

Bebauungsplan "Vordere Rieffstraße" in der Kreisstadt Merzig, Stadtteil Merzig-Kernstadt

Beschlüsse

1. Zur Billigung des Entwurfes,
2. Zur Veröffentlichung im Internet und Auslegung als frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB,
3. Zur frühzeitigen elektronischen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 BauG i.v.m. § 2 Abs. 2 BauGB

Dienststelle: 311 Stadtplanung und Umwelt	Datum: 19.05.2025
Beteiligte Dienststellen:	

Beratungsfolge	Ö / N
Ortsrat Merzig (Anhörung)	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	N
Stadtrat (Entscheidung)	Ö

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat billigt den vom Büro Kernplan vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Ferner beschließt der Stadtrat die frühzeitige Veröffentlichung im Internet / Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die elektronische Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB, die von der Planung betroffen sein können.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Veröffentlichung im Internet / Auslegung sowie elektronische Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die BürgerInnen werden gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet. Hierauf wird in ortsüblicher Bekanntmachung hingewiesen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB elektronisch zu benachrichtigen und zu beteiligen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der Auslegung sind gemäß § 3 Abs. 1

BauGB mit dem Hinweis, dass Äußerungen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann elektronisch per Mail oder bei Bedarf schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntzumachen.

Der Stadtrat beschließt für das Verfahren, analog zu den Empfehlungen im Einzelhandelskonzept aus 2024, eine maximale Verkaufsfläche für Lebensmittel von maximal 3.500 qm.

Sachverhalt

Mit den Modernisierungen von Aldi und Lidl, der Neuansiedlung von Edeka und der geplanten Rückkehr von Kaufland in die Rieffstraße herrscht Entwicklungsdynamik vor Ort. Die Stadt hat die Chance, die Flächen aktiv zu ordnen und zu entwickeln. Das Ziel der Kreisstadt Merzig ist es vor diesem Hintergrund, den Bereich des Fachmarktzentrums „Rieffstraße“ (südlich der Lothringer Straße) zukünftig zu einem urbanen, gemischt genutztem, nachhaltigen, umwelt- und klimabewussten Quartier der Zukunft zu entwickeln, um unter anderem Raum zum Einkaufen, Arbeiten und Leben sowie für Handel, Handwerk und Freizeit zu schaffen. Konzeptionelle Grundlagen hierzu wurden im Vorfeld insbesondere mit der Handelsstrategie „Handel 3.0“ und dem Masterkonzept „Fachmarkt. Quartier. Rieffstraße“ erarbeitet. Darauf aufbauend sollen nun für den nördlichen Teilbereich in Verbindung mit der Ansiedlung von Einzelhandel (insb. Kaufland) die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Die Erschließung der Fläche ist über die Rieffstraße in Anbindung an die nördlich gelegene Lothringer Straße gesichert. Der ruhende Verkehr wird vollständig innerhalb des Plangebietes organisiert.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes Merzig und umfasst einen überwiegend bereits bebauten bzw. versiegelten und demnach anthropogen vorgeprägten Bereich. Begrenzt wird der Geltungsbereich durch die Verkehrsflächen der Lothringer Straße (L 173) im Norden, der L 174 im Westen und Rieffstraße im Osten.

Die Rieffstraße hat sich in den vergangenen Jahrzehnten weitestgehend ohne Bebauungsplan entwickelt. Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich). Danach ist die Planung nicht realisierungsfähig. Daher bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Somit besteht nun die Möglichkeit, die Entwicklung des Gebietes zu steuern. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im Regelverfahren erfolgen.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Er umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 6,0 ha.

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes derzeit noch als gewerbliche Baufläche dar. Der vorliegende Bebauungsplan widerspricht aktuell damit dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Aus diesem Grund wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB teilgeändert.

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen für die Kreisstadt Merzig gibt es nicht, da es eine Kostenübernahmeerklärung durch den Vorhabenträger gibt.

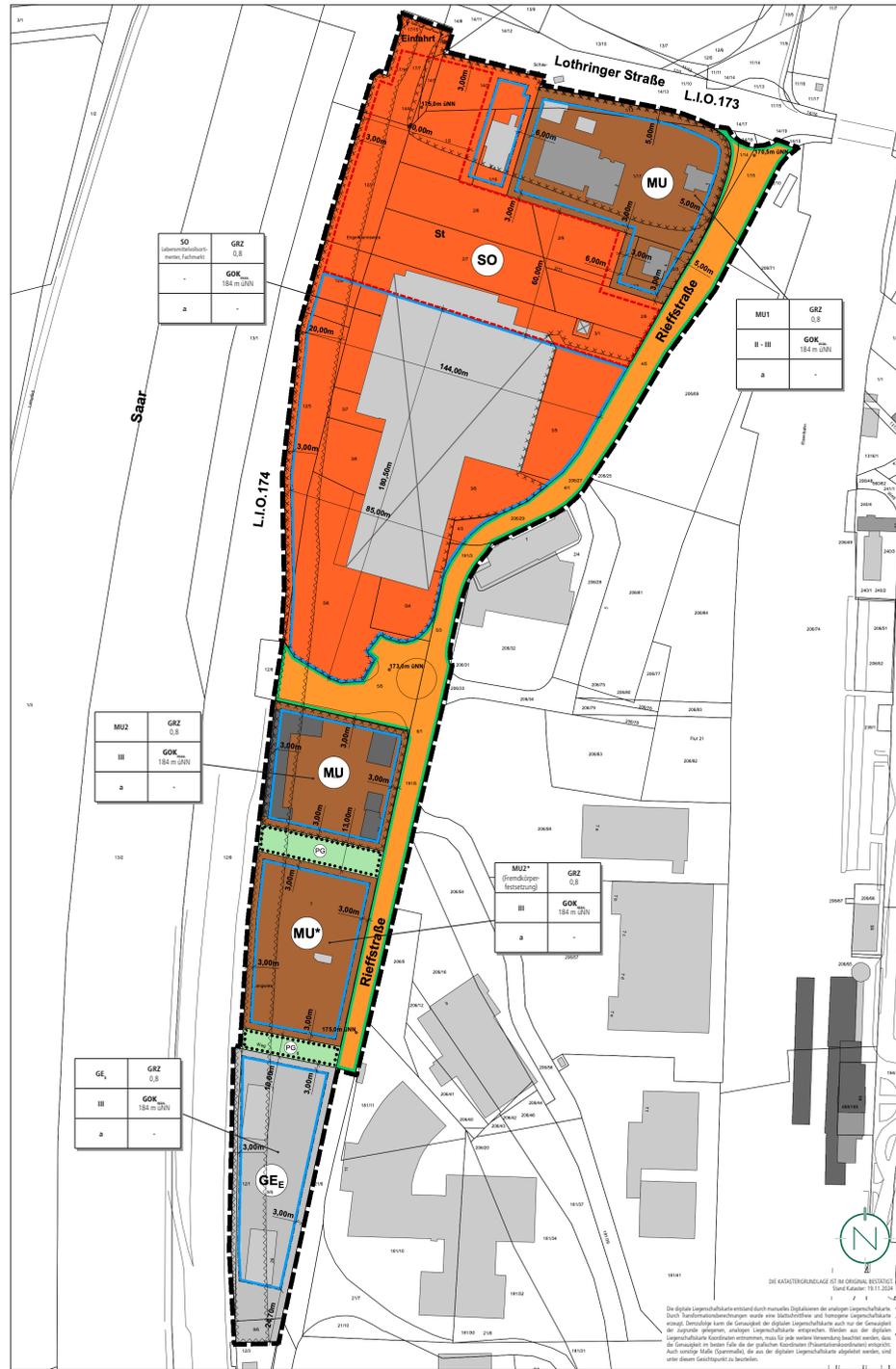
Auswirkungen auf das Klima:

Detaillierte Aussagen hierzu können der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden.

Anlage/n

- 1 PLANTEIL (öffentlich)
- 2 TEXTTEIL (öffentlich)
- 3 BEGRÜNDUNG (öffentlich)

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERLÄUTERUNG

- GELTUNGSBEREICH** (S 9 ABS. 7 BAUGB.)
- MU** URBANES GEBIET (MU) (S 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND 1 BA BAUGB.)
- MU*** URBANES GEBIET (MU), HIER: FREMDKÖRPERFESTSTELLUNG (S 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND 1 BA BAUGB UND 1 V. 1 ABS. 4 BAUGB.)
- GE_E** EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET (GE_E) (S 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND 1 BA BAUGB UND 1 V. 1 ABS. 4 BAUGB.)
- SD** SONSTIGES SONDERGEBIET, ZWECKBESTIMMUNG "LEBENSMITTELVOLLSTÖRMERIE, FACHMARKT" (S 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND 1 BA BAUGB.)
- GRZ** GRUNDFLÄCHENZAHL (S 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND 1 BA BAUGB.)
- III** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTMASS) (S 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND 1 BA BAUGB.)
- II - III** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (MINDEST- UND HÖCHSTMASS) (S 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND 1 BA BAUGB.)
- GOK_{max}** HÖHE BAULICHER UND SONSTIGER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS, HIER: GEBÄUDEÜBERKANTE (S 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND 1 BA BAUGB.)
- a** ABWEICHENDE BAUWEISE (S 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND 12 ABS. 4 BAUGB.)
- BAUGRENZE** (S 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND 12 ABS. 3 BAUGB.)
- St** FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (S 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB.)
- UMGRENZUNG DER VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHEN BEZWL. FLÄCHEN DIE NUR EINGESCHRÄNKT BEBAUBAR SIND, HIER: BAUVERBOTZONE LANDESTRASSE 1. ORDNUNG (SIEHE AUCH § 24 STRSTR)** (S 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB.)
- ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE** (S 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB.)
- ANSCHLUSS AN VERKEHRSLÄCHEN, HIER: EIN- UND AUSFAHRSBEREICH LOTHRINGER STRASSE** (S 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB.)
- PC** PRIVATE GRÜNLÄCHEN (S 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB.)
- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (S 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB.)
- FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (S 9 ABS. 1 NR. 25 B BAUGB.)
- FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND (KENNZEICHNUNG)** (S 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB.)
- ABRISS DES GEBÄUDEBESTANDES/ DER BAULICHEN ANLAGE**

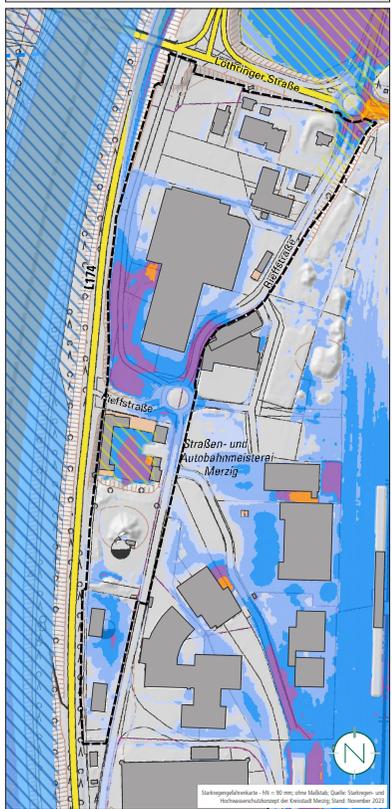
ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

Erklärung der Symbole: GRZ (Grundflächenzahl), GOK (Gebäudehöhe), St (Stellplätze), PC (Private Grünflächen), etc.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzung des Bebauungsplans gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:
 - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3243), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 304).
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauelemente und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153).
 - Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
 - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2945), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).
 - Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1540) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. Februar 2025 (Amtbl. I S. 369, 2).
 - § 12 des Kommunalverwaltungsorganisationsgesetzes (KVO) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtbl. S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Dezember 2024 (Amtbl. I S. 1086, 1087).
- Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz (-SNG-) vom 05. April 2006 (Amtbl. 2006 S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtbl. I S. 2629).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) (Art. 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege) vom 13. Juni 2018 (Amtbl. 2018, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 260 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtbl. I S. 2629).
- Saarländisches Wasserrechtsgesetz (SWRG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtbl. I S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 173 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtbl. I S. 2629).
- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtbl. 2002 S. 990), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Oktober 2024 (Amtbl. I S. 854).

STARKREGENGEGFAHRENKARTE (HN = 90 MM)



VERFAHRENSVERMERKE

- Die Stadt hat am ... die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Vordere Riefstraße“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am ... örtlich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB) und § 2 Abs. 2 BauGB, Ihnen wurde eine Frist bis zum ... zur Stellungnahme eingeleitet.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom ... von der Veröffentlichung im Internet / Auslegung eingeleitet und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Stadtrat am ... Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 6 BauGB).
- Während der elektronischen Beteiligung, Veröffentlichung im Internet / Auslegung gingen seitens der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Stadtrat am ... Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 6 BauGB).
- Der Stadtrat hat am ... den Bebauungsplan als Sitzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
- Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgeschrieben.
- Merzig, den ...
- Der Oberbürgermeister
L/ Der Bürgermeister
- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Beziehungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
- Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom ... bis einschließlich ... frühzeitig beteiligt und von der Planung unterrichtet (§ 3 Abs. 1 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, wurden mit elektronischem Schreiben vom ... frühzeitig beteiligt und von der Planung unterrichtet und um Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umverteilung nach § 2 Abs. 4 BauGB (Scoping) aufgefordert (§ 4 Abs. 1 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum ... zur Stellungnahme eingeleitet.
- Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am ... den Entwurf gebilligt und die Veröffentlichung des Bebauungsplans im Internet, inklusive einer Auslegung beschlossen (§ 3 Abs. 2 BauGB), ferner auf Fälligkeit und Erlöschen der Einspruchsansprüche gemäß § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KSVG hingewiesen worden.
- Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
- Merzig, den ...
- Der Oberbürgermeister
L/ Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, ist im Internet veröffentlicht und zur Ansicht und zum Herunterladen bereitgehalten (§ 3 Abs. 2 BauGB). Zusätzlich fand eine öffentliche Auslegung statt.
- Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann elektronisch per Mail oder bei Bedarf schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am ...
- Merzig, den ...
- Der Oberbürgermeister
L/ Der Bürgermeister
- örtlich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einspruchsfrist, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB, ferner auf Fälligkeit und Erlöschen der Einspruchsansprüche gemäß § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KSVG hingewiesen worden.
- Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
- Merzig, den ...
- Der Oberbürgermeister
L/ Der Bürgermeister

Vordere Riefstraße
Bebauungsplan in der Kreisstadt Merzig, Stadtteil Merzig-Kernstadt

PLANGEBIET

M 1:10.000, Quelle: © GeoBasis DE/UGL-SL (2024)

Bearbeitet im Auftrag der Kreisstadt Merzig
Bauerstraße 5
66663 Merzig

Stand der Planung: 26.05.2025
ENTWURF

Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH
Kirchenstraße 12 66557 Illingen
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70
email: info@kernplan.de

