

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Vollsortimentmarkt Rieffstraße" im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB im Stadtteil Merzig der Kreisstadt Merzig; öffentliche Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

<i>Dienststelle:</i> 311 Stadtplanung und Umwelt	<i>Datum:</i> 25.11.2024
<i>Beteiligte Dienststellen:</i> Ortsvorsteher/in Merzig	

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

### Beschlussvorschlag

1. Der Abwägung aller während der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen wird entsprechend dem beigefügten Abwägungsvorschlag zugestimmt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, dem Textteil und der Begründung, wird gebilligt und
3. der Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der gleichzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB zugestimmt.

### Sachverhalt

Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat in seiner Sitzung am 25.04.2024 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Vollsortimentmarkt Rieffstraße“ beschlossen.

Trotz des beschleunigten Verfahrens hat man sich seitens der Kreisstadt Merzig dazu entschieden, obwohl nicht zwingend erforderlich, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten und vorab um Stellungnahme zu der beabsichtigten Planung zu bitten. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB ist dementsprechend mit Schreiben vom 29.05.2024 erfolgt.

Die eingegangenen Stellungnahmen und ein Vorschlag, wie diese Berücksichtigung finden sollen, ist aus dem als **Anlage** beigefügten Abwägungsvorschlag ersichtlich.

Als nächster Verfahrensschritt ist nun die Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der gleichzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB beabsichtigt.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Da sich der Antragsteller bereit erklärt, die Kosten des Verfahrens zu übernehmen, entstehen hier keine weiteren finanziellen Auswirkungen auf den Haushalt.

**Auswirkungen auf das Klima:**

Nähere Aussagen hierzu sind aus der Begründung zum Bebauungsplan ersichtlich.

**Anlage/n**

- 1 Abwägungssynopse der frühzeitigen Beteiligung (öffentlich)
- 2 Bebauungsplan-Planzeichnung (öffentlich)
- 3 Begründung zum Bebauungsplan (öffentlich)
- 4 UVP-Vorprüfung (öffentlich)
- 5 Habitatpotenzialanalyse (öffentlich)
- 6 Auswirkungenanalyse (öffentlich)
- 7 Fortschreibung des Einzelhandelskonzept 2024 (öffentlich)

Bauleitplanung

Städtebau | Architektur  
Freiraumplanung

Umweltplanung  
Landschaftsplanung

Dienstleistung  
CAD | GIS



## **Kreisstadt Merzig** Bebauungsplan „Vollsortimentmarkt Rieffstraße“

### Beschlussvorlage zur Abwägung

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB,  
und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gem. § 4 Abs. 1 BauGB  
sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB

Bearbeitet im Auftrag der  
**Kreisstadt Merzig**

Stand: **23.04.2025**



<p><b>ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB</b></p> <p>Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB am Bebauungsplan „Vollsortimentmarkt Rieffstraße“ fand vom 03.06.2024 bis 05.07.2024 statt. In diesem Zeitraum wurden seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen zum Bebauungsplan „Vollsortimentmarkt Rieffstraße“ vorgebracht.</p>	
<p><b>BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 ABS. 2 BAUGB UND ABSTIMMUNG MIT DEN NACHBARGEMEINDEN GEM. § 2 ABS. 2 BAUGB</b></p> <p>Alle relevanten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 29.05.2024 angeschrieben und um Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB gebeten. Folgende Stellungnahmen und Anregungen wurde zum Bebauungsplan „Vollsortimentmarkt Rieffstraße“ vorgebracht, zu denen hinsichtlich der Abwägung (gem. § 1 Abs. 7 BauGB) wie folgt Stellung genommen wird:</p>	
<p><b>10 DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH, NL SÜDWEST, PTI 11</b>        Pirmasenser Str. 65        67655 Kaiserslautern</p> <p><u>Schreiben vom 03.06.2024</u></p> <p><i>„die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümersin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</i></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt Merzig</u></p> <p>Die Stellungnahme der Deutschen Telekom wird zur Kenntnis genommen. Die angesprochenen Telekommunikationslinien verlaufen überwiegend in der Rieffstraße. Lediglich eine Leitung zweigt im nördlichen Plangebiet von der Rieffstraße ab und endet hier nördlich des Lidl-Marktes im Plangebiet. Da im seitens der Telekom bereitgestellten Plan die bauliche Situation sich noch ganz anders darstellt als dies heute im Plangebiet der Fall ist, ist davon auszugehen, dass im Zuge der Abrissarbeiten der letzten Jahre hier auch die besagte</p>

<p><i>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich ist.</i></p> <p><i>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.</i></p> <p><i>Bei Konkretisierung Ihrer Planungen durch einen Bebauungsplan ist eine Planauskunft und Einweisung von unserer zentralen Stelle einzufordern:</i></p> <p><i>Deutsche Telekom Technik GmbH Zentrale Planauskunft Südwest Chemnitzer Str. 2 67433 Neustadt a.d. Weinstr. E-Mail: <a href="mailto:planauskunft.suedwest@telekom.de">planauskunft.suedwest@telekom.de</a></i></p> <p><i>Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</i></p> <p><i>Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten wir zur Koordination mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig, sich mit uns in Verbindung zu setzen. Für die Bestellung eines Anschlusses setzen sie sich bitte mit unserem Bauherrnservice 0800 3301903 in Verbindung.“</i></p>	<p>Leitung zurückgebaut wurde. Aus Sicherheitsgründen wird aber ein Hinweis auf die Leitungen in Plan und Begründung aufgenommen.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Aufgrund der Stellungnahme der Deutschen Telekom beschließt der Stadtrat der Kreisstadt Merzig die Aufnahme von folgendem Hinweis in Plan und Begründung:</p> <p><i>Telekommunikationslinien</i></p> <p><i>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.</i></p> <p><i>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.</i></p> <p><i>Bei Konkretisierung Ihrer Planungen durch einen Bebauungsplan ist eine Planauskunft und Einweisung von unserer zentralen Stelle einzufordern.“</i></p>
<p><b>12 DIE AUTOBAHN GMBH DES BUNDES</b> Peter-Neuber-Allee 1 66538 Neunkirchen / Saar</p> <p><u>Schreiben vom 10.06.2024</u></p> <p>„vielen Dank für die Beteiligung an dem Verfahren.“</p> <p><i>Potentielle Bauherren im angefragten Bereich haben selbst für ausreichend Lärmschutz zu</i></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt Merzig</u></p> <p>Die Hinweise der Autobahn GmbH des Bundes werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der innerstädtischen Lage inmitten eines gewerblich geprägten Bereiches und des Fehlens schutzwürdiger Nutzun-</p>

<p><i>sorgen (Einhaltung der DIN 4109-1). Es ist sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger Bund von jeglichen Ansprüchen Dritter bezüglich Lärmschutz freigestellt wird bzw. bei einem zukünftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der BAB nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was der Antragsteller in diesem Zusammenhang mit einem Bauantrag bereits hätte regeln müssen.</i></p> <p><i>Werbeanlagen, die auf die Verkehrsteilnehmer der BAB ausgerichtet sind bzw. von diesen eingesehen werden können, bedürfen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.“</i></p>	<p>gen ist ein Lärmschutz vom Lärm der Autobahn nicht erforderlich. Zudem sind aufgrund der topographischen Lage der Autobahn, der Entfernung zur Autobahn sowie der zwischen Autobahn und Plangebiet vorhandenen Bestandsgebäude Lärmeinwirkungen von der Autobahn sehr unwahrscheinlich.</p> <p>Aus dem gleichen Grund sind Werbeanlagen im Plangebiet von der Autobahn nicht sichtbar.</p> <p><u>Ein gesonderter Beschluss ist nicht erforderlich.</u></p>
<p><b>14 EISENBAHNBUNDESAMT</b> Grülingsstraße 4 66113 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 04.07.2024</u></p> <p><i>„Ihre E-Mail ist am 03.06.2024 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</i></p> <p><i>Das Plangebiet grenzt an der Eisenbahnstrecke 3230 Saarbrücken Hbf – Karthaus, W 52 an (ca. in Höhe von Bahn-km 39,050 bis ca. Bahn-km 39,608). Ferner sind mögliche Blendwirkungen beim Triebfahrzeugpersonal sowie die Verfälschung von Signalbildern während der Errichtung und des Betriebs von Photovoltaik-, bzw. Solaranlagen gänzlich auszuschließen.</i></p> <p><i>Ich weise darauf hin, dass die Deutsche Bahn AG als Träger öffentlicher Planungen und aufgrund der Tatsache, dass sie in der Nähe der geplanten Maßnahme Betriebsanlagen einer Eisenbahn betreibt, zu beteiligen ist (Ansprechpartner / Koordinationsstelle: Deutsche Bahn AG, DB Seite 2 von 2 Immobilien, Region Südwest, Gutschstr. 6, 76137 Karlsruhe, Telefon: +49 721 938-2345, Telefax: +49 69 26091-3386).“</i></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt Merzig</u></p> <p>Die Hinweise des Eisenbahnbundesamtes werden zur Kenntnis genommen. Die Deutsche Bahn wurde im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt, hat hier aber keine Stellungnahme abgegeben.</p> <p><u>Ein gesonderter Beschluss ist nicht erforderlich.</u></p>

## 16 EVS - ABWASSERWIRTSCHAFT

Untertürkheimer Straße 21  
66117 Saarbrücken

Schreiben vom 12.06.2024

*„in dem o.g. Planungsgebiet befinden sich Abwasseranlagen des EVS.*

*Sie erhalten beigefügt einen Auszug aus unserer Kanaldatenbank mit den sich vor Ort befindenden Hauptsammlern nebst Bauwerken. Wir bitten um Beachtung!*

*Über mögliche Leitungsverläufe anderer oder der Kommune liegen uns keine Informationen vor.*

*Wir weisen darauf hin, dass Abweichungen in den Bestandsplänen bzw. der Lage des Hauptsammlers möglich sind. Bei höheren Anforderungen an die Lagegenauigkeit empfehlen wir Ihnen daher Sondierungen zur Erfassung der exakten Lage des Hauptsammlers durchzuführen.*

*Wir weisen weiter darauf hin, dass sich diese Auskunft ausschließlich auf den Verlauf des Sammlers bezieht.*

*Soweit weitergehende Informationen, z.B. zu Eigentums - oder Nutzungsangelegenheiten von oder an Grundstücken erforderlich sind, sind diese von den jeweils zuständigen Stellen beim EVS oder anderen betroffenen Stellen, wie z.B. Gemeinde, Grundbuchamt, Eigentümern einzuholen.*

*Bei der Durchführung von Maßnahmen im Bereich von Anlagen des EVS ist zu berücksichtigen, dass Sammler und Bauwerke des EVS „Besondere Anlagen“ im Sinne der §§ 74 und 75 TKG sind und der Daseinsvorsorge dienen. An diesen Anlagen muss in unterschiedlichen Abständen gearbeitet (Reparatur, Erneuerung, Modernisierung oder Anpassung an den aktuellen Stand der Technik) werden. In räumlicher Nähe zu Anlagen des EVS vorgesehene Maßnahmen müssen daher so geplant und durchgeführt werden, dass zukünftige Arbeiten des EVS an seinen Anlagen ohne Mehrkosten für den EVS möglich sind. Kosten zur*

Stellungnahme der Kreisstadt Merzig

Die Abwasseranlagen des EVS verlaufen nicht im Plangebiet, sondern in der angrenzenden Rieffstraße

Daher entsteht keine Betroffenheit des EVS-Abwasseranlagen.

Ein gesonderter Beschluss ist nicht erforderlich.

<p><i>Durchführung zukünftiger Maßnahmen des EVS für erforderliche Umverlegungen sind vom jeweiligen Nutzungsberechtigten zu tragen.</i></p>	
<p><b>19 IHK SAARLAND</b>          Franz-Josef-Röder-Straße 9          66119 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 04.07.2024</u></p> <p><i>„mit der Aufstellung des oben genannten Bebauungsplans verfolgt die Kreisstadt Merzig das Ziel, in der „Rieffstraße“ südlich der Kernstadt einen Vollsortimenter inklusive eines Backshops und Bistrobereichs mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.500 m<sup>2</sup> (gemäß Bereich SO1 im Bebauungsplan) auf einer derzeitigen Brachfläche zu errichten. Dieser wird gemäß den textlichen Festsetzungen mit einem nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortiment beschränkt. Des Weiteren ist ein kleinerer Bereich des insgesamt 1,4 ha großen Areals als Sondergebiet - SO2 gekennzeichnet, bei dem der Katalog der zulässigen Nutzungen noch nicht genau festgelegt wurde. Der Katalog soll bis zur öffentlichen Auslegung des neuen Einzelhandelskonzepts der Kreisstadt Merzig konkretisiert werden. Hierzu nehmen wir aus gewerblicher Sicht wie folgt Stellung:</i></p> <p><b>1. Umfassende Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Kreisstadt Merzig nötig</b></p> <p><i>Die Kreisstadt Merzig wird gemäß dem Landesentwicklungsplan (LEP - Siedlung) als Mittelzentrum mit Versorgungsfunktion festgelegt. Demnach dient Merzig als Anlaufpunkt für die Versorgung mit Waren, Dienstleistungen und Infrastrukturangeboten, die durch die umgebenden Unterzentren nicht gedeckt werden können. Mittelzentren wie Merzig sollen die Versorgung des Verflechtungsbereichs mit mittelzentralen Einrichtungen sicherstellen, darunter ebenfalls öffentliche Angebote, Dienstleistungen und vielseitige Einkaufsmöglichkeiten.</i></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt Merzig</u></p> <p>Mittlerweile liegt ein Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Merzig (Stand November 2024) vor.</p> <p>Dieser kommt zusammengefasst zu folgenden wesentlichen inhaltlichen Aussagen:</p> <p>Ziel des Einzelhandelskonzeptes ist es, die Einzelhandelsentwicklung angesichts dynamischer Veränderungen im wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und städtebaulichen Umfeld nachhaltig zu steuern. Merzig, als Mittelzentrum im Saarland mit</p>

*Zum mittelzentralen Versorgungsbereich der Kreisstadt Merzig gehören u.a. die Gemeinden Perl, Mettlach und Losheim am See.*

*Um die Attraktivität des Einzelhandels in Merzig zu steigern, verfolgt das Einzelhandelskonzept dabei hauptsächlich drei Zielsetzungen:*

- *Die Sicherung der Versorgungsfunktion der Stadt Merzig als Mittelzentrum*
- *Erhalt und Entwicklung der Innenstadt als schutzbedürftige Standortlage*
- *Sicherung der wohnortnahen Versorgung mit einer räumlich ausgewogenen Nahversorgungsstruktur.*

*Demzufolge übernimmt laut dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Kreisstadt Merzig der innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beschriebene Sonderstandort „Rieffstraße“ eine wichtige Versorgungsfunktion für die Bevölkerung der umgebenden ländlichen Gemeinden mit Gütern des täglichen Bedarfs.*

*Gemäß Seite 49 ff. des Einzelhandelskonzepts wird der Sonderstandort „Rieffstraße“ jedoch als „autoaffiner Standort“ definiert, da dieser aufgrund der Lage am südlichen Rand der Kernstadt keine direkte Nahversorgungsfunktion für die umliegende Bevölkerung Merzigs erfüllt. Vielmehr handelt es sich hier um einen autokundenorientierten Sonderstandort in einer Randlage der Stadt. Die Lage nördlich des Industriegebiets „Nord-West“ ist ebenfalls der Karte der Zentren- und Standortstruktur des aktuellen Einzelhandelskonzepts zu entnehmen (siehe Abbildung), wodurch die Definition als „autoaffiner Standort“ deutlich wird.*

*Auch in den vorliegenden Untersuchungsergebnissen wurde festgestellt, dass der Sonderstandort „Rieffstraße“ für die zentrale Versorgungsfunktion der umliegenden Stadtteile kaum eine Rolle spielt (siehe Seite 61 ff. EZH-Konzept der Stadt Merzig).*

*Bevor weitere konkrete Planungen, wie der hier vorliegende Bebauungsplan in der „Rieffstraße“, umgesetzt werden, sollte das Einzelhandelskonzept zunächst auf den aktuellen*

rund 30.000 Einwohnern, steht vor besonderen Herausforderungen. Dazu zählen die Auswirkungen von Krisen wie der Corona-Pandemie, Inflation und Energiekrise sowie die demografische Alterung der Bevölkerung. Auch die Nähe zu Frankreich und Luxemburg prägt die lokale Einzelhandelslandschaft durch zusätzliche Kaufkraftpotenziale und Wettbewerb.

Das Einzelhandelskonzept analysiert zunächst die Strukturen und Trends im Einzelhandel vor Ort. Seit der letzten Fortschreibung im Jahr 2013 hat sich die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe um 24,5 % auf 154 reduziert, während die Verkaufsfläche um 18,4 % auf rund 49.469 m<sup>2</sup> geschrumpft ist. Als zentrale Versorgungsbe- reiche sind die Innenstadt, das Gewerbegebiet Rieffstraße und das Industriegebiet Nord-West ausgewiesen, wobei die Innenstadt etwa 30 % der gesamten Verkaufsflächen einnimmt. Trotz moderner großflächiger Einzelhandelsstandorte, wie dem Globus Baumarkt, zeigt sich ein Rückgang der Kaufkraftbindung, insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln (nur 56 %) sowie in Bereichen wie Spielwaren oder Einrichtungsbedarf. Insgesamt liegt die Kaufkraftbindung in Merzig bei 80 %, was auf Abflüsse in umliegende Zentren und den wachsenden Online-Handel hinweist. Die wirtschaftliche und demografische Entwicklung stellt den Einzelhandel vor weitere Herausforderungen. Zwar wuchs die Bevölkerung zwischen 2013 und 2023 leicht um 1,3 %, doch wird bis 2040 ein Rückgang um 5,1 % prognostiziert, begleitet von einer zunehmenden Alterung. Dies führt zu einer höheren Nachfrage nach wohnortnahen Versorgungslösungen. Gleichzeitig belasten gestiegene Lebenshaltungskosten und Preissteigerungen die Kaufkraft der Haushalte, während inhabergeführte Geschäfte mit Nachfolgeproblemen und der Notwendigkeit zur Digitalisierung kämpfen.

Um die Attraktivität der Innenstadt und anderer Versorgungsstandorte zu sichern, werden im Konzept konkrete Maßnahmen und Empfehlungen formuliert. Der Fokus

*Stand gebracht werden. Nur so können die aktuellen Gegebenheiten und Rahmenbedingungen angemessen berücksichtigt werden. Das aktuell gültige Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2013 ist angesichts der erheblichen strukturellen Veränderungen der letzten Jahre im Einzelhandel als veraltet anzusehen.*

*Zur Überarbeitung gehört: die inzwischen neu geschaffene Angebotsstrukturen im Bereich der Lebensmittelgrundversorgung zu erfassen. Sei es für bereits durchgeführte Sanierungsmaßnahmen in der unmittelbaren Umgebung, wie z.B. bei den angrenzenden Grundstücken von LIDL oder für geplante Neubauten von Kaufland und dem hier vorliegenden Gelände des Bebauungsplans. Nur so ist nach unserer Auffassung eine qualifizierte Bewertung des geplanten Vorhabens möglich.*

*Ergänzend dazu sehen wir die Notwendigkeit, die im EZH-Konzept angegebenen Verkaufsflächen sowie die Anzahl der Betriebe (siehe u.a. Seite 48 ff., Tabelle 8 und 9) ebenfalls neu zu erheben, da sie nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten entsprechen. Eine genaue Analyse der tatsächlichen Verkaufsflächen ist entscheidend für eine realistische Einschätzung der Ist-Situation und die Entwicklung zukünftiger Strategien für den Einzelhandel in Merzig. Zudem sollte aus dem überarbeiteten Einzelhandelskonzept hervorgehen für welche Warensortimente tatsächlich noch Versorgungslücken bestehen und ob die Merziger-Sortimentsliste einer Anpassung bedarf.*

*Bereits im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lidl-Filiale Rieffstraße“ aus dem Jahr 2021 wurde von Seiten der IHK Saarland darauf hingewiesen, dass eine sachgemäße Beurteilung neuer Vorhaben nur nach einer Gesamtbetrachtung der aktuellen Einzelhandelssituation der Stadt Merzig möglich ist. Eine wichtige Grundlage hierfür sind die Erkenntnisse und Leitlinien des durch die GMA 2013 erstellten Einzelhandelskonzepts sowie die Ausführungen des Strategiepapiers „Handel 3.0 Kernstadt Merzig“ von Kern Plan aus dem Jahr 2016.*

*Darüber hinaus müssen aktuell anstehende Veränderungen in der Einzelhandelsstruktur am Standort „Rieffstraße“ mitberücksichtigt*

liegt auf der Schaffung moderner, großflächiger Lebensmittelmärkte, um Versorgungslücken zu schließen und die Kaufkraftbindung zu erhöhen. Dabei gilt es, verkehrsgünstige, zugleich aber wohnungsnah Standorte zu fördern, die den Ansprüchen einer älter werdenden Bevölkerung gerecht werden. Die Stadtteile sollen durch gezielte Maßnahmen besser in die Gesamtentwicklung eingebunden werden, um eine flächendeckende Grundversorgung sicherzustellen.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Digitalisierung des Einzelhandels. Hybride Geschäftsmodelle, etwa durch „Click & Collect“-Konzepte, könnten die Wettbewerbsfähigkeit stationärer Anbieter stärken und neue Umsatzquellen erschließen. Auch die funktionale Integration der Innenstadt mit der Rieffstraße als Ergänzungsstandort wird als wichtig angesehen, um Synergien zu nutzen und den Kaufkraftabfluss zu reduzieren. Die Förderung inhabergeführter Geschäfte und der gezielte Ausbau bestimmter Sortimente, wie Bücher, Spielwaren und Einrichtungsbedarf, könnten zur Stärkung der Angebotsvielfalt beitragen.

Das Konzept schließt mit der Feststellung, dass eine enge Abstimmung mit landesplanerischen Vorgaben und eine regelmäßige Fortschreibung der Maßnahmen notwendig sind, um flexibel auf Veränderungen zu reagieren und die Rolle Merzigs als Mittelzentrum zu sichern.

Die wesentlichen Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes werden in der Begründung des Bebauungsplanes zusammengefasst dargestellt.

werden, nämlich die beabsichtigte Wiedernutzung des Kaufland-Standortes oder auch die ursprünglich verfolgte Idee für ein Markthallenkonzept mit regionalen Produkten.

## **2. Überangebot an autoaffinem Standort, Abstimmungen aufgrund weiterer Projekte von großflächigem Einzelhandel in der „Rieffstraße“**

Die Realisierung des vorliegenden Bebauungsplans würde aus unserer Sicht zu einem potenziellen Überangebot an Einzelhandelsfachmärkten im nahversorgungsrelevanten Segment an diesem „autoaffinen Standort“ zu Lasten des Zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) in Merzig führen. Gemäß dem aktuellen Einzelhandelskonzept war der Standort ursprünglich für die Ansiedlung eines Elektrofachmarkts vorgesehen (siehe Seite 50 des EZH-Konzepts Merzig). Des Weiteren sollen hier nur Erweiterungen in kleinerem Maße ermöglicht werden. Bisher ungenutzte Flächen in der „Rieffstraße“ sollten daher für die Erweiterung der nicht-zentrenrelevanten Sortimente vorgehalten werden.

Durch die Ansiedlung eines weiteren Vollsortimenters in der im Bebauungsplan vorgesehenen Größenordnung (ca. 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) würde neben den Discountern LIDL (wird aktuell umgebaut - Verkaufsfläche wurde von 800 m<sup>2</sup> auf 1.200 m<sup>2</sup> erweitert gemäß dem VEP „Lidl-Filiale Rieffstraße“ aus dem Jahr 2021) und Aldi sowie dem Vollsortimenter REWE (ca. 250 Meter nordöstlich des geplanten Markts) ein weiterer Markt mit einem ähnlichen Warenangebot entstehen. Zudem bestehen nach unserem Kenntnisstand aktuell Bestrebungen der Kaufland Stiftung & Co. KG, den ehemaligen Markt (unmittelbar westlich des Plangebiets) umfassend zu sanieren und neu zu eröffnen.

Daher ist eine vorangestellte umfassende Auswirkungsanalyse mit Blick auf den Zentralen Versorgungsbereich (Innenstadt) unerlässlich.

Auch mit der Situation in der Rieffstraße setzt sich das Einzelhandelskonzept intensiv auseinander. Die wesentlichen Aussagen zur Rieffstraße lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die Rieffstraße wird im aktualisierten Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Merzig (Stand Dezember 2024) als ein strategisch bedeutsamer Ergänzungsstandort zur Innenstadt herausgestellt. Sie stellt einen der wichtigsten sekundären Einzelhandelsstandorte innerhalb des Stadtgebiets dar und ist geprägt durch eine hohe Konzentration großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Im Konzept wird betont, dass die Rieffstraße eine zentrale Rolle bei der Sicherstellung der Nahversorgung auf gesamtstädtischer Ebene einnimmt.

Nach der Schließung des Kaufland-SB-Warenhauses im Jahr 2022 ergaben sich strukturelle Lücken in der Versorgung, insbesondere im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel. Diese sollen durch geplante Reaktivierungen und Neuansiedlungen, u. a. eines Edeka-Vollsortimenters und eines weiteren Fachmarkts (Drogeriemarkt oder Getränkemarkt), gezielt geschlossen werden. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts befürwortet diese Entwicklung ausdrücklich und sieht darin einen wichtigen Beitrag zur Wiederherstellung der lokalen Versorgungskapazität.

Die Rieffstraße zeichnet sich laut Konzept durch eine günstige verkehrliche Lage, gute Erreichbarkeit sowie ausreichende Flächenpotenziale für großflächige Vorhaben aus. Aufgrund ihrer Stadtrandlage bietet sie ideale Voraussetzungen für die Ansiedlung zeitgemäßer Märkte mit großem

Flächenbedarf, umfassendem Sortiment und hoher Kundenfrequenz. Die dort realisierbaren marktüblichen Anforderungen an Stellplätze, Andienung und moderne Verkaufsflächen lassen sich in klassischen Innenstadtlagen oftmals nicht oder nur eingeschränkt umsetzen.

Trotz der funktionalen Eigenständigkeit der Rieffstraße wird im Konzept betont, dass dieser Standort nicht isoliert oder in Konkurrenz zur Innenstadt zu betrachten ist, sondern als ergänzender Bestandteil eines gemeinsamen Kernstadt-Handelsraums fungieren soll. Das Konzept spricht sich dafür aus, Innenstadt und Rieffstraße als funktional komplementäre Handelslagen mit unterschiedlichen Sortimentschwerpunkten weiterzuentwickeln:

- Die Innenstadt bleibt vorrangiger Standort für zentrenrelevante Sortimente wie Bekleidung, Schuhe, Bücher, Schmuck und Dienstleistungen.
- Die Rieffstraße übernimmt die Funktion eines ergänzenden Nahversorgungs- und Fachmarktstandorts, insbesondere für nicht zentrenrelevante oder großflächig darzustellende Sortimente wie Lebensmittel, Drogeriewaren, Baumärkte, Möbel und Technik.

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung wird die Bedeutung einer sorgfältigen Sortimentsabgrenzung hervorgehoben. So sollen expansionswillige Betriebe durch planungsrechtlich klar definierte Vorgaben gelenkt werden, ohne pauschal ausgeschlossen zu sein. Eine flexible, aber abgestimmte Ansiedlungspolitik soll verhindern, dass sich Kaufkraft in benachbarte Kommunen verlagert.

Die Fortschreibung macht zudem deutlich, dass die Entwicklung der Rieffstraße im Einklang mit der gesamtstädtischen Nahversorgungsstrategie stehen muss. Die geplanten Neuansiedlungen werden als geeignet angesehen, sowohl die Kaufkraftbindung zu verbessern als auch das Versorgungsangebot insgesamt zu stabilisieren. Die Rieffstraße trägt so zur Stärkung der mittelzentralen Funktion Merzigs bei

### **3. Schwächung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt**

*Zur Erreichung der im Einzelhandelskonzept genannten Ziele (siehe unter Punkt 1 dieser Stellungnahme) wird der ZVB in der Innenstadt von Merzig als „Hauptzentrum Innenstadt“ ausgewiesen (siehe Abbildung Karte der Zentren- und Standortstruktur Merzigs). Hier befindet sich die Haupteinkaufslage von Merzig. Der ZVB bestimmt maßgeblich die Attraktivität des Mittelzentrums Merzig und weitere Neuvorhaben aus dem Bereich Einzelhandel sollten daher nicht zu Lasten des ZVG gehen.*

*Der für das oben genannte Vorhaben relevante Standort „Rieffstraße“ ist im Einzelhandelskonzept, wie unter Punkt 1 umfassend beschrieben, lediglich als Sonderstandort definiert und ist insbesondere für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel vorgesehen. Bestehende Betriebe genießen hierbei einen Bestandsschutz. Für bestehende Erweiterungsabsichten wurde im besagten Einzelhandelskonzept eine Verkaufsflächenobergrenze von maximal 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche festgelegt, um sicherzustellen, dass der ZVB nicht über Gebühr geschwächt wird. Diese Festlegung der maximalen Verkaufsfläche wurde bereits durch andere Vorhaben in der nahen Vergangenheit (u.a. VEP „Lidl-Filiale Rieffstraße“) nicht eingehalten. Die Erweiterung der Verkaufsfläche der LIDL-Filiale auf 1.200 m<sup>2</sup>, ist nach unserer Auffassung zwar im Sinne des Erhalts der Wettbewerbsfähigkeit vertretbar, steht aber grundsätzlich im Widerspruch zum aktuellen Einzelhandelskonzept.*

und unterstützt die Zielsetzung, die Innenstadt durch Entlastung von großflächigen Nahversorgungslasten langfristig attraktiver zu machen.

Insgesamt wird die Rieffstraße im Einzelhandelskonzept als ein wichtiger Zukunftsstandort innerhalb der städtischen Versorgungsstruktur bewertet, dessen Entwicklung aktiv gesteuert und begleitet werden soll.

Auch hierzu werden entsprechende Aussagen in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Zur Ermittlung der Auswirkungen auf die Innenstadt wurde eine eigene Auswirkungsanalyse erstellt. Diese kommt zusammengefasst zu folgendem Ergebnis:

Im Rahmen der geplanten Ansiedlung eines Edeka-Lebensmittelvollsortiments mit 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie eines zweiten Markts mit 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche – entweder als Getränkemarkt (Variante 1) oder als Drogeriemarkt (Variante 2) – auf einer bislang un bebauten Fläche an der Rieffstraße in Merzig wurde eine umfassende Auswirkungsanalyse durchgeführt. Ziel war es, die städtebaulichen, absatzwirtschaftlichen und raumordnerischen Effekte auf die Innenstadt sowie auf weitere schützenswerte Versorgungsbereiche zu bewerten.

Die Analyse basiert auf einem gravitationsbasierten Modell, das Umsatzumverteilungen im Einwirkungsbereich der geplanten Märkte für beide Varianten berechnet.

#### **Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich (ZVB) der Innenstadt**

Die gesamtwirtschaftlichen Umverteilungsquoten innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) der Merziger Innenstadt liegen in beiden Varianten unter der als städtebaulich schädlich eingestuftten Grenze von 10 % Umsatzverlagerung:

Weiter möchten wir an dieser Stelle darauf hinweisen, dass im bestehenden Einzelhandelskonzept ein weiterer Ausbau der Sonderstandorte „Rieffstraße“ und des „Industriegebietes Nord-West“ zu Lasten der Innenstadt verhindert werden soll (siehe Seite 49 ff. des Merziger-EZH-Konzeptes).

So wird anlässlich der im Jahr 2020 für die Erweiterung des LIDL-Marktes erstellten Auswirkungsanalyse darauf verwiesen, dass es sich bei dem Standort um eine klassische „autoaffine Einzelhandelsagglomeration“ in nicht integrierter Lage unmittelbar vor den Toren des ZVB handelt. Seitens des Gutachters GMA wird zudem bescheinigt, dass der Ergänzungsstandort „Rieffstraße“ eine überörtliche Versorgungsfunktion übernimmt, jedoch keine Synergieeffekte mit dem ZVB bestehen (Auswirkungsanalyse für den Neubau und die Erweiterung des Lidl-Marktes Merzig, GMA 2020, Seite 17 ff.). Das bedeutet, dass Kunden den Standort „Rieffstraße“ separat und direkt mit dem PKW ansteuern, ohne ihn gemeinsam mit den Einzelhandelsbetrieben der Innenstadt zu besuchen.

Die These aus dem Strategiepapier „Handel 3.0“, wonach der Standort „Rieffstraße“ Schrittmacher und Frequenzbringer für die Innenstadt ist, kann aufgrund dieses Sachverhalts nicht unterstützt werden. Wir teilen auch die Auffassung der GMA, dass es häufig zu Sortimentsüberschneidungen zwischen dem Standort „Rieffstraße“ und dem ZVB kommt.

Oberstes Ziel muss es daher sein, zusätzliche Beeinträchtigungen der historisch gewachsenen Innenstadt zu vermeiden, um die Gesamtfunktion des innerstädtischen Lebens zu erhalten. Aus diesem Grund ist jede Neuansiedlung oder Erweiterung der Verkaufsfläche am Standort „Rieffstraße“, kritisch zu hinterfragen.

- **Variante 1 (Edeka + Getränkemarkt):**  
Umsatzumverteilung im ZVB: ca. **5,9 %**
- **Variante 2 (Edeka + Drogeriemarkt):**  
Umsatzumverteilung im ZVB: ca. **6,7 %**

Diese Werte lassen auf eine grundsätzlich verträgliche Auswirkung auf den Versorgungsbereich Innenstadt schließen. Die Funktionsfähigkeit des ZVB bleibt erhalten.

### **Überschreitung der Schädlichkeitsschwelle bei Einzelwettbewerbern**

Im Rahmen der Detailauswertung wurden zwei Einzelhandelsbetriebe außerhalb des ZVB identifiziert, bei denen die modellierte Umsatzumverlagerung die kritische Schwelle von 10 % überschreitet. In beiden Fällen handelt es sich um Anbieter mit einem hohen Grad an Sortimentsüberschneidung und räumlicher Nähe zum geplanten Vorhabenstandort.

Die betroffenen Einzelwettbewerber befinden sich an teilintegrierten Standorten, die gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO als schützenswert gelten. In diesen Fällen wurde die jeweilige Vorbelastung der Betriebe, etwa durch bereits bestehende Angebotskonkurrenz, im Gutachten zusätzlich berücksichtigt. Trotz der Überschreitung der 10 %-Marke bei diesen Einzelwettbewerbern kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die Funktionsfähigkeit des übergeordneten Versorgungsbereichs als Ganzes nicht gefährdet ist, da keine strukturelle Vorschädigung des Umfelds vorliegt.

### **Kaufkraftbindung und Tragfähigkeit**

Beide Varianten führen zu einer deutlichen Erhöhung der Kaufkraftbindung in der Kreisstadt Merzig:

- **Nahrungs- und Genussmittel (NuG):**
  - von **72,3 %** auf **83,7 %** (Variante 1)
  - auf **82,2 %** (Variante 2)
- **Gesundheits- und Körperpflege (GuK):**
  - von **127 %** auf **130 %** (Variante 1)
  - auf **144 %** (Variante 2)

	<p>Das Vorhaben ist aus Sicht der vorhandenen Kaufkraft tragfähig. Besonders in Variante 2 (mit Drogeriemarkt) ist ein signifikanter Rückfluss auch überörtlicher Kaufkraft nach Merzig zu erwarten.</p> <p><b>Raumordnerische Bewertung</b></p> <p>Das Vorhaben erfüllt die zentralen Vorgaben des Landesentwicklungsplans Saarland (LEP Siedlung), insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ziel 41 – bedarfsgerechte Versorgung</li><li>• Ziel 42 – Konzentrationsgebot (Zentralität wird eingehalten)</li><li>• Ziel 44 – Kongruenzgebot (Einzugsgebiet bleibt innerhalb des Verflechtungsbereichs)</li><li>• Ziel 45 – Beeinträchtungsverbot (keine schädlichen Auswirkungen auf andere zentrale Orte)</li><li>• Ziel 46 – städtebauliches Integrationsgebot</li></ul> <p><b>Städtebauliche Einordnung</b></p> <p>Der geplante Standort liegt ca. 500 m vom ZVB entfernt, ist über Unterführungen gut angebunden und verkehrlich wie fußläufig sehr gut erreichbar. Die städtebauliche Funktion des Standorts Rieffstraße als „ergänzender Nahversorgungsbereich“ wird gestärkt. Positive Synergien mit der Innenstadt sind durch Koppelleffekte zu erwarten.</p> <p><b>Gesamtfazit</b></p> <p>Die Auswirkungsanalyse zeigt, dass das Vorhaben in beiden Varianten planungsrechtlich zulässig, städtebaulich verträglich und absatzwirtschaftlich tragfähig ist. Die beiden Einzelfälle mit Umsatzverlagerungen über 10 % führen nicht zu einer relevanten Beeinträchtigung der funktionalen Versorgungssysteme, da sie in robusten Versorgungsstrukturen eingebettet sind. Der Zentrale Versorgungsbereich der Innenstadt wird weder geschädigt noch in seiner Funktionsfähigkeit eingeschränkt. Insgesamt leistet das Vorhaben einen wesentlichen Beitrag zur Stärkung der Nahversorgung in Merzig und unterstützt die</p>
--	--

#### **4. Festsetzung Sondergebiet SO 2**

*Die unklare Festsetzung des Sondergebiets SO 2 wird von Seiten der IHK Saarland ebenfalls kritisch gesehen. Es ist nicht möglich, einem weiteren großflächigen Einzelhandel im Sondergebiet SO 2 zuzustimmen, ohne eine Aktualisierung des Einzelhandelskonzepts der Kreisstadt Merzig und eine genaue Definition der Nutzung des Geländes mit der Festsetzung SO 2 vorzunehmen. Des Weiteren sollten umfassende Gutachten wie Verkehrs- und Lärmgutachten erstellt werden, da das Vorhaben in seiner Gesamtheit (SO 1 und SO 2) als Lärmemittent einzustufen ist. Die BauNVO sieht vor, dass Sondergebiete festgesetzt werden müssen, wenn sie sich von den üblichen Baugebieten unterscheiden. Der Bebauungsplan muss die zulässigen Sortimente und maximale Verkaufsflächen für die einzelnen Märkte festlegen, um die Raumverträglichkeit und die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zu gewährleisten. Es ist wichtig, dass alle erforderlichen Nebenanlagen für die Funktionsfähigkeit des Marktes im Nutzungskatalog der Sondergebiete berücksichtigt werden. Da sowohl das Einzelhandelskonzept bisher nicht aktualisiert worden ist als auch die Nutzung in diesem Teilbereich unklar ist, kann der vorliegenden Festsetzung zum Teilbereich SO 2 nicht zugestimmt werden.*

#### **5. Fazit**

*Insgesamt sieht die IHK Saarland die Notwendigkeit, für eine sorgfältige und ganzheitliche Herangehensweise bei der Aufstellung des Bebauungsplans "Vollsortimentsmarkt Rieffstraße", um eine nachhaltige Stärkung der Einkaufs- und Versorgungsqualität in Merzig zu gewährleisten.*

*Wir schlagen daher vor, unter Berücksichtigung dieser veränderten Nachfrage- und Angebotssituation sowie der weiteren aufgeführten Punkte zunächst das oben bereits mehrfach erwähnte Einzelhandelskonzept aus*

Zielsetzungen der kommunalen und landesplanerischen Entwicklung.

Die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse werden ebenfalls in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Im Zuge der mittlerweile fortgeschrittenen Planung wurde die Festsetzung des Sondergebietes grundsätzlich überarbeitet und bereits im Rahmen der o.g. Auswirkungsanalyse auf ihre Verträglichkeit überprüft. Ebenso wurde das Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Merzig fortgeschrieben.

Das LUA als zuständige Fachbehörde fordert kein Lärmgutachten. Da keine lärmempfindlichen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes erforderlich sind, sieht auch die Kreisstadt Merzig keine Notwendigkeit zur Erstellung eines Lärmgutachtens.

Auch die Notwendigkeit eines Verkehrsgutachtens wird nicht gesehen, da bereits bei Bestehen des Kauflands ein Großteil des verursachten Verkehrs über den Knotenpunkt Rieffstraße / Lothringer Straße abgewickelt wurde.

#### Beschlussvorschlag:

Aufgrund der Stellungnahme der IHK beschließt der Stadtrat Merzig folgende Änderungen / Ergänzungen an Plan und Begründung:

1. Überarbeitung der Festsetzung zum SO wie folgt:

*Zulässige Arten von baulichen Nutzungen:*

1. *Einzelhandelsmärkte mit folgenden Sortimenten:*
  - *Lebensmittel-Vollsortimenter inklusive Backshop und Bistrobereich mit einem nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortiment mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.500 qm, dessen Warensortiment sich im Wesentlichen auf Wa-*

<p><i>dem Jahr 2013 umfassend fortzuschreiben und zu aktualisieren. Vordringlich muss dabei ein konkreter Kooperationsplan für die beiden Standorte „Rieffstraße“ und „Innenstadt“ erarbeitet werden, um die zusätzlichen Kundenfrequenzen der „Rieffstraße“ tatsächlich auch für die Innenstadt nutzbar zu machen.</i></p> <p><i>Nach der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts sollte der vorliegende Bebauungsplan an dessen Ergebnisse und Zielsetzungen angepasst werden und erneut in das Verfahren starten.</i></p>	<p><i>ren des täglichen Bedarfs aus folgenden Sortimentsbereichen beschränkt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li><i>• Nahrungs- und Genussmittel (inklusive Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke), Reformwaren</i></li><li><i>• Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Drogeriewaren, inklusive Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), Apothekerwaren, pharmazeutische Artikel</i></li><li><i>• Schnittblumen</i></li><li><i>• Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroartikel</i></li><li><i>• Zoologischer Bedarf</i></li><li><i>• Randsortimente: Alle anderen zentrenrelevanten Sortimente sind innerhalb der maximal 2.500 qm Verkaufsfläche nur als Randsortimente zulässig. In der Summe aller Waren der Randsortimente dürfen diese ein Maß von 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes (250 qm) nicht übersteigen.</i></li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li><i>• Drogeriemarkt nur im Falle einer Standortverlagerung mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment bis zu einer Verkaufsfläche von 750 qm. Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente wird auf maximal 10% dergesamten Verkaufsfläche beschränkt.</i></li><li><i>• Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 750 qm</i></li><li><i>• Einzelhandelsmarkt mit nicht zentrenrelevanten Warenangebot und mit einer maximalen Verkaufsfläche von 750 qm, wie zum Beispiel:</i><ul style="list-style-type: none"><li><i>• Tiere, Zooartikel, Tierpflegemittel, Tiernahrung</i></li><li><i>• Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel</i></li><li><i>• Bekleidung (Niedrigpreissegment)</i></li></ul></li></ul>
---	---

	<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Haushaltswaren (bei Neuansiedlung max. 10 % der Verkaufsfläche)</i></li><li>• <i>Elektroinstallationsbedarf • Elektrogeräte (braune und weiße Ware*), Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger, Computer und -zubehör</i></li><li>• <i>Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper</i></li><li>• <i>Möbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Büroorganisation</i></li><li>• <i>Matratzen, Bettwaren</i></li><li>• <i>Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten</i></li><li>• <i>Malereibedarf</i></li><li>• <i>Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren, Werkzeuge, Badeinrichtungen und -ausstattungen, Sanitär, Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen</i></li><li>• <i>Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen</i></li><li>• <i>Baby- und Kinderartikel (sperrig, z.B. Kinderwagen, Kindersitze, Reisebetten o.Ä.), keine Spielwaren</i></li><li>• <i>Sportgroßgeräte</i></li><li>• <i>Campingartikel, Wohnmobilzubehör, Outdoor-Artikel, Sport- und Freizeitboote, Fahrräder und -zubehör</i></li><li>• <i>Kfz- und Motorradzubehör GmbH</i></li><li>• <i>Waffen, Jagd- und Angelsportgeräte und -zubehör</i></li></ul> <ol style="list-style-type: none"><li>2. <i>Die für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderliche Infrastruktur,</i></li><li>3. <i>die erforderlichen Stellplätze</i></li><li>4. <i>Werbeanlagen und Werbepylone</i></li><li>5. <i>Anlieferbereiche, Lagerflächen und Lagerräume, Funktions- und Nebenräume</i></li><li>6. <i>Sozialräume, Aufenthaltsräume und Verwaltungsräume</i></li><li>7. <i>Feuerwehrumfahrten</i></li><li>8. <i>Einkaufswagenboxen</i></li><li>9. <i>Abfallpresse, Wertstoff- und Abfallbehälter</i></li><li>10. <i>Sonstige Nebenanlagen</i></li><li>11. <i>Ladestationen für Elektromobile</i></li></ol>
--	--

	<p>12. Fahrradstellplätze</p> <p>2. Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan um die wesentlichen Ergebnisse der Auswirkungsanalyse sowie des Einzelhandelskonzeptes 2024</p>
<p><b>21 LANDESAMT FÜR UMWELT- UND ARBEITSSCHUTZ</b>                  Don-Bosco-Straße 1                  66119 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 01.07.2024</u></p> <p><i>„zu der Aufstellung des o.g. Bebauungsplans in Merzig nehmen wir wie folgt Stellung:</i></p> <p><b>Natur- und Artenschutz</b></p> <p><i>Gegen den vorgelegten Bebauungsplan bestehen seitens der Unteren Naturschutzbehörde im LUA Bedenken, da für den Artenschutz wertvolle Grünstrukturen in Anspruch genommen werden.</i></p> <p><i>Zwar ist kein flächengleicher Ausgleich im beschleunigten Verfahren nach § 13 a nötig, gleichwohl ist der Artenschutz zu berücksichtigen. Nach einer ersten Begehung im Juni 2024 wurden Dorngrasmücke und Orpheusspötter in der Vogelartengruppe festgestellt, und randlich zur Bahn siedeln Mauereidechsen. Aus diesem Grund halten wir eine Bestandsaufnahme von Vögeln und Reptilien für erforderlich und die Darstellung funktionaler Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz der betroffenen Arten.</i></p> <p><i>Im Zuge einer ökologischen Stadtentwicklung und um einen weiteren Biodiversitätsrückgang durch die großflächige Versiegelung in der Stadt Merzig entgegenzuwirken, sind auch Artenschutzmaßnahmen für Gebäudebrüter am neuen Gebäude zu treffen und eine ökologische Bepflanzung (keine sterilen nicht heimischen Bodendecker) festzusetzen.</i></p> <p><i>Bei Rückfragen steht Ihnen Herr Christoph Braunberger (Tel.: 0681/8500-1152) zur Verfügung.</i></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt Merzig</u></p> <p>Aufgrund der fortgeschrittenen Jahreszeit und zur Vermeidung von Verzögerungen in der Planung wurde mit dem LUA abgestimmt, dass für den vorliegenden Bebauungsplan eine Biotop- und Habitatpotenzialkartierung ausreichend ist und eine detaillierte Erfassung mit artenschutzrechtlichem Ausgleichskonzept erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderlich ist. Die nun vorliegende Biotop- und Habitatpotenzialkartierung kommt zusammengefasst zu folgendem Ergebnis:</p> <p>Die Gehölzstrukturen im Plangebiet bieten grundsätzlich gute Bruthabitate für gebüsch- und heckenbrütende Vogelarten sowie Nahrungsquellen für verschiedene Arten. Bei einer Geländebegehung wurden unter anderem Haussperling, Rotkehlchen, Blau- und Kohlmeise, Heckenbraunelle, Stieglitz, Amsel und Rabenkrähe erfasst. Außerdem besteht ein hohes Habitatpotenzial für die Haselmaus, unterstützt durch beerentragende Pflanzen wie Brombeeren, Hundsrose und Hartriegel, die ausreichend Nahrung bieten.</p> <p>Die vorhandenen Schutthaufen und Schotterflächen sind geeignete Lebensräume für Reptilien, insbesondere für die Mauereidechse, deren Vorkommen im Umfeld bereits nachgewiesen wurde.</p>

### **Bodenschutz**

*Eine Überprüfung des Plangebietes mit dem Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (ALKA) hat ergeben, dass dieses sich im Bereich der Altlast MZG\_21837 „Raiffeisenhandel mit Getreidetrocknungsanlage und Güterschuppen der Bahn“ befindet. Es handelt sich um einen ehemaligen Raiffeisenhandel mit Getreidetrocknungsanlage und Güterschuppen der Bahn.*

*Dem LUA liegt eine orientierende Altlastenuntersuchung der HPC AG vor, die im September 2014 im Auftrag der UBG Projektentwicklungs GmbH erstellt wurde. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden im gesamten Planbereich Auffüllungen in einer Mächtigkeit zwischen 1,7 bis 6,3 m vorgefunden, die offensichtlich zur Auffüllung eines Saaraltarmes dienten und lokale Schadstoffauffälligkeiten aufweisen. Neben einer deutlichen Überschreitung des Prüfwertes nach Bodenschutzverordnung bezüglich PAK wurden erhöhte Werte an Schwermetallen und BTEX vorgefunden.*

*Im Bereich der Altlast sind die Vorhaben und Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst nach Abschluss einer Bodensanierungsmaßnahme zulässig, wenn eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen auszuschließen ist oder der Verdacht gutachterlich durch einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz zugelassenen Sachverständigen ausgeräumt ist. Hierzu sind Tiefbaumaßnahmen durch einen Sachverständigen gem. § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz, Sachgebiete 2 - 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](http://www.resymesa.de)) zu begleiten. Gemäß § 4 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung*

Es wird empfohlen, vertiefende Freilandstudien für Vögel, Reptilien und die Haselmaus durchzuführen. Sollten geschützte Arten nachgewiesen werden, sind Maßnahmen gemäß §44 BNatSchG erforderlich, um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden. Dazu zählen Bauzeitbeschränkungen, Umsiedlungen (z. B. für Haselmaus und Mauereidechse) sowie die Schaffung von Ersatzhabitaten.

Der Hinweis des LUA zur Altlastenverdachtsfläche wird zur Kenntnis genommen.

Bei möglichen Altlasten in einem Bebauungsplan ergibt sich eine Nachforschungspflicht gem. 2.1.2 des „Altlastenerlass“. Hierbei sind im Rahmen des Bebauungsplanes folgende Punkte zu beachten:

- Nach dem Gebot planerischer Konfliktbewältigung darf ein Bebauungsplan die von ihm ausgelösten Nutzungskonflikte nicht unbewältigt lassen. Die auf Grund der Planung ggf. erforderliche Behandlung der Bodenbelastung (Vorkkehrungen im weiten, nicht nur technischen Sinne) muss technisch, rechtlich und finanziell möglich sein. Im Bebauungsplan sind soweit erforderlich die Festsetzungen zu treffen, die zur Behandlung der Bodenbelastung nach § 9 BauGB zulässig und geeignet sind.
- Die Gemeinde hat zu prüfen, ob der Bebauungsplan vor der Behandlung der Bodenbelastung in Kraft gesetzt werden kann oder ob die Behandlung der Bodenbelastung parallel zum Planverfahren durchgeführt wird und der Bebauungsplan erst nach deren Abschluss in Kraft gesetzt werden kann.
- Vor Behandlung der Bodenbelastung kann der Bebauungsplan in Kraft gesetzt werden, wenn:
  - durch Festsetzungen im Bebauungsplan oder durch sonstige öffentlich-rechtliche Sicherungen (wie der Eintragung von Baulasten oder dem Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge) sichergestellt ist, dass von der Bodenbelastung

*durch den v. g. Sachverständigen nachzuweisen. Ein entsprechendes Gutachten ist dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) vorzulegen.*

*Die Altlast MZG\_21837 „Raiffeisenhandel mit Getreidetrocknungsanlage und Güterschuppen der Bahn“ ist eindeutig als Kontaminationsbereich zu kennzeichnen und in den Textteil mit aufzunehmen (§ 9 Abs. 5 Nr.3 BauGB, sowie Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren der Fachkommission „Städtebau“ der ARG EBAU).*

### **Gewässerentwicklung und Hochwasserschutz**

*Die nördlichste Parzelle des Geltungsbereichs auf Gemarkung Merzig, Flur 21, Flurstück 206/71, befindet sich teilweise innerhalb des*

keine Gefährdungen für die vorgesehenen Nutzungen ausgehen können, oder wenn

- eine Kennzeichnung ausreichend ist, weil die Durchführung der Maßnahmen nach den Umständen des Einzelfalls künftigem Verwaltungshandeln überlassen werden kann. Dabei erfordert das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung, dass die technische und wirtschaftliche Machbarkeit der erforderlichen Bodenbehandlung hinreichend genau prognostiziert werden kann und dass die rechtliche Umsetzung durch die nachfolgenden Verwaltungsverfahren (z.B. bauaufsichtliches Verfahren) gesichert ist.“

Die bezeichnete Fläche wird im Bauleitplan entsprechend der Anregung des LUA eindeutig als möglicher Kontaminationsbereich in Plan und Text gekennzeichnet (§ 9 Abs. 5 Nr.3 BauGB, sowie Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren der Fachkommission „Städtebau“ der ARG EBAU).

Der Bauleitplan darf keine Nutzung vorsehen, die mit einer vorhandenen oder vermuteten Bodenbelastung auf Dauer unvereinbar und deshalb unzulässig wäre.

Daher wird im Bereich der Altlastverdachtsfläche festgesetzt, dass die Vorhaben und Nutzungen gem.§ 9 Abs. 2 BauGB erst nach Abschluss einer Bodensanierungsmaßnahme zulässig, oder wenn eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen auszuschließen ist bzw. der Verdacht gutachterlich durch einen nach § 18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zugelassenen Sachverständigen ausgeräumt ist.

Der Hinweis des LUA im Hinblick auf das Hochwasserrisikogebiet der Saar wird zur Kenntnis genommen. Wie das LUA aber richtig feststellt, kommt es zu keiner Be-

*Risikogebietes der Saar, d.h., sie wird bei extremen Hochwasserereignissen geflutet. In direkter Nähe ist ein Baufeld angeordnet.*

*Gem. § 78b (1) Nr. 1 WHG sind bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebieten insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 des BauGB zu berücksichtigen.*

*Gem. Geländemodell liegt die Fläche des Geltungsbereichs auf einer Anschüttung östlich der Rieffstraße, so dass bei Flutung des Straßenbereichs sowie des angrenzenden Kreisverkehrs lediglich der Böschungsbereich überschwemmt wird. Erfolgt eine Anordnung des Marktes auf der bestehenden Geländehöhe, ist eine Hochwasserfreiheit gegeben. Wir bitten um Überprüfung bzw. Angabe der geplanten Geländehöhe im weiteren Verfahren.*

*Bei Beachtung der v.g. Punkte sind keine weiteren Anmerkungen erforderlich.*

*Abschließend ist zu erwähnen, dass bezüglich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB darüber hinaus unsererseits keine weiteren Anforderungen gestellt werden.*

*Im weiteren Planverlauf (§ 4 Abs. 2 BauGB) ist eine Beteiligung unseres Hauses erforderlich.*

troffenheit der geplanten baulichen Anlagen, da das Hochwasserrisikogebiet lediglich an den Böschungsbereich heranreicht. Das geplante SO 2 liegt mit seinen baulichen Anlagen liegt aber außerhalb des Risikogebietes. Eine entsprechende Klarstellung wird in die Begründung aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Aufgrund der Stellungnahme des LUA beschließt der Rat der Stadt Merzig folgende Änderungen an Plan und Begründung:

1. Aufnahme einer Bedingten bzw. befristeten Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB wie folgt:

*Im Bereich der Altlast sind die Vorhaben und Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst nach Abschluss einer Bodensanierungsmaßnahme zulässig, wenn eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen auszuschließen ist oder der Verdacht gutachterlich durch einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz zugelassenen Sachverständigen ausgeräumt ist. Hierzu sind Tiefbaumaßnahmen durch einen Sachverständigen gem. § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz, Sachgebiete 2 - 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](http://www.resymesa.de)) zu begleiten.*

2. Kennzeichnung der Altlast gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB wie folgt:

*Weite Teile des Bebauungsplanes liegen im Bereich der im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (ALKA) erfassten Fläche mit der Bezeichnung:*

*MZG\_21837 „Raiffeisenhandel mit Getreidetrocknungsanlage und Güterschuppen der Bahn“*

*Aufgabe der Kennzeichnung ist es, für die dem Bebauungsplan nachfolgenden Verfahren (z.B. Baugenehmigungsverfahren, Genehmigungsver-*

	<p><i>fahren nach dem Bundes-Immissionschutzgesetz) auf mögliche Gefährdungen und die erforderliche Berücksichtigung von Bodenbelastungen hinzuweisen ("Warnfunktion").</i></p> <p><i>Baumaßnahmen im Bereich der Deponie sind in Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz durch einen anerkannten Sachverständigen zu begleiten. Die planungsrechtlich zulässige Nutzung durch den o.g. Sachverständigen ist nachzuweisen. Ein entsprechendes Gutachten ist dem LUA vorzulegen. Das LUA erteilt dann erst die Freigabe zum Bau, so dass von einer fachgerechten Entsorgung / Sanierung der Altlast auszugehen ist.</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. Ergänzung der Biotop- und Habitatpotenzialkartierung in der Begründung.</li> <li>4. Aufnahme von Aussagen zum Hochwasserrisikogebiet in die Begründung.</li> </ol>
<p><b>24 LANDESBETRIEB FÜR STRASSENBAU</b>                  Peter-Neuber-Allee 1                  66538 Neunkirchen</p> <p><u>Schreiben vom 03.07.2024</u></p> <p><i>„auf Grundlage der derzeit vorliegenden Unterlagen kann noch keine abschließende Beurteilung erfolgen.</i></p> <p><i>Da die Rieffstraße im Bereich der Ansiedelung eine Knotenpunktzufahrt eines signalisierten Knotenpunktes ist, kann im Bereich der Aufstellfläche der Rieffstraße keiner Anbindung des Marktes zugestimmt werden.</i></p> <p><i>Es ist aufzuzeigen, wo und wie die Anbindung des Marktes an die Rieffstraße sowie die Anbindung der Rieffstraße an die L.1.0. 173 erfolgt.</i></p> <p><i>Erst nach Vorlage kann seitens des LfS eine abschließende Stellungnahme erfolgen.“</i></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt Merzig</u></p> <p>Die genaue Lage der Anbindung des Marktes ist im Bebauungsplan bereits festgesetzt. Diese befindet sich ca. 120 m südlich des Knotenpunktes Rieffstraße / Lothringer Straße und damit verkehrstechnisch ausreichender Entfernung von diesem.</p> <p><u>Ein gesonderter Beschluss ist nicht erforderlich.</u></p>

<p><b>24 LANDESDENKMALAMT</b> Am Bergwerk Reden 11 66578 Schiffweiler</p> <p><u>Schreiben vom 18.06.2024</u></p> <p><i>„zu der vorliegenden Planung nimmt das Landesdenkmalamt wie folgt Stellung. Rechtsgrundlage ist das Gesetz Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege (Saarländisches Denkmalschutzgesetz - SDSchG) vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt des Saarlandes Teil I vom 5. Juli 2018, S 358 ff.).</i></p> <p><i>Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 16 Abs. 1 SDSchG) und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 2 SDSchG) wird hingewiesen.</i></p> <p><i>Auf § 28 SDSchG (Ordnungswidrigkeiten) sei an dieser Stelle hingewiesen.</i></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt Merzig</u></p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird in Plan und Begründung aufgenommen.</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Aufgrund der Stellungnahme des Landesdenkmalamtes beschließt der Rat der Stadt Merzig die Aufnahme folgenden Hinweises in Plan und Begründung:</p> <p><i>Denkmalschutz</i> <i>Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 16 Abs. 1 SDSchG) und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 2 SDSchG) wird hingewiesen.</i></p>
<p><b>29 MINISTERIUM FÜR INNERES, BAUEN UND SPORT</b> Abteilung OBB 1 Franz-Josef-Röderstraße 17 66121 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 16.07.2024</u></p> <p><i>„nach den Bestimmungen des § 1 Abs. 4 BauGB sind bei der kommunalen Bauleitplanung die Ziele der Raumordnung zu beachten.</i></p> <p><i>Diese sind für das Saarland im Landesentwicklungsplan, Teilabschnitte „Umwelt“ und „Siedlung“ festgelegt.</i></p> <p><i>Während der LEP „Umwelt“ für den in Rede stehenden Bereich keine Zielfestlegungen trifft, sind die Ziele und Grundsätze des LEP „Siedlung“ hinsichtlich der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen zu beachten bzw. zu berücksichtigen.</i></p> <p><i>Mit vorliegender Planung beabsichtigt die Kreisstadt Merzig, die planungsrechtlichen</i></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt Merzig</u></p>

<p><i>Voraussetzungen zur Realisierung eines Vollsortimentmarktes inkl. Backshop und Bistrobereich mit insgesamt max. 2.500 qm Verkaufsfläche sowie eines bislang noch nicht näher spezifizierten Marktes mit unbekannter Verkaufsflächengröße zu schaffen.</i></p> <p><i>In der Begründung wird ausgeführt, dass das Einzelhandelskonzept der GMA im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans fortgeschrieben werden soll. Ebenso ist die Erstellung einer Auswirkungsanalyse vorgesehen, die darlegen soll, inwieweit das geplante Vorhaben im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung steht.</i></p> <p><i>Dies ist bislang nicht erfolgt. Insofern muss zum jetzigen Zeitpunkt offenbleiben, ob die geplanten Märkte die v.g. Kriterien erfüllen und damit im Hinblick auf § 1 Abs. 4 BauGB realisierungsfähig sind. Es wird dringend empfohlen, die nächsten Verfahrensschritte erst dann einzuleiten, wenn die Auswirkungsanalyse vorliegt und mit der Landesplanungsbehörde abgestimmt ist, um durch etwaige Anpassungserfordernisse keine Verfahrensschritte wiederholen zu müssen.“</i></p>	<p>Das neue Einzelhandelskonzept sowie die Auswirkungsanalyse liegen mittlerweile vor und werden der Landesplanung im Rahmen der anstehenden öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes zur Stellungnahme vorgelegt.</p> <p><u>Ein gesonderter Beschluss ist nicht erforderlich.</u></p>
<p><b>30 MINISTERIUM FÜR UMWELTSCHUTZ, KLIMASCHUTZ, MOBILITÄT, AGRAR UND VERBRAUCHERSCHUTZ</b> Keplerstraße 18 66117 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 01.07.2024</u></p> <p><i>„Das Vorhaben hat verkehrliche Auswirkungen auf die Knotenpunkte der mittelbar angeschlossenen Landstraßen I.Ordnung L 173 und L 174. Der Landesbetrieb für Straßenbau ist als Straßenbaubehörde beim Verfahren zu beteiligen.“</i></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt Merzig</u></p> <p>Das LfS wurde an der Planung beteiligt und wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung erneut zu einer Stellungnahme aufgefordert.</p> <p><u>Ein gesonderter Beschluss ist nicht erforderlich.</u></p>

**31 MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT,  
INNOVATION, DIGITALES  
UND ENERGIE  
ABT E: WIRTSCHAFT- UND  
STRUKTURPOLITIK**

Franz-Josef-Röderstraße 17  
66119 Saarbrücken

Schreiben vom 01.07.2024

*„zum im Betreff angeführtem Planverfahren äußern sich die Fachreferate des Ministeriums für Wirtschaft, Innovation, Digitales und Energie wie folgt:*

*Grundsatzfragen der Energiepolitik*

*Zur Umsetzung landesweiter und bundesweiter Ziele in Bezug auf die Energiewende, der damit verbundenen Verringerung des Energiebedarfs und der ressourcenschonenden Erzeugung von Energie, wird wie folgt Stellung genommen:*

*Hinweis zu kommunalen Aufgaben im Bereich der Energieversorgung Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. f BauGB). In diesem Sinne ist neben der grundsätzlich zu gewährleistenden Versorgungssicherheit innerhalb der räumlichen Verantwortung die Struktur der Energieversorgung auch im Hinblick auf die möglichen Auswirkungen auf den Klimawandel zu optimieren.*

*Zu den allgemeinen Grundsätzen und Zielen der Bauleitplanung im Bereich der Energieversorgung, welche im Sinne der Nachhaltigkeit auch festgesetzt werden können (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. b BauGB), zählen insbesondere*

- *die Erhöhung der Energieeffizienz bei der Herstellung von Energie und durch Ausschöpfung der Möglichkeiten zur Energieeinsparung*
- *die Verbesserung bzw. Schaffung der Voraussetzungen für den Einsatz regenerativer Energien*

Stellungnahme der Kreisstadt Merzig

Das Gebäude wird möglich klimaneutral errichtet (Bau im KfW 40 – Standard). Auf dem Dach ist eine PV-Anlage vorgesehen, Ladesäulen für E-Fahrzeuge wird es auf den Stellplatzflächen geben.

