

Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes

„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:	Datum:
311 Stadtplanung und Umwelt	21.05.2025
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 der Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Vordere Rieffstraße“, 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.

Sachverhalt

Gegenstand der Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung einer Sonderbaufläche in Teilbereichen, um die Schaffung eines urbanen, gemischt genutzten, nachhaltigen, umwelt- und klimabewussten Quartier der Zukunft in Verbindung mit der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel planerisch vorzubereiten. Aktuell stellt der Flächennutzungsplan überwiegend eine gewerbliche Baufläche dar.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Teiländerung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vordere Rieffstraße“. Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches der Teiländerung des Flächennutzungsplanes sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Er umfasst eine Fläche von ca. 6,0 ha.

Die BürgerInnen sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung über die Ziele und Zwecke der Planung zu informieren.

Finanzielle Auswirkungen:

Da die Kosten im direkten Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren „Vordere Rieffstraße“ stehen, werden diese ebenfalls im Rahmen der Kostenübernahmeerklärung durch den Vorhabenträger übernommen.

Auswirkungen auf das Klima:

keine

Anlage/n

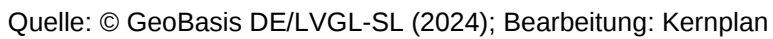
- 1 Lageplan (öffentlich)
- 2 PLAN (öffentlich)
- 3 BEGRÜNDUNG (öffentlich)

Lagepläne, o. M.

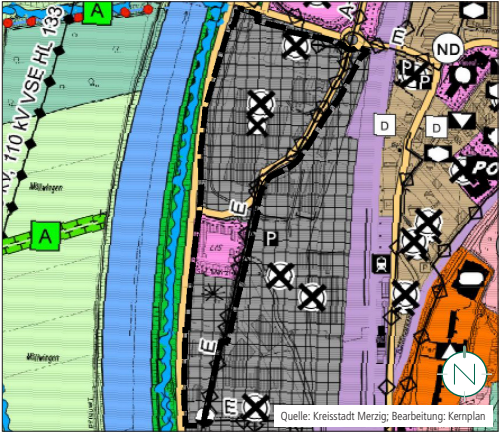
Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vordere Rieffstraße“ und der parallelen Teiländerung des Flächennutzungsplans in der Kreisstadt Merzig, Stadtteil Merzig-Kernstadt



Quelle und Stand Katastergrundlage: LVGL, 19.11.2024; Bearbeitung: Kernplan

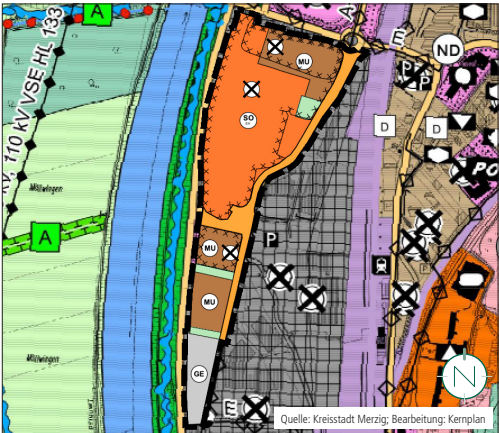


BISHERIGE DARSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS



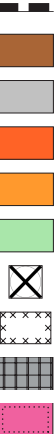
Quelle: Kreisstadt Merzig; Bearbeitung: Kernplan

TEILÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS



Quelle: Kreisstadt Merzig; Bearbeitung: Kernplan

PLANZEICHENERLÄUTERUNG



GELTUNGSBEREICH

GEMISCHTE BAUFLÄCHE (MU, URBANES GEBIET)
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

GEWERBLICHE BAUFLÄCHE (GE)
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

SONDERGEBIET (SO EH, GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL)
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

VERKEHRSFLÄCHE
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

GRÜNFLÄCHE
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

ALTLASTVERDACHTSFLÄCHEN
(§ 5 Abs. 3 BauGB)

ABGRENZUNG ALTLASTVERDACHTSFLÄCHEN
(§ 5 Abs. 3 BauGB)

GEWERBLICHE BAUFLÄCHE (ALT)
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF (ALT)
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

VERFAHRENSVERMERKE

• Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat am _____ die Einleitung des Verfahrens zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Vordere Rieffstraße“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

• Der Beschluss, die Teiländerung durchzuführen, wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Merzig, den _____

Der Oberbürgermeister
i. V. Der Bürgermeister

• Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich der Teiländerung des Flächennutzungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen 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 Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (Scoping) aufgefordert (§ 4 Abs. 1 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum _____ zur Stellungnahme eingeräumt.

• Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am _____ den Entwurf gebilligt und die Veröffentlichung der Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Internet inkl. einer Auslegung beschlossen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

• Der Entwurf der Teiländerung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus dem Plan, der Begründung und dem Umweltbericht, wurde in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ 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 die Teiländerung des Flächennutzungsplanes unberücksichtigt bleiben können, am _____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

• Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom _____ von der Veröffentlichung im Internet / Auslegung elektronisch benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum _____ zur Stellungnahme eingeräumt.

• Während der elektronischen Beteiligung, Veröffentlichung im Internet / Auslegung gingen seitens der Öffentlichkeit, 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).

Merzig, den _____

Der Oberbürgermeister
i. V. Der Bürgermeister

• Der Stadtrat hat am _____ die Teiländerung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Merzig, den _____

Der Oberbürgermeister
i. V. Der Bürgermeister

• Die Teiländerung des Flächennutzungsplanes wurde gem. § 6 Abs. 1 BauGB der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorgelegt.

• Die Teiländerung des Flächennutzungsplanes wurde gem. § 6 Abs. 1 BauGB vom Ministerium für Inneres, Bauen und Sport genehmigt.

Az.: _____

Ministerium für Inneres, Bauen und Sport

• Die Erteilung der Genehmigung der Flächennutzungsplanteiländerung durch das Ministerium für Inneres, Bauen und Sport vom _____ ist am _____ gem. § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis auf Ort und Zeit der Einsehbarkeit der Teiländerung des Flächennutzungsplanes. Mit der Bekanntmachung ist die Teiländerung des Flächennutzungsplanes wirksam.

Merzig, den _____

Der Oberbürgermeister
i. V. Der Bürgermeister

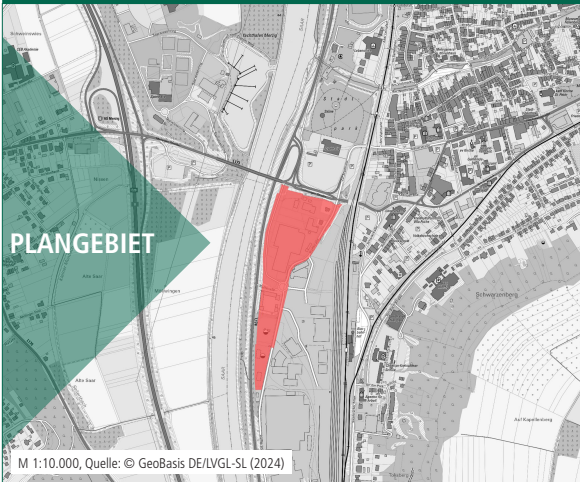
GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Darstellungen der Teiländerung des Flächennutzungsplanes gelten u. a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- 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 Bauleitpläne 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).
- Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz vom 18. November 2010 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2599), zuletzt geändert durch Artikel 92 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz - (SNG) - vom 05. April 2006 (Amtsbl. 2006 S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- § 12 des Kommunal Selbstverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Dezember 2024 (Amtsbl. I S. 1086, 1087).

Vordere Rieffstraße

Teiländerung des Flächennutzungsplanes
in der Kreisstadt Merzig, Stadtteil Merzig-Kernstadt



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

Bearbeitet im Auftrag der
Kreisstadt Merzig
Brauerstraße 5
66663 Merzig

Stand der Planung: 26.05.2025
ENTWURF

Maßstab 1:1.000 im Original
Verkleinerung ohne Maßstab

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

KERN
PLAN

Vordere Rieffstraße

Teiländerung des Flächennutzungsplanes
in der Kreisstadt Merzig, Stadtteil Merzig-Kernstadt

ENTWURF

26.05.2025

KERN
PLAN 

Vordere Rieffstraße

Im Auftrag:



Kreisstadt Merzig
Brauerstraße 5
66663 Merzig

IMPRESSUM

Stand: 26.05.2025

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 Darstellungen und weitere Planinhalte	11
Auswirkungen der Teiländerung, Abwägung	13

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 (Kaufland) nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

In diesem Kontext hat der Stadtrat der Kreisstadt Merzig den Beschluss gefasst, den rechtswirksamen Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Vordere Rieffstraße“ teil zu ändern.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Teiländerung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vordere Rieffstraße“. Die genauen Grenzen können dem Lageplan entnommen werden. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 6,0 ha.

