Kreisstadt Merzig

Öffentliche Bekanntmachung

Es findet eine Sitzung des Ortsrates Merzig statt.

Sitzungstermin:	Mittwoch, 04.06.2025, 18:30 Uhr
Ort, Raum:	Vereinshaus Merzig, Propsteistraße, 66663 Merzig

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

Eröffnung der Sitzung

1 Aufstellung des Bebauungsplans „Bereich Ostbahnhof“ im Stadtteil Merzig;
Einleitung des Verfahrens gem. § 2 Abs. 1 BauGB

2 Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bereich Ostbahnhof“ im Stadtteil Merzig;
Beschluss gem. § 14 Abs. 1 BauGB

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

4 Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung "Kreisstadt Merzig", 1. Fortschreibung
1.Beschluss über die Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange analog § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden analog § 2 Abs. 2 BauGB
2.Billigung der 1. Fortschreibung des Werbeanlagen- und Warenautomatenkonzepts
3.Beschluss der Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung „Kreisstadt Merzig“, 1. Fortschreibung als Satzung gem. § 85 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung des Saarlandes (LBO)

5 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

6 Beschluss zur Ausweisung der Rieffstraße als Nebenzentrum gemäß Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Merzig 2024

7 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 Öffentlich-keit 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

8 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) „Erweiterung Innenstadt“ im
Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten“ in der Kreisstadt Merzig, Kernstadt
Billigung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts sowie
Beschluss über die Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

9 Mitteilungen, Anfragen, Anregungen

Timo Heß
Ortsvorsteher

Stadtteil Merzig

Sitzung des Ortsrates Merzig
siehe unter „Amtliche Bekanntmachungen“

2024/0114
Beschlussvorlage
öffentlich

Aufstellung des Bebauungsplans „Bereich Ostbahnhof“ im Stadtteil Merzig;
Einleitung des Verfahrens gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Dienststelle:	*Datum:*
311 Stadtplanung und Umwelt	04.09.2024
Beteiligte Dienststellen:	
Ortsvorsteher/in Merzig	

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

Beschlussvorschlag

Für den aus der Anlage ersichtlichen Geltungsbereich wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes „Bereich Ostbahnhof“ im Stadtteil Merzig beschlossen.

Sachverhalt

Im Umfeld des ehemaligen Ostbahnhofes Merzig stehen derzeit mehrere städtebauliche Entwicklungen an.
So ist zur Optimierung der Verkehrssituation unmittelbar südöstlich angrenzend die Umgestaltung der Losheimer Straße im Einmündungsbereich der Straße „Zum Gipsberg“ in Planung. Der Landesbetrieb für Straßenwesen hat im Rahmen der durchgehenden Umgestaltung der Ortsdurchfahrt Merzig für diesen als Los D bezeichneten Abschnitt bereits mehrere Varianten entwickelt.
Außerdem zeichnen sich durch die Aufgabe des Villeroy & Boch-Standortes im Rotensteiner Weg auch neue Nutzungen für die nordwestlich an den ehemaligen Ostbahnhof angrenzenden Flächen ab.
Zwischen dem ehemaligen Ostbahnhof und dem Villeroy & Boch-Gelände befindet sich außerdem auch noch die alte MBE-Bahntrasse, für die momentan eine mögliche Reaktivierung geprüft wird.

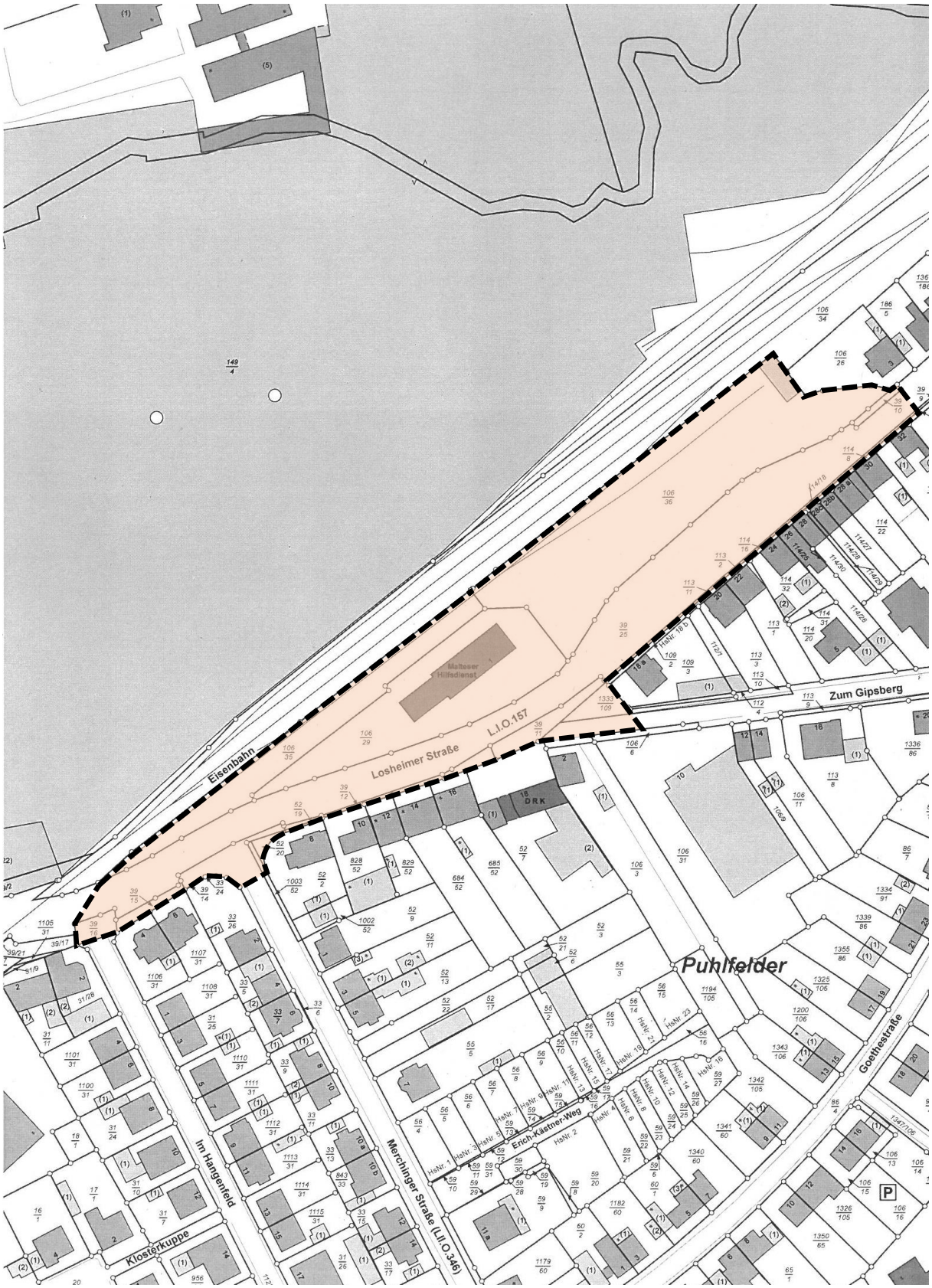
Um eine positive Entwicklung all dieser Projekte entsprechend städtebaulich begleiten zu können, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bereich Ostbahnhof“ beabsichtigt.
Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan ist aus dem beigefügten Übersichtsplan ersichtlich.

Finanzielle Auswirkungen:
Mittel für die Erstellung des Bebauungsplanes stehen auf der Haushaltsstelle „Allgemeine Planungs- und Vermessungskosten“ bereit.

Auswirkungen auf das Klima:
Nähere Aussagen hierzu werden im Bebauungsplanverfahren erfolgen.

Anlage/n

1 Geltungsbereich (öffentlich)



Veränderungssperre für den „Bereich Ostbahnhof“
in der Kreisstadt Merzig

----- Abgrenzung des Geltungsbereichs

ohne Maßstab

2024/0116
Beschlussvorlage
öffentlich

merzig

Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bereich Ostbahnhof“ im Stadtteil Merzig; Beschluss gem. § 14 Abs. 1 BauGB

Dienststelle:	*Datum:*
311 Stadtplanung und Umwelt	04.09.2024
Beteiligte Dienststellen:	
Ortsvorsteher/in Merzig	

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

Beschlussvorschlag

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bereich Ostbahnhof“ im Stadtteil Merzig wird gem. § 14 Abs. 1 BauGB eine Veränderungssperre beschlossen.

Sachverhalt

Da im unmittelbaren Umfeld des ehemaligen Ostbahnhofes Merzig mit der Umsetzung des Loses D zur Umgestaltung der Ortsdurchfahrt Merzig, der angekündigten Aufgabe des Villeroy & Boch-Standortes im Rotensteiner Weg und der möglichen Reaktivierung der alten MBE-Bahntrasse derzeit gleich mehrere städtebauliche Entwicklungen anstehen, ist, um eine positive städtebaulichen Begleitung dieser Projekte gewährleisten zu können, die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bereich Ostbahnhof“ beabsichtigt.

Zur Sicherung der Planung ist darüber hinaus der Erlass einer Veränderungssperre beabsichtigt.

Danach gilt, dass im Bereich der Veränderungssperre

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen;

(Bei Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB handelt es sich um die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten.)

2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die

Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Im Einzelnen umfasst die Veränderungssperre folgende Grundstücke:
Gemarkung Merzig,
Flur 14
Flurstücke Nummer: 33/28 (teilweise), 39/9 (teilweise), 39/10, 39/11, 39/12, 39/15, 39/16, 39/25 (teilweise), 52/19, 52/20, 106/29, 106/35, 106/36, 253/21 (teilweise), 1003/52 und 1333/109.

Finanzielle Auswirkungen:
Durch den Erlass der Veränderungssperre entstehen keine direkten finanziellen Auswirkungen. Nur für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind entsprechende Mittel bereitzustellen.

Auswirkungen auf das Klima:
Durch den Erlass der Veränderungssperre entstehen keine direkten Auswirkungen auf das Klima.

Anlage/n

1 Satzungsentwurf (öffentlich)
2 Geltungsbereich (öffentlich)

Satzung für eine Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes „Bereich Ostbahnhof“ im Stadtteil Merzig in der Kreisstadt Merzig

Gem. § 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), in Verbindung mit § 12 KSVG (Kommunalselbstverwaltungsgesetzt) hat der Stadtrat in seiner Sitzung am __.__.____ folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Zu sichernde Planung

Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat in seiner Sitzung am __.__.____ beschlossen, für das in § 2 bezeichnete Gebiet den Bebauungsplan „Bereich Ostbahnhof“ aufzustellen. Zur Sicherung der Planung wird für das Gebiet eine Veränderungssperre erlassen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist gleich dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bereich Ostbahnhof“ im Stadtteil Merzig der Kreisstadt Merzig.

Er umfasst innerhalb der Gemarkung Merzig, Flur 14, die Flurstücke Nummer: 33/28 (teilweise), 39/9 (teilweise), 39/10, 39/11, 39/12, 39/15, 39/16, 39/25 (teilweise), 52/19, 52/20, 106/29, 106/35, 106/36, 253/21 (teilweise), 1003/52 und 1333/109.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 12.300 m².

Der räumliche Geltungsbereich ist in dem Lageplan dargestellt, welcher als Anlage Teil der Satzung ist.

§ 3 Rechtswirkung der Veränderungssperre

(1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen

1. Vorhaben im Sinne des § 29 nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen;

2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

(2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

(3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 4 Inkrafttreten der Veränderungssperre

Die Veränderungssperre tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Absatz 1 abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Die Gemeinde kann die Frist um ein Jahr verlängern.

Wenn besondere Umstände es erfordern, kann die Gemeinde die Frist bis zu einem weiteren Jahr nochmals verlängern.

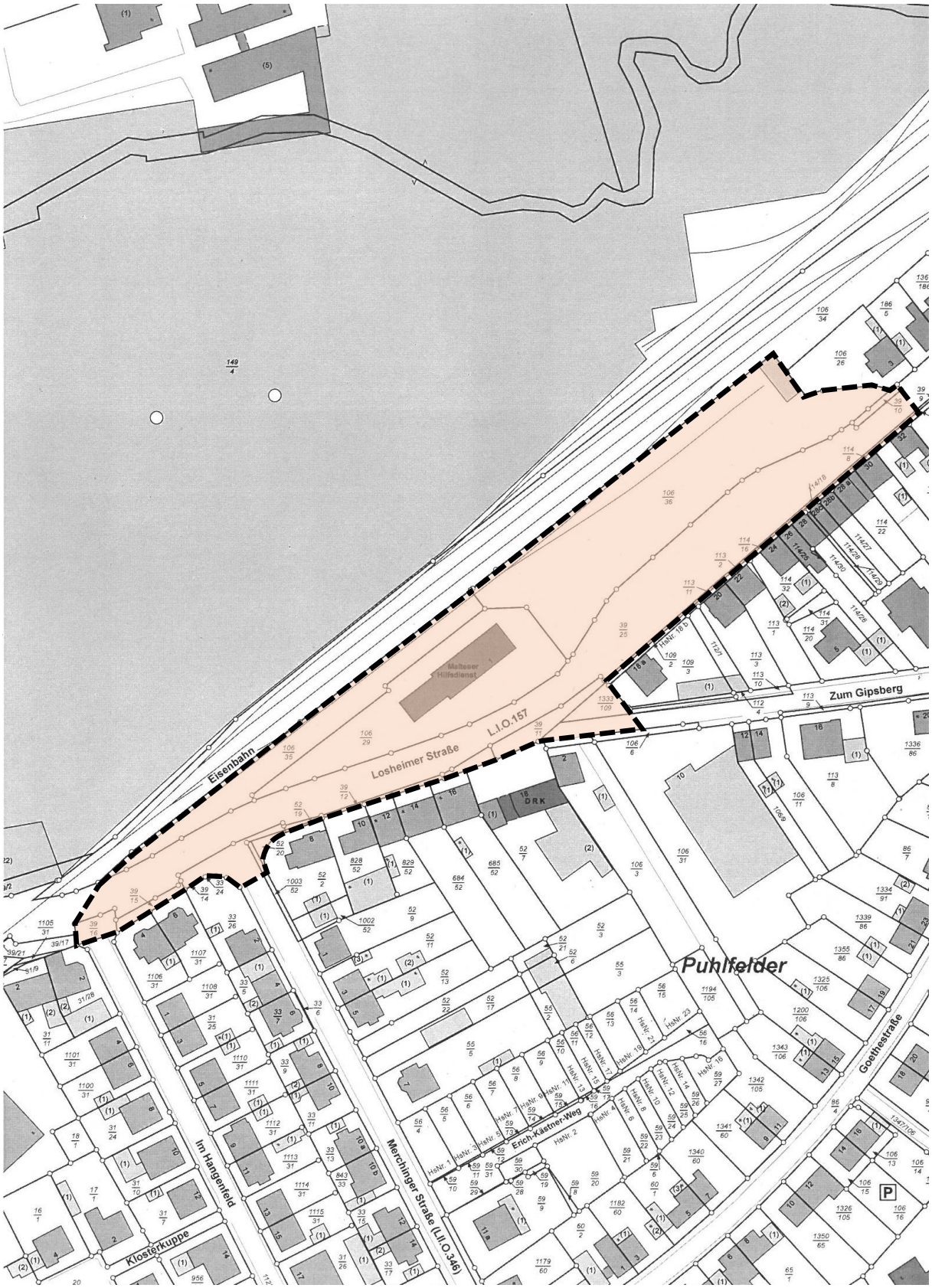
Die Gemeinde kann eine außer Kraft getretene Veränderungssperre ganz oder teilweise erneut beschließen, wenn die Voraussetzungen für ihren Erlass fortbestehen.

Die Veränderungssperre ist vor Fristablauf ganz oder teilweise außer Kraft zu setzen, sobald die Voraussetzungen für ihren Erlass weggefallen sind.

Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets oder des städtebaulichen Entwicklungsbereichs tritt eine bestehende Veränderungssperre nach § 14 außer Kraft. Dies gilt nicht, wenn in der Sanierungssatzung die Genehmigungspflicht nach § 144 Absatz 1 ausgeschlossen ist.

Marcus Hoffeld, Bürgermeister



Veränderungssperre für den „Bereich Ostbahnhof“
in der Kreisstadt Merzig

----- Abgrenzung des Geltungsbereichs

ohne Maßstab

2024/0235
Beschlussvorlage
öffentlich

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

Dienststelle:	*Datum:*
311 Stadtplanung und Umwelt	25.11.2024
Beteiligte Dienststellen:	
Ortsvorsteher/in Merzig	

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

Beschlussvorschlag

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

Sachverhalt

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

Trotz des beschleunigten Verfahrens hat man sich seitens der Kreisstadt Merzig dazu entschieden, obwohl nicht zwingend erforderlich, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten und vorab um Stellungnahme zu der beabsichtigten Planung zu bitten. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB ist dementsprechend mit Schreiben vom 29.05.2024 erfolgt.
Die eingegangenen Stellungnahmen und ein Vorschlag, wie diese Berücksichtigung finden sollen, ist aus dem als **Anlage** beigefügten Abwägungsvorschlag ersichtlich.

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

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

Auswirkungen auf das Klima:
Nähere Aussagen hierzu sind aus der Begründung zum Bebauungsplan ersichtlich.

Anlage/n

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

Bauleitplanung | Städtebau I Architektur Freiraumplanung | Umweltplanung Landschaftsplanung | Dienstleistung CAD I GIS



Kreisstadt Merzig

Bebauungsplan „Vollsortimentmarkt Rieffstraße“

Beschlussvorlage zur Abwägung

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

Bearbeitet im Auftrag der

Kreisstadt Merzig

Stand: **23.04.2025**

ARGUS CONCEPT
Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH

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

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

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

16 EVS - ABWASSERWIRTSCHAFT Untertürkheimer Straße 21 66117 Saarbrücken <u>Schreiben vom 12.06.2024</u> *„in dem o.g. Planungsgebiet befinden sich Abwasseranlagen des EVS.* *Sie erhalten beigefügt einen Auszug aus unserer Kanaldatenbank mit den sich vor Ort befindenden Hauptsammlern nebst Bauwerken. Wir bitten um Beachtung!* *Über mögliche Leitungsverläufe anderer oder der Kommune liegen uns keine Informationen vor.* *Wir weisen darauf hin, dass Abweichungen in den Bestandsplänen bzw. der Lage des Hauptsammlers möglich sind. Bei höheren Anforderungen an die Lagegenauigkeit empfehlen wir Ihnen daher Sondierungen zur Erfassung der exakten Lage des Hauptsammlers durchzuführen.* *Wir weisen weiter darauf hin, dass sich diese Auskunft ausschließlich auf den Verlauf des Sammlers bezieht.* *Soweit weitergehende Informationen, z.B. zu Eigentums - oder Nutzungsangelegenheiten von oder an Grundstücken erforderlich sind, sind diese von den jeweils zuständigen Stellen beim EVS oder anderen betroffenen Stellen, wie z.B. Gemeinde, Grundbuchamt, Eigentümern einzuholen.* *Bei der Durchführung von Maßnahmen im Bereich von Anlagen des EVS ist zu berücksichtigen, dass Sammler und Bauwerke des EVS „Besondere Anlagen" im Sinne der§§ 74 und 75 TKG sind und der Daseinsvorsorge dienen. An diesen Anlagen muss in unterschiedlichen Abständen gearbeitet (Reparatur, Erneuerung, Modernisierung oder Anpassung an den aktuellen Stand der Technik) werden. In räumlicher Nähe zu Anlagen des EVS vorgesehene Maßnahmen müssen daher so geplant und durchgeführt werden, dass zukünftige Arbeiten des EVS an seinen Anlagen ohne Mehrkosten für den EVS möglich sind. Kosten zur*		<u>Stellungnahme der Kreisstadt Merzig</u> Die Abwasseranlagen des EVS verlaufen nicht im Plangebiet, sondern in der angrenzenden Rieffstraße Daher entsteht keine Betroffenheit des EVS-Abwasseranlagen. <u>Ein gesonderter Beschluss ist nicht erforderlich.</u>

Durchführung zukünftiger Maßnahmen des EVS für erforderliche Umverlegungen sind vom jeweiligen Nutzungsberechtigten zu tragen.		
19 IHK SAARLAND Franz-Josef-Röder-Straße 9 66119 Saarbrücken <u>Schreiben vom 04.07.2024</u> *„mit der Aufstellung des oben genannten Bebauungsplans verfolgt die Kreisstadt Merzig das Ziel, in der „Rieffstraße" südlich der Kernstadt einen Vollsortimenter inklusive eines Backshops und Bistrobereichs mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.500 m² (gemäß Bereich SO1 im Bebauungsplan) auf einer derzeitigen Brachfläche zu errichten. Dieser wird gemäß den textlichen Festsetzungen mit einem nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortiment beschränkt. Des Weiteren ist ein kleinerer Bereich des insgesamt 1,4 ha großen Areals als Sondergebiet - SO2 gekennzeichnet, bei dem der Katalog der zulässigen Nutzungen noch nicht genau festgelegt wurde. Der Katalog soll bis zur öffentlichen Auslegung des neuen Einzelhandelskonzepts der Kreisstadt Merzig konkretisiert werden. Hierzu nehmen wir aus gewerblicher Sicht wie folgt Stellung:* ***1. Umfassende Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Kreisstadt Merzig nötig*** *Die Kreisstadt Merzig wird gemäß dem Landesentwicklungsplan (LEP - Siedlung) als Mittelzentrum mit Versorgungsfunktion festgelegt. Demnach dient Merzig als Anlaufpunkt für die Versorgung mit Waren, Dienstleistungen und lnfrastrukturangeboten, die durch die umgebenden Unterzentren nicht gedeckt werden können. Mittelzentren wie Merzig sollen die Versorgung des Verflechtungsbereichs mit mittelzentralen Einrichtungen sicherstellen, darunter ebenfalls öffentliche Angebote, Dienstleistungen und vielseitige Einkaufsmöglichkeiten.*		<u>Stellungnahme der Kreisstadt Merzig</u> Mittlerweile liegt ein Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Merzig (Stand November 2024) vor. Dieser kommt zusammengefasst zu folgenden wesentlichen inhaltlichen Aussagen: Ziel des Einzelhandelskonzeptes ist es, die Einzelhandelsentwicklung angesichts dynamischer Veränderungen im wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und städtebaulichen Umfeld nachhaltig zu steuern. Merzig, als Mittelzentrum im Saarland mit

Zum mittelzentralen Versorgungsbereich der Kreisstadt Merzig gehören u.a. die Gemeinden Perl, Mettlach und Losheim am See. *Um die Attraktivität des Einzelhandels in Merzig zu steigern, verfolgt das Einzelhandelskonzept dabei hauptsächlich drei Zielsetzungen:* • *Die Sicherung der Versorgungsfunktion der Stadt Merzig als Mittelzentrum* • *Erhalt und Entwicklung der Innenstadt als schutzbedürftige Standortlage* • *Sicherung der wohnortnahen Versorgung mit einer räumlich ausgewogenen Nahversorgungsstruktur.* *Demzufolge übernimmt laut dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Kreis-stadt Merzig der innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beschriebene Sonderstandort „Rieffstraße" eine wichtige Versorgungsfunktion für die Bevölkerung der umgebenden ländlichen Gemeinden mit Gütern des täglichen Bedarfs.* *Gemäß Seite 49 ff. des Einzelhandelskonzepts wird der Sonderstandort „Rieffstraße" jedoch als „autoaffiner Standort" definiert, da dieser aufgrund der Lage am südlichen Rand der Kernstadt keine direkte Nahversorgungsfunktion für die umliegende Bevölkerung Merzigs erfüllt. Vielmehr handelt es sich hier um einen autokundenorientierten Sonderstandort in einer Randlage der Stadt. Die Lage nördlich des Industriegebiets „Nord-West" ist ebenfalls der Karte der Zentren- und Standortstruktur des aktuellen Einzelhandelskonzepts zu entnehmen (siehe Abbildung), wodurch die Definition als „autoaffiner Standort" deutlich wird.* *Auch in den vorliegenden Untersuchungsergebnissen wurde festgestellt, dass der Sonderstandort „Rieffstraße" für die zentrale Versorgungsfunktion der umliegenden Stadtteile kaum eine Rolle spielt (siehe Seite 61 ff. EZH-Konzept der Stadt Merzig).* *Bevor weitere konkrete Planungen, wie der hier vorliegende Bebauungsplan in der „Rieffstraße", umgesetzt werden, sollte das Einzelhandelskonzept zunächst auf den aktuellen*		rund 30.000 Einwohnern, steht vor besonderen Herausforderungen. Dazu zählen die Auswirkungen von Krisen wie der Corona-Pandemie, Inflation und Energiekrise sowie die demografische Alterung der Bevölkerung. Auch die Nähe zu Frankreich und Luxemburg prägt die lokale Einzelhandelslandschaft durch zusätzliche Kaufkraftpotenziale und Wettbewerb. Das Einzelhandelskonzept analysiert zunächst die Strukturen und Trends im Einzelhandel vor Ort. Seit der letzten Fortschreibung im Jahr 2013 hat sich die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe um 24,5 % auf 154 reduziert, während die Verkaufsfläche um 18,4 % auf rund 49.469 m² geschrumpft ist. Als zentrale Versorgungsbereiche sind die Innenstadt, das Gewerbegebiet Rieffstraße und das Industriegebiet Nord-West ausgewiesen, wobei die Innenstadt etwa 30 % der gesamten Verkaufsflächen einnimmt. Trotz moderner großflächiger Einzelhandelsstandorte, wie dem Globus Baumarkt, zeigt sich ein Rückgang der Kaufkraftbindung, insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln (nur 56 %) sowie in Bereichen wie Spielwaren oder Einrichtungsbedarf. Insgesamt liegt die Kaufkraftbindung in Merzig bei 80 %, was auf Abflüsse in umliegende Zentren und den wachsenden Online-Handel hinweist. Die wirtschaftliche und demografische Entwicklung stellt den Einzelhandel vor weitere Herausforderungen. Zwar wuchs die Bevölkerung zwischen 2013 und 2023 leicht um 1,3 %, doch wird bis 2040 ein Rückgang um 5,1 % prognostiziert, begleitet von einer zunehmenden Alterung. Dies führt zu einer höheren Nachfrage nach wohnortnahen Versorgungslösungen. Gleichzeitig belasten gestiegene Lebenshaltungskosten und Preissteigerungen die Kaufkraft der Haushalte, während inhabergeführte Geschäfte mit Nachfolgeproblemen und der Notwendigkeit zur Digitalisierung kämpfen. Um die Attraktivität der Innenstadt und anderer Versorgungsstandorte zu sichern, werden im Konzept konkrete Maßnahmen und Empfehlungen formuliert. Der Fokus

Stand gebracht werden. Nur so können die aktuellen Gegebenheiten und Rahmenbedingungen angemessen berücksichtigt werden. Das aktuell gültige Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2013 ist angesichts der erheblichen strukturellen Veränderungen der letzten Jahre im Einzelhandel als veraltet anzusehen. *Zur Überarbeitung gehört: die inzwischen neu geschaffene Angebotsstrukturen im Bereich der Lebensmittelgrundversorgung zu erfassen. Sei es für bereits durchgeführte Sanierungsmaßnahmen in der unmittelbaren Umgebung, wie z.B. bei den angrenzenden Grundstücken von LIDL oder für geplante Neubauten von Kaufland und dem hier vorliegenden Gelände des Bebauungsplans. Nur so ist nach unserer Auffassung eine qualifizierte Bewertung des geplanten Vorhabens möglich.* *Ergänzend dazu sehen wir die Notwendigkeit, die im EZH-Konzept angegebenen Verkaufsflächen sowie die Anzahl der Betriebe (siehe u.a. Seite 48 ff., Tabelle 8 und 9) ebenfalls neu zu erheben, da sie nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten entsprechen. Eine genaue Analyse der tatsächlichen Verkaufsflächen ist entscheidend für eine realistische Einschätzung der Ist-Situation und die Entwicklung zukünftiger Strategien für den Einzelhandel in Merzig. Zudem sollte aus dem überarbeiteten Einzelhandelskonzept hervorgehen für welche Warensortimente tatsächlich noch Versorgungslücken bestehen und ob die Merziger-Sortimentsliste einer Anpassung bedarf.* *Bereits im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lidl-Filiale Rieffstraße" aus dem Jahr 2021 wurde von Seiten der IHK Saarland darauf hingewiesen, dass eine sachgemäße Beurteilung neuer Vorhaben nur nach einer Gesamtbetrachtung der aktuellen Einzelhandelssituation der Stadt Merzig möglich ist. Eine wichtige Grundlage hierfür sind die Erkenntnisse und Leitlinien des durch die GMA 2013 erstellten Einzelhandelskonzepts sowie die Ausführungen des Strategiepapiers „Handel 3.0 Kernstadt Merzig" von Kern Plan aus dem Jahr 2016.* *Darüber hinaus müssen aktuell anstehende Veränderungen in der Einzelhandelsstruktur am Standort „Rieffstraße“ mitberücksichtigt*		liegt auf der Schaffung moderner, großflächiger Lebensmittelmärkte, um Versorgungslücken zu schließen und die Kaufkraftbindung zu erhöhen. Dabei gilt es, verkehrsgünstige, zugleich aber wohnungsnahe Standorte zu fördern, die den Ansprüchen einer älter werdenden Bevölkerung gerecht werden. Die Stadtteile sollen durch gezielte Maßnahmen besser in die Gesamtentwicklung eingebunden werden, um eine flächendeckende Grundversorgung sicherzustellen. Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Digitalisierung des Einzelhandels. Hybride Geschäftsmodelle, etwa durch „Click & Collect“-Konzepte, könnten die Wettbewerbsfähigkeit stationärer Anbieter stärken und neue Umsatzquellen erschließen. Auch die funktionale Integration der Innenstadt mit der Rieffstraße als Ergänzungsstandort wird als wichtig angesehen, um Synergien zu nutzen und den Kaufkraftabfluss zu reduzieren. Die Förderung inhabergeführter Geschäfte und der gezielte Ausbau bestimmter Sortimente, wie Bücher, Spielwaren und Einrichtungsbedarf, könnten zur Stärkung der Angebotsvielfalt beitragen. Das Konzept schließt mit der Feststellung, dass eine enge Abstimmung mit landesplanerischen Vorgaben und eine regelmäßige Fortschreibung der Maßnahmen notwendig sind, um flexibel auf Veränderungen zu reagieren und die Rolle Merzigs als Mittelzentrum zu sichern. Die wesentlichen Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes werden in der Begründung des Bebauungsplanes zusammengefasst dargestellt.

werden, nämlich die beabsichtigte Wiedernutzung des Kaufland-Standortes oder auch die ursprünglich verfolgte Idee für ein Markthallenkonzept mit regionalen Produkten.		
2. Überangebot an autoaffinem Standort, Abstimmungen aufgrund weiterer Projekte von großflächigem Einzelhandel in der „Rieffstraße“		
Die Realisierung des vorliegenden Bebauungsplans würde aus unserer Sicht zu einem potenziellen Überangebot an Einzelhandelsfachmärkten im nahversorgungsrelevanten Segment an diesem „autoaffinen Standort" zu Lasten des Zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) in Merzig führen. Gemäß dem aktuellen Einzelhandelskonzept war der Standort ursprünglich für die Ansiedlung eines Elektrofachmarkts vorgesehen (siehe Seite 50 des EZH-Konzepts Merzig). Des Weiteren sollen hier nur Erweiterungen in kleinerem Maße ermöglicht werden. Bisher ungenutzte Flächen in der „Rieffstraße“ sollten daher für die Erweiterung der nicht-zentrenrelevanten Sortimente vorgehalten werden.		Auch mit der Situation in der Rieffstraße setzt sich das Einzelhandelskonzept intensiv auseinander. Die wesentlichen Aussagen zur Rieffstraße lassen sich wie folgt zusammenfassen: Die Rieffstraße wird im aktualisierten Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Merzig (Stand Dezember 2024) als ein strategisch bedeutsamer Ergänzungsstandort zur Innenstadt herausgestellt. Sie stellt einen der wichtigsten sekundären Einzelhandelsstandorte innerhalb des Stadtgebiets dar und ist geprägt durch eine hohe Konzentration großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Im Konzept wird betont, dass die Rieffstraße eine zentrale Rolle bei der Sicherstellung der Nahversorgung auf gesamtstädtischer Ebene einnimmt.
Durch die Ansiedlung eines weiteren Vollsortimenters in der im Bebauungsplan vorgesehenen Größenordnung (ca. 2.500 m^2 Verkaufsfläche) würde neben den Discountern LIDL (wird aktuell umgebaut - Verkaufsfläche wurde von 800 m^2 auf 1.200 m^2 erweitert gemäß dem VEP „Lidl-Filiale Rieffstraße" aus dem Jahr 2021) und Aldi sowie dem Vollsortimenter REWE (ca. 250 Meter nordöstlich des geplanten Markts) ein weiterer Markt mit einem ähnlichen Warenangebot entstehen. Zudem bestehen nach unserem Kenntnisstand aktuell Bestrebungen der Kaufland Stiftung & Co. KG, den ehemaligen Markt (unmittelbar westlich des Plangebiets) umfassend zu sanieren und neu zu eröffnen.		Nach der Schließung des Kaufland-SB-Warenhauses im Jahr 2022 ergaben sich strukturelle Lücken in der Versorgung, insbesondere im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel. Diese sollen durch geplante Reaktivierungen und Neuansiedlungen, u. a. eines Edeka-Vollsortimenters und eines weiteren Fachmarkts (Drogeriemarkt oder Getränkemarkt), gezielt geschlossen werden. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts befürwortet diese Entwicklung ausdrücklich und sieht darin einen wichtigen Beitrag zur Wiederherstellung der lokalen Versorgungskapazität.
Daher ist eine vorangestellte umfassende Auswirkungsanalyse mit Blick auf den Zentralen Versorgungsbereich (Innenstadt) unerlässlich.		Die Rieffstraße zeichnet sich laut Konzept durch eine günstige verkehrliche Lage, gute Erreichbarkeit sowie ausreichende Flächenpotenziale für großflächige Vorhaben aus. Aufgrund ihrer Stadtrandlage bietet sie ideale Voraussetzungen für die Ansiedlung zeitgemäßer Märkte mit großem

		Flächenbedarf, umfassendem Sortiment und hoher Kundenfrequenz. Die dort realisierbaren marktüblichen Anforderungen an Stellplätze, Andienung und moderne Verkaufsflächen lassen sich in klassischen Innenstadtlagen oftmals nicht oder nur eingeschränkt umsetzen. Trotz der funktionalen Eigenständigkeit der Rieffstraße wird im Konzept betont, dass dieser Standort nicht isoliert oder in Konkurrenz zur Innenstadt zu betrachten ist, sondern als ergänzender Bestandteil eines gemeinsamen Kernstadt-Handelsraums fungieren soll. Das Konzept spricht sich dafür aus, Innenstadt und Rieffstraße als funktional komplementäre Handelslagen mit unterschiedlichen Sortimentsschwerpunkten weiterzuentwickeln: • Die Innenstadt bleibt vorrangiger Standort für zentrenrelevante Sortimente wie Bekleidung, Schuhe, Bücher, Schmuck und Dienstleistungen. • Die Rieffstraße übernimmt die Funktion eines ergänzenden Nahversorgungs- und Fachmarktstandorts, insbesondere für nicht zentrenrelevante oder großflächig darzustellende Sortimente wie Lebensmittel, Drogeriewaren, Baumärkte, Möbel und Technik. Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung wird die Bedeutung einer sorgfältigen Sortimentsabgrenzung hervorgehoben. So sollen expansionswillige Betriebe durch planungsrechtlich klar definierte Vorgaben gelenkt werden, ohne pauschal ausgeschlossen zu sein. Eine flexible, aber abgestimmte Ansiedlungspolitik soll verhindern, dass sich Kaufkraft in benachbarte Kommunen verlagert. Die Fortschreibung macht zudem deutlich, dass die Entwicklung der Rieffstraße im Einklang mit der gesamtstädtischen Nahversorgungsstrategie stehen muss. Die geplanten Neuansiedlungen werden als geeignet angesehen, sowohl die Kaufkraftbindung zu verbessern als auch das Versorgungsangebot insgesamt zu stabilisieren. Die Rieffstraße trägt so zur Stärkung der mittelzentralen Funktion Merzigs bei

		und unterstützt die Zielsetzung, die Innenstadt durch Entlastung von großflächigen Nahversorgungslasten langfristig attraktiver zu machen. Insgesamt wird die Rieffstraße im Einzelhandelskonzept als ein wichtiger Zukunftsstandort innerhalb der städtischen Versorgungsstruktur bewertet, dessen Entwicklung aktiv gesteuert und begleitet werden soll. Auch hierzu werden entsprechende Aussagen in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.
3. Schwächung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt *Zur Erreichung der im Einzelhandelskonzept genannten Ziele (siehe unter Punkt 1 dieser Stellungnahme) wird der ZVB in der Innenstadt von Merzig als „Hauptzentrum Innenstadt" ausgewiesen (siehe Abbildung Karte der Zentren- und Standortstruktur Merzigs). Hier befindet sich die Haupteinkaufslage von Merzig. Der ZVB bestimmt maßgeblich die Attraktivität des Mittelzentrums Merzig und weitere Neuvorhaben aus dem Bereich Einzelhandel sollten daher nicht zu Lasten des ZVG gehen.* *Der für das oben genannte Vorhaben relevante Standort „Rieffstraße“ ist im Einzelhandelskonzept, wie unter Punkt 1 umfassend beschrieben, lediglich als Sonderstandort definiert und ist insbesondere für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel vorgesehen. Bestehende Betriebe genießen hierbei einen Bestandsschutz. Für bestehende Erweiterungsabsichten wurde im besagten Einzelhandelskonzept eine Verkaufsflächenobergrenze von maximal 1.000 m² Verkaufsfläche festgelegt, um sicherzustellen, dass der ZVB nicht über Gebühr geschwächt wird. Diese Festlegung der maximalen Verkaufsfläche wurde bereits durch andere Vorhaben in der nahen Vergangenheit (u.a. VEP „Lidl-Filiale Rieffstraße“) nicht eingehalten. Die Erweiterung der Verkaufsfläche der LIDL-Filiale auf 1.200 m², ist nach unserer Auffassung zwar im Sinne des Erhalts der Wettbewerbsfähigkeit vertretbar, steht aber grundsätzlich im Widerspruch zum aktuellen Einzelhandelskonzept.*		Zur Ermittlung der Auswirkungen auf die Innenstadt wurde eine eigene Auswirkungsanalyse erstellt. Diese kommt zusammengefasst zu folgendem Ergebnis: Im Rahmen der geplanten Ansiedlung eines Edeka-Lebensmittelvollsortimentmarkts mit 2.500 m² Verkaufsfläche sowie eines zweiten Markts mit 750 m² Verkaufsfläche – entweder als Getränkemarkt (Variante 1) oder als Drogeriemarkt (Variante 2) – auf einer bislang unbebauten Fläche an der Rieffstraße in Merzig wurde eine umfassende Auswirkungsanalyse durchgeführt. Ziel war es, die städtebaulichen, absatzwirtschaftlichen und raumordnerischen Effekte auf die Innenstadt sowie auf weitere schützenswerte Versorgungsbereiche zu bewerten. Die Analyse basiert auf einem gravitationsbasierten Modell, das Umsatzumverteilungen im Einwirkungsbereich der geplanten Märkte für beide Varianten berechnet. **Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich (ZVB) der Innenstadt** Die gesamtwirtschaftlichen Umverteilungsquoten innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) der Merziger Innenstadt liegen in beiden Varianten unter der als städtebaulich schädlich eingestuften Grenze von 10 % Umsatzverlagerung:

Weiter möchten wir an dieser Stelle darauf hinweisen, dass im bestehenden Einzelhandelskonzept ein weiterer Ausbau der Sonderstandorte „Rieffstraße“ und des „Industriegebietes Nord-West" zu Lasten der Innenstadt verhindert werden soll (siehe Seite 49 ff. des Merziger-EZH-Konzeptes). *So wird anlässlich der im Jahr 2020 für die Erweiterung des LIDL-Marktes erstellten Auswirkungsanalyse darauf verwiesen, dass es sich bei dem Standort um eine klassische „autoaffine Einzelhandelsagglomeration“ in nicht integrierter Lage unmittelbar vor den Toren des ZVB handelt. Seitens des Gutachters GMA wird zudem bescheinigt, dass der Ergänzungsstandort „Rieffstraße“ eine überörtliche Versorgungsfunktion übernimmt, jedoch keine Synergieeffekte mit dem ZVB bestehen (Auswirkungsanalyse für den Neubau und die Erweiterung des Lidl-Marktes Merzig, GMA 2020, Seite 17 ff.). Das bedeutet, dass Kunden den Standort „Rieffstraße“ separat und direkt mit dem PKW ansteuern, ohne ihn gemeinsam mit den Einzelhandelsbetrieben der Innenstadt zu besuchen.* *Die These aus dem Strategiepapier „Handel 3.0“, wonach der Standort „Rieffstraße" Schrittmacher und Frequenzbringer für die Innenstadt ist, kann aufgrund dieses Sachverhalts nicht unterstützt werden. Wir teilen auch die Auffassung der GMA, dass es häufig zu Sortimentsüberschneidungen zwischen dem Standort „Rieffstraße" und dem ZVB kommt.* *Oberstes Ziel muss es daher sein, zusätzliche Beeinträchtigungen der historisch gewachsenen Innenstadt zu vermeiden, um die Gesamtfunktion des innerstädtischen Lebens zu erhalten. Aus diesem Grund ist jede Neuansiedlung oder Erweiterung der Verkaufsfläche am Standort „Rieffstraße“, kritisch zu hinterfragen.*		• **Variante 1 (Edeka + Getränkemarkt)**: Umsatzumverteilung im ZVB: ca. **5,9 %** • **Variante 2 (Edeka + Drogeriemarkt)**: Umsatzumverteilung im ZVB: ca. **6,7 %** Diese Werte lassen auf eine grundsätzlich verträgliche Auswirkung auf den Versorgungsbereich Innenstadt schließen. Die Funktionsfähigkeit des ZVB bleibt erhalten. **Überschreitung der Schädlichkeitsschwelle bei Einzelwettbewerbern** Im Rahmen der Detailauswertung wurden zwei Einzelhandelsbetriebe außerhalb des ZVB identifiziert, bei denen die modellierte Umsatzumverlagerung die kritische Schwelle von 10 % überschreitet. In beiden Fällen handelt es sich um Anbieter mit einem hohen Grad an Sortimentsüberschneidung und räumlicher Nähe zum geplanten Vorhabenstandort. Die betroffenen Einzelwettbewerber befinden sich an teilintegrierten Standorten, die gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO als schützenswert gelten. In diesen Fällen wurde die jeweilige Vorbelastung der Betriebe, etwa durch bereits bestehende Angebotskonkurrenz, im Gutachten zusätzlich berücksichtigt. Trotz der Überschreitung der 10 %-Marke bei diesen Einzelwettbewerbern kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die Funktionsfähigkeit des übergeordneten Versorgungsbereichs als Ganzes nicht gefährdet ist, da keine strukturelle Vorschädigung des Umfelds vorliegt. **Kaufkraftbindung und Tragfähigkeit** Beide Varianten führen zu einer deutlichen Erhöhung der Kaufkraftbindung in der Kreisstadt Merzig: • **Nahrungs- und Genussmittel (NuG)**: ○ von **72,3 %** auf **83,7 %** (Variante 1) ○ auf **82,2 %** (Variante 2) • **Gesundheits- und Körperpflege (GuK)**: ○ von **127 %** auf **130 %** (Variante 1) ○ auf **144 %** (Variante 2)

		Das Vorhaben ist aus Sicht der vorhandenen Kaufkraft tragfähig. Besonders in Variante 2 (mit Drogeriemarkt) ist ein signifikanter Rückfluss auch überörtlicher Kaufkraft nach Merzig zu erwarten. **Raumordnerische Bewertung** Das Vorhaben erfüllt die zentralen Vorgaben des Landesentwicklungsplans Saarland (LEP Siedlung), insbesondere: • Ziel 41 – bedarfsgerechte Versorgung • Ziel 42 – Konzentrationsgebot (Zentralität wird eingehalten) • Ziel 44 – Kongruenzgebot (Einzugsgebiet bleibt innerhalb des Verflechtungsbereichs) • Ziel 45 – Beeinträchtigungsverbot (keine schädlichen Auswirkungen auf andere zentrale Orte) • Ziel 46 – städtebauliches Integrationsgebot **Städtebauliche Einordnung** Der geplante Standort liegt ca. 500 m vom ZVB entfernt, ist über Unterführungen gut angebunden und verkehrlich wie fußläufig sehr gut erreichbar. Die städtebauliche Funktion des Standorts Rieffstraße als „ergänzender Nahversorgungsbereich“ wird gestärkt. Positive Synergien mit der Innenstadt sind durch Koppeleffekte zu erwarten. **Gesamtfazit** Die Auswirkungsanalyse zeigt, dass das Vorhaben in beiden Varianten planungsrechtlich zulässig, städtebaulich verträglich und absatzwirtschaftlich tragfähig ist. Die beiden Einzelfälle mit Umsatzverlagerungen über 10 % führen nicht zu einer relevanten Beeinträchtigung der funktionalen Versorgungssysteme, da sie in robusten Versorgungsstrukturen eingebettet sind. Der Zentrale Versorgungsbereich der Innenstadt wird weder geschädigt noch in seiner Funktionsfähigkeit eingeschränkt. Insgesamt leistet das Vorhaben einen wesentlichen Beitrag zur Stärkung der Nahversorgung in Merzig und unterstützt die

		Zielsetzungen der kommunalen und landesplanerischen Entwicklung. Die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse werden ebenfalls in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.
4. Festsetzung Sondergebiet SO 2 *Die unklare Festsetzung des Sondergebiets SO 2 wird von Seiten der IHK Saarland ebenfalls kritisch gesehen. Es ist nicht möglich, einem weiteren großflächigen Einzelhandel im Sondergebiet SO 2 zuzustimmen, ohne eine Aktualisierung des Einzelhandelskonzepts der Kreisstadt Merzig und eine genaue Definition der Nutzung des Geländes mit der Festsetzung SO 2 vorzunehmen. Des Weiteren sollten umfassende Gutachten wie Verkehrs- und Lärmgutachten erstellt werden, da das Vorhaben in seiner Gesamtheit (SO 1 und SO 2) als Lärmemittent einzustufen ist. Die BauNVO sieht vor, dass Sondergebiete festgesetzt werden müssen, wenn sie sich von den üblichen Baugebieten unterscheiden. Der Bebauungsplan muss die zulässigen Sortimente und maximale Verkaufsflächen für die einzelnen Märkte festlegen, um die Raumverträglichkeit und die Ziele der Raumordnung gemäß§ 1 Abs. 4 BauGB zu gewährleisten. Es ist wichtig, dass alle erforderlichen Nebenanlagen für die Funktionsfähigkeit des Marktes im Nutzungskatalog der Sondergebiete berücksichtigt werden. Da sowohl das Einzelhandelskonzept bisher nicht aktualisiert worden ist als auch die Nutzung in diesem Teilbereich unklar ist, kann der vorliegenden Festsetzung zum Teilbereich SO 2 nicht zugestimmt werden.*		Im Zuge der mittlerweile fortgeschrittenen Planung wurde die Festsetzung des Sondergebietes grundsätzlich überarbeitet und bereits im Rahmen der o.g. Auswirkungsanalyse auf ihre Verträglichkeit überprüft. Ebenso wurde das Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Merzig fortgeschrieben. Das LUA als zuständige Fachbehörde fordert kein Lärmgutachten. Da keine lärmempfindlichen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes erforderlich sind, sieht auch die Kreisstadt Merzig keine Notwendigkeit zur Erstellung eines Lärmgutachtens. Auch die Notwendigkeit eines Verkehrsgutachtens wird nicht gesehen, da bereits bei Bestehen des Kauflands ein Großteil des verursachten Verkehrs über den Knotenpunkt Rieffstraße / Lothringer Straße abgewickelt wurde.
5. Fazit *Insgesamt sieht die IHK Saarland die Notwendigkeit, für eine sorgfältige und ganzheitliche Herangehensweise bei der Aufstellung des Bebauungsplans "Vollsortimentsmarkt Rieffstraße", um eine nachhaltige Stärkung der Einkaufs- und Versorgungsqualität in Merzig zu gewährleisten.* *Wir schlagen daher vor, unter Berücksichtigung dieser veränderten Nachfrage- und Angebotssituation sowie der weiteren aufgeführten Punkte zunächst das oben bereits mehrfach erwähnte Einzelhandelskonzept aus*		<u>Beschlussvorschlag:</u> Aufgrund der Stellungnahme der IHK beschließt der Stadtrat Merzig folgende Änderungen / Ergänzungen an Plan und Begründung: 1. Überarbeitung der Festsetzung zum SO wie folgt: *Zulässige Arten von baulichen Nutzungen:* *1. Einzelhandelsmärkte mit folgenden Sortimenten:* • *Lebensmittel-Vollsortimenter inklusive Backshop und Bistrobereich mit einem nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortiment mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.500 qm, dessen Warensortiment sich im Wesentlichen auf Wa-*

dem Jahr 2013 umfassend fortzuschreiben und zu aktualisieren. Vordringlich muss dabei ein konkreter Kooperationsplan für die beiden Standorte „Rieffstraße“ und „Innenstadt“ erarbeitet werden, um die zusätzlichen Kundenfrequenzen der „Rieffstraße“ tatsächlich auch für die Innenstadt nutzbar zu machen. *Nach der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts sollte der vorliegende Bebauungsplan an dessen Ergebnisse und Zielsetzungen angepasst werden und erneut in das Verfahren starten.*		*ren des täglichen Bedarfs aus folgenden Sortimentsbereichen beschränkt:* • *Nahrungs- und Genussmittel (inklusive Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke), Reformwaren* • *Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Drogeriewaren, inklusive Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), Apothekerwaren, pharmazeutische Artikel* • *Schnittblumen* • *Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroartikel* • *Zoologischer Bedarf* • *Randsortimente: Alle anderen zentrenrelevanten Sortimente sind innerhalb der maximal 2.500 qm Verkaufsfläche nur als Randsortimente zulässig. In der Summe aller Waren der Randsortimente dürfen diese ein Maß von 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes (250 qm) nicht übersteigen.* • *Drogeriemarkt nur im Falle einer Standortverlagerung mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment bis zu einer Verkaufsfläche von 750 qm. Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente wird auf maximal 10% dergesamten Verkaufsfläche beschränkt.* • *Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 750 qm* • *Einzelhandelsmarkt mit nicht zentrenrelevanten Warenangebot und mit einer maximalen Verkaufsfläche von 750 qm, wie zum Beispiel:* • *Tiere, Zooartikel, Tierpflegemittel, Tiernahrung* • *Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel* • *Bekleidung (Niedrigpreissegment)*

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

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

		Es wird empfohlen, vertiefende Freilandstudien für Vögel, Reptilien und die Haselmaus durchzuführen. Sollten geschützte Arten nachgewiesen werden, sind Maßnahmen gemäß §44 BNatSchG erforderlich, um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden. Dazu zählen Bauzeitbeschränkungen, Umsiedlungen (z. B. für Haselmaus und Mauereidechse) sowie die Schaffung von Ersatzhabitaten.
Bodenschutz *Eine Überprüfung des Plangebietes mit dem Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (ALKA) hat ergeben, dass dieses sich im Bereich der Altlast MZG_21837 „Raiffeisenhandel mit Getreidetrocknungsanlage und Güterschuppen der Bahn" befindet. Es handelt sich um einen ehemaligen Raiffeisenhandel mit Getreidetrocknungsanlage und Güterschuppen der Bahn.* *Dem LUA liegt eine orientierende Altlastenuntersuchung der HPC AG vor, die im September 2014 im Auftrag der UBG Projektentwicklungs GmbH erstellt wurde. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden im gesamten Planbereich Auffüllungen in einer Mächtigkeit zwischen 1,7 bis 6,3 m vorgefunden, die offensichtlich zur Auffüllung eines Saaraltarmes dienten und lokale Schadstoffauffälligkeiten aufweisen. Neben einer deutlichen Überschreitung des Prüfwertes nach Bodenschutzverordnung bezüglich PAK wurden erhöhte Werte an Schwermetallen und BTEX vorgefunden.* *Im Bereich der Altlast sind die Vorhaben und Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst nach Abschluss einer Bodensanierungsmaßnahme zulässig, wenn eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen auszuschließen ist oder der Verdacht gutachterlich durch einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz zugelassenen Sachverständigen ausgeräumt ist. Hierzu sind Tiefbaumaßnahmen durch einen Sachverständigen gem. § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz, Sachgebiete 2 - 5 der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung im Saarland / VSU in der derzeit gültigen Fassung (s. www.resymesa.de) zu begleiten. Gemäß § 4 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung*		Der Hinweis des LUA zur Altlastenverdachtsfläche wird zur Kenntnis genommen. Bei möglichen Altlasten in einem Bebauungsplan ergibt sich eine Nachforschungspflicht gem. 2.1.2 des „Altlastenerlass". Hierbei sind im Rahmen des Bebauungsplanes folgende Punkte zu beachten: • Nach dem Gebot planerischer Konfliktbewältigung darf ein Bebauungsplan die von ihm ausgelösten Nutzungskonflikte nicht unbewältigt lassen. Die auf Grund der Planung ggf. erforderliche Behandlung der Bodenbelastung (Vorkehrungen im weiten, nicht nur technischen Sinne) muss technisch, rechtlich und finanziell möglich sein. Im Bebauungsplan sind soweit erforderlich die Festsetzungen zu treffen, die zur Behandlung der Bodenbelastung nach § 9 BauGB zulässig und geeignet sind. • Die Gemeinde hat zu prüfen, ob der Bebauungsplan vor der Behandlung der Bodenbelastung in Kraft gesetzt werden kann oder ob die Behandlung der Bodenbelastung parallel zum Planverfahren durchgeführt wird und der Bebauungsplan erst nach deren Abschluss in Kraft gesetzt werden kann. • Vor Behandlung der Bodenbelastung kann der Bebauungsplan in Kraft gesetzt werden, wenn: ○ durch Festsetzungen im Bebauungsplan oder durch sonstige öffentlich-rechtliche Sicherungen (wie der Eintragung von Baulasten oder dem Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge) sichergestellt ist, dass von der Bodenbelastung

durch den v. g. Sachverständigen nachzuweisen. Ein entsprechendes Gutachten ist dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) vorzulegen. *Die Altlast MZG_21837 „Raiffeisenhandel mit Getreidetrocknungsanlage und Güterschuppen der Bahn“ ist eindeutig als Kontaminationsbereich zu kennzeichnen und in den Textteil mit aufzunehmen (§ 9 Abs. 5 Nr.3 BauGB, sowie Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren der Fachkommission „Städtebau“ der ARG EBAU).*		keine Gefährdungen für die vorgesehenen Nutzungen ausgehen können, oder wenn ○ eine Kennzeichnung ausreichend ist, weil die Durchführung der Maßnahmen nach den Umständen des Einzelfalls künftigem Verwaltungshandeln überlassen werden kann. Dabei erfordert das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung, dass die technische und wirtschaftliche Machbarkeit der erforderlichen Bodenbehandlung hinreichend genau prognostiziert werden kann und dass die rechtliche Umsetzung durch die nachfolgenden Verwaltungsverfahren (z.B. bauaufsichtliches Verfahren) gesichert ist.“ Die bezeichnete Fläche wird im Bauleitplan entsprechend der Anregung des LUA eindeutig als möglicher Kontaminationsbereich in Plan und Text gekennzeichnet (§ 9 Abs. 5 Nr.3 BauGB, sowie Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren der Fachkommission „Städtebau" der ARGEBAU). Der Bauleitplan darf keine Nutzung vorsehen, die mit einer vorhandenen oder vermuteten Bodenbelastung auf Dauer unvereinbar und deshalb unzulässig wäre. Daher wird im Bereich der Altlastverdachtsfläche festgesetzt, dass die Vorhaben und Nutzungen gem.§ 9 Abs. 2 BauGB erst nach Abschluss einer Bodensanierungsmaßnahme zulässig, oder wenn eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen auszuschließen ist bzw. der Verdacht gutachterlich durch einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zugelassenen Sachverständigen ausgeräumt ist.
Gewässerentwicklung und Hochwasserschutz *Die nördlichste Parzelle des Geltungsbereichs auf Gemarkung Merzig, Flur 21, Flurstück 206/71, befindet sich teilweise innerhalb des*		Der Hinweis des LUA im Hinblick auf das Hochwasserrisikogebiet der Saar wird zur Kenntnis genommen. Wie das LUA aber richtig feststellt, kommt es zu keiner Be-

Risikogebietes der Saar, d.h., sie wird bei extremen Hochwasserereignissen geflutet. In direkter Nähe ist ein Baufeld angeordnet. *Gem. § 78b (1) Nr. 1 WHG sind bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebieten insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 des BauGB zu berücksichtigen.* *Gem. Geländemodell liegt die Fläche des Geltungsbereichs auf einer Anschüttung östlich der Rieffstraße, so dass bei Flutung des Straßenbereichs sowie des angrenzenden Kreisverkehrs lediglich der Böschungsbereich überschwemmt wird. Erfolgt eine Anordnung des Marktes auf der bestehenden Geländehöhe, ist eine Hochwasserfreiheit gegeben. Wir bitten um Überprüfung bzw. Angabe der geplanten Geländehöhe im weiteren Verfahren.* *Bei Beachtung der v.g. Punkte sind keine weiteren Anmerkungen erforderlich.* *Abschließend ist zu erwähnen, dass bezüglich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB darüber hinaus unsererseits keine weiteren Anforderungen gestellt werden.* *Im weiteren Planverlauf (§ 4 Abs. 2 BauGB) ist eine Beteiligung unseres Hauses erforderlich.*		troffenheit der geplanten baulichen Anlagen, da das Hochwasserrisikogebiet lediglich an den Böschungsbereich heranreicht. Das geplante SO 2 liegt mit seinen baulichen Anlagen liegt aber außerhalb des Risikogebietes. Eine entsprechende Klarstellung wird in die Begründung aufgenommen. <u>Beschlussvorschlag:</u> Aufgrund der Stellungnahme des LUA beschließt der Rat der Stadt Merzig folgende Änderungen an Plan und Begründung: 1. Aufnahme einer Bedingten bzw. befristeten Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB wie folgt: *Im Bereich der Altlast sind die Vorhaben und Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst nach Abschluss einer Bodensanierungsmaßnahme zulässig, wenn eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen auszuschließen ist oder der Verdacht gutachterlich durch einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz zugelassenen Sachverständigen ausgeräumt ist. Hierzu sind Tiefbaumaßnahmen durch einen Sachverständigen gem. § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz, Sachgebiete 2 - 5 der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung im Saarland / VSU in der derzeit gültigen Fassung (s. www.resymesa.de) zu begleiten.* 2. Kennzeichnung der Altlast gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB wie folgt: *Weite Teile des Bebauungsplanes liegen im Bereich der im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (ALKA) erfassten Fläche mit der Bezeichnung:* *MZG_21837 „Raiffeisenhandel mit Getreidetrocknungsanlage und Güterschuppen der Bahn“* *Aufgabe der Kennzeichnung ist es, für die dem Bebauungsplan nachfolgenden Verfahren (z.B. Baugenehmigungsverfahren, Genehmigungsver-*

		fahren nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz) auf mögliche Gefährdungen und die erforderliche Berücksichtigung von Bodenbelastungen hinzuweisen ("Warnfunktion"). *Baumaßnahmen im Bereich der Deponie sind in Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz durch einen anerkannten Sachverständigen zu begleiten. Die planungsrechtlich zulässige Nutzung durch den o.g. Sachverständigen ist nachzuweisen. Ein entsprechendes Gutachten ist dem LUA vorzulegen. Das LUA erteilt dann erst die Freigabe zum Bau, so dass von einer fachgerechten Entsorgung / Sanierung der Altlast auszugehen ist.* 3. Ergänzung der Biotop- und Habitatpotenzialkartierung in der Begründung. 4. Aufnahme von Aussagen zum Hochwasserrisikogebiet in die Begründung.
24 LANDESBETRIEB FÜR STRASSENBAU Peter-Neuber-Allee 1 66538 Neunkirchen <u>Schreiben vom 03.07.2024</u> *„auf Grundlage der derzeit vorliegenden Unterlagen kann noch keine abschließende Beurteilung erfolgen.* *Da die Rieffstraße im Bereich der Ansiedelung eine Knotenpunktzufahrt eines signalisierten Knotenpunktes ist, kann im Bereich der Aufstellfläche der Rieffstraße keiner Anbindung des Marktes zugestimmt werden.* *Es ist aufzuzeigen, wo und wie die Anbindung des Marktes an die Rieffstraße sowie die Anbindung der Rieffstraße an die L.1.0. 173 erfolgt.* *Erst nach Vorlage kann seitens des LfS eine abschließende Stellungnahme erfolgen.“*		<u>Stellungnahme der Kreisstadt Merzig</u> Die genaue Lage der Anbindung des Marktes ist im Bebauungsplan bereits festgesetzt. Diese befindet sich ca. 120 m südlich des Knotenpunktes Rieffstraße / Lothringer Straße und damit verkehrstechnisch ausreichender Entfernung von diesem. <u>Ein gesonderter Beschluss ist nicht erforderlich.</u>

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

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

31 MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, INNOVATION, DIGITALES UND ENERGIE ABT E: WIRTSCHAFT- UND STRUKTURPOLITIK Franz-Josef-Röderstraße 17 66119 Saarbrücken		
<u>Schreiben vom 01.07.2024</u>		<u>Stellungnahme der Kreisstadt Merzig</u>
„zum im Betreff angeführtem Planverfahren äußern sich die Fachreferate des Ministeriums für Wirtschaft, Innovation, Digitales und Energie wie folgt:		
Grundsatzfragen der Energiepolitik *Zur Umsetzung landesweiter und bundesweiter Ziele in Bezug auf die Energiewende, der damit verbundenen Verringerung des Energiebedarfs und der ressourcenschonenden Erzeugung von Energie, wird wie folgt Stellung genommen:*		Das Gebäude wird möglich klimaneutral errichtet (Bau im KFW 40 – Standard). Auf dem Dach ist eine PV-Anlage vorgesehen, Ladesäulen für E-Fahrzeuge wird es auf den Stellplatzflächen geben. Damit sind wichtige Vorschläge aus dem Bereich „Grundsatzfragen der Energiepolitik“ bereits erfüllt.
Hinweis zu kommunalen Aufgaben im Bereich der Energieversorgung Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (vgl.§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. f BauGB). In diesem Sinne ist neben der grundsätzlich zu gewährleistenden Versorgungssicherheit innerhalb der räumlichen Verantwortung die Struktur der Energieversorgung auch im Hinblick auf die möglichen Auswirkungen auf den Klimawandel zu optimieren.		
Zu den allgemeinen Grundsätzen und Zielen der Bauleitplanung im Bereich der Energieversorgung, welche im Sinne der Nachhaltigkeit auch festgesetzt werden können (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. b BauGB), zählen insbesondere • *die Erhöhung der Energieeffizienz bei der Herstellung von Energie und durch Ausschöpfung der Möglichkeiten zur Energieeinsparung* • *die Verbesserung bzw. Schaffung der Voraussetzungen für den Einsatz regenerativer Energien*		

• *die bedarfsgerechte Bereitstellung von Flächen für Erzeugungsanlagen und Betriebe zur Erzeugung von Energie (Versorgungsflächen für die Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung; vgl.§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)* • *die verbrauchernahe Energiebereitstellung bei der Planung und Errichtung neuer Standorte.* *Zudem können im Bebauungsplan gemäß§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB aus städtebaulichen Gründen auch Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge festgesetzt werden.* *Energiewirtschaft, Montanindustrie* *Soweit noch nicht geschehen, wird darum gebeten, das Verfahren auch mit dem Oberbergamt des Saarlandes abzustimmen.* *Handel, Handwerk, Messe- und Kongresswesen, Kreativwirtschaft:* *Zum jetzigen Zeitpunkt kann noch nicht Stellung genommen werden, da noch wesentliche Unterlagen wie die Auswirkungsanalyse und die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Kreisstadt Merzig fehlen.“*		Das Oberbergamt wurde am Planverfahren beteiligt. Das neue Einzelhandelskonzept sowie die Auswirkungsanalyse liegen mittlerweile vor und werden dem Wirtschaftsministerium im Rahmen der anstehenden öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes zur Stellungnahme vorgelegt. <u>Ein gesonderter Beschluss ist nicht erforderlich.</u>
61 LANDKREIS MERZIG - WADERN **GESUNDHEITSAMT** Hochwaldstraße 44 66663 Merzig <u>Schreiben vom 05.07.2024</u> *„zum Vorentwurf / Scoping des o.g. Bebauungsplans bestehen seitens des Gesundheitsamtes keine grundsätzlichen Bedenken, sofern die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gemäß BauGB - § 1 Abs. 6, Nr. 1 berücksichtigt werden. Wenn zutreffend, sind die Vorgaben nach den*		<u>Stellungnahme der Kreisstadt Merzig</u> Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung werden, wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, berücksichtigt Fragestellungen der Trinkwasserverordnung werden erst in nachgeordneten Verfahren geklärt, sind aber nicht Bestandteil der Inhalte eines Bebauungsplanes.

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

Bebauungsplan "Vollsortimentmarkt Rieffstraße"

Kreisstadt Merzig

Teil A: Planzeichnung



Digitale Katastergrundlagen werden auf Grundlage von analoge Katasterkonkopien und Inselkarten erstellt.
Genauigkeit kann die Genauigkeit der digitalen Karte auch nur der Genauigkeit der zugrunde liegenden analogen Karte entsprechend
(Quelle: LVGL). Digitale Katastergrundlage: Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung Saarland

Teil B: Textteil

Festsetzungen
gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)
siehe Planzeichnung

1.1 Sonstiges Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Zulässige Arten von baulichen Nutzungen:
1. Einzelhandelsmärkte mit folgenden Sortimenten:
   - Lebensmittel-Vollsortimenter inklusive Backshop und Bistrobereich mit einem nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortiment mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.500 qm, dessen Warensortiment sich im Wesentlichen auf Waren des täglichen Bedarfs aus folgenden Sortimentsbereichen beschränkt:
     - Nahrungs- und Genussmittel (inklusive Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke), Reformwaren
     - Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Drogeriewaren, inklusive Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), Apothekerwaren, pharmazeutische Artikel
     - Schnittblumen
     - Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroartikel
     - Zoologischer Bedarf
     - Randsortimente: Alle anderen zentrenrelevanten Sortimente sind innerhalb der maximal 2.500 qm Verkaufsfläche nur als Randsortimente zulässig. In der Summe aller Waren der Randsortimente dürfen diese ein Maß von 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes (250 qm) nicht überstegen.
   - Drogeriemarkt nur im Falle einer Standortverlagerung mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment bis zu einer Verkaufsfläche von 750 qm. Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente wird auf maximal 10% der gesamten Verkaufsfläche beschränkt.
   - Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 750 qm
   - Einzelhandelsmarkt mit nicht zentrenrelevantem Warenangebot und mit einer maximalen Verkaufsfläche von 750 qm, wie zum Beispiel
     - Tiere, Zooartikel, Tierpflegemittel, Tiernahrung
     - Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel
     - Bekleidung (Niedrigpreissegment)
     - Haushaltswaren (bei Neuansiedlung max. 10 % der Verkaufsfläche)
     - Elektronistallationsbedarf
     - Elektrogeräte (braune und weiße Ware*), Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger, Computer und -zubehör
     - Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper
     - Möbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Büroorganisation
     - Matratzen, Bettwaren
     - Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten
     - Malereibedarf
     - Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren, Werkzeuge, Badeinrichtungen und -ausstattungen, Sanitär, Fliesen, Rolläden, Gitter, Rollos, Markisen
     - Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen
     - Baby- und Kinderartikel (sperrig, z.B. Kinderwagen, Kindersitze, Reisebetten o. Ä.), keine Spielwaren
     - Sportgroßgeräte
     - Campingartikel, Wohnmobilzubehör, Outdoor-Artikel, Sport- und Freizeitboote, Fahrräder und -zubehör
     - Kfz- und Motorradzubehör GmbH
     - Waffen, Jagd- und Angelsportgeräte und -zubehör
2. Die für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderliche Infrastruktur,
3. die erforderlichen Stellplätze
4. Werbeanlagen und Werbepylone
5. Anlieferbereiche, Lagerflächen und Lagerräume, Funktions- und Nebenräume
6. Sozialräume, Aufenthaltsräume und Verwaltungsräume
7. Feuerwehrumfahrten
8. Einkaufswagenboxen
9. Abfallpresse, Wertstoff- und Abfallbehälter
10. Sonstige Nebenanlagen
11. Ladestationen für Elektromobile
12. Fahrradstellplätze

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)
siehe Nutzungsschablone
Das Maß der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch die Festsetzung von

2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Im Sonstigen Sondergebiet wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt von:
OK = 9,0 m
Die Gebäudehöhe wird ermittelt über den Abstand zwischen dem höchsten Gebäudepunkt (Oberkante Gebäude) und der Oberkante des Erdgeschossfußbodens.
Die zulässige Oberkante kann durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten etc.) auf max. 10% der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 2,0 m überschritten werden. Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inklusive der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile sind weitere Überschreitungen zulässig. Eine Überschreitung der Gebäudeoberkante durch Dachaufbauten oder ähnliches für die Errichtung von Werbeanlagen ist nicht zulässig.

2.2 Grundflächenzahl (§19 Abs. 1 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl in dem Sondergebiet SO wird auf 0,9 festgesetzt.
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von:
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

mitzurechnen.

3. **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
siehe Nutzungsschablone
Im Sonstigen Sondergebiet SO wird eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Eine Gebäudelänge von über 50 m ist hier zulässig, Grenzabstände sind weiterhin einzuhalten.

4. **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
siehe Planzeichnung
Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind.
Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

5. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
siehe Planzeichnung
Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen, sind gem. §14 Abs. 2 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise zulässig.
Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass überdachte Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Nicht überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Eine ausreichende Anzahl an Abstellplätzen für Fahrräder soll auf dem Baugrundstück hergestellt werden. Orientierung geben dabei folgende Richtzahlen: - Großflächige Handelsbetriebe, Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren ab 800 m2 Verkaufsnutzfläche: 1 Fahrradstellplatz je 100 m2. Von den geforderten Fahrradstellplätzen sollen 90 % für Besucherinnen und Besucher sein.
Folgende Anforderungen sind zu erfüllen:
a) Die Grundfläche für einen notwendigen Fahrradabstellplatz beträgt mindestens 0,70 m Breite und 2 m. Länge. Der Seitenabstand zwischen zwei Anlehnbügeln beträgt bei paralleler Aufstellung mindestens 1 m und bei Schräg- oder Hoch-/Tiefaufstellung mindestens 0,50 m. Die Breite des Erschließungsgangs zwischen den Fahrradabstellplätzen beträgt bei rechtwinkliger Aufstellung mind. 1,80 m, bei Schrägaufstellung mind. 1,30 m.
b) Abstellmöglichkeiten für Fahrradanhänger und Lastenräder müssen berücksichtigt werden. Dabei ist je zwanzig notwendige Fahrradabstellplätze ein Stellplatz für Lastenräder oder Anhänger herzustellen. Lastenräder bedürfen aufgrund ihrer größeren Maße (0,85m x 2,60 m) einer entsprechend dimensionierten Abstellfläche. Gleiches gilt für Stellplätze für Anhänger (1 m x 1,60 m zusätzlich zum Fahrrad).

6. **Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
siehe Planzeichnung
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für das Sondergebiet ein Ein- und Ausfahrtsbereich zur Rieffstraße festgesetzt.

7. **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
siehe Planzeichnung
P1: Stellplatzbegrünung
Auf je 6 Stellplätze muss mindestens ein hochstämmiger Baum gepflanzt werden. Die Pflanzung der Bäume erfolgt entweder auf einem Stellplatz oder auf einem mindestens 1 m breiten Mittelstreifen zwischen den Stellplatzreihen. Bei den Anpflanzungen sind die DIN 18320, DIN 18915, DIN 18916, DIN 18919, DIN 18920 sowie die FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen (Teil1 und 2), FLL ZTV Baumpflege und FLL Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen zu beachten. Erfolgte Anpflanzungen und deren dauerhafte Pflege unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.
Die Baumartenauswahl hat standortgerecht zu erfolgen. Folgende Artenauswahl dient als Orientierung. Abweichungen dazu werden mit dem FB Stadtplanung und Umwelt abgestimmt.

Acer platanoides CLEVELAND' Spitzahorn
Ailanthus altissima Götterbaum
Corylus colurna Baumhasel
Platanus x acerifolia Platane
Pyrus calleryana CHANTICLEER' chinesische Wildbirne
Pyrus communis BEACH HILL' Birne
Robinia pseudoacacia MONOPHYLLA' einblättrige Robinie
Sophora japonica japanischer Schnurbaum
Sorbus intermedia BRO(WERS' schwedische Mehlbeere
Tilia cordata "Greenspire" Stadtlinde
Tilia vulgaris Pallidal' Kaiserlinde

In der Regel sind Hochstämme, 3-4xv, mB, StU. 20-25 cm zu verwenden. Die Größe der Pflanzgrube beträgt mindestens 12 m³. Die offene Baumscheibe einer überbauten Baumgrube ist mindestens 6 m² groß (Innenmaß, gemessen zwischen Betonrückenstützen Bordstein), unbefestigt und ohne Verdichtungen. Auf den Baumscheiben ist ein Anfahr- und Überfahrschutz aus Stein oder Metall einzubauen. Soweit das geforderte Substratvolumen mit der offenen Baumscheibe nicht erzielt werden kann, sind unter den unmittelbar angrenzenden befestigten Flächen belüftete Baumsubstrate einzubauen. Es sind Substrate mit Eigenschaften gemäß FLL-Richtlinie "Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 + 2" zu verwenden.

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

Dachbegrünung
Dächer mit einer Neigung von weniger als 20° sind bei einer zusammenhängenden Fläche ab 10m² mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden ist eine naturnahe Vegetation und ein Substrat mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen. Bei intensiver Dachbegrünung ist eine zusätzliche Bewässerung zulässig. Nutzbare Dachterrassen sind bis zu einem Anteil von 30% der gesamten Dachfläche von der Begrünungspflicht ausgenommen. Energetisch genutzte Dachflächen können mit einer Dachbegrünung kombiniert werden.

Fassadenbegrünung
Mauern und großflächige, (überwiegend) fensterlose Außenwände von Gebäuden (Fläche größer 30m2) sind mindestens zu 15% mit geeigneten Rankgehölzen oder Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Für alle Pflanzmaßnahmen sind die DIN 18916 und DIN 18920 entsprechend zu beachten, d.h. es wird u.a. eine offene Fläche von mindestens 6m² und 16m² Grundfläche des durchwurzelbaren Raumes mit einer Tiefe von mindestens 80cm vorhanden sein. Zudem sind gebietseheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben" (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze" (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Zur optimalen Entfaltung der Funktionalität der Baumreihen sind zur Anpflanzung nur standortgerechte Arten bzw. deren Sorten zu verwenden, die für den städtischen Straßenraum geeignet sind. Hierzu kann beispielsweise die „GALK-Straßenbaumliste, Arbeitskreis Stadtbäume" der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz herangezogen werden.

Die folgende Artenliste stellt daher lediglich eine beispielhafte Auswahl der zu pflanzenden Gehölze dar:

Pflanzliste Gehölze

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

Pflanzqualität
Zur schnelleren Wirksamkeit der Anpflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes ins Landschaftsbild werden folgende Mindest-Qualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt. Die Pflanzqualität hat daher den Mindeststandards der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V., Bonn) zu entsprechen:
- Heister: 2xv, ab 100 m
- Sträucher: 2 Tr; ab 60 cm

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

8. **Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
siehe Planzeichnung
Die bestehenden Pflanzungen bzw. Gehölze innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB gekennzeichneten Fläche sind dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang nachzupflanzen. Insbesondere die 21 Rosskastanien (Aesculus hippocastanum) entlang der "Rieffstraße" sind als Einzelbäume dauerhaft zu erhalten.

9. **Bedingte / befristete Festsetzung** (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Im Bereich der Altlast sind die Vorhaben und Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst nach Abschluss einer Bodensanierungsmaßnahme zulässig, wenn eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen auszuschließen ist oder der Verdacht gutachterlich durch einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz zugelassenen Sachverständigen ausgeräumt ist. Hierzu sind Tiefbaumaßnahmen durch einen Sachverständigen gem. § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz, Sachgebiete 2 - 5 der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung im Saarland / VSU in der derzeit gültigen Fassung (s. www.resymesa.de) zu begleiten.

10. **Räumlicher Geltungsbereich** (§ 9 Abs.7 BauGB)
Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Kennzeichnung
gem. § 9 Abs. 5 Nr.3 BauGB

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind
Weite Teile des Bebauungsplanes liegen im Bereich der im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (ALKA) erfassten Fläche mit der Bezeichnung:
MZG_21837 „Raffineriehandel mit Getreidetrocknungsanlage und Güterschuppen der Bahn"
Aufgabe der Kennzeichnung ist es, für die dem Bebauungsplan nachfolgenden Verfahren (z.B. Baugenehmigungsverfahren, Genehmigungsverfahren nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz) auf mögliche Gefährdungen und die erforderliche Berücksichtigung von Bodenbelastungen hinzuweisen ("Warnfunktion").

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

Hinweise

Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Hierbei sind die Bestimmungen der DIN18320 zu beachten. Ebenso zu beachten ist die DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben.

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

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

Telekommunikationslinien
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelzweifahrzeugen angefahren werden können. Bei Konkretisierung ihrer Planungen durch einen Bebauungsplan ist eine Planauskunft und Einweisung von unserer zentralen Stelle einzuholen.

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

Gesetzliche Grundlagen

Bund:

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88).

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert wurde.

Land:

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1731 vom 18. November 2010 (Amtsbl. I, S. 2599), zuletzt geändert durch Artikel 92 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. 1997, S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Dezember 2024 (Amtsbl. I S. 1086, 1087).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz -BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340) geändert worden ist.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der neuen Fassung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).

Klimaschutzgesetz (KSG) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235) geändert worden ist.

Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG), verkündet als Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutzrechts vom 05. April 2006 (Amtsbl. 2006 , S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. 2004, S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 173 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Saarländisches Klimaschutzgesetz (SKSG) vom 12.Juli 2023 (Amtsbl. I S.620), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. November 2024 (Amtsbl.I S. 1074).

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), verkündet als Artikel 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege vom 13. Juni 2018 (Amtsbl. 2018, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 260 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Landesbauordnung (LBO), verkündet als Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsbl. 2004, S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Amtsbl. I S. 212).

Saarländisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG SL) vom 28. Februar 1973 (Amtsbl. 1973, S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Juli 2015 (Amtsbl. I S. 632).

Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtsbl. 2002, S. 990) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2024 (Amtsbl. I S. 854).

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

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

SO — Sonstige Sondergebiete, hier: Lebensmittelmarkt (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,9 Grundflächenzahl

OK 9 m Gebäudehöhe (Oberkante Gebäude)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Ein- und Ausfahrtbereich

Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bäume - Erhaltung

P2 — Pflanzmaßnahmen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Farblich ergänzende Darstellung für Flächen zum Anpflanzen und Erhalt

Baugebiet	OK
SO	9 m
GRZ	Bauweise
0,9	a

Art der baulichen Nutzung | Gebäude-höhe
Grundflächenzahl | Bauweise

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Kreisstadt Merzig hat in seiner Sitzung am __.__.____ die Aufstellung des Bebauungsplans "Vollsortimentmarkt Rieffstraße" beschlossen (§ 2 Abs.1 BauGB).
Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.____ durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Kreisstadt Merzig ortsüblich bekannt gemacht.

Merzig, den

.....
Der Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan "Vollsortimentmarkt Rieffstraße" wurde in der öffentlichen Sitzung am __.__.____ vom Rat der Kreisstadt Merzig als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde gebilligt. (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Beteiligungsverfahren
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom __.__.____ bis __.__.____ durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom __.__.____ frühzeitig von der Planung unterrichtet (§ 4 Abs.1 BauGB).

Der Rat der Kreisstadt Merzig hat in seiner Sitzung am __.__.____ den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ während der Dienststunden öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am __.__.____ durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Kreisstadt Merzig ortsüblich bekannt gemacht. Hierbei wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom __.__.____ von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Rat der Kreisstadt Merzig hat in seiner öffentlichen Sitzung am __.__.____ die abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft.

Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom __.__.____ mitgeteilt (§ 4 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Ausfertigung
Die Satzung des Bebauungsplans "Vollsortimentmarkt Rieffstraße" wird hiermit ausgefertigt.

Merzig, den

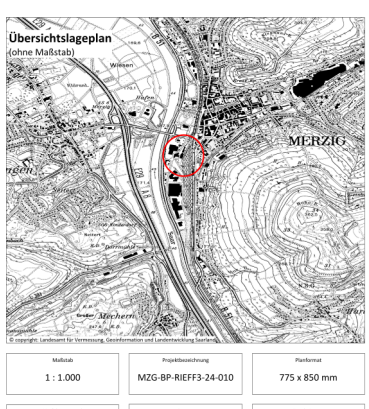
.....
Der Oberbürgermeister

Bekanntmachung
Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am __.__.____ im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Kreisstadt Merzig ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Merzig, den

.....
Der Oberbürgermeister



Maßstab	Projektbezeichnung	Planformat
1 : 1.000	MZG-BP-RIEFF3-24-010	775 x 850 mm

Verfahrensstand	Datum	Bearbeitung
Entwurf - Öffentliche Auslegung	23.04.2025	Dipl.- Geogr. Th. Eisenhut

Kreisstadt Merzig

Bebauungsplan "Vollsortimentmarkt Rieffstraße"

ARGUS CONCEPT
Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH
Gerbenstraße 25 I 66424 Homburg / Saar
Tel.: 0684 41 / 95932 70
Email: info@argusconcept.com
www.argusconcept.com

Bauleitplanung | Städtebau I Architektur Freiraumplanung | Umweltplanung Landschaftsplanung | Dienstleistung CAD I GIS

Bebauungsplan „Vollsortimentmarkt Rieffstraße“

Begründung

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



ARGUS CONCEPT
Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH

Bebauungsplan „Vollsortimentmarkt Rieffstraße“

Bearbeitet im Auftrag der

Einkaufszentrum Rieffstr. MZG GmbH
Haagstraße 6
66679 Losheim am See

In Zusammenarbeit mit der

Kreisstadt Merzig
Brauerstraße 5
66663 Merzig

Verfahrensbetreuung:

ARGUS CONCEPT
Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH
Gerberstraße 25
66424 Homburg / Saar

Tel.: 06841 / 95932-70

E-Mail: info@argusconcept.com
Internet: www.argusconcept.com

Projektleitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

Projektbearbeitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

Stand: **23.04.2025**

Inhaltsverzeichnis **Seite**

1 VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG 1

1.1 ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG 1

1.1.1 Stärkung der Einkaufs- und Versorgungsqualität der Kreisstadt Merzig 1

1.1.2 Änderung bestehender Bebauungspläne 2

1.2 GRÜNDE FÜR DIE STANDORTWAHL 2

1.2.1 Sinnvolle Revitalisierung innerstädtischer Brachflächen 2

1.2.2 Günstige Verkehrserschließung 2

1.2.3 Flächenverfügbarkeit und Planungssicherheit 2

2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN 3

3 VERWENDETE FACHGUTACHTEN 3

4 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET 4

4.1 LAGE DES PLANGEBIETS, TOPOGRAPHIE 4

4.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 4

4.3 DERZEITIGE SITUATION UND VORHANDENE NUTZUNGEN / GRÜNORDNERISCHE BESTANDSAUFNAHME / UMGEBUNGSNUTZUNG 5

5 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG 8

5.1 Vorgaben der Raumordnung 8

5.1.1 LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006) 8

5.1.2 LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004) 11

5.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 11

6 PLANFESTSETZUNGEN 12

6.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG / BODENNUTZUNG 12

6.1.1 Sonstiges Sondergebiet SO 1 – Lebensmittelvollsortiment-Markt (§ 11 Abs. 3 BauNVO) 12

6.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 14

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) 15

6.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) 16

6.3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 22 BAUNVO) 17

6.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 BAUNVO) 17

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

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lage im Raum (Quelle: Openstreetmap.org) 4

Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vollsortimentmarkt Rieffstraße“ 5

Abbildung 3: Gebüsch im Nordwesten (oben), Gebüsch entlang der Bahngleise (links unten) und Gebüsch im Süden (rechts unten), Foto: ARGUS CONCEPT 6

Abbildung 4: Schotterweg im Westen und Schotterhaufen (oben links), Schotterweg im Nordosten (oben rechts), Großer Schotterhaufen im Süden (unten links) und gestautes Wasser am Fuße des Schotterhaufens (unten rechts), Foto: ARGUS CONCEPT 7

Abbildung 5: Ruderalflächen angrenzend an die Brombeergebüsche (oben), Ruderalflächen im Süden (unten), Foto: ARGUS CONCEPT 8

Abbildung 6 : LEP Umwelt (Auszug) 11

Abbildung 7: Bisherige Darstellung des FNP 12

1 VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG

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

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

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

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

1.1 ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG

1.1.1 Stärkung der Einkaufs- und Versorgungsqualität der Kreisstadt Merzig

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

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

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

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

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

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

1.1.2 Änderung bestehender Bebauungspläne

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

1.2 GRÜNDE FÜR DIE STANDORTWAHL

1.2.1 Sinnvolle Revitalisierung innerstädtischer Brachflächen

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

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

1.2.2 Günstige Verkehrserschließung

Das Plangebiet profitiert von einer optimalen Verkehrsanbindung:

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

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

1.2.3 Flächenverfügbarkeit und Planungssicherheit

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

2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan „Vollsortimentmarkt Rieffstraße“ wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Dieses Verfahren wurde im Rahmen einer Novelle des BauGB zum 1. Januar 2007 eingeführt. Ziel der Gesetzesnovelle war es unter anderem, die Verfahren für die Aufstellung von Bebauungsplänen, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, wesentlich zu beschleunigen. Im § 13a BauGB, der neu ins Gesetz aufgenommenen wurde, wird das so genannte „beschleunigte Verfahren“ geregelt. Danach können Bebauungspläne aufgestellt werden, „wenn in ihnen eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² (…) festgesetzt wird.“

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

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

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

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

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

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

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

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

3 VERWENDETE FACHGUTACHTEN

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

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

4 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

4.1 LAGE DES PLANGEBIETS, TOPOGRAPHIE

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

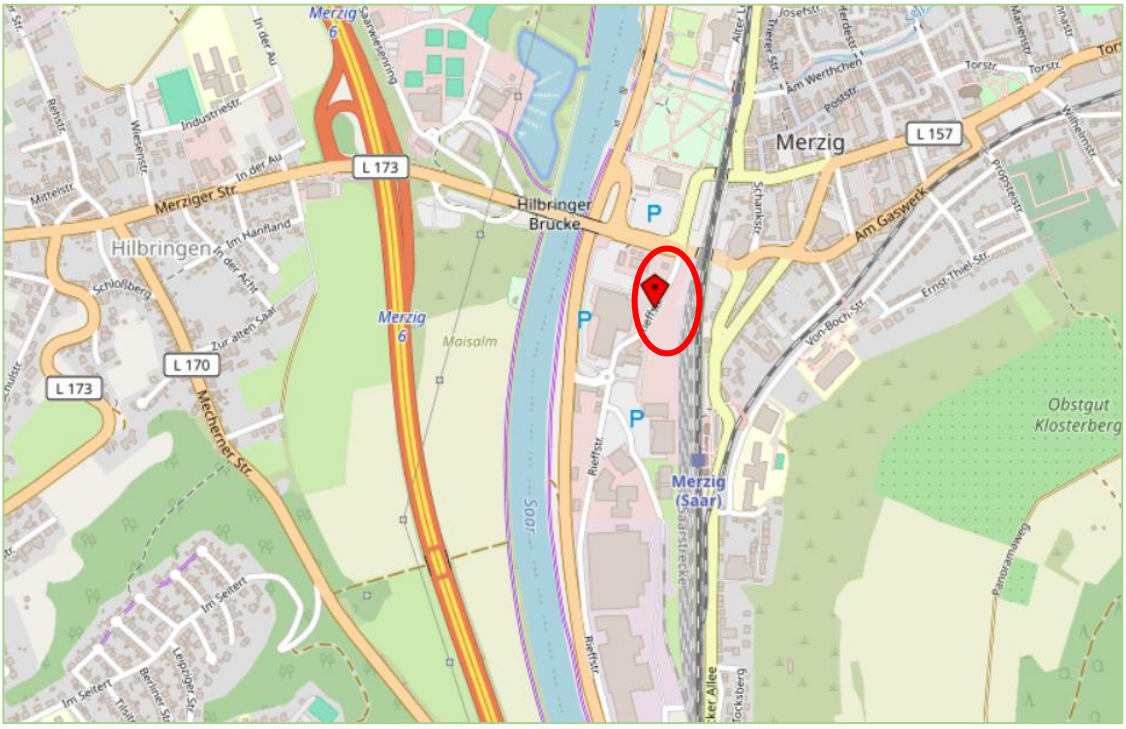


Abbildung 1: Lage im Raum (Quelle: Openstreetmap.org)

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

4.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vollsortimentmarkt Rieffstraße“ umfasst die Parzellen

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

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

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

- Im Westen: durch die Rieffstraße bzw. durch das Gelände des „Möbelpark“

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.

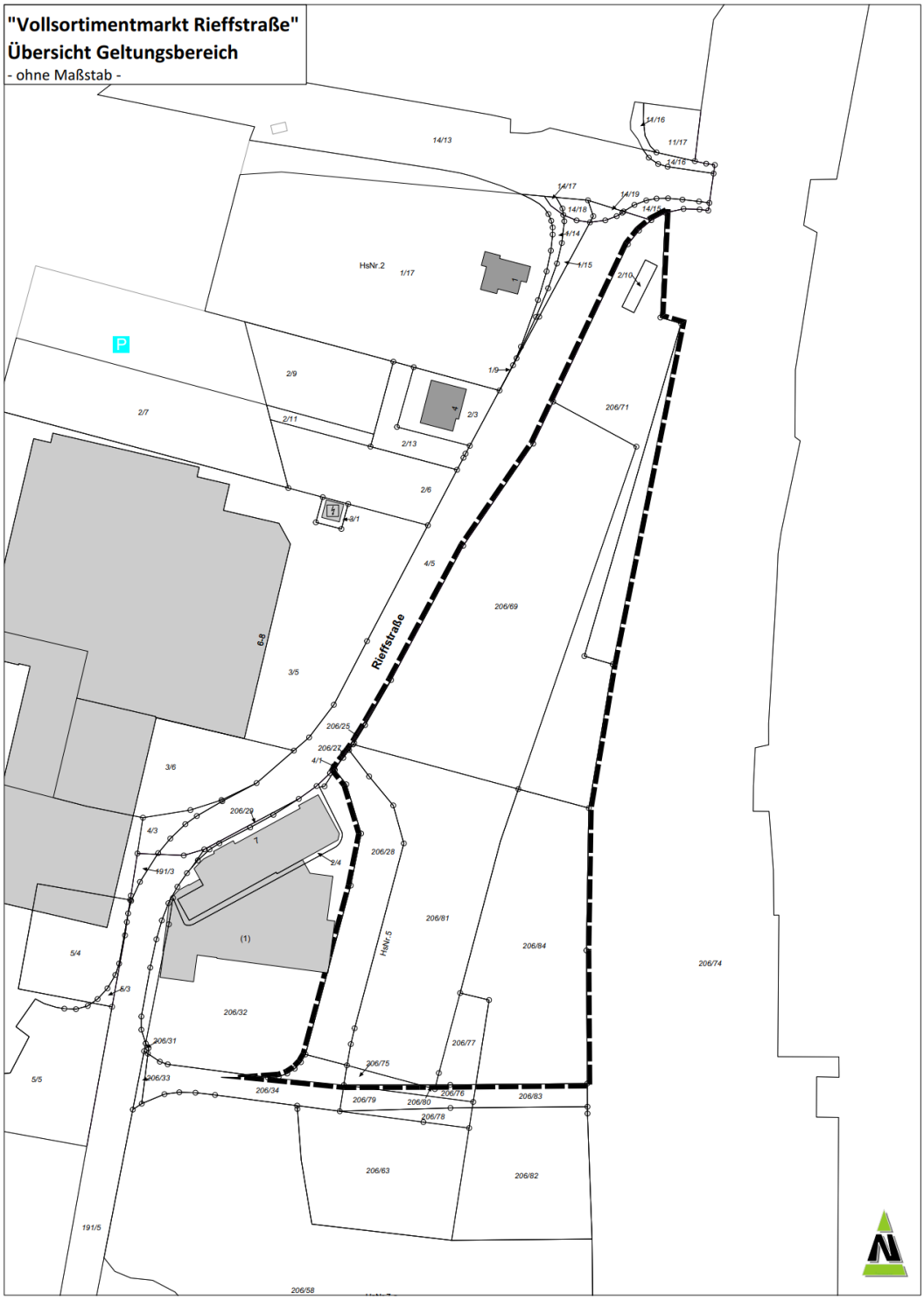


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vollsortimentmarkt Rieffstraße“

4.3 DERZEITIGE SITUATION UND VORHANDENE NUTZUNGEN / GRÜNORDNERISCHE BESTANDSAUFNAHME / UMGEBUNGSNUTZUNG

Die derzeitige Nutzung im Plangebiet lässt sich anhand einer Bestandskartierung aus dem April 2024 wie folgt beschreiben:

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

1.8.3 Sonstiges Gebüsch

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



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

3.1 Vollversiegelte Flächen

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

3.2 Teilversiegelte Flächen

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

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



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

3.6 Ruderalflächen

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

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



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

Angrenzende Biotoptypen

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

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

5 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

5.1 VORGABEN DER RAUMORDNUNG

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

5.1.1 LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006)

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

- die Festlegung von Zielen für die Wohnsiedlungstätigkeit,

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

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

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

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

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

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

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

Die geplante Ansiedlung eines Edeka-Vollsortimenters (2.500 m²) und eines ergänzenden Fachmarktes (750 m², Drogerie oder Getränke) im Versorgungsbereich Rieffstraße erfüllt sämtliche raumordnerischen Vorgaben des Landesentwicklungsplans (LEP-Siedlung). Die Auswirkungsanalyse bestätigt, dass das Vorhaben nicht nur die Versorgungslücke in Merzig schließt, sondern auch die zentralörtliche Funktion der Stadt als Mittelzentrum stärkt – ohne bestehende Einzelhandelsstrukturen zu gefährden.

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

Bedarfsgerechte, verbrauchernahe Versorgung

Das Vorhaben – bestehend aus einem Edeka-Vollsortimenter (2.500 m² Verkaufsfläche) und einem ergänzenden Fachmarkt (Drogerie oder Getränkemarkt, je 750 m²) – trägt substanziell zur Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung in Merzig bei. Die Auswirkungsanalyse zeigt, dass insbesondere die Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln sowie Gesundheits- und Körperpflegeprodukten gestärkt wird. In beiden Varianten des Vorhabens wird eine deutlich gesteigerte Kaufkraftbindung in diesen Warengruppen erzielt. So steigt z. B. die Kaufkraftbindung im Bereich NuG von 72,3 % auf bis zu 83,7 %.

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

Konzentrationsgebot (Zulässigkeit nur in zentralen Orten)

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

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

Funktionale Einfügung in die zentralörtliche Versorgungsstruktur

Die geplante Einzelhandelseinrichtung fügt sich hinsichtlich Sortimente (täglicher Bedarf + Drogeriewaren) und Dimension (Verkaufsfläche < 3.500 m²) in die zentralörtliche Funktion Merzigs als Mittelzentrum ein. Das Sortiment ist eindeutig mittelzentrumsadäquat und ergänzt die Angebotsstruktur in der Stadt ohne Überschneidungen mit gehobenen Zentrensortimenten wie Unterhaltungselektronik oder hochwertigen Bekleidungslagen.

- Zielerfüllung: Ja – funktionale Einfügung ist gewährleistet.

Einhaltung des Kongruenzgebots (Einzugsgebiet ≠ Verflechtungsbereich überschreiten)

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

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

Beeinträchtigungsverbot (kein Schaden für zentrale Orte und benachbarte Zentren)

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

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

Städtebauliches Integrationsgebot (räumlich-funktionaler Zusammenhang mit dem ZVB)

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

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

Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

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

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

5.1.2 LEP Teilabschnitt „Umwelt" (Fassung vom 13.07.2004)

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

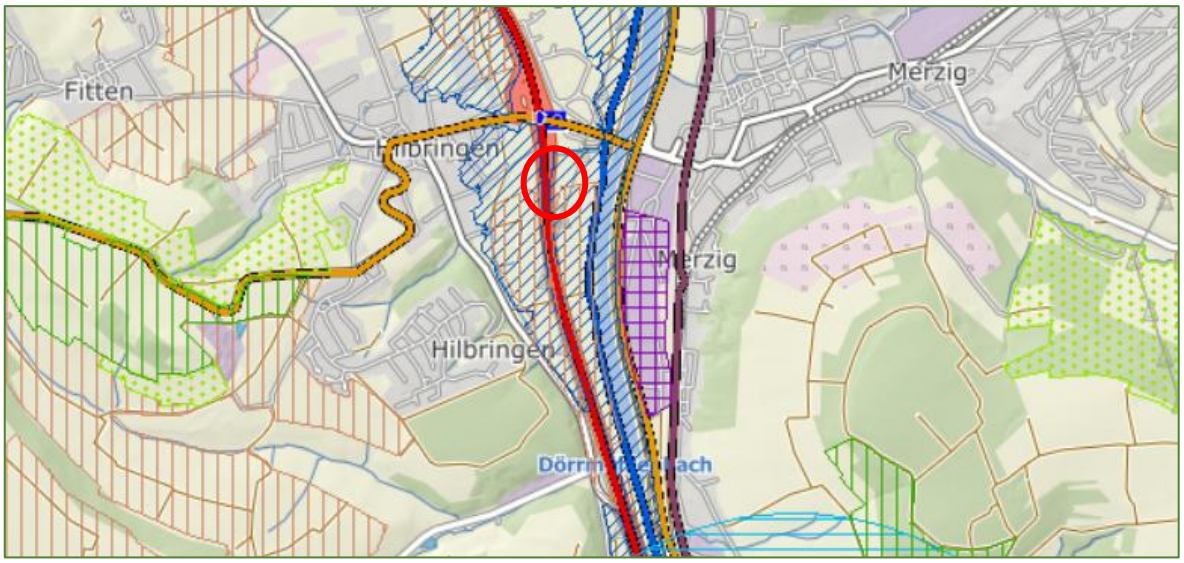


Abbildung 6 : LEP Umwelt (Auszug)

5.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

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

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

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

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

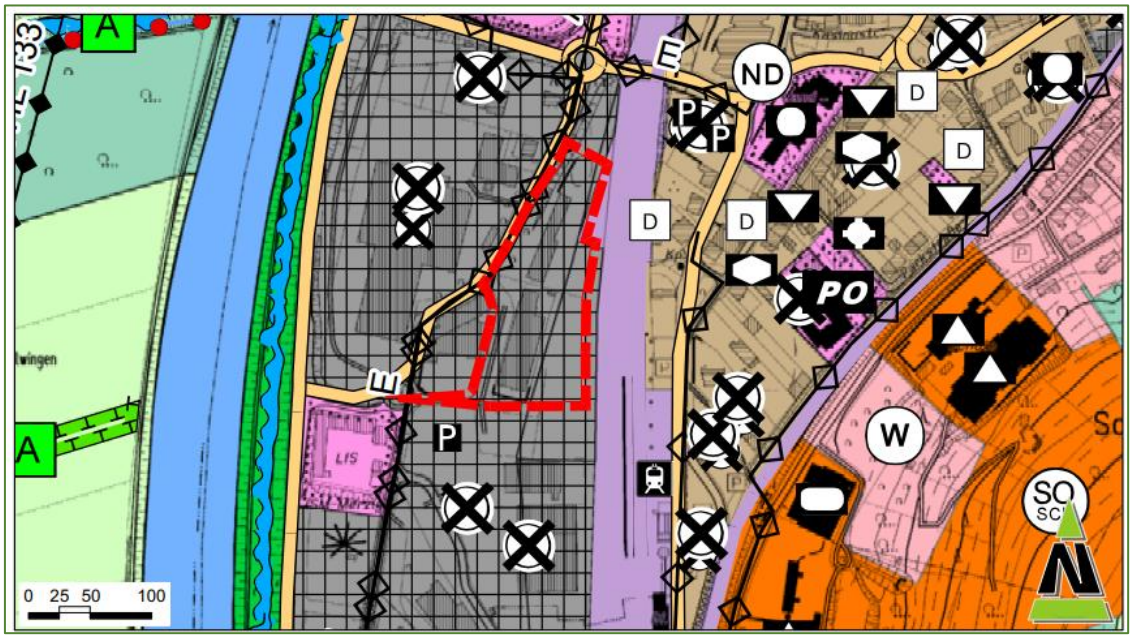


Abbildung 7: Bisherige Darstellung des FNP

6 PLANFESTSETZUNGEN

6.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG / BODENNUTZUNG

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

Zulässige Arten von baulichen Nutzungen:

1. Einzelhandelsmärkte mit folgenden Sortimenten:

- Lebensmittel-Vollsortimenter inklusive Backshop und Bistrobereich mit einem nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortiment mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.500 qm, dessen Warensortiment sich im Wesentlichen auf Waren des täglichen Bedarfs aus folgenden Sortimentsbereichen beschränkt:

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

- Drogeriemarkt nur im Falle einer Standortverlagerung mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment bis zu einer Verkaufsfläche von 750 qm. Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente wird auf maximal 10% dergesamten Verkaufsfläche beschränkt.

- Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 750 qm

- Einzelhandelsmarkt mit nicht zentrenrelevanten Warenangebot und mit einer maximalen Verkaufsfläche von 750 qm, wie zum Beispiel:

    - Tiere, Zooartikel, Tierpflegemittel, Tiernahrung
    - Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel
    - Bekleidung (Niedrigpreissegment)
    - Haushaltswaren (bei Neuansiedlung max. 10 % der Verkaufsfläche)
    - Elektroinstallationsbedarf • Elektrogeräte (braune und weiße Ware*), Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger, Computer und -zubehör
    - Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper
    - Möbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Büroorganisation
    - Matratzen, Bettwaren
    - Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten
    - Malereibedarf
    - Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren, Werkzeuge, Badeinrichtungen und -ausstattungen, Sanitär, Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen
    - Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen
    - Baby- und Kinderartikel (sperrig, z.B. Kinderwagen, Kindersitze, Reisebetten o.Ä.), keine Spielwaren
    - Sportgroßgeräte
    - Campingartikel, Wohnmobilzubehör, Outdoor-Artikel, Sport- und Freizeitboote, Fahrräder und -zubehör
    - Kfz- und Motorradzubehör GmbH
    - Waffen, Jagd- und Angelsportgeräte und -zubehör

2. Die für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderliche Infrastruktur,
3. die erforderlichen Stellplätze
4. Werbeanlagen und Werbepylone
5. Anlieferbereiche, Lagerflächen und Lagerräume, Funktions- und Nebenräume
6. Sozialräume, Aufenthaltsräume und Verwaltungsräume
7. Feuerwehrumfahrten
8. Einkaufswagenboxen
9. Abfallpresse, Wertstoff- und Abfallbehälter
10. Sonstige Nebenanlagen
11. Ladestationen für Elektromobile
12. Fahrradstellplätze

Erklärung / Begründung

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

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

„Einkaufszentren,

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

sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig."

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

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

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

Die Festsetzung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.500 m² ermöglicht es, die Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs zu versorgen, einschließlich Lebensmitteln, Gesundheits- und Körperpflegeartikeln, Schnittblumen sowie Büchern und Schreibwaren. Durch die Begrenzung der Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche wird sichergestellt, dass der Fokus auf den Kernsortimenten liegt und die Versorgungsfunktion nicht durch übermäßige Randsortimente beeinträchtigt wird. Diese Maßnahme trägt dazu bei, dass der Markt seine zentrale Rolle in der Nahversorgung effektiv erfüllen kann.

Darüber hinaus bietet die Zulässigkeit eines Drogeriemarkts und eines Getränkemarkts mit jeweils maximal 750 m² Verkaufsfläche eine flexible Anpassung an die Bedürfnisse der Bevölkerung und des Marktes. Diese Märkte können bei Bedarf ergänzend zum Vollsortimenter errichtet werden, was eine zusätzliche Differenzierung des Angebots ermöglicht und die Attraktivität des Standorts erhöht. Auch die Zulässigkeit eines Einzelhandelsmarkts mit nicht zentrenrelevanten Warenangeboten und einer maximalen Verkaufsfläche von 750 m² bietet die Möglichkeit, spezielle Bedarfe zu decken, ohne die städtebauliche Ordnung zu gefährden.

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

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

6.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Festsetzung

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

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

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

mitzurechnen.

Erklärung / Begründung

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

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

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

Ein Lebensmittelvollsortiment-Markt mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.500 m² erfordert eine entsprechende Grundfläche, um die notwendige Infrastruktur wie Lagerflächen, Anlieferbereiche, Sozialräume und Stellplätze unterzubringen. Diese zusätzlichen Flächen sind für den ordnungsgemäßen Betrieb des Marktes unerlässlich und tragen zur Funktionalität des Standorts bei. Die GRZ von 0,9 ermöglicht es, diese funktionalen Anforderungen zu erfüllen, ohne die städtebauliche Ordnung zu beeinträchtigen.

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

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

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

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

6.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Festsetzung

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

OK = 9,0 m

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

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

Erklärung / Begründung

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

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

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

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

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

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

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

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

Festsetzung

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

Erklärung / Begründung

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

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

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

Die abweichende Bauweise ist notwendig, um den funktionalen Anforderungen eines großflächigen Einzelhandelsmarktes gerecht zu werden. Ein Lebensmittelvollsortiment-Markt mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.500 m² erfordert eine entsprechende Gebäudelänge, um die notwendigen Verkaufsflächen, Lagerbereiche, Sozialräume und technischen Anlagen effizient unterzubringen. Eine Beschränkung der Gebäudelänge auf 50 Meter wäre in diesem Fall nicht praktikabel und würde die funktionale Nutzung des Marktes einschränken.

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

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

Festsetzung

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

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

Erklärung / Begründung

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

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

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

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

6.5 VERKEHR

6.5.1 Verkehrliche Konzeption

Verkehrsanbindung des Plangebietes

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

Die Rieffstraße führt im weiteren Verlauf in Richtung Süden und Nordwesten zur L174 und in Richtung Norden zur L173. Damit ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die L173 stellt über die Hilbringer Brücke auch die Anbindung an die BAB A 8 her.

Ruhender Verkehr

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

ÖPNV

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

Fußläufige Anbindung

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

6.5.2 Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption

Für den Themenbereich Verkehr trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

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

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

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

Großflächige Handelsbetriebe, Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren ab 800 m^2 Verkaufsnutzfläche: 1 Fahrradstellplatz je 100 m2. Von den geforderten Fahrradstellplätzen sollen 90 % für Besucherinnen und Besucher sein. Folgende Anforderungen sind zu erfüllen:

a) Die Grundfläche für einen notwendigen Fahrradabstellplatz beträgt mindestens 0,70 m Breite und 2 m. Länge. Der Seitenabstand zwischen zwei Anlehnbügeln beträgt bei paralleler Aufstellung mindestens 1 m und bei Schräg- oder Hoch-/Tiefaufstellung mindestens 0,50 m. Die Breite des Erschließungsgangs zwischen den Fahrradabstellplätzen beträgt bei rechtwinkliger Aufstellung mind. 1,80 m, bei Schrägaufstellung mind. 1,30 m. b

b)) Abstellmöglichkeiten für Fahrradanhänger und Lastenräder müssen berücksichtigt werden. Dabei ist je zwanzig notwendige Fahrradabstellplätze ein Stellplatz für Lastenräder oder Anhänger herzustellen. Lastenräder bedürfen aufgrund ihrer größeren Maße (0,85m x 2,60 m) einer entsprechend dimensionierten Abstellfläche. Gleiches gilt für Stellplätze für Anhänger (1 m x 1,60 m zusätzlich zum Fahrrad).

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

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

6.6 VER- UND ENTSORGUNG

6.6.1 Allgemeine Konzeption

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

Wasser-, Strom- und Gasversorgung sowie Abwasserentsorgung

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

6.6.2 Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung

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

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

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

6.7 GRÜN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Hierzu werden folgende grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

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

P1: Stellplatzbegrünung

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

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

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

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

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

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

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

Die Größe der Pflanzgrube beträgt mindestens 12 m³. Die offene Baumscheibe einer überbauten Baumgrube ist mindestens 6 m² groß (Innenmaß, gemessen zwischen Betonrückenstützen Bordstein), unbefestigt und ohne Verdichtungen.

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

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

P2: Randeingrünung

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

Dachbegrünung

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

Fassadenbegrünung

Mauern und großflächige, (überwiegend) fensterlose Außenwände von Gebäuden (Fläche größer 30m2) sind mindestens zu 15% mit geeigneten Rankgehölzen oder Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Für alle Pflanzmaßnahmen sind die DIN 18916 und DIN 18920 entsprechend zu beachten, d.h. es wird u.a. eine offene Fläche von mindestens 6m² und 16m² Grundfläche des durchwurzelbaren Raumes mit einer Tiefe von mindestens 80cm verlangt. Zudem sind gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Zur optimalen Entfaltung der Funktionalität der Baumreihen sind zur Anpflanzung nur standortgerechte Arten bzw. deren Sorten zu verwenden, die für den städtischen Straßenraum geeignet sind. Hierzu kann beispielsweise die „GALK-Straßenbaumliste, Arbeitskreis Stadtbäume“ der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz herangezogen werden. Die folgende Artenliste stellt daher lediglich eine beispielhafte Auswahl der zu pflanzenden Gehölze dar:

<u>Pflanzliste Gehölze</u>

- Schlehe (Prunus spinosa)

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

Pflanzqualität

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

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

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

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

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

Erklärung / Begründung

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

Förderung der Biodiversität

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

Verbesserung des Mikroklimas

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

Optische Aufwertung des Gebiets

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

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

Nachhaltige Entwicklung

Die Festsetzungen unterstützen eine nachhaltige Entwicklung des Plangebiets, indem sie die natürlichen Ressourcen schonen und die Umweltbelastung minimieren. Durch die extensive Dachbegrünung und die Nutzung von Niederschlagswasser zur Bewässerung wird der Wasserverbrauch reduziert. Gleichzeitig tragen die Begrünungsmaßnahmen zur CO_2-Bindung bei und leisten einen Beitrag zum Klimaschutz.

Erhalt und Pflege bestehender Vegetation

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

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

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

6.8.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind

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

MZG_21837 „Raiffeisenhandel mit Getreidetrocknungsanlage und Güterschuppen der Bahn“

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

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

Erklärung / Begründung

Eine Überprüfung des Plangebietes mit dem Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (ALKA) hat ergeben, dass dieses sich im Bereich der Altlast MZG_21837 „Raiffeisenhandel mit Getreidetrocknungsanlage und Güterschuppen der Bahn“ befindet. Es handelt sich um einen ehemaligen Raiffeisenhandel mit Getreidetrocknungsanlage und Güterschuppen der Bahn.

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

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

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

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

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

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

6.9 HINWEISE

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

6.9.1 Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

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

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

6.9.2 Vegetationsschutz

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

6.9.3 Rodungs- und Rückschnittarbeiten

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

6.9.4 Telekommunikationslinien

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

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

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

6.9.5 Denkmalschutz

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

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kreisstadt Merzig als Planungsträger bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Vollsortimentmarkt Rieffstraße“ die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Gemeinde ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

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

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

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

7.1 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boden

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

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

Wasser

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

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

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

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

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

Klima / Luft

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

Arten und Biotope

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

<u>Ergebnisse der Habitatpotenzialanalyse</u>

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

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

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

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

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

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

Die vorliegende Planung zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters (Edeka, ca. 2.500 m² Verkaufsfläche) sowie eines ergänzenden Fachmarkts (Drogeriemarkt oder Getränkemarkt, ca. 750 m²) auf einer derzeit brachliegenden, ehemals gewerblich genutzten Fläche an der Rieffstraße hat erhebliche positive Auswirkungen auf die wirtschaftliche Struktur und Versorgungslage der Kreisstadt Merzig.

Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung

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

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

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

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

Stärkung des mittelständischen Einzelhandelsumfelds

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

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

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

Vermeidung von negativen Umverteilungseffekten

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

Einordnung in die kommunale Einzelhandelsstrategie

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

Fazit

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

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

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

Schaffung neuer Arbeitsplätze

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

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

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

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

Sicherung bestehender Beschäftigungsverhältnisse im Handelsumfeld

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

Indirekte Beschäftigungseffekte

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

Stärkung des Arbeitsmarkts im Mittelzentrum Merzig

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

7.1.6 Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs

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

Erschließung und Lage im Verkehrsnetz

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

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

Verkehrsaufkommen und Verträglichkeit

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

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

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

Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und alternative Mobilität

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

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

Fazit:

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

7.1.7 Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

7.2 GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS

Die Gewichtung des Abwägungsmaterials erfolgt zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses.

7.3 FAZIT

Ein Fazit wird zum Abschluss der Bauleitplan-Verfahren gezogen.

Bauleitplanung | Städtebau I Architektur Freiraumplanung | Umweltplanung Landschaftsplanung | Dienstleistung CAD I GIS

Bebauungsplan „Vollsortimentmarkt Rieffstraße“

Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht nach UVPG

Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung



ARGUS CONCEPT
Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH

1 EINLEITUNG / PLANUNGSANLASS

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

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

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

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

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

Die beabsichtigte Ansiedlung sieht eine Gesamtverkaufsfläche von rund 3.250 m² vor, bestehend aus einem 2.500 m² großen Lebensmittelvollsortimenter und einem ergänzenden Fachmarkt mit rund 750 m² Verkaufsfläche. Damit handelt es sich gemäß Nr. 18.6.1 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Nach Nr. 18.8 derselben Anlage unterliegt ein solches Vorhaben der Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls (UVP-Vorprüfung), auch wenn es sich um ein Vorhaben innerhalb bereits bebauter Gebiete handelt.

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

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

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

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

2 PRÜFUNGSSCHEMA GEMÄß ANLAGE 2 BAUGB

Kriterien für die überschlägige Prüfung, ob der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat.

Lfd. Nr.	Kriterien gemäß Anlage 2 zum BauGB	Auswertung	Voraussichtl. Erheblichkeit	
			Ja	Nein
1.	**Merkmale des Bebauungsplans**			
1.1	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen i.S. des § 38 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	Der Bebauungsplan trifft zur Art der baulichen Nutzung folgende Festsetzungen: **Sonstiges Sondergebiet SO 1 – Lebensmittelvollsortiment-Markt (§ 11 Abs. 3 BauNVO)** <u>Zulässige Arten von baulichen Nutzungen:</u> 1. Einzelhandelsmärkte mit folgenden Sortimenten: • Lebensmittel-Vollsortimenter inklusive Backshop und Bistrobereich mit einem nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortiment mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.500 qm, dessen Warensortiment sich im Wesentlichen auf Waren des täglichen Bedarfs aus folgenden Sortimentsbereichen beschränkt: ○ Nahrungs- und Genussmittel (inklusive Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke), Reformwaren ○ Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Drogeriewaren, inklusive Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), Apothekerwaren, pharmazeutische Artikel ○ Schnittblumen ○ Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroartikel ○ Zoologischer Bedarf ○ Randsortimente: Alle anderen zentrenrelevanten Sortimente sind innerhalb der maximal 2.500 qm Verkaufsfläche nur als Randsortimente zulässig. In der Summe aller Waren der Randsortimente dürfen diese ein Maß von 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes (250 qm) nicht übersteigen.		**Nein**

		• Drogeriemarkt nur im Falle einer Standortverlagerung mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment bis zu einer Verkaufsfläche von 750 qm. Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente wird auf maximal 10% dergesamten Verkaufsfläche beschränkt. • Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 750 qm • Einzelhandelsmarkt mit nicht zentrenrelevanten Warenangebot und mit einer maximalen Verkaufsfläche von 750 qm, wie zum Beispiel: o Tiere, Zooartikel, Tierpflegemittel, Tiernahrung o Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel o Bekleidung (Niedrigpreissegment) o Haushaltswaren (bei Neuansiedlung max. 10 % der Verkaufsfläche) o Elektroinstallationsbedarf • Elektrogeräte (braune und weiße Ware*), Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger, Computer und -zubehör o Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper o Möbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Büroorganisation o Matratzen, Bettwaren o Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten o Malereibedarf o Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren, Werkzeuge, Badeinrichtungen und -ausstattungen, Sanitär, Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen o Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen o Baby- und Kinderartikel (sperrig, z.B. Kinderwagen, Kindersitze, Reisebetten o.Ä.), keine Spielwaren o Sportgroßgeräte o Campingartikel, Wohnmobilzubehör, Outdoor-Artikel, Sport- und Freizeitboote, Fahrräder und -zubehör o Kfz- und Motorradzubehör GmbH o Waffen, Jagd- und Angelsportgeräte und -zubehör 2. Die für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderliche Infrastruktur,		

		3. die erforderlichen Stellplätze 4. Werbeanlagen und Werbepylone 5. Anlieferbereiche, Lagerflächen und Lagerräume, Funktions- und Nebenräume 6. Sozialräume, Aufenthaltsräume und Verwaltungsräume 7. Feuerwehrumfahrten 8. Einkaufswagenboxen 9. Abfallpresse, Wertstoff- und Abfallbehälter 10. Sonstige Nebenanlagen 11. Ladestationen für Elektromobile 12. Fahrradstellplätze **Weitere Festsetzungen des Bebauungsplanes** <u>Maß der baulichen Nutzung</u> Der Bebauungsplan setzt eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 fest. Diese umfasst gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, sowie Nebenanlagen. Die Gebäudehöhe ist auf maximal 9,0 m festgesetzt. Eine Überschreitung von bis zu 2,0 m durch technische Aufbauten auf maximal 10 % der Grundfläche ist zulässig. Für Photovoltaik- und Solaranlagen sind weitere Überschreitungen erlaubt, nicht jedoch für Werbeanlagen. Die Bauweise ist abweichend gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, wodurch längere Gebäude (>50 m) unter Einhaltung der Abstandsflächen möglich sind. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen definiert. Eine Parzelle (206/28) bleibt zur Sicherung der Erschließung freigehalten. <u>Verkehr</u> Das Plangebiet wird über die Rieffstraße erschlossen. Vorgesehen sind ausreichend Stellplätze sowie Fahrradabstellplätze (1 je 100 m² Verkaufsfläche, 90 % davon für Besucher). Für überdachte Stellplätze, Garagen und Carports gelten Einschränkungen bezüglich ihrer Lage innerhalb der überbaubaren Flächen. Der Standort ist an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden und wird von mehreren Buslinien bedient. <u>Ver- und Entsorgung</u> Die technische Erschließung ist vorhanden. Die Versorgung mit Strom, Wasser, Gas sowie die Entsorgung von Abwasser erfolgt durch die Stadtwerke Merzig bzw. den städtischen Abwasserbetrieb. Nebenanlagen zur Versorgung (z. B. Trafostationen) sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig (§ 14 Abs. 2 BauNVO). <u>Grün- und Landschaftsplanung</u> Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Stellplatzbegrünung (ein Baum je 6 Stellplätze) und zur Erhaltung von Bestandsbäumen. Insbesondere sind 21 Rosskastanien entlang der Rieffstraße dauerhaft zu erhalten. Weiterhin werden Anforderungen an die Pflanzqualität und stand-		

		ortgerechte Baumarten gestellt. Ziel ist die Förderung von Biodiversität, Mikroklima und die optische Aufwertung des Gebiets. Hinweise Weite Teile des Plangebiets befinden sich in einer altlastenverdächtigen Fläche (ehem. Raiffeisenhandel). Die Nutzung ist nur zulässig, wenn eine Gefährdung ausgeschlossen werden kann oder durch eine Bodensanierung beseitigt wird. Entsprechende Nachweise sind zu führen.		
1.2	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	**LEP Umwelt** Gemäß dem Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt (Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur)“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004, zuletzt geändert am 20. Oktober 2011, liegt das Plangebiet innerhalb Ortslage. Konkrete landesplanerische Ziele werden für das Plangebiet nicht definiert. Ein Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen grenzt unmittelbar südlich an. **LEP Siedlung** Der LEP Siedlung befasst sich in Kapitel 2.5.2 mit den Zielen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen. Die wichtigsten Ziele, die die Kreisstadt Merzig betreffen, werden im Folgenden zitiert: • Zur bedarfsgerechten, verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung soll in allen Landesteilen ein auf den jeweiligen Versorgungsauftrag des Ober-, Mittel- oder Grundzentrums ausgerichtetes Spektrum von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen unterschiedlicher Größe und Angebotsformen sichergestellt werden. Die Standortgemeinden sollen dazu im Rahmen der Bauleitplanung an städtebaulich geeigneten Standorten in den zentralen Orten Flächenvorsorge für großflächige Einzelhandelseinrichtungen treffen. • Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Grundzentren zulässig (Konzentrationsgebot). • Großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen sich bezüglich Größenordnung und Warensortiment funktional in die vorgegebene zentralörtliche Versorgungsstruktur einfügen. • Der Einzugsbereich der entsprechenden Einzelhandelseinrichtung darf den Verflechtungsbereich des betreffenden zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot). Dies ist		**Nein**

		vom Planungsträger entsprechend nachzuweisen. • Neuansiedlungen, Erweiterungen bzw. Nutzungsänderungen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen dürfen das Zentrale-Orte-Gefüge des Landes sowie die Funktionsfähigkeit des jeweiligen zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereiches des zentralen Ortes (Standortgemeinde) sowie der benachbarten zentralen Orte (Nachbargemeinden) nicht beeinträchtigen (Beeinträchtigungsverbot). Dies gilt insbesondere für solche Standortgemeinden, in denen der Erfolg von städtebaulichen Maßnahmen zur funktionalen Stärkung oder Stabilisierung von Stadt- und Ortskernen in Frage gestellt wird, z. B. bei städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen. • Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind im engen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereich (integrierter Standort) des jeweiligen zentralen Ortes innerhalb des Siedlungszusammenhangs zu errichten (städtebauliches Integrationsgebot). • Standorte für großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen grundsätzlich in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden werden. Der Bebauungsplan stimmt mit diesen Zielen der Raumordnung überein. **FNP** Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Merzig trifft für das Plangebiet folgende Darstellung: • Gewerbliche Baufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauGB § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ erlaubt es, unter bestimmten Voraussetzungen einen Bebauungsplan aufzustellen, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht. Der Flächennutzungsplan (FNP) ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht. .		
1.3	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener,	Der Bebauungsplan hat für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, keine besondere Bedeutung.		

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

		selbst sowie des angrenzenden Kreisverkehrs wären unter Umständen temporär betroffen. Wird der Markt auf der bestehenden Geländeoberkante errichtet, ist gemäß derzeitiger Einschätzung eine Hochwassersicherheit gegeben. Im weiteren Verfahren wird empfohlen, die geplante Geländehöhe konkret zu überprüfen und zu dokumentieren, um die Hochwassersicherheit abschließend bewerten zu können. Darüber hinaus sind geeignete Maßnahmen zur geordneten Regenwasserbewirtschaftung vorgesehen, wie etwa dezentrale Versickerung oder Rückhaltung, um das lokale Wassermanagement nachhaltig zu sichern. **Klima / Luft** Aufgrund der bisherigen Vorprägung als Gewerbefläche ist keine relevante Frischluft- oder Kaltluftschneise betroffen. Die klimatische Ausgleichsfunktion der Fläche ist gering. Im Rahmen der Bauleitplanung werden Begrünungsmaßnahmen (z. B. Baumpflanzungen auf Stellplatzflächen, Dach- und Fassadenbegrünung) vorgesehen, um mögliche mikroklimatische Auswirkungen zu kompensieren. Eine nennenswerte Verschlechterung der Luftqualität ist aufgrund der verkehrlichen Erschließungssituation und des zu erwartenden Verkehrsaufkommens nicht zu erwarten. **Arten und Biotope** Auf der Fläche befinden sich keine nach § 30 BNatSchG oder Landesrecht geschützten Biotope. <u>Ergebnisse der Habitatpotenzialanalyse</u> Die Habitatpotenzialanalyse des Plangebiets östlich der Rieffstraße in Merzig zeigt, dass die untersuchte Fläche zwischen dem Gewerbegebiet Rieffstraße und der Bahntrasse nahe dem Merziger Bahnhof ruderalisiertes, teilweise aufgeschüttetes Gelände ist. Auf dem Gelände haben sich überwiegend Gebüschstrukturen mit teils aufkommenden Pionierbäumen und randlichem Ruderalbewuchs entwickelt. Die Gebüsche setzen sich vor allem aus heimischen Arten wie Brombeere, Hartriegel, Hundsrose und Waldrebe zusammen. Als Pioniergehölze sind neben Birke und Sal-Weide auch nicht-heimische Arten wie Balsam-Pappel, Robinie und Sommerflieder vorhanden. Im südlichen Teil des Plangebietes befinden sich ein größerer und einzelne kleinere, wenig bewachsene Schutthaufen bzw. -hügel. Im nördlichen Teil des Plangebietes verläuft mittig ein Schotterweg, der zu einer geschotterten Lagerfläche mit Baustellenfahrzeugen und Baumaterial führt. Die Gehölzstrukturen weisen prinzipiell eine gute Eignung als Bruthabitat für gebüsch- bzw. heckenbrütende Vögel auf. Daneben dienen die vorhandenen Strukturen verschiedenen Arten als Nahrungshabitat, was sich auch im Rahmen der Geländebegehung zeigte, bei der u. a. Haussperling,		

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

2.4	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Siehe 1.4 – es werden keine erheblichen negativen Merkmale erwartet.		**Nein**
2.5	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets aufgrund • Der besonderen natürlichen Merkmale, • Des kulturellen Erbes, • Der Intensität der Bodennutzung des Gebiets Jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	Nicht gegeben		**Nein**
2.6	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf folgende Gebiete:			
2.6.1	Im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischer Vogelschutzgebiete?	Nicht gegeben		**Nein**
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst?	Nicht gegeben		**Nein**
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst?	Nicht gegeben		**Nein**
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes?	Nicht gegeben		**Nein**
2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes?	Nicht gegeben		**Nein**
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31 b des Wasserhaushaltsgesetzes?	Nicht gegeben		**Nein**

2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind?	Nicht gegeben		**Nein**
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen i.S. des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes?	Nicht gegeben		**Nein**
2.6.9	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind?	Nicht gegeben		**Nein**

3 ZUSAMMENFASSUNG

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

MILVUS GmbH
Planungsbüro

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

MILVUS GmbH, Jahnstraße 9, D-66701 Beckingen

Fundus Immobilien GmbH

Haagstraße 6
66679 Losheim am See

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

Ergebnisse der Biotop- und Habitatpotenzialkartierung östlich der Rieffstraße in Merzig

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

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



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

MILVUS GmbH
Planungsbüro

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

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



Abbildung 1: Südöstlicher Teil des Plangebietes



Abbildung 2: Blick auf den südwestlichen Teil des Plangebietes

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

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



Abbildung 3: Zentrum des Plangebietes



Abbildung 4: Mittig verlaufender Schotterweg mit randlichen Gebüschstrukturen

MILVUS GmbH
Planungsbüro

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

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



Abbildung 5: Aufschüttung aus Schotter und Split im Südosten



Abbildung 6: Schutthaufen im Süden

MILVUS GmbH
Planungsbüro

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

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

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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen,

Philip Birringer

Ansiedlung von zwei Nahversorgungsmärkten in der Rieffstraße in Merzig

Auswirkungsanalyse

Aktualisierte Fassung

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

Saarbrücken, 21.01.2025

Heinrich-Böcking-Str. 7
D-66121 Saarbrücken
fon: +49 (0) 6 81 9 36 46-10
fax: +49 (0) 6 81 9 36 46-33
mail: mafo@isoplan.de
internet: www.isoplan.de
isoplan :marktforschung
Dr. Schreiber & Kollegen GbR

Inhalt

Inhalt 2

1 Hintergrund, Aufgabenstellung und Methodik 4

1.1 Hintergrund 4

1.2 Aufgabenstellung 5

1.3 Untersuchungsgebiet 5

1.4 Aufbau, Methoden und Annahmen 5

1.5 Berücksichtigte Fachbeiträge und Konzepte 10

2 Rahmendaten des Vorhabens 11

2.1 Bestandssituation im Umfeld des Standorts 11

2.2 Erreichbarkeit 13

2.3 Aussagen der Bauleitplanung 14

2.4 Beschreibung der Einzelhandelsvorhaben 18

3 Landesplanerische und regionalbedeutsame Vorgaben 22

3.1 Landesentwicklungsplan 22

3.2 Kommunales Einzelhandelskonzept 26

3.3 Kommunale Einzelhandelsstrategie Handel 3.0 29

4 Absatzwirtschaftliche Rahmenbedingungen 30

4.1 Nachfrageseite: Bevölkerung 30

4.2 Nachfrageseite: Kaufkraft 31

4.3 Angebotsseite: Kreisstadt Merzig 33

4.4 Wettbewerber im Umland 34

4.5 Kaufkraftbindung und Tragfähigkeit des Vorhabens 38

4.6 Einzugsbereich des Vorhabens 40

5 Wirkungsanalyse 42

5.1 Annahmen der Szenarien 42

5.2 Einwirkungsbereich 42

5.3 Umsatzumverteilung 44

5.3.1 Variante 1: Lebensmittelmarkt + Getränkemarkt . 44

5.3.2 Variante 2: Lebensmittelmarkt + Drogeriemarkt .. 47

6 Einordnung und Bewertung der Auswirkungen 50

6.1 Einhaltung der Ziele des LEP, Teilabschnitt Siedlung 50
6.1.1 Bedarfsgerechte Versorgung (Z 41) 50
6.1.2 Konzentrationsgebot (Z 42) 54
6.1.3 Einkaufsagglomerationen (Z 43) 54
6.1.4 Kongruenzgebot (Z 44) 55
6.1.5 Beeinträchtigungsverbot (Z 45) 57
6.1.6 Städtebauliches Integrationsgebot (Z 46) 58

6.2 Einhaltung der Planungsziele der Stadt Merzig für Einzelhandel 60

7 Gutachterliches Fazit 61

1 Hintergrund, Aufgabenstellung und Methodik

1.1 Hintergrund

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

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

Zwischenzeitlich hat der Projektträger seine Planungen in Abstimmung mit der Stadt Merzig gegenüber dem im Oktober 2024 untersuchten Vorhaben konkretisiert. Geplant sind nun ein Edeka-Lebensmittel-Vollsortimentmarkt mit 2.500 m² Verkaufsfläche sowie ein Getränke-Fachmarkt *oder* ein Drogeriemarkt mit 750 m² Verkaufsfläche. Hieraus resultieren zwei zu untersuchende Varianten des Vorhabens.

Mit zusammen rund 3.250 m² Verkaufsfläche ist das Einzelhandelsvorhaben auf dem Bahngelände Rieffstraße großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO.

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

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

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

[1] Siehe: imtargis 2024

1.2 Aufgabenstellung

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

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

1.3 Untersuchungsgebiet

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

1.4 Aufbau, Methoden und Annahmen

Grundsätzlich orientiert isoplan-Marktforschung Aufbau, Inhalt und methodische Vorgehensweise von Einzelhandelsanalysen an den Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten der gif.[3]

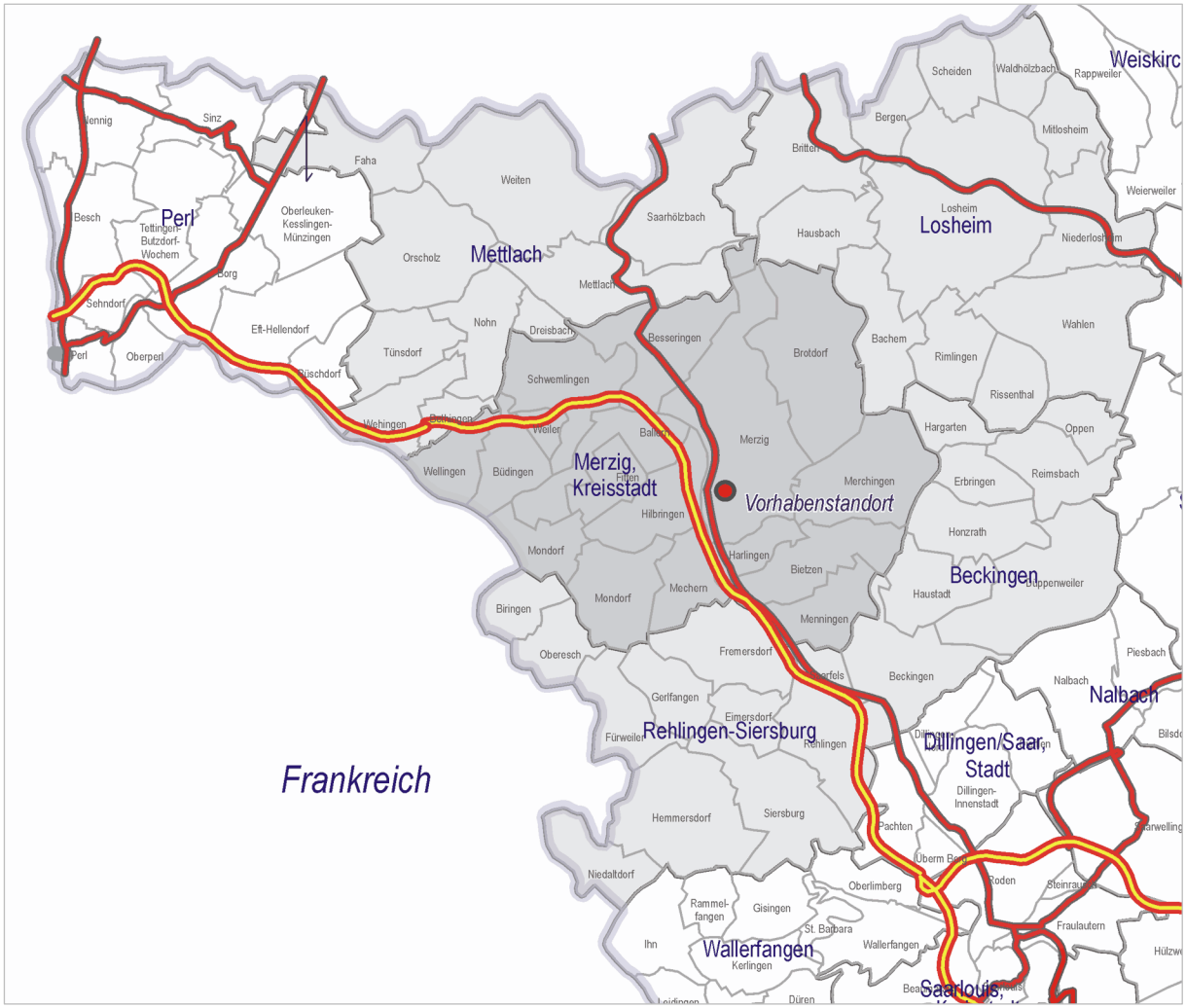
Kapitel 2 umfasst nach einer deskriptiven Darstellung der relevanten **Rahmendaten** die **Beschreibung des Vorhabens** anhand von Angaben des Vorhabenträgers zur Sortimentsstruktur der geplanten Märkte und zu den geplanten Verkaufsflächen in den zwei betrachteten Szenarien.

---

2 imtargis 2024, a.a.O., S. 41

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

Abbildung 1: Lage des Vorhabenstandorts im Raum und Untersuchungsgebiet



Entwurf: isoplan-Marktforschung 01/2025

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

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

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

Warengruppen auf Ebene der Städte und Gemeinden [4] und zu Einwohnerzahlen der Städte und Gemeinden und deren Ortsteile[5] herangezogen (Kapitel 4.1 und 4.2).

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

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

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

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

---

4 Quelle: GfK Nürnberg, Stand: 2024

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

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

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

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

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

mit Ui = Umsatz des Wettbewerbers i

$g_{SÜi}$ = Grad der Sortimentsübereinstimmung zwischen dem jeweiligen Vorhabenmarkt und dem Wettbewerber i in %

ΔU_{ges} = Umsatzumverteilung gesamt = zu erwartender Umsatz des Vorhabenmarktes in der betrachteten Warengruppe

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

α = 2 min (Mindestzeit zwischen zwei direkt benachbarten Märkten)

λ = 0,5 (empirisch ermittelter Faktor für die Berechnung des Distanzwiderstands).

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

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

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

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

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

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

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

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

---

[6] OVG Koblenz, U. v. 15.11.2010 – 1 C 10320/09.OVG –, juris Rn. 76

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

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

1.5 Berücksichtigte Fachbeiträge und Konzepte

Als Grundlage der Begutachtung wurden folgende Fachbeiträge und Konzepte herangezogen:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Merzig 2013: Flächennutzungsplan 2010 mit Teiländerung Windenergie 2013

2 Rahmendaten des Vorhabens

2.1 Bestandssituation im Umfeld des Standorts

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

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

Tabelle 1: Einzelhandelsnutzungen im Umfeld des Planstandorts

Bezeichnung	Art der Nutzung	Adresse	Verkaufsfläche ca. (m²)
Möbelpark	Möbel-Kaufhaus	Rieffstraße 7	3.000
Lidl	Lebensmitteldiscounter	Rieffstraße 7a	1.200
Aldi	Lebensmitteldiscounter	Rieffstraße 9	1.200
dm	Drogeriemarkt	Rieffstraße 7b	760
kik	Bekleidungsfachmarkt	Rieffstraße 7c	650
Takko	Bekleidungsfachmarkt	Rieffstraße 7d	650
Lepi Markenschuhe	Schuhfachmarkt	Rieffstraße 7d	540
Bierverlag Kessler	Getränkefachmarkt	Rieffstraße 7f	550
Fressnapf	Zoo-Fachmarkt	Rieffstraße 7f	420
Niederer	Baustoffgroßhandel (kein EH)	Rieffstraße 11	-
Burger King	Schnellrestaurant	Rieffstraße 4	-
Comfortcharge	Ladestation f. E-Autos	Rieffstraße 2	-
Telekom	technisches Gebäude	Rieffstraße 2	-
Leerstand	ehem. Verbrauchermarkt	Rieffstraße 8 - 12	-

Quelle: Eigene Erhebung 01/2025, Verkaufsflächen geschätzt

Abbildung 2: Nutzungen im Fachmarktzentrum Rieffstraße



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

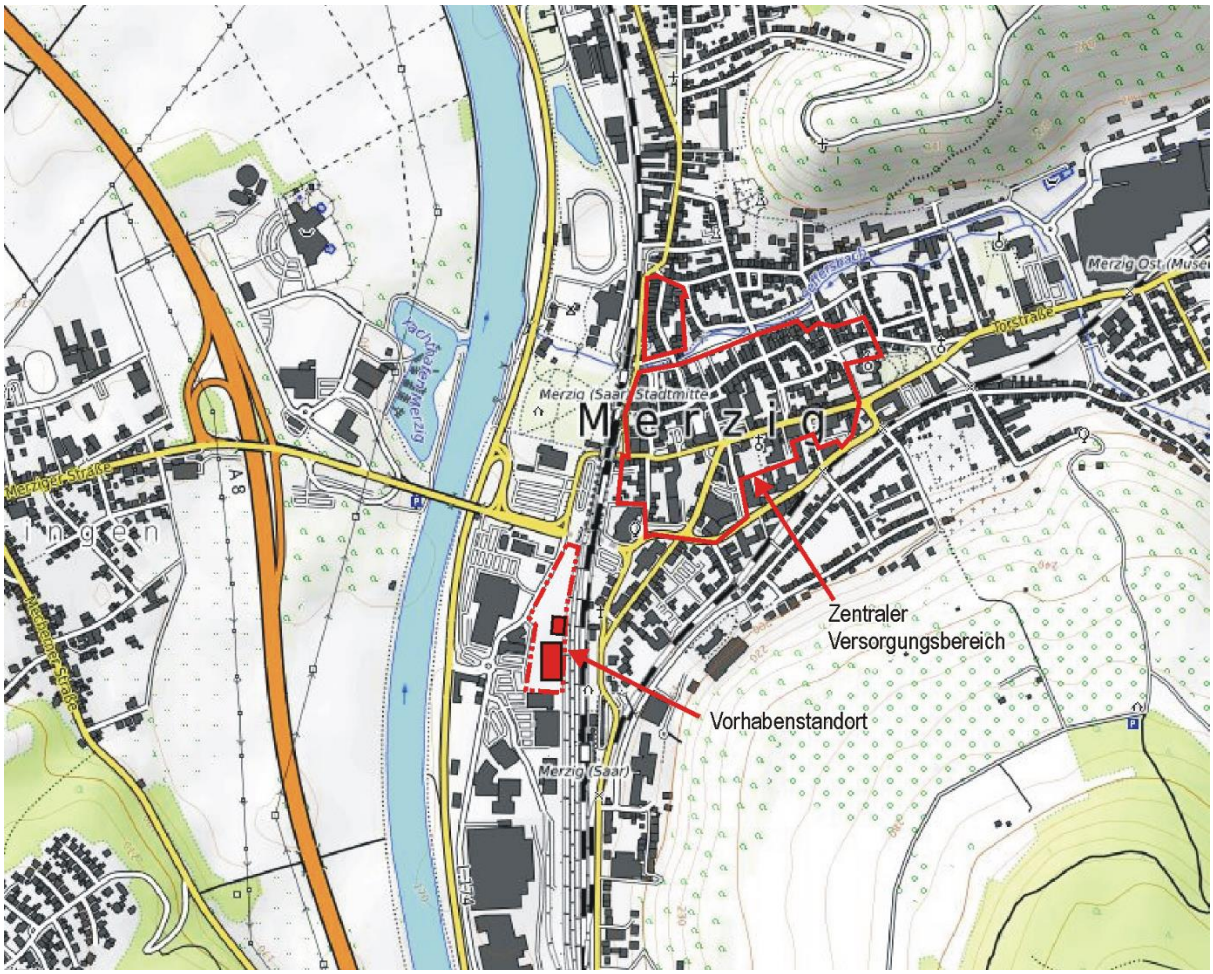
2.2 Erreichbarkeit

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

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

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

Abbildung 3: Verkehrliche Erreichbarkeit des Vorhabenstandorts



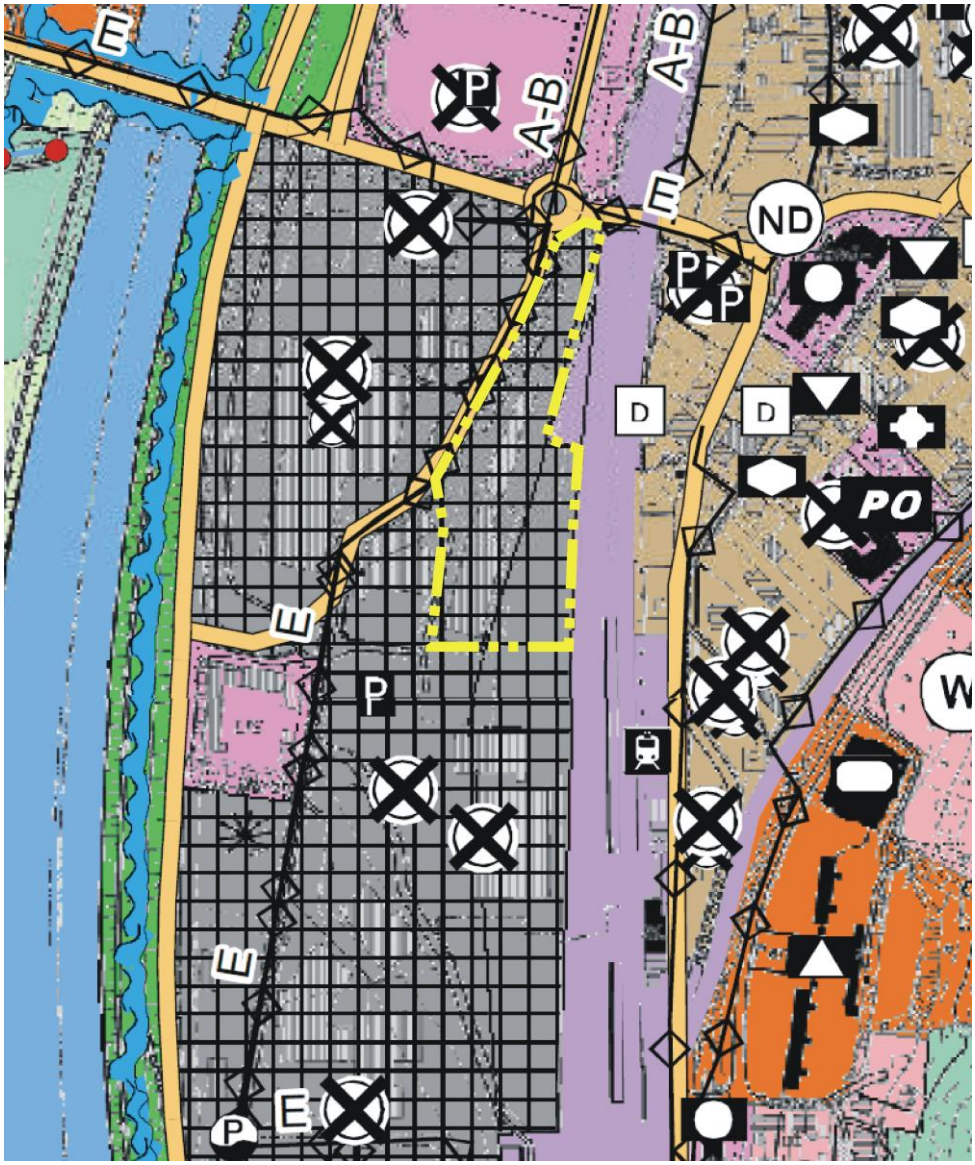
Quelle: ZVB: imtargis 2024, S. 40; Vorhabenstandort: Fundus Immobilien GmbH; Hintergrundkarte: Daten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

2.3 Aussagen der Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

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

Abbildung 4: Flächennutzungsplan der Stadt Merzig (Ausschnitt)



Quelle: Flächennutzungsplan der Stadt Merzig
Plangrundstück durch isoplan-Marktforschung ergänzt: gelb gestrichelte Abgrenzung

Bebauungsplan

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

Der Bebauungsplan weist zwei Sondergebiete aus:

- Sonstiges Sondergebiet SO 1 - Lebensmittelvollsortiment-Markt (§ 11 Abs. 3 BauNVO), in dem ein Lebensmittel-Vollsortimenter inklusive Backshop und Bistrobereich mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.500 m² zulässig ist

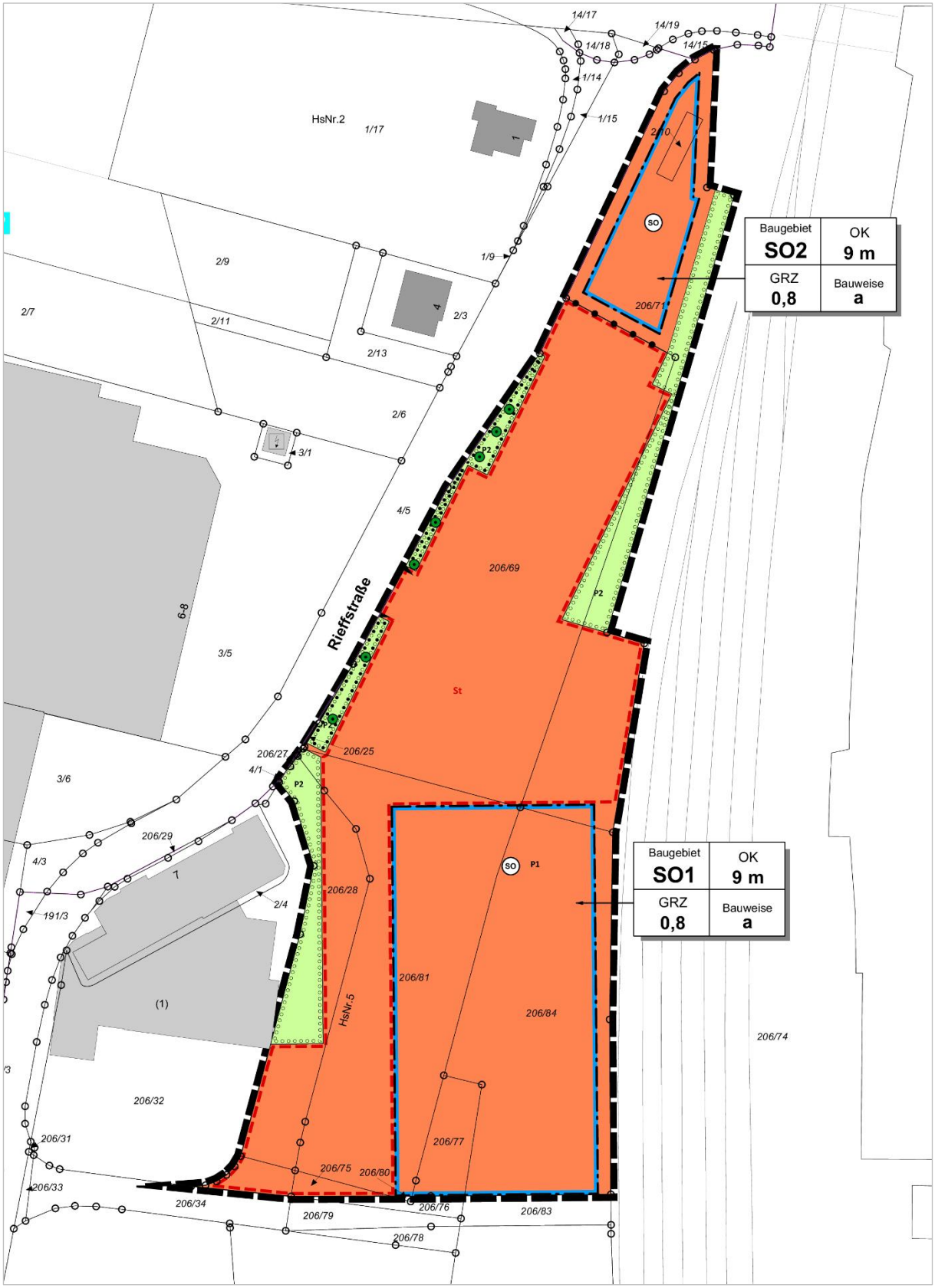
- Sonstiges Sondergebiet SO 2 - Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO). Der Katalog der zulässigen Nutzungen ist bis zur öffentlichen Auslegung anhand des neuen Einzelhandelskonzeptes der Kreisstadt Merzig zu konkretisieren.

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

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

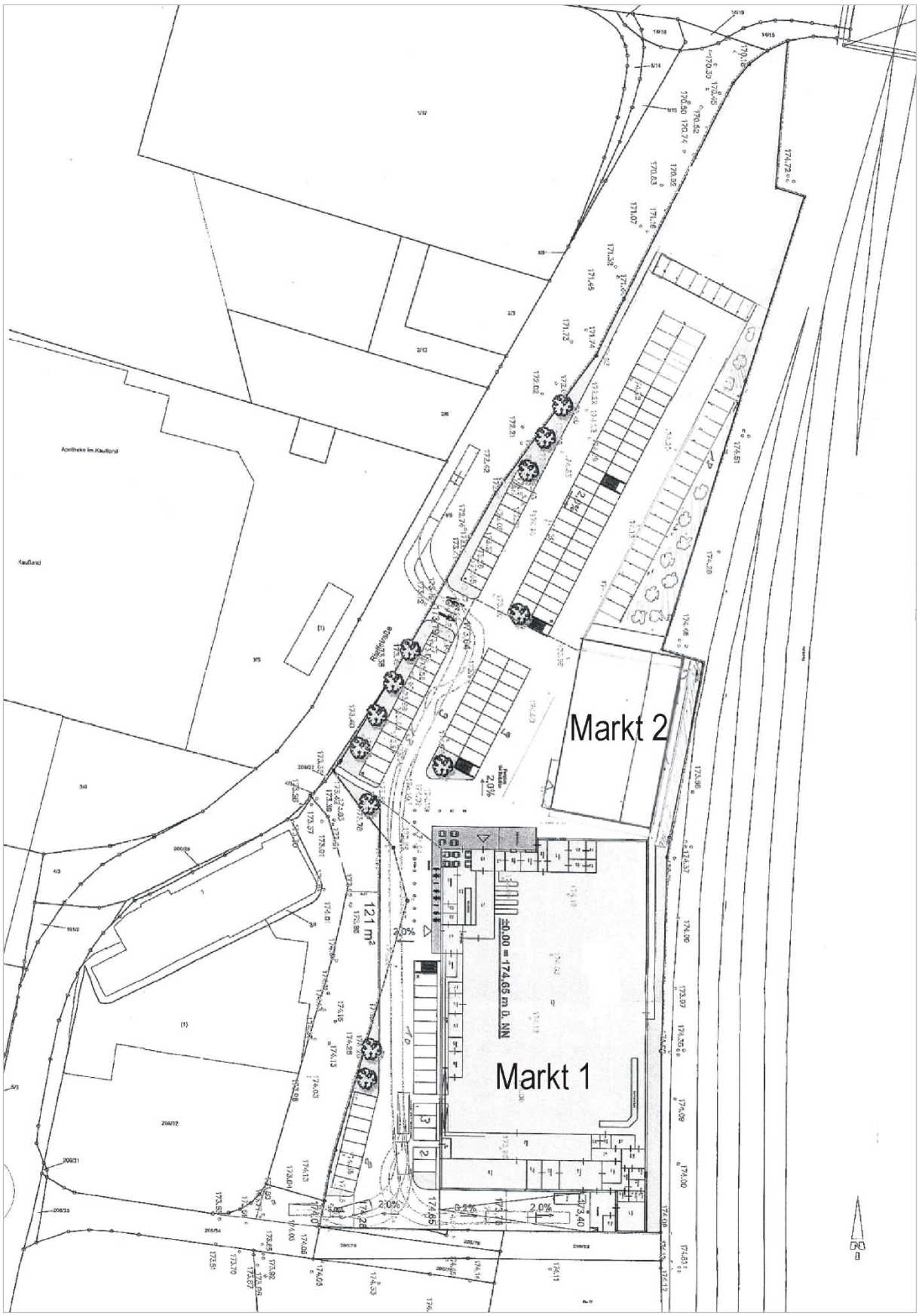
[7] Quelle: ARGUS-CONCEPT: Kreisstadt Merzig, Bebauungsplan "Vollsortimentmarkt Rieffstraße", Vorentwurf - Scoping vom 25.04.2024

Abbildung 5: Bebauungsplan „Vollsortimentmarkt Rieffstraße“, Vorentwurf



Quelle: ARGUS-CONCEPT: Kreisstadt Merzig, Bebauungsplan "Vollsortimentmarkt Rieffstraße", Vorentwurf - Scoping vom 25.04.2024 (Ausschnitt; Lage von SO2 ist gem. aktueller Planung anzupassen)

Abbildung 6: Lageplan der geplanten Märkte



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

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

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

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

2.4 Beschreibung der Einzelhandelsvorhaben

Geplante Verkaufsflächen

Das Vorhaben sieht im Sondergebiet SO1 des Plangebiets im Versorgungsbereich Lebensmittel-Nahversorgung an der Rieffstraße die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortiment-Marktes mit 2.500 m² Verkaufsfläche im Sondergebiet SO 1 vor (Markt 1 im Lageplan unten, Abbildung 6). Als Betreiber des Lebensmittelmarktes ist Edeka vorgesehen.

Für den zweiten Nahversorgungsmarkt mit 750 m² Verkaufsfläche im Sondergebiet SO 2 des Plangebiets wurden zwei Nutzungsvarianten betrachtet:

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

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

Vertriebsform und Sortimentsstruktur

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

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

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

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

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

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

Tabelle 2: Verkaufsflächen der geplanten Nahversorgungsmärkte in m²

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

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

[8] siehe imtargis 2024, S. 41

Zu erwartender Umsatz

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

Edeka erzielte 2024 in den Märkten der Vertriebsschienen EDEKA / E-aktiv und E-Neukauf in Deutschland im Schnitt einen Jahresumsatz von 5.490 € pro m² Verkaufsfläche. Getränkemärkte erzielten im Bundesschnitt 1.800 €/m² und Drogeriemärkte der vorgesehenen Kette Rossmann 6.560 €/m². [9]

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

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

Tabelle 3: Umsatzschätzung der Vorhabenmärkte in den untersuchten Varianten

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

NuG = Nahrungs- und Genussmittel; GuK = Waren der Gesundheits- und Körperpflege
Quellen: Eigene Berechnung, Datengrundlage: Verkaufsflächen: Angaben des Vorhabenträgers Flächenproduktivitäten Bestand und Worst Case: Hahn-Gruppe 2024, S. 34f.; Real-Case: Schätzung isoplan-Marktforschung. Abweichungen in den Summen durch unabhängiges Runden.

[9] Quelle: Hahn Gruppe 2024, S. 34f.

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

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

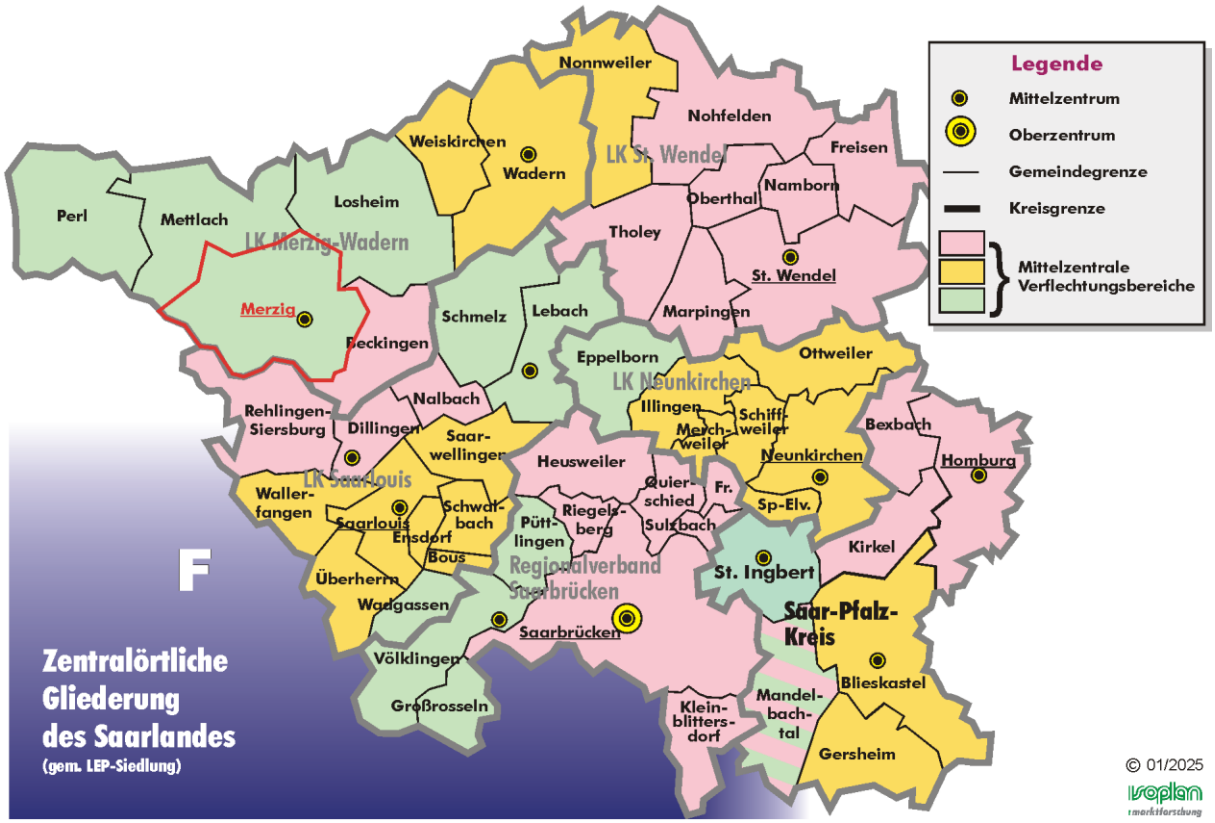
3 Landesplanerische und regionalbedeutsame Vorgaben

3.1 Landesentwicklungsplan

Zentralörtliche Hierarchie

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

Abbildung 7: Zentralörtliche Gliederung des Saarlandes



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

[10] Saarland 2006: Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt Siedlung, in: Amtsblatt des Saarlandes vom 14. Juli 2006, Saarbrücken, 14.6.2006, S. 973

Zentralörtliche Versorgungsaufgabe

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

Zentrale Orte als Standorte für Einrichtungen des überörtlichen täglichen Bedarfs sollen gesichert und – soweit erforderlich – bedarfsgerecht ausgebaut werden. Die Gemeinden sollen zur bedarfsgerechten Versorgung ihrer Bevölkerung im Rahmen der Bauleitplanung an städtebaulich geeigneten Standorten in den zentralen Orten Flächenvorsorge für großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche treffen.[12]

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

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

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

11 Saarland 2006, S. 973

12 ders., S. 974

13 ders., S. 997

14 ebenda

15 ders., S. 974

Ziele der Landesplanung für großflächigen Einzelhandel

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

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

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

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

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

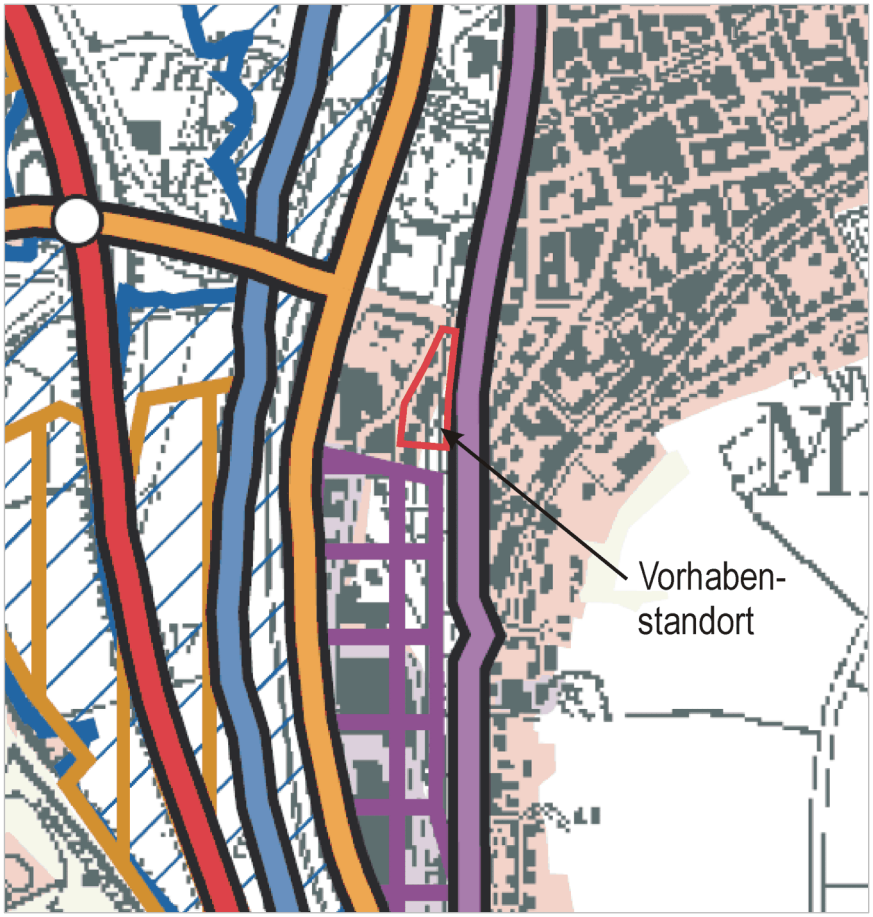
Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen die Funktionsfähigkeit der anderen zentralen Orte nicht beeinträchtigen (*Beeinträchtigungsverbot*, Ziffer 45).

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

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

[16] Saarland 2006, S. 989ff.

Abbildung 8: LEP, Teilabschnitt Umwelt (Ausschnitt)



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

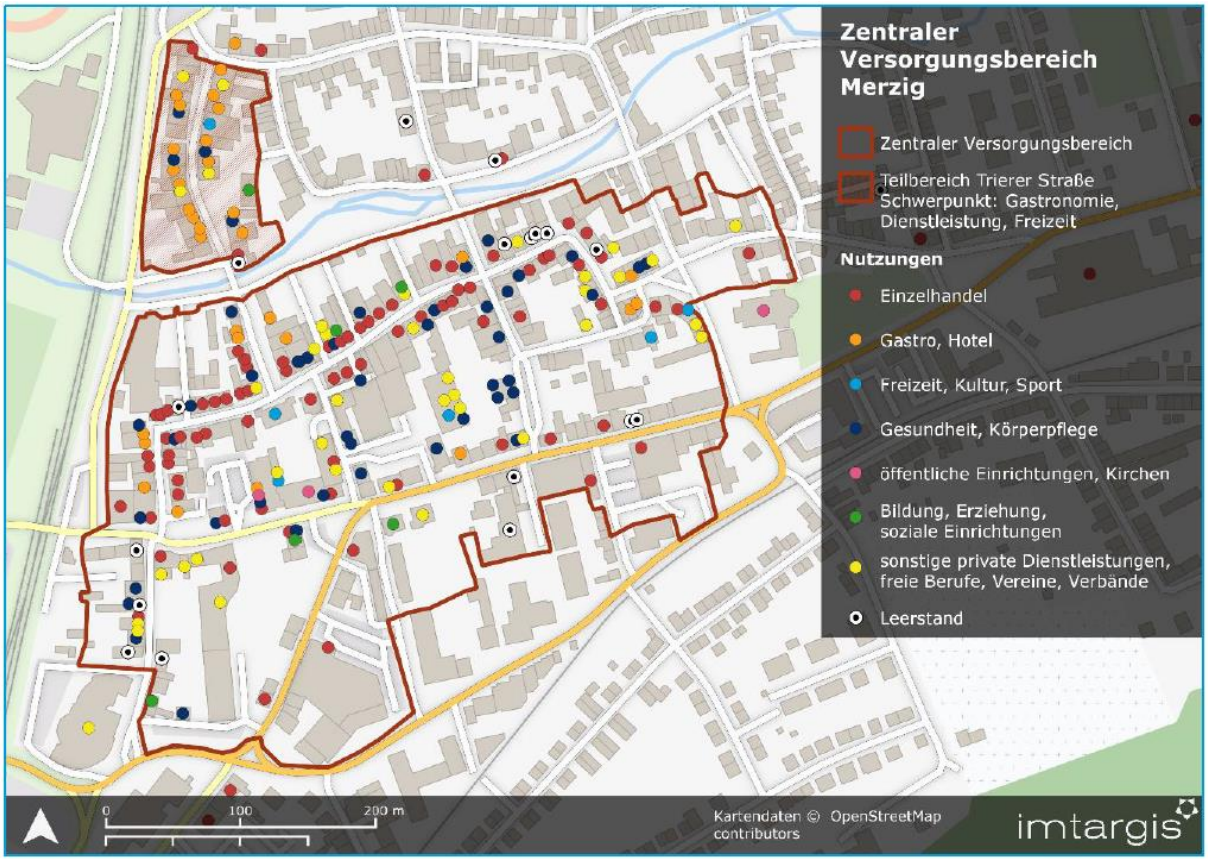
3.2 Kommunales Einzelhandelskonzept

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

Hauptzentrum: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Merzig

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

Abbildung 9: Zentraler Versorgungsbereich Merzig Innenstadt



Quelle: imtargis 2024, S. 40

Versorgungsbereiche Lebensmittel-Nahversorgung

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

der Bevölkerung und der funktionalen Ergänzung des Zentralen Versorgungsbereichs.

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

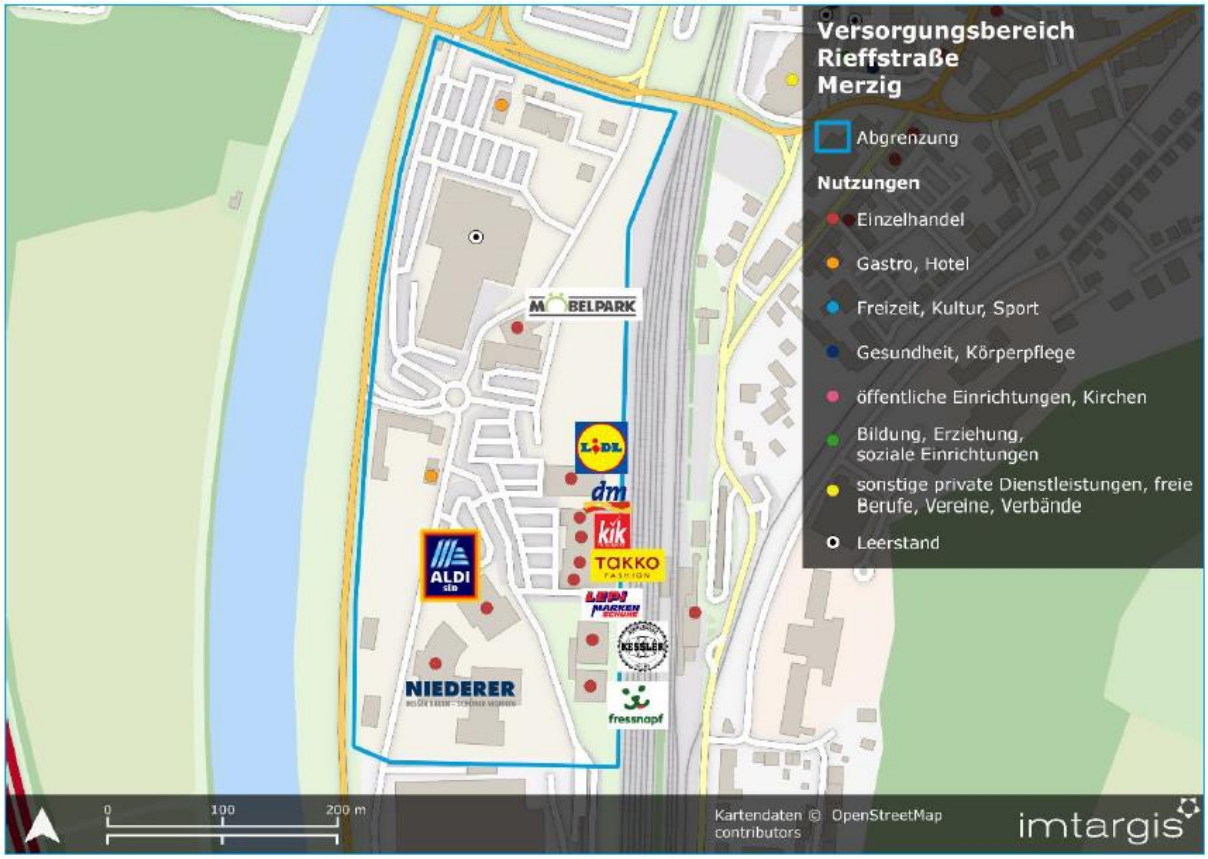
Der sowohl fußläufig als auch mit dem ÖPNV und dem MIV sehr gut erreichbare Standort ist durch mittel- und großflächige Anbieter geprägt, die sowohl Waren des periodischen Bedarfs anbieten (Aldi, Lidl, dm, Getränkemarkt, ehemals auch Kaufland), als auch des aperiodischen Bedarfs mit zentrenrelevanten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

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

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

[17] imtargis 2024, S. 47f.

Abbildung 10: Ergänzungsstandort Rieffstraße



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

Im Industriegebiet Nord-West hat sich an nicht integrierter Lage der großflächige Globus-Baumarkt (früher Hela-Profizentrum) mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten auf ca. 12.000 m² Verkaufsfläche in einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel angesiedelt. Dieser wird durch einen kleinflächigen Fachhandel für Autoteile im Gewerbegebiet ergänzt.

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

3.3 Kommunale Einzelhandelsstrategie Handel 3.0

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

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

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

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

[18] Quelle aller Aussagen in diesem Abschnitt: Kernplan 2016, S. 6ff.

4 Absatzwirtschaftliche Rahmenbedingungen

4.1 Nachfrageseite: Bevölkerung

Die Kreisstadt Merzig hatte am 31.03.2024 nach Angaben des statistischen Amtes des Saarlandes 31.761 Einwohner am Hauptwohnsitz.[19]

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

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

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

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

Stand: Jeweils zum 31.12., 2024: 31.03. Quelle: Saarland, Statistisches Amt.
Basis: 2011 - 2021: Zensus 2011; ab 2022: Zensus 2022
Die Bevölkerungszahlen des kommunalen Meldeamtes können aufgrund abweichender Fortschreibungsmethoden von den Angaben des Statistischen Amtes des Saarlandes abweichen.

[19] Quelle: Saarland, Statistisches Amt: Fläche, Bevölkerung in den Gemeinden am 31.03.2024 nach Geschlecht, Einwohner je km² und Anteil an der Gesamtbevölkerung (Basis Zensus 2022), Saarbrücken, 16.01.2025

4.2 Nachfrageseite: Kaufkraft

Status Quo

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

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

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

Tabelle 5: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen

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

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

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

[20] Quelle: GFK Nürnberg 2024.

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

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

Voraussichtliche Entwicklung der Kaufkraft

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

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

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

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

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

[21] Quelle: KPMG Retail Sales Monitor 4/2024, S. 2

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

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

4.3 Angebotsseite: Kreisstadt Merzig

Im Januar 2025 wurden in der Kreisstadt Merzig 154 Ladengeschäfte im engeren Sinne (ohne Kfz-Handel und Handel mit Brennstoffen) mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 49.239 m² identifiziert. Die erfassten Einzelhandelseinrichtungen erzielten 2024 einen geschätzten Umsatz von 182,8 Mio. €, davon 33 % mit Nahrungs- und Genussmitteln und knapp 6 % mit Waren der Gesundheits- und Körperpflege.[22]

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

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

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

Die größten Einzelhandelseinrichtungen in der Kreisstadt Merzig waren 2024 der Globus Baumarkt im Gewerbegebiet Zum Wiesenhof sowie der „Möbelpark“ und das Union-Bauzentrum in der Rieffstraße. Es folgen das Bekleidungskaufhaus Ronellenfitsch im zentralen Versorgungsbereich und Elektro Funk in Besseringen. Diese fünf größten Einzelhandelseinrichtungen decken mit zusammen über 20.600 m² fast 42 % der Gesamt-Verkaufsfläche und 28 % der erfassten Umsätze der Geschäfte in der gesamten Kreisstadt Merzig ab.

---

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

Tabelle 6: Einzelhandel in der Kreisstadt Merzig nach Einzelhandelsstandorten

Einzelhandelsstandort	Anzahl Geschäfte	Verkaufsfläche		geschätzter Umsatz	
				gesamt	davon period. Bedarf
		(m²)	%	(Mio. €)	(Mio. €)
ZVB Merzig Innenstadt (integriert)	82	15.220	30,9%	59,9	20,2
Nahversorgungslagen (teilintegriert)	54	9.309	18,9%	45,3	28,8
sonstige Standorte (inkl. Rieffstr.)	18	24.710	50,2%	77,6	31,8
gesamt*	**154**	**49.239**	**100%**	**182,8**	**80,8**

* alle Angaben ohne den derzeit geschlossenen Verbrauchermarkt Kaufland an der Rieffstraße
ZVB = Zentraler Versorgungsbereich.
Quelle: Erhebung isoplan-Marktforschung und imtargis, Verkaufsflächen- und Umsatzschätzung des Einzelhandels, Stand: 01/2025. Abweichungen in den Summen durch unabhängiges Runden.

Bewertung der Einzelhandelsausstattung

Die Kreisstadt Merzig ist im Vergleich zu anderen Mittel- und Oberzentren im Saarland mit Lebensmittelmärkten nicht gut versorgt. Mit 0,34 m² pro Kopf liegt die Verkaufsflächenausstattung für Nahrungs- und Genussmittel in der Kreisstadt Merzig beispielsweise um 28 % unter dem Durchschnitt der Landeshauptstadt Saarbrücken von 0,48 m² pro Kopf. Entsprechend niedrig ist die Kaufkraftbindungsquote für diese Warengruppe in Merzig mit 72,3%.

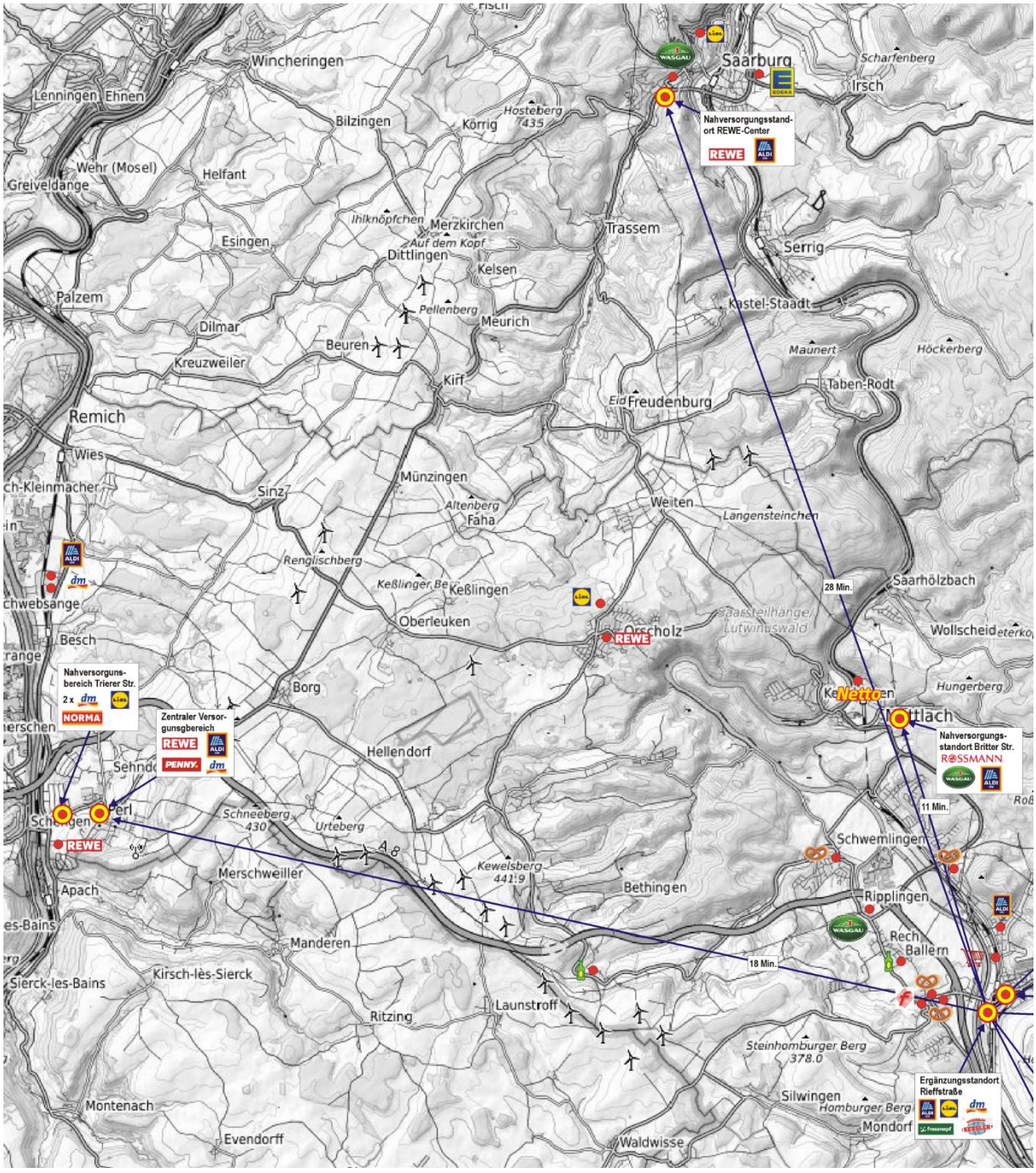
Für ein Mittelzentrum wäre aufgrund seines mittelzentralen Versorgungsauftrags, der auch Teile der Waren des täglichen und periodischen Bedarfs umfasst, eine Kaufkraftbindungsquote von über 100 % zu erwarten. Die Versorgungslücke sollen die an der Rieffstraße geplanten Nahversorgungsmärkte zumindest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

4.4 Wettbewerber im Umland

Die geplanten Märkte an der Rieffstraße treten aufgrund ihrer gemeinsamen Größe (3.250 m² Verkaufsfläche) und ihrer Lage in der Agglomeration mit zwei weiteren Discountern, einem Drogeriemarkt und weiteren Fachmärkten in erster Linie in den Wettbewerb mit SB-Warenhäusern und Verbrauchermärkten in den Umlandgemeinden, weiterhin mit vergleichbaren Einzelhandelsagglomerationen aus Lebensmittelmärkten und weiteren Fachmärkten (in den folgenden Abbildungen mit gelb-roten Punkten markiert). In zweiter Linie sind auch solitär stehende Lebensmittelmärkte betroffen (rote Punkte).

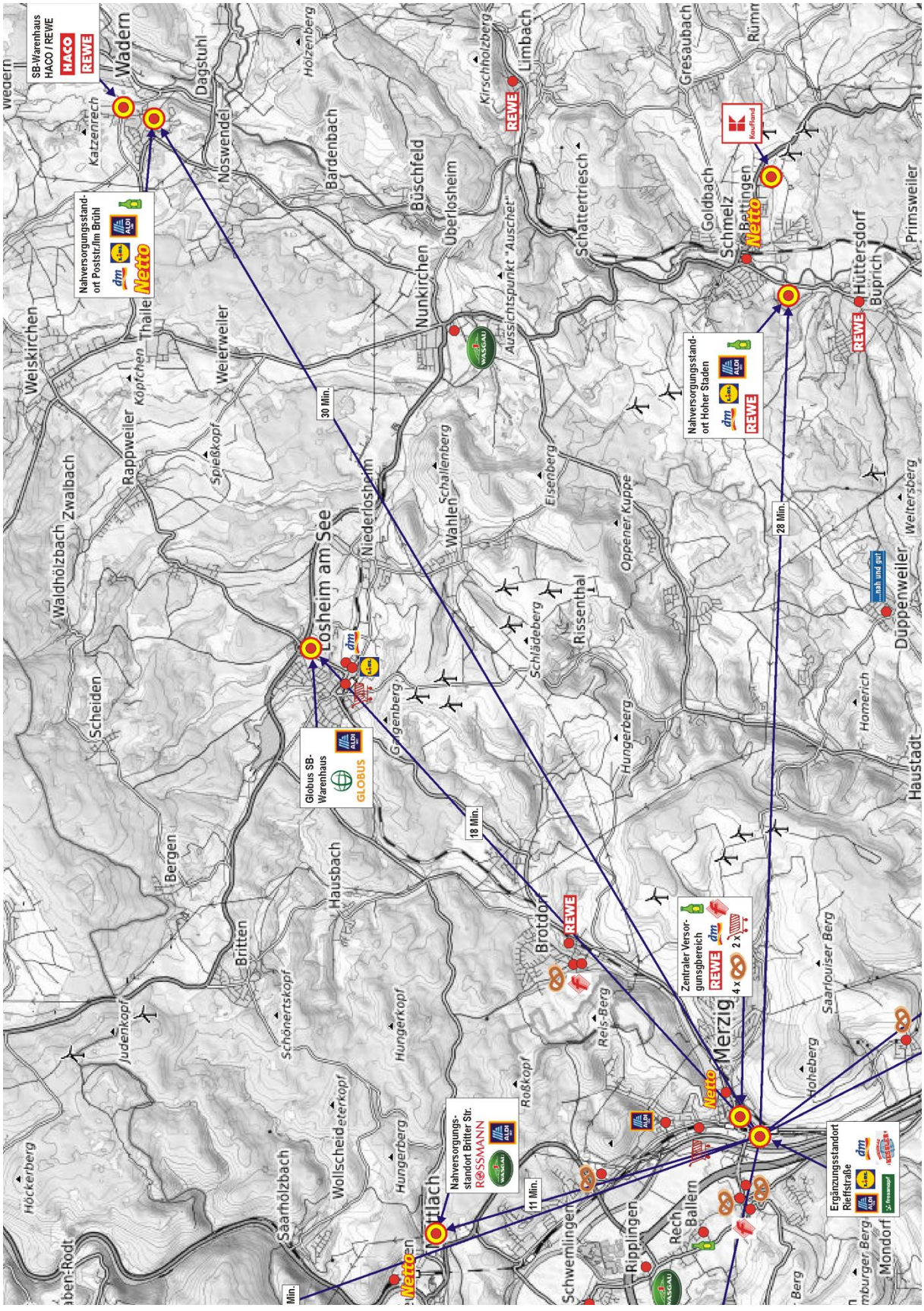
Im Südosten von Merzig ist die Wettbewerberdichte entlang der Saarschiene am höchsten. Nach Nordosten und vor allem nach Nordwesten sinkt mit der geringeren Besiedlungsdichte auch die Wettbewerberdichte. Am dünnsten sind die angrenzenden Bereiche in Frankreich besiedelt; hier konnten in vertretbarer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

Abbildung 11: Wettbewerber des geplanten Lebensmittelmarktes im Nordwesten des Untersuchungsraums



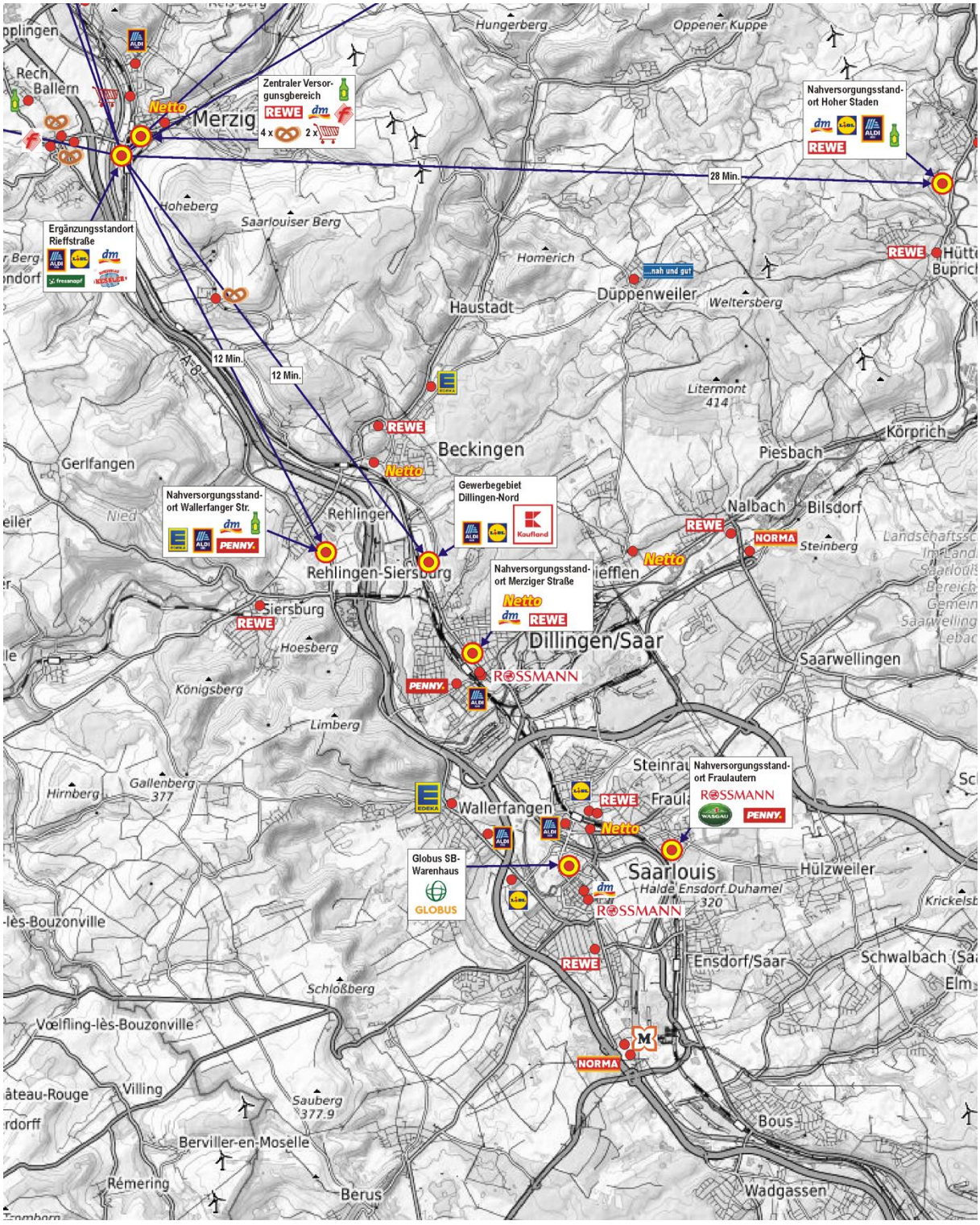
Quelle: Eigene Erhebung isoplan-Marktforschung 01/2025. Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Abbildung 12: Wettbewerber des geplanten Lebensmittelmarktes im Nordosten des Untersuchungsraums



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

Abbildung 13: Wettbewerber des geplanten Lebensmittelmarktes im Südosten des Untersuchungsraums



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

4.5 Kaufkraftbindung und Tragfähigkeit des Vorhabens

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.6 Einzugsbereich des Vorhabens

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

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

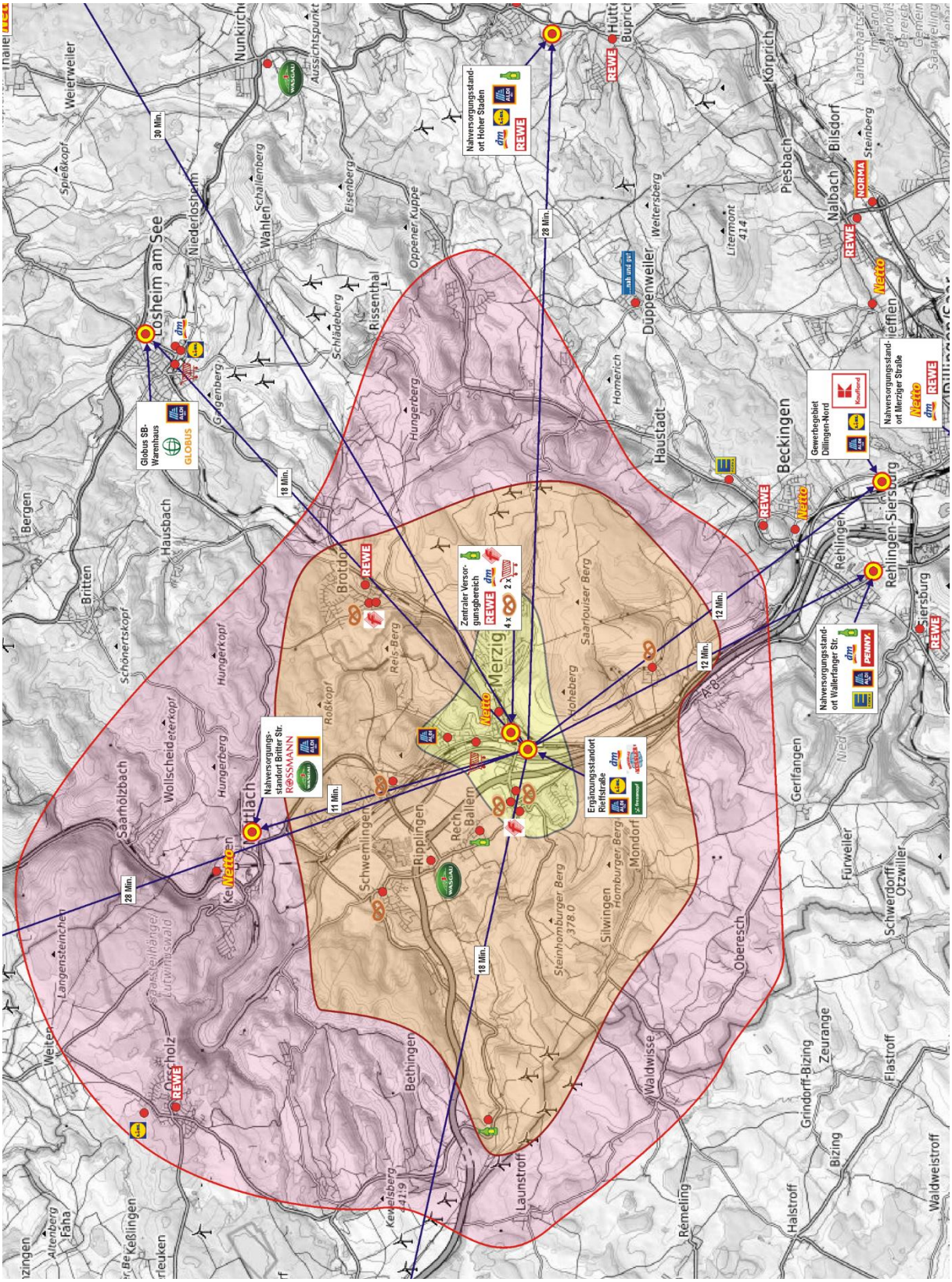
Die Einzugsgebiete der Wettbewerber sind gegeneinander nicht scharf abgrenzbar, sondern überlappen sich. Der künftige Einzelhandels-Einzugsbereich des Vorhabenmarkts kann in drei Zonen eingeteilt werden, in denen der Vorhabenmarkt voraussichtlich einen unterschiedlich hohen Marktanteil erreichen wird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

- Zone 1: Die Vorhabenmärkte sind attraktive Alternativen zu den bestehenden Lebensmittel- und Drogeriewarenangeboten und sind in bis zu 5 Minuten erreichbar (Stadtteile Merzig, Hilbringen)

- Zone 2: Die Vorhabenmärkte sind zusätzliche Alternativen zu den bestehenden Lebensmittelangeboten und sind in bis zu 10 Minuten erreichbar (alle anderen Stadtteile von Merzig)

- Zone 3: Wohngebiete in anderen Gemeinden, für die die Agglomeration Rieffstraße nach der Errichtung der Vorhabenmärkte mindestens genauso attraktiv ist wie ähnlich weit entfernte andere Agglomerationen.

Abbildung 14: Zonen des Einzugsbereichs



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

5 Wirkungsanalyse

5.1 Annahmen der Szenarien

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

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

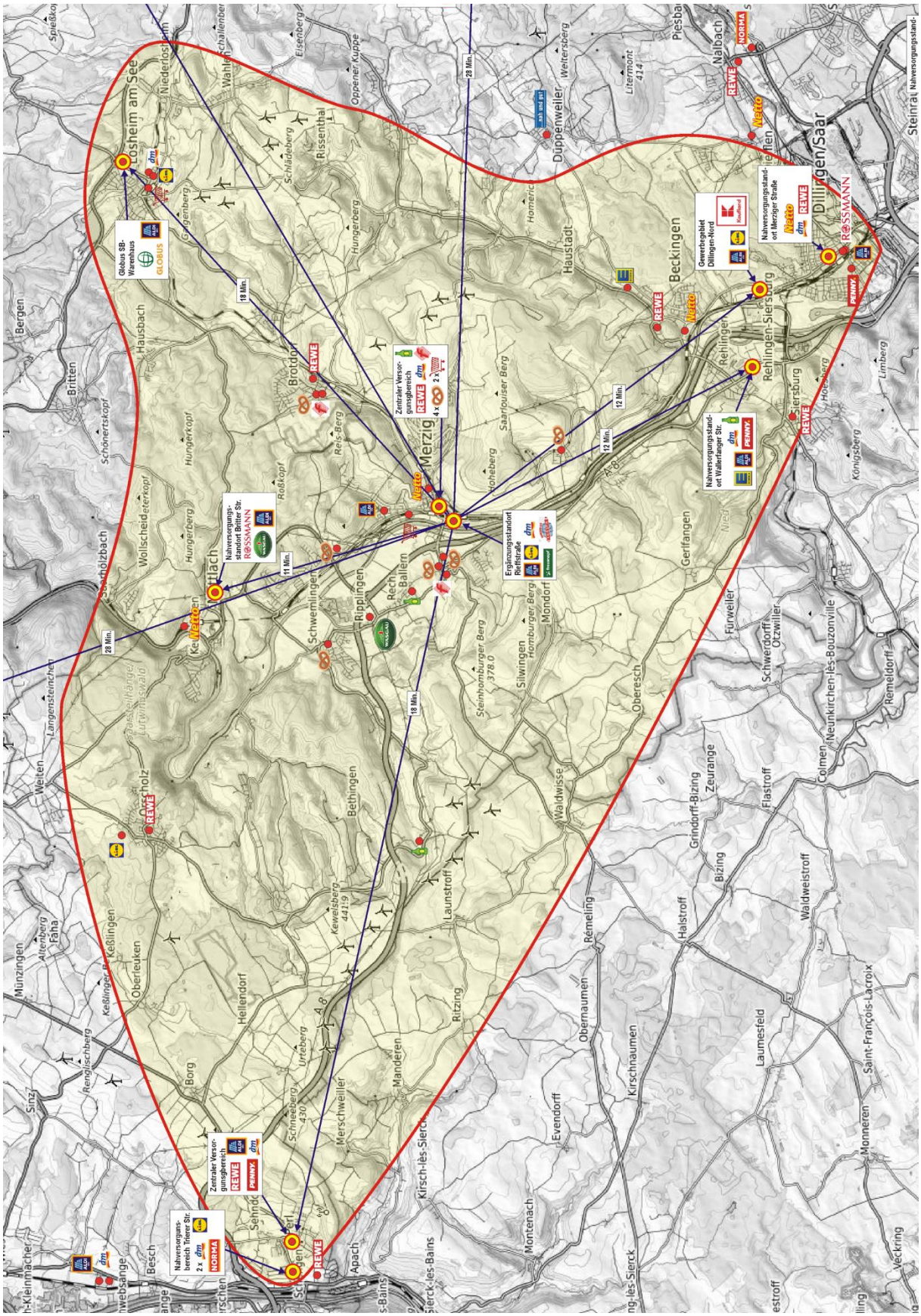
5.2 Einwirkungsbereich

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

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

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

Abbildung 15: Einwirkungsbereich des Vorhabens



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

5.3 Umsatzumverteilung

5.3.1 Variante 1: Lebensmittelmarkt + Getränkemarkt

Worst Case Szenario

Variante 1 umfasst die Ansiedlung eines Edeka- Lebensmittelmarktes mit 2.500 m² Verkaufsfläche sowie eines Getränkemarktes mit 750 m² Verkaufsfläche. Im Worst-Case-Szenario wird für beide Märkte die jeweils durchschnittliche Flächenproduktivität in Deutschland angenommen.

Unter diesen Annahmen werden beide Märkte zusammen einen Umsatz von 15,1 Mio. € über alle Warengruppen erzielen, das sind 3,3 % des Bestandsumsatzes der betroffenen Wettbewerber. Insgesamt werden 77 Wettbewerber von der kleinen Bäckerei bis zum SB-Warenhaus Globus im oben beschriebenen Einwirkungsbereich mit einer Verkaufsfläche von zusammen rund 60.000 m² und einem Bestandsumsatz von 400 Mio. € von dem Vorhaben mit individuellen Umsatz-Umverteilungen zwischen 0,7 % und 8,7 % betroffen sein.

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

In den im Sinne von § 11 (3) BauNVO als schützenswert zu erachtenden **Nahversorgungslagen in der Kreisstadt Merzig** liegen 27 betroffene Wettbewerber mit zusammen knapp 8.800 m² Verkaufsfläche, die im Schnitt 5,8 % ihres Umsatzes verlieren werden. Ein großer Anteil der Umsatzumverteilung stammt von den benachbarten Wettbewerbern in der Rieffstraße (Getränkemarkt Kessler 8,3 % Umsatzumverteilung, Lidl 7,6 %, Aldi 7,5 % sowie dm 1,6 %). Prozentual mäßig bis stark betroffen sind wegen der hohen Sortimentsübereinstimmung und der räumlichen Nähe darüber hinaus ein kleines Lebensmittelgeschäft in der Trierer Straße 135 mit 8,5 % und ein Getränkemarkt in der Trierer Straße 199 mit 6,9 % Umsatzumverteilung. Es folgt REWE in Brotdorf (5,8 %). Alle anderen betroffenen Geschäfte in Nahversorgungslagen von Merzig und seinen Stadtteilen (Aldi, 2 x Netto, 10 Bäckereien, 2 Metzgereien, 3 Tankstellenshops, 2 Kioske) sind geringer betroffen (1,6 % bis 5,4 % Umsatzumverteilung).