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Hugo Kern

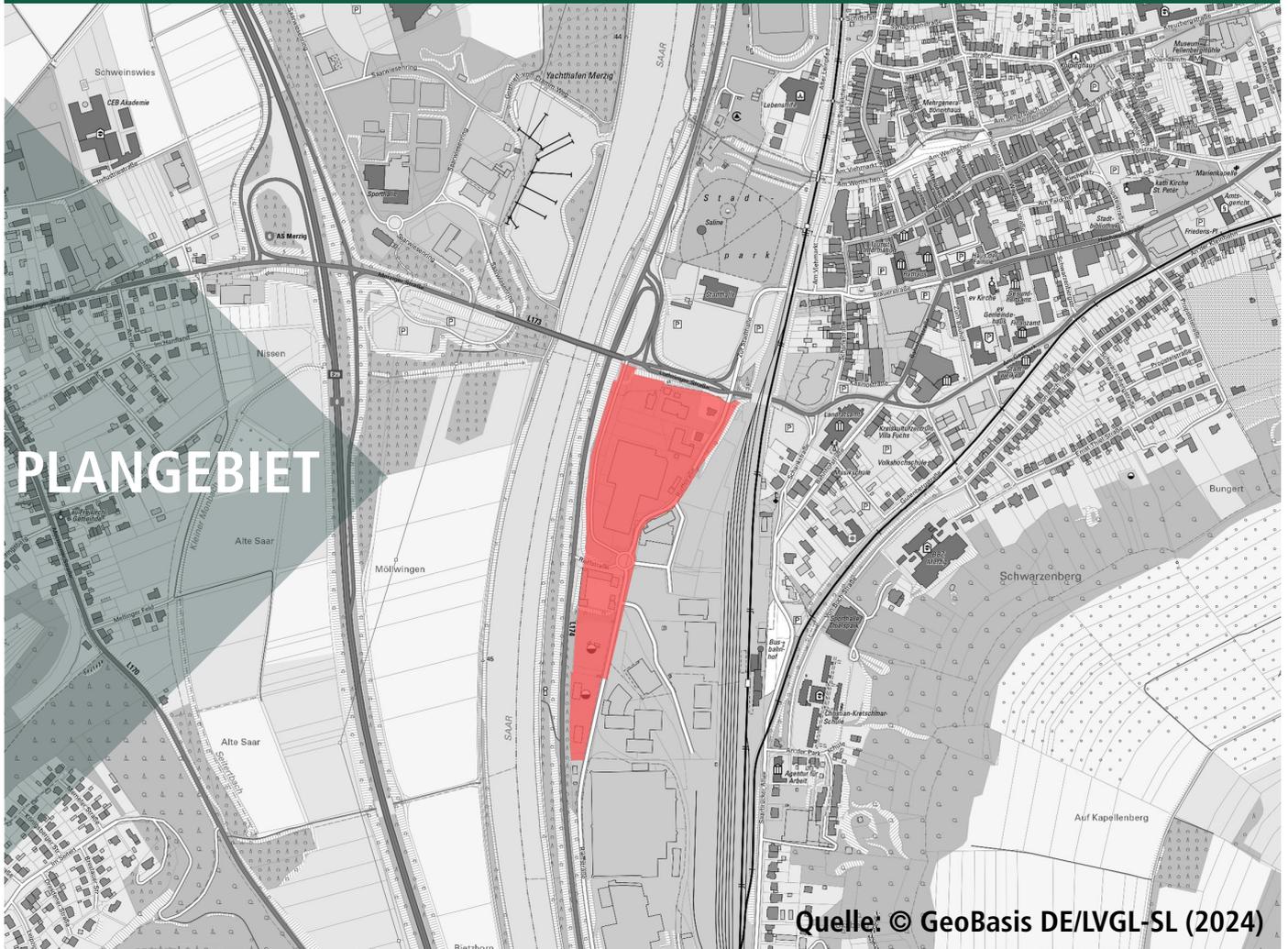
Maßstab: 1:1.000 im Original
Verkleinerung ohne Maßstab

0 10 50 100

KERN PLAN

Teil B: Textteil Vordere Rieffstraße

Bebauungsplan in der Kreisstadt Merzig, Stadtteil Merzig-Kernstadt



Bearbeitet im Auftrag der
Kreisstadt Merzig
Brauereistraße 5
66663 Merzig

Stand der Planung: 26.05.2025

Entwurf

Als Teil B der Satzung ausgefertigt

Merzig, den ____.

Der Oberbürgermeister
i.V. Der Bürgermeister

Bebauungsplan
"Vordere Rieffstraße"

Gesellschaft für Städtebau und
Kommunikation mbH

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70
email: info@kernplan.de

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Hugo Kern
Dipl.-Ing. Sarah End

KERN
PLAN

Gesellschaft für Städtebau
und Kommunikation mbH

1. Art der baulichen Nutzung	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 6a, 8 und 11 BauNVO
1.1. Urbanes Gebiet (MU1, MU2, MU2*)	<p>Gemäß § 6a BauNVO wird als Art der baulichen Nutzung ein Urbanes Gebiet festgesetzt.</p> <p>Zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohngebäude, wobei eine Wohnnutzung gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauGB erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig ist, - Geschäfts- und Bürogebäude, - Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment gemäß Merziger Sortimentsliste, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - Sonstige Gewerbebetriebe, - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. <p>Nicht zulässig sind gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Merziger Sortimentsliste, - Vergnügungsstätten, - Tankstellen. <p>Unzulässig sind zudem gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Shisha-Bars sowie Läden mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution).</p> <p>Nicht zentrenrelevante Sortimente im Sinne des Einzelhandelskonzeptes 2025 der Kreisstadt Merzig sind: Tiere, Zooartikel, Tierpflegemittel, Tiernahrung Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel Bekleidung (Niedrigpreissegment) 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 -ausstattung, Sanitär, Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen Baby- / Kinderartikel (sperrig, z. B. Kinderwagen, Kindersitze, Reisebetten o. Ä., keine Spielwaren) Sportgroßgeräte Campingartikel, Wohnmobilyzubehör, Outdoor-Artikel, Sport- und Freizeitboote, Fahrräder und -zubehör Kfz- und Motorradzubehör Waffen, Jagd- und Angelsportgeräte / -zubehör</p> <p>In dem Teil des Urbanen Gebietes mit der Bezeichnung MU2* sind gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 10 BauNVO Erneuerungen vorhandener, genehmigter Anlagen des bestehenden Betonwerks allgemein zulässig. Änderungen und Erweiterungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn hierfür gutachterlich nachgewiesen wird, dass daraus keine negativen Lärmbeträchtigungen der Umgebungsnutzung resultieren. („Fremdkörperfestsetzung“)</p>	§ 6a BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 10 BauNVO

<p>1.2. Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE)</p>	<p>Gemäß § 8 i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO wird als Art der baulichen Nutzung ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad in einem Urbanen Gebiet zugelassen werden können und das Wohnen nicht wesentlich stören.</p> <p>Zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, - Anlagen für sportliche Zwecke. <p>Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, - Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie. <p>Nicht zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO sowie gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie, - Vergnügungsstätten, - Tankstellen. <p>Unzulässig sind zudem gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Shisha-Bars sowie Läden mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution).</p> <p>Gem. § 8 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind solche Verkaufsstätten, die einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb zugeordnet und diesem baulich und funktional untergeordnet sind und eine maximale Verkaufsfläche von 500 m² nicht überschreiten.</p>	<p>§ 8 i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO</p>
---	---	---------------------------------------

1.3. Sonstiges Sondergebiet (SO), Zweckbestimmung „Lebensmittelvollsortimenter, Fachmarkt“

Gemäß § 11 BauNVO wird als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelvollsortimenter, Fachmarkt“ festgesetzt. Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben im Sinne der Grundversorgung. Darüber hinaus dient das Sondergebiet auch der Wohn-, Geschäfts-, Dienstleistungs- und Büronutzung.

§ 11 Abs. 3 BauNVO

Im Erdgeschoss sind folgende Nutzungen zulässig:

- Verbrauchermarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 5.500 m², wobei die Verkaufsfläche für Konzessionäre, Mall o. ä. bis maximal 7.500 m² Gesamtverkaufsfläche überschritten werden darf sowie Fachmarkt bis maximal 800 m² Verkaufsfläche.
- Die Warensortimente beschränken sich im Wesentlichen auf folgende Sortimentsbereiche:
 - Nahrungs- und Genussmittel (inklusive Lebensmittelhandwerk, Getränke, Tabakwaren), maximal 3.500 m² Verkaufsfläche,
 - Haushaltswaren, max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Verbrauchermarktes,
 - Nicht zentrenrelevante Sortimente im Sinne des Einzelhandelskonzeptes 2025 der Kreisstadt Merzig: Tiere, Zooartikel, Tierpflegemittel, Tiernahrung I Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel I Bekleidung (Niedrigpreissegment) I Elektroinstallationsbedarf I Elektrogeräte (braune und weiße Ware), Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger, Computer und -zubehör I Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper I Möbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Büroorganisation I Matratzen, Bettwaren I Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten I Malereibedarf I Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren, Werkzeuge, Badeinrichtungen und -ausstattung, Sanitär, Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen I Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen I Baby- / Kinderartikel (sperrig, z. B. Kinderwagen, Kindersitze, Reisebetten o. Ä., keine Spielwaren) I Sportgroßgeräte I Campingartikel, Wohnmobilyzubehör, Outdoor-Artikel, Sport- und Freizeitboote, Fahrräder und -zubehör I Kfz- und Motorradzubehör I Waffen, Jagd- und Angelsportgeräte / -zubehör
 - Zentrenrelevante Sortimente des aperiodischen Bedarfs, bei denen die Kaufkraftbindungsquote gemäß Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Merzig kleiner als 120 % ist (Einrichtungsbedarf I Techniksorimente (Elektrohaushaltsgeräte, Leuchten, Unterhaltungselektronik, Informationstechnologie, Telekommunikation) I Bücher, Schreibwaren I Spielwaren, Hobbys I Baumarktspezifisches Sortiment)
 - Nebensortimente: Alle anderen zentrenrelevanten Sortimente sind innerhalb der Verkaufsfläche nur als Nebensortimente zulässig (u. a. Konzessionärsflächen). In der Summe aller Waren der Nebensortimente dürfen diese ein Maß von 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht übersteigen.

Ab dem 1. Obergeschoss sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnnutzung,
- Geschäfts-, Dienstleistungs-, Büronutzung,
- Räume für freie Berufe (z. B. Arzt),
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Anlagen zur Kinderbetreuung.

Weiterhin sind folgende Nutzungen innerhalb des Sondergebietes zulässig:

- Stellplätze, Einkaufswagenboxen, Ladestationen für Elektromobile / E-Bikes, Solarcarports und weitere Nebenanlagen (z. B. Wertstoff- / Abfallbehälter, Abfallpresse),
- Funktions-, Verwaltungs- und Nebenräume (z. B. Sozialräume, Sanitäreinrichtungen),
- Anlieferbereiche, Lagerflächen und Lagerräume i. V. m. Verbraucher- / Fachmarkt,
- Sonstige für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf der vorhandenen Nutzungen erforderliche Infrastruktur,
- Quick-Service-Gastronomie, Schank- und Speisewirtschaften (z. B. Bistro, Café),
- Werbeanlagen, welche sich an der Stätte der Leistung befinden (insb. Werbestelen bis 8,0 m Höhe)

1.4. Bedingte Zulässigkeit im Bereich der Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen	<p>Im Bereich der gemäß Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen gekennzeichneten Flächen, sind Vorhaben und Nutzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB erst nach Abschluss einer orientierenden Untersuchung (altlastverdächtige Flächen) sowie 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 gemäß § 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. a. www.resymesa.de) zu begleiten, wenn Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Gemäß § 4 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung durch den v. g. Sachverständigen nachzuweisen. Ein entsprechendes Gutachten ist dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz vorzulegen. Das LUA erteilt die Freigabe.</p>	§ 9 Abs. 2 BauGB
2. Maß der baulichen Nutzung	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO
2.1. Höhe baulicher Anlagen	<p>Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe der baulichen und sonstigen Anlagen ist die Gebäudeoberkante. Die maximale Gebäudeoberkante (GOK_{max}) kann der jeweiligen Nutzungsschablone entnommen werden.</p> <p>Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe). Bei Gebäuden mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern ist der maßgebende obere Bezugspunkt für die maximale Höhe grundsätzlich die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen (Attika, Gebäudeoberkante etc.). Die Attika des obersten Vollgeschosses entspricht dabei der Traufhöhe. Bei Ausbildung eines Staffelgeschosses entspricht die Gebäudeoberkante der festgesetzten Firsthöhe.</p> <p>Die zulässigen Höhen können durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, etc.) auf max. 10 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 5,00 m überschritten werden. Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile sind weitere Überschreitungen zulässig.</p> <p>Im Bereich des Urbanen Gebietes MU2* (Fremdkörperfestsetzung) ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudeoberkante durch vorhandene, genehmigte bauliche und sonstige Anlagen des bestehenden Betonwerks zulässig. Überschreitungen durch Erneuerungen, Änderungen oder Erweiterungen im Sinne der Fremdkörperfestsetzung (siehe hierzu Festsetzung Nr. 1.1.) sind ausnahmsweise zulässig.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO
2.2. Grundflächenzahl	<p>Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO auf 0,8 festgesetzt.</p> <p>Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von</p> <ul style="list-style-type: none"> - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, <p>mitzurechnen.</p> <p>Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ im Sonstigen Sondergebiet (SO) „Lebensmittelvollsortimenter, Fachmarkt“ durch die in Nr. 1 - 3 genannten Anlagen (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO) insgesamt bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

2.3. Zahl der Vollgeschosse	<p>Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird für die Urbanen Gebiete (MU) bzw. Gewerbegebiete (GE) gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.</p> <p>Im Bereich des Urbanen Gebietes MU1 entlang der Lothringer Straße (nördlicher Geltungsbereich) wird zudem eine Mindestanzahl der Vollgeschosse definiert.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO</p>
3. Bauweise	<p>Siehe Plan.</p> <p>Als Bauweise wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Demnach sind auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig. Im Sondergebiet (SO) ist eine Grenzbebauung zulässig. Abstandsflächen dürfen gemäß § 7 LBO auch auf öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO</p>
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	<p>Siehe Plan.</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.</p> <p>Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.</p> <p>Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO</p>
5. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen	<p>Stellplätze, Nebenanlagen und Einkaufswagenboxen sowie Ladestationen für Elektromobile / E-Bikes und Überdachungen zur Solarnutzung sind innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen sowie der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.</p> <p>Fahrradstellplätze sind unter Einhaltung der Bestimmungen der LBO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO</p>
6. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier: Bauverbotszone Landesstraße 1. Ordnung (siehe auch § 24 SStrG)	<p>Siehe Plan.</p> <p>Innerhalb des entsprechend gekennzeichneten Bereiches dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Die Bauverbotszone beträgt gemäß § 24 Abs. 1 SStrG (Saarländisches Straßengesetz) 20,0 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Die Regelungen des § 24 Abs. 3 SStrG zu Ausnahmen hiervon gelten entsprechend. Bauvorhaben im Überschneidungsbereich (Bauverbotszone, überbaubare Grundstücksfläche) bedürfen daher einer besonderen Vorabstimmung mit dem jeweiligen Träger der Straßenbaulast.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB</p>
7. Öffentliche Straßenverkehrsfläche	<p>Siehe Plan.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</p>
8. Anschluss an Verkehrsflächen, hier: Ein- und Ausfahrtbereich Lothringer Straße	<p>Siehe Plan.</p> <p>Einfahrten vom festgesetzten Urbanen Gebiet (MU1) und Sondergebiet zur Lothringer Straße (L 173) sind abseits der öffentlichen Verkehrsflächen nur im entsprechend festgesetzten Einfahrtbereich zulässig. Ausfahrten zur Lothringer Straße (L 173) sind abseits der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig. Ein- und Ausfahrten zur Rieffstraße bleiben hiervon unberührt.</p> <p>Ein- und Ausfahrten zur Landesstraße 1. Ordnung (L 174) sind abseits der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</p>

9. Versorgungsflächen / -anlagen	Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität (z. B. Trafo-Station) und / oder der E-Mobilität dienen, sind innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO
10. Private Grünflächen	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
11.1.	Artenschutz: Nach § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.	
11.2.	Gebäuderückbau: Zur Vermeidung des Tötungstatbestandes dürfen Abrissarbeiten (Schutz von gebäudebewohnenden Arten) ausschließlich im Winter durchgeführt werden. Alternativ sind die Gebäude auf das Vorhandensein von Vogel- oder Fledermausbesatz zu prüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände n. § 44 BNatSchG sicher auszuschließen. Im Fall von Positivnachweisen ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzuklären.	
11.3.	Bodenpflege: Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Zier- oder Nutzgarten gemäß LBO anzulegen. Schotterungen, die zur Gestaltung verwendet werden und in denen Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z.B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Flächen zulässig. Abdeckungen aus natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) für trockenresistente und insektenfreundliche Beete oder Gartenanlagen ohne zusätzliches Vlies und Folie sind bis zu einem Drittel der Vegetationsfläche erlaubt. Bei Gehölzen ist die regionale Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) sicherzustellen. Bei Saatgutmischungen ist darauf zu achten, dass es sich um zertifiziertes Regio-Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ (UG 9) handelt.	
11.4.	Nisthilfen: Es sind je Gebäude Nisthilfen verschiedener Art für Gebäudebrüter (Vögel / Fledermäuse) zu installieren, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Dies kann beispielsweise in Form von Höhlenbrüterkästen oder konstruktiv durch Einbausteine in der Fassade erfolgen.	
11.5.	Insektenfreundliche Beleuchtung: Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind i.S.d. § 41a BNatSchG technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.	

