

Abschluss eines Durchführungsvertrags im Stadtteil Merzig, Rieffstraße

<i>Dienststelle:</i> 322 Friedhofswesen, Ver- und Entsorgung	<i>Datum:</i> 01.03.2022
<i>Beteiligte Dienststellen:</i>	<i>Sachbearbeitung:</i> Oliver Nollmeyer

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Ö / N</i>
Ortsrat Merzig (Anhörung)	Ö
Bauausschuss (Vorberatung)	N
Stadtrat (Entscheidung)	Ö

Beschlussvorschlag

Dem Abschluss des Durchführungsvertrags wird zugestimmt.

Sachverhalt

Der Vorhabenträger beabsichtigt den Abriss der bestehenden Lidl-Filiale (Rieffstraße 7A, 66663 Merzig), sowie den Neubau der Filiale mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m². Planungsrecht hierfür soll durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lidl-Filiale Rieffstraße“ geschaffen werden. Der Rat der Stadt Merzig hat am 24.06.2021 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gefasst. Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Merzig.

Mit dem vorliegenden Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger die Maßnahme durchzuführen. Gleichzeitig ist der Vertrag rechtliche Voraussetzung für den Beschluss des Bebauungsplans.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Auswirkungen auf das Klima:

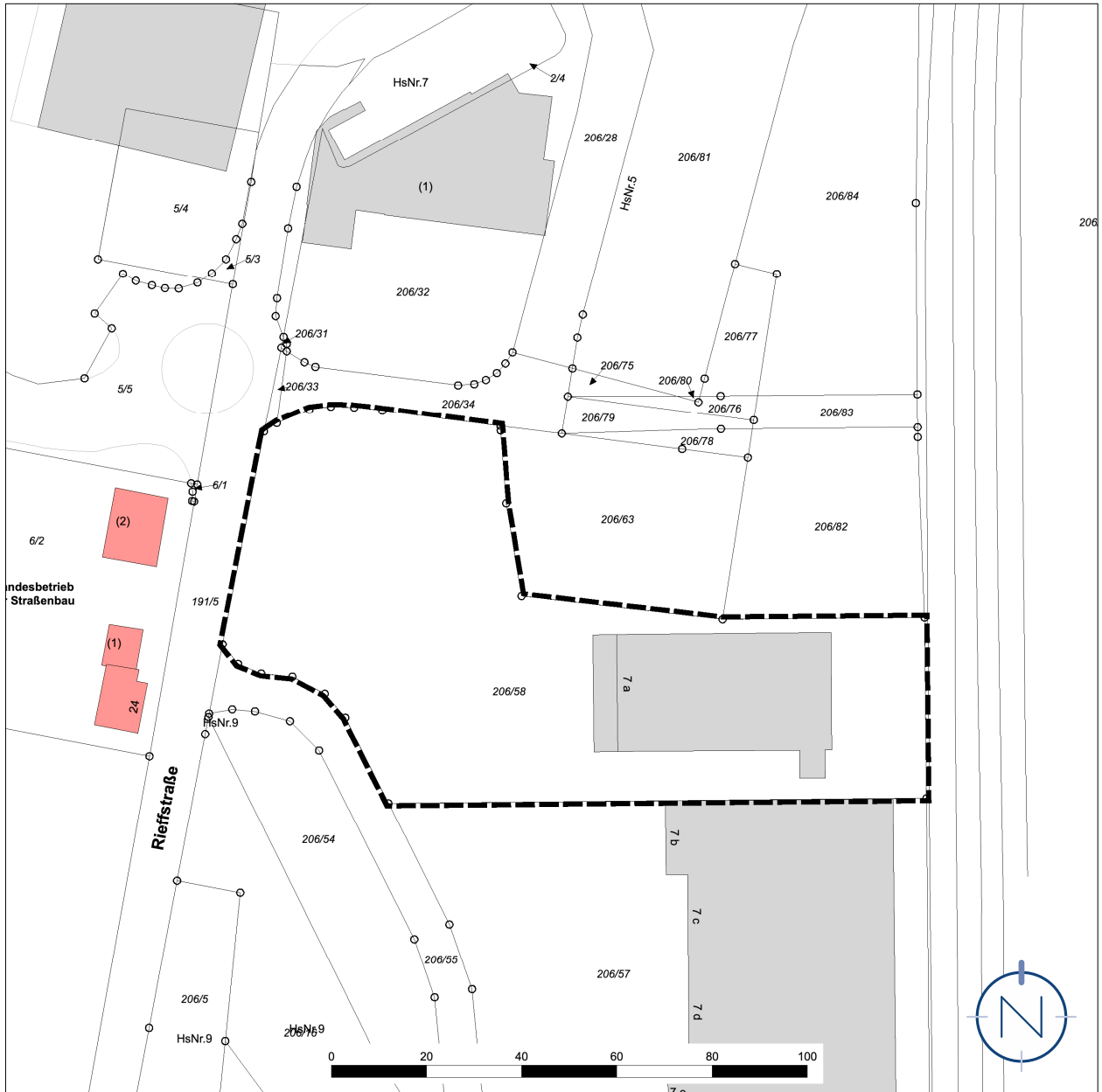
Keine.

Anlage/n

- 1 Durchführungsvertrag (nichtöffentlich)
- 2 Anlage 1 (öffentlich)
- 3 Anlage 2 (öffentlich)
- 4 Anlage 3 (öffentlich)

LAGEPLAN, OHNE MAßSTAB

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Lidl-Filiale Riefstraße“ in der Kreisstadt Merzig, Stadtteil Merzig



Quelle und Stand Katastergrundlage: LVGL, 28.01.2021; Bearbeitung: Kernplan

Lidl-Filiale Rieffstraße

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben-
und Erschließungsplan in der Kreisstadt Merzig, Stadtteil Merzig

26.01.2022

KERN
PLAN

Lidl-Filiale Rieffstraße

Im Auftrag:

Alpha Immobilienvermietung Vierte GmbH & Co. KG
Bonfelder Str. 2
74201 Bad Wimpfen

IMPRESSUM

Stand: 26.01.2022, Satzung

Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

Projektbearbeitung:

Fabian Burkhard, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

KERN
PLAN



INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
Das Projekt	14
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	16
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	19
Anhang, UVPG-Vorprüfung	22

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Firma Lidl betreibt in der Kreisstadt Merzig, Stadtteil Merzig, in der Rieffstraße, einen Lebensmittelmarkt. Die Nachfrage der Kunden ist an diesem Standort gleichbleibend hoch. Allerdings entspricht die Filiale nicht den zeitgemäßen Anforderungen.

Aus betrieblicher Sicht ergibt sich daher die Notwendigkeit zur Optimierung der Filiale und Steigerung der Attraktivität des Marktes.

Das neue Konzept der Firma Lidl sieht die Erweiterung der Verkaufsfläche von ca. 800 qm auf maximal 1.200 qm durch Abriss des Bestandsgebäudes samt anschließendem Neubau des Lebensmittelmarktes vor. Der neue Baukörper wird analog zum Bestand auf dem Grundstück ausgerichtet. Es ist nicht geplant die Erschließungssituation zu ändern.

Eine Erweiterung der Verkaufsfläche ist erforderlich, um das aktuelle Sortiment der Firma Lidl weiterhin anbieten zu können und gleichzeitig den veränderten Anforderungen der Kunden gerecht zu werden. Die Erweiterung dient auch der Optimierung betrieblicher Abläufe sowie der Verbesserung der Warenpräsentation und Barrierefreiheit. Durch die bauliche Erweiterung ergibt sich darüber hinaus die Möglichkeit der Umstrukturierung der Verkaufsräume. Damit kann auch die langfristige Sicherung des Standortes gewährleistet werden.

Die im Jahr 2016 erstellte „Handel 3.0 -Strategie zur Steuerung der Handelsentwicklung in der Merziger Kernstadt“ geht davon aus, dass die im Einzelhandelskonzept (2013) formulierte Verkaufsflächenobergrenze von 1.000 qm für Lebensmittel-discounter nicht mehr praktikabel ist. Da u. a. Lidl sein Verkaufskonzept umgestellt hat, werden diese langfristig größere Flächen beanspruchen, die die Kunden auch erwarten. Werden in diesem Bereich weiterhin nur Verkaufsflächen von ca. 1.000 qm erlaubt, werden die Kunden in andere Kommunen abwandern, da dort das gesamte Angebotsortiment vorgehalten wird.

Eine einzelhandelsgutachtliche Auswirkungsanalyse hat bestätigt, dass durch den Neubau mit 1.200 qm Verkaufsfläche keine wesentlichen Auswirkungen auf die städte-

bauliche Ordnung oder die Versorgungsstrukturen zu erwarten sind.

Das Vorhaben ist nach aktueller Rechtsgrundlage nicht realisierungsfähig. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung bedarf es daher gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die Kreisstadt Merzig hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB, auf Antrag der Vorhabenträgerin Alpha Immobilienvermietung Vierte GmbH & Co. KG, die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Lidl-Filiale Rieffstraße“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst eine Fläche von ca. 7.370 qm.

Mit der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens wurde die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung). Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 1. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 qm weg. Dies trifft für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 7.370 qm in Anspruch nimmt.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte

für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu.

Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung der Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Nach den Bestimmungen der Nrn. 18.6 und 18.8 der Anlage 1 zum UVPG bzw. der Nrn. 3.6 und 3.8 des SaarlUVPG ist bei einem Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO, für den in „sonstigen Gebieten“ bzw. im Innenbereich ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird und dessen zulässige Geschossfläche zwischen 1.200 qm und 5.000 qm beträgt, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen. Der Schwellenwert von 1.200 qm Geschossfläche wird im vorliegenden Fall überschritten, weshalb eine entsprechende Vorprüfung erforderlich ist.