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

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

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

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

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

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

Einzelhandelsstandort	Anzahl	VKF	Umsatz	Umverteilung		Anteil an Umverteilung
		m²	Mio. €	Mio. €	%	%
Merzig, ZVB/Ortskern	13	3.855	20,9	0,9	4,4%	6,1%
Merzig, NVL	27	8.784	59,0	3,4	5,8%	22,8%
Merzig, sonstige	1	1.200	5,6	0,4	7,3%	2,7%
Kreisstadt Merzig gesamt	**41**	**13.839**	**85,6**	**4,8**	5,6%	**31,6%**
Beckingen, ZVB/Ortskern	1	1.400	6,5	0,3	5,2%	2,3%
Beckingen, NVL	2	2.600	14,2	0,7	5,0%	4,7%
Dillingen, NVL	5	4.700	31,2	0,9	3,0%	6,3%
Dillingen, sonstige	3	6.900	51,7	1,6	3,1%	10,8%
Losheim am See, ZVB	3	1.150	7,3	0,2	2,3%	1,1%
Losheim am See, NVL	2	2.600	25,3	0,7	3,0%	5,0%
Losheim am See, sonstige	1	6.750	44,2	1,1	2,6%	7,5%
Mettlach, ZVB/Ortskern	3	3.250	16,6	0,6	3,7%	4,1%
Mettlach, NVL	1	1.300	12,2	0,5	3,8%	3,0%
Mettlach, sonstige	3	2.350	16,6	0,5	3,3%	3,6%
Perl, ZVB/Ortskern	4	5.150	34,7	1,1	3,1%	7,1%
Perl, NVL	2	2.400	17,4	0,5	3,0%	3,4%
Rehlingen-Siersburg, ZVB	1	800	3,7	0,2	5,2%	1,3%
Rehlingen-Siersburg, NVL	2	2.200	13,8	0,6	4,0%	3,7%
Rehlingen-Siersburg, sonstige	3	2.610	18,3	0,7	3,7%	4,5%
Nachbargemeinden gesamt	**36**	**46.160**	**313,7**	**10,3**	**3,3%**	**68,4%**
Alle Gemeinden gesamt	**77**	**59.999**	**399,3**	**15,1**	**3,8%**	**100,0%**

ZVB = Zentraler Versorgungsbereich; NVL = Nahversorgungslage; VKF = Verkaufsfläche
Quelle: Berechnung isoplan-Marktforschung, Stand: 01/2015, siehe Text

5.3.2 Variante 2: Lebensmittelmarkt + Drogeriemarkt

Worst Case Szenario

Variante 2 umfasst die Ansiedlung eines Edeka- Lebensmittelmarktes mit 2.500 m² Verkaufsfläche sowie eines Drogeriemarktes mit 750 m² Verkaufsfläche. Im Worst-Case-Szenario wird für beide Märkte die jeweils durchschnittliche Flächenproduktivität in Deutschland angenommen.

Unter diesen Annahmen werden beide Märkte zusammen einen Umsatz von 18,6 Mio. € über alle Warengruppen erzielen, das sind 4,6 % des Bestandsumsatzes der betroffenen Wettbewerber. Insgesamt werden 81 Wettbewerber von der kleinen Bäckerei bis zum SB-Warenhaus Globus im oben beschriebenen Einwirkungsbereich mit einer Verkaufsfläche von zusammen rund 60.400 m² und einem Bestandsumsatz von 401 Mio. € von dem Vorhaben mit individuellen Umsatz-Umverteilungen zwischen 0,9 % und 12,3 % betroffen sein.

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

In den **Nahversorgungslagen in der Kreisstadt Merzig** liegen 31 betroffene Wettbewerber mit zusammen knapp 9.100 m² Verkaufsfläche, die im Schnitt 7,0 % ihres Umsatzes verlieren werden. Am stärksten ist aufgrund der hohen Sortimentsübereinstimmung mit dem geplanten Drogeriemarkt und der räumlichen Nähe zum Vorhabenstandort der Drogeriemarkt dm in der Rieffstraße mit 12,3 % Umsatzumverteilung betroffen. Die Lebensmittelmärkte von Lidl und Aldi in der Rieffstraße sind mit 8,1 % bzw. 8,0 % Umsatzumverteilung ebenfalls stark betroffen, gefolgt von REWE in Brotdorf (6,1 %). Das kleine Lebensmittelgeschäft in der Trierer Straße 135 ist aufgrund der räumlichen Nähe zum Vorhabenstandort und der hohen Sortimentsübereinstimmung mit dem geplanten Lebensmittelmarkt mit 8,9 % Umverteilung prozentual relativ stark betroffen, wenn auch nur mit einem niedrigen fünfstelligen Euro-Betrag. Alle anderen betroffenen Geschäfte außerhalb des Versorgungsbereichs Rieffstraße verlieren zwischen 1,7 % und 5,7 % ihres Bestandsumsatzes (Aldi, 2 x Netto, 10 Bäckereien, 2 Metzgereien, 3 Tankstellenshops, 6 Apotheken und 1 Getränkemarkt).

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

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

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

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

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

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

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

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

Einzelhandelsstandort	Anzahl	VKF	Umsatz	Umverteilung		Anteil an Umverteilung
		m²	Mio. €	Mio. €	%	%
Merzig, ZVB/Ortskern	13	3.935	21,3	1,7	7,8%	8,9%
Merzig, NVL	31	9.086	60,3	4,2	7,0%	22,7%
Merzig, sonstige	1	1.200	5,6	0,4	7,7%	2,3%
Kreisstadt Merzig gesamt	**45**	**14.221**	**87,3**	**6,3**	7,2%	**33,9%**
Beckingen, ZVB/Ortskern	1	1.400	6,5	0,4	5,5%	1,9%
Beckingen, NVL	2	2.600	14,2	0,8	5,3%	4,0%
Dillingen, NVL	5	4.700	31,2	1,4	4,6%	7,7%
Dillingen, sonstige	3	6.900	51,7	1,8	3,4%	9,4%
Losheim am See, ZVB	3	1.150	7,3	0,4	4,8%	1,9%
Losheim am See, NVL	2	2.600	25,3	0,8	3,2%	4,3%
Losheim am See, sonstige	1	6.750	44,2	1,2	2,8%	6,6%
Mettlach, ZVB/Ortskern	3	3.250	16,6	1,0	5,7%	5,1%
Mettlach, NVL	1	1.300	12,2	0,5	4,0%	2,6%
Mettlach, sonstige	3	2.350	16,6	0,6	3,4%	3,0%
Perl, ZVB/Ortskern	4	5.150	34,7	1,3	3,9%	7,2%
Perl, NVL	2	2.400	17,4	0,6	3,2%	3,0%
Rehlingen-Siersb., ZVB	1	800	3,7	0,2	5,5%	1,1%
Rehlingen-Siersburg, NVL	2	2.200	13,8	0,8	6,1%	4,5%
Rehlingen-Siersb. sonstige	3	2.610	18,3	0,7	3,8%	3,7%
Nachbargem. gesamt	**36**	**46.160**	**313,7**	**12,3**	**3,9%**	**66,1%**
Alle Gemeinden gesamt	**81**	**60.381**	**401,0**	**18,6**	**4,6%**	**100,0%**

ZVB = Zentraler Versorgungsbereich; NVL = Nahversorgungslage; VKF = Verkaufsfläche
0,0 = < 0,5, aber > 0
Quelle: Berechnung isoplan-Marktforschung, Stand: 01/2015, siehe Text

6 Einordnung und Bewertung der Auswirkungen

6.1 Einhaltung der Ziele des LEP, Teilabschnitt Siedlung

Das beschriebene Vorhaben der Ansiedlung eines Edeka-Lebensmittel-Vollsortimenters mit 2.500 m² und eines weiteren Fachmarktes mit 750 m² Verkaufsfläche in Merzig ist eindeutig als großflächig einzustufen. Damit sind die Ziele der Landesplanung für großflächigen Einzelhandel gemäß Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt Siedlung, Ziffern 41 - 46, einzuhalten.[23]

6.1.1 Bedarfsgerechte Versorgung (Z 41)

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

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

Variante 1: Lebensmittelmarkt und Getränkemarkt

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

[23] Saarland: Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt Siedlung, in: Amtsblatt des Saarlandes vom 14. Juli 2006, Saarbrücken, Kapitel 2.5.2, S. 989ff.

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

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

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

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

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

Das Verkaufsflächenangebot in der Kreisstadt Merzig für Waren des periodischen Bedarfs wird durch das Vorhaben von 0,46 m² pro Kopf auf 0,56 m² pro Kopf steigen. Dies ist immer noch eine vergleichsweise niedrige Ausstattung für ein Mittelzentrum. Während die Ausstattung für Waren der Gesundheits- und Körperpflege als gut bezeichnet werden kann, erfüllt die Kreisstadt Merzig für die Warengruppe der Nahrungs- und Genussmittel ihren mittelzentralen Versorgungsauftrag derzeit nicht.

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

Variante 2: Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt

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

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

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

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

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

Das Verkaufsflächenangebot in der Kreisstadt Merzig für Waren des periodischen Bedarfs wird durch das Vorhaben von 0,46 m² pro Kopf auf 0,56 m² pro Kopf steigen. Dies ist immer noch eine vergleichsweise niedrige Ausstattung für ein Mittelzentrum. Während die Ausstattung für Waren der Gesundheits- und Körperpflege als gut be-

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

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

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

Verbrauchernahe Versorgung

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

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

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

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

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

Ziel 41 des Landesentwicklungsplans, Teilabschnitt Siedlung, wird eingehalten.

6.1.2 Konzentrationsgebot (Z 42)

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

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

Das Konzentrationsgebot wird eingehalten.

6.1.3 Einkaufsagglomerationen (Z 43)

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

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

[24] imtargis 2024, S. 41

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

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

6.1.4 Kongruenzgebot (Z 44)

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

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

Größenordnung

Das Vorhaben sieht den Bau eines großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters mit 2.500 m² Verkaufsfläche sowie eines Getränkemarktes oder eines Drogeriemarktes mit maximal 750 m² Verkaufsfläche vor.

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

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

Das Vorhaben hat eine angemessene Größenordnung.

Warensortiment

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

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

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

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

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

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

Das Kongruenzgebot wird eingehalten.

6.1.5 Beeinträchtigungsverbot (Z 45)

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

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

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

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

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

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

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

---

[25] siehe OVG Koblenz, U. v. 15.11.2010 – 1 C 10320/09.OVG –, juris Rn. 76

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

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

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

Sonstige schützenswerte Versorgungsbereiche sind nicht betroffen.

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

6.1.6 Städtebauliches Integrationsgebot (Z 46)

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

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

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

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

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

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

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

Das Integrationsgebot wird eingehalten.

[26] imtargis 2024, S. 41

6.2 Einhaltung der Planungsziele der Stadt Merzig für Einzelhandel

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

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

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

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

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

[27] imtargis 2024, a.a.O.

7 Gutachterliches Fazit

Das Vorhaben der Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit 2.500 m² Verkaufsfläche sowie eines Getränkemarktes (Variante 1) oder eines Drogeriemarktes (Variante 2) am Nahversorgungsstandort Rieffstraße wurde auf die Einhaltung der landesweiten und städtischen Ziele für großflächigen Einzelhandel hin untersucht.

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

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

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

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

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

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

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

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

Saarbrücken, 21.01.2025



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

Fortschreibung Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Merzig 2024







Erstellt im Auftrag der:

Kreisstadt Merzig
Neues Rathaus
Brauerstraße 5
66663 Merzig

Erstellt durch die:

imtargis GmbH
Große Langgasse 2
55116 Mainz

imtargis

Beschlussfassung
Dezember 2024

Inhaltsverzeichnis

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

1. Einleitung

1.1. Hintergrund

Die Kreisstadt Merzig liegt im Landkreis Merzig-Wadern im Saarland und zählt als Mittelzentrum rund 30.000 Einwohner. Neben der Grundversorgung bietet die Stadt weitergehende Waren und Dienstleistungen für den erweiterten Bedarf der Bevölkerung aus Stadt und Umland an.

In den Jahren 2007 und 2013 wurde für die Kreisstadt Merzig durch GMA das bestehende Einzelhandelskonzept von 2003 bereits zweimal fortgeschrieben. In der Zwischenzeit haben sich in Merzig neue Änderungen, zusätzliche Planungsvorhaben und Ansiedlungen im Einzelhandel ergeben. Die Eckdaten der letzten Fortschreibung von 2013 beruhen auf ca. 200 Einzelhandelsbetrieben mit einer Gesamtverkaufsfläche von 60.000 m². Vor dem Hintergrund konsumwirtschaftlicher und gesellschaftlicher Veränderungsprozesse sowie verschiedener Krisensituationen (z. B. Corona-Pandemie, Energiekrise, Inflation etc.) haben sich seit 2013 grundlegende Veränderungen im Einzelhandelsbestand der Stadt vollzogen. Nicht zuletzt durch die Grenzlage zu Frankreich und Luxemburg unterliegt die Stadt dynamischen Veränderungen. Darüber hinaus lösen neue Entwicklungen bei der Nahversorgung Veränderungsprozesse in der Einzelhandelslandschaft der Stadt aus, wie z. B. die geplante Ansiedlung eines Edeka-Marktes sowie der Bau eines Ersatzmarktes auf dem ehemaligen Kauflandgelände in der Ergänzungslage der Innenstadt (Rieffstraße). Hinzu kommen planerische Vorgaben, wie z. B. eine neue Gestaltungssatzung oder die Erarbeitung eines integrierten Stadtentwicklungskonzeptes.

Die genannten Entwicklungen haben eine Fortschreibung und Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes von 2013 erforderlich gemacht. Anlass hierzu sind neben vorhandenem Interesse zur Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben auch etwaige Lücken im Einzelhandelsangebot. Die Fortschreibung des Konzeptes soll eine aktuelle, belastbare und abgestimmte Entscheidungsgrundlage für kommunalpolitische, absatzpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen zur weiteren Einzelhandelsentwicklung in Merzig liefern.

Vor diesem Hintergrund wurde das Büro imtargis GmbH 2024 durch die Stadtverwaltung Merzig mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes beauftragt. Das vorliegende Konzept wird dabei die aktuellen Veränderungen und Vorhaben in der Einzelhandelslandschaft von Merzig berücksichtigen und einordnen. Aufgrund dynamischer Veränderungen am Einzelhandelsmarkt ist das vorliegende Konzept auf Fortschreibung ausgelegt. Die Gültigkeitsdauer beträgt ungefähr fünf Jahre. Bei Bedarf kann das Konzept erneut fortgeschrieben werden.

1.2. Aufgabenstellung

Das kommunale Einzelhandelskonzept ist eine informelle Planung der Kommune und dient im Rahmen der kommunalen Planungshoheit der Festlegung von Zielen für die kommunale Einzelhandelsentwicklung und eines räumlichen Rahmens für deren Umsetzung. Das Einzelhandelskonzept hat eine ökonomische, eine rechtliche und eine städtebaulich-stadtplanerische Komponente.

Als informelle Planung trifft das Einzelhandelskonzept - im Gegensatz zu den Instrumenten der verbindlichen Bauleitplanung - keine rechtsverbindlichen Aussagen für die Bevölkerung. Die Gemeinde bindet sich jedoch durch den Gemeinderatsbeschluss ihres Einzelhandelskonzepts an dessen Aussagen, die im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB z.B. bei B-Plan-Verfahren abwägungsrelevant sind.

Mit der weiteren Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für Merzig möchte die Stadtverwaltung aktiv die Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet begleiten, steuern und nachhaltig gestalten. Das Einzelhandelskonzept wurde in enger Abstimmung mit Vertretern von Verwaltung, Politik und lokalen Akteuren bearbeitet. Auf der Landesebene wurden die Städtebauförderung und die Landesplanung einbezogen.

Der rechtliche Rahmen für die Ausgestaltung kommunaler Einzelhandelskonzepte wird durch Regelungen im Baugesetzbuch, der Baunutzungsverordnung, dem Landesentwicklungsplan (Teilabschnitt Siedlung) und durch die einschlägige Rechtsprechung definiert.

Die Erarbeitung der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes durch die imtargis GmbH umfasste folgende Arbeitsschritte:

- Darstellung und Analyse wesentlicher Datengrundlagen und Ableitung von Entwicklungstendenzen im Hinblick auf Soziodemographie und Wirtschaft mit Fokus auf Einzelhandel
- Analyse und Aufarbeitung landesplanerischer Grundlagen sowie Planungsvorhaben und -ziele der Kreisstadt Merzig
- Aktualisierung der Daten zum Einzelhandelsangebot in Merzig durch eine vollständige Bestandserhebung vor Ort
- Ermittlung und Abgrenzung des einzelhandelsrelevanten Einzugsgebietes von Merzig inklusive Berechnung des vorhandenen Kaufkraftpotenzials
- Überprüfung und Anpassung der Sortimentsliste nach zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten

- Überprüfung und Verortung der Ziele für die Einzelhandelsentwicklung in Merzig unter Berücksichtigung aktueller Vorhaben

- Ableitung konkreter Empfehlungen für die Bauleitplanung im Hinblick auf die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in Merzig

1.3. Methodische Hinweise

Es gibt keine kleinräumigen amtlichen Statistiken zur Einzelhandelskaufkraft der Bevölkerung. Ersatzweise wurden Daten zur kleinräumigen Sortimentskaufkraft auf Gemeindeebene des Instituts MB Research aus Nürnberg verwendet, die mit Hilfe eines Rechenmodells auf Basis umfangreicher, z. T. nicht veröffentlichter Daten (u. a. Steuerstatistik) erzeugt werden.

Die Daten von MB Research werden von zahlreichen anderen Nutzern (z. B. der IHK) ebenfalls verwendet. Andere Institute (z. B. GfK Nürnberg) kommen aufgrund anderer Definitionen der Warengruppen und abweichender Annahmen z. T. zu leicht abweichenden Ergebnissen. Die Berechnung von Kaufkraftpotenzialen und entsprechenden Bindungsquoten sowie die Zusammenfassung von Verkaufsflächen und Berechnung von Umsatzkennziffern beruhen dabei auf den von MB Research basierenden Sortiments- und Warengruppendefinitionen. Dies ermöglicht die Vergleichbarkeit zwischen den Daten aus der Einzelhandelserhebung und der Berechnung von Kaufkraftpotenzialen und Umsatzquoten. Im Rahmen der Analyse der Einzelhandelskaufkraft wurden ausschließlich Daten auf deutscher Bundesebene verwendet. Demnach wird Kaufkraft aus dem Ausland (Luxemburg und Frankreich) nicht berücksichtigt. Da das Einzugsgebiet des Einzelhandels in der Kreisstadt Merzig eindeutig auch über die Staatsgrenzen hinaus geht, ist daher davon auszugehen, dass die „reale" Kaufkraft höher als berechnet ausfällt.

Das vorliegende Einzelhandelskonzept wurde in Anlehnung an den Leitfaden „Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten" der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) e. V. erstellt.

2. Strukturdaten und Grundlagen

2.1. Räumliche Einordnung

Kreisstadt Merzig	
	
Bundesland	Saarland
Landkreis	Merzig-Wadern
BBSR-Kreistyp	Städtischer Kreis
Zentralörtliche Einstufung	Mittelzentrum
Einwohner (31.12.2023)	30.070
Einwohner je km²	276

Abbildung 1: Abbildung 1: Standortfakten Kreisstadt Merzig (Datengrundlage: Statistisches Landesamt Saarland; BBSR 2021)

Lage und Siedlungsstruktur

Die Kreisstadt Merzig befindet sich im Landkreis Merzig-Wadern im Bundesland Saarland nahe der deutsch-französischen Grenze. Das Stadtgebiet umfasst die Stadtteile: Ballern, Besseringen, Bietzen, Brotdorf, Büdingen, Fitten, Harlingen, Hilbringen, Mechern, Menningen, Merchingen, Mondorf, Schwemlingen, Silwingen, Weiler und Wellingen. Merzig liegt an der Saar und grenzt mit dem Stadtgebiet direkt an die französische Landesgrenze. Die luxemburgische Grenze befindet sich in ca. 30 km Entfernung.

Zentralörtliche Funktion

Laut Landesentwicklungsplanung (LEP) erfüllt Merzig die Funktion eines Mittelzentrums und fungiert als Kreisstadt des Landkreises Merzig-Wadern. Die umliegenden Mittelzentren sind nordöstlich Wadern, im Osten Lebach und südlich von Merzig Dillingen und Saarlouis. Die Funktion des Oberzentrums erfüllt das von Merzig ca. 45 km südöstlich entfernte Saarbrücken.



Abbildung 2: Zentralörtliche Gliederung des Saarlandes (Quelle: isoplan Marktforschung 2024; Grundlage: LEP Saarland 2006)

Verkehrsanbindung

Merzig ist durch die A 8 unmittelbar an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Der Bahnhof Merzig (Saar) wird stündlich mehrmals von Regionalzügen frequentiert. Die angrenzenden Stadtteile sind über die lokalen Buslinien mit dem Zentrum von Merzig verbunden.

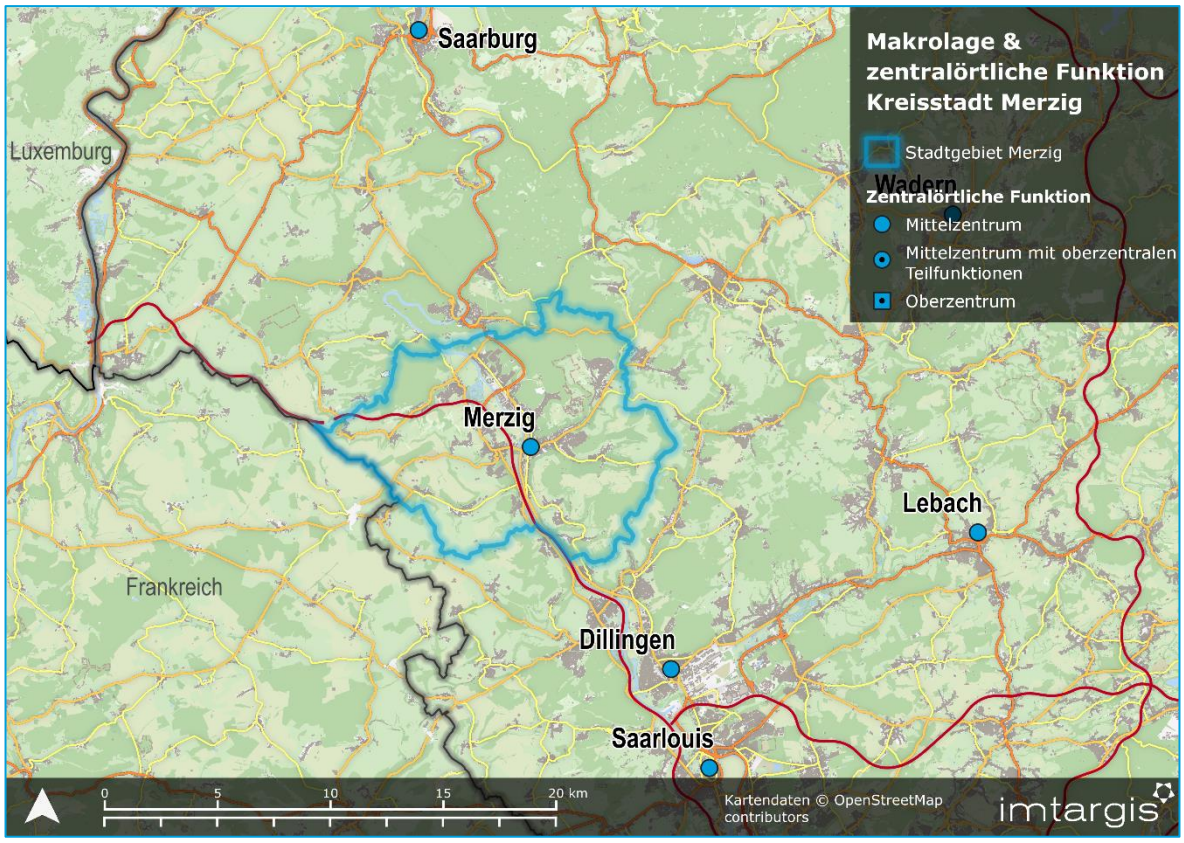


Abbildung 3: Merzig Makrolage & zentralörtliche Funktion (Quelle: imtargis GmbH)

2.2. Bevölkerung und Wirtschaft

Bevölkerung

Ende 2023 zählt Merzig 30.070 Einwohner. Die Bevölkerungsdichte der Kreisstadt beträgt rd. 276 Einwohner pro km². Die bevölkerungsreichsten Stadtteile Merzigs sind - neben der Kernstadt selbst - Brotdorf, Besseringen, Hilbringen und Schwemlingen. Für den Zeitraum zwischen 2013 und 2023 notiert die Kreisstadt Merzig einen Bevölkerungszuwachs von + 1,3 %, leicht überdurchschnittlich zum Kreis Merzig-Wadern mit + 1,1 %. Für das gesamte Bundesland ist in diesem Zeitraum eine Entwicklung von + 0,4 % errechnet worden. In der Bundesrepublik Deutschland hat sich in diesem Zeitraum ein Bevölkerungszuwachs von + 4,6 % ergeben.

In Merzig ist ein Großteil der Bevölkerung zwischen 40 und 59 Jahren (27,0 %). Ein vergleichbarer Anteil der Gesamtbevölkerung entfällt auf die Altersgruppe über 65 Jahre (23,4 %). In Merzig leben im Vergleich zum Landkreis und Bundesland durchschnittlich viele Einwohner bis 19 Jahre.

Bevölkerungsprognose

Laut Prognosen der Bertelsmann Stiftung und des Forschungsdatenzentrums der des Statistischen Bundesamtes wird die Bevölkerungszahl der Kreisstadt Merzig bis zum Jahr 2040 um 5,1 % sinken (Stichjahr 2022). Für den Landkreis Merzig-Wadern prognostiziert die Bertelsmann Stiftung für 2040 einen Bevölkerungsrückgang von ca. 3,9 % und für das gesamte Saarland einen Rückgang von ca. 5,9 %.

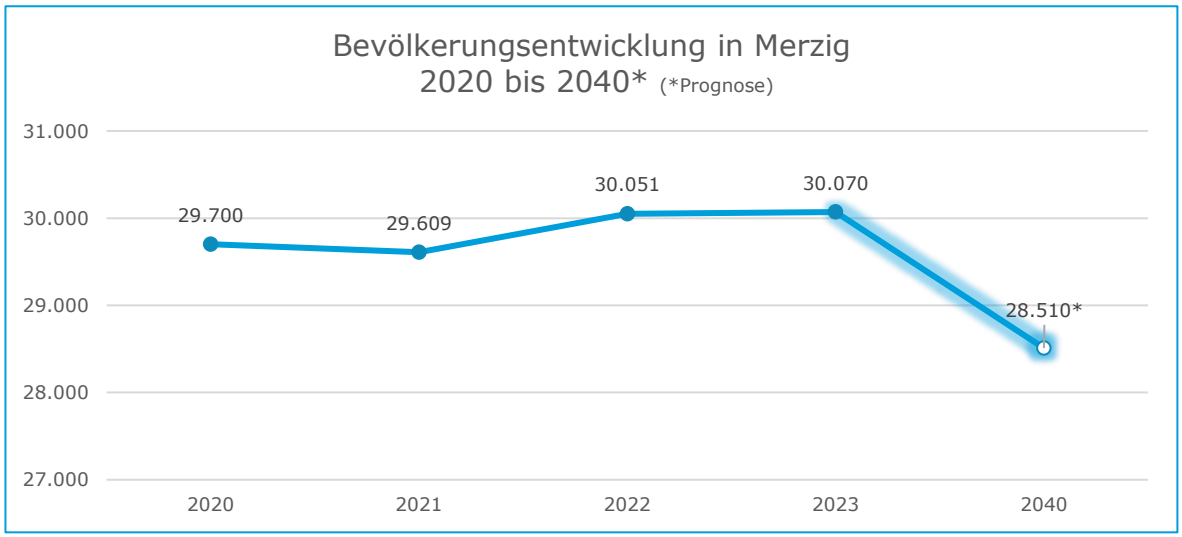


Abbildung 4: Bevölkerungsprognose für die Kreisstadt Merzig 2020-2040 (Quelle: Darstellung imtargis GmbH; Datengrundlage: Statistisches Landesamt und Statistisches Bundesamt 2022)

Auch wenn Bevölkerungsprognosen oftmals geringer ausfallen als die tatsächliche Entwicklungen, haben die Veränderungen insbesondere mit der Verschiebung der Altersgruppen großen Einfluss auf die Entwicklung des Bundeslandes und der darin liegenden Städte. Der Rückgang in den Altersgruppen der potenziell Erwerbstätigen und der deutliche Anstieg der Senioren sind von großer Bedeutung für den Einzelhandel und führen zu bundesweiten Herausforderungen. Für den Einzelhandel gewinnt dadurch zukünftig die wohnungsnahe Versorgung immer mehr an Bedeutung und es gilt die zunehmend ältere Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs zu versorgen. Gleichzeitig wird sich das Kaufkraftpotenzial der verschiedenen Warengruppen verändern.

Wirtschaft

Die Situation der Wirtschaft und des Arbeitsmarktes in Merzig lässt sich grundlegend anhand der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVB) betrachten. Zum 30.06.2023 lebten am Wohnort Merzig 9.845 SVB. Im Vergleich zum saarländischen Durchschnitt (375 SVB/1.000 EW) ist die Erwerbsbeteiligung in Merzig mit 327 SVB pro 1.000 Einwohner als leicht unterdurchschnittlich

zu bewerten. Die aus der Anzahl an sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Arbeitsort errechnete Arbeitsplatzdichte liegt in Merzig bei 386 SVB pro 1.000 Einwohner und liegt somit in dem saarländischen Durchschnitt (395 SVB/1.000 EW). Die Kreisstadt Merzig hat mit 1.775 SVB einen positiven Pendlersaldo. Dies zieht zunehmend Kaufkraft nach Merzig, indem Beschäftige am Arbeitsort im Einzelhandel Geld ausgeben. Die Arbeitslosenquote Merzigs lag mit 4,2 % gemäß Arbeitsagenturstatistik im Jahr 2023 deutlich unter dem saarländischen Landesdurchschnitt (6,7 %) und unter dem Bundesdurchschnitt (5,7 %).

Im Bereich Tourismus lag die Fremdenverkehrsintensität Merzigs mit 211 Übernachtungen je 100 Einwohner im Jahr 2023 unter dem saarländischen Durchschnitt (327 Übernachtungen je 100 Einwohner).

Weitere Details zur sozioökonomischen Einordnung sind der folgenden Übersicht zu entnehmen:

Tabelle 1: Sozioökonomische Rahmendaten Kreisstadt Merzig (Darstellung: imtargis GmbH)

Sozioökonomische Rahmendaten			
	Merzig	**Saarland**	**Deutschland**
Bevölkerung (Quelle: Stat. Amt des Saarlandes, Stat. Bundesamt, FDZ der Stat. Ämter des Bundes und der Länder)			
Bevölkerung (31.12.2023)	30.070	994.424	84.669.326
Bevölkerung (31.12.2013)	29.668	990.718	80.767.463
Entwicklung in %	1,3%	0,4%	4,6%
Bevölkerungsprognose 2022-2040 in %	-5,1%	-5,9%	0,6%
Bevölkerungsdichte aktuell (EW/km²)	276	387	237
Bevölkerungsstruktur (31.12.2022, Quelle: Stat. Amt des Saarlandes, Stat. Bundesamt)			
bis 19 Jahre in %	17,9%	17,2%	18,8%
20-34 Jahre in %	23,2%	23,0%	17,9%
35-49 Jahre in %	27,0%	26,6%	18,6%
50-64 Jahre in %	8,4%	8,5%	22,5%
65+ Jahre in %	23,4%	24,8%	22,1%
Arbeitsmarkt (Quelle: Stat. Amt des Saarlandes, NEXIGA)			
Arbeitslosenquote 2023 in % (31.12.2023)	4,2%	6,7%	5,7%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (30.06.2023)	11.595	392.438	34.915.438
Anteil sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in %	39%	39%	41%
Entwicklung letzte 5 Jahre in %	k.A.	0,8%	4,7%
Arbeitsplatzzentralitäts-Index (D=100)	118	105	100
Einpendler (30.06.2023)	7.436	56.764	-
Auspendler (30.06.2023)	5.661	37.297	-
Pendlersaldo	1.775	19.467	-
Tourismus (2023) (Quelle: Stat. Amt des Saarlandes, Stat. Bundesamt)			
Gästeankünfte	31.283	1.134.414	183.267.049
Gästeübernachtungen	63.503	3.250.069	487.109.543
durchschnittliche Aufenthaltsdauer (in Tagen)	2,0	2,9	3,1
Fremdenverkehrsintensität (Übernachtungen je 100 Einwohner)	211	327	575

2.3. Einzelhandel

Der Einzelhandel ist einer der bedeutendsten Wirtschaftssektoren in Deutschland. Das Bruttoinlandsprodukt schreibt dem Einzelhandel im Jahr 2022 einen Anteil von 16,3 % zu (vgl. HDE 2023: 11). Im Jahr 2023 lag der Einzelhandelsumsatz real 3,3 % unter dem Ergebnis von 2022 (vgl. Statistisches Bundesamt Deutschland 2024). Der deutsche Einzelhandel hat pandemiebedingt 2020 und 2021 einen hohen realen Umsatzzuwachs erzielt, welcher hauptsächlich auf den Internet- und Versandhandel zurückzuführen ist. Für das Jahr 2024 kalkuliert der Hahn Retail Real Estate Report einen gesamten Einzelhandelsumsatz von 670 Mio. € (vgl. **Abbildung 5**).

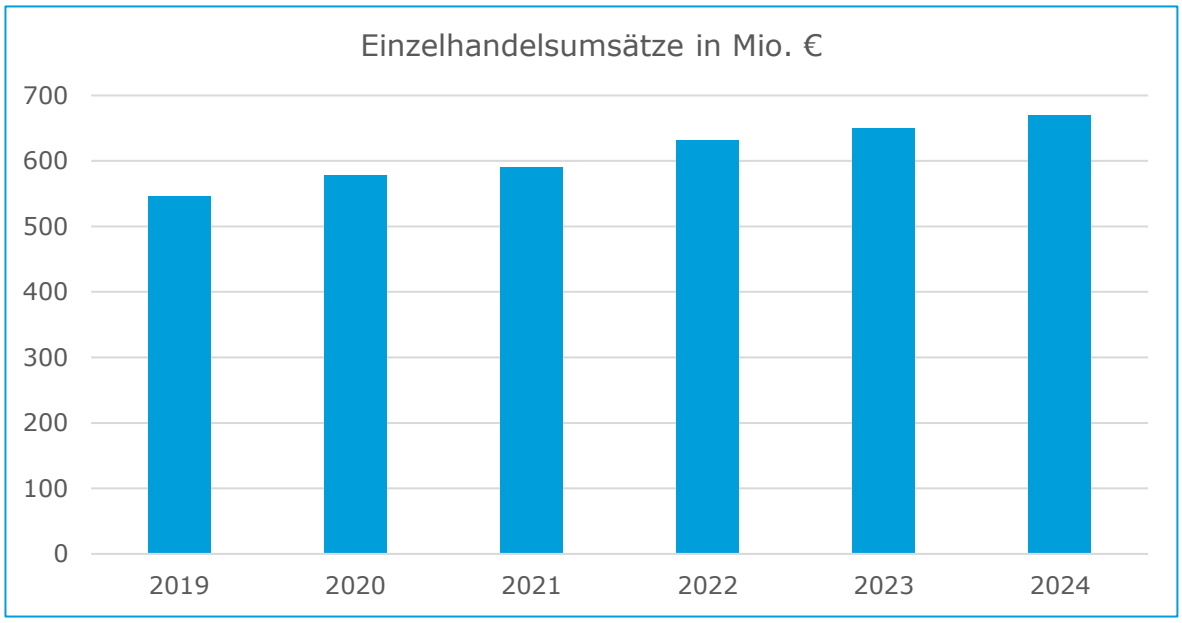


Abbildung 5: Umsatzentwicklung Einzelhandel Deutschland 2019-2024 (Quelle: Hahn Retail Real Estate Report 2024/2025)

Insgesamt wird der Einzelhandel durch den Online-Handel weiterhin stark geprägt. Dieser Prozess wurde durch die Pandemie zunehmend beschleunigt. Während der Netto-Umsatz des Online-Handels 2005 noch bei 6,4 Mrd. Euro lag, stieg er bis 2020 auf 72,8 Mrd. Euro an und machte 2021 ca. 13 % des Gesamteinzelhandels aus (vgl. BBSR 2021²: 4). Neben der erhöhten Nachfrage bei reinen Online-Händlern haben Händler des stationären Einzelhandels mit dem Vertreiben ihrer Ware im Netz begonnen. Vor allem tragen neue Formate wie „Click & Collect" zur Digitalisierung des Einzelhandels bei, indem eine Fusionierung digitaler und analoger Formate entsteht. Diese Entwicklung ist in Innenstädten und Stadt- und Ortsteilzentren spürbar. Folgen sind Ladenleerstände, der Rückgang inhabergeführter Geschäfte und die zunehmende Filialisierung. Nach dem Boom gingen die Umsätze im Online-Handel 2022 erstmals zurück. Auch in den Folgejahren lag das Wachstum deutlich unter den Prognosen. Trotz des stetig steigenden

Anteils werden die meisten Waren weiterhin im stationären Handel erworben. Es lassen sich jedoch sortiments- und standortspezifische Unterschiede erkennen. Die Online-Einzelhandelskaufkraft lag 2020 bundesweit bei 813 Euro je Einwohner. Dabei ist festzustellen, dass online am häufigsten Bekleidung, Elektrogeräte, Bücher, Schreibwaren und Baumarktprodukte sowie Einrichtungsbedarf gekauft werden.

Mittelstädte sind von den aktuellen Herausforderungen am stärksten betroffen. Während Großstädte und Metropolen im Bereich des Erlebniseinkaufes punkten und Kleinstädte besonders durch Versorgungseinkäufe frequentiert werden, sind es die Mittelstädte und deren Strukturen, die unter den aktuellen Entwicklungen und dem Boom des Online-Handels leiden.

Nahversorgungsrelevante Trends

Die großen Betreiberketten im Lebensmitteleinzelhandel setzen auf immer größere und komfortablere Märkte mit einer wachsenden Zahl von Artikeln, einer Kombination mit Café-Angeboten und einem modernen Ambiente. Auch die großen Lebensmittel-Discounter-Ketten verzichten nicht mehr auf Ambiente, weiten ihr Sortiment aus und setzen auch auf Markenartikel. Fast alle Lebensmittelmärkte haben inzwischen eigene Back-Shops im Vorkassenbereich oder eine SB Back-Abteilung im Geschäft integriert. Neue Lebensmittelmärkte werden senioren- und behindertengerecht mit breiteren Gängen und teilweise mit Kunden-WCs ausgebaut. Hierfür werden größere Verkaufsflächen benötigt. Der mit Regalen zur Warenpräsentation bestückte Verkaufsflächenanteil geht entsprechend zurück, er beträgt im Durchschnitt noch rund 60 %.

Im Lebensmitteleinzelhandel sank 2023 der reale Umsatz um 3,9 % gegenüber dem Vorjahr. Die nominalen Umsätze hingegen stiegen in den vergangenen zwei Jahren (2023: + 5,9 %, 2022: + 5,5 %). Das gestiegene Preisniveau für Nahrungsmittel ist die Ursache für die gegensätzliche Entwicklung (vgl. Hahn Retail Real Estate Report 2024/2025: 23). Darüber hinaus führen gestiegene Lebenshaltungskosten dazu, dass Konsumenten ihr Einkaufsverhalten verändern. Die Ausgaben werden zunehmend eingeschränkt und Lebensmitteldiscounter haben an Kunden hinzugewonnen (vgl. Hahn Retail Real Estate Report 2024/2025: 114). Darunter leiden die Umsätze der Super- und Verbrauchermärkte. Bereits während der Corona-Pandemie haben die Vollsortimenter an Zulauf verloren und der Trend scheint sich aufgrund der anhaltenden Kostensteigerungen fortzusetzen. Nennenswert ist auch der rückläufige Trend von SB-Warenhäusern. Die SB-Warenhauskette real hat ihre Märkte im Saarland endgültig geschlossen. Nach einer Phase der Konzentration von Lebensmittelstandorten kann zwischenzeitlich ein Trend zum Auffüllen räumlicher Versorgungslücken festgestellt werden. Die Betreiber setzen dabei jedoch nicht mehr auf kleinflächige Nahversorger, sondern

realisieren auch in kleineren Grundzentren und sogar in Orten ohne zentralörtliche Funktion zeitgemäße großflächige Lebensmittelmärkte wie oben beschrieben. Dies führt zu Neuansiedlungen und Betriebserweiterungen im Bestand.

Für moderne Geschäftsformen von Nahversorgern und Fachmärkten mit Verkaufsflächen von über 800 m² finden sich immer seltener geeignete oder wirtschaftlich rentable Standorte in den Ortszentren. Gesetzliche Regelungen des Immissionsschutzes einerseits und der Wunsch nach möglichst wohnungsnahen Standorten andererseits stehen im Widerspruch zueinander. Nicht zuletzt auch aufgrund der Kundenwünsche nach preiswertem und breitem Angebot sowie ausreichend Parkplätzen in Geschäftsnähe siedeln sich Lebensmittelmärkte und Fachmärkte deshalb zunehmend auch in verkehrsgünstig gelegenen Siedlungsrandlagen an. Diese Standorte bieten den Vorteil, für einen Großteil der Bevölkerung ebenfalls fußläufig oder in zumutbarer Zeit erreichbar zu sein, zugleich können Zufahrten und Laderampen aber so angeordnet werden, dass die Lärmbelästigung der Wohnbevölkerung durch Liefer- und Kundenverkehr minimiert wird. Einen sinnvollen Kompromiss zwischen verkehrlicher Erreichbarkeit und wohnungsnaher Lage zu finden ist die größte Herausforderung bei der Standortfindung für heutige Nahversorgungsmärkte.

Regionale Trends

Die Folgen der dargestellten Trends lassen sich auch in der Kreisstadt Merzig und im Umland beobachten. In den zugehörigen Stadtteilen gibt es längst nicht mehr überall Nahversorgungsstrukturen. Die großen Lebensmittelmärkte befinden sich – mit Ausnahme des Wasgau Frischemarktes im Stadtteil Ballern und des REWE-Marktes in Brotdorf – alle in der Kernstadt in räumlicher Nähe zur Innenstadt. Dennoch stehen in einigen Stadtteilen für die fußläufige Versorgung der Wohnbevölkerung kleinflächige Betriebe wie Bäckereien oder Metzger zur Verfügung, welche jedoch nicht den Nahversorgungsbedarf der gesamten Bevölkerung der Ortszentren abdecken können. Die oben aufgezeigten bundesweiten Trends treffen auch auf die Bestandsmärkte in Merzig zu. Mehrere Betreiber streben Modernisierungen ihrer Filialen mit Verkaufsflächenerweiterungen an. Diesen kann im Rahmen des tragfähigen Handlungsspielraums zugestimmt werden.

Zusätzlich tragen die demografischen Veränderungen und die neuen Ansprüche der Kunden zu einer notwendigen Umstrukturierung des Einzelhandels bei. Die Grenzlage zu Luxemburg verstärkt in Merzig den vorhandenen Fachkräftemangel. Zudem kämpft die Kreisstadt Merzig aufgrund der zahlreichen Ansiedlungen von Off-Price-Stores um die Vielseitigkeit des Einzelhandels in der Innenstadt. Hinzu kommen Probleme bei der Suche nach Nachfolgern für die Übernahme inhabergeführter Geschäfte, insbesondere in der Innenstadt. Die vorhandenen inhabergeführten Geschäfte in Merzig stehen zudem vor der Herausforderung

der eigenen Digitalisierung. Die veränderte Marktsituation und die neuen Kundenanforderungen fördern die Notwendigkeit von Digitalisierungsintiativen der Einzelhändler. Hybride Verkaufsmodelle und die Digitalisierung von Services kann die Umsatzzahlen sichern und die Geschäfte zukunftsfähig aufstellen.

Entwicklung 2023

Der Einzelhandel steht weiterhin vor großen Herausforderungen. Die wirtschaftliche Lage sowie die hohen Preissteigerungsraten belasten weiterhin die privaten Haushalte und mildern das Konsumklima (vgl. Hahn Retail Real Estate Report 2023/2024: 14). Zum Jahresanfang fällt vor allem auf, dass der private Konsum abnimmt. Sowohl das Ausbleiben von Prämien als auch die gesunkenen Ausgaben für Nahrungsmittel, Getränke, Bekleidung und Schuhe erklären den Rückgang. Trotz der erwarteten Erholung der Verbraucherstimmung und der Anschaffungsneigung bleibt die Sparneigung hoch. Für Nahrungsmittel wird weiterhin ein hoher Preisanstieg notiert. Ergebnis der gestiegenen Kosten ist eine Sortimentsverschiebung zu günstigeren Produkten. Eine positive Umsatzentwicklung von nominal rd. 6,6 % konnte 2022 im Non-Food-Einzelhandel einschließlich des Distanzhandels erzielt werden (vgl. Hahn Retail Real Estate Report 2023/2024: 57). Der seit der Corona-Pandemie starke Umsatzanstieg im Online-Handel ist zurückgegangen und im Jahr 2022 wurde für den Online-Handel ein Umsatzverlust von 2,5 % dokumentiert (vgl. Hahn Retail Real Estate Report 2023/2024: 58). Allerdings werden die Jahre vor der Pandemie immer noch übertroffen. Trotz des von MB Research prognostizierten Anstiegs der Kaufkraft wird die Inflationsrate des Jahres 2023 nicht ausgeglichen werden können. Jedoch ergab eine Befragung von Expansionsverantwortlichen einen gestiegenen Optimismus bei den Umsatzerwartungen für das zweite Halbjahr 2023. Im Handel entwickelte sich eine zunehmende Expansionsbereitschaft, welche branchenabhängig variiert. Zu den expansivsten Filialisten zählen die Expansionsverantwortlichen aus dem Lebensmitteleinzelhandel. Für den Handel stellen die hohen Mieten sowie die hohen Bewirtschaftungskosten aufgrund der gestiegenen Energiekosten die größten Herausforderungen dar. Hinzukommt die gedämpfte Konsumstimmung aufgrund der Inflationsentwicklung. Im Bereich Marketing und bei der Waren- und Beschaffungswirtschaft kann zukünftig der Einsatz von künstlicher Intelligenz neue Chancen mit sich bringen. Die Verwendung von künstlicher Intelligenz im Einzelhandel schätzen viele Experten als positiv ein.

Die dargestellten Entwicklungen und Trends sollten bei den Einzelhandelsplanungen in der Kreisstadt Merzig berücksichtigt werden. In Konkurrenz zum Online-Handel sollten entsprechende Branchenbetriebe – insbesondere im Non-Food-Bereich – mit entsprechenden Konzepten und Ansätzen wettbewerbsfähig agieren, zum Beispiel durch den Vertrieb über zusätzliche Verkaufskanäle. Dies kann

für spezialisierte Fachgeschäfte mögliche Umsatzlücken füllen, welche sonst nicht durch die Bevölkerung und Kundschaft im Stadtgebiet abgedeckt werden können. Besonders wichtig ist die Berücksichtigung regionaler und übergreifender Trends bei der Planung und Genehmigung von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben von Nahversorgern. In Abhängigkeit von der Nachfragesituation müssen sich Handelsunternehmen aus der Lebensmittelbranche zeitgemäß und wettbewerbsfähig ausrichten, um zukunftsfähig aufgestellt zu sein. Erst Ende 2022 modernisierte der Aldi an der Rieffstraße seine Verkaufsflächen und vergrößerte sich um 200 m². Auch der Lidl an der Rieffstraße wurde abgerissen und eröffnet Ende 2024 mit modernisierter und vergrößerter Verkaufsfläche, die ebenfalls 200 m² mehr aufweist. Für weitere Vorhaben bedarf es der Unterstützung und Steuerung der Kommune.

2.4. Landesplanerische Grundlagen

Die aufgeführten Ziele und Grundsätze bilden die landesplanerische Grundlage für die Entwicklung des großflächigen Einzelhandels im Saarland. Das wichtigste Ziel ist die Versorgung der Bevölkerung in den zentralen Orten mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Darüber hinaus sind Vorgaben zur Neuansiedlung und Weiterentwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen aufgeführt. Die übergemeindliche Abstimmung von Planung und Ansiedlung, Erweiterung oder Änderung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen durch die planenden Standortgemeinden ist entsprechend sicherzustellen. Außerdem ist in den Grundsätzen der Landesplanung formuliert, dass der Bevölkerung eine bedarfsgerechte, verbrauchernahe Versorgung in allen Landesteilen ermöglicht werden soll. Unterschiedliche Größen und Angebotsformen sollen anhand der Funktionen der zentralen Orte sichergestellt werden.

In der Hierarchie der zentralen Orte des Saarlandes ist für die Mittelzentren die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs vorgesehen, d. h. es werden Waren über die des täglichen und periodischen Bedarfs hinaus angeboten. Hierzu zählen beispielsweise Schuhe, Schmuck und Kleidung, sowie Wohnungsausstattung und erweiterte Dienstleistungen. Insgesamt soll ein Mittelzentrum differenzierte Einkaufsmöglichkeiten bieten.

Durch städtebauliche Planungen und Maßnahmen sollen Funktionsfähigkeit und Attraktivität der zentralen Orte gestärkt werden. Die Funktionsfähigkeit von Mittelzentren, als Standorte für Einrichtungen des gehobenen Bedarfs und als Schwerpunkte der Siedlungstätigkeit, der Wirtschaft und der Ausbildung, soll ge-

sichert und bedarfsgerecht ausgebaut werden. Dazu sind im Landesentwicklungsplan auch Grundsätze zur Standortsteuerung von großflächigen Einzelhandelsansiedlungen formuliert.

Das vorliegende Einzelhandelskonzept orientiert sich an den inhaltlichen Aussagen des Landesentwicklungsplans. Dabei werden die formulierten Grundsätze und Ziele für die Ansiedlung sowie die Festlegungen zur Erweiterung und Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen für das Mittelzentrum Merzig berücksichtigt.

2.5. Relevante Konzepte

Folgende Planungen sind für die Kreisstadt Merzig und das Einzelhandelskonzept von Relevanz:

- Fortschreibung Einzelhandelskonzept Merzig (EHK), 2013
- Projektskizze „Handel 3.0", 2016
- Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Merzig (ISEK), 2023

Einige der für die Einzelhandelsentwicklung relevanten Kernaussagen werden in den folgenden Abschnitten dargestellt.

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für Merzig 2013

Das ursprünglich 2003 beschlossene Einzelhandelskonzept für die Kreisstadt Merzig wurde bereits 2007 und 2013 fortgeschrieben. Zur Fortschreibung im Jahr 2013 wurden Datenerhebungen aus Vor-Ort-Besichtigungen und Bestandsdaten der Kompletterhebung des Einzelhandels in Merzig aus den Jahren 2003 und 2007 verwendet. Als räumliche Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung wurde ein Standortkonzept, welches die bestehenden Einkaufslagen in eine Zentren- und Standortstruktur einordnet und zentrale Versorgungsbereiche festlegt und räumlich abgrenzt, aufgestellt. Weiterführend dient das Sortimentskonzept als branchenbezogene Grundlage zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. Darüber hinaus wurden mit der Fortschreibung Entwicklungspotenziale und -risiken für den Einzelhandelsstandort Merzig analysiert. Die zehn Jahre alte Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes beinhaltet weiterhin relevante Kernaussagen bezüglich der Entwicklung des Merziger Einzelhandels.

Um mit Ausgangsdefiziten umgehen zu können und Entwicklungspotenziale ausschöpfen zu können wurden im Rahmen der Fortschreibung wichtige Handlungsempfehlungen definiert. Die Sicherung der Versorgungsfunktion der Stadt Merzig als Mittelzentrum und der Erhalt und die Weiterentwicklung der Innenstadt als schutzbedürftige Standortlage werden als wesentliche Zielsetzung genannt. Außerdem wird eine räumlich ausgewogene Nahversorgungsstruktur zur Sicherung

der wohnortnahen Versorgung hinsichtlich der zunehmenden Alterung der Bevölkerung als wichtige Zielsetzung aufgeführt.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2014

In dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Kreisstadt Merzig aus dem Jahr 2014 werden übergeordnete Einflüsse und Trends der Gemeinde- und Regionalentwicklung thematisiert und die daraus hervorgehenden Herausforderungen behandelt. Als Planungsinstrument sollen Anpassungserfordernisse und Anpassungsstrategien in allen Bereichen der kommunalen Entwicklung aufgezeigt werden. Die einzelhandelsrelevanten Analysen wurden aus dem fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept der GMA aus dem Jahr 2007 und 2013 entnommen und durch aktualisierte Angaben ergänzt.

Das Konzept hält fest, dass zur Kaufkraftbindung und um einen Kaufkraftzufluss generieren zu können, Merzig ein attraktives Mittelzentrum mit einer Kernstadt als regionales Einkaufszentrum sein muss. Dazu werden auch Empfehlungen zur Gestaltungen der Einzelhandelssituation formuliert.

Da großflächiger Einzelhandel zunehmend an Bedeutung gewinnt, werden Flächenzusammenlegungen im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen als sinnvoll erachtet. Die Stärkung der mittelzentralen Funktion sowie aktive und intensive Ansiedlungsbemühungen zur Schließung bestehender Sortimentslücken (z. B. im Bereich der Unterhaltungselektronik und der Herrenmode) werden als wesentliche Handlungsansätze verstanden. Darüber hinaus soll planungsrechtlichen Hemmnissen durch die Anpassung von Bebauungsplänen entgegengewirkt werden. Die Nahversorgung sollte in allen Stadtteilen, auch in Stadtteilen ohne eigene Infrastruktur, sichergestellt werden, um die Wohnstandortqualität zu wahren.

Handel 3.0 – Strategie zur Steuerung der Handelsentwicklung in der Merziger Kernstadt

Die Strategie Handel 3.0 aus dem Jahr 2016 thematisiert die bevorstehenden Veränderungen und die Entwicklung des Handels in der Stadt Merzig. Grundlegende Herausforderungen in Merzig sind Anlass für die Aufstellung einer Steuerungsstrategie. Hinzu kommt der immer größer werdende Trend des Online-Shoppings, welcher für den stationären Einzelhandel eine große strukturelle Herausforderung darstellt.

Das Strategiepapier analysiert Betriebsstrukturen, Verkaufsflächen und Sortimente in den unterschiedlichen Handelslagen der Kreisstadt mit Schwerpunkt

auf die Innenstadt und die Rieffstraße. Die daraus gewonnen Erkenntnisse führen zu konkreten Handlungsempfehlungen, welche Hauptbestandteil der Handelsstrategie sind.

Im Fokus steht die notwendige Bemühung, Merzig als Mittelzentrum hinsichtlich des Einzelhandels attraktiv zu gestalten. Um wettbewerbsfähig bleiben zu können ist ein leistungsfähiges Fachmarktzentrum an der Rieffstraße notwendig. Das Strategiepapier empfiehlt die Ansiedlungspolitik so zu gestalten, dass Ansiedlungswillige nicht die Nachbarkommunen bevorzugen und Sortimentslisten kein Ausschlusskriterium darstellen, sondern anhand von tiefergehenden Betrachtungen über Einzelvorhaben entschieden wird. Für die wichtigen Handelslagen Merzigs werden strategische Überlegungen skizziert, um dem Kaufkraftabfluss entgegenzuwirken. Durch Funktionsteilung und gemeinsame Qualitätsmerkmale sollen die Innenstadt und die Rieffstraße als gemeinsamer „Handelsstandort Kernstadt" begriffen werden.

Im folgenden Kapitel wird der Einzelhandelsbestand in Merzig anhand aktualisierter Daten aus Vor-Ort-Besichtigungen aus dem Jahr 2024 analysiert. Die bestehenden Einkaufsstandorte Merzigs werden differenziert nach Warengruppen dargestellt. Als fundamentaler Bestandsteil der Bestandsanalyse wird Merzigs Kaufkraft analysiert. Die aktualisierten Berechnungen und Daten bilden die Grundlage der formulierten Leitsätze und sind Ausgangspunkt für zukünftige Handlungsempfehlungen.

3. Bestandsanalyse des Einzelhandels in Merzig

3.1. Einzelhandelsangebot

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurden im Juni 2024 die Einzelhandelsbetriebe und entsprechenden Sortimentsflächen im Stadtgebiet der Kreisstadt Merzig durch imtargis-Mitarbeitende vollständig erhoben. Dokumentiert wurden alle Ladengeschäfte inklusive Bäckereien und Metzgereien, jedoch ohne Brennstoff- oder Kfz-Handel, Werkstätten, Handwerk oder Tankstellen. Dabei wurden 154 Einzelhandelsgeschäfte mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 49.469 m² erfasst. Das ergibt eine Verkaufsfläche von 1,64 m² pro Einwohner. Das ist im Vergleich zu anderen Mittelzentren eine durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung. Die GMA erhob 2013 im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 204 Einzelhandelsbetriebe und eine gesamte Verkaufsfläche von 60.590 m². Demnach hat sich die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe in Merzig seit 2013 um 50 Betriebe (24,5 %) reduziert. Die Verkaufsfläche ist um 11.121 m² (18,4 %) zurückgegangen. Ein wesentlicher Grund hierfür ist die 2022 erfolgte Schließung des SB-Warenhaus Kaufland an der Rieffstraße. Der Standort wird voraussichtlich in naher Zukunft als Verbrauchermarkt neueröffnet (vgl. Kapitel 5).

Der räumliche Verkaufsflächenschwerpunkt der Einzelhandelsflächen in der Kreisstadt Merzig liegt mit ca. 30 % der Verkaufsflächen im zentralen Versorgungsbereich (ZVB) in der Innenstadt von Merzig. Weitere Schwerpunkte bilden das Gewerbegebiet an der Rieffstraße (20 %) und das Industriegebiet Nord-West (25 %). Kleinere Versorgungsbereiche lassen sich in den Stadtteilen Besseringen (6 %), Hilbringen (3 %) und Brotdorf (3 %) festhalten. Auf sonstige Lagen entfallen ca. 6.442 m² Verkaufsfläche und damit 13 %.

Einzelhandelseinrichtungen mit einer Verkaufsfläche von über 800 m² (entsprechend einer Geschossfläche von 1.200 m²) werden gemäß BVerwG-Urteil vom 24.11.2005 (4 C 8.05) als „großflächig" bezeichnet. In der Kreisstadt Merzig gibt es laut oben genannter Bestandserhebung derzeit 14 großflächige Einzelhandelseinrichtungen. Der Netto-Discounter an der Trierer Straße fällt mit 700 m² Verkaufsfläche nicht unter die großflächigen Einzelhandelsbetriebe.

Tabelle 2: großflächige Einzelhandelsbetriebe in Merzig (Quelle: imtargis GmbH, Erhebung 06/2024)

Betrieb	Stadtteil	Anschrift	Verkaufsfläche
Globus Baumarkt	Merzig	Zum Wiesenhof 80	12.000 m²
Euronics XXL Funk	Besseringen	Bezirksstraße 112	2.500 m²
Möbelpark	Merzig	Rieffstraße 7	2.500 m²
Kaufhaus Ronellenfitsch	Merzig	Hochwaldstraße 15	2.300 m²
Union Bauzentrum	Merzig	Rieffstraße 40	1.800 m²
REWE	Merzig	Bahnhofstraße 9	1.700 m²
REWE	Brotdorf	Provinzialstraße 1	1.290 m²
Aldi Süd	Merzig	Rieffstraße 9	1.200 m²
Lidl	Merzig	Rieffstraße 7a	1.200 m²
Wasgau Frischemarkt	Ballern	Särkover Straße 62b	1.200 m²
Woolworth	Merzig	Poststraße 1	1.000 m²
Aldi Süd	Merzig	Im Kieselgarten 2	900 m²
C&A	Merzig	Poststraße 21	900 m²
Netto	Merzig	Torstraße 51	900 m²

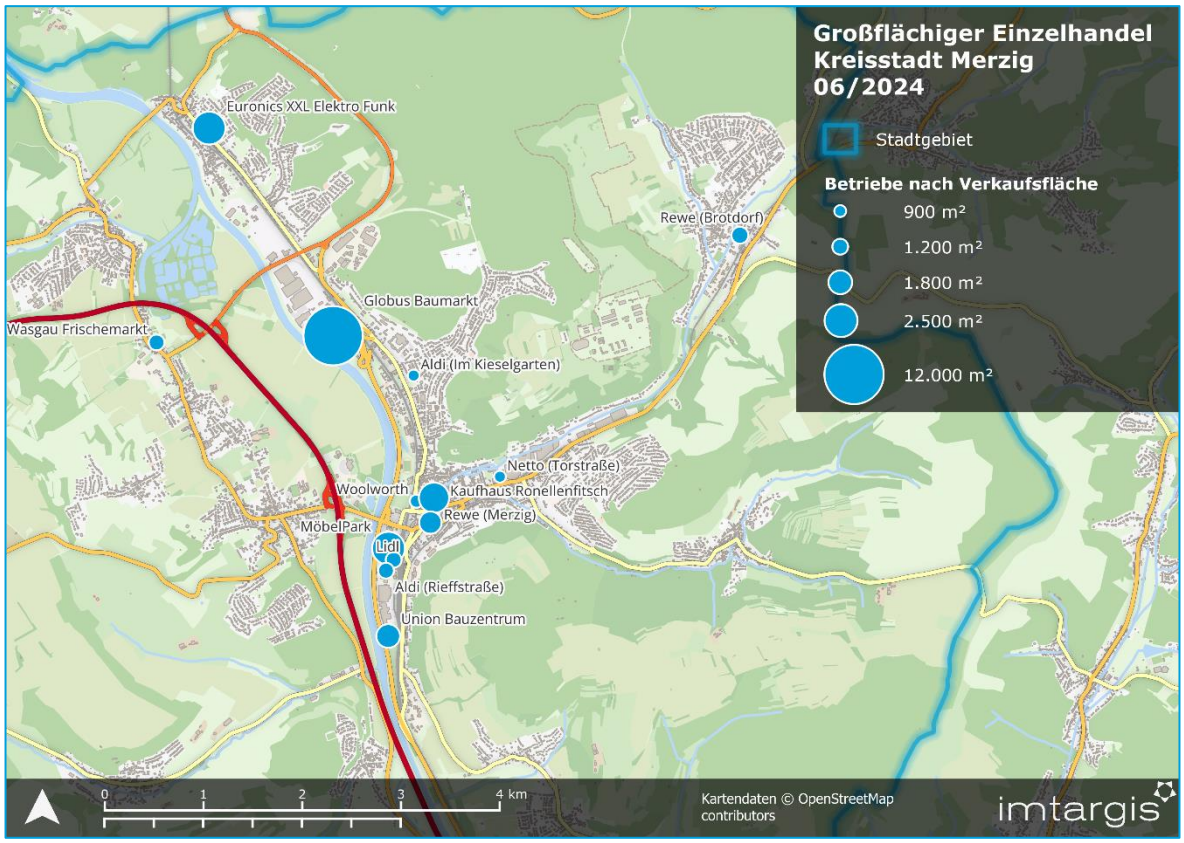


Abbildung 6: Großflächiger Einzelhandel Kreisstadt Merzig (Quelle: imtargis GmbH, Erhebung 06/2024)

Insgesamt entfallen ca. 63 % (31.390 m²) der gesamten Verkaufsflächen in Merzig auf die 14 oben genannten großflächigen Einzelhandelsbetriebe. Davon befinden sich lediglich vier (REWE Bahnhofstraße, C&A, Woolworth, Modehaus Ronellenfitsch) im Bereich des Zentralen Versorgungsbereiches. Die übrigen Betriebe konzentrieren sich in den übrigen (Nah-)versorgungsbereichen oder Sonder- und Ergänzungsstandorten im Stadtgebiet. Im Hinblick auf die Struktur der Verkaufsflächen entfallen in Merzig ca. 27 % auf den periodischen Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflege) sowie ca. 46 % auf aperiodischen Bedarf wie Bekleidung, Schuhe, Einrichtungsbedarf, Haushaltswaren etc. Baumarkt- und Gartensortimente machen ca. 27 % der Verkaufsflächen aus.

Verkaufsflächen nach Warengruppen

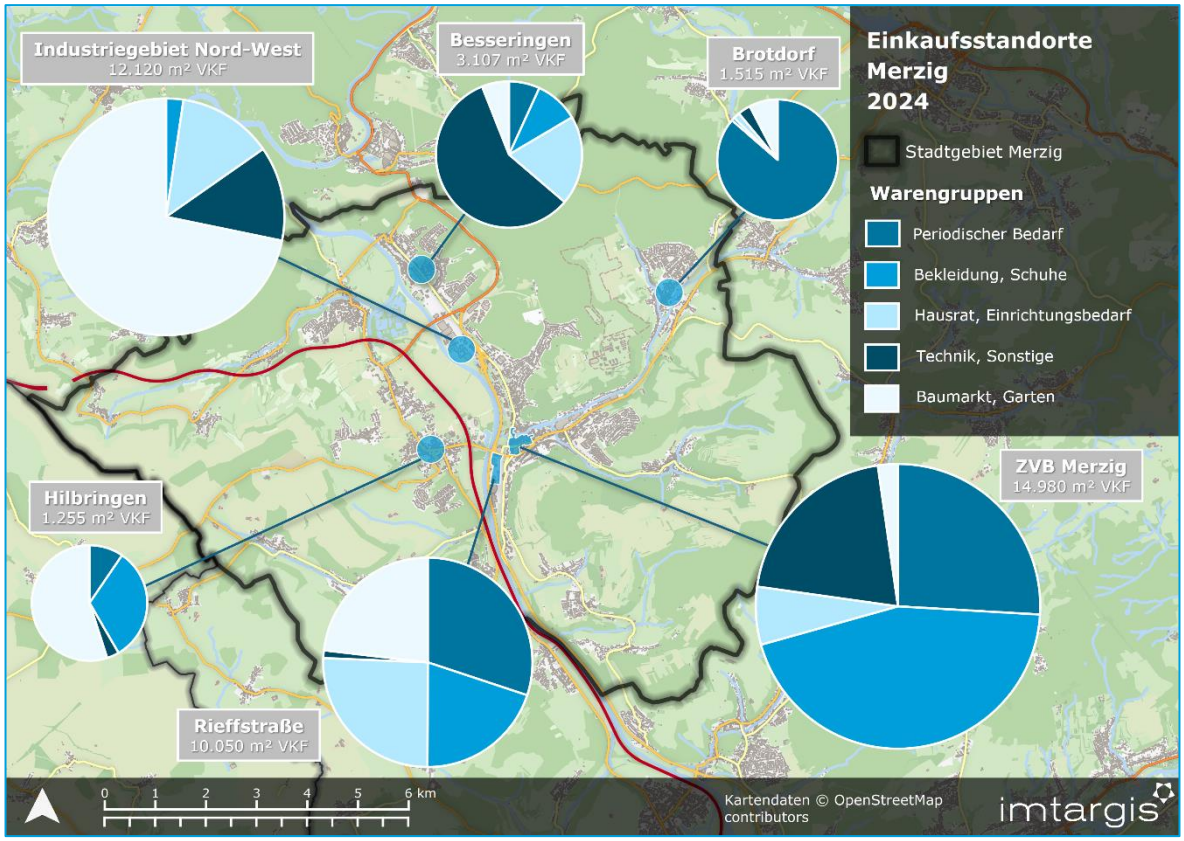


Abbildung 7: Verkaufsflächen nach Warengruppen (Quelle: imtargis GmbH, Erhebung 06/2024)

Tabelle 3: Verkaufsflächen in m² nach Einkaufsstandorten in Merzig (Quelle: imtargis GmbH, Erhebung 06/2024)

	Kreisstadt Merzig							
		Schützenswerte Standorte						
	gesamt	ZVB	Rieffstr.	Hilbringen	Industrie-gebiet Nord-West	Besseringen	Brotdorf	Sonstige Lagen
1. Nahrungs- & Genussmittel	9.855	1.877	2.378	111	0	155	1.236	4.099
2. Gesundheits- & Körperpflege	3.397	2.005	645	30	0	22	73	622
Summe periodischer Bedarf	**13.252**	**3.882**	**3.023**	**141**	**0**	**177**	**1.309**	**4.721**
3. Bekleidung	7.118	5.145	1.444	0	0	12	13	504
4. Schuhe, Lederwaren	1.836	884	540	0	0	0	0	412
5. Einrichtungsbedarf	4.879	445	2.523	0	1.200	633	13	65
6. Hausrat, Glas, Porzellan	755	540	49	0	120	14	13	19
7.-10. Techniksortimente*	3.641	380	12	0	1.320	1.875	0	54
11. Foto, Optik	815	740	5	0	0	0	0	70
12. Uhren, Schmuck	342	297	0	28	0	0	6	12
13. Bücher, Schreibwaren	1.014	885	24	23	0	0	19	62
14. Spielwaren, Hobbys	712	655	24	0	0	0	13	21
15. Sport, -bekleidung, -schuhe, Camping	1.461	672	24	250	240	240	0	35
16. Baumarktspezifisches Sortiment	13.462	341	2.328	813	9.240	156	116	469
17. Baby- & Kinderartikel	182	115	54	0	0	0	13	0
Summe aperiodischer Bedarf	**36.217**	**11.098**	**7.027**	**1.114**	**12.120**	**2.930**	**206**	**1.722**
Gesamt	**49.469**	**14.980**	**10.050**	**1.255**	**12.120**	**3.107**	**1.515**	**6.442**
Verteilung	*100%*	*30%*	*20%*	*3%*	*25%*	*6%*	*3%*	*13%*

*Elektrohaushaltsgeräte, Leuchten, Unterhaltungselektronik, Informationstechnologie, Telekommunikation. ZVB = Zentraler Versorgungsbereich.

Umsätze

Der Umsatz des Einzelhandels in der Kreisstadt Merzig wurde auf der Grundlage der erhobenen Verkaufsflächen von der imtargis GmbH geschätzt. In die Umsatzberechnung gingen neben dem Geschäftstyp eine gutachterliche Einschätzung der Umsatzklasse (überdurchschnittlich, mittel, unterdurchschnittlich) sowie Sekundärdaten zu durchschnittlichen Flächenproduktivitäten ein (z. B. Hahn Retail Real Estate Report 2024/2025). Der Umsatz von Geschäften, die Sortimente aus mehreren Warengruppen führen, wurde dabei anhand der jeweiligen Verkaufsflächen auf die verschiedenen Warengruppen aufgeteilt.

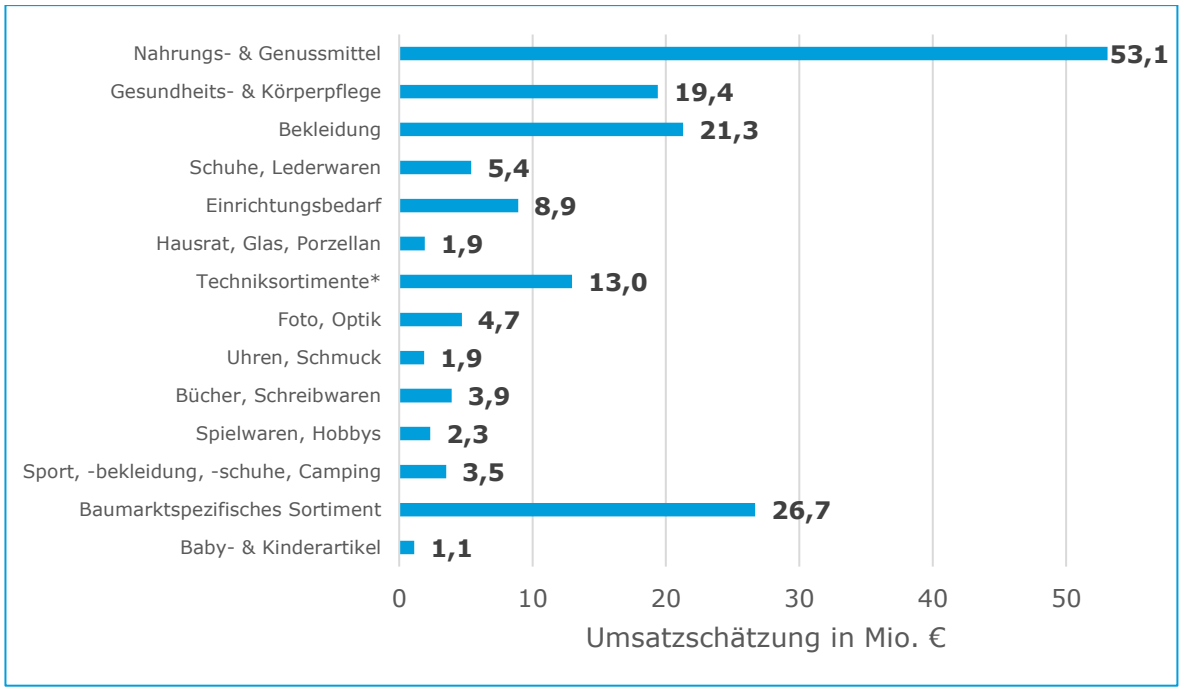


Abbildung 8: Umsatzsschätzung Merziger Einzelhandel pro Jahr in Mio. € für 07/2024 (Quelle: eigene Schätzungen nach Erhebung imtargis 2024)

Der Einzelhandelsumsatz in der Kreisstadt Merzig wurde auf Basis der Bestandserhebung auf insgesamt 167,1 Mio. € geschätzt. Mehr als zwei Fünftel des Einzelhandelsumsatzes (rd. 43 %) wurden mit Waren des periodischen Bedarfs erzielt (Nahrungs- und Genussmittel sowie Waren der Gesundheits- und Körperpflege). Allein im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel wurden ein Drittel (rd. 32 %) des Einzelhandelsumsatzes erwirtschaftet.

Entsprechend der oben dargestellten Anbieterstruktur sind baumarktspezifische Sortimente mit rd. 26,7 Mio. € (16 %) sowie Bekleidung und Lederwaren mit rd. 26,7 Mio. € die umsatzstärksten Warengruppen des aperiodischen Bedarfs.

Im Hinblick auf die Umsatzkennziffern der EHK-Fortschreibung aus dem Jahr 2013 (GMA) sind die Einzelhandelsumsätze der Kreisstadt Merzig in den letzten zehn Jahren um ca. 8 % (14,2 Mio. €) zurückgegangen. Dies ist insbesondere durch die Schließung des Kaufland-SB-Warenhauses an der Rieffstraße zu begründen, aber auch durch übergreifende Entwicklungen in der Einzelhandelslandschaft (vgl. Kapitel 2).

Tabelle 4: Entwicklung der Einzelhandelskennziffern Merzig 2003-2024 (Quelle: GMA 2003, 2007 und 2013; imtargis 2024, Erhebung 06/2024)

					Entwicklung 2003-2013		Entwicklung 2013-2024	
	2003	2007	2013	2024	absolut	in %	absolut	in %
Einzelhandelsbetriebe	250	227	204	154	-46	-18,4	-50	-24,5
Betriebe je 1.000 Einwohner	8,1	7,3	6,7	5,1	-1,4	-17,3	-1,6	-23,6
VKF (in m²)	58.100	58.500	60.590	49.469	2.490	4,3	-11.121	-18,4
VKF je Betrieb (in m²)	232	258	297	321	65	28,0	24	8,2
VKF je 1.000 Einwohner (in m²)	1.874	1.893	1.996	1.645	122	6,5	-351	-17,6
Umsatzschätzung in Mio. €	187,6	188,2	181,3	167,1	-6,3	-3,4	-14	-7,8

3.2. Einzugsgebiet

Der Kreisstadt Merzig wird in ihrer zentralörtlichen Bedeutung laut Landesentwicklungsplanung die Funktion als Mittelzentrum zugewiesen. Demnach dient der Einzelhandel in Merzig der Abdeckung der Grundversorgung sowie des mittelfristigen (oder höheren), periodischen Bedarfs. Neben der Versorgung für die Sortimente der Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflege, umfasst ein Mittelzentrum auch das Angebot von medizinischen und schulischen Einrichtungen, kulturelle Angebote, rechtsberatende Dienstleistungen sowie im Einzelhandel Kaufhäuser.

Diese planerischen Festlegungen decken sich allerdings nicht mit einem realistischen Einzugsgebiet von Kreisen und Kommunen. Die Einzelhandels-Einzugsbereiche hängen von verschiedenen Faktoren ab, bspw. der Bedarfsausrichtung, der Erreichbarkeit und der Distanzsensibilität der Kunden oder der Dichte und Attraktivität der umliegenden Wettbewerber. Die Abgrenzung des Einzugsgebiets bildet die Grundlage für die Ermittlung des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials des Merziger Einzelhandels.

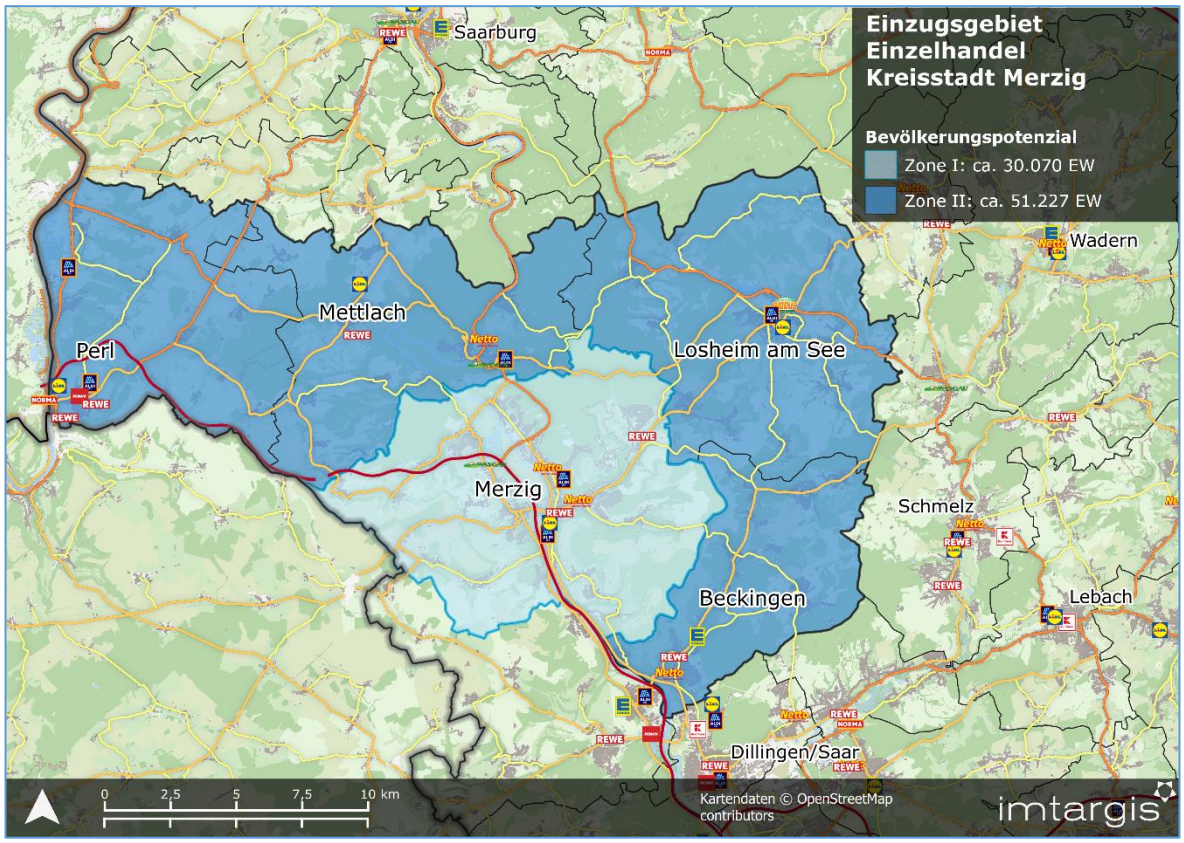


Abbildung 9: Markt- & Einzugsgebiet Einzelhandel Kreisstadt Merzig (Quelle: imtargis GmbH, Stand 2024)

Wie aus dem Einzugsgebiet deutlich wird, werden die Nachbarländer Luxemburg und Frankreich bei der Betrachtung nicht berücksichtigt. Allerdings spielen Kunden aus dem Ausland eine wichtige Rolle für den Merziger Einzelhandel. Aufgrund der Datenverfügbarkeit wird im Hinblick auf die Kaufkraft ausschließlich mit Daten auf deutscher Bundesebene kalkuliert. Dennoch wird an dieser Stelle betont, dass die Kaufkraft und das Einzugsgebiet für Merzig über die Bundesgrenzen hinaus gehen und daher die Annahme getroffen werden kann, dass mehr Kaufkraft als kalkuliert zur Verfügung steht. Sichtbar wird dies bei der Betrachtung der Routingzonen in der folgenden Abbildung. Hier wird deutlich, dass die Merziger Innenstadt und umliegenden Stadtteile für ausländische Kunden bereits innerhalb von 20 bis 30 Auto-Fahrminuten erreichbar sind.

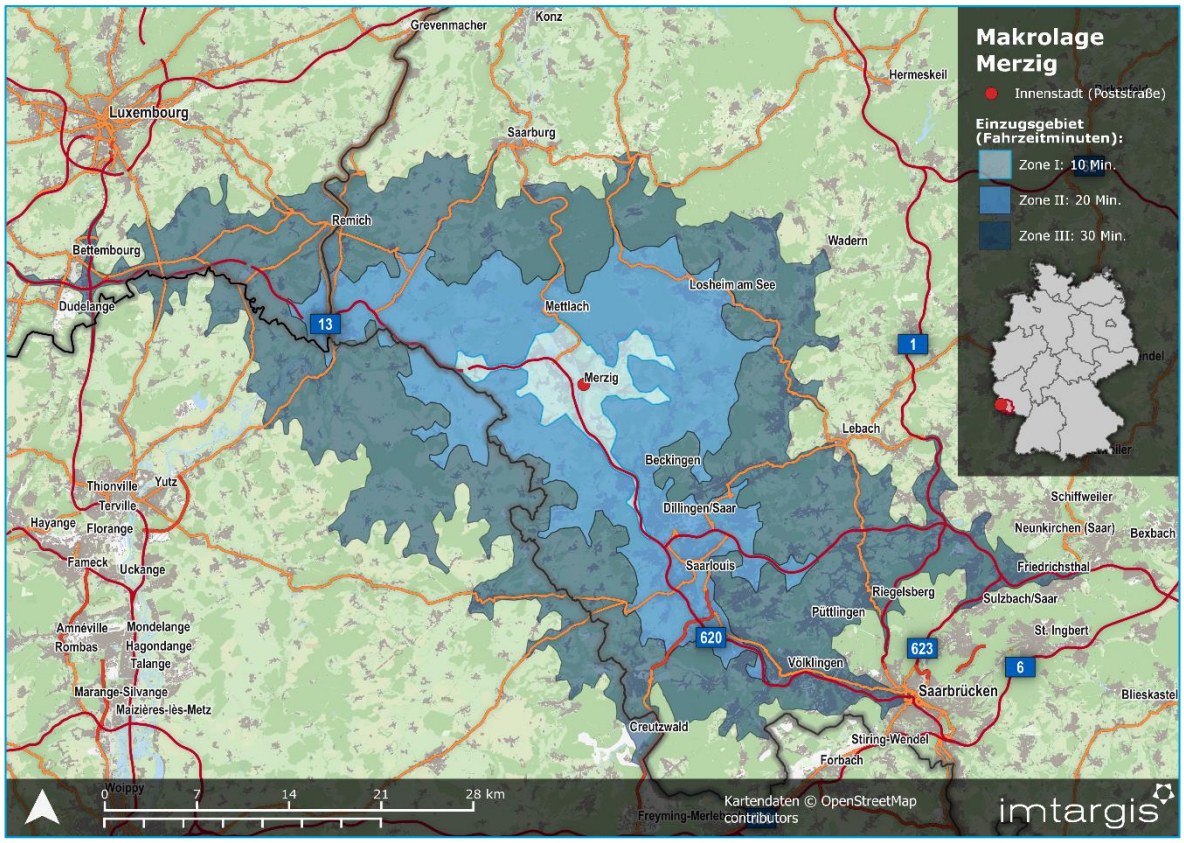


Abbildung 10: Routing-Analyse für die Merziger Innenstadt (Quelle: imtargis GmbH)

Aufgrund der Angebotssituation sowie der allgemeinen topografischen und verkehrlichen Rahmenbedingungen in Merzig ist nicht von wesentlichen Veränderungen des Einzugsgebietes gegenüber 2013 auszugehen. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass der Merziger Einzelhandel auch Anziehungskraft über die deutsche Staatsgrenze hinaus generiert (s. o.). Die folgenden Kennzahlen lassen sich für das Einzugsgebiet von Merzig festhalten:

Tabelle 5: Bevölkerungszahlen Einzugsgebiet Merzig (Quelle: MB Research 2023)

Zone		Einwohner
Zone I	Kreisstadt Merzig	ca. 30.070
Zone II	Beckingen, Losheim am See, Mettlach, Perl	ca. 51.227
Gesamt		**ca. 81.297**

Das Einzugsgebiet des Einzelhandelsstandortes Merzig kann demnach in zwei Zonen eingeteilt werden. Der Kerneinzugsbereich umfasst das Stadtgebiet der

Kreisstadt Merzig mit einem Potenzial von ca. 30.070 Einwohnern. Das Einwohnerpotenzial ist demnach gegenüber der letzten Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes von 2013 (rd. 30.360 Einwohner) nahezu gleich geblieben.

Die umliegenden Gemeinden der Kreisstadt Merzig werden im erweiterten Einzugsgebiet (Zone II, ca. 51.227 Einwohner) zusammengefasst. Gesamtheitlich umfasst das einzelhandelsrelevante Einzugsgebiet für Merzig demnach 81.297 Einwohner.

Im südlichen Bereich wird das Einzugsgebiet durch die Anziehungskraft der Verdichtungsräume von Dillingen/Saar und Saarlouis begrenzt. Bei der Abgrenzung wird mit durchschnittlichen Werten kalkuliert. Es ist davon auszugehen, dass Einzelhandelsbetriebe je nach Sortiments-, Waren- und Bedarfsausrichtung eine unterschiedlichen Anziehungskraft ausstrahlen.

3.3. Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Daten zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft nach Warengruppen auf Gemeindeebene werden von verschiedenen Instituten in Deutschland erhoben. Öffentliche Stellen erheben keine differenzierten Kaufkraftdaten auf Gemeindeebene. Für das vorliegende Konzept wurden Daten von MB Research (2023) verwendet.

Mit einem Index von 96,7 (inkl. Online-Kaufkraft) liegt die gesamte einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Merzig (Stadtgebiet) unter dem Bundesdurchschnitt (D=100) und über dem Landesdurchschnitt (Saarland = 94,5). Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf liegt bei 6.948 € (Bundesdurchschnitt: 7.463 €/EW). Insgesamt errechnet sich eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von rd. 209 Mio. € für die Kreisstadt Merzig und eine Kaufkraft von 546,5 Mio. € für das gesamte Einzugsgebiet. Die Verteilung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft nach Warengruppen und im Hinblick auf Online-Käufe ist in der untenstehenden Tabelle visualisiert.

Tabelle 6: Einzelhandelskaufkraft nach Warengruppen für Merzig (Quelle: MB Research 2023; isoplan Marktforschung 2024 und eigene Berechnungen imtargis GmbH)

	Kaufkraft										
	Zone I			Zone II			Gesamt				
	pro Kopf	gesamt	Index	pro Kopf	gesamt	Index	pro Kopf	gesamt	Index	davon für Online-Käufe	
	€/Einw.	Mio. €	(D = 100)	€/Einw.	Mio. €	(D = 100)	€/Einw.	Mio. €	(D = 100)	Mio. €	%
1. Nahrungs- & Genussmittel	3.113,0	93,6	93,7	2.995,0	153,5	89,9	3.054,0	247,1	91,3	3,7	1,5%
2. Gesundheits- & Körperpflege	376,0	11,3	94,1	359,0	18,4	90,0	367,5	29,7	91,5	3,3	11,1%
Summe periodischer Bedarf	**3.489**	**104,9**	**93,9**	**3.354**	**171,9**	**90,0**	**3.422**	**276,8**	**91,4**	**7,0**	**6,3%**
3. Bekleidung	502,0	15,1	90,8	481,0	24,6	86,7	491,5	39,7	88,2	8,8	22,2%
4. Schuhe, Lederwaren	144,0	4,3	92,4	137,0	7,0	87,7	140,5	11,3	89,4	3,3	29,1%
5. Einrichtungsbedarf	551,0	16,6	92,9	511,0	26,2	86,9	531,0	42,8	89,1	9,3	21,7%
6. Hausrat, Glas, Porzellan	200,0	6,0	193,0	96,0	9,9	89,7	148,0	15,9	90,7	4,4	27,6%
7.-10. Techniksortimente*	519,0	15,6	91,2	491,0	25,1	86,3	505,0	40,7	88,1	22,8	55,9%
11. Foto, Optik	111,0	3,3	93,3	105,0	2,7	87,9	108,0	6,0	89,9	1,1	18,2%
12. Uhren, Schmuck	75,0	2,2	89,2	70,0	3,6	83,7	72,5	5,8	85,7	1,5	25,8%
13. Bücher, Schreibwaren	213,0	6,4	92,6	204,0	10,5	88,7	208,5	16,9	90,1	6,5	38,3%
14. Spielwaren, Hobbys	135,0	4,1	87,0	127,0	6,5	82,0	131,0	10,6	83,8	5,3	50,0%
15. Sport, -bekleidung, -schuhe, Camping	85,0	2,6	89,0	83,0	4,3	86,0	84,0	6,9	86,7	2,2	32,5%
16. Baumarktspezifisches Sortiment	897,0	27,0	94,5	861,0	44,0	91,3	879,0	71,0	92,5	13,2	18,6%
17. Baby- & Kinderartikel	27,2	0,8	87,2	25,0	1,3	81,8	26,1	2,1	83,8	1,0	49,4%
Summe aperiodischer Bedarf	**3.459**	**104**	**99,4**	**3.191**	**166**	**86,6**	**3.325**	**270**	**88,2**	**79,4**	**32,4%**
Gesamt	**6.948**	**208,9**	**96,7**	**6.545**	**337,6**	**88,3**	**6.747**	**546,5**	**89,8**	**86,4**	**38,7%**

*Elektrohaushaltsgeräte, Leuchten, Unterhaltungselektronik, Informationstechnologie, Telekommunikation.

Kaufkraftbindung

Als Maß für die Einzelhandelszentralität einer Gebietseinheit wird das Verhältnis aus dem Umsatz des stationären Einzelhandels („Point-of-Sale-Umsatz") und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Wohnbevölkerung herangezogen. Liegt die so ermittelte Zentralitätskennziffer oder „Kaufkraftbindungsquote" unter 100 %, fließt per Saldo Kaufkraft aus dem Betrachtungsraum ab. Liegt der Wert über 100 %, fließt Kaufkraft per Saldo hinzu.

Auf Basis der MB-Research-Daten zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Einwohner der Kreisstadt Merzig und der imtargis-Schätzung der Einzelhandelsumsätze (s. o.) ergibt sich über alle Warengruppen per Saldo ein Kaufkraftabfluss von 41,7 Mio. € für Merzig. Es werden demnach 80 % der örtlichen Kaufkraft im stationären Einzelhandel vor Ort ausgegeben.

Tabelle 7: Einzelhandelszentralität in der Kreisstadt Merzig (Stand 2023)

	POS-Umsatz	EH-relevante Kaufkraft	Saldo	Kaufkraft-bindungs-quote
	Mio. €	Mio. €	Mio. €	%
1. Nahrungs- & Genussmittel	53,1	93,6	-40,5	56,7%
2. Gesundheits- & Körperpflege	19,4	11,3	8,1	171,5%
Summe periodischer Bedarf	**72,5**	**104,9**	**-32,4**	**69,1%**
3. Bekleidung	21,3	15,1	6,2	141,1%
4. Schuhe, Lederwaren	5,4	4,3	1,1	125,6%
5. Einrichtungsbedarf	8,9	16,6	-7,7	53,6%
6. Hausrat, Glas, Porzellan	1,9	6,0	-4,1	31,7%
7.-10. Techniksortimente*	13,0	15,6	-2,7	83,0%
11. Foto, Optik	4,7	3,3	1,4	142,4%
12. Uhren, Schmuck	1,9	2,2	-0,3	86,4%
13. Bücher, Schreibwaren	3,9	6,4	-2,5	60,9%
14. Spielwaren, Hobbys	2,3	4,1	-1,8	56,1%
15. Sport, -bekleidung, -schuhe, Camping	3,5	2,6	0,9	135,4%
16. Baumarktspezifisches Sortiment	26,7	27,0	-0,3	98,9%
17. Baby- & Kinderartikel	1,1	0,8	0,3	136,2%
Summe aperiodischer Bedarf	**94,6**	**104**	**-9,3**	**91,1%**
Gesamt	**167,1**	**208,9**	**-41,9**	**80,0%**

*Elektrohaushaltsgeräte, Leuchten, Unterhaltungselektronik, Informationstechnologie, Telekommunikation.

Periodischer Bedarf

Zwischen den einzelnen Warengruppen gibt es erhebliche Unterschiede im Hinblick auf die Kaufkraftbindungsquoten. Im periodischen Bedarf werden durch das Einzelhandelsangebot in Merzig rund 69 % der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Bevölkerung gebunden. Besonders hoch ist die Kaufkraftbindungsquote im Bereich Gesundheit und Körperpflege mit rund 171 %, was insbesondere auch auf eine hohe Anzahl an Apotheken zurückzuführen ist. Im Bereich von Nahrungs- und Genussmitteln ist die Kaufkraftbindungsquote bei rund 56 %, woraus sich Ergänzungspotenziale für den Lebensmitteleinzelhandel ableiten lassen.

Aperiodischer Bedarf

Im aperiodischen Bedarf liegt die Kaufkraftbindungsquote in Merzig bei durchschnittlich 91 %. Dabei weisen jedoch mehrere Warengruppen einzelne deutlich überdurchschnittliche Kaufkraftbindungsquoten auf, darunter Bekleidung (rd. 141 %), „Schuhe, Lederwaren" (rd. 126 %), „Sport, -bekleidung, -schuhe, Camping" (rd. 135 %), „Foto, Optik" (rd. 142 %) und „Baby- und Kinderartikel" (rd. 136 %). Demnach besteht in diesen Sortimentsbereichen ein umfassendes Angebot an Betrieben und Verkaufsflächen, so dass Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland zu erwarten sind. Unter Berücksichtigung des zunehmenden Online-Anteils im Verkauf von Textilien, sind besonders die Quoten der verschiedenen Bekleidungssortimente in Merzig beachtlich. Hierzu zählen mehrere Bekleidungsfachmärkte (kik, Takko oder NKD), aber auch zahlreiche inhabergeführte Geschäfte in der Innenstadt. Zudem verfügt Merzig mit dem Modehaus Ronellenfintsch über ein großes inhabergeführtes Textilmodehaus, was sich für ein Mittelzentrum dieser Größe als Besonderheit nennen lässt. Auch in der Warengruppe „Schuhe, Lederwaren" kann der Merziger Einzelhandel mit vier Betrieben Kaufkraft aus dem Umland binden. Bei der Betrachtung der Warengruppe „Foto, Optik" ist anzumerken, dass die hohe Kaufkraftbindung insbesondere auf eine Vielzahl an Optiker-Fachgeschäften zurückzuführen ist. Im Bereich „Foto" ist in Merzig nur ein Geschäft angesiedelt und demnach ergeben sich hier Ansiedlungspotenziale. Im Bereich Sportbekleidung und Camping ist die hohe Quote insbesondere auf große Fachgeschäfte mit einem umfassenden Warenangebot zurückzuführen. In Bezug auf „Baby- und Kinderartikel" ist in Merzig zwar nur ein Geschäft mit dem entsprechenden Geschäftstyp vorhanden, allerdings weisen zahlreiche großflächige Fachgeschäfte (z. B. dm oder Takko) zum Teil Sortimentsanteile an entsprechenden Waren auf. Ein Fachgeschäft mit einem konkreten Angebot an größeren Baby- und Kinderartikeln (wie bspw. Kinderwagen o. Ä.) ist in Merzig nicht vorhanden.

Durch den großflächigen Globus-Baumarkt im Industriegebiet Nord-West kann die Kreisstadt Merzig mit rund 99 % eine hohe Kaufkraftbindungsquote im Bereich der „baumarktspezifischen Sortimente" erzielen. Zu der Warengruppe werden auch Blumen/Pflanzen, Kfz-Zubehör und Tierbedarf gerechnet, welche durch kleinere inhabergeführte Betriebe aber auch größere Fachgeschäfte (z. B. Fressnapf) in Merzig vertreten werden. Eine ähnlich hohe Bindungsquote wird für die Warengruppe „Foto, Optik" erreicht aufgrund einer Vielzahl an Optikern in der Innenstadt. Im Bereich Foto-Geschäfte ergeben sich allerdings Ansiedlungsbedarfe, da lediglich ein Geschäft in der Schankstraße entsprechende Sortimente führt. Der Bereich „Uhren, Schmuck" weist eine Kaufkraftbindung von 86 % auf.

Die „Techniksortimente" (Elektrohaushaltgeräte, Leuchten, Unterhaltungselektronik, Informationstechnologie, Telekommunikation) sind in Merzig insbesondere im großen Fachmarkt Elektro Funk in Besseringen sowie in kleineren Fachgeschäften vertreten. Die Kaufkraftbindungsquote liegt bei rund 83 %. Hier wird von einem hohen und zunehmenden Online-Anteil, aber auch von Kaufkraftabflüssen in umliegenden Mittelzentren oder Oberzentren ausgegangen.

Trotz des an der Rieffstraße angesiedelten Großbetriebes (Möbel Park) besteht in Merzig für die Warengruppe „Einrichtungsbedarf" ein Negativsaldo und eine Kaufkraftbindungsquote von 54 %. Auch im Bereich „Spielwaren, Hobbys" ist aufgrund der errechneten Kaufkraftbindung (rd. 56 %) von einem Unterangebot an Betrieben auszugehen, ebenso im Bereich „Bücher, Schreibwaren" (rd. 61 %). Dabei ist allerdings zu beachten, dass beispielsweise für Bücher oder auch Spielwaren der Wettbewerb durch den Online-Handel sehr ausgeprägt ist. Die Produkte dieser Warengruppe sind für einen Kauf weniger auf Anfassen oder Anprobieren angewiesen.

Mit rund 32 % errechnet sich für die Warengruppe „Hausrat, Glas, Porzellan" die niedrigste Bindungsquote von allen betrachteten Warengruppen in Merzig.

4. Räumliches Einzelhandelskonzept

Eine sinnvolle räumliche Planung der Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen unterscheidet diese nach ihrer Zentrenrelevanz. Die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsansiedlungen hängt ebenfalls von deren Zentrenrelevanz ab. Im Folgenden wird im Rahmen eines Sortimentskonzeptes die Merziger Sortimentsliste für den Merziger Einzelhandel aktualisiert. Dabei wurde die Merziger Sortimentsliste aus der Fortschreibung von 2013 überprüft und maßgeblich um die Empfehlungen aus dem Strategiepapier „Handel 3.0" ergänzt. Die Merziger Sortimentsliste dient für zukünftige Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben im Einzelhandel. Die Grundlage bildet die Sortimentsliste im Landesentwicklungsplan Saarland von 2006 (Teilabschnitt Siedlung). Lokale Abweichungen für Merzig werden unten begründet.

Nahversorgungsrelevante Sortimente

Nahversorgungsrelevante Sortimente dienen überwiegend der (wohnortnahen) Versorgung der Bevölkerung und umfassen insbesondere Warengruppen im periodischen Bedarf, welche täglich bis mehrmals die Woche nachgefragt werden. Für Merzig gelten die folgenden nahversorgungsrelevanten Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Tabakwaren
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika
- Pharmazie, Sanitätswaren
- Schnittblumen

Zentrenrelevante Sortimente

Zentrenrelevante Sortimente haben in der Regel einen geringen Flächenanspruch, sind problemlos zu transportieren und ihre Nachfrage erfolgt häufig im Zusammenhang mit anderen zentralen Nutzungen.