11.6.	<p>Mauereidechse: Zur Vermeidung des Tötungstatbestandes dürfen Schuttablagerungen und Oberboden im Bereich der Vorkommen der Mauereidechse ausschließlich zur saisonalen und tageszeitlichen Aktivitätszeit der Art abgetragen werden. Um eine Zerstörung von Gelegen oder Tötung von Jungtieren zu vermeiden, hat die Räumung im Frühjahr (Ende März bis Mai) zu erfolgen. Während der Räumung muss zu jedem Zeitpunkt eine Möglichkeit zum Abwandern der Tiere in das nahegelegene Umfeld gewährleistet sein. Die Räumung von Schutt und Erdmassen sollte dabei auch in einer Richtung erfolgen, die das Flüchten der Tiere aus dem Eingriffsbereich begünstigt (von der Mitte des Eingriffsbereichs nach außen) und zudem möglichst schonend erfolgen.</p> <p>Zur langfristigen Sicherung der Habitatqualität für die Lokalpopulation der Mauereidechse hat eine Habitataufwertung durch Anlegen geeigneter Steinbiotop mit Hohlräumen zu erfolgen. Hierzu eignen sich insbesondere Gabionenwände mit lockerer Steinpackung überwiegend großer Korngrößen (20–40 cm), die als Gestaltungselemente in Grünflächen oder als Grundstücksabgrenzung eingebracht werden können. Als Gestaltungs- und Pflegeleitfaden können die Hinweise des Praxismerkblatts „Kleinstrukturen Steinkörbe“ (Meyer et al., 2011) herangezogen werden.</p>	
12. Nutzung erneuerbarer Energien	Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (insbesondere solare Strahlungsenergie) vorzusehen. Hierbei handelt es sich u. a. um Leitungsstränge, Schächte, ggf. auch statische Aufwendungen im Dachbereich.	§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB
13. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
13.1.	<p>Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als intensiv begrünte Grünfläche anzulegen, sofern sie nicht für Zufahrten, Stellplätze, Wege und Terrassen oder weitere Nebenanlagen benötigt werden. Zulässig sind alle Maßnahmen, die geeignet sind, eine ansprechende Durchgrünung zu erreichen. Für die Gehölzpflanzungen sind einheimische und regionaltypische Arten der Pflanzenliste zu verwenden.</p> <p>Bei den Anpflanzungen sind die DIN 18320, DIN 18915, DIN 18916, DIN 18919, DIN 18920 sowie die FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen (Teil 1 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.</p>	
13.2.	<p>Pflanzenliste: Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>) Götterbaum (<i>Ailanthus altissima</i>) Schwedische Mehlbeere (<i>Sorbus intermedia</i>) Stadtlinde / Kaiserlinde (<i>Tilia cordata / vulgaris</i>) Platane (<i>Platanus acerifolia</i>) Baumhasel (<i>Corylus colurna</i>) Japanischer Schnurbaum (<i>Sophora japonica</i>) Einblättrige Robinie (<i>Robinie pseudoacacia</i>)</p> <p>Mindestqualität der Hochstämme: 3-4 mal verpflanzt, mind. 20-25 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1 m Höhe.</p>	

<p>13.3.</p>	<p>Stellplatzbegrünung: Auf je 6 Stellplätze muss mindestens ein hochstämmiger Baum gepflanzt werden. Die Pflanzung der Bäume erfolgt im Bereich der Stellplatzflächen (auf einem Stellplatz oder auf einem mindestens 1 m breiten Mittelstreifen zwischen den Stellplatzstreifen). Der durchwurzelbare Raum soll mindestens 12 m³ betragen. Dabei ist Substrat nach FLL Bauweise I oder II zu verwenden. Weitere Anforderungen sind dem Merkblatt „Pflanzung von Bäumen in der Kreisstadt Merzig“ zu entnehmen.</p> <p>Die Größe der Pflanzgrube muss mindestens 12 m³ betragen. Die offene Baumscheibe einer überbauten Baumgrube muss mindestens 6 m² groß sein (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 Baumschubstrate einzubauen. Es sind Substrate mit Eigenschaften gemäß FLL-Richtlinie "Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 + 2" zu verwenden. Grundsätzlich ist ein Stammschutz anzubringen. Als Mindeststandard für die Baumverankerung ist ein Dreibock vorzusehen.</p> <p>Auf den Stellplatzflächen bereits bestehende Bäume, die der Begrünung und Verschattung dienen, können auf die Anzahl der nach dieser Festsetzung zu pflanzenden Bäume angerechnet werden, wenn diese dauerhaft erhalten bleiben.</p> <p>Für öffentliche und gewerblich genutzte neue Parkplätze ab 35 Stellplätzen sind grundsätzlich 60 % der zur Solarnutzung geeigneten Flächen mit Solaranlagen zu überdachen. Auf den Parkplatzflächen der zur Solarnutzung geeigneten Flächen ist keine Baumpflanzung notwendig.</p> <p>Ausnahmsweise kann von einer Überdachung mit Solaranlagen ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn als Kompensationsmaßnahme je angefangenen 6 Stellplätzen ein zusätzlicher standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum nach den Vorgaben dieses Bebauungsplanes innerhalb des Plangebietes neu gepflanzt wird. Diese Baumpflanzung gilt dabei zusätzlich zu weiteren eventuell bestehenden Begrünungspflichten aus anderen Festsetzungen.</p>	
<p>13.4.</p>	<p>Dachbegrünung: Dächer mit einer Neigung von weniger als 20° sind bei einer zusammenhängenden Fläche ab 10 m² mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden ist eine naturnahe Vegetation und ein Substrat mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm. Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum von Gräsern, Polsterstauden und zwergigen Gehölzen auch während länger anhaltender Hitze- und Trockenheitsperioden gewährleistet. 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. Nebengebäude wie Gartenlauben und Geräteschuppen sind ebenfalls ausgenommen. Energetische genutzte Dachflächen können mit einer Dachbegrünung kombiniert werden.</p>	
<p>13.5.</p>	<p>Fassadenbegrünung: Mauern und großflächige, (überwiegend) fensterlose Außenwände von Gebäuden (Fläche größer 30 m²) sind mindestens zu 15 % mit geeigneten Rankgehölzen oder Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Fassadenbereiche, die Anlieferzonen (z. B. Zufahrten, Ent-/Beladezonen) oder Schauzonen (z. B. Schaufenster, Eingangsbereich) darstellen, können hiervon ausnahmsweise ausgenommen werden, wenn stattdessen eine gleichwertige Begrünung bzw. Eingrünung in räumlichem Zusammenhang vorgenommen wird (z. B. freistehende Grünelemente, Gehölzstrukturen, Pflanzbeete). Der Umfang dieser Ersatzmaßnahmen hat die Wirkung einer entfallenden Fassadenbegrünung als Raumkante bzw. eingrünende Gliederung städtebaulich auszugleichen.</p>	

13.6.	<p>Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Die entsprechend gekennzeichnete Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich des Sondergebietes wird zu einer intensiv begrünter Grünfläche mit Gehölzstrukturen entwickelt. Die Anlage von Steinbiotopen aus artenschutzrechtlichen Gründen (siehe auch 11.6.) ist innerhalb der Fläche zulässig.</p>	
<p>14. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p>	<p>Siehe Plan.</p> <p>Innerhalb des entsprechend festgesetzten Bereiches sind die vorhandenen Grünstrukturen, soweit möglich, zu erhalten. Maßnahmen, die der Aufwertung oder sinnvollen Ergänzung der vorhandenen Grünstrukturen dienen, sind zulässig.</p> <p>Die bestehenden straßenbegleitenden Laubbaumhochstämme entlang der Rieffstraße (zwischen Kreuzungsbereich „Lothringer Straße - Rieffstraße - Zur Stadthalle“ und Kreisverkehr) sind zu erhalten. Bei Abgang sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen (Mindestqualität Hochstämme: 3-4 mal verpflanzt, mind. 20-25 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1 m Höhe).</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
<p>15. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches</p>	Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vordere Rieffstraße“ ist in der Planzeichnung festgesetzt.	§ 9 Abs. 7 BauGB
<p>16. Abwasserbeseitigung</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet ist im Mischsystem zu entwässern. - Die anfallenden Abwässer sind in den Mischwasserkanal der „Rieffstraße“ einzuleiten. - Die Vorhaltung von Speichern (z. B. Zisternen) zur Brauchwassernutzung ist generell zulässig. 	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 49-54 SWG
<p>17. Örtliche Bauvorschriften</p>		§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 LBauO
<p>17.1.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Dacheindeckungen in glänzenden / reflektierenden Materialien sind unzulässig. - Fassadenverkleidungen aus glänzenden / reflektierenden Materialien und Keramikplatten sind unzulässig. 	
<p>17.2.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Die Anlage von Böschungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern ist bis zu einer Höhe von 4,0 m zulässig. Böschungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. 	
<p>17.3.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Öffentlich einsehbare Stellflächen für Müll- und Abfallbehälter sind mit hochwachsenden oder rankenden Gehölzen sichtbar einzugrün oder einzuhausen. 	

<p>17.4.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Eine ausreichende Anzahl an Abstellplätzen für Fahrräder soll auf dem Baugrundstück hergestellt werden. Orientierung geben dabei folgende Richtzahlen: <ul style="list-style-type: none"> - Wohngebäude ab 2 Wohneinheiten: je Wohneinheit min. 2 Abstellplätze - Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen: min. 1 Abstellplatz je 100 m² Nutzfläche - Handelsnutzungen: min. 1 Abstellplatz je 50 m² - Großflächige Handelsbetriebe, Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren ab 800 m² Verkaufsfläche: 1 Fahrradstellplatz je 100 m² Gesamt-Verkaufsfläche. Von den geforderten Fahrradstellplätzen sollen 70 % für Besucherinnen und Besucher sein. Die übrigen Fahrradstellplätze sind für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vorzusehen. - 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 rechtwinkliger Aufstellung mind. 1,80 m, bei Schrägaufstellung mind. 1,30 m. - 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). 	
<p>17.5.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Werbeanlagen sind so zu errichten, aufzustellen, anzuordnen, zu gestalten und zu unterhalten, dass sie sich insbesondere nach Größe, Anzahl, Form, Werkstoff, Farbe, Lichtwirkung und Gliederung dem Erscheinungsbild des Plangebietes bzw. des Grundstücks, auf dem sie errichtet werden, und der sie umgebenden baulichen Anlagen unterordnen sowie das Stadt- und Straßenbild nicht beeinträchtigen oder verunstalten. Nach Aufgabe der Nutzung besteht die Verpflichtung die Werbeanlagen samt aller Befestigungsmaterialien zurückzubauen. - Werbeanlagen an Gebäuden (mit Ausnahme von Plakatwänden) sind ausschließlich bis 1,50 m über der maximalen Gebäudeoberkante zulässig. Plakatwände sind ausschließlich im Bereich der Erdgeschosszone zulässig. Sollte keine Erdgeschosszone ausgebildet sind (z. B. Hallenbauten) sind Plakatwände an der Fassade bis zu einer maximalen Oberkante von 5,00 m zulässig. Auf Dachflächen sind Werbeanlagen generell unzulässig. Von seitlichen Gebäudekanten ist bei Werbeanlagen ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten. - Die maximale Höhe von Werbeanlagen, die nicht unmittelbar am Gebäude angebracht sind, darf 10,0 m nicht überschreiten. - Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist blendfrei auszuführen. Unzulässig sind Wechselbild-Werbeanlagen, blinkende Leuchtreklamen sowie zeitweise und sich ständig bewegende Werbeanlagen sowie Skybeamer. - Am Orts- bzw. Stadteingang darf ein Sammelhinweisschild in einer maximalen Größe von 3 m² errichtet werden (das Flächenmaß bezieht sich auf das die Werbeanlage umschließende Rechteck). Das Sammelhinweisschild bildet eine Zusammenfassung von Hinweisschildern, die Namen und Art ortsansässiger, gewerblicher Betriebe kennzeichnet. An Verkehrsstraßen und Wegeabzweigungen dürfen einzelne Schilder (Hinweiszeichen) angebracht werden, die auf abseits liegende Betriebe oder Stätten hinweisen (max. 1,5 m Länge und max. 0,4 m Höhe je Schild, Oberkante nicht höher als 2,0 m über natürlichem Gelände). - Der innerhalb des Sondergebietes bereits bestehende Werbepylon ist weiterhin zulässig und kann zu Werbezwecken genutzt werden. 	
<p>18. Kennzeichnungen</p>	<p>Für das Plangebiet weist das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen folgende Einträge auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Merzig 1 - Saaraue, Lothringer Straße, Ablagerung / Altlast (gesichert) - Holzwerk Hartfuss KG, Rieffstraße, Altstandort / Altlastverdachtsfläche - Betriebstankstelle Straßenmeisterei 4, Rieffstraße 24, Altstandort / Altlast (teilsaniert) 	<p>§ 9 Abs. 5 BauGB</p>

19. Nachrichtliche Übernahme	Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gemäß § 78b WHG) - Teilbereiche des Plangebietes liegen in einem Gebiet, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit niedrigerer Wahrscheinlichkeit, „HQ extrem“). Daraus resultiert die Empfehlung einer an diese Lage angepassten Bauweise. Die dazu in der einschlägigen Literatur (z. B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ vom Mai 2013) aufgeführten Empfehlungen (bspw. Keller allenfalls mit wasserdichter, auftriebssicherer Wanne oder Verzicht auf Keller; hochwassersichere Lagerung hochwassergefährdender Stoffe etc.) sollen beachtet werden.	§ 9 Abs. 6a BauGB
20. Hinweise		
20.1.	Altlasten - Sind im Plangebiet weitere Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.	
20.2.	Denkmalschutz - Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden, das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SDSchG) und § 28 SDSchG (Ordnungswidrigkeiten) wird hingewiesen.	
20.3.	Erneuerbare Energien - Es sind die zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung jeweils geltenden Vorschriften zur Installation erneuerbarer Energien zu beachten, welche über die Vorgaben dieses Bebauungsplanes hinausgehen können.	
20.4.	Hochwasserschutz / Starkregen - Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Der Grad der Gefährdung durch Starkregenereignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. - Im Bereich der westlich an das Plangebiet angrenzenden Landesstraße I. Ordnung (L 174) sieht das Starkregenkonzept der Kreisstadt Merzig eine flächige Einzelmaßnahme vor.	
20.5.	Kampfmittel - Seit dem 30.06.2022 erfolgen in Bebauungsplanverfahren keine Bewertungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes mehr zur Gefahr von Bauvorhaben durch Vorhandensein von Kampfmitteln / Munitionsfunden. Dies ist im Zuge der weiteren Detailplanung eigenverantwortlich bei der Fachbehörde anzufragen oder eine Klärung durch eine zu beauftragende Fachfirma herbeizuführen.	