Damit sind wichtige Vorschläge aus dem Bereich „Grundsatzfragen der Energiepolitik“ bereits erfüllt.

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>die bedarfsgerechte Bereitstellung von Flächen für Erzeugungsanlagen und Betriebe zur Erzeugung von Energie (Versorgungsflächen für die Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung; vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)</i></li> <li>• <i>die verbrauchernahe Energiebereitstellung bei der Planung und Errichtung neuer Standorte.</i></li> </ul> <p><i>Zudem können im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB aus städtebaulichen Gründen auch Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge festgesetzt werden.</i></p> <p><i>Energiewirtschaft, Montanindustrie</i>  <i>Soweit noch nicht geschehen, wird darum gebeten, das Verfahren auch mit dem Oberbergamt des Saarlandes abzustimmen.</i></p> <p><i>Handel, Handwerk, Messe- und Kongresswesen, Kreativwirtschaft:</i>  <i>Zum jetzigen Zeitpunkt kann noch nicht Stellung genommen werden, da noch wesentliche Unterlagen wie die Auswirkungenanalyse und die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Kreisstadt Merzig fehlen.“</i></p>	<p>Das Oberbergamt wurde am Planverfahren beteiligt.</p> <p>Das neue Einzelhandelskonzept sowie die Auswirkungenanalyse liegen mittlerweile vor und werden dem Wirtschaftsministerium im Rahmen der anstehenden öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes zur Stellungnahme vorgelegt.</p> <p><u>Ein gesonderter Beschluss ist nicht erforderlich.</u></p>
<p><b>61 LANDKREIS MERZIG - WADERN                  GESUNDHEITSAMT</b>                  Hochwaldstraße 44                  66663 Merzig</p> <p><u>Schreiben vom 05.07.2024</u></p> <p><i>„zum Vorentwurf / Scoping des o.g. Bebauungsplans bestehen seitens des Gesundheitsamtes keine grundsätzlichen Bedenken, sofern die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gemäß BauGB - § 1 Abs. 6, Nr. 1 berücksichtigt werden. Wenn zutreffend, sind die Vorgaben nach den</i></p>	<p><u>Stellungnahme der Kreisstadt Merzig</u></p> <p>Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung werden, wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, berücksichtigt</p> <p>Fragestellungen der Trinkwasserverordnung werden erst in nachgeordneten Verfahren geklärt, sind aber nicht Bestandteil der Inhalte eines Bebauungsplanes.</p>

<p><i>§§ 11, 12, 13 und § 14 der Trinkwasserverordnung in der aktuell gültigen Fassung zu beachten.</i></p> <p><i>Eine abschließende Stellungnahme ist uns jedoch erst möglich, wenn uns die endgültigen Unterlagen (Begründung, Planzeichnungen) für dieses Vorhaben vorliegen.</i></p>	<p><u>Ein gesonderter Beschluss ist nicht erforderlich.</u></p>
--	---

Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerläuterung nach BauoG i.V.m. BauNVO und PlanZVO 1990

- Art der baulichen Nutzung (SO, GRZ, OK)
Maß der baulichen Nutzung (GRZ, OK)
Bauweise, Baulinen, Baugrenzen
Verkehrsfähigkeiten
Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft

Bebauungsverordnung in der Fassung der ...
Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland
Landesbauordnung (LBO)
Saarländerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG)

Teil B: Textteil

- 1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Sonstiges Sondergebiet
2. Bauweise
3. Überbaubare Grundstücksflächen
4. Flächen für Verkehrsflächen, Stellplätze und Garagen
5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
6. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft

- Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Bäume - Erhaltung
Pflanzmaßnahmen
Sonstige Pflanzenzonen

Verfahrensvermerke

Aufhebungsbeschluss
Satzungsbeschluss
Belegungsvermerke
Anfertigung

Art der Gebäudebaulichen Nutzung - hohe Grundflächenzahl Bauweise



Planqualität

- 1. Fläche zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
2. Bepflanz-/befestigte Stellplätze
3. Räumlicher Geltungsbereich

Kennzeichnung

- Flächen, deren Boden erheblich mit unverteiltelagerten Stoffen belastet sind
Schutz des Mutterbodens

Hinweise

- Schutz des Mutterbodens
Vegetationschutz
Rodung- und Rückbaufälligkeiten
Telekommunikationsleitungen
Denkmalschutz

Gesetzliche Grundlagen

Bund:
Land:
Planungsziele
Schiffe (Prüfungswissen)
Vogelwarte (Biotop)
Hemden (Hose)
Garten (Kartoffeln)
Hose (Hose)
Hose (Hose)

Aufhebungsbeschluss

Der Rat der Kreisstadt Merzig hat in seiner Sitzung am ...

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan "Vollsortimentmarkt Rieffstraße" wurde in der öffentlichen Sitzung am ...

Belegungsvermerke

Die folgende Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom ...

Anfertigung

Das Gutsamt des Bebauungsplan "Vollsortimentmarkt Rieffstraße" wird hiermit ausgestellt.

Beabsichtigte Änderungen

Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan im Bebauungsplan auf Dauer während der ...

Belegungsvermerke

Die folgende Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom ...

Aufhebung

Das Gutsamt des Bebauungsplan "Vollsortimentmarkt Rieffstraße" wird hiermit aufgehoben.

Beabsichtigte Änderungen

Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan im Bebauungsplan auf Dauer während der ...

Belegungsvermerke

Die folgende Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom ...

Anfertigung

Das Gutsamt des Bebauungsplan "Vollsortimentmarkt Rieffstraße" wird hiermit ausgestellt.

Beabsichtigte Änderungen

Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan im Bebauungsplan auf Dauer während der ...

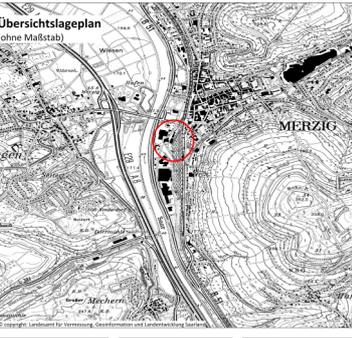


Table with columns: Maßstab, Projektname, Blattgröße, Format

Table with columns: Veranlassend, Datum, Besetzung

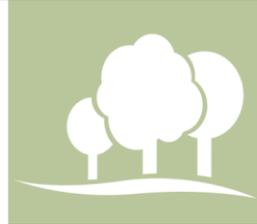
Kreisstadt Merzig
Bebauungsplan
"Vollsortimentmarkt Rieffstraße"

Bauleitplanung

Städtebau | Architektur  
Freiraumplanung

Umweltplanung  
Landschaftsplanung

Dienstleistung  
CAD | GIS



## Bebauungsplan „Vollsortimentmarkt Rieffstraße“

### Begründung

Verfahrensstand:

Formelle Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB



## **Bebauungsplan „Vollsortimentmarkt Rieffstraße“**

Bearbeitet im Auftrag der

### **Einkaufszentrum Rieffstr. MZG GmbH**

Haagstraße 6  
66679 Losheim am See

In Zusammenarbeit mit der

### **Kreisstadt Merzig**

Brauerstraße 5  
66663 Merzig



Verfahrensbetreuung:

### **ARGUS CONCEPT**

Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH  
Gerberstraße 25  
66424 Homburg / Saar



Tel.: 06841 / 95932-70

E-Mail: [info@argusconcept.com](mailto:info@argusconcept.com)  
Internet: [www.argusconcept.com](http://www.argusconcept.com)

Projektleitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

Projektbearbeitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

Stand: **23.04.2025**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<u>1</u> <u>VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG</u>	<u>1</u>
<u>1.1</u> <u>ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG</u>	<u>1</u>
1.1.1    Stärkung der Einkaufs- und Versorgungsqualität der Kreisstadt Merzig	1
1.1.2    Änderung bestehender Bebauungspläne	2
<u>1.2</u> <u>GRÜNDE FÜR DIE STANDORTWAHL</u>	<u>2</u>
1.2.1    Sinnvolle Revitalisierung innerstädtischer Brachflächen	2
1.2.2    Günstige Verkehrserschließung	2
1.2.3    Flächenverfügbarkeit und Planungssicherheit	2
<u>2</u> <u>VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN</u>	<u>3</u>
<u>3</u> <u>VERWENDETE FACHGUTACHTEN</u>	<u>3</u>
<u>4</u> <u>INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET</u>	<u>4</u>
<u>4.1</u> <u>LAGE DES PLANGEBIETS, TOPOGRAPHIE</u>	<u>4</u>
<u>4.2</u> <u>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</u>	<u>4</u>
<u>4.3</u> <u>DERZEITIGE SITUATION UND VORHANDENE NUTZUNGEN / GRÜNORDNERISCHE BESTANDSAUFNAHME / UMGEBUNGSNUTZUNG</u>	<u>5</u>
<u>5</u> <u>VORGABEN FÜR DIE PLANUNG</u>	<u>8</u>
5.1        Vorgaben der Raumordnung	8
5.1.1    LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006)	8
5.1.2    LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004)	11
<u>5.2</u> <u>FLÄCHENNUTZUNGSPLAN</u>	<u>11</u>
<u>6</u> <u>PLANFESTSETZUNGEN</u>	<u>12</u>
<u>6.1</u> <u>ART DER BAULICHEN NUTZUNG / BODENNUTZUNG</u>	<u>12</u>
6.1.1    Sonstiges Sondergebiet SO 1 – Lebensmittelvollsortiment-Markt (§ 11 Abs. 3 BauNVO)	12
<u>6.2</u> <u>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</u>	<u>14</u>
6.2.1    Grundflächenzahl (GRZ)	15
6.2.2    Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)	16
<u>6.3</u> <u>BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 22 BAUNVO)</u>	<u>17</u>
<u>6.4</u> <u>ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 BAUNVO)</u>	<u>17</u>

<u>6.5 VERKEHR</u>	<u>18</u>
6.5.1 Verkehrliche Konzeption	18
6.5.2 Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption	18
<u>6.6 VER- UND ENTSORGUNG</u>	<u>19</u>
6.6.1 Allgemeine Konzeption	19
6.6.2 Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung	19
<u>6.7 GRÜN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG</u>	<u>19</u>
6.7.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	19
6.7.2 Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)	21
<u>6.8 KENNZEICHNUNG (§ 9 ABS. 5 NR. 3 BAUGB)</u>	<u>22</u>
6.8.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind	22
<u>6.9 HINWEISE</u>	<u>23</u>
6.9.1 Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)	23
6.9.2 Vegetationsschutz	24
6.9.3 Rodungs- und Rückschnittarbeiten	24
6.9.4 Telekommunikationslinien	24
6.9.5 Denkmalschutz	24
<u>7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG</u>	<u>24</u>
<u>7.1 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</u>	<u>25</u>
7.1.1 Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	25
7.1.2 Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile	25
7.1.3 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	25
7.1.4 Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung	27
7.1.5 Auswirkungen auf die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	28
7.1.6 Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs	29
7.1.7 Auswirkungen auf alle sonstigen Belange	30
<u>7.2 GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS</u>	<u>30</u>
<u>7.3 FAZIT</u>	<u>30</u>



## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lage im Raum (Quelle: Openstreetmap.org).....	4
Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vollsortimentmarkt Rieffstraße“ .....	5
Abbildung 3: Gebüsch im Nordwesten (oben), Gebüsch entlang der Bahngleise (links unten) und Gebüsch im Süden (rechts unten), Foto: ARGUS CONCEPT .....	6
Abbildung 4: Schotterweg im Westen und Schotterhaufen (oben links), Schotterweg im Nordosten (oben rechts), Großer Schotterhaufen im Süden (unten links) und gestautes Wasser am Fuße des Schotterhaufens (unten rechts), Foto: ARGUS CONCEPT .....	7
Abbildung 5: Ruderalflächen angrenzend an die Brombeergebüsche (oben), Ruderalflächen im Süden (unten), Foto: ARGUS CONCEPT .....	8
Abbildung 6 : LEP Umwelt (Auszug) .....	11
Abbildung 7: Bisherige Darstellung des FNP .....	12

## 1 VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG

Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat in seiner Sitzung am 25.04.2024 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Vollsortimentmarkt Rieffstraße“ gefasst.

Hierdurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Vollsortimentmarktes geschaffen werden sowie weiterer Einzelhandelsunternehmen (Getränkemarkt oder Drogeriemarkt, Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Warenangebot) geschaffen werden.

Mit den Planungsarbeiten wurde die ARGUS CONCEPT – Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH, Gerberstraße 25, 66424 Homburg beauftragt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Kreisstadt Merzig folgende Zielvorstellungen:

### 1.1 ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG

#### 1.1.1 Stärkung der Einkaufs- und Versorgungsqualität der Kreisstadt Merzig

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt die Kreisstadt Merzig das Ziel, die Einkaufs- und Versorgungsqualität auf gesamtstädtischer Ebene gezielt zu stärken. Der Anlass der Planung ergibt sich aus der Schließung des großflächigen Kaufland-SB-Warenhauses im Jahr 2022 im Bereich der Rieffstraße, wodurch eine erhebliche Versorgungslücke im Bereich der Lebensmittelvollversorgung entstanden ist. Auf der dadurch brachgefallenen Fläche zwischen Rieffstraße und dem Bahngelände soll nun eine städtebaulich und funktional hochwertige Nachfolgenutzung etabliert werden.

Bereits seit den 1990er Jahren hat sich die Rieffstraße als bedeutender Einzelhandelsstandort außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs etabliert. Aufgrund der sukzessiven Ansiedlung großflächiger Fach- und Nahversorgungsbetriebe wurde im Jahr 2005 erstmals durch die Aufstellung der Bebauungspläne „Bahngelände Rieffstraße“ (Plan 1 und Plan 2) sowie „Bahngelände Rieffstraße – Erweiterung“ eine verbindliche städtebauliche Ordnung geschaffen. Zuvor erfolgten alle Genehmigungen nach § 34 BauGB.

Trotz des bestehenden Planrechts blieben in der Folgezeit mehrere Versuche, eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung der leerfallenden Flächen umzusetzen, erfolglos. Ursachen hierfür lagen insbesondere in schwierigen Marktbedingungen, konkurrierenden Innenstadtlagen sowie in funktionalen Defiziten einzelner Vorhaben. Erst mit dem Wegfall des Kaufland-Markts und dem dadurch entstandenen akuten Versorgungsdefizit ergibt sich nun eine neue Planungssituation, die ein gezieltes städtebauliches Eingreifen erforderlich macht.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist es daher, durch die Ansiedlung eines leistungsfähigen Lebensmittelvollsortimenters sowie eines ergänzenden Fachmarkts (z. B. Drogeriemarkt oder Getränkemarkt) eine zeitgemäße, leistungsstarke Nahversorgungsstruktur zu schaffen. Dies entspricht auch den Empfehlungen der im Dezember 2024 fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeption der Kreisstadt Merzig. Dort wird der Standort Rieffstraße als funktionsstarker Ergänzungsstandort zur Innenstadt eingestuft, der aufgrund seiner verkehrlichen Anbindung, der vorhandenen Betriebsstruktur sowie seiner Flächenpotenziale besonders gut geeignet ist, zur Stabilisierung und Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Versorgungslandschaft beizutragen.

Laut Einzelhandelskonzept 2024 entfallen etwa 20 % der stadtweiten Verkaufsfläche auf die Rieffstraße, die als Standort für großflächige Anbieter mit einem breiten Warenspektrum sowohl dem täglichen als auch dem periodischen Bedarf dient. In funktionaler Hinsicht wird die Rieffstraße nicht als Konkurrenz, sondern als gezielte Ergänzung zur Innenstadt bewertet. Beide Standorte bilden zusammen ein integriertes, funktional abgestimmtes Einzelhandelssystem innerhalb der Kernstadt von Merzig.

Die Realisierung der geplanten Nutzungen auf dem brachliegenden Gelände zwischen Rieffstraße und Bahngelände leistet somit einen wesentlichen Beitrag zur Stärkung der Nahversorgung, zur Bindung lokaler Kaufkraft sowie zur städtebaulichen Aufwertung des Gebiets. Sie trägt zudem zur Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion Merzigs bei und entspricht sowohl den Zielsetzungen der Landesplanung als auch der kommunalen Entwicklungsstrategie.

### **1.1.2 Änderung bestehender Bebauungspläne**

Um die oben beschriebene städtebauliche Entwicklung realisieren zu können, müssen die genannten rechtskräftigen Bebauungspläne „Bahngelände Rieffstraße Plan 1 und Plan 2“ sowie „Bahngelände Rieffstraße – Erweiterung“ angepasst und ergänzt werden.

## **1.2 GRÜNDE FÜR DIE STANDORTWAHL**

### **1.2.1 Sinnvolle Revitalisierung innerstädtischer Brachflächen**

Mit der vorliegenden Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Revitalisierung einer derzeit ungenutzten Brachfläche im städtischen Ergänzungsstandort Rieffstraße geschaffen. Die Auswirkungsanalyse bestätigt, dass der Standort als „Versorgungsbereich Lebensmittel-Nahversorgung“ im Einzelhandelskonzept der Stadt Merzig verankert ist und somit eine gezielte Aufwertung des städtischen Raums ermöglicht.

- Flächeneffizienz: Durch die Nachnutzung bereits vorbelasteter Flächen werden zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden.
- Infrastrukturelle Einbindung: Die vorhandene technische Infrastruktur (Verkehrsanbindung, Versorgungsleitungen) kann weitgehend genutzt werden, was die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens erhöht.
- Stadtentwicklung: Die Ansiedlung trägt zur Stärkung der Innenstadt bei, indem sie Kaufkraft bindet und Synergien mit dem zentralen Versorgungsbereich (ZVB) schafft.

### **1.2.2 Günstige Verkehrserschließung**

Das Plangebiet profitiert von einer optimalen Verkehrsanbindung:

- Straßenverkehr: Die Lage an der L174 (ehemals B51) und die Nähe zur A620 ermöglichen eine gute Erreichbarkeit für Kunden aus dem gesamten mittelzentralen Einzugsbereich Merzigs.
- ÖPNV: Die Bushaltestelle am zentralen Kreisverkehr sowie die fußläufige Erreichbarkeit des Bahnhofs (ca. 700 m) unterstützen eine nachhaltige Mobilität.
- Verkehrsmanagement: Da der Standort bereits als Gewerbegebiet etabliert ist, können zusätzliche Verkehrsbelastungen in das bestehende Netz integriert werden, ohne wesentliche Engpässe zu verursachen.

Laut Auswirkungsanalyse wird der Standort durch seine verkehrsgünstige Lage zu einem attraktiven Einkaufsziel, das sowohl für Anwohner als auch Pendler gut erreichbar ist.

### **1.2.3 Flächenverfügbarkeit und Planungssicherheit**

- Die benötigten Grundstücksflächen wurden bereits durch die Fundus-Immobilien GmbH erworben, sodass eine zügige Realisierung möglich ist.
- Die geplante Nutzung fügt sich in die städtebauliche Entwicklung ein und entspricht den Zielen des Fortgeschriebenen Einzelhandelskonzepts 2024, das eine Stärkung des Standorts Rieffstraße als ergänzenden Versorgungsbereich vorsieht.

## 2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan „Vollsortimentmarkt Rieffstraße“ wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Dieses Verfahren wurde im Rahmen einer Novelle des BauGB zum 1. Januar 2007 eingeführt. Ziel der Gesetzesnovelle war es unter anderem, die Verfahren für die Aufstellung von Bebauungsplänen, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, wesentlich zu beschleunigen. Im § 13a BauGB, der neu ins Gesetz aufgenommen wurde, wird das so genannte „beschleunigte Verfahren“ geregelt. Danach können Bebauungspläne aufgestellt werden, „wenn in ihnen eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (...) festgesetzt wird.“

Die für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens erforderlichen Voraussetzungen werden erfüllt:

- Die o.g. zulässige Grundfläche wird durch die vorliegende Planung nicht überschritten.
- Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage der Kreisstadt Merzig. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter bestehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht.

Allerdings handelt es sich bei dem Vorhaben gemäß Anlage 1 zum UVP-Gesetz um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb gemäß 18.6.1 der Anlage. Gemäß 18.8 der Anlage gilt für solche Vorhaben auch bei Bebauungsplanänderungen im Innenbereich die Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung. Das Prüfschema erfolgt gemäß § 50 UVPG nach den Vorschriften des BauGB. Grundlage der Vorprüfung bildet folglich der Kriterienkatalog der Anlage 2 zum BauGB.

Die durchgeführte Vorprüfung des Einzelfalls für das Plangebiet hat ergeben, dass keine relevanten Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Eine entsprechende Dokumentation der Vorprüfung befindet sich im Anhang.

Daher hat der Stadtrat der Kreisstadt Merzig beschlossen, die Aufstellung des Bebauungsplanes „Vollsortimentmarkt Rieffstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen.

Die Wahl des „beschleunigten Verfahrens“ hat für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Vollsortimentmarkt Rieffstraße“ folgende Konsequenzen:

- Der Schritt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden kann entfallen. Im vorliegenden Fall wird aber dennoch eine frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden durchgeführt, um eine bestmögliche Einbeziehung der Öffentlichkeit in das Verfahren zu ermöglichen sowie die Frist bis zur Fertigstellung der noch ausstehenden Unterlagen (Auswirkungsanalyse, Fortschreibung Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Merzig) optimal für eine weitergehende Informationsbeschaffung zu nutzen.
- Es besteht kein Erfordernis zum ökologischen Ausgleich.
- Die Erarbeitung eines Umweltberichtes ist nicht notwendig.

Der Bebauungsplan „Vollsortimentmarkt Rieffstraße“ wurde unter Berücksichtigung der aktuellen relevanten Bau- und Umweltgesetzgebung erstellt. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der entsprechenden Rubrik der Planzeichnungen zu entnehmen.

## 3 VERWENDETE FACHGUTACHTEN

Für die Ausarbeitung der Begründung zum Bebauungsplan wurden folgende Fachgutachten verwendet:

- imtargis GmbH (Mainz): Fortschreibung Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Merzig 2024 (Stand: Dezember: 2024)
- isoplan:marktforschung (Saarbrücken): Ansiedlung von zwei Nahversorgungsmärkten in der Rieffstraße in Merzig (Stand: 21.01.2025)
- Milvus GmbH (Beckingen): Ergebnisse der Biotop- und Habitatpotenzialkartierung östlich der Rieffstraße in Merzig (Stand: 08.11.2024)

## 4 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

### 4.1 LAGE DES PLANGEBIETS, TOPOGRAPHIE

Das ca. 1,4 ha große Plangebiet befindet sich im Südwesten des Stadtteils Merzig der Kreisstadt Merzig zwischen der Bundesbahnhauptstrecke Trier – Saarbrücken im Bereich nordwestlich des Hauptbahnhofes Merzig und rechtsseitig der Saar, südöstlich der Hilbringer entlang der Rieffstraße.

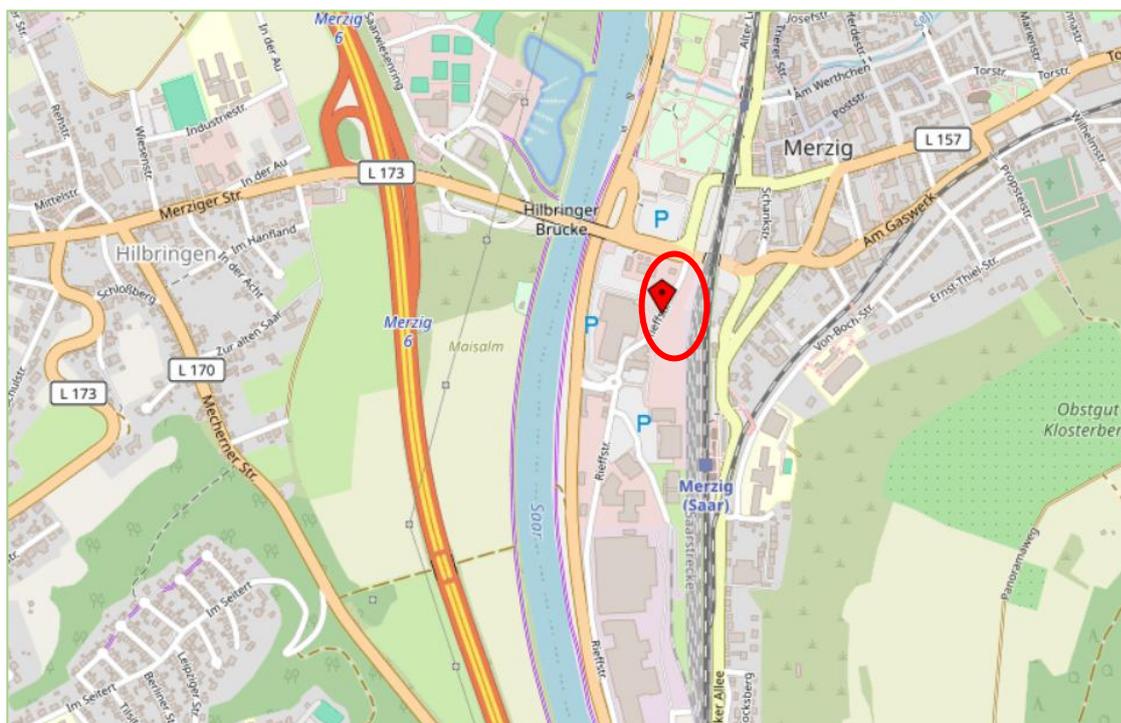


Abbildung 1: Lage im Raum (Quelle: Openstreetmap.org)

Das Planungsgebiet ist nahezu eben und liegt auf einer Höhe von ca. 175 m über NN.

### 4.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vollsortimentmarkt Rieffstraße“ umfasst die Parzellen

- 2/10, 206/28, 206/34 (teilweise), 206/69, 206/71, 206/74 (teilweise), 206/75, 206/77, 206/81, 206/84 in Flur 21 der Gemarkung Merzig

Der in der Örtlichkeit wahrnehmbare Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vollsortimentmarktes Rieffstraße“ lässt sich in etwa wie folgt beschreiben:

- Im Norden: durch die Lothringer Straße
- Im Osten: durch die hier verlaufende Bahnlinie Saarbrücken - Trier
- Im Süden: durch das Gelände des Lidl-Marktes



Das Plangebiet setzt sich hauptsächlich aus verschiedenen Ruderalflächen und Brombeergebüsch zusammen. Im nördlichen Abschnitt besteht bereits ein geschotterter Zufahrtsweg.

### 1.8.3 Sonstiges Gebüsch

Innerhalb des Plangebietes werden große Bereiche im Nordwesten, im Süden, sowie entlang der östlich angrenzenden Bahngleise von Gebüsch eingenommen, die deutlich von Brombeere (*Rubus sect. Rubus*) dominiert werden. Weiterhin gibt es hier bereichsweise einen Aufwuchs von Sträuchern wie Sal-Weide (*Salix caprea*), Hasel (*Corylus avellana*), Balsam-Pappel (*Populus balsamifera*) und Birke (*Betula pendula*)



Abbildung 3: Gebüsch im Nordwesten (oben), Gebüsch entlang der Bahngleise (links unten) und Gebüsch im Süden (rechts unten), Foto: ARGUS CONCEPT

### 3.1 Vollversiegelte Flächen

Im Südwesten befindet sich eine vollversiegelte Zufahrt, die zu dem angrenzenden Möbelmarkt führt.

### 3.2 Teilversiegelte Flächen

Abgehend von der Zufahrt zum angrenzenden Möbelmarkt verläuft ein teilversiegelter Schotterweg von Westen nach Nordosten durch das Plangebiet. Angrenzend an den südlichen Teil des Weges wurde ein Schotterhaufen aufgeschüttet.

Im Südosten des Plangebietes befindet sich ein weiterer, größerer Schotterhaufen. Auf diesem haben sich bereits junge Sträucher wie Flieder (*Buddleja davidii*) und Sal-Weide (*Salix caprea*) angesiedelt. Am Fuße des Schotterhaufens staut sich temporär Wasser.



Abbildung 4: Schotterweg im Westen und Schotterhaufen (oben links), Schotterweg im Nordosten (oben rechts), Großer Schotterhaufen im Süden (unten links) und gestautes Wasser am Fuße des Schotterhaufens (unten rechts), Foto: ARGUS CONCEPT

### 3.6 Ruderalflächen

Angrenzend an die Brombeergebüsche sowie im Süden des Plangebietes sind Ruderalbrachen entstanden. Teilweise bestehen diese aus einem Aufwuchs an Gräsern, Kräutern und Hochstauden, teilweise sind Bereiche, vor allem im Süden, bereits am verbuschen. Die Ruderalfläche im Süden ist artenarm und gräserdominiert ausgeprägt. Die Ruderalflächen angrenzend an die Gebüsch im nördlichen Bereich des Plangebietes sind etwas artenreicher. Hier finden sich Arten wie Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Stinkender Storchnabel (*Geranium robertianum*), Behaartes Schaumkraut (*Cardamine hirsuta*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderalia*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Kleiner Wiesenknopf (*Sanguisorba minor*), Knollige Kratzdistel (*Cirsium tuberosum*), Gewöhnliche Kratzdistel (*Cirsium vulgare*), Perischer Ehrenpreis (*Veronica persica*), Brombeere (*Rubus sect. Rubus*), Königskerze (*Verbascum spec.*), Waldrebe (*Clematis vitalba*) und Mahonie (*Mahonia aquifolium*).

Die große Ruderalfläche im Süden ist deutlich artenärmer und mehr gräserdominiert.



Abbildung 5: Ruderalflächen angrenzend an die Brombeergebüsche (oben), Ruderalflächen im Süden (unten), Foto: ARGUS CONCEPT

### Angrenzende Biototypen

Wie oben bereits dargestellt befinden sich im Umfeld des Plangebietes beinahe ausschließlich Flächen von Gewerbegebieten, östlich die Flächen der Gleisanlagen der Deutschen Bahn. Daher sind im Umfeld vollversiegelte, überbaute oder als Verkehrsflächen genutzte Bereiche zu finden. Nicht überbaute Flächen, in denen sich im Umfeld der Einkaufsmärkte künstlich geschaffene Biotypen wie Baum- oder Strauchpflanzungen oder aber gärtnerisch angelegte Grünflächen haben nur geringe Flächenanteile.

Straßenbegleitend befindet sich entlang der Rieffstraße eine Allee aus Roß-Kastanien (*Aesculus hippocastanum*), die Stammdurchmesser von etwa 40 bis 50 cm aufweisen. Die Kastanien ragen teilweise von Westen her in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinein.

## 5 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

### 5.1 VORGABEN DER RAUMORDNUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Vorgaben der Raumordnung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die Ziele der Raumordnung werden im Saarland durch den Landesentwicklungsplan (LEP), Teilabschnitte „Siedlung“ und „Umwelt“, festgelegt.

#### 5.1.1 LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006)

Der Landesentwicklungsplan Siedlung (LEP-Siedlung) schafft die Rahmenbedingungen für einen Anpassungsprozess der Siedlungsstruktur des Landes zugunsten einer dauerhaft umweltverträglichen Siedlungsweise. Die wichtigsten Elemente des LEP-Siedlung sind:

- die Festlegung von Zielen für die Wohnsiedlungstätigkeit,

- die Festlegung von Wohneinheiten-Zielmengen,
- die Festlegung von Zielen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen.

Grundlage für die Festlegungen auf Gemeindeebene ist dabei die Einordnung der Kommunen nach der Lage in bestimmten Strukturräumen und innerhalb bestimmter Siedlungsachsen sowie die Einordnung in das System der ‚Zentralen Orte‘.

Die Kreisstadt Merzig wird laut LEP Siedlung dem ländlichen Raum zugeordnet. Im LEP-Siedlung wird der Kreisstadt Merzig die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Demnach dient Merzig als Anlaufpunkt für die Versorgung an Waren, Dienstleistungen und Infrastrukturangeboten, die durch die umgebenden Unterzentren nicht gedeckt werden können. Mittelzentren sollen die Versorgung des Verflechtungsbereichs mit mittelzentralen Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs sicherstellen. Hierzu zählen neben öffentlichen Angeboten und mittelzentralen Dienstleistungen insbesondere vielseitige Einkaufsmöglichkeiten.

Zum mittelzentralen Versorgungsbereich der Kreisstadt Merzig zählen die Gemeinden Perl, Mettlach und Losheim

Der LEP Siedlung befasst sich in Kapitel 2.5.2 mit den Zielen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen. Die wichtigsten Ziele, die die Kreisstadt Merzig betreffen, werden im Folgenden zitiert:

- Zur bedarfsgerechten, verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung soll in allen Landesteilen ein auf den jeweiligen Versorgungsauftrag des Ober-, Mittel- oder Grundzentrums ausgerichtetes Spektrum von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen unterschiedlicher Größe und Angebotsformen sichergestellt werden. Die Standortgemeinden sollen dazu im Rahmen der Bauleitplanung an städtebaulich geeigneten Standorten in den zentralen Orten Flächenvorsorge für großflächige Einzelhandelseinrichtungen treffen.
- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Grundzentren zulässig (Konzentrationsgebot).
- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen sich bezüglich Größenordnung und Warensortiment funktional in die vorgegebene zentralörtliche Versorgungsstruktur einfügen.
- Der Einzugsbereich der entsprechenden Einzelhandelseinrichtung darf den Verflechtungsbereich des betreffenden zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot). Dies ist vom Planungsträger entsprechend nachzuweisen.
- Neuansiedlungen, Erweiterungen bzw. Nutzungsänderungen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen dürfen das Zentrale-Orte-Gefüge des Landes sowie die Funktionsfähigkeit des jeweiligen zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereiches des zentralen Ortes (Standortgemeinde) sowie der benachbarten zentralen Orte (Nachbargemeinden) nicht beeinträchtigen (Beeinträchtungsverbot). Dies gilt insbesondere für solche Standortgemeinden, in denen der Erfolg von städtebaulichen Maßnahmen zur funktionalen Stärkung oder Stabilisierung von Stadt- und Ortskernen in Frage gestellt wird, z. B. bei städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen.
- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind im engen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereich (integrierter Standort) des jeweiligen zentralen Ortes innerhalb des Siedlungszusammenhangs zu errichten (städtebauliches Integrationsgebot).

- Standorte für großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen grundsätzlich in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden werden.

Die geplante Ansiedlung eines Edeka-Vollsortimenters (2.500 m<sup>2</sup>) und eines ergänzenden Fachmarktes (750 m<sup>2</sup>, Drogerie oder Getränke) im Versorgungsbereich Rieffstraße erfüllt sämtliche raumordnerischen Vorgaben des Landesentwicklungsplans (LEP-Siedlung). Die Auswirkungsanalyse bestätigt, dass das Vorhaben nicht nur die Versorgungslücke in Merzig schließt, sondern auch die zentralörtliche Funktion der Stadt als Mittelzentrum stärkt – ohne bestehende Einzelhandelsstrukturen zu gefährden.

Im Einzelnen werden die Ziele des LEP-Siedlung wie folgt erfüllt:

#### **Bedarfsgerechte, verbrauchernahe Versorgung**

Das Vorhaben – bestehend aus einem Edeka-Vollsortimeter (2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und einem ergänzenden Fachmarkt (Drogerie oder Getränkemarkt, je 750 m<sup>2</sup>) – trägt substantiell zur Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung in Merzig bei. Die Auswirkungsanalyse zeigt, dass insbesondere die Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln sowie Gesundheits- und Körperpflegeprodukten gestärkt wird. In beiden Varianten des Vorhabens wird eine deutlich gesteigerte Kaufkraftbindung in diesen Warengruppen erzielt. So steigt z. B. die Kaufkraftbindung im Bereich NuG von 72,3 % auf bis zu 83,7 %.

- Zielerfüllung: Ja – die Versorgungslücke infolge der Kaufland-Schließung wird geschlossen; die verbrauchernahe Versorgung wird gesichert.

#### **Konzentrationsgebot (Zulässigkeit nur in zentralen Orten)**

Die Kreisstadt Merzig ist im LEP-Siedlung als Mittelzentrum eingestuft und erfüllt damit die raumordnerische Voraussetzung zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO.

- Zielerfüllung: Ja – der Standort liegt innerhalb eines zentralen Ortes (Mittelzentrum Merzig).

#### **Funktionale Einfügung in die zentralörtliche Versorgungsstruktur**

Die geplante Einzelhandelseinrichtung fügt sich hinsichtlich Sortimente (täglicher Bedarf + Drogeriewaren) und Dimension (Verkaufsfläche < 3.500 m<sup>2</sup>) in die zentralörtliche Funktion Merzigs als Mittelzentrum ein. Das Sortiment ist eindeutig mittelzentrumsadäquat und ergänzt die Angebotsstruktur in der Stadt ohne Überschneidungen mit gehobenen Zentrumsortimenten wie Unterhaltungselektronik oder hochwertigen Bekleidungsanlagen.

- Zielerfüllung: Ja – funktionale Einfügung ist gewährleistet.

#### **Einhaltung des Kongruenzgebots (Einzugsgebiet ≠ Verflechtungsbereich überschreiten)**

Laut Auswirkungsanalyse liegt das relevante Einzugsgebiet des Vorhabens vollständig innerhalb des Verflechtungsbereichs des Mittelzentrums Merzig, also im Bereich der Gemeinden Merzig, Perl, Mettlach und Losheim. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Einrichtungen überregionale Kaufkraftströme anziehen oder den Verflechtungsbereich überschreiten.

- Zielerfüllung: Ja – das Einzugsgebiet bleibt innerhalb des zentralörtlich definierten Versorgungsraums.

#### **Beeinträchtigerungsverbot (kein Schaden für zentrale Orte und benachbarte Zentren)**

Die in der Auswirkungsanalyse berechnete Umsatzumverteilung im zentralen Versorgungsbereich der Merziger Innenstadt liegt unterhalb der kritischen Schwelle von 10 %. Nur bei zwei Einzelwettbewerbern außerhalb des ZVB wird diese Schwelle überschritten, jedoch ohne strukturelle Auswirkungen auf ganze Versorgungsbereiche. Die Funktionstüchtigkeit der Innenstadt und benachbarter zentraler Orte wird dadurch nicht beeinträchtigt.

- Zielerfüllung: Ja – keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit zentraler oder benachbarter Orte.

#### **Städtebauliches Integrationsgebot (räumlich-funktionaler Zusammenhang mit dem ZVB)**

Der Standort Rieffstraße liegt ca. 500 m Luftlinie vom ZVB Merzig entfernt und ist durch eine gute fußläufige und verkehrliche Anbindung mit dem Zentrum verbunden. Die Auswirkungsanalyse und das Einzelhandelskonzept von 2024 betonen den funktionalen Zusammenhang mit der Innenstadt und definieren die Rieffstraße als ergänzenden Standort im Sinne eines „gemeinsamen Handelsstandorts Kernstadt“.

- Zielerfüllung: Ja – enger funktionaler und räumlicher Zusammenhang ist gegeben.

#### **Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)**

Die Rieffstraße ist in das städtische Busliniennetz eingebunden. Haltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung zum geplanten Vorhaben. Zudem bestehen Verbindungen zum Bahnhof Merzig, wodurch eine überörtliche Erreichbarkeit mit dem ÖPNV sichergestellt ist.

- Zielerfüllung: Ja – die Anbindung an den ÖPNV ist gewährleistet.

#### **5.1.2 LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004)**

Gemäß dem Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt (Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur)“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004, zuletzt geändert am 20. Oktober 2011, liegt das Plangebiet innerhalb Ortslage. Konkrete landesplanerische Ziele werden für das Plangebiet nicht definiert. Ein Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen grenzt unmittelbar südlich an.

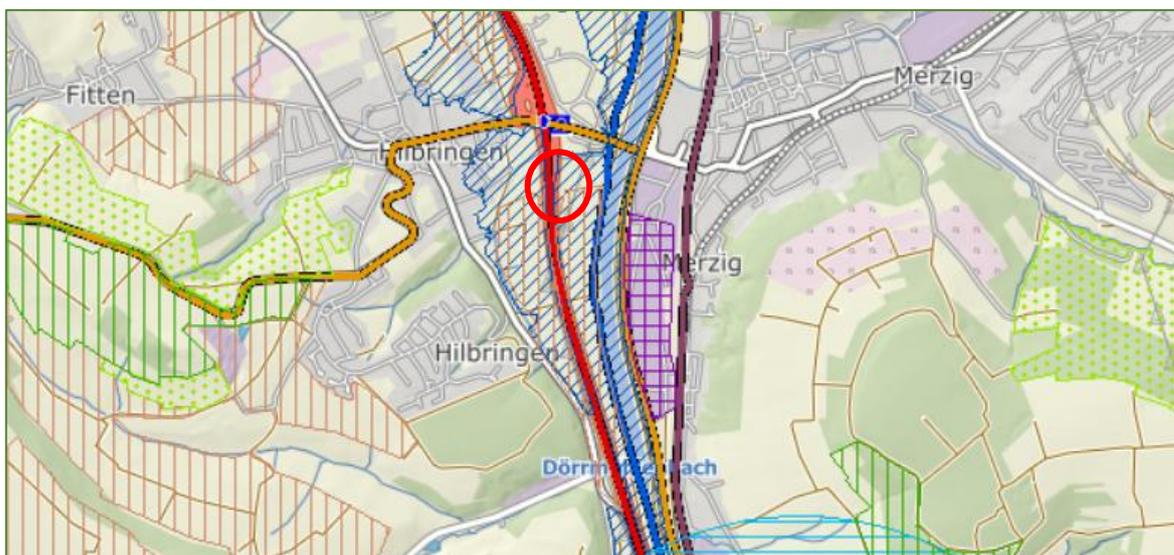


Abbildung 6 : LEP Umwelt (Auszug)

#### **5.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Merzig trifft für das Plangebiet folgende Darstellung:

- Gewerbliche Baufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

§ 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ erlaubt es, unter bestimmten Voraussetzungen einen Bebauungsplan aufzustellen, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans

abweicht. Der Flächennutzungsplan (FNP) ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht.

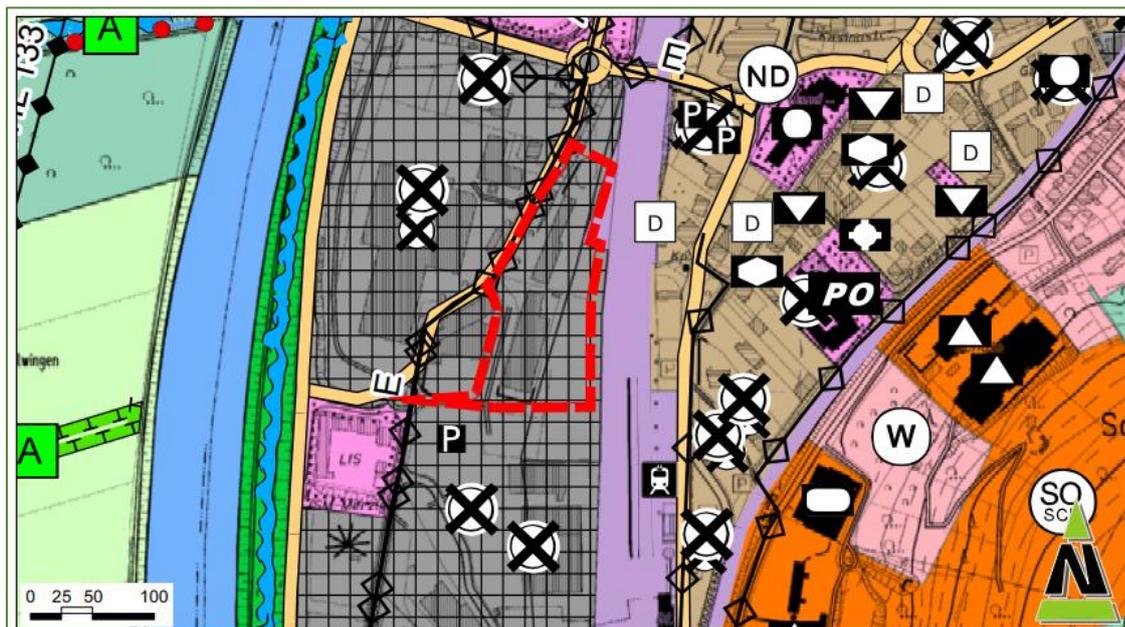


Abbildung 7: Bisherige Darstellung des FNP

## 6 PLANFESTSETZUNGEN

### 6.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG / BODENNUTZUNG

#### 6.1.1 Sonstiges Sondergebiet SO 1 – Lebensmittelvollsortiment-Markt (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Zulässige Arten von baulichen Nutzungen:

##### 1. Einzelhandelsmärkte mit folgenden Sortimenten:

- Lebensmittel-Vollsortimenter inklusive Backshop und Bistrobereich mit einem nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortiment mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.500 qm, dessen Warensortiment sich im Wesentlichen auf Waren des täglichen Bedarfs aus folgenden Sortimentsbereichen beschränkt:
  - Nahrungs- und Genussmittel (inklusive Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke), Reformwaren
  - Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Drogeriewaren, inklusive Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), Apothekerwaren, pharmazeutische Artikel
  - Schnittblumen
  - Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroartikel
  - Zoologischer Bedarf
  - Randsortimente: Alle anderen zentrenrelevanten Sortimente sind innerhalb der maximal 2.500 qm Verkaufsfläche nur als Randsortimente zulässig. In der Summe aller Waren der Randsortimente dürfen diese ein Maß von 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes (250 qm) nicht übersteigen.
- Drogeriemarkt nur im Falle einer Standortverlagerung mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment bis zu einer Verkaufsfläche von 750 qm. Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente wird auf maximal 10% dergesamten Verkaufsfläche beschränkt.
- Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 750 qm

- Einzelhandelsmarkt mit nicht zentrenrelevanten Warenangebot und mit einer maximalen Verkaufsfläche von 750 qm, wie zum Beispiel:
  - Tiere, Zooartikel, Tierpflegemittel, Tiernahrung
  - Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel
  - Bekleidung (Niedrigpreissegment)
  - Haushaltswaren (bei Neuansiedlung max. 10 % der Verkaufsfläche)
  - Elektroinstallationsbedarf • Elektrogeräte (braune und weiße Ware\*), Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger, Computer und -zubehör
  - Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper
  - Möbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Büroorganisation
  - Matratzen, Bettwaren
  - Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten
  - Malereibedarf
  - Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren, Werkzeuge, Badeinrichtungen und -ausstattungen, Sanitär, Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen
  - Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen
  - Baby- und Kinderartikel (sperrig, z.B. Kinderwagen, Kindersitze, Reisebetten o.Ä.), keine Spielwaren
  - Sportgroßgeräte
  - Campingartikel, Wohnmobilzubehör, Outdoor-Artikel, Sport- und Freizeitboote, Fahrräder und -zubehör
  - Kfz- und Motorradzubehör GmbH
  - Waffen, Jagd- und Angelsportgeräte und -zubehör
- 2. Die für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderliche Infrastruktur,
- 3. die erforderlichen Stellplätze
- 4. Werbeanlagen und Werbepylone
- 5. Anlieferbereiche, Lagerflächen und Lagerräume, Funktions- und Nebenräume
- 6. Sozialräume, Aufenthaltsräume und Verwaltungsräume
- 7. Feuerwehrumfahrten
- 8. Einkaufswagenboxen
- 9. Abfallpresse, Wertstoff- und Abfallbehälter
- 10. Sonstige Nebenanlagen
- 11. Ladestationen für Elektromobile
- 12. Fahrradstellplätze

### **Erklärung / Begründung**

Sondergebiete sind stets dann in einem Bebauungsplan festzusetzen, wenn sich ein solches Gebiet von den „üblichen“ Baugebieten nach § 2 bis 9 der BauNVO unterscheidet. Die BauNVO kennt nur zwei Kategorien von Sondergebieten, solche die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) und sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO). Der § 11 BauNVO führt entsprechende sonstige Sondergebiete beispielhaft auf. Genannt werden hierbei ausdrücklich auch Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandel.

In § 11 Abs. 3 führt die BauNVO weiter aus:

*„Einkaufszentren,*

*großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,*

*sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.“*

Nach der Rechtsprechung ist für die Beurteilung der Großflächigkeit nicht das Verhältnis des angebotenen Warensortimentes zum Platzbedarf maßgebend, sondern eine absolute Geschossfläche von 1.200 qm. Dies entspricht einer Verkaufsfläche von ca. 800 qm.

Unter Verkaufsfläche versteht man die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen, Kassenzonen und Auslageflächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind.

Die Festsetzung des Sonstigen Sondergebiets SO für einen Lebensmittelvollsortiment-Markt basiert auf den Vorgaben des Landesentwicklungsplans (LEP) und der BauNVO und zielt darauf ab, eine bedarfsgerechte Nahversorgung zu gewährleisten, während gleichzeitig die städtebauliche Entwicklung des Gebiets gefördert wird. Die zulässigen Nutzungen sind so konzipiert, dass sie den Anforderungen an eine moderne und umfassende Versorgung gerecht werden, ohne die städtebauliche Ordnung oder die Umwelt zu beeinträchtigen.

Die Festsetzung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.500 m<sup>2</sup> ermöglicht es, die Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs zu versorgen, einschließlich Lebensmitteln, Gesundheits- und Körperpflegeartikeln, Schnittblumen sowie Büchern und Schreibwaren. Durch die Begrenzung der Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche wird sichergestellt, dass der Fokus auf den Kernsortimenten liegt und die Versorgungsfunktion nicht durch übermäßige Randsortimente beeinträchtigt wird. Diese Maßnahme trägt dazu bei, dass der Markt seine zentrale Rolle in der Nahversorgung effektiv erfüllen kann.

Darüber hinaus bietet die Zulässigkeit eines Drogeriemarkts und eines Getränkemarkts mit jeweils maximal 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eine flexible Anpassung an die Bedürfnisse der Bevölkerung und des Marktes. Diese Märkte können bei Bedarf ergänzend zum Vollsortimenter errichtet werden, was eine zusätzliche Differenzierung des Angebots ermöglicht und die Attraktivität des Standorts erhöht. Auch die Zulässigkeit eines Einzelhandelsmarkts mit nicht zentrenrelevanten Warenangeboten und einer maximalen Verkaufsfläche von 750 m<sup>2</sup> bietet die Möglichkeit, spezielle Bedarfe zu decken, ohne die städtebauliche Ordnung zu gefährden.

Die erforderliche Infrastruktur, wie Stellplätze, Anlieferbereiche, Sozialräume und Werbeanlagen, stellt sicher, dass der Betrieb des Marktes reibungslos und ohne negative Auswirkungen auf die Umgebung erfolgen kann. Diese Elemente tragen zur funktionalen und optischen Integration des Marktes in das städtebauliche Gefüge bei und fördern eine klare Kommunikation der Angebote. Zudem unterstützen Ladestationen für Elektromobile und Fahrradstellplätze umweltfreundliche Mobilität und tragen zur Nachhaltigkeit des Standorts bei.

Insgesamt sind die Festsetzungen so gestaltet, dass sie eine bedarfsgerechte und flexible Nahversorgung ermöglichen, die städtebauliche Ordnung wahren und die Umwelt schützen. Sie bieten eine solide Grundlage für die Entwicklung eines modernen und nachhaltigen Versorgungsstandorts, der den Anforderungen der Bevölkerung und den Zielen der Stadtentwicklung gleichermaßen gerecht wird.

## 6.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Entwicklung entscheidend prägendes Element. So bestimmen Höhe, Dichte und Art der Bebauung das äußere Erscheinungsbild und haben gleichzeitig auch Auswirkungen auf den Flächenverbrauch. Die Nutzungsschablone enthält die Werte über das Maß der baulichen Nutzung und gilt für die zusammenhängend dargestellten überbaubaren Flächen. Zum Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

### 6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

#### Festsetzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl in dem Sondergebiet SO wird auf 0,9 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

mitzurechnen.

#### Erklärung / Begründung

Die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) im Sondergebiet SO auf 0,9 basiert auf den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und berücksichtigt die spezifischen Anforderungen des geplanten Lebensmittelvollsortiment-Marktes sowie die städtebaulichen und funktionalen Gegebenheiten des Gebiets.

Die Grundflächenzahl gibt das Verhältnis der überbaubaren Grundfläche zur Gesamtfläche des Grundstücks an und ist ein zentrales Instrument der Bauleitplanung, das die Intensität der baulichen Nutzung eines Gebiets steuert. Gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO umfasst die GRZ die Grundflächen aller baulichen Anlagen, die auf dem Grundstück errichtet werden dürfen, einschließlich der Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

Für Sondergebiete, insbesondere solche für großflächigen Einzelhandel, beträgt die übliche Obergrenze der GRZ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO in der Regel 0,8. Diese Obergrenze stellt sicher, dass die bauliche Nutzung des Gebiets in einem angemessenen Rahmen bleibt und eine Überversiegelung vermieden wird. Die Festsetzung der GRZ auf 0,9 im vorliegenden Sondergebiet SO ist jedoch aufgrund der spezifischen Anforderungen des geplanten Lebensmittelvollsortiment-Marktes und der städtebaulichen Gegebenheiten gerechtfertigt.

Ein Lebensmittelvollsortiment-Markt mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.500 m<sup>2</sup> erfordert eine entsprechende Grundfläche, um die notwendige Infrastruktur wie Lagerflächen, Anlieferbereiche, Sozialräume und Stellplätze unterzubringen. Diese zusätzlichen Flächen sind für den ordnungsgemäßen Betrieb des Marktes unerlässlich und tragen zur Funktionalität des Standorts bei. Die GRZ von 0,9 ermöglicht es, diese funktionalen Anforderungen zu erfüllen, ohne die städtebauliche Ordnung zu beeinträchtigen.

Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet, das bereits durch eine hohe bauliche Dichte und eine intensive Nutzung gekennzeichnet ist. Die Festsetzung der GRZ auf 0,9 stellt sicher, dass der Markt in das bestehende städtebauliche Gefüge integriert wird, ohne eine Diskrepanz zu den umliegenden Nutzungen zu erzeugen. Die leichte Überschreitung der üblichen GRZ von 0,8 ist in diesem Kontext vertretbar, da sie die notwendige Flexibilität bietet, um die spezifischen Anforderungen des Marktes zu erfüllen, ohne die städtebauliche Harmonie zu gefährden.

Die Festsetzung der GRZ auf 0,9 ermöglicht eine effiziente Nutzung des Grundstücks, ohne eine übermäßige Versiegelung zu verursachen und ohne die Umwelt übermäßig zu belasten. Die Festsetzung von Stellplatzbegrünungen und Randeingrünungen (siehe Kapitel 6.7.) trägt zusätzlich zur Nachhaltigkeit des Standorts bei und gleicht die durch die GRZ bedingte Versiegelung teilweise aus.

Die Festsetzung der GRZ auf 0,9 bietet die notwendige Flexibilität, um auf zukünftige Anpassungen und Änderungen der baulichen Nutzung reagieren zu können. Dies ist insbesondere im Kontext

eines dynamischen Einzelhandelsmarktes von Bedeutung, der sich ständig verändert und an neue Anforderungen anpassen muss.

## **6.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

### **Festsetzung**

In den Sonstigen Sondergebieten wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt von:

OK = 9,0 m

Die Gebäudehöhe wird ermittelt über den Abstand zwischen dem höchsten Gebäudepunkt (Oberkante Gebäude) und der Oberkante des Erdgeschossfußbodens.

Die zulässige Oberkante kann durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten etc.) auf max. 10% der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 2,0 m überschritten werden. Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inklusive der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile sind weitere Überschreitungen zulässig. Eine Überschreitung der Gebäudeoberkante durch Dachaufbauten oder ähnliches für die Errichtung von Werbeanlagen ist nicht zulässig.

### **Erklärung / Begründung**

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in einem Bebauungsplan ist stets eine dreidimensionale Maßfestsetzung erforderlich. Die Baunutzungsverordnung gibt dabei für die Bestimmung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen folgende Festsetzungsmöglichkeiten vor:

- Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ)
- Festsetzung der Vollgeschosszahlen
- Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen
- Festsetzung der Baumassenzahl.

Im vorliegenden Fall erfolgt in den Sonstigen Sondergebieten eine Festsetzung über die Höhe baulicher Anlagen.

Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen im Sonstigen Sondergebiet auf OK = 9,0 m basiert auf städtebaulichen und funktionalen Anforderungen des geplanten Lebensmittelvollsortiment-Marktes sowie der angrenzenden Bebauung. Die Gebäudehöhe wird als Abstand zwischen dem höchsten Gebäudepunkt und der Oberkante des Erdgeschossfußbodens ermittelt, was eine klare und nachvollziehbare Definition bietet.

Die Höhe von 9,0 m entspricht den Maßstäben der umliegenden Bebauung und gewährleistet eine harmonische Integration des Marktes in das bestehende städtebauliche Gefüge. Sie bietet ausreichend Raum für Verkaufsflächen, Lagerflächen, Sozialräume und technische Anlagen, ohne zusätzliche Geschosse zu erfordern, die die Baukosten erhöhen und die städtebauliche Harmonie gefährden könnten.

Zulässige Überschreitungen der Gebäudehöhe sind durch untergeordnete Bauteile wie technische Aufbauten auf maximal 10 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von 2,0 m möglich. Diese Regelung ermöglicht die Integration notwendiger technischer Anlagen, ohne die optische Wirkung des Gebäudes zu beeinträchtigen. Weitere Überschreitungen sind durch Photovoltaikmodule und Solarmodule zulässig, was die Nutzung erneuerbarer Energien fördert und zur Nachhaltigkeit des Marktes beiträgt. Eine Überschreitung der Gebäudeoberkante durch Dachaufbauten für Werbeanlagen ist nicht zulässig, um die städtebauliche Harmonie zu wahren.

Die Festsetzung der Gebäudehöhe auf 9,0 m ist somit eine bedarfsgerechte und städtebaulich sinnvolle Lösung, die die funktionalen Anforderungen des Marktes erfüllt, die Integration in das bestehende Gefüge sicherstellt und eine nachhaltige Entwicklung fördert.

### 6.3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 22 BAUNVO)

#### **Festsetzung**

Im Sonstigen Sondergebiet SO wird eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Eine Gebäudelänge von über 50 m ist hier zulässig, Grenzabstände sind weiterhin einzuhalten.

#### **Erklärung / Begründung**

Mit der Bauweise wird festgelegt, wie bauliche Anlagen auf den Grundstücksflächen anzuordnen sind. Die BauNVO unterscheidet dabei folgende Bauweisen:

- offene Bauweise: Gebäude mit einer Länge bis 50 m sind mit Grenzabstand zu errichten
- geschlossene Bauweise: Gebäude werden ohne seitlichen Grenzabstand errichtet
- abweichende Bauweise: Bauweise ist weder als offen noch als geschlossen zu bezeichnen

Die Begründung für diese Festsetzung basiert auf den spezifischen Anforderungen des geplanten Lebensmittelvollsortiment-Marktes sowie den städtebaulichen und funktionalen Gegebenheiten des Gebiets.

Die abweichende Bauweise ist notwendig, um den funktionalen Anforderungen eines großflächigen Einzelhandelsmarktes gerecht zu werden. Ein Lebensmittelvollsortiment-Markt mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.500 m<sup>2</sup> erfordert eine entsprechende Gebäudelänge, um die notwendigen Verkaufsflächen, Lagerbereiche, Sozialräume und technischen Anlagen effizient unterzubringen. Eine Beschränkung der Gebäudelänge auf 50 Meter wäre in diesem Fall nicht praktikabel und würde die funktionale Nutzung des Marktes einschränken.