Als zentrenrelevante Sortimente im Sinne des Landesentwicklungsplanes gelten insbesondere:

- Bücher, Zeitschriften
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Büroartikel
- Spielwaren und Bastelartikel
- Bekleidung, Wäsche (hochwertig)
- Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten

- Babyartikel, Kinderkleinartikel (kleinteilige Artikel, wie z. B. Kleinkindspielwaren)
- Schuhe
- Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, Sportschuhe)
- Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche
- Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten
- Uhren, Schmuck, Edelmetallwaren
- Fotogeräte, feinmechanische/optische Erzeugnisse und Zubehör
- Musikalienhandel
- Computer, Telekommunikation

Nicht-zentrenrelevante Sortimente

Nicht zentrenrelevant sind Sortimente, die aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs und/oder der Notwendigkeit eines Transportmittels nicht in Zentren angeboten werden können und in Merzig auch nicht im Zentrum angeboten werden, insbesondere:

- Tiere, Zooartikel, Tierpflegemittel, Tiernahrung
- Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel
- Bekleidung (Niedrigpreissegment)
- Haushaltswaren (bei Neuansiedlung max. 10 % der Verkaufsfläche)
- Elektroinstallationsbedarf
- Elektrogeräte (braune und weiße Ware*), Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger, Computer und -zubehör
- Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper
- Möbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Büroorganisation
- Matratzen, Bettwaren
- Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten
- Malereibedarf
- Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren, Werkzeuge, Badeinrichtungen und -ausstattungen, Sanitär, Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen
- Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen
- Baby- und Kinderartikel (sperrig, z. B. Kinderwagen, Kindersitze, Reisebetten o. Ä.), keine Spielwaren
- Sportgroßgeräte
- Campingartikel, Wohnmobilzubehör, Outdoor-Artikel, Sport- und Freizeitboote, Fahrräder und -zubehör
- Kfz- und Motorradzubehör

- Waffen, Jagd- und Angelsportgeräte und -zubehör

Diese dürfen gemäß Ziel 47 des LEP Siedlung auch an nicht integrierten Standorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche angeboten werden.

*Die Aufzählung ist nicht abschließend.

4.1. Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Merzig

Das vorliegende Einzelhandelskonzept dient zur weiteren Stärkung und Steuerung des Einzelhandels in der Merziger Innenstadt und sollte daher als zukünftige Entscheidungsgrundlage zur Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben sowie zur sonstigen Unterstützung in der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung dienen. Dabei sollten die zentralen Zielsetzungen bei allen Entscheidungsprozessen berücksichtigt werden.

Oberziel

- Erhalt und Festigung der landesplanerisch festgelegten mittelzentralen Funktion der Stadt Merzig

Strategische Ziele

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

Begründung

Die Kreisstadt Merzig hat als Mittelzentrum die Versorgungsfunktion der Bevölkerung im Stadtgebiet und in den umliegenden Gemeinden als zentrale Aufgabe. Bei der Betrachtung der Einzelhandelsumsätze wird deutlich, dass Kaufkraft in umliegende Gemeinden abfließt. Insbesondere im periodischen Bedarf ist ein Kaufkraftabfluss zu beobachten, was sich auch auf das Angebotsdefizit seit der Schließung des SB-Warenhauses an der Rieffstraße zurückführen lässt. Hieraus leitet sich ein quantitativer Erweiterungsbedarf des Einzelhandelsangebots in Merzig ab.

In den vergangenen 20 Jahren hat die Kreisstadt Merzig die Innenstadtentwicklung erfolgreich vorangetrieben, indem die alten Industrieareale nahe der Innenstadt umgenutzt wurden. Auf dem ehemaligen Postgelände wurde der Rewe Verbrauchermarkt in der Bahnhofstraße angesiedelt. In der letzten Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurde das ehemalige Markthallenareal zwischen Brauer-, Bahnhof- und Schankstraße als weiterer potenzieller Ergänzungsbereich empfohlen, was mit dem Bau eines modernen Gebäudekomplexes und der Ansiedlung des dm Drogeriemarktes sowie verschiedenster Dienstleistungsunternehmen erfolgte. Durch die Entwicklung der Areale auf dem ehemaligen Post- und Markthallengelände wurde die Innenstadt durch gezielte Ansiedlung sinnvoll ergänzt.

Dennoch gilt es für die Stärkung und den Erhalt der mittelzentralen Funktion von Merzig auch die vorhandenen Strukturen zu sichern. Dabei geht es insbesondere um den Bereich der Fußgängerzone in der Poststraße. Um strukturelle Leerstände und Trading-Down-Prozesse – insbesondere im oberen Bereich der Poststraße – zu vermeiden, gilt es den Einzelhandelsbestand weiter zu stärken. Dabei sollte Wert auf die Qualität der Nutzungen entsprechend der Zielstellungen aus dem Strategiepapier „Handel 3.0" gelegt sowie mögliche Ergänzungsbedarfe entsprechend der Kaufkraftbindungsquoten (vgl. **Tabelle 7:** Einzelhandelszentralität in der Kreisstadt Merzig (Stand 2023) berücksichtigt werden. Zudem können Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität die Zukunft der Einzelhandelslage sichern. Ein Ansatz wäre die Komprimierung des Einzelhandels auf die untere Poststraße. Hierbei sollte auch die Zusammenlegung der kleinteiligen Einzelhandelsflächen angedacht werden, um attraktivere Flächen für potenzielle Ansiedlungsvorhaben bereitzustellen (bspw. Filialisten, welche an eine bestimmte Flächenmindestgröße anfordern).

In unmittelbarer Nähe zur Innenstadt besteht der Fachmarktstandort Rieffstraße, an dem insbesondere großflächige Einzelhandelsbetriebe autokundenorientiert angesiedelt sind und welcher eine überörtliche Versorgungsrolle einnimmt. Zur Sicherung der Versorgungsfunktion von Merzig sollte die Arbeitsteilung zwischen Innenstadt und Rieffstraße weiter geschärft und die Standorte zunehmend stärker miteinander verknüpft werden, um Synergieeffekte zu generieren. So kann die potenzielle Kaufkraft je nach Einkaufsbedarf der Kunden in Merzig gebunden und ein möglicher Kaufkraftabfluss bestimmter Warengruppen reduziert werden. Die Sortimentsempfehlungen aus der Stragie „Handel 3.0" können hier als erster Ansatz für mögliche Sortimentsaufteilungen zwischen Innenstadt und Rieffstraße herangezogen werden. Eine städtebauliche und räumliche Verknüpfung zwischen den beiden Standorten wäre wünschenswert und förderlich. Durch eine

erfolgreiche Arbeitsteilung kann der Einzelhandel in Merzig auf verschiedenste Konsumbedürfnisse der Kundschaft reagieren.

Um diese Konsumbedürfnisse weiter abzufangen sind darüber hinaus neue Angebotsformen notwendig. Hierzu zählt auch die Gestaltung moderner Einzelhandelsimmobilien mit einer zeitgemäßen Warenpräsentation und ergänzenden Dienstleistungsangeboten (z. B. Leergutstationen, Kundentoiletten, Cafés etc.). Diese Angebote benötigen zunehmend mehr Verkaufsfläche und stellen daher neue Anforderungen an Einzelhandelsimmobilien. Um im Merziger Stadtgebiet bedarfsgerechte Nahversorgungsstrukturen zu sichern, sollten Modernisierungs- und Erweiterungsvorhaben vorhandener Bestandsmärkte in einem tragfähigen Rahmen ermöglicht werden. Nur so können vorhandene Standorte wettbewerbsfähig bleiben.

4.2. Typisierung von Einzelhandelsstandorten

Im Folgenden werden die unterschiedlichen Einzelhandelsstandorte in Merzig näher betrachtet. Die Einordnung dient der zukünftigen Entwicklung und der Steuerung von Ansiedlungsvorhaben an den Standorten.

Landesplanerische Festsetzungen

Der Einzelhandelsbestand in Merzig kann unterschiedlichen Standorttypen zugeordnet werden, deren Funktion und Lage sich aus den Festlegungen des Landesentwicklungsplans, Teilabschnitt Siedlung, dem Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung herleiten lässt. Danach können folgende Standorttypen unterschieden werden:

- Zentraler Versorgungsbereich
- Versorgungsbereiche für die Lebensmittel-Nahversorgung
- Ergänzungsstandorte
- Bestandsstandorte, die nicht in das heutige landesplanerisch angestrebte Raster passen

Mit Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurde im Rahmen der Einzelhandelserhebung die Zentren- und Standortstruktur für das Merziger Stadtgebiet wie folgt aktualisiert:



Hauptzentrum
Innenstadt

- zentraler Versorgungsbereich gemäß § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO



Sonderstandorte
Ergänzungsstandort Rieffstraße, Sonderstandort Industriegebiet Nord-West,

- autokundenorientierter, großflächiger Einzelhandel (i. d. R. nicht-zentrenrelevant)
- keine zentralen Versorgungsbereiche nach BauGB/BauNVO



Nahversorgungslagen
Wasgau Frischemarkt (Ballern), Netto (Torstraße), Netto (Trierer Str.), Aldi (Im Kieselgarten), Versorgungsbereich Brotdorf

- integrierte Standorte mit Versorgungsfunktion für Wohngebiete
- keine zentralen Versorgungsbereiche nach BauGB/BauNVO

Abbildung 11: Typisierung Einzelhandelsstandorte Merzig (Quelle: imtargis GmbH)

Zentraler Versorgungsbereich (ZVB) Merzig

Der Begriff „zentraler Versorgungsbereich" wird im BauGB, der BauNVO und in den Zielen der Landesplanung mehrfach verwendet, ohne dort klar definiert zu sein. Aufgrund der resultierenden rechtlichen Konsequenzen ist es für die Gemeinde ratsam, ihren zentralen Versorgungsbereich parzellenschaf abzugrenzen. Die Abgrenzung liegt dabei nicht im Ermessen des Planers, sondern hat sich an objektiv nachweisbaren Nutzungen zu orientieren. Zu diesen funktionalen Kriterien zählen:

- städtebaulich integrierte Lage im Zentrum der Gemeinde
- einheitliche städtebauliche und räumliche Struktur ohne Zäsuren
- besondere Gestaltung des öffentlichen Raums
- hohe Dichte von zentralen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen ohne wesentliche Unterbrechungen
- über den ZVB hinausgehender Einzugsbereich
- Magnetbetriebe, die eine hohe Kundenfrequenz hervorrufen
- fußläufige Erreichbarkeit
- entsprechende Festsetzung in der Bauleitplanung.

Im Rahmen der Einzelhandelserhebung für die Fortschreibung des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes wurde der in der Fortschreibung von 2013 (GMA) ausgewiesene ZVB überprüft. Die Abgrenzung hat sich seit 2013 unter Berücksichtigung der oben genannten Kriterien nicht verändert.

Der Zentrale Versorgungsbereich der Kreisstadt Merzig befindet sich in der Innenstadt, welche durch die vorhandenen Einzelhandelsstrukturen sowie der städtebaulichen Gegebenheiten und Dichte an Betrieben und Einrichtungen eine zentrale Versorgungsrolle für das Stadt- und Einzugsgebiet wahrnimmt. Der ZVB erstreckt sich konkret entlang der Post- und Hochwaldstraße zwischen den Eisenbahnschienen im Bereich Zur Stadthalle/Am Viehmarkt im Westen und dem Kirchplatz im Osten. Im Süden begrenzen die Verkehrsadern Lothringer Straße/Am Gaswerk und im Norden der Wasserlauf des Seffersbach den Versorgungsbereich. Ausnahme bildet der ergänzende Teilbereich der Trierer Straße zwischen dem Seffersbach und der Josefstraße. Der Versorgungsschwerpunkt in diesem verkehrsberuhigten Abschnitt der Innenstadt liegt im Bereich Gastronomie, Dienstleistung und Freizeit.

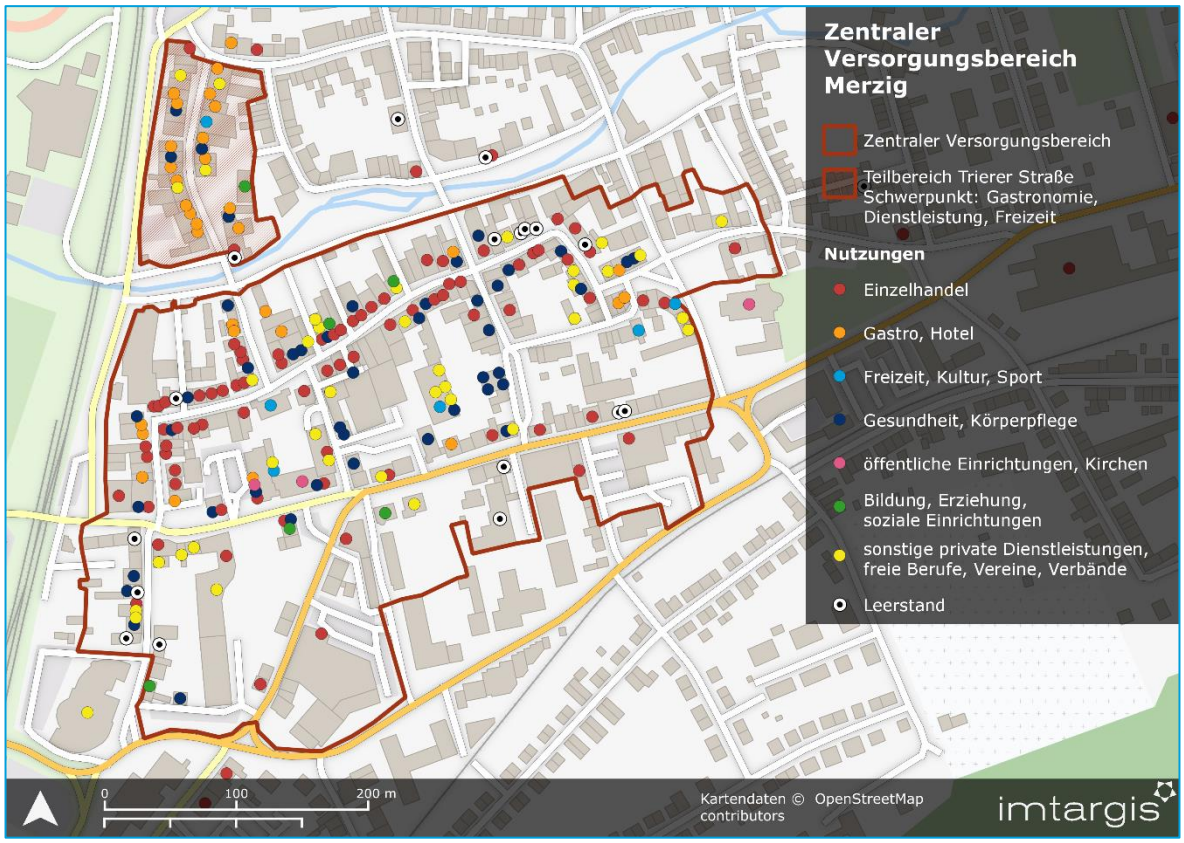


Abbildung 12: Überblick Zentraler Versorgungsbereich Merzig (Quelle: imtargis GmbH)

Insgesamt wurden im Rahmen der Einzelhandelserhebung für die vorliegende Fortschreibung 84 Einzelhandelsbetriebe innerhalb des ZVBs gezählt mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 14.980 m². Demnach ist die Anzahl der Betriebe und die Verkaufsfläche seit der letzten Erhebung 2013 zurückgegangen. Der Sortimentsschwerpunkt im ZVB liegt weiterhin im Bereich Bekleidung (vgl. **Tabelle 3**). Ankerbetriebe in der Merziger Innenstadt bilden insbesondere das Modehaus Ronellenfitsch, C&A sowie Woolworth und Tedi in der Poststraße, Rewe und Action. Dem in der Fortschreibung des EHK von 2013 definierten Ergänzungsbedarf im Sortimentsbereich „Gesundheits- & Körperpflege" wurde durch den 2023 eröffneten dm Drogeriemarkt im ehemaligen Markthallenareal in der Brauerstraße entgegengewirkt und ein weiterer Ankerbetrieb geschaffen. Der Einzelhandel in der Merziger Innenstadt wird durch zahlreiche Betriebe im Dienstleistungs- und Gastronomiebereich, aber auch durch öffentliche sowie Freizeiteinrichtungen ergänzt. Insbesondere in der Poststraße verteilen diese sich oftmals auf die Obergeschosse der Geschäftshäuser.

Branchenbezogen ergeben sich aufgrund der bestehenden Einzelhandelsstrukturen in den Bereichen „Einrichtungsbedarf", „Hausrat, Glas,

Porzellan", „Bücher, Schreibwaren" sowie „Spielwaren, Hobbys" Ergänzungspotenziale für den ZVB in der Innenstadt Merzig.

Versorgungsbereiche Lebensmittel-Nahversorgung

Die Ansiedlung und Konzentration von nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben außerhalb der Innenstadt dient der dezentralen Versorgung und der funktionalen Ergänzung des Zentralen Versorgungsbereichs. Diese Standorte befinden sich meist in nicht-integrierter, verkehrsgünstiger Lage an Knotenpunkten außerhalb des Zentralortes und sind vorwiegend autokundenorientiert.

Ergänzungsstandort Rieffstraße

Der Ergänzungsstanodrt Rieffstraße ist im Flächennutzungsplan der Kreisstadt Merzig als Gewerbegebiet ausgewiesen. Trotz fußläufiger Entfernung zur Innenstadt ist der Standort durch die Verkehrsachsen der Lothringer Straße und der Eisenbahnschienen im (Nord-)Westen als zum ZVB getrennte Einkaufslage zu betrachten. Dennoch wird durch die räumliche Nähe und die enge Verknüpfung zur Innenstadt sowie durch die Aufgabenteilung im Hinblick auf die Sortimente von einem Ergänzungsstandort zur Innenstadt gesprochen. Die Ausrichtung der in der Rieffstraße angesiedelten Betriebe ist dem periodischen (z. B. Aldi, Lidl, dm) als auch dem aperiodischen Bedarf (z. B. Fressnapf, Lepi, kik) zuzuordnen. Es handelt sich um einen Versorgungsbereich mit Schwerpunkt auf Lebensmitteleinzelhandel und Grundversorgung. Der Ergänzungsstandort komplementiert die Innenstadt als autokundenorientierter Standort für „One-Stop-Shopping". Die vorhandenen Betriebe in der nördlichen Rieffstraße haben Bestandsschutz. Perspektivisch wird auf dem Gelände des ehemaligen Kaufland SB-Warenhaus ein neuer und moderner Verbrauchermarkt von Kaufland eröffnen.

Im Hinblick auf die geringen Kaufkraftbindungsquoten und hohe Umsatzpotenziale im Bereich Nahrungs- und Genussmittel kann der Ergänzungsstandort Rieffstraße durch neue Ansiedlungsvorhaben weiter als Versorgungslage nahe der Innenstadt ausgebaut werden. Dabei ist besonders darauf zu achten, dass zentrenrelevante Sortimente des aperiodischen Bedarfs nur als Nebensortimente mit maximal 10 % der Verkaufsfläche erlaubt werden, um die Existenz der Betriebe im ZVB nicht zu gefährden. Dabei ist auf genaue Sortimentsabgrenzungen zu achten, die die Warengruppen nochmal unterteilen (bspw. Baby- und Kinderartikel) und bestimmte Artikel auch oberhalb der o. g. Begrenzung ermöglichen. Insgesamt lässt sich für weitere Ansiedlungen an der Rieffstraße Potenzial für die mittelzentrale Versorgung in den Warengruppen festhalten, bei denen die Kaufkraftbindungsquote (vgl. **Tabelle 7**) kleiner als

120 % ist. Dabei ist allerdings die starke Präsenz des Online-Handels für Techniksortimente oder Bücher und Schreibwaren zu berücksichtigen. Demnach ist die Ansiedlung von Betrieben mit Sortimenten im Bereich Einrichtungsbedarf oder Hausrat denkbar sowie ein Babyfachmarkt mit größeren Artikeln (vgl. Sortimentsliste). Erst kürzlich (Ende 2022) erweiterte und modernisierte der Aldi an der Rieffstraße seine Verkaufsfläche. Auch der Lidl befindet sich derzeit im Umbau und eröffnet zeitnah mit einer modernen und zusätzlichen Verkaufsfläche (1.200 m²), welche bereits im Rahmen des EHKs einberechnet wurde. Perspektivisch ist davon auszugehen, dass der Lidl seine Verkaufsfläche erneut vergrößern könnte.

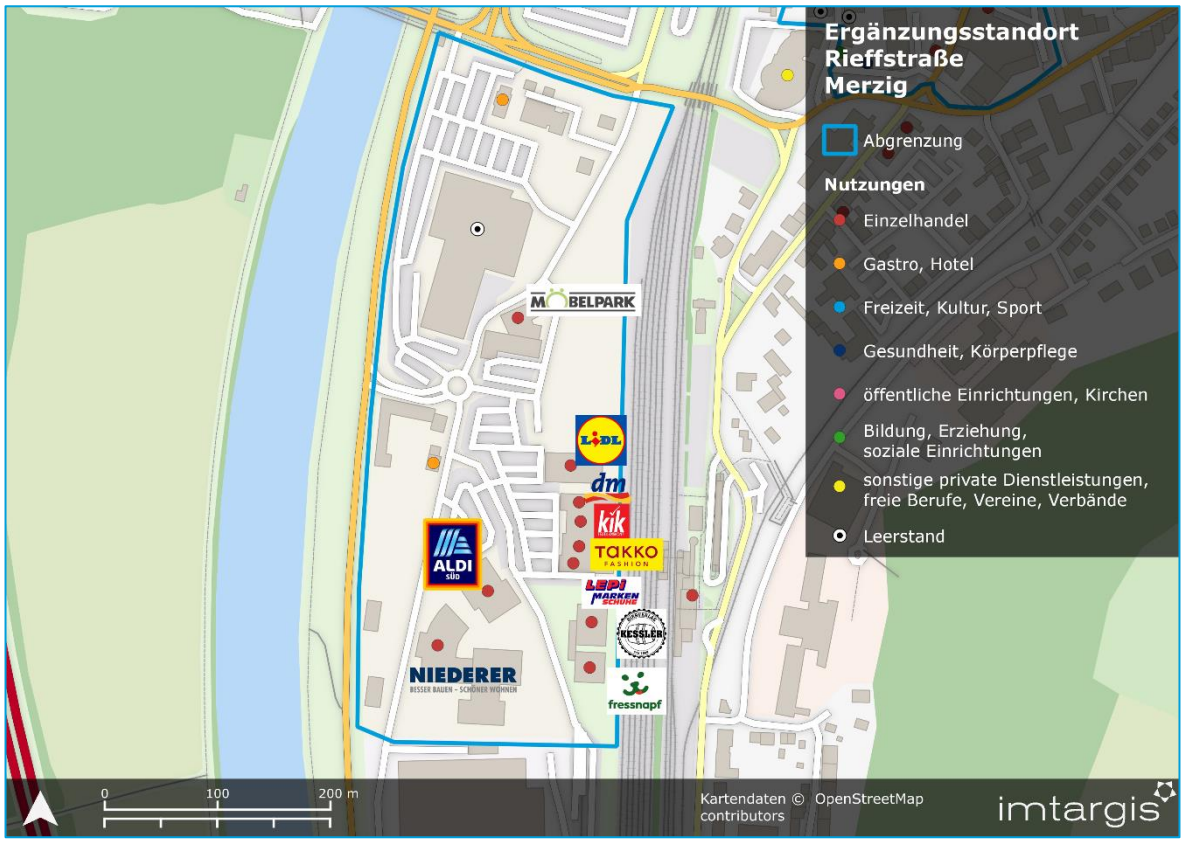


Abbildung 13: Überblick Ergänzungsstandort Rieffstraße (Quelle: imtargis GmbH, Erhebung 06/2024)

Versorgungsbereich Lebensmittel-Nahversorgung Brotdorf

Der Ortsteil Brotdorf verfügt über insgesamt fünf Einzelhandelsbetriebe. Neben kleineren Geschäften für den kurzfristigen Bedarf der fußläufigen Kundschaft (Bäckerei, Metzgerei), dient der REWE an der Provinzialstraße der Versorgung

der Bevölkerung im nordöstlichen Stadtgebiet. Der Schwerpunkt für den Versorgungsbereich liegt entsprechend ebenfalls auf der wohnortnahen Grundversorgung. Der vorhandene Verbrauchermarkt hat Bestandsschutz.

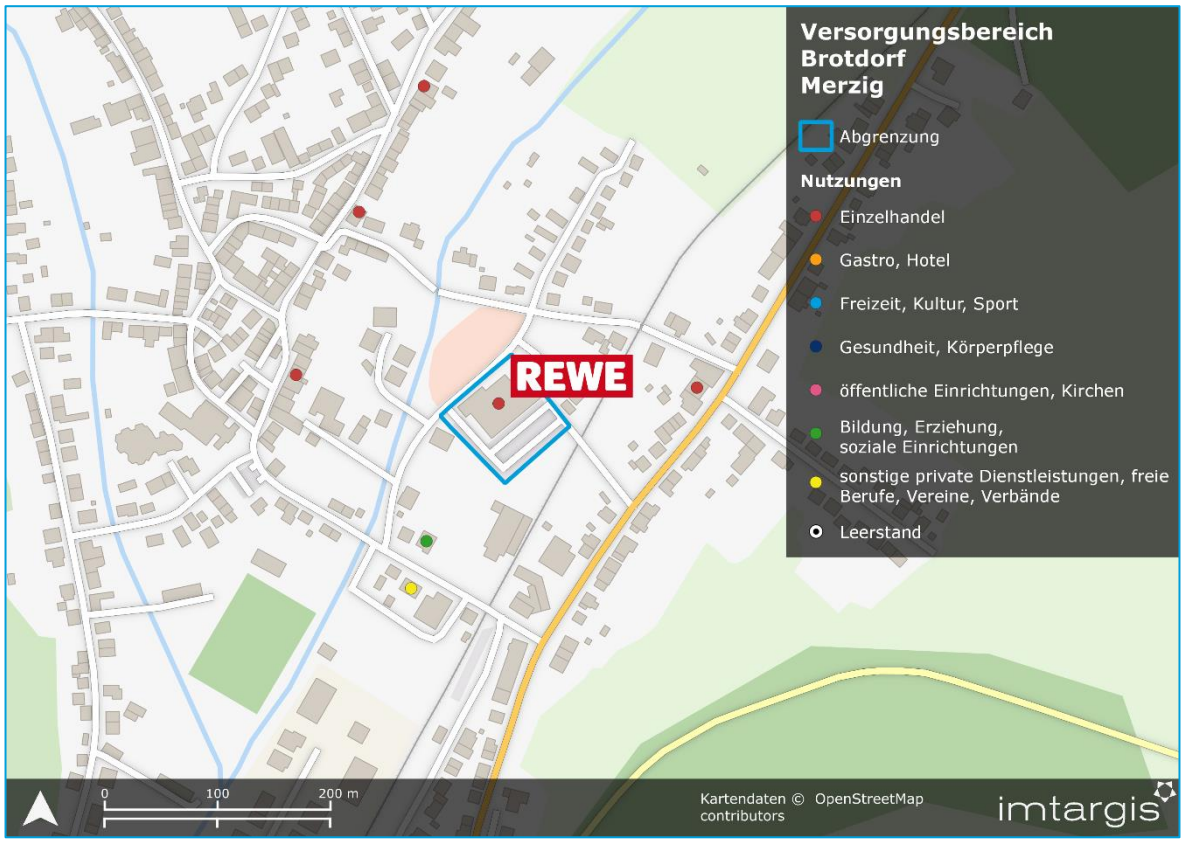


Abbildung 14: Überblick Versorgungsbereich Brotdorf (Quelle: imtargis GmbH, Erhebung 06/2024)

Sonderstandort Industriegebiet Nord-West

Den zweiten Sonderstandort bildet das Industriegebiet Nord-West, indem der Globus-Baumarkt (früher hela-Profizentrum) angesiedelt ist und mit 12.000 m² fast ausschließlich die hier vorhandenen Verkaufsflächen umfasst. Der Betrieb „Brück" als Fachhandel für Autoteile ergänzt den Sonderstandort sowie mehrere Autohäuser, ein Fitness-Studio und ein Fast-Food-Restaurant im unmittelbaren Umfeld. Demnach konzentriert sich das Sortimentsangebot im Industriegebiet Nord-West insbesondere auf baumarktspezifische Warengruppen. Der Betrieb „Brück" liegt laut Flächennutzungsplan der Kreisstadt Merzig in einem Gewerbegebiet. Für die Fläche des Globus Baumarkts ist wiederum ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen.

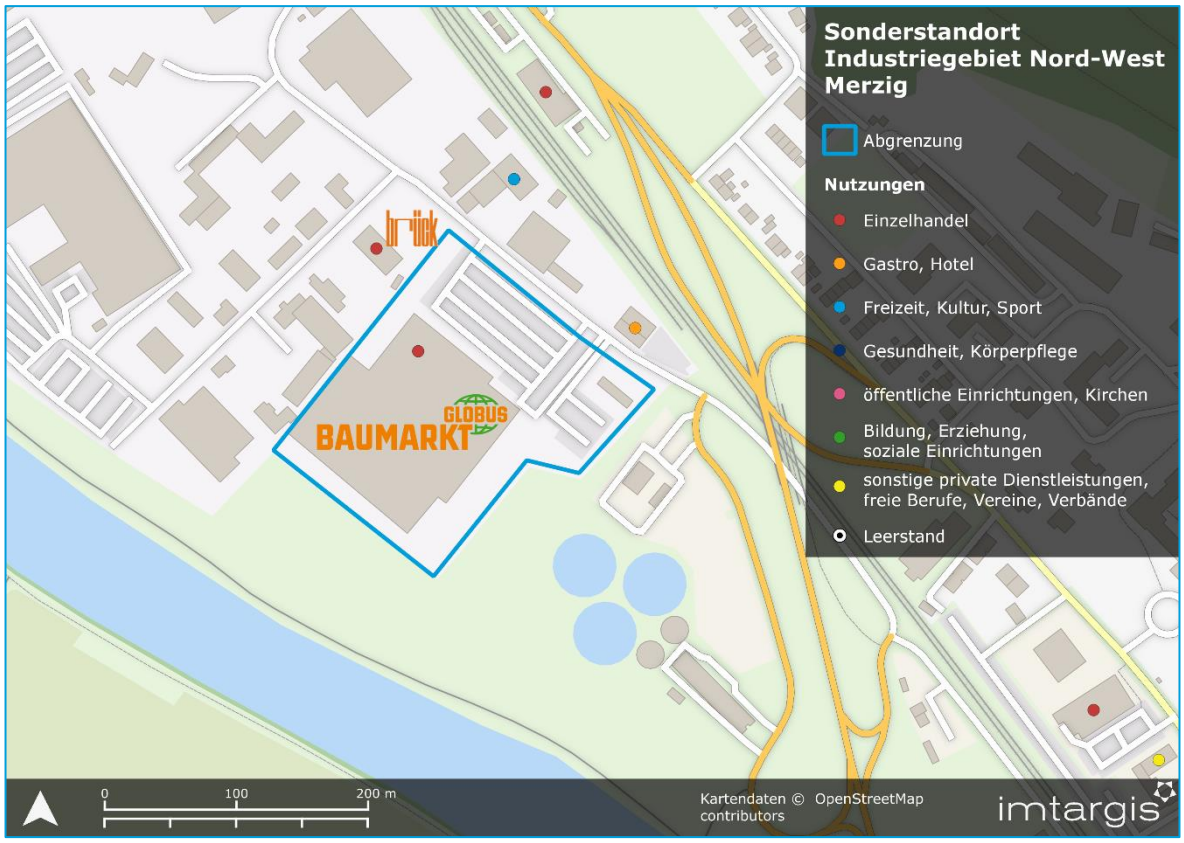


Abbildung 15: Überblick Sonderstandort Industriegebiet Nord-West (Quelle: imtargis GmbH, Erhebung 06/2024)

Sonstige Nahversorgungslagen

Über die oben beschriebenen Einzelhandelsstandorte hinaus gibt es in der Kreisstadt Merzig in den Ortsteilen im Stadtgebiet sowie an einzelnen Streustandorten weitere überwiegend kleine Einzelhandelsansiedlungen. Diese Standorte übernehmen einen (kleinen) Teil der Nahversorgung der Bevölkerung der Ortsteile mit Waren des täglichen Bedarfs oder decken einzelne Spezialbedarfe ab, die nicht auf einen zentralen Standort angewiesen sind. Die Betriebe liegen überwiegend an den Ausfall- oder Durchfahrtsstraßen. Es haben sich jedoch keine weiteren zentralen Versorgungsbereiche in den Ortskernen herausgebildet.

Ballern

Neben drei kleineren Spezialgeschäften ist im Ortsteil Ballern ein Wasgau Frischemarkt mit 1.200 m² Verkaufsfläche angesiedelt. Dadurch wird die Versorgung im kurzfristigen Bedarf für alle umliegenden Ortsteile (Ballern, Büdingen,

Fitten, Schwemlingen, Hilbringen, Weiler) und übrigen Siedlungsgebiete westlich der Saar gesichert.

Besseringen

Im nördlichen Ortsteil Besseringen befinden sich insgesamt zehn Einzelhandelsbetriebe, welche sich hauptsächlich entlang der Bezirksstraße konzentrieren. Neben zwei Bäckereien und vereinzelten Fachgeschäften, befindet sich hier mit Euronics XXL Elektro Funk ein großer Elektro-Fachmarkt, welcher passiven Bestandsschutz hat. Vereinzelt ergänzen Dienstleistungsbetriebe an der Bezirksstraße das vorhandene Angebot.

Hilbringen

In Hilbringen lassen sich insgesamt zehn Einzelhandelsgeschäfte verorten, welche insbesondere der fußläufigen Versorgung der Einwohner des Stadtteils dienen. Der Ortsteil verfügt über keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe.

Torstraße

Etwa 600 m östlich der Innenstadt von Merzig befinden sich ein Netto-Discounter und eine NKD-Filiale. Der Verbundstandort dient Nahversorgung der Bevölkerung im östlichen Teil der Innenstadt sowie der autokundenorientierten Versorgung entlang der Ausfallstraße. Darüber hinaus befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein Seniorenzentrum, eine Apotheke sowie verschiedene gesundheitsorientierte Dienstleistungen und Einrichtungen.

Trierer Straße

Im Umfeld der Trierer Straße etwa einen Kilometer nördlich der Innenstadt befinden sich ein Aldi Süd und in unmittelbarer Nähe ein Netto-Discounter. Beide Standorte versorgen die Einwohner des nördlichen Stadtgebietes und des Stadtteils Besseringens im kurzfristigen Bedarf mit Schwerpunkt auf Nahrungs- und Genussmittel. Die Netto-Filiale befindet sich in direkter Nähe zum Gesundheitscampus Merzig, an dem verschiedene Praxen, gesundheitsorientierte Dienstleistungen sowie entsprechend ausgerichtete Einzelhandelsbetriebe (Apotheke und Optiker) angesiedelt sind.

5. Empfehlungen zur zukünftigen Einzelhandelsplanung

5.1. Konzeptionelle Überlegungen

Hauptziel der Kreisstadt Merzig ist der Erhalt und die Festigung der landesplanerisch festgelegten mittelzentralen Funktion der Stadt Merzig. Hierzu wurden in den vergangenen Jahren mit der Bebauung des alten Post- und Markthallenareals bereits umfangreiche Schritte unternommen, um die Innenstadt zu stärken. Um die im Rahmen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes formulierten strategischen Ziele weiter zu verfolgen, sind neben den oben aufgeführten Empfehlungen bzgl. Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben weitere Punkte von für eine nachhaltige Entwicklung der Innenstadt von Relevanz.

Empfehlungen Zentraler Versorgungsbereich

Zur nachhaltigen Sicherung der Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Merzig sind der Erhalt und sortimentsspezifischer Ausbau des Einzelhandelsangebotes relevant. Dafür wird der parzellenscharf abgegrenzte ZVB bei einer Neuaufstellung im Flächennutzungsplan von Merzig aufgenommen. Zur Vermeidung von strukturellen Leerständen und Trading-Down-Prozessen ist die Ansiedlung von Fachgeschäften in der Innenstadt erforderlich. Um der Profilierung als Qualitätsstandort mit Fachexpertise aus dem Strategiepapier „Handel 3.0" gerecht zu werden, ist bei Ansiedlungsvorhaben in jedem Fall die Qualität der Geschäfte sowie die Positionierung zu berücksichtigen. Es gilt die Ansiedlung weiterer „1€-Shops" oder discountorientierten Nutzungen in der Innenstadt zu vermeiden. Solche gezielten Eingriffe werden bereits deutschlandweit in anderen Kommunen (z. B. Heilbronn oder Neuss) diskutiert. Ein gezieltes rechtliches Gutachten kann somit Obergrenzen für bestimmte Nutzungen legitimieren. Als Argumentationsgrundlage dient die Sicherung der Vielfalt und der Qualität der Innenstadt entsprechend der Zielstellungen des vorliegenden Konzeptes.

Im ZVB der Merziger Innenstadt (insb. Poststraße) sind insbesondere kleinteilige Ladenlokale und Geschäfte vorzufinden. Während einerseits die dadurch generierte Vielfalt an Geschäften den individuellen Charakter der Merziger Innenstadt formt, steht andererseits die Nachnutzbarkeit der Ladenlokale in Frage. Zu personalbedingten Nachfolgeproblemen für inhabergeführte Betriebe kommen Herausforderungen bei der Ansiedlung entsprechender Nachnutzungen aufgrund der Flächengrößen und -zuschnitte. Eine Zusammenlegung vorhandener oder leerstehender Ladenlokale in Erdgeschosslage kann eine zentrale Möglichkeit sein, um attraktive Flächen in der Merziger Innenstadt zu vermarkten und die Strukturen (bspw. in der Poststraße) durch renommierte Filialisten zu stärken. Dadurch könnten zudem oben genannte Vorschläge zur

Komprimierung und Konzentration der Fußgängerzone in der Poststraße sowie ergänzende Ansiedlungen entsprechend der Kaufkraftbindungsquoten umgesetzt werden. Auch die Ansiedlung ergänzender Nutzungen wie Dienstleistungen oder Gastronomie sollte dabei berücksichtigt werden. Hierfür ist der Dialog mit den Eigentümern der innerstädtischen Immobilien unbedingt notwendig. Diese sollten bei Gestaltungsprozessen der Innenstadt umfassend beteiligt und gezielt kontaktiert werden, z. B. durch Dialogformate wie Arbeitskreise, aber auch in exklusiven Gesprächsrunden.

Eine weitere Herausforderung stellt die Digitalisierung des Einzelhandels dar, welche zunehmend wichtiger für den ZVB in Merzig wird. Dabei geht es insbesondere um die Notwendigkeit neuer und digitaler Angebotsformen und Vertriebswege für (inhabergeführte) Einzelhandelsgeschäfte. Vielen Gewerbetreibenden bedarf es hier an Unterstützung bei der Umsetzung von Digitalisierungsstrategien. Eine umfassende Offensive unter Beteiligung von Händlern, Gastronomen und Dienstleistern aus der Innenstadt kann wichtige Prozesse in Bewegung setzen. Dabei gilt es zunächst auch die Kundenbedarfe (z. B. durch Passanten- oder Online-Befragungen) herauszufinden und somit erste Ziel- und Hilfestellungen zu geben. Anschließend sind Formate zur Umsetzung von Digitalisierungsstrategien (z. B. Beratungsworkshops, Ideen-Werkstätten oder Arbeitskreise) zu empfehlen. Hierbei sollte eng mit Werbe- und Standortgemeinschaften gearbeitet werden, so dass nicht nur individuelle Projekte und Maßnahmen umgesetzt werden, sondern auch gemeinschaftlich die Markenqualität für die Merziger Innenstadt gefördert wird.

Zudem gilt es zu Gunsten des Einzelhandels die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt – insbesondere entlang der Fußgängerzone – zu steigern. Hierzu wurden bereits im Rahmen des oben genannten Strategiepapiers sowie durch das Integrierte Stadtentwicklungskonzept von 2014 konkrete Ansatzpunkte formuliert.

Empfehlungen übrige Versorgungsbereiche & Sonderstandorte

Das Fachmarktzentrum an der Rieffstraße fungiert als innenstadtnaher Ergänzungsstandort mit dem Schwerpunkt auf Lebensmitteleinzelhandel und Grundversorgung. Durch die Ausstattung mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben und dem damit möglichen Angebot bestimmter Sortimentsgruppen ergänzt der Standort das Einzelhandelsangebot der Innenstadt. Im Hinblick auf die Kaufkraftbindungsquoten der verschiedenen Einzelhandelssortimente ergeben sich für die Rieffstraße Ergänzungspotenziale im periodischen Bedarf, insbesondere

für Nahrungs- und Genussmittel. Der Ausbau des Fachmarktzentrums kann weitere Kaufkraft aus dem Merziger Umland binden und Synergieeffekte für die Innenstadt generieren.

Die Versorgungsbereiche an der Rieffstraße und in Brotdorf sind im Rahmen der Überarbeitung im Flächennutzungsplan als Versorgungsbereich „Lebensmittel-Nahversorgung" auszuweisen. Der Schwerpunkt liegt dabei auf Lebensmitteleinzelhandel und Grundversorgung. Für Einzelhandelsansiedlungen oder Erweiterungsvorhaben sind die Vorgaben der Sortimentsliste und deren Neuerungen einzuhalten. Die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe (z. B. auf vorhandenen Freiflächen oder am ehemaligen Kaufland-Standort) ist zu begrüßen, um Kaufkraftabflüsse zu reduzieren und Ergänzungspotenziale auszuschöpfen. Dabei gilt es für die Kreisstadt Merzig vorab die Schädlichkeit von Ansiedlungen oder Erweiterungen prüfen zu lassen und entsprechende Sortiments- und Verkaufsflächenvorgaben zu tätigen. Für die vorhandenen Betriebe ist die Bestandssicherung und ein aktiver Bestandsschutz unerlässlich.

Weiterführend ist für die Rieffstraße die Markenbildung im Sinne der Strategie „Handel 3.0" voranzutreiben. Ein nach außen klar benanntes und in sich zusammengehöriges Fachmarktzentrum kann den Standort als Ergänzung zur Innenstadt stärken. Der Fokus liegt dabei auf One-Stop-Shopping.

Empfehlungen Nahversorgungslagen

Um eine bedarfsgerechte, flächendeckende und wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung in allen Stadtteilen von Merzig zu garantieren, ist auch hier aktiver Bestandsschutz vorhandener großflächiger Einzelhändler wichtig. Dies gilt insbesondere für die dezentral gelegenen Standorte von Aldi (Im Kieselgarten), Netto (Trierer Straße), Rewe (Brotdorf) und den Wasgau Frischemarkt (Ballern). Erweiterungsvorhaben sind grundsätzlich für den wettbewerbsfähigen Erhalt der Standort zu begrüßen, allerdings entsprechend mit einer Auswirkungsanalyse im Einzelfall zu prüfen.

5.2. Konkrete Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben 2024

2024 haben sich verschiedene Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben großflächiger Einzelhandelsbetriebe in Merzig konkretisiert. Im Kontext der oben aufgeführten Zielstellungen für den Merziger Einzelhandel soll im Folgenden auf die konkreten Vorhaben Bezug genommen und Empfehlungen für den weiteren Umgang ausgesprochen werden.

Wasgau Frischemarkt Ballern

Der Wasgau Frischemarkt im Merziger Stadtteil Ballern erwägt derzeit eine Verkaufsflächenerweiterung um 200 – 400 m² (aktuell 1.200 m² Verkaufsfläche).

Im Rahmen einer flächendeckenden und wohnortnahen Versorgung stimmt eine solche Erweiterung mit dem Ziel, vorhandene Nahversorgungsstrukturen westlich der Saar zu erhalten und zu stärken, überein. Es wird davon ausgegangen, dass die Nachfrage in den umliegenden Stadtteilen mit dem Bau weiterer Wohneinheiten (u. a. an der westlichen Särkover Straße) wachsen wird. Demnach ist der Ausbau und die Festigung des Standortes als einziger Versorgungsstandort westlich der Saar zu befürworten. Für das Vorhaben und die genaue Prüfung einer vertretbaren Erweiterung der Verkaufsfläche ist die Erstellung einer fallbezogenen Auswirkungsanalyse zu empfehlen.

SB-Warenhaus Rieffstraße

Kaufland ist derzeit im Austausch mit der Kreisstadt Merzig und plant die Rückansiedlung an der Rieffstraße. Hierfür soll das ehemalige Bestandsgebäude abgerissen und neu errichtet werden.

Im Hinblick auf Nahversorgungsdefizite und Kaufkraftpotenziale in den entsprechenden Warengruppen ist eine Ansiedlung zu befürworten. Es wird im Rahmen der Umsatz- und Kaufkraftstrukturen eine Verkaufsflächengröße zwischen 3.000 und 3.500 m² für Lebensmittel-Sortimente empfohlen. Bei zusätzlichen Verkaufsflächen für Non-Food-Sortimente sind die Vorgaben der Merziger Sortimentsliste einzuhalten. Eine genaue Empfehlung und Verträglichkeitsprüfung mit den Einzelhandelsflächen in der Merziger Innenstadt wäre durch eine einzelfallbezogene Auswirkungsanalyse durch einen unabhängigen Gutachter zu prüfen. Der Verkaufsschwerpunkt des Standortes sollte sich auf Lebensmitteleinzelhandel und Grundversorgung entsprechend der Ausrichtung der Rieffstraße konzentrieren. Konzessionärsflächen sowie Flächen für sonstige innenstadtrelevante Sortimente sind möglichst gering zu halten (z. B. maximal 10 % der Verkaufsfläche).

Verbrauchermarkt Rieffstraße

Im Juli 2024 führte das Gutachterbüro isoplan-Marktforschung eine Auswirkungsanalyse durch, welche die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters am Sonderstandort Rieffstraße in Merzig untersucht. Dabei geht es um die konkrete Ansiedlung eines Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von 2.500 m². Hierbei wurden die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Folgen der geplanten Einzelhandelsansiedlung untersucht sowie deren Vereinbarkeit mit

den Zielen der Landesplanung und dem vorliegenden kommunalen Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Merzig für großflächigen Einzelhandel geprüft.

Die Untersuchung ergab, dass das geplante Vorhaben die derzeit unzureichende grund- und mittelzentrale Versorgungslage der Kreisstadt Merzig verbessern und stärken würde. Angesichts der derzeitigen Kaufkraftabflüsse der Merziger Bevölkerung für Waren des periodischen Bedarfs ist das Projekt gemäß Gutachten tragfähig und weist eine angemessene Größenordnung auf.

Bei Betrachtung des Worst-Case-Szenarios der Auswirkungsanalyse ist davon auszugehen, dass das Vorhaben nur geringe bis moderate und keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der schutzwürdigen Versorgungsbereiche der Kreisstadt Merzig oder benachbarter Städte und Gemeinden haben wird. Das Projekt erfüllt gemäß Gutachten die Vorgaben des LEP Saarland, Teilabschnitt Siedlung, sowie des Einzelhandelskonzepts der Kreisstadt Merzig aus dem Jahr 2013 und dessen Fortschreibung von 2024 für großflächigen Einzelhandel.

Durch eine Realisierung des Vorhabens wird laut Auswirkungsanalyse die grund- und mittelzentrale Versorgungsfunktion in Merzig gestärkt und zeitgemäß aufgewertet, sodass das Mittelzentrum künftig seine zentrale Versorgungsaufgabe besser erfüllen kann. Aus gutachterlicher Sicht wird die Umsetzung des Vorhabens in der geplanten Größe empfohlen. Die Auswirkungsanalyse fasst zusammen, dass die Kreisstadt Merzig die Realisierung des Projekts durch eine entsprechende Anpassung des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans ermöglichen sollte.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Abbildung 1: Standortfakten Kreisstadt Merzig (Datengrundlage: Statistisches Landesamt Saarland; BBSR 2021) 6
Abbildung 2: Zentralörtliche Gliederung des Saarlandes (Quelle: isoplan Marktforschung 2024; Grundlage: LEP Saarland 2006) 7
Abbildung 3: Merzig Makrolage & zentralörtliche Funktion (Quelle: imtargis GmbH) 8
Abbildung 4: Bevölkerungsprognose für die Kreisstadt Merzig 2020-2040 (Quelle: Darstellung imtargis GmbH; Datengrundlage: Statistisches Landesamt und Statistisches Bundesamt 2022) 9
Abbildung 5: Umsatzentwicklung Einzelhandel Deutschland 2019-2024 (Quelle: Hahn Retail Real Estate Report 2024/2025) 11
Abbildung 6: Großflächiger Einzelhandel Kreisstadt Merzig (Quelle: imtargis GmbH, Erhebung 06/2024) 21
Abbildung 7: Verkaufsflächen nach Warengruppen (Quelle: imtargis GmbH, Erhebung 06/2024) 22
Abbildung 8: Umsatzsschätzung Merziger Einzelhandel pro Jahr in Mio. € für 07/2024 (Quelle: eigene Schätzungen nach Erhebung imtargis 2024) 24
Abbildung 9: Markt- & Einzugsgebiet Einzelhandel Kreisstadt Merzig (Quelle: imtargis GmbH, Stand 2024) 26
Abbildung 10: Typisierung Einzelhandelsstandorte Merzig (Quelle: imtargis GmbH) 38
Abbildung 11: Überblick Zentraler Versorgungsbereich Merzig (Quelle: imtargis GmbH) 40
Abbildung 12: Überblick Versorgungsbereich Rieffstraße (Quelle: imtargis GmbH, Erhebung 06/2024) 42
Abbildung 13: Überblick Versorgungsbereich Brotdorf (Quelle: imtargis GmbH, Erhebung 06/2024) 43
Abbildung 14: Überblick Sonderstandort Industriegebiet Nord-West (Quelle: imtargis GmbH, Erhebung 06/2024) 44

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sozioökonomische Rahmendaten Kreisstadt Merzig (Darstellung: imtargis GmbH) 10
Tabelle 2: großflächige Einzelhandelsbetriebe in Merzig (Quelle: imtargis GmbH, Erhebung 06/2024) 20
Tabelle 3: Verkaufsflächen in m² nach Einkaufsstandorten in Merzig (Quelle: imtargis GmbH, Erhebung 06/2024) 23
Tabelle 4: Entwicklung der Einzelhandelskennziffern Merzig 2003-2024 (Quelle: GMA 2003, 2007 und 2013; imtargis 2024, Erhebung 06/2024) 25
Tabelle 5: Bevölkerungszahlen Einzugsgebiet Merzig (Quelle: MB Research 2023) 27
Tabelle 6: Einzelhandelskaufkraft nach Warengruppen für Merzig (Quelle: MB Research 2023; isoplan Marktforschung 2024 und eigene Berechnungen imtargis GmbH) 29
Tabelle 7: Einzelhandelszentralität in der Kreisstadt Merzig (Stand 2023) 30

2025/0465
Beschlussvorlage
öffentlich

Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung "Kreisstadt Merzig", 1. Fortschreibung
1.Beschluss über die Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange analog § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden analog § 2 Abs. 2 BauGB
2.Billigung der 1. Fortschreibung des Werbeanlagen- und Warenautomatenkonzepts
3.Beschluss der Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung „Kreisstadt Merzig“, 1. Fortschreibung als Satzung gem. § 85 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung des Saarlandes (LBO)

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

Beratungsfolge	*Ö / N*
Ortsrat Ballern (Anhörung)	Ö
Ortsrat Besseringen (Anhörung)	Ö
Ortsrat Brotdorf (Anhörung)	Ö
Ortsrat Hilbringen (Anhörung)	Ö
Ortsrat Merzig (Anhörung)	Ö
Ortsrat Schwemlingen (Anhörung)	Ö
Ortsrat Weiler (Anhörung)	Ö
Bauausschuss (Vorberatung)	Ö
Stadtrat (Entscheidung)	Ö

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat billigt den Entwurf der 1. Fortschreibung der Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung „Kreisstadt Merzig“ und beschließt die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange analog § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden analog § 2 Abs. 2 BauGB. Es wird beschlossen, die 1. Fortschreibung der Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung.

Sachverhalt

In der öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 17.02.2025 wurde die Einleitung des Verfahrens zur 1. Fortschreibung der Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung „Kreisstadt Merzig“ beschlossen.

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung den Entwurf der 1. Fortschreibung der Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung „Kreisstadt Merzig“ gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange analog § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden analog § 2 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Werbung nimmt heutzutage eine zentrale Rolle im visuellen und kulturellen Gefüge unserer Städte ein und ist ein entscheidender Faktor für die Gestaltung der Innenstädte und Straßenzüge. Ihre Präsenz ist weitgehend anerkannt als notwendiges Element, das nicht nur auf Geschäfte und Dienstleistungen hinweist, sondern auch Kundschaft anzieht. Darüber hinaus ist es die Aufgabe von Werbeanlagen, sich harmonisch in die architektonische Gestaltung der Gebäudefassaden und das Straßenbild einzufügen. Dies trägt dazu bei, die Qualität und das Ansehen des öffentlichen Raums zu steigern, der die gemeinsamen kulturellen, wirtschaftlichen und sozialen Belange der Bewohner, Besucher, Immobilieneigentümer und Geschäftsinhaber widerspiegelt.
Werbekonstruktionen sind darauf ausgelegt, visuell ins Auge zu stechen und gezielt Aufmerksamkeit zu erregen. Dies kann jedoch, besonders wenn die Anlagen zu groß oder aufdringlich gestaltet sind, den urbanen Raum übermäßig dominieren sowie das Stadt- und Straßenbild beeinträchtigen oder sogar entstellen. Dies gilt es im Rahmen der Stadtbildpflege zu vermeiden. Gleiches gilt für Warenautomaten.
In der Kreisstadt Merzig ist bereits eine große Vielfalt an Werbeanlagen vorhanden, wobei insbesondere großformatige Werbeflächen oder unmaßstäblich oder zu aufdringlich gestaltete Werbeanlagen das Risiko bergen, das Stadtbild nachteilig zu verändern. Somit spielen Werbeanlagen und Verkaufsautomaten eine entscheidende Rolle für das städtebauliche Gesamtbild eines Ortes.
Die Kreisstadt hat daher bereits im Jahr 2014 eine Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung erlassen. Planerische Grundlage hierzu bildete das Werbeanlagen- und Warenautomatenkonzept.
Die Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung der Kreisstadt Merzig hat sich über die vergangenen zehn Jahre als ein effektives Instrument erwiesen. In jüngster Zeit zeigen sich nun jedoch verstärkt Anfragen für Gebiete, die bisher außerhalb der geltenden Satzung liegen. Zusätzlich hat sich die Rechtslage, insbesondere zur Regulierung von Fremdwerbung, geändert, was neue Herausforderungen an die bestehenden Regelungen stellt und auch hinsichtlich der Regelung von Warenautomaten besteht Nachsteuerungsbedarf.
Vor diesem Hintergrund ist nun eine Aktualisierung der Satzung vorgesehen. Ziel dieser Überarbeitung ist es, bisher unberücksichtigte Regelungsinhalte zu ergänzen, neue räumliche Bereiche in die Satzung einzubeziehen und die Satzung an die geänderten rechtlichen Vorgaben bzw. Rechtsprechung anzupassen. Diese Anpassungen sollen die Effektivität der Satzung erhöhen, indem sie eine präzisere Steuerung der Werbeanlagen und Warenautomaten ermöglichen und das städtische Erscheinungsbild von Merzig weiterhin schützen und verbessern.
Die Satzung reguliert die Gestaltung und Platzierung von Werbeanlagen und Warenautomaten, um das charakteristische Stadtbild zu wahren und Fehlentwicklungen zu verhindern. Die Anforderungen gelten dabei für bestimmte Teilbereiche der Kreisstadt Merzig und werden je

nach Teilbereich unterschiedlich hoch festgelegt.
Die 1. Fortschreibung der Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung ersetzt die bisherige Satzung aus dem Jahr 2014. Das Werbeanlagen- und Warenautomatenkonzept wird mit der 1. Fortschreibung der Satzung jedoch lediglich ergänzt - das Ursprungskonzept aus dem Jahr 2014 ist somit bei den sonstigen nicht fortschreibungsbedürftigen Inhalten weiterhin als Beurteilungsgrundlage heranzuziehen.
Die Veröffentlichung im Internet analog § 3 Abs. 2 BauGB zur Beteiligung der Öffentlichkeit und die parallele Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange analog § 4 Abs. 2 BauGB sowie die parallele Abstimmung mit den Nachbargemeinden analog § 2 Abs. 2 BauGB zu der 1. Fortschreibung der Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung fand vom 12.03.2025 bis zum 14.04.2025 statt. Parallel dazu wurden die Unterlagen im Rathaus der Kreisstadt Merzig ausgelegt.

Die während der Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind in der Anlage 1 zu dieser Vorlage dargestellt. BürgerInnen haben sich zur Planung ebenfalls geäußert.

Hinsichtlich der beteiligten Träger öffentlicher Belange haben das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz, die Deutsche Bahn AG, die Autobahn GmbH des Bundes, das Eisenbahn Bundesamt sowie der Landesbetrieb für Straßenbau allgemeine Anmerkungen / Hinweise zum Konzept vorgebracht, die in die 1. Fortschreibung der Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung übernommen wurden. Die sonstigen Anmerkungen aus der Beteiligung der TÖB hatten keine direkten Auswirkungen auf die Fortschreibung.

Nach der Zustimmung des Stadtrates zu den Abwägungsvorschlägen der eingegangenen Stellungnahmen gemäß der beiliegenden Beschlussvorlage sowie zur Übernahme des Abwägungsergebnisses in das Konzept und die Satzung, kann die 1. Fortschreibung der Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung als Satzung gem. § 85 Abs. 1 Nr. 1 Landes-bauordnung des Saarlandes (LBO) beschlossen werden.

Die 1. Fortschreibung der Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung ist ab dem Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung wirksam.

Hinweise gem. § 12 Abs. 6 KSVG

Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) oder aufgrund dieses Gesetzes zustande gekommen sind, gelten ein Jahr nach der öffentlichen Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn
1. die Vorschriften über die Genehmigung oder die öffentliche Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
2. vor Ablauf der vorbezeichneten Frist (Satz 1 des § 12 Abs. 6 KSVG) der Oberbürgermeister oder der Bürgermeister dem Beschluss widersprochen oder die Kommunalaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder der Verfahrens- oder Formmangel gegenüber der Kommune unter Bezeichnung der Tatsache, die den Mangel ergibt, schriftlich gerügt worden ist.

In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften hinzuweisen. Auf die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KSVG ist bei der öffentlichen Bekanntmachung hinzuweisen.

In der Bekanntmachung ist ferner darauf hinzuweisen, wo die 1. Fortschreibung der Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung „Kreisstadt Merzig“ mit dem zugehörigen Werbeanlagen- und Warenautomatenkonzept eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Finanzielle Auswirkungen:
Für die Kreisstadt Merzig sind keine finanziellen Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkungen auf das Klima:

Regelungen zur Einschränkung von Werbeanlagen haben einen positiven Effekt auf das Klima, da Ressourcen u.a. durch die Einschränkung permanenter Neuwerbung und Ausschluss von Dauerleuchtwerbung geschont werden.

Anlage/n

1 Begründung und Satzung (öffentlich)
2 Übersicht Geltungsbereich (öffentlich)

Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung Kreisstadt Merzig 1. Fortschreibung



20.05.2025

merzig

KERN PLAN

Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung Kreisstadt Merzig 1. Fortschreibung

Im Auftrag:

merzig

Kreisstadt Merzig
Brauerstraße 5
66663 Merzig

IMPRESSUM

Stand: 20.05.2025

Verantwortlich:

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

Projektleitung:

M.Sc. Lisa Detzler, 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

KERN PLAN

INHALT

Vorwort 4

Räumlicher Geltungsbereich 5

Nachsteuerungsbedarf gegenüber der Ursprungsfassung 12

Durchführungsmodalitäten 21

Satzungstext 22

Fazit 36

VORWORT

Werbung nimmt heutzutage eine zentrale Rolle im visuellen und kulturellen Gefüge unserer Städte ein und ist ein entscheidender Faktor für die Gestaltung der Innenstädte und Straßenzüge. Ihre Präsenz ist weitgehend anerkannt als notwendiges Element, das nicht nur auf Geschäfte und Dienstleistungen hinweist, sondern auch Kundschaft anzieht. Darüber hinaus ist es die Aufgabe von Werbeanlagen, sich harmonisch in die architektonische Gestaltung der Gebäudefassaden und das Straßenbild einzufügen. Dies trägt dazu bei, die Qualität und das Ansehen des öffentlichen Raums zu steigern, der die gemeinsamen kulturellen, wirtschaftlichen und sozialen Belange der Bewohner, Besucher, Immobilieneigentümer und Geschäftsinhaber widerspiegelt.

Werbekonstruktionen sind darauf ausgelegt, visuell ins Auge zu stechen und gezielt Aufmerksamkeit zu erregen. Dies kann jedoch, besonders wenn die Anlagen zu groß oder aufdringlich gestaltet sind, den urbanen Raum übermäßig dominieren sowie das Stadt- und Straßenbild beeinträchtigen oder sogar entstellen. Dies gilt es im Rahmen der Stadtbildpflege zu vermeiden.

In der Kreisstadt Merzig ist bereits eine große Vielfalt an Werbeanlagen vorhanden, wobei insbesondere großformatige Werbeflächen oder unmaßstäblich oder zu aufdringlich gestaltete Werbeanlagen das Risiko bergen, das Stadtbild nachteilig zu verändern. Somit spielen Werbeanlagen und Verkaufsautomaten eine entscheidende Rolle für das städtebauliche Gesamtbild eines Ortes.

Die Kreisstadt hat daher bereits im Jahr 2014 eine Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung erlassen. Planerische Grundlage hierzu bildete das Werbeanlagen- und Warenautomatenkonzept.

Die Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung der Kreisstadt Merzig hat sich über die vergangenen zehn Jahre als ein effektives Instrument erwiesen. In jüngster Zeit zeigen sich nun jedoch verstärkt Anfragen für Gebiete, die bisher außerhalb der geltenden Satzung liegen. Zusätzlich hat sich die Rechtslage, insbesondere die zur Regulierung von Fremdwerbung, geändert, was neue Herausforderungen an die bestehenden Regelungen stellt.

Vor diesem Hintergrund ist nun eine Aktualisierung der Satzung vorgesehen. Ziel dieser Überarbeitung ist es, bisher unberücksichtigte Regelungsinhalte zu ergänzen, neue Bereiche in die Regelung einzubeziehen und die Satzung an die geänderten rechtlichen Vorgaben bzw. Rechtssprechung anzupassen. Diese Anpassungen sollen die Effektivität der Satzung erhöhen, indem sie eine präzisere Steuerung der Werbeanlagen und Warenautomaten ermöglichen und das städtische Erscheinungsbild von Merzig weiterhin schützen und verbessern.

Die Satzung reguliert die Gestaltung und Platzierung von Werbeanlagen und Warenautomaten, um das charakteristische Stadtbild zu wahren und Fehlentwicklungen zu verhindern. Die Anforderungen gelten dabei für bestimmte Teilbereiche der Kreisstadt Merzig und werden je nach Teilbereich unterschiedlich hoch festgelegt.

Mit der Fortschreibung der Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung ist die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen beauftragt.

Hinweis: Die 1. Fortschreibung der Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung ersetzt die bisherige Satzung aus dem Jahr 2014. Das Werbeanlagen- und Warenautomatenkonzept wird mit der 1. Fortschreibung der Satzung jedoch lediglich ergänzt - das Ursprungskonzept aus dem Jahr 2014 ist somit weiterhin als Beurteilungsgrundlage heranzuziehen.

Räumlicher Geltungsbereich

Ursprünglicher Geltungsbereich

§ 85 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung des Saarlandes (LBO) eröffnet einer Kommune die Möglichkeit, eine örtliche Bauvorschrift über Werbeanlagen und Warenautomaten „zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern" zu erlassen. Die Satzung darf nicht pauschal das gesamte Stadtgebiet abdecken, sondern muss sich auf einen definierten städtebaulichen Bereich mit bestimmten Merkmalen beziehen.

Aufgrund der damalig durchgeführten Bestandsanalyse / -bewertung hat sich der Regelungsbereich der Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung der Kreisstadt Merzig aus dem Jahr 2014 auf die Kernstadt Merzig und die Stadtteile, die an den Hauptzufahrten zur Kernstadt liegen, beschränkt. Neben der Kernstadt waren dies die Stadtteile Besseringen, Brotdorf und Hilbringen.

Konkret galten die Regelungen dabei für die folgenden Bereiche:

- **Innenstadt mit Fußgängerzone und Bahnhof** (Abgrenzung in Anlehnung an Einzelhandelsgutachten - funktional zentraler Versorgungsbereich mit sinnvoller baulicher Ergänzung, dezentrale Einzelhandelsstandorte).
- **Ortsdurchfahrten und Hauptzufahrten** zur Innenstadt (Trierer Straße, Hochwaldstraße / Torstraße (L157), Lothringer Straße (Autobahnanbindung, L173))
- **Ortskerne mit Ortsdurchfahrten** von Brotdorf, Hilbringen und Besseringen (mit Nahversorgungslagen)
- wenn nicht ohnehin schon erfasst: Straßen, die nach der **Verkehrsmengenkarte stark befahren sind** (v.a. B 51, L 157, 170, 173, 174)

In diesen Bereichen, im Vergleich zum restlichen Stadtgebiet, konzentrieren sich Einzelhandelsgeschäfte, Gastronomiebetriebe, Dienstleister und andere Gewerbebetriebe. Zudem zeichnen sich diese Stadtteile durch hohen Publikums- und Durchgangsverkehr aus, was sie zu besonders attraktiven Standorten für Großflächenwerbung, wie beispielsweise Plakatwände, gemacht hat.

Die bestehenden Gebäude- und Straßenraumstrukturen wiesen innerhalb dieses Geltungsbereiches unterschiedliche städtebauliche Merkmale auf. Bezüglich der Regelungsintensität differenzierte die Satzung aus dem Jahr 2014 daher zwischen den Kategorien

1. „Raumkategorie I: Kernstadt"
   - „Schutzkategorie I: Innenstadt mit besonderer historischer und städtebaulicher Bedeutung"
   - „Schutzkategorie II: Zufahrt zentraler Bereich mit überwiegend gemischtem Charakter und besonderer Wertigkeit"



Großplakatwerbung im Bereich der Ortsdurchfahrt von Besseringen

- „Schutzkategorie III: Innenstadt (erweiterter Kernbereich)"
- „Schutzkategorie IV: Zufahrt zentraler Bereich mit besonderer gewerblicher Prägung"

2. „Raumkategorie II: Stadtteile"
   - „Schutzkategorie I: Ortskerne, Stadtteilzentren"
   - „Schutzkategorie II: Ortsdurchfahrt überwiegend Wohnnutzung"

Durch diese Unterteilung konnten städtebaulich bedeutsame Bereiche wie beispielsweise die historische Innenstadt von Merzig besonders geschützt werden.

Für die übrigen Bereiche der Kreisstadt Merzig wurde zum damaligen Zeitpunkt kein expliziter Regelungsbedarf gesehen, weshalb diese nicht mit in den Geltungsbereich der Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung aufgenommen wurden.

In den vergangenen zehn Jahren hat sich diese Steuerungskonzeption auch weitgehend bewährt.

Nun zeigten sich jedoch vermehrt Anfragen für Gebiete, die bislang außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung liegen (z.B. Ortsdurchfahrt Ballern). Insbesondere durch großflächige Werbeanlagen besteht auch hier die Gefahr einer schleichenden Verunstaltung des Orts- und Straßenbildes.

Die Ortskerne und (Teile der) Ortsdurchfahrten der Stadtteile, die bislang nicht oder nur teilweise in der Satzung waren, wurden aus diesem Grund nochmals hinsichtlich eines potenziell erforderlichen Regelungsbedarfs überprüft.



Werbeanlagen im Bereich der Ortsdurchfahrt von Besseringen

Geltungsbereich der 1. Fortschreibung

Da die Landesbauordnung Regelungen zum „Schutz vor Verunstaltungen" enthält, ist der Erlass der Satzung weiterhin nicht für das gesamte Stadtgebiet erforderlich.

Gegenüber der ursprünglichen Fassung von 2014 wird der Geltungsbereich jedoch an einigen Stellen ergänzt sowie neue Bereiche in die Satzung aufgenommen. Die Abgrenzung der Gebiete erfolgt nun auch in den Darstellungen des Planmaterials zudem parzellenscharf. Dabei darf sich der Geltungsbereich der Satzung ausschließlich auf die in der Ortsdurchfahrt liegenden Bundes- und Landesstraßen sowie auf Gemeindestraßen beziehen.



Werbeanlagen im Bereich der Ortsdurchfahrt von Besseringen

Die Differenzierung hinsichtlich der Regelungsintensität hat sich bislang bewährt und wird daher weitgehend beibehalten. Lediglich im Bereich der Ortsdurchfahrten der Stadtteile bestehen vereinzelt auch Teilabschnitte, die bereits im Bestand eine hohe gewerbliche Prägung aufweisen, sodass schon heute eine Vielzahl an Werbeanlagen das jeweilige Straßenbild prägt. Diese Bereiche werden daher zukünftig in einer gesonderten Kategorie betrachtet.

Bezüglich der Regelungsintensität differenziert die 1. Fortschreibung der Satzung somit zwischen den Kategorien:

1. „Raumkategorie I: Kernstadt"
   - „Schutzkategorie I: Innenstadt mit besonderer historischer und städtebaulicher Bedeutung"
   - „Schutzkategorie II: Zufahrt zentraler Bereich mit überwiegend gemischtem Charakter und besonderer Wertigkeit"
   - „Schutzkategorie III: Innenstadt (erweiterter Kernbereich)"
   - „Schutzkategorie IV: Zufahrt zentraler Bereich mit besonderer gewerblicher Prägung"
2. „Raumkategorie II: Stadtteile"
   - „Schutzkategorie I: Ortskerne, Stadtteilzentren"
   - „Schutzkategorie II: Ortsdurchfahrt überwiegend Wohnnutzung"
   - „Schutzkategorie III: Ortsdurchfahrt überwiegend gewerblich geprägt" (in der Ursprungsfassung nicht enthalten)



Werbeanlage im Bereich der Särkover Straße (Ortsdurchfahrt Ballern)

Hinsichtlich des Geltungsbereiches ergeben sich im Einzelnen folgende Änderungen / Ergänzungen:

- **Stadtteil Ballern**: Der Stadtteil Ballern war bislang nicht im Geltungsbereich der Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung der Kreisstadt Merzig enthalten.
  Mit seiner dörflichen Prägung, gekennzeichnet durch einige historische Bauernhäuser und mehrere Baumschulen, bewahrt Ballern eine besondere landschaftliche und kulturelle Identität. Diese Identität könnte durch unregulierte Werbeinstallationen beeinträchtigt werden, insbesondere wenn diese nicht in das Ortsbild integriert sind.
  Die Ortsdurchfahrt (OD) teilt sich dabei in zwei deutlich unterschiedliche Abschnitte: Der südliche Teil des Stadtteils, vom Stadtteileingang bis zur Einmündung der B51, ist überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt und weist nur wenige Gewerbebetriebe auf. Diesen bestehenden Wohncharakter des Bereiches gilt es zu schützen und visuelle Störungen durch Werbeanlagen möglichst zu reduzieren.
  Der nördliche Teil, ab der Einmündung der B51 bis zum nördlichen Stadtteileingang, zeigt eine stärkere Durchmischung mit Gewerbebetrieben, einschließlich eines großen, neuen Wasgau-Marktes. Dieser Bereich ist bereits durch einzelne Großplakatwerbungen gekennzeichnet, was die Notwendigkeit einer regulierenden Maßnahme unterstreicht, um eine Überflutung mit Werbeanlagen zu verhindern. Zudem wurde bereits eine Anfrage zur Errichtung einer großflächigen Werbeanlage gestellt, was die Notwendigkeit einer regulativen Maßnahme betont.
  Die hohe Verkehrsdichte von täglich 7.600 Fahrzeugen, darunter 330 LKW, verstärkt das Potenzial für eine hohe Sichtbarkeit von Werbeanlagen, was ohne entsprechende Richtlinien das Risiko von visuellen Beeinträchtigungen erhöht.
  Aufgrund der vorangehend genannten Ausführungen wird der Stadtteil im Rahmen der 1. Fortschreibung ebenfalls in den Geltungsbereich der Werbeanlagen- und Warenautomatendsatzung aufgenommen.
  Die Einteilung des südlichen Bereichs der OD in die Schutzkategorie II „Ortsdurchfahrt überwiegend Wohnnutzung" ist darauf ausgerichtet, den Wohncharakter und die damit verbundene Lebensqualität zu schützen. Im nördlichen Bereich hingegen bietet die Schutzkategorie III „Ortsdurchfahrt überwiegend gewerblich geprägt" einen angemessenen Rahmen, um eine harmonische Koexistenz von Wohn- und Gewerbenutzung zu gewährleisten, wobei die visuelle Aufdringlichkeit von Werbeanlagen begrenzt wird.
- **Stadtteil Besseringen:** Der Stadtteil Besseringen war bereits teilweise in den Geltungsbereich der Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung der Kreisstadt Merzig integriert (Ortskern sowie zentraler Bereich der Ortsdurchfahrt).
  Die südlichen und nördlichen Eingangsbereiche von Besseringen, die hauptsächlich durch Wohnnutzung sowie einige Gewerbebetriebe charakterisiert sind, waren bislang jedoch von dieser Regelung ausgeschlossen.
  Da bereits bestehende Werbeanlagen, insbesondere auch Großplakatwerbungen, vorhanden sind und viele dieser Anlagen optimierungsbedürftig erscheinen, ist es sinnvoll, beide Bereiche als Schutzkategorie 2 „Ortsdurchfahrt überwiegend Wohnnutzung" einzu-

stufen und in den Geltungsbereich der Satzung aufzunehmen.
Dies trägt dazu bei, das Wohngefühl zu schützen und visuelle Störungen durch unangepasste oder übermäßige Werbung zu vermeiden.
Die neue Ortsumfahrung (B 51) hat zwar zu einer Reduktion des Verkehrs innerhalb des Stadtteils geführt, wodurch die direkten Auswirkungen von Werbeanlagen auf den lokalen Verkehr vermutlich abgenommen haben. Dennoch bleibt die visuelle Qualität des Ortes eine wichtige Überlegung, insbesondere im Hinblick auf die drei denkmalgeschützten Gebäude im Stadtteilzentrum – die Bezirksstraße 99, 101 und die Pfarrkirche, deren historische und ästhetische Bedeutung durch eine unkontrollierte Werbelandschaft beeinträchtigt werden könnte.
Die Erweiterung der Werbeanlagensatzung auf die südlichen und nördlichen Stadteingangsbereiche von Besseringen stellen somit eine wichtige Maßnahme dar, um die Lebensqualität und den Charakter des Stadtteils zu schützen. Eine harmonische Integration von Werbeanlagen wird dadurch ermöglicht, die sowohl den Bedürfnissen der Bewohner als auch der lokalen Wirtschaft gerecht wird, ohne das visuelle oder kulturelle Erbe des Ortes zu beeinträchtigen.

- **Stadtteil Brotdorf:** Der Stadtteil Brotdorf war ebenfalls bereits in Teilbereichen in den Geltungsbereich der Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung der Kreisstadt Merzig integriert (Ortskern sowie zentraler Bereich der Ortsdurchfahrt). Der östliche Verlauf der Hausbacherstraße, welche den Ortskern mit der Ortsdurchfahrt (Provinzialstraße) verbindet, war bislang jedoch von dieser Regelung ausgeschlossen. Die Bebauung in diesem Bereich ist in erster Linie durch Wohnnutzungen geprägt, nur vereinzelt finden sich gewerbliche Einrichtungen (z. B. Fahrschule). Aufgrund der Funktion als Verbinderstraße zwischen der Ortsdurchfahrt und dem Ortskern herrscht in dem Bereich jedoch einvergleichsweise reges Verkehrsaufkommen. Zudem erfolgt die Zufahrt zum örtlichen Fußballplatz über die Hausbacher Straße. Es wird daher empfohlen, den östlichen Verlauf der Hausbacher Straße als Schutzkategorie 2 „Ortsdurchfahrt überwiegend Wohnnutzung" einzustufen und in den Geltungsbereich der Satzung aufzunehmen. Dies trägt dazu bei, das Wohngefühl in dem Bereich zu schützen und visuelle Störungen durch unangepasste oder übermäßige Werbung zu vermeiden.



Warenautomat und Werbeanlage im Bereich der Merziger Straße (Ortskern Hilbringen)

- **Stadtteil Hilbringen:** Der Stadtteil Hilbringen war ebenfalls bereits teilweise in den Geltungsbereich der Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung der Kreisstadt Merzig integriert (Ortskern).
In dem Stadtteil zeigt sich eine mischgenutzte Bebauung entlang der Ortsdurchfahrt (OD), die zahlreiche Gewerbebetriebe und eine entsprechend hohe Anzahl an Werbeanlagen umfasst. Insbesondere der östliche Stadtteileingang aus Richtung Merzig kommend sowie der nördliche Stadtteileingang aus Richtung Ballern kommend weisen demnach im Bestand bereits eine überwiegend gewerbliche Prägung auf.
Diese Konstellation unterstreicht die Notwendigkeit einer gezielten Regulierung, um das städtische Erscheinungsbild und die Lebensqualität der Anwohner zu erhalten.
Das Zentrum des Stadtteils ist geprägt durch das denkmalgeschützte Hilbringer Schloss und das ebenfalls unter Denkmalschutz stehende Gebäude in der Merziger Straße 25. Diese Bauten sind von historischer und kultureller Bedeutung und bedürfen besonderer Schutzmaßnahmen, um ihre architektonische Integrität und ästhetische Wirkung vor negativen Einflüssen durch unangepasste Werbeanlagen zu schützen.
Ein Großteil der Baustruktur in Hilbringen weist zudem Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auf, was eine sensible Planung und Gestaltung der Werbepraktiken erfordert, um die städtebauliche Entwicklung positiv zu unterstützen. Die Mecherner Straße, vorwiegend durch Wohnnutzungen mit Einfamilienhäusern charakterisiert und nur vereinzelt durch Gewerbebetriebe unterbrochen, zeigt bereits erste Anzeichen von Großplakatwerbung. Diese Entwicklung bedarf einer sorgfältigen Überwachung und Steuerung, um das Wohnambiente nicht zu beeinträchtigen.
Zusätzlich zur bestehenden Werbeinfrastruktur befindet sich auch ein Warenautomat im Stadtteil, der ebenfalls in die Gesamtbetrachtung der städtischen Werbelandschaft einzubeziehen ist.
Die Verkehrsstärke, mit einer Anzahl von 11.800 Kraftfahrzeugen täglich im südlichen Bereich und 7.600 Kraftfahrzeugen, davon 330 LKW, in anderen Bereichen, unterstreicht die hohe Sichtbarkeit und damit auch die potenzielle Wirkung der Werbeanlagen auf die öffentliche Wahrnehmung und Verkehrssicherheit.
Angesichts dieser Faktoren wurden folgende Änderungen / Ergänzungen vorgenommen:

- Erweiterung der Abgrenzung des Stadtteilzentrums nach Norden bis zur Einmündung „Ballerner Straße / Fitter Straße" (Schutzkategorie I).
- Hinzuziehung des südlichen Eingangsbereichs zur Schutzkategorie 2 „Ortsdurchfahrt überwiegend Wohnnutzung".
- Aufnahme des Bereichs der „Waldwieserstraße" in die Schutzkategorie 2 „Ortsdurchfahrt überwiegend Wohnnutzung".

- Einstufung des östlichen Stadteingangsbereichs (von der Merziger Innenstadt kommend) als Schutzkategorie III „Ortsdurchfahrt überwiegend Mischnutzung".
- Einstufung des nordwestlichen Stadtteileingangs ebenfalls als Schutzkategorie III „Ortsdurchfahrt überwiegend Mischnutzung".

Durch die Anpassung / Ergänzung wird eine ausgewogene und respektvolle Integration von Werbeanlagen gewährleistet, die sowohl den geschäftlichen Interessen als auch dem Erhalt und der Verbesserung des städtischen Charakters und der Lebensqualität der Bewohner in dem Stadtteil dient.

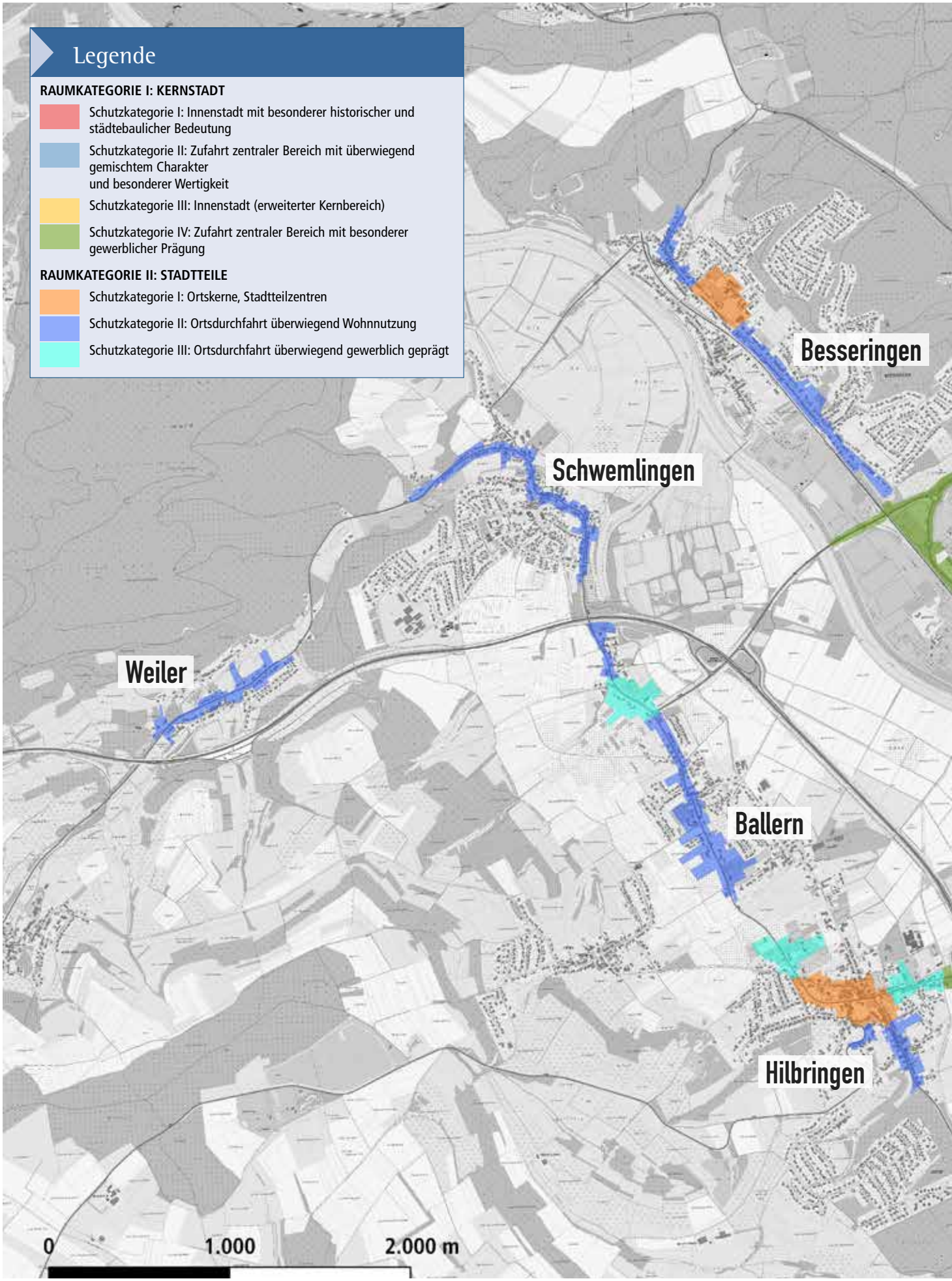
- **Stadtteil Schwemlingen:** Der Stadtteil Schwemlingen war bislang nicht im Geltungsbereich der Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung der Kreisstadt Merzig enthalten.
  Schwemlingen ist vorwiegend durch Wohnnutzungen geprägt, insbesondere durch freistehende Einfamilienhäuser, was dem Ort einen ruhigen und dörflichen Charakter verleiht. Neben diesen Wohngebieten gibt es vereinzelte Gewerbebetriebe, darunter ein größerer Reifenhandel. Besonders im Einmündungsbereich „Zum Schotzberg" und „Im Urth" in der Ortsmitte findet sich zudem eine Mischung verschiedener Nutzungen wie Dienstleister, Gastronomie und Gewerbe. Hier ist im Bestand auch bereits eine entsprechende Anzahl an Werbeanlagen vorhanden, obwohl entlang der gesamten Ortsdurchfahrt (OD) vergleichsweise wenige Werbeanlagen zu finden sind.
  Mit einer Verkehrsstärke von 5900 Kraftfahrzeugen täglich, davon 190 LKW, spielt Schwemlingen auch eine wichtige Rolle als Umleitungsstrecke bei Sperrungen der A8. Dies erhöht die Sichtbarkeit von Werbeanlagen und beeinflusst im Falle von Umleitungen das Verkehrsaufkommen sowie die Lärmbelastung im Stadtteil.
  Angesichts des überwiegend wohnlichen Charakters von Schwemlingen und der strategischen Bedeutung der Hauptverkehrsroute wird die Hauptortsdurchfahrt (L 170 bzw. „Luxemburger Straße)", als Schutzkategorie 2 „Ortsdurchfahrt überwiegend Wohnnutzung" in die Werbeanlagensatzung aufgenommen.
  Diese Einstufung trägt dazu bei, das Wohngefühl und die Lebensqualität der Anwohner zu schützen, indem die Anbringung von Werbeanlagen reguliert und somit das ästhetische Erscheinungsbild des Stadtteils bewahrt wird.
  Dadurch können die Interessen der Bewohner Schwemlingens mit den wirtschaftlichen Bedürfnissen der Gewerbetreibenden in Einklang gebracht werden, was zu einer harmonischen und attraktiven Stadt führt, die sowohl für Bewohner als auch für Besucher ansprechend ist.
- **Stadtteil Weiler:** Der Stadtteil Weiler war bislang ebenfalls nicht Teil des Regelungsbereiches der Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung der Kreisstadt Merzig.
  Der Stadtteil Weiler präsentiert sich als ein überwiegend durch Wohnnutzungen charakterisierter Bereich, in dem freistehende Einfamilienhäuser das Ortsbild dominieren.
  In der Ortsmitte von Weiler sind Fremdwerbeanlagen, insbesondere Großplakatwerbungen, sowie Warenautomaten für Zigaretten und Kaugummis vorhanden. Diese Elemente führen zu einer gewissen Durchbrechung des sonst vorherrschend wohnlichen Charakters. Im nördlichen Stadteingangsbereich, der von Schwemlingen her führt, ist zudem ein großer Hotelbetrieb angesiedelt, der mit Werbung direkt am Ort der Leistung auf sich aufmerksam macht.
  Die Verkehrsbelastung in Weiler ist mit 1.200 Kraftfahrzeugen täglich, darunter 70 LKW, relativ moderat. Allerdings nimmt diese Straße eine wichtige Rolle als Umleitungsroute bei Sperrungen der Autobahn A8 ein, was zeitweise zu einem erhöhten Durchfahrtsverkehr führt. Diese Situation betont die Notwendigkeit, das Erscheinungsbild und die Wohnqualität von Weiler zu schützen und zugleich eine angemessene Regulierung der Werbepraktiken sicherzustellen.
  Um den wohnlichen Charakter von Weiler zu wahren und eine angenehme Lebensumgebung für die Anwohner zu erhalten, wird die Hauptortsdurchfahrt (Perler Straße) als Schutzkategorie 2 „Ortsdurchfahrt überwiegend Wohnnutzung" in die Werbeanlagensatzung aufgenommen. Dies trägt dazu bei, das städtische Erscheinungsbild zu schützen, den Einfluss von Fremdwerbung zu minimieren und eine harmonische Integration der notwendigen kommerziellen Werbung zu ermöglichen, ohne das Wohnambiente zu stören.



Werbeanlagen im Bereich der Ortsdurchfahrt Schwemlingen (Saareckstraße)

In der **Kernstadt** wurden gegenüber der Fassung aus dem Jahr 2014 keine Änderungen vorgenommen. Die Abgrenzung der Gebiete ist nun lediglich parzellenscharf dargestellt.

Bei den weiterhin nicht miteinbezogenen Flächen bzw. Stadtteilen handelt es sich in erster Linie um Wohngebiete, sodass die Ansiedlung von Werbeanlagen gemäß der Baunutzungsverordnung und Landesbauordnung (BauNVO, LBO) ausreichend geregelt ist (u. a. Werbung nur an der Stätte der Leistung). Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe finden sich hier zudem nur in untergeordneter Anzahl, sodass bei Ansiedlung weiterer Werbeanlagen (z. B. Hinweisschild einer Bäckerei) durch diese keine störende Wirkung hervorgehen würde.



Übersichtsplan Geltungsbereiche 1. Fortschreibung der Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung; Quelle: ZORA, LVGL; Bearbeitung: Kernplan


Brotdorf
Merzig
N

Nachsteuerungsbedarf gegenüber der Ursprungsfassung

Ziel der 1. Fortschreibung der Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung ist es, neben der Einbeziehung neuer Bereiche in die Satzung, auch bisher unberücksichtigte Regelungsinhalte zu ergänzen und die Satzung an die geänderten rechtlichen Vorgaben anzupassen.

Regelungen zur Zulässigkeit von Warenautomaten

Nachsteuerungsbedarf lag demnach insbesondere bzgl. der Regelung von Warenautomaten vor.

Der Begriff des Warenautomaten ist in der Landesbauordnung des Saarlandes nicht legal definiert. Warenautomaten im Sinne dieser Satzung sind alle Automaten, die Waren in Selbstbedienung gegen Bezahlung ausgeben. Typische Warenautomaten sind Kaugummi- bzw. Zigarettenautomaten. Neuerdings werden zudem mehr und mehr „moderne" Warenautomaten aufgestellt. Diese sind meist gefüllt mit regionalen Produkten von ortsansässigen Bauernhöfen und Unternehmen (z. B. Eier-Automat). Auch das Angebot an „Snack-Automaten" nimmt zu. Solche Warenautomaten werden in der Regel direkt an einem Gebäude aufgebaut oder aber in extra dafür überdachten „Häuschen" aufgestellt.

„Moderne" Warenautomaten sind somit meist schrankgroße Bauteile, die eine erhebliche Wirkung im Stadt- und Straßenraum erzielen können, insbesondere dann, wenn zwei und mehr Automaten nebeneinander oder in Häufung im Straßenraum aufgestellt werden oder diese die Fassadengliederung überdecken. Ästhetisch gesehen können Warenautomaten das Erscheinungsbild eines Viertels oder einer bestimmten Gegend stören, besonders wenn sie in historischen oder architektonisch bedeutsamen Bereichen aufgestellt werden. Bei Gebäuden ohne Vorflächen stören sie zudem als Vorbau das symmetrische Fassadenbild. Dies kann zur Folge haben, dass das harmonische Stadtbild durch die willkürliche Platzierung von Automaten beeinträchtigt wird.

In der Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung der Kreisstadt Merzig aus dem



Warenautomat im Bereich der Ortsdurchfahrt von Besseringen (Bezirksstraße)

Jahr 2014 wurden zwar Regelungen zur Zulässigkeit von Warenautomaten getroffen. Allerdings ausschließlich für die „Raumkategorie I: Kernstadt" und hierbei für die „Schutzkategorie I: Innenstadt mit besonderer historischer und städtebaulicher Bedeutung" sowie die „Schutzkategorie II: Zufahrt zentraler Bereich mit überwiegend gemischtem Charakter und besonderer Wertigkeit".

Die Integration von Regelungen für Warenautomaten für den gesamten Geltungsbereich der Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung ist jedoch aus mehreren Gründen geboten.

Bisher beschränkten sich die Regelungen - wie vorangehend angeführt - ausschließlich auf die historisch geprägte Innenstadt sowie die unmittelbaren Zufahrtsbereiche zu dieser, was zu einer ungleichmäßigen Verteilung aufgrund von Verlagerung und visuellen Beeinträchtigungen in anderen Stadtteilen führte. Eine Ausweitung der Satzung auf die erweiterte Innenstadt, die Stadtteilzentren und Ortsdurchfahrten der Stadtteile ermöglicht eine konsistentere und ästhetisch ansprechendere Gestaltung des öffentlichen Raums.

Warenautomaten können, wenn sie an strategisch wichtigen, aber ästhetisch sensiblen Orten platziert werden, das städtische Erscheinungsbild beeinträchtigen. Aus diesem Grund wurden im Rahmen der 1. Fortschreibung der Satzung spezifische Vorgaben für den gesamten Geltungsbereich erlassen.

Für Werbeanlagen gilt, dass sie die architektonischen Besonderheiten eines Gebäudes nicht beeinträchtigen dürfen. Bauteile und Gliederungselemente von Fassaden dürfen nicht überdeckt werden.

Durch die Regelung, dass Warenautomaten fest mit einer Gebäudewand verbunden werden müssen, können die Automaten unauffällig und ordentlich in das Umgebungsbild integriert werden. Dies trägt zur ästhetischen Harmonie des Raumes bei und verhindert, dass Automaten willkürlich

platziert werden, was zu einem unordentlichen oder chaotischen Erscheinungsbild führen könnte.

Eine Größenbegrenzung von maximal 1,20 m² hilft, das ästhetische und funktionale Gleichgewicht im öffentlichen Raum zu wahren. Ausnahmen für größere Automaten auf großen Grundstücken (mindestens 2.000 m²) und flexible Aufstellungsregeln auf Antrag bieten zudem Anpassungsfähigkeit an spezielle Bedürfnisse und örtliche Gegebenheiten und gleichzeitig die Einbindung in die städtische Umgebung zu optimieren.

Durch die getroffenen Regelungen kann die Stadt eine harmonische Integration dieser Automaten erreichen, die das visuelle Stadtbild verbessert und kulturelle sowie historische Aspekte schützt.

Unterschiede zwischen den einzelnen Raum-/Schutzkategorien

Die Unterschiede zwischen den Schutzkategorien in den Raumkategorien Kernstadt und Stadtteile reflektieren die unterschiedlichen Anforderungen und Erwartungen an die Integration von Warenautomaten in verschiedene städtische Umgebungen.

- **Architektonische und ästhetische Integration:**

  Kernstadt (Schutzkategorie I): Hier ist die Integration besonders streng, mit der Vorgabe, dass Automaten sich nahtlos in historisch wertvolle Fassaden einfügen und keine architektonischen Elemente wie Fenster oder Türen verdecken.

  Stadtteile (Schutzkategorie I): Auch hier ist die Integration wichtig, die Regeln sind jedoch auf die weniger dicht bebauten und vielfältiger genutzten Stadtteilzentren angepasst.

- **Zulassung von größeren Automaten:**

  Kernstadt (Schutzkategorien II, III, IV): Größere Automaten sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie auf Grundstücken mit mindestens 2.000 m² aufgestellt werden. Dies zeigt eine Flexibilität in gewerblich genutzten oder gemischten Bereichen.

  Stadtteile (alle Schutzkategorien): Hier gelten ähnliche Regeln für größere Automaten auf großen Grundstücken, was die Anpassung an die lokale Nutzung reflektiert.

- **Standort-spezifische Regelungen:**

  Kernstadt (Schutzkategorie IV): In gewerblich geprägten Bereichen der Kernstadt können größere Automaten unter bestimmten Voraussetzungen aufgestellt werden, was in den Stadtteilen weniger präsent ist.

  Stadtteile (Schutzkategorie III): Gewerblich geprägte Durchfahrten in den Stadtteilen haben ähnliche Regelungen, wobei die lokalen Anforderungen an die kommerzielle Nutzung berücksichtigt werden.

- **Verbot optischer Störungen:**

  In allen Kategorien und Raumkategorien sind optische Störungen wie Blinklichter, laufende Schriftbänder und Wechsellichtanlagen unzulässig. Dies unterstreicht das Bestreben, eine visuelle Beeinträchtigung des städtischen Raums zu vermeiden.

- **Maximale Anzahl von Automaten pro Gebäude**

  Alle Kategorien in Kernstadt und Stadtteile: Generell ist nur ein Warenautomat pro Gebäude erlaubt. Mehrere Automaten sind nur in speziell dafür vorgesehenen Automatenläden zulässig. Dies zeigt eine Konsistenz in der Regulierung über alle Kategorien hinweg, zielt jedoch darauf ab, die Kongruenz mit dem lokalen Charakter zu wahren.

Diese Unterschiede spiegeln die Notwendigkeit wider, die Regulierungen flexibel an die jeweiligen städtebaulichen und sozialen Kontexte anzupassen, um sowohl den Erhalt des Stadtbilds zu gewährleisten als auch die lokale Wirtschaft zu unterstützen.



„Moderner" Warenautomat im Bereich der Merziger Straße (Ortskern Hilbringen)

Regelungen zur Zulässigkeit von Fahnen

In der Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung der Kreisstadt Merzig aus dem Jahr 2014 waren bislang keinerlei Regelungen zur Zulässigkeit von Fahnen enthalten.

Grundsätzlich ist eine Fahne ein Stück Stoff oder eine andere flexible Materialbahn, die an einer Seite gewöhnlich an einer Stange oder einem Mast befestigt ist. Es gibt verschiedene Arten von Fahnen: Hissfahnen, Bannerfahnen und die sogenannten Dropflags. Hissfahnen zeichnen sich durch eine große Fläche aus und werden an hohen Fahnenmasten montiert, um auch aus weiter Ferne erkennbar zu sein. Bannerfahnen sind ähnlich einem Segel an einem Mast befestigt, der so konzipiert ist, dass er den Wind optimal einfängt. Dropflags sind die portable Variante der traditionellen Fahne und bestehen aus einem Fahnenmast sowie einer tropfenförmigen Fahne.

Die Regelung der Zulässigkeit von Fahnen sowie die Festsetzung gestalterischer Vorgaben spielen eine wesentliche Rolle für das städtebauliche Erscheinungsbild einer Stadt. Durch die Einführung klarer Richtlinien wird eine harmonische Integration von Fahnen in das Stadtbild sichergestellt, was zur Erhaltung der ästhetischen Qualität und des kulturellen Charakters der Umgebung beiträgt. Solche Regelungen gewährleisten auch die Sicherheit im öffentlichen Raum, indem sie technische Anforderungen an die Montage und Materialbeschaffenheit von Fahnen stellen.



Bannerfahne im Stadtteil Ballern

Zudem ermöglichen diese Vorgaben eine effektive Kontrolle der Werbung im öffentlichen Raum, was eine Überflutung mit Werbemitteln verhindert und einen fairen Wettbewerb zwischen den Geschäftsleuten fördert. In historisch bedeutsamen Bereichen (wie z. B. der Fußgängerzone und Altstadt) helfen sie, das kulturelle Erbe zu schützen, indem sie eine Beeinträchtigung des historischen Erscheinungsbildes durch unpassende Werbeträger vermeiden. Klare rechtliche Rahmenbedingungen erleichtern zudem die Durchsetzung und Überwachung dieser Vorschriften, wodurch sowohl für Werbetreibende als auch für regulierende Behörden eine klare und praktikable Handhabung ermöglicht wird. Die umfassende Regelung von Fahnen in der Werbeanlagensatzung trägt somit entscheidend zur Wahrung der städtebaulichen Qualität und zur Förderung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung bei.



Hissfahnen im Bereich der Ortsdurchfahrt von Besseringen

Die Integration von Regelungen für Fahnen für den gesamten Geltungsbereich der Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung ist daher geboten.

Dropflags sind - wie bereits angeführt -typischerweise mobile Werbeelemente, die im Laufe eines Tages aufgestellt und wieder entfernt werden. Als nicht dauerhaft verankerte Werbeträger sind sie umkehrbar und beeinflussen das Stadtbild nicht dauerhaft. In moderater Anzahl eingesetzt, tragen sie zur Belebung des Straßenraumes bei. Im Gegensatz dazu erfordern permanent installierte Hiss- und Bannerfahnen einen gewissen Abstand zu Gebäuden und großzügige Aufstellflächen. Um das Stadtbild nicht zu beeinträchtigen, ist ihre Höhe

daher begrenzt, was einer übermäßigen Dimensionierung vorbeugt.

Bezüglich der im Rahmen der 1. Fortschreibung der Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung getroffenen Regelungen zur Gestaltung von Fahnen werden innerhalb der verschiedenen Schutzkategorien keine wesentlichen Unterschiede getroffen.

Lediglich die Anzahl der zulässigen Dropflags je Gewerbeeinheit ist in den gewerblich geprägten Bereichen (Raumkategorie 1 - Schutzkategorie IV sowie Raumkategorie II - Schutzkategorie III) höher. Demnach sind hier je Gewerbeeinheit max. 2 Dropflags zulässig, während in den übrigen Bereichen max. 1 Dropflag je Gewerbeeinheit zulässig ist. Begründen lässt sich dies mit dem leicht abgestuften Schutzanspruch gegenüber diesen Bereichen.



Schaufensterbeschriftung /-beklebung im Bereich der Merziger Straße (Ortskern Hilbringen)

Regelungen zur Zulässigkeit von Schaufensterbeschriftung /-beklebung

In den bislang in der Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung enthaltenen Regelungen zur Schaufensterbeschriftung /-beklebung wurde lediglich für die „Schutzkategorie I: Innenstadt mit besonderer historischer und städtebaulicher Bedeutung" (in der „Raumkategorie I: Kernstadt") die maximal zulässige Flächengröße der Schaufensterbeschriftung /-beklebung definiert.