<p>20.6.</p>	<p>Werbeanlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung der Kreisstadt Merzig ist in ihrer aktuell gültigen Fassung zu beachten. Der nördliche Bereich der Rieffstraße (Einmündung Lothringer Straße) gehört gemäß Satzung zur Schutzkategorie II: Zufahrt zentraler Bereich mit überwiegend gemischtem Charakter und besonderer Wertigkeit. Darüber hinaus wurde der Geltungsbereich gemäß Satzung keiner weiteren Schutzkategorie zugewiesen. 	
<p>20.7.</p>	<p>Normen, Richtlinien</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Einsicht der verwendeten Normen, Richtlinien ist im Bauamt der Kreisstadt Merzig möglich. 	

Vordere Rieffstraße

Begründung zum Bebauungsplan
in der Kreisstadt Merzig, Stadtteil Merzig-Kernstadt

ENTWURF

26.05.2025

KERN
PLAN

Vordere Rieffstraße

Im Auftrag der:



Kreisstadt Merzig
Brauerstraße 5
66663 Merzig

IMPRESSUM

Stand: 26.05.2025, Entwurf

Verantwortlich:

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

Projektleitung:

Christopher Jung, M. Sc. Umweltplanung und Recht

Hinweis:

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

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

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

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



INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	15
Auswirkungen der Planung, Abwägung	21

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Rieffstraße stellt als Fachmarktzentrum einen wichtigen Handelsstandort für die Kreisstadt Merzig dar. Sie dient neben der Merziger Kernstadt als Ergänzungsstandort und profitiert dabei unter anderem von einer sehr guten Verkehrsanbindung sowie vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten (Einkaufen, Versorgung, Arbeit, Handel, Handwerk). Durch die Lage zwischen Bundesautobahn A 8 und Stadtgebiet unmittelbar südlich der Lothringer Straße bestimmt die Rieffstraße zudem, gemeinsam mit der nördlich gelegenen Stadthalle, den Eingang zur Kreisstadt Merzig.

Das Ziel der Kreisstadt Merzig besteht vor diesem Hintergrund darin, den Bereich des Fachmarktzentrums Rieffstraße zukünftig zu einem urbanen, gemischt genutzten und nachhaltigen sowie umwelt- und klimabewussten Quartier zu entwickeln. Aufgrund verschiedener Entwicklungen (u. a. Neuansiedlung Edeka, Modernisierung Aldi und Lidl, Leerstand Kaufland und geplante Rückkehr) herrscht eine gewisse Entwicklungsdynamik vor Ort, die genutzt werden soll.

In diesem Sinne sollen für den nördlichen Teilbereich der Rieffstraße in Verbindung mit der Ansiedlung von Einzelhandel (Kauf-

land) nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Konzeptionelle Grundlagen wurden hierzu bereits u. a. mit der Handelsstrategie „Handel 3.0“ sowie dem Masterkonzept „Fachmarkt. Quartier. Rieffstraße“ erarbeitet. Ein Beschluss, der den Standort „Rieffstraße“ als Nebenzentrum zum zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt definiert, wurde durch den Stadtrat gefasst.

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit des Plangebiets allerdings nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Die Entwicklung der Rieffstraße vollzog sich in den vergangenen Jahrzehnten weitestgehend ohne Bebauungsplan. Die nun vorgesehene Entwicklung ist auf dieser Grundlage jedoch nicht realisierungsfähig. Es bedarf daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes, um die Entwicklung des Gebietes planungsrechtlich zu steuern.

Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Vordere Rieffstraße“ beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 6,0 ha.

Derzeit handelt es sich noch um ein landesplanerisches Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen (LEP 2004 / 2006), dessen Ziele jedoch aufgrund der tatsächlichen Entwicklung vor Ort im betroffenen Bereich nicht mehr erreicht werden können und das im Rahmen der aktuellen Fortschreibung des LEP zurückgenommen werden soll.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt. Mit der Erstellung des Umweltberichts ist das Büro Milvus GmbH, Jahnstraße 9, 66701 Beckingen, beauftragt.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Merzig stellt für das Gebiet überwiegend eine gewerbliche Baufläche dar. In einem Teilbereich wird zudem eine Gemeinbedarfsläche (Lfs) dargestellt. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht erfüllt. Daher ist gemäß § 8 Abs. 3 BauGB eine parallele Teiländerung des Flächennutzungsplanes erforderlich.



Drohnenaufnahme aus südlicher Richtung auf Plangebiet und weitere Nutzung / Bebauung Rieffstraße

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Siedlungsbereich der Kreisstadt Merzig (Stadtteil Merzig-Kernstadt). Die Innenstadt ist fußläufig in max. 10 Minuten erreichbar. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straßenverkehrsfläche der Lothringer Straße (einschließlich Begleitgrün),
- im Osten, ausgehend vom Kreuzungsbereich Rieffstraße / Lothringer Straße, durch die Straßenverkehrsfläche der Rieffstraße,
- im Süden durch die Versorgungsfläche für Elektrizität bzw. Abwasser (Geltungsbereichsgrenze Bebauungsplan Rieffstraße von 1998) sowie
- im Westen durch die Straßenverkehrsfläche der Landesstraße L 174 (einschließlich Begleitgrün).

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

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung

Das Plangebiet in der Rieffstraße befindet sich in integrierter Stadtrandlage und umfasst einen bereits überwiegend bebauten bzw. versiegelten Bereich. Prägend aus städtebaulicher Sicht sind gegenwärtig vor allem großflächige Betriebe, eine heterogene Bauweise und große Kunden-Parkplätze mit entsprechend hohem Versiegelungsgrad. Das Erscheinungsbild der nördlichen Rieffstraße wird insbesondere von Einzelhandelsbetrieben, Lebensmitteldiscountern und Vollsortimentern dominiert.

Durch die Schließung der Kaufland-Filiale 2022 steht der größte Gebäudekomplex innerhalb des Fachmarktzentrums derzeit leer. Die nun vorgesehene Rückkehr von Kaufland an den Standort führt zu einer Wiederbelebung. Die Mehrheit der Bestandsgebäude soll im Rahmen der Realisierung des Planvorhabens allerdings sukzessiv zurückgebaut werden.



Luftbild mit Plangebiet; ohne Maßstab; Quelle: LVGL, ZORA; Bearbeitung: Kernplan

Auch die weiteren Teilbereiche des Plangebietes stehen aktuell weitestgehend leer. Durch den Bebauungsplan sollen auch in diesen Bereichen Entwicklungsimpulse gesetzt werden. Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz. Die einzigen zusammenhängenden Grünstrukturen im Gebiet befinden sich südlich im Randbereich des bestehenden Betonwerks.

Die Umgebung des Plangebietes ist durch ähnliche Bau- und Nutzungsstrukturen geprägt. Insbesondere östlich und südlich schließen weitere Einzelhändler und Gewerbebetriebe an. Östlich liegt zudem die Bahnanlage (inkl. Bahnhof Merzig), westlich verläuft, jenseits der L 174, die Saar. Nördlich schließen an die Lothringer Straße die Merziger Stadthalle sowie der Stadtpark an.

Die Innenstadt befindet sich zwar in räumlicher Nähe zur Rieffstraße, die räumliche Situation entfaltet allerdings eine gewisse Trennwirkung zwischen beiden Standorten. Dabei stellt die Innenstadt den zentralen Versorgungsbereich in Merzig dar, der zukünftig durch Angebote in der Rieffstraße im Sinne einer sinnvollen Funktions- und Aufgabenteilung ergänzt werden soll.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet ist aufgrund der bestehenden Bebauung insgesamt reliefarm. Es ist demnach nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auswirken wird.



Rieffstraße, Zufahrt Plangebiet (vom Kreuzungsbereich Lothringer Straße aus nordöstlicher Richtung kommend)

Verkehrsanbindung

Die Erschließung der Fläche ist über die Rieffstraße sowie im weiteren Verlauf über die Lothringer Straße (nördlich) und L 174 (westlich) gesichert. Hierüber erfolgt auch die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz. Die Anschlussstelle 6 „Merzig“ der Bundesautobahn A8 befindet sich ca. 800 m westlich.

Die Erschließung bleibt in ihrem aktuellen Bestand erhalten. Weitere Erschließungsanlagen sind (mit Ausnahme von betriebsbezogenen, verkehrsführenden Maßnahmen auf Privatflächen, z. B. im Bereich der Stellplatzflächen) nicht notwendig.

Die erforderlichen Stellplätze werden vollständig innerhalb des Plangebietes organisiert. Es handelt sich in erster Linie um betriebsbezogene oberirdische Parkplatflächen.

Die ÖPNV-Anbindung wird durch entsprechende Haltestellen in der näheren Umgebung (u. a. Stadthalle, Schankstraße) gewährleistet. Östlich befindet sich zudem im näheren Umfeld der Merziger Hauptbahnhof, der sowohl von verschiedenen Bus- als auch Zugverbindungen regelmäßig frequentiert wird.

Im weiteren Verfahren wird ein Verkehrsgutachten erstellt, das die leistungsfähige Abwicklung der Verkehre untersuchen wird.



Drohenaufnahme aus südwestlicher Richtung auf Plangebiet (Leerstand Kaufland); im Hintergrund Stadthalle und Kernstadt Merzig

Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist innerhalb des Plangebietes sowie in der unmittelbaren Umgebung aufgrund der bestehenden bzw. vergangenen Nutzung bereits vorhanden (Mischkanalisation Rieffstraße, kein Regenwasserkanal in näherer Umgebung). Das Plangebiet soll demnach im Mischsystem entwässert werden.

Die nach § 49a SWG geltenden Vorgaben zur Beseitigung des Niederschlagswassers (Nutzung, Versickerung, Verrieselung, Einleitung des Niederschlagswassers in ein oberirdisches Gewässer) sind hier nicht zwingend anzuwenden, da das Plangebiet bereits vor dem Jahr 1999 bereits bebaut, damit befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war. Gemäß des Kartendienstes zur potenziellen Versickerungseignung ist der Geltungsbereich für eine Versickerung ungeeignet.

(Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 24.03.2025)

Die konkretisierten Planungen bzw. Detailplanungen werden im weiteren Verlauf sowie vor der Bauausführung mit den Ver- und Entsorgern abgestimmt.

Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Merzig

Die Kreisstadt Merzig hat 2024 ihr Einzelhandelskonzept fortgeschrieben. Gegenstand des Einzelhandelskonzeptes ist insbesondere auch das hiesige Plangebiet im Bereich der Rieffstraße. Demnach stellt die Rieffstraße aufgrund der räumlichen Nähe und engen Verbindung zur Innenstadt sowie der Aufgabenteilung mit Blick auf die Sortimente einen Ergänzungsstandort zur Innenstadt dar. Der Stadtrat hat einen entsprechenden Beschluss gefasst, wonach die Rieffstraße ein Nebenzentrum zum zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt darstellt. Es handelt sich um einen Versorgungsbereich mit Schwerpunkten im Lebensmitteleinzelhandel und der Grundversorgung.

Gemäß Einzelhandelskonzept kann die Rieffstraße, insbesondere unter Berücksichtigung von geringen Kaufkraftbindungsquoten und hohen Umsatzpotenzialen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, durch neue Ansiedlungsvorhaben weiter als Versorgungslage nahe der Innenstadt ausgebaut werden. Um die Existenz der Betriebe im Zentralen Versorgungsbereich nicht zu



Karte zur potenziellen Versickerungseignung (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet; Plangebiet = weiß); Quelle: ZORA, LVGL; Stand Abruf: 24.03.2025; Bearbeitung: Kernplan

gefährden, ist allerdings darauf zu achten, dass zentrenrelevante Sortimente des aperiodischen Bedarfs nur als Nebensortimente mit maximal 10 % der Verkaufsfläche vorgesehen werden.

„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 Einzelhandelsortimente ergeben sich für die Rieffstraße Ergänzungspotenziale im periodischen Bedarf, insbesondere für Nahrungs- und Genussmittel. Der Ausbau des Fachmarktzentums 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 Er-

weiterungen 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.“

(Quelle: Fortschreibung Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Merzig 2024, Kreisstadt Merzig, Neues Rathaus, Brauerstraße 6, 66636 Merzig, Erstellt durch: imtargis GmbH, Große Langgasse 2, 55116 Mainz, Dezember 2024, Seite 47 / 48)

Die gegenwärtigen Entwicklungen hinsichtlich einer Rückkehr von Kaufland an den Standort Rieffstraße werden ebenfalls explizit im Einzelhandelskonzept aufgegriffen und aus Sicht der Gutachter befürwortet. Im Rahmen der Umsatz- und Kaufkraftstrukturen wird eine Verkaufsflächengröße zwischen 3.000 und 3.500 m² für Lebensmittel-Sortimente empfohlen und bezüglich zusätzlicher Verkaufsflächen für Non-Food-Sortimente auf die Vorgaben der Merziger Sortimentsliste verwiesen.

Folglich spiegelt das hiesige Vorhaben insbesondere die Absichten bzw. Empfehlungen des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes wider. Ferner wird die beabsichtigte Verkaufsfläche nicht die in der Vergangenheit vorhandene Verkaufsfläche übersteigen. Eine genaue Prüfung der Verträglichkeit erfolgt im weiteren Verfahren im Zuge einer einzelfallbezogenen Auswirkungsanalyse.

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept der Kreisstadt Merzig

Das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK; Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“) umfasst als Maßnahme M 2.4 die Entwicklung der Rieffstraße als „Fachmarktzentrum 2.0“ und sieht dabei insbesondere Potenziale in der wirtschaftlichen Weiterentwicklung sowie gestalterischen Aufwertung.

Hierbei werden u. a. eine einheitliche Gestaltsprache i. V. m. einem Gestaltungshandbuch sowie die Schaffung eines modernen Einkaufsstandortes unter ökologischen Gesichtspunkten (z. B. Nutzung erneuerbarer Energien) erwähnt. Ferner werden auch Ansätze zur besseren Anbindung an die Stadtmitte aufgegriffen, indem etwa Fuß- und Radverkehrsverbindungen sowie ÖPNV-Angebote optimiert werden. Hierzu zählt das ISEK beispielsweise auch die Aufwertung der Bahnunterführung, die Schaffung von Querungshilfen und Leitstrukturen sowie die Umgestaltung der straßenbegleitenden Grün- und Freiflächen.

Insofern fließen auch die im ISEK enthaltenen Absichten in das hiesige Vorhaben ein. Weiterführende Themen, die nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sind (z. B. Gestaltung Stadteingang, Bereich Brücke, Stadthalle), werden im Zuge anderer Maßnahmen und Vorhaben umgesetzt, so dass letztlich ein stimmiges Gesamtbild entsteht.

Handelstrategie 3.0 und städtebauliches Masterkonzept Fachmarkt. Quartier. Rieffstraße

Darüber hinaus wird die zukünftige Entwicklung der Rieffstraße in verschiedenen Konzepten thematisiert.

In der zuvor bereits erwähnten Strategie zur Steuerung der Handelsentwicklung in der Merziger Kernstadt „Handel 3.0“ von 2016 hat sich die Stadt etwa zur Rieffstraße als Fachmarktzentrum und Ergänzungsstandort bekannt. Gemäß der Handlungsstrategie sollen in der Rieffstraße Gespräche mit ansässigen Betrieben und Akteuren geführt (teilweise bereits der Fall) und wichtige Standortfaktoren, wie Grundstückseinteilung, Sortimentsliste, Planungsrecht geklärt

werden. Das Bebauungsplanverfahren resultiert insofern unmittelbar aus der Handlungsstrategie.