Bei der allgemeinen Vorprüfung ist die Anlage 2 zum UVPG heranzuziehen, um im Rahmen einer überschlägigen Prüfung festzustellen, ob die Planung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 3c UVPG kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Die Ergebnisse dieser überschlägigen Prüfung sind der entsprechenden Tabelle im Anhang zu entnehmen.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und

3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Merzig stellt für das Gebiet eine Gewerbefläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht erfüllt. Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Merzig wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Voraussetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Zur Schaffung von Baurecht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der eine umfassende Gesamtbeschreibung des Vorhabens enthält, ist von dem Vorhabenträger zu erarbeiten, der Kommune vorzulegen und abzustimmen.
- Der Durchführungsvertrag, in dem sich der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Kommune abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet, ist vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen Vorhabenträger und Kommune abzuschließen.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gem. § 12 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Durchführungsvertrag und die darin enthaltenen Verpflichtungen des Vorhabenträgers hingegen bleiben rechtlich gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbstständig.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand der Kernstadt in der Kreisstadt Merzig innerhalb des „Gewerbegebietes Rieffstraße“. Das Gewerbegebiet befindet sich südwestlich der Innenstadt, zwischen Bahnlinie und Saar.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Rieffstraße,
- im Norden durch die Rieffstraße mit der dahinter liegenden Gewerbenutzung, weitere Einzelhandelsnutzungen und Freiflächen,
- im Osten durch die Bahnlinie,
- im Süden durch die Stellplatzflächen und die Gebäude weiterer Einzelhandelseinrichtungen und durch eine von der Rieffstraße abzweigende Stichstraße.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Nutzung des Plangebietes, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet wird bereits durch den aktuell bestehenden und zu erweiternden Lidl-Markt genutzt. Am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes befinden sich Restgrünflächen. Der östliche Bereich des Plangebietes, zwischen dem Bestandsgebäude und der Bahnstrecke, stellt eine Grünfläche dar. Die von der Planung betroffenen Flächen befinden sich im Eigentum der Alpha Immobilienvermietung Vierte GmbH & Co. KG.

Die direkte Umgebung des Plangebietes ist durch verschiedene Nutzungen geprägt:

- Westlich der Lidl-Filiale liegt das ehemalige Gelände der Straßenmeisterei. Dahinter verlaufen in Nord-Süd-Richtung die L174 und die Saar.
- Südlich und Südöstlich des Plangebietes grenzen weitere Einzelhandelsfilialen von Aldi, DM Drogeriemarkt, Vögele, Takko, Lepi an.
- Östlich erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung die Bahnlinie.
- Nordwestlich des Plangebietes liegen ein Kreisverkehr sowie weitere (großflächige) Einzelhandelsbetriebe (Kaufland, Möbelpark) sowie ein Gastronomiebetrieb (Burger King).

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet stellt eine ebene Fläche dar.

Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie in besonderer Weise auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes



Luftbild des Plangebietes mit Geltungsbereich und Umgebungsnutzung; ohne Maßstab; Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan



(Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 17.05.2021).

Blick von Südwesten in das Plangebiet

(insbesondere Festsetzung der Baufenster) auswirken wird.

Kapazitäten zur Aufnahme der zusätzlichen Abwassermengen.

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist aufgrund der bestehenden Filiale bereits vollständig erschlossen. Die Erschließung ist gesichert. Die Zufahrt auf das Gelände der Lidl-Filiale erfolgt

- im nördlichen Bereich des Plangebietes über einen Abzweig des Kreisverkehrs in der Rieffstraße und
- im südwestlichen Bereich über eine von der Rieffstraße abzweigende Stichstraße.

Die nach § 49 a SWG geltenden Vorgaben zur Beseitigung des Niederschlagswassers (Nutzung, Versickerung, Verrieselung, Einleitung des Niederschlagswassers in ein oberirdisches Gewässer) sind hier nicht anzuwenden, da das Grundstück vor dem Jahr 1999 bereits bebaut, damit befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war.

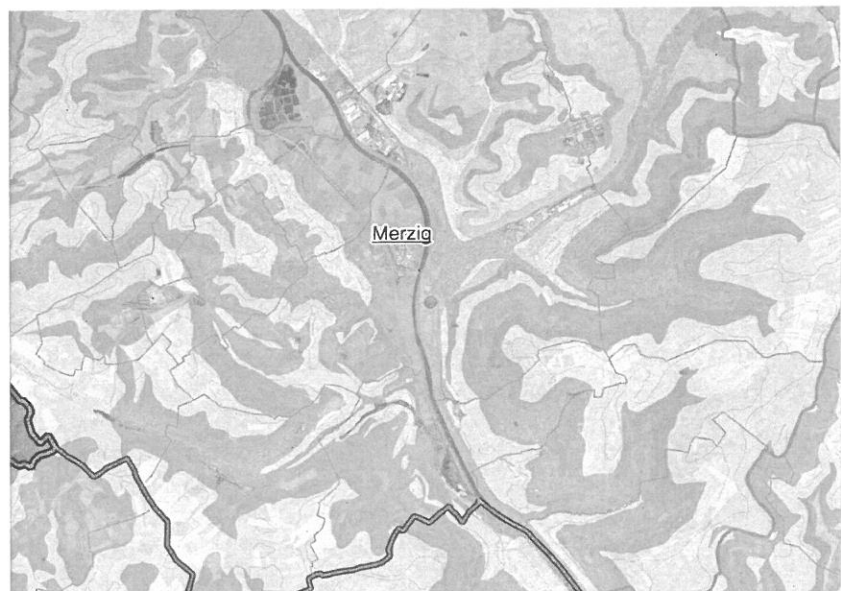
Gemäß des Kartendienstes zur potenziellen Versickerungseignung ist der Geltungsbe- reich für eine Versickerung nicht geeignet

Die Rieffstraße führt im weiteren Verlauf in Richtung Süden und Nordwesten zur L174 und in Richtung Norden zur L173. Damit ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Anlieferung wird über den Kundenstellplatz organisiert. Zusätzlicher Erschließungsanlagen bedarf es zur Realisierung der Erweiterung nicht.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung ebenfalls bereits vorhanden.

Die Entwässerung von Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt über die bestehende Mischwasserkanalisation. Es ist nur mit einem geringfügigem Anstieg des Abwasseraufkommens zu rechnen. Die vorhandenen Kanalisation verfügt über ausreichende



Versickerungsfähigkeit des Bodens (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet, blau = Plan- gebiet); Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 17.05.2021

Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

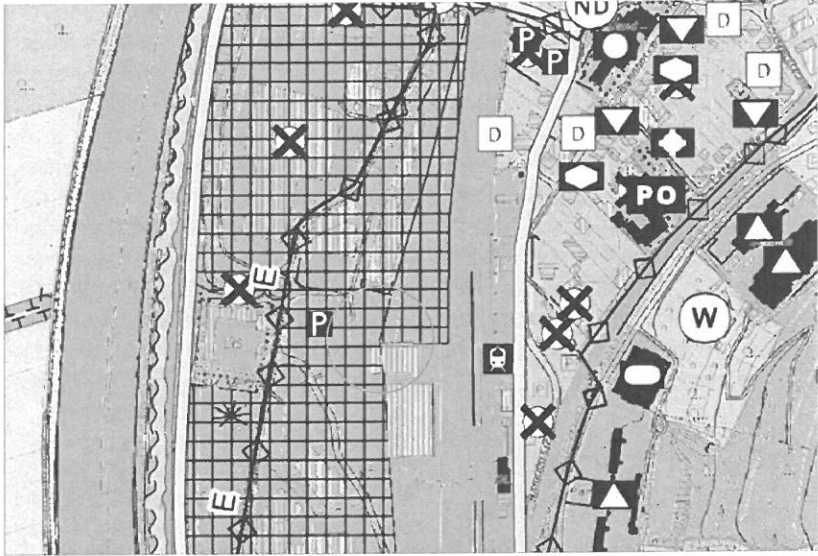
Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	Mittelzentrum Merzig, Siedlungsachse erster Ordnung
Vorranggebiete	<ul style="list-style-type: none"> Vorranggebiet Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen
zu beachtende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes, Teilabschnitt „Siedlung“	<ul style="list-style-type: none"> (Z 42) Konzentrationsgebot: „Die Stadt Merzig ist gemäß LEP, Teilabschnitt „Siedlung“, als Mittelzentrum eingestuft. Die Kernstadt Merzig als „Hauptort“, dem der Vorhabenstandort Rieffstraße zuzuordnen ist, übernimmt für sich selbst als auch für die dem grundzentralen Verflechtungsbereich (= Nahbereich) zugeordneten Merziger Stadtteile eine Versorgungsfunktion für Güter und Dienstleistungen des kurzfristigen täglichen Bedarfs. Die Zielvorgabe des LEP, hinsichtlich des Konzentrationsgebotes ist damit erfüllt.“ <small>(Quelle: Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH (2020): Auswirkungsanalyse Auswirkungsanalyse für den Neubau und die Erweiterung des Lidl-Marktes in Merzig, Stand: Dezember 2020)</small> (Z 44) Kongruenzgebot: „Das Einzugsgebiet des Lidl-Marktes erstreckt sich im Wesentlichen auf die Stadt Merzig (Kernstadt und Stadtteile). Ein regelmäßiges überörtliches Einzugsgebiet wird nicht erschlossen. Etwa 80 % des Umsatzes des Lidl-Marktes wird durch Kunden aus generiert. Die überörtliche Bedeutung beschränkt sich auf „Versorgungseinkäufer“ aus Frankreich und Luxemburg bzw. Pendler, die den Standort eventuell im Rahmen des Wegs von oder zur Arbeitsstelle aufsuchen. Eine wesentliche Überschreitung des Verflechtungsbereichs liegt nicht vor. Das Kongruenzgebot wird durch das Vorhaben eingehalten.“ <small>(Quelle: Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH (2020): Auswirkungsanalyse Auswirkungsanalyse für den Neubau und die Erweiterung des Lidl-Marktes in Merzig, Stand: Dezember 2020)</small> (Z 45) Beeinträchtigerungsverbot: „Das Beeinträchtigerungsverbot wird durch das Vorhaben von Lidl (Abriss/Neubau inkl. Erweiterung) nicht verletzt. Die ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte führen zu keinen städtebaulich relevanten Rückwirkungen im Lebensmittelbereich. Sowohl gegenüber Anbietern im zentralen Versorgungsbereich als auch gegenüber sonstigen strukturprägenden Anbietern in Merzig als auch im Umland liegen die Umsatzverteilungseffekte auf einem wettbewerbsüblichen Niveau. Die höchsten Umverteilungseffekte werden in Merzig selbst erreicht. Dabei ist gegenüber Wettbewerbern im direkten Standortumfeld (v. a. Aldi, Kaufland am Ergänzungsstandort Rieffstraße) mit den höchsten Rückwirkungen (rd. 3 %, Aldi tendenziell etwas höher, Kaufland etwas niedriger) zu rechnen. An allen anderen untersuchten Standorten liegen die Umverteilungseffekte auf einem geringeren Niveau (rd. 2 -3 % in der Innenstadt bzw. rd. 2 % ggü. anderen Nahversorgungslagen im Stadtgebiet).“ <small>(Quelle: Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH (2020): Auswirkungsanalyse Auswirkungsanalyse für den Neubau und die Erweiterung des Lidl-Marktes in Merzig, Stand: Dezember 2020)</small> (Z 46) Städtebauliches Integrationsgebot: „Der Planstandort von Lidl befindet sich am Ergänzungsstandort Rieffstraße. Hierbei handelt sich um eine bereits langjährig etablierte Handelslage im städtischen Angebotsgefüge. Das Standortumfeld ist durch mittel- und großflächige Einzelhandelsbetriebe (u. a. Kaufland, Möbelpark, Aldi, diverse Fachmarktangebote) geprägt. Der Standort zeichnet sich zudem durch eine gute verkehrliche Erreichbarkeit für den Individualverkehr aus. Die zuführende Rieffstraße verfügt über eine direkte Anbindung an die L 174 (ehemalige B 51) bzw. Lothringer Straße; damit ist der Standort aus dem Merziger Kernstadtgebiet sowie aus den Stadtteilen gut zu erreichen. Ein Anschluss an den ÖPNV (Haltepunkt Rieffstraße / Kaufland) besteht im direkten Umfeld. Unter städtebaulichen Aspekten ist auf die Lage in einem Gewerbegebiet zu verweisen. Der als Ergänzungsstandort eingestufte Bereich (vgl. Einzelhandelskonzept und Strategiepapier Handel 3.0) ist nicht für die zusätzliche Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Kernsortiment geeignet. Bereits bestehende Betriebe genießen jedoch Bestandsschutz.“

Kriterium	Beschreibung
	<p>Zur Sicherung und zur marktgerechten Entwicklung ist dem langjährig bestehenden Lidl-Markt (wie auch Aldi) die Möglichkeit zur Modernisierung und Erweiterung i. S. eines aktiven Bestandsschutzes zuzugestehen. Voraussetzung hierfür ist, dass durch das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und auf die Nahversorgungsstrukturen in Merzig und im Umland hervorgerufen werden. Dies wurde in der vorliegenden Untersuchung bestätigt.“</p> <p>(Quelle: Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH (2020): Auswirkungsanalyse Auswirkungsanalyse für den Neubau und die Erweiterung des Lidl-Marktes in Merzig, Stand: Dezember 2020)</p>
Landschaftsprogramm	keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Regionalpark	Regionalpark Saar (damit aber keine Restriktionen verbunden)
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Naturparks, Biosphärenreservate	nicht direkt betroffen; ca. 165 m westlich befindet sich ein Überschwemmungsgebiet
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> • auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine aktuellen Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Arten im Umfeld des Geltungsbereiches • Die ABDS-Datenbank (Arten- und Biotopschutzdaten des Saarlandes 2017) weist unmittelbar neben der Planungsfläche 3 Nachweise der im Siedlungsumfeld zu erwartenden Zwergfledermaus auf (C. HARBUSCH, 2011), daneben auch einen Fundort der Mauereidechse am benachbarten Merziger Bahnhof (F.-J. WEICHERDING, 2002) • keine ABSP-Fläche von der Maßnahme betroffen • kein registrierter Lebensraum n. Anh. 1, FFH-Richtlinie und kein n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützter Biotop betroffen
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Da Einzelbäume und Gehölze betroffen sind, die als Gelege für Vögel dienen können, ist der allgemeine Artenschutz zu beachten: Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen nur außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September gefällt, abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden

Kriterium	Beschreibung
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten. „Allerweltsarten“ mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit (d. h. bei diesen Arten sind keine populationsrelevanten Störungen und keine Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten, insbesondere der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten) werden nicht speziell geprüft.</p>	<p>Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> • der ca. 0,7 ha große Geltungsbereich umfasst das Gelände des bestehenden LIDL-Marktes mit Parkplatz • der Markt soll auf eine Verkaufsfläche von 1.200 qm erweitert werden, hierzu muss das Bestandsgebäude zurückgebaut werden • nahezu die gesamte Planungsfläche ist überbaut bzw. als Parkplatz versiegelt • die einzigen Grünstrukturen in dem genutzten Areal sind mit bodendeckenden Cotoneaster und solitären Platanen bepflanzte Verkehrsgrünflächen, die den Parkplatz • segmentieren sowie weitere Randbepflanzungen (ebenfalls Cotoneaster -Sträucher mit jungen Platanen, dazu eine etwas ältere Balsampappel, eine Salweide, ein Bergahorn, und einzelne Hainbuchen-Stammbüsche) • nördlich des Marktgebäudes schließt das Grundstück mit einer dichten, aus Cotoneaster unterpflanzten Reihe mehrstämmiger Salweiden, Hainbuchen und Haselsträuchern ab • Erweiterungsoptionen bestehen lediglich am östlichen Rand auf einer noch unbebauten und ungenutzten Freifläche, die sich als zwischenzeitlich v.a. mit Zitterpappeln und Brombeere verbuschende Ruderalfläche darstellt; die Teilfläche weist jedoch auch noch offene mit Strauchflechten bewachsene Bodenstellen auf (frühere Gleisanlage des Bahnhofgeländes!) und wurde vor kurzem vollständig freigestellt • in der Fortsetzung des bestehenden Bahnhofgeländes darf dieser Teil der Fläche als Reptilienhabitat gelten • mit der Mauerdeidechse ist daher auf der Fläche zu rechnen, zumindest kann ein temporäres Eindringen aus dem benachbarten Bahngelände nicht ausgeschlossen werden <p>Bestehende Vorbelastungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lage innerhalb eines Gewerbegebiets mit hohem Versiegelungsgrad • ständige Fahrzeug- und Fußgängerbewegungen auf der • Parkplatzfläche • daher sehr starke Stör- und Lärmdisposition • Planbereich bis auf rückwärtige Freifläche fast vollständig versiegelt <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die jungen Bäume im Bereich der Stellplätze eignen sich aufgrund des sehr begrenzten Kronenraumes kaum als Nistplatz für Gehölzfreibrüter • auch innerhalb der bodendeckenden Cotoneaster- Pflanzungen ist eine Brutraum-nutzung sehr unwahrscheinlich • lediglich in der grenzständigen, dichteren Hecke ist mit Brüten von siedlungstypischen Gehölzbrütern zu rechnen • das Bestandsgebäude weist kaum Hohlräume, Nischen oder Vorsprünge auf, die sich als Brutplatz für Nischenbrüter eignen würden • der diesbzgl. äußerst opportunistisch agierende Haussperling kann zwar nie mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, bei einer Begehung am 20.05. wurden zwar keine Brutaktivitäten beobachtet, sie wurden jedoch von Mitarbeitern des LUA zu einem späteren Zeitpunkt nachgewiesen • die Gebäude besitzen keine Verblendungen oder sonstigen Ritzen und Spalten, die sich als Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse eignen würden, die hinterlüfteten Verblendungen der Dachabschlüsse sind mit Lochblechen verschlossen