Dies kann zu einer inkonsistenten Anwendung und Wirkung der Satzung in unterschiedlichen Teilen der Stadt führen. In Gebieten, die nicht unter diese Schutzkategorie fallen, könnte die Abwesenheit klarer Vorschriften zu einer unkontrollierten und möglicherweise exzessiven Nutzung von Schaufensterflächen für Werbezwecke führen. Dies kann negative Auswirkungen auf das städtische Erscheinungsbild haben und unter Umständen die städtische Ästhetik und das geordnete Erscheinungsbild, das die Satzung zu schützen sucht, untergraben. Eine vollflächige Beklebung könnte nicht vermieden werden.

Aus diesem Grund wurde auch für das übrige Gebiet der Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung (mit Ausnahme der gewerblich geprägten Bereiche) im Rahmen der 1. Fortschreibung die maximal zulässige Fläche für eine Schaufensterbeschriftung /-beklebung definiert.

Durch die Definition von maximal zulässigen Beschriftungs- / Beklebungsflächen auch in diesen Bereichen kann eine einheitliche städtische Ästhetik gefördert werden. Zudem unterstützt es Geschäftsinhaber und Werbetreibende dabei, ihre Werbeziele innerhalb klar definierter Grenzen zu verfolgen, was die Planungssicherheit erhöht und zur Wirtschaftlichkeit der Geschäfte beiträgt.

Der Anteil der zulässigen Fläche wurde dabei je nach Schutzanspruch des jeweiligen Bereiches leicht abgestuft (z. B. max. 25 % in einem besonders schützenswerten Bereich bzw. max. 40 % in einem weniger schützenswerten Bereich).

Regelungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen in Form beweglicher Körper, Blinklichter/ Blinkschaltung, laufender Schriftbänder / Laufschaltung und Wechsellichtanlagen / Wechselschaltung sowie Lichtprojektionen

Die Steuerung von Werbeanlagen im öffentlichen Raum stellt ein wesentliches Instrument zur Sicherung und Entwicklung des Stadtbildes dar. Vor dem Hintergrund zunehmender technischer Möglichkeiten – insbesondere digitaler, lichtintensiver und bewegter Werbeformen – kommt dem Schutz stadträumlicher Identität und gestalterischer Kohärenz eine zentrale Bedeutung zu.

Die Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung der Kreisstadt Merzig verfolgt das städtebauliche Ziel, die visuelle Ordnung und gestalterische Qualität des Stadtbildes zu erhalten und weiterzuentwickeln. Werbeanlagen beeinflussen in erheblichem Maße die Wahrnehmung öffentlicher Räume, insbesondere an städtebaulich sensiblen Orten wie Stadteingängen, Hauptverkehrsachsen, historischen Quartieren und gewerblich geprägten Schnittstellen. Unkontrollierte oder übermäßig dynamische Werbeelemente können in solchen Bereichen zu einer Überlagerung des Stadtbildes, zu gestalterischer Unruhe sowie zum Verlust räumlicher Orientierung und Identität führen.

Vor diesem Hintergrund waren in der Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung der Kreisstadt Merzig aus dem Jahr 2014 bereits bestimmte Werbeformen grundsätzlich unzulässig – darunter bewegliche Werbeanlagen, Blinklichter, laufende Schriftbänder, Wechsellichtanlagen sowie Lichtprojektionen an Außenfassaden (z. B. Videowalls). Eine Ausnahme galt ausschließlich für den Bereich der Raumkategorie I: Kernstadt, Schutzkategorie IV: Zufahrt zentraler Bereich mit besonderer gewerblicher Prägung. Diese Regelung wurde im Zuge der 1. Fortschreibung der Satzung beibehalten.

Demnach sind entsprechende Werbeanlagen nur innerhalb dieses klar abgegrenzten Bereichs erlaubt. Es handelt sich dabei um den nordwestlichen sowie den westlichen Stadteingang zur Kernstadt Merzig, der durch eine hohe verkehrliche Frequenz und eine stark gewerbliche Prägung gekennzeichnet ist. In diesem Bereich ist die Sichtbarkeit werblicher Kommunikation aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht

nachvollziehbar, bedarf jedoch einer klaren gestalterischen Rahmensetzung.

Die betroffenen Stadträume – insbesondere entlang der Landesstraßen L 173 und L 174 sowie der B 51 – stellen primäre visuelle Ankunftsräume dar. Sie bilden das stadträumliche Entree der Kernstadt Merzig und wirken imagebildend sowohl für Besucher als auch für Bewohner und potenzielle Investoren. Ihre Gestaltung trägt maßgeblich zur städtebaulichen Identität und zum Selbstverständnis der Stadt bei. Die Satzung legt daher besonderen Wert auf die Sicherung dieser stadträumlichen Eingangssituationen durch gestalterische Maßgaben und Begrenzungen.

Neben dem übergeordneten städtebaulichen Ziel wird mit der Satzung auch dem Aspekt der Verkehrssicherheit Rechnung getragen. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung (über 12.000 bis 24.000 Kfz täglich) und der Vielzahl ansässiger Gewerbebetriebe – darunter die Gewerbegebiete Siebend, Bruchwies und das Industriegebiet Nordwest – kommt der Werbung in diesem Bereich eine besondere Bedeutung zu. Gleichzeitig ist es Ziel, einer übermäßigen Reizüberflutung durch Werbeanlagen vorzubeugen und den Verkehrsfluss nicht zu beeinträchtigen.

Als Ergebnis der Trägerbeteiligung wurden daher konkrete Vorgaben für die Gestaltung zulässiger Werbeanlagen definiert.

Bewegte, grell leuchtende oder schnell wechselnde Werbebilder im unmittelbaren Straßenraum können ablenkend wirken und mit Verkehrssignalen konkurrieren. Zur Vermeidung entsprechender Risiken werden spezifische Anforderungen an Art, Frequenz und Helligkeit zulässiger Werbeanlagen formuliert. Verboten sind insbesondere filmähnliche Animationen, kurze Bildwechselintervalle sowie Inhalte mit verkehrsähnlicher Symbolik.

Zulässig sind lediglich ruhige, kontrastarme Bildwechsel in einem Mindestintervall, um eine dezente, aber wirksame Werbepräsenz zu ermöglichen. Durch diese Vorgaben wird eine Integration in das gestalterische Gesamtgefüge gewährleistet, ohne die Funktionalität oder Wahrnehmbarkeit des öffentlichen Raums zu beeinträchtigen.

Die Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung schafft damit einen planungsrechtlich fundierten Rahmen zur Steuerung von Werbeanlagen. Sie sichert die städtebauliche Qualität, schützt prägende Raumstrukturen und stellt eine ausgewogene Balance zwischen wirtschaftlicher Nutzung, Verkehrssicherheit und gestalterischer Verantwortung her.



gewerblich geprägter Bereich in Hilbringen (Stadtteileingang aus Merzig kommend)

Ergänzung der Raumkategorie II: Stadtteile, „Schutzkategorie III - Ortsdurchfahrt überwiegend gewerblich geprägt"

Im Bereich der Stadtteile Hilbringen und Ballern der Kreisstadt Merzig bestehen vereinzelt auch Teilabschnitte, die bereits im Bestand eine hohe gewerbliche Prägung aufweisen, sodass schon heute eine Vielzahl an Werbeanlagen das jeweilige Straßenbild prägt. Diese Bereiche werden daher in dieser Kategorie betrachtet.

Konkret handelt es sich hierbei um den nördlichen Verlauf der Ortsdurchfahrt von Ballern (ab Einmündung B 51 bis zum nördlichen Stadtteileingang) sowie um den östlichen (von Merzig Innenstadt kommend) und den nordwestlichen (von Ballern kommend) Stadtteileingang von Hilbringen.

Diese gewerblich geprägten (Zufahrts-)Bereiche sind nicht nur stark frequentiert, sondern prägen auch das Erscheinungsbild der Stadt und bieten oftmals den ersten Eindruck für Bürger und Besucher der Kreisstadt Merzig. Ihre Gestaltung und Entwicklung bedarf daher ebenfalls einer besonderen Aufmerksamkeit, um sowohl die Bedürfnisse des Gewerbes als auch die städtebaulichen und ästhetischen Anforderungen zu erfüllen. Es gilt dabei die Balance zwischen Werbeanlagen und städtischem Erscheinungsbild zu schaffen. Aus diesem Grund ergibt sich auch für diesen Bereich aufgrund der bestehenden gewerblichen Prägung ein - gegenüber der Schutzkategorie II abgestufter - Schutzanspruch.

Die Einführung der „Schutzkategorie III: Ortsdurchfahrt überwiegend gewerblich geprägt" bietet eine strukturierte Möglichkeit, das Werbeanlagenmanagement in gewerblich intensiven Zonen zu optimieren. Durch präzise Festsetzungen können Ausreißer effektiv verhindert werden, was zu einem ausgewogenen und ansprechenden Stadtbild beiträgt, das sowohl den Bedürfnissen der Geschäftswelt als auch den Anforderungen der Bewohner gerecht wird.

Begründung der getroffenen Regelungen

Die erlassenen Regelungen für die Anbringung von Werbeanlagen und Fahnen zielen darauf ab, das städtische Erscheinungsbild zu wahren, die Sicherheit zu gewährleisten und faire Wettbewerbsbedingungen zu schaffen.

- **Werbeanlagen an Gebäuden:** Werbeanlagen dürfen nur bis unterhalb der Attika oder Traufe angebracht werden und sollen plastische Gliederungselemente der Fassaden nicht verdecken. Diese Regelung schützt das architektonische Erscheinungsbild von Gebäuden, indem sie die historischen und ästhetischen Merkmale der Fassade bewahrt. Fahnentransparente oder Ausleger, die eine maximale Größe von 3 m² nicht überschreiten und maximal 1 Meter in den Straßenraum hineinragen dürfen, tragen zur Vermeidung von Überfüllung und visueller Unordnung bei, insbesondere in engen städtischen Umgebungen.



Fremdwerbeanlage im Bereich der Ortsdurchfahrt von Weiler (Perler Straße)

- **Freistehende Werbeanlagen:** Diese sind nur bis zur Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses des nächstliegenden Gebäudes zulässig, mit einer maximalen Höhe von 5 Metern und einer Breite von 2 Metern. Diese Beschränkungen dienen dazu, die Sichtlinien und das Erscheinungsbild der Straße nicht zu beeinträchtigen, was besonders in dicht bebauten oder historischen Gebieten wichtig ist.
- **Plakatwände:** Pro Gebäude ist nur eine Plakatwand erlaubt, die bis zu 6,00 m² groß sein darf und fest mit der Fassade verbunden sein muss. Die Beschränkung auf eine Plakatwand pro Gebäude und deren Dimensionierung verhindern eine Dominanz von Werbung über das städtische Erscheinungsbild und fördern ein ausgeglichenes visuelles Umfeld. Die interne Beleuchtung verhindert Lichtverschmutzung und Blendeffekte, die das Wohlbefinden und die Sicherheit der Passanten beeinträchtigen könnten.
- **Bewegliche Werbeanlagen und spezielle Beleuchtung:** Solche Anlagen sind generell unzulässig, um Ablenkungen und potenzielle Gefahren für Verkehrsteilnehmer zu minimieren. Dies trägt zur Sicherheit bei, indem visuelle Ablenkungen, die Unfälle verursachen könnten, vermieden werden.
- **Warenautomaten:** Diese müssen fest mit der Gebäudewand verbunden sein und dürfen eine bestimmte Größe nicht überschreiten. Die Beschränkung auf einen Automaten pro Gebäude und die Bedingungen für größere Automaten auf größeren Grundstücken sichern ein geordnetes Stadtbild und verhindern eine Überlastung öffentlicher Flächen. Die Regelungen für Beleuchtung und Sichtbarkeit sorgen zudem für eine sichere und unaufdringliche Nutzung. (vgl. auch vorangehende Ausführungen zu den Warenautomaten)
- **Dropflags und Werbefahnen:** Die Beschränkung auf maximal zwei Dropflags pro Gewerbeeinheit und die Regelungen für fest montierte Fahnen gewährleisten, dass Werbebotschaften sichtbar, aber nicht dominant sind. Die Höhen- und Abstandsvorgaben für Fahnen verhindern die Beeinträchtigung des Straßenbilds und die Belästigung der Anwohner, während eine sichere Befestigung die physische Sicherheit der Passanten gewährleistet. (vgl. auch vorangehende Ausführungen zu den Fahnen)

Zusammenfassend fördern diese Regelungen ein harmonisches, sicheres und ästhetisch ansprechendes städtisches Umfeld, indem sie eine angemessene und kontrollierte Anwendung von Werbemaßnahmen sicherstellen.

Fremdwerbung

In der Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung der Kreisstadt Merzig aus dem Jahr 2014 wurde Fremdwerbung im Geltungsbereich der Satzung grundsätzlich ausgeschlossen („nur an der Stätte der Leistung").

Zwischenzeitlich hat sich jedoch die Rechtsprechung im Hinblick auf die Steuerung der Fremdwerbung geändert. So wird der Ausschluss jeglicher Fremdwerbung, v.a. in festgesetzten oder faktischen gemischten Bauflächen, von der Rechtsprechung zunehmend kritisch gesehen. Aus diesem Grund wurde im Zuge der 1. Fortschreibung der Satzung auch die Thematik „Fremdwerbung" nochmals geprüft.

Als Fremdwerbung wird generell Werbung bezeichnet, die für nicht am Ort der Wer-

bung (Stätte der Leistung) ansässige Betriebe, Dienstleistungen und Produkte erfolgt.

Fremdwerbeanlagen, also jegliche Werbeanlagen ohne unmittelbaren Bezug zur Stätte der Leistung, sind demnach in den Bereichen

1. „Raumkategorie I: Kernstadt"
   - „Schutzkategorie I: Innenstadt mit besonderer historischer und städtebaulicher Bedeutung"
   - „Schutzkategorie II: Zufahrt zentraler Bereich mit überwiegend gemischtem Charakter und besonderer Wertigkeit"
   - „Schutzkategorie III: Innenstadt (erweiterter Kernbereich)"
2. „Raumkategorie II: Stadtteile"
   - „Schutzkategorie I: Ortskerne, Stadtteilzentren"
   - „Schutzkategorie II: Ortsdurchfahrt überwiegend Wohnnutzung"

grundsätzlich ausgeschlossen. Dadurch soll eine Überfrachtung mit Werbeanlagen innerhalb dieser schützenswerten Gebiete vermieden werden.

Diese Bereiche sind oft durch eine Fülle an stadtbildprägenden, teils denkmalgeschützten Bauten sowie wertvollen Grünstrukturen gekennzeichnet. Zudem ist hier bereits eine hohe Dichte an Gastronomie-, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben vorhanden, die einen eigenen Werbebedarf haben. Angesichts dieser hohen Nutzungsdichte an Werbeanlagen direkt an der Stätte der Leistung würde zusätzliche Fremdwerbung zu einer unzumutbaren Häufung führen. Die oft mit Fremdwerbeanlagen verbundene Sichtbehinderung würde das attraktive Stadt- und Straßenbild dieser wertvollen Bereiche unangemessen beeinträchtigen.

Demgegenüber ist Fremdwerbung in folgenden Bereichen unter Einhaltung der gestalterischen Vorgaben grundsätzlich zulässig:

1. „Raumkategorie I: Kernstadt"
   - „Schutzkategorie IV: Zufahrt zentraler Bereich mit besonderer gewerblicher Prägung"
2. „Raumkategorie II: Stadtteile"
   - „Schutzkategorie III: Ortsdurchfahrt überwiegend gewerblich geprägt" (in der Ursprungsfassung nicht enthalten)

Diese Gebiete sind durch eine hohe Konzentration an Gewerbebetrieben charakterisiert und weisen bereits eine Vielzahl von Werbeanlagen auf, was die Schutzwürdigkeit dieser Gebiete im Vergleich zu anderen Stadtteilen als geringer einstuft. Die spezifischen städtebaulichen und historischen Besonderheiten, die in anderen Bereichen zum Schutz herangezogen werden, sind hier weniger präsent, was eine größere Toleranz gegenüber Fremdwerbung rechtfertigt.

Sonstige Ergänzungen

Abgesehen von den vorangehend bereits aufgeführten Änderungen / Ergänzungen wurden noch weitere, „redaktionelle" Anpassungen im Rahmen der 1. Fortschreibung der Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung der Kreisstadt Merzig vorgenommen. Die wesentlichen können der beigefügten Tabelle entnommen werden.

Wesentliche Änderungen gegenüber der Ursprungsfassung der Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung

Hinweis: die Begründungen zu den getroffenen Änderungen sind den vorangehenden Ausführung zu entnehmen (vgl. S. 12 - 14)

Warenautomaten	• „Raumkategorie I: Kernstadt" - Im Bereich der „Schutzkategorie II" Definition der max. zulässigen Größe - Im Bereich der „Schutzkategorien III + IV" Definition genereller Regelungen zur Zulässigkeit von Warenautomaten • „Raumkategorie II: Stadtteile" - Im Bereich der „Schutzkategorien I - III" Definition genereller Regelungen zur Zulässigkeit von Warenautomaten
Schaufensterbeschriftungen /-beklebungen	• Im Bereich der „Raumkategorie I: Kernstadt" Definition der maximal zulässigen Fläche (in der Ursprungsfassung nur für die Schutzkategorie 1 „Innenstadt" definiert); Abstufung der zulässigen Größe nach jeweiligem Schutzanspruch des Gebietes (Kategorie I = höchster Schutzanspruch / Kategorie 3 = niedrigster Schutzanspruch) • Im Bereich der „Raumkategorie II: Stadtteile" ebenfalls Definition der maximal zulässigen Fläche; Abstufung der zulässigen Größe nach jeweiligem Schutzanspruch des Gebietes (Kategorie I = höchster Schutzanspruch / Kategorie 2 = niedrigster Schutzanspruch)
Schutzkategorie III „Ortdurchfahrt überwiegend gewerblich geprägt	• Im Bereich der „Raumkategorie II: Stadtteile" Ergänzung einer „Schutzkategorie III: Ortsdurchfahrt überwiegend gewerblich geprägt"; Definition von Regelungen zur Verhinderung von Ausreißern (z. B. Videowalls)
Fremdwerbung	• Anpassung der Regelungen bzgl. der Zulässigkeit von Fremdwerbeanlagen; Differenzierung hinsichtlich der verschiedenen Teilbereiche der Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung (kein vollständiger Ausschluss von Fremdwerbung)
§ 2 - Sachlicher Geltungsbereich	• Ergänzung, dass auch mobile Werbeträger ortsfeste Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung sind, wenn sie ortsgebunden genutzt werden • Ergänzung einer Definition zu „Warenautomaten" • Ergänzung eines Hinweises, dass die Satzung ausschließlich der Regelung von kommerzieller Werbung dient
§ 3 - Allgemeine Gestaltungsgrundsätze	• Ergänzung des Hinweises, dass Sammelhinweisschilder ausschließlich innerhalb der Ortsdurchfahrt errichtet werden dürfen und Hinweisschilder außerhalb der Ortsdurchfahrt (auch einzelne Schilder für abseits liegende Betriebe) nicht gestattet sind. • Aufnahme des Grundsatzes, dass Werbeanlagen und Warenautomaten so zu errichten sind, dass sie den Anforderungen der Sicherheit und Ordnung sowie den anerkannten Regeln der Technik genügen. Sie ständig in einem technisch einwandfreien und optisch ordentlichen Zustand zu erhalten sind • Aufnahme des Grundsatzes, dass nach Aufgabe der Nutzung die Verpflichtung besteht, die Werbeanlage bzw. den Warenautomaten samt aller Befestigungsmaterialien rückzubauen • Aufnahme des Grundsatzes, dass bei der Anbringung von Werbeträgern sicherzustellen ist, dass Brut- und Nistplätze geschützter Vogelarten nicht beeinträchtigt werden. Um Verstöße gegen das Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden, sollte bei Unsicherheiten – insbesondere bei großen Konstruktionen an Gebäuden – die untere Naturschutzbehörde einbezogen werden. • Aufnahme des Grundsatzes, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs (Fuß- und Fahrverkehr; Schienenverkehr und Straße) durch Werbeanlagen und Warenautomaten sowie deren Nutzung nicht gefährdet werden darf. • Aufnahme des Grundsatzes, dass Werbeanlagen, die die Sicht behindern, die Unterhaltung der Straße erschweren oder sich verkehrsgefährdend auf den Straßenverkehr auswirken (auf Innenflächen von Kreisverkehrsplätzen und in deren unmittelbarem Bereich, im Bereich kritischer Knotenpunkte, in Sichtdreiecken, an Fußgängerüberwegen) nicht errichtet werden dürfen. Das Anbringen von Werbeanlagen an Verkehrszeichen bzw. Lichtsignalanlagen sowie an Bauwerken und Bäumen der Straßenbauverwaltung ist nicht erlaubt.
§ 8 - Kollisionsregel	• Ergänzung einer Regelung bzgl. etwaiger „Kollisionen" (Erläuterung siehe nachfolgende Seite)


Plakat-
verkauft.de
35
Plakate
69,-
Weil Opi nicht
online ist.
Plakat sieht jeder: Plakat-verkauft.de

Durchführungsmodalitäten

1. Abweichungen

In begründeten Fällen können auf Antrag Abweichungen von den Festsetzungen der 1. Fortschreibung der Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung zugelassen werden, wenn die örtlichen Verhältnisse und öffentlichen Belange nicht entgegen stehen oder die Einhaltung der Anforderungen der Satzung zu einer nicht beabsichtigten Härte führt und die Kreisstadt Merzig der Abweichung zustimmt.

Als abstraktes Regelwerk kann die 1. Fortschreibung der Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung nur die grundsätzlichen städtebaulichen und baugestalterischen Zielsetzungen der Kreisstadt Merzig abbilden. Jede Werbemaßnahme an konkreten Gebäuden ist aber eine individuelle Aufgabe, die es zu lösen gilt. In begründeten Einzelfällen können daher auch Abweichungen von einzelnen Vorschriften der Satzung gerechtfertigt oder sogar geboten sein, wenn dabei die Intention der Satzung berücksichtigt und umgesetzt wird.

2. Aufhebung von Rechtsvorschriften

Mit Inkrafttreten dieser Örtlichen Bauvorschriften treten bereits von der Kreisstadt Merzig erlassene Vorschriften über Werbeanlagen- und Warenautomaten außer Kraft. Die Satzung ersetzt dabei auch die Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung der Kreisstadt Merzig aus dem Jahr 2014.

3. Kollisionsregeln

Die Satzung legt fest, dass ihre Regelungen Vorrang vor früheren Bestimmungen in Bebauungsplänen haben, die vor ihrem Erlass in Kraft getreten sind. Dies stellt sicher, dass die neuesten Standards und Anforderungen umfassend angewendet werden.

Des Weiteren wird klargestellt, dass für Werbeanlagen weitergehende bzw. strengere Regelungen, die in Bebauungsplänen festgelegt werden, welche nach dem Inkrafttreten dieser Satzung erlassen wurden, Vorrang vor den Bestimmungen dieser Werbeanlagensatzung haben. Dies ermöglicht eine flexible Anpassung an lokale Gegebenheiten und Bedürfnisse, die durch nachfolgende, detailliertere Bebauungspläne adressiert werden können.

Diese Richtlinien dienen dazu, Klarheit und Kohärenz in der Planung und Genehmigung von Werbeanlagen zu gewährleisten, um sowohl die städtische Ästhetik als auch die Einhaltung aktueller rechtlicher Rahmenbedingungen zu sichern.

4. Ordnungswidrigkeiten

Der Geltungsbereich der 1. Fortschreibung der Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung der Kreisstadt Merzig umfasst zum Teil besonders schützenswerte Bereiche der Kreisstadt Merzig. Aus diesem Grund muss rechtswidriges Verhalten geahndet werden.

5. Inkrafttreten

Die 1. Fortschreibung der Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung der Kreisstadt Merzig tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Kreisstadt Merzig in Kraft.

Für Werbeanlagen und Warenautomaten, die bereits vor dem Inkrafttreten der 1. Fortschreibung der Satzung rechtmäßig errichtet worden sind, gilt die Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung nicht. Diese genießen Bestandsschutz.

Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung



KERN PLAN

Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung „Kreisstadt Merzig“, 1. Fortschreibung

merzig

Örtliche Bauvorschriften (Satzung) der Kreisstadt Merzig
über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten
(Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung)
zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes der Kernstadt Merzig und der Stadtteile Ballern, Besseringen, Brotdorf, Hilbringen, Schwemlingen und Weiler

Aufgrund des § 85 Abs. 1 und Abs. 2 der Landesbauordnung des Saarlandes (LBO) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12. Dezember 2023 (Amtsbl. I S212) in Verbindung mit § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. I S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12. Dezember 2023 (Amtsbl. I S. 1119) werden durch die Kreisstadt Merzig die folgenden örtlichen Bauvorschriften für den oben bezeichneten Bereich als Satzung erlassen.

Präambel

Die Kreisstadt hat bereits im Jahr 2014 eine Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung erlassen. Planerische Grundlage hierzu bildete das Werbeanlagen- und Warenautomatenkonzept.

Die Inhalte der Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung der Kreisstadt Merzig haben sich in den vergangenen 10 Jahren im Grundsatz bewährt, jedoch sollen mit der Fortschreibung der Satzung fehlende Regelungen ergänzt, neue Regelungsbereiche aufgenommen und erkannter Präzisionsbedarf berücksichtigt werden.

Die Satzung regelt dabei die äußere Gestaltung von Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) und Warenautomaten zur Wahrung des charakteristischen Stadtbildes der Kreisstadt Merzig unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten. Werbeanlagen und Warenautomaten sind Kommunikationsmittel von Unternehmen und Betrieben und gehören zum Erscheinungsbild einer Stadt und prägen den öffentlichen Straßenraum und das Stadtbild. Bei dieser Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung geht es nicht um die Verhinderung von Werbung, sondern um die Festlegung gestalterischer Anforderungen hinsichtlich Art, Größe, Anzahl, Gestaltung und Anbringungsort. Diese Anforderungen werden für verschiedene Raum- und ihre Schutzkategorien unterschiedlich hoch festgelegt.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der Regelungsbereich der Satzung bezieht sich ausschließlich auf die in der Ortsdurchfahrt liegenden, durch Bundes- und Landesstraßen sowie durch Gemeindestraßen erschlossenen Gebiete. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst daher das in den beiliegenden Übersichtsplänen ersichtliche Gebiet innerhalb der Ortsdurchfahrten. Der Geltungsbereich ist in die beiden Raumkategorien „Kernstadt“ und „Stadtteile“ mit jeweils unterschiedlichen Schutzkategorien unterteilt.

(2) Raumkategorie I: Zu der Raumkategorie „Kernstadt“ zählen die Innenstadt, die Zufahrten zu den zentralen Bereichen der Innenstadt mit überwiegend gemischtem Charakter und besonderer Wertigkeit, die Innenstadt als erweiterter Kernbereich sowie die Zufahrt zum zentralen Bereich mit besonderer gewerblicher Prägung. Die Abgrenzung der Raumkategorie I mit zugehörigen Schutzkategorien kann den beiliegenden Übersichtsplänen entnommen werden.

(3) Raumkategorie II: Die Raumkategorie „Stadtteile“ umfasst die Ortskerne und Stadtteilzentren sowie Ortsdurchfahrten mit überwiegender Wohnnutzung sowie einzelne Teilbereiche, die überwiegend gewerblich geprägt sind. Die Abgrenzung der Raumkategorie II mit zugehörigen Schutzkategorien kann den beiliegenden Übersichtsplänen entnommen werden.

(4) Die beigefügten parzellenscharfen Übersichtspläne sind Bestandteil der Satzung. Diese stehen auch während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht im Bau- und Umweltamt der Kreisstadt Merzig bereit.

§ 2
Sachlicher Geltungsbereich

(1) Diese Satzung regelt die Zulässigkeit von Werbeanlagen und Warenautomaten.

(2) Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung sind gemäß § 12 Abs. 1 Landesbauordnung des Saarlandes (LBO) alle ortsfesten Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrs- oder Grünraum aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen und Bemalungen, Fahnen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie für Zettel- oder Bogenanschläge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen.
Auch mobile Werbeträger sind ortsfeste Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung, wenn sie ortsgebunden genutzt werden.

(3) Warenautomaten im Sinne dieser Satzung sind Automaten, die Waren in Selbstbedienung gegen Bezahlung ausgeben.
Für Warenautomaten, die nicht nur Waren feilbieten, sondern zugleich durch Beschriftung, Bemalung oder Lichtwerbung der Ankündigung oder Anpreisung dienen, gelten die Vorschriften dieser Satzung entsprechend.

(4) Die Vorschriften dieser Satzung gelten auch für verfahrensfreie sowie für genehmigungsfreigestellte Werbeanlagen und Warenautomaten.

(5) Unberührt bleiben sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften, insbesondere des Denkmalschutzrechts.

(6) Die Satzung dient ausschließlich der Regelung von kommerzieller Werbung. Der Begriff „Werbung" ist geregelt in Art. 2 Nr. 1 der Irreführungsrichtlinie (RL 84/450/EWG) als „jede Äußerung bei der Ausübung eines Handels, Gewerbes, Handwerks oder freien Berufs mit dem Ziel, den Absatz von Waren oder die Erbringung von Dienstleistungen, einschließlich unbeweglicher Sachen, Rechte und Verpflichtungen zu fördern".

(7) Die Vorschriften dieser Satzung sind nicht anzuwenden auf

a. Anschläge und Lichtwerbung an dafür genehmigten Säulen, Tafeln und Flächen,

b. Werbemittel an Zeitungs- und Zeitschriftenverkaufsstellen,

c. Auslagen und Dekorationen in Fenstern und Schaukästen,

d. Wahlwerbung für die Dauer eines Wahlkampfes. Die Träger solcher Werbung haben dafür zu sorgen, dass die Werbeanlagen innerhalb von 14 Tagen nach Beendigung der Wahlen entfernt werden.

(8) Von den Vorschriften dieser Satzung sind Säulen, Tafeln, Flächen und sonstige Werbeanlagen ausgenommen, die von der Kreisstadt Merzig für amtliche Bekanntmachungen oder zur Information über kulturelle, sportliche und sonstige Veranstaltungen bereitgestellt werden. Ebenfalls ausgenommen sind Hinweise auf Sehenswürdigkeiten, Erinnerungstafeln und Hinweise auf sonstige touristische Ziele, die von der Kreisstadt Merzig, dem Landkreis oder dem Land errichtet werden.

§ 3
Allgemeine Gestaltungsgrundsätze

(1) Werbeanlagen und Warenautomaten sind so zu errichten, aufzustellen, anzuordnen, zu gestalten und zu unterhalten, dass sie sich insbesondere nach Größe, Anzahl, Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe, Lichtwirkung und Gliederung dem Erscheinungsbild des Grundstücks, auf dem sie errichtet werden, und der sie umgebenden baulichen Anlagen unterordnen sowie das Stadt- und Straßenbild nicht beeinträchtigen oder verunstalten.

(2) Die Beleuchtung der Werbeanlagen und Warenautomaten ist blendfrei auszuführen.

(3) An jedem Ortseingang / Stadteingang darf ein Sammelhinweisschild in einer maximalen Größe von 3 m^2 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. Sammelhinweisschilder dürfen dabei jedoch nur innerhalb der Ortsdurchfahrt errichtet werden, Hinweisschilder außerhalb der Ortsdurchfahrt (auch einzelne Schilder für abseits liegende Betriebe) sind nicht gestattet.

(4) An Verkehrsstraßen und Wegeabzweigungen dürfen einzelne Schilder (Hinweiszeichen) angebracht werden, die auf abseits liegende Betriebe oder Stätten hinweisen. Diese Anlagen dürfen eine Länge von 1,5 m und eine Höhe von 0,4 m je Schild nicht überschreiten. Die Oberkante darf nicht höher als 2 m über dem natürlichen Gelände stehen.

(5) Werbeanlagen und Warenautomaten sind so zu errichten, dass sie den Anforderungen der Sicherheit und Ordnung sowie den anerkannten Regeln der Technik genügen. Sie sind ständig in einem technisch einwandfreien und optisch ordentlichen Zustand zu erhalten.

(6) Nach Aufgabe der Nutzung besteht die Verpflichtung die Werbeanlage bzw. den Warenautomaten samt aller Befestigungsmaterialien rückzubauen. Neue Werbeanlagen und Warenautomaten dürfen erst nach Beseitigung bisheriger Werbeanlagen und Warenautomaten angebracht werden.

(7) Im konkreten Einzelfall ist darauf zu achten, dass bei Neu-Anbringung von Werbetafeln, -bannern (auch Flaggen u.ä.) der freie Anflug auf natürliche Brutplätze von synanthropen Vogelarten sowie ggf. auf künstliche Nisthilfen u.ä. nicht eingeschränkt wird, um den Eintritt eines Verbotstatbestands nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 u. 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- u./o. Ruhestätten, Entwerten von deren Funktion; erhebliche Störung) zu vermeiden. Seitens des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz wird dringend empfohlen, bei großflächigen Konstrukten im Zusammenhang mit Hauswänden u.ä., die eine Funktion als Fortpflanzungs- u./o. Ruhestätte ausüben könnten, im Zweifelsfall die untere Naturschutzbehörde im Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz zu konsultieren, um fallspezifisch artenschutzkonforme Lösungen abzustimmen.

(8) Die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs (Fuß- und Fahrverkehr; Schienenverkehr und Straße) darf durch Werbeanlagen und Warenautomaten sowie deren Nutzung nicht gefährdet werden.

(9) Werbeanlagen, die die Sicht behindern, die Unterhaltung der Straße erschweren oder sich verkehrsgefährdend auf den Straßenverkehr auswirken (auf Innenflächen von Kreisverkehrsplätzen und in deren unmittelbarem Bereich, im Bereich kritischer Knotenpunkte, in Sichtdreiecken, an Fußgängerüberwegen) dürfen nicht errichtet werden. Das Anbringen von Werbeanlagen an Verkehrszeichen bzw. Lichtsignalanlagen sowie an Bauwerken und Bäumen der Straßenbauverwaltung ist nicht erlaubt.

§ 4
Raumkategorie I: Kernstadt

(1) Schutzkategorie I: Innenstadt mit besonderer historischer und städtebaulicher Bedeutung

Die Schutzkategorie I umfasst insbesondere folgende Straßen:

- Am Feldchen
- Am Seffersbach
- Am Viehmarkt (nord-/östlicher Abschnitt)
- Am Werthchen
- Auf der Powei
- Bei den Feldmühlen
- Brückengasse
- Fischerstraße
- Friedrichstraße (nördlicher Abschnitt)
- Gustav-Regler-Platz
- Im Senkelchen
- Josefstraße (südöstlicher Abschnitt)
- Kirchplatz
- Klein Moskau
- Kleine Mühlenstraße
- Marienstraße (südlicher Abschnitt)
- Maringers Gässchen
- Marktgasse
- Mittelgasse
- Mühlendamm (westlicher Abschnitt)
- Obergasse
- Pferdestraße (südlicher Abschnitt)
- Poststraße
- Propsteistraße (nördlicher Abschnitt)
- Querstraße (südliche Straßenseite)
- Schankstraße (nördlicher Abschnitt)
- Schmittengäßchen
- Torstraße (westlicher Abschnitt)
- Trierer Straße (südlicher Bereich)
- Untergasse
- Wagnerstraße
- Winkelgasse

Die genaue Lage ergibt sich aus der Abgrenzung des Geltungsbereiches.

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2. An einer Gebäudefassade (bei Eckgrundstücken je Straßenseite) sind je Gewerbebetrieb oder sonstiger gewerblicher Einrichtung zwei Werbeanlagen zulässig. Im Einzelnen sind dies

- eine Werbeanlage in Form von Flächenwerbung auf max. 10 % der Fassadenfläche der Stätte der Leistung oder als bandförmige Werbeanlage, jeweils flach auf der Außenwand des Gebäudes. Die Werbeanlage darf dabei eine Größe von 2,50 m² nicht überschreiten. Von den Gebäudeecken bzw. Vorsprüngen der Fassade ist ein seitlicher Abstand von mindestens der Konstruktionshöhe

der Werbeanlage einzuhalten. Die Konstruktionstiefe darf 20 cm nicht überschreiten. Die maßgebende Fassadenfläche ist durch die Multiplikation der Fassadenbreite mit der Traufhöhe zu ermitteln.

- eine Werbeanlage in Form eines Fahnentransparentes oder eines Auslegers mit einer maximalen Einzelgröße von 1,20 m². Diese dürfen nur bis in Höhe des ersten Obergeschosses angebracht werden und maximal 1,0 m in den Straßenraum hineinragen.

3. Vollflächige Fensterbeklebungen, -bemalungen, -abdeckungen zu Werbezwecken sind nicht zulässig. Werbung auf Fenstern und Schaufenstern (Beklebungen, Beschriftungen, etc.) sind nur im Erdgeschoss zulässig und dürfen max. 25 % der Fenster- / Schaufensterfläche in Anspruch nehmen. Werbung auf Markisen ist zulässig, wenn keine anderen Werbeanlagen vorhanden sind. Davon ausgenommen ist Werbung auf Fenstern und Schaufenstern (Beklebungen, Beschriftungen, etc.) bei leer stehenden Gebäuden und Ladenlokalen.

4. Werbeanlagen sind nur bis zur Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses, bei eingeschossigen Gebäuden bis zur Dachtraufe zulässig und dürfen nicht auf die Fassade benachbarter Gebäude übergreifen. Plastische Gliederungselemente der Fassaden (Gesimse, etc.) dürfen durch die Werbeanlage nicht verdeckt werden. Die Lage der Werbeanlage ist auf die Fassadengliederung abzustimmen. Mehrere Werbeanlagen in einem Geschoss sollen auf einer Höhe angebracht werden. Soweit sich in Obergeschossen andere als im Erdgeschoss gelegene Stätten der Leistung befinden und diese einen anderen Eigentümer haben, sind ausnahmsweise auch höhergelegene Flächenwerbungen oder bandförmige Werbeanlagen zulässig.

5. Werbeanlagen an und auf Dächern (Dachwerbung), sonstigen hochragenden Bauteilen (z.B. Kamine) sowie in Vorgärten und an Hecken sind unzulässig.

6. Zulässig ist nur weiße oder indirekt anstrahlende Beleuchtung (keine grellen und fluoreszierende Farben).

7. Werbeanlagen in Form beweglicher Körper, Blinklichter / Blinkschaltung, laufender Schriftbänder / Laufschaltung und Wechsellichtanlagen / Wechselschaltung sowie Lichtprojektionen an Außenwände sind generell unzulässig (u.a. Videowalls). Mit Geräuschen / Schall (Sprache, Musik, etc.) untermalte Werbung ist unzulässig. Dies gilt auch für unmittelbar hinter Fenstern angebrachte, beleuchtete Werbeanlagen.

9. Plakatanschläge mit Ausnahme dafür genehmigter Säulen, Tafeln und Flächen sind unzulässig.

10. Warenautomaten sind grundsätzlich nur zulässig, soweit sie fest mit einer Gebäudewand verbunden werden und eine maximale Einzelgröße von 1,20 m² nicht überschreiten. Sie sind so anzubringen, dass sie sich in die architektonische Gliederung einfügen und keine Öffnungen (Fenster, etc.) verdecken.
Blinklichter / Blinkschaltung, laufender Schriftbänder / Laufschaltung und Wechsellichtanlagen / Wechselschaltung sowie Lichtprojektionen sind im Bereich von Warenautomaten unzulässig.
Pro Gebäude ist maximal ein Warenautomat zulässig. Mehrere Warenautomaten können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie in einem Gebäude aufgestellt werden (Automatenladen).

11. Je Gewerbeeinheit ist max. 1 Dropflag zulässig. Die Höhe des Erd- bzw. Sockelgeschosses darf durch die Dropflags nicht überschritten werden. Eine sichere Befestigung ist zu gewährleisten. Darüber hinaus ist ab einer Grundstücksgröße von 2.000 m² je 1.000 m² zudem 1 Werbefahne mit einer Fahnengröße von max. 4,00 m² zulässig. Fest montierte Fahnen dürfen eine Höhe von max. 6,00 m aufweisen und sind mit einem Abstand von mind. 2,00 m zum Gebäude aufzustellen. Die Fahnen sind ausschließlich im Bereich des Privat-/Gewerbegrundstücks zulässig. Im Bereich von öffentlichen Flächen sind sie nur nach vorheriger Genehmigung zulässig.

(2) Schutzkategorie II: Zufahrt zentraler Bereich mit überwiegend gemischtem Charakter und besonderer Wertigkeit

Die Schutzkategorie II umfasst insbesondere folgende Straßen:

- Am Kaisergarten (Einmündungsbereich Trierer Straße)
- Am Viehmarkt
- Bahnhofstraße
- Beethovenstraße (Einmündungsbereich Trierer Straße)
- Brauerstraße
- Fabrikstraße (Einmündungsbereich Losheimer Straße)
- Franzengäßchen
- Friedrichstraße (südlicher Abschnitt)
- Hochwaldstraße
- Humboldtstraße (Einmündungsbereich Losheimer Straße)
- Im Hangenfeld (Einmündungsbereich Losheimer Straße)
- Im Kieselgarten (Einmündungsbereich Trierer Straße)
- Im Kries (Einmündungsbereich Trierer Straße)
- Im Senkelchen
- Lessingstraße (Einmündungsbereich Losheimer Straße)
- Losheimer Straße

- Lothringer Straße (westlicher Bereich)
- Merchinger Straße (Einmündungsbereich Losheimer Straße)
- Neustraße (Einmündungsbereich Trierer Straße)
- Pastor-Mertes-Straße (Einmündungsbereich Trierer Straße)
- Propsteistraße (Kreuzungsbereich Hochwaldstraße)
- Rieffstraße (nördlicher Bereich – Einmündung Lothringer Straße)
- Saarbrücker Allee (Einmündungsbereich An der Parkschule)
- Schankstraße (südlicher Abschnitt)
- Schwarzenbergstraße (nördlicher Abschnitt)
- Seminarstraße (Einmündungsbereich Trierer Straße)
- Synagogenstraße (Einmündungsbereich Trierer Straße)
- Torstraße (östlicher Abschnitt)
- Trierer Straße
- Von-Boch-Straße (südlicher Abschnitt)
- Wagnerstraße (Kreuzungsbereich Hochwaldstraße)
- Waldstraße (Einmündungsbereich Trierer Straße)
- Wilhelmstraße (Einmündungsbereich Hochwaldstraße)
- Zum Bauhof (nördlicher Abschnitt)
- Zum Gipsberg (Einmündungsbereich Losheimer Straße)
- Zum Schlachthof (Einmündungsbereich Trierer Straße)
- Zur Stadthalle

Die genaue Lage ergibt sich aus der Abgrenzung des Geltungsbereiches.

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2. An einer Gebäudefassade sind je Gewerbebetrieb oder sonstiger gewerblicher Einrichtung zwei Werbeanlagen zulässig. Im Einzelnen sind dies

- eine Werbeanlage in Form von Flächenwerbung auf max. 15 % der Fassadenfläche der Stätte der Leistung oder als bandförmige Werbeanlage, jeweils flach auf der Außenwand des Gebäudes. Die Werbeanlage darf dabei eine Größe von 4 m² nicht überschreiten. Von den Gebäudeecken bzw. Vorsprüngen der Fassade ist ein seitlicher Abstand von mindestens der Konstruktionshöhe der Werbeanlage einzuhalten. Die Konstruktionstiefe darf 20 cm nicht überschreiten. Die maßgebende Fassadenfläche ist durch die Multiplikation der Fassadenbreite mit der Traufhöhe zu ermitteln.
- eine Werbeanlage in Form eines Fahnentransparentes oder eines Auslegers mit einer maximalen Einzelgröße von 1,5 m². Diese dürfen nur bis in Höhe des ersten Obergeschosses angebracht werden und maximal 1,0 m in den Straßenraum hineinragen.

3. Vollflächige Fensterbeklebungen, -bemalungen, -abdeckungen zu Werbezwecken sind nicht zulässig. Werbung auf Fenstern und Schaufenstern (Beklebungen, Beschriftungen, etc.) dürfen max. 30 % der Fenster- / Schaufensterfläche in Anspruch nehmen. Davon ausgenommen ist Werbung auf Fenstern und Schaufenstern (Beklebungen, Beschriftungen, etc.) bei leer stehenden Gebäuden und Ladenlokalen.

4. Werbeanlagen sind nur bis zur Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses, bei eingeschossigen Gebäuden bis zur Dachtraufe zulässig. Plastische Gliederungselemente der Fassaden (Gesimse, etc.) dürfen durch die Werbeanlage nicht verdeckt werden. Die Lage der Werbeanlage ist auf die Fassadengliederung abzustimmen. Soweit sich in Obergeschossen andere als im Erdgeschoss gelegene Stätten der Leistung befinden und diese einen anderen Eigentümer haben, sind auch höhergelegene Flächenwerbungen oder bandförmige Werbeanlagen zulässig.

5. Zulässig ist nur weiße oder indirekt anstrahlende Beleuchtung.

6. Werbeanlagen in Form beweglicher Körper, Blinklichter / Blinkschaltung, laufender Schriftbänder / Laufschaltung und Wechsellichtanlagen / Wechselschaltung sowie Lichtprojektionen an Außenwände sind generell unzulässig (u.a. Videowalls). Dies gilt auch für unmittelbar hinter Fenstern angebrachte, beleuchtete Werbeanlagen.

7. Plakatanschläge mit Ausnahme dafür genehmigter Säulen, Tafeln und Flächen sind unzulässig.

8. Warenautomaten sind grundsätzlich nur zulässig, soweit sie fest mit einer Gebäudewand verbunden werden und eine max. Größe von 1,20 m² aufweisen. Sie sind so anzubringen, dass sie sich in die architektonische Gliederung einfügen und keine Öffnungen (Fenster, etc.) verdecken. Im Übrigen gelten die unter (1) bis (5) getroffenen Festsetzungen. Größere Warenautomaten können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie an der Stätte der Leistung aufgestellt werden und das Grundstück eine Größe von mind. 2.000 m² aufweist. Hinsichtlich des Aufstellorts können dabei Abweichungen auf Antrag bei der Kreisstadt Merzig zugelassen werden.
Blinklichter / Blinkschaltung, laufender Schriftbänder / Laufschaltung und Wechsellichtanlagen / Wechselschaltung sowie Lichtprojektionen sind im Bereich von Warenautomaten unzulässig.

Pro Gebäude ist maximal ein Warenautomat zulässig. Mehrere Warenautomaten können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie in einem Gebäude aufgestellt werden (Automatenladen).

9. Je Gewerbeeinheit ist max. 1 Dropflag zulässig. Die Höhe des Erd- bzw. Sockelgeschosses darf durch die Dropflags nicht überschritten werden. Eine sichere Befestigung ist zu gewährleisten. Darüber hinaus ist ab einer Grundstücksgröße von 2.000 m² je 1.000 m² zudem 1 Werbefahne mit einer Fahnengröße von max. 4,00 m² zulässig. Fest montierte Fahnen dürfen eine Höhe von max. 6,00 m aufweisen und sind mit einem Abstand von mind. 2,00 m zum Gebäude aufzustellen. Die Fahnen sind ausschließlich im Bereich des Privat-/Gewerbegrundstücks zulässig. Im Bereich von öffentlichen Flächen sind sie nur nach vorheriger Genehmigung zulässig.

(3) Schutzkategorie III: Innenstadt (erweiterter Kernbereich)

Die Schutzkategorie III umfasst insbesondere folgende Straßen:

- Am Gaswerk
- Am Kreuzberg
- An der Kleinbahn
- Annastraße
- Bahnhofstraße (nördlicher Abschnitt)
- Fabrikstraße
- Fischerstraße (nördlicher Abschnitt)
- Gutenbergstraße
- Josefstraße (westlicher Abschnitt)
- Kasinostraße
- Kreuzbergstraße
- Lothringer Straße (östlicher Abschnitt)
- Neustraße
- Pferdestraße (nördlicher Abschnitt)
- Propsteistraße (um Kreuzungsbereich An der Kleinbahn / Am Gaswerk)
- Schankstraße
- Schwarzenbergstraße (südlicher Abschnitt)
- Synagogenstraße
- Torstraße (Bereich Fellenberg Schlösschen)
- Wilhelmstraße (nördlicher Abschnitt)
- Zum Bauhof

Die genaue Lage ergibt sich aus der Abgrenzung des Geltungsbereiches.

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2. Zulässig sind Flächenwerbungen oder bandförmige Werbeanlagen bis zu einer Größe von maximal 6 m². Werbeanlagen an baulichen Anlagen dürfen nur bis unterhalb der Attika / Traufe angebracht werden. Plastische Gliederungselemente der Fassaden (Gesimse, etc.) dürfen durch die Werbeanlage nicht verdeckt werden. Werbeanlagen sind flach auf der Außenwand des Gebäudes anzubringen. Fahnentransparente oder Ausleger dürfen eine maximale Einzelgröße von 1,8 m² nicht überschreiten und maximal 1,0 m in den Straßenraum hineinragen. Die Errichtung von Pylonen mit einer Höhe von mehr als 4 m ist unzulässig.

3. Vollflächige Fensterbeklebungen, -bemalungen, -abdeckungen zu Werbezwecken sind nicht zulässig. Werbung auf Fenstern und Schaufenstern (Beklebungen, Beschriftungen, etc.) dürfen max. 40 % der Fenster- / Schaufensterfläche in Anspruch nehmen. Davon ausgenommen ist Werbung auf Fenstern und Schaufenstern (Beklebungen, Beschriftungen, etc.) bei leer stehenden Gebäuden und Ladenlokalen.

4. Zulässig ist nur weiße oder indirekt anstrahlende Beleuchtung.

5. Werbeanlagen in Form beweglicher Körper, Blinklichter / Blinkschaltung, laufender Schriftbänder / Laufschaltung und Wechsellichtanlagen / Wechselschaltung sowie Lichtprojektionen an Außenwände sind generell unzulässig (u.a. Videowalls). Dies gilt auch für unmittelbar hinter Fenstern angebrachte, beleuchtete Werbeanlagen.

6. Plakatanschläge an Säulen, Tafeln und Flächen sind an der Stätte der Leistung zulässig.

7. Warenautomaten sind grundsätzlich nur zulässig, soweit sie fest mit einer Gebäudewand verbunden werden und eine max. Größe von 1,20 m² aufweisen. Größere Warenautomaten können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie an der Stätte der Leistung aufgestellt werden und das Grundstück eine Größe von mind. 2.000 m² aufweist. Hinsichtlich des Aufstellorts können dabei Abweichungen auf Antrag bei der Kreisstadt Merzig zugelassen werden.
Blinklichter / Blinkschaltung, laufender Schriftbänder / Laufschaltung und Wechsellichtanlagen / Wechselschaltung sowie Lichtprojektionen sind im Bereich von Warenautomaten unzulässig.

Pro Gebäude ist maximal ein Warenautomat zulässig. Mehrere Warenautomaten können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie in einem Gebäude aufgestellt werden (Automatenladen).

8. Je Gewerbeeinheit ist max. 1 Dropflag zulässig. Die Höhe des Erd- bzw. Sockelgeschosses darf durch die Dropflags nicht überschritten werden. Eine sichere Befestigung ist zu gewährleisten. Darüber hinaus ist ab einer Grundstücksgröße von 2.000 m² je 1.000 m² zudem 1 Werbefahne mit einer Fahnengröße von max. 4,00 m² zulässig. Fest montierte Fahnen dürfen eine Höhe von max. 6,00 m aufweisen und sind mit einem Abstand von mind. 2,00 m zum Gebäude aufzustellen. Die Fahnen sind ausschließlich im Bereich des Privat-/Gewerbegrundstücks zulässig. Im Bereich von öffentlichen Flächen sind sie nur nach vorheriger Genehmigung zulässig.

(4) Schutzkategorie IV: Zufahrt zentraler Bereich mit besonderer gewerblicher Prägung

Die Schutzkategorie IV umfasst insbesondere folgende Straßen:

- Am Weißen Fels
- Bezirksstraße (südlicher Abschnitt)
- B 51 (Zwischen Gewerbegebiet Siebend und In der Bruchwies)
- B 51 Ortsumgehung Besseringen
- B 51 Querspange zur A8
- Handwerkstraße (Bereich Einmündung Kreisverkehr)
- Merziger Straße (Querspange zur A8)
- L173 (Zwischen Merziger und Lothringer Straße)
- L174 Trierer Straße (nördlicher Abschnitt)
- Straße zur Ell (westlicher Bereich)

Die genaue Lage ergibt sich aus der Abgrenzung des Geltungsbereiches.

1. Zulässig sind Flächenwerbungen oder bandförmige Werbeanlagen bis zu einer Größe von maximal 6 m². Werbeanlagen an baulichen Anlagen dürfen nur bis unterhalb der Attika / Traufe angebracht werden; davon ausgenommen ist § 4 Abs. 4 Nr. 2 dieser Satzung. Plastische Gliederungselemente der Fassaden (Gesimse, etc.) dürfen durch die Werbeanlage nicht verdeckt werden. Werbeanlagen sind flach auf der Außenwand des Gebäudes anzubringen. Fahnentransparente oder Ausleger dürfen eine maximale Einzelgröße von 3 m² nicht überschreiten und maximal 1,0 m in den Straßenraum hineinragen.

2. Freistehende Werbeanlagen (Werbetürme, Pylone, freistehende Plakatanschlagtafeln usw.) sind nur bis zur Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses des am nächsten liegenden Gebäudes zulässig. Unabhängig hiervon darf die Gesamthöhe der Werbeanlage maximal 5 m, die Gesamtbreite maximal 2 m betragen.

3. Bzgl. Werbeanlagen in Form beweglicher Körper, Blinklichter / Blinkschaltung, laufender Schriftbänder / Laufschaltung und Wechsellichtanlagen / Wechselschaltung sowie Lichtprojektionen an Außenwände gelten folgende Vorgaben:

- Eine Einstellung der Beleuchtung die den Verkehr beeinträchtigt, ist zu vermeiden. Dies betrifft insbesondere grelle Einstellungen, Flimmern und/oder Farbwechsel.
- Zu grelle Einstellungen der Anzeigetafel selbst sind zu vermeiden, die Einstellungen sind proportional zur Hintergrundleuchtendichte vorzunehmen.
- Der Bildwechsel von einzelnen Motiven muss ruhig und kontrastarm erfolgen.
- Der Bildwechsel darf nicht häufiger als alle 7 Sekunden erfolgen.
- Jegliche Arten von bewegten Bildern, Filmen und Animationen sind nicht zulässig, ausgenommen hiervon sind Motivwechsel.
- Verkehrsbezogene Inhalte dürfen nicht gezeigt werden.

4. Warenautomaten sind grundsätzlich nur zulässig, soweit sie fest mit einer Gebäudewand verbunden werden und eine max. Größe von 1,20 m² aufweisen. Größere Warenautomaten können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie an der Stätte der Leistung aufgestellt werden und das Grundstück eine Größe von mind. 2.000 m² aufweist. Hinsichtlich des Aufstellorts können dabei Abweichungen auf Antrag bei der Kreisstadt Merzig zugelassen werden.
Blinklichter / Blinkschaltung, laufender Schriftbänder / Laufschaltung und Wechsellichtanlagen / Wechselschaltung sowie Lichtprojektionen sind im Bereich von Warenautomaten unzulässig.
Pro Gebäude ist maximal ein Warenautomat zulässig. Mehrere Warenautomaten können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie in einem Gebäude aufgestellt werden (Automatenladen).

5. Je Gewerbeeinheit sind max. 2 Dropflags zulässig. Die Höhe des Erd- bzw. Sockelgeschosses darf durch die Dropflags nicht überschritten werden. Eine sichere Befestigung ist zu gewährleisten. Darüber hinaus ist ab einer Grundstücksgröße von 2.000 m² je 1.000 m² zudem 1 Werbefahne mit einer Fahnengröße von max. 4,00 m² zulässig. Fest montierte Fahnen dürfen eine Höhe von max. 6,00 m aufweisen und sind mit einem Abstand von mind. 2,00 m zum Gebäude aufzustellen. Die Fahnen sind ausschließlich im Bereich des Privat-/Gewerbegrundstücks zulässig. Im Bereich von öffentlichen Flächen sind sie nur nach vorheriger Genehmigung zulässig.

§ 5
Raumkategorie II: Stadtteile

(1) Schutzkategorie I: Ortskerne, Stadtteilzentren

Die Schutzkategorie I umfasst insbesondere folgende Straßen (gegliedert nach Stadtteilen):

a) Stadtteil Besseringen:

- Albert-Schweitzer-Weg
- Am Steingarten (Abschnitt südlich der Straße)
- An den Anlagen (Einmündungsbereich Bezirkstraße)
- Bezirkstraße (mittlerer Abschnitt)
- Pastor-Krayer-Straße (westlicher Abschnitt)
- Rilkeweg (südlicher Abschnitt)

b) Stadtteil Brotdorf:

- Bachstraße (östlicher Abschnitt)
- Brühlstraße (nordöstlicher Abschnitt)
- Hausbacher Straße (südlicher Abschnitt ab Einmündung Brühlstraße)
- Hofstraße (südliche Straßenseite)
- Mettlacher Straße (südlicher Abschnitt)
- Pfeiferstraße
- Raiffeisenstraße

c) Stadtteil Hilbringen:

- Ballerner Straße (östlicher Abschnitt bis Einmündungsbereich Fitter Straße)
- Dechant-Diedrich-Straße
- Fitter Straße
- Hinter Fußhaus (südlicher Abschnitt)
- Mecherner Straße (nördlicher Abschnitt)
- Merziger Straße (westlicher Abschnitt)
- Mittelstraße
- Rehstraße (südlicher Abschnitt)
- Schloßberg
- Waldwieser Straße (nördlicher Abschnitt)

Die genaue Lage ergibt sich aus der Abgrenzung des Geltungsbereiches.

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2. An einer Gebäudefassade sind je Gewerbebetrieb oder sonstiger gewerblicher Einrichtung zwei Werbeanlagen zulässig. Im Einzelnen sind dies

- eine Werbeanlage in Form von Flächenwerbung auf max. 15% der Fassadenfläche der Stätte der Leistung oder als bandförmige Werbeanlage, jeweils flach auf der Außenwand des Gebäudes. Die Werbeanlage darf dabei eine Größe von 4 m² nicht überschreiten. Von den Gebäudeecken bzw. Vorsprüngen der Fassade ist ein seitlicher Abstand von mindestens der Konstruktionshöhe der Werbeanlage einzuhalten. Die Konstruktionstiefe darf 20 cm nicht überschreiten. Die maßgebende Fassadenfläche ist durch die Multiplikation der Fassadenbreite mit der Traufhöhe zu ermitteln.
- eine Werbeanlage in Form eines Fahnentransparentes oder eines Auslegers mit einer maximalen Einzelgröße von 1,5 m². Diese dürfen nur bis in Höhe des ersten Obergeschosses angebracht werden und maximal 1,0 m in den Straßenraum hineinragen.

3. Vollflächige Fensterbeklebungen, -bemalungen, -abdeckungen zu Werbezwecken sind nicht zulässig. Werbung auf Fenstern und Schaufenstern (Beklebungen, Beschriftungen, etc.) dürfen max. 30 % der Fenster- / Schaufensterfläche in Anspruch nehmen. Davon ausgenommen ist Werbung auf Fenstern und Schaufenstern (Beklebungen, Beschriftungen, etc.) bei leer stehenden Gebäuden und Ladenlokalen.

4. Werbeanlagen an baulichen Anlagen dürfen nur bis unterhalb der Attika / Traufe angebracht werden. Plastische Gliederungselemente der Fassaden (Gesimse, etc.) dürfen durch die Werbeanlage nicht verdeckt werden. Die Lage der Werbeanlage ist auf die Fassadengliederung abzustimmen. Die Errichtung von Pylonen mit einer Höhe von mehr als 4 m ist unzulässig.

5. Werbeanlagen in Form beweglicher Körper, Blinklichter / Blinkschaltung, laufender Schriftbänder / Laufschaltung und Wechsellichtanlagen / Wechselschaltung sowie Lichtprojektionen an Außenwände sind generell unzulässig (u.a. Videowalls). Dies gilt auch für unmittelbar hinter Fenstern angebrachte, beleuchtete Werbeanlagen.

6. Warenautomaten sind grundsätzlich nur zulässig, soweit sie fest mit einer Gebäudewand verbunden werden und eine max. Größe von 1,20 m² aufweisen. Sie sind so anzubringen, dass sie sich in die architektonische Gliederung einfügen und keine Öffnungen (Fenster, etc.) verdecken. Größere Warenautomaten können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie an der Stätte der Leistung aufgestellt werden und das Grundstück eine Größe von mind. 2.000 m² aufweist. Hinsichtlich des Aufstellorts können dabei Abweichungen auf Antrag bei der Kreisstadt Merzig zugelassen werden.
Blinklichter / Blinkschaltung, laufender Schriftbänder / Laufschaltung und Wechsellichtanlagen / Wechselschaltung sowie Lichtprojektionen sind im Bereich von Warenautomaten unzulässig.
Pro Gebäude ist maximal ein Warenautomat zulässig. Mehrere Warenautomaten können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie in einem Gebäude aufgestellt werden (Automatenladen).

7. Je Gewerbeeinheit ist max. 1 Dropflag zulässig. Die Höhe des Erd- bzw. Sockelgeschosses darf durch die Dropflags nicht überschritten werden. Eine sichere Befestigung ist zu gewährleisten. Darüber hinaus ist ab einer Grundstücksgröße von 2.000 m² je 1.000 m² zudem 1 Werbefahne mit einer Fahnengröße von max. 4,00 m² zulässig. Fest montierte Fahnen dürfen eine Höhe von max. 6,00 m aufweisen und sind mit einem Abstand von mind. 2,00 m zum Gebäude aufzustellen. Die Fahnen sind ausschließlich im Bereich des Privat-/Gewerbegrundstücks zulässig. Im Bereich von öffentlichen Flächen sind sie nur nach vorheriger Genehmigung zulässig.

(2) Schutzkategorie II: Ortsdurchfahrt überwiegend Wohnnutzung

Die Schutzkategorie II umfasst insbesondere folgende Straßen (gegliedert nach Stadtteilen):

a) Stadtteil Ballern:

- Am Hügel (Einmündungsbereich Särkover Straße)
- Am Kindergarten (Einmündungsbereich Särkover Straße)
- Donatusplatz (Einmündungsbereich Särkover Straße)
- Hilbringer Straße (Einmündungsbereich Särkover Straße)
- Im Grünfeld (Einmündungsbereich Särkover Straße)
- Im Wackenbrühl (Einmündungsbereich Särkover Straße)
- Längs die Hohlgass (Einmündungsbereich Särkover Straße)
- Lindenstraße (Einmündungsbereich Särkover Straße)
- Recher Weg (Einmündungsbereich Särkover Straße)
- Saarwiesenstraße (Einmündungsbereich Särkover Straße)
- Särkover Straße (nördlicher und südlicher Abschnitt)
- St.-Georg-Straße (Einmündungsbereich Särkover Straße)

b) Stadtteil Besseringen:

- Am Tunnel (Einmündungsbereich Bezirkstraße)
- Bezirkstraße (nördlicher und südlicher Abschnitt)
- Gangolfstraße (Einmündungsbereich Bezirkstraße)
- Im Saum (Abschnitt südlich der Straße)
- Mühlenstraße (Einmündungsbereich Bezirkstraße)
- Pastor-Speicher-Straße (Einmündungsbereich Bezirkstraße)
- Saarstraße (Einmündungsbereich Bezirkstraße)
- Sandsteinweg (Einmündungsbereich Bezirkstraße)
- Winkelstraße (Einmündungsbereich Bezirkstraße)
- Zollerbergstraße (Einmündungsbereiche Bezirkstraße)
- Zum Sonnenwald (Einmündungsbereich Bezirkstraße)

c) Stadtteil Brotdorf:

- Am Rödchen (Einmündungsbereich Provinzialstraße)
- Hausbacher Straße (östlicher Abschnitt)
- L370 (Einmündungsbereich Provinzialstraße)
- Provinzialstraße
- Pützwiesenstraße (Einmündungsbereich Provinzialstraße)

d) Stadtteil Hilbringen:

- Am Tamlingsberg (Einmündungsbereich (Mercherner Straße)
- Hohlweg (Einmündungsbereich Waldwieser Straße)
- Mellinger Feld (Einmündungsbereich (Mercherner Straße)
- Mercherner Straße (südlicher Abschnitt)
- Waldwieser Straße (südlicher Abschnitt)
- Zur Alten Saar (Einmündungsbereich (Mecherner Straße

e) Stadtteil Schwemlingen:

- Fritz-Kuhn-Straße (Einmündungsbereich Luxemburger Straße)
- Gartenstraße (Einmündungsbereich Luxemburger Straße)
- Im Ecken (Einmündungsbereiche Luxemburger Straße)
- Im Urth (Einmündungsbereich Luxemburger Straße)
- In der Schank (Einmündungsbereich Luxemburger Straße)
- Luxemburger Straße
- Rodenackerstraße (Einmündungsbereich Luxemburger Straße)
- Saareckstraße (Einmündungsbereiche Luxemburger Straße)
- Staadterweg (Einmündungsbereich Luxemburger Straße)

f) Stadtteil Weiler:

- Auf dem Gewännchen (Einmündungsbereich Perler Straße)
- Im Bungert (Einmündungsbereiche Perler Straße)
- Perler Straße
- Zum Scheidwald (Einmündungsbereich Perler Straße)

Die genaue Lage ergibt sich aus der Abgrenzung des Geltungsbereiches.

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2. An einer Gebäudefassade sind je Gewerbebetrieb oder sonstiger gewerblicher Einrichtung zwei Werbeanlagen zulässig. Im Einzelnen sind dies

- eine Werbeanlage in Form von Flächenwerbung auf max. 15% der Fassadenfläche der Stätte der Leistung oder als bandförmige Werbeanlage, jeweils flach auf der Außenwand des Gebäudes. Die Werbeanlage darf dabei eine Größe von 6 m² nicht überschreiten. Von den Gebäudeecken bzw. Vorsprüngen der Fassade ist ein seitlicher Abstand von mindestens der Konstruktionshöhe der Werbeanlage einzuhalten. Die Konstruktionstiefe darf 20 cm nicht überschreiten. Die maßgebende Fassadenfläche ist durch die Multiplikation der Fassadenbreite mit der Traufhöhe zu ermitteln.
- eine Werbeanlage in Form eines Fahnentransparentes oder eines Auslegers mit einer maximalen Einzelgröße von 1,80 m². Diese dürfen nur bis in Höhe des ersten Obergeschosses angebracht werden und maximal 1,00 m in den Straßenraum hineinragen.

3. Werbeanlagen an baulichen Anlagen dürfen nur bis unterhalb der Attika / Traufe angebracht werden. Plastische Gliederungselemente der Fassaden (Gesimse, etc.) dürfen durch die Werbeanlage nicht verdeckt werden. Die Lage der Werbeanlage ist auf die Fassadengliederung abzustimmen.

4. Vollflächige Fensterbeklebungen, -bemalungen, -abdeckungen zu Werbezwecken sind nicht zulässig. Werbung auf Fenstern und Schaufenstern (Beklebungen, Beschriftungen, etc.) dürfen max. 40 % der Fenster- / Schaufensterfläche in Anspruch nehmen. Davon ausgenommen ist Werbung auf Fenstern und Schaufenstern (Beklebungen, Beschriftungen, etc.) bei leer stehenden Gebäuden und Ladenlokalen.

5. Werbeanlagen in Form beweglicher Körper, Blinklichter / Blinkschaltung, laufender Schriftbänder / Laufschaltung und Wechsellichtanlagen / Wechselschaltung sowie Lichtprojektionen an Außenwände sind generell unzulässig (u.a. Videowalls). Dies gilt auch für unmittelbar hinter Fenstern angebrachten, beleuchteten Werbeanlagen.

6. Warenautomaten sind grundsätzlich nur zulässig, soweit sie fest mit einer Gebäudewand verbunden werden und eine max. Größe von 1,20 m² aufweisen. Größere Warenautomaten können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie an der Stätte der Leistung aufgestellt werden und das Grundstück eine Größe von mind. 2.000 m² aufweist. Hinsichtlich des Aufstellorts können dabei Abweichungen auf Antrag bei der Kreisstadt Merzig zugelassen werden.
Blinklichter / Blinkschaltung, laufender Schriftbänder / Laufschaltung und Wechsellichtanlagen / Wechselschaltung sowie Lichtprojektionen sind im Bereich von Warenautomaten unzulässig.
Pro Gebäude ist maximal ein Warenautomat zulässig. Mehrere Warenautomaten können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie in einem Gebäude aufgestellt werden (Automatenladen).

7. Je Gewerbeeinheit ist max. 1 Dropflag zulässig. Die Höhe des Erd- bzw. Sockelgeschosses darf durch die Dropflags nicht überschritten werden. Eine sichere Befestigung ist zu gewährleisten. Darüber hinaus ist ab einer Grundstücksgröße von 2.000 m² je 1.000 m² zudem 1 Werbefahne mit einer Fahnengröße von max. 4,00 m² zulässig. Fest montierte Fahnen dürfen eine Höhe von max. 6,00 m aufweisen und sind mit einem Abstand von mind. 2,00 m zum Gebäude aufzustellen. Die Fahnen sind ausschließlich im Bereich des Privat-/Gewerbegrundstücks zulässig. Im Bereich von öffentlichen Flächen sind sie nur nach vorheriger Genehmigung zulässig.

(3) Schutzkategorie III: Ortsdurchfahrt überwiegend gewerblich geprägt

Die Schutzkategorie III umfasst insbesondere folgende Straßen (gegliedert nach Stadtteilen):

a) Stadtteil Ballern:

- L170R (Einmündungsbereich Särkover Straße)
- Särkover Straße (ab Einmündungsbereich L170R bis Einmündungsbereich Donatusplatz)
- Zum Birkenfeld (Einmündungsbereich Särkover Straße)

b) Stadtteil Hilbringen:

- An der Tuchbleiche (Einmündungsbereich Merziger Straße)
- Ballerner Straße (Nördlicher Abschnitt)
- Fitter Straße (westlicher Abschnitt, Einmündungsbereich Ballerner Straße)
- In der Acht (Einmündungsbereich Merziger Straße)
- In der Au (Einmündungsbereich Merziger Straße)
- Merziger Straße (östlicher Abschnitt)
- Särkover Straße (südlicher Abschnitt)
- Wiesenstraße (Einmündungsbereich Merziger Straße)

Die genaue Lage ergibt sich aus der Abgrenzung des Geltungsbereiches.

1. Werbeanlagen an baulichen Anlagen dürfen nur bis unterhalb der Attika / Traufe angebracht werden. Plastische Gliederungselemente der Fassaden (Gesimse, etc.) dürfen durch die Werbeanlage nicht verdeckt werden. Fahnentransparente oder Ausleger dürfen eine maximale Einzelgröße von 3 m² nicht überschreiten und maximal 1,0 m in den Straßenraum hineinragen.

2. Freistehende Werbeanlagen (Werbetürme, Pylone, freistehende Plakatanschlagtafeln usw.) sind nur bis zur Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses des am nächsten liegenden Gebäudes zulässig. Unabhängig hiervon darf die Gesamthöhe der Werbeanlage maximal 5 m, die Gesamtbreite maximal 2 m betragen.

3. Je Gebäude ist maximal 1 Plakatwand zulässig. Die Plakatwand darf eine maximale Größe von 6,00 m^2 aufweisen und muss fest mit der Fassade des Gebäudes verbunden sein. Eine Beleuchtung der Plakatwand ist zulässig, die Beleuchtung darf dabei jedoch nur aus der Plakatwand selbst erfolgen.

4. Werbeanlagen in Form beweglicher Körper, Blinklichter / Blinkschaltung, laufender Schriftbänder / Laufschaltung und Wechsellichtanlagen / Wechselschaltung sowie Lichtprojektionen an Außenwände sind generell unzulässig (u.a. Videowalls).

5. Warenautomaten sind grundsätzlich nur zulässig, soweit sie fest mit einer Gebäudewand verbunden werden und eine max. Größe von 1,20 m^2 aufweisen. Größere Warenautomaten können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie an der Stätte der Leistung aufgestellt werden und das Grundstück eine Größe von mind. 2.000 m^2 aufweist. Hinsichtlich des Aufstellorts können dabei Abweichungen auf Antrag bei der Kreisstadt Merzig zugelassen werden.
Blinklichter / Blinkschaltung, laufender Schriftbänder / Laufschaltung und Wechsellichtanlagen / Wechselschaltung sowie Lichtprojektionen sind im Bereich von Warenautomaten unzulässig.
Pro Gebäude ist maximal ein Warenautomat zulässig. Mehrere Warenautomaten können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie in einem Gebäude aufgestellt werden (Automatenladen).

6. Je Gewerbeeinheit sind max. 2 Dropflags zulässig. Die Höhe des Erd- bzw. Sockelgeschosses darf durch die Dropflags nicht überschritten werden. Eine sichere Befestigung ist zu gewährleisten. Darüber hinaus ist ab einer Grundstücksgröße von 2.000 m^2 je 1.000 m^2 zudem 1 Werbefahne mit einer Fahnengröße von max. 4,00 m^2 zulässig. Fest montierte Fahnen dürfen eine Höhe von max. 6,00 m aufweisen und sind mit einem Abstand von mind. 2,00 m zum Gebäude aufzustellen. Die Fahnen sind ausschließlich im Bereich des Privat-/Gewerbegrundstücks zulässig. Im Bereich von öffentlichen Flächen sind sie nur nach vorheriger Genehmigung zulässig.

§ 6
Abweichungen

(1) Von den Festsetzungen dieser Satzung können in begründeten Fällen auf Antrag Abweichungen zugelassen werden, wenn die örtlichen Verhältnisse und öffentliche Belange nicht entgegenstehen oder die Einhaltung der Anforderungen der Satzung zu einer nicht beabsichtigten Härte führt und die Kreisstadt Merzig der Abweichung zustimmt.

(2) Bei Werbeanlagen für zeitlich begrenzte Veranstaltungen (Ausstellungen, Messen, etc.) können Abweichungen von dieser Satzung für einen der Veranstaltungsdauer angemessenen Zeitraum zugelassen werden (z.B. Weihnachten). Die Träger solcher Werbung haben dafür zu sorgen, dass die Werbeanlagen innerhalb von 14 Tagen nach Beendigung der Veranstaltung entfernt werden.

§ 7
Aufhebung von Rechtsvorschriften

Mit Inkrafttreten dieser Örtlichen Bauvorschriften treten bereits von der Kreisstadt Merzig erlassene Vorschriften über Werbeanlagen- und Warenautomaten außer Kraft. Diese Satzung ersetzt dabei auch die Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung der Kreisstadt Merzig aus dem Jahr 2014.

§ 8
Kollisionsregeln

(1) Die Regelungen dieser Satzung gehen den Regelungen für Werbeanlagen in Bebauungsplänen, die vor Erlass dieser Werbeanlagensatzung in Kraft getreten sind, vor.

(2) Sofern Bebauungspläne, die nach Inkrafttreten dieser Satzung erlassen wurden, für Werbeanlagen speziellere Regelungen treffen, gehen diese Bestimmungen den Bestimmungen der Werbeanlagensatzung vor.

§ 9
Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig nach § 87 Abs.1 Nr.1 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig bauliche Anlagen / Werbeanlagen / Warenautomaten entgegen den Festsetzungen der §§ 3 bis 6 dieser Örtlichen Bauvorschriften errichtet oder ändert.

(2) Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

§ 10
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Diese Satzung gilt nicht für Werbeanlagen und Warenautomaten, die vor ihrem Inkrafttreten rechtmäßig errichtet worden sind.

Merzig, Datum, Siegel

Der Oberbürgermeister

Fazit

Mit der 1. Fortschreibung der Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung wird die Kreisstadt Merzig ihrem Ziel gerecht, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Nachfrage nach Werbeflächen und den Anforderungen an Stadtgestaltung und Stadtbildpflege zu schaffen.

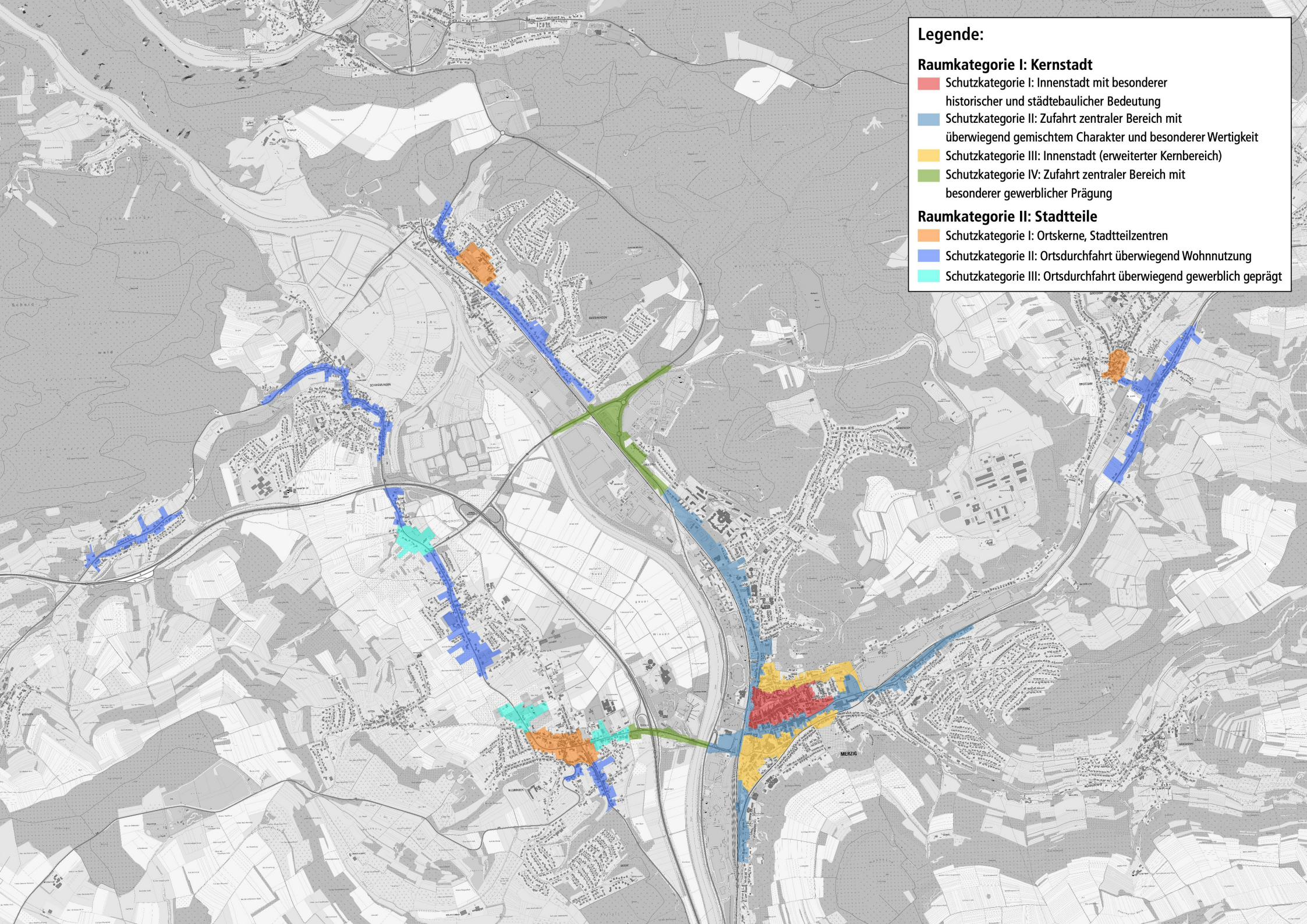
Die Erfahrungen aus der praktischen Umsetzung der Satzung haben zu notwendigen Anpassungen geführt, um dieses Ziel noch effektiver zu verfolgen.

So werden städtebauliche, architektonische und gestalterische Fehlentwicklungen im Stadtbild auch zukünftig vermieden, während den Gewerbetreibenden gleichzeitig genügend Freiraum für Werbemaßnahmen gewährt wird.



KERN PLAN

Herausgeber/Impressum: Kernplan GmbH · Dipl.-Ing. Hugo Kern · Dipl.-Ing. Sarah End
Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen · Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70 · www.kernplan.de · info@kernplan.de
Auftraggeber: Kreisstadt Merzig · Oberbürgermeister Marcus Hoffeld · Brauerstraße 5 · 66663 Merzig
Bildnachweis: Kernplan GmbH
Rechte: Vervielfältigung, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH


Legende:
Raumkategorie I: Kernstadt
Schutzkategorie I: Innenstadt mit besonderer historischer und städtebaulicher Bedeutung
Schutzkategorie II: Zufahrt zentraler Bereich mit überwiegend gemischtem Charakter und besonderer Wertigkeit
Schutzkategorie III: Innenstadt (erweiterter Kernbereich)
Schutzkategorie IV: Zufahrt zentraler Bereich mit besonderer gewerblicher Prägung
Raumkategorie II: Stadtteile
Schutzkategorie I: Ortskerne, Stadtteilzentren
Schutzkategorie II: Ortsdurchfahrt überwiegend Wohnnutzung
Schutzkategorie III: Ortsdurchfahrt überwiegend gewerblich geprägt
MERZIG

2025/0466
Beschlussvorlage
öffentlich

merzig

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:	*Datum:*
311 Stadtplanung und Umwelt	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 widerspräche 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.

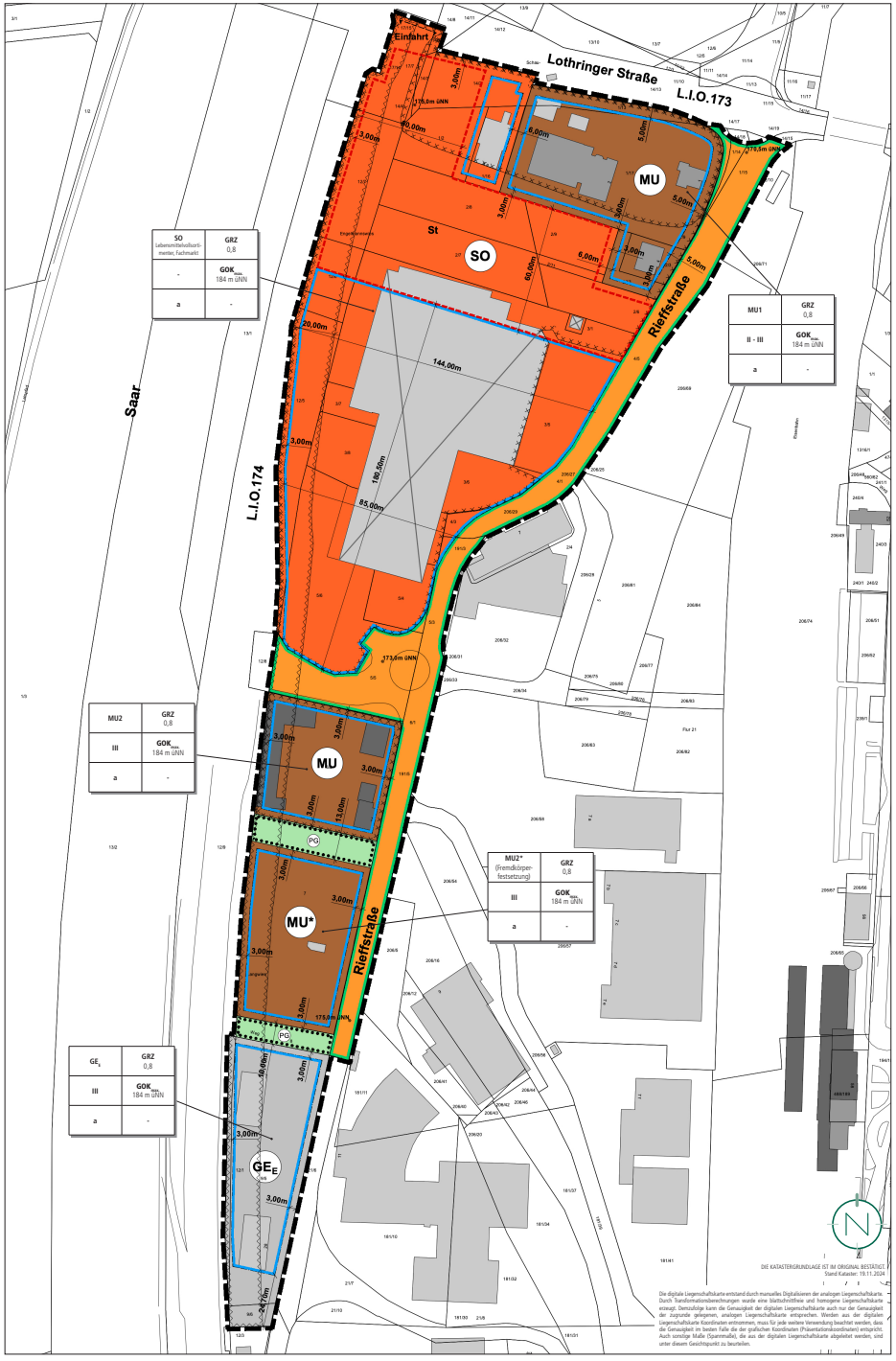
Auswirkungen auf das Klima:

Detaillierte Aussagen hierzu können der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden.

Anlage/n

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

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Die digitale Liegenschaftskarte entstand durch manuelles Digitalisieren der analogen Liegenschaftskarte. Durch Transformationsberechnungen wurde eine blattschnittfreie und homogene Liegenschaftskarte erzeugt. Demzufolge kann die Genauigkeit der digitalen Liegenschaftskarte auch nur der Genauigkeit der zugrunde gelegenen, analogen Liegenschaftskarte entsprechen. Werden aus der digitalen Liegenschaftskarte Koordinaten entnommen, muss für jede weitere Verwendung beachtet werden, dass die Genauigkeit im besten Falle die der grafischen Koordinaten (Präsentationskoordinaten) entspricht. Auch sonstige Maße (Spannmaße), die aus der digitalen Liegenschaftskarte abgeleitet werden, sind unter diesem Gesichtspunkt zu beurteilen.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

- GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
- MU — URBANES GEBIET (MU) (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 6A BAUNVO)
- MU* — URBANES GEBIET (MU); HIER: FREMDKÖRPERFESTSETZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 6A BAUNVO I. V. M. § 1 ABS. 10 BAUNVO)
- GE_E — EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET (GE_E) (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 8 BAUNVO I. V. M. § 1 ABS. 4 BAUNVO)
- SO — SONSTIGES SONDERGEBIET, ZWECKBESTIMMUNG „LEBENSMITTELVOLLSORTIMENTER, FACHMARKT" (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 11 ABS. 3 BAUNVO)
- GRZ — GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 19 BAUNVO)
- III — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTMASS) (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB I.VM. § 20 BAUNVO)
- II - III — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (MINDEST- UND HÖCHSTMASS) (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB I.VM. § 20 BAUNVO)
- $GOK_{max.}$ — HÖHE BAULICHER UND SONSTIGER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS, HIER: GEBÄUDEOBERKANTE (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO)
- a — ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 4 BAUNVO)
- BAUGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)
- St — FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)
- UMGRENZUNG DER VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDEN SCHUTZFLÄCHEN BZW. FLÄCHEN DIE NUR EINGESCHRÄNKT BEBAUBAR SIND, HIER: BAUVERBOTSZONE LANDESSTRASSE 1. ORDNUNG (SIEHE AUCH § 24 SSTRG) (§ 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN, HIER: EIN- UND AUSFAHRTBEREICH LOTHRINGER STRASSE (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- PG — PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)
- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB)
- FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 B BAUGB)
- FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND (KENNZEICHNUNG) (§ 9 ABS. 5 BAUGB)
- ABRISS DES GEBÄUDEBESTANDES/ DER BAULICHEN ANLAGE
- ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

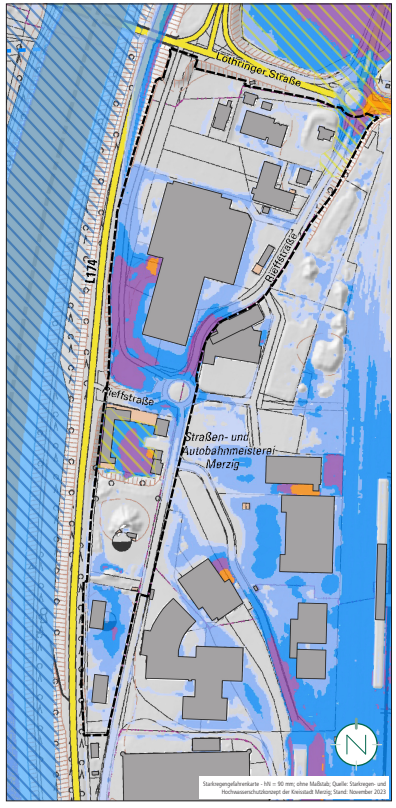
Art der baulichen Nutzung	GRZ
Vollgeschosse	Höhe der baul. Anlagen
Bauweise	

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes 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).
- 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. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).
- Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. Februar 2025 (Amtsbl. I. S. 369_2).
- § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (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).
- 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).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) (Art. 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege) vom 13. Juni 2018 (Amtsbl. 2018, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 260 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. I S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 173 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtsbl. 2002 S. 990), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Oktober 2024 (Amtsbl. I S. 854).

STARKREGENGEFAHRENKARTE (HN = 90 MM)



VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat hat am __.__.____ die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Vordere Rieffstraße" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).

Merzig, den __.__.____

Der Oberbürgermeister
i.V. Der Bürgermeister

- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 des Bebauungsplanes im Internet, inklusive einer Auslegung beschlossen (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, 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 den Bebauungsplan 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, 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 Satzung 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 ausgefertigt.

Merzig, den __.__.____

Der Oberbürgermeister
i.V. Der Bürgermeister

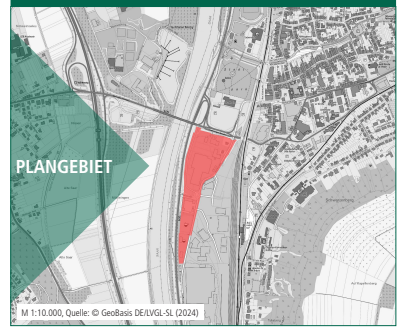
- Der Satzungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB, ferner auf Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche gem. § 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
i.V. Der Bürgermeister

Vordere Rieffstraße

Bebauungsplan in der Kreisstadt Merzig, Stadtteil Merzig-Kernstadt



Bearbeitet im Auftrag der
Kreisstadt Merzig
Brauerstraße 5
66663 Merzig

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

Stand der Planung: 26.05.2025
ENTWURF

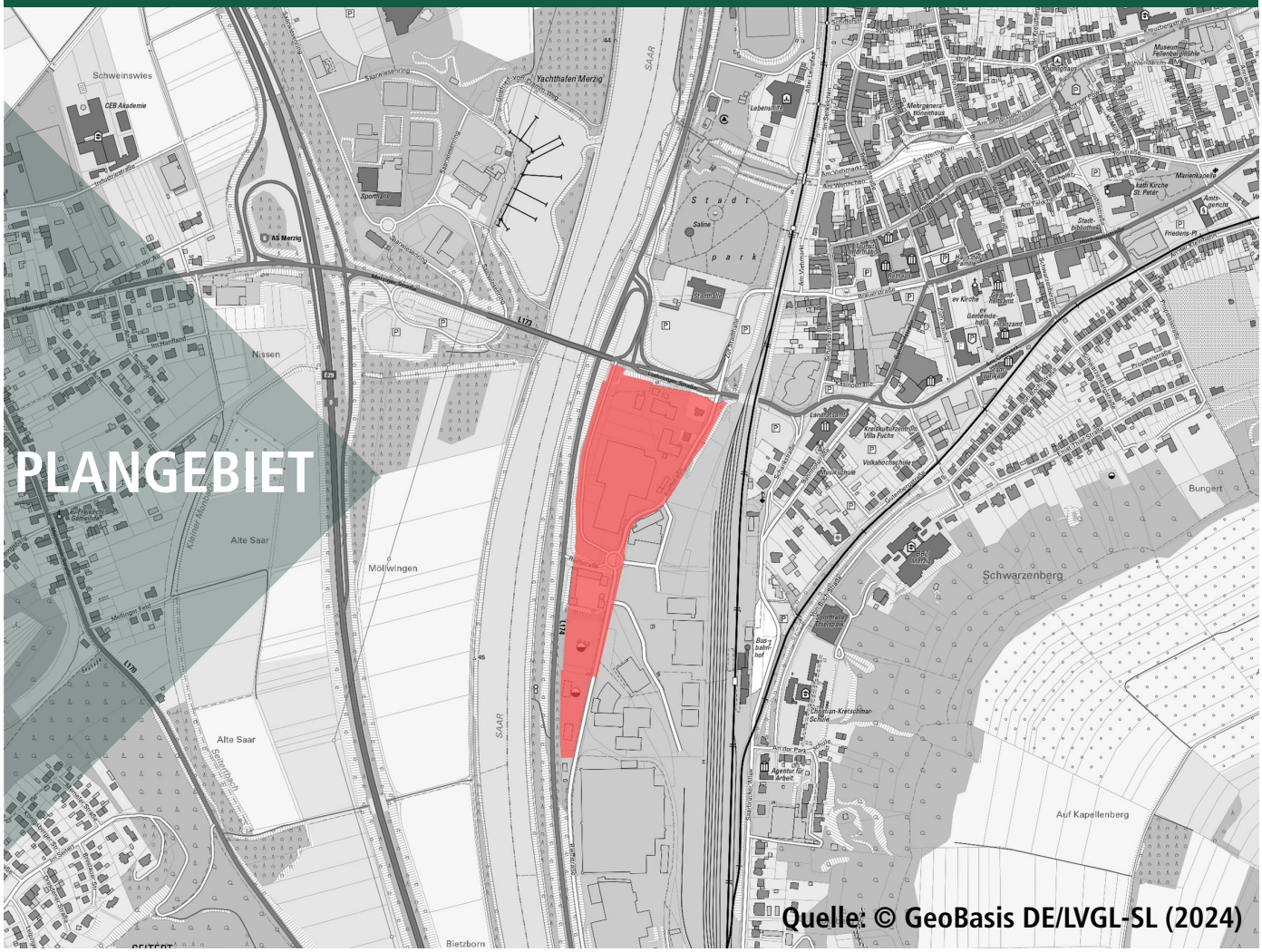
Maßstab 1:1.000 im Original
Verkleinerung ohne Maßstab

0 10 50 100

KERN PLAN

Teil B: Textteil
Vordere Rieffstraße

Bebauungsplan in der Kreisstadt Merzig, Stadtteil Merzig-Kernstadt



Quelle: © GeoBasis DE/LVGL-SL (2024)

Bearbeitet im Auftrag der
Kreisstadt Merzig
Brauerstraße 5
66663 Merzig

Stand der Planung: 26.05.2025
Entwurf

Als Teil B der Satzung ausgefertigt

Merzig, den __.__.____

_____
Der Oberbürgermeister
i.V. Der Bürgermeister

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*)	Gemäß § 6a BauNVO wird als Art der baulichen Nutzung ein Urbanes Gebiet festgesetzt. Zulässig sind: - 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. Nicht zulässig sind gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO: - Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Merziger Sortimentsliste, - Vergnügungsstätten, - Tankstellen. 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). Nicht zentrenrelevante Sortimente im Sinne des Einzelhandelskonzeptes 2025 der Kreisstadt Merzig sind: 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, Wohnmobilzubehör, Outdoor-Artikel, Sport- und Freizeitboote, Fahrräder und -zubehör I Kfz- und Motorradzubehör I Waffen, Jagd- und Angelsportgeräte / -zubehör 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 Lärmbeeinträchtigungen der Umgebungsnutzung resultieren. („Fremdkörperfestsetzung“)	§ 6a BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 10 BauNVO

1.2. Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_E)	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. Zulässig sind: - Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, - Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO - 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. 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: - Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie, - Vergnügungsstätten, - Tankstellen. 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). 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 m^2 nicht überschreiten.	§ 8 i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO

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. 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 Gesamt-Verkaufsfläche 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, Wohnmobilzubehör, 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 Techniksortimente (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, Einkauswagenboxen, 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)	§ 11 Abs. 3 BauNVO

1.4. Bedingte Zulässigkeit im Bereich der Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen	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.	§ 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	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. 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. 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. 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.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO
2.2. Grundflächenzahl	Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO auf 0,8 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. 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.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

2.3. Zahl der Vollgeschosse	Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird für die Urbanen Gebiete (MU) bzw. Gewerbegebiete (GE_E) gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt. Im Bereich des Urbanen Gebietes MU1 entlang der Lothringer Straße (nördlicher Geltungsbereich) wird zudem eine Mindestanzahl der Vollgeschosse definiert.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO
3. Bauweise	Siehe Plan. 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.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	Siehe Plan. 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. 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. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
5. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen	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. Fahrradstellplätze sind unter Einhaltung der Bestimmungen der LBO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO
6. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier: Bauverbotszone Landesstraße I. Ordnung (siehe auch § 24 SStrG)	Siehe Plan. 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.	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
7. Öffentliche Straßenverkehrsfläche	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
8. Anschluss an Verkehrsflächen, hier: Ein- und Ausfahrtbereich Lothringer Straße	Siehe Plan. Einfahrten vom festgesetzten Urbanen Gebiet (MU1) und Sondergebiet zur Lothringer Straße (L 173) sind abseits der öffentlichen Verkehrsflächen nur im entsprechend festgesetzten Einfahrtsbereich zulässig. Ausfahrten zur Lothringer Straße (L 173) sind abseits der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig. Ein- und Ausfahrten zur Rieffstraße bleiben hiervon unberührt. Ein- und Ausfahrten zur Landesstraße 1. Ordnung (L 174) sind abseits der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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.	**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. Zur langfristigen Sicherung der Habitatqualität für die Lokalpopulation der Mauereidechse hat eine Habitataufwertung durch Anlegen geeigneter Steinbiotope 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.	
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.	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 Gehölzanpflanzungen sind einheimische und regionaltypische Arten der Pflanzenliste zu verwenden. Bei den Anpflanzungen sind die DIN 18320, DIN 18915, DIN 18916, DIN 18919, DIN 18920 sowie die FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen (Teil1 und 2), FLL ZTV Baumpflege und FLL Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen zu beachten. Erfolgte Anpflanzungen und deren dauerhafte Pflege unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.	
13.2.	**Pflanzenliste:** Spitzahorn (Acer platanoides) Götterbaum (Ailanthus altissima) Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia) Stadtlinde / Kaiserlinde (Tilia cordata / vulgaris) Platane (Platanus acerifolia) Baumhasel (Corylus colurna) Japanischer Schnurbaum (Sophora japonica) Einblättrige Robinie (Robinie pseudoacacia) Mindestqualität der Hochstämme: 3-4 mal verpflanzt, mind. 20-25 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1 m Höhe.	

13.3.	**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 m^3 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. Die Größe der Pflanzgrube muss mindestens 12 m^3 betragen. Die offene Baumscheibe einer überbauten Baumgrube muss mindestens 6 m^2 groß sein (Innenmaß, gemessen zwischen Betonrückenstützen Bordstein), unbefestigt und ohne Verdichtungen. Auf den Baumscheiben ist ein Anfahr- und Überfahrschutz aus Stein oder Metall einzubauen. Soweit das geforderte Substratvolumen mit der offenen Baumscheibe nicht erzielt werden kann, sind unter den unmittelbar angrenzenden befestigten Flächen belüftete Baumsubstrate einzubauen. Es sind Substrate mit Eigenschaften gemäß FLL-Richtlinie "Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 + 2" zu verwenden. Grundsätzlich ist ein Stammschutz anzubringen. Als Mindeststandard für die Baumverankerung ist ein Dreibock vorzusehen. 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. 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. 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.	
13.4.	**Dachbegrünung:** Dächer mit einer Neigung von weniger als 20° sind bei einer zusammenhängenden Fläche ab 10 m^2 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.	
13.5.	**Fassadenbegrünung:** Mauern und großflächige, (überwiegend) fensterlose Außenwände von Gebäuden (Fläche größer 30 m^2) sind mindestens zu 15 % mit geeigneten Rankgehölzen oder Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. 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.	