Im Zuge eines städtebaulichen Masterkonzeptes wurden die Möglichkeiten zur städtebaulichen Entwicklung und Neugestaltung der Rieffstraße als Fachmarktzentrum bzw. Quartier der Zukunft näher betrachtet. Ziel ist folglich die Schaffung eines modernen und möglichst nachhaltigen Fachmarktzentrums. Eine Nutzungsmischung (Kombination aus Lebensmittel- / Einzelhandel, Gewerbe, Dienstleistungen, Wohnen, soziale Infrastruktur) soll Multifunktionalität und Belegung des Quartiers fördern. Gleichzeitig sollen Nachhaltigkeitsaspekte im Zuge der Planung eine entsprechende Berücksichtigung finden (Durchgrünung, Begrünung Gebäude, Stellplatzflächen, Nutzung erneuerbarer Energien). Der Bereich des ehemaligen und zukünftigen Kaufland-Gebäudes soll revitalisiert und möglichst effizient genutzt werden.

Somit entspricht das geplante Vorhaben auch diese konzeptionellen Grundlagen, die im Vorfeld für den Standort Rieffstraße erarbeitet wurden und führt die beabsichtigte Entwicklung weiter.



Auszug Südlicher Bereich Masterkonzept „Fachmarkt. Quartier. Rieffstraße.“; Quelle: Kreisstadt Merzig, Kernplan

Radverkehrskonzept, Mobilitätskonzept

Neben den aufgeführten Konzepten, die sich unmittelbar auf die Entwicklung der Rieffstraße als Fachmarktzentrum und Ergänzungsstandort zur Innenstadt beziehen, gibt es weitere Konzepte, die die Standortentwicklung zumindest indirekt tangieren. Hierzu zählen u. a. das Radverkehrs- sowie das Mobilitätskonzept der Kreisstadt Merzig.

Im Radverkehrskonzept wird die Rieffstraße beispielsweise als sinnvolle Ergänzung zum bestehenden Routennetz bewertet, um ein Grundgerüst zum verkehrssicheren, attraktiven und alltagstauglichen Radfahren zu schaffen.

Das Mobilitätskonzept weist wiederum auf den Status der Rieffstraße als städtische Hauptverkehrsstraße (mit einer Querschnittsbreite von i. d. R. 10,50 m; 1,5 m Gehweg - 7,0 m Fahrbahn - 2,0 m Gehweg), die angrenzende Landesstraße L 174 und die Verlagerung des LfS-Standortes aus dem südlichen Geltungsbereich hin.

Berücksichtigung von Standortalternativen

Das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB und das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB verlangen eine Prüfung des Baulandbedarfs, die kritische Würdigung sich aufdrängender Standortalternativen sowie in Grundzügen alternative Formen der Bodennutzung und Erschließung. Dadurch wird sichergestellt, dass der geplante Standort private und öffentliche Belange so gering wie möglich beeinträchtigt (Verträglichkeit) und die Planungsziele am besten erreicht.

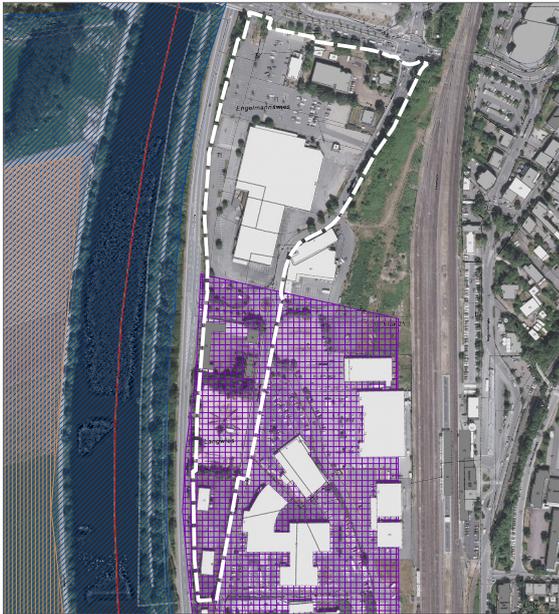
Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Revitalisierung und Nachnutzung bzw. -verdichtung einer Fläche im infrastrukturell erschlossenen Innenbereich. Andere Standorte oder Nutzungsalternativen drängen sich aufgrund des Vorrangs der Innenentwicklung nach § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB und der bestehenden Bestands- und Umgebungsnutzung sowie unter Berücksichtigung der zuvor erläuterten planungsbezogenen Grundlagen nicht auf. Ferner führt die Planung zukünftig zu einer effizienteren Nutzung bzw. Auslastung bereits erschlossener Bereiche und bestehender Infrastruktur. Die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich wird auf diese Weise perspektivisch verhindert (sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB).

Darüber hinaus ist die Standortbindung im vorliegenden Planungsfall zur Revitalisierung, Umstrukturierung und Überplanung des Fachmarktzentrums Rieffstraße durch den unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zu den bestehenden Anlagen derart stark, dass eine Alternativenprüfung nicht sinnvoll erscheint. Das geplante Projekt muss genau an diesem Standort realisiert werden, weshalb eine Betrachtung und Prüfung von Standortalternativen über die vorherigen Ausführungen hinaus entfällt.

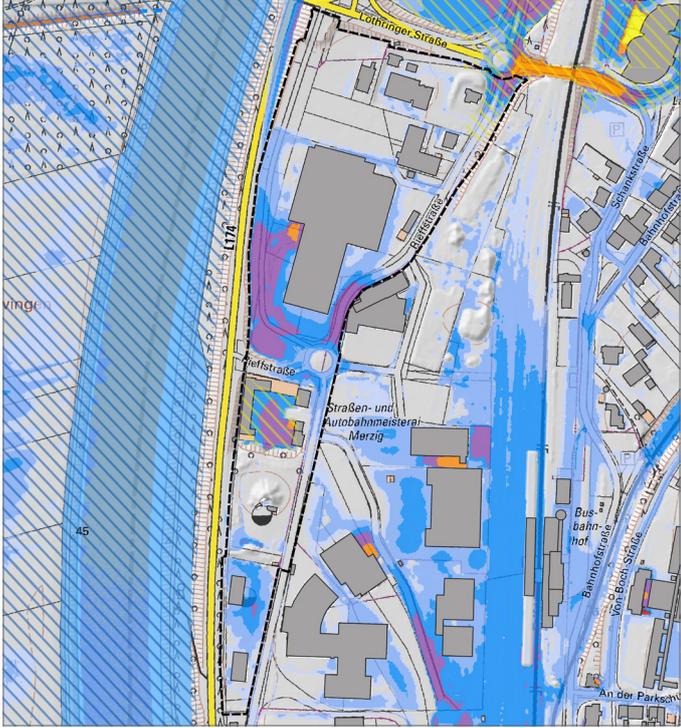


Drohenaufnahme aus westlicher Richtung auf südliches Plangebiet (u. a. Betonwerk); im Hintergrund Bahngleise und Bahnhof Merzig

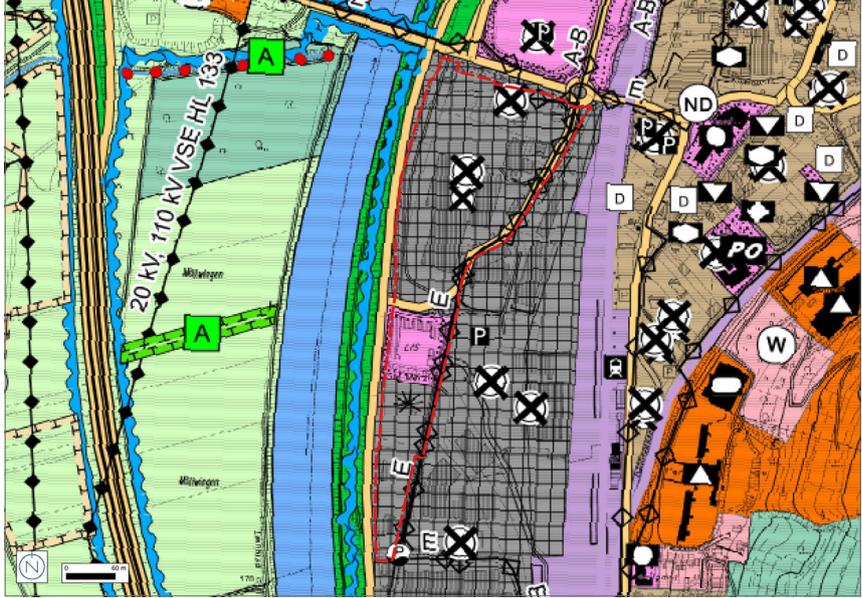
Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
Zentralörtliche Funktion	Mittelzentrum Merzig, Siedlungsachse 1. Ordnung (Bundesautobahn und schienengebundener Verkehrsweg), Ländlicher Raum
Vorranggebiete	<ul style="list-style-type: none"> • Südlicher Teilbereich (ca. ab Kreisverkehr) als Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen „Merzig - Am Güterbahnhof“ • Rieffstraße als Nebenzentrum / Ergänzungsstandort zur Innenstadt gem. Einzelhandelskonzept; erfüllt gesamtstädtische sowie überörtliche Versorgungsfunktion; Standort Rieffstraße bereits durch bestehende klein- und großflächige Anbieter in dieser Hinsicht geprägt; Gesamtgebiet soll aufgrund bestehender Entwicklungsdynamik neu strukturiert, geordnet und weiterentwickelt werden • Tatsächliche Entwicklung vor Ort steht landesplanerischer Zielsetzung bereits entgegen und verhindert wohl zukünftige Zielerreichung; Vorranggebiet soll im Zuge der Fortschreibung des LEP zurückgenommen werden, sodass der gegenwärtige, noch bestehende Zielkonflikte aufgelöst wird • Negative Auswirkungen auf die Entwicklung des industriell-produzierenden Sektors, des gewerblichen Bereiches sowie des wirtschaftsorientierten Dienstleistungsgewerbes sind durch die vorgesehene Planung nicht zu erwarten • Darüber hinaus keine Vorranggebiete betroffen • Westlich des Plangebietes (im Bereich der Saar bzw. des Saarufers) Vorranggebiet für Hochwasserschutz  <p>Überlagerung Geltungsbereich Bebauungsplan und Vorranggebiete LEP 2004 / 2006; Bearbeitung: Kernplan</p>
Zu beachtende Ziele und Grundsätze Überprüfung der Kompatibilität mit dem Landesentwicklungsplan Siedlung	<ul style="list-style-type: none"> • (Z 12) Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur, zur Vermeidung einer flächenhaften Siedlungsstruktur sowie zur Verbesserung der Erreichbarkeitsverhältnisse ist die Siedlungsentwicklung in den zentralen Orten entlang der Siedlungsachsen zu konzentrieren: erfüllt • (Z 17) Bei der Siedlungsentwicklung (Wohnen, Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen sowie Einrichtungen für Freizeit und Sport) sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven sowie das Erneuerungspotenzial des Siedlungsbestandes zu nutzen: erfüllt • (Z 21) Bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierungen des Siedlungsbestandes haben Vorrang vor der Ausdehnung in den Außenbereich: erfüllt

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • (Z 42) Konzentrationsgebot: „Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Grundzentren zulässig (Konzentrationsgebot). In Ausnahmefällen sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen auch in nicht-zentralen Gemeindeteilen zulässig, wenn <ul style="list-style-type: none"> • dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der wohnortnahen, örtlichen Grundversorgung dient und • eine entsprechende Mantelbevölkerung, d. h. die für die Auslastung der großflächigen Einzelhandelseinrichtungen erforderliche Bevölkerungszahl, vorhanden ist. Über Ausnahmeerforderlichkeit sowie Standort und Umfang der Einzelhandelsansiedlung, -erweiterung oder -änderung entscheidet die Landesplanungsbehörde.“ <p>Laut Landesentwicklungsplan ist das Mittelzentrum Merzig im Sinne des Konzentrationsgebotes grundsätzlich für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels geeignet.</p> • (Z 43) Geschoss- und Verkaufsflächen mehrerer Einzelhandelsangelegenheiten, die im räumlich-funktionalen Verbund zueinander stehen (Einzelhandelsagglomerationen), sind zusammenzuzählen. <p>Der Bereich der vorderen Rieffstraße wurde bereits früher zu Einzelhandelszwecken genutzt (ehem. Kaufland) Zukünftig soll das Einzelhandelsangebot auf verschiedene Anbieter (Edeka, Kaufland) aufgeteilt werden.</p> • (Z 44) Kongruenzgebot: „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).“ <p>Hinsichtlich des Kongruenzgebotes stützt sich das Vorhaben auf die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Kreisstadt Merzig, das den Standort „Rieffstraße“ als als Nebenzentrum bzw. Ergänzungsstandort zum zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt einstuft.</p> • (Z 45) Beeinträchtigerungsverbot: „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 (Beeinträchtigerungsverbot). 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.“ • Im Bebauungsplan werden keine zentrenrelevanten Sortimente etabliert, die über das im Einzelhandelskonzept hinaus als verträglich eingestufte Maß hinausgehen, sodass davon auszugehen ist, dass das städtebauliche Beeinträchtigerungsverbot sowohl für die Standortgemeinde als auch für die betroffenen umliegenden Gemeinden weiterhin eingehalten ist.

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • (Z 46) Integrationsgebot: „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). Im Oberzentrum sowie 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.“ <p>Die siedlungsintegrierte Lage, die vorangegangenen Nutzungen und die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes lassen die vorläufige Einordnung zu, dass auch das Integrationsgebot wohl erfüllt ist.</p> <p>Bei den vorangegangenen Ausführungen (Z 42 - Z 46) handelt es sich um vorläufige Einschätzungen, die im weiteren Verlauf nach Erstellung einer einzelfallbezogenen Auswirkungsanalyse ggf. nochmals angepasst bzw. ergänzt werden.</p>
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> • Keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen nach aktuellem Landschaftsprogramm des Saarlandes • Lage innerhalb des Naturparks Saar-Hunsrück nachrichtlich übernommen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht betroffen
Naturpark	<ul style="list-style-type: none"> • Naturpark Saar-Hunsrück; keine Restriktionen für das Vorhaben
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate	<ul style="list-style-type: none"> • Lage innerhalb eines Gebietes, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit - „HQ extrem“) • Eine an diese Lage angepasste Bauweise wird empfohlen (z. B. Keller nur mit wasserdichter, auftriebssicherer Wanne oder Verzicht auf Keller; hochwassersichere Lagerung hochwassergefährdender Stoffe etc.) • Das Starkregenkonzept der Kreisstadt Merzig sieht im Bereich der westlich angrenzenden Landesstraße 1. Ordnung (L 174) eine flächige Einzelmaßnahme vor.
	