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • Reptilien; namentlich der im angrenzenden Bahnhofsgelände zu vermutenden Mauereidechse, stehen auf der ruderalen rückwärtigen Freifläche zumindest geeigneten Besonnungsstrukturen zur Verfügung • inwieweit die weiteren notwendigen Habitatrequisiten (lockere Eiablagesubstrate, Überwinterungsmöglichkeiten) auf der Fläche zur Verfügung stehen, kann nicht mit letzter Sicherheit beurteilt werden, zu vermuten ist jedoch, dass diese auf den Bereich des Bahngeländes und die nördlich angrenzenden ruderalen Bauerwartungsflächen beschränkt sind • auf der Fläche können weitere planungsrelevante Arten bzw. Artengruppen (Amphibien, Insekten) ausgeschlossen werden <p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die grenzständige Hecke neben dem Bestandsgebäude ist der einzige potenzielle Brutraum für Gehölzbrüter auf der Planungsfläche • für die möglicherweise hier vorkommenden Arten müssen eine sehr geringe Störfähigkeit und geringe Habitatansprüche vorausgesetzt werden, eine Legal Ausnahme n. § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG darf angenommen werden • am Bestandsgebäude ist der Haussperling als Brutvogel nachgewiesen • damit ist der Verbotstatbestand n. § 44 Abs. 1 Nr. 3 einschlägig, da für den Haussperling als Art der Vorwarnliste eine Legal Ausnahme n. § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG nicht vorausgesetzt werden kann • auch für Fledermäuse sind weder an den durchweg jungen und mittelalten Gehölzen noch an den Gebäuden Quartierpotenziale erkennbar, Höhlen oder strukturierte Borken mit Ritzen und Spalten sind nicht ausgebildet, die Gebäudefassaden besitzen keine über Lücken zugängliche hinterlüfteten Verblendungen oder sonstige Ritzen und Spalten • in Bezug auf die im benachbarten Bahnhofsgelände zu vermutenden Mauereidechse ist nicht auszuschließen, dass Individuen in den Planungsbereich vordringen, dies darf insbesondere für dismigrierende Jungtiere angenommen werden; dass bei einer stichprobenhaften Überprüfung am 20.5. (bei ca. 15°C und bewölkt bis sonnigem Wetter) keine Individuen auf der Fläche beobachtet wurden, darf nicht als Abschlussbeleg gelten • daher sind bauzeitliche Schutzmaßnahmen angezeigt • der Kernlebensraum mit dem vollständigen Spektrum aller Habitatrequisiten (inkl. Überwinterungs- und Fortpflanzungsmöglichkeiten) ist auf den Gleiskörper zu verorten, eventuell auch in die noch unbebauten Ruderalflächen nördlich des Planungsraumes • eine reproduzierende Population auf der ca. 750 m² großen Freifläche innerhalb des Planungsraumes ist sehr unwahrscheinlich • mit Ausnahme der o.g. äußerst begrenzten Brutmöglichkeiten in den Gehölzen sind auf der gesamten Planungsfläche daher keine weiteren Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten zu erwarten • Verstöße gegen § 44 BNatSchG sind daher bei Einhaltung der gesetzlichen Fristen n. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nicht zu erwarten <p>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen • da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1, BNatSchG zugewiesen werden kann, entsprechende Arten hier nicht vorkommen oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes nicht prognostiziert werden kann, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz nicht zu erwarten • daher ist eine Freistellung von der Umwelthaftung im Zuge des Bauleitplanverfahrens möglich

Kriterium	Beschreibung
Maßnahmen/Festsetzungen	
	<ul style="list-style-type: none"> • zur Vermeidung der Tötung von nistenden Vögeln sind die gesetzlichen Rodungsfristen n. § 39, Abs. 5 BNatSchG einzuhalten • zum Schutz der Mauereidechse ist für die Dauer der Bauarbeiten durch geeignete Schutzeinrichtungen (Reptilienschutzzaun) ein Eindringen in das Baufeld zu vermeiden; das Baufeld, insbesondere die Erweiterungsfläche hinter dem Bestandsgebäude ist regelmäßig abzusuchen und vorhandene Individuen in das benachbarte Bahngelände zu verbringen; die Funktionalität des Schutzzaunes ist für die Dauer der Bauarbeiten sicher zu stellen • mit der Maßnahme kann das Tötungsrisiko auf eine allgemein akzeptables Wahrscheinlichkeitsmaß reduziert werden • für den Verlust von Nistplätzen des Haussperlings ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung n. § 45 BNatSchG erforderlich, die im Vorfeld der Baumaßnahme beim LUA beantragt werden muss; die entfallenden Nistplätze (nachgewiesen sind 5 Bruten) sind durch künstliche Nisthilfen am neuen Gebäude in einer mit dem LUA noch abzusprechenden Anzahl zu ersetzen
Hochwasserschutz / Starkregen	<p>Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Dies soll als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden.</p>

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<p>Darstellung: Gewerbliche Baufläche (Quelle: Kreisstadt Merzig); Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt, Konsequenz: FNP wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.</p> 
Bebauungsplan	nicht vorhanden, aktuell nach den Vorgaben des § 34 BauGB zu beurteilen
Altlastenverdachtsfläche/Altlast	<p>Eine Überprüfung des Plangebietes mit dem Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (ALKA) hat ergeben, dass im Plangebiet folgende Einträge vorliegen:</p> <p>MZG 20849 „Lagerplatz Flick (Schrottplatz) Tanklager Müller, Güterbahnhof“ ist als teilsanierte Altlast eingetragen. Eine orientierende Untersuchung aus dem Jahr 1999 ermittelte für diesen Teilbereich erhöhte Schwermetallwerte und erhöhte PAK-Gehalte, die bei Beibehaltung der gewerblichen Nutzung keinen weiteren Handlungsbedarf implizieren. Lokal erhöhte Schadstoffbelastungen können nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>MZG 19004 „Merzig 22, Am Güterbahnhof“ ist als teilsanierte Altlast eingetragen.</p> <p>Eingriffe in den Boden, sind daher durch einen Sachverständigen gem. § 18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), Sachgebiete 2 bis 5 der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung im Saarland / VSU in der derzeit gültigen Fassung (s. www.resymesa.de) begleiten zu lassen.</p>

Das Projekt

Berücksichtigung von Standortalternativen

Ziel der vorliegenden Planung ist der Abriss der bestehenden Lidl-Filiale und anschließendem Neubau an gleicher Stelle im Stadtteil Merzig. Zudem ist es ein Anliegen der Kreisstadt Merzig und der Firma Lidl, den bestehenden Lebensmitteldiscounter langfristig als Teil des Sonderstandortes Rieffstraße zu sichern. Damit ist der Standort vorgegeben. Eine Betrachtung von Planungsalternativen im Sinne der Standortfindung kann aus den dargelegten Gründen außen vor bleiben.

Städtebauliche Konzeption

Der schon länger bestehende Lidl-Markt wird nach wie vor stark frequentiert. Ein langfristiges Bestehen im ständigen Wett-

bewerb um Kunden ist in der Branche der Lebensmittelmärkte nur über eine Anpassung an die sich wandelnden Marktanforderungen möglich. So ist aus betrieblicher Sicht eine Umstrukturierung des Verkaufsräumeres erforderlich, um im Hinblick auf die wandelnden Kundenansprüche (u. a. großzügigere Gestaltung des Verkaufsräumeres, optimierte Warenpräsentation) sowie den gestiegenen technischen und logistischen Anforderungen des Betreibers (u.a. Warenumschlagsprozesse, Energieeffizienz) den aktuellen Stand darzustellen. Entsprechend soll durch Neubau des Bestandsmarktes die Verkaufsfläche von bisher ca. 800 qm auf maximal 1.200 qm vergrößert werden.

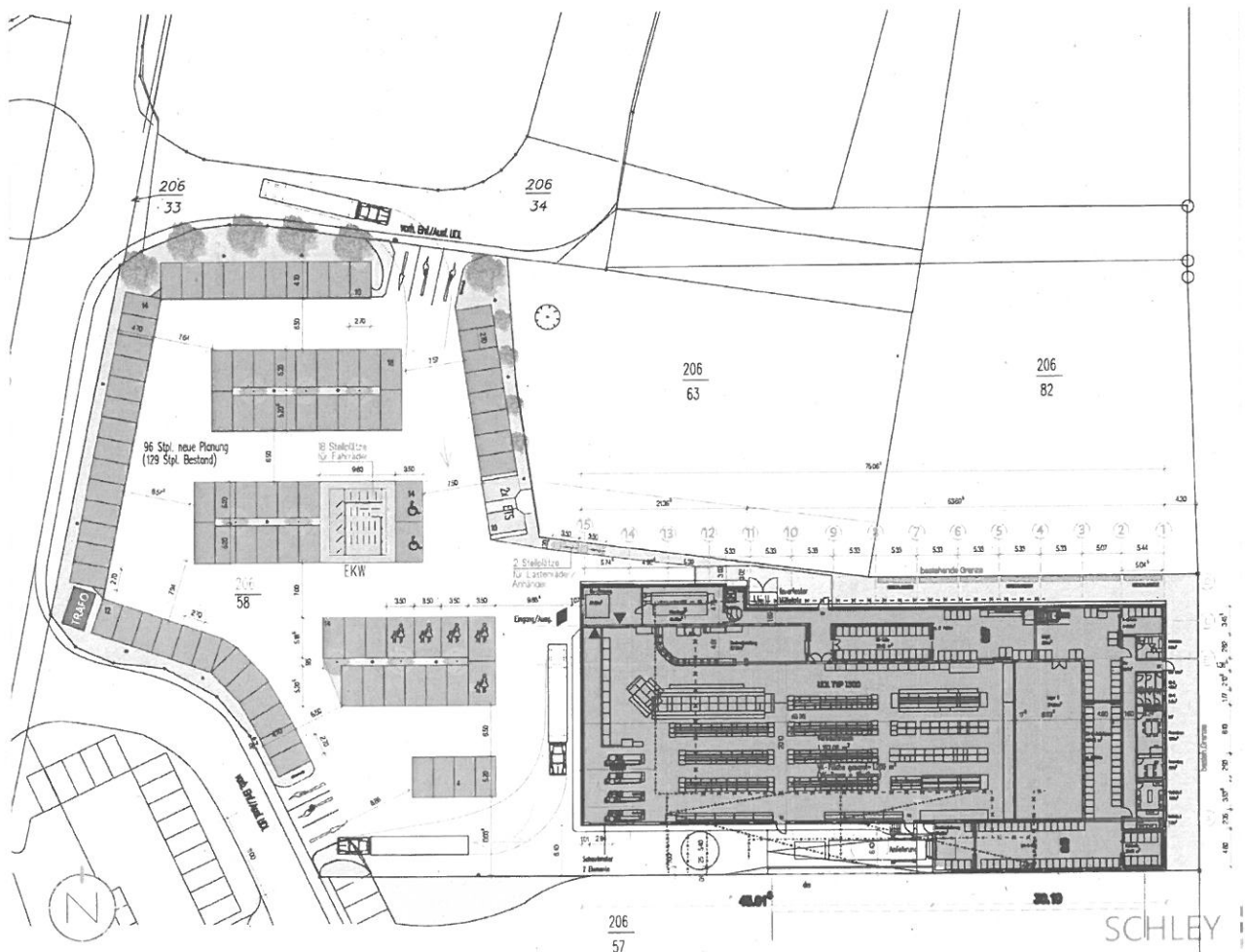
Die geplante Erweiterung des Lidl-Marktes erfolgt durch Rückbau des Bestandsgebäudes und anschließendem Neubau, in einer abweichenden Bauweise und für einen zeit-

gemäßen Lebensmittelmarkt üblichen Größe.