13.6.	**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 begrünten Grünfläche mit Gehölzstrukturen entwickelt. Die Anlage von Steinbiotopen aus artenschutzrechtlichen Gründen (siehe auch 11.6.) ist innerhalb der Fläche zulässig.	
14. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Siehe Plan. 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. 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).	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
15. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vordere Rieffstraße" ist in der Planzeichnung festgesetzt.	§ 9 Abs. 7 BauGB
16. Abwasserbeseitigung	- 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
17. Örtliche Bauvorschriften		§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 LBauO
17.1.	- Dacheindeckungen in glänzenden / reflektierenden Materialien sind unzulässig. - Fassadenverkleidungen aus glänzenden / reflektierenden Materialien und Keramikplatten sind unzulässig.	
17.2.	- 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.	
17.3.	- Öffentlich einsehbare Stellflächen für Müll- und Abfallbehälter sind mit hochwachsenden oder rankenden Gehölzen sichtwirksam einzugrünen oder einzuhausen.	

17.4.	- Eine ausreichende Anzahl an Abstellplätzen für Fahrräder soll auf dem Baugrundstück hergestellt werden. Orientierung geben dabei folgende Richtzahlen: - 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).	
17.5.	- 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.	
18. Kennzeichnungen	Für das Plangebiet weist das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen folgende Einträge auf: - Merzig 1 - Saaraue, Lothringer Straße, Altablagerung / Altlast (gesichert) - Holzwerk Hartfuss KG, Rieffstraße, Altstandort / Altlastverdachtsfläche - Betriebstankstelle Straßenmeisterei 4, Rieffstraße 24, Altstandort / Altlast (teilsaniert)	§ 9 Abs. 5 BauGB

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.	

20.6.	**Werbeanlagen** - 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.	
20.7.	**Normen, Richtlinien** - 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:

merzig

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

KERN PLAN

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 (Kaufland) 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 Gemeinbedarfsfläche (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 Parkplatzflächen.

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, dass die leistungsfähige Abwicklung der Verkehre untersuchen wird.



Drohnenaufnahme 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.



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

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 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 Einzelhandelssortimente ergeben sich für die Rieffstraße Ergänzungspotenziale im periodischen Bedarf, insbesondere für Nahrungs- und Genussmittel. Der Ausbau des Fachmarktzentrums kann weitere Kaufkraft aus dem Merziger Umland binden und Synergieeffekte für die Innenstadt generieren.

Die Versorgungsbereiche an der Rieffstraße und in Brotdorf sind im Rahmen der Überarbeitung im Flächennutzungsplan als Versorgungsbereich „Lebensmittel-Nahversorgung" auszuweisen. Der Schwerpunkt liegt dabei auf Lebensmitteleinzelhandel und Grundversorgung. Für Einzelhandelsansiedlungen oder Erweiterungsvorhaben sind die Vorgaben der Sortimentsliste und deren Neuerungen einzuhalten. Die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe (z. B. auf vorhandenen Freiflächen oder am ehemaligen Kaufland-Standort) ist zu begrüßen, um Kaufkraftabflüsse zu reduzieren und Ergänzungspotenziale auszuschöpfen. Dabei gilt es für die Kreisstadt Merzig vorab die Schädlichkeit von Ansiedlungen oder Erweiterungen prüfen zu lassen und entsprechende Sortiments- und Verkaufsflächenvorgaben zu tätigen. 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, sodass letztlich ein stimmiges Gesamtbild entsteht.

Handelsstrategie 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 Belebung 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.

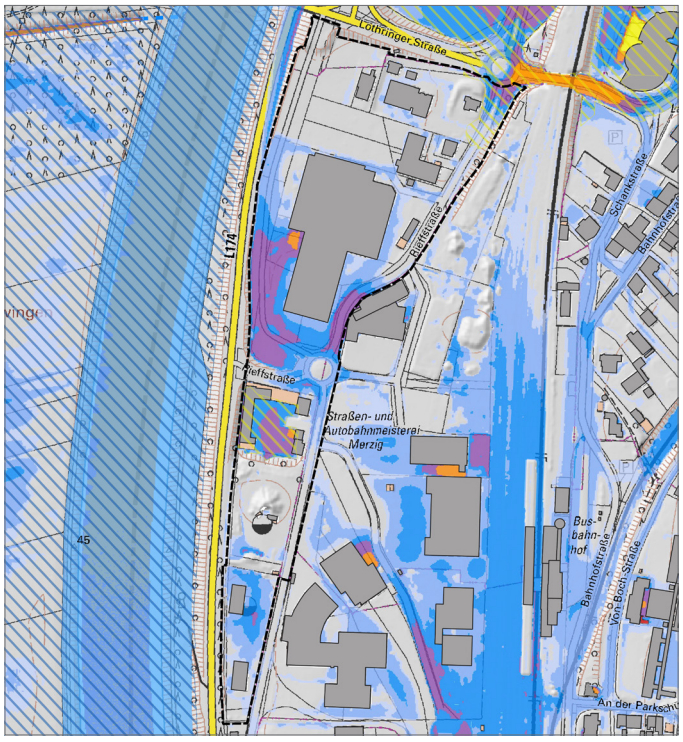


Drohnenaufnahme aus westlicher Richtung auf südliches Plangebiet (u. a. Betonwerk); im Hintergrund Bahngleise und Bahnhof Merzig

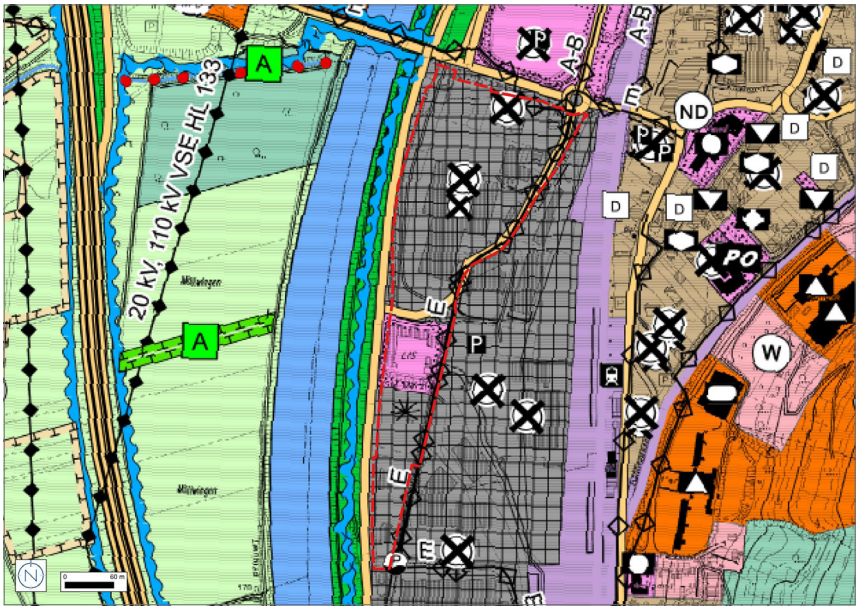
Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

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 Bebauungsplan und Vorranggebiete LEP 2004 / 2006; Bearbeitung: Kernplan
Zu beachtende Ziele und Grundsätze I Überprüfung der Kompatibilität mit dem Landesentwicklungsplan Siedlung	• **(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) Beeinträchtigungsverbot:** „Neuansiedlungen, Erweiterungen bzw. Nutzungsänderungen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen dürfen das Zentrale-Orte-Gefüge des Landes sowie die Funktionsfähigkeit des jeweiligen zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereiches des zentralen Ortes (Standortgemeinde) sowie der benachbarten zentralen Orte (Nachbargemeinden) nicht beeinträchtigen (Beeinträchtigungsverbot). Dies gilt insbesondere für solche Standortgemeinden, in denen der Erfolg von städtebaulichen Maßnahmen zur funktionalen Stärkung oder Stabilisierung von Stadt- und Ortskernen in Frage gestellt wird, z. B. bei städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen." • **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 Beeinträchtigungsverbot 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 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 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 sind dem Umweltbericht zu entnehmen (Fertigstellung zur Auslegung).	

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	• 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	• Innerhalb des Plangebietes keine Bebauungspläne vorhanden. • In der näheren Umgebung bzw. angrenzend an das Plangebiet verschiedene Bebauungspläne vorhanden: • 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	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: • 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.

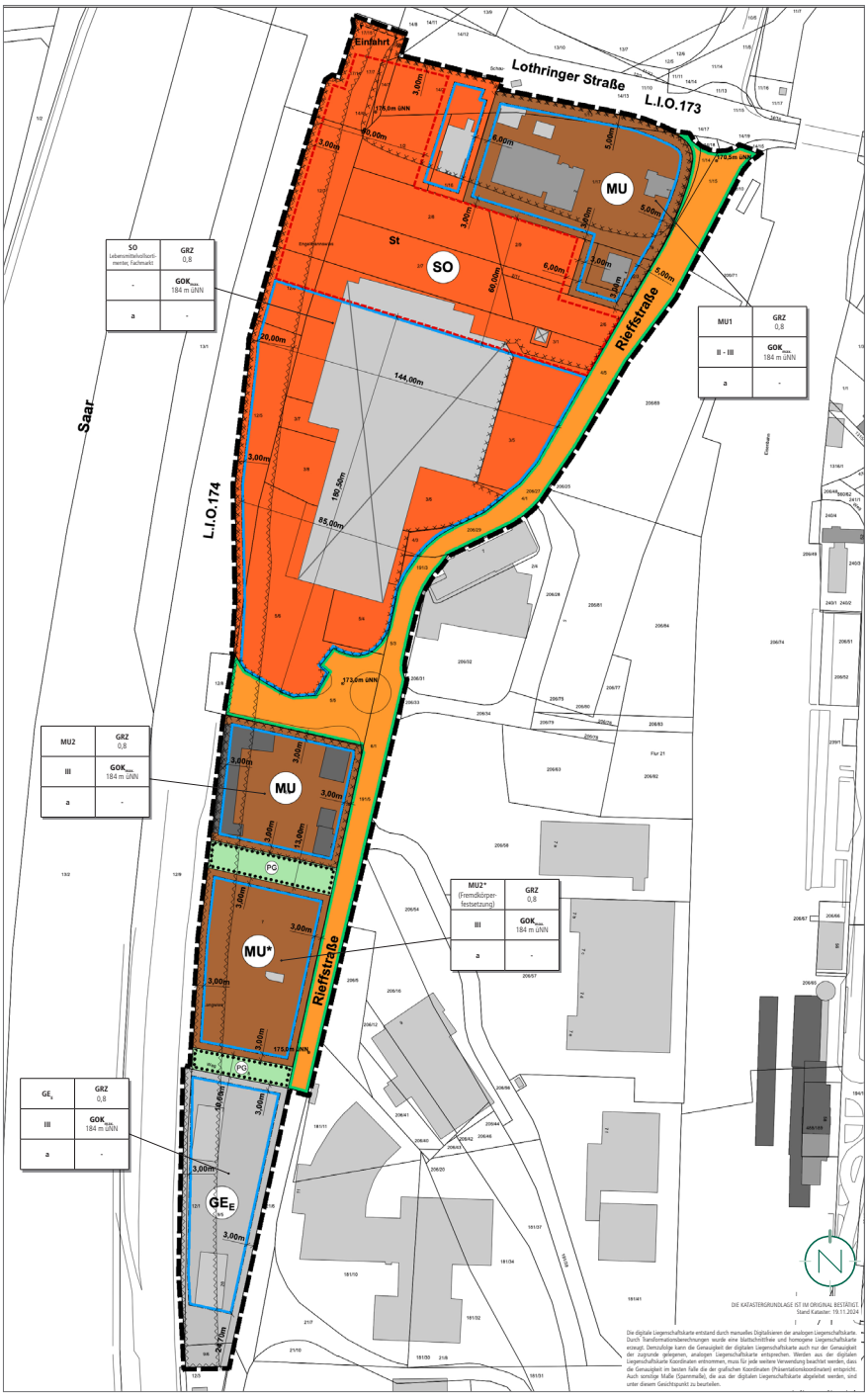
Urbane Gebiete dienen gem. § 6a Abs. 1 BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss dabei gem. BauNVO nicht gleichgewichtig sein. Somit kann eine flexible Nutzungsmischung 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 Baunutzungsverordnung. 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 Sortimentsliste 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 Umgebung 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 Baumasse 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 Überschreitungsbefugnis 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 Sondergebiete. 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 anteilsmäßige 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 (Staffelgeschoss, 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 Baukörpers, 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 lokalklimatische 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-

bietes 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 vermeiden 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 könnte. 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.

2025/0467
Beschlussvorlage
öffentlich

Beschluss zur Ausweisung der Rieffstraße als Nebenzentrum gemäß Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Merzig 2024

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

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

Beschlussvorschlag

Es wird beschlossen, die Rieffstraße als Nebenzentrum, gemäß Ziel 46 des Landesentwicklungsplanes des Saarlandes (Teilabschnitt Siedlung von 2006), auszuweisen.

Sachverhalt

Die Rieffstraße hat sich in den vergangenen Jahren als leistungsstarker Einzelhandelsstandort mit großflächigen Betrieben (z. B. Möbelpark, Aldi Süd, Lidl, dm) etabliert und erfährt derzeit weitere Entwicklungsimpulse (Modernisierungen von Aldi und Lidl, Neuansiedlung von Edeka, geplante Rückkehr von Kaufland). Der Standort liegt in städtebaulich integrierter Lage im Eingangsbereich der Kreisstadt sowie Übergangsbereich zur Innenstadt und erfüllt eine ergänzende Versorgungsfunktion für das Mittelzentrum Merzig und das weitere Einzugsgebiet.

Das Ziel der Kreisstadt Merzig ist es, den Bereich des Fachmarktzentrums „Rieffstraße“ (südlich der Lothringer Straße) zukünftig zu einem urbanen, gemischt genutzten, 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 hierfür wurden im Vorfeld insbesondere mit der Handelsstrategie „Handel 3.0“ und dem Masterkonzept „Fachmarkt. Quartier. Rieffstraße“ bereits erarbeitet. Das 2024 fortgeschriebene Einzelhandelskonzept sieht die Rieffstraße als wichtigen Ergänzungsstandort zum zentralen Versorgungsbereich in der Merziger Innenstadt.

Der Beschluss, die Rieffstraße als Nebenzentrum auszuweisen, dient vor diesem Hintergrund dazu, eine rechtssichere Grundlage für die Steuerung von Ansiedlungen zu schaffen und zukünftige Entwicklungen zielgerichtet zu begleiten. Die Ausweisung als Nebenzentrum soll nachfolgend redaktionell in das im Dezember beschlossene Einzelhandelskonzept aufgenommen werden. Inhaltliche Änderungen ergeben sich hierdurch nicht.

Die Ausweisung erfolgt unter Berücksichtigung der Vorgaben des Landesentwicklungsplanes, wonach in Mittelzentren großflächige Einzelhandelseinrichtungen auch in Nebenzentren zulässig sind, sofern sie der Versorgungsfunktion des Nebenzentrums angemessen sind, bezogen auf Größenordnung, Warensortiment und Einzugsbereich eine Ergänzungsfunktion zum zentralen Versorgungsbereich übernehmen und an einem städtebaulich integrierten Standort realisiert werden.

Das Nebenzentrum liegt innerhalb des Stadtgebietes Merzig und bezieht sich auf den Bereich der vorderen Rieffstraße. Begrenzt wird es durch die Verkehrsflächen der Lothringer Straße (L 173) im Norden und der L 174 im Westen sowie durch die Bahngleise im Osten und das Werksgelände von Villeroy & Boch im Süden.

Die genauen Grenzen sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Er umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 13,0 ha.

Finanzielle Auswirkungen:
keine

Auswirkungen auf das Klima:

Es treten keine negativen Auswirkungen auf das Klima aus.

Anlage/n

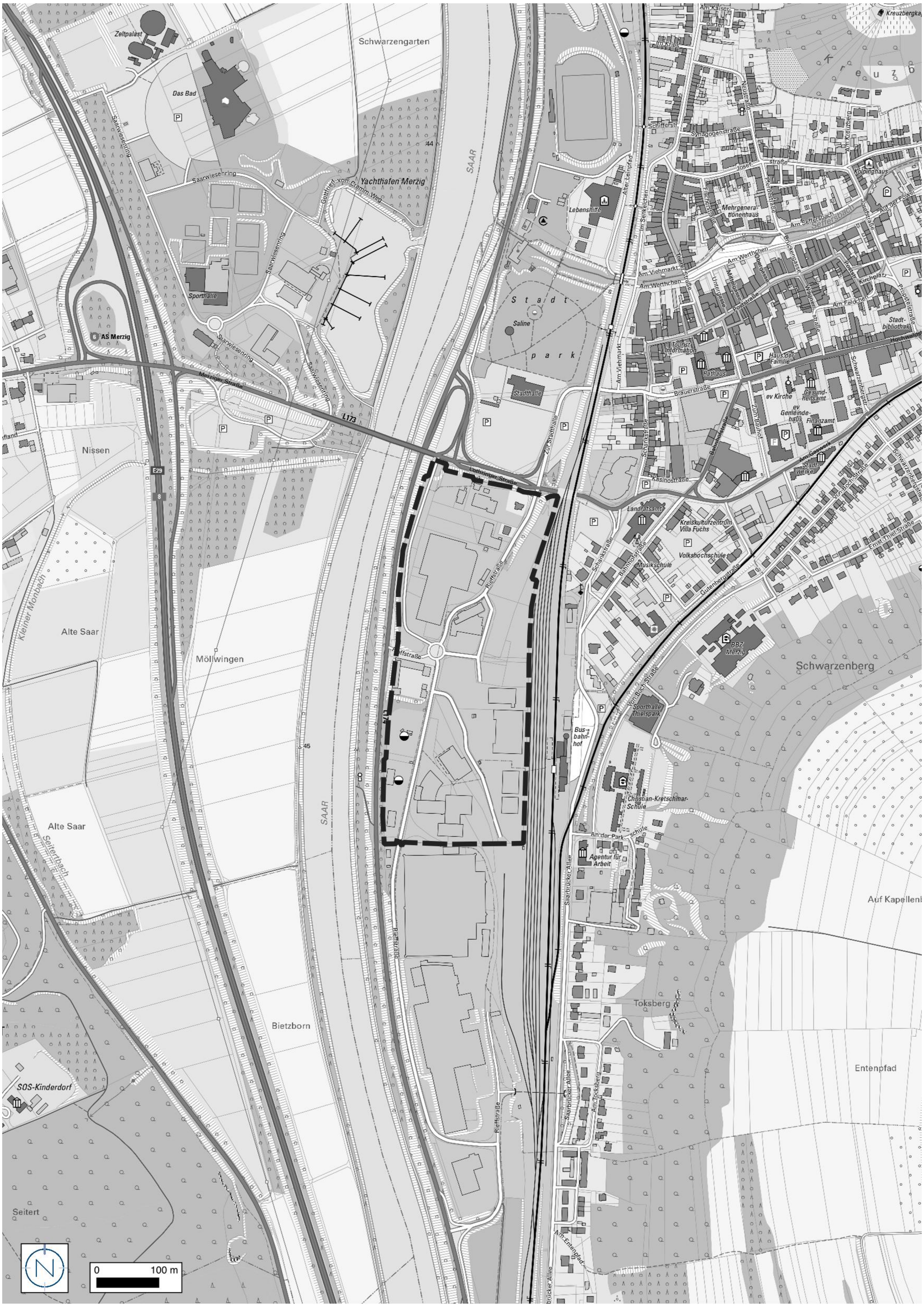
1 Lageplan Nebenzentrum (öffentlich)

Lagepläne, o.M.

Ausgewiesenes Nebenzentrum „Rieffstraße“ in der Kreisstadt Merzig, Stadtteil Merzig-Kernstadt



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



Quelle: © GeoBasis DE/LVGL-SL (2025); Bearbeitung: Kernplan

2025/0477
Beschlussvorlage
öffentlich

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 Öffentlich-keit 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

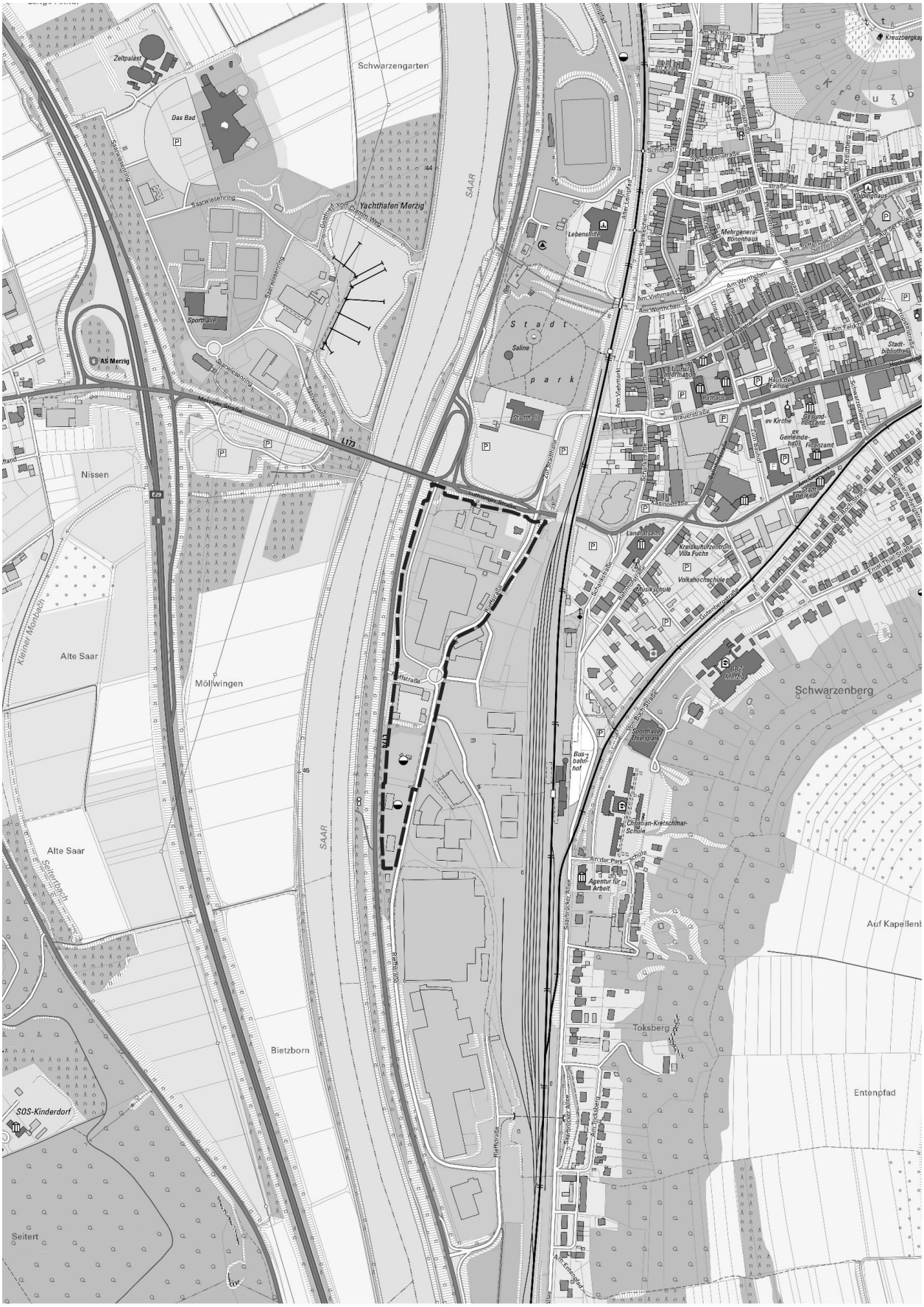
1 Lageplan (öffentlich)
2 PLAN (öffentlich)
3 BEGRÜNDUNG (öffentlich)

Lagepläne, o. M.

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

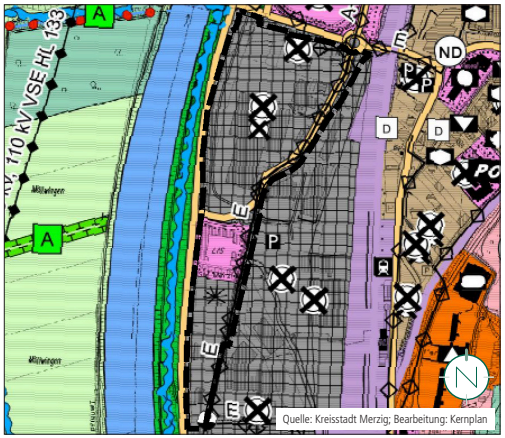


Quelle und Stand Katastergrundlage: LVGL, 19.11.2024; Bearbeitung: Kernplan

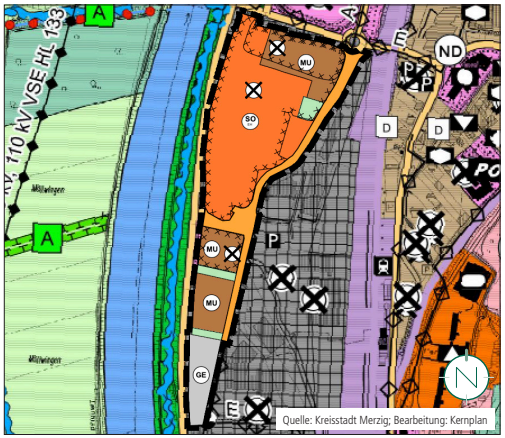


Quelle: © GeoBasis DE/LVGL-SL (2024); Bearbeitung: Kernplan

BISHERIGE DARSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS



TEILÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS



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).
- 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

Saarbrücken, den __.__.____

- 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

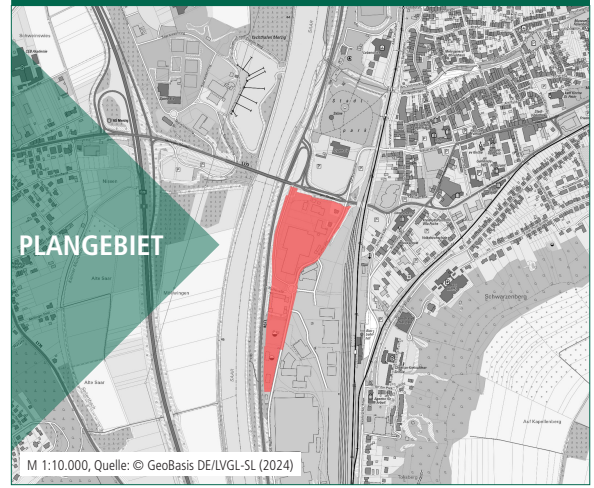
GESETZLICHE GRUNDLAGEN

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 Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (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



Bearbeitet im Auftrag der
Kreisstadt Merzig
Brauerstraße 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

Vordere Rieffstraße

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

ENTWURF

26.05.2025

KERN PLAN

Vordere Rieffstraße

Im Auftrag:

merzig

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

KERN PLAN

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.



Drohnenaufnahme 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.



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

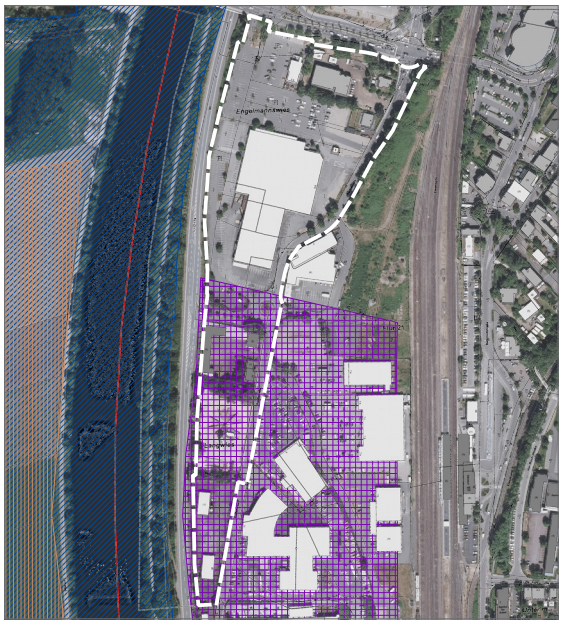
Umweltbericht

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

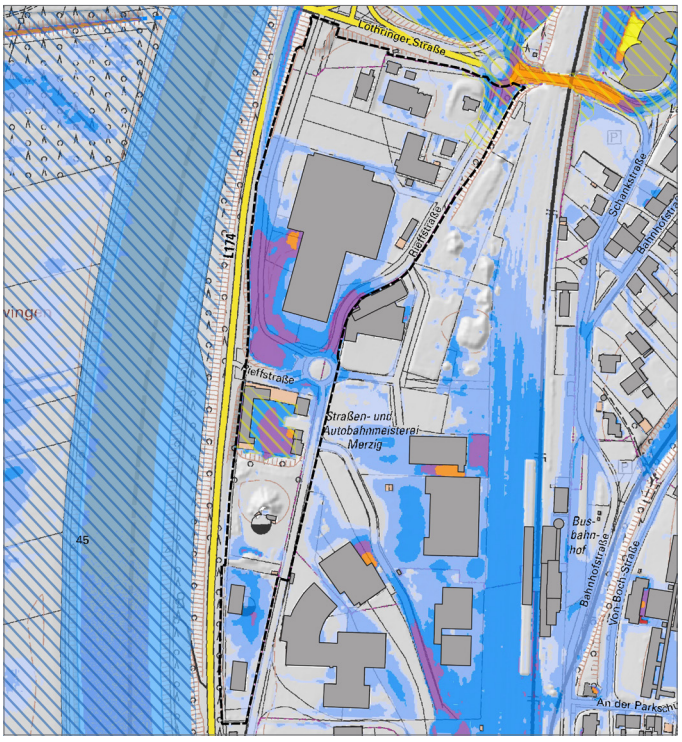


Drohnenaufnahme aus westlicher Richtung auf südliches Plangebiet (u. a. Betonwerk); im Hintergrund Bahngleise und Bahnhof Merzig

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 Einzelhandelswecken 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) Beeinträchtigungsverbot:** „Neuansiedlungen, Erweiterungen bzw. Nutzungsänderungen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen dürfen das Zentrale-Orte-Gefüge des Landes sowie die Funktionsfähigkeit des jeweiligen zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereiches des zentralen Ortes (Standortgemeinde) sowie der benachbarten zentralen Orte (Nachbargemeinden) nicht beeinträchtigen (Beeinträchtigungsverbot). Dies gilt insbesondere für solche Standortgemeinden, in denen der Erfolg von städtebaulichen Maßnahmen zur funktionalen Stärkung oder Stabilisierung von Stadt- und Ortskernen in Frage gestellt wird, z. B. bei städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen." • **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 Beeinträchtigungsverbot 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)

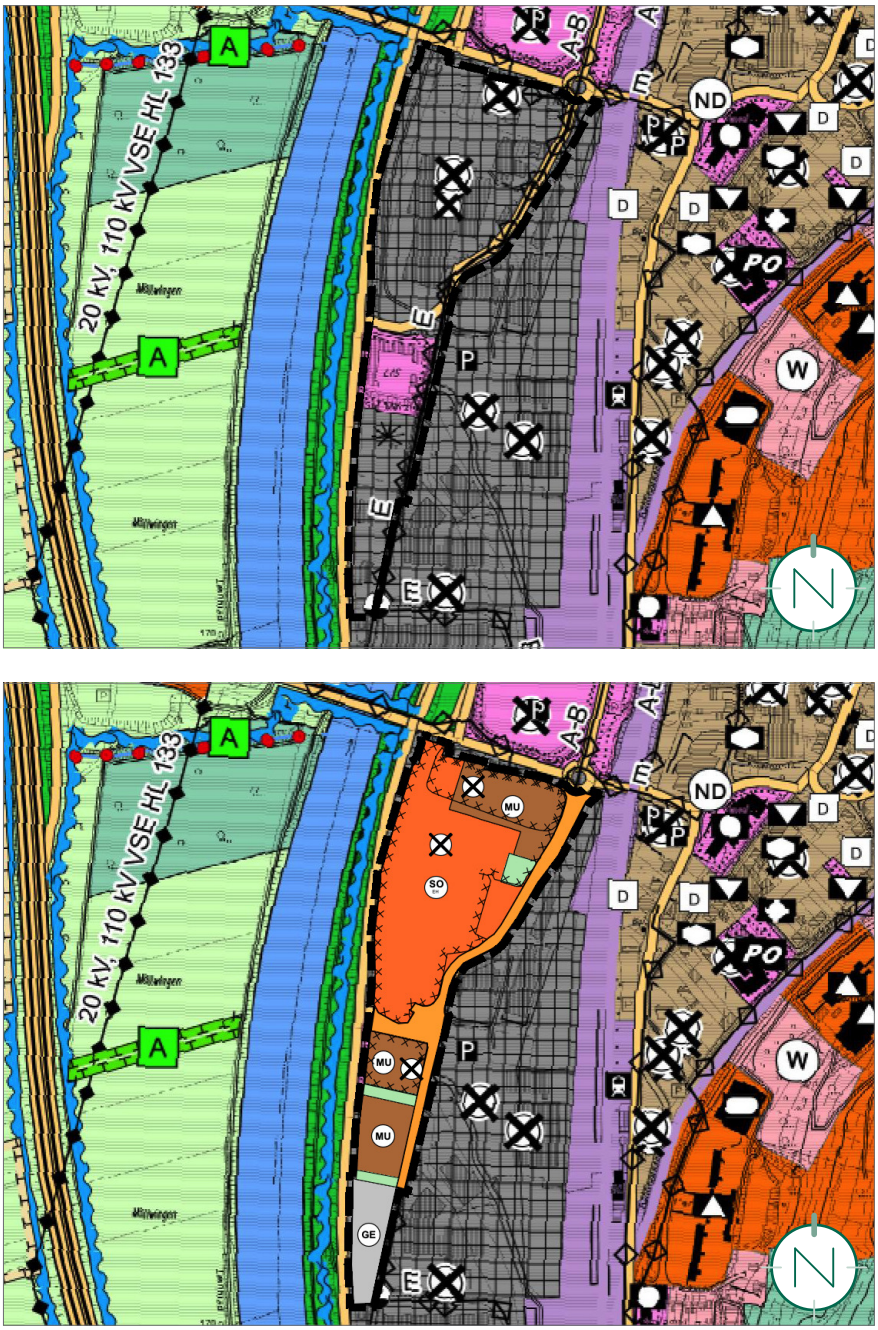
Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

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 bestehender Grünstrukturen im Gebiet sowie im Sinne der generellen Durchgrünung.



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

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 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 auf Ebene der Bebauungsplanung festgesetzt, 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 / 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 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

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 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 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 Nach-frage 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 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.

2025/0484
Beschlussvorlage
öffentlich

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) „Erweiterung Innenstadt“ im Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten“ in der Kreisstadt Merzig, Kernstadt
Billigung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts sowie
Beschluss über die Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Dienststelle:	*Datum:*
311 Stadtplanung und Umwelt	28.05.2025
Beteiligte Dienststellen:	

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

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig nimmt das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) „Erweiterung Innenstadt“ der Kreisstadt Merzig, bestehend aus dem Rahmenplan, dem Erläuterungsbericht mit Inhalten der Vorbereitenden Untersuchungen zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes sowie der Kosten- und Finanzierungsübersicht, zustimmend zur Kenntnis.

Weiterhin beschließt der Stadtrat der Kreisstadt Merzig die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 137 und 139 BauGB zu dem Entwurf des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) „Erweiterung Innenstadt“ Kreisstadt Merzig, durchzuführen. Die Verwaltung wird entsprechend beauftragt, die Beteiligung vorzubereiten und durchzuführen.

Sachverhalt

Das Stadtzentrum von Merzig stellt bereits heute einen attraktiven Standort zum Einkaufen, Wohnen, Arbeiten und zur Freizeitgestaltung dar. Dies liegt zum einen in den vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten sowie Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten begründet. Zum anderen wirken sich die Lage am Seffersbach und unweit der Saar, das angrenzende

Freizeit-, Sport- und Naherholungsgebiet „Saarpark“, die Nähe zu Frankreich und Luxemburg sowie die guten Verkehrsanbindungen positiv auf die Attraktivität Merzigs aus. Die in der Innenstadt zu verzeichnenden Entwicklungen und Anstrengungen der letzten Jahre (u.a. Aufwertungsmaßnahmen im Bereich des Stadtparks, Altstadtplatzes und am Seffersbach, Bau eines Wohnparks in der Hochwaldstraße, Rückbau- und Neubaumaßnahmen auf dem ehem. Markthallenareal) gilt es fortzusetzen. Die Merziger Innenstadt ist ein Aushängeschild – sie repräsentiert die Kreisstadt für Besucher nach außen und ist eine Visitenkarte der eigenen Bürger und Gewerbetreibenden. Mit dem vorliegenden ISEK „Erweiterung Innenstadt“ soll – in Ergänzung zum ISEK „Innenstadt Merzig“ (2023), das u.a. das an das Stadtzentrum angrenzende Freizeit-, Sport- und Naherholungsareal „Saarpark“, den Hauptbahnhof und den Bahnhaltepunkt „Stadtmitte Merzig“, die Trierer Straße als Zufahrtsbereich zum Stadtzentrum, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen und das Gewerbegebiet Rieffstraße umfasst – das eigentliche Stadtzentrum von Merzig insbesondere als attraktive und grüne Einkaufsstadt am Wasser sowie als Wohn- und Arbeitsstandort nachhaltig gestärkt und weiterentwickelt werden.

Handlungserfordernisse sowie Aufwertungs- und innerstädtische Entwicklungspotenziale zeigen sich insbesondere in den Bereichen Brauerstraße mit Umfeld (u.a. Christian-Kretzschmar-Platz, Rathausplatz, ehem. Markthallenareal) und im Verbund mit der Merziger Fußgängerzone (auch angesichts des zunehmenden Onlinehandels) sowie entlang des Seffersbachs (u.a. Gustav-Regler-Platz). Hinzu kommen vereinzelte Leerstände, teilweise baulich-gestalterische Mängel sowie Handlungsbedarf in Bezug auf die Gestaltung des öffentlichen und privaten Raums (u.a. Zufahrts- und Eingangsbereiche zum Stadtzentrum, innerörtliche Wegeverbindungen, Parkplätze, Gebäudevorflächen). Mit Unterstützung der Bund-Länder-Städtebauförderung möchte sich die Kreisstadt Merzig auf den Weg machen, ihr Stadtzentrum fit für die Zukunft zu machen. Eine weitere Aufwertung unserer lebendigen und lebenswerten Innenstadt mit attraktiven Einkaufsmöglichkeiten und einer hohen Aufenthaltsqualität ist das Ziel. Zudem soll das Stadtzentrum als Wohn- und Arbeitsstandort weiter an Attraktivität gewinnen. Nicht zuletzt gilt es bei allen Maßnahmen den Anforderungen des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung entsprechend Rechnung zu tragen und eine ökologisch orientierte Planung zu forcieren.

Die Basis hierfür bildet das im Jahr 2014 beschlossene Integrierte Stadtentwicklungskonzept (SEKO) für die Gesamtstadt. Hierauf sowie auf dem an die Gebietskulisse angrenzenden ISEK „Innenstadt Merzig“ (2023) aufbauend soll nun für das Merziger Stadtzentrum ein Rahmenplan, ein so genanntes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK), entwickelt werden.

Dieses Konzept ist Fördervoraussetzung im Programm „Wachstum und nachhaltige Entwicklung - Lebenswerte Quartiere gestalten“ und zeigt für den zentralen Innenstadtbereich von Merzig ein aufeinander abgestimmtes Maßnahmenbündel für die nächsten 10 bis 15 Jahre auf. Das Konzept stellt gewissermaßen den „roten Faden“ der Innenstadtentwicklung dar und dient der Kreisstadt als Orientierungsrahmen. Der räumliche Geltungsbereich des ISEKs mit einer Größe von ca. 20,7 Hektar umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im anliegenden Lageplan (Quelle: Kreisstadt Merzig; Geobasisdaten, @ LVGL MZG 17/11) durch eine Umgrenzungslinie abgegrenzten Fläche. Der Lageplan ist Bestandteil des Beschlusses. Da die Kreisstadt Merzig bereits im Jahr 2015 mit der Gesamtmaßnahme „Merzig Innenstadt (West)“ in das Förderprogramm „Stadtumbau West“ (seit 2020: „Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten“) aufgenommen wurde, wird daher parallel zur bisherigen Gesamtmaßnahme - in Abstimmung mit dem Ministerium für Inneres, Bauen und Sport, Städtebauförderung - eine neue Gesamtmaßnahme aufgelegt, die über den weiteren Zeithorizont von ca. 15 Jahren verfügt. Das Entwicklungskonzept enthält auch Bausteine einer vorbereitenden Untersuchung nach § 141 Abs. 2 Baugesetzbuch

(BauGB). Das ISEK-Gebiet soll als Sanierungsgebiet ausgewiesen werden. Der Beschluss über die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB wurde bereits in der Sitzung vom 19.12.2024 getroffen.

Finanzielle Auswirkungen:
keine

Auswirkungen auf das Klima:

Da durch die Sanierungsmöglichkeiten insbesondere auch energetische Verbesserungen gefördert werden, führt dies zu positiven Auswirkungen auf das Klima.

Anlage/n

1 ISEK Bericht (öffentlich)
2 Rahmenplan (öffentlich)
3 Kostenfinanzierung (öffentlich)
4 LAGEPLAN (öffentlich)

Erweiterung Innenstadt, Kreisstadt Merzig

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept im Förderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“

ENTWURF



17.04.2025

merzig

KERN PLAN

ISEK „Erweiterung Innenstadt“, Kreisstadt Merzig

IMPRESSUM

Im Auftrag:

merzig

Gefördert durch:

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG von Bund, Ländern und Gemeinden

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

Ministerium für Inneres, Bauen und Sport SAARLAND

Kreisstadt Merzig
Brauerstraße 5
66663 Merzig

Inhalt:

Vorwort	3
Programmprofil „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“	4
Gebietskulisse	8
Analyse und Zukunftscheck	10
Rahmenplan, Maßnahmen	36
Fazit, Umsetzungsmodalitäten und Ausblick	77
Überblick städtebauliche Gesamtmaßnahmen in der Kreisstadt Merzig	79
Bürgerinformation	81

Anhang:

Grundlage für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Verantwortlich:

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

Projektleitung:

M.Sc. Lisa Detzler, Umweltplanung und Recht

Projektbearbeitung:

M.Sc. Jessica Sailer, Umweltplanung und Recht

Hinweis:

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

KERN PLAN

VORWORT

Das Stadtzentrum von Merzig stellt bereits heute einen attraktiven Standort zum Einkaufen, Wohnen, Arbeiten und zur Freizeitgestaltung dar. Dies liegt zum einen in den vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten sowie Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten begründet. Zum anderen wirken sich die Lage am Seffersbach und unweit der Saar, das angrenzende Freizeit-, Sport- und Naherholungsgebiet „Saarpark", die Nähe zu Frankreich und Luxemburg sowie die guten Verkehrsanbindungen positiv auf die Attraktivität Merzigs aus.

Die in der Innenstadt zu verzeichnenden Entwicklungen und Anstrengungen der letzten Jahre (u.a. Aufwertungsmaßnahmen im Bereich des Stadtparks, Altstadtplatzes und am Seffersbach, Bau eines Wohnparks in der Hochwaldstraße, Rückbau- und Neubaumaßnahmen auf dem ehem. Markthallenareal) gilt es fortzusetzen. Denn die Merziger Innenstadt ist das Aushängeschild – sie repräsentiert die Kreisstadt für Besucher nach außen und ist die Visitenkarte der eigenen Bürger und Gewerbetreibenden.

Mit dem vorliegenden ISEK „Erweiterung Innenstadt" soll – in Ergänzung zum ISEK „Innenstadt Merzig" (2023), das u.a. das an das Stadtzentrum angrenzende Freizeit-, Sport- und Naherholungsareal „Saarpark", den Hauptbahnhof und den Bahnhaltepunkt „Stadtmitte Merzig", die Trierer Straße als Zufahrtsbereich zum Stadtzentrum, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen und das Gewerbegebiet Rieffstraße umfasst – das eigentliche Stadtzentrum von Merzig insbesondere als attraktive und grüne Einkaufsstadt am Wasser sowie als angesagten Wohn- und Arbeitsstandort nachhaltig gestärkt und weiterentwickelt werden.

Handlungserfordernisse sowie Aufwertungs- und innerstädtische Entwicklungspotenziale zeigen sich insbesondere in den Bereichen Brauerstraße mit Umfeld (u.a. Christian-Kretzschmar-Platz, Rathausplatz, ehem. Markthallenareal) und im Verbund mit der Merziger Fußgängerzone (auch angesichts des zunehmenden Onlinehandels) sowie entlang des Seffersbachs (u.a. Gustav-Regler-Platz). Hinzu kommen Leerstände, baulich-gestalterische Mängel sowie weiterer Handlungsbedarf in Bezug auf die Gestaltung des öffentlichen und privaten Raums (u.a. Zufahrts- und Eingangsbereiche zum Stadtzentrum, innerörtliche Wegeverbindungen, Parkplätze, Gebäudevorflächen) und die Anpassung der Merziger Innenstadt an die Klimafolgen.

Mit Unterstützung der Bund-Länder Städtebauförderung möchte sich die Kreisstadt Merzig auf den Weg machen, ihr Stadtzentrum fit für die Zukunft zu machen. Eine lebendige und lebenswerte Innenstadt am Wasser mit attraktiven Einkaufsmöglichkeiten und einer hohen Aufenthaltsqualität ist das Ziel. Zudem soll das Stadtzentrum als Wohn- und Arbeitsstandort weiter an Attraktivität gewinnen. Nicht zuletzt gilt es bei allen Maßnahmen den Anforderungen des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung entsprechend Rechnung zu tragen und eine ökologisch orientierte Planung zu forcieren.

Die Basis hierfür bildet das im Jahr 2014 beschlossene Integrierte Stadtentwicklungskonzept (SEKO). Hierauf sowie auf dem an die Gebietskulisse angrenzenden ISEK „Innenstadt Merzig" (2023) aufbauend soll nun für das Merziger Stadtzentrum ein Rahmenplan, ein so genanntes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK), entwickelt werden.

Dieses ist Fördervoraussetzung im Programm „Wachstum und nachhaltige Entwicklung - Lebenswerte Quartiere gestalten" und zeigt für den zentralen Innenstadtbereich von Merzig ein aufeinander abgestimmtes Maßnahmenbündel für die nächsten 10 bis 15 Jahre auf. Das Konzept stellt gewissermaßen den „roten Faden" der Innenstadtentwicklung dar und dient der Kreisstadt als Orientierungsrahmen.

Da die Kreisstadt Merzig bereits im Jahr 2015 mit der Gesamtmaßnahme „Merzig Innenstadt (West)" in das Förderprogramm „Stadtumbau West" (seit 2020: „Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten") aufgenommen wurde, wird daher parallel zur bisherigen Gesamtmaßnahme - in Abstimmung mit dem Ministerium für Inneres, Bauen und Sport, Städtebauförderung - eine neue Gesamtmaßnahme aufgelegt, die über den weiteren Zeithorizont von 15 Jahren verfügt.

Das Entwicklungskonzept enthält auch Bausteine einer vorbereitenden Untersuchung nach § 141 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB). Das ISEK-Gebiet soll als Sanierungsgebiet ausgewiesen werden.

Mit der Erstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurde die Kernplan GmbH, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Programmprofil Wachstum und nachhaltige Erneuerung - Lebenswerte Quartiere gestalten

Programmprofil „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“

„Die Finanzhilfen des Bundes zur Förderung des Wachstums und der nachhaltigen Erneuerung in städtebaulichen Gesamtmaßnahmen unterstützen die Städte und Gemeinden bei der Bewältigung des wirtschaftlichen und demografischen Wandels in Gebieten, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten und Strukturveränderungen betroffen sind. Die Städte und Gemeinden sollen frühzeitig in die Lage versetzt werden, sich auf Strukturveränderungen und auf die damit verbundenen städtebaulichen Auswirkungen einzustellen. Ziel ist, das Wachstum und die nachhaltige Erneuerung dieser Gebiete zu lebenswerten Quartieren zu befördern.“

Quelle: Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2023/ 2024 über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104b des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen (VV Städtebauförderung 2023/ 2024) vom 21.03.2023/ 04.07.2023)

Handlungsschwerpunkte

„Die Fördermittel können insbesondere eingesetzt werden für:

- städtebauliche Anpassungsmaßnahmen an Schrumpfungs- und Wachstumsentwicklungen,
- die städtebauliche Neuordnung [...],
- Brachenentwicklung, insbesondere zur Unterstützung des Wohnungsbaus,
- die Verbesserung des öffentlichen Raums, des Wohnumfeldes und der privaten Freiflächen einschließlich Grünraumvernetzung,
- die Anpassung und Transformation der städtischen Infrastruktur einschließlich der Grundversorgung,
- die Aufwertung und den Umbau des Gebäudebestandes,
- Maßnahmen der wassersensiblen Stadt- und Freiraumplanung und zur Reduzierung des Wärmeinseleffektes,
- den Rückbau leer stehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Gebäude oder Gebäudeteile oder der dazugehörigen Infrastruktur [...].
- Maßnahmen des Klimaschutzes, zur Anpassung an den Klimawandel, zur Verbesserung der grünen und blauen Infrastruktur (u.a. energetische Gebäudesanierung, Bodenentsiegelung, Flächenrecycling, Stärkung der doppelten Innenentwicklung, Nutzung klimaschonender Baustoffe, Schaffung/ Erhalt oder Erweiterung von Grünflächen und Freiräumen, Vernetzung von Grün- und Freiflächen, Begrünung von Bauwerksflächen, Erhöhung der Biodiversität),
- Verbesserung der klimafreundlichen Mobilität, insbesondere der Nahmobilität
- Bau- und Ordnungsmaßnahmen,
- Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze), zur Erneuerung des baulichen Bestandes,
- Maßnahmen der Revitalisierung von Brachflächen einschließlich Nachnutzung bzw. Zwischennutzung,
- Maßnahmen des städtebaulichen Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, zum Erhalt und zur Sicherung des bau- und gartenkulturellen Erbes sowie stadtbildprägender Gebäude,
- Maßnahmen zur Sicherung der Daseinsvorsorge,
- Maßnahmen der Barrierearmut bzw. -freiheit,
- Maßnahmen zum Einsatz digitaler Technologien (städtebauliche Vernetzung von Infrastrukturen, Daten, Netzen),
- Maßnahmen zum Umgang mit Gebäudeleerstand (z.B. Zwischenerwerb),
- Quartiersmanagement, Leistungen von Beauftragten, Beratung von Eigentümern/ Eigentümerinnen, [...]
- Maßnahmen zur Steigerung der Baukultur, insbesondere der Planungs- und Prozessqualität, [...]
- Beteiligung und Mitwirkung von Bürgerinnen und Bürgern [...]“.

Quelle: Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2023/ 2024 über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104b des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen (VV Städtebauförderung 2023/ 2024) vom 21.03.2023/ 04.07.2023)

Fördervoraussetzungen

Als Grundlage für die Förderung von konkreten Infrastruktur- und Städtebaumaßnahmen über die Städtebauförderung müssen Kommunen ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erarbeiten. Das ISEK soll infrastrukturelle, soziale und städtisch auffallende Misslagen analysieren und darauf aufbauend für die relevanten Einzelbereiche alle konkreten infrastrukturellen und städtebaulichen Maßnahmen, die im Zeithorizont der nächsten 10 bis 15 Jahre umgesetzt werden sollen, samt erster Kostenschätzung darstellen.

Bei diesem Konzept handelt es sich um eine „informelle Planung“, die keine verbindliche Rechtsgrundlage darstellt. Vielmehr bindet sich die Kommune durch einen entsprechenden Ratsbeschluss freiwillig an die Zielaussagen des ISEKs und erkennt das Konzept als Rahmen bzw. Grundlage für die weiterführenden Planungen an.

Als weitere Voraussetzung müssen im Rahmen der Gesamtmaßnahme Maßnahmen ergriffen werden, die dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel dienen.

Quelle: Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2023/ 2024 über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104b des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen (VV Städtebauförderung 2023/ 2024) vom 21.03.2023/ 04.07.2023)

ISEK „Erweiterung Innenstadt“

Die Kreisstadt Merzig hat ihr Integriertes Stadtentwicklungskonzept im Jahr 2014 beschlossen. Das SEKO enthält u.a. die Empfehlung ein Teilräumliches Entwicklungskonzept für die Innenstadt als konzeptionelle Basis für Entwicklungs-, Gestaltungs-, Aufwertungs- und Umbaumaßnahmen zu erstellen.

Quelle: Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Kreisstadt Merzig, u.a. S. 61, 206

Seit 2023 liegt für einen Teilbereich der Merziger Innenstadt ein ISEK mit der Bezeichnung „Innenstadt Merzig“ vor. Das ISEK umfasst im Wesentlichen die Trierer Straße, die Schalthaussiedlung und die Gemengelage „Zum Schlachthof“, große Teile des an den zentralen Innenstadtbereich

angrenzenden Freizeit-, Sport- und Naherholungsareals „Saarpark", den Bahnhaltepunkt „Stadtmitte" und den Hauptbahnhof, Bildungseinrichtungen wie das BBZ, die Gewerbegebiete „Rieffstraße" und „Marbach" sowie die Saarbrücker Allee. Die etwa 138 ha große Gebietskulisse erstreckt sich von Norden nach Süden und wird durch die Bahnlinie durchschnitten.

Als Ausblick wird im ISEK „Innenstadt Merzig" (2023) festgehalten, dass eine „lückenlose" Erweiterung der Förderkulisse Richtung Osten sinnvoll ist, um die Merziger Innenstadt im Gesamten städtebaulich weiterzuentwickeln.

In Ergänzung zum ISEK „Innenstadt Merzig" zielt das vorliegende Entwicklungskonzept insbesondere darauf ab, die Merziger Innenstadt als attraktive und grüne Einkaufsstadt am Wasser nachhaltig zu stärken und weiterzuentwickeln.

Konkret soll eine „Neue Mitte Merzig" entstehen. Diese umfasst den Christian-Kretzschmar-Platz sowie den Rathausplatz, das bereits z.T. neu entwickelte ehem. Markthallenareal und die Brauerstraße mit angrenzenden, platzartigen, kleineren Flächen. Im Verbund mit der Fußgängerzone soll eine attraktive und zukunftsfähige Geschäftszone entwickelt werden. Zugleich soll das Stadtzentrum über die als Begegnungszone ausgestaltete Brauerstraße fußgänger- und radfahrerfreundlich an die Stadthalle und den Stadtpark angebunden werden.

Parallel zur Merziger Fußgängerzone soll in Ergänzung zur „Neuen Mitte" eine „Grüne Stadtmitte" am Seffersbach mit hoher Aufenthalts- und Wohnqualität entstehen. Hierbei soll eine Aufwertung des Bereichs entlang des Seffersbachs einschließlich des Gustav-Regler-Platzes erfolgen. Die dort vorzufindende „Hinterhofbebauung" soll eine umfeldverträgliche und klimagerechte Nachverdichtung erfahren. Als attraktive und grüne Freiraumachse ausgestaltet, soll die „Grüne Stadtmitte" außerdem das angrenzende Freizeit-, Sport- und Naherholungsareal „Saarpark" besser anbinden.

Mit dem im vorliegenden ISEK erarbeiteten Maßnahmenbündel soll die Merziger Innenstadt insgesamt zu einem lebenswerten Ort gestaltet und nachhaltig attraktiviert werden. Dem Profil des Förderprogramms „Wachstum und nachhaltige Erneuerung" wird somit entsprochen.

Voraussetzung zur Erweiterung der ISEK-Gebietskulisse nach Osten um den zentralen Innenstadtbereich ist die Aufhebung und Abrechnung des Sanierungsgebietes „Stadtmitte Merzig" (1977) mit dem Erweiterungsbereich. Die Beschlüsse zur Aufhebung des Sanierungsgebietes „Stadtmitte Merzig" vom 05. Juli 1977 sowie über die Erweiterung des Sanierungsgebietes vom 28. September 1995 wurden vom Stadtrat der Kreisstadt Merzig am 16.12.2021 gefasst und am 20.12.2021 öffentlich bekanntgemacht.

Aufbau und Inhalte des ISEKs

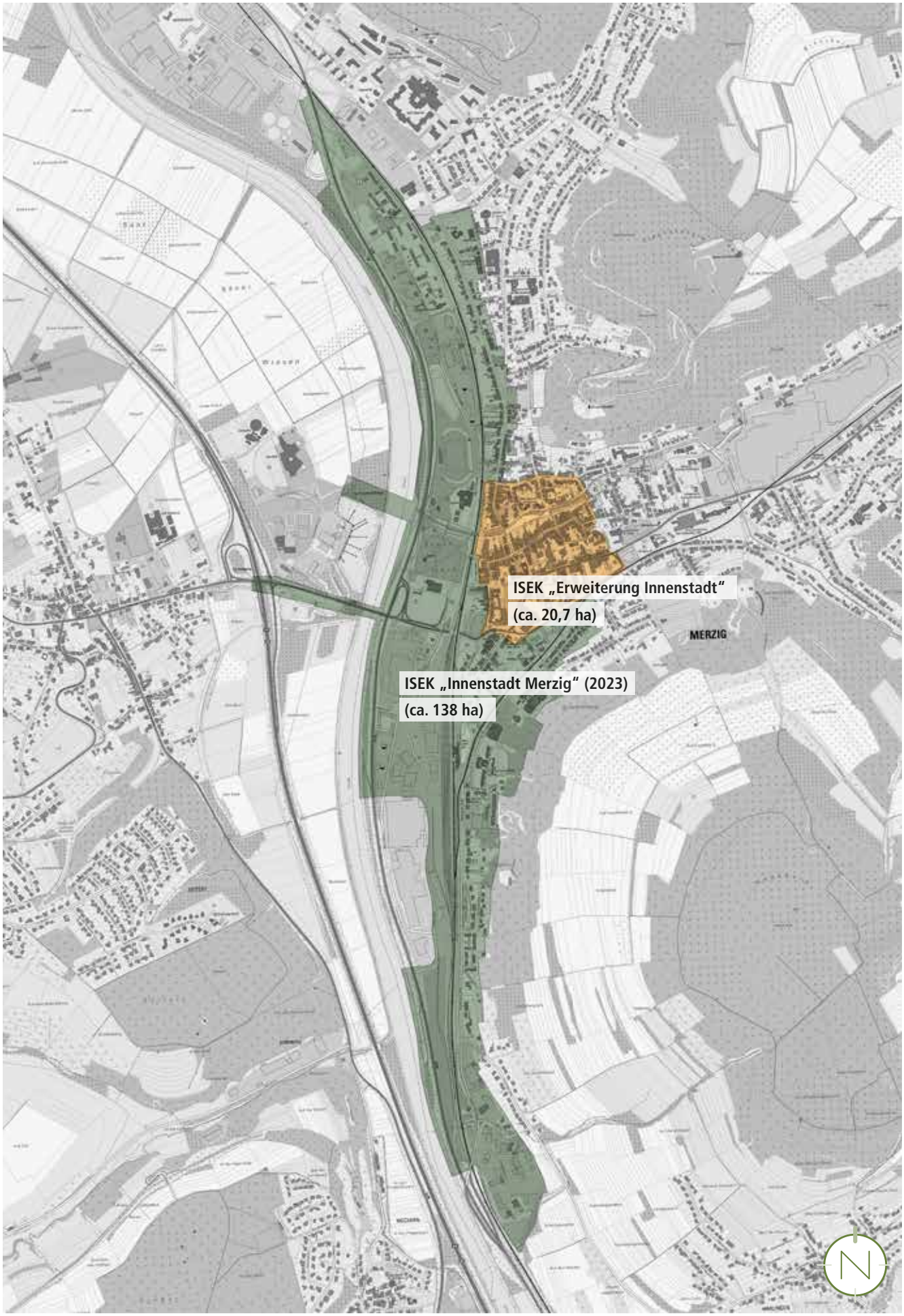
Im ersten Teil des ISEKs werden zunächst die wesentlichen Kernaussagen des SEKOs für den zentralen Innenstadtbereich zusammengefasst dargestellt. Zudem wird ein Überblick über bereits umgesetzte Maßnahmen, bestehende Konzepte und rechtskräftige Satzungen gegeben.

Aufbauend auf einer ausführlichen Analyse, werden für das Fördergebiet Ziele abgeleitet und konkrete Maßnahmen zur Zielerreichung samt einer ersten Kostenschätzung dargestellt, die in der Laufzeit umgesetzt werden sollen.

Abschließend folgt ein Fazit mit weiteren Umsetzungshinweisen.

Der Zuschuss durch die Städtebauförderung beträgt i.d.R. 2/3 der nicht anderweitig gedeckten zuwendungsfähigen Ausgaben. Andere Finanzhilfen sind dabei vorrangig einzusetzen (Subsidiarität).

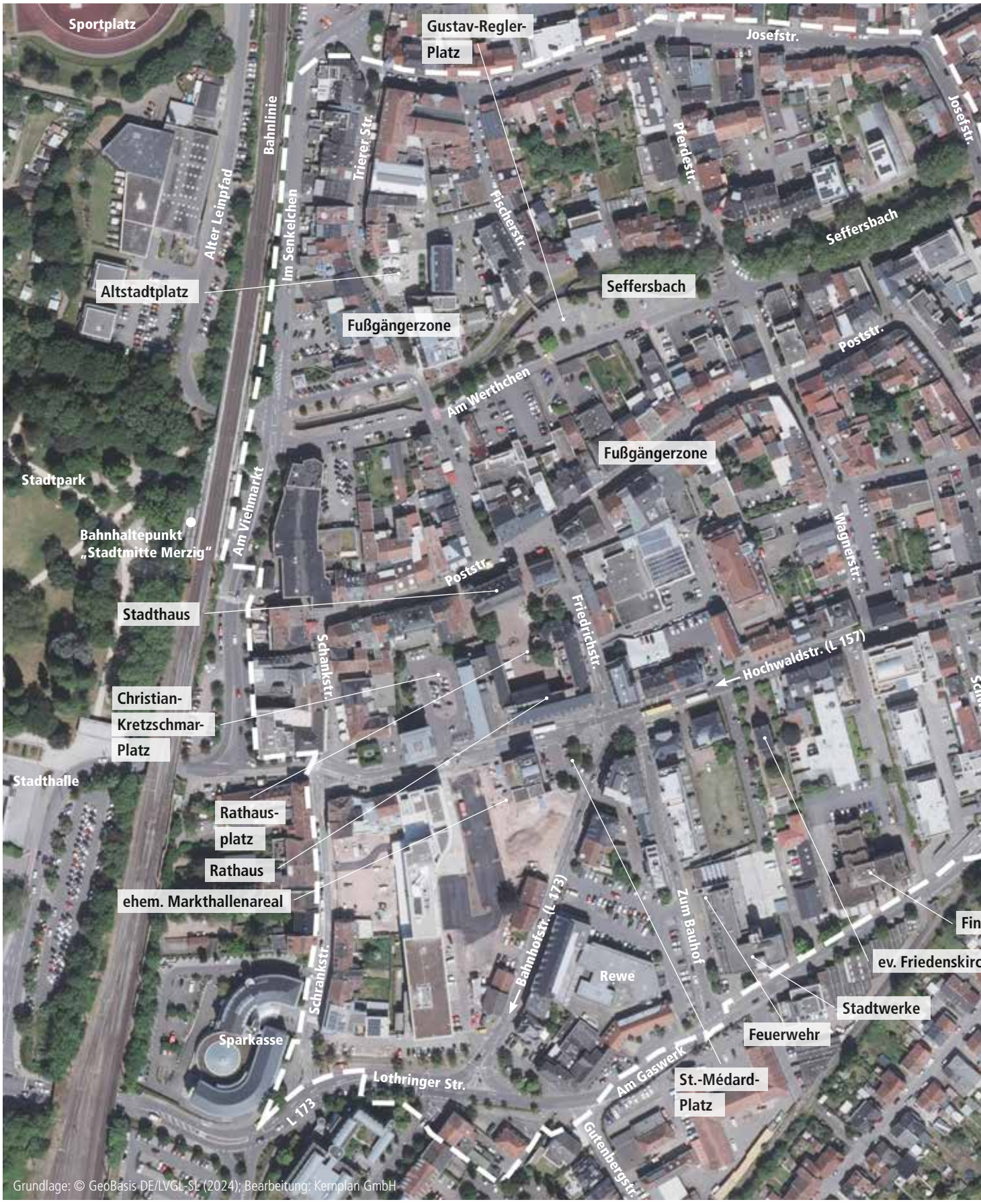
Quelle: Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2023/ 2024 über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104b des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen (VV Städtebauförderung 2023/ 2024) vom 21.03.2023/ 04.07.2023)



ISEK-Gebiet „Innenstadt Merzig“ (2023) sowie das Untersuchungsgebiet „Erweiterung Innenstadt“ im Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“;
Quelle: © GeoBasis DE/LVGL-SL (2024); Bearbeitung: Kernplan GmbH


HOME

Gebietskulisse „Erweiterung Innenstadt“



Grundlage: © GeoBasis-DE/LVGL-SL (2024); Bearbeitung: Kernplan GmbH



Abgrenzung Gebietskulisse (ca. 20,7 ha)

- Das Untersuchungsgebiet umfasst im Wesentlichen das Zentrum von Merzig – unter Einbeziehung der Fußgängerzone, des Seffersbachs mit dem Gustav-Regler-Platz, des Christian-Kretzschmar-Platzes, des Rathausplatzes mit dem Rathaus, des ehem. Markthallenareals sowie des Johann-Heinrich-Kell-Platzes. Ebenfalls in das Untersuchungsgebiet miteinbezogen sind die südlich der Brauer- und Hochwaldstraße gelegenen Bereiche wie die ev. Friedenskirche und das Pfarramt, die Stadtwerke, das Gesundheits- und Finanzamt sowie der Rewe als Nahversorger.
- Begrenzt wird das Gebiet durch die Bahnlinie „Saarbrücken – Trier" im Westen, die Josefstraße im Norden und Nordosten, die Propsteistraße im Südosten und die Straße „Am Gaswerk" im Süden.
- Die Abgrenzung erfolgte, in Abstimmung mit der Kreisstadt Merzig und dem Ministerium für Inneres, Bauen und Sport, anhand der Handlungsschwerpunkte des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Kreisstadt Merzig (SEKO, 2014), der vor Ort festgestellten städtebaulichen Defizite sowie unter Berücksichtigung der Restlaufzeit im Förderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung" bis 2030.

Im Gegensatz zum ISEK „Innenstadt Merzig" (2023) lässt die überschaubare Flächengröße sowie die Bündelung und räumlichen Konzentration der Maßnahmen eine zügige Umsetzung erwarten.

Die exakte Abgrenzung des Gebietes ist dem Plan zu entnehmen. Mit der so festgelegten Abgrenzung wird den aktuellen bzw. zu erwartenden Sanierungsanforderungen und Investitionsbedarfen Rechnung getragen sowie die Kontinuität der bisherigen Vorgehensweise und Maßnahmen gewährleistet.

Analyse und Zukunftscheck

Die Kreisstadt Merzig (Mittelzentrum) liegt zentral im Landkreis Merzig-Wadern im Nordwesten des Saarlandes und ist das „Tor zum Hochwald". Die gute überörtliche Anbindung, die Lage an der Saar, die bestehenden Freizeitangebote und Einkaufsmöglichkeiten sowie die Grenznähe zu Frankreich und Luxemburg machen die Merziger Innenstadt zu einen attraktiven Wohn-, Freizeit- und Arbeitsstandort.

Kernaussagen SEKO (2014)

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept der Kreisstadt Merzig zeigt, vor dem Hintergrund des demografischen und sozioökonomischen Wandels, Anpassungserfordernisse und Anpassungsstrategien auf. In Bezug auf die ISEK-Gebietskulisse „Erweiterung Innenstadt" enthält das SEKO insbesondere folgende Handlungsschwerpunkte:

- Aufwertung der Kernstadt als Schwerpunkt der Siedlungs- und Städtebauentwicklung u.a. zur Stärkung der Funktion als Mittelzentrum
- Nachverdichtung
- Stärkung der Kreisstadt Merzig als Einkaufs- und Freizeitstandort (auch für Luxemburg) sowie der Wohnfunktion (Baulückenschließung, Umbau/ Abriss von Leerständen, Schaffung zukunftsorientierter Wohnraumangebote in Zentrumsnähe)
- Neuordnung und Entwicklung innerörtlicher Bereiche für neue Wohnraumangebote und Wohnformen (z.B. Wohnhöfe; Generationenquartiere; Senioren-WGs; Starterwohnungen)
- Umbau, Neuordnung und Revitalisierung des Markthallenareals (z.B. Ansiedlung fehlender Handelsangebote, Ansiedlung eines Hotels, zukunftsorientiertes, innerstädtisches Wohnen)
- Aufwertung des Bereichs südlich des Seffersbachs und der nördlichen Innenstadt
- gestalterische Aufwertung des Altstadtplatzes
- weitere Optimierung der innerörtlichen Verkehrsdurchfahrt L157

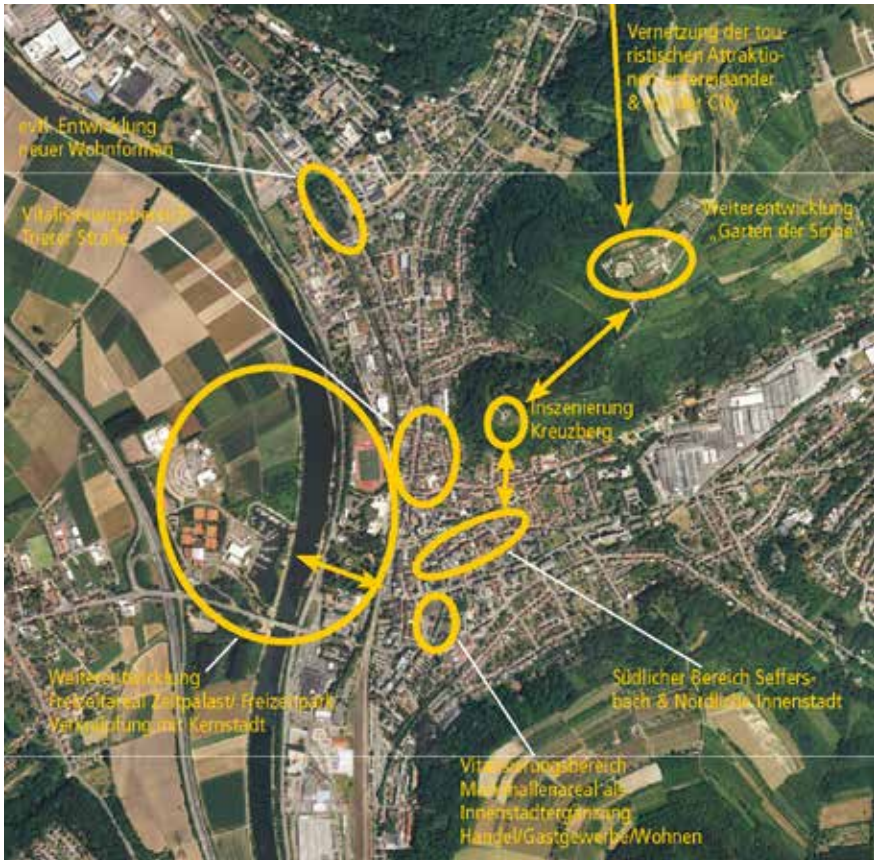


Lage der Kreisstadt Merzig; Quelle: ZORA Z - 026/05, LVGL

- funktionale und gestalterische Vitalisierung der Trierer Straße als wichtige Eingangs- und Ausfallstraße
- Wegeausbau und -attraktivierung mit entsprechenden attraktiven Aufenthalts- und Begegnungsflächen
- Ausschilderung zur besseren Verknüpfung des Merziger Zentrums mit wichtigen Freizeitstandorten und weiteren Gästefrequenzpunkten
- Maßnahmen zur Förderung von Ansiedlungen im Bereich bestehender Sortimentslücken
- Schutz der Innenstadt u.a. durch Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches
- Weiterentwicklung der Händlergemeinschaft Merziger Innenstadt, Stadtmarketing
- Umbau und Zusammenlegung benachbarter kleinflächiger Ladenlokale, insbesondere zur Leerstandsbewältigung
- Schaffung einer attraktiven Fußwegeverbindung von der Merziger Innenstadt hin zum nördlich gelegenen Kreuzberg
- Attraktivierung des gastronomischen Angebotes
- Erweiterung des Angebotes an Kultur-, Sport- und Freizeitevents u.a. in der Merziger Innenstadt
- Energieberatung
- energetische Sanierung der Stadtbibliothek
- Verkehrsberuhigung/ -optimierung im Bereich der Merziger Innenstadt
- Ausbau des Rad- und Fußwegenetzes zwischen dem zentralen Innenstadtbe-

reich und dem Freizeitstandort am linken Saarufer

- Etablierung eines Leerstandsmanagements (regelmäßige Leerstandsupdates, Eigentümeransprache und Beratung)
- gestalterische Aufwertung bedeutender Stadträume (einheitliches Gestaltungs- und Designkonzept)
- energiesparende und klimagerechte Mobilität und Anbindung z.B. durch Optimierung des ÖPNV-Angebotes und des Mobilitätsservices; Elektromobilität
- Barrierefreiheit, Inklusion und Integration - Schaffung einer Willkommenskultur für alle Bevölkerungsgruppen.



Handlungsschwerpunkte im Stadtteil Merzig (Auszug); Quelle: Kreisstadt Merzig - Integriertes Stadtentwicklungskonzept (Stand: 08.05.2014), S. 192

Weitere Konzepte (Auswahl)

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Kreisstadt Merzig (2013)

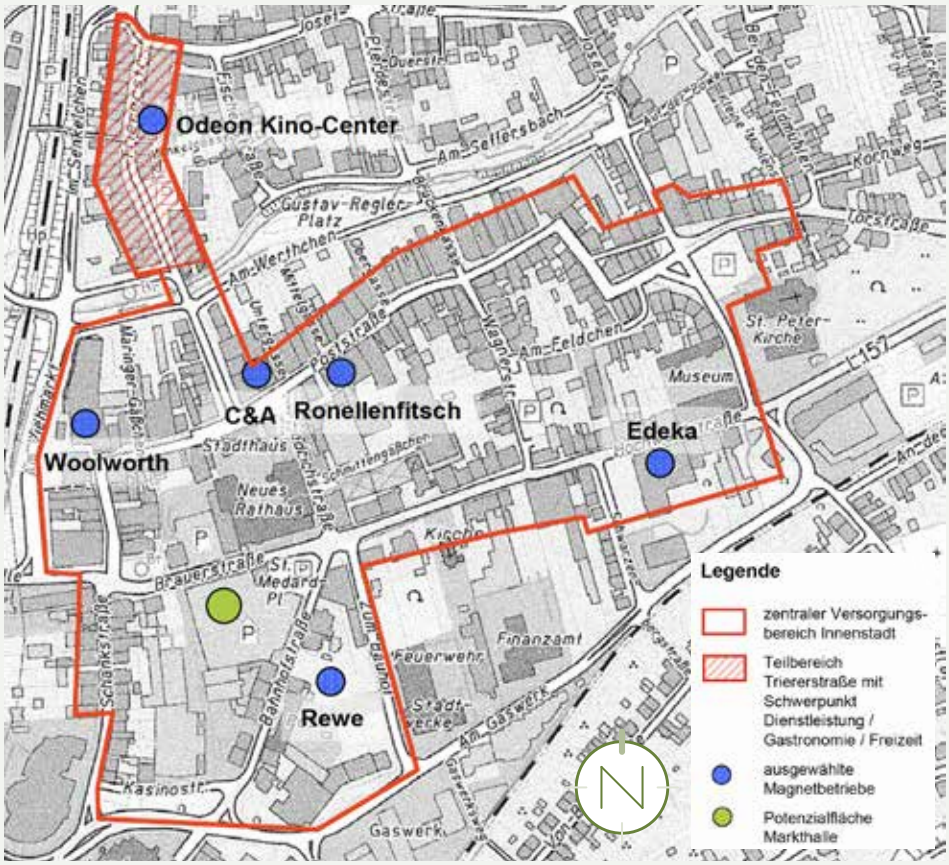
Aktuell wird das Einzelhandelskonzept, das als Grundlage zur Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben sowie zur Formulierung von Standortprioritäten dient, – auch im Zusammenhang mit den Entwicklungen am Standort „Rieffstraße" – erneut fortgeschrieben.

Im Jahr 2013 wurde die Markt- und Standortuntersuchung (Einzelhandelskonzept) aus den Jahren 2003 und 2007 fortgeschrieben. In diesem Zusammenhang wurden auch die Entwicklungspotenziale und -risiken für den Einzelhandelsstandort Merzig aufgezeigt und Empfehlungen erarbeitet.

Wesentliche Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes sind:

- Sicherung der Versorgungsfunktion der Stadt Merzig als Mittelzentrum (Erhalt und sortimentsspezifischer Ausbau des Einzelhandelsangebotes)
- Sicherung und Entwicklung der Innenstadt als Haupteinzelhandelslage (Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs gegenüber dezentralen Standorten durch zielgerichteten Ausbau des Einzelhandelangebotes, keine (Weiter-)Entwicklung von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche)
- Sicherung der wohnortnahen Versorgung mit einer räumlich ausgewogenen Nahversorgungsstruktur

Neben der Festlegung einer Zentren- und Standortstruktur (Standortkonzept) – hierzu gehört auch die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt (siehe Abbildung) – werden auch die nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente erfasst (Sortimentskonzept). Zusammenfassend wird festgehalten, dass sich branchenbezogen nur bedingt Entwicklungspotenziale ermitteln lassen, die aus der Versorgungsfunktion Merzigs als Mittelzentrum resultieren. Dies liegt in der verhältnismäßig hohen Zentralität und der quantitativ sowie qualitativ guten Angebotssituation in Merzig begründet.



Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Merzig; Quelle: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Kreisstadt Merzig (Oktober 2013), S. 47; Kartengrundlage: Kreisstadt Merzig; Bearbeitung: Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2013)

Handel 3.0 - Strategie zur Steuerung der Handelsentwicklung in der Merziger Kernstadt (2016)

Die Fußgängerzone mit angrenzenden Bereichen stellt die Haupteinkaufslage und der zentrale Versorgungsbereich „Innenstadt" dar, während das Gewerbegebiet Rieffstraße als „Ergänzungsstandort" gilt. Die Innenstadt und die Rieffstraße müssen als gemeinsamer „Handelsstandort Kernstadt" begriffen werden – u.a. mit Funktionenteilung und gemeinsamem Marketing.

- Innenstadt als die Straße der Spezialisten („Erlebniseinkauf mit Wohlfühlatmosphäre")
  - Spezialgeschäfte mit Qualitätsorientierung, Kernkompetenz: „Vielfalt statt Vervielfältigung"
  - Die Innenstadt muss zum Einkaufscenter mit Erlebniseinkauf werden.

- In Bezug auf die Wohlfühlatmosphäre sind stadtästhetisch noch punktuelle Optimierungen erforderlich.
- Die Stadt und der Verein für Handel und Gewerbe arbeiten gut zusammen. Die Marketingaktivitäten müssen noch weiter intensiviert werden.

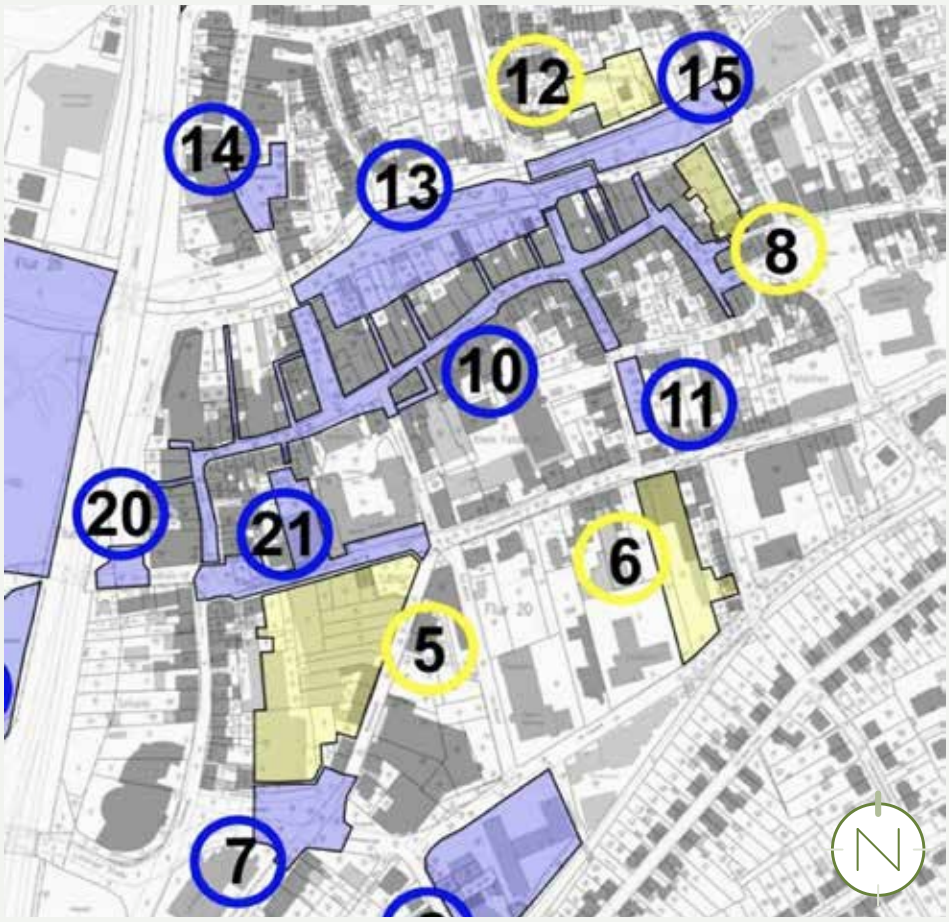
- Rieffstraße als leistungsfähiges Fachmarktzentrum („One-Stop-Shopping" zum „Versorgungs- und Kofferraumeinkauf"), zur Weiterentwicklung der Rieffstraße befindet sich gerade ein Masterplan in Erstellung

Mobilitätskonzept Kernstadt Merzig (2017)

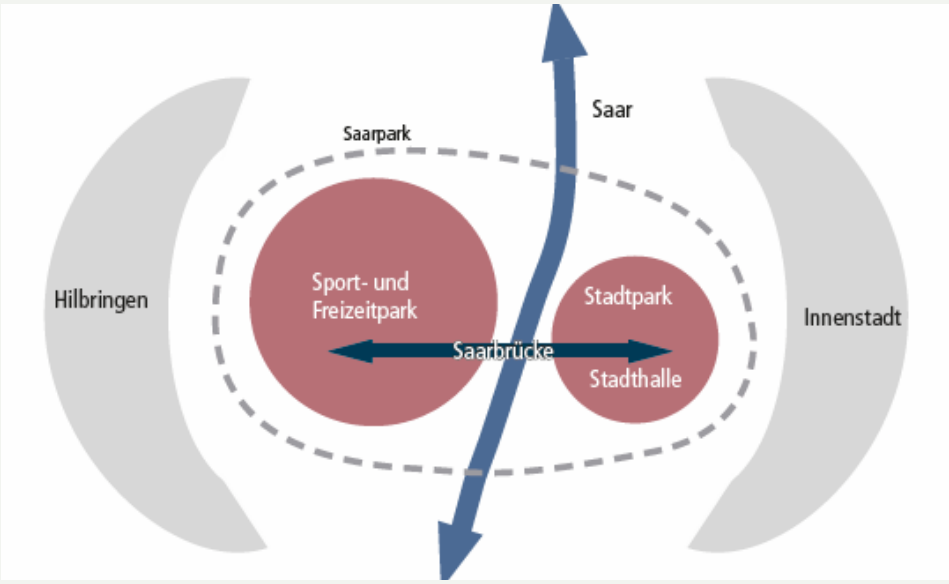
Die Kreisstadt Merzig plant perspektivisch die Erstellung eines Verkehrsentwicklungskonzeptes für das gesamte Stadtgebiet. Als ersten Schritt hierfür wurde ein Mobilitätskonzept für den Kernstadtbereich erarbeitet.

Dieses beinhaltet eine Bestandsanalyse und -bewertung (motorisierter Individualverkehr, ruhender Verkehr, ÖPNV-Angebot, Fußgänger- und Radverkehr); die Ergebnisse sind auszugsweise dem Analyseteil des vorliegenden Berichtes zu entnehmen. Dem Mobilitätskonzept beigefügt sind u.a. folgende Pläne: Hauptverkehrsstraßennetz; zulässige Geschwindigkeiten und Restriktionen im Straßennetz; Querschnittsbreiten; Lage, Anzahl und Bewirtschaftung von Stellplätzen; Parkplatzbelegung; ÖPNV; Querungsstellen im Fußverkehr; Übersicht der Radverkehrsanlagen. Festgehalten wird zudem, dass in den kommenden Jahren innerhalb des Untersuchungsgebietes, welches weiter gefasst ist als die ISEK-Gebietskulisse, zahlreiche öffentliche und private Vorhaben geplant sind, von denen Auswirkungen auf die Verkehrssituation zu erwarten sind:

- öffentliche Planungen/ Vorhaben (blau): Knotenoptimierung im Bereich des Saarfürstgeländes (Nr. 7), Aufwertung der Fußgängerzone (Nr. 10), Gestaltung des Parkplatzes Wagnerstraße (Nr. 11), Projektentwicklung im Bereich des Seffersbachs (Nr. 13), Gestaltung des Altstadtplatzes (Nr. 14) und des Bereichs „Im Werthchen" (Nr. 15), Optimierung des Straßenraums Brauerstraße (Nr. 21)
- private Vorhaben (gelb): Entwicklung des Saarfürstgeländes/ der Markthalle (Nr. 5), Wohnungsbau im Bereich des ehem. Kaufhauses Walter (Nr. 6) und der ehem. Glaserei (Nr. 8), Wohnungsbauvorhaben am Seffersbach (Nr. 12)



Öffentliche und private Vorhaben (Auszug) im Kernstadtbereich; Quelle: Anlage 1 des Mobilitätskonzeptes - Kernstadt Merzig: Bestandsanalyse und Bestandsbewertung (Schlussbericht, April 2017)

Parkraumkonzept Merzig (2018)	Seit Anfang 2018 gibt es für die Merziger Innenstadt ein neues Parkraumkonzept. Dieses gliedert sich in drei verschiedene Parkzonen. Während im östlichen Teil des ISEK-Gebietes ein kostenfreies Parken mit Parkscheibe (u.a. am Johann-Heinrich-Kell-Platz bei der Stadtbibliothek und dem Vereinshaus) möglich ist, sind alle übrigen Parkplätze kostenpflichtig.
ISEK „Merzig Innenstadt West" - Baustein „Stadtpark" inkl. Sport- und Freizeitpark (2018)	Aus dem Sport- und Freizeitpark soll zusammen mit dem Stadtpark und dem Bau einer Fußgängerbrücke der „Saarpark" werden. Die Ziele des ISEKs „Innenstadt West", Baustein „Stadtpark" inkl. Sport- und Freizeitpark umfassen demnach u.a. auch die Verknüpfung des Sport- und Freizeitparkes und den saarparallelen Fuß- und Radwegen mit der Merziger Innenstadt.  Saarpark; Quelle: ISEK „Merzig Innenstadt West" - Baustein „Stadtpark" inkl.. Sport- und Freizeitpark (April 2018), S. 20
Überprüfung und Vorschläge Radverkehrskonzept rechts der Saar (2018)	Unter Bezugnahme auf das im Jahr 2010 aktualisierte Radverkehrskonzept ist die möglichst durchgängige Erschließung der Nord-Süd-Verbindung rechts der Saar für den Radverkehr geplant. Favorisiert wird die Nord-Süd-Verbindung Trierer Straße/ „Im Senkelchen"/ „Am Viehmarkt"/ „Zur Stadthalle"/ Schankstraße/ Lothringer Straße/ Bahnhofstraße/ Saarbrücker Allee, wobei die Optimalroute über das Markthallengelände führt. Dem Bericht ist zu entnehmen, dass diese Radverkehrsführung bis zur Neuordnung des Markthallengeländes jedoch zurückzustellen ist. Aufgrund der Fahrbahnbreiten ist innerhalb der ISEK-Gebietskulisse („Im Senkelchen"/ „Am Viehmarkt", Schankstraße) die Radverkehrsführung im Mischverkehr geplant.
Lärmaktionsplanung 3. Runde, Kreisstadt Merzig (2019)	Im Rahmen der Lärmaktionsplanung der Kreisstadt Merzig (3. Runde der Lärmkartierung) wurden u.a. die Landesstraßen L 157 (Brauer-/ Hochwaldstraße) sowie die L 173 (Lothringer Straße/ Bahnhofsstraße) berücksichtigt. Einen ausgeprägten Hotspot stellt die L 157 – auch im Bereich der Brauer-/ Hochwaldstraße – dar. Als Ergebnis wird festgehalten, dass zum einen durch eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h und den Einsatz von lärmminderndem Belag sowie zum anderen durch eine Verbesserung des Fuß- und Radverkehrs (z.B. Wegenetz, Verkehrssicherheit) die Zahl der durch Verkehrslärm betroffenen Menschen reduziert werden kann. Für die ISEK-Gebietskulisse liegen seit Ende 2022 zudem die Ergebnisse der strategischen Lärmkartierung der Stufe IV vor; diese liefert sowohl für geplante öffentliche Maßnahmen als auch private Vorhaben wichtige Erkenntnisse.

Radverkehrskonzept Stadt Merzig (2021)	Zur weiteren Förderung des Radverkehrs hat die Kreisstadt Merzig ein aktuelles Radverkehrskonzept aufgestellt. Für die Erstellung des Konzeptes wurde eine Bestandsaufnahme und -analyse (Radverkehr inkl. zugehöriger Abstellanlagen) durchgeführt. Untersucht wurden u.a. die Art und Qualität der Radverkehrsführung, das Vorhandensein von Be-/ Ausschilderungen, die Verkehrssicherheit insbesondere auch an Knotenpunkten, Querungsmöglichkeiten, Mängel im Radroutennetz, Konflikte durch parkende Kfz sowie Gefahrenstellen durch fehlende Sichtbeziehungen. Die wesentlichen Erkenntnisse für die ISEK-Gebietskulisse sind dem Analyseteil des vorliegenden Berichtes zu entnehmen. Hierauf aufbauend enthält das Konzept Handlungsempfehlungen für infrastrukturelle Verbesserungen und begleitende „weiche" Maßnahmen mit einer Priorisierung in kurz- bis langfristig, wobei der langfristige Umsetzungshorizont 5 bis 10 Jahre beträgt. Als allgemeine Maßnahmenvorschläge werden u.a. fahrradfreundliche Nebenstraßen, die Freigabe von Einbahnstraßen für den Radverkehr sowie die Freigabe der Fußgängerzone für den Radverkehr (Verkehrsversuch) aufgeführt. Konkretere Lösungsvorschläge gibt es z.B. zur besseren Verbindung von Bahnhof mit Innenstadt.
Kommunales Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept Stadt Merzig (2023)	Das Hochwasser- und Starkregenkonzept der Kreisstadt Merzig wurde für das gesamte Stadtgebiet erstellt und setzt sich insbesondere aus folgenden Bausteinen zusammen: • Durchführung einer Grundlagen- und Bestandsanalyse • Erstellung von Starkregengefahrenkarten • Ermittlung von Defiziten und Handlungsbedarf • Entwicklung eines Maßnahmenkonzeptes mit Priorisierung Für die Erstellung der Starkregengefahrenkarten wurden folgende drei Szenarien zugrundegelegt: • 5- bis 10-jährliches Starkregenereignis (hN = 30 mm; D = 1h) • 100-jährliches Starkregenereignis (hN = 50 mm; D = 1h) • extremes Starkregenereignis (hN = 90 mm; D = 1h) Die durch Hochwasser und Starkregen gefährdeten Bereiche innerhalb der ISEK-Gebietskulisse sind dem Analyseteil des vorliegenden Berichtes zu entnehmen. Abrufbar sind diese Starkregengefahrenkarten auch über das Geoportal Saarland. Die bereits vorliegenden Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten für die Gewässer Saar und Seffersbach finden im Vorsorgekonzept ebenfalls Berücksichtigung; diese Gewässer sind durch das Landesamt für Umwelt als Gewässer „mit potenziellem signifikantem Hochwasserrisiko" eingestuft. Im Vorsorgekonzept werden sowohl Maßnahmen zur Verringerung von Schäden bei Hochwasserereignissen an Saar und Seffersbach als auch zur Verringerung von Schäden durch Starkregen und Sturzfluten aufgeführt. Die ISEK-Gebietskulisse betreffend wird vorgeschlagen, Notfließwege im Bereich der Lothringer Straße sowie der Bahnhof-, Brauer- und Hochwaldstraße einzurichten.

Satzungen (Auswahl)

Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung der Kreisstadt Merzig (2018)

Die Kreisstadt Merzig verfügt über eine Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung, die derzeit fortgeschrieben wird. Generelles Ziel der Satzung ist die Erhaltung und Gestaltung des Stadtbildes im Hinblick auf die Anordnung und Ausgestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten – insbesondere auch in der Kernstadt von Merzig. Der für das vorliegende ISEK relevante Kernstadtbereich wird in die Schutzkategorien I bis III unterteilt; die jeweiligen Schutzkategorien enthalten unterschiedlich strenge Regelungen. Neben allgemeinen Gestaltungsgrundsätzen enthält die Satzung gestalterischer Anforderungen hinsichtlich Art, Größe, Anzahl, Gestaltung und Anbringungsort.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Kernstadt Merzig (2023)

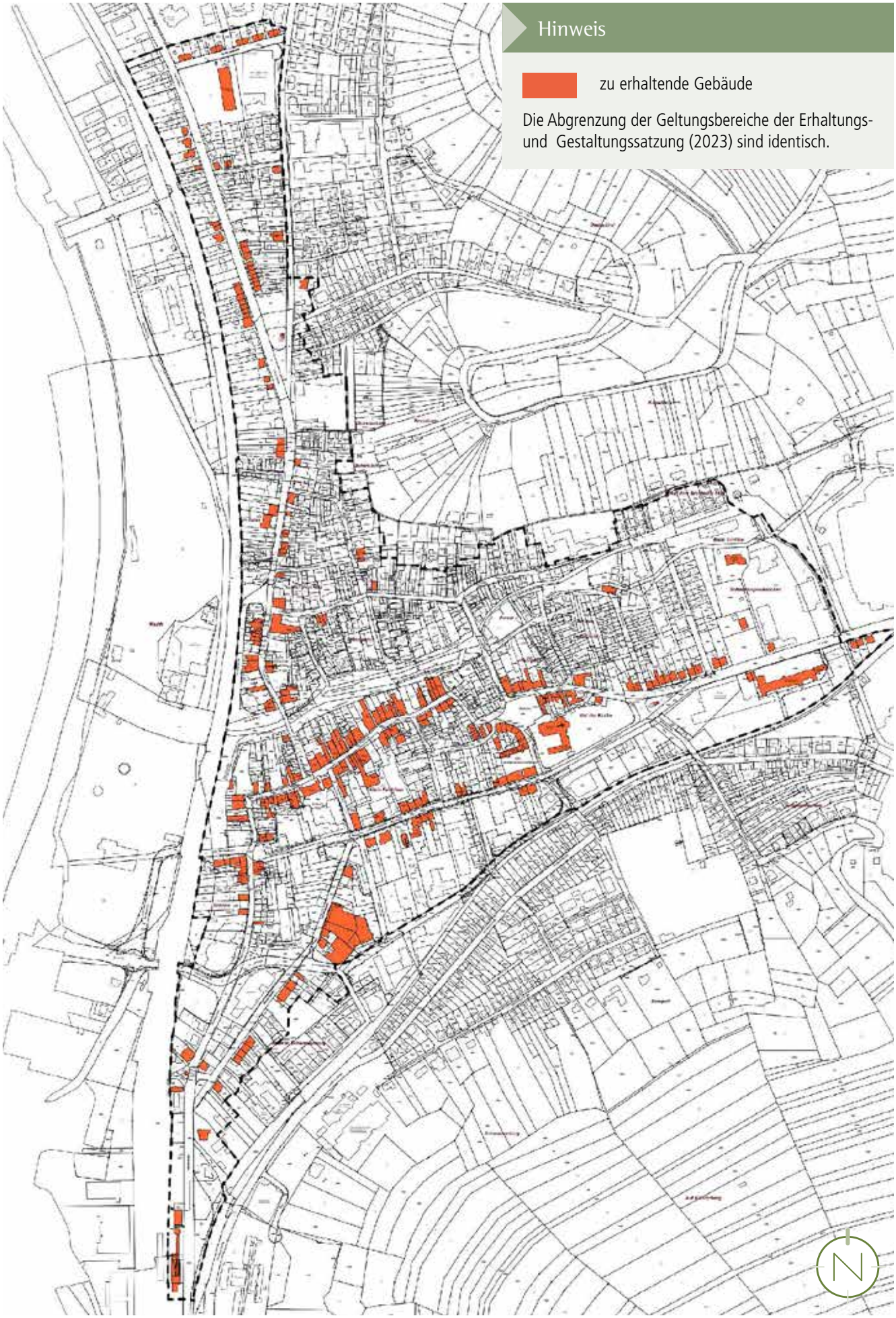
Die Merziger Innenstadt verfügt über zahlreiche historische Gebäude aus dem Barock, der Gründerzeit und dem Jugendstil. Mit dem Ziel, die historische Bausubstanz weitestgehend zu erhalten und Neubaumaßnahmen so harmonisch wie möglich in die vorhandene Bebauung zu integrieren, hat die Kreisstadt Merzig im September 2023 eine neue Erhaltungs- und Gestaltungssatzung beschlossen. Die darin enthaltenen Regelungen sollen künftig den gestalterischen Rahmen für das äußere Erscheinungsbild der Innenstadt von Merzig vorgeben und zugleich die Aufenthaltsqualität verbessern; sie gelten ab Inkrafttreten der Satzung bei allen baulichen Erneuerungen. Für die bestehenden genehmigten Anlagen gilt weiterhin Bestandsschutz. Darüber hinaus können in Abstimmung mit der Stadtverwaltung in begründeten Fällen auch Abweichungen erfolgen.

Erhaltungssatzung

- Gemäß § 3 Abs. 1 der Erhaltungssatzung bedürfen alle verändernden Maßnahmen an Gebäuden und Gebäudeteilen innerhalb des Geltungsbereiches einer Genehmigung (insbesondere Abbruch, Änderung, Nutzungsänderung und Errichtung von Bauwerken und baulichen Anlagen, auch genehmigungsfreie Maßnahme nach LBO). Dieser Genehmigungsvorbehalt gilt nicht für innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlagen nicht berühren.
- Gemäß Abs. 2 darf die Genehmigung der Änderung, Nutzungsänderung und der Rückbau von baulichen Anlagen nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere von geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Gestaltungssatzung

- Die Gestaltungssatzung ist in drei Regelungsbereiche untergliedert (Teil A „Gebäude", Teil B „Werbeanlagen", Teil C „öffentlicher Raum").
- Teil A gilt gemäß § 2 nur für Gebäudeteile, die vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbar sind. Neben generellen Grundsätzen der Gestaltung werden u.a. Regelungen hinsichtlich der Fassadengliederung/ -gestaltung, Türen und Fenster, geschäftlich genutzte Erdgeschosszonen und der Beleuchtung getroffen. Teil B enthält Regelungen in Bezug auf mobile Werbeträger/ Kundenstopper sowie Warenauslagen; festgehalten wird, dass die Vorschriften der rechtskräftigen Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung (2018) unberührt bleiben. Teil C trifft Regelungen zur Außengastronomie (u.a. Ausführung und Gestaltung der Möblierung), zu Stellplätzen (u.a. Baumpflanzungen), Vorgärten (u.a. Begrünung, Unzulässigkeit von Schottergärten) sowie Mülltonnen und Abfallsammelbehälter.