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise ermöglicht es, die Gebäudelänge an die spezifischen Anforderungen des Marktes anzupassen, ohne die städtebauliche Ordnung zu beeinträchtigen. Die Einhaltung der Grenzabstände stellt sicher, dass die baulichen Anlagen ausreichend Abstand zu den Grundstücksgrenzen halten und somit die Nachbarbebauung nicht negativ beeinflusst wird. Dies trägt zur Wahrung der städtebaulichen Harmonie und zur Vermeidung von Konflikten mit angrenzenden Nutzungen bei.

### 6.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 BAUNVO)

#### **Festsetzung**

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind.

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

#### **Erklärung / Begründung**

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert, die bis zu dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bebaut werden dürfen. Die Festsetzung einer Baugrenze bedeutet gem. der Definition gem. § 23 Abs. 3 BauNVO:

*„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“*

Nahezu das gesamte Planungsgebiet wird als überbaubare Fläche festgesetzt, da die genaue Anordnung der zulässigen Märkte noch nicht abschließend geklärt ist. Diese Festsetzung ermöglicht es, die notwendigen Verkaufsflächen, Lagerbereiche, Sozialräume und technischen Anlagen flexibel und effizient unterzubringen. Sie stellt sicher, dass die bauliche Nutzung des Gebiets optimal und bedarfsgerecht erfolgt, ohne die städtebauliche Ordnung zu beeinträchtigen.

Eine Ausnahme bildet die Parzelle 206/28, die nicht als überbaubare Fläche festgesetzt wird. Diese Parzelle wird freigehalten, um die Erschließung der südlich angrenzenden Flächen zu gewährleisten. Die Sicherstellung der Erschließung ist für die funktionale Nutzung des Marktes und die städtebauliche Ordnung von entscheidender Bedeutung.

## 6.5 VERKEHR

### 6.5.1 Verkehrliche Konzeption

#### Verkehrsanbindung des Plangebietes

Das Plangebiet ist unmittelbar an der Rieffstraße gelegen und daher über diese erschlossen. Hierzu ist lediglich eine Ein- und Ausfahrt zum Plangebiet herzustellen.

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 L173 stellt über die Hilbringer Brücke auch die Anbindung an die BAB A 8 her.

#### Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr werden innerhalb des Plangebietes im Vorfeld der geplanten Märkte in ausreichendem Umfang Stellplätze neu geschaffen.

#### ÖPNV

Eine ÖPNV-Verbindung besteht über die Buslinien 243, 244, 260 und 403 des SaarVV. Diese stellen ÖPNV-Anschlüsse an verschiedene Merziger Stadtteile sicher. Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung direkt in der Rieffstraße sowie in der Stadthalle Merzig.

#### Fußläufige Anbindung

Eine fußläufige Anbindung existiert über die beidseitigen Fußwege entlang der Rieffstraße.

### 6.5.2 Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption

Für den Themenbereich Verkehr trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

#### Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass überdachte Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Nicht überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Eine ausreichende Anzahl an Abstellplätzen für Fahrräder soll auf dem Baugrundstück hergestellt werden. Orientierung geben dabei folgende Richtzahlen:

Großflächige Handelsbetriebe, Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche: 1 Fahrradstellplatz je 100 m<sup>2</sup>. Von den geforderten Fahrradstellplätzen sollen 90 % für Besucherinnen und Besucher sein. Folgende Anforderungen sind zu erfüllen:

- a) Die Grundfläche für einen notwendigen Fahrradabstellplatz beträgt mindestens 0,70 m Breite und 2 m. Länge. Der Seitenabstand zwischen zwei Anlehnbügeln beträgt bei paralleler Aufstellung mindestens 1 m und bei Schräg- oder Hoch-/Tiefaufstellung mindestens 0,50 m. Die Breite des Erschließungsgangs zwischen den Fahrradabstellplätzen beträgt bei rechteckiger Aufstellung mind. 1,80 m, bei Schrägaufstellung mind. 1,30 m. b
- b) ) Abstellmöglichkeiten für Fahrradanhänger und Lastenräder müssen berücksichtigt werden. Dabei ist je zwanzig notwendige Fahrradabstellplätze ein Stellplatz für Lastenräder oder Anhänger herzustellen. Lastenräder bedürfen aufgrund ihrer größeren Maße (0,85m x 2,60 m) einer entsprechend dimensionierten Abstellfläche. Gleiches gilt für Stellplätze für Anhänger (1 m x 1,60 m zusätzlich zum Fahrrad).

## **Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für das Sondergebiet ein Ein- und Ausfahrtbereich zur Rieffstraße festgesetzt.

### 6.6 VER- UND ENTSORGUNG

#### **6.6.1 Allgemeine Konzeption**

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Wasser und Energie ist sicherzustellen und mit den entsprechenden Versorgungsträgern abzuklären. Ebenso ist eine schadlose und umweltschonende Beseitigung der anfallenden Abwässer zu gewährleisten.

#### **Wasser-, Strom- und Gasversorgung sowie Abwasserentsorgung**

Da das Plangebiet bereits bebaut und somit erschlossen ist, sind entsprechende Anschlüsse zur Wasser-, Strom-, und Gasversorgung sowie die Abwasserentsorgung vorhanden. Grundversorger für Strom, Gas und Wasser sind die Stadtwerke Merzig. Träger der innerörtlichen Abwasserentsorgung ist der Betrieb für innerörtliche Abwasserentsorgung der Stadt Merzig.

#### **6.6.2 Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung**

Für den Themenbereich Ver- und Entsorgung trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

#### **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen, sind gem. §14 Abs. 2 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise zulässig.

### 6.7 GRÜN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

Wesentliche Aufgabe des vorliegenden Bebauungsplans ist es, die Belange von Umwelt- und Naturschutz sowie der Ökologie und Landschaftspflege ausreichend zu berücksichtigen.

Hierzu werden folgende grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

#### **6.7.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

##### **P1: Stellplatzbegrünung**

Auf je 6 Stellplätze muss mindestens ein hochstämmiger Baum gepflanzt werden. Die Pflanzung der Bäume erfolgt entweder auf einem Stellplatz oder auf einem mindestens 1 m breiten Mittelstreifen zwischen den Stellplatzstreifen.

Bei den Anpflanzungen sind die DIN 18320, DIN 18915, DIN 18916, DIN 18919, DIN 18920 sowie die FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen (Teil1 und 2), FLL ZTV Baumpflege und FLL Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen zu beachten.

Erfolgte Anpflanzungen und deren dauerhafte Pflege unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.

Die Baumartenauswahl hat standortgerecht zu erfolgen. Folgende Artenauswahl dient als Orientierung. Abweichungen dazu werden mit dem FB Stadtplanung und Umwelt abgestimmt.

- Acer platanoides - CLEVELAND' Spitzahorn
- Ailanthus altissima - Götterbaum
- Corylus colurna - Baumhasel
- Platanus x acerifolia - Platane

- *Pyrus calleryana* CHANTICLEER' - chinesische Wildbirne
- *Pyrus communis* BEACH HILL' - Birne
- *Robinia pseudoacacia* MONOPHYLLA' - einblättrige Robinie
- *Sophora japonica*- japanischer Schnurbaum
- *Sorbus intermedia* BROUWERS' - schwedische Mehlbeere
- *Tilia cordata* "Greenspire" - Stadtlinde
- *Tilia vulgaris* Pallida' - Kaiserlinde

In der Regel sind Hochstämme, 3-4xv, mB, StU. 20-25 cm zu verwenden.

Die Größe der Pflanzgrube beträgt mindestens 12 m<sup>3</sup>. Die offene Baumscheibe einer überbauten Baumgrube ist mindestens 6 m<sup>2</sup> groß (Innenmaß, gemessen zwischen Betonrückenstützen Bordstein), unbefestigt und ohne Verdichtungen.

Auf den Baumscheiben ist ein Anfahr- und Überfahrerschutz aus Stein oder Metall einzubauen.

Soweit das geforderte Substratvolumen mit der offenen Baumscheibe nicht erzielt werden kann, sind unter den unmittelbar angrenzenden befestigten Flächen belüftete Baumsubstrate einzubauen. Es sind Substrate mit Eigenschaften gemäß FLL-Richtlinie "Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 + 2" zu verwenden.

## **P2: Randeingrünung**

In den mit P2 gekennzeichneten Flächen im Sondergebiet sind Gehölze in einem Raster von 1,5 m x 1,5 m anzupflanzen und dauerhaft zu sichern. Hierfür sind heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden (siehe Pflanzliste). Rückschnitt- und Pflegemaßnahmen aus Gründen der Verkehrssicherung sind im gesamten Plangebiet zulässig. Bestehende Gehölze, insbesondere die Roßkastanien entlang der Rieffstraße, sind zu erhalten, zu pflegen und in die Planung zu integrieren. Bei Abgang sind die Gehölze zu ersetzen.

## **Dachbegrünung**

Dächer mit einer Neigung von weniger als 20° sind bei einer zusammenhängenden Fläche ab 10m<sup>2</sup> mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden ist eine naturnahe Vegetation und ein Substrat mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen. Bei intensiver Dachbegrünung ist eine zusätzliche Bewässerung zulässig. Nutzbare Dachterrassen sind bis zu einem Anteil von 30% der gesamten Dachfläche von der Begrünungspflicht ausgenommen. Energetisch genutzte Dachflächen können mit einer Dachbegrünung kombiniert werden.

## **Fassadenbegrünung**

Mauern und großflächige, (überwiegend) fensterlose Außenwände von Gebäuden (Fläche größer 30m<sup>2</sup>) sind mindestens zu 15% mit geeigneten Rankgehölzen oder Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Für alle Pflanzmaßnahmen sind die DIN 18916 und DIN 18920 entsprechend zu beachten, d.h. es wird u.a. eine offene Fläche von mindestens 6m<sup>2</sup> und 16m<sup>2</sup> Grundfläche des durchwurzelbaren Raumes mit einer Tiefe von mindestens 80cm verlangt. Zudem sind gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Zur optimalen Entfaltung der Funktionalität der Baumreihen sind zur Anpflanzung nur standortgerechte Arten bzw. deren Sorten zu verwenden, die für den städtischen Straßenraum geeignet sind. Hierzu kann beispielsweise die „GALK-Straßenbaumliste, Arbeitskreis Stadtbäume“ der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz herangezogen werden. Die folgende Artenliste stellt daher lediglich eine beispielhafte Auswahl der zu pflanzenden Gehölze dar:

### Pflanzliste Gehölze

- Schlehe (*Prunus spinosa*)

- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
- Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

#### Pflanzqualität

Zur schnelleren Wirksamkeit der Anpflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes ins Landschaftsbild werden folgende Mindest-Qualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt. Die Pflanzqualität hat daher den Mindeststandards der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V., Bonn) zu entsprechen:

- Heister: 2xv, ab 100 m
- Sträucher: 2 Tr; ab 60 cm

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.

#### **6.7.2 Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

Die bestehenden Pflanzungen bzw. Gehölze innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB gekennzeichneten Fläche sind dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang nachzupflanzen. Insbesondere die 21 Rosskastanien (*Aesculus hippocastanum*) entlang der "Rieffstraße" sind als Einzelbäume dauerhaft zu erhalten.

#### **Erklärung / Begründung**

Die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan verfolgen das Ziel, die ökologische Qualität des Gebiets zu verbessern, die Biodiversität zu fördern und das Mikroklima positiv zu beeinflussen. Gleichzeitig tragen sie zur optischen Aufwertung des Plangebiets bei und unterstützen die nachhaltige Entwicklung des Standorts. Im Folgenden werden die wesentlichen Ziele und Gründe für diese Festsetzungen erläutert.

#### **Förderung der Biodiversität**

Die Festsetzungen zur Stellplatzbegrünung, Randeingrünung, Dachbegrünung und Fassadenbegrünung zielen darauf ab, Lebensräume für Tiere und Pflanzen zu schaffen und die Artenvielfalt zu erhöhen. Hochstämmige Bäume, Gehölze und Rankpflanzen bieten Nistmöglichkeiten, Nahrung und Schutz für Vögel, Insekten und andere Tiere. Durch die standortgerechte Auswahl heimischer Arten wird die natürliche Vegetation gestärkt, was langfristig zur Erhaltung und Förderung der Biodiversität beiträgt.

#### **Verbesserung des Mikroklimas**

Die Begrünungsmaßnahmen tragen zur Verbesserung des Mikroklimas bei, indem sie Schatten spenden, die Luftfeuchtigkeit erhöhen und die Aufheizung versiegelter Flächen reduzieren. Dies wirkt sich positiv auf das lokale Klima aus und schafft angenehmere Lebensbedingungen für Mensch und Natur. Besonders die Dach- und Fassadenbegrünung leistet einen wichtigen Beitrag zur Klimaregulierung in städtischen Räumen.

#### **Optische Aufwertung des Gebiets**

Die Begrünung von Stellplätzen, Rändern, Dächern und Fassaden trägt zur ästhetischen Aufwertung des Plangebiets bei. Grünflächen und Pflanzenbereiche gliedern das Gebiet optisch, schaffen eine ansprechende Umgebung und verbessern das Erscheinungsbild des Standorts. Dies fördert

nicht nur die Akzeptanz des Projekts bei den Anwohnern, sondern steigert auch die Attraktivität des Gebiets.

### **Nachhaltige Entwicklung**

Die Festsetzungen unterstützen eine nachhaltige Entwicklung des Plangebiets, indem sie die natürlichen Ressourcen schonen und die Umweltbelastung minimieren. Durch die extensive Dachbegrünung und die Nutzung von Niederschlagswasser zur Bewässerung wird der Wasserverbrauch reduziert. Gleichzeitig tragen die Begrünungsmaßnahmen zur CO<sub>2</sub>-Bindung bei und leisten einen Beitrag zum Klimaschutz.

### **Erhalt und Pflege bestehender Vegetation**

Bestehende Gehölze, insbesondere die Roßkastanien entlang der Rieffstraße, werden erhalten, gepflegt und in die Planung integriert. Dies trägt zum Erhalt des bestehenden Baumbestands bei und sichert die Kontinuität der Begrünung. Bei Abgang von Gehölzen sind diese zu ersetzen, um die ökologische Funktion langfristig zu gewährleisten.

## **6.8 KENNZEICHNUNG (§ 9 ABS. 5 NR. 3 BAUGB)**

Kennzeichnungen sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen, sondern Hinweise auf Besonderheiten (insbesondere der Baugrundverhältnisse), deren Kenntnis für das Verständnis des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen wie auch für die Vorbereitung und Genehmigung von Vorhaben notwendig ist. Bauherren und Baugenehmigungsbehörden sollen frühzeitig auf Probleme hingewiesen werden, die im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus haben Kennzeichnungen eine Warnfunktion, da auf potenziell gefährdende Einwirkungen hingewiesen wird.

### **6.8.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind**

Weite Teile des Bebauungsplanes liegen im Bereich der im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (ALKA) erfassten Fläche mit der Bezeichnung:

MZG\_21837 „Raiffeisenhandel mit Getreidetrocknungsanlage und Güterschuppen der Bahn“

Aufgabe der Kennzeichnung ist es, für die dem Bebauungsplan nachfolgenden Verfahren (z.B. Baugenehmigungsverfahren, Genehmigungsverfahren nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz) auf mögliche Gefährdungen und die erforderliche Berücksichtigung von Bodenbelastungen hinzuweisen ("Warnfunktion").

Baumaßnahmen im Bereich der Altlast sind in Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz durch einen anerkannten Sachverständigen zu begleiten. Die planungsrechtlich zulässige Nutzung durch den o.g. Sachverständigen ist nachzuweisen. Ein entsprechendes Gutachten ist dem LUA vorzulegen. Das LUA erteilt dann erst die Freigabe zum Bau, so dass von einer fachgerechten Entsorgung / Sanierung der Altlast auszugehen ist.

### **Erklärung / Begründung**

Eine Überprüfung des Plangebietes mit dem Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (ALKA) hat ergeben, dass dieses sich im Bereich der Altlast MZG\_21837 „Raiffeisenhandel mit Getreidetrocknungsanlage und Güterschuppen der Bahn“ befindet. Es handelt sich um einen ehemaligen Raiffeisenhandel mit Getreidetrocknungsanlage und Güterschuppen der Bahn.

Dem LUA liegt eine orientierende Altlastenuntersuchung der HPC AG vor, die im September 2014 im Auftrag der UBG Projektentwicklungs GmbH erstellt wurde. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden im gesamten Planbereich Auffüllungen in einer Mächtigkeit zwischen 1,7 bis 6,3 m vorgefunden, die offensichtlich zur Auffüllung eines Saaraltarmes dienten und lokale Schadstoffauffälligkeiten aufweisen. Neben einer deutlichen Überschreitung des Prüfwertes nach Bodenschutzverordnung bezüglich PAK wurden erhöhte Werte an Schwermetallen und BTEX vorgefunden.

Bei möglichen Altlasten in einem Bebauungsplan ergibt sich eine Nachforschungspflicht gem. 2.1.2 des „Altlastenerlass“. Hierbei sind im Rahmen des Bebauungsplanes folgende Punkte zu beachten:

- Nach dem Gebot planerischer Konfliktbewältigung darf ein Bebauungsplan die von ihm ausgelösten Nutzungskonflikte nicht unbewältigt lassen. Die auf Grund der Planung ggf. erforderliche Behandlung der Bodenbelastung (Vorkehrungen im weiten, nicht nur technischen Sinne) muss technisch, rechtlich und finanziell möglich sein. Im Bebauungsplan sind soweit erforderlich die Festsetzungen zu treffen, die zur Behandlung der Bodenbelastung nach § 9 BauGB zulässig und geeignet sind.
- Die Gemeinde hat zu prüfen, ob der Bebauungsplan vor der Behandlung der Bodenbelastung in Kraft gesetzt werden kann oder ob die Behandlung der Bodenbelastung parallel zum Planverfahren durchgeführt wird und der Bebauungsplan erst nach deren Abschluss in Kraft gesetzt werden kann.
- Vor Behandlung der Bodenbelastung kann der Bebauungsplan in Kraft gesetzt werden, wenn:
  - durch Festsetzungen im Bebauungsplan oder durch sonstige öffentlich-rechtliche Sicherungen (wie der Eintragung von Baulasten oder dem Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge) sichergestellt ist, dass von der Bodenbelastung keine Gefährdungen für die vorgesehenen Nutzungen ausgehen können, oder wenn
  - eine Kennzeichnung ausreichend ist, weil die Durchführung der Maßnahmen nach den Umständen des Einzelfalls künftigem Verwaltungshandeln überlassen werden kann. Dabei erfordert das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung, dass die technische und wirtschaftliche Machbarkeit der erforderlichen Bodenbehandlung hinreichend genau prognostiziert werden kann und dass die rechtliche Umsetzung durch die nachfolgenden Verwaltungsverfahren (z.B. bauaufsichtliches Verfahren) gesichert ist.“

Die bezeichnete Fläche ist im Bauleitplan eindeutig als möglicher Kontaminationsbereich in Plan und Text zu kennzeichnen (§ 9 Abs. 5 Nr.3 BauGB, sowie Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren der Fachkommission „Städtebau“ der ARGEBAU).

Der Bauleitplan darf keine Nutzung vorsehen, die mit einer vorhandenen oder vermuteten Bodenbelastung auf Dauer unvereinbar und deshalb unzulässig wäre.

Im Bereich der Altlastverdachtsfläche sind die Vorhaben und Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst nach Abschluss einer Bodensanierungsmaßnahme zulässig, oder wenn eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen auszuschließen ist bzw. der Verdacht gutachterlich durch einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zugelassenen Sachverständigen ausgeräumt ist.

## 6.9 HINWEISE

Die Hinweise beinhalten die im Zuge der Verwirklichung des Bebauungsplans zu beachtenden Aspekte, welche keinen Festsetzungscharakter haben bzw. aufgrund anderer Vorschriften, Normen etc. beachtlich sind. Auch ohne Festsetzungscharakter wird auf die Beachtung nachdrücklich hingewiesen.

### 6.9.1 Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Hierbei sind die Bestimmungen der

DIN18320 zu beachten. Ebenso zu beachten ist die DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben.

### **6.9.2 Vegetationsschutz**

Während den Baumaßnahmen sind zum Schutz der Vegetation DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpfleger zu beachten.

### **6.9.3 Rodungs- und Rückschnittarbeiten**

Entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG sind erforderliche Rodungs- und Rückschnittarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres durchzuführen.

### **6.9.4 Telekommunikationslinien**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Bei Konkretisierung Ihrer Planungen durch einen Bebauungsplan ist eine Planauskunft und Einweisung von unserer zentralen Stelle einzufordern.

### **6.9.5 Denkmalschutz**

Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 16 Abs. 1 SDschG) und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 2 SDschG) wird hingewiesen.

## **7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG**

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kreisstadt Merzig als Planungsträger bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Vollsortimentmarkt Rieffstraße“ die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Gemeinde 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 aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB sind zum jetzigen Zeitpunkt folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den eingestellt.

## 7.1 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 7.1.1 Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist eine zentrale Aufgabe der Bauleitplanung. Daher ist zu prüfen, ob von den zulässigen Nutzungen unzumutbare Beeinträchtigungen für die angrenzende Bebauung zu erwarten sind.

Die Entwicklung des Sondergebiets hat keine negativen Auswirkungen auf benachbarte Wohnnutzungen, da sich im unmittelbaren Umfeld ausschließlich gewerbliche Nutzungen sowie Verkehrs- und Bahnanlagen befinden. Schädliche Emissionen (Lärm, Licht, Abgase) werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens emissionschutzrechtlich beurteilt und durch geeignete Maßnahmen minimiert.

### 7.1.2 Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile

Die Planung verfolgt das Ziel, eine derzeit ungenutzte, ehemals gewerblich genutzte Fläche im Stadtgebiet Merzig – zwischen Rieffstraße und dem Bahngelände – einer neuen, zukunftsfähigen Nutzung zuzuführen. Durch die städtebauliche Neuordnung dieses Areals wird ein Beitrag zur Fortentwicklung und funktionalen Ergänzung dieses Bereiches geleistet, der sich seit den 1990er Jahren als Einzelhandelsstandort etabliert hat.

Das Areal selbst stellt einen strukturell belasteten Teilbereich innerhalb des Ortsteils dar. Die daraus resultierenden städtebaulichen Defizite durch mangelnde Flächennutzung und negative Auswirkungen auf das Umfeld – sollen durch die vorliegende Planung behoben werden. Ziel ist es, eine nachhaltige, wirtschaftlich tragfähige Nachnutzung zu ermöglichen, die zugleich funktional in das bestehende städtebauliche Gefüge eingebunden ist.

Die geplante Entwicklung steht im Einklang mit den übergeordneten Zielen der Stadtentwicklung. Sie greift die im Einzelhandelskonzept von 2024 formulierten Leitlinien zur Stärkung der Nahversorgung und zur Ergänzung der Innenstadtfunktion ausdrücklich auf. Die Rieffstraße wird dabei als integrierter Bestandteil des „Handelsraums Kernstadt Merzig“ verstanden, dessen Fortentwicklung durch die geplante Nachnutzung gezielt unterstützt wird.

Durch die Reaktivierung und Modernisierung der Brachfläche wird die bauliche Struktur des Quartiers qualitativ aufgewertet. Es entstehen städtebaulich geordnete, architektonisch zeitgemäße Gebäude- und Freiflächen, die zur langfristigen Attraktivität des Gebiets beitragen. Die geplanten Nutzungen ergänzen das bestehende Angebot und verbessern die infrastrukturelle Ausstattung des Quartiers. Gleichzeitig werden durch die Maßnahme Impulse für Folgeinvestitionen und mögliche Synergieeffekte im Umfeld gesetzt.

Ein Konflikt mit bestehenden Nachbarschaften oder gewachsenen Ortsstrukturen ist nicht zu erwarten, da sich die Maßnahme in ein bereits gewerblich und verkehrlich geprägtes Umfeld einfügt.

Insgesamt unterstützt die vorliegende Planung die strukturelle Weiterentwicklung und funktionale Anpassung eines zentrumsnah gelegenen Gebietes und leistet einen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung der Kreisstadt Merzig.

### 7.1.3 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

#### **Boden**

Das Plangebiet ist bereits in weiten Teilen durch frühere Nutzungen vorbelastet und versiegelt. Es handelt sich nicht um schützenswerte naturnahe oder landwirtschaftlich genutzte Böden. Durch

die beabsichtigte Nachnutzung erfolgt keine zusätzliche Inanspruchnahme neuer Freiflächen. Versiegelte Flächen werden neu strukturiert, wobei durch eine landschaftsplanerische Begleitplanung eine teilweise Entsiegelung und ökologische Aufwertung der nicht baulich genutzten Flächen vorgesehen ist. Der Eingriff in den Boden ist daher gering und im Rahmen des zu erwartenden Maßes für innerstädtische Konversionsflächen vertretbar.

### **Wasser**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die geplante Bebauung betrifft somit keine Fließ- oder Stillgewässer, und es sind keine direkten Eingriffe in Gewässerstrukturen vorgesehen.

Die nördlichste Parzelle des Geltungsbereichs auf Gemarkung Merzig, Flur 21, Flurstück 206/71 liegt jedoch teilweise innerhalb des Risikogebiets der Saar. Gemäß den Hochwassergefahrenkarten handelt es sich hierbei um eine Zone, die bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet werden kann. In unmittelbarer Nähe dieser Fläche ist ein Baufeld vorgesehen.

Gemäß § 78b Abs. 1 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Nach dem vorliegenden Geländemodell liegt die betroffene Fläche auf einer Anschüttung östlich der Rieffstraße. Im Falle eines Extremhochwassers der Saar würde nach derzeitiger Kenntnis lediglich der Böschungsbereich überschwemmt, nicht jedoch die höher gelegenen Flächen, auf denen die Bebauung geplant ist. Die Bereiche der Rieffstraße selbst sowie des angrenzenden Kreisverkehrs wären unter Umständen temporär betroffen. Wird der Markt auf der bestehenden Geländeoberkante errichtet, ist gemäß derzeitiger Einschätzung eine Hochwassersicherheit gegeben.

Im weiteren Verfahren wird empfohlen, die geplante Geländehöhe konkret zu überprüfen und zu dokumentieren, um die Hochwassersicherheit abschließend bewerten zu können. Darüber hinaus sind geeignete Maßnahmen zur geordneten Regenwasserbewirtschaftung vorgesehen, wie etwa dezentrale Versickerung oder Rückhaltung, um das lokale Wassermanagement nachhaltig zu sichern.

### **Klima / Luft**

Aufgrund der bisherigen Vorprägung als Gewerbefläche ist keine relevante Frischluft- oder Kaltluftschneise betroffen. Die klimatische Ausgleichsfunktion der Fläche ist gering. Im Rahmen der Bauleitplanung werden Begrünungsmaßnahmen (z. B. Baumpflanzungen auf Stellplatzflächen, Dach- und Fassadenbegrünung) vorgesehen, um mögliche mikroklimatische Auswirkungen zu kompensieren. Eine nennenswerte Verschlechterung der Luftqualität ist aufgrund der verkehrlichen Erschließungssituation und des zu erwartenden Verkehrsaufkommens nicht zu erwarten.

### **Arten und Biotope**

Auf der Fläche befinden sich keine nach § 30 BNatSchG oder Landesrecht geschützten Biotope.

#### Ergebnisse der Habitatpotenzialanalyse

Die Habitatpotenzialanalyse des Plangebiets östlich der Rieffstraße in Merzig zeigt, dass die untersuchte Fläche zwischen dem Gewerbegebiet Rieffstraße und der Bahntrasse nahe dem Merziger Bahnhof ruderalisiertes, teilweise aufgeschüttetes Gelände ist. Auf dem Gelände haben sich überwiegend Gebüschstrukturen mit teils aufkommenden Pionierbäumen und randlichem Ruderalbewuchs entwickelt. Die Gebüsche setzen sich vor allem aus heimischen Arten wie Brombeere, Hartriegel, Hundsrose und Waldrebe zusammen. Als Pioniergehölze sind neben Birke und Sal-Weide auch nicht-heimische Arten wie Balsam-Pappel, Robinie und Sommerflieder vorhanden. Im südlichen Teil des Plangebietes befinden sich ein größerer und einzelne kleinere, wenig bewachsene Schutthaufen bzw. -hügel. Im nördlichen Teil des Plangebietes verläuft mittig ein

Schotterweg, der zu einer geschotterten Lagerfläche mit Baustellenfahrzeugen und Baumaterial führt.

Die Gehölzstrukturen weisen prinzipiell eine gute Eignung als Bruthabitat für gebüsch- bzw. heckenbrütende Vögel auf. Daneben dienen die vorhandenen Strukturen verschiedenen Arten als Nahrungshabitat, was sich auch im Rahmen der Geländebegehung zeigte, bei der u. a. Haussperling, Rotkehlchen, Blau- und Kohlmeise, Heckenbraunelle, Stieglitz, Amsel und Rabenkrähe erfasst wurden. Darüber hinaus besteht in großen Teilen ein gutes Habitatpotenzial für die Haselmaus. Aufgrund der großflächigen Vorkommen von Brombeeren sowie weiteren beerentragenden Sträuchern wie Hundsrose und Hartriegel ist neben der strukturellen Eignung auch von einem ausreichenden Nahrungsangebot auszugehen.

Die im Plangebiet vorhandenen Schutthaufen und Schotterflächen stellen außerdem geeignete Lebensräume für Reptilien dar. Es ist insbesondere von Vorkommen der Mauereidechse auszugehen, da es bereits Nachweise der Art im direkten Umfeld gab.

Auf Grundlage des geschilderten Habitatpotenzials werden für Vögel, Reptilien und die Haselmaus vertiefende Freilandstudien vor Baubeginn erforderlich. Bei nachweislichen Vorkommen planungsrelevanter Arten sind zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie ggf. Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Neben Bauzeitbeschränkungen können aufgrund der isolierten Lage des Gebietes auch Umsiedlungsmaßnahmen (insbesondere bezüglich Haselmaus und Mauereidechse) sowie die Schaffung von Ersatzhabitaten erforderlich sein.

#### **7.1.4 Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung**

Die vorliegende Planung zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters (Edeka, ca. 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sowie eines ergänzenden Fachmarkts (Drogeriemarkt oder Getränkemarkt, ca. 750 m<sup>2</sup>) auf einer derzeit brachliegenden, ehemals gewerblich genutzten Fläche an der Rieffstraße hat erhebliche positive Auswirkungen auf die wirtschaftliche Struktur und Versorgungslage der Kreisstadt Merzig.

##### **Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung**

Durch das Vorhaben wird eine zentrale Versorgungslücke im Bereich der Nahversorgung geschlossen. Die geplante Einzelhandelsnutzung trägt wesentlich zur Wiederherstellung und Aufwertung der Versorgungsqualität im Stadtgebiet bei. Dies betrifft insbesondere die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeprodukte, die im regionalen Wettbewerb von hoher Relevanz sind.

Die Auswirkungsanalyse zeigt deutlich, dass durch das geplante Vorhaben eine erhebliche Steigerung der Kaufkraftbindung in der Stadt Merzig erreicht wird:

- NuG-Warengruppe: Steigerung von 72,3 % auf 83,7 % (Variante 1) bzw. 82,2 % (Variante 2)
- GuK-Warengruppe: Steigerung auf bis zu 144 % in Variante 2

Diese Effekte verdeutlichen, dass durch die Entwicklung nicht nur bestehende Nachfrage besser bedient, sondern auch abgewanderte Kaufkraft nach Merzig zurückgeführt werden kann. Dies stabilisiert die örtliche Wirtschaft und reduziert die Abhängigkeit vom regionalen Wettbewerb.

##### **Stärkung des mittelständischen Einzelhandelsumfelds**

Das Vorhaben ergänzt die bestehende Einzelhandelsstruktur an der Rieffstraße, die durch mittelständisch geprägte Anbieter (z. B. Aldi, Lidl, dm, Baumarkt) dominiert wird. Durch die geplante Nachnutzung wird das Handelsumfeld insgesamt attraktiver, was Synergieeffekte zwischen den

Betrieben begünstigt. Auch für kleinere Anbieter können sich daraus Frequenzsteigerungen und wirtschaftliche Impulse ergeben.

Gleichzeitig werden durch die Ansiedlung neue sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze in unterschiedlichen Qualifikationsbereichen geschaffen – insbesondere im Einzelhandel, in der Logistik und im Dienstleistungsbereich. Die Arbeitsplatzeffekte wirken stabilisierend auf den lokalen Arbeitsmarkt und tragen zur Stärkung der städtischen Wirtschaftsstruktur bei.

### **Vermeidung von negativen Umverteilungseffekten**

Die im Rahmen der Auswirkungsanalyse untersuchten Umverteilungseffekte zeigen, dass keine strukturelle Gefährdung des zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) der Innenstadt zu erwarten ist. Die dortige Umsatzverlagerung liegt bei maximal 6,7 %, also unterhalb der allgemein anerkannten Schwelle von 10 % für eine städtebaulich relevante Beeinträchtigung. Zwei Einzelwettbewerber außerhalb des ZVB verzeichnen zwar höhere Umverlagerungsquoten, jedoch ohne dass daraus eine funktionale Schwächung eines Versorgungsbereichs resultiert. Das Vorhaben ist daher auch unter wirtschaftsstrukturellen Gesichtspunkten als verträglich einzustufen.

### **Einordnung in die kommunale Einzelhandelsstrategie**

Die Maßnahme entspricht den Zielsetzungen des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzepts der Stadt Merzig (2024), das die Rieffstraße als funktionsstarken Ergänzungsstandort zur Innenstadt einstuft. Das Konzept empfiehlt explizit die Reaktivierung des ehemaligen Kaufland-Standorts zur Wiederherstellung einer tragfähigen Nahversorgung. Gleichzeitig wird betont, dass der Standort nicht in Konkurrenz, sondern in funktionaler Ergänzung zur Innenstadt steht. Das geplante Vorhaben unterstützt damit eine bedarfsgerechte, mittelzentrumsadäquate Versorgung der Gesamtstadt und ihres Verflechtungsbereichs.

### **Fazit**

Das Vorhaben stellt eine wirtschaftlich tragfähige, strukturell abgestimmte und mittelstandsfreundliche Maßnahme zur Stärkung der Nahversorgung und des Einzelhandelsstandorts Merzig dar. Es entspricht den raumordnerischen und kommunalen Zielsetzungen, fördert die Standortattraktivität, schafft Arbeitsplätze und sichert die Versorgung der Bevölkerung im Mittelzentrum Merzig nachhaltig ab.

### **7.1.5 Auswirkungen auf die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen**

Das geplante Vorhaben zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters (Edeka) sowie eines ergänzenden Fachmarkts (Drogerie oder Getränkemarkt) im Bereich der Rieffstraße hat direkte und mittelbare positive Auswirkungen auf den lokalen Arbeitsmarkt der Kreisstadt Merzig. Die Entwicklung der vormals brachgefallenen Fläche wird dabei als bedeutender Impulsgeber für die Stabilisierung und Stärkung der regionalen Beschäftigungslage gewertet.

### **Schaffung neuer Arbeitsplätze**

Mit der Realisierung des Vorhabens entstehen neue sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze in unterschiedlichen Tätigkeitsfeldern und Qualifikationsstufen. Dazu zählen insbesondere:

- Einzelhandel (Verkaufs- und Kassenpersonal, Filialleitung)
- Logistik und Warenwirtschaft
- Reinigung, Sicherheit und Gebäudemanagement
- Verwaltung und Betriebsorganisation

Die Schaffung dieser Arbeitsplätze wirkt sich unmittelbar beschäftigungsfördernd aus, da es sich um regelmäßige, überwiegend unbefristete Tätigkeiten im Bereich der Grundversorgung handelt,

die insbesondere für lokale Arbeitskräfte zugänglich sind. Es ist davon auszugehen, dass ein erheblicher Teil der entstehenden Arbeitsverhältnisse mit wohnortnahen Bewerberinnen und Bewerbern besetzt werden kann, was zusätzlich zur Stärkung der regionalen Wirtschaftsstruktur beiträgt.

### **Sicherung bestehender Beschäftigungsverhältnisse im Handelsumfeld**

Darüber hinaus stärkt das Vorhaben das bestehende Handelsumfeld an der Rieffstraße, in dem sich bereits zahlreiche mittelständisch geprägte Einzelhandelsunternehmen befinden. Durch die geplante Neuansiedlung wird das Standortprofil verbessert und die Kundenfrequenz erhöht, was stabilisierend auf die Beschäftigungssituation in angrenzenden Betrieben wirkt. Insbesondere Synergieeffekte mit angrenzenden Märkten (z. B. Aldi, Lidl, dm) können dazu beitragen, bestehende Arbeitsplätze im Einzelhandel langfristig zu sichern.

### **Indirekte Beschäftigungseffekte**

Neben den direkt im Markt beschäftigten Personen sind auch indirekte Beschäftigungseffekte zu erwarten – etwa in den Bereichen Bau, Handwerk, Transport, Gebäudetechnik sowie bei Dienstleistern für Wartung, Reinigung, Entsorgung und Sicherheit. Auch hier profitieren regionale Anbieter, was zu einer multiplikativen Wirkung auf die regionale Wirtschaft führen kann.

### **Stärkung des Arbeitsmarkts im Mittelzentrum Merzig**

Die Maßnahme leistet somit einen Beitrag zur Stärkung der Beschäftigungsfunktion Merzigs als Mittelzentrum, wie sie im Landesentwicklungsplan Siedlung (LEP-Siedlung) vorgesehen ist. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung trägt das Projekt dazu bei, dass wirtschaftliche Impulse und Beschäftigungszuwächse nicht in benachbarte Kommunen abwandern, sondern vor Ort in Wert gesetzt werden.

#### **7.1.6 Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs**

Mit der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit ergänzendem Fachmarkt (Drogerie oder Getränkemarkt) auf dem Grundstück an der Rieffstraße sind auch verkehrsrelevante Aspekte verbunden, die im Rahmen der städtebaulichen Planung zu berücksichtigen sind. Ziel der Planung ist es, die Verkehrsbelange von Beginn an so zu lenken, dass die Nutzbarkeit des Standorts sichergestellt und gleichzeitig die umliegende Infrastruktur nicht übermäßig beansprucht wird.

#### **Erschließung und Lage im Verkehrsnetz**

Die Anbindung des Plangebiets erfolgt über die Rieffstraße, die als voll ausgebaute innerstädtische Haupteerschließungsstraße eine gute Anbindung an das übergeordnete Straßennetz bietet. Über nahegelegene Knotenpunkte bestehen Verbindungen zur Bundesstraße B 51 sowie zur Autobahn A 8. Das Grundstück liegt somit in einem verkehrlich gut erschlossenen Bereich.

Die geplante Erschließung sieht vor, den Zu- und Abfahrtsverkehr geordnet über das interne Grundstücksnetz abzuwickeln. Für den ruhenden Verkehr werden auf dem Grundstück selbst Stellplätze bereitgestellt. Dadurch ist nicht zu erwarten, dass es zu Belastungen angrenzender öffentlicher Flächen kommt.

#### **Verkehrsaufkommen und Verträglichkeit**

Aufgrund der Art der vorgesehenen Nutzung – insbesondere im Bereich der Nahversorgung – ist von einem verkehrlichen Ziel- und Quellverkehr auszugehen, der überwiegend lokal verankert ist. Der Standort ist nicht auf eine überregionale Magnetwirkung ausgelegt. Das daraus resultierende Verkehrsaufkommen dürfte sich überwiegend auf den Tagesverlauf verteilen und keine außergewöhnlichen Spitzenzeiten aufweisen.

Die vorhandene Infrastruktur erscheint grundsätzlich geeignet, das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufzunehmen. Sollten sich im weiteren Planungsverlauf Hinweise auf verkehrstechnische

Engpässe ergeben, können diese im Rahmen der Detailplanung (z. B. durch organisatorische oder bauliche Maßnahmen) aufgegriffen werden.

#### **Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und alternative Mobilität**

Das Plangebiet ist in fußläufiger Entfernung an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden, wodurch das Vorhaben auch ohne motorisierten Individualverkehr gut erreichbar ist. Durch die Nähe zur Innenstadt ist zudem eine Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad gegeben.

Zur Förderung umweltfreundlicher Mobilitätsformen ist vorgesehen, entsprechende Fahrradabstellplätze sowie Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge zu schaffen.

#### **Fazit:**

Die geplante Nutzung an der Rieffstraße lässt sich verkehrlich gut in die vorhandene Erschließungsstruktur integrieren. Aufgrund der Lage, der vorhandenen Anbindung und der geplanten Maßnahmen zur internen Verkehrsorganisation sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des bestehenden Verkehrsnetzes zu erwarten. Aspekte der Verkehrssicherheit, der Erreichbarkeit und der Nachhaltigkeit wurden im Rahmen der Planung angemessen berücksichtigt.

#### **7.1.7 Auswirkungen auf alle sonstigen Belange**

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

### 7.2 GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS

Die Gewichtung des Abwägungsmaterials erfolgt zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses.

### 7.3 FAZIT

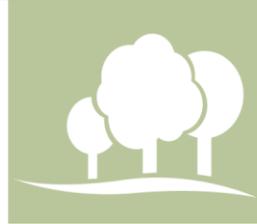
Ein Fazit wird zum Abschluss der Bauleitplan-Verfahren gezogen.

Bauleitplanung

Städtebau | Architektur  
Freiraumplanung

Umweltplanung  
Landschaftsplanung

Dienstleistung  
CAD | GIS



## Bebauungsplan „Vollsortimentmarkt Rieffstraße“

### Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht nach UVPG

Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung





## 1 EINLEITUNG / PLANUNGSANLASS

Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat in seiner Sitzung am 25.04.2024 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Vollsortimentmarkt Rieffstraße“ gefasst. Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines leistungsfähigen Lebensmittelvollsortimenters sowie weiterer Einzelhandelsunternehmen (Getränkemarkt oder Drogeriemarkt sowie Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Warensortiment) zu schaffen.

Mit der Durchführung der städtebaulichen Planung wurde die ARGUS CONCEPT – Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH, Homburg beauftragt.

Hintergrund der Planung ist die Schließung des großflächigen Kaufland-SB-Warenhauses im Jahr 2022 im Bereich der Rieffstraße. Diese führte zu einer signifikanten Versorgungslücke in der Kernstadt von Merzig, insbesondere im Bereich der Lebensmittelvollversorgung. Die auf dieser Grundlage entstandene Brachfläche soll nun durch eine städtebaulich und funktional hochwertige Nachnutzung in Form eines modernen Einzelhandelsstandorts wieder aktiviert werden.

Bereits seit den 1990er Jahren hat sich der Bereich Rieffstraße – außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs – als großflächig geprägter Einzelhandelsstandort etabliert. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurden im Jahr 2005 die Bebauungspläne „Bahngelände Rieffstraße“ (Pläne 1 und 2) sowie „Bahngelände Rieffstraße – Erweiterung“ aufgestellt. Trotz dieses Planrechts konnten in den Folgejahren verschiedene Ansiedlungsabsichten nicht umgesetzt werden – unter anderem wegen funktionaler und marktstruktureller Hürden sowie planungsrechtlicher Einschränkungen.

Mit dem Wegfall des Kaufland-Marktes hat sich die Ausgangssituation entscheidend verändert. Das Grundstück bietet nun die Chance, einen wichtigen Versorgungsstandort neu zu positionieren. Die im Dezember 2024 fortgeschriebene Einzelhandelskonzeption der Kreisstadt Merzig bestätigt den Standort Rieffstraße als funktionsstarken Ergänzungsstandort zur Innenstadt. Der Standort weist ca. 20 % der stadtweiten Verkaufsfläche auf und wird als nicht konkurrierend, sondern komplementär zur Innenstadt bewertet. Beide Standorte bilden gemeinsam ein integriertes Versorgungsnetz der Kernstadt.

Die beabsichtigte Ansiedlung sieht eine Gesamtverkaufsfläche von rund 3.250 m<sup>2</sup> vor, bestehend aus einem 2.500 m<sup>2</sup> großen Lebensmittelvollsortimenter und einem ergänzenden Fachmarkt mit rund 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Damit handelt es sich gemäß Nr. 18.6.1 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Nach Nr. 18.8 derselben Anlage unterliegt ein solches Vorhaben der Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls (UVP-Vorprüfung), auch wenn es sich um ein Vorhaben innerhalb bereits bebauter Gebiete handelt.

Gemäß § 50 UVPG erfolgt die UVP-Vorprüfung nach den Maßgaben des Baugesetzbuches (BauGB) unter Anwendung des Kriterienkatalogs der Anlage 2 zum BauGB. Dabei sind insbesondere folgende Aspekte zu prüfen:

- die Größe und Standortmerkmale des Vorhabens,
- die Empfindlichkeit der Umwelt im betroffenen Gebiet,
- die möglichen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter (insb. Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kulturgüter),
- mögliche Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern.

Diese Vorprüfung erfolgt im Rahmen der Umweltbelange der Bauleitplanung. Auf dieser Grundlage wird geprüft, ob eine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) notwendig ist oder ob das Verfahren ohne Durchführung einer UVP fortgeführt werden kann.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Vollsortimentmarkt Rieffstraße“ dient somit nicht nur der Sicherstellung einer städtebaulich tragfähigen Einzelhandelsentwicklung, sondern gewährleistet auch die Einhaltung der einschlägigen umweltrechtlichen Vorschriften.

## 2 PRÜFUNGSSCHEMA GEMÄß ANLAGE 2 BAUGB

Kriterien für die überschlägige Prüfung, ob der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umwelt- auswirkungen hat.

Lfd. Nr.	Kriterien gemäß Anlage 2 zum BauGB	Auswertung	Voraussichtl. Erheblichkeit	
			Ja	Nein
1.	<b>Merkmale des Bebauungsplans</b>			
1.1	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen i.S. des § 38 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	<p>Der Bebauungsplan trifft zur Art der baulichen Nutzung folgende Festsetzungen:</p> <p><b>Sonstiges Sondergebiet SO 1 – Lebensmittelvollsortiment-Markt (§ 11 Abs. 3 BauNVO)</b></p> <p><u>Zulässige Arten von baulichen Nutzungen:</u></p> <p>1. Einzelhandelsmärkte mit folgenden Sortimenten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lebensmittel-Vollsortimenter inklusive Backshop und Bistrobereich mit einem nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortiment mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.500 qm, dessen Warensortiment sich im Wesentlichen auf Waren des täglichen Bedarfs aus folgenden Sortimentsbereichen beschränkt: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nahrungs- und Genussmittel (inklusive Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke), Reformwaren</li> <li>○ Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Drogeriewaren, inklusive Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), Apothekewaren, pharmazeutische Artikel</li> <li>○ Schnittblumen</li> <li>○ Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroartikel</li> <li>○ Zoologischer Bedarf</li> <li>○ Randsortimente: Alle anderen zentrenrelevanten Sortimente sind innerhalb der maximal 2.500 qm Verkaufsfläche nur als Randsortimente zulässig. In der Summe aller Waren der Randsortimente dürfen diese ein Maß von 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes (250 qm) nicht übersteigen.</li> </ul> </li> </ul>		Nein

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Drogeriemarkt nur im Falle einer Standortverlagerung mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment bis zu einer Verkaufsfläche von 750 qm. Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente wird auf maximal 10% der gesamten Verkaufsfläche beschränkt.</li> <li>• Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 750 qm</li> <li>• Einzelhandelsmarkt mit nicht zentrenrelevanten Warenangebot und mit einer maximalen Verkaufsfläche von 750 qm, wie zum Beispiel:             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Tiere, Zooartikel, Tierpflegemittel, Tiernahrung</li> <li>○ Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel</li> <li>○ Bekleidung (Niedrigpreissegment)</li> <li>○ Haushaltswaren (bei Neuansiedlung max. 10 % der Verkaufsfläche)</li> <li>○ Elektroinstallationsbedarf • Elektrogeräte (braune und weiße Ware*), Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger, Computer und -zubehör</li> <li>○ Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper</li> <li>○ Möbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Büroorganisation</li> <li>○ Matratzen, Bettwaren</li> <li>○ Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten</li> <li>○ Malereibedarf</li> <li>○ Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschlüge, Eisenwaren, Werkzeuge, Badeinrichtungen und -ausstattungen, Sanitär, Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen</li> <li>○ Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen</li> <li>○ Baby- und Kinderartikel (sperrig, z.B. Kinderwagen, Kindersitze, Reisebetten o.Ä.), keine Spielwaren</li> <li>○ Sportgroßgeräte</li> <li>○ Campingartikel, Wohnmobilzubehör, Outdoor-Artikel, Sport- und Freizeitboote, Fahrräder und -zubehör</li> <li>○ Kfz- und Motorradzubehör GmbH</li> <li>○ Waffen, Jagd- und Angelsportgeräte und -zubehör</li> </ul> </li> </ul>		
		<p>2. Die für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderliche Infrastruktur,</p>		

	<ol style="list-style-type: none"><li>3. die erforderlichen Stellplätze</li><li>4. Werbeanlagen und Werbepylone</li><li>5. Anlieferbereiche, Lagerflächen und Lager- räume, Funktions- und Nebenräume</li><li>6. Sozialräume, Aufenthaltsräume und Verwal- tungsräume</li><li>7. Feuerwehrumfahrten</li><li>8. Einkaufswagenboxen</li><li>9. Abfallpresse, Wertstoff- und Abfallbehälter</li><li>10. Sonstige Nebenanlagen</li><li>11. Ladestationen für Elektromobile</li><li>12. Fahrradstellplätze</li></ol> <p><b>Weitere Festsetzungen des Bebauungsplanes</b></p> <p><u>Maß der baulichen Nutzung</u></p> <p>Der Bebauungsplan setzt eine maximale Grundflä- chenzahl (GRZ) von 0,9 fest. Diese umfasst gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, sowie Nebenan- lagen. Die Gebäudehöhe ist auf maximal 9,0 m festgesetzt. Eine Überschreitung von bis zu 2,0 m durch technische Aufbauten auf maximal 10 % der Grundfläche ist zulässig. Für Photovoltaik- und So- laranlagen sind weitere Überschreitungen er- laubt, nicht jedoch für Werbeanlagen. Die Bau- weise ist abweichend gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, wodurch längere Gebäude (&gt;50 m) unter Einhal- tung der Abstandsflächen möglich sind. Die über- baubaren Grundstücksflächen werden über Bau- grenzen definiert. Eine Parzelle (206/28) bleibt zur Sicherung der Erschließung freigehalten.</p> <p><u>Verkehr</u></p> <p>Das Plangebiet wird über die Rieffstraße erschlos- sen. Vorgesehen sind ausreichend Stellplätze so- wie Fahrradabstellplätze (1 je 100 m<sup>2</sup> Verkaufsflä- che, 90 % davon für Besucher). Für überdachte Stellplätze, Garagen und Carports gelten Ein- schränkungen bezüglich ihrer Lage innerhalb der überbaubaren Flächen. Der Standort ist an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebun- den und wird von mehreren Buslinien bedient.</p> <p><u>Ver- und Entsorgung</u></p> <p>Die technische Erschließung ist vorhanden. Die Versorgung mit Strom, Wasser, Gas sowie die Ent- sorgung von Abwasser erfolgt durch die Stadt- werke Merzig bzw. den städtischen Abwasserbe- trieb. Nebenanlagen zur Versorgung (z. B. Tra- fostationen) sind auch außerhalb der überbauba- ren Fläche zulässig (§ 14 Abs. 2 BauNVO).</p> <p><u>Grün- und Landschaftsplanung</u></p> <p>Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Stellplatzbegrünung (ein Baum je 6 Stellplätze) und zur Erhaltung von Bestandsbäumen. Insbe- sondere sind 21 Rosskastanien entlang der Rieff- straße dauerhaft zu erhalten. Weiterhin werden Anforderungen an die Pflanzqualität und stand-</p>		
--	---	--	--

		<p>ortgerechte Baumarten gestellt. Ziel ist die Förderung von Biodiversität, Mikroklima und die optische Aufwertung des Gebiets.</p> <p><u>Hinweise</u></p> <p>Weite Teile des Plangebiets befinden sich in einer altlastenverdächtigen Fläche (ehem. Raiffeisenhandel). Die Nutzung ist nur zulässig, wenn eine Gefährdung ausgeschlossen werden kann oder durch eine Bodensanierung beseitigt wird. Entsprechende Nachweise sind zu führen.</p>		
<p>1.2</p>	<p>Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;</p>	<p><b>LEP Umwelt</b></p> <p>Gemäß dem Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt (Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur)“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004, zuletzt geändert am 20. Oktober 2011, liegt das Plangebiet innerhalb Ortslage. Konkrete landesplanerische Ziele werden für das Plangebiet nicht definiert. Ein Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen grenzt unmittelbar südlich an.</p> <p><b>LEP Siedlung</b></p> <p>Der LEP Siedlung befasst sich in Kapitel 2.5.2 mit den Zielen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen. Die wichtigsten Ziele, die die Kreisstadt Merzig betreffen, werden im Folgenden zitiert:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zur bedarfsgerechten, verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung soll in allen Landesteilen ein auf den jeweiligen Versorgungsauftrag des Ober-, Mittel- oder Grundzentrums ausgerichtetes Spektrum von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen unterschiedlicher Größe und Angebotsformen sichergestellt werden. Die Standortgemeinden sollen dazu im Rahmen der Bauleitplanung an städtebaulich geeigneten Standorten in den zentralen Orten Flächenvorsorge für großflächige Einzelhandelseinrichtungen treffen.</li> <li>• Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Grundzentren zulässig (Konzentrationsgebot).</li> <li>• Großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen sich bezüglich Größenordnung und Warensortiment funktional in die vorgegebene zentralörtliche Versorgungsstruktur einfügen.</li> <li>• Der Einzugsbereich der entsprechenden Einzelhandelseinrichtung darf den Verflechtungsbereich des betreffenden zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot). Dies ist</li> </ul>		<p>Nein</p>

		<p>vom Planungsträger entsprechend nachzuweisen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Neuansiedlungen, Erweiterungen bzw. Nutzungsänderungen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen dürfen das Zentrale-Orte-Gefüge des Landes sowie die Funktionsfähigkeit des jeweiligen zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereiches des zentralen Ortes (Standortgemeinde) sowie der benachbarten zentralen Orte (Nachbargemeinden) nicht beeinträchtigen (Beeinträchtigungsverbot). Dies gilt insbesondere für solche Standortgemeinden, in denen der Erfolg von städtebaulichen Maßnahmen zur funktionalen Stärkung oder Stabilisierung von Stadt- und Ortskernen in Frage gestellt wird, z. B. bei städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen.</li> <li>• Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind im engen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereich (integrierter Standort) des jeweiligen zentralen Ortes innerhalb des Siedlungszusammenhangs zu errichten (städtebauliches Integrationsgebot).</li> <li>• Standorte für großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen grundsätzlich in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden werden.</li> </ul> <p>Der Bebauungsplan stimmt mit diesen Zielen der Raumordnung überein.</p> <p><b>FNP</b></p> <p>Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Merzig trifft für das Plangebiet folgende Darstellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gewerbliche Baufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauGB</li> </ul> <p>§ 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ erlaubt es, unter bestimmten Voraussetzungen einen Bebauungsplan aufzustellen, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht. Der Flächennutzungsplan (FNP) ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht.</p>		
1.3	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener,	Der Bebauungsplan hat für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, keine besondere Bedeutung.		

	<p>einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;</p>	<p>Es handelt sich um die Weiternutzung vorhandener Flächen. Die nachhaltige Entwicklung wird durch Stärkung der Innenentwicklung gefördert, es werden keine Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen. Das Plangebiet ist erschlossen und es ist ein ausreichend ausgebautes Verkehrsnetz vorhanden.</p>		
<p>1.4</p>	<p>Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;</p>	<p>Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich lediglich um die Überplanung des vorhandenen Bestandes ohne erhebliche Veränderungen. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft werden hierdurch nicht vorbereitet, zusätzliche weitere Auswirkungen bezüglich eines höheren Kunden- oder Verkehrsaufkommens werden hierdurch ebenfalls nicht induziert.</p> <p><b>Boden</b></p> <p>Das Plangebiet ist bereits in weiten Teilen durch frühere Nutzungen vorbelastet und versiegelt. Es handelt sich nicht um schützenswerte naturnahe oder landwirtschaftlich genutzte Böden. Durch die beabsichtigte Nachnutzung erfolgt keine zusätzliche Inanspruchnahme neuer Freiflächen. Versiegelte Flächen werden neu strukturiert, wobei durch eine landschaftsplanerische Begleitplanung eine teilweise Entsiegelung und ökologische Aufwertung der nicht baulich genutzten Flächen vorgesehen ist. Der Eingriff in den Boden ist daher gering und im Rahmen des zu erwartenden Maßes für innerstädtische Konversionsflächen vertretbar.</p> <p><b>Wasser</b></p> <p>Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die geplante Bebauung betrifft somit keine Fließ- oder Stillgewässer, und es sind keine direkten Eingriffe in Gewässerstrukturen vorgesehen.</p> <p>Die nördlichste Parzelle des Geltungsbereichs auf Gemarkung Merzig, Flur 21, Flurstück 206/71 liegt jedoch teilweise innerhalb des Risikogebiets der Saar. Gemäß den Hochwassergefahrenkarten handelt es sich hierbei um eine Zone, die bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet werden kann. In unmittelbarer Nähe dieser Fläche ist ein Baufeld vorgesehen.</p> <p>Gemäß § 78b Abs. 1 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.</p> <p>Nach dem vorliegenden Geländemodell liegt die betroffene Fläche auf einer Anschüttung östlich der Rieffstraße. Im Falle eines Extremhochwassers der Saar würde nach derzeitiger Kenntnis lediglich der Böschungsbereich überschwemmt, nicht jedoch die höher gelegenen Flächen, auf denen die Bebauung geplant ist. Die Bereiche der Rieffstraße</p>	<p>Nein</p>	

selbst sowie des angrenzenden Kreisverkehrs wären unter Umständen temporär betroffen. Wird der Markt auf der bestehenden Geländeoberkante errichtet, ist gemäß derzeitiger Einschätzung eine Hochwassersicherheit gegeben.

Im weiteren Verfahren wird empfohlen, die geplante Geländehöhe konkret zu überprüfen und zu dokumentieren, um die Hochwassersicherheit abschließend bewerten zu können. Darüber hinaus sind geeignete Maßnahmen zur geordneten Regenwasserbewirtschaftung vorgesehen, wie etwa dezentrale Versickerung oder Rückhaltung, um das lokale Wassermanagement nachhaltig zu sichern.

#### **Klima / Luft**

Aufgrund der bisherigen Vorprägung als Gewerbefläche ist keine relevante Frischluft- oder Kaltluftschneise betroffen. Die klimatische Ausgleichsfunktion der Fläche ist gering. Im Rahmen der Bauleitplanung werden Begrünungsmaßnahmen (z. B. Baumpflanzungen auf Stellplatzflächen, Dach- und Fassadenbegrünung) vorgesehen, um mögliche mikroklimatische Auswirkungen zu kompensieren. Eine nennenswerte Verschlechterung der Luftqualität ist aufgrund der verkehrlichen Erschließungssituation und des zu erwartenden Verkehrsaufkommens nicht zu erwarten.

#### **Arten und Biotop**

Auf der Fläche befinden sich keine nach § 30 BNatSchG oder Landesrecht geschützten Biotop.

#### Ergebnisse der Habitatpotenzialanalyse

Die Habitatpotenzialanalyse des Plangebiets östlich der Rieffstraße in Merzig zeigt, dass die untersuchte Fläche zwischen dem Gewerbegebiet Rieffstraße und der Bahntrasse nahe dem Merziger Bahnhof ruderalisiertes, teilweise aufgeschüttetes Gelände ist. Auf dem Gelände haben sich überwiegend Gebüschstrukturen mit teils aufkommenden Pionierbäumen und randlichem Ruderalbewuchs entwickelt. Die Gebüsch setzen sich vor allem aus heimischen Arten wie Brombeere, Hartriegel, Hundsrose und Waldrebe zusammen. Als Pioniergehölze sind neben Birke und Sal-Weide auch nicht-heimische Arten wie Balsam-Pappel, Robinie und Sommerflieder vorhanden. Im südlichen Teil des Plangebietes befinden sich ein größerer und einzelne kleinere, wenig bewachsene Schutthaufen bzw. -hügel. Im nördlichen Teil des Plangebietes verläuft mittig ein Schotterweg, der zu einer geschotterten Lagerfläche mit Baustelleneinrichtungen und Baumaterial führt.

Die Gehölzstrukturen weisen prinzipiell eine gute Eignung als Bruthabitat für gebüsch- bzw. heckenbrütende Vögel auf. Daneben dienen die vorhandenen Strukturen verschiedenen Arten als Nahrungshabitat, was sich auch im Rahmen der Geländebegehung zeigte, bei der u. a. Haussperling,

		<p>Rotkehlchen, Blau- und Kohlmeise, Heckenbraunelle, Stieglitz, Amsel und Rabenkrähe erfasst wurden. Darüber hinaus besteht in großen Teilen ein gutes Habitatpotenzial für die Haselmaus. Aufgrund der großflächigen Vorkommen von Brombeeren sowie weiteren beerentragenden Sträuchern wie Hundsrose und Hartriegel ist neben der strukturellen Eignung auch von einem ausreichenden Nahrungsangebot auszugehen.</p> <p>Die im Plangebiet vorhandenen Schutthaufen und Schotterflächen stellen außerdem geeignete Lebensräume für Reptilien dar. Es ist insbesondere von Vorkommen der Mauereidechse auszugehen, da es bereits Nachweise der Art im direkten Umfeld gab.</p> <p>Auf Grundlage des geschilderten Habitatpotenzials werden für Vögel, Reptilien und die Haselmaus vertiefende Freilandstudien vor Baubeginn erforderlich. Bei nachweislichen Vorkommen planungsrelevanter Arten sind zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie ggf. Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Neben Bauzeitbeschränkungen können aufgrund der isolierten Lage des Gebietes auch Umsiedlungsmaßnahmen (insbesondere bezüglich Haselmaus und Mauereidechse) sowie die Schaffung von Ersatzhabitaten erforderlich sein.</p>		
1.5	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	Der Bebauungsplan hat keine Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften. Geschützte Arten sind nicht vorhanden bzw. können durch geeignete Maßnahmen geschützt werden.		Nein
2.	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete</b>			
2.1	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Die Bebauungsplanänderung schafft zeitlich unbefristet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzungsänderung. Es werden keine zusätzlichen Versiegelungen nicht vorbelasteter Flächen vorbereitet.		Nein
2.2	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Es sind keine relevanten kumulativen und grenzüberschreitenden Auswirkungen zu erwarten.		Nein
2.3	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	Durch die mit der Bebauungsplanänderung angestrebten Neuordnung des Plangebietes sind keine Risiken für die Umwelt und die menschliche Gesundheit erkennbar.		Nein

2.4	<p>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;</p>	Siehe 1.4 – es werden keine erheblichen negativen Merkmale erwartet.		<b>Nein</b>
2.5	<p>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets aufgrund</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der besonderen natürlichen Merkmale,</li> <li>• Des kulturellen Erbes,</li> <li>• Der Intensität der Bodennutzung des Gebiets</li> </ul> <p>Jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;</p>	Nicht gegeben		<b>Nein</b>
2.6	<p>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf folgende Gebiete:</p>			
2.6.1	<p>Im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischer Vogelschutzgebiete?</p>	Nicht gegeben		<b>Nein</b>
2.6.2	<p>Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst?</p>	Nicht gegeben		<b>Nein</b>
2.6.3	<p>Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst?</p>	Nicht gegeben		<b>Nein</b>
2.6.4	<p>Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes?</p>	Nicht gegeben		<b>Nein</b>
2.6.5	<p>Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes?</p>	Nicht gegeben		<b>Nein</b>
2.6.6	<p>Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31 b des Wasserhaushaltsgesetzes?</p>	Nicht gegeben		<b>Nein</b>

2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind?	Nicht gegeben		<b>Nein</b>
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen i.S. des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes?	Nicht gegeben		<b>Nein</b>
2.6.9	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?	Nicht gegeben		<b>Nein</b>

### 3 ZUSAMMENFASSUNG

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG ergibt insgesamt, dass keine relevanten Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.