<p>Starkregengefahrenkarte - hN = 90 mm; ohne Maßstab; Quelle: Starkregen- und Hochwasserschutzkonzept der Kreisstadt Merzig; Stand: November 2023; Bearbeitung: Kernplan</p>	

Kriterium	Beschreibung
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht betroffen
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen	Falls zur Realisierung des Planvorhabens Gehölze abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder entfernt werden müssen, ist der allgemeine Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere zu beachten, d. h. die notwendigen Gehölzentfernungen sind außerhalb der Zeit vom 01. März bis zum 30. September in den Herbst- und Wintermonaten durchzuführen.
Vorabstimmung LUA, Untersuchungsprogramm und erste Ergebnisse	
	<p>Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens fand am 28.01.2025 ein Scoping-Termin mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz statt. Bei diesem Termin wurden die natur- und artenschutzrechtlichen Rahmenbedingungen des Vorhabens abgestimmt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Da es sich beim Plangebiet um ein bereits nahezu vollständig bebautes bzw. versiegeltes Areal handelt, kann die natur- und artenschutzrechtliche Prüfung auf ein für das Planverfahren notwendiges Mindestmaß begrenzt werden • Einzelnen, relevanten Themen soll durch entsprechende Festsetzungen begegnet werden (Vorsorgemaßnahmen, artenschutzrechtliche Maßnahmen, vgl. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, wie Nisthilfen, Habitataufwertung) • Insbesondere zu prüfen, sind die Biotop- / Grünstrukturen im Plangebiet, das potenzielle Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen (insb. leer stehende Baukörper), und das potenzielle Vorkommen der Mauereidechse <p>Darauf aufbauend werden im Rahmen der Umweltprüfung faunistische Studien (Übersichtskartierung der Fauna / Potenzialabschätzung) sowie eine Biotopkartierung durchgeführt und im Umweltbericht erläutert.</p> <p>Die Biotopkartierung erfolgte bereits im Mai 2025. Die Übersichtskartierungen zur Erfassung planungsrelevanter Tierarten fanden bzw. finden zwischen April und Juni 2025 statt. Die bisherigen Ergebnisse sehen wie folgt aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vögel: Vorwiegend häufige Brutvogelarten des Siedlungsbereiches; Haussperling und Bachstelze am alten Kaufland-Gebäude; an den Gebäuden weiter südlich auch Hausrotschwanz • Fledermäuse: Altes Kaufland-Gebäude mit zahlreichen Einflugmöglichkeiten; bisher keine Hinweise auf Fledermausbesatz; genauere Kontrollen erfolgen im Juni / Juli • Reptilien: Vereinzelt Nachweise der Mauereidechse im südlichen Teil des Geltungsbereiches; ggf. weitere Abstimmung mit LUA bezüglich Schutz- / Vermeidungsmaßnahmen • Biotoptypen: Keine besonders hochwertigen Biotopstrukturen im Geltungsbereich, insbesondere keine FFH-Lebensraumtypen oder gem. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope; hochwertigste Struktur ist die ältere Baumhecke im Umfeld des Betonwerks
<p>Weitere Beschreibung zu Umweltzustand und Umweltmerkmalen sowie Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung sind dem Umweltbericht zu entnehmen (Fertigstellung zur Auslegung).</p>	

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> • Darstellung: Überwiegend Gewerbliche Baufläche; Teilbereich Gemeinbedarfsfläche LfS (Quelle: Kreisstadt Merzig) • Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt; der Flächennutzungsplan ist gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel teilzuändern 
Bebauungsplan	<ul style="list-style-type: none"> • Innerhalb des Plangebietes keine Bebauungspläne vorhanden. • In der näheren Umgebung bzw. angrenzend an das Plangebiet verschiedene Bebauungspläne vorhanden: <ul style="list-style-type: none"> • Bebauungsplan „Rieffstraße“ von 1998 • 1. Teiländerung vorhabenbezogener Bebauungsplan „Aldi-Filiale Merzig Rieffstraße“ von 2020 • Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Lidl-Filiale Rieffstraße“ von 2022 • Bebauungsplan „Vollsortimentmarkt Rieffstraße“ im Verfahren
Sonstiges	
Altlast- und Altlastenverdachtsflächen	<p>Innerhalb des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan Altlastverdachtsflächen gekennzeichnet. Das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen enthält diesbezüglich folgende Einträge, die auch im hiesigen Bebauungsplan gekennzeichnet sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Merzig 1 - Saaraue, Lothringer Straße, Altablagerung / Altlast (gesichert) • Holzwerk Hartfuss KG, Rieffstraße, Altstandort / Altlastverdachtsfläche • Betriebstankstelle Straßenmeisterei 4, Rieffstraße 24, Altstandort / Altlast (teilsaniert)

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 6a, 8 und 11 Abs. 3 BauNVO

Urbanes Gebiet (MU, MU*)

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, im Bereich der vorderen Rieffstraße ein urbanes, gemischt genutztes und lebendiges Quartier zu schaffen.

Vor diesem Hintergrund wird für Teilbereiche des Plangebietes ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

Urbane Gebiete dienen gem. § 6a Abs. 1 BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss dabei gem. BauNVO nicht gleichgewichtig sein. Somit kann eine flexible Nutzungsmischung gewährleistet werden, die den planerischen Zielen für das Plangebiet entspricht.

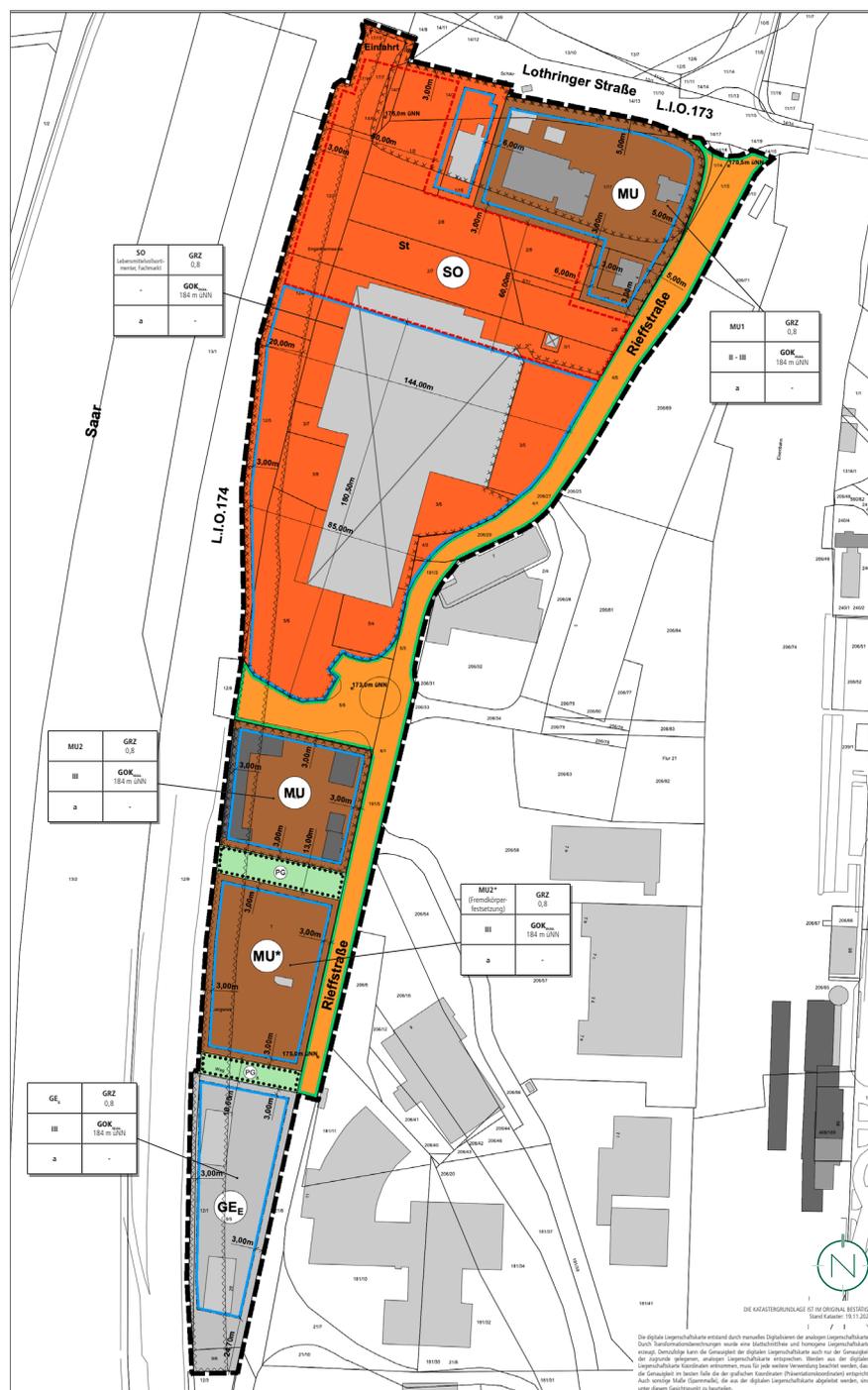
Zulässig sind dabei gem. § 6a Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen:

1. Wohngebäude, wobei eine Wohnnutzung gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauGB erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig ist,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment gemäß Merziger Sortimentsliste, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Der Nutzungskatalog entspricht damit den Vorgaben der Bau nutzungsverordnung. Um das Planungsziel eines durchmischten Gebietscharakters planerisch zu forcieren, wurden darüber hinaus bestimmte Modifikationen des Urbanen Gebietes vorgenommen. Wohngebäude sind demnach gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauGB erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind lediglich mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment gemäß Merziger Sorti-

mentsliste zulässig. Hierdurch wird eine städtebaulich sinnvolle sowie verträgliche Entwicklung des Plangebietes, auch in Verbindung zur Umgebung und Merziger Innenstadt, gewährleistet. Negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich sind hierdurch nicht zu befürchten.

Im Gegensatz dazu werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment (gemäß Merziger Sortimentsliste), Vergnügungsstätten und Tankstellen gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO im Urbanen Gebiet als Nutzungen ausgeschlossen. Gründe hierfür sind potenziell höhere Störgrade und Immissionsbelastungen mit nachteiligen Auswirkungen



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

und möglichen Beeinträchtigungen der weiteren Nutzungen im Plangebiet und der Umgebung. Hinzu kommt die teils schwere gestalterische Integration solcher Nutzungen, insbesondere vor dem Hintergrund der städtebaulichen Planungsabsichten der Stadt in diesem Bereich. Der Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente im Urbanen Gebiet resultiert wiederum unmittelbar aus dem Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Merzig.

Da Shisha-Bars, Bordelle und Betriebe zur Ausübung sexueller Handlungen sowie Läden mit Sexartikel trotz vergleichbarer negativer städtebaulicher Auswirkungen bauplanungsrechtlich nicht den Vergnügungsstätten zuzuordnen sind, werden diese gesondert ausgeschlossen. Die Gründe entsprechen den Gründen zum Ausschluss der Vergnügungsstätten: Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch nachbarschaftliche Konflikte, Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges, Funktionsverluste und weitere Destabilisierungsprozesse.

An anderer Stelle im Stadtgebiet sind ausreichend Flächen bzw. geeignetere Standorte für die ausgeschlossenen Nutzungen vorhanden.

Ferner wird im Bebauungsplan für das im südlichen Teilbereich der vorderen Rieffstraße bestehende Betonwerk eine Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO aufgenommen (MU*). Demnach werden dem bestehenden Betrieb, trotz der eigentlich abweichenden planerischen Stoßrichtung des Bebauungsplanes, weiterhin Entwicklungsmöglichkeiten zugestanden, um dem Bestandsschutz Rechnung zu tragen und die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Betriebes zu gewährleisten. Änderungen und Erweiterungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn negative Lärmbeeinträchtigungen der Umgebungsnutzung gutachterlich ausgeschlossen werden können. Auf diese Weise wird die Verträglichkeit der Nutzung mit dem Plangebiet sichergestellt. Die Stadt Merzig behält auch zukünftig die Möglichkeit einzelfallbezogen zu prüfen und entscheiden. Nach Aufgabe der gegenwärtigen Nutzung bzw. Nutzungsänderung könnte eine Folgenutzung dann gemäß der Vorgaben des hiesigen Bebauungsplanes realisiert werden.

Die Zweckbestimmung des Urbanen Gebietes bleibt angesichts der bestehenden Nutzungen sowie Festsetzungen (Urbanes Gebiet, Sondergebiet u. a. mit Einzelhandel, Büro, Dienstleistungen) in der näheren Um-

gebung gewahrt. Die Fremdkörperfestsetzung stellt dahingehend aus städtebaulicher Sicht eine untergeordnete Nutzung dar.

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_E)

Ein Teil des bestehenden Gewerbegebietes wird im südlichen Bereich der vorderen Rieffstraße als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Das Ziel ist die Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, um das Konfliktpotenzial der verschiedenen Nutzungen soweit möglich auf ein Minimum zu reduzieren (zulässiger Störgrad entspricht Urbanem Gebiet).

Die Abstufung ermöglicht eine spannungsfreie Zuordnung von Gewerbegebiet und Urbanem Gebiet und bildet einen städtebaulichen Übergang aus dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet. Uneingeschränkte Gewerbeflächen befinden sich in der Kreisstadt Merzig unter anderem in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet innerhalb des Bebauungsplanes „Rieffstraße“.

Aus dem Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen werden Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie und Tankstellen gestrichen. Hierfür besteht weder ein Erfordernis, noch ist eine derartige Nutzung an diesem Standort städtebaulich gewünscht.

Die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO möglichen Ausnahmen beschränken sich auf Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie. Vergnügungsstätten werden wiederum aus den bereits zuvor dargelegten Gründen ausgeschlossen.

Da Shisha-Bars, Bordelle und Betriebe zur Ausübung sexueller Handlungen sowie Läden mit Sexartikel, wie bereits erwähnt, trotz vergleichbarer negativer städtebaulicher Auswirkungen bauplanungsrechtlich nicht den Vergnügungsstätten zuzuordnen sind, werden diese auch im eingeschränkten Gewerbegebiet gesondert ausgeschlossen. Die Gründe entsprechen den Gründen zum Ausschluss der Vergnügungsstätten.

Darüber hinaus sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Als Ausnahme hiervon gilt lediglich die sogenannte „Handwerkerregel“, die Handwerks- und Gewerbebetrieben den Verkauf selbstproduzierter Waren vor Ort in einem dem eigentlichen Betrieb untergeordneten Rahmen ermöglicht.

Sonstiges Sondergebiet (SO), Zweckbestimmung „Lebensmittelvollsortimenter, Fachmarkt“

Der Bereich des ehemaligen Kaufland-Geländes wird gemäß seiner bisherigen sowie zukünftigen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelvollsortimenter, Fachmarkt“ festgesetzt.

Gemäß der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind zunächst ein Verbrauchermarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 5.500 m² zulässig. Für Konzessionäre, Mall oder ähnliche ergänzende Bereiche ist zudem eine Überschreitung bis maximal 7.500 m² Gesamtverkaufsfläche zulässig. Weiterhin ist ein Fachmarkt bis maximal 800 m² Verkaufsfläche zulässig. Die Warensortimente werden i. V. m. dem Einzelhandelskonzept dahingehend eingeschränkt, dass Nahrungs- und Genussmittel (inklusive Lebensmittelhandwerk, Getränke, Tabakwaren) lediglich bis maximal 3.500 m² Verkaufsfläche und Haushaltswaren nur bis maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Verbrauchermarktes zulässig sind. Ebenso sind nicht zentrenrelevante Sortimente im Sinne des Einzelhandelskonzeptes der Kreisstadt Merzig sowie zentrenrelevante Sortimente des aperiodischen Bedarfs bei denen die Kaufkraftbindungsquote kleiner als 120 % ist. Darüber hinaus gelten auch zentrenrelevante Sortimente als zulässig, wenn sie ein Maß von 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht übersteigen (Nebensortimente).

Die anhand des Einzelhandelskonzeptes der Kreisstadt Merzig hinsichtlich Verkaufsfläche und Sortiment getroffenen Festsetzungen stellen sicher, dass von der Planung keine negativen Auswirkungen auf die Merziger Innenstadt bzw. den zentralen Versorgungsbereich sowie die angrenzenden Mittel- und Grundzentren ausgehen. Sie schaffen somit die Voraussetzungen zur planungsrechtlichen Zulässigkeit und Realisierung zur Neuansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes. Ferner liegt die

festgesetzte Verkaufsfläche unterhalb der früheren am Standort bestehenden Verkaufsfläche, was die Annahme einer verträglichen Entwicklung zusätzlich untermauert.

Mit Blick auf das Ziel eines urbanen und gemischt genutzten Quartiers wird auch für den Bereich des Sondergebietes neben der angestrebten Hauptnutzung des Einzelhandels zusätzlich eine vertikale Nutzungsgliederung aufgenommen. Demnach sind die zuvor dargelegten einzelhandelsbezogenen Nutzungen ausschließlich im Erdgeschoss zulässig (insb. wegen Kundenfrequenz, Lieferlogistik). In allen darüber hinausgehenden Geschossen sind hingegen Wohn-, Geschäfts-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen, Räume für freie Berufe, Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Angebote der Kinderbetreuung zulässig, die für eine funktionale Mischung und Belebung der Rieffstraße (auch abseits der einzelhandelsspezifischen Öffnungszeiten) sorgen und aus den konzeptionellen Vorarbeiten der Kreisstadt resultieren (u. a. Masterkonzept „Fachmarkt. Quartier. Rieffstraße“).