Das äußere Erscheinungsbild ist gemäß dem neuen Marktconcept von Lidl architektonisch hervorgehoben.

Der ruhende Verkehr wird wie bisher an zentraler Stelle im Plangebiet organisiert. Die Anordnung der bestehenden Stellplätze bleibt weitestgehend erhalten, allerdings reduziert sich die Zahl der Stellplätze um 33 auf 96 Stellplätze, davon fünf mit einer Komfortbreite von 3,50 m (u. a. auch Eltern-Kind-Stellplätze) die auf dem Grundstück vorgehalten werden.

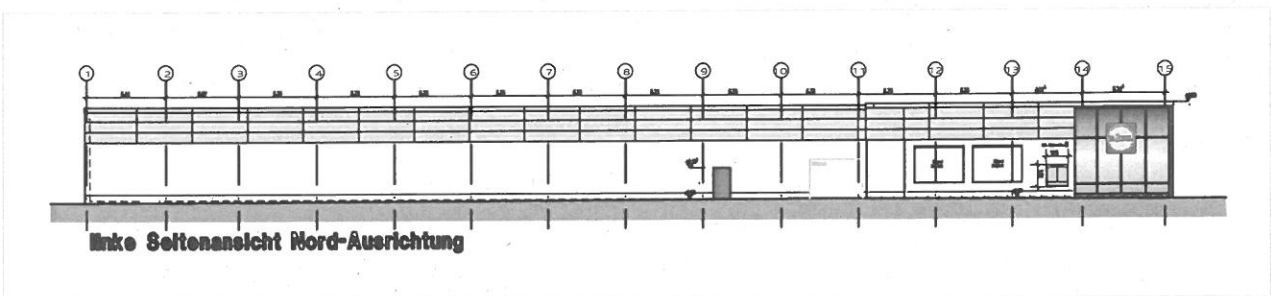
Die Anlieferung des Lebensmittelmarktes wird über den Kundenstellplatz organisiert und auf der Südseite des Gebäudes abgewickelt. Die Entwässerung des Schmutz- und Niederschlagswassers der bestehenden



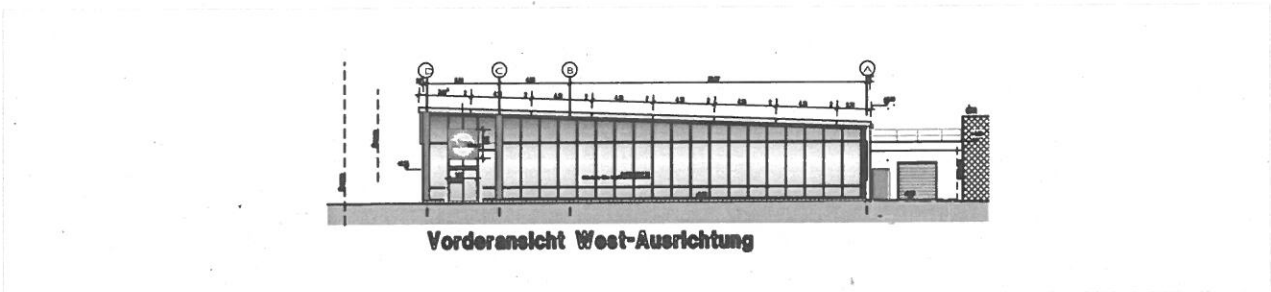
Vorhaben- und Erschließungsplan, ohne Maßstab; Quelle: Architekturbüro Schley und Trepic; Stand: 20.01.2022



Muster-Ansicht; Quelle: Lidl Vertriebs-GmbH, Friedrichsthal; Stand: 18.01.2021



Seitenansicht; Quelle: Architekturbüro Bernardi GmbH; Stand: 13.01.2021



Vorderansicht; Quelle: Architekturbüro Bernardi GmbH; Stand: 13.01.2021

Lidl-Filiale erfolgt über den Mischwasserkanal in der Rieffstraße. Der Neubau soll ebenfalls an den Mischwasserkanal in der Rieffstraße angeschlossen werden.

Die Erschließung erfolgt nach wie vor über die vorhandenen Zufahrten von einer von der Rieffstraße abzweigenden Stichstraße und von Südwesten von der Rieffstraße.

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB

Die Nutzung wird im Durchführungsvertrag konkretisiert, sodass eindeutig bestimmbar ist, welches Vorhaben der Vorhabenträger realisiert. Auf diese Weise sind Änderungen der geplanten Nutzung möglich, ohne dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan ein Änderungsverfahren durchlaufen muss.

Art der baulichen Nutzung

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-14 BauNVO

Gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO sind solche Gebiete als Sonstige Sondergebiete darzustellen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.

Sonstiges Sondergebiet - Gebiet für großflächigen Einzelhandel; Hier: „Lidl-Filiale“ (SO_L)

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO

Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet - Gebiet für großflächigen Einzelhandel (hier: Lidl-Filiale) festgesetzt. Entsprechend der vorliegenden Planung zum Neubau des Bestandsmarktes und Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.200 qm sind alle Einrichtungen und Anlagen zulässig, die für den Betrieb des Lidl-Marktes erforderlich sind.

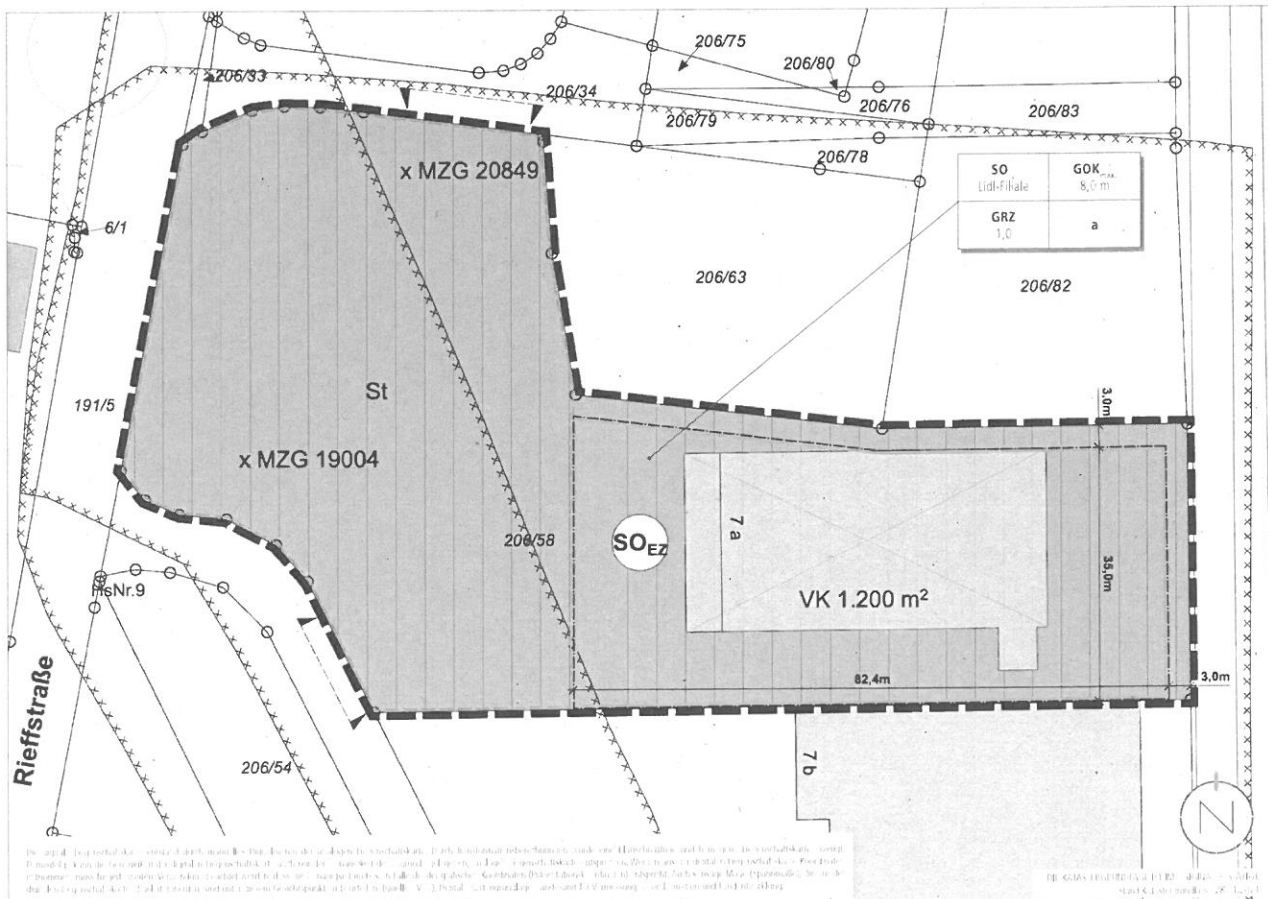
Aktuell umfasst das Bestandsobjekt eine Verkaufsfläche von ca. 800 qm. Um den geplanten Neubau zu ermöglichen, wird die zulässige Verkaufsfläche mit max. 1.200 qm festgesetzt. Durch den Neubau kann den aktuellen und zukünftigen Markt- und Kundenanforderungen Rechnung getragen werden.