MILVUS GmbH, Jahnstraße 9, D-66701 Beckingen

Fundus Immobilien GmbH

Haagstraße 6  
66679 Losheim am See

**Bearbeiter:** Philip Birringer  
**E-Mail:** birringer@milvus.de  
**Datum:** 08.11.2024

### Ergebnisse der Biotop- und Habitatpotenzialkartierung östlich der Rieffstraße in Merzig

Unser Büro wurde von der Fundus Immobilien GmbH mit einer Potenzialkartierung im Plangebiet Rieffstraße in Merzig (Parzellen 206/81, 206/69, 206/84, 206/77, 206/71, 2/10) beauftragt. Im Folgenden werden die Ergebnisse der am 05.11.2024 durchgeführten Geländebegehung geschildert:

Die untersuchte Fläche befindet sich zwischen dem Gewerbegebiet Rieffstraße und der Bahntrasse nahe dem Merziger Bahnhof. Es handelt sich um ruderalisiertes, teilweise aufgeschüttetes Gelände, auf dem sich überwiegend Gebüschstrukturen mit teils aufkommenden Pionierbäumen und randlichem Ruderalbewuchs entwickelt haben. Die Gebüsche setzen sich vor allem aus heimischen Arten wie Brombeere, Hartriegel, Hundsrose und Waldrebe zusammen. Als Pioniergehölze sind neben Birke und Sal-Weide auch nicht-heimische Arten wie Balsam-Pappel, Robinie und Sommerflieder vorhanden. Im südlichen Teil des Plangebietes befinden sich ein größerer und einzelne kleinere, wenig bewachsene Schutthaufen bzw. -hügel. Im nördlichen Teil des Plangebietes verläuft mittig ein Schotterweg, der zu einer geschotterten Lagerfläche mit Baustellenfahrzeugen und Baumaterial führt.



Die nachfolgenden Fotos geben einen Eindruck der im Plangebiet vorhandenen Biotop- und Habitatstrukturen wieder.



# MILVUS GmbH

## Planungsbüro

Telefon:  
E-Mail:  
Web:

+49 (0) 6832 - 8070757  
info@milvus.de  
www.milvus.de  
www.milvus.lu

USt-ID (DE):  
USt-ID (LU):

DE137874003  
LU29840779



Abbildung 1: Südöstlicher Teil des Plangebietes



Abbildung 2: Blick auf den südwestlichen Teil des Plangebietes



# MILVUS GmbH

## Planungsbüro

Telefon:  
E-Mail:  
Web:

+49 (0) 6832 - 8070757  
info@milvus.de  
www.milvus.de  
www.milvus.lu

USt-ID (DE):  
USt-ID (LU):

DE137874003  
LU29840779



Abbildung 3: Zentrum des Plangebietes



Abbildung 4: Mittig verlaufender Schotterweg mit randlichen Gebüschstrukturen



Abbildung 5: Aufschüttung aus Schotter und Split im Südosten



Abbildung 6: Schutthaufen im Süden



# MILVUS GmbH

## Planungsbüro

Telefon: +49 (0) 6832 - 8070757  
E-Mail: [info@milvus.de](mailto:info@milvus.de)  
Web: [www.milvus.de](http://www.milvus.de)  
[www.milvus.lu](http://www.milvus.lu)

USt-ID (DE): DE137874003  
USt-ID (LU): LU29840779

Die Gehölzstrukturen weisen prinzipiell eine gute Eignung als Bruthabitat für gebüsch- bzw. heckenbrütende Vögel auf. Daneben dienen die vorhandenen Strukturen verschiedenen Arten als Nahrungshabitat, was sich auch im Rahmen der Geländebegehung zeigte, bei der u.a. Haussperling, Rotkehlchen, Blau- und Kohlmeise, Heckenbraunelle, Stieglitz, Amsel und Rabenkrähe erfasst wurden.

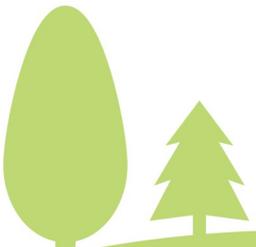
Darüber hinaus besteht in großen Teilen ein gutes Habitatpotenzial für die Haselmaus. Aufgrund der großflächigen Vorkommen von Brombeeren sowie weiteren beerentragenden Sträuchern wie Hundsrose und Hartriegel ist neben der strukturellen Eignung auch von einem ausreichenden Nahrungsangebot auszugehen.

Die im Plangebiet vorhandenen Schutthaufen und Schotterflächen stellen außerdem geeignete Lebensräume für Reptilien dar. Es ist insbesondere von Vorkommen der Mauereidechse auszugehen, da es bereits Nachweise der Art im direkten Umfeld gab (ABDS: F.-J. Weicherding, 2002).

Auf Grundlage des geschilderten Habitatpotenzials werden für **Vögel**, **Reptilien** und die **Haselmaus** vertiefende Freilandstudien im kommenden Jahr empfohlen. Bei nachweislichen Vorkommen planungsrelevanter Arten sind zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie ggf. Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Neben Bauzeitbeschränkungen können aufgrund der isolierten Lage des Gebietes auch Umsiedlungsmaßnahmen (insbesondere bezüglich Haselmaus und Mauereidechse) sowie die Schaffung von Ersatzhabitaten erforderlich sein.

Mit freundlichen Grüßen,

Philip Birringer



# **Ansiedlung von zwei Nahversorgungsmärkten in der Rieffstraße in Merzig**

## **Auswirkungsanalyse**

**Aktualisierte Fassung**

erstellt im Auftrag von  
Fundus-Immobilien GmbH  
Haagstraße 6  
66679 Losheim am See

Saarbrücken, 21.01.2025

## Inhalt

<b>Inhalt .....</b>	<b>2</b>
<b>1 Hintergrund, Aufgabenstellung und Methodik .....</b>	<b>4</b>
1.1 Hintergrund.....	4
1.2 Aufgabenstellung.....	5
1.3 Untersuchungsgebiet.....	5
1.4 Aufbau, Methoden und Annahmen .....	5
1.5 Berücksichtigte Fachbeiträge und Konzepte.....	10
<b>2 Rahmendaten des Vorhabens.....</b>	<b>11</b>
2.1 Bestandssituation im Umfeld des Standorts.....	11
2.2 Erreichbarkeit .....	13
2.3 Aussagen der Bauleitplanung.....	14
2.4 Beschreibung der Einzelhandelsvorhaben.....	18
<b>3 Landesplanerische und regionalbedeutsame Vorgaben ....</b>	<b>22</b>
3.1 Landesentwicklungsplan.....	22
3.2 Kommunales Einzelhandelskonzept .....	26
3.3 Kommunale Einzelhandelsstrategie Handel 3.0.....	29
<b>4 Absatzwirtschaftliche Rahmenbedingungen .....</b>	<b>30</b>
4.1 Nachfrageseite: Bevölkerung.....	30
4.2 Nachfrageseite: Kaufkraft .....	31
4.3 Angebotsseite: Kreisstadt Merzig .....	33
4.4 Wettbewerber im Umland .....	34
4.5 Kaufkraftbindung und Tragfähigkeit des Vorhabens .....	38
4.6 Einzugsbereich des Vorhabens .....	40
<b>5 Wirkungsanalyse .....</b>	<b>42</b>
5.1 Annahmen der Szenarien .....	42
5.2 Einwirkungsbereich .....	42
5.3 Umsatzumverteilung.....	44
5.3.1 Variante 1: Lebensmittelmarkt + Getränkemarkt .	44

---

5.3.2	Variante 2: Lebensmittelmarkt + Drogeriemarkt ..	47
<b>6</b>	<b>Einordnung und Bewertung der Auswirkungen .....</b>	<b>50</b>
6.1	Einhaltung der Ziele des LEP, Teilabschnitt Siedlung .....	50
6.1.1	Bedarfsgerechte Versorgung (Z 41) .....	50
6.1.2	Konzentrationsgebot (Z 42) .....	54
6.1.3	Einkaufsagglomerationen (Z 43) .....	54
6.1.4	Kongruenzgebot (Z 44) .....	55
6.1.5	Beeinträchtigungsverbot (Z 45) .....	57
6.1.6	Städtebauliches Integrationsgebot (Z 46) .....	58
6.2	Einhaltung der Planungsziele der Stadt Merzig für Einzelhandel .....	60
<b>7</b>	<b>Gutachterliches Fazit .....</b>	<b>61</b>

---

# 1 Hintergrund, Aufgabenstellung und Methodik

## 1.1 Hintergrund

In der Kreisstadt Merzig besteht derzeit ein Defizit bei der Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen und periodischen Bedarfs, insbesondere mit Nahrungs- und Genussmitteln. Um einen Beitrag zur Schließung dieser Versorgungslücke zu leisten, plant die Fundus Immobilien GmbH aus Losheim, auf einer Brachfläche in der Rieffstraße im Stadtteil Merzig zwei Nahversorgungsmärkte zu errichten.

isoplan-Marktforschung hatte im Oktober 2024 im Auftrag des Projektträgers eine Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes in der Rieffstraße in Merzig erarbeitet. Der zweite Markt war in dieser Analyse noch nicht vertieft untersucht worden.

Zwischenzeitlich hat der Projektträger seine Planungen in Abstimmung mit der Stadt Merzig gegenüber dem im Oktober 2024 untersuchten Vorhaben konkretisiert. Geplant sind nun ein Edeka-Lebensmittel-Vollsortimentmarkt mit 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie ein Getränke-Fachmarkt oder ein Drogeriemarkt mit 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Hieraus resultieren zwei zu untersuchende Varianten des Vorhabens.

Mit zusammen rund 3.250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist das Einzelhandelsvorhaben auf dem Bahngelände Rieffstraße großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO.

Im Dezember 2024 hat der Stadtrat von Merzig die Fortschreibung ihres Einzelhandelskonzepts beschlossen.<sup>1</sup> Das zu begutachtende Vorhaben ist danach ein wesentlicher Baustein der künftigen Einzelhandelsentwicklung der Kreisstadt Merzig.

Parallel hat die Stadt Merzig einen Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans von 2006 für den vorgesehenen Standort in der Rieffstraße gefasst.

Die vorliegende Auswirkungsanalyse ersetzt alle bisherigen Auswirkungsanalysen von isoplan-Marktforschung zu dem genannten Vorhaben.

---

<sup>1</sup> Siehe: imtargis 2024

## 1.2 Aufgabenstellung

Das Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Merzig hat in der Innenstadt von Merzig einen zentralen Versorgungsbereich (ZVB) mit Verwaltungs-, Dienstleistungs- und Einzelhandelseinrichtungen abgegrenzt. Der Vorhabenstandort liegt rund 500 m südwestlich des ZVB in verkehrsgünstiger Lage und zugleich fußläufiger Nähe zur Innenstadt. Aufgrund dieser Lage wurde der Ergänzungsstandort Rieffstraße im Einzelhandelskonzept als „Versorgungsbereich Lebensmittel-Nahversorgung“ ausgewiesen.<sup>2</sup>

Die vorliegende Auswirkungsanalyse analysiert die städtebaulichen Auswirkungen der Ansiedlung der zwei in der Rieffstraße geplanten Einzelhandelseinrichtungen. Sie untersucht die Verträglichkeit der Planung mit den Zielen der Landesplanung für großflächigen Einzelhandel und den Zielen des Einzelhandelskonzepts der Kreisstadt Merzig.

## 1.3 Untersuchungsgebiet

Aus Sicht der Raumordnung ist die Schädlichkeit von Auswirkungen des Vorhabens auf schützenswerte Versorgungsbereiche am Vorhabenstandort (Kreisstadt Merzig, in Abbildung 1 auf der nächsten Seite dunkelgrau hinterlegt) und in benachbarten Städten und Gemeinden zu überprüfen. Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich entsprechend über die Kreisstadt Merzig und die angrenzenden Nachbarstädte und -gemeinden in Deutschland (Mettlach, Rehlingen-Siersburg, Beckingen, Losheim am See, in Abbildung 1 hellgrau hinterlegt).

## 1.4 Aufbau, Methoden und Annahmen

Grundsätzlich orientiert isoplan-Marktforschung Aufbau, Inhalt und methodische Vorgehensweise von Einzelhandelsanalysen an den Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten der gif.<sup>3</sup>

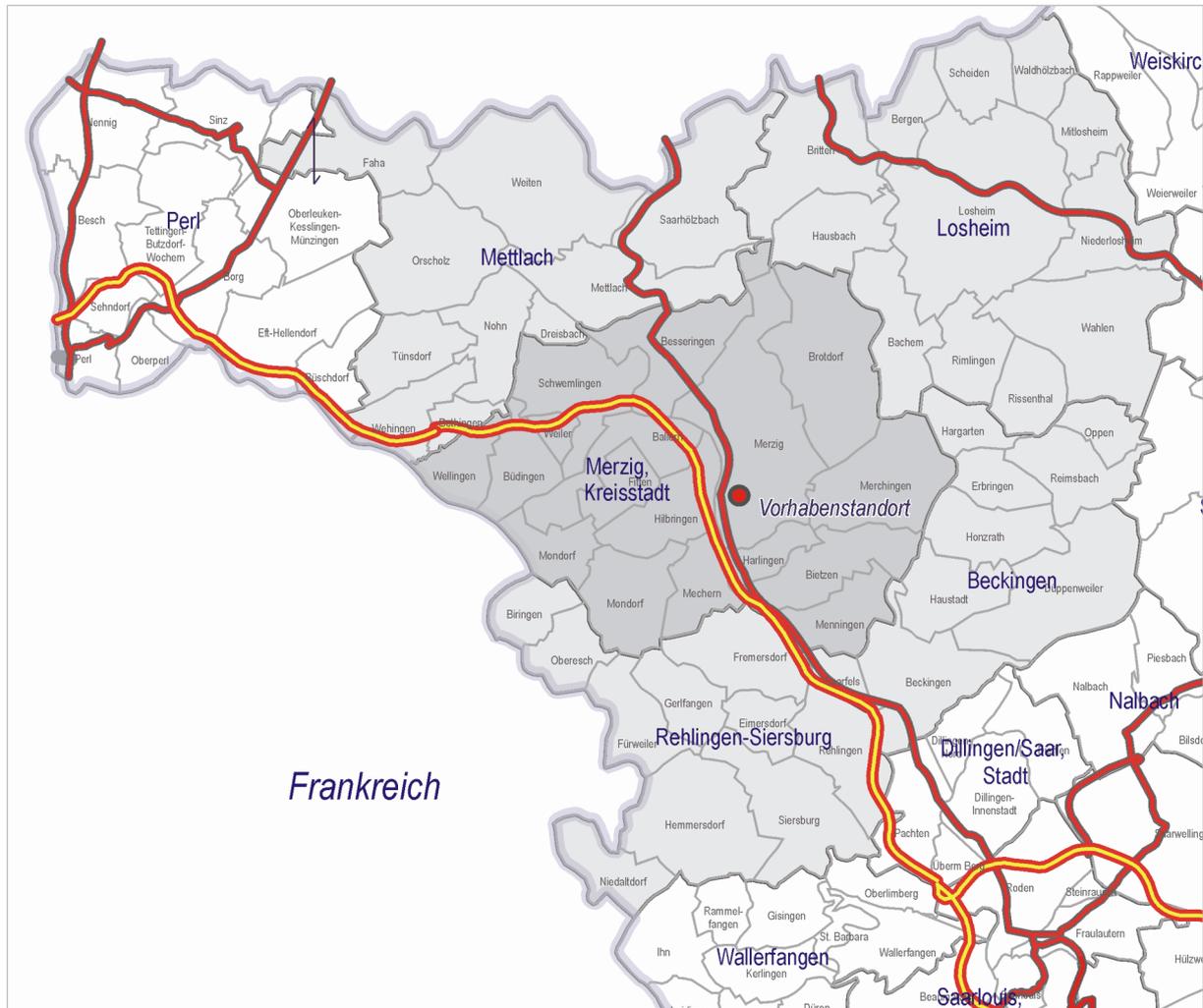
Kapitel 2 umfasst nach einer deskriptiven Darstellung der relevanten **Rahmendaten** die **Beschreibung des Vorhabens** anhand von Angaben des Vorhabenträgers zur Sortimentsstruktur der geplanten Märkte und zu den geplanten Verkaufsflächen in den zwei betrachteten Szenarien.

---

<sup>2</sup> imtargis 2024, a.a.O., S. 41

<sup>3</sup> gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.: Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten, Wiesbaden, Juli 2020

---

**Abbildung 1: Lage des Vorhabenstandorts im Raum und Untersuchungsgebiet**

Entwurf: isoplan-Marktforschung 01/2025

Die Umsatzerwartung der geplanten Nahversorgungsmärkte wird auf der Basis der geplanten Verkaufsflächen sowie mittlerer Flächenproduktivitäten der vorgesehenen Betreiber in Deutschland abgeschätzt.

In Kapitel 3 folgt ein kurzer Abriss der für die Begutachtung **landes- und kommunalplanerischen Rahmenbedingungen**. Dies umfasst die relevanten Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans des Saarlandes sowie des Einzelhandelskonzepts der Kreisstadt Merzig für großflächigen Einzelhandel.

Die **absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen** werden in Kapitel 4 untersucht. Zur Analyse der Nachfrageseite wurden aktuelle Sekundärdaten zur Sortimentskaufkraft stationär und online nach 17

Warengruppen auf Ebene der Städte und Gemeinden<sup>4</sup> und zu Einwohnerzahlen der Städte und Gemeinden und deren Ortsteile<sup>5</sup> herangezogen (Kapitel 4.1 und 4.2).

Das relevante **Einzelhandelsangebot** im Untersuchungsgebiet wurde durch geschulte Mitarbeiter von imtargis GmbH und isoplan-Marktforschung im Juni / Juli 2024 vor Ort und Online erhoben. Die Point-of-Sale-Umsätze (POS-Umsätze) der erhobenen Einzelhandelseinrichtungen wurden anhand aktueller Sekundärdaten zu durchschnittlichen branchenüblichen Flächenproduktivitäten, einer gutachterlichen Einschätzung der Flächenproduktivitätsklasse (niedrig - durchschnittlich - hoch) und der erhobenen Verkaufsflächen nach Warengruppen abgeschätzt (Kapitel 4.3 und 4.4). Die Erhebungsergebnisse wurden im Januar 2025 überprüft und aktualisiert.

Die wirtschaftliche **Tragfähigkeit** des geplanten Lebensmittelmarktes wurde auf der Basis lokaler Kaufkraftbindungsquoten für dessen Hauptwarengruppen ermittelt. Kaufkraftzu- bzw. -abflüsse aus der Kreisstadt Merzig errechnen sich aus der Differenz zwischen dem POS-Umsatz der Einzelhandelsgeschäfte in Merzig und der verfügbaren Kaufkraft der Merziger Bevölkerung in den relevanten Warengruppen. Die warengruppenspezifischen Kaufkraftbindungsquoten ergeben sich aus dem Quotienten des POS-Umsatzes und der Kaufkraft in der jeweiligen Warengruppe. Anhand der zu erwartenden Umsätze der geplanten Märkte und der für die Wirkungsanalyse berechneten Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum wurde die Veränderung der Kaufkraftbindungsquoten durch das Vorhaben berechnet. Die Berechnungen erlauben Rückschlüsse auf die Veränderung der Versorgungssituation in der Kreisstadt Merzig (Kapitel 4.5).

Aufgrund ihrer räumlichen Nähe und dadurch entstehender Koppelwirkungen werden der geplante Vollsortimenter und die Bestandsmärkte im Fachmarktzentrum Rieffstraße ein gemeinsames **Einzugsgebiet** haben. Das Einzugsgebiet der Fachmarkttagglomeration wurde anhand der vorgefundenen Wettbewerber im Umfeld in Zonen eingeteilt, in denen die geplanten Märkte einen unterschiedlichen Marktanteil erzielen werden (Kapitel 4.6).

Zur Ermittlung der **absatzwirtschaftlichen Auswirkungen** der geplanten Nahversorgungsmärkte wurde in Kapitel 5 von der Annahme ausgegangen, dass diese in einem weitgehend gesättigten Markt keine zusätzliche Kaufkraft generieren werden. Die Ansiedlung wird vielmehr zu einer Umverteilung der Einzelhandelskaufkraft zwischen den Wettbewerbern im Einwirkungsbereich der Vorhabenmärkte führen.

---

<sup>4</sup> Quelle: GfK Nürnberg, Stand: 2024

<sup>5</sup> Quellen: Statistisches Amt des Saarlandes und Kreisstadt Merzig, Stand: 31.12.2023, Basis: Fortschreibung des Zensus 2022

---

Dies ist eine konservative Annahme: Sollten aufgrund der steigenden Attraktivität des Einkaufsangebotes in der Standortgemeinde durch die Projektrealisierung Ausgaben aus anderen Bereichen (Reisen, Dienstleistungen, Gastronomie usw.) zusätzlich in den Einzelhandel gelenkt werden, werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die betroffenen Wettbewerber entsprechend geringer ausfallen als modellhaft berechnet.

Die geplanten Märkte werden aufgrund sich ergänzender Sortimente je nach Szenario mehr oder weniger stark ausgeprägte positive Koppeffekte erzielen. Die kumulierten Auswirkungen der geplanten Nahversorger werden unter Berücksichtigung dieser Koppeffekte für beide betrachteten Varianten berechnet.

Die **Betroffenheit der Wettbewerber** innerhalb des Untersuchungsgebiets wurde mit Hilfe eines von isoplan-Marktforschung entwickelten gravitationsbasierten Rechenmodells für beide Varianten des Vorhabens vorausberechnet (Kapitel 5.3). Das Modell prognostiziert für jeden Wettbewerber die zu erwartende Umsatzumverteilung in Abhängigkeit vom Übereinstimmungsgrad der Sortimente der Wettbewerber mit den Vorhabenmärkten und der Entfernung der Wettbewerber vom Vorhabenstandort. Für jeden Vorhabenmarkt wurde die Umsatzumverteilung  $\Delta U_i$  vom Wettbewerber  $i$  in den Vorhabenmarkt wie folgt berechnet und anschließend kumuliert:

$$\Delta U_i = \frac{U_i \cdot g_{s\ddot{u}i} \cdot \Delta U_{ges}}{(d_i + \alpha)^\lambda \cdot \sum_i \frac{U_i \cdot g_{s\ddot{u}i}}{(d_i + \alpha)^\lambda}}$$

mit  $U_i$  = Umsatz des Wettbewerbers  $i$

$g_{s\ddot{u}i}$  = Grad der Sortimentsübereinstimmung zwischen dem jeweiligen Vorhabenmarkt und dem Wettbewerber  $i$  in %

$\Delta U_{ges}$  = Umsatzumverteilung gesamt = zu erwartender Umsatz des Vorhabenmarktes in der betrachteten Warengruppe

$d_i$  = Distanz zwischen Vorhabenstandort und Geschäft  $i$ , gemessen in Minuten PKW-Fahrzeit

$\alpha$  = 2 min (Mindestzeit zwischen zwei direkt benachbarten Märkten)

$\lambda$  = 0,5 (empirisch ermittelter Faktor für die Berechnung des Distanzwiderstands).

Der **Grad der Übereinstimmung der Sortimente**  $g_{s\ddot{u}i}$  zwischen den geplanten Nahversorgungsmärkten und den jeweiligen Wettbewerbern wurde aufgrund von Begehungen von Märkten der jeweiligen Betreiber durch isoplan-Marktforschung gutachterlich abgeschätzt und in dem verwendeten Rechenmodell durch Faktoren abgebildet, die für die Vorhabenmärkte empirisch ermittelt worden sind.

Die zu erwartende kumulierte **Umsatzumverteilung** wurde für jeden betroffenen Wettbewerber berechnet und für die schützenswerten

Einzelhandelsstandorte (zentrale Versorgungsbereiche, Nahversorgungslagen) sowie sonstige Einzelhandelsstandorte im Untersuchungsgebiet aggregiert.

In Kapitel 6 wird die **Einhaltung der landesplanerischen und kommunalen Ziele** durch das Vorhaben anhand der in den vorausgehenden Kapiteln berechneten Sachverhalte untersucht.

Die **Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen** des Vorhabens (Kapitel 6.1.5) orientiert sich an einer Schädlichkeitsschwelle von 10 % Umsatzumverteilung. Diese Schädlichkeitsgrenze basiert auf einem Urteil des OVG Koblenz, das in Bezug auf § 34 Abs. 3 BauGB von erheblichen bzw. schädlichen Auswirkungen für zentrenrelevante Sortimente ab einer Umsatzumverteilung von 10% zulasten des bestehenden Einzelhandels ausgeht.<sup>6</sup> Liegt die Umsatzumverteilung in der Nähe des Werts von 10 %, wurden die betroffenen Bereiche vertieft auf Vorschädigungen geprüft und gutachterlich bewertet. In diesem Fall kann auch eine geringere Umsatzumverteilung bereits schädliche städtebauliche Auswirkungen auslösen. Bei robusten, nicht vorgeschädigten Versorgungsbereichen können auch höhere Umverteilungsquoten noch als unschädlich gelten.

**Schutzgut** ist der Erhalt der Funktionsfähigkeit der nach § 34 Abs. 3 BauGB und im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO schützenswerten Versorgungsbereiche, nicht jedoch der Schutz einzelner Geschäfte vor Wettbewerbern. Aus diesem Grund wurden zur Bewertung der Funktionsfähigkeit der betroffenen Versorgungsbereiche in den folgenden Szenarien die Umsatzumverteilungsquoten für die jeweiligen schützenswerten Versorgungsbereiche insgesamt ermittelt. Da eine starke Schädigung von Einzelwettbewerbern die Funktionsfähigkeit eines gesamten Versorgungsbereichs gefährden könnte, wurden die jeweils stärksten Auswirkungen auf Einzelwettbewerber ebenfalls betrachtet.

Die Einhaltung der Ziele und Grundsätze des LEP Siedlung für großflächige Einzelhandelsansiedlungen wurde anhand der Ergebnisse der Analysen bewertet. In die **Bewertung der Schädlichkeit** der Auswirkungen gingen auch die durch den Gutachter im Rahmen einer Begehung nach Augenschein ermittelten ökonomischen und städtebaulichen Kriterien bezüglich der Wettbewerber ein (Kundenfrequenz, Lage, vermutetes Umsatzniveau, Kapitel 6.1).

Auswirkungen auf Wettbewerber, die an nicht schützenswerten Standorten (z.B. Gewerbegebiete, „grüne Wiese“) stehen, sind keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung und sind daher kein Ausschlusskriterium für das Vorhaben.

---

<sup>6</sup> OVG Koblenz, U. v. 15.11.2010 – 1 C 10320/09.OVG –, juris Rn. 76

Die Einhaltung der kommunalen **Planungsziele der Kreisstadt Merzig** für großflächigen Einzelhandel wurde anhand der Aussagen des Einzelhandelskonzepts überprüft (Kapitel 6.2).

Das Gutachten schließt mit einem **Fazit** mit gutachterlichen Empfehlungen zur Ausgestaltung des untersuchten Vorhabens (Kapitel 7).

## 1.5 Berücksichtigte Fachbeiträge und Konzepte

Als Grundlage der Begutachtung wurden folgende Fachbeiträge und Konzepte herangezogen:

**ARGUS Concept 2024:** Bebauungsplan „Vollsortimentmarkt Rieffstraße“, Planzeichnung und Begründung, Homburg, 25.04.2024

**gif 2020:** Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.: Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten, Einzelhandelskonzepte und projektbezogene Auswirkungsanalysen, Wiesbaden, Juli 2020

**Hahn Gruppe 2024:** Hahn Retail Real Estate Report 2024/2025, Bergisch-Gladbach, September 2024

**imtargis 2024:** Fortschreibung Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Merzig 2024, Köln, Dezember 2024

**Kernplan 2014:** Kreisstadt Merzig, Integriertes Stadtentwicklungskonzept, Illingen, Mai 2014

**Kernplan 2016:** Handel 3.0 – Strategie zur Steuerung der Handelsentwicklung in der Merziger Kernstadt, Merzig, September 2016

**Kernplan 2023:** Innenstadt Merzig, Kreisstadt Merzig, Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept im Förderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“, Illingen, Januar 2023

**KPMG AG:** Retail Sales Monitor, verschiedene Ausgaben 2024, Köln, 2024

**Merzig 2005:** Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) des Bebauungsplans „Bahngelände Rieffstraße“ im Stadtteil Merzig der Kreisstadt Merzig, Merzig, Oktober 2003, zuletzt geändert im April 2005

**Merzig 2006:** Bebauungsplan „Bahngelände Rieffstraße - Plan 1“, Merzig, Februar 2006

**Merzig 2013:** Flächennutzungsplan 2010 mit Teiländerung Windenergie 2013

## 2 Rahmendaten des Vorhabens

### 2.1 Bestandssituation im Umfeld des Standorts

Der Planstandort befindet sich im nordöstlichen Teil des Ergänzungsstandorts Rieffstraße. Das Grundstück ist derzeit unbebaut. Das Gewerbegebiet Rieffstraße ist in seinem nördlichen Teil bereits heute durch zahlreiche großflächige Einzelhandelsnutzungen geprägt (siehe Tabelle 1 und Abbildung 2).

Der Lebensmitteldiscounter Lidl ist 2024 durch einen größeren, zeitgemäßen Neubau ersetzt worden. Der Verbrauchermarkt Kaufland ist derzeit geschlossen. Kaufland beabsichtigt nach Angaben der Stadt Merzig langfristig, am Standort wieder einen Markt mit einer gegenüber dem letzten Stand verringerten Verkaufsfläche zu eröffnen, ein Realisierungszeitraum ist jedoch noch nicht absehbar. In der Auswirkungsanalyse wird aus den genannten Gründen die derzeit noch fragliche Wiedereröffnung von Kaufland nicht berücksichtigt.

**Tabelle 1: Einzelhandelsnutzungen im Umfeld des Planstandorts**

Bezeichnung	Art der Nutzung	Adresse	Verkaufsfläche ca. (m <sup>2</sup> )
Möbelpark	Möbel-Kaufhaus	Rieffstraße 7	3.000
Lidl	Lebensmitteldiscounter	Rieffstraße 7a	1.200
Aldi	Lebensmitteldiscounter	Rieffstraße 9	1.200
dm	Drogeriemarkt	Rieffstraße 7b	760
kik	Bekleidungsfachmarkt	Rieffstraße 7c	650
Takko	Bekleidungsfachmarkt	Rieffstraße 7d	650
Lepi Markenschuhe	Schuhfachmarkt	Rieffstraße 7d	540
Bierverlag Kessler	Getränkefachmarkt	Rieffstraße 7f	550
Fressnapf	Zoo-Fachmarkt	Rieffstraße 7f	420
Niederer	Baustoffgroßhandel (kein EH)	Rieffstraße 11	-
Burger King	Schnellrestaurant	Rieffstraße 4	-
Comfortcharge	Ladestation f. E-Autos	Rieffstraße 2	-
Telekom	technisches Gebäude	Rieffstraße 2	-
Leerstand	ehem. Verbrauchermarkt	Rieffstraße 8 - 12	-

Quelle: Eigene Erhebung 01/2025, Verkaufsflächen geschätzt

Abbildung 2: Nutzungen im Fachmarktzentrum Rieffstraße



Nutzungen: Erhebung isoplan-Marktforschung 01/2025  
Kartengrundlage: imtargis 2024, S. 42

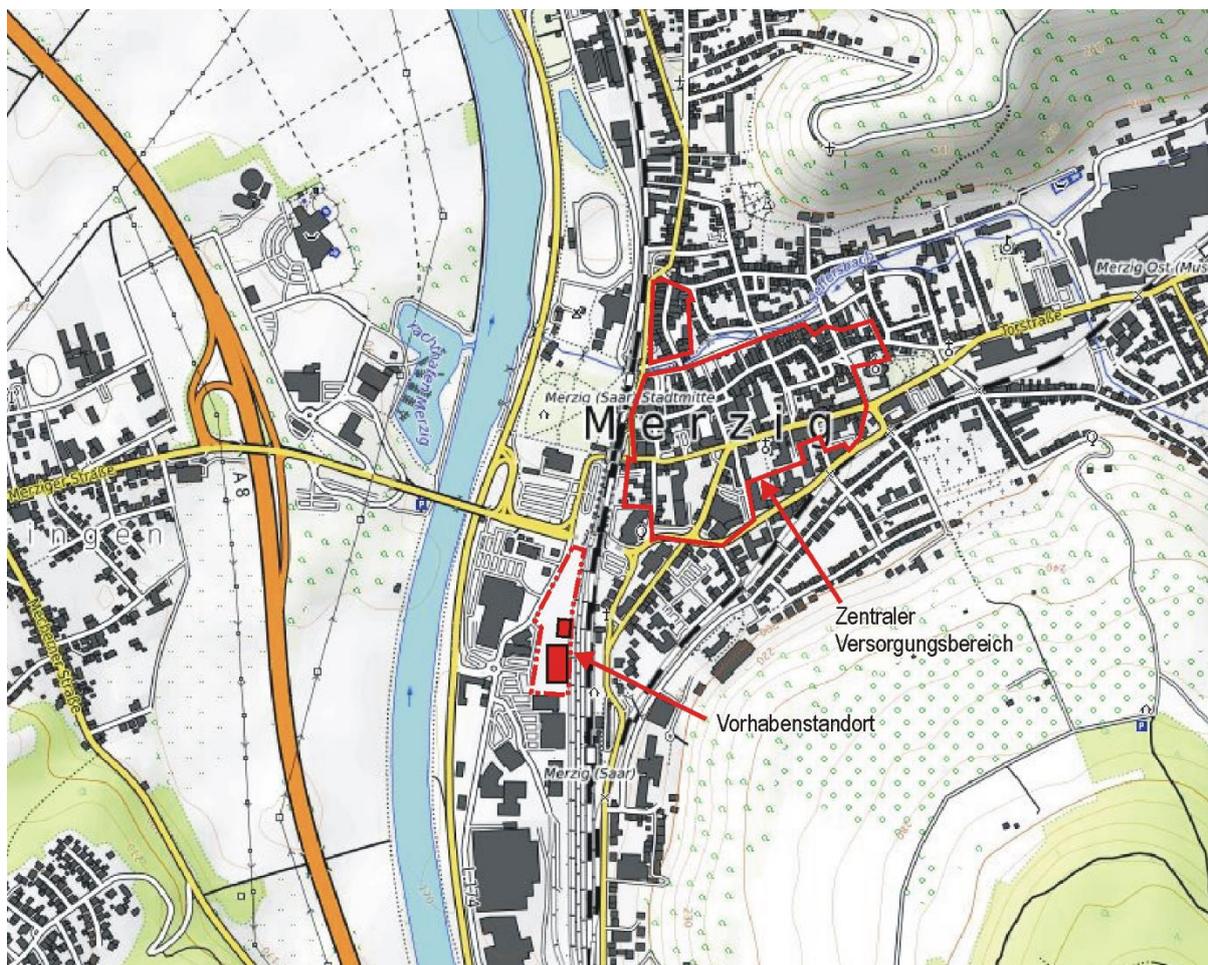
## 2.2 Erreichbarkeit

Das Plangebiet ist fußläufig vom zentralen Versorgungsbereich durch zwei Unterführungen unter der nord-südlich verlaufenden Bahnlinie in wenigen hundert Metern fußläufig erreichbar.

Die Buslinien 243 (Merzig-Bahnhof - Besseringen) und 244 (Merzig-Bahnhof - Hilbringen - Schwemlingen) fahren das Fachmarktzentrum mit einer Haltestelle am zentralen Kreisverkehr an. Von dort ist der Vorhabenmarkt Edeka in wenigen Schritten fußläufig zu erreichen. Der Bahnhof ist vom Vorhabenstandort durch die Unterführung (Lothringer Straße) ebenfalls fußläufig in ca. 700 m zu erreichen.

Für den motorisierten Individualverkehr ist der Standort Rieffstraße über die L 174 (ehemals B51) und die nahe gelegene Autobahn A620 sowie über städtische Durchgangsstraßen insbesondere für die westlich, nördlich und südlich der Innenstadt gelegenen Stadtteile sehr gut erschlossen. Von Osten ist zunächst die Innenstadt zu durchqueren.

**Abbildung 3: Verkehrliche Erreichbarkeit des Vorhabenstandorts**



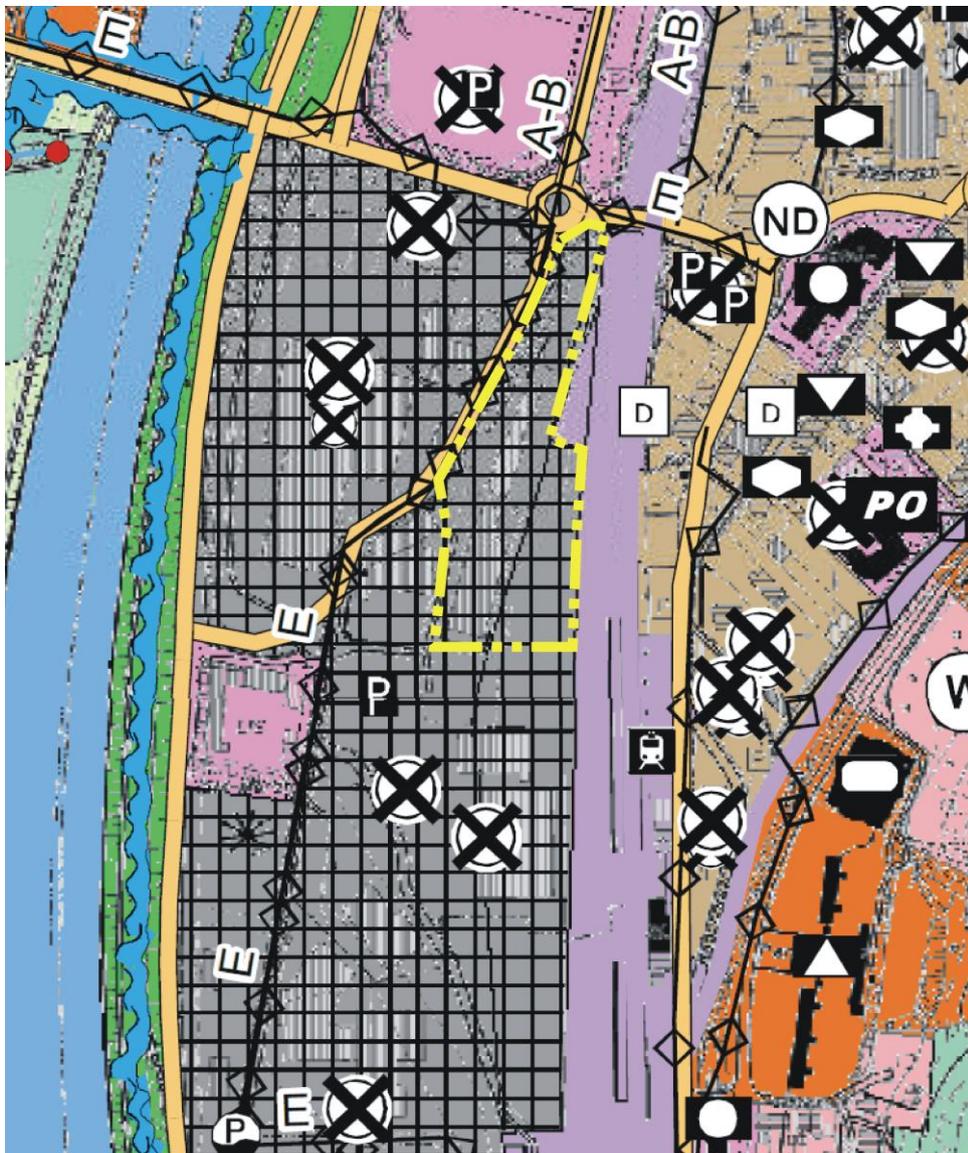
Quelle: ZVB: imtargis 2024, S. 40; Vorhabenstandort: Fundus Immobilien GmbH; Hintergrundkarte:  
Daten: © [OpenStreetMap](#)-Mitwirkende, [SRTM](#) | Kartendarstellung: © [OpenTopoMap](#) (CC-BY-SA)

## 2.3 Aussagen der Bauleitplanung

### Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Kreisstadt Merzig legt für das Plangrundstück eine gewerbliche Baufläche (G) fest. Gemäß Einzelhandelskonzept vom Dezember 2024 soll der gesamte Versorgungsbereich Rieffstraße im Rahmen der Überarbeitung im Flächennutzungsplan als „Versorgungsbereich Lebensmittel-Nahversorgung“ ausgewiesen werden. Darin sollen Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel festgelegt werden.

Abbildung 4: Flächennutzungsplan der Stadt Merzig (Ausschnitt)



Quelle: Flächennutzungsplan der Stadt Merzig

Plangrundstück durch isoplan-Marktforschung ergänzt: gelb gestrichelte Abgrenzung

## Bebauungsplan

Der Planstandort liegt in einem im Zusammenhang bebauten Bereich des Stadtteils Merzig der Kreisstadt Merzig. Die Kreisstadt Merzig hat für den Standort den Bebauungsplan „Vollsortimentmarkt Rieffstraße“ aufgestellt. Der Plan lag für eine frühzeitige Beteiligung der TöB bis zum 05.07.2024 öffentlich aus.

Der Bebauungsplan weist zwei Sondergebiete aus:

- Sonstiges Sondergebiet SO 1 - Lebensmittelvollsortiment-Markt (§ 11 Abs. 3 BauNVO), in dem ein Lebensmittel-Vollsortimenter inklusive Backshop und Bistrobereich mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.500 m<sup>2</sup> zulässig ist
- Sonstiges Sondergebiet SO 2 - Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO). Der Katalog der zulässigen Nutzungen ist bis zur öffentlichen Auslegung anhand des neuen Einzelhandelskonzeptes der Kreisstadt Merzig zu konkretisieren.

Der B-Plan-Entwurf beschränkt das Warensortiment im SO 1 im Wesentlichen auf Waren des täglichen Bedarfs aus folgenden Sortimentsbereichen:

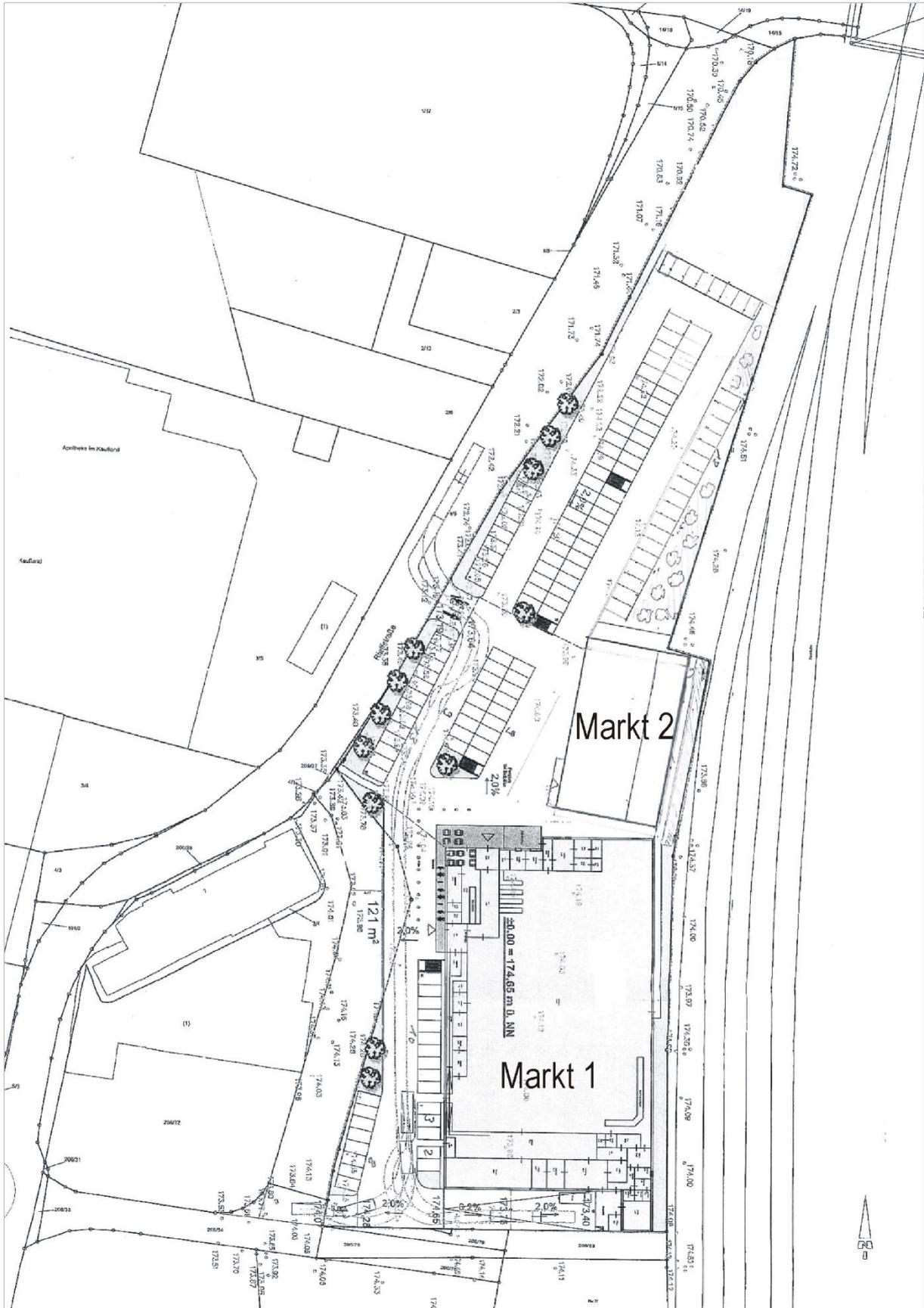
- Nahrungs- und Genussmittel (inklusive Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke), Reformwaren
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Drogeriewaren, inklusive Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), Apothekerwaren, pharmazeutische Artikel
- Schnittblumen
- Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroartikel
- Zoologischer Bedarf
- Randsortimente: Alle anderen zentrenrelevanten Sortimente sind innerhalb der maximal 2.500 qm Verkaufsfläche nur als Randsortimente zulässig. In der Summe aller Waren der Randsortimente dürfen diese ein Maß von 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes (250 qm) nicht übersteigen.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> Quelle: ARGUS-CONCEPT: Kreisstadt Merzig, Bebauungsplan "Vollsortimentmarkt Rieffstraße", Vorentwurf - Scoping vom 25.04.2024



Abbildung 6: Lageplan der geplanten Märkte



Grundlage: Bröner Architekturbüro, Stand: 05.12.2024,  
Ergänzungen durch isoplan-Marktforschung

In dem im Dezember 2014 beschlossenen Einzelhandelskonzept konkretisiert die Stadt Merzig ihre Planungen für den Ergänzungsstandort Rieffstraße (siehe Kapitel 3.2).

Die vorliegende Auswirkungsanalyse prüft gemäß den Vorgaben des Einzelhandelskonzepts die geplanten Ansiedlungen von Einzelhandelseinrichtungen für den periodischen Bedarf in zwei Varianten auf ihre Schädlichkeit und dient der Konkretisierung der Sortiments- und Verkaufsflächenvorgaben des Bebauungsplans „Vollsortimentmarkt Rieffstraße“ für den zweiten dort geplanten Fachmarkt.

Der Standort des zweiten Fachmarktes ist gemäß den aktuellen Planungen im B-Plan anzupassen (siehe Abbildung 6 und textliche Erläuterungen im folgenden Kapitel).

## 2.4 Beschreibung der Einzelhandelsvorhaben

### Geplante Verkaufsflächen

Das Vorhaben sieht im Sondergebiet SO1 des Plangebiets im Versorgungsbereich Lebensmittel-Nahversorgung an der Rieffstraße die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortiment-Marktes mit 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Sondergebiet SO 1 vor (Markt 1 im Lageplan unten, Abbildung 6). Als Betreiber des Lebensmittelmarktes ist Edeka vorgesehen.

Für den zweiten Nahversorgungsmarkt mit 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Sondergebiet SO 2 des Plangebiets wurden zwei Nutzungsvarianten betrachtet:

- 1. Ansiedlung eines Getränkemarktes
- 2. Ansiedlung eines Drogeriemarktes (Rossmann).

Zu den Verkaufsflächen zählen alle von Kunden zugänglichen Flächen, also neben dem eigentlichen Verkaufsraum auch der Kassensbereich, Eingangsbereiche mit Windfang, Pfandannahme, Gänge und etwaige sonstige Verkehrs- und Verweilflächen im Gebäude.

### Vertriebsform und Sortimentsstruktur

Die geplanten Märkte dienen der Versorgung der Bevölkerung der Stadt Merzig mit Waren des täglichen und periodischen Bedarfs. Als Lebensmittelmarkt ist ein Lebensmittel-Vollsortimenter der Kette Edeka vorgesehen. Diese haben als Hauptsortiment ein breites und tiefes Lebensmittelsortiment, das im Nebensortiment durch Drogeriewaren und häufig im Haushalt benötigte Nonfood-II-Waren ergänzt

wird. Die Artikelzahl der geplanten Marktgröße liegt zwischen der kleineren Supermärkte und größerer Verbrauchermärkte oder SB-Warenhäuser.

Für den zweiten Markt ist in Variante 1 ein Getränkemarkt vorgesehen. Dieser führt auf 100 % seiner Verkaufsfläche ein breites und tiefes Sortiment an nicht-alkoholischen und alkoholischen Getränken, vor allem Mineralwasser, Limonaden und Biere.

In Variante 2 ist ein Drogeriemarkt geplant, der im Hauptsortiment frei verkäufliche Waren der Gesundheits- und Körperpflege führt. In den Nebensortimenten werden haltbare Lebensmittel, u.a. auch Reformwaren, sowie häufig im Haushalt benötigte Waren aus den Nonfood-II-Warengruppen angeboten (insbesondere Kurzwaren, Strümpfe, Wäsche, Baby- und Kinderartikel, Fotoarbeiten, Haushaltswaren, Geschenkartikel und Schreibwaren).

Der Anteil der Gesamt-Verkaufsfläche der geplanten Märkte, der für zentrenrelevante, aber nicht nahversorgungsrelevante Nonfood-II-Sortimente verwendet wird, liegt mit 9,5 % unter der im Einzelhandelskonzept der Stadt Merzig geforderten Grenze für zentrenrelevante Nebensortimente von 10 %.<sup>8</sup>

Die folgende Tabelle zeigt die Aufteilung der Verkaufsflächen nach Sortimenten für die beiden geplanten Nutzungsvarianten.

**Tabelle 2: Verkaufsflächen der geplanten Nahversorgungsmärkte in m<sup>2</sup>**

Variante, Nutzungen	Warengruppen			
	NuG	GuK	NF II	gesamt
<b>Variante 1</b>				
Lebensmittelmarkt	2.175	150	175	2.500
Getränkemarkt	750	0	0	750
<b>gesamt</b>	<b>2.925</b>	<b>150</b>	<b>175</b>	<b>3.250</b>
Verteilung	90,0%	4,6%	5,4%	100,0%
<b>Variante 2</b>				
Lebensmittelmarkt	2.175	150	175	2.500
Drogeriemarkt	90	525	135	750
<b>gesamt</b>	<b>2.265</b>	<b>675</b>	<b>310</b>	<b>3.250</b>
Verteilung	69,7%	20,8%	9,5%	100,0%

NuG = Nahrungs- und Genussmittel, GuK = Waren der Gesundheits- und Körperpflege  
 NF II = Nonfood II (alle sonstigen Nonfood-Waren). Quelle: Angaben des Projektträgers; Aufteilung: isoplan-Erhebung der Verkaufsflächen nach Warengruppen in vergleichbaren existierenden Märkten

<sup>8</sup> siehe imtargis 2024, S. 41

### Zu erwartender Umsatz

Der zu erwartende Einzelhandelsumsatz der geplanten Märkte wurde aus den geplanten Verkaufsflächen und den zu erwartenden Flächenproduktivitäten vorausberechnet.

Edeka erzielte 2024 in den Märkten der Vertriebslinien EDEKA / E-aktiv und E-Neukauf in Deutschland im Schnitt einen Jahresumsatz von 5.490 € pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Getränkemarkte erzielten im Bundesschnitt 1.800 €/m<sup>2</sup> und Drogeriemärkte der vorgesehenen Kette Rossmann 6.560 €/m<sup>2</sup>.<sup>9</sup>

Das Pro-Kopf-Kaufkraftniveau für einzelhandelsrelevante Sortimente lag in der Kreisstadt Merzig 2024 nach Angaben der GfK Nürnberg bei 93,5 % des Bundesmittels. In den Gemeinden des Einzugsbereichs lag es sogar noch niedriger (Mettlach: 90,1; Losheim am See: 91,7; Perl: 83,6; Beckingen: 92,0). Die Vorhabenmärkte werden aus diesem Grund die bundesdurchschnittliche Flächenproduktivität ihres jeweiligen Betriebstyps mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht erreichen.

Zur Abschätzung des zu erwartenden Umsatzes der Märkte wurden aus diesem Grund zwei Szenarien berechnet: Im Worst-Case-Szenario wurde vom Deutschlandmittel der Flächenproduktivitäten ausgegangen. Im Real-Case-Szenario wurde mit um 10 % reduzierten Flächenproduktivitäten gerechnet.

**Tabelle 3: Umsatzschätzung der Vorhabenmärkte in den untersuchten Varianten**

Variante Szenario	periodischer Bedarf			aperiodischer Bedarf	Umsatz gesamt
	gesamt	davon			
		NuG	GuK		
<b>Variante 1: Lebensmittelmarkt + Getränkemarkt</b>					
Worst Case	14,1	13,3	0,8	1,0	15,1
Real Case	12,7	11,9	0,7	0,9	13,6
<b>Variante 2: Lebensmittelmarkt + Drogeriemarkt</b>					
Worst Case	16,8	12,5	4,3	1,8	18,6
Real Case	15,1	11,3	3,8	1,7	16,8

NuG = Nahrungs- und Genussmittel; GuK = Waren der Gesundheits- und Körperpflege

Quellen: Eigene Berechnung, Datengrundlage: Verkaufsflächen: Angaben des Vorhabenträgers  
Flächenproduktivitäten Bestand und Worst Case: Hahn-Gruppe 2024, S. 34f.; Real-Case: Schätzung  
isoplan-Marktforschung. Abweichungen in den Summen durch unabhängiges Runden.

<sup>9</sup> Quelle: Hahn Gruppe 2024, S. 34f.

Der zu erwartende Umsatz der geplanten Märkte kann unter diesen Annahmen in Variante 1 (Lebensmittelmarkt + Getränkemarkt) im Worst-Case-Szenario auf insgesamt 15,1 Mio. € geschätzt werden, im Real-Case-Szenario auf 13,6 Mio. €. In Variante 2 (Lebensmittelmarkt + Drogeriemarkt) sind entsprechend 18,6 bzw. 16,8 Mio. € Umsatz zu erwarten.

Die Aufteilung der Umsätze auf die Warengruppen wurde analog zur Aufteilung der Verkaufsflächen angenommen. Tabelle 3 zeigt die Aufteilung der zu erwartenden Umsätze nach Warengruppen.

### 3 Landesplanerische und regionalbedeutsame Vorgaben

#### 3.1 Landesentwicklungsplan

##### Zentralörtliche Hierarchie

Eine wichtige Grundlage der saarländischen Raumordnung ist die Festlegung eines hierarchischen dreistufigen Systems zentraler Orte und zugehöriger Verflechtungsbereiche im Landesentwicklungsplan des Saarlandes, Teilabschnitt „Siedlung“ (kurz: LEP Siedlung).<sup>10</sup>

Abbildung 7: Zentralörtliche Gliederung des Saarlandes



Quelle: Saarland, Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt Siedlung, Saarbrücken 2006.  
Entwurf: isoplan-Marktforschung 01/2025

<sup>10</sup> Saarland 2006: Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt Siedlung, in: Amtsblatt des Saarlandes vom 14. Juli 2006, Saarbrücken, 14.6.2006, S. 973

## Zentralörtliche Versorgungsaufgabe

Die zentralen Orte sollen die Versorgung der Bevölkerung ihres jeweiligen Verflechtungsbereiches mit Gütern und Dienstleistungen gewährleisten, indem sie Versorgungseinrichtungen sowie öffentliche und private Dienstleistungen räumlich gebündelt vorhalten. Dabei soll eine wirtschaftliche Auslastung der zentralen Versorgungsangebote mit Gütern und Dienstleistungen gewährleistet werden.<sup>11</sup>

Zentrale Orte als Standorte für Einrichtungen des überörtlichen täglichen Bedarfs sollen gesichert und – soweit erforderlich – bedarfsgerecht ausgebaut werden. Die Gemeinden sollen zur bedarfsgerechten Versorgung ihrer Bevölkerung im Rahmen der Bauleitplanung an städtebaulich geeigneten Standorten in den zentralen Orten Flächenvorsorge für großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche treffen.<sup>12</sup>

Innerhalb der Hierarchie der zentralen Orte hat die Kreisstadt Merzig zugleich die Funktion eines Mittel- und Grundzentrums. Der grundzentrale Nahbereich umfasst das gesamte Stadtgebiet mit allen Stadtbezirken und Stadtteilen.<sup>13</sup> Grundzentrale Versorgungsaufgabe ist die Nahversorgung der Bevölkerung des Stadtgebiets mit Waren des periodischen Bedarfs.<sup>14</sup> Dies sind in erster Linie Nahrungs- und Genussmittel sowie Waren der Körper- und Gesundheitspflege sowie einige weitere nahversorgungsrelevante Sortimente.

Der LEP legt weiterhin fest, dass die Funktionsfähigkeit und Attraktivität der zentralen Orte durch eine räumliche Bündelung der zentralörtlichen Einrichtungen in zentralen Versorgungsbereichen sowie durch flankierende städtebauliche Planungen und Maßnahmen gestärkt werden soll.<sup>15</sup>

In der Kreisstadt Merzig übernehmen die Versorgungsaufgabe mit Waren des periodischen Bedarfs in erster Linie der zentrale Versorgungsbereich in der Innenstadt (REWE, Drogeriemarkt dm, mehrere Bäcker, Metzger und Lebensmittelgeschäfte) und der Ergänzungsstandort Rieffstraße (Bestandsmärkte siehe Kapitel 2.1). Hinzu kommt ein Netz ergänzender Nahversorgungsstandorte als Solitärstandorte in integrierter Streulage im Stadtteil Merzig (Aldi Im Kieselgarten; Netto Torstraße und Trierer Straße) sowie in den Stadtteilen Brotdorf (REWE) und Ballern (Wasgau).

---

<sup>11</sup> Saarland 2006, S. 973

<sup>12</sup> ders., S. 974

<sup>13</sup> ders., S. 997

<sup>14</sup> ebenda

<sup>15</sup> ders., S. 974

## Ziele der Landesplanung für großflächigen Einzelhandel

Das Saarland hat landesplanerische Ziele und Grundsätzen für die Ansiedlung, Erweiterung und Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt Siedlung, unter Ziffer 41 bis 46 dargelegt.<sup>16</sup>

Zur *bedarfsgerechten, verbrauchernahen Versorgung* der Bevölkerung soll ein auf den Versorgungsauftrag des Zentralortes ausgerichtetes Spektrum von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen unterschiedlicher Größe und Angebotsformen sichergestellt werden (Ziffer 41).

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind i.d.R. nur in zentralen Orten zulässig (*Konzentrationsgebot*, Ziffer 42). Die beschriebenen Ausnahmen für nicht-zentrale Ortsteile sind für das Vorhaben nicht relevant.

Geschoss- und Verkaufsflächen mehrerer Einzelhandelseinheiten, die im räumlich-funktionalen Verbund zueinander stehen, sind zusammenzuzählen (*Einzelhandelsagglomerationen*, Ziel 43). Als Verkaufsfläche gelten hierbei alle Flächen, auf denen der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich sind.

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen sich bezüglich Größenordnung und Warensortiment funktional in die vorgegebene zentralörtliche Versorgungsstruktur einfügen. Der Einzugsbereich der Einzelhandelseinrichtungen darf den Verflechtungsbereich des zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten (*Kongruenzgebot*, Ziffer 44).