Gegenstand der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von gemischten Bauflächen (Urbane Gebiete), einer Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel und einer gewerblichen Baufläche sowie von Grün- und Verkehrsflächen.

Parallel zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung (der Umweltbericht entspricht dem Planwerk zum Bebauungsplan und wird im weiteren Verfahren erstellt).

Mit der Erstellung der Teiländerung des Flächennutzungsplanes und der Durchführung des Verfahrens wurde die

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



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

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 der FNP-Teiländerung 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 der Teiländerung des Flächennutzungsplanes 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 die Teiländerung des Flächennutzungsplanes i. V. m. der Aufstellung eines Bebauungsplanes 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.



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

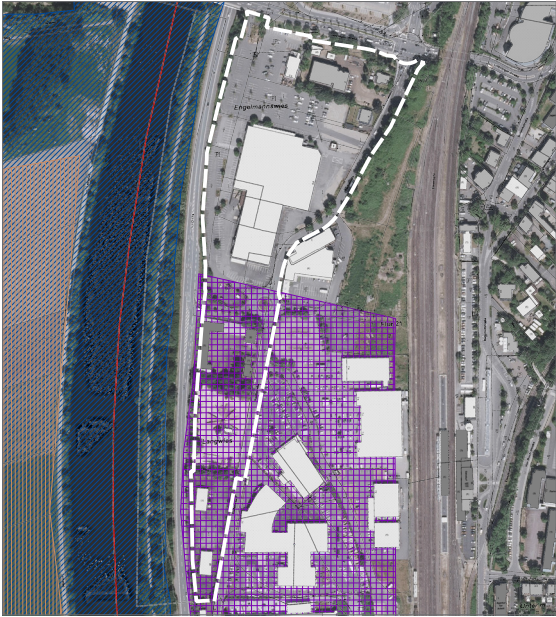
Umweltbericht

Parallel zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung.

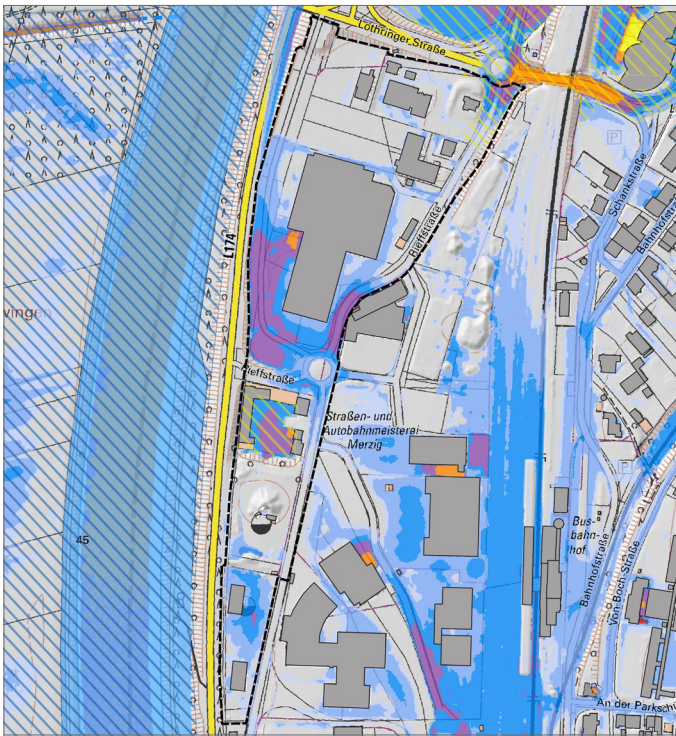


Drohenaufnahme aus westlicher Richtung auf südliches Plangebiet (u. a. Betonwerk); im Hintergrund Bahngleise und Bahnhof Merzig