Geltungsbereich der Erhaltungssatzung; Quelle: Erhaltungssatzung für die Kernstadt Merzig (2023), Verfahrensstand: Satzung

Analyseplan „Erweiterung Innenstadt“, Kreisstadt Merzig



ohne Maßstab; Grundlage: Kreisstadt Merzig; Geobasisdaten, @ LVGL MZG 17/11, ohne Maßstab; Bearbeitung: Kernplan GmbH



Legende

ISEK-Gebietskulisse

Bausubstanz

- Denkmal (zugleich positiv stadtbildprägendes Gebäude)
- positiv stadtbildprägendes Gebäude
- starker Sanierungsbedarf, Modernisierung/ Instandsetzung
- mittlerer Sanierungsbedarf, Modernisierung/ Instandsetzung
- kaum/ geringer Sanierungsbedarf, Modernisierung/ Instandsetzung
- Optimierungsbedarf Barrierefreiheit und/ oder energetische Beschaffenheit

Funktionsmangel

- Wohngebäude-Leerstand
- gewerblicher Leerstand

Nutzung (bei überwiegend gemischt genutzten Gebäuden)

- öffentliche Gebäude, soziale Infrastruktur
- Nahversorgung (Einzelhandel)
- sonstiger Einzelhandel
- Dienstleistung
- Handwerk/ Gewerbe
- Gastronomie und Beherbergungsbetriebe
- medizinische Versorgung

Öffentlicher Raum, Verkehr

- aufwertungsbedürftige Platz- und sonstige Freiflächen

Sonstiges

- Neubau; Gebäude noch nicht im Kataster
- Gebäude wurde abgerissen/ existiert nicht mehr

Katastergrundlage

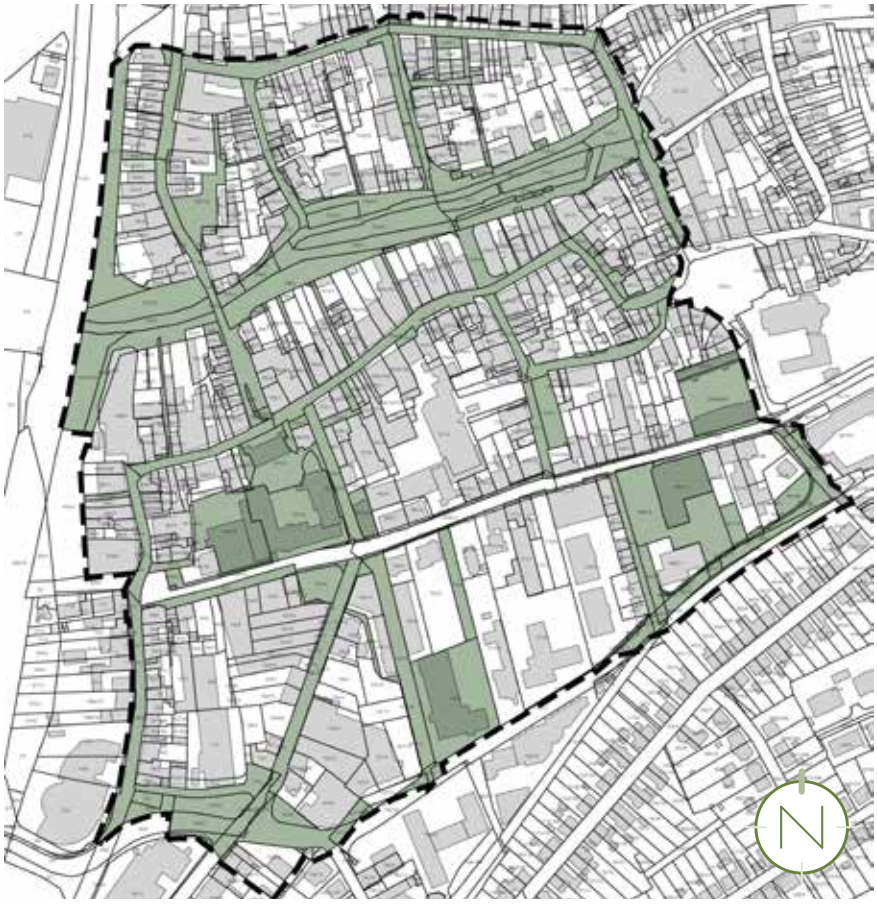
- Haupt- und Nebengebäude

Die Analyse bildet die Beurteilungsgrundlage für die städtebaulichen Missstände zum Zeitpunkt der Erfassung.

Hinweis zum Denkmalschutz:
Auch die Straßenbrücke (1901 von Max Möller), die im Bereich der Trierer Straße über den Seffersbach führt, ist denkmalgeschützt.

Eigentumsverhältnisse

- Die grün eingefärbten Flächen liegen im städtischen Eigentum (u.a. Christian-Kretzschmar-Platz mit Ausnahme der nördlich am denkmalgeschützten ehem. Wohnhaus Kretzschmars gelegenen Teilfläche, Rathausplatz mit Neuem Rathaus und historischem Stadthaus, Johann-Heinrich-Kell-Platz mit Stadtbibliothek und Vereinshaus, St.-Médard-Platz, Altstadtplatz, Gustav-Regler-Platz sowie weitere Bereiche entlang des Seffersbachs, Stadtwerke Merzig, Parkplatz in der Wagnerstraße, Gebäudekomplex und Parkplatz in der Schwarzenbergstraße). Zu den städtischen Liegenschaften gehört auch der öffentliche Straßenraum – mit Ausnahme der Brauer- und Hochwaldstraße (L 157).
- Die ansonsten heterogene Eigentümerstruktur verlangt im Übrigen die Mitwirkung bzw. Investitionsbereitschaft privater Eigentümer, um die Merziger Innenstadt insgesamt zu stärken und zu einem lebendigen und attraktiven Ort zu gestalten.

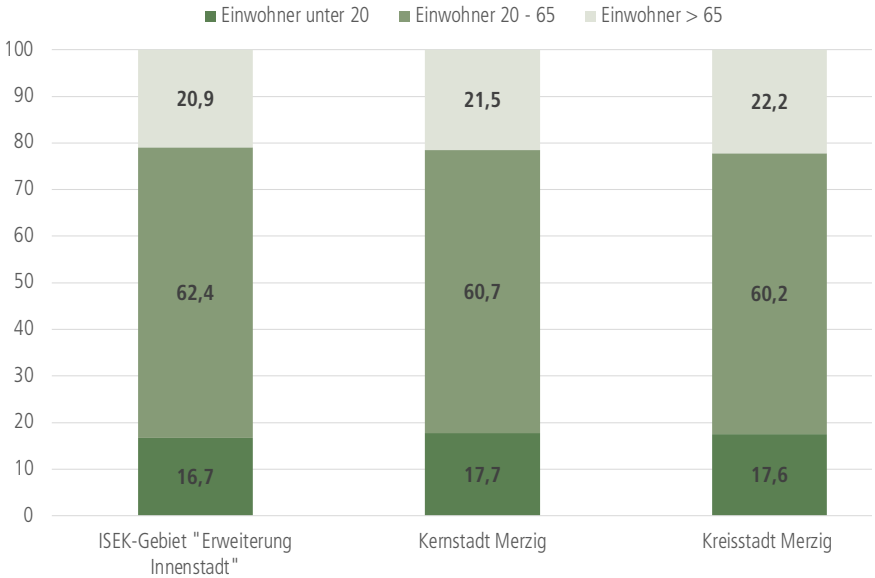


Städtisches Eigentum innerhalb der ISEK-Gebietskulisse, Quelle: Kreisstadt Merzig (Stand: Juli 2014)

Bevölkerungsentwicklung

Alters- und Sozialstruktur

- Im Jahr 2023 lebten in der ISEK-Gebietskulisse ca. 1.260 Einwohner; dies entspricht etwa 1/10 der Gesamtbevölkerung der Kernstadt Merzig (ca. 11.600 Einwohner). (Quelle: Kreisstadt Merzig, Stand: 31.12.2023; ohne Nebenwohnsitze)
- Während von 2009 bis 2023 die Bevölkerung in der Gesamtstadt Merzig (+ 1 %) sowie in der Kernstadt Merzig (+ 6 %) lediglich geringfügig anstieg, verzeichnete der zentrale Innenstadtbereich (ISEK-Gebietskulisse) einen Anstieg um 20 % (+ 251 Einwohner). Dieser ist auf den seit 2021 durchgehend positiven Wanderungssaldo (u.a. auch Zunahme von Flüchtlingen) zurückzuführen. (Quelle: Kreisstadt Merzig, Stand: 31.12.2023; ohne Nebenwohnsitze)
- Die Altersstruktur innerhalb der ISEK-Gebietskulisse unterscheidet sich kaum von der in der Kernstadt und der Gesamtstadt Merzig.
- Der Anteil der Senioren lag im Juli 2024 in der Gebietskulisse bei 20,9 % und somit geringfügig unter dem Durchschnitt der Kernstadt (21,5 %) und der Kreisstadt Merzig (22,2 %). Entsprechendes gilt für den Anteil der unter 20-Jährigen (16,7 %).
- Innerhalb der ISEK-Gebietskulisse lebt ein hoher Anteil (> 60 %) an Einwohnern im erwerbstätigen Alter (20-65 Jahre); eine Investitionsbereitschaft in dieser Altersgruppe ist grundsätzlich anzunehmen.
- Über die aktuelle Altersstruktur kann auf die künftige Bewohnerzusammensetzung und deren altersbedingten Bedürfnisse geschlossen werden: Der Großteil der Bevölkerung ist im erwerbsfähigen Alter. Nach Abschluss der Fördermaßnahme im Jahr 2030 bestehen zwar noch keine grundlegend anderen Anforderungen an den Wohnungsbestand und das Umfeld, wobei ein entsprechender Bedarf auf längere Sicht abzusehen ist (Modernisierungserfordernis, Barrierefreiheit, Pflege- und Unterstützungsbedarf bei den Senioren, Bedeutungszunahme fußläufiger Versorgungsangebote). Zu-



Altersstruktur in der ISEK-Gebietskulisse, Kernstadt und Gesamtstadt Merzig; Quelle: Kreisstadt Merzig, Stand: 24.07.2024

gleich stellen die genannten Aspekte wie Barrierefreiheit, etc. ein Qualitätsmerkmal und Standortfaktor dar.

Öffentliche, soziale und kulturelle Einrichtungen, Sportinfrastruktur

- Innerhalb der ISEK-Gebietskulisse finden sich einige öffentliche, soziale und kulturelle Einrichtungen, auf die im Nachfolgenden näher eingegangen wird.
- Das Neue Rathaus sowie das historische Stadthaus, welches auch als Verwaltungsgebäude genutzt wird, liegen am Rathausplatz.
- Das denkmalgeschützte Merziger Stadthaus, das um 1650 als Jagdschloss errichtet und im 18. Jahrhundert aufgrund eines Brandes durch den Baumeister Christian Kretzschmar im barocken Stil umgestaltet wurde, stellt einen der bedeutendsten Spätrenaissancebauten des Saarlandes dar. Der Bau verlieh damals dem „Dorff Mertzig" erstmals städtisches Gepräge und hat sich im Laufe der Jahrhunderte zum Mittelpunkt der Merziger Innenstadt entwickelt. Genutzt wird das Stadthaus als Verwaltungsgebäude der Stadtverwaltung. Außerdem befindet sich dort das Standesamt.
- Während sich der Haupteingang zum historischen Stadthaus in der Fußgängerzone (Poststraße) befindet und die barrierefreie Zugänglichkeit im rückwärtigen Bereich (Rathausplatz) über eine angebrachte Rampe sichergestellt wird, ist das Neue Rathaus mitsamt der dort befindlichen Tourist-Information über die Hochwaldstraße (L 157) und den Rathausplatz ebenerdig erschlossen. In Bezug auf den an der Landesstraße gelegenen Eingangsbereich zum Rathaus und zur Tourist-Info besteht aus gestalterischer Sicht noch Optimierungsbedarf.



Denkmalgeschütztes historisches Stadthaus in der Fußgängerzone (Poststraße)

- Westlich hiervon – in der Fußgängerzone (Poststraße) gelegen – befindet sich das denkmalgeschützte ehem. Wohnhaus von Christian Kretzschmar, welches ebenfalls Teile der Stadtverwaltung beherbergt. Das Gebäude verfügt über einen Durchgang zum Christian-Kretzschmar-Platz.
- Am Johann-Heinrich-Kell-Platz – im Bereich Hochwald-/ Propsteistraße – befinden sich das Vereinshaus und die Stadtbibliothek.



Stadtbildprägende Stadtbibliothek in der Hochwaldstraße (L 157)

- Das stadtbildprägende Vereinshaus, welches angemietet werden kann, verfügt über einen 120 qm großen Saal sowie eine Küche und bietet Platz für 120 Personen. Ebenfalls finden sich hier das Büro des Ortsvorstehers, das Deutsche Rote Kreuz, der Verein „Miteinander leben" e.V. sowie der Bridge-Club Merzig e.V..
- In der ebenfalls stadtbildprägenden Stadtbibliothek können über 50.000 Medieneinheiten ausgeliehen werden. Darüber hinaus stellt die Stadtbibliothek durch regelmäßig stattfindende Autorenlesungen, Vorträge und Kindertheater-Veranstaltungen einen Ort der Begegnung und Kommunikation für Groß und Klein dar. Sowohl die Stadtbibliothek als auch das Vereinshaus verfügen über einen (zusätzlichen) barrierefreien Zugang.
- Die ev. Friedenskirche und das Gemeindehaus befinden sich im südlichen Teil der ISEK-Gebietskulisse im unmittelbarem Umfeld zu weiteren Einrichtungen wie Gesundheits- und Finanzamt sowie den Stadtwerken Merzig GmbH und der Feuerwehr.
- Die denkmalgeschützte Friedenskirche liegt zurückversetzt vom Straßenraum der Hochwaldstraße (L 157), ist eingegrünt und verfügt im straßenzugewandten Bereich über eine Platzfläche, die u.a. mit einer Infotafel, und vereinzelten Sitzbänken ausgestattet ist.
- Der ebenerdige Eingang zum ev. Gemeindehaus liegt an der Straße „Am Gaswerk". Hier wird mit einem Aufsteller auch auf die Zuwegung zum ev. Kirche hingewiesen. Das Gebäude selbst



Denkmalgeschützte ev. Friedenskirche in der Hochwaldstraße (L 157)

sowie die Hoffläche weisen einen Sanierungs- und Aufwertungsbedarf auf.

- Das Gesundheitsamt liegt in zweiter Reihe und wird über die Hochwaldstraße (L 157) erschlossen. Das südlich hiervon befindliche Finanzamt liegt an der Straße „Am Gaswerk" und verfügt – wie auch das Gesundheitsamt – über einen ebenerdigen, barrierefreien Eingang. Gestaltungspotenziale ergeben sich aufgrund der vorhandenen Flachdächer. Zudem weist insbesondere die Fassade des Finanzamtes einen Gestaltungsbedarf auf.
- Weiter westlich an der Kreuzung „Zum Bauhof"/ „Am Gaswerk" gelegen, haben die Stadtwerke Merzig GmbH ihren Sitz. Innerhalb des Gebäudekomplexes befindet sich auch die Feuerwehr. Der Zugang zu den Stadtwerken erfolgt barrierefrei über eine Rampe. Die Vorflächen sind zwar begrünt, wobei aus ökologischer Sicht noch Aufwertungsbedarf besteht.
- Das am Seffersbach befindliche Mehrgenerationenhaus Merzig des SOS Kinderdorfs Saar ist eine Begegnungsstätte für Jung und Alt. Die barrierefrei zugängliche Einrichtung verfügt über vielfältige Angebote. Zudem gibt es für alle Interessierten einen offenen Treffpunkt. Der Gebäudekomplex samt der als Stellplatz genutzten Gebäudevorfläche werden nur durch die Einbahnstraße „Am Seffersbach" vom Seffersbach getrennt. Optimierungsbedarf besteht in Bezug auf eine gestalterische Verbindung zwischen der Einrichtung und dem Seffersbach mit seinem Uferbereich.
- Eine weitere soziale Einrichtung findet sich mit der kath. Familienbildungsstätte Haus der Familie Merzig e.V. in der Hochwaldstraße (L 157).
- Die Geschäftsstelle Merzig des Kreisverbandes der Arbeiterwohlfahrt Merzig-Wadern e.V. (AWO) befindet sich in der Schankstraße im Südwesten der ISEK-Gebietskulisse. U.a. unterhält die AWO mehrere Kindertagesstätten, Werkstätten und Wohn- sowie Seniorenheime. Zudem gibt es in der Schankstraße eine AWO-Beratungsstelle.
- Ebenfalls im südwestlichen Teil der ISEK-Gebietskulisse befindet sich das Tageszentrum des TRIAS Hilfsvereins für Wohnen, Arbeit und Freizeit e.V.. Der Verein engagiert sich im Kreis Merzig-Wadern für die Verbesserung der Lebensbedingungen und die soziale Wiedereingliederung erwachsener Menschen mit psychischen Erkrankungen. Das sanierungsbedürftige Gebäude verfügt u.a. über ein Café und eine Kreativ-Werkstatt. Angesichts der Nutzung als Tageszentrum besteht auch ein Aufwertungsbedarf beispielsweise die Gebäudevorflächen betreffend.
- Zu nennen ist außerdem die östlich an die ISEK-Gebietskulisse angrenzende denkmalgeschützte kath. Pfarrkirche St. Peter mit Pfarramt und -garten. Auch die Stadthalle, der Kinderspielplatz und Seniorenfitnessparcours im Stadtpark sowie das Blättelbornstadion sind von der Fußgängerzone in etwa 5 Gehminuten zu erreichen. Das Museum Schloss Fellenberg sowie das feinmechanische Museum Fellenbergmühle sind ebenfalls in unter 15 Gehminuten erreichbar. Auf der gegenüberliegenden Saarseite befindet sich darüber hinaus „Das Bad", Tennisplätze, ein Hochseilgarten und Indoorspielplatz sowie der Zeltpalast. Des Weiteren finden sich nördlich, östlich und südlich der ISEK-Gebietskulisse Bildungs-, Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen wie u.a. die Christian-Kretzschmar-Schule, das Gymnasium am Stefansberg die kath. Kindergärten St. Peter und St. Josef, das Seniorenzentrum von Fellenberg-Stift sowie das AWO Seniorenzentrum Klosterkuppe. Allesamt befinden sich ebenfalls in fußläufiger Nähe zur Fußgängerzone (max. 20 Gehminuten).
- Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Kreisstadt Merzig ein attraktiver Wohnstandort mit einer guten Infrastrukturausstattung ist.



Finanzamt in der Straße „Am Gaswerk" mit Gestaltungsbedarf



Mehrgenerationenhaus Merzig des SOS Kinderdorfs Saar in der Straße „Am Seffersbach"

Stadtbild, Bausubstanz und Leerstände

- Die Innenstadt von Merzig ist überwiegend durch eine dichte Baustruktur (größtenteils Straßenrandbebauung) geprägt und durch Mischnutzung gekennzeichnet, welche sich meist in eine gewerbliche Nutzung der Erdgeschosszone und darüber liegende Wohnnutzungen teilt.
- Bereiche, die vorwiegend oder ausschließlich dem Wohnen dienen, finden sich insbesondere nördlich und nordöstlich des Seffersbachs (u.a. in der Josef- und Fischerstraße).
- Während nördlich der Brauer-/ Hochwaldstraße eine eher kleinteilige Bebauung vorherrscht (bis auf wenige Ausnahmen), finden sich im südlichen Teil der ISEK-Gebietskulisse vorwiegend größere Kubaturen (z.B. Neubau auf dem ehem. Markthallenareal, Rewe, Stadtwerke, Finanzamt, Gesundheitsamt).
- Gebäudevorflächen sind, aufgrund der vorherrschenden Straßenrandbebauung, kaum zu finden. Begrünte Gebäudevorflächen finden sich nur auf vereinzelten Grundstücken (z.B. im Bereich der Hochwaldstraße).
- In Anbetracht der dichten Bebauung finden sich kaum minder-/ ungenutzten Flächen und Baulücken. Nachverdichtungspotenziale bestehen – abgesehen von den durch Rückbau freigewordenen Flächen im Bereich des ehem. Markthallenareal/ Schankstraße – vornehmlich im Bereich des Gustav-Regler-Platzes.
- Das ehem. Markthallenareal ist im Eigentum eines Investors und wird abschnittsweise neuentwickelt: Im Jahr 2016 wurde im Bereich der Kasinostraße ein Neubau mit Gründach errichtet. Mit der dortigen Ansiedlung einer Barmer-Telefongeschäftsstelle wurden etwa 200 Arbeitsplätze geschaffen. 2021 wurde sodann die seit Jahren leer stehende Markthalle und insgesamt drei Wohngebäude in der Schankstraße – zur besseren Erschließung des Grundstücks – abgerissen; der Saarfürst-Turm blieb erhalten und markiert als städtebauliche Dominante den Eingang zur Neuen Mitte. Eine städtebauliche Dominante in diesem Bereich ist wünschenswert. Im Jahr 2023 wurde angegliedert an das Gebäude der BARMER-Versicherung ein Gebäudekomplex errichtet, welcher im Erdgeschoss einen DM-Drogeriemarkt beherbergt und in den Obergeschossen über Büro- und Praxisräume sowie Mietwohnungen verfügt. Überdies wurden östlich entlang des (neuen) Gebäudekomplexes, welcher sich von der Kasinostraße im Süden bis zur Brauerstraße erstreckt, zahlreiche Parkplätze mit E-Ladestationen geschaffen. Über den Parkplatz besteht eine Wegeverbindung von der Rieffstraße und dem Hauptbahnhof hin zum Stadtzentrum. Aktuell wird der Bebauungsplan „Innenstadt Merzig Süd" im Bereich Schankstraße 32-42 teilgeändert, um die im Zuge des Abrisses entstandene Baulücke in der Schankstraße mit einer zeitgemäßen Bebauung wieder zu schließen.
- Innerhalb der Gebietskulisse gibt es ein denkmalgeschütztes Ensemble mit der Bezeichnung „Ensemble Post Merzig". Unterschieden wird hierbei zwischen Einzeldenkmälern und Gebäuden, die denkmalrechtlich ausschließlich als Ensemblebestandteil geschützt sind.
- Das „Ensemble Post Merzig" umfasst folgende Einzeldenkmäler: Hauptgebäude der Post mit Zwischentrakt, 1953 (Bahnhofstraße 11); Posthof mit Einfriedung (Zum Bauhof, Flur 20, Flurstücke 161/5, 161/2, 161/6, 163/15); Omnibusdepot und Wohngebäude, 1953 (Am Gaswerk 3a/3b); Wohnhaus, um 1900 (Bahnhofstraße 13).
- Demgegenüber nur als Ensemblebestandteile geschützt sind im „Ensemble Post Merzig" das Wohnhaus neben dem Omnibusdepot (Am Gaswerk 3) sowie das Wohnhaus in der Bahnhofstraße 7, das um 1900 errichtet wurde.
- Weitere Einzeldenkmäler finden sich insbesondere in der Hochwaldstraße (u.a. ev. Friedenskirche, kath. Familienbildungsstätte Haus der Familie Merzig e.V.) sowie in der Merziger Fußgänger-



Ehem. Markthallenareal im Bereich der Brauerstraße mit dem Saarfürst-Turm (links) und Neubauten (rechts)

zone (Poststraße, Trierer Straße). Zu nennen ist z.B. das ehem. Kurfürstliche Schloss (heute Nutzung durch die Stadtverwaltung) in der Fußgängerzone und das Halfenhaus in der Straße „Am Viehmarkt".

- Auch die Straßenbrücke (1901 von Max Möller), die im Bereich der Trierer Straße über den Seffersbach führt, ist denkmalrechtlich geschützt.
- Die Denkmäler sind der Denkmalliste des Saarlandes (Stand: 01.07.2022) zu entnehmen; eine Übersicht gibt auch der im vorliegenden Bericht enthaltene Analyseplan auf S. 18 f..
- Sowohl das denkmalgeschützte Ensemble als auch die Einzeldenkmäler weisen einen mittleren Sanierungsbedarf auf. Diese Einstufung ergibt sich z.T. aus dem äußeren Erscheinungsbild sowie aufgrund des Alters der Bausubstanz (energetischer Sanierungsbedarf, Barrierefreiheit).
- Neben den Denkmälern, die zugleich stadtbildprägend sind, gibt es innerhalb des ISEK-Gebietes noch weitere stadtbildprägende Gebäude. Diese konzentrieren sich ebenfalls im Bereich der Fußgängerzone sowie in der Hochwaldstraße (u.a. Stadtbibliothek). Eine genaue Verortung der stadtbildprägenden Gebäude ist dem Analyseplan auf S. 18 f. zu entnehmen. Überdies finden sich potenziell stadtbildprägende Gebäude (z.B. Einhäuser), die bei Umsetzung entsprechender Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen das Stadtbild bereichern würden.
- Darüber hinaus wird auf die rechtskräftige Erhaltungssatzung der Kreisstadt Merzig verwiesen. Diese enthält einen Plan mit der Verortung der zu erhaltenden Gebäude (u.a. im Bereich Fußgängerzone, Hochwaldstraße, Trierer Straße).
- Stadtbildbeeinträchtigend wirken sich insbesondere die südlich an die Straße „Am Werthchen" angrenzenden Flächen im Bereich des Gustav-Regler-Platzes aus. Die ungeordneten Flächen weisen einen Hinterhofcharakter auf und werden derzeit als Parkplätze genutzt. Ein hoher Versiegelungsgrad, parkende Autos, z.T. nackte Betonmauern mit Graffiti, Garagen und Sanierungsstau prägen das Stadtbild am begrünten Seffersbach.
- Auch Sanierungsstau, v.a. an privater Bausubstanz, und Leerstände führen innerhalb des Gebietskulisse zu weiteren Beeinträchtigungen des Stadtbildes.



Leerstehendes denkmalgeschütztes Halfenhaus in der Straße „Am Viehmarkt"



Denkmalgeschützte Straßenbrücke am Seffersbach (Verbindung: Fußgängerzone Poststraße und Trierer Straße)

- Der mittlere Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf von Gebäuden erstreckt sich über den Großteil der Gebietskulisse. Die Einstufung der Sanierungsbedürftigkeit erfolgte aufgrund der Beurteilung des äußeren Gesamtzustandes der Gebäude; dieser lässt auch das Vorhandensein von energetischem Modernisierungsbedarf annehmen. Aufgrund des Alters der Bausubstanz ist zudem davon auszugehen, dass die Gebäude allenfalls zum Teil barrierefrei sind.
- Hinzu kommen gestalterische Missstände wie z.B. Materialität und Farbgestaltung der Fassaden (u.a. im Bereich der Straßen „Am Viehmarkt", „Im Senkelchen", in der Fußgängerzone) sowie z.B. sich nicht in die Fassadengestaltung einfügende Fensterformate und -farben (u.a. im Bereich der Schankstraße). Um gestalterische Qualität zu erreichen, ist es notwendig, Baumaßnahmen (z.B. Modernisierung/ Instandsetzung) steuernd beeinflussen zu können. In diesem Zusammenhang ist auf die seit 2023 rechtskräftige Gestaltungssatzung der Kreisstadt Merzig hinzuweisen (siehe hierzu auch S. 16 f.).
- Über die ISEK-Gebietskulisse verteilt, finden sich nur wenige Wohngebäude-Leerstände (siehe Analyseplan S. 18 f.). Die Feststellung erfolgte anhand einer äußeren Beurteilung im Rahmen der Vor-Ort-Begehung.
- Die gewerblichen Leerstände konzentrieren sich insbesondere im östlichen Bereich der Fußgängerzone (Poststraße) und beeinträchtigen dort das Stadt- und Erscheinungsbild. Hierbei handelt es sich überwiegend um Ladenflächen in

der Erdgeschosszone mit Wohnnutzung in den Obergeschossen. Weitere gewerbliche Leerstände finden sich im nordwestlichen und westlichen Bereich der Fußgängerzone (u.a. geschlossenes Odeon Kino-Center), in der Fischer- und Pferdestraße nördlich des Seffersbachs, in der Straße „Am Viehmarkt" (u.a. denkmalgeschütztes Halfenhaus), in der Hochwaldstraße (L 157) und in der Bahnhofstraße (siehe Analyseplan S. 18 f.).

- Die gewerblichen Leerstände insbesondere in der Fußgängerzone bedrohen die Vitalität und Zukunftsfähigkeit von Merzig, sodass hier dringender Handlungsbedarf besteht. Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs wäre auch eine Umnutzung für Wohnen denkbar.



Stadtbildbeeinträchtigende „Hinterhof-Bebauung" im Bereich des Gustav-Regler-Platzes am Seffersbach

Einzelhandel und Gewerbe, Gastronomie, medizinische Versorgung

- Laut dem Einzelhandelskonzept für die Kreisstadt Merzig (2013), welches aktuell fortgeschrieben wird, erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich „im Wesentlichen entlang der historisch gewachsenen Poststraße sowie der angrenzenden Straßen (v.a. Wagnerstraße, der südliche Teil der Trierer Straße und der nördliche Teil der Schankstraße). Die wesentliche Konzentration an Einzelhandelsbetrieben befindet sich im westlichen Bereich der Poststraße zwischen der Einmündung zur Brauerstraße und dem Kreuzungsbereich Poststraße/ Wagnerstraße. Hier ist die stärkste Passantenfrequenz zu verzeichnen und mit Ausnahme einiger Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe [...] eine geschlossene Geschäftsfront vorhanden.
- Östlich des Kreuzungsbereichs Poststraße/ Wagnerstraße bis zum Kirchplatz [...] lässt die Passantenfrequenz deutlich nach. Neben Einzelhandelsbetrieben nimmt hier der Anteil der Dienstleistungsnutzungen zu. Gleichzeitig ist die Fluktuation der Betriebe höher als in der restlichen Poststraße [...].
- Im Süden wird der Haupteinkaufsbereich der Innenstadt durch die Brauerstraße/ Hochwaldstraße [...] begrenzt." Hier profitiert der Einzelhandel v.a. von dem Frequenz bringenden Lebensmittelmarkt Rewe. „Der Bereich südlich der Brauerstraße und Kasinostraße sowie der nördliche Teil der Bahnhofstraße können als erweiterter Innenstadtbereich gewertet werden. Allerdings gehen die Einzelhandelsnutzung und Passantenfrequenz aufgrund der Barrierefunktion der Brauerstraße deutlich zurück.
- Im Norden wird die Einkaufsinnenstadt von Merzig durch den Seffersbach begrenzt." Ausgenommen hiervon ist der innerhalb der ISEK-Gebietskulisse gelegene Teil der Trierer Straße (Fußgängerzone). Schwerpunktmäßig finden sich hier jedoch in erster Linie Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
- Als potenzieller Ergänzungsbereich des zentralen Versorgungsbereiches wird im Einzelhandelskonzept (2013) insbesondere das ehem. Markthallenareal angeführt.
- Neben Einzelhandels-/ Fachgeschäften (u.a. Bekleidungsgeschäfte, Blumenladen, Juweliere) finden sich innerhalb der ISEK-Gebietskulisse auch Dienstleistungsangebote wie Friseursalons, Nagelstudios und Bankfilialen.
- Auch das Nahversorgungsangebot ist als gut zu bewerten: Der im Südwesten der ISEK-Gebietskulisse gelegene Lebensvollsortimenter (Rewe in der Bahnhofstraße) ist von der Fußgängerzone aus in etwa 4 Gehminuten zu erreichen. Darüber hinaus finden sich noch weitere Nahversorger mit einem eingeschränkten Warensortiment. Zu nennen ist hierbei z.B. ein Obst- und Gemüsehändler in der Fußgängerzone selbst sowie auch Bäckereien (Trierer Straße, Schrankstraße, Poststraße, Kirchplatz) und eine Metzgerei in der Bahnhofstraße.
- Weitere Nahversorgungsangebote befinden sich östlich (Netto in der Torstraße) sowie südwestlich der ISEK-Gebietskulisse in der Rieffstraße. Fußläufig sind sie von der Fußgängerzone in etwa 10 bis 15 Minuten zu erreichen.



Geschlossenes Odeon Kino-Center mit Sanierungsbedarf in der Fußgängerzone (Trierer Straße)



Gewerbliche Leerstände mit Sanierungsbedarf im östlichen Bereich der Fußgängerzone (Poststraße)

- Zudem verfügt die Merziger Innenstadt über ein breites Angebot an Gastronomiebetrieben; hierbei handelt es sich um Nutzungen, die die Innenstadt auch außerhalb der Öffnungszeiten potenziell beleben können sowie die Altstadt insbesondere auch für junge Menschen attraktivieren. Insgesamt finden sich innerhalb der ISEK-Gebietskulisse über 30 Gastronomiebetriebe (u.a. Restaurants, Bars, Cafés); diese konzentrieren sich v.a. in der Fußgängerzone (Trierer Straße, Poststraße).
- Innerhalb der Gebietskulisse finden sich nur wenige Beherbergungsbetriebe. Zu nennen sind hierbei das Hotel Stadtvilla Laux in der Bahnhofstraße, die Pension Ratsstube Blasius in der Trierer Straße und das Gästehaus Stadtmitte in der Wagnerstraße.
- In Bezug auf die medizinische Versorgungsangebot finden sich innerhalb der ISEK-Gebietskulisse mehrere Arztpraxen (u.a. Haus-, Augen- und HNO-Ärzte, Orthopäden, Radiologe, Kardiologe) sowie drei Apotheken (Straße „Zur Stadthalle", Poststraße). Das nächstgelegene Krankenhaus liegt im nördlichen Teil der Trierer Straße in einer Entfernung von etwa 2 km zum Innenstadtbereich. Demnach ist die medizinische Versorgung in der Kreisstadt Merzig als gut zu bewerten.
- Um die Einzelhandels- und Funktionsvielfalt in der Innenstadt von Merzig dauerhaft zu erhalten und nachhaltig zu stärken, bedarf es geeigneter Strategien, um insbesondere auch dem zunehmenden Onlinehandel und den damit einhergehenden Herausforderungen adäquat begegnen zu können. Einige Maßnahmen hierzu beinhaltet die Handelsstrategie.

Überörtliche Verkehrsanbindung, Verkehrsaufkommen

- Im westlichen Bereich der Kreisstadt Merzig verläuft die L 174 von Süden nach Norden entlang der Saar und geht im Norden in die B 51 Richtung Mettlach und Trier über.
- Über die L 157 ist Losheim am See in etwa 15 Minuten Fahrzeit zu erreichen.
- Die Anbindung an die westlich der Saar verlaufende BAB 8 (Richtung Luxembourg bzw. Pirmasens) erfolgt über die Lothringer Straße (L 173) in etwa 2 Minuten Fahrzeit.
- Städte wie Saarbrücken, Trier, Metz und Luxembourg sind in ca. 50 km zu erreichen.
- Durch den außerhalb der ISEK-Gebietskulisse gelegenen Hauptbahnhof in der Bahnhofstraße und den Bahnhaltepunkt „Stadtmitte" im Bereich der Straße „Am Viehmarkt" (Strecke Saarbrücken - Trier) besteht eine gute Anbindung an das überörtliche Schienennetz; Saarbrücken ist in ca. 30 Minuten und Trier in etwa 40 Minuten zu erreichen.
- Die durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge liegt, laut der Verkehrsmengenkarte des Saarlandes (2021), im Bereich Hochwaldstraße/ Torstraße (L 157) bei 19.200 Kfz (davon 800 LKW) und im Bereich der Lothringer Straße (L 173) bei 17.200 Kfz (davon 970 LKW). Die innerhalb der ISEK-Gebietskulisse damit einhergehenden Lärmemissionen sowie Zerschneidungseffekte insbesondere in den Kreuzungsbereichen Lothringer Straße/ Gutenbergstraße/ Bahnhofstraße, „Am Gaswerk"/ Schwarzenbergstraße, Propsteistraße/ Hochwaldstraße, Hochwaldstraße/ „Zum Bauhof"/ Bahnhofstraße/ Friedrichstraße/ Brauerstraße schränken die Standortattraktivität sowie die Attraktivität für den Fuß- und Radverkehr stark ein. In diesem Zusammenhang wird auch auf das Mobilitätskonzept für den Kernstadtbereich Merzig (2017) verwiesen. Demnach sind u.a. die Knotenpunkte Hochwaldstraße/ Propsteistraße sowie Lothringer Straße/ Bahnhofstraße zu den Spitzenstunden am Morgen und Nachmittag mit 1.500 bis 2.000 Kfz/ h belastet.
- Dem Mobilitätskonzept (2017) ist überdies zu entnehmen, dass es u.a. aufgrund der im Kernstadtbereich vorhandenen Einbahnstraßenregelungen zu



Konzentration von Gastronomiebetrieben im Bereich der Fußgängerzone (Trierer Straße)

Umwegen für den motorisierten Individualverkehr kommt.

- In Bezug auf das Erscheinungsbild der Merziger Innenstadt, die Verkehrssicherheit und die Aufenthaltsqualität wirken sich die unzureichende Gliederung und Gestaltung von Straßenräumen (z.B. „Im Senkelchen"/ „Am Viehmarkt", „Am Werthchen", Hochwald-/ Brauerstraße) nachteilig aus. Festzuhalten ist in diesem Zusammenhang auch, dass die Brauerstraße häufig als Abkürzung genommen wird; die eigentliche Verkehrsführung (u.a. Richtung Autobahn) ist über die Bahnhofstraße angedacht und dementsprechend auch ausgeschildert. Von den „abkürzenden" Fahrzeugen profitiert die Innenstadt nicht, die Zerschneidungseffekte sind verstärkt.



Unzureichende Gliederung und Gestaltung der Straße „Am Werthchen" entlang des Seffersbachs

Fußgängerzone, Fußverkehr

- Die Merziger Fußgängerzone erstreckt sich im Wesentlichen über die Poststraße und die Schankstraße (bis zur Brauerstraße (L 157)) sowie den innerhalb der ISEK-Gebietskulisse gelegenen Teil der Trierer Straße. Unterbrochen wird sie im Bereich am Seffersbach; die „Weiterführung" auf der Fahrbahn erfolgt im Bereich „Am Werthchen" durch Bodenmarkierungen.
- Die Fußgängerzone lädt zum Flanieren und insbesondere der Altstadtplatz zum Verweilen ein. Hinsichtlich der Aufenthaltsqualität besteht jedoch noch weiterer Optimierungsbedarf (z.B. in Bezug auf die vorhandenen Ausruh-/ Sitzmöglichkeiten). Auch die gewerblichen Leerstände, insbesondere im östlichen Bereich der Fußgängerzone, wirken sich nachteilig auf die Aufenthaltsqualität und das Stadtbild aus.
- Angebunden ist die Fußgängerzone (Poststraße) mit dem weiter nördlich gelegenen Seffersbach (mit dem Gustav-Regler-Platz) über mehrere Gässchen, die entweder durch oder zwischen den Häusern hindurch führen (Mahringers Gäßchen, Unter-, Mittel-, Obergasse, Gasse bzw. Weg zwischen der Poststraße 63 und 65).
- Bis auf das letztgenannte Gässchen sind allesamt mit Rankpflanzungen versehen. Hervorgehoben von den angrenzenden Parkplätzen und dem „Hinterhofcharakter" werden die Gässchen zudem durch einen Bodenbelagswechsel und eine entsprechende Beschilderung.
- Zusätzlich finden sich im Bereich des Gustav-Regler-Platzes auf der Fahrbahn „Am Werthchen" Bodenmarkierungen zur besseren Anbindung der dort befindlichen Mittel- und Obergasse.
- Ein weiteres mit Rankpflanzungen begrüntes Gässchen (Marktgasse) bindet den außerhalb der ISEK-Gebietskulisse gelegenen Parkplatz im Kreuzungsbereich „Zur Stadthalle"/ „Am Viehmarkt" mit der Fußgängerzone (Schankstraße) an.
- Zudem ist der südwestliche Teil der Fußgängerzone (Schankstraße) über einen Weg mit dem Bahnhaltepunkt „Stadtmitte" und dem Stadtpark verbunden (am denkmalgeschützten Halfenhaus vorbei über die Straße „Am Viehmarkt"). Im Bereich des Fußgängerüberwegs findet sich u.a. auch eine optimierungsbedürftige Radabstellanlage sowie ein Fahrkartenautomat.
- Überdies existiert im nördlichen Teil der Fußgängerzone (Trierer Straße) eine Wegeverbindung über die Straße „Im Senkelchen" hin zum „Alten Leinpfad" (Fußgängerüberweg, Unterführung Bahnlinie). Ansonsten deutet im Bereich der Straße „Im Senkelchen" kaum etwas darauf hin, dass sich parallel hierzu die Fußgängerzone (Trierer Straße) befindet.
- In Bezug auf die fußläufigen Wegeverbindungen sind Defizite im Kreuzungsbereich „Am Werthchen"/ „Im Senkelchen" (Seffersbach Richtung „Saarpark") erkennbar. Hier mangelt es an Querungshilfen.
- Auch fehlt es bislang an einer gestalterischen Anbindung der Neuen Mitte (u.a. mit DM-Drogeriemarkt) an die Fußgängerzone (Schankstraße/ Poststraße).



Blick von der Hochwaldstraße auf den umgestaltungsbedürftigen Straßenraum der Brauerstraße am Rathaus



Fußgängerzone (Poststraße) Richtung Historisches Stadthaus, Höhe Modehaus Ronellenfitsch

- Aber auch an anderen Stellen und Streckenabschnitten innerhalb der ISEK-Gebietskulisse (z.B. entlang des Seffersbachs) besteht Optimierungsbedarf.
- Das gilt auch für die Anbindung der Innenstadt mit Hauptbahnhof, Rieffstraße und Stadthalle/ Stadtpark. In diesem Zusammenhang bedarf es auch einer stärkeren Betonung der Innenstadteingänge.
- Der öffentliche Raum ist insbesondere für Familien mit Kinderwagen, Menschen mit körperlichen und geistigen Behinderungen sowie für Radfahrer nur bedingt barrierefrei ausgestaltet (z.B. geringe Gehwegbreiten, abgesenkte Bordsteine, Leitsysteme, fehlende Ausruhmöglichkeiten, etc.). Dies geht auch aus dem Mobilitätskonzept (2017) hervor; hier wird angemerkt, dass eine quell- und zielorientierte Nachbesserung erforderlich ist.
- Die innerhalb der ISEK-Gebietskulisse häufig vorzufindenden geringen Gehwegbreiten (z.B. Straße „Am Feldchen", im Bereich des Gustav-Regler-Platzes) sind in vielen Abschnitten auf die gewachsenen Strukturen zurückzuführen. Darüber hinaus finden sich jedoch auch Bereiche, in denen die Durchgängigkeit (zusätzlich noch) durch z.B. parkende Autos (z.B. Josefstraße), Straßenlaternen (u.a. Wagnerstraße) erschwert wird oder stellenweise keine Gehwege existieren (z.B. Straße „Am Werthchen").

Radverkehr

- Gemäß dem Mobilitätskonzept (2017) ist eine Durchfahrung des Kernstadtbereichs auf separaten Radverkehrsanlagen sowohl in Ost-West- als auch in Nord-Süd-Richtung nicht möglich. Es wird festgehalten, dass die Radverkehrsanlagen aus allen Richtungen im Umfeld der Innenstadt enden.
- Zudem liegen aufgrund der Einbahnstraßenregelungen Defizite in der Durchlässigkeit des Stadtgebietes und der Erreichbarkeit verschiedener Ziele vor.
- Hinsichtlich der Durchgängigkeit in Nord-Süd-Richtung wird im Erläuterungsbericht „Überprüfung und Vorschläge Radverkehrskonzept rechts der Saar" (2018) festgehalten, dass die Nord-Süd-Verbindung Trierer Straße/ „Im Senkelchen"/ „Am Viehmarkt"/ „Zur Stadthalle"/ Schankstraße/ Lothringer Straße/ Bahnhofstraße/ Saarbrücker Allee favorisiert wird, wobei angemerkt wird, dass die Optimalroute über das ehem. Markthallenareal führt.
- In Anbetracht der hohen Verkehrsbelastungen und der mangelnden Infrastruktur den Radverkehr betreffend kommt es, laut Mobilitätskonzept (2017), zu Konflikten zwischen mit dem motorisierten Individualverkehr. In diesem Zusammenhang wird empfohlen, den Radverkehr von stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen auf Nebenstrecken zu verlagern.
- Zuletzt wird im Mobilitätskonzept (2017) im Zusammenhang mit den Radverkehr festgehalten, dass bestehende innerstädtische Radabstellanlagen z.T. in einem schlechten Zustand sind und die Ladeinfrastruktur für E-Bikes und Pedelecs mangelhaft ist (z.B. im Bereich „Am Viehmarkt" nahe des Bahnhaltepunktes „Stadtmitte").
- Auch das im Jahr 2021 erstellte Radverkehrskonzept kommt zu dem Ergebnis, dass „die Nutzung des Fahrrades [...] mit einigen Hürden verbunden" ist. Punktmängel werden in den Kreuzungsbereichen „Am Werthchen"/ Pferdestraße, „Am Feldchen"/ Wagnerstraße, Hochwaldstraße/ Propsteistraße und Lothringer Straße/ Bahnhofstraße) verortet. Streckenmängel liegen u.a. in der Pferdestraße, Straße „Am Viehmarkt", Hochwaldstraße (L 157) sowie in der Straße „Am Gaswerk" (L 157) vor. Bei den Mängel handelt es sich z.B. um bauliche Mängel, Beschilderungen, Führungen, Querungen, Markierungen sowie um sonstige Mängel (Konflikte mit parkenden Kfz oder umständliche Wegeführung, Hindernisse durch Poller, lange Wartezeiten an Lichtsignalanlagen, fehlende Sichtbeziehungen).



Blick auf die Obergasse (Verbindung Fußgängerzone (Poststraße) – Gustav-Regler-Platz/ Seffersbach)



Fehlende Querungsmöglichkeiten für den Fuß- und Radverkehr (Verbindung Seffersbach – „Saarpark")

ÖPNV

- Im Westen direkt an das ISEK-Gebiet angrenzend findet sich der Bahnhaltepunkt „Stadtmitte Merzig". Der Merziger Hauptbahnhof ist ausgehend von der Fußgängerzone (Poststraße) in etwa 12 Gehminuten zu erreichen.
- Die Abdeckung des Kernstadtbereichs mit (Bus-)Haltestellen ist gemäß dem Mobilitätskonzept (2017) als ausreichend zu bewerten. Innerhalb der ISEK-Gebietskulisse weisen die Haltestellen am Neuen Rathaus und an der Sparkasse die höchste Bedienungsqualität auf.
- Der Zustand und die Ausstattung der Haltestellen ist z.T. optimierungsbedürftig (barrierefreier Umbau, Unterstand, Installation dynamischer Anzeigen). Barrierefrei und mit einer dynamischen Fahrgastinformationsanzeige ist innerhalb der Gebietskulisse bislang nur die Haltestelle am Neuen Rathaus ausgestattet.

Ruhender Verkehr

- Innerhalb der ISEK-Gebietskulisse finden sich über zehn Parkplätze: Parkplatz am Christian-Kretzschmar-Platz an der Hochwaldstraße, Tiefgarage Neues Rathaus (Einfahrt über Christian-Kretzschmar-Platz, Ausfahrt über Friedrichstraße), Parkdeck Friedrichstraße (Einfahrt über Friedrichstraße, Ausfahrt über Hochwaldstraße), Parkplatz Wagnerstraße, Parkplatz am Johann-Heinrich-Kell-Platz an der Propsteistraße, Parkplatz und Tiefgarage Schwarzenbergstraße (Ein- und Ausfahrt über Schwarzenbergstraße), Parkplatz am St.-Médard-Platz im Kreuzungsbereich Brauerstraße/ Bahnhofstraße), Parkplatz im Bereich des ehem. Markthallenareals, Parkplatz Kasinostraße, mehrere Parkplätze im Bereich des Seffersbachs sowie Parkplätze entlang der Schankstraße.
- Während im östlichen Bereich der Merziger Innenstadt ein kostenfreies Parken mit Parkscheibe bis zu 2 Stunden möglich ist, ist das Parken im westlichen Teil kostenpflichtig.
- Laut dem Mobilitätskonzept (2017) wird die Anzahl an Stellplätzen im Kernstadtbereich als ausreichend beurteilt. Lediglich im nördlichen Teil der Innenstadt sowie am Bahnhof ist ein höherer Parkdruck erkennbar. Auch nördlich der Fußgängerzone sowie am Rathaus liegt eine konstant hohe Nachfrage vor. In diesem Zusammenhang wird angemerkt, dass der Parkplatz am Kretzschmar-Platz ausgelastet ist, wohingegen die Tiefgarage Neues Rathaus eine geringe Auslastung verzeichnet. Generell werden die Parkplätze südlich und östlich der Fußgängerzone weniger nachgefragt.
- Der Anlage 9 des Mobilitätskonzeptes ist (2017) zu entnehmen, dass morgens der Parkplatz am Christian-Kretzschmar-Platz zu 90 bis 100 % sowie der Parkplatz in der Wagnerstraße zu 80 bis 90 % ausgelastet ist. Die geringste Auslastung weist der Parkplatz im Bereich des Johann-Heinrich-Kell-Platzes mit 0 bis 30 % auf.
- Um die Mittagszeit dagegen herrscht insbesondere im Bereich „Am Seffersbach" eine Auslastung von 80 bis 90 %. Auch am Nachmittag sind die nördlich der Fußgängerzone gelegenen Parkplätze zwischen 60 und 80 % ausgelastet.
- Abschließend wird festgehalten, dass sich die Parkraumsituation durch größere städtebauliche Entwicklungen ändern bzw. verschärfen kann.
- Generell zeigt sich bei allen oberirdischen Parkplätzen ein hoher Versiegelungsgrad und eine unzureichende Be- bzw. Durchgrünung. Aufwertungsbedürftig ist insbesondere der Parkplatz in der Wagnerstraße (u.a. hoher Versiegelungsgrad, ungeordnete Parkplätze). Einen Optimierungs- und Gestaltungsbedarf zeigt sich zudem auf den Parkplätzen am Christian-Kretzschmar-Platz und am St.-Medard-Platz, in der Schwarzenberg- und Friedrichstraße sowie bei den Parkplätzen am Seffersbach (u.a. im Bereich des Mahringers Gässchens). In Bezug auf den Parkplatz „Mahringers Gäßchen" ist anzumerken, dass sich dieser in privatem Eigentum befindet.



Parkplatz auf dem Christian-Kretzschmar-Platz mit Zufahrtsbereich zur Tiefgarage „Neues Rathaus" (unten rechts), St. Médard-Platz (oben links) und Parkplatz auf dem ehem. Markthallenareal (oben rechts)



Aufwertungsbedürftiger Parkplatz in der Wagnerstraße

- Auch hinsichtlich der Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge besteht weiterer Handlungsbedarf. Ladesäulen sind bislang lediglich auf dem neu gestalteten Parkplatz im Bereich des ehem. Markthallenareals vorzufinden.

Platzflächen

- Die Merziger Innenstadt verfügt über mehrere Platzflächen; allesamt sind nördlich der Brauer-/ Hochwaldstraße (L 157) gelegen.
- Der Christian-Kretzschmar-Platz liegt an der Brauerstraße (L 157) direkt gegenüber des ehem. Markthallenareals und wird aktuell in erster Linie als Zufahrtsbereich zum Parkhaus (Tiefgarage) und als oberirdischer Parkplatz genutzt. Lediglich die nördliche Teilfläche, die unmittelbar am denkmalgeschützten ehem. Wohnhaus von Christian Kretzschmar liegt, weist mit den Kopfsteinpflastern und der Außenbestuhlung eines Cafés einen platzartigen Charakter auf. Hier findet sich auch ein Durchgang zur Fußgängerzone. Im Süden rahmt eine Hecke diese platzartige Fläche ein und separiert ihn zugleich von den Parkplätzen. Nachteilig wirken sich die im Westen angrenzende Mauer (u.a. mit Graffiti) und die in diesem Bereich platzierten Mülltonnen aus.
- Der Zufahrtsbereich zur Tiefgarage und die Anordnung der oberirdischen Parkplätze ist optimierungsbedürftig. Aber auch aus gestalterischer Sicht besteht im Bereich des Christian-Kretzschmar-Platzes Handlungsbedarf.
- Im Osten grenzt der Rathausplatz (auch Luckauer-Platz) unmittelbar an den Christian-Kretzschmar-Platz; dort befindet sich auch der Treppenaufgang aus der Tiefgarage (mit öffentlichen Toiletten). Die Platzfläche ist mit einer gestaltungsbedürftigen Brunnenanlage und vereinzelten erneuerungsbedürftigen Sitzmöglichkeiten ausgestattet. Außerdem ist der südwestliche Teilbereich der Platzfläche mit Tischen und Stühlen eines Billardcafés bestückt. Begrenzt wird der Rathausplatz im Süden durch einen u-förmigen Gebäudekomplex, der u.a. auch das Neue Rathaus und die Tourist-Info beherbergt, und im Norden durch das denkmalgeschützte historische Stadthaus. In diesem Bereich finden sich auch zwei Zuwegungen, die die Platzfläche mit der Fußgängerzone (Poststraße) verbinden. Insgesamt ist festzustellen, dass der Rathausplatz trotz der vorzufindenden Grünstrukturen wenig einladend wirkt und auch der unmittelbaren Lage am historischen Stadthaus nicht gerecht wird. Handlungsbedarf besteht überdies auch angesichts der Funktion als Veranstaltungsort (z.B. Weihnachtsmarkt).
- Am historischen Stadthaus in der Fußgängerzone findet sich zudem eine platzartige Fläche; auch die in diesem Bereich vorhandenen Sitzmöglichkeiten sind erneuerungsbedürftig.
- Der Altstadtplatz befindet sich nördlich des Seffersbachs in der Fußgängerzone (Trierer Straße) und wurde in der Vergangenheit bereits neugestaltet. Im Bereich der Platzfläche konzentrieren sich Gastronomiebetriebe. Durch die Baumpflanzungen und die Außenbestuhlung der Gastronomie wird insgesamt eine einladende Atmosphäre geschaffen. In diesem Bereich besteht hinsichtlich der Fassadengestaltung jedoch noch Optimierungsbedarf.
- Der Johann-Heinrich-Kell-Platz liegt in der Propsteistraße im Südosten der ISEK-Gebietskulisse, zwischen den beiden stadtbildprägenden Gebäuden Stadtbibliothek und Vereinshaus, direkt gegenüber der denkmalgeschützten kath. Pfarrkirche St. Peter. Die Platzfläche wird in erster Linie als Parkplatz genutzt. Angesichts der dort vorzufindenden Nutzungen (Vereinshaus, Bibliothek) bietet sich u.a. zur Steigerung der Aufenthaltsqualität eine Aufwertung des Platzes an.
- Eine weitere Platzfläche stellt der am Seffersbach gelegene Gustav-Regler-Platz dar. Die Platzfläche wird über zwei mit Rankpflanzungen begrünten Gässchen (Mittel- und Obergasse) an



Platzartige Fläche mit Aufwertungspotenzial im nördlichen Teil des Christian-Kretzschmar-Platzes am denkmalgeschützten ehem. Wohnhaus Kretzschmars



Weitgehend monoton wirkender Rathausplatz mit Gestaltungs-/ Aufwertungsbedarf



Blick Richtung Norden auf die Fußgängerzone (Trierer Straße) und den Altstadtplatz

die südlich befindliche Fußgängerzone (Poststraße) angebunden. Zudem findet sich am Gustav-Regler-Platz eine Fußgängerbrücke, die den nördlichen Teil der ISEK-Gebietskulisse (u.a. Mehrgenerationenhaus des SOS Kinderdorfs in der Straße „Am Seffersbach") erschließt. Direkt an der Fußgängerbrücke gibt es zudem ein aktuell leer stehendes Restaurant mit Möglichkeiten der Außenbestuhlung. Der Seffersbach mit Uferbereich ist im westlichen Teil der Platzfläche zugänglich. Im südlichen Bereich begrenzen Poller den Platz zur Straße „Am Werthchen" hin. Ausgestattet ist der Gustav-Regler-Platz mit z.T. erneuerungsbedürftigen Sitzmöglichkeiten, Baumpflanzungen sowie weiteren punktuellen Bepflanzungen (Blumen-/ Pflanzenkübel, ungepflasterte Stellen mit u.a. angepflanzten Staudenn). Außerdem befindet sich inmitten der Platzfläche ein Stein des Bildhauers Paul Schneider, welcher auf den Schriftsteller Gustav Regler hinweist. Ebenfalls auf der Platzfläche vorzufinden ist eine Tafel mit Informationen zur historischen Altstadt sowie eine unscheinbare Informationstafel zur Person Gustav Regler.

- Anzumerken ist, dass bereits im Jahr 2022 Maßnahmen zur Umgestaltung des Gustav-Regler-Platzes durchgeführt wurden (Entfernung von Bodenplatten und insektenfreundliche Begrünung der freigelegten Stellen, Platzierung weiterer Sitzbänke). Dennoch besteht weiterhin Gestaltungsbedarf – insbesondere zur Steigerung der Aufenthaltsqualität sowie im Hinblick auf die Zugänglichkeit und Erlebbarkeit des Seffersbachs. Handlungsbedarf besteht des Weiteren in Bezug auf die angrenzenden Nutzungen (v.a. unattraktive Gebäuderückseiten, Garagen, Parkplätze) auf der gegenüberliegenden Straßenseite „Am Werthchen". Aktuell wird hierdurch die Aufenthaltsqualität sowohl auf dem Platz selbst als auch generell am Seffersbach stark eingeschränkt.
- Zu nennen sind zudem die Platzfläche im östlichen Bereich des Sefferbachs mit den dort vorzufindenden Sitztreppen und einer Springbrunnenanlage, der St.-Médard-Platz im Kreuzungsbereich Brauer-/ Bahnhofstraße, welcher als Parkplatz genutzt wird, sowie der Kirchplatz im Osten der ISEK-Gebietskulisse. Während in Bezug auf die platzartige Fläche am Seffersbach und im Bereich des Kirchplatzes kein nennenswerter Aufwertungsbedarf zu erkennen ist, besteht für den St.-Médard-Platz – an-



Aufwertungsbedürftiger, unmittelbar am Seffersbach gelegener Gustav-Regler-Platz



Fußgängerzone Poststraße (links) und Seffersbach entlang der Straße „Am Werthchen" (rechts)

gesichts der Lage an der Brauer-/ Hochwaldstraße (L 157) gegenüber des Neuen Rathauses und am ehem. Markthallenareal – Handlungsbedarf. Bislang mangelt es an einer Verknüpfung über die Brauerstraße mit der Neuen Mitte.

- Generell ist festzuhalten, dass alle Plätze versiegelt sind und über wenig Stadtgrün verfügen.

Grünflächen

- Innerhalb der ISEK-Gebietskulisse selbst sind bis auf die kleinflächigen Uferbereiche am Seffersbach keine nennenswerten Grünflächen vorzufinden.
- Der Stadtpark (u.a. mit Kinderspielplatz, Seniorenfitnessparcours, Bouleplatz, Gradierwerk) und der Blättelbornweiher am Tierpark befinden sich westlich der Bahnlinie entlang der Saar und sind gut zu Fuß zu erreichen.

Seffersbach

- Der Seffersbach ist ein Gewässer dritter Ordnung und entspringt westlich von Losheim am See. Vom Merziger Stadtteil Brotdorf kommend fließt er Richtung Innenstadt und mündet auf der Höhe des Stadtparks in die Saar. Im Bereich des östlich der ISEK-Gebietskulisse gelegenen Werkgeländes von Villeroy & Boch ist der Seffersbach, laut dem Starkregen- und Hochwasserschutzkonzept der Stadt Merzig (2023), über eine Strecke von etwa 600 m verrohrt. Innerhalb der Kernstadt Merzig stellt der Ritzerbach den längsten Zufluss dar; dieser mündet im Bereich des Museums Schloss Fellenberg in den Seffersbach.
- Innerhalb der ISEK-Gebietskulisse fließt der Seffersbach parallel zur Straße „Am Werthchen, unter der Straße „Am Viehmarkt" und den Bahngleisen hindurch, am nördlichen Rand des Stadtparks entlang, unter der Landesstraße L 174 hindurch und mündet in die Saar.
- Der nördliche und südliche Teil der Merziger Innenstadt ist über drei Brücken miteinander verbunden (u.a. denkmalgeschützte Straßenbrücke im Bereich „Am Werthchen"/ Trierer Straße).
- Der Seffersbach ist innerhalb als auch außerhalb der ISEK-Gebietskulisse durch die vorhandene Bebauung z.T. stark eingeengt. Eine wahrnehmbare „Öffnung" des Seffersbachs ist – auch aufgrund des Gewässerverlaufs und der Ufervegetation – erst ab dem Kreuzungsbereich Josefstraße/ „Am Seffersbach" erkennbar, wobei das Gewässerbett durchgehend „eingemauert" ist. Hinsichtlich der Zugänglichkeit, Erlebbarkeit und Aufenthaltsqualität besteht noch Handlungsbedarf. Als Besonderheit findet sich am Seffersbach östlich der Pferdestraße ein restauriertes Mühlrad. Auch die Bepflanzungen an den Brückengeländer wirken sich positiv auf das Stadtbild in diesem Bereich aus.

Hochwasser- und Starkregenproblematik

- Die Kreisstadt Merzig war in der Vergangenheit bereits mehrmals von Hochwasser betroffen. Zuletzt verursachte im Mai 2024 ein Starkregenereignis Schäden.
- Die Starkregengefahrenkarte für ein 5- bis 10-jährliches Niederschlagsereignis für die Kreisstadt Merzig (2023) zeigt, dass innerhalb der ISEK-Gebietskulisse die Bereiche am Seffersbach (u.a. Gustav-Regler-Platz, „Am Werthchen", Fischerstraße, Pferdestraße/ Brückengasse, Fußgängerzone „Trierer Straße" mit Teilbereichen des Altstadtplatzes) sowie etwas weiter entfernt gelegene Straßenzüge („Im Senkelchen", „Am Viehmarkt", Josefstraße) und punktuelle Bereiche am Rathaus- und Christian-Kretzschmar-Platz bereits potenziell überschwemmt werden. Abgesehen vom direkten Uferbereich des Seffersbachs ist mit Überflutungstiefen von bis zu 2,50 m zu rechnen.
- Festzuhalten ist jedoch, dass darüber hinaus auch weitere Straßenzüge (z.B. Fußgängerzone „Poststraße", Friedrichstraße, Hochwaldstraße (L 157), Gutenbergstraße/„Am Gaswerk") im gesam-



Mühlrad im östlichen Bereich des Seffersbachs



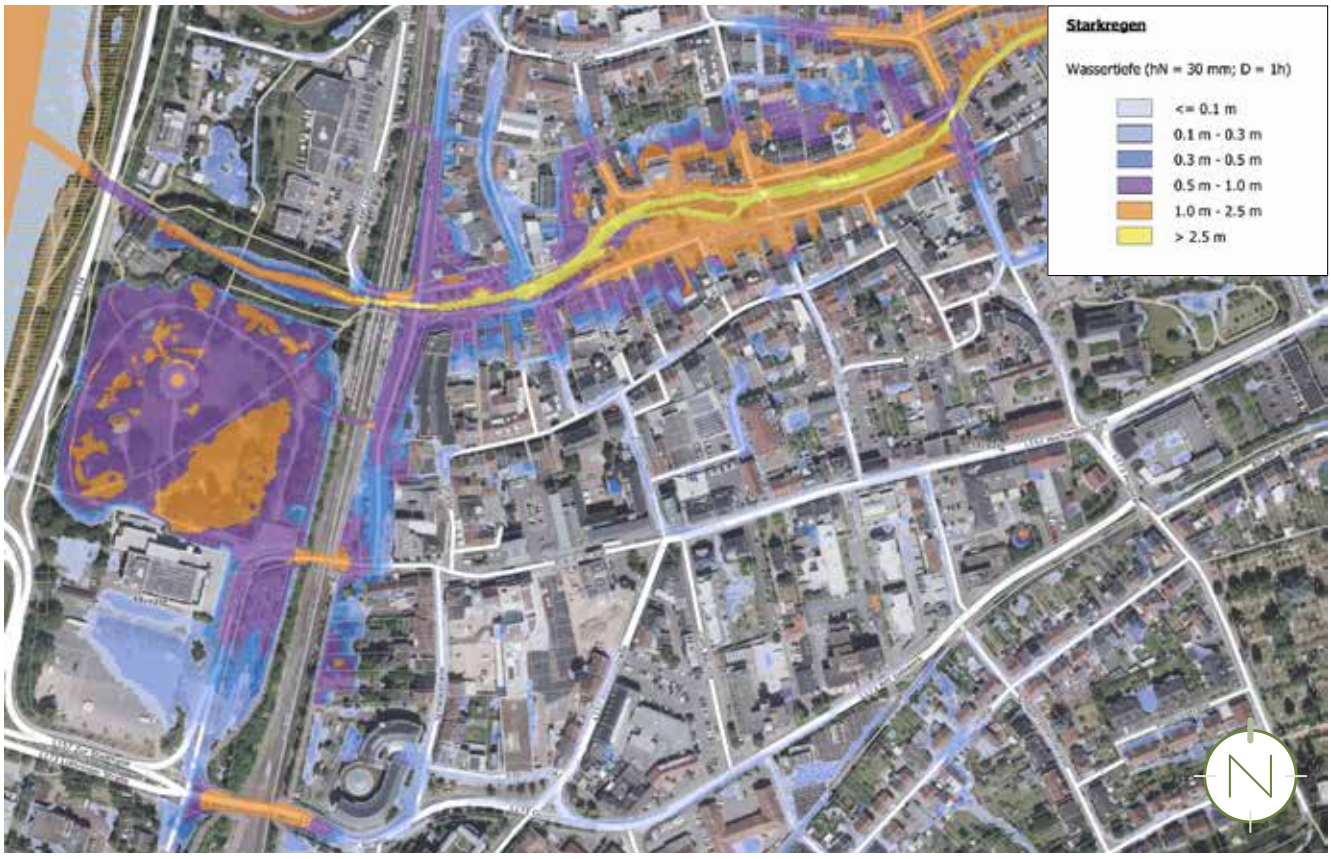
Blick auf den Seffersbach Richtung Gustav-Regler-Platz von der Brücke im Bereich der Pferdestraße

ten Innenstadtgebiet von Hochwasser potenziell betroffen sind. Entsprechend der Gefahrenkarte wird jedoch in der Regel eine Überflutungstiefe von 30 cm nicht überschritten.

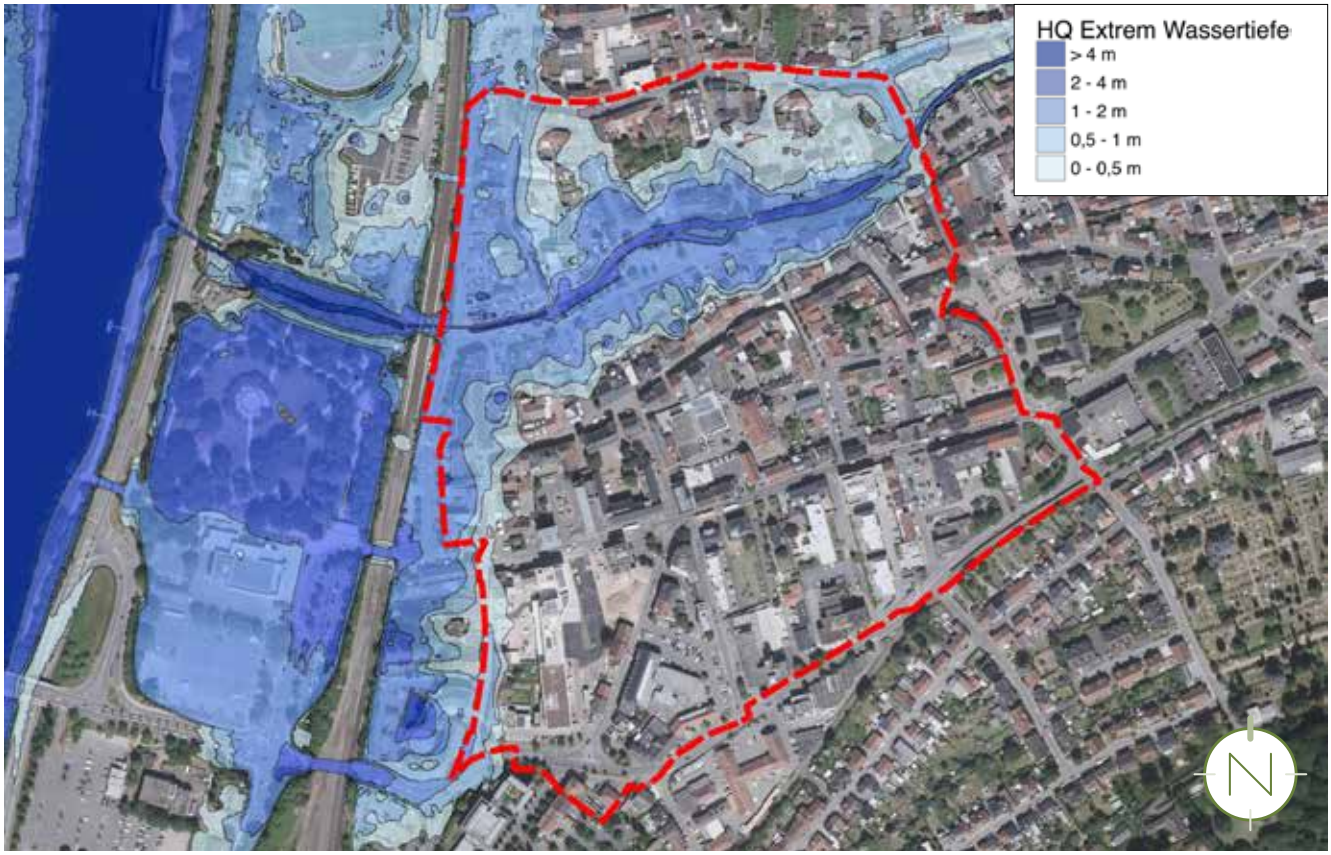
- Bei einem im statischen Mittel einmal in etwa 100 Jahren zu erwartenden Starkregenereignis zeigt sich eine noch größere Betroffenheit in Bezug auf Ausdehnung des Hochwassers und Wassertiefen, wobei die Hochwasserbetroffenheit insbesondere bei einem extremen Starkregenereignis signifikant zunimmt. Laut der Gefahrenkarte ist bei einem Niederschlag von 90 mm in einer Stunde auch außerhalb des unmittelbaren Uferbereichs des Seffersbachs mit Überflutungstiefen von über 2,50 m zu rechnen.
- Heranzuziehen sind darüber hinaus die Hochwassergefahrenkarten HQ_{100} und HQ_{extrem} für die Gewässer Saar und Seffersbach. Beide Gewässer sind durch das Landesamt für Umwelt als Gewässer „mit potenziellem signifikantem Hochwasserrisiko" eingestuft.
- Insbesondere in Bezug auf die Ausdehnung der Überschwemmungsflächen liegt bei einem HQ_{extrem} im Vergleich zu dem im Jahr 2023 ermittelten extremen Starkregenereignis (hN = 90 mm, D = 1h) eine noch höhere Betroffenheit vor.
- Angesichts der potenziellen Hochwasserschäden, insbesondere auch an hochwassersensiblen Nutzungen (z.B. Mehrgenerationenhaus des SOS Kinderdorfes im Bereich des Seffersbachs), besteht Handlungsbedarf (u.a. Aktivierung Retentionsraum, hochwasserangepasste Bauweise). Sowohl bei Planungen am Seffersbach als auch in weiteren von Hochwasser potenziell betroffenen Bereichen ist das Thema Hochwasserschutz zu beachten.
- In diesem Zusammenhang wird überdies darauf hingewiesen, dass für den Bereich am Seffersbach ein faktisches Überschwemmungsgebiet vorliegt. Die sich hieraus ergebenden wasserrechtlichen Restriktionen sind zu beachten.

Kultur und Tourismus, Freizeit/ Naherholung

- Eine Reihe publikumswirksamer Veranstaltungen prägen das kulturelle Angebot der Kreisstadt Merzig:



5- bis 10-jährliches Starkregenereignis (Auszug aus der Starkregengefahrenkarte Merzig, Stand: 2023)



Hochwassergefahrenkarte HQ_{extrem} mit Abgrenzung der Gebietskulisse „Erweiterung Innenstadt", Quelle: Grundlage: © GeoBasis DE/LVGL-SL (2024); Bearbeitung: Kernplan GmbH

  - Merzig blüht auf - Frühlingsprogramm (u.a. Blumenmarkt in der Innenstadt, Frühlingsfest, Merziger Kinder- und Kultursommer)
  - Merzig spielt auf - Sommerprogramm (Sommerkirmes auf dem Parkplatz der Stadthalle Merzig, Merziger Kinder- und Kultursommer)
  - Merzig tischt auf - Herbstprogramm (Markt der Köstlichkeiten, Merziger Oktoberfestwoche, Merziger Viezfest, Mondscheinmarkt mit langer Einkaufsnacht)
  - Merzig leuchtet auf - Weihnachtsprogramm (u.a. Weihnachtsmarkt am historischen Stadthaus, Nikolausmarkt an der kath. Pfarrkirche St. Peter)
- Darüber hinaus sind als touristische Highlights und Freizeitaktivitäten, die Besucherpotenziale für die Innenstadt mitbringen könnten, u.a. zu nennen: Wolfspark, Garten der Sinne, Kreuzberg mit Kreuzbergkapelle, Freizeit-, Sport- und Naherholungsareal an der Saar („Saarpark") mit u.a. Stadtpark, Tier- und Arche-Park, Freizeitbad und Kletterhafen
- Vom Innenstadtbereich ist eine fußläufige Nähe insbesondere zum „Saarpark" gegeben.



Vorplatz als Veranstaltungsort am denkmalgeschützten historischen Stadthaus in der Fußgängerzone (Poststraße)

Rahmenplan, Maßnahmen

Ziele des Entwicklungskonzeptes

Das ISEK-Gebiet „Erweiterung Innenstadt" mit der Fußgängerzone und dem Seffersbach stellt zusammen mit dem westlich an die Gebietskulisse angrenzenden Freizeit-, Sport- und Naherholungsgebiet „Saarpark" das Herzstück von Merzig dar.

In Ergänzung zum im Jahr 2023 beschlossenen ISEK „Innenstadt Merzig" zielt das vorliegende Entwicklungskonzept insbesondere darauf ab, die Merziger Innenstadt als attraktive Einkaufsstadt am Wasser und als Ort des Austausches sowie der Kommunikation nachhaltig zu stärken und weiterzuentwickeln. Merzig soll sich zu einer lebendigen und lebenswerten Stadt fortentwickeln, in der das Einkaufen zum Erlebnis wird und die Wohlfühlatmosphäre zum Flanieren und Verweilen einlädt. Gleichzeitig stellt der Bereich die Verbindung von der Rieffstraße über die Stadthalle/ Stadtpark zum Gelände der Villeroy & Boch AG dar.

Hierfür wurden folgende Ziele definiert, die durch konkrete Maßnahmen und Projekte erreicht werden sollen:

- Stärkung der Kreisstadt Merzig als grüne, klimagerechte und klimaresistente Einkaufsstadt mit hohem Erlebnis- und Freizeitwert sowie als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort mit gut ausgebauten und sicheren innerörtlichen Wegeverbindungen und vielfältigen Unterstützungs- und Mobilitätsangeboten (Stadt der kurzen Wege)
- Entwicklung einer „Neuen Mitte Merzig" (Christian-Kretzschmar-Platz, Rathausplatz, ehem. Markthallenareal, Brauerstraße), die im Verbund mit der Fußgängerzone eine attraktive und zukunftsfähige Geschäftszone bildet sowie als Begegnungszone fußgänger- und radfahrerfreundlich das Merziger Stadtzentrum mit der Stadthalle und dem Stadtpark verbindet
- Entwicklung einer parallel zur Merziger Fußgängerzone verlaufenden „Grünen Stadtmitte" am Seffersbach mit hoher Aufenthalts- und Wohnqualität sowie als grüne Freiraumachse hin zum Freizeit-, Sport- und Naherholungsareal „Saarpark"
- umfeldverträgliche, bedarfs- und klimagerechte Neuentwicklung mindergenutzter sowie rückgebauter Flächen („Seffersbach-Quartier", ehem. Markthallenareal/ Schankstraße)
- Neuordnung und ökologische Aufwertung von Flächen für den ruhenden Verkehr (Johann-Heinrich-Kell-Platz, Parkplätze Wagnerstraße, Schwarzenbergstraße, Mahringers Gäßchen) und Optimierung der Ausstattung (u.a. E-Mobilität)
- Aufwertung von Hauptverkehrsstraßen (insbesondere „Im Senkelchen"/ „Am Viehmarkt" als Nord-Süd-Verbindung) und Schaffung attraktiver Rad- und Fußwegeverbindungen (auch hin zum Saarpark, Hauptbahnhof und zum neu zu entwickelnden Bauhof sowie zum nahe gelegenen Gewerbegebiet „Rieffstraße")
- Beseitigung von Leerständen und Nutzungskonflikten mit Umbau/ Neuordnung/ Neubebauung - bedarfsorientiert und klimagerecht
- Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen sowie stadtbildgerechte Gestaltung der Bausubstanz einschließlich der Gebäudevorflächen, energetische Sanierung
- Anpassung des öffentlichen und privaten Raums einschließlich des Gebäudebestandes an die Bedürfnisse insbesondere von Senioren und Familien (u.a. Barrierefreiheit)
- Erhalt von Baudenkmälern und stadtbildprägenden Gebäuden, Wiederherstellung potenziell stadtbildprägender Gebäude
- Erhöhung der Wohn- und Arbeitsumfeldqualität: Wohn- und Arbeitsumfeldverbesserung, Aufwertungsmaßnahmen im privaten Raum, Aufwertung des öffentlichen Raums

Das Entwicklungskonzept ist eine Orientierung für die Ausrichtung und Priorisierung des künftigen kommunalpolitischen Handelns und Entscheidens die Innenstadt betreffend. An diesem müssen sich dann einzelne Aktivitäten und Projekte ausrichten. Neben der Kommunalpolitik sollte das Entwicklungskonzept aber auch das Interesse der Bürger, Vereine, Institutionen und Gewerbetreibenden/ Einzelhändler treffen.

Zur Gewährleistung einer wirksamen und nachhaltigen Umsetzbarkeit des Entwicklungskonzeptes gilt es dessen Handlungsraum auf wenige, aber maßgebende sowie zukunftsfähige Bereiche zu beschränken, um ein „Ausufern" in viele untergeordnete Themen zu verhindern. Nur der gezielte und gebündelte Einsatz vorhandener Mittel gewährleistet die Initialisierung und Umsetzung angestrebter Entwicklungen. Die Maßnahmenschwerpunkte konzentrieren sich daher insbesondere auf den Bereich am Seffersbach mit dem Gustav-Regler-Platz und der dort vorzufindenden „Hinterhofbebauung" („Grüne Stadtmitte") sowie auf den Bereich am ehem. Markthallenareal mit u.a. dem Christian-Kretzschmar-Platz und Rathausplatz („Neue Mitte Merzig") sowie auf die Verknüpfungen über die ISEK-Gebietskulisse hinaus.

Bei allen nachfolgend aufgeführten Maßnahmen ist der Klimafolgenanpassung ein besonderes Gewicht beizumessen.



Rahmenplan „Erweiterung Innenstadt“, Kreisstadt Merzig



ohne Maßstab; Grundlage: Kreisstadt Merzig; Bearbeitung: Kernplan GmbH



Legende

- ISEK-Gebietskulisse, Vorschlag Sanierungsgebiet
- zentraler Versorgungsbereich
- denkmalgeschützte Gebäude (Beachtung denkmalschutzrechtlicher Anforderungen; hierzu gehört auch Umgebungsschutz), stadtbildprägend
- Attraktivierung/ Anlegen Wegeverbindung (Verknüpfung Innenstadt, Altstadt, Saarpark, Rieffstraße)

Weitere Maßnahmen, siehe Planbeschriftung.

Hinweis:

Der Rahmenplan enthält im Bereich des Christian-Kretzschmar-Platzes, Brauerstraße und St.-Médard-Platz eine Abbildung von HDK Dutt & Kist GmbH (Entwurf, Stand: 19.03.2024) sowie im Bereich des Gustav-Regler-Platzes von HDK Dutt & Kist und arus GmbH (Entwurf, Stand: Oktober 2019).

Maßnahme 1: Zukunftsfähige Entwicklung der „Neuen Mitte Merzig“

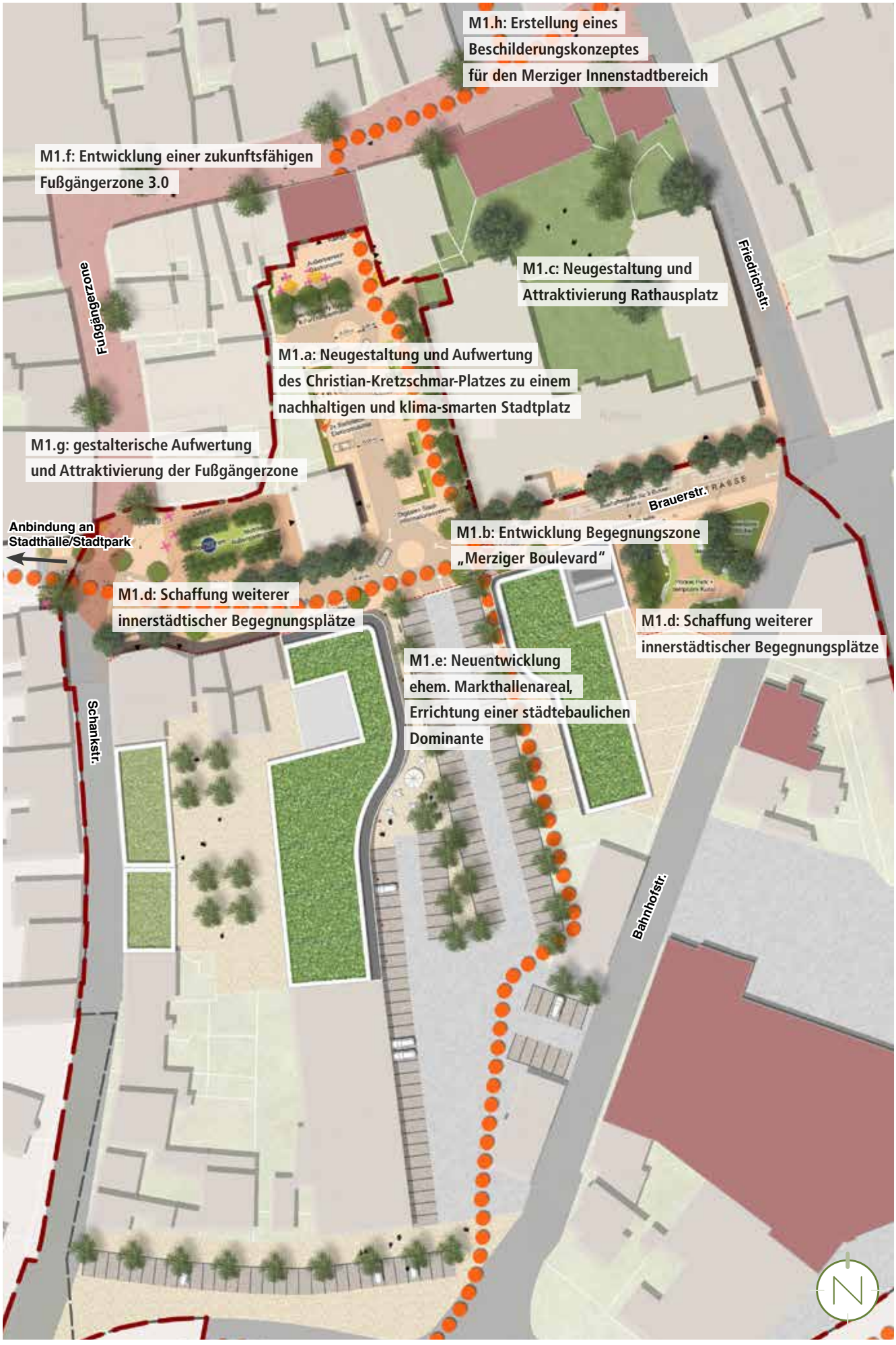

Quelle: © KI: Kernplan GmbH

Im Stadtzentrum von Merzig soll eine „Neue Mitte“ entstehen. Diese umfasst den Christian-Kretzschmar-Platz und Rathausplatz, das bereits z.T. neu entwickelte ehem. Markthallenareal und die Brauerstraße mit angrenzenden platzartigen kleineren Flächen (u.a. St.-Médard-Platz). Im Verbund mit der Fußgängerzone, die sich über die Schank-, Post- und Trierer Straße erstreckt, soll eine attraktive und zukunftsfähige Geschäftszone mit einer hohen Aufenthaltsqualität entwickelt werden, die zum Flanieren und Verweilen einlädt und weiter in Richtung Seffersbach führt.

Während der Christian-Kretzschmar-Platz unter Berücksichtigung seiner Funktion als Zufahrtsbereich zur öffentlichen Tiefgarage „Neues Rathaus“ neugestaltet und aufgewertet werden soll, ist es geplant, den Rathausplatz zu einem multifunktional nutzbaren, grünen „Innenhof“ mit hoher Aufenthaltsqualität auszugestalten. Die unmittelbar an den beiden Platzflächen gelegenen denkmalgeschützten Gebäude (ehem. Wohnhaus von Christian Kretzschmar, historisches Stadthaus) prägen in besonderer Weise das Stadtbild von Merzig und sollen bei der Platzgestaltung besonders berücksichtigt werden. Ebenfalls Berücksichtigung finden muss die unmittelbare Lage am Neuen Rathaus und der Tourist-Information.

Als Einfallstor und Markierung des Eingangs zur „Neuen Mitte Merzig“ soll im östlichen Bereich des ehem. Markthallenareals - auf einer noch zu entwickelnden Fläche - eine städtebauliche Dominante errichtet werden.

Um die „Neue Mitte“ gemeinsam mit der Merziger Fußgängerzone als eine Einheit nach außen hin wahrnehmbar zu machen und die Fußgänger- und Radfahrerfreundlichkeit in diesem Bereich zu verbessern, soll eine Begegnungszone („Merziger Boulevard“) entstehen, die sich bis hin zur westlich außerhalb der ISEK-Gebietskulisse gelegenen Stadthalle und dem Stadtpark erstreckt und damit eine Verbinderfunktion einnimmt.

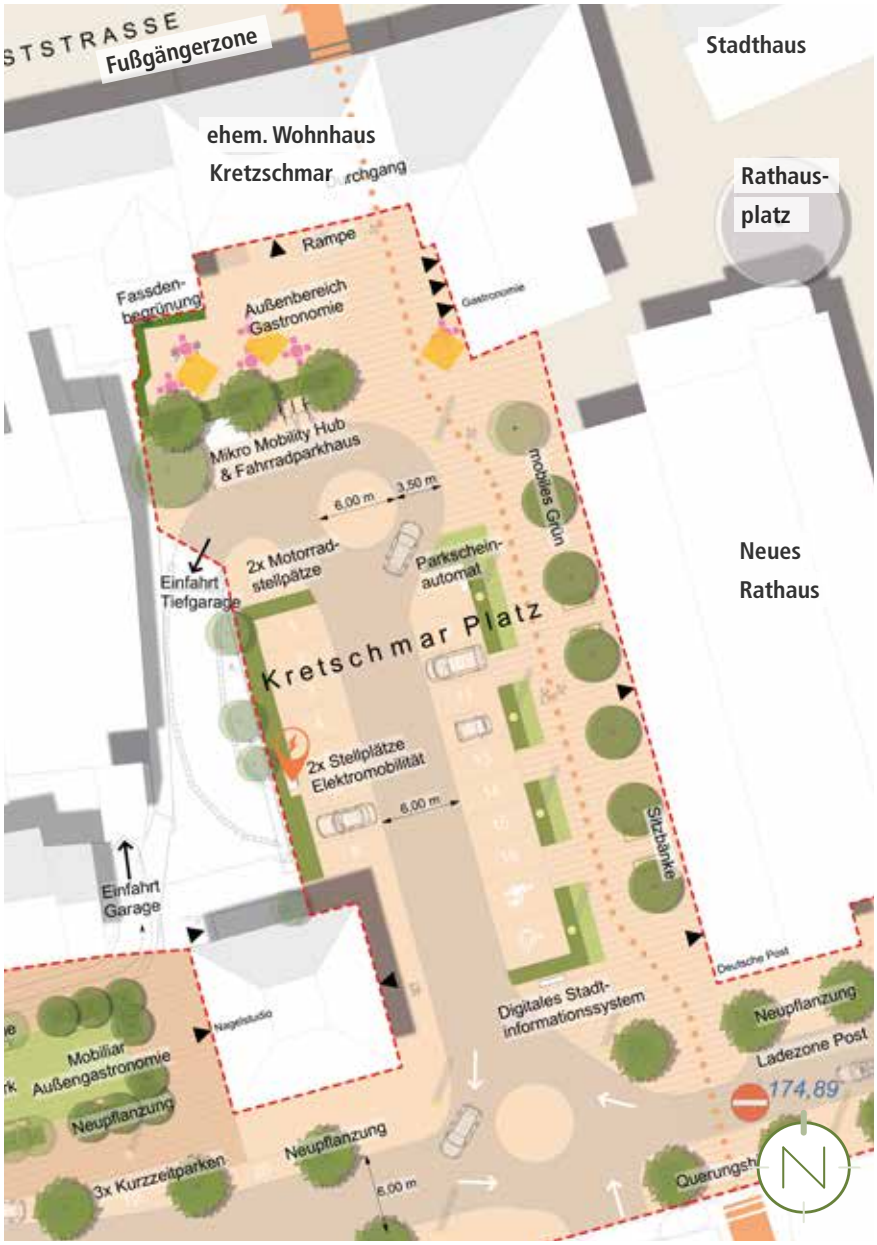

M1.h: Erstellung eines Beschilderungskonzeptes für den Merziger Innenstadtbereich
M1.f: Entwicklung einer zukunftsfähigen Fußgängerzone 3.0
Fußgängerzone
M1.c: Neugestaltung und Attraktivierung Rathausplatz
Friedrichstr.
M1.a: Neugestaltung und Aufwertung des Christian-Kretzschmar-Platzes zu einem nachhaltigen und klima-smarten Stadtplatz
M1.g: gestalterische Aufwertung und Attraktivierung der Fußgängerzone
Brauerstr.
Anbindung an Stadthalle/Stadtpark
M1.b: Entwicklung Begegnungszone „Merziger Boulevard"
M1.d: Schaffung weiterer innerstädtischer Begegnungsplätze
M1.d: Schaffung weiterer innerstädtischer Begegnungsplätze
M1.e: Neuentwicklung ehem. Markthallenareal, Errichtung einer städtebaulichen Dominante
Schankstr.
Bahnhofstr.
N

M1.a: Neugestaltung und Aufwertung des Christian-Kretzschmar-Platzes zu einem nachhaltigen und klimasmarten Stadtplatz

Der bislang vorwiegend als Zufahrtsbereich zur Tiefgarage und Parkplatz genutzte Christian-Kretzschmar-Platz soll hin zu einer multifunktional nutzbaren Platzfläche umgestaltet werden. Hierdurch soll auch der besonderen innerstädtischen Lage am denkmalgeschützten ehem. Wohnhaus von Christian Kretzschmar mit Durchgang zur Fußgängerzone und der unmittelbaren Nähe zum historischen Stadthaus und Neuem Rathaus Rechnung getragen werden.

- Optimierung des Zufahrtsbereichs zur Tiefgarage „Neues Rathaus" mit entsprechender Neuordnung der oberirdischen Parkplätze
- Installation von Ladestationen für E-Mobilität und Einrichten eines Mikro Mobility Hubs
- Neugestaltung der durch die verkehrliche Optimierung frei gewordenen Flächen im westlichen Bereich der Platzfläche entlang des Neuen Rathauses (Herstellen einer attraktiven Wegeverbindung zwischen der Fußgängerzone im Norden und des neu zu entwickelnden ehem. Markthallenareals im Süden, Platzierung von Sitz- und Ausruhmöglichkeiten, Einsatz mobiler Begrünungselemente, wegbegleitende klimaresistente Baumpflanzungen)
- Ausweitung der (gastronomischen) Außenbestuhlung auf der platzartigen nördlichen Teilfläche am denkmalgeschützten ehem. Wohnhaus von Christian Kretzschmar
- stärkere Einrahmung der mit Kopfsteinpflastern versehenen Teilfläche durch die vorhandene Hecke ergänzende Baumpflanzungen
- Durchführung weiterer Begrünungsmaßnahmen in diesem Bereich, um u.a. von der ästhetischen Wirkung der angrenzenden Mauer abzulenken (z.B. vertikale Gärten, Fassadenbegrünung)

Unter Bezugnahme auf die Starkregengefahrenkarte (2023) bedarf es bei der Platzgestaltung einer Berücksichtigung potenzieller Wassertiefen.



Neugestaltung des Christian-Kretzschmar-Platzes; Quelle: HDK Dutt & Kist GmbH (Entwurf), Stand: 16.07.2024

Zeitrahmen:
kurzfristig

Umsetzung:
- Eigentümeransprache in Bezug auf die Einbeziehung der nördlichen Teilfläche in die Platzgestaltung
- Detailplanung Verkehrs- und Freiraumplanung

Beteiligte:
Kreisstadt Merzig, private Eigentümer

Finanzierung:

Städtebaubaufördermittel, Kreisstadt Merzig, Privatinvestitionen

Kosten:
Die prognostizierten Kosten für den Gesamtbereich, der von HDK Dutt & Kist GmbH überplant wird, belaufen sich auf ca. 3.150.000 €.

Auszug aus dem ISEK „Innenstadt Merzig“ (2023)



„Als Dreh- und Angelpunkt gilt es das Umfeld der Stadthalle samt Stadteingang bis hin zur Stadtmitte - unter Einbeziehung [...] des Rathauses [...] - neu zu ordnen sowie fuß- und radfahrerfreundlich weiterzuentwickeln.“

In diesem Zusammenhang wurden folgende Maßnahmen formuliert:

- Verbreiterung der Bahnunterführung „Zur Stadthalle“ und gestalterische Aufwertung - insbesondere zur Verbesserung der Fuß- und Radwegestruktur sowie in Anbetracht der Funktion als „Stadtkerneingänge“
- Umgestaltung des Bereichs von der Stadthalle/ Stadtpark bis hin zum Rathaus als „Begegnungszone/ Verbinder“ (u.a. Nivellierung des Straßenraums, Bodenbelagswechsel, Verwendung einzelner Verkehrsberuhigungselemente)
- Illumination im Bereich der Bahnunterführungen zur Vermeidung von Angsträumen sowie zur Erhöhung der Verkehrssicherheit

M1.b: Entwicklung Begegnungszone „Merziger Boulevard“

Die im ISEK „Innenstadt Merzig“ (2023) geplante Begegnungszone im Bereich der Straße „Zur Stadthalle“ soll sich bis zum Neuen Rathaus in der Brauerstraße erstrecken. Die Brauerstraße soll hierbei als verbindendes Element zwischen dem Stadtzentrum und der Stadthalle, dem „Saarpark“ mit u.a. Stadtpark und dem Gewerbegebiet in der Rieffstraße fungieren.

- Umgestaltung der Brauerstraße als begrünte Begegnungszone mit Verbinderfunktion sowie Stärkung der Brauerstraße als Geschäftsstraße durch Nivellierung des Straßenraums, einen entsprechenden Bodenbelagswechsel und die Verwendung einzelner Verkehrsberuhigungselemente

Während die Nivellierung des Straßenraums eine gleichberechtigte Nutzung durch alle Verkehrsteilnehmer fördert, die barrierefreie Fortbewegung erleichtert und eine offene und einladende Atmosphäre schafft, sorgt ein Bodenbelagswechsel für mehr Aufmerksamkeit und eine bessere Orientierung. Die Platzierung vereinzelter Verkehrsberuhigungselemente (z.B. Poller, Sitzbänke, Pflanzungen) verlangsamt den Verkehrsfluss und steigert gleichzeitig die Aufenthaltsqualität.

Bei den genannten Maßnahmen handelt es sich in erster Linie um verkehrsplanerische Maßnahmen, die im besonderem Maße auch freiraumplanerische Aspekte berücksichtigt. Hierdurch soll die Verkehrssicher-



Umgestaltung der Brauerstraße hin zu einer Begegnungszone „Merziger Boulevard“; Quelle: HDK Dutt & Kist GmbH (Entwurf), Stand: 16.07.2024

heit für den Fuß- und Radverkehr erhöht und zu einer Attraktivitätssteigerung beitragen werden.


Quelle: © KI: Kernplan GmbH

Zeitrahmen:
kurzfristig

Umsetzung:
- Abstimmung mit LfS
- Detailplanung Verkehrsplanung mit freiraumplanerischen Aspekten

Beteiligte:
Kreisstadt Merzig, LfS

Finanzierung:
Städtebaubaufördermittel, Kreisstadt Merzig, LfS

Kosten:
Die Kosten können der Maßnahme M1.a entnommen werden.


Quelle: © KI: Kernplan GmbH

M1.c: Neugestaltung und Attraktivierung Rathausplatz

Mit der Entsiegelung (ggf. auch nur teilweise zugunsten der Intensivierung der Begrünung) und Umgestaltung des Rathausplatzes soll eine multifunktionale Grüninsel im Herzen der Merziger Innenstadt geschaffen werden. Ziel ist es, einen beliebten Treffpunkt für Bürger zu gestalten, der ästhetisch ansprechend ist und über eine hohe Aufenthaltsqualität verfügt. In Anbetracht der dort vorzufindenden Tourist-Information stellt der Platz zugleich einen Ausgangspunkt für Besucher dar.

Die verstärkte Begrünung des Rathausplatzes trägt zudem zur Verbesserung des Mikroklimas bei und schafft innerstädtischen Lebensraum für Insekten und Vögel. Zugleich dienen die Baumpflanzungen und das „grüne Dach" als Schattenspender – insbesondere in den heißen Sommermonaten.

- Entsiegelungs- und (weitere) Begrünungsmaßnahmen (wasserspeichernder Belag wie z.B. Edelsplittbelag mit Kunstharz, weitere Baumpflanzungen, vertikale Gärten, mobile Pflanzkästen, Schaffung eines „grünes Dachs" z.B. mittels Rankpflanzungen)
- Einsatz smarter Sitz-/ Verweilmöglichkeiten für hohen Komfort und mehr Funktionalität (z.B. mit Ladestationen für mobile Geräte, WLAN-Hotspot)
- Aufwertung der Brunnenanlage
- an die „grüne" Platzgestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität angepasste Illumination (insektenfreundliche und energiesparende Beleuchtung, Beleuchtung zur Erhöhung der Sicherheit in den Abendstunden und zur Vermeidung von Vandalismus, Inszenierung u.a. der Brunnenanlage und des historischen Stadthauses)
- Optimierung der Ausstattung der Platzfläche (z.B. Anschlüsse für Veranstaltungen und Feste, Radabstellanlagen, E-Ladeinfrastruktur)

Bei der Platzgestaltung gilt es die darunter liegende Tiefgarage sowie die potenziellen Wassertiefen bei Starkregenereignissen zu berücksichtigen.

Zeitrahmen:
mittelfristig

Umsetzung:
- Mehrfachbeauftragung/ Wettbewerb Freiraumgestaltung Rathausplatz unter Berücksichtigung der Umsetzbarkeit aufgrund Tiefgarage
- Detailplanung Freiraumplanung

Beteiligte:
Kreisstadt Merzig

Finanzierung:
Städtebaubaufördermittel, Kreisstadt Merzig

Kosten:
ca. 350.000 €

M1.d: Schaffung weiterer innerstädtischer Begegnungsplätze

Entlang der Brauerstraße finden sich mehrere platzartige Flächen, die als attraktive Aufenthaltsbereiche in die Begegnungszone „Merziger Boulevard" sowohl funktional als auch gestalterisch integriert werden sollen. Zu nennen ist in diesem Zusammenhang insbesondere die Fläche im Eingangsbereich zur Fußgängerzone (Schankstraße) sowie der gegenüber des Neuen Rathauses befindliche St.-Médard-Platz, der aktuell als Parkplatz genutzt wird.

- Umgestaltung der platzartigen Flächen zu „grünen" Begegnungsplätzen (z.B. Pocket-Parks) mit hoher Aufenthaltsqualität (u.a. Einsatz grüngestalterischer Elemente, Schaffung von Sitz-, Kommunikations- und Verweilmöglichkeiten, Platzierung von Radabstellanlagen mit Ladestationen)

Überdies bedarf es einer ansprechenden Illumination sowohl der Begegnungszone als auch der daran angegliederten Begegnungsplätze. Auch gilt es, Zuwegungen wie zum Rathausplatz, Christian-Kretzschmar-Platz und zur Fußgängerzone im besonderen Maße hervorzuheben.



Schaffung weiterer innerstädtischer Begegnungsflächen im Eingangsbereich zur Innenstadt; Quelle: HDK Dutt & Kist GmbH (Entwurf), Stand: 16.07.2024



Schaffung einer weiteren innerstädtischen Begegnungsfläche auf dem St.-Médard-Platz; Quelle: HDK Dutt & Kist GmbH (Entwurf), Stand: 16.07.2024

Zeitrahmen:
kurzfristig

Umsetzung:
- Abstimmung mit LfS und Eigentümeransprache in Bezug auf die Einbeziehung der Flächen im Eingangsbereich zur Innenstadt in die Ausgestaltung innerstädtischer Begegnungszonen
- Freiraumgestaltung innerstädtischer Begegnungsplätze

Beteiligte:
Kreisstadt Merzig, LfS, private Eigentümer

Finanzierung:
Städtebaubaufördermittel, Kreisstadt Merzig

Kosten:
Die Kosten können der Maßnahme M1.a entnommen werden.