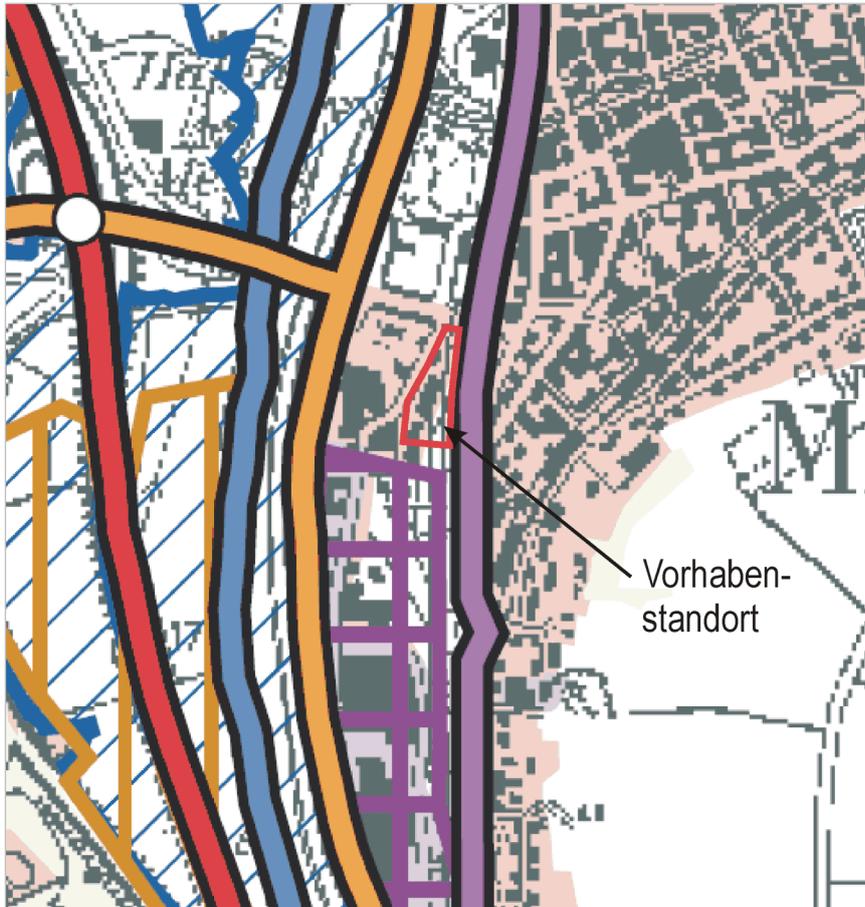
Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen die Funktionsfähigkeit der anderen zentralen Orte nicht beeinträchtigen (*Beeinträchtigungsverbot*, Ziffer 45).

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind in der Regel im engen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes innerhalb des Siedlungszusammenhangs zu errichten (*städtebauliches Integrationsgebot*, Ziffer 46).

Der Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt Umwelt, weist Teile des Standorts Rieffstraße als Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen (VG) aus. Der Vorhabenstandort liegt jedoch nicht in dem Vorranggebiet (siehe Abbildung 8).

<sup>16</sup> Saarland 2006, S. 989ff.

Abbildung 8: LEP, Teilabschnitt Umwelt (Ausschnitt)



Quelle: Saarland: Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt Umwelt, Saarbrücken, 2004, Kartographische Darstellung, Ausschnitt, Vorhabenstandort ergänzt durch isoplan-Marktforschung

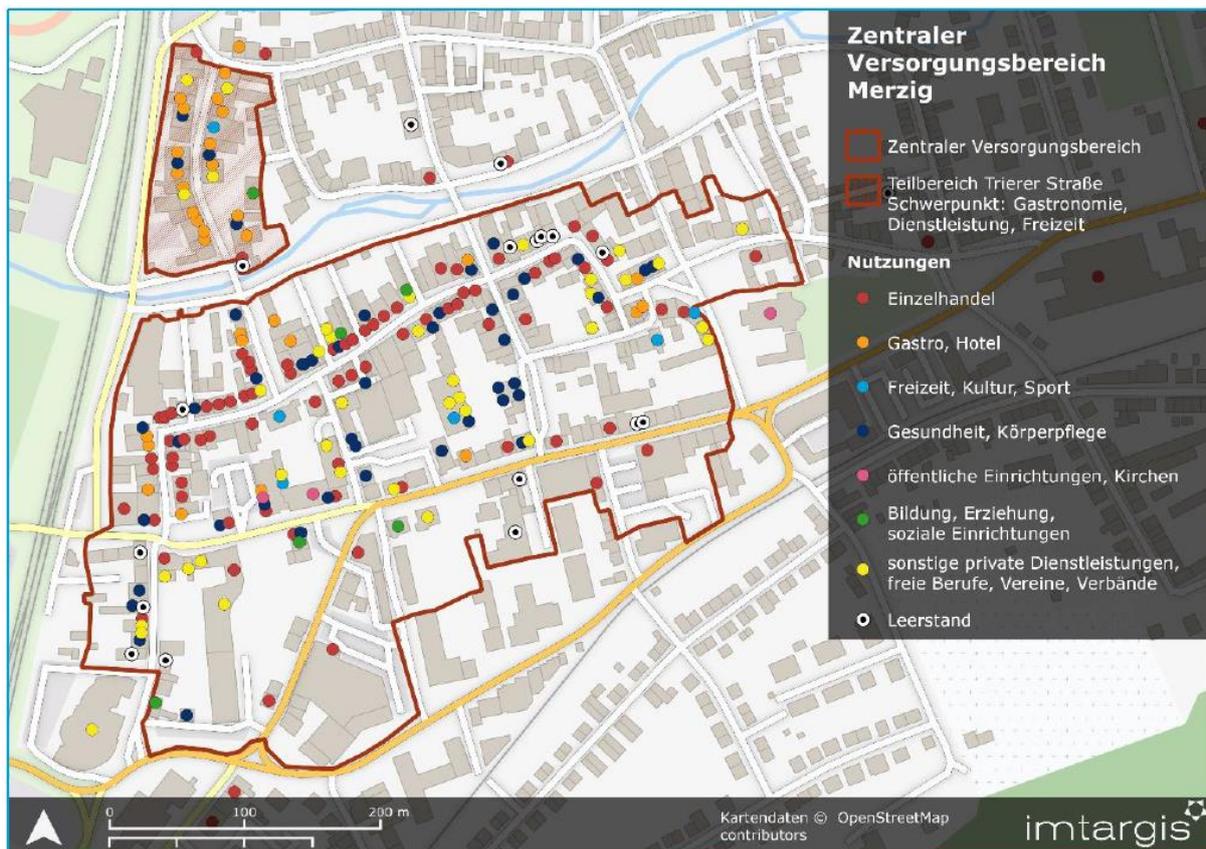
### 3.2 Kommunales Einzelhandelskonzept

Die Stadt Merzig hat ihr Einzelhandelskonzept zuletzt 2024 fortgeschrieben. Darin werden folgende Einzelhandelsstandorte ausgewiesen:

#### Hauptzentrum: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Merzig

Der zentrale Versorgungsbereich umfasst den gewachsenen Innenstadtbereich in Merzig gemäß Abbildung 9. Er ist durch einen hohen Besitz überwiegend inhabergeführter Geschäfte gekennzeichnet. Diese werden durch Filialen von Woolworth und anderer Ketten ergänzt. Mit REWE, dm und Action sind auch Filialisten zur Versorgung mit Waren des täglichen und periodischen Bedarfs vorhanden.

Abbildung 9: Zentraler Versorgungsbereich Merzig Innenstadt



Quelle: imtargis 2024, S. 40

#### Versorgungsbereiche Lebensmittel-Nahversorgung

In der Kreisstadt Merzig gibt es mehrere Versorgungsbereiche für die Lebensmittel-Nahversorgung in integrierter Lage innerhalb oder direkt angrenzend an Wohngebiete. Sie dienen der dezentralen Versorgung

der Bevölkerung und der funktionalen Ergänzung des Zentralen Versorgungsbereichs.

Der wichtigste Versorgungsbereich für die Lebensmittel-Nahversorgung ist der Standort Rieffstraße im Zentralort Merzig. Er ist in wenigen hundert Metern vom ZVB fußläufig erreichbar. Damit liegt er in einem engen räumlichen Zusammenhang mit dem ZVB, ist allerdings durch die Eisenbahntrasse von diesem getrennt.

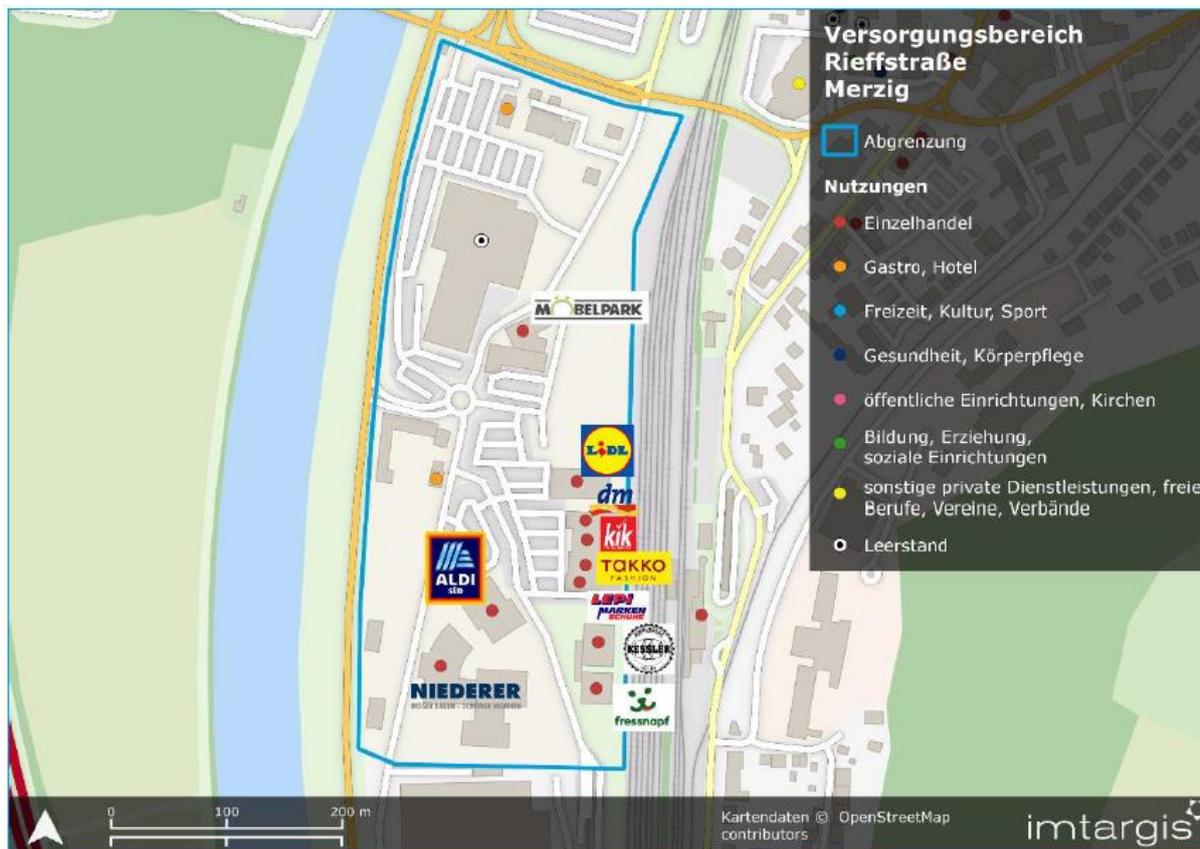
Der sowohl fußläufig als auch mit dem ÖPNV und dem MIV sehr gut erreichbare Standort ist durch mittel- und großflächige Anbieter geprägt, die sowohl Waren des periodischen Bedarfs anbieten (Aldi, Lidl, dm, Getränkemarkt, ehemals auch Kaufland), als auch des aperiodischen Bedarfs mit zentrenrelevanten (kik, Takko, Lepi-Schuhe) und nicht zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen ist (Möbelhaus). Der Standort übernimmt ergänzend zum ZVB bereits gegenwärtig einen wesentlichen Teil der grund- und mittelzentralen Versorgung der Bevölkerung von Merzig. Das Einzelhandelskonzept stellt zum Standort Rieffstraße fest:

*„Das Fachmarktzentrum an der Rieffstraße fungiert als innenstadtnaher Ergänzungsstandort mit dem Schwerpunkt auf Lebensmitteleinzelhandel und Grundversorgung. Durch die Ausstattung mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben und dem damit möglichen Angebot bestimmter Sortimentsgruppen ergänzt der Standort das Einzelhandelsangebot der Innenstadt. Im Hinblick auf die Kaufkraftbindungsquoten der verschiedenen Einzelhandelssortimente ergeben sich für die Rieffstraße Ergänzungspotenziale im periodischen Bedarf, insbesondere für Nahrungs- und Genussmittel. Der Ausbau des Fachmarktzentrums kann weitere Kaufkraft aus dem Merziger Umland binden und Synergieeffekte für die Innenstadt generieren. Die Versorgungsbereiche an der Rieffstraße und in Brotdorf sind im Rahmen der Überarbeitung im Flächennutzungsplan als Versorgungsbereich „Lebensmittel-Nahversorgung“ auszuweisen. Der Schwerpunkt liegt dabei auf Lebensmitteleinzelhandel und Grundversorgung. Für Einzelhandelsansiedlungen oder Erweiterungsvorhaben sind die Vorgaben der Sortimentsliste und deren Neuerungen einzuhalten. Die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe (z. B. auf vorhandenen Freiflächen oder am ehemaligen Kaufland-Standort) ist zu begrüßen, um Kaufkraftabflüsse zu reduzieren und Ergänzungspotenziale auszuschöpfen. Dabei gilt es für die Kreisstadt Merzig vorab die Schädlichkeit von Ansiedlungen oder Erweiterungen prüfen zu lassen und entsprechende Sortiments- und Verkaufsflächenvorgaben zu tätigen.“<sup>17</sup>*

Darüber hinaus weist das Einzelhandelskonzept einen Versorgungsbereich Lebensmittel-Nahversorgung mit einem großflächigen REWE-Markt in Merzig-Brotdorf aus.

<sup>17</sup> imtargis 2024, S. 47f.

Abbildung 10: Ergänzungsstandort Rieffstraße



Quelle: imtargis GmbH: Fortschreibung Einzelhandelskonzept Kreisstadt Merzig 2024, Köln, Dezember 2024, S. 42

Im Industriegebiet Nord-West hat sich an nicht integrierter Lage der großflächige Globus-Baumarkt (früher Hela-Profizentrum) mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten auf ca. 12.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel angesiedelt. Dieser wird durch einen kleinflächigen Fachhandel für Autoteile im Gewerbegebiet ergänzt.

Über die dargestellten Einzelhandelsstandorte hinaus gibt es im Stadtgebiet von Merzig folgende sonstige Nahversorgungsstandorte: Wasgau in Ballern, Aldi und Netto im Norden des Stadtteils Merzig sowie Netto in der Torstraße östlich der Innenstadt. Diese werden ergänzt durch zahlreiche kleine Geschäfte, Bäcker und Metzger in einigen der Ortsteile innerhalb der Wohnbebauung, die auch eine gewisse Nahversorgungsfunktion übernehmen (Details siehe Einzelhandelskonzept, Fortschreibung 2024, S. 44ff.). Die Ortskerne und die genannten Versorgungsbereiche genießen nach BauGB und im Sinne der BauNVO eine besondere Schutzwürdigkeit. Für die Auswirkungsanalyse wurden die erhobenen Geschäfte den jeweiligen Standorttypen zugeordnet.

### 3.3 Kommunale Einzelhandelsstrategie Handel 3.0

Die Kreisstadt Merzig hat 2016 eine Strategie zur Steuerung der Handelsentwicklung in der Merziger Kernstadt erarbeiten lassen. Für den Vorhabenstandort ist die Kernaussage der Strategie Handel 3.0 relevant, dass es eine Arbeitsteilung zwischen den oben beschriebenen Haupt-Einkaufslagen in der Kernstadt Merzig gibt.<sup>18</sup>

Die Innenstadt profiliert sich durch überwiegend inhabergeführte Fachgeschäfte mit Qualität, Service, Wohlfühlatmosphäre und Einkaufsspaß. Sie wird ergänzt durch Nahversorgungsmärkte (REWE, dm) am ehemaligen Markthallenstandort sowie ein innenstadttypisches Gastronomie- und Dienstleistungsangebot. Das Fachmarktzentrum Rieffstraße ergänzt das Angebot der Innenstadt durch die Möglichkeit des „One-Stop-Shopping“ zum Versorgungseinkauf. Der Ergänzungsstandort erfüllt in engem räumlichem Zusammenhang mit dem ZVB eine gesamtstädtische sowie auch eine überörtliche Versorgungsfunktion für die Bevölkerung der Kreisstadt Merzig und deren mittelzentralem Versorgungsbereich.

Im Strategiekonzept wird konstatiert, dass die in B-Plänen festgelegten Verkaufsflächenobergrenzen und die starren Sortimentsfestlegungen nicht mehr praktikabel sind. *„Damit Merzig im Wettbewerb bestehen kann, muss die Stadt über einen attraktiven Innenstadthandel und ein leistungsfähiges Fachmarktzentrum verfügen.“* (Kernplan 2016, S. 13) *„Aktuell existieren die beiden Standorte nur nebeneinander. Durch eine bessere Anbindung der Rieffstraße an die Innenstadt kann die Innenstadt von der hier vorhandenen Kaufkraft profitieren.“* (ders., S. 10). Der Fachmarktstandort Rieffstraße wird als Ergänzungsstandort zur Innenstadt gesehen, der bewusst in produktorientierter Standort- und Aufgabenteilung die beiden Bedürfnisse der Kunden („Masse“ in den Fachmärkten und „Klasse“ in der Innenstadt) bedienen können. Es wird angeregt, dass starre Sortimentslisten mittlerweile überholte Instrumente sind und eine tiefergehende Betrachtung z.B. hinsichtlich Qualitätsunterschieden im Textilbereich o.ä. notwendig ist.

Es wird der Vorschlag für eine differenzierte Sortimentsliste gemacht, die zulässige Sortimente für die Rieffstraße ergänzt und das Sortiment Bekleidung in ein hochwertiges Segment im Zentrum und ein Niedrigpreissegment am Ergänzungsstandort Rieffstraße aufteilt. Es werden Vorschläge für ein koordiniertes Marketing des Fachmarktzentrums Rieffstraße gemacht. Die Vorschläge werden in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts von 2024 aufgegriffen und umgesetzt.

---

<sup>18</sup> Quelle aller Aussagen in diesem Abschnitt: Kernplan 2016, S. 6ff.

## 4 Absatzwirtschaftliche Rahmenbedingungen

### 4.1 Nachfrageseite: Bevölkerung

Die Kreisstadt Merzig hatte am 31.03.2024 nach Angaben des statistischen Amtes des Saarlandes 31.761 Einwohner am Hauptwohnsitz.<sup>19</sup>

Die Bevölkerungszahl der Kreisstadt Merzig ist seit dem vorletzten Zensus 2011 aufgrund eines anhaltenden Geburtendefizits tendenziell leicht sinkend. In einigen Jahren konnten jedoch z.T. deutliche Zuwanderungsgewinne festgestellt werden, die insgesamt dazu geführt haben, dass 2022 die Marke von 30.000 Einwohnern überwunden wurde. Korrekturen des Zensus von 2022 führten in der Einwohnerstatistik 2022 zu einem sprunghaften Anstieg der Bevölkerungszahl auf zuletzt 31.761 (31.03.2024).

Die Bevölkerungsentwicklung hat Einfluss auf die künftig zur Verfügung stehende einzelhandelsrelevante Kaufkraft. Veränderungen in der Bevölkerungszahl und -Zusammensetzung haben langfristige Folgen auf das Konsumverhalten.

**Tabelle 4: Kreisstadt Merzig, Bevölkerung am Hauptwohnsitz, 2012-2024**

Jahr	Bevölkerungszahl	Veränderung zu 2011 (%)	Veränderung zum Vorjahr
2011	29.720		
2012	29.777	0,2%	0,2%
2013	29.668	-0,2%	-0,4%
2014	29.615	-0,4%	-0,2%
2015	29.937	0,7%	1,1%
2016	29.812	0,3%	-0,4%
2017	29.818	0,3%	0,0%
2018	29.745	0,1%	-0,2%
2019	29.795	0,3%	0,2%
2020	29.700	-0,1%	-0,3%
2021	29.609	-0,4%	-0,3%
2022	31.777	6,9%	7,3%
2023	31.811	7,0%	0,1%
2024	31.761	6,9%	-0,2%

Stand: Jeweils zum 31.12., 2024: 31.03. Quelle: Saarland, Statistisches Amt.  
Basis: 2011 - 2021: Zensus 2011; ab 2022: Zensus 2022

Die Bevölkerungszahlen des kommunalen Meldeamtes können aufgrund abweichender Fortschreibungsmethoden von den Angaben des Statistischen Amtes des Saarlandes abweichen.

<sup>19</sup> Quelle: Saarland, Statistisches Amt: Fläche, Bevölkerung in den Gemeinden am 31.03.2024 nach Geschlecht, Einwohner je km<sup>2</sup> und Anteil an der Gesamtbevölkerung (Basis Zensus 2022), Saarbrücken, 16.01.2025

## 4.2 Nachfrageseite: Kaufkraft

### Status Quo

Nach Hochrechnungen der GfK Nürnberg wurden in Deutschland im Jahr 2024 rund 6.772 € pro Kopf im Einzelhandel ausgegeben. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Bevölkerung der Kreisstadt Merzig wird von der GfK Nürnberg für 2024 insgesamt auf 190,2 Mio. € hochgerechnet, das entspricht pro Kopf rund 6.330 € oder 93,5 % des Bundesschnitts.

In den benachbarten Gemeinden lag der Pro-Kopf-Index der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft 2024 niedriger als in Merzig (Beckingen: 6.180 €, Losheim am See: 6.212 €, Mettlach: 6.099 €, Dillingen: 6.039 €).<sup>20</sup>

Die Bevölkerung der Kreisstadt Merzig hat 2024 etwas mehr als die Hälfte (52,5 %) ihrer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft für die nahversorgungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Waren der Gesundheits- und Körperpflege verwendet, der Rest für alle anderen Nonfood-Warengruppen (siehe Tabelle 5).

**Tabelle 5: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen**

Warengruppe	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2024			
	€ pro Kopf	gesamt (Mio. €)	davon Kaufkraft für Online-Käufe gesamt (Mio. €)	Online-Anteil
NuG	2.801	84,2	1,5	1,8%
GuK	524	15,8	2,1	13,2%
<b>Summe periodischer Bedarf</b>	<b>3.325</b>	<b>99,9</b>	<b>3,6</b>	<b>4,6%</b>
NF II	3.004	90,3	25,6	31,1%
Gesamt	6.330	190,2	29,2	16,6%
Kaufkraft-Index pro Kopf	93,5			

NuG = Nahrungs- und Genussmittel, GuK = Waren der Gesundheits- u. Körperpflege  
 per. Bed = periodischer Bedarf (NuG + GuK), NF II = Nonfood II = alle anderen Warengruppen außer Nahrungs- und Genussmittel sowie Waren der Gesundheits- und Körperpflege  
 Kaufkraftindex pro Kopf: Deutschland = 100

Quellen: Kaufkraft: GfK Nürnberg 2024, bezogen auf den Einwohnerstand am 1.1.2023; Quelle Einwohner: Statistisches Amt Saarland. Abweichungen in den Summen durch unabhängiges Runden.

<sup>20</sup> Quelle: GfK Nürnberg 2024.

Der Online-Handel gewinnt vor allem für Nonfood-Waren zunehmend an Bedeutung. Der Online-Anteil der im Einzelhandel ausgegebenen Kaufkraft lag in der Kreisstadt Merzig über alle Warengruppen 2024 bei 16,6 %. Für die relevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel lag er mit 2,2 % hingegen im Vergleich zu allen anderen Warengruppen am niedrigsten.

Der Online-Anteil im deutschen Einzelhandel hat nach leichten Rückgängen im Jahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr 2024 wieder leicht zugenommen.

### **Voraussichtliche Entwicklung der Kaufkraft**

Die Folgen der Krisen und Kriege der vergangenen Jahre haben das Konsumverhalten der Bevölkerung in Deutschland seit 2020 stark beeinflusst. Nach einer teilweise turbulenten Entwicklung für den Einzelhandel aufgrund der Folgen der Corona-Pandemie, Lieferengpässen und einer zeitweise hohen Inflation hat sich die Entwicklung der Verbraucherpreise und der Umsätze im Einzelhandel 2024 wieder zunehmend normalisiert.

Im Dezember 2024 lagen die Verbraucherpreise im Saarland 3,1 % über denen des Vorjahresmonats. Damit hat sich die Inflation nach zeitweisen Höhenflügen wieder einem normalen Niveau angenähert.

Der Umsatz des deutschen Einzelhandels stieg im Oktober 2024 um 1,8 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Hiervon profitierten vor allem die Nonfood-Branchen (+2,6 %), hinter denen der Lebensmittel-Einzelhandel mit einem Umsatzplus von 0,6 % zurückblieb. Der Versand- und Online-Handel konnte im 3. Quartal 2024 mit einem Umsatzplus von 8,8 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum wieder deutliche Zuwächse verbuchen, im Gegensatz zu 2023, wo der Online-Umsatz noch um 4,2 % zurückgegangen war.

Insgesamt hat die verfügbare Kaufkraft der Bevölkerung für den Einzelhandel in den meisten Gemeinden in den letzten Jahren leicht zugenommen, die Entwicklung in den einzelnen Warengruppen verlief jedoch sehr unterschiedlich. Während der Corona-Krise haben die Ausgaben der Bevölkerung im Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln deutlich zugenommen, die Kaufkraft für non-food-Waren ist hingegen gesunken. Zugleich war eine starke Zunahme des Online-Umsatzes feststellbar. Bis 2024 normalisierten sich die Corona-bedingten Verwerfungen im Einzelhandel wieder weitgehend.<sup>21</sup>

Die gesamte im stationären Einzelhandel zur Verfügung stehende Kaufkraft hängt zusätzlich von der Entwicklung der Bevölkerungszahl ab. Kurz- und mittelfristig wird das Geburtendefizit in der Stadt Merzig

---

<sup>21</sup> Quelle: KPMG Retail Sales Monitor 4/2024, S. 2

weiterhin bestehen. Es wird jedoch seit mehreren Jahren durch einen Wanderungsüberschuss kompensiert.

Unter Berücksichtigung aller beschriebenen, z.T. gegenläufigen Trends wird in den weiteren Überlegungen von der Annahme ausgegangen, dass die insgesamt für den stationären Lebensmitteleinzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Waren der Gesundheits- und Körperpflege verfügbare Kaufkraft der Bevölkerung in der Kreisstadt Merzig in den nächsten Jahren stabil bleiben wird.

### 4.3 Angebotsseite: Kreisstadt Merzig

Im Januar 2025 wurden in der Kreisstadt Merzig 154 Ladengeschäfte im engeren Sinne (ohne Kfz-Handel und Handel mit Brennstoffen) mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 49.239 m<sup>2</sup> identifiziert. Die erfassten Einzelhandelseinrichtungen erzielten 2024 einen geschätzten Umsatz von 182,8 Mio. €, davon 33 % mit Nahrungs- und Genussmitteln und knapp 6 % mit Waren der Gesundheits- und Körperpflege.<sup>22</sup>

Mit 82 Geschäften umfasst der zentrale Versorgungsbereich der Innenstadt mehr als die Hälfte aller erfassten Läden (Abgrenzung siehe Kapitel 3.2). Diese erwirtschafteten 2024 an ihren integrierten Standorten auf 31 % der Verkaufsflächen rund 33 % des Gesamtumsatzes des erfassten Einzelhandels in der Kreisstadt Merzig.

54 Geschäfte mit 19 % der Verkaufsfläche und 25 % des Einzelhandelsumsatzes befinden sich in Nahversorgungslagen in oder unmittelbar angrenzend an Wohngebiete. Diese teilintegrierten Standorte sind im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ebenfalls als schützenswert anzusehen.

Die Hälfte der Verkaufsfläche in der Kreisstadt Merzig (50 %) verteilt sich auf 18 weitere Einzelhandelseinrichtungen in sonstigen Lagen außerhalb des Zentrums und der Wohngebiete. Diese erwirtschaften rund 42% des gesamten Einzelhandelsumsatzes in Merzig.

Die größten Einzelhandelseinrichtungen in der Kreisstadt Merzig waren 2024 der Globus Baumarkt im Gewerbegebiet Zum Wiesenhof sowie der „Möbelpark“ und das Union-Bauzentrum in der Rieffstraße. Es folgen das Bekleidungskaufhaus Ronellenfitsch im zentralen Versorgungsbereich und Elektro Funk in Besseringen. Diese fünf größten Einzelhandelseinrichtungen decken mit zusammen über 20.600 m<sup>2</sup> fast 42 % der Gesamt-Verkaufsfläche und 28 % der erfassten Umsätze der Geschäfte in der gesamten Kreisstadt Merzig ab.

---

<sup>22</sup> Quelle: Verkaufsfläche: Erhebung isoplan-Marktforschung und imtargis 07/2024 und Aktualisierung 01/2025, Umsätze: Schätzung isoplan-Marktforschung, Stand: 2024. Siehe methodische Hinweise in Kapitel 1.4.

**Tabelle 6: Einzelhandel in der Kreisstadt Merzig nach Einzelhandelsstandorten**

Einzelhandelsstandort	Anzahl Geschäfte	Verkaufs- fläche		geschätzter Umsatz	
		(m <sup>2</sup> )	%	gesamt	davon pe- riod. Bedarf
				(Mio. €)	(Mio. €)
ZVB Merzig Innenstadt (integriert)	82	15.220	30,9%	59,9	20,2
Nahversorgungslagen (teilintegriert)	54	9.309	18,9%	45,3	28,8
sonstige Standorte (inkl. Rieffstr.)	18	24.710	50,2%	77,6	31,8
<b>gesamt*</b>	<b>154</b>	<b>49.239</b>	<b>100%</b>	<b>182,8</b>	<b>80,8</b>

\* alle Angaben ohne den derzeit geschlossenen Verbrauchermarkt Kaufland an der Rieffstraße  
ZVB = Zentraler Versorgungsbereich.

Quelle: Erhebung isoplan-Marktforschung und imtargis, Verkaufsflächen- und Umsatzschätzung des Einzelhandels, Stand: 01/2025. Abweichungen in den Summen durch unabhängiges Runden.

### Bewertung der Einzelhandelsausstattung

Die Kreisstadt Merzig ist im Vergleich zu anderen Mittel- und Oberzentren im Saarland mit Lebensmittelmärkten nicht gut versorgt. Mit 0,34 m<sup>2</sup> pro Kopf liegt die Verkaufsflächenausstattung für Nahrungs- und Genussmittel in der Kreisstadt Merzig beispielsweise um 28 % unter dem Durchschnitt der Landeshauptstadt Saarbrücken von 0,48 m<sup>2</sup> pro Kopf. Entsprechend niedrig ist die Kaufkraftbindungsquote für diese Warengruppe in Merzig mit 72,3%.

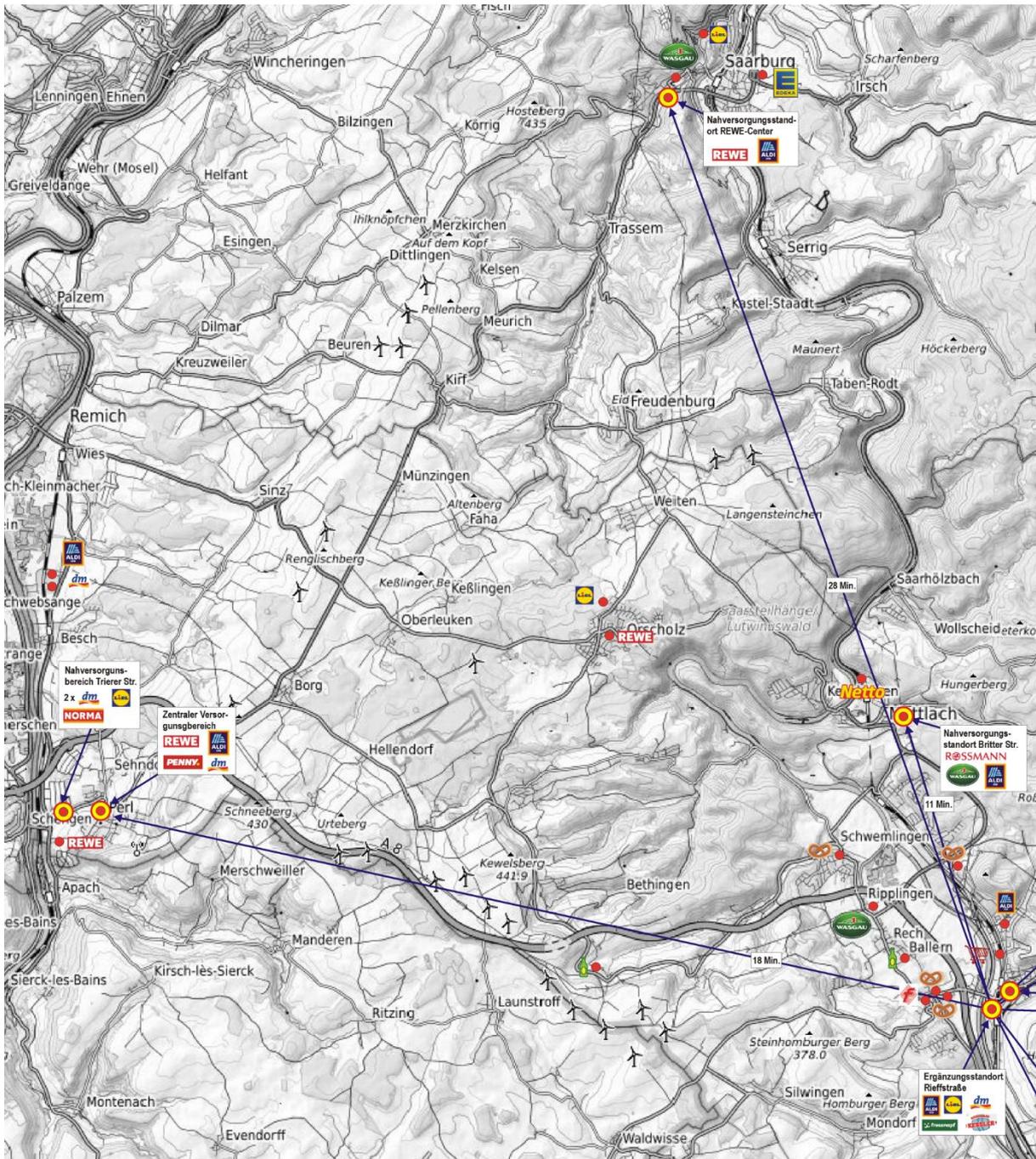
Für ein Mittelzentrum wäre aufgrund seines mittelzentralen Versorgungsauftrags, der auch Teile der Waren des täglichen und periodischen Bedarfs umfasst, eine Kaufkraftbindungsquote von über 100 % zu erwarten. Die Versorgungslücke sollen die an der Rieffstraße geplanten Nahversorgungsmärkte zumindest teilweise schließen.

## 4.4 Wettbewerber im Umland

Die geplanten Märkte an der Rieffstraße treten aufgrund ihrer gemeinsamen Größe (3.250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und ihrer Lage in der Agglomeration mit zwei weiteren Discountern, einem Drogeriemarkt und weiteren Fachmärkten in erster Linie in den Wettbewerb mit SB-Warenhäusern und Verbrauchermärkten in den Umlandgemeinden, weiterhin mit vergleichbaren Einzelhandelsagglomerationen aus Lebensmittelmärkten und weiteren Fachmärkten (in den folgenden Abbildungen mit gelb-roten Punkten markiert). In zweiter Linie sind auch solitär stehende Lebensmittelmärkte betroffen (rote Punkte).

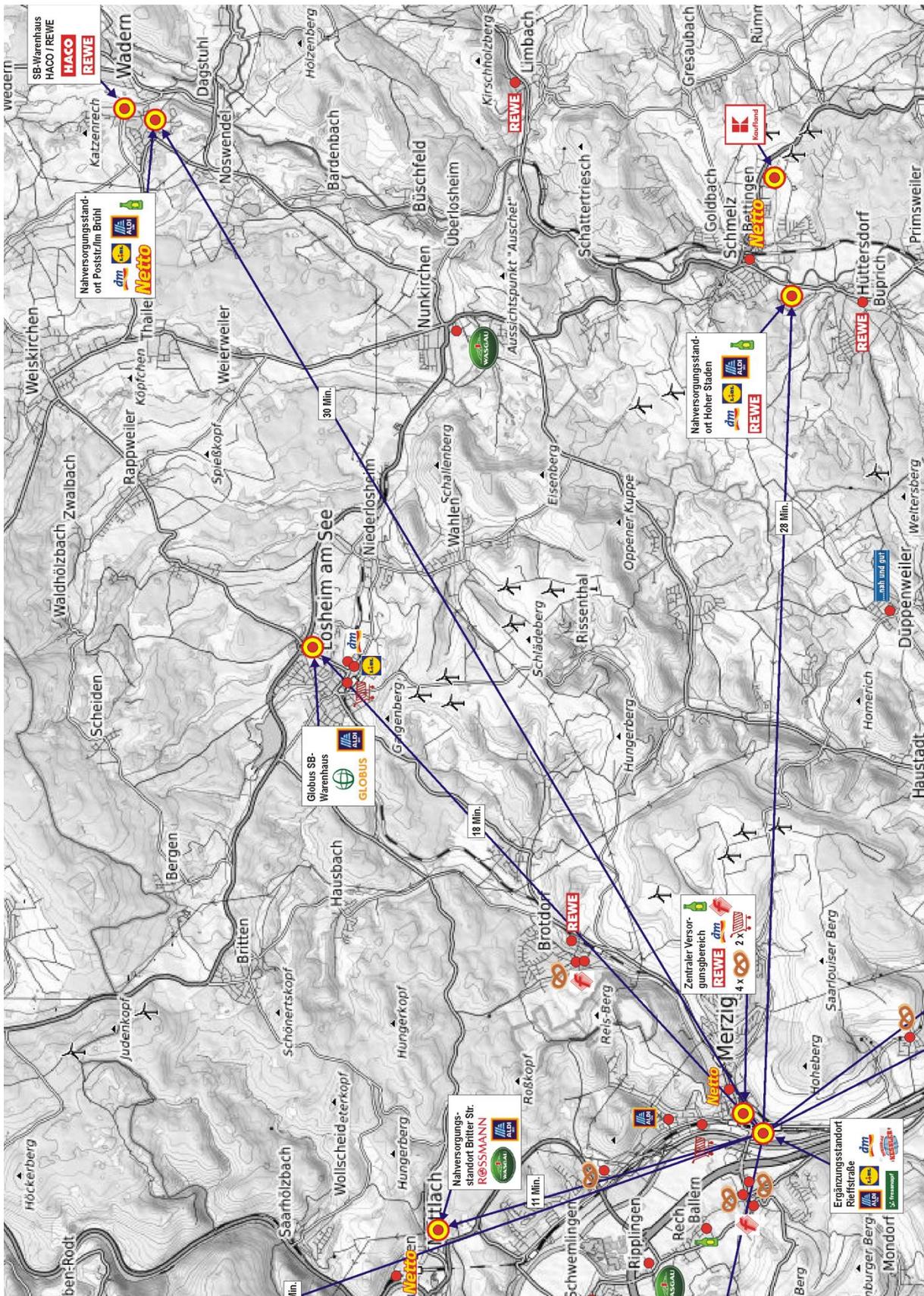
Im Südosten von Merzig ist die Wettbewerberdichte entlang der Saarschiene am höchsten. Nach Nordosten und vor allem nach Nordwesten sinkt mit der geringeren Besiedlungsdichte auch die Wettbewerberdichte. Am dünnsten sind die angrenzenden Bereiche in Frankreich besiedelt; hier konnten in vertretbarer Entfernung keine Wettbewerber von relevanter Größe identifiziert werden.

**Abbildung 11: Wettbewerber des geplanten Lebensmittelmarktes im Nordwesten des Untersuchungsraums**



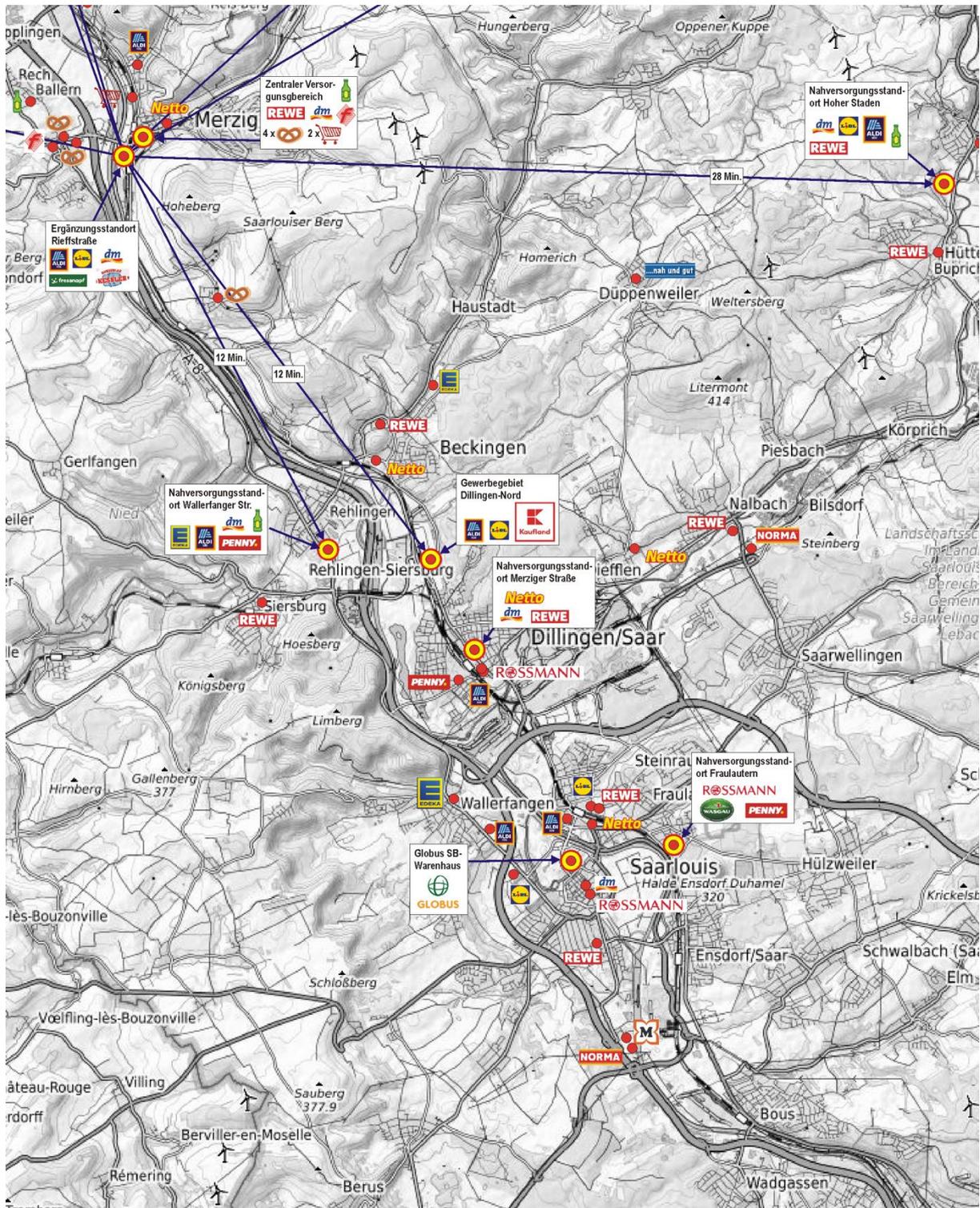
Quelle: Eigene Erhebung isoplan-Marktforschung 01/2025. Kartendaten: © [OpenStreetMap](#)-Mitwirkende, [SRTM](#) | Kartendarstellung: © [OpenTopoMap](#) (CC-BY-SA)

Abbildung 12: Wettbewerber des geplanten Lebensmittelmarktes im Nordosten des Untersuchungsraums



Quelle: Eigene Erhebung isoplan-Marktforschung 01/2025. Kartendaten: © [OpenStreetMap](#)-Mitwirkende, [SRTM](#) | Kartendarstellung: © [OpenTopoMap](#) (CC-BY-SA)

Abbildung 13: Wettbewerber des geplanten Lebensmittelmarktes im Südosten des Untersuchungsraums



Quelle: Eigene Erhebung isoplan-Marktforschung 01/2025. Kartendaten: © [OpenStreetMap](#)-Mitwirkende, [SRTM](#) | Kartendarstellung: © [OpenTopoMap](#) (CC-BY-SA)

## 4.5 Kaufkraftbindung und Tragfähigkeit des Vorhabens

Aus der Kreisstadt Merzig flossen 2024 per Saldo rund 23,3 Mio. € Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel in andere Einkaufsorte ab. Dies entspricht einer Kaufkraftbindungsquote von 72,3 % für diese Warengruppe. Diese Bindungsquote ist für ein Mittelzentrum mit mehr als 30.000 Einwohnern selbst zur Abdeckung seiner grundzentralen Versorgungsaufgabe weitaus zu niedrig. Zu erwarten wäre in einem Mittelzentrum eine Kaufkraftbindungsquote von 100 % oder darüber, wie sie in anderen saarländischen Mittelzentren vorgefunden wird.

In **Variante 1** (Lebensmittelmarkt + Getränkemarkt) werden unter Worst Case-Annahmen vom künftigen Umsatz der zwei geplanten Märkte über alle Warengruppen von 15,1 Mio. € 28 % aus Geschäften in der Kreisstadt Merzig umgelenkt werden. Die restlichen 72 % stammen aus Geschäften von außerhalb. Die geplanten Märkte werden damit einen wesentlichen Teil der Kaufkraft der Merziger Bevölkerung in die Kreisstadt zurückholen, die derzeit - entgegen den landesplanerischen Zielen der zentralörtlichen Ordnung - in andere Einkaufsorte abfließt.

Die Kaufkraftbindungsquote für Nahrungs- und Genussmittel wird in Merzig damit von 72,3 % auf 83,7 % steigen, für Waren der Gesundheits- und Körperpflege von 127 % auf 130 % und für Nonfood-II-Waren von 187 % auf 189 %.

In **Variante 2** (Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt) werden unter Worst Case-Annahmen vom künftigen Umsatz der zwei geplanten Märkte über alle Warengruppen von 18,6 Mio. € 34 % aus Geschäften in der Kreisstadt Merzig umgelenkt werden. Die restlichen 66 % stammen aus Geschäften von außerhalb. Die Kaufkraftbindungsquote für Nahrungs- und Genussmittel wird in Merzig damit von 72,3 % auf 82,2 % steigen, für Waren der Gesundheits- und Körperpflege von 127 % auf 144 % und für Nonfood-II-Waren von 187 % auf 190 % (siehe Tabelle 7 und Auswirkungsanalyse in Kapitel 5).

**Das Vorhaben ist für Nahrungs- und Genussmittel allein von der Kaufkraft der Bevölkerung in der Kreisstadt Merzig tragfähig.**

In der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflege wird es zu einer geringen (Variante 1) bis mäßigen (Variante 2) Zunahme der Kaufkraftzuflüsse aus dem mittelzentralen Versorgungsbereich von Merzig kommen. Hier übernimmt Merzig bereits aktuell eine mittelzentrale Versorgungsfunktion für Gemeinden, die nicht über einen eigenen Drogeriemarkt oder entsprechende Angebote verfügen. Zudem sind für Drogeriewaren aufgrund eines beachtlichen Preisgefälles eine hohe Nachfrage und damit überdurchschnittliche Kaufkraftzuflüsse

aus Frankreich zu beobachten, von denen der geplante Drogeriemarkt in Variante 2 ebenfalls profitieren wird.

Die Umsätze der geplanten Märkte mit Nonfood-II-Nebensortimenten werden im Worst Case bei 1,0 Mio. € (Variante 1) bzw. 1,8 Mio. € (Variante 2) liegen und sind den Umsätzen für Waren des periodischen Bedarfs deutlich untergeordnet. Sie verteilt sich zudem auf viele Nonfood-II-Warengruppen und Sortimente, für die es im Mittelzentrum Merzig jeweils zahlreiche vorhandene Anbieter gibt.

Die Betroffenheit der Nonfood-II-Wettbewerber durch die zu erwartenden Umsätze des Vorhabenmarktes liegt aufgrund des geringen Mehrumsatzes des Vorhabenmarktes je Warengruppe unterhalb der Nachweisgrenze. Auf eine vertiefte Darstellung der Auswirkungen für die Nonfood-II-Nebensortimente wurde aus diesem Grund verzichtet.

**Tabelle 7: Auswirkungen auf die Kaufkraftbindung, Worst Case, Varianten 1 und 2**

Kreisstadt Merzig (30.051 Einwohner, Stand: 1.1.2023)	Periodischer Bedarf		
	NuG	GuK	Summe
Kaufkraft pro Kopf 2024 (€)	2.801	524	3.325
Kaufkraft gesamt in Mio. €	84,2	15,8	99,9
IST: POS-Umsatz Kreisstadt Merzig 2024 (Mio. €)	60,9	19,9	80,8
Kaufkraftzu- bzw. -abfluss per Saldo (Mio. €)	-23,3	+4,2	-19,9
IST: warengruppenspezifische Kaufkraftbindungsquote	72,3%	126,5%	80,9%
<b>Variante 1: Lebensmittelmarkt + Getränkemarkt, Worst Case</b>			
Voraus. Umsatz der geplanten Märkte (Mio. €)	13,3	0,8	14,1
davon Umlenkung aus Geschäften in anderen Gemeinden	9,7	0,6	10,3
Künftiger POS-Umsatz in der Kreisstadt Merzig inkl. Vorhaben	70,5	20,5	91,0
Kaufkraftbindungsquote in nach Realisierung des Vorhabens	83,8 %	130,3%	91,1%
<b>Variante 2: Lebensmittelmarkt + Drogeriemarkt, Worst Case</b>			
Voraus. Mehrumsatz der geplanten Märkte (Mio. €)	12,5	4,3	16,8
davon Umlenkung aus Geschäften in anderen Gemeinden	8,3	2,8	11,1
Künftiger POS-Umsatz in der Kreisstadt Merzig inkl. Vorhaben	69,2	22,8	91,9
Kaufkraftbindungsquote in nach Realisierung des Vorhabens	82,2%	144,4%	92,0%

POS = point of sale (stationärer Einzelhandel); NuG = Nahrungs- und Genussmittel; GuK = Waren der Gesundheits- und Körperpflege. Grundlage: jeweils Worst-Case-Szenario

Quellen: Einwohner: Statistisches Amt Saarlan; Kaufkraft: GfK Nürnberg 2024, Umsatz: Schätzung isoplan, Basis: Erhebung Juli 2024, Flächenproduktivität: Hahn-Gruppe 2024, S. 34f., Kaufkraftumlenkung: Berechnung isoplan-Marktforschung, siehe Kapitel 1.4 und 5.3

## 4.6 Einzugsbereich des Vorhabens

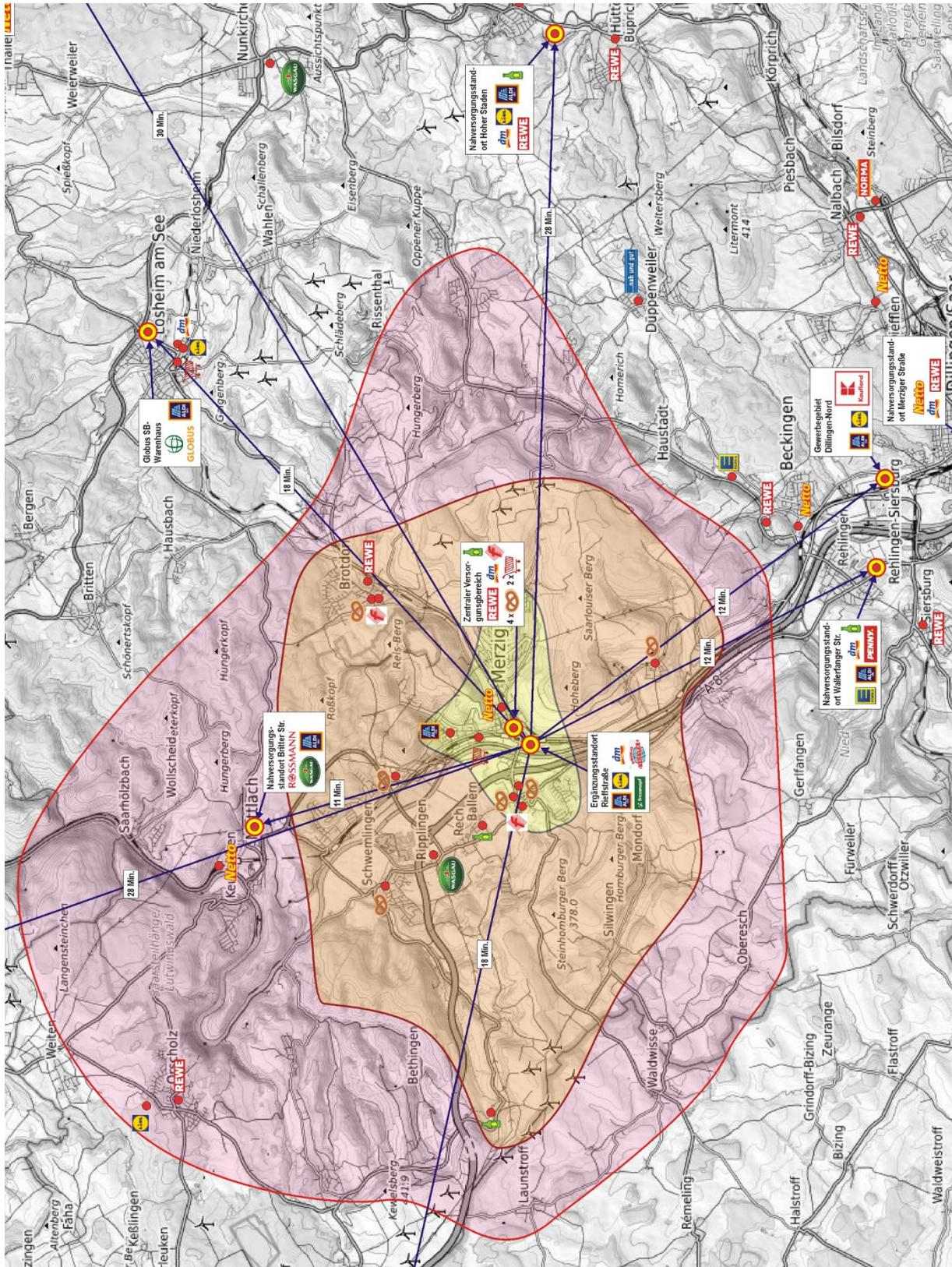
Als Einzugsbereich des Vorhabens wird das Gebiet bezeichnet, in dem die Kunden des geplanten Marktes wohnen. Der Vorhabenmarkt bildet mit den anderen Lebensmittelmärkten und sonstigen Fachmärkten am Standort Rieffstraße eine Agglomeration mit einer hohen Anziehungskraft auf Kunden, auch aus benachbarten Gemeinden.

Die Agglomeration Rieffstraße steht in erster Linie im Wettbewerb mit anderen vergleichbaren Agglomerationen und mit Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern mit einer vergleichbaren Angebotsbreite und -tiefe. In zweiter Linie werden auch Lebensmittelmärkte und -geschäfte in der Stadt Merzig und dem Umland an Solitärstandorten betroffen sein.

Die Einzugsgebiete der Wettbewerber sind gegeneinander nicht scharf abgrenzbar, sondern überlappen sich. Der künftige Einzelhandels-Einzugsbereich des Vorhabenmarkts kann in drei Zonen eingeteilt werden, in denen der Vorhabenmarkt voraussichtlich einen unterschiedlich hohen Marktanteil erreichen wird (siehe Abbildung 14):

- Zone 1: Die Vorhabenmärkte sind attraktive Alternativen zu den bestehenden Lebensmittel- und Drogeriewarenangeboten und sind in bis zu 5 Minuten erreichbar (Stadtteile Merzig, Hilbringen)
- Zone 2: Die Vorhabenmärkte sind zusätzliche Alternativen zu den bestehenden Lebensmittelangeboten und sind in bis zu 10 Minuten erreichbar (alle anderen Stadtteile von Merzig)
- Zone 3: Wohngebiete in anderen Gemeinden, für die die Agglomeration Rieffstraße nach der Errichtung der Vorhabenmärkte mindestens genauso attraktiv ist wie ähnlich weit entfernte andere Agglomerationen.

Abbildung 14: Zonen des Einzugsbereichs



Quelle: Eigene Erhebung und Berechnung isoplan-Marktforschung 01/2025, siehe Text. Kartendaten: © [OpenStreetMap](#)-Mitwirkende, [SRTM](#) | Kartendarstellung: © [OpenTopoMap](#) (CC-BY-SA)

## 5 Wirkungsanalyse

### 5.1 Annahmen der Szenarien

Die zu erwartende Umsatzumverteilung aufgrund der geplanten Märkte wurde mit Hilfe eines modifizierten Gravitationsmodells für beide Varianten in zwei Szenarien berechnet (zur Methode siehe Kapitel 1.4). Im Worst-Case-Szenario wird jeweils davon ausgegangen, dass die Vorhabenmärkte die durchschnittliche Flächenproduktivität vergleichbarer Märkte in Deutschland erzielen werden.

Das mit hoher Wahrscheinlichkeit eintretende Real-Case-Szenario geht davon aus, dass aufgrund der niedrigeren Pro-Kopf-Kaufkraft im Einzugsbereich die Flächenproduktivität der geplanten Märkte um 10 % unter dem Deutschlandmittel liegen wird (Berechnung der Umsätze siehe Kapitel 2.4).

### 5.2 Einwirkungsbereich

Von dem in Kapitel 4.6 ermittelten Einzelhandels-Einzugsgebiet, das durch die Herkunft der Kunden bestimmt wird, ist der *Einwirkungsbereich* des Vorhabens zu unterscheiden. Unter dem Begriff „Einwirkungsbereich“ wird der Bereich verstanden, in dem Wettbewerber von Auswirkungen des Vorhabens betroffen sind. Dieser geht über den in Abbildung 14 dargestellten Einzugsbereich hinaus.

Zur Ermittlung des Einwirkungsbereichs wurden auf die Erhebung der Wettbewerber des Vorhabenmarktes in Merzig und den angrenzenden Städten und Gemeinden zurückgegriffen (siehe Kapitel 4.3 und 4.4). Dies sind Lebensmitteldiscounter, Lebensmittel-Supermärkte, SB-Warenhäuser, Verbrauchermärkte, kleinere Lebensmittelgeschäfte, Bäcker, Metzger und Drogeriemärkte. Durch die Neuansiedlung des geplanten Marktes wird der Einkaufsstandort Rieffstraße attraktiver für Kunden, die zwischen dem Vorhabenmarkt und den betroffenen Wettbewerbern wohnen. Dadurch wird Wettbewerbern im Einwirkungsbereich Kaufkraft entzogen werden.

Abbildung 15 zeigt den Bereich, in dem Wettbewerber voraussichtlich mit mehr als 1 % Umsatzverlust von dem Vorhaben betroffen sein werden. Der Einwirkungsbereich, in dem der Einzelhandelsbestand betroffen sein wird, wurde auf die dargestellten Wettbewerbsstandorte begrenzt. Diese liegen unter normalen Verkehrsbedingungen in einem Umkreis von bis zu 18 Minuten PKW-Fahrzeit um den Vorhabenstandort. Wettbewerber, für die sich rechnerisch Auswirkungen von unter 1 % ergaben, wurden als nicht betroffen eingestuft. Durch die Topografie und unterschiedliche Besiedlungsdichte bedingt ergibt sich ein asymmetrischer Einwirkungsbereich entlang der BAB A6.



## 5.3 Umsatzumverteilung

### 5.3.1 Variante 1: Lebensmittelmarkt + Getränkemarkt

#### Worst Case Szenario

Variante 1 umfasst die Ansiedlung eines Edeka- Lebensmittelmarktes mit 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie eines Getränkemarktes mit 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Im Worst-Case-Szenario wird für beide Märkte die jeweils durchschnittliche Flächenproduktivität in Deutschland angenommen.

Unter diesen Annahmen werden beide Märkte zusammen einen Umsatz von 15,1 Mio. € über alle Warengruppen erzielen, das sind 3,3 % des Bestandsumsatzes der betroffenen Wettbewerber. Insgesamt werden 77 Wettbewerber von der kleinen Bäckerei bis zum SB-Warenhaus Globus im oben beschriebenen Einwirkungsbereich mit einer Verkaufsfläche von zusammen rund 60.000 m<sup>2</sup> und einem Bestandsumsatz von 400 Mio. € von dem Vorhaben mit individuellen Umsatz-Umverteilungen zwischen 0,7 % und 8,7 % betroffen sein.

Im **zentralen Versorgungsbereich** von Merzig sind 13 Wettbewerber mit einer mittleren Umsatzumverteilungsquote von 4,4 % betroffen (REWE, zwei Lebensmittelläden, vier Bäckereien, eine Metzgerei, dm, Woolworth, drei Kioske). Die stärksten Auswirkungen wird aufgrund der räumlichen Nähe und der hohen Sortimentsübereinstimmung der Lebensmittelmarkt REWE in der Innenstadt mit 8,7 % Umsatzumverteilung erfahren, gefolgt von zwei kleinen Lebensmittelgeschäften in der Poststraße (jeweils 7,4 %). Alle anderen Wettbewerber im ZVB werden mit 0,8 bis 4,2 % Umsatzumverteilung nur geringfügig betroffen sein.