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	• 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  Überlagerung Geltungsbereich und Vorranggebiete LEP 2004 / 2006; Bearbeitung: Kernplan
Zu beachtende Ziele und Grundsätze	• (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
	• (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 • 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.“ Laut Landesentwicklungsplan ist das Mittelzentrum Merzig im Sinne des Konzentrationsgebotes grundsätzlich für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels geeignet. • (Z 43) Geschoss- und Verkaufsflächen mehrerer Einzelhandelsangelegenheiten, die im räumlich-funktionalen Verbund zueinander stehen (Einzelhandelsagglomerationen), sind zusammenzuzählen. Der Bereich der vorderen Rieffstraße wurde bereits früher zu Einzelhandelszwecken genutzt (ehem. Kaufland). Zukünftig soll das Einzelhandelsangebot auf verschiedene Anbieter (Edeka, Kaufland) aufgeteilt werden. • (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).“ 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. • (Z 45) Beeinträchtungsverbot: „Neuansiedlungen, Erweiterungen bzw. Nutzungsänderungen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen dürfen das Zentrale-Orte-Gefüge des Landes sowie die Funktionsfähigkeit des jeweiligen zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereiches des zentralen Ortes (Standortgemeinde) sowie der benachbarten zentralen Orte (Nachbargemeinden) nicht beeinträchtigen (Beeinträchtungsverbot). Dies gilt insbesondere für solche Standortgemeinden, in denen der Erfolg von städtebaulichen Maßnahmen zur funktionalen Stärkung oder Stabilisierung von Stadt- und Ortskernen in Frage gestellt wird, z. B. bei städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen.“ • 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 Beeinträchtungsverbot sowohl für die Standortgemeinde als auch für die betroffenen umliegenden Gemeinden weiterhin eingehalten ist.

Kriterium	Beschreibung
	• (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.“ Die siedlungsintegrierte Lage, die vorangegangenen Nutzungen und die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes lassen die vorläufige Einordnung zu, dass auch das Integrationsgebot wohl erfüllt ist. 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.
Landschaftsprogramm	• Keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen nach aktuellem Landschaftsprogramm des Saarlandes • Lage innerhalb des Naturparks Saar-Hunsrück nachrichtlich übernommen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung	• Nicht betroffen
Naturpark	• Naturpark Saar-Hunsrück; keine Restriktionen für das Vorhaben
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate	• 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.  Starkregengefahrenkarte - hN = 90 mm; ohne Maßstab; Quelle: Starkregen- und Hochwasserschutzkonzept der Kreisstadt Merzig; Stand: November 2023; Bearbeitung: Kernplan

Kriterium	Beschreibung
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	Nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	Nicht betroffen
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	
	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. - 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 auf Bebauungsplanebene begegnet werden (Vorsorgemaßnahmen, artenschutzrechtliche Maßnahmen) - 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 Darauf aufbauend werden im Rahmen der Umweltprüfung faunistische Studien (Übersichtskartierung der Fauna / Potenzialabschätzung) sowie eine Biotopkartierung durchgeführt und im Umweltbericht erläutert. 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: - 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: Vereinzelte 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
Weitere Beschreibung zu Umweltzustand und Umweltmerkmalen sowie Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung; siehe Umweltbericht und Begründung zum Bebauungsplan „Vordere Rieffstraße“ (nach Fertigstellung des Umweltberichtes zur Auslegung).	

Begründungen der Darstellungen und weitere Planinhalte

Darstellungen der Teiländerung des Flächennutzungsplanes

Nachfolgend werden nur die Darstellungen aufgeführt, die gegenüber dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan grundlegend geändert worden sind.

Bisher stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan für den 6,0 ha großen Bereich der Teiländerung überwiegend eine gewerbliche Baufläche sowie eine Gemeinbedarfsfläche und Verkehrsfläche dar.

Gewerbliche Baufläche

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Künftig wird der südliche Bereich der Teiländerung als gewerbliche Baufläche dargestellt (ca. 0,5 ha). Diese Ausweisung orientiert sich an der derzeitigen Nutzung sowie angestrebten zukünftigen Entwicklung des Gebietes. Sie entspricht ferner der aktuellen Darstellung im FNP.

Gemischte Baufläche (Urbanes Gebiet)

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Ein Bereich der Teiländerung wird zudem teilweise als gemischte Baufläche dargestellt (ca. 1,5 ha). Diese Ausweisung orientiert sich an der derzeitigen Nutzung sowie angestrebten zukünftigen Entwicklung des Gebietes.