Neben der festgesetzten Hauptnutzung (Lidl-Filiale) mit einer zulässigen Verkaufsfläche und den dazugehörigen Stellplätzen werden Lagerräume, Funktions- und Nebenräume, Verwaltungsräume, Aufenthalts-/ Sozialräume für Personal, Nebenanlagen, Werbeanlagen, Abfallpressen, Wertstoff- und Abfallbehälter, E-Loadstationen sowie alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb der Filiale erforderlichen Einrichtungen (z.B. Pfandräume) in den Katalog der zulässigen Nutzungen aufgenommen.

Diese gewährleisten weiterhin einen zweckmäßigen, wirtschaftlichen und reibungslosen Betriebsablauf der Filiale.

Die getroffenen Festsetzungen schaffen die Voraussetzungen zur planungsrechtlichen Zulässigkeit und Realisierung des geplanten Neubaus des Lebensmittelmarktes.

Die Zulässigkeit von Stellplätzen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs und er-



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

möglicht deren Unterbringung auf dem Grundstück.

Maß der baulichen Nutzung

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

Höhe baulicher Anlagen

Zur exakten Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung erforderlich.

Die festgesetzte Höhe ist unter Beachtung geringfügiger Spielräume aus dem Städtebaulichen Konzept abgeleitet und geht nicht erheblich über den Bestand hinaus (Vornutzung). Mit der Definition der Höhe der baulichen Anlage werden folgende Ziele verfolgt,

- die Errichtung überdimensionierter Baukörper durch die Begrenzung auf eine Maximale zu verhindern und
- eine angemessene Integration in die Umgebung ohne Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes zu erreichen,
- Die Funktionalität bleibt gewahrt.

Um darüber hinaus den betriebstypischen Besonderheiten eines Lebensmittelmarktes ausreichend Rechnung zu tragen, wurde festgesetzt, dass die definierte Gebäudeoberkante durch untergeordnete Bauteile überschritten werden darf. Dies ermöglicht beispielsweise die Errichtung technischer Aufbauten oberhalb der festgesetzten Gebäudeoberkante zur Gewährleistung des ordnungsgemäßen Betriebes der baulichen Anlage. Die Definition eines maximalen Flächenanteils zur Überschreitung der Höhe vermeidet eine unverhältnismäßige Ausnutzung dieser Festsetzung.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhen sind der Festsetzung zu entnehmen.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Die zulässige Grundfläche ist der

Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Die festgesetzte GRZ für den Lebensmittelmarkt überschreitet die Bemessungsgrenze (§ 17 BauNVO) für die bauliche Nutzung. Die für solche Standorte durch die BauNVO vorgegebene GRZ von 0,8 kann nicht eingehalten werden und wird bereits heute schon überschritten, wobei beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan jedoch keine Bindung an die BauNVO besteht. Die gewählte Grundflächenzahl orientiert sich eng an der städtebaulichen Konzeption. Insbesondere resultierend aus:

- dem beschränkten Raumangebot und
- der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze

geht eine stärkere Verdichtung und Versiegelung hervor.

Das Plangebiet ist aufgrund der Vornutzung bereits zu großen Teilen versiegelt. Bis auf die Grünfläche im Randbereich der Fläche sowie kleineren Restgrünflächen gibt es keine unversiegelten Bereiche. Darüber hinaus stehen innerhalb des Plangebietes keine natürlichen Böden mehr an, die entsprechende Funktionen übernehmen könnten.

Mit der geringfügigen Überschreitung der BauNVO-typischen Grundflächenzahl wird der besonderen städtebaulichen Situation Rechnung getragen: Um das gesamte Sortiment nach den aktuellen Standards von Lebensmitteldiscountern anbieten zu können und das Angebot am Standort Rieffstraße (aktiver Bestandsschutz) aufrechtzuerhalten, ist eine stärkere Versiegelung am Standort erforderlich. Durch die Nutzungsintensivierung des Areals wird auch dem Grundsatz der Innenentwicklung Rechnung getragen.

Der Verzicht auf die erhöhte Grundflächenzahl würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Nutzung des Grundstückes führen, die vorgesehene Konzeption wäre nicht realisierungsfähig. Die Einhaltung der Obergrenzen wäre an diesem Standort somit unverhältnismäßig.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt.

Nachteilige Auswirkungen, resultierend aus der Überschreitung der Obergrenze der GRZ, sind nicht zu erwarten.

Bauweise

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen angeordnet werden.

Eine abweichende Bauweise wird festgesetzt, wenn die vorgesehene Bauweise weder als offene noch als geschlossene Bauweise bezeichnet werden kann. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit zulässiger Gebäudelänge über 50 m ist aus der städtebaulichen Konzeption abgeleitet.

Bereits die Bestandsbebauung wies eine abweichende Bauweise auf (Gebäudelänge 50 m). Zudem ist im Bestand bereits eine Bebauung im Grenzabstand vorhanden.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstückes definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt.

Die Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf. Die Baugrenzen orientieren sich eng an der städtebaulichen Konzeption mit lediglich geringfügigem Entwicklungsspielraum.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z. B. befestigte Zufahrten und Zugänge, Wege sowie alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb des Discounters erforderlichen Einrichtungen (z. B. Abfallpresse & -behälter, Einkaufswagenbox, E-Ladestation, Flucht- & Außentreppe). Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend (siehe ergänzend auch Festsetzung der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).

Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

Die Festsetzung von Stellplatzflächen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs. Parksuchverkehr in der Umgebung wird somit vermieden. Zur Gewährleistung eines reibungslosen Betriebsablaufes ist ein entsprechend großes Stellplatzangebot für Kunden erforderlich.

Durch die getroffene Festsetzung wird ein ausreichend großes Stellplatzangebot gewährleistet.

Darüber hinaus ermöglicht die Festsetzung die Unterbringung weiterer Anlagen und Einrichtungen (z. B. Einkaufswagenboxen), die für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderlich sind.

Anschluss an öffentliche Straßenverkehrsflächen; hier: Ein- und Ausfahrtbereiche

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Mit der Festsetzung der separaten Ein- und Ausfahrtbereiche wird sichergestellt, dass die Ein- und Ausfahrten langfristig an den verkehrstechnisch günstigsten Positionen gesichert werden und keine Zufahrt an anderer Stelle hergestellt werden kann.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Um ein bauzeitliches Eindringen von Individuen der Mauereidechse in das Baufeld zu vermeiden, ist für die Dauer der Bauarbeiten ein Reptilienschutzzaun aufzustellen und dessen Funktionalität regelmäßig sicher zu stellen. Insbesondere die Erweiterungsfläche hinter dem Bestandsgebäude ist regelmäßig abzusuchen und vorhandene Individuen in das benachbarte Bahngelände zu verbringen. Dies dient der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

Für den Verlust von Nistplätzen des Hausperlings ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung n. § 45 BNatSchG erforderlich, die im Vorfeld der Baumaßnahme beim LUA beantragt werden muss. Die entfallenden Nistplätze (nachgewiesen sind 5 Bruten) sind durch künstliche Nisthilfen

am neuen Gebäude in einer mit dem LUA noch abzusprechenden Anzahl zu ersetzen.

Anpflanzung von Bäumen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Landschafts- und Ortsbild erzielt.

Mit der Begrünung durch Bäume wird die Beschattung der versiegelten Flächen verbessert, was sowohl die Aufenthaltsqualität in den Sommermonaten erhöht, als auch die Aufheizung der Kundenfahrzeuge vermindert. Neben der gestalterischen Aufwertung des Stadtbildes kann durch diese Maßnahme zusätzlich ein Beitrag zur Verringerung der Überhitzung des Stadtklimas in den Sommermonaten sowie durch die Filterung von Luftschadstoffen und groben Staubpartikeln aus der Luft zur Verbesserung der Luftqualität geleistet werden.

Die getroffene grünordnerische Festsetzung dient insbesondere der Eingrünung der Stellplätze zur Vermeidung monotoner Asphaltflächen. Die vorhandenen Bäume innerhalb der Stellplatzflächen können angerechnet werden.

Zur weiteren Verbesserung des Mikroklimas und zur Eingrünung des Grundstückes wird die bestehende Baumhecke nördlich des Marktes zum Erhalt festgesetzt und entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist auf einer Länge von ca. 10m und einer Breite von ca. 1,50 m eine Hecke zu pflanzen.

Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LBO und SWG)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 Saarländisches Wassergesetz)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes und werden entsprechend der bisherigen Entwässerungssituation festgesetzt.

Die Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der Vornutzung bereits vorhanden (Mischsystem) und weist noch ausreichende Kapazitäten auf. Das zusätzlich anfallende Ab-

wasser kann problemlos aufgenommen werden.

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist sichergestellt.