In den im Sinne von § 11 (3) BauNVO als schützenswert zu erachtenden **Nahversorgungslagen in der Kreisstadt Merzig** liegen 27 betroffene Wettbewerber mit zusammen knapp 8.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die im Schnitt 5,8 % ihres Umsatzes verlieren werden. Ein großer Anteil der Umsatzumverteilung stammt von den benachbarten Wettbewerbern in der Rieffstraße (Getränkemarkt Kessler 8,3 % Umsatzumverteilung, Lidl 7,6 %, Aldi 7,5 % sowie dm 1,6 %). Prozentual mäßig bis stark betroffen sind wegen der hohen Sortimentsübereinstimmung und der räumlichen Nähe darüber hinaus ein kleines Lebensmittelgeschäft in der Trierer Straße 135 mit 8,5 % und ein Getränkemarkt in der Trierer Straße 199 mit 6,9 % Umsatzumverteilung. Es folgt REWE in Brotdorf (5,8 %). Alle anderen betroffenen Geschäfte in Nahversorgungslagen von Merzig und seinen Stadtteilen (Aldi, 2 x Netto, 10 Bäckereien, 2 Metzgereien, 3 Tankstellenshops, 2 Kioske) sind geringer betroffen (1,6 % bis 5,4 % Umsatzumverteilung).

Der Standort des Lebensmittelmarktes Wasgau im Merziger Stadtteil Ballern liegt „auf der grünen Wiese“ außerhalb der Wohnbebauung und wird als **nicht integrierter Standort** eingestuft. Er ist mit 7,3 % Umsatzumverteilung betroffen.

In den **Nachbarstädten und -gemeinden** sind 36 weitere Wettbewerber von dem Vorhaben betroffen, davon 12 in zentralen Versorgungsbereichen und 14 in schützenswerten Nahversorgungslagen.

Die stärkste Betroffenheit in den Nachbarstädten und -gemeinden zeigt sich für die Lebensmittel-Vollsortimenter von Edeka, REWE und Wasgau im Umland, die je nach Entfernung zwischen 4,3 und 5,8 % ihres Umsatzes verlieren werden. Edeka in Rehlingen-Siersburg und in Beckingen sind dabei mit 5,8 % bzw. 5,6 % mäßig betroffen. Alle anderen Lebensmittelgeschäfte im näheren Umland sind mit 2,6 % bis 5,4 % Umsatzumverteilung betroffen (vorwiegend Lebensmittel-discounter, Getränkemärkte, Kaufland in Dillingen, Globus in Losheim und kleinere Lebensmittelgeschäfte). Sechs Drogeriemärkte von dm und Rossmann im Umland sind geringfügig betroffen (unter 1 % Umsatzumverteilung).

**Die Umsatzumverteilung liegt in allen betroffenen schützenswerten Versorgungsbereichen überwiegend deutlich unterhalb der Schädlichkeitsschwelle von 10 %, auch bei Betrachtung der Einzelwettbewerber. Eine Vorschädigung der betroffenen Wettbewerber in schützenswerten Lagen ist nicht feststellbar. Eine unzulässige Schädigung der Funktionsfähigkeit der schützenswerten Versorgungsbereiche der Standortgemeinde und ihrer Nachbarstädte und -gemeinden durch das Vorhaben kann selbst unter den getroffenen Worst-Case-Annahmen, auch bei Betrachtung der Einzelwettbewerber, nicht nachgewiesen werden.**

Unter den Annahmen des mit hoher Wahrscheinlichkeit eintretenden **Real-Case-Szenarios** werden die Auswirkungen auf die einzelnen Wettbewerber rund 10 % geringer ausfallen. Die höchste Auswirkung wird wiederum REWE im ZVB von Merzig mit 7,8 % Umsatzumverteilung erfahren. Auf eine vertiefte Darstellung des Real-Case-Szenarios im Detail wurde verzichtet.

**Tabelle 8: Umsatzumverteilung: Variante 1 (Lebensmittelmarkt und Getränkemarkt), Worst-Case-Szenario**

Einzelhandelsstandort	Anzahl	VKF	Umsatz	Umverteilung		Anteil an Umverteilung
		m <sup>2</sup>	Mio. €	Mio. €	%	%
Merzig, ZVB/Ortskern	13	3.855	20,9	0,9	4,4%	6,1%
Merzig, NVL	27	8.784	59,0	3,4	5,8%	22,8%
Merzig, sonstige	1	1.200	5,6	0,4	7,3%	2,7%
<b>Kreisstadt Merzig gesamt</b>	<b>41</b>	<b>13.839</b>	<b>85,6</b>	<b>4,8</b>	<b>5,6%</b>	<b>31,6%</b>
Beckingen, ZVB/Ortskern	1	1.400	6,5	0,3	5,2%	2,3%
Beckingen, NVL	2	2.600	14,2	0,7	5,0%	4,7%
Dillingen, NVL	5	4.700	31,2	0,9	3,0%	6,3%
Dillingen, sonstige	3	6.900	51,7	1,6	3,1%	10,8%
Losheim am See, ZVB	3	1.150	7,3	0,2	2,3%	1,1%
Losheim am See, NVL	2	2.600	25,3	0,7	3,0%	5,0%
Losheim am See, sonstige	1	6.750	44,2	1,1	2,6%	7,5%
Mettlach, ZVB/Ortskern	3	3.250	16,6	0,6	3,7%	4,1%
Mettlach, NVL	1	1.300	12,2	0,5	3,8%	3,0%
Mettlach, sonstige	3	2.350	16,6	0,5	3,3%	3,6%
Perl, ZVB/Ortskern	4	5.150	34,7	1,1	3,1%	7,1%
Perl, NVL	2	2.400	17,4	0,5	3,0%	3,4%
Rehlingen-Siersburg, ZVB	1	800	3,7	0,2	5,2%	1,3%
Rehlingen-Siersburg, NVL	2	2.200	13,8	0,6	4,0%	3,7%
Rehlingen-Siersburg, sonstige	3	2.610	18,3	0,7	3,7%	4,5%
<b>Nachbargemeinden gesamt</b>	<b>36</b>	<b>46.160</b>	<b>313,7</b>	<b>10,3</b>	<b>3,3%</b>	<b>68,4%</b>
<b>Alle Gemeinden gesamt</b>	<b>77</b>	<b>59.999</b>	<b>399,3</b>	<b>15,1</b>	<b>3,8%</b>	<b>100,0%</b>

ZVB = Zentraler Versorgungsbereich; NVL = Nahversorgungslage; VKF = Verkaufsfläche

Quelle: Berechnung isoplan-Marktforschung, Stand: 01/2015, siehe Text

### 5.3.2 Variante 2: Lebensmittelmarkt + Drogeriemarkt

#### Worst Case Szenario

Variante 2 umfasst die Ansiedlung eines Edeka- Lebensmittelmarktes mit 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie eines Drogeriemarktes mit 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Im Worst-Case-Szenario wird für beide Märkte die jeweils durchschnittliche Flächenproduktivität in Deutschland angenommen.

Unter diesen Annahmen werden beide Märkte zusammen einen Umsatz von 18,6 Mio. € über alle Warengruppen erzielen, das sind 4,6 % des Bestandsumsatzes der betroffenen Wettbewerber. Insgesamt werden 81 Wettbewerber von der kleinen Bäckerei bis zum SB-Warenhaus Globus im oben beschriebenen Einwirkungsbereich mit einer Verkaufsfläche von zusammen rund 60.400 m<sup>2</sup> und einem Bestandsumsatz von 401 Mio. € von dem Vorhaben mit individuellen Umsatz-Umverteilungen zwischen 0,9 % und 12,3 % betroffen sein.

Im **zentralen Versorgungsbereich** von Merzig sind 13 Wettbewerber mit einer mittleren Umsatzumverteilungsquote von 7,8 % betroffen (dm, REWE, zwei Lebensmittelläden, vier Bäckereien, drei Apotheken, eine Metzgerei, Woolworth). Die stärksten Auswirkungen wird aufgrund der räumlichen Nähe und der hohen Sortimentsübereinstimmung der Drogeriemarkt dm in der Stadtmitte mit 11,8 % Umsatzumverteilung erfahren, gefolgt vom Lebensmittelmarkt REWE, ebenfalls in der Stadtmitte, mit 9,1 % Umsatzumverteilung. Es folgen zwei kleine Lebensmittelgeschäfte in der Poststraße (jeweils 7,8 %). Alle anderen Wettbewerber im ZVB werden mit 1,6 bis 4,2 % Umsatzumverteilung nur geringfügig betroffen sein.

In den **Nahversorgungslagen in der Kreisstadt Merzig** liegen 31 betroffene Wettbewerber mit zusammen knapp 9.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die im Schnitt 7,0 % ihres Umsatzes verlieren werden. Am stärksten ist aufgrund der hohen Sortimentsübereinstimmung mit dem geplanten Drogeriemarkt und der räumlichen Nähe zum Vorhabenstandort der Drogeriemarkt dm in der Rieffstraße mit 12,3 % Umsatzumverteilung betroffen. Die Lebensmittelmärkte von Lidl und Aldi in der Rieffstraße sind mit 8,1 % bzw. 8,0 % Umsatzumverteilung ebenfalls stark betroffen, gefolgt von REWE in Brotdorf (6,1 %). Das kleine Lebensmittelgeschäft in der Trierer Straße 135 ist aufgrund der räumlichen Nähe zum Vorhabenstandort und der hohen Sortimentsübereinstimmung mit dem geplanten Lebensmittelmarkt mit 8,9 % Umverteilung prozentual relativ stark betroffen, wenn auch nur mit einem niedrigen fünfstelligen Euro-Betrag. Alle anderen betroffenen Geschäfte außerhalb des Versorgungsbereichs Rieffstraße verlieren zwischen 1,7 % und 5,7 % ihres Bestandsumsatzes (Aldi, 2 x Netto, 10 Bäckereien, 2 Metzgereien, 3 Tankstellenshops, 6 Apotheken und 1 Getränkemarkt).

Der Wettbewerber Wasgau an seinem **nicht integrierten Standort in Merzig-Ballern** ist mit 7,7 % Umsatzumverteilung betroffen.

In den **Nachbarstädten und -gemeinden** sind 36 weitere Wettbewerber von dem Vorhaben betroffen, davon 12 in zentralen Versorgungsbereichen und 14 in schützenswerten Nahversorgungslagen.

Die stärkste Betroffenheit in den Nachbarstädten und -gemeinden zeigt sich für drei Drogeriemärkte in Mettlach (7,1 %), Rehlingen (6,2 %) und Dillingen (6,1 %). Die Lebensmittel-Vollsortimenter von Edeka, REWE und Wasgau im Umland werden je nach Entfernung zwischen 4,5 und 6,1 % ihres Umsatzes verlieren. Alle anderen Wettbewerber sind mit 0,9 % bis 4,8 % Umsatzumverteilung ebenfalls gering bis mäßig betroffen (vorwiegend Lebensmitteldiscounter, Getränkemarkte, Kaufland in Dillingen, Globus in Losheim und kleinere Lebensmittelgeschäfte).

**Zusammenfassend liegt die Umsatzumverteilung in Variante 2 (geplanter Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt) für alle betroffenen schützenswerten Versorgungsbereiche in Merzig unter 10 %, im Umland überwiegend sogar deutlich niedriger.**

Bei Betrachtung der Einzelwettbewerber liegen zwei Drogeriemärkte des Betreibers dm im ZVB (Brauerstraße 6) bzw. im Versorgungsbereich Lebensmittel-Nahversorgung (Rieffstraße 7) mit Umverteilungsquoten von 11,8 % bzw. 12,3 % leicht über der Schädlichkeitsschwelle von 10 %. Eine Vorschädigung der betroffenen Wettbewerber ist nicht feststellbar. Im Gegenteil wird aufgrund nicht unerheblicher Kaufkraftzuflüsse aus Frankreich aktuell von einer soliden Kundenbasis und einem überdurchschnittlichen Umsatzpotenzial ausgegangen. Die bestehenden Drogeriemärkte dürften mit hoher Wahrscheinlichkeit auch eine Umsatzeinbuße in der dargestellten Höhe verkraften. Für alle anderen betroffenen Einzelwettbewerber liegen die Umsatzumverteilungsquoten überwiegend deutlich unter 10 %.

**Eine unzulässige Schädigung der Funktionsfähigkeit der schützenswerten Versorgungsbereiche der Standortgemeinde und ihrer Nachbarstädte und -gemeinden durch das Vorhaben kann unter den getroffenen Worst-Case-Annahmen, auch bei Betrachtung der Einzelwettbewerber, nicht nachgewiesen werden.**

Unter den Annahmen des mit hoher Wahrscheinlichkeit eintretenden Real-Case-Szenarios werden die Auswirkungen auf die einzelnen Wettbewerber geringer ausfallen. Die beiden am stärksten betroffenen Drogeriemärkte würden unter diesen Annahmen zwischen 10,6 % und 11 % ihres Umsatzes verlieren. Alle weiteren Wettbewerber wären mit 0,8 % bis maximal 8,2 % Umverteilung geringfügig bis mäßig betroffen. Auf eine vertiefte Darstellung des mit hoher Wahrscheinlichkeit eintretenden Real-Case-Szenarios wurde verzichtet.

**Tabelle 9: Umsatzumverteilung: Variante 2 (Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt), Worst-Case-Szenario**

Einzelhandelsstandort	Anzahl	VKF	Umsatz	Umverteilung		Anteil an Umverteilung
		m <sup>2</sup>	Mio. €	Mio. €	%	%
Merzig, ZVB/Ortskern	13	3.935	21,3	1,7	7,8%	8,9%
Merzig, NVL	31	9.086	60,3	4,2	7,0%	22,7%
Merzig, sonstige	1	1.200	5,6	0,4	7,7%	2,3%
<b>Kreisstadt Merzig gesamt</b>	<b>45</b>	<b>14.221</b>	<b>87,3</b>	<b>6,3</b>	<b>7,2%</b>	<b>33,9%</b>
Beckingen, ZVB/Ortskern	1	1.400	6,5	0,4	5,5%	1,9%
Beckingen, NVL	2	2.600	14,2	0,8	5,3%	4,0%
Dillingen, NVL	5	4.700	31,2	1,4	4,6%	7,7%
Dillingen, sonstige	3	6.900	51,7	1,8	3,4%	9,4%
Losheim am See, ZVB	3	1.150	7,3	0,4	4,8%	1,9%
Losheim am See, NVL	2	2.600	25,3	0,8	3,2%	4,3%
Losheim am See, sonstige	1	6.750	44,2	1,2	2,8%	6,6%
Mettlach, ZVB/Ortskern	3	3.250	16,6	1,0	5,7%	5,1%
Mettlach, NVL	1	1.300	12,2	0,5	4,0%	2,6%
Mettlach, sonstige	3	2.350	16,6	0,6	3,4%	3,0%
Perl, ZVB/Ortskern	4	5.150	34,7	1,3	3,9%	7,2%
Perl, NVL	2	2.400	17,4	0,6	3,2%	3,0%
Rehlingen-Siersb., ZVB	1	800	3,7	0,2	5,5%	1,1%
Rehlingen-Siersburg, NVL	2	2.200	13,8	0,8	6,1%	4,5%
Rehlingen-Siersb. sonstige	3	2.610	18,3	0,7	3,8%	3,7%
<b>Nachbargem. gesamt</b>	<b>36</b>	<b>46.160</b>	<b>313,7</b>	<b>12,3</b>	<b>3,9%</b>	<b>66,1%</b>
<b>Alle Gemeinden gesamt</b>	<b>81</b>	<b>60.381</b>	<b>401,0</b>	<b>18,6</b>	<b>4,6%</b>	<b>100,0%</b>

ZVB = Zentraler Versorgungsbereich; NVL = Nahversorgungslage; VKF = Verkaufsfläche  
0,0 = < 0,5, aber > 0

Quelle: Berechnung isoplan-Marktforschung, Stand: 01/2015, siehe Text

## 6 Einordnung und Bewertung der Auswirkungen

### 6.1 Einhaltung der Ziele des LEP, Teilabschnitt Siedlung

Das beschriebene Vorhaben der Ansiedlung eines Edeka-Lebensmittel-Vollsortimenters mit 2.500 m<sup>2</sup> und eines weiteren Fachmarktes mit 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Merzig ist eindeutig als großflächig einzustufen. Damit sind die Ziele der Landesplanung für großflächigen Einzelhandel gemäß Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt Siedlung, Ziffern 41 - 46, einzuhalten.<sup>23</sup>

#### 6.1.1 Bedarfsgerechte Versorgung (Z 41)

Gemäß Ziffer 41 des LEP Siedlung soll zur *bedarfsgerechten, verbrauchernahen Versorgung* der Bevölkerung ein auf den Versorgungsauftrag des Zentralortes ausgerichtetes Spektrum von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen unterschiedlicher Größe und Angebotsformen sichergestellt werden. Die Standortgemeinden sollen dazu im Rahmen der Bauleitplanung an *städtebaulich geeigneten Standorten in den zentralen Orten* Flächenvorsorge für großflächige Einzelhandelseinrichtungen treffen.

Der zu erwartende Einzelhandelsumsatz der geplanten Märkte wurde in zwei Varianten vorausberechnet (Variante 1: Lebensmittelmarkt + Getränkemarkt, Variante 2: Lebensmittelmarkt + Drogeriemarkt). Die Märkte werden unter Worst-Case-Annahmen je nach Variante zusammen einen Umsatz von 15,1 bis 18,6 Mio. € erzielen, davon 13,3 bis 12,5 Mio. € mit Nahrungs- und Genussmitteln und 0,8 bis 4,3 Mio. € mit Waren der Gesundheits- und Körperpflege (siehe Tabelle 3 auf Seite 20).

#### Variante 1: Lebensmittelmarkt und Getränkemarkt

In Kapitel 4.5 wurde festgestellt, dass die Kreisstadt Merzig derzeit für Nahrungs- und Genussmittel rund 23,3 Mio. € Kaufkraft an Nachbarstädte und -gemeinden verliert. Die durch die Vorhabenmärkte ausgelösten Umsatzumlenkungen aus Nachbarstädten und -gemeinden in der Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel sind in Variante 1 am höchsten und entsprechen rund 57 % der derzeitigen Kaufkraftabflüsse aus der Kreisstadt Merzig für Nahrungs- und Genussmittel. Die Kaufkraftbindungsquote der Kreisstadt Merzig für Nahrungs- und Genussmittel wird nach Umsetzung des Vorhabens in Variante 1 mit 83,8 % nach wie vor unter 100 % bleiben, d.h. es wird per

---

<sup>23</sup> Saarland: Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt Siedlung, in: Amtsblatt des Saarlandes vom 14. Juli 2006, Saarbrücken, Kapitel 2.5.2, S. 989ff.

Saldo weiterhin zu Kaufkraftabflüssen in andere Gemeinden kommen (siehe Tabelle 7 auf Seite 39).

**Die in Variante 1 geplanten Märkte (Lebensmittel- und Getränkemarkt) sind bezüglich ihres Hauptsortiments Nahrungs- und Genussmittel unter Worst Case-Annahmen allein von der Kaufkraft der Bevölkerung von Merzig tragfähig.**

Mit Waren der Gesundheits- und Körperpflege werden im Mittelzentrum Merzig entsprechend der mittelzentralen Funktion der Kreisstadt bereits jetzt mäßige Kaufkraftzuflüsse von 4,2 Mio. € erzielt. In Variante 1 wird es durch den Lebensmittelmarkt, der im Nebensortiment Waren der Gesundheits- und Körperpflege anbietet, zu geringfügigen zusätzlichen Kaufkraftzuflüssen in Höhe von 0,8 Mio. € kommen. Dadurch wird die Kaufkraftbindungsquote der Kreisstadt Merzig in dieser Warengruppe von 127 % auf 130 % steigen. Dies ist für ein Mittelzentrum eine angemessene Kaufkraftbindungsquote und ein Zeichen des erwünschten mittelzentralen Bedeutungsüberschusses der Kreisstadt Merzig.

**Im Nebensortiment Waren der Gesundheits- und Körperpflege wird der bereits bestehende, für ein Mittelzentrum angemessene Kaufkraftzufluss geringfügig steigen, aber nach wie vor im Rahmen einer für ein Mittelzentrum angemessenen Größenordnung bleiben. Zudem sind für Drogeriewaren aufgrund eines beachtlichen Preisgefälles überdurchschnittliche Kaufkraftzuflüsse aus Frankreich zu beobachten.**

In den anderen Nebensortimenten des aperiodischen Bedarfs sind die zusätzlichen zu erwartenden Umsätze im Vergleich zu den Bestandsumsätzen und damit die zu erwartenden Auswirkungen jeweils so gering, dass sie unter der Nachweisgrenze von 1 % bleiben.

Das Verkaufsflächenangebot in der Kreisstadt Merzig für Waren des periodischen Bedarfs wird durch das Vorhaben von 0,46 m<sup>2</sup> pro Kopf auf 0,56 m<sup>2</sup> pro Kopf steigen. Dies ist immer noch eine vergleichsweise niedrige Ausstattung für ein Mittelzentrum. Während die Ausstattung für Waren der Gesundheits- und Körperpflege als gut bezeichnet werden kann, erfüllt die Kreisstadt Merzig für die Warengruppe der Nahrungs- und Genussmittel ihren mittelzentralen Versorgungsauftrag derzeit nicht.

**Die Dimensionierung des Vorhabens in Variante 1 bleibt im Rahmen einer bedarfsgerechten Größenordnung zur Versorgung der Bevölkerung der Kreisstadt Merzig und ihres mittelzentralen Versorgungsbereichs mit Nahrungs- und Genussmitteln sowie Waren der Gesundheits- und Körperpflege.**

## Variante 2: Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt

In Variante 2 werden die durch die Vorhabenmärkte ausgelösten Umsatzumlenkungen aus Nachbarstädten und -gemeinden in der Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel mit 8,3 Mio. € um 1,3 Mio. € geringer ausfallen als in Variante 1. Sie werden rund 36 % der derzeitigen Kaufkraftabflüsse aus der Kreisstadt Merzig für Nahrungs- und Genussmittel ausmachen. Die Kaufkraftbindungsquote der Kreisstadt Merzig für Nahrungs- und Genussmittel wird nach Umsetzung des Vorhabens mit 82,2 % etwas weniger stark zunehmen als in Variante 1, d.h. es wird auch in Variante 2 per Saldo weiterhin zu Kaufkraftabflüssen für Nahrungs- und Genussmittel in andere Gemeinden kommen (siehe Tabelle 7 auf Seite 39).

**Die in Variante 2 geplanten Märkte (Lebensmittel- und Drogeriemarkt) sind bezüglich des Hauptsortiments Nahrungs- und Genussmittel unter Worst Case-Annahmen allein von der Kaufkraft der Bevölkerung von Merzig tragfähig.**

Mit Waren der Gesundheits- und Körperpflege werden im Mittelzentrum Merzig entsprechend der mittelzentralen Funktion der Kreisstadt bereits jetzt mäßige Kaufkraftzuflüsse von 4,2 Mio. € erzielt. In Variante 2 wird es vorwiegend durch den Drogeriemarkt, aber auch durch das Nebensortiment des Lebensmittelmarktes, für Waren der Gesundheits- und Körperpflege zu mäßigen zusätzlichen Kaufkraftzuflüssen in Höhe von 2,8 Mio. € kommen. Dadurch wird die Kaufkraftbindungsquote der Kreisstadt Merzig in dieser Warengruppe von 127 % auf 144 % steigen. Dies ist für ein Mittelzentrum eine gute Kaufkraftbindungsquote und ein deutliches Zeichen des mittelzentralen Bedeutungsüberschusses der Stadt für Waren der Gesundheits- und Körperpflege.

**In der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflege wird der bereits bestehende, für ein Mittelzentrum angemessene Kaufkraftzufluss mäßig steigen und einen für ein Mittelzentrum guten Wert annehmen. Dies ist nicht zuletzt aufgrund der überdurchschnittlichen Kaufkraftzuflüsse aus Frankreich zu erklären.**

In den anderen Nebensortimenten des aperiodischen Bedarfs sind die zusätzlichen zu erwartenden Umsätze im Vergleich zu den Bestandsumsätzen und damit die zu erwartenden Auswirkungen auch in Variante 2 jeweils so gering, dass die Auswirkungen unterhalb der Nachweisgrenze liegen.

Das Verkaufsflächenangebot in der Kreisstadt Merzig für Waren des periodischen Bedarfs wird durch das Vorhaben von 0,46 m<sup>2</sup> pro Kopf auf 0,56 m<sup>2</sup> pro Kopf steigen. Dies ist immer noch eine vergleichsweise niedrige Ausstattung für ein Mittelzentrum. Während die Ausstattung für Waren der Gesundheits- und Körperpflege als gut be-

zeichnet werden kann, erfüllt die Kreisstadt Merzig für die Warengruppe der Nahrungs- und Genussmittel ihren mittelzentralen Versorgungsauftrag derzeit nicht.

**Die Dimensionierung des Vorhabens bleibt auch in Variante 2 im Rahmen einer bedarfsgerechten Größenordnung zur Versorgung der Bevölkerung der Kreisstadt Merzig und ihres mittelzentralen Versorgungsbereichs mit Nahrungs- und Genussmitteln. Für Waren der Gesundheits- und Körperpflege wird Merzig nach der Umsetzung von Variante 2 eine sehr gute mittelzentrale Versorgungsfunktion haben.**

**Insgesamt trägt das Vorhaben in beiden Varianten zu einer notwendigen Verbesserung der derzeit schlechten Angebotssituation für Nahrungs- und Genussmittel in Merzig bei. Für Waren der Gesundheits- und Körperpflege wird die mittelzentrale Funktion von Merzig vor allem in Variante 2 deutlich gestärkt.**

### **Verbrauchernahe Versorgung**

Der Vorhabenstandort liegt in ca. 500 m Entfernung vom zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt von Merzig. Er ist sowohl fußläufig von einem Teil der Bevölkerung des Stadtteils Merzig, als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln und mit dem MIV sehr gut zu erreichen (siehe Kapitel 2.2). Die gute ÖPNV- und MIV-Anbindung ist von besonderer Bedeutung, da die geplanten Märkte aufgrund ihrer Sortimentsstruktur und aufgrund der Lage in der Einkaufsagglomeration Rieffstraße auf größere Versorgungseinkäufe ausgerichtet sind, die nur von einem Teil der Kunden zu Fuß erledigt werden.

Der zu erwartende Umsatz der Vorhabenmärkte mit Waren des periodischen Bedarfs von maximal 16,8 Mio. € entspricht rund 16,8 % der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft für Waren des periodischen Bedarfs der landesplanerisch festgelegten Mantelbevölkerung im Nahbereich (alle Stadtteile der Kreisstadt Merzig). Die Kaufkraft dieser Bevölkerung für Waren des periodischen Bedarfs wird auch nach Realisierung des Vorhabens den dann zu erwartenden Umsatz des Einzelhandels in Merzig mit Waren des periodischen Bedarfs deutlich übersteigen (siehe Kapitel 4.5).

**Das Vorhaben dient dem Erhalt und dem Wiederaufbau einer bedarfsgerechten, verbrauchernahen grund- und mittelzentralen Versorgung der Bevölkerung der Kreisstadt Merzig, die bezüglich der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel derzeit unterversorgt ist.**

Östlich des Vorhabenstandortes liegt der Stadtteil Merzig-Innenstadt mit seiner citynahen Wohnbebauung. Der zentrale Versorgungsbereich ist fußläufig erreichbar. Das Vorhaben führt zu einer verbesserten grundzentralen Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich des Zentralortes Merzig (alle Stadtteile der Kreisstadt Merzig) mit Waren des periodischen Bedarfs. Im Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Merzig wird der Standort als „Versorgungsbereich Lebensmittel-Nahversorgung“ ausgewiesen.<sup>24</sup> Versorgungsbereiche der Lebensmittel-Nahversorgung sind als integrierte Standorte anzusehen.

**Der Vorhabenstandort ist aufgrund seiner Funktion als Versorgungsbereich Lebensmittel-Nahversorgung, aufgrund seiner Lage im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt von Merzig und angrenzend an den Siedlungskörper des Stadtteils Merzig städtebaulich integriert (siehe auch Kapitel 6.1.6).**

**Ziel 41 des Landesentwicklungsplans, Teilabschnitt Siedlung, wird eingehalten.**

### 6.1.2 Konzentrationsgebot (Z 42)

Das Konzentrationsgebot besagt, dass großflächige Einzelhandels-einrichtungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nur in zentralen Orten zulässig sind.

Der Standort der geplanten Märkte befindet sich im Stadtteil Merzig, der gemäß LEP, Teilabschnitt Siedlung, Mittelzentrum und damit auch Grundzentrum innerhalb der Kreisstadt Merzig ist.

**Das Konzentrationsgebot wird eingehalten.**

### 6.1.3 Einkaufsagglomerationen (Z 43)

Verkaufsflächen mehrerer Einzelhandelseinheiten, die im räumlich-funktionalen Verbund zueinander stehen, sind zusammenzuzählen. Als Verkaufsflächen gelten hierbei alle Flächen, auf denen Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich sind, auch Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden.

Im Umfeld der Vorhabenmärkte befinden sich weitere klein- und großflächige Märkte zur grund- und mittelzentralen Versorgung der Kreisstadt Merzig und ihres mittelzentralen Versorgungsbereichs. Der

---

<sup>24</sup> imtargis 2024, S. 41

Standort Rieffstraße wurde im Einzelhandelskonzept als Ergänzungsstandort für den zentralen Versorgungsbereich eingestuft. Alle Märkte betreiben allerdings eigene Werbung, haben getrennte Eingänge und sind auch unabhängig voneinander existenzfähig. Sie bilden derzeit keinen räumlich-funktionalen Verbund.

**Ziel 43 des LEP Siedlung ist für den vorliegenden Fall irrelevant. da das Vorhaben für sich bereits großflächig ist.**

#### **6.1.4 Kongruenzgebot (Z 44)**

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen sich bezüglich Größenordnung und Warensortiment funktional in die vorgegebene zentralörtliche Versorgungsstruktur einfügen. Der Einzugsbereich der Einzelhandelseinrichtungen darf den Verflechtungsbereich des zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten (*Kongruenzgebot*).

Der Einzelhandel mit Waren des periodischen Bedarfs in Merzig soll in erster Linie die grundzentrale Versorgung im eigenen Stadtgebiet und in zweiter Linie die Versorgung mit Waren, die in den Gemeinden des mittelzentralen Versorgungsbereichs nicht angeboten werden, auch für diese sicherstellen. Eine Verletzung des Kongruenzgebots ist zu vermuten, wenn deutlich mehr als ein Drittel des Umsatzes des Vorhabens von Bevölkerung stammt, die außerhalb der Kreisstadt Merzig wohnt.

#### **Größenordnung**

Das Vorhaben sieht den Bau eines großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters mit 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie eines Getränkemarktes oder eines Drogeriemarktes mit maximal 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vor.

Die Bevölkerung der Kreisstadt Merzig verfügt über eine Kaufkraft von 84,2 Mio. € für das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel. Die Vorhabenmärkte werden in dieser Warengruppe im Worst-Case-Szenario einen Umsatz von 13,3 Mio. € bzw. bzw. 12,5 Mio. € erzielen, dies entspricht 15,8 % bzw. 14,9 % der verfügbaren Kaufkraft der Bevölkerung von Merzig und 57,1 % bzw. 53,8 % der derzeitigen Kaufkraftabflüsse aus Merzig für Nahrungs- und Genussmittel.

Bezüglich der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist das Vorhaben allein von der Kaufkraft der Bevölkerung der Kreisstadt Merzig tragfähig (siehe Kapitel 4.5).

**Das Vorhaben hat eine angemessene Größenordnung.**

## Warenortiment

Die geplanten Verkaufsflächen werden zu 90 % (Variante 1) bzw. 70 % (Variante 2) für Nahrungs- und Genussmittel und zu 5 % bzw. 21 % für Waren der Gesundheits- und Körperpflege verwendet. Die verbleibenden Verkaufsflächenanteile werden für Nonfood-II-Waren des aperiodischen Bedarfs im Nebensortiment verwendet.

Der geplante Lebensmittelmarkt soll von der Firma Edeka betrieben werden. Märkte dieser Art bieten ein breites und tiefes Sortiment von Nahrungs- und Genussmitteln sowie im Nebensortiment Waren der Gesundheits- und Körperpflege sowie Nonfood-II-Waren auf grund- und mittelzentralem Niveau an (siehe Kapitel 2.4). Für den zweiten geplanten Markt ist ein Getränkemarkt (Variante 1) oder ein Drogeriemarkt der Kette Rossmann (Variante 2) geplant. In Variante 1 wird das Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln im Getränkesortiment verstärkt. In Variante 2 wird der Drogeriemarkt vor allem das Angebot in den Sortimenten der Gesundheits- und Körperpflege erweitern.

Der Standort liegt im Stadtteil Merzig, der innerhalb der Kreisstadt die Funktion des Mittelzentrums hat. Versorgungsaufgabe des Einzelhandels in Merzig ist neben der Versorgung der Bevölkerung der Kreisstadt Merzig mit Waren des grundzentralen Bedarfs auch die Versorgung ihres mittelzentralen Verflechtungsbereichs mit Waren des periodischen Bedarfs auf mittelzentralem Niveau. Diese wird insbesondere durch den Drogeriemarkt verbessert.

**Der Vorhabenstandort fügt sich bezüglich des Warenortiments funktional in die vorgegebene zentralörtliche Versorgungsstruktur ein.**

**Einzugsbereich:** Planungsabsicht ist die Stärkung der unterdurchschnittlichen grund- und mittelzentralen Versorgungsfunktion des Zentralorts Merzig in verkehrsgünstiger Lage. Die Vorhabenmärkte dienen der Versorgung der Bevölkerung der Kreisstadt Merzig und des mittelzentralen Einzugsbereichs mit Waren des periodischen Bedarfs auf einem grund- und mittelzentralen Niveau. Abbildung 14 auf Seite 41 zeigt den Einzugsbereich des Vorhabenmarktes. Dieser deckt sich in weiten Teilen mit dem mittelzentralen Verflechtungsbereich der Kreisstadt Merzig.

Die leichten Überlappungen des Einzugsbereichs mit der Nachbargemeinde Beckingen lassen sich nicht vermeiden, sind von untergeordneter Größenordnung und angesichts der Verbesserung der grund- und mittelzentralen Versorgung von Merzig und seinem Verflechtungsbereich nicht von Bedeutung.

**Das Kongruenzgebot wird eingehalten.**

### 6.1.5 Beeinträchtigungsverbot (Z 45)

Neuansiedlungen, Erweiterungen bzw. Nutzungsänderungen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen dürfen das Zentrale-Orte-Gefüge des Landes nicht beeinträchtigen. Nachzuweisen ist, dass die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche oder Nahversorgungsbereiche weder in der Kreisstadt Merzig noch in den Nachbarstädten und -gemeinden beeinträchtigt wird.

Untersucht wurde im Zusammenhang mit dem Beeinträchtigungsverbot die Frage, welche Kaufkraft durch die geplanten Märkte dem bestehenden Einzelhandel in Merzig und den angrenzenden Städten und Gemeinden entzogen wird. Eine Kaufkraftumverteilung von bis zu 10 % des Umsatzes des Einzelhandelsbestands der schützenswerten Versorgungsbereiche wird dabei als zumutbar angesehen.<sup>25</sup> Dabei steht nicht der Schutz von Einzelunternehmen vor Wettbewerbern im Vordergrund, sondern der Schutz der Funktionsfähigkeit der Versorgungsbereiche.

In Kapitel 5.3 wurde die durch die geplanten Märkte ausgelöste Umsatzumverteilung unter Worst-Case-Annahmen für die zwei geplanten Varianten modellhaft vorausberechnet.

Es wurde festgestellt, dass unter den getroffenen Worst-Case-Annahmen die höchste Betroffenheit eines zentralen Versorgungsbereichs bei Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und eines Drogeriemarktes (Variante 2) für den ZVB von Merzig mit einer Umverteilung von 7,8 % des Umsatzes von 13 betroffenen Geschäften eintreten wird.

Das am stärksten betroffene Einzelgeschäft im ZVB wird der Drogeriemarkt dm in der Brauerstraße mit 11,8 % Umsatzumverteilung sein. Die absolut höchste Betroffenheit eines Einzelwettbewerbers wird der Drogeriemarkt dm in der Rieffstraße mit 12,3 % erfahren, der zwar außerhalb des ZVB, aber in einem schützenswerten Versorgungsbereich für die Lebensmittel-Nahversorgung gelegen ist.

Für alle anderen betroffenen Wettbewerber in zentralen Versorgungsbereichen oder schützenswerten Nahversorgungsbereichen liegt die Umsatzumverteilung überwiegend deutlich unter 10 %. In Variante 1 ist kein Wettbewerber mit über 10 % Umsatzumverteilung betroffen.

Schutzgut der Regelungen des BauGB und der BauNVO ist nicht der Schutz eines einzelnen Betriebs vor Wettbewerbern, sondern die Funktionsfähigkeit schützenswerter Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde und in benachbarten Gemeinden.

<sup>25</sup> siehe OVG Koblenz, U. v. 15.11.2010 – 1 C 10320/09.OVG –, juris Rn. 76

Die Funktionsfähigkeit der Nahversorgungslagen Merzig und den Nachbarstädten und –gemeinden wird durch das Vorhaben in Variante 1 (Lebensmittelmarkt und Getränkemarkt) nicht gefährdet. Das Vorhaben wird im Gegenteil die grund- und mittelzentrale Versorgung von Merzig und seinem zentralörtlichen Verflechtungsbereich aufwerten und stabilisieren.

Die potenzielle Schädigung der zwei Drogeriemärkte im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt bzw. dem Versorgungsbereich Lebensmittel-Nahversorgung Rieffstraße in Variante 2 überschreitet die Schädlichkeitsschwelle von 10 % Umsatzumverteilung geringfügig. Bei einer Ortsbegehung konnten keine Anzeichen einer Vorschädigung der betroffenen Wettbewerber festgestellt werden. Im Gegenteil wird aufgrund nicht unerheblicher Kaufkraftzuflüsse aus Frankreich aktuell von einer soliden Kundenbasis und einem hohen Umsatzpotenzial ausgegangen. Die bestehenden Drogeriemärkte dürften mit hoher Wahrscheinlichkeit auch eine Umsatzeinbuße in der dargestellten Höhe verkraften.

Beide Versorgungsbereiche bestehen aus einer großen Zahl von Einzelhandelseinrichtungen aus den verschiedensten Branchen, die zusammen die Attraktivität sowohl der Innenstadt, als auch des Bereichs Rieffstraße ausmachen. Es ist unwahrscheinlich, dass durch das Vorhaben die Funktionsfähigkeit der genannten Versorgungsbereiche in Frage gestellt wird.

Sonstige schützenswerte Versorgungsbereiche sind nicht betroffen.

**Eine unzulässige Schädigung der Funktionsfähigkeit der schützenswerten Versorgungsbereiche der Kreisstadt Merzig oder der betroffenen Nachbarkommunen durch das Vorhaben unter Worst-Case-Annahmen wird in Variante 1 mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nicht eintreten. Auch in Variante 2 ist es aufgrund des sehr guten Umsatzpotenzials durch Kunden aus dem mittelzentralen Versorgungsbereich und aus Frankreich unwahrscheinlich, dass die Funktionsfähigkeit der schützenswerten Versorgungsbereiche durch das Vorhaben geschädigt wird.**

### 6.1.6 Städtebauliches Integrationsgebot (Z 46)

Ziel 46 des Landesentwicklungsplans, Teilabschnitt Siedlung, besagt, dass großflächige Einzelhandelseinrichtungen im engen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereich (integrierter Standort) des jeweiligen zentralen Ortes innerhalb des Siedlungszusammenhangs zu errichten sind. In den Mittelzentren sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen auch in den Nebenzentren zulässig, sofern sie bezüglich Größenordnung, Warensortiment und Einzugsbereich dem Versorgungsbereich des

Nebenzentrums angemessen sind und an einem städtebaulich integrierten Standort errichtet werden.

Der Vorhabenstandort liegt im engen räumlichen Zusammenhang mit dem zentralen Versorgungsbereich und ist von diesem fußläufig zu erreichen. Er dient der arbeitsteiligen Unterbringung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen, die in dem eng bebauten und durch die Topografie eingeengten zentralen Versorgungsbereich (Tallage; westliche Begrenzung durch die Eisenbahnlinie) keinen Platz gefunden haben. Östlich des Vorhabenstandortes liegt der Stadtteil Merzig-Innenstadt mit seiner citynahen Wohnbebauung. Das Vorhaben trägt zur verbesserten grund- und mittelzentralen Versorgung der Bevölkerung in der Kreisstadt Merzig mit Waren des periodischen Bedarfs bei.

Bezüglich des Integrationsgebots ist der erste Teil von Ziel 46 anzuwenden, da der Vorhabenmarkt zusammen mit den anderen Märkten der Agglomeration arbeitsteilig mit dem ZVB grund- und mittelzentrale Versorgungsaufgaben für das Mittelzentrum Merzig übernimmt, die im eng gefassten zentralen Versorgungsbereich keinen Platz gefunden haben.

Im Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Merzig wird der Standort aus diesem Grund als „Versorgungsbereich Lebensmittel-Nahversorgung“ ausgewiesen.<sup>26</sup> Versorgungsbereiche der Lebensmittel-Nahversorgung sind als integrierte Standorte anzusehen.

**Der Vorhabenstandort ist aufgrund seiner Funktion als Versorgungsbereich Lebensmittel-Nahversorgung, aufgrund seiner Lage im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt von Merzig und angrenzend an den Siedlungskörper des Stadtteils Merzig städtebaulich integriert**

**Er sichert und stärkt die grund- und mittelzentrale Versorgung der Bevölkerung sowohl in seinem fußläufig erreichbaren Nahbereich im Stadtteil Merzig als auch – aufgrund seiner guten ÖPNV- und MIV-Erreichbarkeit – in der gesamten Kreisstadt Merzig und deren mittelzentralen Versorgungsbereich.**

**Das Integrationsgebot wird eingehalten.**

<sup>26</sup> imtargis 2024, S. 41

## 6.2 Einhaltung der Planungsziele der Stadt Merzig für Einzelhandel

Für die Kreisstadt Merzig liegt eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts vom Dezember 2024 vor.<sup>27</sup> Die Kreisstadt Merzig verfolgt danach folgende Ziele für ihren Einzelhandel:

- Erhalt und Festigung der landesplanerisch festgelegten mittelzentralen Funktion der Stadt Merzig
- Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion durch Erhalt und sortimentspezifischen Ausbau des Einzelhandelsangebotes in der Innenstadt und an den übrigen Standorten (z. B. Rieffstraße) durch räumliche und funktionale Arbeitsteilung der Standorte
- Profilierung, Qualitätsverbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes im Zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt
- Sicherung und Modernisierung einer räumlich ausgewogenen und bedarfsgerechten Nahversorgungsstruktur mittels wohnortnaher Versorgung in den dezentralen Stadtteilen.

Durch die Ansiedlung der geplanten Märkte im Versorgungsbereich Lebensmittel-Nahversorgung an der Rieffstraße wird das derzeit bestehende Angebotsdefizit in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel reduziert und die grund- und mittelzentrale Versorgungsfunktion der Kreisstadt im Bereich des periodischen Bedarfs gestärkt. Sie übernehmen am Standort Rieffstraße sowohl eine Nahversorgungsaufgabe für die angrenzenden Wohngebiete als auch eine überörtliche Versorgungsrolle für den mittelzentralen Versorgungsbereich und tragen damit zur arbeitsteiligen Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion durch Erhalt und sortimentspezifischen Ausbau des Einzelhandelsangebotes bei.

Die anderen zwei strategischen Ziele des Einzelhandelskonzepts beziehen sich auf den zentralen Versorgungsbereich und die Nahversorgung in den anderen Ortskernen. Sie sind für das Vorhaben nicht relevant.

Das Vorhaben hält die Ziele der Kreisstadt für den großflächigen Einzelhandel ein.

---

<sup>27</sup> imtargis 2024, a.a.O.

## 7 Gutachterliches Fazit

Das Vorhaben der Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie eines Getränkemarktes (Variante 1) oder eines Drogeriemarktes (Variante 2) am Nahversorgungsstandort Rieffstraße wurde auf die Einhaltung der landesweiten und städtischen Ziele für großflächigen Einzelhandel hin untersucht.

Die Analyse kommt zu dem Ergebnis, dass die geplanten Märkte die derzeit defizitäre grund- und mittelzentrale Versorgungslage der Kreisstadt Merzig an einem zentralen, gut in die bestehende Siedlungsstruktur integrierten und sowohl fußläufig als auch mit dem ÖPNV und dem MIV gut erreichbaren Standort verbessert und stärkt. Der geplante Standort Rieffstraße steht in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang mit dem ZVB und hat die Funktion eines Versorgungsbereichs für die Lebensmittel-Nahversorgung.

Die in Variante 1 geplanten Märkte (Lebensmittelmarkt und Getränkemarkt) sind allein aufgrund der derzeit aus der Kreisstadt abfließenden Kaufkraft der Bevölkerung für Waren des periodischen Bedarfs tragfähig und haben eine angemessene Größenordnung.

Dies gilt für den Lebensmittelmarkt auch in Variante 2. Der in Variante 2 geplante Drogeriemarkt wird das erhebliche Kaufkraft- und Umsatzpotenzial des mittelzentralen Versorgungsbereichs von Merzig sowie der angrenzenden Regionen in Frankreich für Waren der Gesundheits- und Körperpflege nutzen und die mittelzentrale Bedeutung der Kreisstadt Merzig stärken.

Selbst unter den Worst-Case-Annahmen der Auswirkungsanalyse kann davon ausgegangen werden, dass durch die geplanten Märkte in beiden Varianten nur geringe bis mäßige und unter keinen Umständen schädliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der schützenswerten Versorgungsbereiche der Kreisstadt Merzig oder benachbarter Städte oder Gemeinden ausgehen werden.

Die leichte Überschreitung der Schädlichkeitsschwelle von 10 % Umsatzumverteilung für zwei Einzelwettbewerber in Variante 2 wird aufgrund der robusten Ausgangssituation der betroffenen Geschäfte und des hohen Kaufkraftpotenzials, nicht zuletzt aufgrund von Kundenströmen aus Frankreich, mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu einer Schädigung der Funktionsfähigkeit der schützenswerten Versorgungsbereiche führen.

Die geplanten Märkte halten die Ziele des LEP, Teilabschnitt Siedlung, sowie der letzten Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Kreisstadt Merzig von 2024 für großflächigen Einzelhandel ein.

Durch die geplanten Märkte wird die grund- und mittelzentrale Versorgung in der Kreisstadt Merzig gestärkt und in zeitgemäßer Form aufgewertet. Damit wird das Mittelzentrum künftig seiner zentralörtlichen Versorgungsaufgabe besser nachkommen können.

**Aus gutachterlicher Sicht kann die Umsetzung der geplanten Märkte in der geplanten Dimensionierung in beiden Varianten empfohlen werden. Nach der Festlegung auf eine der Varianten sollte die Kreisstadt Merzig das Vorhaben durch eine entsprechende Neufassung des Bebauungsplans und Anpassung des FNP ermöglichen.**

Saarbrücken, 21.01.2025



Dr. Karsten Schreiber  
Geschäftsführender Gesellschafter und Projektleiter  
isoplan-Marktforschung Dr. Schreiber und Kollegen

# Fortschreibung Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Merzig 2024

Erstellt im Auftrag der:

**Kreisstadt Merzig**

Neues Rathaus  
Braucherstraße 5  
66663 Merzig

Erstellt durch die:

**imtargis GmbH**

Große Langgasse 2  
55116 Mainz

imtargis 

Beschlussfassung  
Dezember 2024



## Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung .....	3
1.1.	Hintergrund .....	3
1.2.	Aufgabenstellung .....	4
1.3.	Methodische Hinweise.....	5
2.	Strukturdaten und Grundlagen .....	6
2.1.	Räumliche Einordnung .....	6
2.2.	Bevölkerung und Wirtschaft.....	8
2.3.	Einzelhandel .....	11
2.4.	Landesplanerische Grundlagen .....	15
2.5.	Relevante Konzepte .....	16
3.	Bestandsanalyse des Einzelhandels in Merzig .....	19
3.1.	Einzelhandelsangebot .....	19
3.2.	Einzugsgebiet.....	25
3.3.	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft.....	28
4.	Räumliches Einzelhandelskonzept.....	33
4.1.	Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Merzig .....	35
4.2.	Typisierung von Einzelhandelsstandorten .....	37
5.	Künftige Einzelhandelsplanung.....	46
5.1.	Konzeptionelle Überlegungen .....	46
5.2.	Konkrete Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben 2024.....	48
	Abbildungsverzeichnis .....	51
	Tabellenverzeichnis.....	52

# 1. Einleitung

## 1.1. Hintergrund

Die Kreisstadt Merzig liegt im Landkreis Merzig-Wadern im Saarland und zählt als Mittelzentrum rund 30.000 Einwohner. Neben der Grundversorgung bietet die Stadt weitergehende Waren und Dienstleistungen für den erweiterten Bedarf der Bevölkerung aus Stadt und Umland an.

In den Jahren 2007 und 2013 wurde für die Kreisstadt Merzig durch GMA das bestehende Einzelhandelskonzept von 2003 bereits zweimal fortgeschrieben. In der Zwischenzeit haben sich in Merzig neue Änderungen, zusätzliche Planungsvorhaben und Ansiedlungen im Einzelhandel ergeben. Die Eckdaten der letzten Fortschreibung von 2013 beruhen auf ca. 200 Einzelhandelsbetrieben mit einer Gesamtverkaufsfläche von 60.000 m<sup>2</sup>. Vor dem Hintergrund konsumwirtschaftlicher und gesellschaftlicher Veränderungsprozesse sowie verschiedener Krisensituationen (z. B. Corona-Pandemie, Energiekrise, Inflation etc.) haben sich seit 2013 grundlegende Veränderungen im Einzelhandelsbestand der Stadt vollzogen. Nicht zuletzt durch die Grenzlage zu Frankreich und Luxemburg unterliegt die Stadt dynamischen Veränderungen. Darüber hinaus lösen neue Entwicklungen bei der Nahversorgung Veränderungsprozesse in der Einzelhandelslandschaft der Stadt aus, wie z. B. die geplante Ansiedlung eines Edeka-Marktes sowie der Bau eines Ersatzmarktes auf dem ehemaligen Kauflandgelände in der Ergänzungslage der Innenstadt (Rieffstraße). Hinzu kommen planerische Vorgaben, wie z. B. eine neue Gestaltungssatzung oder die Erarbeitung eines integrierten Stadtentwicklungskonzeptes.

Die genannten Entwicklungen haben eine Fortschreibung und Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes von 2013 erforderlich gemacht. Anlass hierzu sind neben vorhandenem Interesse zur Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben auch etwaige Lücken im Einzelhandelsangebot. Die Fortschreibung des Konzeptes soll eine aktuelle, belastbare und abgestimmte Entscheidungsgrundlage für kommunalpolitische, absatzpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen zur weiteren Einzelhandelsentwicklung in Merzig liefern.

Vor diesem Hintergrund wurde das Büro imtargis GmbH 2024 durch die Stadtverwaltung Merzig mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes beauftragt. Das vorliegende Konzept wird dabei die aktuellen Veränderungen und Vorhaben in der Einzelhandelslandschaft von Merzig berücksichtigen und einordnen. Aufgrund dynamischer Veränderungen am Einzelhandelsmarkt ist das vorliegende Konzept auf Fortschreibung ausgelegt. Die Gültigkeitsdauer beträgt ungefähr fünf Jahre. Bei Bedarf kann das Konzept erneut fortgeschrieben werden.

## 1.2. Aufgabenstellung

Das kommunale Einzelhandelskonzept ist eine informelle Planung der Kommune und dient im Rahmen der kommunalen Planungshoheit der Festlegung von Zielen für die kommunale Einzelhandelsentwicklung und eines räumlichen Rahmens für deren Umsetzung. Das Einzelhandelskonzept hat eine ökonomische, eine rechtliche und eine städtebaulich-stadtplanerische Komponente.

Als informelle Planung trifft das Einzelhandelskonzept - im Gegensatz zu den Instrumenten der verbindlichen Bauleitplanung - keine rechtsverbindlichen Aussagen für die Bevölkerung. Die Gemeinde bindet sich jedoch durch den Gemeinderatsbeschluss ihres Einzelhandelskonzepts an dessen Aussagen, die im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB z.B. bei B-Plan-Verfahren abwägungsrelevant sind.

Mit der weiteren Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für Merzig möchte die Stadtverwaltung aktiv die Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet begleiten, steuern und nachhaltig gestalten. Das Einzelhandelskonzept wurde in enger Abstimmung mit Vertretern von Verwaltung, Politik und lokalen Akteuren bearbeitet. Auf der Landesebene wurden die Städtebauförderung und die Landesplanung einbezogen.

Der rechtliche Rahmen für die Ausgestaltung kommunaler Einzelhandelskonzepte wird durch Regelungen im Baugesetzbuch, der Baunutzungsverordnung, dem Landesentwicklungsplan (Teilabschnitt Siedlung) und durch die einschlägige Rechtsprechung definiert.

Die Erarbeitung der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes durch die imtargis GmbH umfasste folgende Arbeitsschritte:

- Darstellung und Analyse wesentlicher Datengrundlagen und Ableitung von Entwicklungstendenzen im Hinblick auf Soziodemographie und Wirtschaft mit Fokus auf Einzelhandel
- Analyse und Aufarbeitung landesplanerischer Grundlagen sowie Planungsvorhaben und -ziele der Kreisstadt Merzig
- Aktualisierung der Daten zum Einzelhandelsangebot in Merzig durch eine vollständige Bestandserhebung vor Ort
- Ermittlung und Abgrenzung des einzelhandelsrelevanten Einzugsgebietes von Merzig inklusive Berechnung des vorhandenen Kaufkraftpotenzials
- Überprüfung und Anpassung der Sortimentsliste nach zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten

- Überprüfung und Verortung der Ziele für die Einzelhandelsentwicklung in Merzig unter Berücksichtigung aktueller Vorhaben
- Ableitung konkreter Empfehlungen für die Bauleitplanung im Hinblick auf die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in Merzig

### 1.3. Methodische Hinweise

Es gibt keine kleinräumigen amtlichen Statistiken zur Einzelhandelskaufkraft der Bevölkerung. Ersatzweise wurden Daten zur kleinräumigen Sortimentskaufkraft auf Gemeindeebene des Instituts MB Research aus Nürnberg verwendet, die mit Hilfe eines Rechenmodells auf Basis umfangreicher, z. T. nicht veröffentlichter Daten (u. a. Steuerstatistik) erzeugt werden.

Die Daten von MB Research werden von zahlreichen anderen Nutzern (z. B. der IHK) ebenfalls verwendet. Andere Institute (z. B. GfK Nürnberg) kommen aufgrund anderer Definitionen der Warengruppen und abweichender Annahmen z. T. zu leicht abweichenden Ergebnissen. Die Berechnung von Kaufkraftpotenzialen und entsprechenden Bindungsquoten sowie die Zusammenfassung von Verkaufsflächen und Berechnung von Umsatzkennziffern beruhen dabei auf den von MB Research basierenden Sortiments- und Warengruppendefinitionen. Dies ermöglicht die Vergleichbarkeit zwischen den Daten aus der Einzelhandelserhebung und der Berechnung von Kaufkraftpotenzialen und Umsatzquoten. Im Rahmen der Analyse der Einzelhandelskaufkraft wurden ausschließlich Daten auf deutscher Bundesebene verwendet. Demnach wird Kaufkraft aus dem Ausland (Luxemburg und Frankreich) nicht berücksichtigt. Da das Einzugsgebiet des Einzelhandels in der Kreisstadt Merzig eindeutig auch über die Staatsgrenzen hinaus geht, ist daher davon auszugehen, dass die „reale“ Kaufkraft höher als berechnet ausfällt.

Das vorliegende Einzelhandelskonzept wurde in Anlehnung an den Leitfaden „Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten“ der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) e. V. erstellt.

## 2. Strukturdaten und Grundlagen

### 2.1. Räumliche Einordnung

Kreisstadt Merzig		
	Bundesland	Saarland
	Landkreis	Merzig-Wadern
	BBSR-Kreistyp	Städtischer Kreis
	Zentralörtliche Einstufung	Mittelzentrum
	Einwohner (31.12.2023)	30.070
	Einwohner je km <sup>2</sup>	276

**Abbildung 1:** Abbildung 1: Standortfakten Kreisstadt Merzig (Datengrundlage: Statistisches Landesamt Saarland; BBSR 2021)

#### Lage und Siedlungsstruktur

Die Kreisstadt Merzig befindet sich im Landkreis Merzig-Wadern im Bundesland Saarland nahe der deutsch-französischen Grenze. Das Stadtgebiet umfasst die Stadtteile: Ballern, Besseringen, Bietzen, Brotdorf, Büdingen, Fitten, Harlingen, Hilbringen, Mechern, Menningen, Merchingen, Mondorf, Schwemlingen, Silwingen, Weiler und Wellingen. Merzig liegt an der Saar und grenzt mit dem Stadtgebiet direkt an die französische Landesgrenze. Die luxemburgische Grenze befindet sich in ca. 30 km Entfernung.

#### Zentralörtliche Funktion

Laut Landesentwicklungsplanung (LEP) erfüllt Merzig die Funktion eines Mittelzentrums und fungiert als Kreisstadt des Landkreises Merzig-Wadern. Die umliegenden Mittelzentren sind nordöstlich Wadern, im Osten Lebach und südlich von Merzig Dillingen und Saarlouis. Die Funktion des Oberzentrums erfüllt das von Merzig ca. 45 km südöstlich entfernte Saarbrücken.



**Abbildung 2:** Zentralörtliche Gliederung des Saarlandes (Quelle: isoplan Marktforschung 2024; Grundlage: LEP Saarland 2006)

### Verkehrsanbindung

Merzig ist durch die A 8 unmittelbar an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Der Bahnhof Merzig (Saar) wird stündlich mehrmals von Regionalzügen frequentiert. Die angrenzenden Stadtteile sind über die lokalen Buslinien mit dem Zentrum von Merzig verbunden.

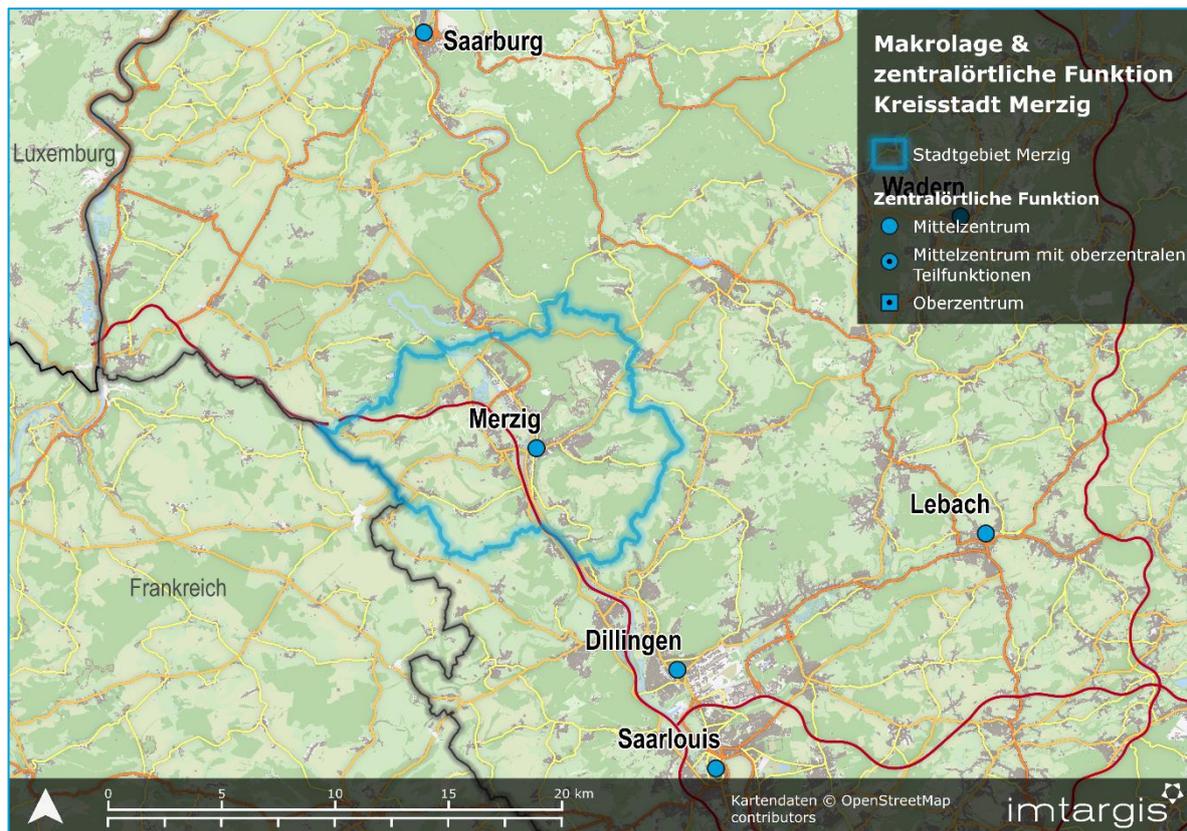


Abbildung 3: Merzig Makrolage & zentralörtliche Funktion (Quelle: imtargis GmbH)

## 2.2. Bevölkerung und Wirtschaft

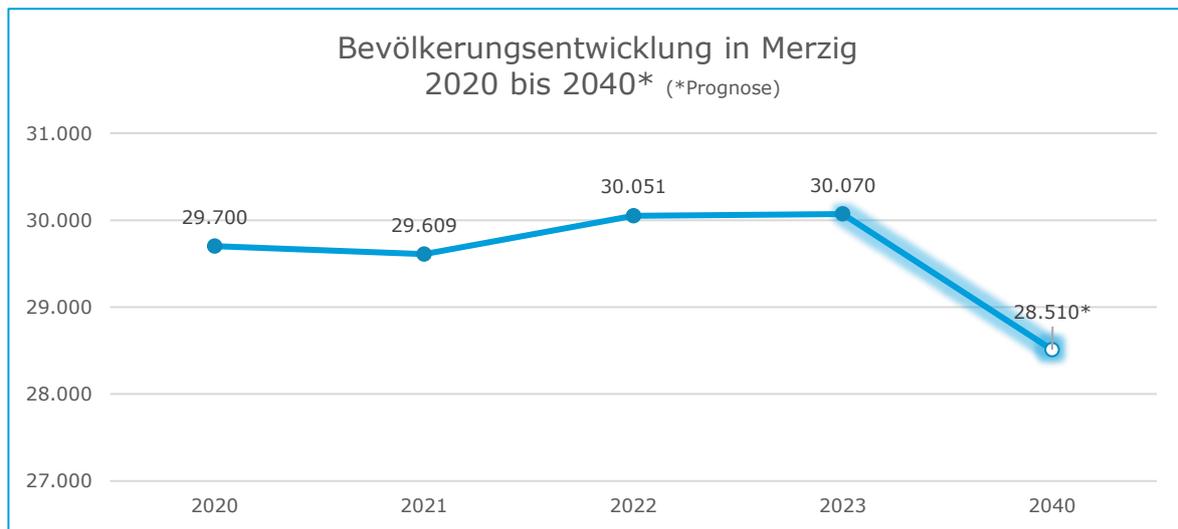
### Bevölkerung

Ende 2023 zählt Merzig 30.070 Einwohner. Die Bevölkerungsdichte der Kreisstadt beträgt rd. 276 Einwohner pro km<sup>2</sup>. Die bevölkerungsreichsten Stadtteile Merzigs sind - neben der Kernstadt selbst - Brotdorf, Besseringen, Hilbringen und Schwemlingen. Für den Zeitraum zwischen 2013 und 2023 notiert die Kreisstadt Merzig einen Bevölkerungszuwachs von + 1,3 %, leicht überdurchschnittlich zum Kreis Merzig-Wadern mit + 1,1 %. Für das gesamte Bundesland ist in diesem Zeitraum eine Entwicklung von + 0,4 % errechnet worden. In der Bundesrepublik Deutschland hat sich in diesem Zeitraum ein Bevölkerungszuwachs von + 4,6 % ergeben.