Sondergebiet (Großflächiger Einzelhandel)

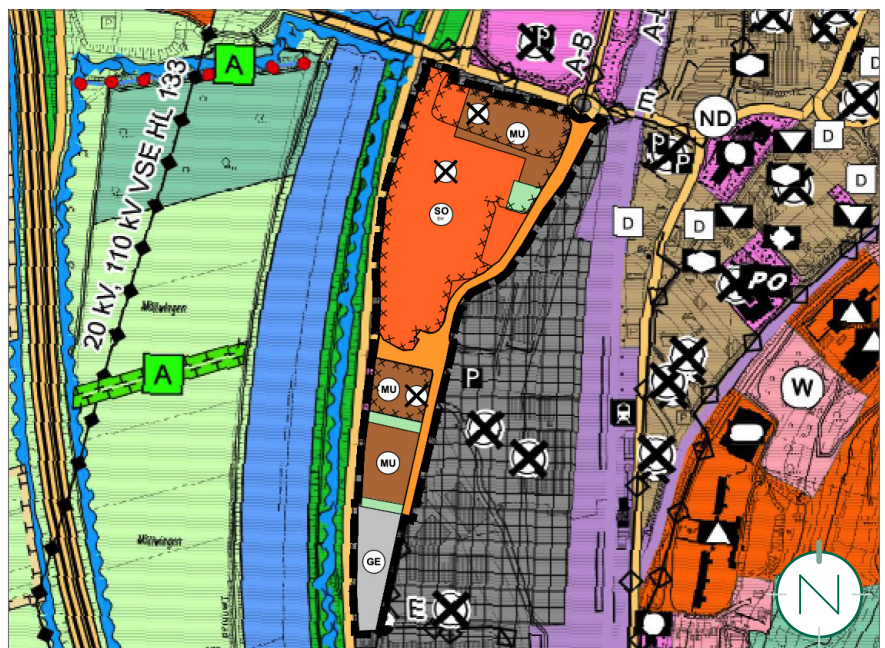
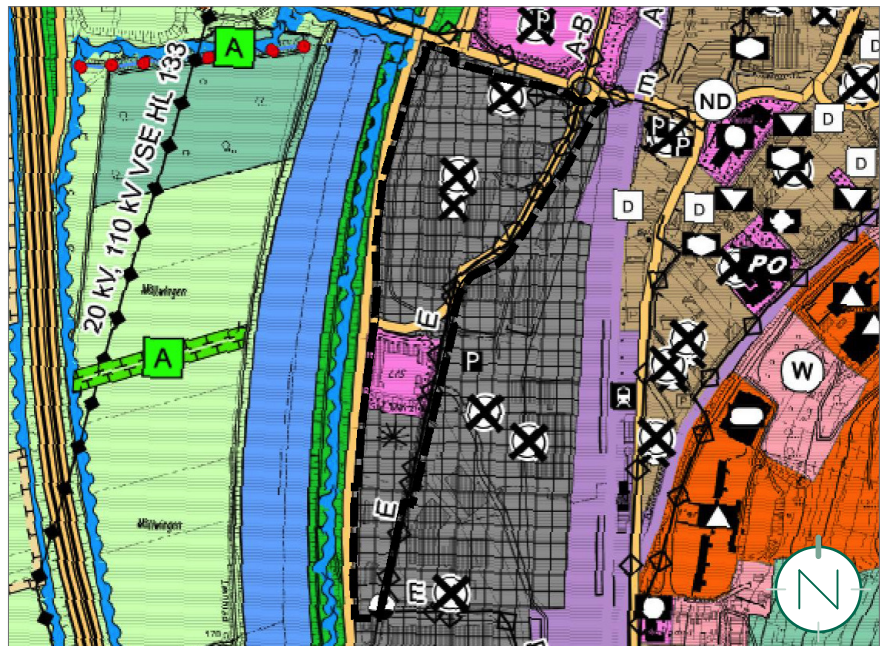
Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Der Großteil der Teiländerungsfläche wird als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel dargestellt (ca. 3,0 ha), was sowohl der vergangenen als auch zukünftigen Nutzung in diesem Bereich entspricht.

Grünfläche

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB

Teilbereiche werden darüber hinaus als Grünflächen dargestellt (ca. 0,2 ha). Diese Darstellung erfolgt aufgrund noch be-



Ausschnitt der FNP-Teiländerung (oben Bestand, unten Änderung), ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

stehender Grünstrukturen im Gebiet sowie im Sinne der generellen Durchgrünung.