Zum Klimaschutz, zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Drosselung des Niederschlagswassers wird eine Dachbegrünung festgesetzt, sofern nicht energetisch genutzte Dachflächen vorhanden sind. Aus den gleichen Gründen sollen alle Flächen die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege benötigt werden, müssen unversiegelt belassen werden.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO)

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dächer (Sonnenenergieanlagen auf den Dächern): Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern ermöglicht die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie im Sinne der Nachhaltigkeit.

Die Dachbegrünung und der Ausschluss von Schottergärten wird zur naturschutzfachlichen Aufwertung und als Maßnahme zur Klimaanpassung aufgenommen. Die Regelungen zu den Fahrradabstellanlagen dient der Förderung des Alltagsverkehrs.

Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die im vorliegenden Fall aus folgenden Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe „Auswirkungen der Planung“)
- Gewichtung der Belange (siehe „Gewichtung des Abwägungsmaterials“)
- Abwägungsergebnis (siehe „Fazit“)

Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Planungsgebiet auf

die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Das Plangebiet hat lediglich eine Größe von ca. 7.370 qm und wird bereits durch den Lidl-Markt genutzt. Demnach sind die als zulässig definierten Nutzungen im Plangebiet schon vorhanden (Bestandserweiterung). Es sind aktuell keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen der bestehenden Nutzungen des Ist-Zustandes auf die Nachbarschaft bekannt. Die getroffenen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entsprechen darüber hinaus weitestgehend der heutigen Nutzung (insbesondere Bauweise, Höhe baulicher Anlagen).

Das Plangebiet ist von störungsempfindlichen Nutzungen (weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe, Baustoffproduzenten, etc.) umgeben.

Durch den Neubau des Marktes samt Verkaufsflächenerweiterung werden keine negativen Beeinträchtigungen auf die umliegenden Nutzungen entstehen. Vielmehr wird die Lidl-Filiale an diesem Standort langfristig gesichert, wodurch das Planvorhaben auch zum Erhalt dieses Versorgungsstandortes beiträgt (zusätzlich zum zentralen Versorgungsbereich in der Innenstadt ein wichtiger gesamtstädtischer Versorgungsstandort).

Durch die städtebaulichen Festsetzungen innerhalb des Plangebiets wird ansonsten jede Form der anderweitigen Nutzung ausgeschlossen, die innergebietslich oder im direkten Umfeld zu erheblichen Störungen führen könnte.

Für den ruhenden Verkehr wird ein ausreichendes Flächenangebot vorgehalten, sodass negative Auswirkungen durch Stellplatzsuchende im öffentlichen Raum ausgeschlossen sind.

Insgesamt sind keine durch die Planung resultierenden nachteiligen Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bekannt.

Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Orts- und Landschaftsbildes

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinträchtigt. Der Baukörper des Lidl-Marktes besteht schon. Das Gelände ist bereits bebaut, sodass keine erhebliche zusätzliche räumliche Wirkung von der Verkaufsflächenerweiterung durch Neubau des Gebäudes ausgeht. Die Festsetzungen sind auch weiterhin an die für Lebensmittelmärkte typischen Anforderungen orientiert.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am städtebaulichen Konzept und an der umgebenden Bebauung (insbesondere Gebäudehöhe). Auch die Bauweise, etc. bleiben weitestgehend unverändert. Somit wird ein harmonisches Einfügen in den Bestand erreicht. Von der Anordnung und Gestaltung des geplanten Baukörpers geht keine erheblich dominierende Wirkung oder eine zusätzliche räumliche Wirkung gegenüber der heutigen Bestandsnutzung aus. Nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange und Belange des Hochwasserschutzes

Aufgrund der geringen Größe der Verkaufsflächenerweiterung durch Neubau des bereits bestehenden Lebensmittelmarktes mit den vorhandenen Versiegelungen sind die Belastungen des Naturhaushaltes sehr gering.

Der Geltungsbereich weist durch die bestehenden Nutzungen auf der Fläche selbst sowie in der unmittelbaren Umgebung mit den entsprechenden Überbauungen und Versiegelungen, Bewegungsunruhen sowie Lärmemissionen und den daraus resultierenden Störungen bereits eine starke Vorbelastung auf.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sind die Lebensraumstrukturen des Plangebietes und der näheren Umgebung eingeschränkt, sodass der Geltungsbereich aktuell nur eine geringe ökologische Wertigkeit für Tiere und Pflanzen besitzt. Das Gebiet hat nach derzeitigem Kenntnisstand über den beschriebenen Bestand hinaus keine



besondere naturschutzfachliche oder ökologische Bedeutung. Von dem Planvorhaben sind keine gesetzlich geschützten Biotope, FFH-Lebensraumtypen und bestandsgefährdeten Biotoptypen oder Tier- und Pflanzenarten betroffen (mit Ausnahme von den Haussperlingen und evtl. der Mauereidechse). Es kommen ebenfalls keine Tier- oder Pflanzenarten mit Ausnahme der untersuchten Tier- und Pflanzenarten mit besonderem Schutzstatus vor, sodass der geplanten Nutzungen auch keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.

Während der Dauer der Bauarbeiten sind Schutzmaßnahmen für eventuell vorhandene Mauereidechsen vorzunehmen. Durch die Maßnahmen kann das Tötungsrisiko auf ein allgemein akzeptables Wahrscheinlichkeitsmaß reduziert werden. Zudem ist für den Verlust von Nistplätzen des Haussperlings eine artenschutzrechtliche Ausnahme-genehmigung nach § 45 BNatSchG beim LUA zu beantragen. Diese wurde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange seitens der Unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt.

Insofern kann bei Beachtung der entsprechenden Maßnahmen davon ausgegangen werden, dass umweltschützende Belange durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden.

Während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung im Randbereich sind besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Den umliegenden Anliegern wird folglich kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden.

Zwar sind Altlasten vorhanden, jedoch wurden bereits teilweise Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Baumaßnahmen sind entsprechend zu begleiten.

Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie auf die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

In der Bauleitplanung sind die wirtschaftlichen Belange in erster Linie durch ein ausreichendes, den wirtschaftlichen Bedürfnis-

sen entsprechendes Flächenangebot zu berücksichtigen.

Daneben spielt auch die Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen eine wichtige Rolle. Diesen Interessen trägt der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Rechnung. Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche von ca. 800 qm auf maximal 1.200 qm kann von einer langfristigen Sicherung der vorhandenen Arbeitsplätze ausgegangen werden.

Mit der Realisierung des Vorhabens wird der Standort der Lidl-Filiale für die nächsten Jahre gesichert.

Dies ist für die Kreisstadt Merzig und im Besonderen für den Stadtteil Merzig von großer Bedeutung, um ein umfassendes Versorgungsangebot im Lebensmittelbereich für die Bevölkerung und das Einzugsgebiet zu gewährleisten. Damit wird auch die grundzentrale Versorgungsfunktion erfüllt.

Im Zuge der Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.200 qm kommt es jedoch nicht zu einem Ausbau des Sortiments über das für Lidl typische Warenangebot hinaus. Insofern können negative Auswirkungen auf andere lokale Einzelhändler infolge der Erweiterung ausgeschlossen werden.

Aus Sicht der Kreisstadt ist das Vorhaben zur Erweiterung des Lebensmittelmarktes Lidl am Vorhabenstandort auf eine Gesamtverkaufsfläche von 1.200 qm zu befürworten. Es dient der Sicherung und Stärkung des Standortes Rieffstraße. In der geplanten Größenordnung steht das Erweiterungsvorhaben darüber hinaus im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der im Jahr 2016 erstellten „Handel 3.0 - Strategie zur Steuerung der Handelsentwicklung in der Merziger Kernstadt“ sowie den Zielen gemäß Landesentwicklungsplan Saarland – Teilabschnitt „Siedlung“ 2006. Diesbezüglich ist insbesondere ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher in negative städtebauliche Auswirkungen zu Lasten des zentralen Versorgungsbereiches und Nahversorgungsstrukturen voraussichtlich nicht zu erwarten.

Die Verträglichkeit der Erweiterung wurde im Rahmen einer Wirkungsanalyse nachgewiesen.

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Im Zuge der Planung wird eine Erweiterung des Baukörpers geschaffen. Mit der Erwei-

terung der Verkaufsfläche soll gleichzeitig eine Umstrukturierung erfolgen (u.a. wandelnde Kundenansprüche, großzügigere Gestaltung des Verkaufsraumes, optimierte Warenpräsentation). Die Ein- und Ausfahrt bleibt von diesen Veränderungen unberührt.

Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Planung nicht erheblich negativ beeinträchtigt.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. An der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur werden sich keine nennenswerten Änderungen ergeben. Die neu versiegelten Flächen werden lediglich einen geringen Anstieg des Niederschlagswasseraufkommens mit sich bringen. Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

Auswirkungen auf Belange des Klimas

Infolge des Vorhabens kommt es lediglich zu einer geringfügigen Neuversiegelung. Aufgrund der Kleinräumigkeit dieser Maßnahme können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas ausgeschlossen werden. Zudem werden Festsetzungen getroffen, die im Hinblick auf den Klimaschutz angemessen sind (Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie).

Auswirkungen auf private Belange

Die Planung wird sich positiv auf die privaten Belange auswirken. Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche wird die Lidl-Filiale am Standort Rieffstraße langfristig gestärkt und die Attraktivität des Sonderstandortes Rieffstraße sichergestellt. Damit wird eine örtliche Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs gewährleistet.

Darüber hinaus wird ein Beitrag zum mittelfristigen Versorgungsauftrag der Kreisstadt Merzig geleistet.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

ben- und Erschließungsplan wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Kreisstadt zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.