In Merzig ist ein Großteil der Bevölkerung zwischen 40 und 59 Jahren (27,0 %). Ein vergleichbarer Anteil der Gesamtbevölkerung entfällt auf die Altersgruppe über 65 Jahre (23,4 %). In Merzig leben im Vergleich zum Landkreis und Bundesland durchschnittlich viele Einwohner bis 19 Jahre.

## Bevölkerungsprognose

Laut Prognosen der Bertelsmann Stiftung und des Forschungsdatenzentrums der des Statistischen Bundesamtes wird die Bevölkerungszahl der Kreisstadt Merzig bis zum Jahr 2040 um 5,1 % sinken (Stichjahr 2022). Für den Landkreis Merzig-Wadern prognostiziert die Bertelsmann Stiftung für 2040 einen Bevölkerungsrückgang von ca. 3,9 % und für das gesamte Saarland einen Rückgang von ca. 5,9 %.



**Abbildung 4:** Bevölkerungsprognose für die Kreisstadt Merzig 2020-2040 (Quelle: Darstellung imtargis GmbH; Datengrundlage: Statistisches Landesamt und Statistisches Bundesamt 2022)

Auch wenn Bevölkerungsprognosen oftmals geringer ausfallen als die tatsächliche Entwicklungen, haben die Veränderungen insbesondere mit der Verschiebung der Altersgruppen großen Einfluss auf die Entwicklung des Bundeslandes und der darin liegenden Städte. Der Rückgang in den Altersgruppen der potenziell Erwerbstätigen und der deutliche Anstieg der Senioren sind von großer Bedeutung für den Einzelhandel und führen zu bundesweiten Herausforderungen. Für den Einzelhandel gewinnt dadurch zukünftig die wohnungsnahe Versorgung immer mehr an Bedeutung und es gilt die zunehmend ältere Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs zu versorgen. Gleichzeitig wird sich das Kaufkraftpotenzial der verschiedenen Warengruppen verändern.

## Wirtschaft

Die Situation der Wirtschaft und des Arbeitsmarktes in Merzig lässt sich grundlegend anhand der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVB) betrachten. Zum 30.06.2023 lebten am Wohnort Merzig 9.845 SVB. Im Vergleich zum saarländischen Durchschnitt (375 SVB/1.000 EW) ist die Erwerbsbeteiligung in Merzig mit 327 SVB pro 1.000 Einwohner als leicht unterdurchschnittlich

zu bewerten. Die aus der Anzahl an sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Arbeitsort errechnete Arbeitsplatzdichte liegt in Merzig bei 386 SVB pro 1.000 Einwohner und liegt somit in dem saarländischen Durchschnitt (395 SVB/1.000 EW). Die Kreisstadt Merzig hat mit 1.775 SVB einen positiven Pendlersaldo. Dies zieht zunehmend Kaufkraft nach Merzig, indem Beschäftigte am Arbeitsort im Einzelhandel Geld ausgeben. Die Arbeitslosenquote Merzigs lag mit 4,2 % gemäß Arbeitsagenturstatistik im Jahr 2023 deutlich unter dem saarländischen Landesdurchschnitt (6,7 %) und unter dem Bundesdurchschnitt (5,7 %).

Im Bereich Tourismus lag die Fremdenverkehrsintensität Merzigs mit 211 Übernachtungen je 100 Einwohner im Jahr 2023 unter dem saarländischen Durchschnitt (327 Übernachtungen je 100 Einwohner).

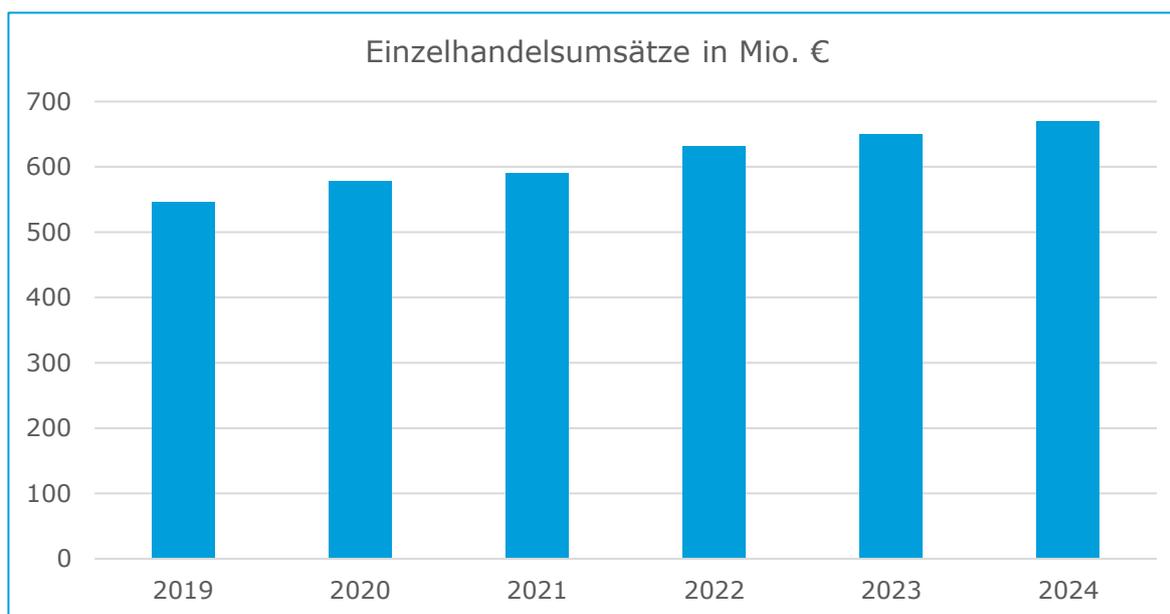
Weitere Details zur sozioökonomischen Einordnung sind der folgenden Übersicht zu entnehmen:

**Tabelle 1:** Sozioökonomische Rahmendaten Kreisstadt Merzig (Darstellung: imtargis GmbH)

Sozioökonomische Rahmendaten			
	Merzig	Saarland	Deutschland
<b>Bevölkerung</b> (Quelle: Stat. Amt des Saarlandes, Stat. Bundesamt, FDZ der Stat. Ämter des Bundes und der Länder)			
Bevölkerung (31.12.2023)	30.070	994.424	84.669.326
Bevölkerung (31.12.2013)	29.668	990.718	80.767.463
Entwicklung in %	1,3%	0,4%	4,6%
Bevölkerungsprognose 2022-2040 in %	-5,1%	-5,9%	0,6%
Bevölkerungsdichte aktuell (EW/km <sup>2</sup> )	276	387	237
<b>Bevölkerungsstruktur</b> (31.12.2022, Quelle: Stat. Amt des Saarlandes, Stat. Bundesamt)			
bis 19 Jahre in %	17,9%	17,2%	18,8%
20-34 Jahre in %	23,2%	23,0%	17,9%
35-49 Jahre in %	27,0%	26,6%	18,6%
50-64 Jahre in %	8,4%	8,5%	22,5%
65+ Jahre in %	23,4%	24,8%	22,1%
<b>Arbeitsmarkt</b> (Quelle: Stat. Amt des Saarlandes, NEXIGA)			
Arbeitslosenquote 2023 in % (31.12.2023)	4,2%	6,7%	5,7%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (30.06.2023)	11.595	392.438	34.915.438
Anteil sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in %	39%	39%	41%
Entwicklung letzte 5 Jahre in %	k.A.	0,8%	4,7%
Arbeitsplatzzentralitäts-Index (D=100)	118	105	100
Einpendler (30.06.2023)	7.436	56.764	-
Auspendler (30.06.2023)	5.661	37.297	-
Pendlersaldo	1.775	19.467	-
<b>Tourismus (2023)</b> (Quelle: Stat. Amt des Saarlandes, Stat. Bundesamt)			
Gästeankünfte	31.283	1.134.414	183.267.049
Gästeübernachtungen	63.503	3.250.069	487.109.543
durchschnittliche Aufenthaltsdauer (in Tagen)	2,0	2,9	3,1
Fremdenverkehrsintensität (Übernachtungen je 100 Einwohner)	211	327	575

### 2.3. Einzelhandel

Der Einzelhandel ist einer der bedeutendsten Wirtschaftssektoren in Deutschland. Das Bruttoinlandsprodukt schreibt dem Einzelhandel im Jahr 2022 einen Anteil von 16,3 % zu (vgl. HDE 2023: 11). Im Jahr 2023 lag der Einzelhandelsumsatz real 3,3 % unter dem Ergebnis von 2022 (vgl. Statistisches Bundesamt Deutschland 2024). Der deutsche Einzelhandel hat pandemiebedingt 2020 und 2021 einen hohen realen Umsatzzuwachs erzielt, welcher hauptsächlich auf den Internet- und Versandhandel zurückzuführen ist. Für das Jahr 2024 kalkuliert der Hahn Retail Real Estate Report einen gesamten Einzelhandelsumsatz von 670 Mio. € (vgl. **Abbildung 5**).



**Abbildung 5:** Umsatzentwicklung Einzelhandel Deutschland 2019-2024 (Quelle: Hahn Retail Real Estate Report 2024/2025)

Insgesamt wird der Einzelhandel durch den Online-Handel weiterhin stark geprägt. Dieser Prozess wurde durch die Pandemie zunehmend beschleunigt. Während der Netto-Umsatz des Online-Handels 2005 noch bei 6,4 Mrd. Euro lag, stieg er bis 2020 auf 72,8 Mrd. Euro an und machte 2021 ca. 13 % des Gesamteinzelhandels aus (vgl. BBSR 2021<sup>2</sup>: 4). Neben der erhöhten Nachfrage bei reinen Online-Händlern haben Händler des stationären Einzelhandels mit dem Vertreiben ihrer Ware im Netz begonnen. Vor allem tragen neue Formate wie „Click & Collect“ zur Digitalisierung des Einzelhandels bei, indem eine Fusionierung digitaler und analoger Formate entsteht. Diese Entwicklung ist in Innenstädten und Stadt- und Ortsteilzentren spürbar. Folgen sind Ladenleerstände, der Rückgang inhabergeführter Geschäfte und die zunehmende Filialisierung. Nach dem Boom gingen die Umsätze im Online-Handel 2022 erstmals zurück. Auch in den Folgejahren lag das Wachstum deutlich unter den Prognosen. Trotz des stetig steigenden

Anteils werden die meisten Waren weiterhin im stationären Handel erworben. Es lassen sich jedoch sortiments- und standortspezifische Unterschiede erkennen. Die Online-Einzelhandelskaufkraft lag 2020 bundesweit bei 813 Euro je Einwohner. Dabei ist festzustellen, dass online am häufigsten Bekleidung, Elektrogeräte, Bücher, Schreibwaren und Baumarktprodukte sowie Einrichtungsbedarf gekauft werden.

Mittelstädte sind von den aktuellen Herausforderungen am stärksten betroffen. Während Großstädte und Metropolen im Bereich des Erlebniseinkaufes punkten und Kleinstädte besonders durch Versorgungseinkäufe frequentiert werden, sind es die Mittelstädte und deren Strukturen, die unter den aktuellen Entwicklungen und dem Boom des Online-Handels leiden.

### **Nahversorgungsrelevante Trends**

Die großen Betreiberketten im Lebensmitteleinzelhandel setzen auf immer größere und komfortablere Märkte mit einer wachsenden Zahl von Artikeln, einer Kombination mit Café-Angeboten und einem modernen Ambiente. Auch die großen Lebensmittel-Discounter-Ketten verzichten nicht mehr auf Ambiente, weiten ihr Sortiment aus und setzen auch auf Markenartikel. Fast alle Lebensmittelmärkte haben inzwischen eigene Back-Shops im Vorkassenbereich oder eine SB Back-Abteilung im Geschäft integriert. Neue Lebensmittelmärkte werden seniore- und behindertengerecht mit breiteren Gängen und teilweise mit Kunden-WCs ausgebaut. Hierfür werden größere Verkaufsflächen benötigt. Der mit Regalen zur Warenpräsentation bestückte Verkaufsflächenanteil geht entsprechend zurück, er beträgt im Durchschnitt noch rund 60 %.

Im Lebensmitteleinzelhandel sank 2023 der reale Umsatz um 3,9 % gegenüber dem Vorjahr. Die nominalen Umsätze hingegen stiegen in den vergangenen zwei Jahren (2023: + 5,9 %, 2022: + 5,5 %). Das gestiegene Preisniveau für Nahrungsmittel ist die Ursache für die gegensätzliche Entwicklung (vgl. Hahn Retail Real Estate Report 2024/2025: 23). Darüber hinaus führen gestiegene Lebenshaltungskosten dazu, dass Konsumenten ihr Einkaufsverhalten verändern. Die Ausgaben werden zunehmend eingeschränkt und Lebensmitteldiscounter haben an Kunden hinzugewonnen (vgl. Hahn Retail Real Estate Report 2024/2025: 114). Darunter leiden die Umsätze der Super- und Verbrauchermärkte. Bereits während der Corona-Pandemie haben die Vollsortimenter an Zulauf verloren und der Trend scheint sich aufgrund der anhaltenden Kostensteigerungen fortzusetzen. Nennenswert ist auch der rückläufige Trend von SB-Warenhäusern. Die SB-Warenhauskette real hat ihre Märkte im Saarland endgültig geschlossen. Nach einer Phase der Konzentration von Lebensmittelstandorten kann zwischenzeitlich ein Trend zum Auffüllen räumlicher Versorgungslücken festgestellt werden. Die Betreiber setzen dabei jedoch nicht mehr auf kleinflächige Nahversorger, sondern

realisieren auch in kleineren Grundzentren und sogar in Orten ohne zentralörtliche Funktion zeitgemäße großflächige Lebensmittelmärkte wie oben beschrieben. Dies führt zu Neuansiedlungen und Betriebserweiterungen im Bestand.

Für moderne Geschäftsformen von Nahversorgern und Fachmärkten mit Verkaufsflächen von über 800 m<sup>2</sup> finden sich immer seltener geeignete oder wirtschaftlich rentable Standorte in den Ortszentren. Gesetzliche Regelungen des Immissionsschutzes einerseits und der Wunsch nach möglichst wohnungsnahen Standorten andererseits stehen im Widerspruch zueinander. Nicht zuletzt auch aufgrund der Kundenwünsche nach preiswertem und breitem Angebot sowie ausreichend Parkplätzen in Geschäftsnähe siedeln sich Lebensmittelmärkte und Fachmärkte deshalb zunehmend auch in verkehrsgünstig gelegenen Siedlungsrandlagen an. Diese Standorte bieten den Vorteil, für einen Großteil der Bevölkerung ebenfalls fußläufig oder in zumutbarer Zeit erreichbar zu sein, zugleich können Zufahrten und Laderampen aber so angeordnet werden, dass die Lärmbelästigung der Wohnbevölkerung durch Liefer- und Kundenverkehr minimiert wird. Einen sinnvollen Kompromiss zwischen verkehrlicher Erreichbarkeit und wohnungsnaher Lage zu finden ist die größte Herausforderung bei der Standortfindung für heutige Nahversorgungsmärkte.

### **Regionale Trends**

Die Folgen der dargestellten Trends lassen sich auch in der Kreisstadt Merzig und im Umland beobachten. In den zugehörigen Stadtteilen gibt es längst nicht mehr überall Nahversorgungsstrukturen. Die großen Lebensmittelmärkte befinden sich – mit Ausnahme des Wasgau Frischemarktes im Stadtteil Ballern und des REWE-Marktes in Brotdorf – alle in der Kernstadt in räumlicher Nähe zur Innenstadt. Dennoch stehen in einigen Stadtteilen für die fußläufige Versorgung der Wohnbevölkerung kleinflächige Betriebe wie Bäckereien oder Metzger zur Verfügung, welche jedoch nicht den Nahversorgungsbedarf der gesamten Bevölkerung der Ortszentren abdecken können. Die oben aufgezeigten bundesweiten Trends treffen auch auf die Bestandsmärkte in Merzig zu. Mehrere Betreiber streben Modernisierungen ihrer Filialen mit Verkaufsflächenerweiterungen an. Diesen kann im Rahmen des tragfähigen Handlungsspielraums zugestimmt werden.

Zusätzlich tragen die demografischen Veränderungen und die neuen Ansprüche der Kunden zu einer notwendigen Umstrukturierung des Einzelhandels bei. Die Grenzlage zu Luxemburg verstärkt in Merzig den vorhandenen Fachkräftemangel. Zudem kämpft die Kreisstadt Merzig aufgrund der zahlreichen Ansiedlungen von Off-Price-Stores um die Vielseitigkeit des Einzelhandels in der Innenstadt. Hinzu kommen Probleme bei der Suche nach Nachfolgern für die Übernahme inhabergeführter Geschäfte, insbesondere in der Innenstadt. Die vorhandenen inhabergeführten Geschäfte in Merzig stehen zudem vor der Herausforderung

der eigenen Digitalisierung. Die veränderte Marktsituation und die neuen Kundenanforderungen fördern die Notwendigkeit von Digitalisierungsinitiativen der Einzelhändler. Hybride Verkaufsmodelle und die Digitalisierung von Services kann die Umsatzzahlen sichern und die Geschäfte zukunftsfähig aufstellen.

### **Entwicklung 2023**

Der Einzelhandel steht weiterhin vor großen Herausforderungen. Die wirtschaftliche Lage sowie die hohen Preissteigerungsraten belasten weiterhin die privaten Haushalte und mildern das Konsumklima (vgl. Hahn Retail Real Estate Report 2023/2024: 14). Zum Jahresanfang fällt vor allem auf, dass der private Konsum abnimmt. Sowohl das Ausbleiben von Prämien als auch die gesunkenen Ausgaben für Nahrungsmittel, Getränke, Bekleidung und Schuhe erklären den Rückgang. Trotz der erwarteten Erholung der Verbraucherstimmung und der Anschaffungsneigung bleibt die Sparneigung hoch. Für Nahrungsmittel wird weiterhin ein hoher Preisanstieg notiert. Ergebnis der gestiegenen Kosten ist eine Sortimentsverschiebung zu günstigeren Produkten. Eine positive Umsatzentwicklung von nominal rd. 6,6 % konnte 2022 im Non-Food-Einzelhandel einschließlich des Distanzhandels erzielt werden (vgl. Hahn Retail Real Estate Report 2023/2024: 57). Der seit der Corona-Pandemie starke Umsatzanstieg im Online-Handel ist zurückgegangen und im Jahr 2022 wurde für den Online-Handel ein Umsatzverlust von 2,5 % dokumentiert (vgl. Hahn Retail Real Estate Report 2023/2024: 58). Allerdings werden die Jahre vor der Pandemie immer noch übertroffen. Trotz des von MB Research prognostizierten Anstiegs der Kaufkraft wird die Inflationsrate des Jahres 2023 nicht ausgeglichen werden können. Jedoch ergab eine Befragung von Expansionsverantwortlichen einen gestiegenen Optimismus bei den Umsatzerwartungen für das zweite Halbjahr 2023. Im Handel entwickelte sich eine zunehmende Expansionsbereitschaft, welche branchenabhängig variiert. Zu den expansivsten Filialisten zählen die Expansionsverantwortlichen aus dem Lebensmitteleinzelhandel. Für den Handel stellen die hohen Mieten sowie die hohen Bewirtschaftungskosten aufgrund der gestiegenen Energiekosten die größten Herausforderungen dar. Hinzukommt die gedämpfte Konsumstimmung aufgrund der Inflationsentwicklung. Im Bereich Marketing und bei der Waren- und Beschaffungswirtschaft kann zukünftig der Einsatz von künstlicher Intelligenz neue Chancen mit sich bringen. Die Verwendung von künstlicher Intelligenz im Einzelhandel schätzen viele Experten als positiv ein.

Die dargestellten Entwicklungen und Trends sollten bei den Einzelhandelsplanungen in der Kreisstadt Merzig berücksichtigt werden. In Konkurrenz zum Online-Handel sollten entsprechende Branchenbetriebe – insbesondere im Non-Food-Bereich – mit entsprechenden Konzepten und Ansätzen wettbewerbsfähig agieren, zum Beispiel durch den Vertrieb über zusätzliche Verkaufskanäle. Dies kann

für spezialisierte Fachgeschäfte mögliche Umsatzlücken füllen, welche sonst nicht durch die Bevölkerung und Kundschaft im Stadtgebiet abgedeckt werden können. Besonders wichtig ist die Berücksichtigung regionaler und übergreifender Trends bei der Planung und Genehmigung von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben von Nahversorgern. In Abhängigkeit von der Nachfragesituation müssen sich Handelsunternehmen aus der Lebensmittelbranche zeitgemäß und wettbewerbsfähig ausrichten, um zukunftsfähig aufgestellt zu sein. Erst Ende 2022 modernisierte der Aldi an der Rieffstraße seine Verkaufsflächen und vergrößerte sich um 200 m<sup>2</sup>. Auch der Lidl an der Rieffstraße wurde abgerissen und eröffnet Ende 2024 mit modernisierter und vergrößerter Verkaufsfläche, die ebenfalls 200 m<sup>2</sup> mehr aufweist. Für weitere Vorhaben bedarf es der Unterstützung und Steuerung der Kommune.

#### 2.4. Landesplanerische Grundlagen

Die aufgeführten Ziele und Grundsätze bilden die landesplanerische Grundlage für die Entwicklung des großflächigen Einzelhandels im Saarland. Das wichtigste Ziel ist die Versorgung der Bevölkerung in den zentralen Orten mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Darüber hinaus sind Vorgaben zur Neuansiedlung und Weiterentwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen aufgeführt. Die übergemeindliche Abstimmung von Planung und Ansiedlung, Erweiterung oder Änderung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen durch die planenden Standortgemeinden ist entsprechend sicherzustellen. Außerdem ist in den Grundsätzen der Landesplanung formuliert, dass der Bevölkerung eine bedarfsgerechte, verbrauchernahe Versorgung in allen Landesteilen ermöglicht werden soll. Unterschiedliche Größen und Angebotsformen sollen anhand der Funktionen der zentralen Orte sichergestellt werden.

In der Hierarchie der zentralen Orte des Saarlandes ist für die Mittelzentren die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs vorgesehen, d. h. es werden Waren über die des täglichen und periodischen Bedarfs hinaus angeboten. Hierzu zählen beispielsweise Schuhe, Schmuck und Kleidung, sowie Wohnungsausstattung und erweiterte Dienstleistungen. Insgesamt soll ein Mittelzentrum differenzierte Einkaufsmöglichkeiten bieten.

Durch städtebauliche Planungen und Maßnahmen sollen Funktionsfähigkeit und Attraktivität der zentralen Orte gestärkt werden. Die Funktionsfähigkeit von Mittelzentren, als Standorte für Einrichtungen des gehobenen Bedarfs und als Schwerpunkte der Siedlungstätigkeit, der Wirtschaft und der Ausbildung, soll ge-

sichert und bedarfsgerecht ausgebaut werden. Dazu sind im Landesentwicklungsplan auch Grundsätze zur Standortsteuerung von großflächigen Einzelhandelsansiedlungen formuliert.

Das vorliegende Einzelhandelskonzept orientiert sich an den inhaltlichen Aussagen des Landesentwicklungsplans. Dabei werden die formulierten Grundsätze und Ziele für die Ansiedlung sowie die Festlegungen zur Erweiterung und Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen für das Mittelzentrum Merzig berücksichtigt.

## 2.5. Relevante Konzepte

Folgende Planungen sind für die Kreisstadt Merzig und das Einzelhandelskonzept von Relevanz:

- Fortschreibung Einzelhandelskonzept Merzig (EHK), 2013
- Projektskizze „Handel 3.0“, 2016
- Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Merzig (ISEK), 2023

Einige der für die Einzelhandelsentwicklung relevanten Kernaussagen werden in den folgenden Abschnitten dargestellt.

### **Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für Merzig 2013**

Das ursprünglich 2003 beschlossene Einzelhandelskonzept für die Kreisstadt Merzig wurde bereits 2007 und 2013 fortgeschrieben. Zur Fortschreibung im Jahr 2013 wurden Datenerhebungen aus Vor-Ort-Besichtigungen und Bestandsdaten der Kompletterhebung des Einzelhandels in Merzig aus den Jahren 2003 und 2007 verwendet. Als räumliche Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung wurde ein Standortkonzept, welches die bestehenden Einkaufslagen in eine Zentren- und Standortstruktur einordnet und zentrale Versorgungsbereiche festlegt und räumlich abgrenzt, aufgestellt. Weiterführend dient das Sortimentskonzept als branchenbezogene Grundlage zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. Darüber hinaus wurden mit der Fortschreibung Entwicklungspotenziale und -risiken für den Einzelhandelsstandort Merzig analysiert. Die zehn Jahre alte Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes beinhaltet weiterhin relevante Kernaussagen bezüglich der Entwicklung des Merziger Einzelhandels.

Um mit Ausgangsdefiziten umgehen zu können und Entwicklungspotenziale ausschöpfen zu können wurden im Rahmen der Fortschreibung wichtige Handlungsempfehlungen definiert. Die Sicherung der Versorgungsfunktion der Stadt Merzig als Mittelzentrum und der Erhalt und die Weiterentwicklung der Innenstadt als schutzbedürftige Standortlage werden als wesentliche Zielsetzung genannt. Außerdem wird eine räumlich ausgewogene Nahversorgungsstruktur zur Sicherung

der wohnortnahen Versorgung hinsichtlich der zunehmenden Alterung der Bevölkerung als wichtige Zielsetzung aufgeführt.

### **Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2014**

In dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Kreisstadt Merzig aus dem Jahr 2014 werden übergeordnete Einflüsse und Trends der Gemeinde- und Regionalentwicklung thematisiert und die daraus hervorgehenden Herausforderungen behandelt. Als Planungsinstrument sollen Anpassungserfordernisse und Anpassungsstrategien in allen Bereichen der kommunalen Entwicklung aufgezeigt werden. Die einzelhandelsrelevanten Analysen wurden aus dem fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept der GMA aus dem Jahr 2007 und 2013 entnommen und durch aktualisierte Angaben ergänzt.

Das Konzept hält fest, dass zur Kaufkraftbindung und um einen Kaufkraftzufluss generieren zu können, Merzig ein attraktives Mittelzentrum mit einer Kernstadt als regionales Einkaufszentrum sein muss. Dazu werden auch Empfehlungen zur Gestaltungen der Einzelhandelssituation formuliert.

Da großflächiger Einzelhandel zunehmend an Bedeutung gewinnt, werden Flächenzusammenlegungen im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen als sinnvoll erachtet. Die Stärkung der mittelzentralen Funktion sowie aktive und intensive Ansiedlungsbemühungen zur Schließung bestehender Sortimentslücken (z. B. im Bereich der Unterhaltungselektronik und der Herrenmode) werden als wesentliche Handlungsansätze verstanden. Darüber hinaus soll planungsrechtlichen Hemmnissen durch die Anpassung von Bebauungsplänen entgegengewirkt werden. Die Nahversorgung sollte in allen Stadtteilen, auch in Stadtteilen ohne eigene Infrastruktur, sichergestellt werden, um die Wohnstandortqualität zu wahren.

### **Handel 3.0 – Strategie zur Steuerung der Handelsentwicklung in der Merziger Kernstadt**

Die Strategie Handel 3.0 aus dem Jahr 2016 thematisiert die bevorstehenden Veränderungen und die Entwicklung des Handels in der Stadt Merzig. Grundlegende Herausforderungen in Merzig sind Anlass für die Aufstellung einer Steuerungsstrategie. Hinzu kommt der immer größer werdende Trend des Online-Shoppings, welcher für den stationären Einzelhandel eine große strukturelle Herausforderung darstellt.

Das Strategiepapier analysiert Betriebsstrukturen, Verkaufsflächen und Sortimente in den unterschiedlichen Handelslagen der Kreisstadt mit Schwerpunkt

auf die Innenstadt und die Rieffstraße. Die daraus gewonnen Erkenntnisse führen zu konkreten Handlungsempfehlungen, welche Hauptbestandteil der Handelsstrategie sind.

Im Fokus steht die notwendige Bemühung, Merzig als Mittelzentrum hinsichtlich des Einzelhandels attraktiv zu gestalten. Um wettbewerbsfähig bleiben zu können ist ein leistungsfähiges Fachmarktzentrum an der Rieffstraße notwendig. Das Strategiepapier empfiehlt die Ansiedlungspolitik so zu gestalten, dass Ansiedlungswillige nicht die Nachbarkommunen bevorzugen und Sortimentslisten kein Ausschlusskriterium darstellen, sondern anhand von tiefergehenden Betrachtungen über Einzelvorhaben entschieden wird. Für die wichtigen Handelslagen Merzigs werden strategische Überlegungen skizziert, um dem Kaufkraftabfluss entgegenzuwirken. Durch Funktionsteilung und gemeinsame Qualitätsmerkmale sollen die Innenstadt und die Rieffstraße als gemeinsamer „Handelsstandort Kernstadt“ begriffen werden.

Im folgenden Kapitel wird der Einzelhandelsbestand in Merzig anhand aktualisierter Daten aus Vor-Ort-Besichtigungen aus dem Jahr 2024 analysiert. Die bestehenden Einkaufsstandorte Merzigs werden differenziert nach Warengruppen dargestellt. Als fundamentaler Bestandteil der Bestandsanalyse wird Merzigs Kaufkraft analysiert. Die aktualisierten Berechnungen und Daten bilden die Grundlage der formulierten Leitsätze und sind Ausgangspunkt für zukünftige Handlungsempfehlungen.

## 3. Bestandsanalyse des Einzelhandels in Merzig

### 3.1. Einzelhandelsangebot

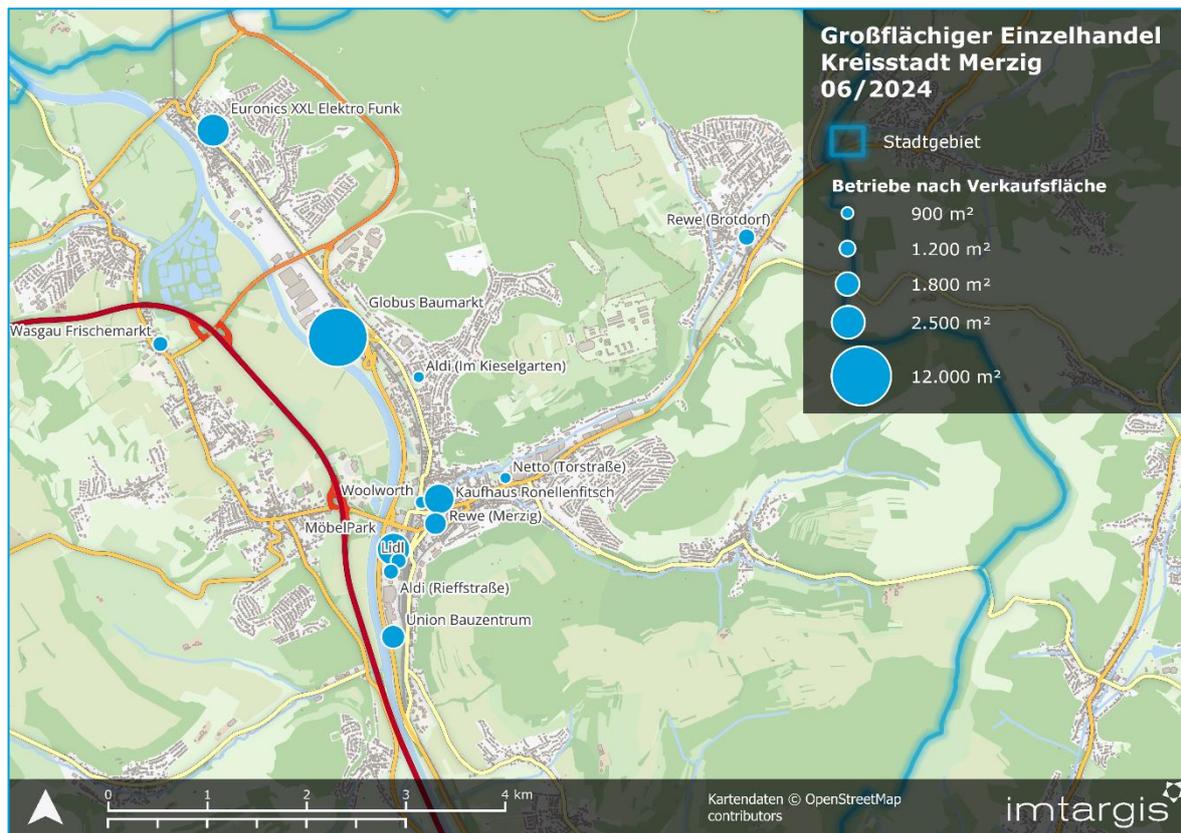
Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurden im Juni 2024 die Einzelhandelsbetriebe und entsprechenden Sortimentsflächen im Stadtgebiet der Kreisstadt Merzig durch imtargis-Mitarbeitende vollständig erhoben. Dokumentiert wurden alle Ladengeschäfte inklusive Bäckereien und Metzgereien, jedoch ohne Brennstoff- oder Kfz-Handel, Werkstätten, Handwerk oder Tankstellen. Dabei wurden 154 Einzelhandelsgeschäfte mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 49.469 m<sup>2</sup> erfasst. Das ergibt eine Verkaufsfläche von 1,64 m<sup>2</sup> pro Einwohner. Das ist im Vergleich zu anderen Mittelzentren eine durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung. Die GMA erhob 2013 im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 204 Einzelhandelsbetriebe und eine gesamte Verkaufsfläche von 60.590 m<sup>2</sup>. Demnach hat sich die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe in Merzig seit 2013 um 50 Betriebe (24,5 %) reduziert. Die Verkaufsfläche ist um 11.121 m<sup>2</sup> (18,4 %) zurückgegangen. Ein wesentlicher Grund hierfür ist die 2022 erfolgte Schließung des SB-Warenhaus Kaufland an der Rieffstraße. Der Standort wird voraussichtlich in naher Zukunft als Verbrauchermarkt neueröffnet (vgl. Kapitel 5).

Der räumliche Verkaufsflächenschwerpunkt der Einzelhandelsflächen in der Kreisstadt Merzig liegt mit ca. 30 % der Verkaufsflächen im zentralen Versorgungsbereich (ZVB) in der Innenstadt von Merzig. Weitere Schwerpunkte bilden das Gewerbegebiet an der Rieffstraße (20 %) und das Industriegebiet Nord-West (25 %). Kleinere Versorgungsbereiche lassen sich in den Stadtteilen Besseringen (6 %), Hilbringen (3 %) und Brotdorf (3 %) festhalten. Auf sonstige Lagen entfallen ca. 6.442 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und damit 13 %.

Einzelhandelseinrichtungen mit einer Verkaufsfläche von über 800 m<sup>2</sup> (entsprechend einer Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup>) werden gemäß BVerwG-Urteil vom 24.11.2005 (4 C 8.05) als „großflächig“ bezeichnet. In der Kreisstadt Merzig gibt es laut oben genannter Bestandserhebung derzeit 14 großflächige Einzelhandelseinrichtungen. Der Netto-Discounter an der Trierer Straße fällt mit 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht unter die großflächigen Einzelhandelsbetriebe.

**Tabelle 2:** großflächige Einzelhandelsbetriebe in Merzig (Quelle: imtargis GmbH, Erhebung 06/2024)

Betrieb	Stadtteil	Anschrift	Verkaufsfläche
Globus Baumarkt	Merzig	Zum Wiesenhof 80	12.000 m <sup>2</sup>
Euronics XXL Funk	Besseringen	Bezirksstraße 112	2.500 m <sup>2</sup>
Möbelpark	Merzig	Rieffstraße 7	2.500 m <sup>2</sup>
Kaufhaus Ronellenfitsch	Merzig	Hochwaldstraße 15	2.300 m <sup>2</sup>
Union Bauzentrum	Merzig	Rieffstraße 40	1.800 m <sup>2</sup>
REWE	Merzig	Bahnhofstraße 9	1.700 m <sup>2</sup>
REWE	Brotdorf	Provinzialstraße 1	1.290 m <sup>2</sup>
Aldi Süd	Merzig	Rieffstraße 9	1.200 m <sup>2</sup>
Lidl	Merzig	Rieffstraße 7a	1.200 m <sup>2</sup>
Wasgau Frischemarkt	Ballern	Särkover Straße 62b	1.200 m <sup>2</sup>
Woolworth	Merzig	Poststraße 1	1.000 m <sup>2</sup>
Aldi Süd	Merzig	Im Kieselgarten 2	900 m <sup>2</sup>
C&A	Merzig	Poststraße 21	900 m <sup>2</sup>
Netto	Merzig	Torstraße 51	900 m <sup>2</sup>



**Abbildung 6:** Großflächiger Einzelhandel Kreisstadt Merzig (Quelle: imtargis GmbH, Erhebung 06/2024)

Insgesamt entfallen ca. 63 % (31.390 m<sup>2</sup>) der gesamten Verkaufsflächen in Merzig auf die 14 oben genannten großflächigen Einzelhandelsbetriebe. Davon befinden sich lediglich vier (REWE Bahnhofstraße, C&A, Woolworth, Modehaus Ronellenfisch) im Bereich des Zentralen Versorgungsbereiches. Die übrigen Betriebe konzentrieren sich in den übrigen (Nah-)versorgungsbereichen oder Sonder- und Ergänzungsstandorten im Stadtgebiet. Im Hinblick auf die Struktur der Verkaufsflächen entfallen in Merzig ca. 27 % auf den periodischen Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflege) sowie ca. 46 % auf aperiodischen Bedarf wie Bekleidung, Schuhe, Einrichtungsbedarf, Haushaltswaren etc. Baumarkt- und Gartensortimente machen ca. 27 % der Verkaufsflächen aus.

## Verkaufsflächen nach Warengruppen

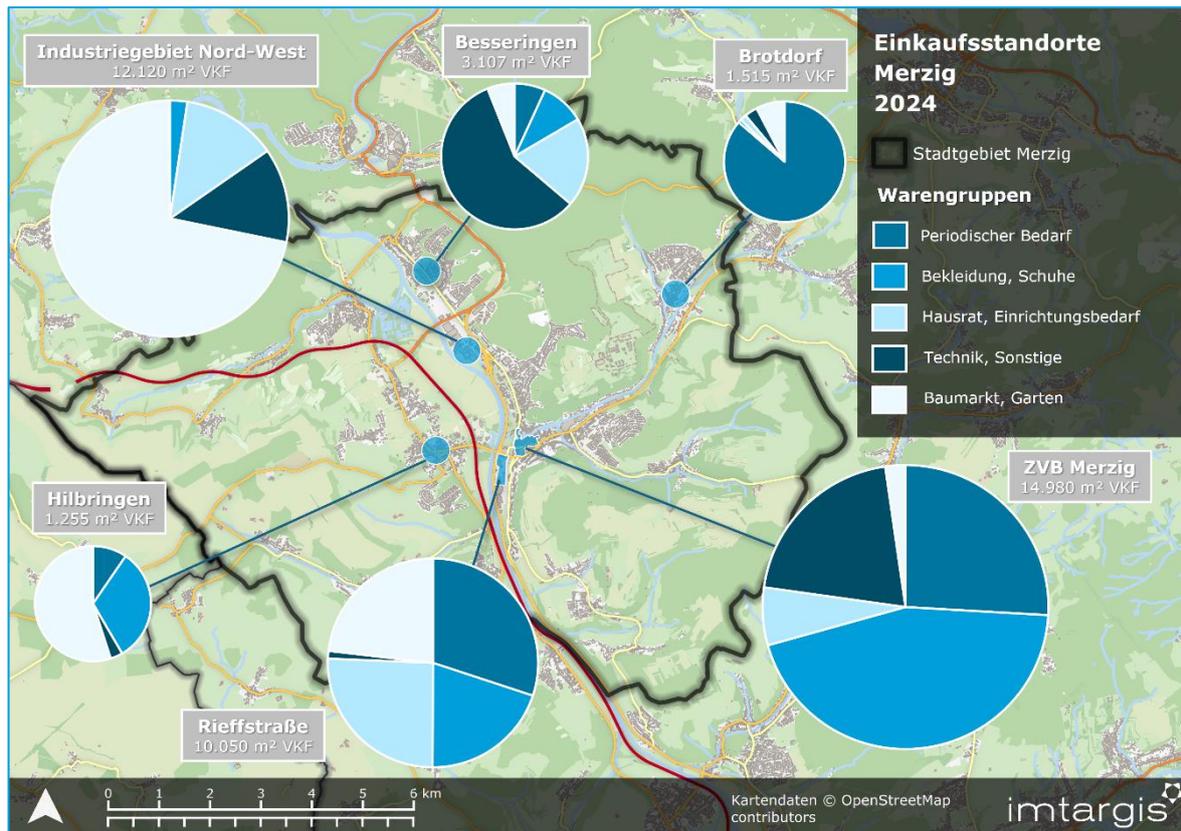


Abbildung 7: Verkaufsflächen nach Warengruppen (Quelle: imtargis GmbH, Erhebung 06/2024)

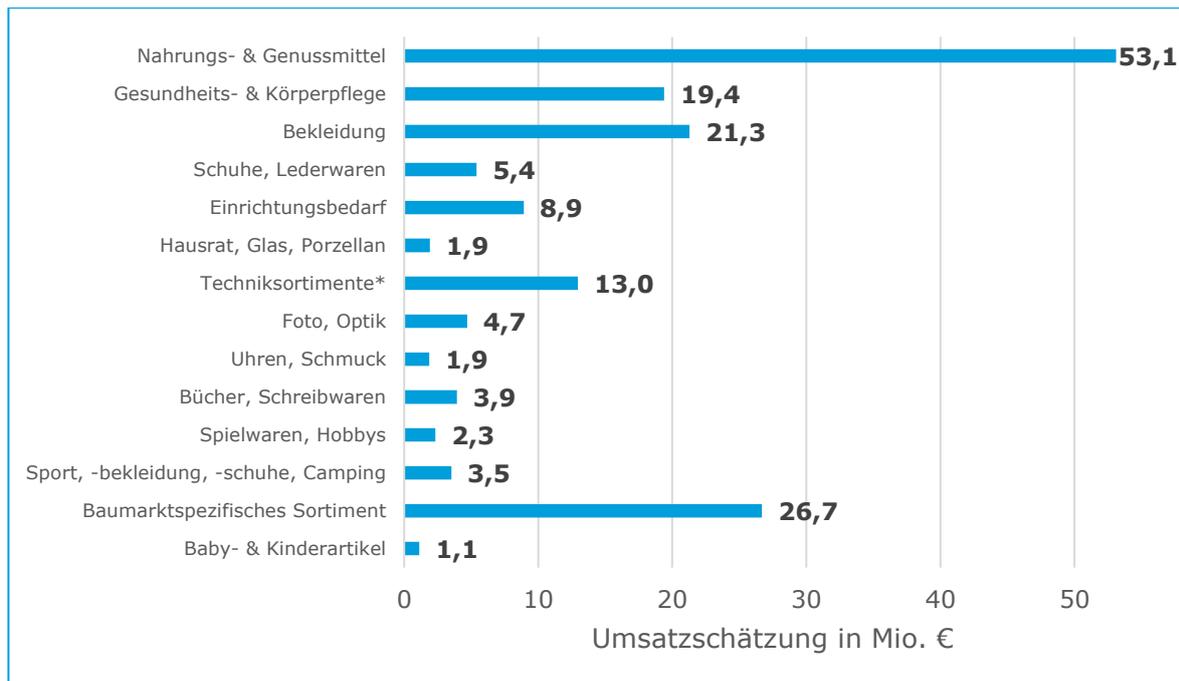
**Tabelle 3:** Verkaufsflächen in m<sup>2</sup> nach Einkaufsstandorten in Merzig (Quelle: imtargis GmbH, Erhebung 06/2024)

	Kreisstadt Merzig							
	gesamt	ZVB	Rieffstr.	Schützenswerte Standorte				Sonstige Lagen
				Hilbringen	Industrie- gebiet Nord-West	Besseringen	Brottdorf	
1. Nahrungs- & Genussmittel	9.855	1.877	2.378	111	0	155	1.236	4.099
2. Gesundheits- & Körperpflege	3.397	2.005	645	30	0	22	73	622
<b>Summe periodischer Bedarf</b>	<b>13.252</b>	<b>3.882</b>	<b>3.023</b>	<b>141</b>	<b>0</b>	<b>177</b>	<b>1.309</b>	<b>4.721</b>
3. Bekleidung	7.118	5.145	1.444	0	0	12	13	504
4. Schuhe, Lederwaren	1.836	884	540	0	0	0	0	412
5. Einrichtungsbedarf	4.879	445	2.523	0	1.200	633	13	65
6. Hausrat, Glas, Porzellan	755	540	49	0	120	14	13	19
7.-10. Techniksortimente*	3.641	380	12	0	1.320	1.875	0	54
11. Foto, Optik	815	740	5	0	0	0	0	70
12. Uhren, Schmuck	342	297	0	28	0	0	6	12
13. Bücher, Schreibwaren	1.014	885	24	23	0	0	19	62
14. Spielwaren, Hobbys	712	655	24	0	0	0	13	21
15. Sport-, -bekleidung, -schuhe, Camping	1.461	672	24	250	240	240	0	35
16. Baumarktspezifisches Sortiment	13.462	341	2.328	813	9.240	156	116	469
17. Baby- & Kinderartikel	182	115	54	0	0	0	13	0
<b>Summe aperiodischer Bedarf</b>	<b>36.217</b>	<b>11.098</b>	<b>7.027</b>	<b>1.114</b>	<b>12.120</b>	<b>2.930</b>	<b>206</b>	<b>1.722</b>
<b>Gesamt</b>	<b>49.469</b>	<b>14.980</b>	<b>10.050</b>	<b>1.255</b>	<b>12.120</b>	<b>3.107</b>	<b>1.515</b>	<b>6.442</b>
<i>Verteilung</i>	<i>100%</i>	<i>30%</i>	<i>20%</i>	<i>3%</i>	<i>25%</i>	<i>6%</i>	<i>3%</i>	<i>13%</i>

\*Elektrohaushaltsgeräte, Leuchten, Unterhaltungselektronik, Informationstechnologie, Telekommunikation. ZVB = Zentraler Versorgungsbereich.

## Umsätze

Der Umsatz des Einzelhandels in der Kreisstadt Merzig wurde auf der Grundlage der erhobenen Verkaufsflächen von der imtargis GmbH geschätzt. In die Umsatzberechnung gingen neben dem Geschäftstyp eine gutachterliche Einschätzung der Umsatzklasse (überdurchschnittlich, mittel, unterdurchschnittlich) sowie Sekundärdaten zu durchschnittlichen Flächenproduktivitäten ein (z. B. Hahn Retail Real Estate Report 2024/2025). Der Umsatz von Geschäften, die Sortimente aus mehreren Warengruppen führen, wurde dabei anhand der jeweiligen Verkaufsflächen auf die verschiedenen Warengruppen aufgeteilt.



**Abbildung 8:** Umsatzsschätzung Merziger Einzelhandel pro Jahr in Mio. € für 07/2024 (Quelle: eigene Schätzungen nach Erhebung imtargis 2024)

Der Einzelhandelsumsatz in der Kreisstadt Merzig wurde auf Basis der Bestandserhebung auf insgesamt 167,1 Mio. € geschätzt. Mehr als zwei Fünftel des Einzelhandelsumsatzes (rd. 43 %) wurden mit Waren des periodischen Bedarfs erzielt (Nahrungs- und Genussmittel sowie Waren der Gesundheits- und Körperpflege). Allein im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel wurden ein Drittel (rd. 32 %) des Einzelhandelsumsatzes erwirtschaftet.

Entsprechend der oben dargestellten Anbieterstruktur sind baumarktspezifische Sortimente mit rd. 26,7 Mio. € (16 %) sowie Bekleidung und Lederwaren mit rd. 26,7 Mio. € die umsatzstärksten Warengruppen des aperiodischen Bedarfs.

Im Hinblick auf die Umsatzkennziffern der EHK-Fortschreibung aus dem Jahr 2013 (GMA) sind die Einzelhandelsumsätze der Kreisstadt Merzig in den letzten zehn Jahren um ca. 8 % (14,2 Mio. €) zurückgegangen. Dies ist insbesondere durch die Schließung des Kaufland-SB-Warenhauses an der Rieffstraße zu begründen, aber auch durch übergreifende Entwicklungen in der Einzelhandelslandschaft (vgl. Kapitel 2).

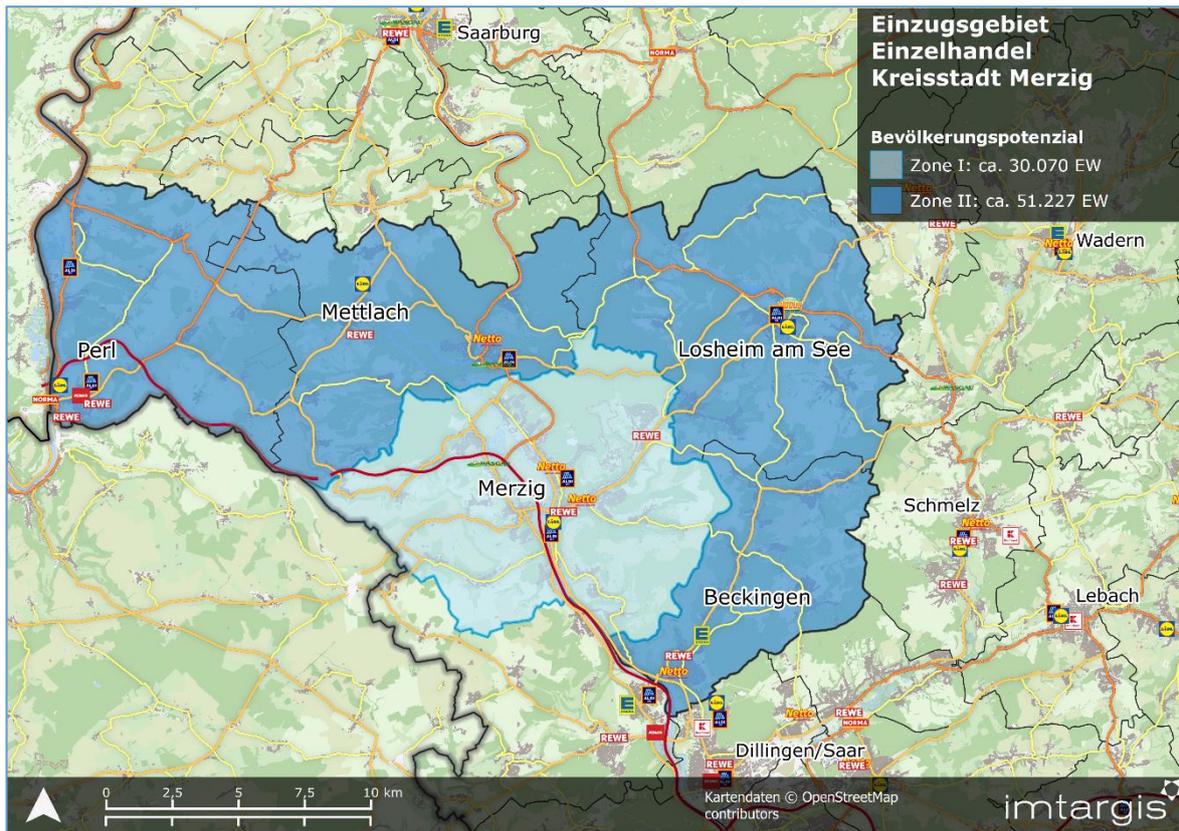
**Tabelle 4:** Entwicklung der Einzelhandelskennziffern Merzig 2003-2024 (Quelle: GMA 2003, 2007 und 2013; imtargis 2024, Erhebung 06/2024)

	2003	2007	2013	2024	Entwicklung 2003-2013		Entwicklung 2013-2024	
					absolut	in %	absolut	in %
<b>Einzelhandelsbetriebe</b>	250	227	204	154	-46	-18,4	-50	-24,5
<b>Betriebe je 1.000 Einwohner</b>	8,1	7,3	6,7	5,1	-1,4	-17,3	-1,6	-23,6
<b>VKF (in m<sup>2</sup>)</b>	58.100	58.500	60.590	49.469	2.490	4,3	-11.121	-18,4
<b>VKF je Betrieb (in m<sup>2</sup>)</b>	232	258	297	321	65	28,0	24	8,2
<b>VKF je 1.000 Einwohner (in m<sup>2</sup>)</b>	1.874	1.893	1.996	1.645	122	6,5	-351	-17,6
<b>Umsatzschätzung in Mio. €</b>	187,6	188,2	181,3	167,1	-6,3	-3,4	-14	-7,8

### 3.2. Einzugsgebiet

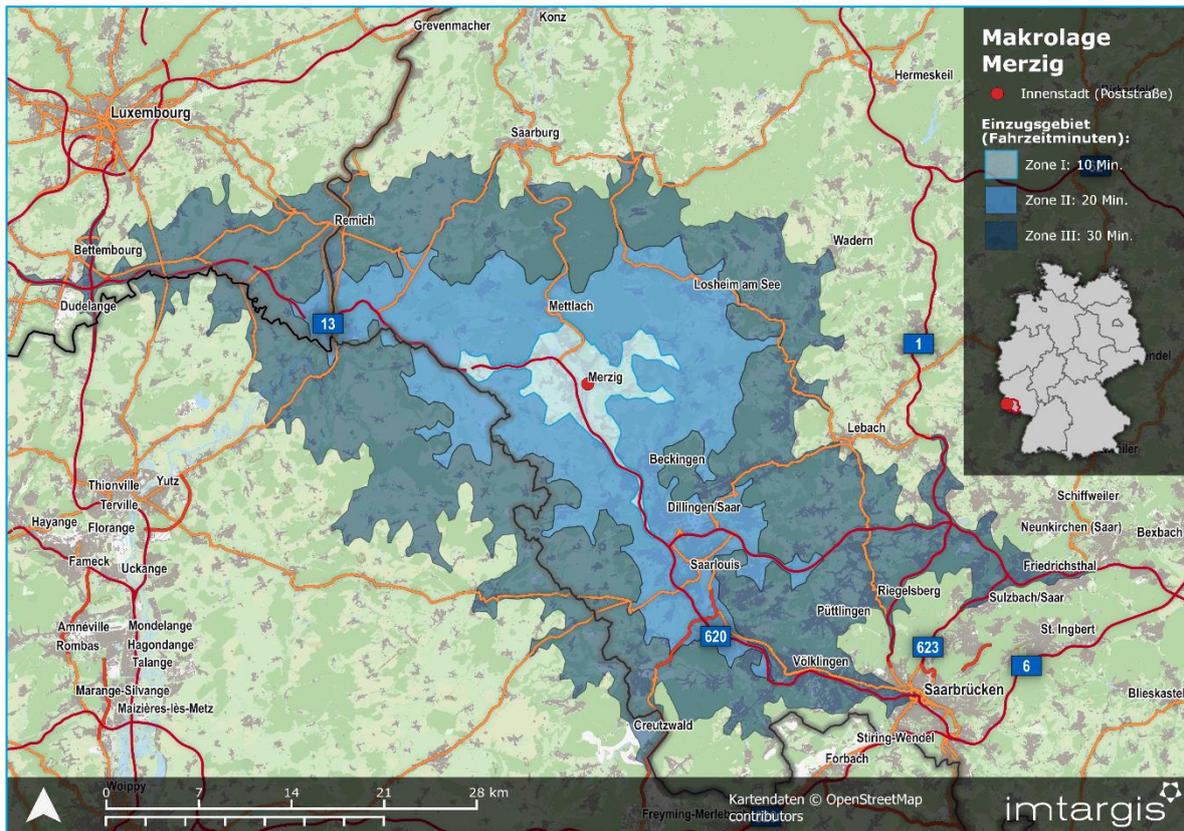
Der Kreisstadt Merzig wird in ihrer zentralörtlichen Bedeutung laut Landesentwicklungsplanung die Funktion als Mittelzentrum zugewiesen. Demnach dient der Einzelhandel in Merzig der Abdeckung der Grundversorgung sowie des mittelfristigen (oder höheren), periodischen Bedarfs. Neben der Versorgung für die Sortimente der Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflege, umfasst ein Mittelzentrum auch das Angebot von medizinischen und schulischen Einrichtungen, kulturelle Angebote, rechtsberatende Dienstleistungen sowie im Einzelhandel Kaufhäuser.

Diese planerischen Festlegungen decken sich allerdings nicht mit einem realistischen Einzugsgebiet von Kreisen und Kommunen. Die Einzelhandels-Einzugsbereiche hängen von verschiedenen Faktoren ab, bspw. der Bedarfsausrichtung, der Erreichbarkeit und der Distanzsensibilität der Kunden oder der Dichte und Attraktivität der umliegenden Wettbewerber. Die Abgrenzung des Einzugsgebiets bildet die Grundlage für die Ermittlung des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials des Merziger Einzelhandels.



**Abbildung 9:** Markt- & Einzugsgebiet Einzelhandel Kreisstadt Merzig (Quelle: imtargis GmbH, Stand 2024)

Wie aus dem Einzugsgebiet deutlich wird, werden die Nachbarländer Luxemburg und Frankreich bei der Betrachtung nicht berücksichtigt. Allerdings spielen Kunden aus dem Ausland eine wichtige Rolle für den Merziger Einzelhandel. Aufgrund der Datenverfügbarkeit wird im Hinblick auf die Kaufkraft ausschließlich mit Daten auf deutscher Bundesebene kalkuliert. Dennoch wird an dieser Stelle betont, dass die Kaufkraft und das Einzugsgebiet für Merzig über die Bundesgrenzen hinaus gehen und daher die Annahme getroffen werden kann, dass mehr Kaufkraft als kalkuliert zur Verfügung steht. Sichtbar wird dies bei der Betrachtung der Routingzonen in der folgenden Abbildung. Hier wird deutlich, dass die Merziger Innenstadt und umliegenden Stadtteile für ausländische Kunden bereits innerhalb von 20 bis 30 Auto-Fahrminuten erreichbar sind.



**Abbildung 10:** Routing-Analyse für die Merziger Innenstadt (Quelle: imtargis GmbH)

Aufgrund der Angebotssituation sowie der allgemeinen topografischen und verkehrlichen Rahmenbedingungen in Merzig ist nicht von wesentlichen Veränderungen des Einzugsgebietes gegenüber 2013 auszugehen. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass der Merziger Einzelhandel auch Anziehungskraft über die deutsche Staatsgrenze hinaus generiert (s. o.). Die folgenden Kennzahlen lassen sich für das Einzugsgebiet von Merzig festhalten:

**Tabelle 5:** Bevölkerungszahlen Einzugsgebiet Merzig (Quelle: MB Research 2023)

Zone		Einwohner
Zone I	Kreisstadt Merzig	ca. 30.070
Zone II	Beckingen, Losheim am See, Mettlach, Perl	ca. 51.227
<b>Gesamt</b>		<b>ca. 81.297</b>

Das Einzugsgebiet des Einzelhandelsstandortes Merzig kann demnach in zwei Zonen eingeteilt werden. Der Kerneinzugsbereich umfasst das Stadtgebiet der

Kreisstadt Merzig mit einem Potenzial von ca. 30.070 Einwohnern. Das Einwohnerpotenzial ist demnach gegenüber der letzten Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes von 2013 (rd. 30.360 Einwohner) nahezu gleich geblieben.

Die umliegenden Gemeinden der Kreisstadt Merzig werden im erweiterten Einzugsgebiet (Zone II, ca. 51.227 Einwohner) zusammengefasst. Gesamtheitlich umfasst das einzelhandelsrelevante Einzugsgebiet für Merzig demnach 81.297 Einwohner.

Im südlichen Bereich wird das Einzugsgebiet durch die Anziehungskraft der Verdichtungsräume von Dillingen/Saar und Saarlouis begrenzt. Bei der Abgrenzung wird mit durchschnittlichen Werten kalkuliert. Es ist davon auszugehen, dass Einzelhandelsbetriebe je nach Sortiments-, Waren- und Bedarfsausrichtung eine unterschiedlichen Anziehungskraft ausstrahlen.

### 3.3. Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Daten zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft nach Warengruppen auf Gemeindeebene werden von verschiedenen Instituten in Deutschland erhoben. Öffentliche Stellen erheben keine differenzierten Kaufkraftdaten auf Gemeindeebene. Für das vorliegende Konzept wurden Daten von MB Research (2023) verwendet.

Mit einem Index von 96,7 (inkl. Online-Kaufkraft) liegt die gesamte einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Merzig (Stadtgebiet) unter dem Bundesdurchschnitt (D=100) und über dem Landesdurchschnitt (Saarland = 94,5). Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf liegt bei 6.948 € (Bundesdurchschnitt: 7.463 €/EW). Insgesamt errechnet sich eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von rd. 209 Mio. € für die Kreisstadt Merzig und eine Kaufkraft von 546,5 Mio. € für das gesamte Einzugsgebiet. Die Verteilung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft nach Warengruppen und im Hinblick auf Online-Käufe ist in der untenstehenden Tabelle visualisiert.