Hierdurch kann das städtebauliche Ziel eines gemischt genutzten und belebten Quartiers bei gleichzeitiger Sicherung erforderlicher Einzelhandelsangebote im Bebauungsplan manifestiert werden. Die Einzelhandelsnutzung bleibt weiterhin übergeordnet.

Neben diesen Hauptnutzungen sind zudem weitere Nutzungen zulässig, die mit der Zweckbestimmung und planerischen Ausrichtung des Sondergebietes in Verbindung stehen. Hierzu zählen unter anderem Stellplätze, Einkaufswagenboxen, Ladestationen, Funktions-, Verwaltungs- und Nebenräume, Lagerflächen, Quick-Service-Gastronomie, Schank- und Speisewirtschaften und sonstige für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderliche Infrastruktur. Damit ist ein zweckmäßiger, wirtschaftlicher und reibungsloser Betriebsablauf im Sondergebiet sichergestellt.

Auch Werbeanlagen, die sich an der Stätte der Leistung befinden sind zulässig.

Bedingte Zulässigkeit im Bereich der Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen

Gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Aufgrund der Altlast bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans besteht das Erfordernis einer zeitlich gestaffelten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.

Die Zulässigkeit von Vorhaben und Nutzungen ist so lange eingeschränkt, bis gutachterlich durch einen nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen mittels einer orientierenden Untersuchung entweder der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung ausgeräumt wird oder durch eine Bodensanierungsmaßnahme eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen ausgeschlossen ist.

Maß der baulichen Nutzung

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

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung im Plangebiet wird über die Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der Gebäudeoberkante (über Normalhöhenull) exakt geregelt. Die Festsetzung dient insbesondere der Verhinderung einer Höhenentwicklung über das notwendige bzw. städtebaulich gewollte Maß hinaus. Die festgesetzte Höhe ist unter Beachtung geringfügiger Spielräume aus dem Bestand und den für die zukünftige städtebauliche Entwicklung des Gebietes zugrunde liegenden Planungen abgeleitet. Einer unverhältnismäßigen Höhenentwicklung wird durch die Begrenzung auf eine Maximale vorgebeugt. Ebenso werden Beeinträchtigungen des Stadt- und Landschaftsbildes vermieden und stattdessen eine angemessene Integration in die Umgebung erreicht.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen ist analog § 18 BauNVO eine eindeutige Bezugshöhe erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen exakt bestimmen zu können. Die Bezugshöhe ist der Festsetzung zu entnehmen. Die Überschreibungsbefugnis der zulässigen Gebäudeoberkante für untergeordnete Bauteile und Photovoltaik- bzw. Solarmodule ermöglicht die zweckmäßige Nutzung der Gebäude und die Energiegewinnung aus solarer

Strahlungsenergie zugunsten einer nachhaltigen Entwicklung des Gebietes.

In Verbindung zum bestehenden Betonwerk im Urbanen Gebiet (MU*) werden im Sinne der Fremdkörperfestsetzung sowie des Bestandsschutzes weitere Ausnahmen für diesen Bereich definiert.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 entspricht den in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Orientierungswerten für die bauliche Nutzung in Urbanen Gebieten, Gewerbegebieten sowie Sonstigen Sondergebieten. Sie orientiert sich an der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und wird in Anlehnung an den Bestand der Umgebung festgesetzt.

Im Sonstigen Sondergebiet darf die Grundflächenzahl gemäß BauNVO insbesondere durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden (gesetzlich vorgesehene Abweichungsregel). Hierdurch wird ferner dem Umstand Rechnung getragen, dass der Bereich des Sondergebietes bereits heute nahezu vollständig versiegelt ist.

Mit der differenzierten Regelung der GRZ wird auf die teils besonderen Anforderungen im Bereich des Einzelhandels reagiert und zugleich sichergestellt, dass lediglich untergeordnete Nebenanlagen wie Stellplätze zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen werden. Unvertretbaren Versiegelungen durch Hauptgebäude wird damit begegnet, die anteilmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt. Um dem erhöhten Versiegelungsgrad im Plangebiet entgegenzuwirken, werden im Bebauungsplan mehrere Grün- und Pflanzfestsetzungen getroffen (u. a. Fassaden, Dachbegrünung, Baumpflanzungen).

Zahl der Vollgeschosse

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird neben der Höhe baulicher Anlagen auch die Zahl der Vollgeschosse im Bebauungsplan geregelt. Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Mit der Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse wird das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper zu unterbinden.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der angestrebten städtebaulichen Entwicklung sowie der bestehenden Bebauung im Plangebiet und der näheren Umgebung. Die Festsetzung ermöglicht somit die Wahrung des städtebaulichen Charakters der Umgebung, die Gewährleistung der Entwicklung ortstypischer Bauformen und das harmonische Einfügen dieser Gebäude in den Bestand. Einer Beeinträchtigung des Stadtbildes wird damit entgegengewirkt.

Vor diesem Hintergrund wird im MU1 (Bereich Lothringer Straße) aus städtebaulichen Gründen zudem eine Mindestgeschosszahl von 2 Vollgeschossen (i. V. m. Maximalgeschosszahl von 3 Vollgeschossen) festgesetzt. Der besonderen Situation als Stadteingang wird hiermit Rechnung getragen.

Zusammen mit der Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen kann durch die Festsetzung der Vollgeschosse insgesamt vermieden werden, dass es durch eine Ausnutzung der Geschossigkeit (Stafelgeschoss, Kellergeschoss) zu einer unerwünschten Höhenentwicklung kommt.

Bauweise

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

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

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit zulässiger Gebäudelänge über 50 m eröffnet ein hohes Maß an Flexibilität bei der Bemessung der Baukörper, ermöglicht eine zweckmäßige Nutzung des Baugebietes und resultiert zudem aus der bereits bestehenden Bebauung sowie der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung am Standort. Im Sondergebiet ist zudem

eine Grenzbebauung zulässig um den Anforderungen des großflächigen Einzelhandels im Bebauungsplan Rechnung zu tragen. Die künftige zweckmäßige Nutzung des Plangebietes ist somit sichergestellt.

Negative Auswirkungen auf nachbarschützende Belange können unter Berücksichtigung der Bestands- und Umgebungssituation ausgeschlossen werden. Eine ausreichende Belüftung und Belichtung ist gewährleistet.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf.

Die Baugrenzen orientieren sich unter Beachtung geringfügiger Spielräume an der bestehenden Bebauung sowie der geplanten städtebaulichen Entwicklung im Bereich der vorderen Rieffstraße. Mit Blick auf die überwiegend größere Baustruktur vor Ort und teils mittel- bis langfristige Entwicklungsabsichten bieten die gewählten Baufenster einen gewissen Spielraum sowie Flexibilität für die spätere Nutzung. Hierdurch kann insbesondere der dynamischen Entwicklung vor Ort Rechnung getragen werden. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und Versiegelung im Plangebiet (nahezu vollversiegelt) gehen hiervon keine zusätzlichen oder unzumutbaren Beeinträchtigungen auf Natur, Umwelt und Umgebung aus.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z. B. Fahrradstellplätze).

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z. B. Stellplätze).

Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes Stellplatzangebot im Plangebiet. Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr etc.).

Insbesondere im Sondergebiet ist aufgrund der zukünftigen Einzelhandelsnutzung ein entsprechend großes Stellplatzangebot für Kunden erforderlich. Durch die getroffenen Festsetzungen kann ein ausreichend großes Stellplatzangebot gewährleistet werden.

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

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier: Bauverbotszone Landesstraße 1. Ordnung (siehe auch § 24 SStrG)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Innerhalb des entsprechend gekennzeichneten Bereiches dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Die Bauverbotszone beträgt gemäß § 24 Abs. 1 SStrG (Saarländisches Straßenbaugesetz) 20,0 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße L 174. Die Regelung des § 24 Abs. 3 SStrG zu Ausnahmen hiervon gelten entsprechend.

Bauvorhaben im Überschneidungsbereich von Bauverbotszone und überbaubarer Grundstücksfläche bedürfen einer besonderen Vorabstimmung mit dem Träger der Straßenbaulast (in diesem Fall dem Landesbetrieb für Straßenbau). In diesem Kontext ist zu berücksichtigen, dass die Stadt insbesondere durch die geleistete Vorarbeit in Form verschiedener Planungen und Konzepte (insb. Einzelhandelskonzept) sowie durch Beschlussfassung des Stadtrates (Beschluss zur Rieffstraße als Nebenzentrum) dem kommunalen und öffentlichen Interesse zur zukunftsfähigen Entwicklung der Rieffstraße bereits Ausdruck verliehen hat. Dieses Interesse ist entsprechend in die Abwägung und Entscheidung über eine ausnahmsweise

Unterschreitung der Bauverbotszone einzustellen. Ziel ist es u. a., die Entwicklung der Rieffstraße durch die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes im Bereich des ehemaligen Einzelhandelsangebotes zu stärken. Ferner ist zu beachten, dass die Bauverbotszone bereits heute durch verschiedene bauliche Anlagen unterschritten wird.

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsfläche der Rieffstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und somit in ihrem Bestand gesichert.

Anschluss an Verkehrsflächen; hier: Ein- und Ausfahrtbereiche Lothringer Straße

Gem. § 9 Abs. Nr. 11 BauGB

Mit der Festsetzung des Einfahrtbereiches für die Anbindung von Sondergebiet und Urbanem Gebiet an die Lothringer Straße wird sichergestellt, dass die Einfahrt langfristig an der verkehrstechnisch günstigsten Position verbleibt (bereits im Bestand an dieser Stelle vorhanden) und keine weiteren Ein- oder Ausfahrtbereiche an anderer Stelle hergestellt werden können. Ein- und Ausfahrten zur Rieffstraße bleiben hiervon unberührt. Zufahrten zur L 174 sind abseits der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

Versorgungsflächen / -anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 2 BauNVO

Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das Plangebiet zukünftig mit Elektrizität versorgt werden kann ohne gesonderte Flächen hierfür festzusetzen.

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

Private Grünfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Festsetzung privater Grünflächen dient der Ein- bzw. Durchgrünung des Plangebietes. In Verbindung mit weiteren Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB können bestehende Grünstrukturen erhalten und durch neue Maßnahmen sinnvoll ergänzt werden. Die wenigen vor Ort noch bestehenden Grünstrukturen werden damit gesichert.

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zum Schutz potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten (u. a. Fledermäuse, Gebäudebrüter, Mauereidechse) innerhalb des Plangebietes werden vorsorglich entsprechende, artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen festgesetzt. Diese resultieren unmittelbar aus einer Vorabstimmung mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz sowie grundlegenden städtischen Vorgaben und vorläufigen Untersuchungen des Umweltgutachters. Es handelt sich hierbei unter anderem um bauzeitliche Beschränkungen (Gehölzrodung, Abriss / Prüfung Bestandsgebäude).

Die Maßnahme zur Habitataufwertung für Reptilien (Mauereidechse) werden im weiteren Verfahren ggf. konkretisiert.

Versiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, übrige Flächen sind vegetativ und wasserdurchlässig zu gestalten, um weiterhin das Versickern von Niederschlägen zu gewährleisten, hitzespeichernde Versiegelungen zu reduzieren und den Naturhaushalt zu stärken. Die Speicherung der Sonneneinstrahlung durch großflächig versiegelte Flächen (z.B. sogenannte „Steingärten“) während heißer Sommermonate beeinträchtigt das Lokalklima und soll durch entsprechende Begrünung vermieden werden. Begrünte Freiflächen wirken sich zudem positiv auf die Artenvielfalt und den Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen aus.

Die festgesetzten Maßnahmen dienen somit der Minimierung der Umwelteinwirkungen im Allgemeinen und tragen dazu bei, die Beeinträchtigungen der durch das Planvorhaben induzierten Eingriffe, über die Tatsache, dass es sich bei dem geplanten

Vorhaben, um die Inanspruchnahme einer bereits bebauten bzw. versiegelten Fläche handelt, soweit möglich zu mindern.

Die einzelnen Maßnahmen sind den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Nutzung erneuerbarer Energien

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

Im Sinne der Nachhaltigkeit wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorzusehen sind (insbesondere Solarenergie).

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes in direkter Nachbarschaft zu bereits bestehender Bebauung und der geplanten Versiegelung ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung.

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Stadt- und Landschaftsbild forciert.

Die Festsetzungen dienen insbesondere der Eingrünung der Stellplätze zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und zur Verbesserung der siedlungsökologischen und städtebaulichen Qualität im Plangebiet und dem Einfügen in das Stadtbild. Auf diese Weise können auch bei bereits bestehenden Stellplatzflächen bestimmte Verbesserungen erzielt werden, indem eine gewisse Begrünungsqualität planungsrechtlich gesichert wird.

Hinzu kommen die Festsetzungen zur Begrünung von Dachflächen und Fassaden, die einen ökologischen Mehrwert für das bereits im Bestand durch einen hohen Versiegelungsgrad geprägte Gebiet bieten. Hierdurch ergeben sich insbesondere lokal-klimatische Vorteile durch vermindertes Aufheizen der Oberflächenmaterialien und vegetative Verdunstungskühle (weniger Hitzebelastung). Ebenso sorgt die zusätzliche Rückhaltung von Niederschlagswasser infolgedessen für abgeflachte, die Abwasserstruktur entlastende Abflussspitzen. Ferner werden die ökologische Vernetzung des Ge-

bietet mit seiner Umgebung sowie das Stadt- und Landschaftsbild gefördert.

Die einzelnen Maßnahmen sind den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die bestehenden Grün- und Gehölzstrukturen in den entsprechend festgesetzten Bereichen sowie entlang der Rieffstraße sind soweit möglich zu erhalten. Im Zuge der Bauausführung sind ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen vorzunehmen. Hierdurch wird sichergestellt, dass der erhaltenswerte Gehölzbestand geschützt und die prägende Bepflanzung entlang der Rieffstraße erhalten wird. Gleichzeitig wird der Eingriff in Natur und Landschaft auf ein notwendiges Maß reduziert und das Einfügen in die nähere Umgebung sowie das bestehende Stadt- und Landschaftsbild gefördert.

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

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

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes und berücksichtigen die bereits vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur vor Ort.

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

Für Bebauungspläne können gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 der Saarländischen Landesbauordnung (LBO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen ver-

meiden gestalterische Negativwirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild.

Die getroffenen Einschränkungen zu Dachform, Dacheindeckung und Fassadengestaltung sollen Auswüchse (z. B. glänzende Fassaden) verhindern. Die Begrünung von Fassaden und Dachflächen ist zwecks naturschutzfachlicher Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas festgesetzt.

Zur Realisierung des Planvorhabens sind zudem ggf. Geländemodellierungen in Form von Böschungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützwänden zulässig. Hierdurch wird gewährleistet, dass die, wenn auch geringfügige, bestehende Topografie keine negativen Auswirkungen auf das Planvorhaben haben wird und eine Absicherung des natürlichen Geländes in der ausreichenden Dimensionierung erfolgen kann.

Durch die Einhausung, Eingrünen und damit sichtgeschützte Aufstellen von Müll- und Abfallbehältern sollen nachteilige Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild sowie die Umgebungsnutzung vermieden werden.