Verkehrsfläche

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

Der Bereich der Rieffstraße wird, wie bisher, als Verkehrsfläche dargestellt (ca. 0,8 ha). In südlicher Richtung wird die Darstellung der Verkehrsfläche geringfügig erweitert.

Konsequenzen für die
Flächenbilanz innerhalb des
geänderten Teilbereiches

	Flächenbilanz des FNP vor der Teiländerung	Flächenbilanz des FNP nach der Teiländerung
Flächen für den Gemeinbedarf	ca. 0,6 ha	-
Gewerbliche Bauflächen	ca. 5,0 ha	ca. 0,5 ha
Gemischte Bauflächen (MU)		ca. 1,5 ha
Sondergebiet (SO EH)		ca. 3,0 ha
Grünflächen		ca. 0,2 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,4 ha	ca. 0,8 ha
GESAMT	ca. 6,0 ha	ca. 6,0 ha

Auswirkungen der Teiländerung, 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 Teiländerung eines Flächennutzungsplanes 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 über die Berücksichtigung bestimmter Interessen und 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 die Teiländerung des Flächennutzungsplans 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.

Die geplante Darstellung von gewerblichen, gemischten und Sonderbauflächen sowie Grün- und Verkehrsflächen im Bereich der Teiländerung hat keine negativen Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.

Beeinträchtigungen vom Plangebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Plangebiet sind nicht zu erwarten, da die hiesige Planung durch die vorgesehene Abstufung der Nutzungen eine Verträglichkeit gewährleistet. Zudem spiegelt die Planung weitestgehend bereits vor Ort sowie in der näheren Umgebung vorhandene Nutzungsstrukturen wider, die auch bisher nicht zu gegenseitigen Beeinträchtigungen geführt haben. Von einer künftigen Beeinträchtigung ist daher nicht auszugehen.

Die Teiländerung des Flächennutzungsplanes kommt somit der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet, im vollem Umfang nach.

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 Belangen in erster Linie durch ein ausreichendes, den wirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechendes Flächenangebot zu berücksichtigen. Daneben spielt auch die Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen eine wichtige Rolle.

Diesen Interessen trägt die Teiländerung des Flächennutzungsplanes Rechnung, da durch die Darstellung von gewerblichen, gemischten und Sonderbauflächen auch Angebote für Gewerbetreibende, Einzelhandel und andere Dienstleister geschaffen werden. Wirtschaft und Einzelhandel in Verbindung mit Arbeitsplatzangeboten können somit am Standort gestärkt und auch langfristig gesichert werden.

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.

Die Teiländerung des Flächennutzungsplanes 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. Ein Langzeitleerstand kann im Zuge der Planung beseitigt werden.

Somit geht mit der Planung keine Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes 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 nachzeitigem 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 auf Ebene der Bebauungsplanung festgesetzt, wodurch nachteilige Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen bei Einhaltung nachzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten sind. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind nicht betroffen.

Wird nach Vorlage des Umweltberichts ergänzt.

Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregen

In Anbetracht der klimatischen Veränderungen wird insbesondere auf Ebene des Bebauungsplanes 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 späteren 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 ext-

rem“). Es wird daher weiterhin empfohlen, die Bauweise an die Lage innerhalb des Risikogebietes anzupassen. Die dazu in der einschlägigen Literatur (z.B. in der Hochwasserschutzbibel 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

Durch die vorliegende Teiländerung des Flächennutzungsplans sind keine verkehrlichen Belange sowie Belange der Ver- und Entsorgung betroffen.

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

Das Plangebiet ist bereits heute bebaut bzw. versiegelt. Größere Flächenneuersiegelungen 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 auf Bebauungsplanebene (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 auf Bebauungsplanebene berücksichtigt, insbesondere um die negativen Folgen der städtebaulichen Entwicklung auf den Wasserhaushalt zu mindern (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).

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 auf Bebauungsplanebene 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 nachzeitigem 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 der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplans eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung der Teiländerung des Flächennutzungsplanes

Folgende Argumente sprechen für die Verwirklichung der Teiländerung des Flächennutzungsplanes:

- 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 Teiländerung des Flächennutzungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Teiländerung des Flächennutzungsplanes sprechen.

Gewichtung und Abwägungsfazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes 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 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.