Argumente für die Verabschiedung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- Langfristige Sicherung des Versorgungsstandortes / des Sonderstandortes Rieffstraße, Umsetzung der Handlungsstrategie „Handel 3.0“ aus dem Jahr 2016
- Planungsrechtliche Absicherung des Neubaus des Lebensmitteldiscounters
- Keine entgegenstehenden naturschutzrechtlichen Vorgaben
- Keine umweltschützenden Belange betroffen
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs, Ordnung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück
- Langfristige Sicherung von Arbeitsplätzen
- Geringer Erschließungsaufwand und keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Keine Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan sprechen.

Fazit

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorha-

Anhang



Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 UVPG i.V.m. Anlage 3 zum UVPG		
Steckbrief: <ul style="list-style-type: none"> • Erweiterung der Verkaufsfläche von derzeit ca. 800 qm auf 1.200 qm • Stellplätze Bestand: 129 • Stellplätze neu: 96 		
Nr.	Kriterium	Beschreibung
1.	Merkmale des Vorhabens	
	Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:	
1.1	Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes misst rund 7.370 qm. Die Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters darf maximal 1.200 qm betragen. Die überbaubare Grundstücksfläche beträgt rund 2.980 qm, die Stellplatzfläche umfasst ca. 3.940 qm. Die Erschließung der Fläche erfolgt über die Rieffstraße. Als Nutzungsart wird ein Sondergebiet Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Lidl-Filiale festgesetzt. Das bestehende Gebäude des Lidl-Marktes wird abgerissen und durch einen Neubau an gleicher Stelle ersetzt.
1.2	Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten	Das Plangebiet wird bereits entsprechend genutzt. An der Zusammensetzung der Nutzungen werden keine Änderungen vorgenommen. Die Intensität der Nutzung wird das bereits vorhandene Maß nicht wesentlich überschreiten.
1.3	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Die vorliegende Planung eröffnet die Möglichkeit zur Erweiterung der Verkaufsfläche durch Neubau eines bereits am Standort bestehenden Lebensmittelmarktes. Aufgrund des bereits vorhandenen starken Versiegelungsgrades kommt es zu keinen umfangreichen Überbauungen von bisher unversiegelten Flächen. Lediglich der kleine Bereich am Rand des Plangebietes wird im Rahmen des Bauvorhabens überbaut. Im Plangebiet stehen keine natürlichen Böden mehr an. Die zusammenhängende Stellplatzfläche wird im Umfang nicht erweitert. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.
1.4	Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes	Ordnungsgemäße Entsorgung der entstehenden Abfälle und Abwässer, kein Anfallen von Sonderabfällen.

Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 UVPG i.V.m. Anlage 3 zum UVPG

Nr.	Kriterium	Beschreibung
1.5	Umweltverschmutzung und Belästigungen	<p>Durch Ansiedlung von Einzelhandelsmärkten kommt es grundsätzlich zu einem verstärkten Verkehrsaufkommen (Lieferverkehr per LKW, Kundenverkehr per PKW). Bei der vorliegenden Planung handelt es sich nur um eine Verkaufsflächenerweiterung von aktuell ca. 800 qm auf maximal 1.200 qm Verkaufsfläche. Die Erweiterung dient insbesondere der Optimierung betrieblicher Abläufe sowie der Verbesserung der Warenpräsentation und Barrierefreiheit. Mit einer erheblichen Erhöhung des Kundenaufkommens und einer damit einhergehenden Zunahme der Belästigungen ist nicht zu rechnen.</p> <p>Insgesamt betrachtet handelt es sich um einen langjährig etablierten und seitens der Bevölkerung gut angenommenen Lebensmittelmarkt, der durch einen Neubau zukunftsfähig gemacht werden soll. Die Fläche war bereits zuvor gewerblich genutzt und ist stark versiegelt, weshalb erhebliche Umweltverschmutzungen und Belästigungen ausgeschlossen werden können. Aktuell ist keine Umweltverschmutzung und Belästigung bekannt.</p>
1.6	Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf:	
1.6.1	verwendete Stoffe und Technologien	Es werden keine Stoffe und Technologien mit Gefährdungspotenzial verwendet.
1.6.2	die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Abs. 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	Es liegt kein planungsbedingtes Risiko für Störfälle im Sinne des § 2 Abs. 7 der Störfall-Verordnung vor.
1.7	Risiken für die menschliche Gesundheit, z.B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft	Es liegt kein planungsbedingtes Risiko für die menschliche Gesundheit vor.
2.	<p>Standort des Vorhabens</p> <p>Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:</p>	
2.1	bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien),	<p>Der Geltungsbereich liegt innerhalb des „Sonderstandortes Rieffstraße“. Das Plangebiet dient ausschließlich der Einzelhandelsnutzung. Auch die Umgebung des Plangebietes ist zum einen durch (großflächigen) Einzelhandel geprägt. Bei dem Gebiet handelt es sich um einen etablierten Versorgungsstandort für die Kreisstadt Merzig und das zugehörige Einzugsgebiet. Zum anderen gibt es in der Umgebung auch eine Reihe gewerbegebietstypischer Betriebe des produzierenden Gewerbes (u. a. Villeroy & Boch).</p> <p>Verkehrlich ist der Standort an die Rieffstraße und darüber an die L.I.O. 174 sowie die L.I.O. 173 angebunden.</p>

Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 UVPG i.V.m. Anlage 3 zum UVPG		
Nr.	Kriterium	Beschreibung
2.2	Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien)	Der Planungsraum ist bereits größtenteils versiegelt und somit anthropogen stark überprägt. Der ursprüngliche Charakter der Landschaft fehlt völlig.
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):	
2.3.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	Es liegen keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung im Einflussbereich des Planvorhabens. Bei dem nächsten Natura 2000-Gebiet handelt es sich um das in ca. 1,1 km Entfernung und damit deutlich außerhalb des Wirkungsbereichs des Plangebietes liegende FFH- (und gleichzeitig Naturschutzgebiet) 6505-303 „Südhang Hohe Berg“. Das Plangebiet besitzt für dieses Natura 2000-Gebiet keinerlei Bedeutung.
2.3.2	Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort und im Nahbereich nicht vorhanden.
2.3.3	Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort und im Nahbereich nicht vorhanden.
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort und im Nahbereich nicht vorhanden.
2.3.5	Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes,	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort und im Nahbereich nicht vorhanden.
2.3.6	geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes,	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort und im Nahbereich nicht vorhanden.
2.3.7	gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort und im Nahbereich nicht vorhanden.
2.3.8	Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort nicht vorhanden. Das Überschwemmungsgebiet der Saar befindet sich etwa 150 m westlich des Geltungsbereichs und damit außerhalb des Wirkungsbereichs des Vorhabens.
2.3.9	Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	Das Plangebiet gehört nicht zu derartigen Gebieten.
2.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,	Der Standort des Vorhabens liegt Stadtteil Merzig, der im Landesentwicklungsplan (Teilabschnitt Siedlung) als Mittelzentrum ausgewiesen ist.
2.3.11	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort nicht vorhanden.

Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 UVPG i.V.m. Anlage 3 zum UVPG

Nr.	Kriterium	Beschreibung
3.	<p>Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen</p> <p>Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; dabei ist insbesondere folgenden Gesichtspunkten Rechnung zu tragen:</p>	
3.1	der Art und dem Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind,	Auswirkungen im Zuge des Neubaus des Lebensmittelmarktes am Standort Rieffstraße werden sich schwerpunktmäßig auf das direkte Umfeld des Standortes bzw. in überschaubarem Maß auf den Stadtteil Merzig beschränken. Durch Kunden- und Lieferverkehr verursachte Lärmemissionen werden sich weitgehend auf den Standort selbst sowie sein direktes Umfeld beschränken (keine wesentliche Veränderung des Status quo).
3.2	dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,	Es sind keine grenzüberschreitenden Auswirkungen zu erwarten.
3.3	der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,	Die Schwere und Komplexität der Auswirkungen sind aufgrund des bereits vorhandenen Bestandes als gering zu bewerten. Als relevanter „Eingriff“ findet lediglich die Überbauung kleinerer Grünflächen statt.
3.4	der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,	Alle Auswirkungen der Planung können z. T. durch die Baumaßnahmen, z. T. durch den Betrieb des Lebensmittelmarktes potenziell auftreten.
3.5	dem voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen.	Im Rahmen der Bauphase auftretende Auswirkungen (z. B. Baulärm) beschränken sich auf den Zeitraum der Bauarbeiten. Das Verkehrsaufkommen durch Kunden- und Lieferverkehr wird sich im Vergleich zur bisherigen Nutzung nicht wesentlich erhöhen, da eine Anpassung an Marktentwicklungen erfolgt, was vor allem auch der Strukturierung der Räumlichkeiten und die Warenpräsentation dient. Bzgl. der Dauer dieser Auswirkungen kann keine Prognose getroffen werden; der Lebensmitteldiscounter soll durch die vorliegende Planung langfristig gesichert werden, weshalb in den kommenden Jahren nicht mit einer Einstellung der dort vorgesehenen Nutzungen und damit verbunden mit einem Ausbleiben der Auswirkungen gerechnet werden kann.
3.6	dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben,	Die Erweiterung des bestehenden Lidl-Marktes wird lediglich zu einer geringfügigen Veränderung des Status Quo im Plangebiet selbst führen. Das Bauplanungsrecht im Umfeld bleibt unangetastet.
3.7	der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern.	Die vorliegende Planung eröffnet die Möglichkeit zur Erweiterung der Verkaufsfläche durch Neubau. Dies ist erforderlich, um den heutigen Anforderungen der Kunden nachzukommen und somit den Standort langfristig zu sichern.