**Tabelle 6:** Einzelhandelskaufkraft nach Warengruppen für Merzig (Quelle: MB Research 2023; isoplan Marktforschung 2024 und eigene Berechnungen imtargis GmbH)

	Kaufkraft										
	Zone I			Zone II			Gesamt			davon für Online-Käufe	
	pro Kopf €/Einw.	gesamt Mio. €	Index (D = 100)	pro Kopf €/Einw.	gesamt Mio. €	Index (D = 100)	pro Kopf €/Einw.	gesamt Mio. €	Index (D = 100)	Mio. €	%
1. Nahrungs- & Genussmittel	3.113,0	93,6	93,7	2.995,0	153,5	89,9	3.054,0	247,1	91,3	3,7	1,5%
2. Gesundheits- & Körperpflege	376,0	11,3	94,1	359,0	18,4	90,0	367,5	29,7	91,5	3,3	11,1%
<b>Summe periodischer Bedarf</b>	<b>3.489</b>	<b>104,9</b>	<b>93,9</b>	<b>3.354</b>	<b>171,9</b>	<b>90,0</b>	<b>3.422</b>	<b>276,8</b>	<b>91,4</b>	<b>7,0</b>	<b>6,3%</b>
3. Bekleidung	502,0	15,1	90,8	481,0	24,6	86,7	491,5	39,7	88,2	8,8	22,2%
4. Schuhe, Lederwaren	144,0	4,3	92,4	137,0	7,0	87,7	140,5	11,3	89,4	3,3	29,1%
5. Einrichtungsbedarf	551,0	16,6	92,9	511,0	26,2	86,9	531,0	42,8	89,1	9,3	21,7%
6. Hausrat, Glas, Porzellan	200,0	6,0	193,0	96,0	9,9	89,7	148,0	15,9	90,7	4,4	27,6%
7.-10. Techniksortimente*	519,0	15,6	91,2	491,0	25,1	86,3	505,0	40,7	88,1	22,8	55,9%
11. Foto, Optik	111,0	3,3	93,3	105,0	2,7	87,9	108,0	6,0	89,9	1,1	18,2%
12. Uhren, Schmuck	75,0	2,2	89,2	70,0	3,6	83,7	72,5	5,8	85,7	1,5	25,8%
13. Bücher, Schreibwaren	213,0	6,4	92,6	204,0	10,5	88,7	208,5	16,9	90,1	6,5	38,3%
14. Spielwaren, Hobbys	135,0	4,1	87,0	127,0	6,5	82,0	131,0	10,6	83,8	5,3	50,0%
15. Sport-, -bekleidung-, -schuhe, Camping	85,0	2,6	89,0	83,0	4,3	86,0	84,0	6,9	86,7	2,2	32,5%
16. Baumarktspezifisches Sortiment	897,0	27,0	94,5	861,0	44,0	91,3	879,0	71,0	92,5	13,2	18,6%
17. Baby- & Kinderartikel	27,2	0,8	87,2	25,0	1,3	81,8	26,1	2,1	83,8	1,0	49,4%
<b>Summe aperiodischer Bedarf</b>	<b>3.459</b>	<b>104</b>	<b>99,4</b>	<b>3.191</b>	<b>166</b>	<b>86,6</b>	<b>3.325</b>	<b>270</b>	<b>88,2</b>	<b>79,4</b>	<b>32,4%</b>
<b>Gesamt</b>	<b>6.948</b>	<b>208,9</b>	<b>96,7</b>	<b>6.545</b>	<b>337,6</b>	<b>88,3</b>	<b>6.747</b>	<b>546,5</b>	<b>89,8</b>	<b>86,4</b>	<b>38,7%</b>

\*Elektrohaushaltsgeräte, Leuchten, Unterhaltungselektronik, Informationstechnologie, Telekommunikation.

## Kaufkraftbindung

Als Maß für die Einzelhandelszentralität einer Gebietseinheit wird das Verhältnis aus dem Umsatz des stationären Einzelhandels („Point-of-Sale-Umsatz“) und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Wohnbevölkerung herangezogen. Liegt die so ermittelte Zentralitätskennziffer oder „Kaufkraftbindungsquote“ unter 100 %, fließt per Saldo Kaufkraft aus dem Betrachtungsraum ab. Liegt der Wert über 100 %, fließt Kaufkraft per Saldo hinzu.

Auf Basis der MB-Research-Daten zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Einwohner der Kreisstadt Merzig und der imtargis-Schätzung der Einzelhandelsumsätze (s. o.) ergibt sich über alle Warengruppen per Saldo ein Kaufkraftabfluss von 41,7 Mio. € für Merzig. Es werden demnach 80 % der örtlichen Kaufkraft im stationären Einzelhandel vor Ort ausgegeben.

**Tabelle 7:** Einzelhandelszentralität in der Kreisstadt Merzig (Stand 2023)

	POS- Umsatz	EH- relevante Kaufkraft	Saldo	Kaufkraft- bindungs- quote
	Mio. €	Mio. €	Mio. €	%
1. Nahrungs- & Genussmittel	53,1	93,6	-40,5	56,7%
2. Gesundheits- & Körperpflege	19,4	11,3	8,1	171,5%
<b>Summe periodischer Bedarf</b>	<b>72,5</b>	<b>104,9</b>	<b>-32,4</b>	<b>69,1%</b>
3. Bekleidung	21,3	15,1	6,2	141,1%
4. Schuhe, Lederwaren	5,4	4,3	1,1	125,6%
5. Einrichtungsbedarf	8,9	16,6	-7,7	53,6%
6. Hausrat, Glas, Porzellan	1,9	6,0	-4,1	31,7%
7.-10. Techniksortimente*	13,0	15,6	-2,7	83,0%
11. Foto, Optik	4,7	3,3	1,4	142,4%
12. Uhren, Schmuck	1,9	2,2	-0,3	86,4%
13. Bücher, Schreibwaren	3,9	6,4	-2,5	60,9%
14. Spielwaren, Hobbys	2,3	4,1	-1,8	56,1%
15. Sport, -bekleidung, -schuhe, Camping	3,5	2,6	0,9	135,4%
16. Baumarktspezifisches Sortiment	26,7	27,0	-0,3	98,9%
17. Baby- & Kinderartikel	1,1	0,8	0,3	136,2%
<b>Summe aperiodischer Bedarf</b>	<b>94,6</b>	<b>104</b>	<b>-9,3</b>	<b>91,1%</b>
<b>Gesamt</b>	<b>167,1</b>	<b>208,9</b>	<b>-41,9</b>	<b>80,0%</b>

\*Elektrohaushaltsgeräte, Leuchten, Unterhaltungselektronik, Informationstechnologie, Telekommunikation.

## **Periodischer Bedarf**

Zwischen den einzelnen Warengruppen gibt es erhebliche Unterschiede im Hinblick auf die Kaufkraftbindungsquoten. Im periodischen Bedarf werden durch das Einzelhandelsangebot in Merzig rund 69 % der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Bevölkerung gebunden. Besonders hoch ist die Kaufkraftbindungsquote im Bereich Gesundheit und Körperpflege mit rund 171 %, was insbesondere auch auf eine hohe Anzahl an Apotheken zurückzuführen ist. Im Bereich von Nahrungs- und Genussmitteln ist die Kaufkraftbindungsquote bei rund 56 %, woraus sich Ergänzungspotenziale für den Lebensmitteleinzelhandel ableiten lassen.

## **Aperiodischer Bedarf**

Im aperiodischen Bedarf liegt die Kaufkraftbindungsquote in Merzig bei durchschnittlich 91 %. Dabei weisen jedoch mehrere Warengruppen einzelne deutlich überdurchschnittliche Kaufkraftbindungsquoten auf, darunter Bekleidung (rd. 141 %), „Schuhe, Lederwaren“ (rd. 126 %), „Sport, -bekleidung, -schuhe, Camping“ (rd. 135 %), „Foto, Optik“ (rd. 142 %) und „Baby- und Kinderartikel“ (rd. 136 %). Demnach besteht in diesen Sortimentsbereichen ein umfassendes Angebot an Betrieben und Verkaufsflächen, so dass Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland zu erwarten sind. Unter Berücksichtigung des zunehmenden Online-Anteils im Verkauf von Textilien, sind besonders die Quoten der verschiedenen Bekleidungs assortimente in Merzig beachtlich. Hierzu zählen mehrere Bekleidungsfachmärkte (kik, Takko oder NKD), aber auch zahlreiche inhabergeführte Geschäfte in der Innenstadt. Zudem verfügt Merzig mit dem Modehaus Ronellenfintsch über ein großes inhabergeführtes Textilmodehaus, was sich für ein Mittelzentrum dieser Größe als Besonderheit nennen lässt. Auch in der Warengruppe „Schuhe, Lederwaren“ kann der Merziger Einzelhandel mit vier Betrieben Kaufkraft aus dem Umland binden. Bei der Betrachtung der Warengruppe „Foto, Optik“ ist anzumerken, dass die hohe Kaufkraftbindung insbesondere auf eine Vielzahl an Optiker-Fachgeschäften zurückzuführen ist. Im Bereich „Foto“ ist in Merzig nur ein Geschäft angesiedelt und demnach ergeben sich hier Ansiedlungspotenziale. Im Bereich Sportbekleidung und Camping ist die hohe Quote insbesondere auf große Fachgeschäfte mit einem umfassenden Warenangebot zurückzuführen. In Bezug auf „Baby- und Kinderartikel“ ist in Merzig zwar nur ein Geschäft mit dem entsprechenden Geschäftstyp vorhanden, allerdings weisen zahlreiche großflächige Fachgeschäfte (z. B. dm oder Takko) zum Teil Sortimentsanteile an entsprechenden Waren auf. Ein Fachgeschäft mit einem konkreten Angebot an größeren Baby- und Kinderartikeln (wie bspw. Kinderwagen o. Ä.) ist in Merzig nicht vorhanden.

Durch den großflächigen Globus-Baumarkt im Industriegebiet Nord-West kann die Kreisstadt Merzig mit rund 99 % eine hohe Kaufkraftbindungsquote im Bereich der „baumarktspezifischen Sortimente“ erzielen. Zu der Warengruppe werden auch Blumen/Pflanzen, Kfz-Zubehör und Tierbedarf gerechnet, welche durch kleinere inhabergeführte Betriebe aber auch größere Fachgeschäfte (z. B. Fressnapf) in Merzig vertreten werden. Eine ähnlich hohe Bindungsquote wird für die Warengruppe „Foto, Optik“ erreicht aufgrund einer Vielzahl an Optikern in der Innenstadt. Im Bereich Foto-Geschäfte ergeben sich allerdings Ansiedlungsbedarfe, da lediglich ein Geschäft in der Schankstraße entsprechende Sortimente führt. Der Bereich „Uhren, Schmuck“ weist eine Kaufkraftbindung von 86 % auf.

Die „Techniksortimente“ (Elektrohaushaltgeräte, Leuchten, Unterhaltungselektronik, Informationstechnologie, Telekommunikation) sind in Merzig insbesondere im großen Fachmarkt Elektro Funk in Besseringen sowie in kleineren Fachgeschäften vertreten. Die Kaufkraftbindungsquote liegt bei rund 83 %. Hier wird von einem hohen und zunehmenden Online-Anteil, aber auch von Kaufkraftabflüssen in umliegenden Mittelzentren oder Oberzentren ausgegangen.

Trotz des an der Rieffstraße angesiedelten Großbetriebes (Möbel Park) besteht in Merzig für die Warengruppe „Einrichtungsbedarf“ ein Negativsaldo und eine Kaufkraftbindungsquote von 54 %. Auch im Bereich „Spielwaren, Hobbys“ ist aufgrund der errechneten Kaufkraftbindung (rd. 56 %) von einem Unterangebot an Betrieben auszugehen, ebenso im Bereich „Bücher, Schreibwaren“ (rd. 61 %). Dabei ist allerdings zu beachten, dass beispielsweise für Bücher oder auch Spielwaren der Wettbewerb durch den Online-Handel sehr ausgeprägt ist. Die Produkte dieser Warengruppe sind für einen Kauf weniger auf Anfassen oder Anprobieren angewiesen.

Mit rund 32 % errechnet sich für die Warengruppe „Hausrat, Glas, Porzellan“ die niedrigste Bindungsquote von allen betrachteten Warengruppen in Merzig.

## 4. Räumliches Einzelhandelskonzept

Eine sinnvolle räumliche Planung der Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen unterscheidet diese nach ihrer Zentrenrelevanz. Die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsansiedlungen hängt ebenfalls von deren Zentrenrelevanz ab. Im Folgenden wird im Rahmen eines Sortimentskonzeptes die Merziger Sortimentsliste für den Merziger Einzelhandel aktualisiert. Dabei wurde die Merziger Sortimentsliste aus der Fortschreibung von 2013 überprüft und maßgeblich um die Empfehlungen aus dem Strategiepapier „Handel 3.0“ ergänzt. Die Merziger Sortimentsliste dient für zukünftige Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben im Einzelhandel. Die Grundlage bildet die Sortimentsliste im Landesentwicklungsplan Saarland von 2006 (Teilabschnitt Siedlung). Lokale Abweichungen für Merzig werden unten begründet.

### **Nahversorgungsrelevante Sortimente**

Nahversorgungsrelevante Sortimente dienen überwiegend der (wohnnahen) Versorgung der Bevölkerung und umfassen insbesondere Warengruppen im periodischen Bedarf, welche täglich bis mehrmals die Woche nachgefragt werden. Für Merzig gelten die folgenden nahversorgungsrelevanten Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Tabakwaren
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika
- Pharmazie, Sanitätswaren
- Schnittblumen

### **Zentrenrelevante Sortimente**

Zentrenrelevante Sortimente haben in der Regel einen geringen Flächenanspruch, sind problemlos zu transportieren und ihre Nachfrage erfolgt häufig im Zusammenhang mit anderen zentralen Nutzungen.

Als zentrenrelevante Sortimente im Sinne des Landesentwicklungsplanes gelten insbesondere:

- Bücher, Zeitschriften
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Büroartikel
- Spielwaren und Bastelartikel
- Bekleidung, Wäsche (hochwertig)
- Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten

- Babyartikel, Kinderkleinartikel (kleinteilige Artikel, wie z. B. Kleinkindspielwaren)
- Schuhe
- Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, Sportschuhe)
- Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche
- Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten
- Uhren, Schmuck, Edelmetallwaren
- Fotogeräte, feinmechanische/optische Erzeugnisse und Zubehör
- Musikalienhandel
- Computer, Telekommunikation

### **Nicht-zentrenrelevante Sortimente**

Nicht zentrenrelevant sind Sortimente, die aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs und/oder der Notwendigkeit eines Transportmittels nicht in Zentren angeboten werden können und in Merzig auch nicht im Zentrum angeboten werden, insbesondere:

- Tiere, Zooartikel, Tierpflegemittel, Tiernahrung
- Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel
- Bekleidung (Niedrigpreissegment)
- Haushaltswaren (bei Neuansiedlung max. 10 % der Verkaufsfläche)
- Elektroinstallationsbedarf
- Elektrogeräte (braune und weiße Ware\*), Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger, Computer und -zubehör
- Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper
- Möbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Büroorganisation
- Matratzen, Bettwaren
- Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten
- Malereibedarf
- Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren, Werkzeuge, Badeinrichtungen und -ausstattungen, Sanitär, Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen
- Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen
- Baby- und Kinderartikel (sperrig, z. B. Kinderwagen, Kindersitze, Reisebetten o. Ä.), keine Spielwaren
- Sportgroßgeräte
- Campingartikel, Wohnmobilzubehör, Outdoor-Artikel, Sport- und Freizeitboote, Fahrräder und -zubehör
- Kfz- und Motorradzubehör

- Waffen, Jagd- und Angelsportgeräte und -zubehör

Diese dürfen gemäß Ziel 47 des LEP Siedlung auch an nicht integrierten Standorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche angeboten werden.

\*Die Aufzählung ist nicht abschließend.

#### 4.1. Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Merzig

Das vorliegende Einzelhandelskonzept dient zur weiteren Stärkung und Steuerung des Einzelhandels in der Merziger Innenstadt und sollte daher als zukünftige Entscheidungsgrundlage zur Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben sowie zur sonstigen Unterstützung in der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung dienen. Dabei sollten die zentralen Zielsetzungen bei allen Entscheidungsprozessen berücksichtigt werden.

##### **Oberziel**

- Erhalt und Festigung der landesplanerisch festgelegten mittelzentralen Funktion der Stadt Merzig

##### **Strategische Ziele**

- Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion durch Erhalt und sortimentsspezifischen Ausbau des Einzelhandelsangebotes in der Innenstadt und an den übrigen Standorten (z. B. Rieffstraße) durch räumliche und funktionale Arbeitsteilung der Standorte
- Profilierung, Qualitätsverbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes im Zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt
- Sicherung und Modernisierung einer räumlich ausgewogenen und bedarfsgerechten Nahversorgungsstruktur mittels wohnortnaher Versorgung in den dezentralen Stadtteilen

##### **Begründung**

Die Kreisstadt Merzig hat als Mittelzentrum die Versorgungsfunktion der Bevölkerung im Stadtgebiet und in den umliegenden Gemeinden als zentrale Aufgabe. Bei der Betrachtung der Einzelhandelsumsätze wird deutlich, dass Kaufkraft in umliegende Gemeinden abfließt. Insbesondere im periodischen Bedarf ist ein Kaufkraftabfluss zu beobachten, was sich auch auf das Angebotsdefizit seit der Schließung des SB-Warenhauses an der Rieffstraße zurückführen lässt. Hieraus leitet sich ein quantitativer Erweiterungsbedarf des Einzelhandelsangebots in Merzig ab.

In den vergangenen 20 Jahren hat die Kreisstadt Merzig die Innenstadtentwicklung erfolgreich vorangetrieben, indem die alten Industrieareale nahe der Innenstadt umgenutzt wurden. Auf dem ehemaligen Postgelände wurde der Rewe Verbrauchermarkt in der Bahnhofstraße angesiedelt. In der letzten Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurde das ehemalige Markthallenareal zwischen Brauer-, Bahnhof- und Schankstraße als weiterer potenzieller Ergänzungsbereich empfohlen, was mit dem Bau eines modernen Gebäudekomplexes und der Ansiedlung des dm Drogeriemarktes sowie verschiedenster Dienstleistungsunternehmen erfolgte. Durch die Entwicklung der Areale auf dem ehemaligen Post- und Markthallengelände wurde die Innenstadt durch gezielte Ansiedlung sinnvoll ergänzt.

Dennoch gilt es für die Stärkung und den Erhalt der mittelzentralen Funktion von Merzig auch die vorhandenen Strukturen zu sichern. Dabei geht es insbesondere um den Bereich der Fußgängerzone in der Poststraße. Um strukturelle Leerstände und Trading-Down-Prozesse – insbesondere im oberen Bereich der Poststraße – zu vermeiden, gilt es den Einzelhandelsbestand weiter zu stärken. Dabei sollte Wert auf die Qualität der Nutzungen entsprechend der Zielstellungen aus dem Strategiepapier „Handel 3.0“ gelegt sowie mögliche Ergänzungsbedarfe entsprechend der Kaufkraftbindungsquoten (vgl. **Tabelle 7:** Einzelhandelszentralität in der Kreisstadt Merzig (Stand 2023) berücksichtigt werden. Zudem können Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität die Zukunft der Einzelhandelslage sichern. Ein Ansatz wäre die Komprimierung des Einzelhandels auf die untere Poststraße. Hierbei sollte auch die Zusammenlegung der kleinteiligen Einzelhandelsflächen angedacht werden, um attraktivere Flächen für potenzielle Ansiedlungsvorhaben bereitzustellen (bspw. Filialisten, welche an eine bestimmte Flächenmindestgröße anfordern).

In unmittelbarer Nähe zur Innenstadt besteht der Fachmarktstandort Rieffstraße, an dem insbesondere großflächige Einzelhandelsbetriebe autokundenorientiert angesiedelt sind und welcher eine überörtliche Versorgungsrolle einnimmt. Zur Sicherung der Versorgungsfunktion von Merzig sollte die Arbeitsteilung zwischen Innenstadt und Rieffstraße weiter geschärft und die Standorte zunehmend stärker miteinander verknüpft werden, um Synergieeffekte zu generieren. So kann die potenzielle Kaufkraft je nach Einkaufsbedarf der Kunden in Merzig gebunden und ein möglicher Kaufkraftabfluss bestimmter Warengruppen reduziert werden. Die Sortimentsempfehlungen aus der Strategie „Handel 3.0“ können hier als erster Ansatz für mögliche Sortimentsaufteilungen zwischen Innenstadt und Rieffstraße herangezogen werden. Eine städtebauliche und räumliche Verknüpfung zwischen den beiden Standorten wäre wünschenswert und förderlich. Durch eine

erfolgreiche Arbeitsteilung kann der Einzelhandel in Merzig auf verschiedenste Konsumbedürfnisse der Kundschaft reagieren.

Um diese Konsumbedürfnisse weiter abzufangen sind darüber hinaus neue Angebotsformen notwendig. Hierzu zählt auch die Gestaltung moderner Einzelhandelsimmobilien mit einer zeitgemäßen Warenpräsentation und ergänzenden Dienstleistungsangeboten (z. B. Leergutstationen, Kundentoiletten, Cafés etc.). Diese Angebote benötigen zunehmend mehr Verkaufsfläche und stellen daher neue Anforderungen an Einzelhandelsimmobilien. Um im Merziger Stadtgebiet bedarfsgerechte Nahversorgungsstrukturen zu sichern, sollten Modernisierungs- und Erweiterungsvorhaben vorhandener Bestandsmärkte in einem tragfähigen Rahmen ermöglicht werden. Nur so können vorhandene Standorte wettbewerbsfähig bleiben.

#### 4.2. Typisierung von Einzelhandelsstandorten

Im Folgenden werden die unterschiedlichen Einzelhandelsstandorte in Merzig näher betrachtet. Die Einordnung dient der zukünftigen Entwicklung und der Steuerung von Ansiedlungsvorhaben an den Standorten.

##### **Landesplanerische Festsetzungen**

Der Einzelhandelsbestand in Merzig kann unterschiedlichen Standorttypen zugeordnet werden, deren Funktion und Lage sich aus den Festlegungen des Landesentwicklungsplans, Teilabschnitt Siedlung, dem Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung herleiten lässt. Danach können folgende Standorttypen unterschieden werden:

- Zentraler Versorgungsbereich
- Versorgungsbereiche für die Lebensmittel-Nahversorgung
- Ergänzungsstandorte
- Bestandsstandorte, die nicht in das heutige landesplanerisch angestrebte Raster passen

Mit Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurde im Rahmen der Einzelhandelserhebung die Zentren- und Standortstruktur für das Merziger Stadtgebiet wie folgt aktualisiert:



### **Hauptzentrum**

*Innenstadt*

- zentraler Versorgungsbereich gemäß § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO



### **Sonderstandorte**

*Ergänzungsstandort Rieffstraße, Sonderstandort Industriegebiet Nord-West,*

- autokundenorientierter, großflächiger Einzelhandel (i. d. R. nicht-zentrenrelevant)
- keine zentralen Versorgungsbereiche nach BauGB/BauNVO



### **Nahversorgungslagen**

*Wasgau Frischemarkt (Ballern), Netto (Torstraße), Netto (Trierer Str.), Aldi (Im Kieselgarten), Versorgungsbereich Brotdorf*

- integrierte Standorte mit Versorgungsfunktion für Wohngebiete
- keine zentralen Versorgungsbereiche nach BauGB/BauNVO

**Abbildung 11:** Typisierung Einzelhandelsstandorte Merzig (Quelle: imtargis GmbH)

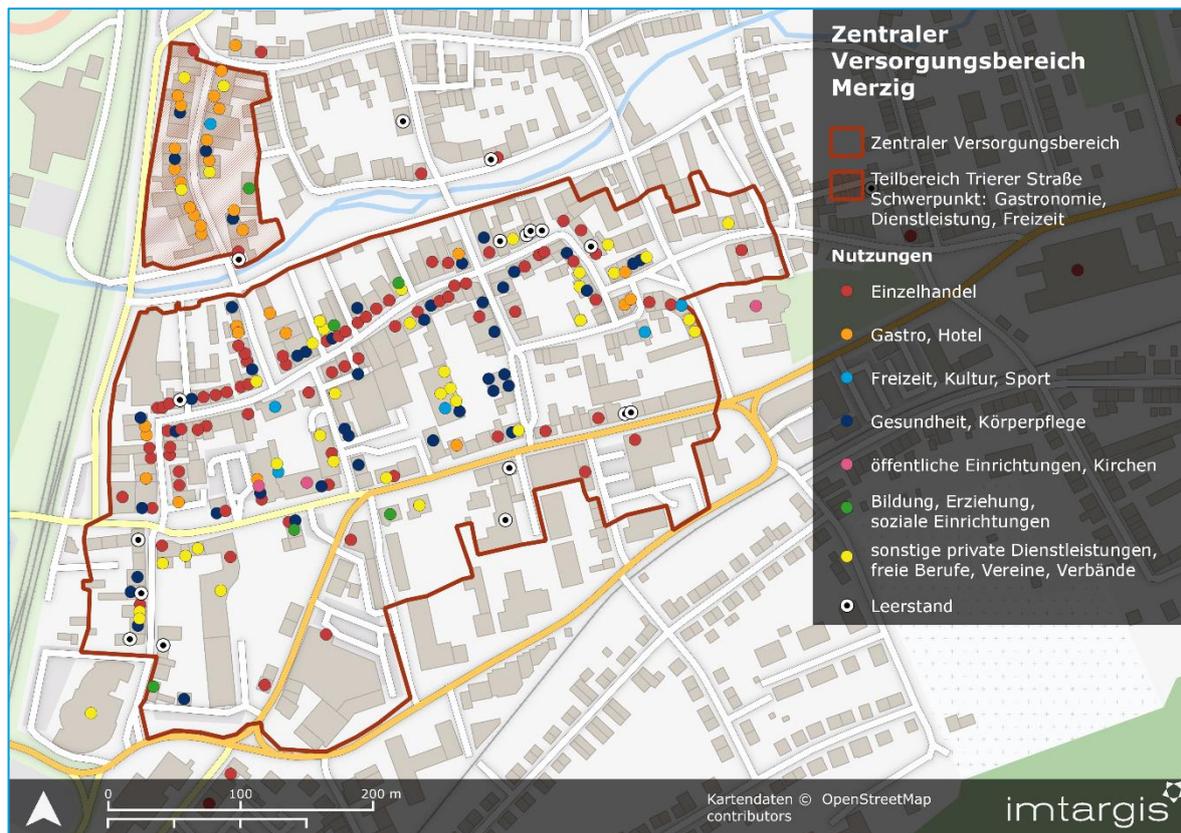
## **Zentraler Versorgungsbereich (ZVB) Merzig**

Der Begriff „zentraler Versorgungsbereich“ wird im BauGB, der BauNVO und in den Zielen der Landesplanung mehrfach verwendet, ohne dort klar definiert zu sein. Aufgrund der resultierenden rechtlichen Konsequenzen ist es für die Gemeinde ratsam, ihren zentralen Versorgungsbereich parzellenschaf abzugrenzen. Die Abgrenzung liegt dabei nicht im Ermessen des Planers, sondern hat sich an objektiv nachweisbaren Nutzungen zu orientieren. Zu diesen funktionalen Kriterien zählen:

- städtebaulich integrierte Lage im Zentrum der Gemeinde
- einheitliche städtebauliche und räumliche Struktur ohne Zäsuren
- besondere Gestaltung des öffentlichen Raums
- hohe Dichte von zentralen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen ohne wesentliche Unterbrechungen
- über den ZVB hinausgehender Einzugsbereich
- Magnetbetriebe, die eine hohe Kundenfrequenz hervorrufen
- fußläufige Erreichbarkeit
- entsprechende Festsetzung in der Bauleitplanung.

Im Rahmen der Einzelhandelserhebung für die Fortschreibung des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes wurde der in der Fortschreibung von 2013 (GMA) ausgewiesene ZVB überprüft. Die Abgrenzung hat sich seit 2013 unter Berücksichtigung der oben genannten Kriterien nicht verändert.

Der Zentrale Versorgungsbereich der Kreisstadt Merzig befindet sich in der Innenstadt, welche durch die vorhandenen Einzelhandelsstrukturen sowie der städtebaulichen Gegebenheiten und Dichte an Betrieben und Einrichtungen eine zentrale Versorgungsrolle für das Stadt- und Einzugsgebiet wahrnimmt. Der ZVB erstreckt sich konkret entlang der Post- und Hochwaldstraße zwischen den Eisenbahnschienen im Bereich Zur Stadthalle/Am Viehmarkt im Westen und dem Kirchplatz im Osten. Im Süden begrenzen die Verkehrsadern Lothringer Straße/Am Gaswerk und im Norden der Wasserlauf des Seffersbach den Versorgungsbereich. Ausnahme bildet der ergänzende Teilbereich der Trierer Straße zwischen dem Seffersbach und der Josefstraße. Der Versorgungsschwerpunkt in diesem verkehrsberuhigten Abschnitt der Innenstadt liegt im Bereich Gastronomie, Dienstleistung und Freizeit.



**Abbildung 12:** Überblick Zentraler Versorgungsbereich Merzig (Quelle: imtargis GmbH)

Insgesamt wurden im Rahmen der Einzelhandelserhebung für die vorliegende Fortschreibung 84 Einzelhandelsbetriebe innerhalb des ZVBs gezählt mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 14.980 m<sup>2</sup>. Demnach ist die Anzahl der Betriebe und die Verkaufsfläche seit der letzten Erhebung 2013 zurückgegangen. Der Sortimentsschwerpunkt im ZVB liegt weiterhin im Bereich Bekleidung (vgl. **Tabelle 3**). Ankerbetriebe in der Merziger Innenstadt bilden insbesondere das Modehaus Ronellenfitsch, C&A sowie Woolworth und Tedi in der Poststraße, Rewe und Action. Dem in der Fortschreibung des EHK von 2013 definierten Ergänzungsbedarf im Sortimentsbereich „Gesundheits- & Körperpflege“ wurde durch den 2023 eröffneten dm Drogeriemarkt im ehemaligen Markthallenareal in der Brauerstraße entgegengewirkt und ein weiterer Ankerbetrieb geschaffen. Der Einzelhandel in der Merziger Innenstadt wird durch zahlreiche Betriebe im Dienstleistungs- und Gastronomiebereich, aber auch durch öffentliche sowie Freizeiteinrichtungen ergänzt. Insbesondere in der Poststraße verteilen diese sich oftmals auf die Obergeschosse der Geschäftshäuser.

Branchenbezogen ergeben sich aufgrund der bestehenden Einzelhandelsstrukturen in den Bereichen „Einrichtungsbedarf“, „Hausrat, Glas,

Porzellan“, „Bücher, Schreibwaren“ sowie „Spielwaren, Hobbys“ Ergänzungspotenziale für den ZVB in der Innenstadt Merzig.

### **Versorgungsbereiche Lebensmittel-Nahversorgung**

Die Ansiedlung und Konzentration von nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben außerhalb der Innenstadt dient der dezentralen Versorgung und der funktionalen Ergänzung des Zentralen Versorgungsbereichs. Diese Standorte befinden sich meist in nicht-integrierter, verkehrsgünstiger Lage an Knotenpunkten außerhalb des Zentralortes und sind vorwiegend autokundenorientiert.

#### Ergänzungsstandort Rieffstraße

Der Ergänzungsstandort Rieffstraße ist im Flächennutzungsplan der Kreisstadt Merzig als Gewerbegebiet ausgewiesen. Trotz fußläufiger Entfernung zur Innenstadt ist der Standort durch die Verkehrsachsen der Lothringer Straße und der Eisenbahnschienen im (Nord-)Westen als zum ZVB getrennte Einkaufslage zu betrachten. Dennoch wird durch die räumliche Nähe und die enge Verknüpfung zur Innenstadt sowie durch die Aufgabenteilung im Hinblick auf die Sortimente von einem Ergänzungsstandort zur Innenstadt gesprochen. Die Ausrichtung der in der Rieffstraße angesiedelten Betriebe ist dem periodischen (z. B. Aldi, Lidl, dm) als auch dem aperiodischen Bedarf (z. B. Fressnapf, Lepi, kik) zuzuordnen. Es handelt sich um einen Versorgungsbereich mit Schwerpunkt auf Lebensmitteleinzelhandel und Grundversorgung. Der Ergänzungsstandort komplementiert die Innenstadt als autokundenorientierter Standort für „One-Stop-Shopping“. Die vorhandenen Betriebe in der nördlichen Rieffstraße haben Bestandsschutz. Perspektivisch wird auf dem Gelände des ehemaligen Kaufland SB-Warenhaus ein neuer und moderner Verbrauchermarkt von Kaufland eröffnen.

Im Hinblick auf die geringen Kaufkraftbindungsquoten und hohe Umsatzpotenziale im Bereich Nahrungs- und Genussmittel kann der Ergänzungsstandort Rieffstraße durch neue Ansiedlungsvorhaben weiter als Versorgungslage nahe der Innenstadt ausgebaut werden. Dabei ist besonders darauf zu achten, dass zentrenrelevante Sortimente des aperiodischen Bedarfs nur als Nebensortimente mit maximal 10 % der Verkaufsfläche erlaubt werden, um die Existenz der Betriebe im ZVB nicht zu gefährden. Dabei ist auf genaue Sortimentsabgrenzungen zu achten, die die Warengruppen nochmal unterteilen (bspw. Baby- und Kinderartikel) und bestimmte Artikel auch oberhalb der o. g. Begrenzung ermöglichen. Insgesamt lässt sich für weitere Ansiedlungen an der Rieffstraße Potenzial für die mittelzentrale Versorgung in den Warengruppen festhalten, bei denen die Kaufkraftbindungsquote (vgl. **Tabelle 7**) kleiner als

120 % ist. Dabei ist allerdings die starke Präsenz des Online-Handels für Techniksportimente oder Bücher und Schreibwaren zu berücksichtigen. Demnach ist die Ansiedlung von Betrieben mit Sortimenten im Bereich Einrichtungsbedarf oder Hausrat denkbar sowie ein Babyfachmarkt mit größeren Artikeln (vgl. Sortimentsliste). Erst kürzlich (Ende 2022) erweiterte und modernisierte der Aldi an der Rieffstraße seine Verkaufsfläche. Auch der Lidl befindet sich derzeit im Umbau und eröffnet zeitnah mit einer modernen und zusätzlichen Verkaufsfläche (1.200 m<sup>2</sup>), welche bereits im Rahmen des EHKs einberechnet wurde. Perspektivisch ist davon auszugehen, dass der Lidl seine Verkaufsfläche erneut vergrößern könnte.

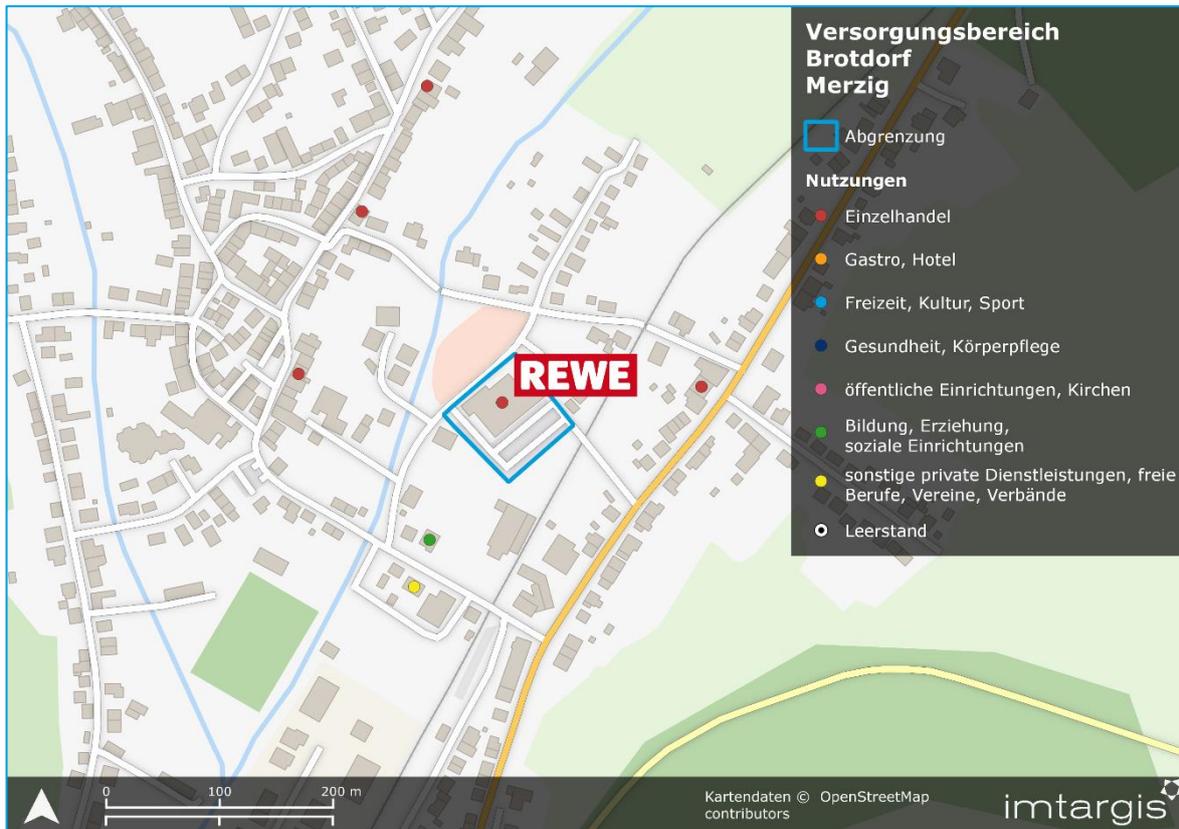


**Abbildung 13:** Überblick Ergänzungsstandort Rieffstraße (Quelle: imtargis GmbH, Erhebung 06/2024)

### Versorgungsbereich Lebensmittel-Nahversorgung Brotdorf

Der Ortsteil Brotdorf verfügt über insgesamt fünf Einzelhandelsbetriebe. Neben kleineren Geschäften für den kurzfristigen Bedarf der fußläufigen Kundschaft (Bäckerei, Metzgerei), dient der REWE an der Provinzialstraße der Versorgung

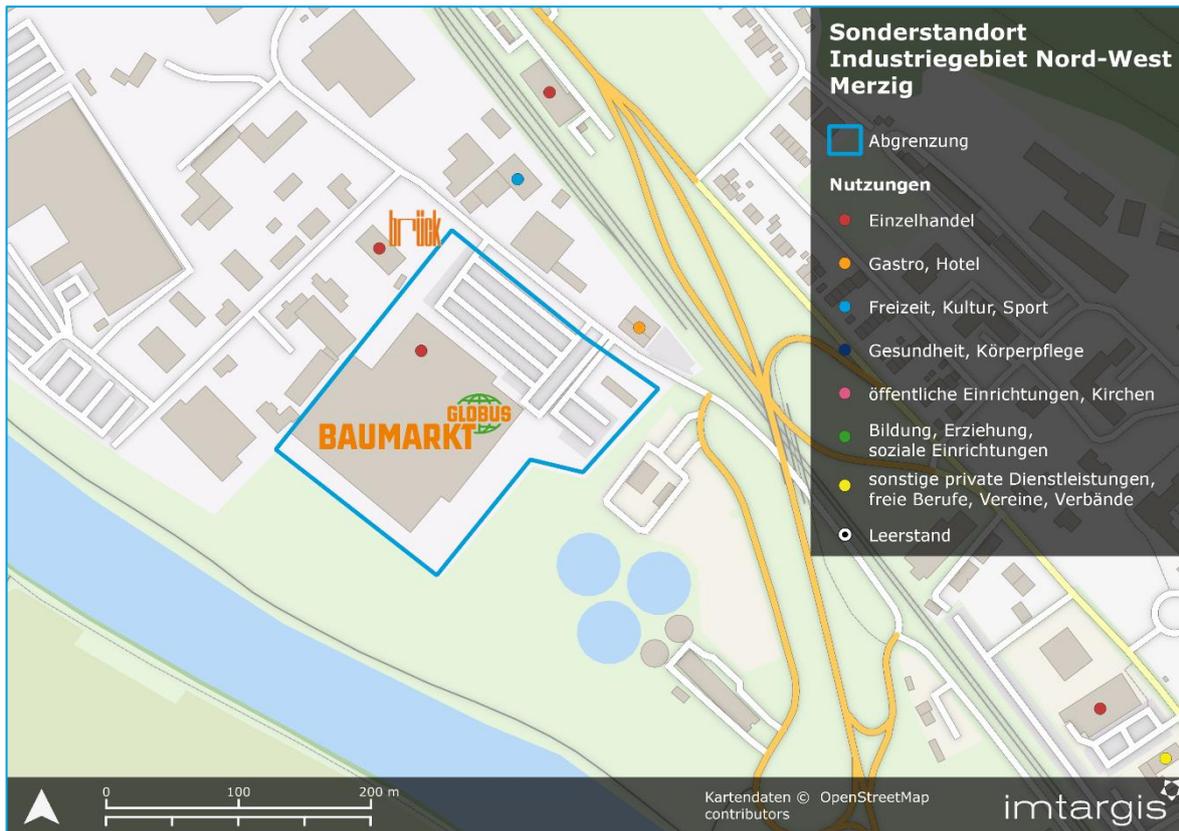
der Bevölkerung im nordöstlichen Stadtgebiet. Der Schwerpunkt für den Versorgungsbereich liegt entsprechend ebenfalls auf der wohnortnahen Grundversorgung. Der vorhandene Verbrauchermarkt hat Bestandsschutz.



**Abbildung 14:** Überblick Versorgungsbereich Brotdorf (Quelle: imtargis GmbH, Erhebung 06/2024)

### **Sonderstandort Industriegebiet Nord-West**

Den zweiten Sonderstandort bildet das Industriegebiet Nord-West, indem der Globus-Baumarkt (früher hela-Profizentrum) angesiedelt ist und mit 12.000 m<sup>2</sup> fast ausschließlich die hier vorhandenen Verkaufsflächen umfasst. Der Betrieb „Brück“ als Fachhandel für Autoteile ergänzt den Sonderstandort sowie mehrere Autohäuser, ein Fitness-Studio und ein Fast-Food-Restaurant im unmittelbaren Umfeld. Demnach konzentriert sich das Sortimentsangebot im Industriegebiet Nord-West insbesondere auf baumarktspezifische Warengruppen. Der Betrieb „Brück“ liegt laut Flächennutzungsplan der Kreisstadt Merzig in einem Gewerbegebiet. Für die Fläche des Baumarkts ist wiederum ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen.



**Abbildung 15:** Überblick Sonderstandort Industriegebiet Nord-West (Quelle: imtargis GmbH, Erhebung 06/2024)

### Sonstige Nahversorgungslagen

Über die oben beschriebenen Einzelhandelsstandorte hinaus gibt es in der Kreisstadt Merzig in den Ortsteilen im Stadtgebiet sowie an einzelnen Streustandorten weitere überwiegend kleine Einzelhandelsansiedlungen. Diese Standorte übernehmen einen (kleinen) Teil der Nahversorgung der Bevölkerung der Ortsteile mit Waren des täglichen Bedarfs oder decken einzelne Spezialbedarfe ab, die nicht auf einen zentralen Standort angewiesen sind. Die Betriebe liegen überwiegend an den Ausfall- oder Durchfahrtsstraßen. Es haben sich jedoch keine weiteren zentralen Versorgungsbereiche in den Ortskernen herausgebildet.

#### Ballern

Neben drei kleineren Spezialgeschäften ist im Ortsteil Ballern ein Wasgau Frischemarkt mit 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angesiedelt. Dadurch wird die Versorgung im kurzfristigen Bedarf für alle umliegenden Ortsteile (Ballern, Büdingen,

Fitten, Schwemlingen, Hilbringen, Weiler) und übrigen Siedlungsgebiete westlich der Saar gesichert.

#### Besseringen

Im nördlichen Ortsteil Besseringen befinden sich insgesamt zehn Einzelhandelsbetriebe, welche sich hauptsächlich entlang der Bezirksstraße konzentrieren. Neben zwei Bäckereien und vereinzelt Fachgeschäften, befindet sich hier mit Euronics XXL Elektro Funk ein großer Elektro-Fachmarkt, welcher passiven Bestandsschutz hat. Vereinzelt ergänzen Dienstleistungsbetriebe an der Bezirksstraße das vorhandene Angebot.

#### Hilbringen

In Hilbringen lassen sich insgesamt zehn Einzelhandelsgeschäfte verorten, welche insbesondere der fußläufigen Versorgung der Einwohner des Stadtteils dienen. Der Ortsteil verfügt über keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe.

#### Torstraße

Etwa 600 m östlich der Innenstadt von Merzig befinden sich ein Netto-Discounter und eine NKD-Filiale. Der Verbundstandort dient Nahversorgung der Bevölkerung im östlichen Teil der Innenstadt sowie der autokundenorientierten Versorgung entlang der Ausfallstraße. Darüber hinaus befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein Seniorenzentrum, eine Apotheke sowie verschiedene gesundheitsorientierte Dienstleistungen und Einrichtungen.

#### Trierer Straße

Im Umfeld der Trierer Straße etwa einen Kilometer nördlich der Innenstadt befinden sich ein Aldi Süd und in unmittelbarer Nähe ein Netto-Discounter. Beide Standorte versorgen die Einwohner des nördlichen Stadtgebietes und des Stadtteils Besseringens im kurzfristigen Bedarf mit Schwerpunkt auf Nahrungs- und Genussmittel. Die Netto-Filiale befindet sich in direkter Nähe zum Gesundheitscampus Merzig, an dem verschiedene Praxen, gesundheitsorientierte Dienstleistungen sowie entsprechend ausgerichtete Einzelhandelsbetriebe (Apotheke und Optiker) angesiedelt sind.

## 5. Empfehlungen zur zukünftigen Einzelhandelsplanung

### 5.1. Konzeptionelle Überlegungen

Hauptziel der Kreisstadt Merzig ist der Erhalt und die Festigung der landesplanerisch festgelegten mittelzentralen Funktion der Stadt Merzig. Hierzu wurden in den vergangenen Jahren mit der Bebauung des alten Post- und Markthallenareals bereits umfangreiche Schritte unternommen, um die Innenstadt zu stärken. Um die im Rahmen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes formulierten strategischen Ziele weiter zu verfolgen, sind neben den oben aufgeführten Empfehlungen bzgl. Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben weitere Punkte von für eine nachhaltige Entwicklung der Innenstadt von Relevanz.

#### **Empfehlungen Zentraler Versorgungsbereich**

Zur nachhaltigen Sicherung der Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Merzig sind der Erhalt und sortimentspezifischer Ausbau des Einzelhandelsangebotes relevant. Dafür wird der parzellenscharf abgegrenzte ZVB bei einer Neuaufstellung im Flächennutzungsplan von Merzig aufgenommen. Zur Vermeidung von strukturellen Leerständen und Trading-Down-Prozessen ist die Ansiedlung von Fachgeschäften in der Innenstadt erforderlich. Um der Profilierung als Qualitätsstandort mit Fachexpertise aus dem Strategiepapier „Handel 3.0“ gerecht zu werden, ist bei Ansiedlungsvorhaben in jedem Fall die Qualität der Geschäfte sowie die Positionierung zu berücksichtigen. Es gilt die Ansiedlung weiterer „1€-Shops“ oder discountorientierten Nutzungen in der Innenstadt zu vermeiden. Solche gezielten Eingriffe werden bereits deutschlandweit in anderen Kommunen (z. B. Heilbronn oder Neuss) diskutiert. Ein gezieltes rechtliches Gutachten kann somit Obergrenzen für bestimmte Nutzungen legitimieren. Als Argumentationsgrundlage dient die Sicherung der Vielfalt und der Qualität der Innenstadt entsprechend der Zielstellungen des vorliegenden Konzeptes.

Im ZVB der Merziger Innenstadt (insb. Poststraße) sind insbesondere kleinteilige Ladenlokale und Geschäfte vorzufinden. Während einerseits die dadurch generierte Vielfalt an Geschäften den individuellen Charakter der Merziger Innenstadt formt, steht andererseits die Nachnutzbarkeit der Ladenlokale in Frage. Zu personalbedingten Nachfolgeproblemen für inhabergeführte Betriebe kommen Herausforderungen bei der Ansiedlung entsprechender Nachnutzungen aufgrund der Flächengrößen und -zuschnitte. Eine Zusammenlegung vorhandener oder leerstehender Ladenlokale in Erdgeschosslage kann eine zentrale Möglichkeit sein, um attraktive Flächen in der Merziger Innenstadt zu vermarkten und die Strukturen (bspw. in der Poststraße) durch renommierte Filialisten zu stärken. Dadurch könnten zudem oben genannte Vorschläge zur

Komprimierung und Konzentration der Fußgängerzone in der Poststraße sowie ergänzende Ansiedlungen entsprechend der Kaufkraftbindungsquoten umgesetzt werden. Auch die Ansiedlung ergänzender Nutzungen wie Dienstleistungen oder Gastronomie sollte dabei berücksichtigt werden. Hierfür ist der Dialog mit den Eigentümern der innerstädtischen Immobilien unbedingt notwendig. Diese sollten bei Gestaltungsprozessen der Innenstadt umfassend beteiligt und gezielt kontaktiert werden, z. B. durch Dialogformate wie Arbeitskreise, aber auch in exklusiven Gesprächsrunden.

Eine weitere Herausforderung stellt die Digitalisierung des Einzelhandels dar, welche zunehmend wichtiger für den ZVB in Merzig wird. Dabei geht es insbesondere um die Notwendigkeit neuer und digitaler Angebotsformen und Vertriebswege für (inhabergeführte) Einzelhandelsgeschäfte. Vielen Gewerbetreibenden bedarf es hier an Unterstützung bei der Umsetzung von Digitalisierungsstrategien. Eine umfassende Offensive unter Beteiligung von Händlern, Gastronomen und Dienstleistern aus der Innenstadt kann wichtige Prozesse in Bewegung setzen. Dabei gilt es zunächst auch die Kundenbedarfe (z. B. durch Passanten- oder Online-Befragungen) herauszufinden und somit erste Ziel- und Hilfestellungen zu geben. Anschließend sind Formate zur Umsetzung von Digitalisierungsstrategien (z. B. Beratungsworkshops, Ideen-Werkstätten oder Arbeitskreise) zu empfehlen. Hierbei sollte eng mit Werbe- und Standortgemeinschaften gearbeitet werden, so dass nicht nur individuelle Projekte und Maßnahmen umgesetzt werden, sondern auch gemeinschaftlich die Markenqualität für die Merziger Innenstadt gefördert wird.

Zudem gilt es zu Gunsten des Einzelhandels die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt – insbesondere entlang der Fußgängerzone – zu steigern. Hierzu wurden bereits im Rahmen des oben genannten Strategiepapiers sowie durch das Integrierte Stadtentwicklungskonzept von 2014 konkrete Ansatzpunkte formuliert.

### **Empfehlungen übrige Versorgungsbereiche & Sonderstandorte**

Das Fachmarktzentrum an der Rieffstraße fungiert als innenstadtnaher Ergänzungsstandort mit dem Schwerpunkt auf Lebensmitteleinzelhandel und Grundversorgung. Durch die Ausstattung mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben und dem damit möglichen Angebot bestimmter Sortimentsgruppen ergänzt der Standort das Einzelhandelsangebot der Innenstadt. Im Hinblick auf die Kaufkraftbindungsquoten der verschiedenen Einzelhandelssortimente ergeben sich für die Rieffstraße Ergänzungspotenziale im periodischen Bedarf, insbesondere

für Nahrungs- und Genussmittel. Der Ausbau des Fachmarktcenters kann weitere Kaufkraft aus dem Merziger Umland binden und Synergieeffekte für die Innenstadt generieren.

Die Versorgungsbereiche an der Rieffstraße und in Brotdorf sind im Rahmen der Überarbeitung im Flächennutzungsplan als Versorgungsbereich „Lebensmittel-Nahversorgung“ auszuweisen. Der Schwerpunkt liegt dabei auf Lebensmitteleinzelhandel und Grundversorgung. Für Einzelhandelsansiedlungen oder Erweiterungsvorhaben sind die Vorgaben der Sortimentsliste und deren Neuerungen einzuhalten. Die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe (z. B. auf vorhandenen Freiflächen oder am ehemaligen Kaufland-Standort) ist zu begrüßen, um Kaufkraftabflüsse zu reduzieren und Ergänzungspotenziale auszuschöpfen. Dabei gilt es für die Kreisstadt Merzig vorab die Schädlichkeit von Ansiedlungen oder Erweiterungen prüfen zu lassen und entsprechende Sortiments- und Verkaufsflächenvorgaben zu tätigen. Für die vorhandenen Betriebe ist die Bestandssicherung und ein aktiver Bestandsschutz unerlässlich.

Weiterführend ist für die Rieffstraße die Markenbildung im Sinne der Strategie „Handel 3.0“ voranzutreiben. Ein nach außen klar benanntes und in sich zusammengehöriges Fachmarktzentrum kann den Standort als Ergänzung zur Innenstadt stärken. Der Fokus liegt dabei auf One-Stop-Shopping.

### **Empfehlungen Nahversorgungslagen**

Um eine bedarfsgerechte, flächendeckende und wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung in allen Stadtteilen von Merzig zu garantieren, ist auch hier aktiver Bestandsschutz vorhandener großflächiger Einzelhändler wichtig. Dies gilt insbesondere für die dezentral gelegenen Standorte von Aldi (Im Kieselgarten), Netto (Trierer Straße), Rewe (Brotdorf) und den Wasgau Frischemarkt (Ballern). Erweiterungsvorhaben sind grundsätzlich für den wettbewerbsfähigen Erhalt der Standort zu begrüßen, allerdings entsprechend mit einer Auswirkungsanalyse im Einzelfall zu prüfen.

### **5.2. Konkrete Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben 2024**

2024 haben sich verschiedene Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben großflächiger Einzelhandelsbetriebe in Merzig konkretisiert. Im Kontext der oben aufgeführten Zielstellungen für den Merziger Einzelhandel soll im Folgenden auf die konkreten Vorhaben Bezug genommen und Empfehlungen für den weiteren Umgang ausgesprochen werden.

### **Wasgau Frischemarkt Ballern**

Der Wasgau Frischemarkt im Merziger Stadtteil Ballern erwägt derzeit eine Verkaufsflächenerweiterung um 200 – 400 m<sup>2</sup> (aktuell 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche).

Im Rahmen einer flächendeckenden und wohnortnahen Versorgung stimmt eine solche Erweiterung mit dem Ziel, vorhandene Nahversorgungsstrukturen westlich der Saar zu erhalten und zu stärken, überein. Es wird davon ausgegangen, dass die Nachfrage in den umliegenden Stadtteilen mit dem Bau weiterer Wohneinheiten (u. a. an der westlichen Särkover Straße) wachsen wird. Demnach ist der Ausbau und die Festigung des Standortes als einziger Versorgungsstandort westlich der Saar zu befürworten. Für das Vorhaben und die genaue Prüfung einer vertretbaren Erweiterung der Verkaufsfläche ist die Erstellung einer fallbezogenen Auswirkungsanalyse zu empfehlen.

### **SB-Warenhaus Rieffstraße**

Kaufland ist derzeit im Austausch mit der Kreisstadt Merzig und plant die Rückansiedlung an der Rieffstraße. Hierfür soll das ehemalige Bestandsgebäude abgerissen und neu errichtet werden.

Im Hinblick auf Nahversorgungsdefizite und Kaufkraftpotenziale in den entsprechenden Warengruppen ist eine Ansiedlung zu befürworten. Es wird im Rahmen der Umsatz- und Kaufkraftstrukturen eine Verkaufsflächengröße zwischen 3.000 und 3.500 m<sup>2</sup> für Lebensmittel-Sortimente empfohlen. Bei zusätzlichen Verkaufsflächen für Non-Food-Sortimente sind die Vorgaben der Merziger Sortimentsliste einzuhalten. Eine genaue Empfehlung und Verträglichkeitsprüfung mit den Einzelhandelsflächen in der Merziger Innenstadt wäre durch eine einzelfallbezogene Auswirkungsanalyse durch einen unabhängigen Gutachter zu prüfen. Der Verkaufsschwerpunkt des Standortes sollte sich auf Lebensmitteleinzelhandel und Grundversorgung entsprechend der Ausrichtung der Rieffstraße konzentrieren. Konzessionärsflächen sowie Flächen für sonstige innenstadtrelevante Sortimente sind möglichst gering zu halten (z. B. maximal 10 % der Verkaufsfläche).

### **Verbrauchermarkt Rieffstraße**

Im Juli 2024 führte das Gutachterbüro isoplan-Marktforschung eine Auswirkungsanalyse durch, welche die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters am Sonderstandort Rieffstraße in Merzig untersucht. Dabei geht es um die konkrete Ansiedlung eines Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von 2.500 m<sup>2</sup>. Hierbei wurden die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Folgen der geplanten Einzelhandelsansiedlung untersucht sowie deren Vereinbarkeit mit

den Zielen der Landesplanung und dem vorliegenden kommunalen Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Merzig für großflächigen Einzelhandel geprüft.

Die Untersuchung ergab, dass das geplante Vorhaben die derzeit unzureichende grund- und mittelzentrale Versorgungslage der Kreisstadt Merzig verbessern und stärken würde. Angesichts der derzeitigen Kaufkraftabflüsse der Merziger Bevölkerung für Waren des periodischen Bedarfs ist das Projekt gemäß Gutachten tragfähig und weist eine angemessene Größenordnung auf.

Bei Betrachtung des Worst-Case-Szenarios der Auswirkungsanalyse ist davon auszugehen, dass das Vorhaben nur geringe bis moderate und keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der schutzwürdigen Versorgungsbereiche der Kreisstadt Merzig oder benachbarter Städte und Gemeinden haben wird. Das Projekt erfüllt gemäß Gutachten die Vorgaben des LEP Saarland, Teilabschnitt Siedlung, sowie des Einzelhandelskonzepts der Kreisstadt Merzig aus dem Jahr 2013 und dessen Fortschreibung von 2024 für großflächigen Einzelhandel.

Durch eine Realisierung des Vorhabens wird laut Auswirkungsanalyse die grund- und mittelzentrale Versorgungsfunktion in Merzig gestärkt und zeitgemäß aufgewertet, sodass das Mittelzentrum künftig seine zentrale Versorgungsaufgabe besser erfüllen kann. Aus gutachterlicher Sicht wird die Umsetzung des Vorhabens in der geplanten Größe empfohlen. Die Auswirkungsanalyse fasst zusammen, dass die Kreisstadt Merzig die Realisierung des Projekts durch eine entsprechende Anpassung des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans ermöglichen sollte.

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Abbildung 1: Standortfakten Kreisstadt Merzig (Datengrundlage: Statistisches Landesamt Saarland; BBSR 2021) .....	6
Abbildung 2: Zentralörtliche Gliederung des Saarlandes (Quelle: isoplan Marktforschung 2024; Grundlage: LEP Saarland 2006) .....	7
Abbildung 3: Merzig Makrolage & zentralörtliche Funktion (Quelle: imtargis GmbH).....	8
Abbildung 4: Bevölkerungsprognose für die Kreisstadt Merzig 2020-2040 (Quelle: Darstellung imtargis GmbH; Datengrundlage: Statistisches Landesamt und Statistisches Bundesamt 2022) .....	9
Abbildung 5: Umsatzentwicklung Einzelhandel Deutschland 2019-2024 (Quelle: Hahn Retail Real Estate Report 2024/2025).....	11
Abbildung 6: Großflächiger Einzelhandel Kreisstadt Merzig (Quelle: imtargis GmbH, Erhebung 06/2024) .....	21
Abbildung 7: Verkaufsflächen nach Warengruppen (Quelle: imtargis GmbH, Erhebung 06/2024).....	22
Abbildung 8: Umsatzsschätzung Merziger Einzelhandel pro Jahr in Mio. € für 07/2024 (Quelle: eigene Schätzungen nach Erhebung imtargis 2024) ....	24
Abbildung 9: Markt- & Einzugsgebiet Einzelhandel Kreisstadt Merzig (Quelle: imtargis GmbH, Stand 2024) .....	26
Abbildung 10: Typisierung Einzelhandelsstandorte Merzig (Quelle: imtargis GmbH).....	38
Abbildung 11: Überblick Zentraler Versorgungsbereich Merzig (Quelle: imtargis GmbH).....	40
Abbildung 12: Überblick Versorgungsbereich Rieffstraße (Quelle: imtargis GmbH, Erhebung 06/2024) .....	42
Abbildung 13: Überblick Versorgungsbereich Brotdorf (Quelle: imtargis GmbH, Erhebung 06/2024).....	43
Abbildung 14: Überblick Sonderstandort Industriegebiet Nord-West (Quelle: imtargis GmbH, Erhebung 06/2024).....	44

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sozioökonomische Rahmendaten Kreisstadt Merzig (Darstellung: imtargis GmbH).....	10
Tabelle 2: großflächige Einzelhandelsbetriebe in Merzig (Quelle: imtargis GmbH, Erhebung 06/2024) .....	20
Tabelle 3: Verkaufsflächen in m <sup>2</sup> nach Einkaufsstandorten in Merzig (Quelle: imtargis GmbH, Erhebung 06/2024).....	23
Tabelle 4: Entwicklung der Einzelhandelskennziffern Merzig 2003-2024 (Quelle: GMA 2003, 2007 und 2013; imtargis 2024, Erhebung 06/2024) .....	25
Tabelle 5: Bevölkerungszahlen Einzugsgebiet Merzig (Quelle: MB Research 2023) .....	27
Tabelle 6: Einzelhandelskaufkraft nach Warengruppen für Merzig (Quelle: MB Research 2023; isoplan Marktforschung 2024 und eigene Berechnungen imtargis GmbH).....	29
Tabelle 7: Einzelhandelszentralität in der Kreisstadt Merzig (Stand 2023) .....	30