Werbeanlagen werden in ihrer Errichtung, Aufstellung, Anordnung und Gestaltung ebenfalls durch örtliche Bauvorschriften bestimmt. Die getroffenen Vorschriften resultieren dabei aus den grundlegenden Vorgaben, insbesondere zur Gestaltung, der städtischen Werbeanlagensatzung und sollen negative Auswüchse, die ggf. zu Beeinträchtigungen des Stadtbildes führen können, verhindern. Der nördliche Randbereich des Bebauungsplanes (entlang der Lothringer Straße) zählt gemäß Werbeanlagensatzung teilweise zur Schutzkategorie 2 (Zufahrt zentraler Bereich mit überwiegend gemischtem Charakter und besonderer Wertigkeit). Demnach gelten in diesem Teilbereich ohnehin die Vorgaben der Werbeanlagensatzung. Im Zuge der Überplanung dieses Bereiches ergeben sich somit Möglichkeiten der städtebaulichen und stadtgestalterischen Aufwertung, die genutzt werden sollen.

Ferner wurden auch Vorschriften aufgenommen zur Gewährleistung einer ausreichenden Anzahl an Fahrradstellplätzen und deren angemessene Anlage bzw. Ausgestaltung.

Mit den getroffenen Festsetzungen fügt sich das Vorhaben harmonisch in die Umgebung und angrenzende Bebauung ein.

Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB

Für das Plangebiet weist das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen folgende Einträge auf, die gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan gekennzeichnet wurden:

- Merzig 1 - Saaraue, Lothringer Straße, Altablagerung / Altlast (gesichert)
- Holzwerk Hartfuss KG, Rieffstraße, Altstandort / Altlastverdachtsfläche
- Betriebstankstelle Straßenmeisterei 4, Rieffstraße 24, Altstandort / Altlast (teilsaniert)

Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6a BauGB

Die nachrichtlichen Übernahmen sollen Hinweisfunktion für die nachfolgenden Nutzer als auch für die Vollzugsebene haben.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. § 78b WHG)

Die Lage innerhalb eines Gebiets, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit - „HQ extrem“), wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Gem. § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG sind bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen. Eine an die Lage innerhalb eines Risikogebietes angepasste Bauweise wird empfohlen (bspw. Keller allenfalls mit wasserdichter, auftriebssicherer Wanne oder Verzicht auf Keller; hochwassersichere Lagerung hochwassergefährdender Stoffe etc.)

Auswirkungen der Planung, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

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

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

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

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

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

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

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

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Das Plangebiet weist bereits heute bzw. in der Vergangenheit eine durchmischte Struktur auf. Im Zuge der Planung wird ebenso eine gewisse Nutzungsmischung angestrebt. Die Festsetzungen wurden dabei so gewählt, dass sich das Planvorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen in Bestand, Umgebung und direkte Nachbarschaft einfügt. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Zusätzlich schließen die getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes Nutzungen aus, die innergebietlich oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen führen könnten. Beeinträchtigungen können insbesondere durch Abstufungen einzelner Nutzungen (u. a. eingeschränktes Gewerbegebiet) sowie vertikale Gliederung vermieden werden.

Bei den vorgesehenen Nutzungen handelt es sich überwiegend um Nutzungsformen, die keinen hohen Störgrad aufweisen (Urbanes Gebiet, eingeschränktes Gewerbe, Sondergebiet). Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist darüber hinaus durch vergleichbare Nutzungsstrukturen geprägt. Zudem sieht der Bebauungsplan eine entsprechende Nutzungsabstufung vor, die negativen Auswirkungen verschiedener Nutzungen vorbeugt. Gegenseitige Beeinträchtigungen dieser Nutzungen sind folglich nicht bekannt und auch künftig nicht zu erwarten.

Ein wichtiges Kriterium gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist auch die Berücksichtigung ausreichender Abstände gem. Landesbauordnung. Eine ausreichende Besonnung und Belüftung ist weiterhin gewährleistet. Der Bebauungsplan kommt somit der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Arbeitsbedingungen vorfindet, in vollem Umfang nach. Nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

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

In der Bauleitplanung sind die wirtschaftlichen Belange in erster Linie durch ein ausreichendes, den wirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechendes Flächenangebot zu berücksichtigen. Dem wird durch die Ausweisung eines (eingeschränkten) Gewerbegebietes, eines Urbanen Gebietes mit einem entsprechenden Anteil an gewerblicher Nutzung (u. a. Büronutzung) sowie durch die Ausweisung eines Sondergebietes (insb. für Einzelhandel) Rechnung getragen. Daneben spielt auch die Bereitstellung von Arbeitsplätzen eine wichtige Rolle. Diesen Interessen trägt der vorliegende Bebauungsplan in diesem Zuge ebenfalls Rechnung.

Auch wenn die Planung im südlichen Bereich mit der Überplanung eines landesplanerischen Vorranggebietes für Gewerbe verbunden ist, wird im Zuge der Realisierung die Gewerbe- und Arbeitsplatzstruktur in der Kreisstadt Merzig nachhaltig gestärkt. Die Ziele des Vorranggebietes waren aufgrund der vor Ort gewachsenen Strukturen nicht mehr erreichbar und werden nun durch eine zielführende städtebauliche Überplanung (u. a. gemischt genutztes, urbanes Gebiet) ersetzt.

Bezüglich der Ansiedlung von Einzelhandelsangeboten ist aufgrund der vorgesehenen Dimensionierung von Verkaufsfläche und Sortimentsliste i. V. m. dem Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Merzig ebenfalls von einer städtebaulichen Verträglichkeit auszugehen. Die Verkaufsflächenzahl liegt unterhalb der Verkaufsfläche des früheren Einzelhandelsbetriebes am Standort und entspricht darüber hinaus vollständig den Vorgaben des städtischen Einzelhandelskonzeptes (auch im Hinblick auf zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches).

Auswirkungen auf die Ergebnisse einer städtebaulichen Planung

Es sind keine Auswirkungen auf die Ziele des Einzelhandelskonzeptes der Kreisstadt Merzig sowie die Fortschreibung von 2024 zu erwarten, da die dort enthaltenen Vorgaben berücksichtigt werden. Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereiches werden durch die Planung nicht begründet.

Ebenso werden die Inhalte und Vorgaben weiterer städtischer Konzepte (insb. ISEK, Handel 3.0, Masterkonzept) berücksichtigt, sodass negative Auswirkungen ausgeschlossen werden können. Stattdessen kann die hiesige Planung als Schritt zur Umsetzung und Manifestierung der konzeptionellen Ziele wahrgenommen werden.

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

Das Stadt- und Landschaftsbild wird durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinflusst. Es handelt sich um einen innerstädtischen Standort, welcher bereits heute größtenteils durch die bestehende Nutzung und Bebauung geprägt ist.

Der Bebauungsplan steht demnach im Kontext einer Entwicklung, Umstrukturierung und Revitalisierung des Gebietes der vorderen Rieffstraße. Durch die Planung wird das Areal sinnvoll nachverdichtet und eine derzeit untergenutzte, innerstädtische Fläche wieder einer neuen Nutzung zugeführt. Ein Eingriff in die freie Landschaft findet nicht statt. Mit der Erneuerung von Aldi und Lidl hat im unmittelbaren Umfeld bereits ein gestalterischer Umbruch stattgefunden. Ebenso wird der Stadteingang im Bereich der Lothringer Straße (nördlich des Plangebietes) neugestaltet.

Das Stadt- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst, da die Dimensionierung der geplanten Gebäude eine maßvolle Entwicklung ermöglicht. Eine erheblich dominierende Wirkung gegenüber der Bestandssituation ist somit nicht zu erwarten.

Durch die zukunftsfähige Entwicklung des Plangebietes und durch die städtebaulich hochwertige architektonische und gestalterische Konzeption des geplanten Vorhabens, wird das Stadt- und Erscheinungsbild des Gebietes und direkten Umfeldes städtebaulich und gestalterisch aufgewertet. Gleiches gilt für den Stadteingangsbereich, der dadurch gestalterisch optimiert wird. Ein

Langzeitleerstand kann im Zuge der Planung beseitigt werden.

Die weiteren Begrünungen im Plangebiet (Begrünung der Flachdächer, Eingrünung Stellplätze, ...) tragen ebenfalls dazu bei, dass keine negativen Auswirkungen auf das Stadtbild entstehen und führen zu einer ökologischen Verbesserung gegenüber dem Status Quo. Somit geht mit der Planung keine Beeinträchtigung des Stadtbildes einher.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Bei der Planung handelt es sich um die Entwicklung einer derzeit untergenutzten innerstädtischen Potenzialfläche. Resultierend aus dieser innerstädtischen Lage, der unmittelbaren Lage entlang der stark befahrenen L 174 sowie des nördlichen Stadteingangs (L 173), der unmittelbaren Nähe zu den Bahngleisen als auch der gewerblichen Nutzungen im Umfeld, weist das Plangebiet bereits eine hohe Vorbelastung auf.

Das Gebiet hat nach derzeitigem Kenntnisstand darüber hinaus keine besondere naturschutzfachliche oder ökologische Bedeutung. Von dem Planvorhaben sind keine gesetzlich geschützten Biotope, FFH-Lebensraumtypen und bestandsgefährdeten Biotoptypen oder Tier- und Pflanzenarten betroffen.

Ferner werden entsprechende Artenschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen, wodurch nachteilige Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen bei Einhaltung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten sind. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind nicht betroffen.

Wird nach Vorlage des Umweltberichts ergänzt.

Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregens

In Anbetracht der klimatischen Veränderungen wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Oberflächenabflüsse (aufgrund von Starkregenereignissen) einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden müssen. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besonderer Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begründung

und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

Das Plangebiet liegt ferner in einem Gebiet, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit - „HQ extrem“). Es wird daher weiterhin empfohlen, die Bauweise an die Lage innerhalb des Risikogebietes anzupassen. Die dazu in der einschlägigen Literatur (z.B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ vom Mai 2013) aufgeführten Empfehlungen (bspw. Keller allenfalls mit wasserdichter, auftriebssicherer Wanne oder Verzicht auf Keller; hochwassersichere Lagerung hochwassergefährdender Stoffe etc.) sollen beachtet werden. Weitere Hochwasserschutzmaßnahmen werden zudem gemäß Starkregenkonzept in unmittelbarer Nähe des Plangebietes umgesetzt (insb. Bereich der L 174).

Unter Berücksichtigung dieser vorsorglichen Hinweise kann insofern davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt werden.

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

Negative Auswirkungen auf den Verkehr sind durch die Planung nicht zu befürchten. Durch das Planvorhaben entsteht zwar zusätzliche Verkehre (insbesondere Kundenverkehr), das vorhandene Straßennetz ist dahingehend aber als leistungsfähig einzustufen. Vergleichbare Nutzungen (Kaufland) wurden in der Vergangenheit bereits leistungsfähig abgewickelt. Zudem werden an den bestehenden Zufahrten in das Gebiet (insb. Lothringer Straße) keine Änderungen vorgenommen.

Der ruhende Verkehr wird gebietsintern im Plangebiet untergebracht, sodass eine nachteilige Beeinträchtigung der Umgebung durch ruhenden Verkehr oder durch Parksuchverkehr vermieden wird. Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Planung also nicht erheblich negativ beeinträchtigt.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind im Plangebiet so-

wie in unmittelbarer Umgebung grundsätzlich vorhanden. Unter Beachtung der Kapazitäten und der getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes, sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Das Plangebiet ist bereits heute bebaut bzw. versiegelt. Größere Flächenneuversiegelungen können durch die Inanspruchnahme dieser innerörtlichen Fläche grundsätzlich ausgeschlossen werden. Durch das geplante Vorhaben findet insgesamt zwar eine Nachverdichtung statt, durch die Inanspruchnahme des im Siedlungsbestand vorhandenen Potenzials und die verpflichtende Begrünung (u. a. Dach- und Fassadenbegrünung, zusätzliche Stellplatzeingrünung, wasserdurchlässige Befestigung) können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas insgesamt jedoch ausgeschlossen werden.

Abgesehen von potenziell eintretenden geringfügigen mikroklimatischen Veränderungen können erhebliche negative Auswirkungen daher insgesamt ausgeschlossen werden.

Das Schutzgut Wasser wird im Rahmen der Festsetzungen berücksichtigt, insbesondere um die negativen Folgen der städtebaulichen Entwicklung auf den Wasserhaushalt zu mindern (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB). Hierzu zählt insbesondere, den Direktabfluss von Niederschlägen zu nivellieren und die Grundwasserneubildung sowie die Verdunstung infolge von Versiegelungen so weit wie möglich zu fördern. Nach dem Regelwerk DWA-M102-4 zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwasserabflüssen gilt es, insbesondere Niederschlagsmengen so zu bewirtschaften, dass der örtliche Wasserhaushalt erhalten bleiben soll. Zur Wahrung eines natürlichen Wasserhaushalts wird daher die Herstellung „blau-grüner“ Infrastruktur angestrebt und Maßnahmen zur Verdunstung, Versickerung und Verzögerung von Niederschlagsabflüssen getroffen (Begrünung, Begrenzung der Versiegelung, Entwässerung).

Auswirkungen auf private Belange

Durch die Planung ergeben sich für den Grundstückseigentümer keine negativen Folgen. Wie die vorangehenden Ausführungen belegen, werden die Nutzbarkeit und auch der Wert des Grundstücks, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist. Vielmehr wird Planungsrecht zugestanden.

Es sind keine nachteilige Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten. Es wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das Einfügen in den Bestand weitgehend zu sichern (vgl. vorangegangene Ausführungen).

Darüber hinaus kann der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum und Arbeitsplätzen in integrierter Lage Rechnung getragen werden.

Die Belange der angrenzenden Nachbarschaft werden somit durch das Bauvorhaben nicht übermäßig beeinträchtigt. Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

Gewichtung des Abwägungsmaterials

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

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

- Chance zur Neuordnung des Siedlungsbereiches; verträgliche Entwicklung bis zum Standort Villeroy & Boch
- Revitalisierung sowie langfristige Sicherung bzw. Stärkung des Ergänzungsstandortes „Rieffstraße“
- Nachverdichtung des Siedlungskörpers im Sinne der Innen- vor Außenentwicklung, Nachnutzung bereits bebauter Flächen, sparsamer Umgang mit Grund und Boden; Entwicklung einer fast vollständig versiegelten und anthropogen geprägten Fläche
- Sicherung des Einzelhandelsangebotes im Sinne des Einzelhandelskonzeptes; Stärkung der örtlichen Wirtschaftsstruktur und langfristige Sicherung von Arbeitsplätzen
- Nutzungsverträglichkeit der einzelnen Gebiete planungsrechtlich gesichert; die Neubebauung fügt sich harmonisch in die Umgebung ein; Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt
- Keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild; Umstrukturierung führt zu Verbesserungen (insb. Stadteingangsbereich, Beseitigung Langzeitleerstand)
- Voraussichtlich keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregens
- Keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs; Ordnung des ruhenden Verkehrs innerhalb des Plangebietes; Geringer Erschließungsaufwand: Infrastruktur ist weitestgehend vorhanden
- Berücksichtigung und Umsetzung weiterer städtebaulicher Konzepte bzw. Planungen (Masterkonzept, Handel 3,0, ISEK)
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes sprechen.

Gewichtung und Abwägungsfazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die relevanten Belange umfassend gegeneinander abgewogen. Die positiven Argumente, darunter die planungsrechtliche Neuordnung und Revitalisierung des Ergänzungsstandortes „Rieffstraße“, überwiegen deutlich und stärken insbesondere den Wirtschafts- und Versorgungsstandort Merzig. Auch die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes entsprechen der Planung und werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Es gibt keine signifikant nachteiligen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild (stattdessen sogar Verbesserung des Stadtbildes) sowie keine negativen Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse, die Umwelt oder das Klima. Die bestehende Verkehrs- sowie Ver- und Entsorgungsinfrastruktur kann effizient genutzt werden. Insgesamt kommt die Abwägung deshalb zu dem Ergebnis, dass eine Umsetzung der Planung möglich ist.