Quelle: © KI: Kernplan GmbH

Zeitrahmen:
mittelfristig

Umsetzung:
- Erstellung eines Nachnutzungskonzeptes für die rückgebauten Bereiche in der Schankstraße sowie im Bereich des St.-Médard-Platzes
- Mehrfachbeauftragung/ Wettbewerb Errichtung einer städtebaulichen Dominante
- ggf. Rückbau und Schaffung von Planungsrecht

Beteiligte:
Kreisstadt Merzig, private Eigentümer bzw. Investor

Finanzierung:
Städtebaubaufördermittel, private Eigentümer bzw. Investor

Kosten:
Die Kosten können derzeit nicht beziffert werden; es handelt sich hierbei um Privatinvestitionen.

M1.e: Neuentwicklung ehem. Markthallenareal

Die Neuentwicklung des ehem. Markthallenareals stellt eine bedeutende städtebauliche Maßnahme zur Vitalisierung der Merziger Innenstadt dar und ist bereits im vollen Gange (siehe hierzu S. 23). Die Flächen befinden sich im Eigentum eines Investors und werden seit 2016 sukzessiv einer neuen Entwicklung zugeführt.

Aktuell wird der Bebauungsplan „Innenstadt Merzig Süd" im Bereich der Schankstraße 32-42 teilgeändert, um die im Zuge des Abrisses im Jahr 2021 entstandene Baulücke in der Schankstraße mit einer zeitgemäßen Bebauung wieder zu schließen:

- Errichtung gemischt genutzter Gebäude (Wohnen, Geschäfts- und Büroflächen, Gastronomie, Beherbergungsbetriebe) mit zwei bis vier barrierefreien Vollgeschossen, in geschlossener Bauweise, mit begrünten/ energetisch genutzten Dachflächen; ggf. Altlastensanierung erforderlich
- Herstellung wasserdurchlässiger Stellplätze auf den Grundstücken sowie Nutzung der vorhandenen Parkplätze im Straßenraum der Schankstraße sowie im näheren Umfeld

In einem zweiten Schritt soll zuletzt auch der Bereich am Saarfürst-Turm einer Neubebauung zugeführt werden:

- Entwicklung eines zukunftsfähigen und klimagerechten Nachnutzungskonzeptes
- Errichtung einer „grünen" und barrierefreien städtebaulichen Dominante in energieeffizienter Bauweise zur Fassung des Areals; hierzu: ggf. Rückbau und Schaffung von Planungsrecht
- Gestaltung hochwertiger und durchgrünter Gebäudevorflächen mit hoher Aufenthaltsqualität

Durch die städtebauliche Dominante soll – im Zusammenwirken mit den weiteren bereits durchgeführten und noch geplanten Maßnahmen in diesem Bereich – der Neuen Mitte ein prägnantes Erscheinungsbild verliehen werden. Die städtebauliche Dominante soll als Orientierungspunkt dienen und sich gleichzeitig in die Umgebung integrieren.

M1.f: Entwicklung einer zukunftsfähigen Fußgängerzone 3.0

Die Merziger Fußgängerzone soll nicht nur aus ökologischer und energetischer Sicht sowie die Aufenthaltsqualität betreffend aufgewertet und attraktiviert werden, sondern muss auch aus wirtschaftlicher Sicht und unter Berücksichtigung sich abzeichnender Entwicklungen (u.a. Onlinehandel) gestärkt werden. Nicht zuletzt ist es für eine lebendige Stadtmitte vonnöten, die Innenstadt als Wohnstandort weiter zu attraktivieren.

- Durchführung von Werbekampagnen, (Standort-)Marketing
- Entwicklung thematischer Modellprojekte
- Einrichten einer Onlineplattform Innenstadt, (Online-)Zusammenschluss der Gewerbetreibende in der Merziger Innenstadt (Verein für Handel und Gewerbe - VHG)
- Gewerbeflächenmanagement
- Förderung der Ansiedlung von Start-Ups und Pop-up-Stores
- Durchführung von (weiteren) Veranstaltungen und Aktionen in der Merziger Fußgängerzone
- Innenstadtbranding
- Einrichten eines dynamischen Leitsystems für die Merziger Innenstadt
- Weitere Maßnahmen können der Handelsstrategie 3.0 entnommen werden.

Mit einem entsprechenden Standortmarketing können einerseits die vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und andererseits die kulturellen Highlights und Freizeitmöglichkeiten in der Merziger Innenstadt und Umgebung (u.a. in der angrenzenden Stadthalle und dem Saarpark) beworben werden. In diesem Zusammenhang kann auch eine Onlineplattform für die Innenstadt zweckdienlich sein. Diese bündelt alle Informationen und Angebote zur Merziger Innenstadt. Die Gewerbetreibenden in der Merziger Innenstadt haben sich bereits zusammengeschlossen (VHG), um mit gemeinsamen Marketingaktionen ihre Reichweite zu erhöhen und weitere Synergieeffekte zu erzielen.

Ein aktives Management der verfügbaren Gewerbeflächen sorgt für eine schnellere Nachnutzung leer stehender Ladenlokale und begegnet somit den sich aus


Quelle: © Kl. Kernplan GmbH

Zeitrahmen:
kurz- bis mittelfristig

Umsetzung, u.a.:
- Beauftragung eines Marketingbüros zur Entwicklung von Werbekampagnen/ Marketingstrategien für bestehendes Gewerbe und zur Förderung stadtzentrumsverträglicher Einzelhandelsansiedlungen
- Eigentümer-/ Gewerbetreibende-Ansprachen, wie bisher
- Einrichten einer Stelle für Gewerbeflächen- bzw. Leerstandsmanagers (siehe M11)
- Schaffung von Anreizen (z.B. Auflegen kommunaler Förderprogramme) zur Förderung der Ansiedlung von Start-Ups und Pop-up-Stores (siehe M9)
- Innenstadtbranding: Markenentwicklung, Kommunikationsstrategie, Marketingmaßnahmen

Beteiligte:
Kreisstadt Merzig, Gesellschaft für Wirtschaftsförderung im Landkreis Merzig-Wadern mbH, IHK-Regional Merzig-Wadern, Gründer, Immobilieneigentümer, Gewerbetreibende

Finanzierung:
Städtebaubaufördermittel, Kreisstadt Merzig, Wirtschaftsförderung im Landkreis Merzig-Wadern mbH, Privatinvestitionen

Kosten:
Die Kosten können nur bedingt beziffert werden; die bezifferbaren Kosten für ein Gewerbeflächenmanagement und die Förderung der Ansiedlung ein Start-Ups und Pop-up-Stores sind den Maßnahmen M9 und M11 zu entnehmen.

Leerständen resultierenden negativen Auswirkungen.

Die Ansiedlung von Start-Ups bringt frische Ideen und innovative Geschäftskonzepte in die Merziger Innenstadt, wodurch wiederum auch neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Ebenso können Pop-up-Stores die Fußgängerzone beleben und den Besuchern ständig wechselnde (Einkaufs-)Erlebnisse bieten. Bei Letztgenanntem handelt es sich um temporäre Geschäfte, die neuen Unternehmen die Möglichkeit bietet, ihre Produkte und Dienstleistungen auszuprobieren und zu präsentieren.

Auch regelmäßige Veranstaltungen, Märkte und Aktionen erhöhen die Besucherfrequenz in der Fußgängerzone und beleben den öffentlichen Raum.

Ein Innenstadtbranding schafft eine einheitliche Identität und erhöht die Wiedererkennbarkeit. Dies umfasst ein einheitliches Designkonzept, Logo und Slogan, die auf allen Kommunikationskanälen verwendet werden.

Um die Orientierung in der Merziger Innenstadt zu erleichtern und das Besuchererlebnis zu verbessern, bieten sich zudem dynamische Leitsysteme (u.a. freie Parkplätze, Sehenswürdigkeiten, Veranstaltungen, Aktionen) an.

Nicht zuletzt muss auch die Merziger Fußgängerzone als Wohn- und Arbeitsstandort weiter an Attraktivität gewinnen, um zukunftsfähig zu sein:

- Förderung von Maßnahmen zur Attraktivierung der Merziger Innenstadt als Wohn- und Arbeitsstandort mit „kurzen Wegen" (z.B. Co-Working-Spaces, besondere Wohnformen für junge Leute wie z.B. Co-Living-Spaces, barrierefreies Wohnen für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen)

M1.g: Gestalterische Aufwertung und Attraktivierung der Fußgängerzone

Das städtische Leben spielt sich vorwiegend in den Fußgängerzonen ab - wie auch in Merzig. Hier konzentrieren sich Geschäfte, Gastronomie und Dienstleistungen. Der autofreie öffentliche Raum dient mit den dort vorzufindenden Nutzungen der Erledigung von Einkäufen, der Freizeitgestaltung sowie als Treffpunkt.

Zur weiteren Aufwertung und Attraktivierung der Merziger Fußgängerzone bieten sich – insbesondere auch unter ökologischen und hydrologischen Gesichtspunkten – folgende Maßnahmen an:

- (weitere) Baumpflanzungen als Schattenspender sowie zur Reduzierung städtischer Hitzeinseln
- Vorkehrungen zur Sammlung und Verwendung von Regenwasser (Regenwassersammelsysteme), Verwendung durchlässiger Pflasterungen zur Reduzierung von Oberflächenabfluss sowie zur Wiederverwendung („Schwammstadt")
- Einsatz von Smart-City-Technologien (u.a. smarte Sitzbänke, WLAN-Hotspots, energieeffiziente Beleuchtung, Platzierung digitaler Infotafeln), auch für eine effiziente Energieverwaltung

Nicht zuletzt müssen auch die Zuwegungen hin zur Fußgängerzone (v.a. im Bereich der Brauerstraße) stärker betont und attraktiviert werden.

In Anbetracht der potenziellen Überflutungstiefen bei Starkregenereignissen und Flusshochwasser (siehe S. 33 f.), muss ein besonderes Augenmerk auf eine hochwasserangepasste Umsetzung baulicher, gestalterischer und technischer Maßnahmen gelegt werden, um potenzielle Hochwasserschäden zu verringern. In diesem Zusammenhang wird überdies auf das Vorliegen eines faktischen Überschwemmungsgebietes hingewiesen (siehe S. 34).


Quelle: Spitzi-Foto - stock.adobe.com

Zeitrahmen:
kurz- bis mittelfristig

Umsetzung:
- Freianlagenplanung unter besonderer Berücksichtigung hydrologischer und energetischer Aspekte
- Eigentümeransprachen

Beteiligte:
Kreisstadt Merzig, Immobilieneigentümer

Finanzierung:
Städtebaufördermittel, Kreisstadt Merzig, Privatinvestitionen

Kosten:
ca. 500.000 €



Quelle: vefimov - stock.adobe.com

M1.h: Weiterentwicklung des Beschilderungskonzeptes

Abschließend sollte - in Ergänzung zu den dynamischen Leitsystemen (siehe M1.f) - das bereits in Teilbereichen bestehende Beschilderungskonzept für die Innenstadtbereich von Merzig weiterentwickelt werden. Ein einheitliches Design und mehrsprachige Beschilderungen tragen maßgeblich zur Orientierung und zum positiven Erlebnis der Besucher bei. Mittels Ergänzung durch digitale und interaktive Elemente kann den Ansprüchen einer modernen Stadt Rechnung getragen werden.

Zeitrahmen:
kurz- bis mittelfristig

Umsetzung:
- Weiterentwicklung Beschilderungskonzeptes (siehe M10)

Beteiligte:
Kreisstadt Merzig

Finanzierung:
Städtebaufördermittel, Kreisstadt Merzig

Kosten:
ca. 50.000 €

Maßnahme 2: Neugestaltung Gustav-Regler-Platz



Quelle: HDK Dutt & Kist GmbH, arus GmbH, Stand: Oktober 2019

In Ergänzung zur „Neuen Mitte Merzig" soll parallel zur Merziger Fußgängerzone eine „Grüne Stadtmitte" am Seffersbach mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen.

Hierzu bedarf es einer Neugestaltung des Gustav-Regler-Platzes unter Einbeziehung des Seffersbachs samt Uferbereiche. Ein besonderes Augenmerk gilt der Verbesserung der Aufenthaltsqualität und der besseren Zugänglichkeit und Erlebbarkeit des Gewässers.

Als weiterer wesentlicher Baustein soll die gegenüber der Platzfläche vorzufindende, das Stadtbild und die Aufenthaltsqualität beeinträchtigende „Hinterhofbebauung" der Entwicklung eines umfeldverträglichen, modernen und klimagerechten „Seffersbach-Quartiers" weichen. Dies dient nicht nur der Schaffung von zentral gelegenem Wohnraum, sondern kann z.B. auch durch die Ansiedlung von Gastronomie zu einer nachhaltigen Belebung der „Grünen Stadtmitte" am Wasser beitragen.

Als attraktive und grüne Freiraumachse ausgestaltet soll die „Grüne Stadtmitte" außerdem den angrenzenden Freizeit-, Sport- und Naherholungsareal „Saarpark" besser anbinden und die Achse zum Areal von der Villeroy & Boch AG betonen.


M2.c: Anlage einer attraktiven, grünen Freiraumachse
M2.a: Nachhaltige und zukunftsorientierte Neugestaltung Gustav-Regler-Platz
M2.b: Entwicklung „Seffersbach-Quartier“
Josefstr.
Am Seffersbach
Fußgängerzone
Wagnerstr.
Brückengasse
Pferdestr.
Fischerstr.
Trierer Straße (Fußgängerzone)
Am Werthchen
Im Senkelchen
Am Viehmarkt
N

M2.a: Nachhaltige und zukunftsorientierte Neugestaltung Gustav-Regler-Platz

Der Gustav-Regler-Platz soll zu einem beliebten Treffpunkt für Jung und Alt werden. Natur und urbanes Leben sollen hier harmonisch miteinander vereint werden - ein Ort der Erholung und der Begegnung, der zum Verweilen einlädt und die Kommunikation unter den Besuchern fördert.

- barrierefreie Umgestaltung des Gustav-Regler-Platzes als multifunktionale Platzfläche mit Integration des bestehenden Gedenksteins
- verstärkter Einsatz grüngestalterischer Elemente (z.B. Vegetationsschollen)
- Schaffung von Sitz-, Kommunikations- und Verweilmöglichkeiten (z.B. Panoramabank, mobile Sitzmöbel, Sitzstufenanlage, Norduferbänke)
- Verbesserung der Zugänglichkeit und Erlebbarkeit des Seffersbachs (z.B. Sitzstufen am Wasser kombiniert mit einer barrierefreien Zuwegung, Platzierung weiterer Sitz- und Liegebänke in Ufernähe, Schaffung vereinzelter naturnaher Querungsmöglichkeiten über den Seffersbach)
- Gestaltung eines Naturbereichs mit temporärer Kunst im westlichen Bereich der Platzfläche, um einen dynamischen und sich ständig verändernden Raum zu schaffen, der zur kulturellen Bereicherung beiträgt
- Verwendung umweltfreundlicher, langlebiger und recycelbarer Materialien für Wege, Sitzgelegenheiten und andere Gestaltungselemente
- Installation insektenfreundlicher Solarleuchten und Nutzung erneuerbarer Energiequellen für die Illumination des Gustav-Regler-Platzes

In Anbetracht der potenziellen Überflutungstiefen bei Starkregenereignissen und Flusshochwasser (siehe S. 33 f.), muss ein besonderes Augenmerk auf eine hochwasserangepasste Umsetzung baulicher, gestalterischer und technischer Maßnahmen gelegt werden, um potenzielle Hochwasserschäden zu verringern. Mit der Maßnahme kann weiterer Retentionsraum aktiviert werden. In diesem Zusammenhang wird überdies auf das Vorliegen eines faktischen Überschwemmungsgebietes hingewiesen (siehe S. 34).



Umgestaltung des Gustav-Regler-Platzes am Seffersbach und Entwicklung des Seffersbach-Quartiers (Entwurf); Quelle: HDK Dutt & Kist GmbH, arus GmbH, Stand: Oktober 2019

Zeitrahmen:
kurz- bis mittelfristig

Umsetzung:

- Freianlagenplanung unter besonderer Berücksichtigung hydrologischer und energetischer Aspekte
- Eigentümeransprachen
- Detailplanung Freiraumplanung unter besonderer Berücksichtigung der Vermeidung potenzieller Hochwasserschäden

Beteiligte:
Kreisstadt Merzig

Finanzierung:
Städtebaubaufördermittel, Kreisstadt Merzig

Kosten:
Die Kosten für den Bereich, der von HDK Dutt & Kist GmbH überplant wird, belaufen sich auf ca. 1.850.000 €.



M2.b: Entwicklung „Seffersbach-Quartier“

Zwischen der Brückengasse im Osten und der Trierer Straße im Westen soll die bestehende stadtbildbeeinträchtigende „Hinterhof“-Situation entlang des Seffersbach der Entwicklung eines klimagerechten Quartiers weichen. Durch die Herstellung attraktiv gestalteter Raumkanten wird dem Bereich am neu zu gestaltenden Gustav-Regler-Platz ein neues ansprechendes Stadtbild verliehen. Eine städtebaulich hochwertige Gestaltung ist hier von besonderer Bedeutung. Zugleich wird mit der Ansiedlung umfeldverträglicher Nutzungen (z.B. Wohnraum, Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe) die „Grüne Stadtmitte“ von Merzig mit weiterem Leben gefüllt.

- Errichtung mehrgeschossiger Gebäude auf der gegenüberliegenden Seite des neu zu gestaltenden Gustav-Regler-Platzes zur Schaffung von Raumkanten; hierzu sind ggf. Rückbaumaßnahmen sowie die Schaffung von Planungsrecht erforderlich
- Sicherstellung eines harmonischen Einfügens der Neubebauung in die Umgebung (Seffersbach, Gustav-Regler-Platz, Fußgängerzone)
- energieeffiziente und hochwasserangepasste Bauweise, Dachbegrünung, Barrierefreiheit
- Beibehaltung und weitere Attraktivierung der Wegeverbindungen (u.a. Unter-, Mittel-, Obergasse) zwischen dem Seffersbach und der Merziger Fußgängerzone (Poststraße)

Ein Erfordernis zur hochwasserangepassten Bauweise ergibt sich aufgrund der potenziellen Überflutungstiefen im Falle von Starkregenereignissen und Flusshochwasser (siehe S. 33 f.). Um Hochwasserschäden zu verringern, sollten sowohl bauliche als auch gestalterische und technische Maßnahmen hochwasserangepasst erfolgen. In diesem Zusammenhang wird überdies auf das Vorliegen eines faktischen Überschwemmungsgebietes hingewiesen (siehe S. 34).



Zeitrahmen:
mittelfristig

Umsetzung:
- Eigentümeransprachen, Verkauf anregen
- Erstellung eines Nachnutzungskonzeptes
- städtebaulicher Wettbewerb
- Interessenbekundung und Investorensuche
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen
- Grunderwerb und Entwicklung des Seffersbach-Quartiers durch einen Investor

Beteiligte:
Kreisstadt Merzig, private Eigentümer, Investor

Finanzierung:
Städtebaufördermittel, Eigentümer, Investor, Kreisstadt Merzig

Kosten:
Die Kosten können derzeit nicht beziffert werden, es handelt sich primär um Privatinvestitionen.



Quelle: evgenia_lo - stock.adobe.com

Zeitrahmen:
kurz- bis mittelfristig

Umsetzung:
- Freiraumplanung mit verkehrsplanerischen Aspekten und unter besonderer Berücksichtigung der Vermeidung potenzieller Hochwasserschäden bzw. Schaffung von Retentionsraum

Beteiligte:
Kreisstadt Merzig

Finanzierung:
Städtebaufördermittel, Kreisstadt Merzig

Kosten:
ca. 500.000 €

M2.c: Anlage einer attraktiven, grünen Freiraumachse

Mit der Entwicklung einer grünen Freiraumachse entlang des Seffersbachs, die sich von der Josefstraße im Osten über den Gustav-Regler-Platz bis hin zum Saarpark erstreckt, soll eine grüne Oase für Bewohner, Beschäftigte und Besucher von Merzig entstehen. Zugleich kann hierdurch ein wertvoller Beitrag zum Natur- und Artenschutz im urbanen Raum geleistet werden. Darüber hinaus wird mit dieser Maßnahme eine ansprechende Verbindung zu dem westlich der ISEK-Gebietskulisse gelegenen „Saarpark" hergestellt.

- verstärkte Be- und Eingrünungsmaßnahmen entlang des Seffersbachs bei gleichzeitiger Verbesserung der Zugänglichkeit und Erlebbarkeit des Fließgewässers (z.B. Anlage von Sitzstufen, Schaffung von Spielmöglichkeiten am Wasser unter Berücksichtigung von Sicherheitsaspekten)
- bessere „Inszenierung" und Integration des restaurierten Mühlrads in die Gestaltung des Bachlaufs
- Attraktivierung der bestehenden Wegeverbindung entlang des Seffersbachs sowie fuß- und radfahrerfreundliche Umgestaltung der Straße „Am Werthchen" und des Kreuzungsbereichs „Im Senkelchen"/ „Am Werthchen"/ „Am Viehmarkt" (siehe M4.b)

In Anbetracht der potenziellen Überflutungstiefen bei Starkregenereignissen und Flusshochwasser (siehe S. 33 f.), muss ein besonderes Augenmerk auf eine hochwasserangepasste Umsetzung baulicher, gestalterischer und technischer Maßnahmen gelegt werden, um potenzielle Hochwasserschäden zu verringern. In diesem Zusammenhang wird überdies auf das Vorliegen eines faktischen Überschwemmungsgebietes hingewiesen (siehe S. 34).

Maßnahme 3: Aufwertung und Gestaltung innerstädtischer Platzbereiche



Quelle: © KI: Kernplan GmbH

Der in erster Linie als Parkplatz genutzte Johann-Heinrich-Kell-Platz sowie weitere Parkplätze im Merziger Innenstadtbereich (Wagnerstraße, Schwarzenbergstraße, Mahringers Gäßchen) sollen neugeordnet und aufgewertet werden.

Für die Ausgestaltung der Parkplatzflächen sollen moderne und umweltfreundliche Materialien zum Einsatz kommen, um u.a. die Versiegelung der Böden zu minimieren und die Regenwasserinfiltration zu verbessern. Die (verstärkte) Integration von Grünflächen sowie von klimaresistenten und schattenspendenden Pflanzungen soll zudem der ökologischen Aufwertung dienen und das städtische Mikroklima und somit auch die Aufenthaltsqualität verbessern.

Ein wichtiger Bestandteil dieser Maßnahme ist auch die Optimierung der Ausstattung der Parkplatzflächen, um insbesondere die Nutzung von E-Mobilität im Stadtgebiet weiter zu fördern.


Josefstr.
Am Werthchen
M3: Aufwertung Parkplatz
Mahringers Gäßchen
M3: Aufwertung Parkplatz
Johann-Heinrich-Kell-Platz
M3: Aufwertung Parkplatz
Wagnerstraße
Hochwaldstr. (L 157)
M3: Aufwertung Parkplatz
Schwarzenbergstraße
(mit Tiefgarage)
Bahnhofstr.
N

Aufwertung der Parkplätze Johann-Heinrich-Kell-Platz, Wagnerstraße, Schwarzenbergstraße und Mahringers Gäßchen

Zur Aufwertung und weiteren Attraktivierung der Merziger Innenstadt bedarf es auch einer ansprechenden und klimagerechten Parkplatzgestaltung sowie einer auf die heutigen Bedürfnisse entsprechenden Ausstattung. Die folgenden Maßnahmen beziehen sich insbesondere auf die Parkplätze in der Wagnerstraße, Schwarzenbergstraße, im Mahringers Gäßchen sowie auf dem Johann-Heinrich-Kell-Platz.

- (Teil-)Entsiegelung und Intensivierung der Begrünung der Parkplatzflächen (wassergebundene Wegedecke, Anlage von Grünstreifen, Pflanzung klimaresistenter und schattenspendender Bäume)
- Ordnung des ruhenden Verkehrs (u.a. optimierte Anordnung der Parkplätze)
- Optimierung der Ausstattung der Parkplätze mit Ladestationen für Elektroautos und E-Bikes, Radabstellmöglichkeiten

Bei der Ausführung der genannten Maßnahmen gilt es, die potenziellen Überflutungstiefen (siehe S. 33 f.) - insbesondere im Bereich des Parkplatzes Mahringers Gäßchen - zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang wird überdies auf das Vorliegen eines faktischen Überschwemmungsgebietes hingewiesen (siehe S. 34).



Quelle: © KI: Kernplan GmbH

Zeitrahmen:
mittelfristig

Umsetzung:
- Verkehrsplanung mit freiraumplanerischen Aspekten

Beteiligte:
Kreisstadt Merzig, private Eigentümer in Bezug auf Parkplatz Mahringers Gäßchen

Finanzierung:
Städtebaufördermittel, Kreisstadt Merzig, private Eigentümer in Bezug auf Parkplatz Mahringers Gäßchen

Kosten:
- Johann-Heinrich-Kell-Platz: ca. 230.000 €
- Parkplatz Wagnerstraße: Die prognostizierten Kosten belaufen sich gem. Kostenschätzung vom Büro Dutt & Kist auf ca. 520.000 €
- Parkplatz Schwarzenbergstraße: ca. 190.000 €
- Parkplatz Mahringers Gäßchen: ca. 150.000 €

Maßnahme 4: Verkehrsräume als „Verbinder“ und Begegnungszonen

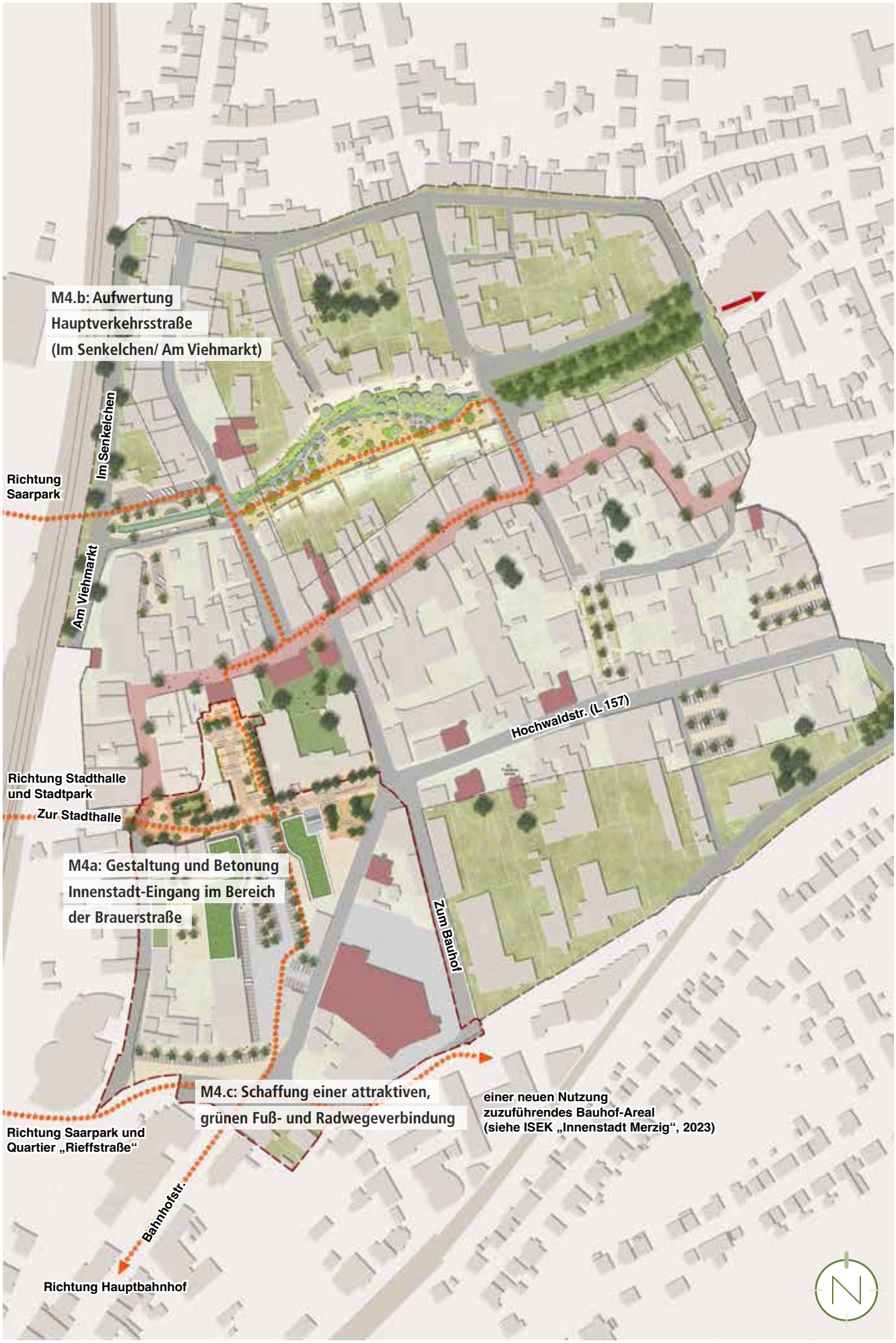

Quelle: © KI: Kernplan GmbH

Mit den nachfolgenden Maßnahmen sollen die wesentlichen Einfallstore zum Merziger Innenstadtbereich aufgewertet und stärker hervorgehoben sowie die innerstädtischen Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr attraktiviert werden.

Die Aufwertung der nordwestlichen Hauptverkehrsstraße „Im Senkelchen“/ „Am Viehmarkt“ zielt darauf ab, diese wichtige Nord-Süd-Verbindung sowohl für den motorisierten Verkehr als auch für Fußgänger und Radfahrer gestalterisch und ökologisch aufzuwerten und einladender zu gestalten.

Auch der Eingang zur Merziger Innenstadt zwischen der Stadthalle und der „Neuen Mitte Merzig“ soll attraktiver gestaltet und stärker betont werden.

Essentiell ist es überdies, die Fuß- und Radwege attraktiver und – insbesondere angesichts des Klimawandels – auch grüner zu gestalten. Dies gilt sowohl für den zentralen Innenstadtbereich als auch in Bezug auf die Verbindung der Innenstadt mit dem Saarpark, der Stadthalle, dem Hauptbahnhof, dem neu zu entwickelnden Bauhof-Areal und dem Gewerbegebiet „Rieffstraße“.


M4.b: Aufwertung
Hauptverkehrsstraße
(Im Senkelchen/ Am Viehmarkt)
Im Senkelchen
Richtung
Saarpark
Am Viehmarkt
Hochwaldstr. (L 157)
Richtung Stadthalle
und Stadtpark
Zur Stadthalle
M4a: Gestaltung und Betonung
Innenstadt-Eingang im Bereich
der Brauerstraße
Zum Bauhof
M4.c: Schaffung einer attraktiven,
grünen Fuß- und Radwegeverbindung
einer neuen Nutzung
zuzuführendes Bauhof-Areal
(siehe ISEK „Innenstadt Merzig“, 2023)
Richtung Saarpark und
Quartier „Rieffstraße“
Bahnhofstr.
Richtung Hauptbahnhof
N



M4.a: Gestaltung und Betonung Innenstadt-Eingang im Bereich der Brauerstraße

Der Eingang zur Merziger Innenstadt soll im Bereich der Brauerstraße stärker betont und – insbesondere auch für Externe – einladender gestaltet werden.

- Hervorhebung des Innenstadteingangs durch z.B. Baumtore und einen Bodenbelagswechsel in Kombination mit Querungshilfen für den Fußverkehr

Die zu verwendenden klimaresistenten Bäume bilden einen natürlichen, grünen Torbogen und dienen nicht nur der Betonung des Innenstadt-Eingangs, sondern tragen im Zusammenwirken mit den weiteren grüngestalterischen Maßnahmen im Bereich der Brauerstraße (siehe M1.b und d) zu einer Verbesserung des Mikroklimas und der Aufenthaltsqualität bei und fördern die Biodiversität im städtischen Raum.

Zeitrahmen:
kurzfristig

Umsetzung:
- Verkehrsplanung mit freiraumplanerischen Aspekten

Beteiligte:
Kreisstadt Merzig, LfS

Finanzierung:
Städtebaufördermittel, LfS, Kreisstadt Merzig

Kosten:
ca. 200.000 €

M4.b: Aufwertung der Straße „Am Viehmarkt“/ „Im Senkelchen“

Als wichtige Nord-Süd-Verbindung gilt es, die innerhalb der ISEK-Gebietskulisse gelegene Straße „Im Senkelchen“/ „Am Viehmarkt“ für den Fuß- und Radverkehr zu attraktivieren. Hinzu kommt, dass über die Straße die Merziger Fußgängerzone mit dem Bahnhaltepunkt „Stadtmitte Merzig“ und dem Saarpark (u.a. Stadtpark, Blättelbornstadion, Blättelbornweiher, Tier- und Arche-Park) verbunden wird. Handlungsbedarf besteht überdies, da die Gestaltung und der Zustand der städtischen Hauptverkehrsstraße den ersten Eindruck prägen, den Besucher von einer Stadt haben.

Zur funktionalen und gestalterischen Aufwertung des Straßenraums im Bereich der Straße „Im Senkelchen“/ „Am Viehmarkt“ bedarf es folgender Maßnahmen, u.a.:

- Anlegen von Querungshilfen, insbesondere im Kreuzungsbereich „Im Senkelchen“/ „Am Werthchen“/ „Am Viehmarkt“/ „Alter Leinpfad“ zur fußgänger- und radfahrerfreundlichen Verbindung des Bereichs am Seffersbach mit dem Saarpark
- Attraktivierung bestehender Querverbindungen über die Hauptverkehrsstraße (z.B. Wegeverbindung zwischen der Fußgängerzone im Bereich der Trierer Straße (auf Höhe des geschlossenen Odeon Kino-Centers) und dem Saarpark)
- (stärkere) Betonung von Kreuzungsbereichen und Querverbindungen (z.B. Bodenbelagswechsel)
- alleeartige Begrünung und Durchführung weiterer grüngestalterischer Maßnahmen im Straßenraum (ggf. auch unter Einbindung von Gebäudevorflächen; siehe hierzu auch M9)
- insektenfreundliche und ansprechende Straßenraumbeleuchtung

In Anbetracht der potenziellen Überflutungstiefen bei Starkregenereignissen und Flusshochwasser (siehe S. 33 f.), muss ein besonderes Augenmerk auf eine hochwasserangepasste Umsetzung baulicher, gestalterischer und technischer Maßnahmen gelegt werden, um potenzielle Hochwasserschäden zu verringern. In diesem Zusammenhang wird überdies auf das Vorliegen eines faktischen Überschwemmungsgebietes hingewiesen (siehe S. 34).

Auszug aus dem ISEK „Innenstadt Merzig“ (2023)

Im ISEK „Innenstadt Merzig“ (2023) wird – in Fortführung der Trierer Straße – auch die außerhalb der Gebietskulisse gelegene Straße „Im Senkelchen“/ „Am Viehmarkt“ als perspektivischer Handlungsbereich dargestellt.

In diesem Zusammenhang wurden folgende Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum unter Einbindung von Gebäudevorflächen aufgeführt:

- Integration des Radverkehrs in die Straßenraumgestaltung
- Begrünungsmaßnahmen z.B. in Form einer Allee
- Anlegen von Querungshilfen, Betonung von Kreuzungsbereichen (z.B. Bodenbelagswechsel)
- Ordnung des ruhenden Verkehrs unter Berücksichtigung ausreichend dimensionierter Gehwege (Rollstuhlfahrer, Menschen mit Gehhilfen, Familien mit Kinderwagen)



Quelle: © KI: Kernplan GmbH

Zeitrahmen:
mittelfristig

Umsetzung:
- ggf. Eigentümeransprachen in Bezug auf die Einbindung von Gebäudevorflächen in die gestalterische Aufwertung des Straßenraums
- Verkehrsplanung mit freiraumplanerischen Aspekten
- Einbindung Radverkehrskonzept

Beteiligte:
Kreisstadt Merzig, private Eigentümer bei Einbindung von Gebäudevorflächen

Finanzierung:
Städtebaubaufördermittel, Kreisstadt Merzig, Privatinvestitionen bei Einbindung von Gebäudevorflächen

Kosten:
ca. 550.000 €


Quelle: shake_pl - stock.adobe.com

M4.c: Schaffung einer attraktiven, grünen Fuß- und Radwegeverbindung

Zur weiteren Förderung des Fuß- und Radverkehrs bedarf es attraktiver und sicherer Wegeverbindungen (ohne Umwege) – sowohl innerhalb des Merziger Innenstadtbereichs („Neue Mitte Merzig", Fußgängerzone, „Grüne Stadtmitte") als auch zur besseren Verknüpfung von Stadtmitte mit umliegenden Bereichen (Hauptbahnhof, Quartier Rieffstraße, Freizeit-, Sport- und Naherholungsareal „Saarpark" mit u.a. Stadthalle und Stadtpark, neu zu entwickelndes Bauhof-Areal).

- gut beleuchtete und entsprechend der Nutzergruppen ausreichend breite Wege und klare Markierungen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit
- Platzierung von Sitz- und Ausruhmöglichkeiten, insbesondere für ältere und mobilitätseingeschränkte Menschen
- Begrünungsmaßnahmen (u.a. Baumpflanzungen) als Schattenspender sowie zur gestalterischen Aufwertung der Fuß-/ Radwege; zudem können Grünstrukturen als natürliche Wegweiser zum Einsatz kommen

Zeitrahmen:
kurz- bis mittelfristig

Umsetzung:
- Eigentümeransprache (u.a. im Bereich des ehem. Markthallenareals), Schaffung von Anreizen
- Verkehrsplanung mit freiraumplanerischen Aspekten

Beteiligte:
Kreisstadt Merzig, LfS, private Eigentümer (u.a. im Bereich des ehem. Markthallenareals)

Finanzierung:
Städtebaufördermittel,, Kreisstadt Merzig, Privatinvestitionen (u.a. im Bereich des ehem. Markthallenareals)

Kosten:
Die Kosten sind bereits in vorangegangenen Maßnahmen enthalten.
- Umgestaltung der Straße „Am Werthchen" (siehe M2.c)
- Umgestaltung der Brauerstraße (siehe M1.b)
- Neugestaltung des Christian-Kretzschmar-Platzes (siehe M1.a)
- Aufwertung der Fußgängerzone (siehe M1.g)

Maßnahme 5: Klima und Ökologie



Eine klimaresiliente und ökologisch orientierte Stadtentwicklung kann noch weitere Vitalisierungsimpulse für die Merziger Innenstadt geben.

Als wesentliche Bausteine hierbei sollen die Erhöhung des Grünanteils im urbanen Raum, die Nutzung erneuerbarer Energien und der Rückbau versiegelter Flächen gefördert werden.

Neben einer Verbesserung des Stadtklimas, der Schaffung von Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten und der Erhöhung der Biodiversität kommt der verstärkte Einsatz von Grünstrukturen in der Innenstadt nicht zuletzt auch den Bewohnern, Besuchern, etc. von Merzig zugute. Dach- und Fassadenbegrünungen können zudem die Gebäudeisolierung verbessern, wodurch der Energieverbrauch gesenkt wird. Weitere Maßnahmen zur Reduzierung des Energieverbrauchs, zur Verbesserung der Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien im Gebäudebestand und bei Neuplanungen sowie im öffentlichen und privaten Raum helfen die CO_2-Emissionen weiter zu senken.

Als weitere Ansätze zur Entwicklung Merzigs hin zu einer klimaresilienten Stadt sind die Verbesserung der Energieeffizienz sowie ein nachhaltiges Wassermanagement, das immer mehr an Bedeutung gewinnt, anzuführen.

Insgesamt bedarf es hier einem integrativen Vorgehen, um Klimaschutz und Ökologie im urbanen Raum erfolgreich umzusetzen.



Quelle: leszekglasner - stock.adobe.com

M5.a: Entwicklung klimagerechte Innenstadt

In Merzig sollen weiterhin Anstrengungen im Innenstadtbereich unternommen werden, um die Umweltbedingungen zu verbessern, die CO_2-Emissionen zu reduzieren und somit auch zur Steigerung der Lebensqualität beizutragen.

Innerhalb der gesamten ISEK-Gebietskulisse sollten insbesondere folgende Maßnahmen gefördert werden:

- Durchgrünung der Innenstadt (z.B. Dach-/ Fassadenbegrünungen, Eingrünung der straßenzugewandten Gebäudevorflächen)
- Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Installation von Solaranlagen auf Dächern)
- Rückbau versiegelter Flächen (z.B. Auflegen eines Entsiegelungsprogramms)
- Maßnahmen zur Rückführung von Regenwasser in den natürlichen Wasserkreislauf

Durch die Umsetzung der genannten Maßnahmen wird die Merziger Innenstadt nicht nur ökologisch nachhaltiger und klimafreundlicher gestaltet, sondern auch lebenswerter für ihre Bewohner und Besucher. Die Kombination aus grünen, blauen, erneuerbaren und nachhaltigen Lösungen trägt zur Schaffung einer widerstandsfähigen und zukunftsfähigen Stadtmitte bei.

Zeitrahmen:
kurz- bis mittelfristig

Umsetzung:
- Eigentümeransprache, Schaffung von Anreizen (z.B. Auflegung kommunaler Förderprogramme)

Beteiligte:
Kreisstadt Merzig, private Eigentümer

Finanzierung:
Städtebaubaufördermittel, Privatinvestitionen, Kreisstadt Merzig

Kosten:
Die Kosten können zum jetzigen Zeitpunkt nicht beziffert werden.


Quelle: Photographee.eu - stock.adobe.com

M5.b: Pflanzkatalog

Vor dem Hintergrund des Klimawandels und der zunehmenden Umweltbelastungen ist die sorgfältige Auswahl von Pflanzenarten insbesondere für Neuanpflanzungen von großer Bedeutung. Die Erarbeitung eines entsprechenden Pflanzkatalogs kann dazu beitragen, die Widerstandsfähigkeit von Grünflächen bzw. begrünten Flächen zu erhöhen und die Umweltbelastungen zu minimieren.

- Erstellung eines Pflanzkatalogs (z.B. trockenresistente Baumarten/ Pflanzen, keine ozonsteigernden Pflanzen)

Die Auswahl trockenresistenter Baumarten und weiteren Pflanzungen ist aufgrund der zunehmenden Trockenheit und Wasserknappheit von Bedeutung. Demgegenüber gilt es die Anpflanzung von ozonsteigernder Pflanzen zu vermeiden, da diese u.a. die menschliche Gesundheit negativ beeinflussen und zur Ozonbildung beitragen.

Zeitrahmen:
kurzfristig

Umsetzung:
- Beauftragung Erstellung eines Pflanzkatalogs

Beteiligte:
Kreisstadt Merzig

Finanzierung:
Städtebaubaufördermittel, Kreisstadt Merzig

Kosten:
ca. 10.000 €

Sonstige Maßnahmen

M6: Ausweisung Sanierungsgebiet, Sanierungsberatung



Quelle: Natee Meepian - stock.adobe.com

Zeitrahmen:
kurz- bis mittelfristig

Beteiligte:
Kreisstadt Merzig, private Eigentümer

Finanzierung:
Städtebaubaufördermittel, Kreisstadt Merzig, Privatinvestitionen

Kosten:
- Die Kosten für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes sind bereits im Rahmen der Erstellung des ISEKs enthalten.
- Sanierungsberatung: ca. 600 € / Gebäude

Die Ausweisung eines Sanierungsgebietes und die begleitende Sanierungsberatung, um die erfolgreiche Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen zu unterstützen, sind zentrale Instrumente der Stadtentwicklung.

Innerhalb des Fördergebietes finden sich sowohl öffentlich genutzte Gebäude als auch im privaten Eigentum befindliche Bauten, bei denen städtebauliche Missstände und bauliche Mängel festgestellt wurden (siehe hierzu Analyseplan S. 18 f.).

Demzufolge stellt die Aktivierung privater Sanierungsmaßnahmen sowie gestalterischer, ökologischer und energetischer Aufwertungsmaßnahmen einen wesentlichen Baustein dar, um die gesamte Merziger Innenstadt erfolgreich zu vitalisieren und die Kreisstadt als Wohn- und Arbeitsstandort zu attraktivieren.

Die Sanierungsberatung für private Eigentümer sollte insbesondere auch folgende Themenbereiche abdecken:

- denkmalgerechte Sanierungen/ Modernisierungen bzw. Sanierungsmaßnahmen im Umfeld von Denkmälern und stadtbildprägenden Gebäuden
- Barrierefreiheit
- hochwasserangepasste Bauweise, Klimafolgenanpassung generell

M7: Entwicklung Modernisierungsrichtlinie und aktive Förderung privater Sanierungsmaßnahmen



Zeitrahmen:
kurzfristig

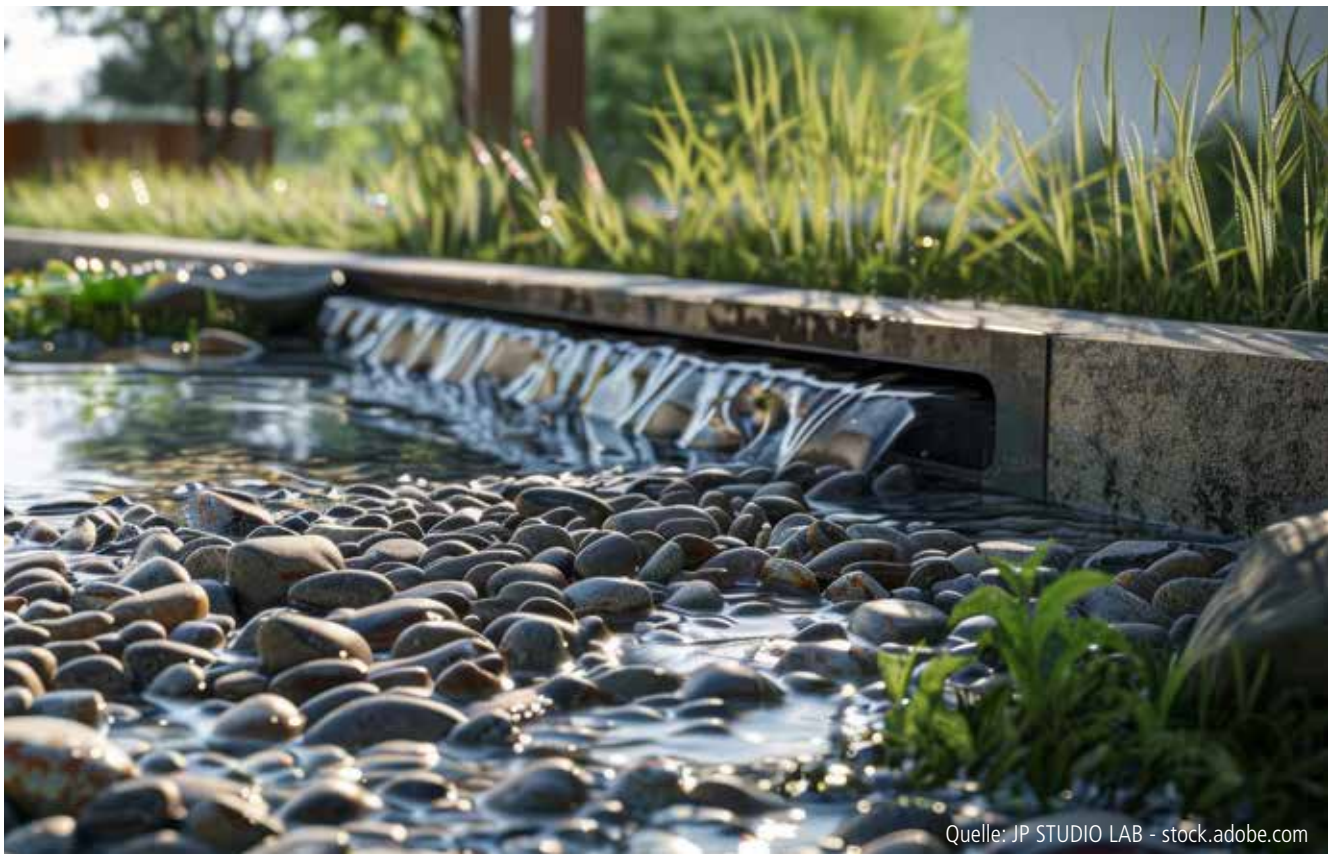
Beteiligte:
Kreisstadt Merzig, private Eigentümer

Finanzierung:
Städtebaubaufördermittel, Kreisstadt Merzig, Privatinvestitionen

Kosten:
- Entwicklung einer Modernisierungsrichtlinie: ca. 15.000 €
- aktive Förderung privater Sanierungsmaßnahmen: ca. 30.000 € / Jahr

Modernisierungsrichtlinien zielen u.a. auf die Verbesserung der Energieeffizienz des Gebäudebestandes und der Barrierefreiheit sowie auf die Erhöhung des Wohnkomforts und die Verbesserung der Arbeitsbedingungen ab. Mittels der Förderrichtlinie soll beispielsweise auch der Erhalt und die Anpassung der denkmalgeschützten und stadtbildprägenden Gebäude an moderne Standards unterstützt werden.

M8: Fortführung und Ergänzung der Leitlinien „nachhaltiges Bauen“ für Investoren


Quelle: JP STUDIO LAB - stock.adobe.com

Zeitrahmen:
kurzfristig

Beteiligte:
Kreisstadt Merzig, Investoren

Finanzierung:
Städtebaubaufördermittel, Kreisstadt Merzig, Investoren

Kosten:
- Fortführung und Ergänzung der Leitlinien „nachhaltiges Bauen“: ca. 15.000 €

Nachhaltiges Bauen ist ein wesentlicher Bestandteil einer modernen Stadtentwicklung und trägt zur Reduzierung von Umweltbelastungen, zur Schonung von Ressourcenschonung und zur Verbesserung der Lebensqualität bei. Die Leitlinien für nachhaltiges Bauen (u.a. Materialwahl, Energieeffizienz) dienen als Richtschnur sowohl für Investoren als auch für Planer und Bauherren. Vor allem für Investoren bietet es sich an, die bestehenden Leitlinien „nachhaltiges Bauen“ der Stadt z.B. durch die Themen Regenwassermanagement und Wasserbilanz zu ergänzen:

- Das Regenwassermanagement umfasst Strategien und Techniken, um Regenwasser effizient zu sammeln, zu speichern und zu nutzen, anstatt es ungenutzt in die Kanalisation abfließen zu lassen. Maßnahmen und Ziele sind die Reduzierung von Oberflächenabflüssen (z.B. Versickerungsanlagen, Dachbegrünung), die Nutzung von Regenwasser (Installation von Regenwassersammelsystemen z.B. zur Grünflächenbewässerung und zur Toilettenspülung) und die Verringerung des Risikos von Überschwemmungen.
- Bei der Wasserbilanz eines Gebäudes geht es in erster Linie um eine effiziente Wassernutzung. Anzuführen sind in diesem Zusammenhang beispielsweise effiziente Bewässerungssysteme und weitere Maßnahmen, um den Wasserverbrauch zu minimieren (z.B. Wiederverwendung von leicht verschmutztem Wasser) und v.a. auch Wasser dem natürlichen Kreislauf wiederzuzuführen. Hier könnten beispielsweise ausgeglichene Wasserhaushaltsbilanzen angestrebt werden.

Klare Vorgaben und die Schaffung von Anreizen sollen die Investoren in Merzig dazu bewegen, nachhaltige Baupraktiken umzusetzen.

M9: Vitalisierungsprogramm, Silhouettenreparatur und Aufwertung Gebäudevorflächen, Verfügungsfonds



Quelle: © KI: Kernplan GmbH

Zeitrahmen:
kurz- bis mittelfristig

Beteiligte:
Kreisstadt Merzig, private Eigentümer

Finanzierung:
Kreisstadt Merzig, Privatinvestitionen, Städtebaubaufördermittel

Kosten:
- Auflegung eines Vitalisierungsprogramms sowie weiterer kommunaler Förderprogramme (Silhouettenreparatur, Aufwertung von Gebäudevorflächen): ca. 30.000 € / Jahr
- Einrichten eines Verfügungsfonds: ca. 15.000 € / Jahr

Eine belebte Innenstadt mit hoher Aufenthaltsqualität zeichnet sich durch eine Mischung aus attraktiven öffentlichen Räumen, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Angeboten, kulturellen Einrichtungen, modernem Wohnraum und einem ansprechenden Stadt- und Erscheinungsbild aus. Zudem konzentriert sich im Innenstadtbereich häufig auch historische, stadtbildprägende Bausubstanz.

Mit den nachfolgenden Maßnahmen soll dazu beigetragen werden, die Merziger Innenstadt nachhaltig zu stärken und zu attraktivieren:

- Vitalisierungsprogramm
- Silhouettenreparatur und gestalterische Aufwertung der vorhandenen Gebäudevorflächen (z.B. Auflegung kommunaler Förderprogramme)
- Verfügungsfonds

Das Vitalisierungsprogramm soll insbesondere dazu beitragen, leer stehende Ladenlokale innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Merzigs wiederzubeleben oder zu Wohnzwecken umzubauen.

Die Silhouettenreparatur und die Aufwertung von Gebäudevorflächen verfolgt das Ziel, das Stadtbild innerhalb der ISEK-Gebietskulisse harmonischer und ästhetisch ansprechender zu gestalten. Zugleich sollen in diesem Zuge insbesondere auch klimatische und ökologische Aspekte berücksichtigt und die Barrierefreiheit verbessert werden.

Zur stärkeren Beteiligung und Mitwirkung von Betroffenen kann die Kreisstadt gem. Artikel 9 der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2023/ 2024 zudem einen Fonds für Investitionen und investitionsvorbereitende bzw. investitionsbegleitende Maßnahmen einschließlich bürgerschaftlichen Engagements einrichten (Verfügungsfonds). Hierdurch können kleine Projekte sowie lokale Ideen gefördert werden und so zu einer Belebung und aktiven Entwicklung der ISEK-Gebietskulisse beitragen. Finanziert wird der Fonds i.d.R. bis zu 50 % aus Mitteln der Städtebauförderung sowie mindestens zu 50 % aus Mitteln von Wirtschaft, Immobilien- und Standortgemeinschaften, Privaten oder zusätzlichen Mitteln der Stadt. Über die Verwendung der Mittel aus dem Verfügungsfonds entscheidet ein lokales Gremium.

M10: Illuminationskonzept, Beschilderungskonzept, Möblierungskonzept


Quelle: © KI: Kernplan GmbH

Zeitrahmen:
kurz- bis mittelfristig

Beteiligte:
Kreisstadt Merzig, private Eigentümer

Finanzierung:
Städtebaufördermittel, Kreisstadt Merzig, Privatinvestitionen

Kosten:
- Erarbeitung eines Illuminationskonzeptes: ca. 40.000 €
- Erarbeitung eines Beschilderungskonzeptes: Die Kosten können der Maßnahme M1h entnommen werden
- Erarbeitung eines Möblierungskonzeptes: ca. 20.000 €

Zur Aufwertung des Stadtbildes, zur Attraktivierung von Wegeverbindungen sowie zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität – hierzu gehört auch die Vermeidung von Angsträumen – empfiehlt sich die Erarbeitung eines durchdachten Illuminationskonzeptes, eines klaren Beschilderungskonzeptes und eines ansprechenden Möblierungskonzeptes.

- Inszenierung von öffentlichen und privaten Denkmälern und stadtbildprägenden Gebäuden; hierzu gehört z.B. das ehem. Wohnhaus von Christian Kretzschmar sowie das historische Stadthaus
- stimmungsvolle Ausleuchtung öffentlicher Räume und Plätze (u.a. Fußgängerzone, Seffersbach mit Umfeld, Rathausplatz)
- Illumination bedeutender Wegebeziehungen (z.B. Wegeverbindung zwischen Stadtzentrum und Stadthalle/ Stadtpark, Gässchen zwischen der Fußgängerzone und dem Seffersbach, dem Bahnhaltepunkt „Stadtmitte Merzig“ und dem Saarpark) sowie besonderer Bereiche wie beispielsweise zur Betonung von Innenstadteingängen (z.B. „Zur Stadthalle“/ Brauerstraße) und Kreuzungsbereichen (z.B. „Im Senkelchen“/ „Am Werthchen“/ „Am Viehmarkt“/ „Alter Leinpfad“)
- einheitliche und sich in das Stadtbild einfügende Beschilderung insbesondere von Wegeverbindungen sowie von Sehenswürdigkeiten und weiteren Besonderheiten
- einheitliche und attraktive Möblierung (u.a. Sitz-, Ausruh- und Verweilmöglichkeiten, Abfalleimer, Radabstellanlagen, Straßenbeleuchtung)

Die Kreisstadt Merzig hat bereits für mehrere Bereiche (z.B. Stadtpark) Illuminationskonzepte erstellen lassen, die entsprechend aufgegriffen werden könnten.

Im Rahmen der Ausarbeitung eines Illuminationskonzeptes müssen die Themen Sicherheit, Ästhetik und Energieeffizienz Berücksichtigung finden. Ein besonderes Augenmerk sollte außerdem auf eine umfeldverträgliche und insektenfreundliche Ausgestaltung der Illumination (Farbspektrum, Lichttemperatur und -pegel) gelegt werden.

Darüber hinaus ist auf eine einheitliche Beschilderung und Möblierung im Merziger Innenstadtbereich bzw. generell im Stadtgebiet zu achten. Die Beschilderung zielt auf eine bessere Orientierung insbesondere für den Fuß- und Radverkehr ab und soll außerdem informieren. Auch das Thema Barrierefreiheit sollte eine Rolle spielen. In Bezug auf die Möblierung stehen vor allem Komfort und Funktionalität im Vordergrund. Bei der Materialwahl sollte auf Langlebigkeit und Nachhaltigkeit geachtet werden.

M11: Leerstands-/ Vitalisierungsmanagement



Quelle: Karrrtinki - stock.adobe.com

Zeitrahmen:
kurz- bis mittelfristig

Beteiligte:
Kreisstadt Merzig, private Eigentümer, Investoren

Finanzierung:
Städtebaubaufördermittel, Kreisstadt Merzig, Privatinvestitionen

Kosten:
- Einrichten einer Stelle für einen Leerstands-/ Vitalisierungsmanager für die Gesamtstadt Merzig: Die Kosten sind derzeit nicht bezifferbar.

Zur Behebung sowohl von Wohngebäude- als auch insbesondere von gewerblichen Leerständen bietet sich für den Innenstadtbereich von Merzig ein Leerstands-/ Vitalisierungsmanagement an.

Auf der Grundlage einer systematischen Erfassung und Analyse leer stehender Immobilien wird im Rahmen des Leerstands-/ Vitalisierungsmanagements z.B. Kontakt zu den entsprechenden Eigentümern aufgenommen und Möglichkeiten der Leerstandsbewältigung erörtert. Außerdem können für leer stehende Immobilien maßgeschneiderte Konzepte entwickelt werden, die Investoren anziehen und eine geeignete Nach- oder Umnutzung (oder zumindest eine Zwischennutzung) ermöglichen sollen. Zu den Aufgaben eines Leerstands-/ Vitalisierungsmanagers gehört z.B. auch die Einrichtung und Etablierung einer Gebäudebörse.

Festzuhalten ist, dass auch die in diesem Bericht aufgeführten Maßnahmen wie die Entwicklung einer Modernisierungsrichtlinie, das Auflegen eines Vitalisierungsprogramms und eines Förderprogramms zur Umnutzung gewerblicher Nutzungen in Wohnraum zur Vitalisierung der Merziger Innenstadt sowie zur Leerstandsvorsorge beiträgt.

M12: Fortschreibung Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Merzig

Zeitrahmen:
kurzfristig

Beteiligte:
Kreisstadt Merzig

Finanzierung:
Städtebaubaufördermittel, Kreisstadt Merzig

Kosten:
- Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes: ca. 22.015,00 €

Das bestehende Einzelhandelskonzept für die Kreisstadt Merzig aus dem Jahre 2013 wird aktuell fortgeschrieben.

Es dient als Grundlage zur Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben sowie zur Formulierung von Standortprioritäten. Überdies ermöglicht es, auf aktuelle Markttrends und veränderte Konsumgewohnheiten zu reagieren und somit die Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit des Einzelhandelsstandorts Innenstadt zu sichern. Durch die kontinuierliche Anpassung des Konzeptes können Leerstände vermieden, neue Handelsflächen optimal geplant und bestehende Strukturen verbessert werden. Insgesamt fördert das Einzelhandelskonzept als innenstadtentwicklungsrelevantes Instrument eine lebendige und vielfältige Einkaufslandschaft.

Das Einzelhandelskonzept sollte auch das Quartier „Rieffstraße" als Ergänzungsstandort mitbetrachten.

M13: Umnutzung gewerblicher Leerstände in Wohnraum außerhalb zentraler Versorgungsbereich, Stärkung Gastronomie-Schwerpunkt im Bereich Trierer Straße



Quelle: Aliaksei Lasevich - stock.adobe.com

Zeitrahmen:
kurz- bis mittelfristig

Beteiligte:
Kreisstadt Merzig, private Eigentümer

Finanzierung:
Städtebaubaufördermittel, Kreisstadt Merzig, Privatinvestitionen

Kosten:
- Auflegung eines Förderprogramms zur Umnutzung von gewerblichen Leerständen in Wohnraum im nördlichen Bereich der ISEK-Gebietskulisse außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs: ca. 30.000 € / Jahr
- Auflegung eines Förderprogramms zur Förderung von gastronomischen Nutzungen im Bereich der Fußgängerzone in der Trierer Straße sowie entlang des Seffersbachs: ca. 30.000 € / Jahr

Im zentralen Versorgungsbereich von Merzig (siehe Rahmenplan S. 38 f.) soll eine Nachnutzung von gewerblichen Leerständen angestrebt werden. Demgegenüber bietet sich insbesondere im nördlichen Teil der ISEK-Gebietskulisse (ausgenommen ist die Fußgängerzone in der Trierer Straße) eine Umnutzung von gewerblichen Leerständen in Wohnraum an. Prädestiniert ist dieser Bereich aufgrund der kurzen Wege (Einkaufen, medizinische Versorgung, Freizeit-, Naherholungs- und Kulturangebot) und der Lage am bzw. die Nähe zum Seffersbach.

Ein weiteres Förderprogramm sollte für die Fußgängerzone in der Trierer Straße auferlegt werden, das zur nachhaltigen Stärkung des dort bereits vorzufindenden Gastronomie-Schwerpunktes beiträgt. Auch die Bereiche entlang des Seffersbachs bieten für eine gastronomische Nutzung Potenziale.

Fazit, Umsetzungsmodalitäten und Ausblick

Folgende Umsetzungsmodalitäten sollen im weiteren Prozess der Innenstadtentwicklung beachtet werden.

Akteurs- und Bürgerbeteiligung

Mittels Akteurs- und Bürgerbeteiligung wird eine wesentliche Voraussetzung zur Akzeptanz der Projekte geleistet. Auch bei der Projektumsetzung bedarf es regelmäßiger Updates und einer kontinuierlichen Einbindung sowohl von Bürgern als auch von Gewerbetreibenden.

Prioritätenbildung, Finanzierung

Da nicht alle empfohlenen Projekte und Maßnahmen des Entwicklungskonzeptes zeitgleich zur Umsetzung gelangen können, nimmt die Prioritätenbildung einen zentralen Stellenwert im weiteren Prozess der Innenstadtentwicklung ein. Mit der Maßnahmenliste wird den Entscheidungsträgern der Kreisstadt Merzig eine Übersicht zur Prioritätensetzung an die Hand gegeben. Angesichts der Restlaufzeit des vorliegenden ISEKs bis 2030 im Förderprogramm „Wachstum und nachhaltige Entwicklung – Lebenswerte Quartiere gestalten" wird bei den Projekten im vorliegenden Fall nur zwischen kurz- und mittelfristiger Entwicklungspriorität differenziert.

Mit „kurzfristig" werden dabei Projekte, Ideen und Maßnahmen bewertet, die innerhalb eines Zeithorizontes von bis zu 2 Jahren angegangen werden sollen. Als „mittelfristig" erfolgt eine Einstufung der Projekte und Maßnahmen, die in den nächsten 5 Jahren, d.h. bis Ende der Programmlaufzeit, zu entwickeln sind. Diese Auflistung bildet ein Abbild der wichtigsten für die Kreisstadt Merzig infrage kommender Teilprojekte.

Darüber hinaus sollte bei der Definition der Prioritäten der Einklang mit den finanziellen Handlungsmöglichkeiten der Kreisstadt Merzig beachtet werden (Können die Maßnahmen in der jeweiligen Priorität finanziert werden?). Die Finanzierung steht dabei unter dem Vorbehalt der Unterstützung durch Bundes- und Landesprogramme und der Entwicklung des kommunalen Haushaltes.

In der Kosten- und Finanzierungsübersicht werden alle Maßnahmen des vorliegenden ISEKs mit den entsprechenden Kosten (sofern bezifferbar) aufgeführt und priorisiert. Je Entwicklungspriorität (kurz- und mittelfristig) stehen – auch in Abhängigkeit von politischen und sonstigen unvorhergesehenen Entwicklungen – ausreichend Projekte im Programmprofil „Wachstum und nachhaltige Erneuerung" zur Verfügung.

Zum jetzigen Stand der Innenstadtentwicklung können noch nicht alle Kosten beziffert werden. Insofern ist die Kosten- und Finanzierungsübersicht zu gegebener Zeit fortzuschreiben.

Detailplanungen, Planungsrecht

Es ist zu empfehlen weitere Detailplanungen und Genehmigungsprozesse zeitnah in Auftrag zu geben bzw. anzustoßen. Dabei ist besonders darauf zu achten, Fachleute und Experten zurate zu ziehen, um eine fachlich fundierte, hochwertige Entwicklung vorbereiten und anstoßen zu können. Dabei handelt es sich beispielsweise um die Interessenbekundung für das zu entwickelnde „Seffersbach-Quartier".

Externes Management, Projektsteuerung, Kümmerer

Förderfähig wäre zudem ein externes Management in Form einer Projektsteuerung und -beratung für die weitere Entwicklung der Fördergebietskulisse, das sich durch querschnittsorientierte Fachkompetenz auszeichnet. Von ihm könnte die begleitende Federführung übernommen werden. Das externe Management sollte Inputs geben und intensive Unterstützung u.a. bei der Akquise der Fördermittel und Kooperation mit den jeweiligen Ministerien und Akteuren leisten (Gewerbetreibende, Bürger). Bisher bestand hierfür kein Bedarf, da diese Aufgabe stadtintern einer eigenen Abteilung obliegt.

Außerdem sollte ein Jour-Fix (Arbeitskreis) aller beteiligten Behörden und Stellen geschaffen werden, um einen Austausch und Absprache von Projektplanungen zu ermöglichen.

Erfahrungsaustausch Stadtentwicklung Saar

Zu empfehlen ist, und ebenfalls bezuschusst, wird außerdem die Teilnahme der Kreisstadt Merzig an dem Erfahrungsaustausch Stadtentwicklung Saar. Hierbei handelt es sich um ein Netzwerk aus saarländischen Kommunen, dem Ministerium für Inneres, Bauen und Sport, Planern, Architekten und anderen Experten. Der Erfahrungsaustausch fördert den aktiven Austausch zu aktuellen städtebaulichen und stadtgesellschaftlichen Themen und Trends.

Das Netzwerk bietet regelmäßige Veranstaltungen in Form von Tagungen, Workshops, Seminaren und Exkursionen an, die die teilnehmenden Kommunen intensiv für Fortbildungen und für den fachlichen Austausch nutzen können. Die Kreisstadt Merzig kann hierdurch Input zur Programmsteuerung, Durchführung und Abwicklung für das ISEK-Gebiet „Erweiterung Innenstadt" im Förderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung - Lebenswerte Quartiere gestalten" generieren. Die Kosten für die Teilnahme am Erfahrungsaustausch können der Kosten- und Finanzierungsübersicht entnommen werden.

In der bisherigen Form wird dieses Format zwar nicht mehr angeboten, aber dennoch ist auch eine Teilnahme bei Fortführung oder einem vergleichbaren Format sinnvoll.

Schaffung von Anreizen

Die Ausweisung eines Sanierungsgebietes oder die Anlage eines Verfügungsfonds stellen Anreizinstrumente zur Generierung von privaten und unternehmerischem Engagement und Finanzressourcen dar.

Gerade zur Umsetzung von Maßnahmen, welche privates Eigentum betreffen, wie Gestaltungsrichtlinien für private Sanierungsmaßnahmen etc. stellen sich solche Anreizsysteme als besonders wirksam dar. Neben derartigen Anreizinstrumenten hat die Kreisstadt aber auch Steuerungsinstrumente für besondere Herausforderungen.

Die Kosten für einen Verfügungsfonds können der Kosten- und Finanzierungsübersicht unter den Sonstigen Maßnahmen entnommen werden.

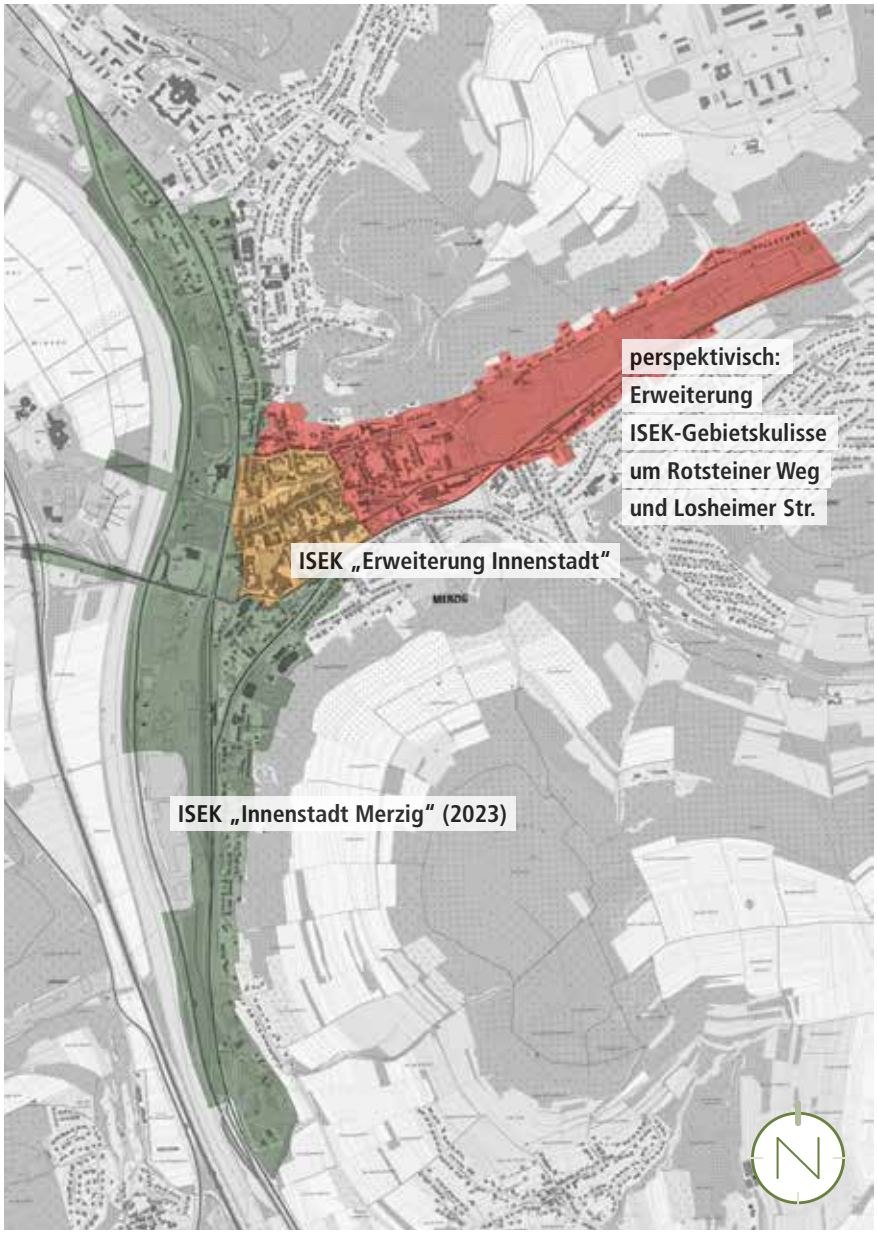
Fortschreibung und Evaluation

Das ISEK ist sich zukünftig verändernden Rahmenbedingungen anzupassen und fortzuschreiben. Zudem sollte die Entwicklung der Innenstadt über die Programmlaufzeit des Förderprogrammes „Wachstum und nachhaltige Erneuerung - Lebenswerte Quartiere gestalten" beobachtet (Monitoring) und eine Erfolgskontrolle durchgeführt werden, welche Projekte bisher realisiert werden konnten, welche Projekte noch ausstehen und welche Auswirkungen dies auf die Entwicklung der Merziger Innenstadt hat.

Erweiterung ISEK-Gebietskulisse „Innenstadt Merzig"

Um die Merziger Innenstadt im Gesamten städtebaulich weiterzuentwickeln, sollten perspektivisch auch die östlich an die ISEK-Gebietskulisse angrenzenden Bereiche einschließlich der Gewerbeflächen im Bereich Rotsteiner Weg und Losheimer Straße einbezogen werden, sodass die Kreisstadt im Falle dort eintretender Entwicklungen handlungsfähig ist. Sollte aufgrund der Restlaufzeit bis 2030 im Programmprofil „Wachstum und nachhaltige Erneuerung" eine Einbindung in die jetzige Kulisse nicht mehr möglich sein, wäre eine Neuaufnahme in das Städtebauförderprogramm sinnvoll.

Beispielsweise wird im kommunalen Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept der Stadt Merzig (2023) ausgeführt, dass der Seffersbach im Bereich der Firma Villeroy & Boch über eine Strecke von etwa 600 m verrohrt ist. In diesem Zusammenhang wird bei Entwicklung und (Teil-)Abriss des Werkes die Wiederoffenlegung des Seffersbachs als Maßnahme formuliert. Dies könnte auch zu einer Entschärfung der Hochwassersituation im vorliegenden ISEK-Gebiet führen.



Erweiterung der ISEK-Gebietskulisse; Quelle: © GeoBasis DE/LVGL-SL (2024); Bearbeitung: Kernplan GmbH

Überblick städtebauliche Gesamtmaßnahmen in der Kreisstadt Merzig

In der Kreisstadt Merzig wird das Ziel verfolgt, die Innenstadt nachhaltig zu entwickeln und als lebenswerten sowie attraktiven Ort zu gestalten. Dies geschah bislang im Rahmen des Förderprogramms „Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten" innerhalb der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Merzig Innenstadt (West)", welche noch bis einschließlich 2030 läuft.

Aufgrund der Vielzahl an notwendigen Entwicklungsmaßnahmen und der begrenzten Laufzeit der bisherigen Gesamtmaßnahme ist es jedoch nicht möglich, alle geplanten Projekte und Zielsetzungen innerhalb dieses Zeitraums abzuschließen.

Notwendigkeit der Fortschreibung der bisherigen Gesamtmaßnahme

Die bisherige Gesamtmaßnahme „Merzig Innenstadt (West)", die bereits unter früheren Förderperioden initiiert wurde, benötigt eine kontinuierliche Fortführung, um die begonnenen Entwicklungsprozesse zu vollenden. Es hat sich gezeigt, dass nicht alle Projekte bis zum Jahr 2030 abgeschlossen werden können. Dies liegt sowohl an umfangreichen Planungs- und Bauzeiten als auch an sich verändernden Rahmenbedingungen und neuen städtebaulichen Herausforderungen. Um die Nachhaltigkeit und den Erfolg der bisherigen Investitionen zu gewährleisten, ist eine Fortschreibung dieser Maßnahme notwendig.

Diese Fortschreibung ermöglicht es, die bereits in Gang gesetzten Entwicklungen zu vollenden und gleichzeitig flexibel auf neue Anforderungen zu reagieren.

Einführung einer neuen Gesamtmaßnahme

Parallel zur bisherigen Gesamtmaßnahme „Merzig Innenstadt (West)" wird daher - in Abstimmung mit dem Ministerium für Inneres, Bauen und Sport, Städtebauförderung - eine neue Gesamtmaßnahme aufgelegt, die über einen weiteren Zeithorizont von 15 Jahren verfügt. Diese langfristige Perspektive ist entscheidend, um die städtebauliche Entwicklung Merzigs proaktiv zu gestalten und die Stadt als einen modernen, lebenswerten Ort weiterzuentwickeln. Die neue Gesamtmaßnahme "Merzig Zentrum" berücksichtigt neue Bedürfnisse und Herausforderungen, die sich aus der aktuellen städtebaulichen Analyse und den gesellschaftlichen sowie wirtschaftlichen Entwicklungen der Stadt ergeben. Ziel ist es, auf den bestehenden Maßnahmen aufzubauen und diese durch innovative und zukunftsorientierte Projekte zu ergänzen. Hierbei wird insbesondere der Fokus auf die Verbesserung der Lebensqualität, die Stärkung der städtischen Infrastruktur und die weitere Anpassung an den Klimawandel gelegt.

Geltungsbereiche der städtebaulichen Gesamtmaßnahmen

Die Kreisstadt Merzig hat sich mit zwei städtebaulichen Gesamtmaßnahmen dem Ziel verschrieben, ihre Innenstadt nachhaltig zu entwickeln und als attraktiven sowie lebenswerten Ort zu gestalten. Dabei unterteilen sich die Maßnahmen in zwei unterschiedliche Bereiche, die jeweils spezifische Teile der Stadt abdecken und sich durch ihre geografische Lage und städtebauliche Prioritäten unterscheiden. Die Bereiche grenzen unmittelbar aneinander und begünstigen gegenseitig die Entwicklung.

Geltungsbereich der bisherigen Gesamtmaßnahme „Merzig Innenstadt (West)"

Der Geltungsbereich der bisherigen Gesamtmaßnahme umfasst den südwestlichen Teilbereich des ISEK-Gebietes. Im Fokus stehen insbesondere die Brauerstraße mit dem angrenzenden Christian-Kretzschmar-Platz sowie das Gebiet des ehemaligen Markthallenareals. In diesen Bereichen wurden bereits erste konkrete Projekte mit Unterstützung der Städtebauförderung erfolgreich umgesetzt und in den übrigen Bereichen vorbereitende Planungen in die Wege geleitet.

Diese Maßnahmen zielen darauf ab, die städtebaulichen Strukturen zu verbessern und die öffentlichen Räume attraktiver zu gestalten, um so die Lebensqualität für die Anwohner und Besucher zu erhöhen.

Der in sich abgeschlossene Maßnahmenbereich stellt den Übergang zum Bereich „Erweiterung Innenstadt" dar.

Geltungsbereich der neuen Gesamtmaßnahme „Merzig Zentrum"

Die neue Gesamtmaßnahme erweitert den Rahmen der städtebaulichen Entwicklung auf den übrigen Bereich der ISEK-Gebietskulisse. Hier liegt der Schwerpunkt insbesondere auf der Fußgängerzone und den Flächen entlang des Seffersbaches, aber auch auf den (Park-) Platzflächen im Osten des ISEK-Gebietes. Mit dem ISEK als Grundlage soll hier ein Einstieg in vorbereitende Planungen, Baumaßnahmen, etc. erfolgen.

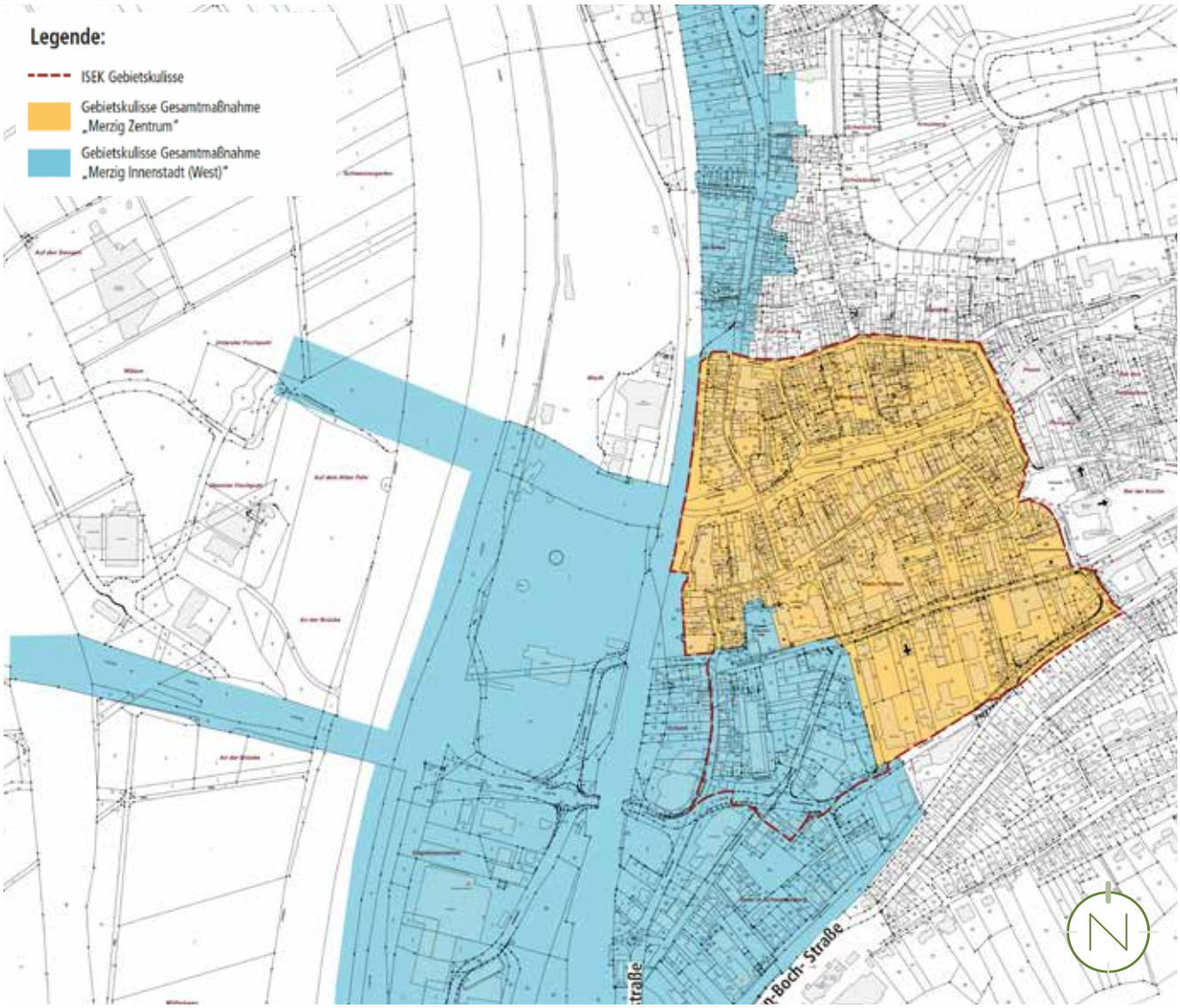
Die Erweiterung ermöglicht es, neue Bedürfnisse und Herausforderungen, die sich aus der ständigen Entwicklung der städtischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen ergeben, gezielt anzugehen. Die Maßnahmen beinhalten die Verbesserung der urbanen Infrastruktur, die Aufwertung öffentlicher Räume und die Anpassung an den Klimawandel, wodurch die Innenstadt insgesamt aufgewertet und zukunftsfähig gemacht wird.

Durch die klar definierten Geltungsbereiche der beiden Gesamtmaßnahmen ist es der Kreisstadt Merzig möglich, sowohl bestehende Entwicklungen fortzuführen als auch neue städtebauliche Akzente zu setzen. Die kontinuierliche und nachhaltige Entwicklung der Innenstadt bleibt somit ein zentraler Bestandteil der städtischen Planung, der es ermöglicht, die Lebensqualität in Merzig langfristig zu sichern und zu verbessern

Zusammenfassung und Ausblick

Die gezielte Fortschreibung der bisherigen Gesamt-Maßnahme „Merzig Innenstadt (West)" sowie die Initiierung der neuen, langfristigen Gesamtmaßnahme „Merzig Zentrum" ermöglichen es der Kreisstadt, die städtebauliche Entwicklung kontinuierlich und nachhaltig voranzutreiben. Durch diese strukturierte und vorausschauende Planung kann die Kreisstadt nicht nur kurzfristige Bedarfe adressieren, sondern sich auch strategisch auf die Zukunft vorberei-

ten und so die Lebensqualität für alle BürgerInnen langfristig sichern und verbessern.



Übersicht der Geltungsbereiche des ISEKs sowie der städtebaulichen Gesamtmaßnahmen; Quelle: © GeoBasis DE/LVGL-SL (2024); Bearbeitung: Kernplan GmbH

Bürgerinformation



Bürgerinformationsveranstaltung am 12.03.2025 im großen Sitzungssaal des Neuen Rathauses Merzig

Die Bürgerinformationsveranstaltung zum ISEK „Erweiterung Innenstadt" fand am 12. März 2025 um 18:00 Uhr im großen Sitzungssaal des Neuen Rathauses Merzig statt.

Die Einladung hierzu erfolgte vorab im Mitteilungsblatt der Kreisstadt Merzig (beigefügt). Darüber hinaus wurde die Einladung auch über Social Media geteilt.

Die ca. eineinhalbstündige Info-Veranstaltung diente der Vorstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) sowie der darin vorgesehenen Maßnahmen und war mit insgesamt rund 65 interessierten Bürgern sehr gut besucht, was auf ein starkes Interesse an der zukünftigen Entwicklung der Innenstadt schließen lässt.

Anwesend waren zudem der Bürgermeister der Kreisstadt Merzig, Herr Christian Bies, Mitglieder des Stadtrates, Mitarbeiter der Verwaltung sowie Vertreter der saarländischen Presse (Saarländischer Rundfunk sowie Saarbrücker Zeitung).

Der Saarländische Rundfunk hat zu der Thematik „Merzig mit Zukunftskonzept für die Innenstadt" einen Kurzbericht erstellt, welcher am 13.03.2025 im „aktuellen Bericht" gesendet wurde. Der Artikel der Saarbrücker Zeitung wurde am 14.03.25 mit dem Titel „Ideen für ein attraktiveres Stadtzentrum" veröffentlicht.

Nach einer kurzen Begrüßung und grundsätzlichen Einführung in die Thematik durch den Bürgermeister Herrn Bies, wurde seitens des Planungsbüros Kernplan die vorgenommene Abgrenzung der Gebietskulisse aufgezeigt und die Ausgangssituation des Untersuchungsgebietes näher beleuchtet. Darauf aufbauend wurden die zentralen Inhalte des ISEK-Entwurfs vorgestellt.

Im Rahmen dessen wurde zudem der bereits vorliegende städtebaulich-freiraumplanerische Rahmenplan für den Bereich der Brauerstraße mit angrenzendem Christian-Kretzschmar-Platz seitens Herrn Bies vorgestellt.

Auf weitergehende Details der Präsentation wird, um Wiederholungen zu vermeiden, an dieser Stelle nicht näher eingegangen. Die Eckpunkte der ISEK-Aufstellung können dem vorliegenden Konzept entnommen werden.

Anschließend an die Präsentation hatten die Bürger die Möglichkeit, sich zu dem ISEK-Entwurf zu äußern, Fragen zu stellen sowie Ideen, Wünsche und Anregungen mit einzubringen.

Vorgebracht wurden in diesem Zusammenhang insbesondere Fragen und Anmerkungen zu den folgenden Themen:

- Planung Neue Mitte Merzig: Nachfrage, warum die Brauerstraße in den Neuplanungen weiterhin für den allgemeinen Verkehr geöffnet bleiben soll und ob die Möglichkeit diskutiert wurde, sie lediglich für Radverkehr und öffentlichen Personennahverkehr zugänglich zu machen? Die Antwort darauf war, dass diese Option aus verkehrsplanerischer Sicht in Erwägung gezogen, jedoch laut Fachgutachtern als nicht umsetzbar eingestuft wurde. Zudem soll auch das Interesse des örtlichen Einzelhandels in

besonderem Maße in der Abwägung berücksichtigt werden.

- Radverkehr: Zukünftige Planungen sollten einen stärkeren Fokus auf den Radverkehr legen und entsprechende Bereiche attraktiver gestalten. Dadurch könnte auch die Verkehrsbelastung insgesamt reduziert werden. Dies wird bei den Neuplanungen bereits berücksichtigt.
- Verkehrssituation allgemein: In allen städtischen Planungen sollte die Lenkung der Verkehrsströme berücksichtigt werden. Merzig fungiere aktuell als „Durchgangsstadt" zur Autobahn, weshalb versucht werden sollte, die Verkehrswege möglichst unattraktiv zu gestalten. Mittelfristig sollte das Ziel sein, den reinen Durchgangs-Verkehr aus der Stadt herauszuhalten. Auch dies wird bei den Neuplanungen nach Möglichkeit bereits berücksichtigt.
- Thema Carsharing: Nachfrage, wie die Stadt zum Thema Carsharing steht? Im Rahmen des ISEKs besteht die Möglichkeit, Flächen für Carsharing auszuweisen, um diese umweltfreundliche Transportalternative zu fördern. Dies wird entsprechend berücksichtigt.
- Begrünung und Spielmöglichkeiten für Kinder: Die vorgesehenen Begrünungen wurden positiv aufgenommen. Nachgefragt wurde diesbezüglich jedoch, ob auch geplant sei, in der Innenstadt Spielmöglichkeiten für Kinder zu errichten? Dies wurde bejaht - demnach sei es auf öffentlichen Plätzen oder als Bestandteil der Möblierung in der Fußgängerzone durchaus vorstellbar und daher im ISEK entsprechend berücksichtigt.
- Gestaltung der Fußgängerzone: Diesbezüglich wurde angemerkt, dass es früher bereits eine Vielzahl an Bäumen in der Fußgängerzone gab, die jedoch gerodet wurden, da sie abgängig waren. Dies wurde seitens der Stadt bejaht. Demnach überlebten in der Vergangenheit viele Bäume nicht aufgrund unverträglicher Pflanzmethoden. Bei den Neupflanzungen wird nun darauf geachtet, dass diese auch verträglich erfolgen und auch standortgerechte Baumarten gewählt werden.
  Weiterhin wurde auf die Vielzahl an bunten Abfalleimern in der Fußgängerzone hingewiesen, die laut der Gestaltungssatzung nicht zulässig und zudem störend für das Stadtbild seien. Diesbezüglich möchte die Stadt in Zukunft verstärkt auf die Eigentümer zugehen und entsprechend regulierend eingreifen.

Zum Abschluss der Veranstaltung informierte Herr Bies die Bürger noch darüber, dass sie auch im Nachgang an die Informationsveranstaltung die Möglichkeit haben, sich mit zusätzlichen Ideen, Anregungen und Ergänzungen in die finale Ausarbeitung des ISEKs bzw. der geplanten Ausweisung des Sanierungsgebietes einzubringen. Die ISEK-Unterlagen würden dazu auch zeitnah online zur Verfügung gestellt.

Insgesamt ist festzuhalten, dass der Entwurf des ISEKs mit den darin vorgeschlagenen Maßnahmen großen Zuspruch bei allen Anwesenden fand und die Bürger eine aktive Umsetzung wünschen.

Auch möchten sich die Bürger aktiv in den weiteren Prozess einbringen.



Bürgerinformationsveranstaltung am 12.03.2025 im großen Sitzungssaal des Neuen Rathauses Merzig



Bürgerinformationsveranstaltung am 12.03.2025 im großen Sitzungssaal des Neuen Rathauses Merzig



Zukunftskonzept für Merzigs Innenstadt

Bürgerinfo

Unsere Innenstadt steht vor spannenden Entwicklungen!

Mit Unterstützung der Bund-Länder Städtebauförderung möchten wir Merzig als attraktive, grüne Einkaufsstadt am Wasser sowie als lebendigen Wohn- und Arbeitsort nachhaltig stärken und weiterentwickeln.

Aktuell wird daher ein ergänzendes Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für das Stadtzentrum zusammen mit der Kernplan GmbH erarbeitet. Dieses neue Konzept baut auf dem bereits im Jahr 2022 / 2023 entwickelten ISEK für einen anderen Teilbereich der Innenstadt auf und erweitert die darin getroffenen städtebaulichen Überlegungen.

Zudem wird vom Büro HDK Dutt & Kist ein Rahmenplan für die Neugestaltung der Brauerstraße erstellt.

Die Konzepte sollen zeigen, wie unsere Innenstadt in naher Zukunft aussehen könnte. Parallel dazu werden Vorbereitende Untersuchungen zur Prüfung der Ausweisung eines Sanierungsgebietes durchgeführt.

Hierdurch ergeben sich Fördermöglichkeiten und Investitionsanreize sowohl für die Stadt, als auch für Eigentümer und Investoren.

Das ISEK umfasst dabei nicht nur die Gestaltung der Brauerstraße und des Umfeldes, sondern betrachtet auch die Merziger Fußgängerzone sowie den Bereich entlang des Seffersbachs. Angesichts der zunehmenden Herausforderungen durch den Onlinehandel und dem Bedarf an klimaangepasster Stadtplanung, benötigen wir Ihre Unterstützung, um unsere Vision für eine lebenswerte und nachhaltige Innenstadt zu realisieren.

Erste Ideen und Ergebnisse dieser Planungen möchten wir daher gerne zeigen und mit Ihnen diskutieren.

Hierzu laden wir Sie herzlich ein

Ihr Oberbürgermeister Marcus Hoffeld und Bürgermeister Christian Bies

12.03.2025, 18:00 Uhr
großer Sitzungssaal,
Neues Rathaus
Brauerstraße 5, 66663 Merzig

Gefördert durch:

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

SAARLAND

merzig

KERN PLAN
Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH

Anhang



KERN PLAN

Vorschlag für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes

Einleitung

Nach Artikel 1 Abs. 1 der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2023/ 2024 sind die Fördergebiete durch Beschluss der Stadt räumlich abzugrenzen. Die räumliche Festlegung kann im Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung - Lebenswerte Quartiere gestalten", gem. Art. 8 Abs. 2 der Verwaltungsvereinbarung, als Stadtumbaugebiet nach § 171b BauGB, Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB, städtebaulicher Entwicklungsbereich nach § 165 BauGB oder Erhaltungsgebiet nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfolgen. Quelle: Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2023/ 2024 über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104b des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen (VV Städtebauförderung 2023/ 2024) vom 21.03.2023/ 04.07.2023)

Angesichts der Ist-Situation und der städtebaulichen Zielvorstellungen zur zukunftsfähigen Entwicklung der Innenstadt Merzig bedarf es einer räumlichen Festlegung des Fördergebietes als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass auch das angrenzende ISEK-Gebiet „Innenstadt Merzig" (2023) bereits als Sanierungsgebiet festgelegt wurde. Sowohl die Festlegung des Fördergebietes als städtebaulicher Entwicklungsbereich als auch als Erhaltungsgebiet scheiden aus. In Bezug auf die Festlegung als städtebaulicher Entwicklungsbereich nach § 165 BauGB sind innerhalb des Gebietskulisse die Voraussetzungen nach Abs. 3 nicht gegeben. Voranzustellen ist auch, dass das ISEK-Gebiet nicht einer erstmaligen Entwicklung oder einer neuen Entwicklung zugeführt wird (§ 165 Abs. 2 BauGB). Ebenso wenig trägt die Festlegung eines Erhaltungsgebiet den städtebaulichen Zielvorstellungen im Innenstadtbereich von Merzig Rechnung, da dieses Instrumentarium primär auf die Bewahrung des Ist-Zustandes durch zusätzliche Genehmigungspflichten abzielt. Eine Festlegung als Stadtumbaugebiet nach § 171b BauGB erscheint ebenfalls nicht als geeignetes Instrument, um den Herausforderungen in der Kreisstadt Merzig begegnen zu können, da innerhalb der Gebietskulisse auch städtebauliche Missstände in baulicher und substanzieller Hinsicht vorliegen und das Fördergebiet im geringeren Maß von erheblichen Funktionsverlusten betroffen ist. Somit scheint die Ausweisung des Sanierungsgebietes geeignet.

Sanierungsgebiete bieten folgende Vorteile:

- Sanierungsgebiete sind ein klassisches Instrument zur Aufwertung von Innenstädten.
- Gestaltungs- und Steuerungsoptionen über die Instrumente im Sanierungsgebiet (z.B. § 144 BauGB)
- Sanierungsgebiete bieten optimale Rahmenbedingungen, um in die Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude zu investieren.
- Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete können einem öffentlichen Investitionsbereich mit hohen direkten und indirekten Anstoßwirkungen, auch für die Bauwirtschaft, dienen.
- Bürger und Investoren als Grundstückseigentümer in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet können unter Berücksichtigung bestimmter Voraussetzungen auch erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten (§§ 7h, 10f und 11a Einkommenssteuergesetz) in Anspruch nehmen.

Das vorliegende Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) erfüllt die Anforderungen an Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Abs. 1 und 2 BauGB. Demnach hat die Kreisstadt „vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen. [...] Von vorbereitenden Untersuchungen kann abgesehen werden, wenn hinreichende Beurteilungsunterlagen bereits vorliegen." Mit dem ISEK liegt grundsätzlich eine „hinreichende Beurteilungsgrundlage" vor.

Wie im Rahmen der Analyse des Untersuchungsgebietes aufgezeigt, treten städtebauliche Missstände in funktionaler und substanzieller Hinsicht in solcher Bedeutung und Häufung auf, dass sanierungsbedingte Einzelmaßnahmen, die auf eine wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung des Gebietes abzielen, erforderlich sind. Hierbei bilden, neben den im ISEK zuvor genannten Maßnahmen, die Beseitigung und Behebung der inneren und äußeren substanziellen Missstände durch Modernisierung und Instandsetzung einer Vielzahl der Gebäude und baulichen Anlagen einen Schwerpunkt.

Die Ziele und Zwecke der Sanierung entsprechen den Entwicklungszielen des ISEKs:

- Stärkung der Kreisstadt Merzig als grüne, klimagerechte und klimaresistente Einkaufsstadt mit hohem Erlebnis- und Freizeitwert sowie als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort mit gut ausgebauten und sicheren innerörtlichen Wegeverbindungen und vielfältigen Unterstützungs- und Mobilitätsangeboten (Stadt der kurzen Wege)
- Entwicklung einer „Neuen Mitte Merzig" (Christian-Kretzschmar-Platz, Rathausplatz, ehem. Markthallenareal, Brauerstraße), die im Verbund mit der Fußgängerzone eine attraktive und zukunftsfähige Geschäftszone bildet sowie als Begegnungszone fußgänger- und radfahrerfreundlich das Merziger Stadtzentrum mit der Stadthalle und dem Stadtpark verbindet
- Entwicklung einer parallel zur Merziger Fußgängerzone verlaufenden „Grünen Stadtmitte" am Seffersbach mit hoher Aufenthalts- und Wohnqualität sowie als grüne Freiraumachse hin zum Freizeit-, Sport- und Naherholungsareal „Saarpark"
- umfeldverträgliche, bedarfs- und klimagerechte Neuentwicklung mindergenutzter sowie rückgebauter Flächen („Seffersbach-Quartier", ehem. Markthallenareal/ Schankstraße)
- Neuordnung und ökologische Aufwertung von Flächen für den ruhenden Verkehr (Johann-Heinrich-Kell-Platz, Parkplätze Wagnerstraße, Schwarzenbergstraße, Mahringers Gäßchen) und Optimierung der Ausstattung (u.a. E-Mobilität)
- Aufwertung von Hauptverkehrsstraßen (insbesondere „Im Senkelchen"/ „Am Viehmarkt" als Nord-Süd-Verbin-

dung) und Schaffung attraktiver Rad- und Fußwegeverbindungen (auch hin zum Saarpark, Hauptbahnhof und zum neu zu entwickelnden Bauhof sowie zum nahe gelegenen Gewerbegebiet „Rieffstraße")
- Beseitigung von Leerständen und Nutzungskonflikten mit Umbau/ Neuordnung/ Neubebauung - bedarfsorientiert und klimagerecht
- Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen sowie stadtbildgerechte Gestaltung der Bausubstanz einschließlich der Gebäudevorflächen, energetische Sanierung
- Anpassung des öffentlichen und privaten Raums einschließlich des Gebäudebestandes an die Bedürfnisse insbesondere von Senioren und Familien (u.a. Barrierefreiheit)
- Erhalt von Baudenkmälern und stadtbildprägenden Gebäuden, Wiederherstellung potenziell stadtbildprägender Gebäude
- Erhöhung der Wohn- und Arbeitsumfeldqualität: Wohn- und Arbeitsumfeldverbesserung, Aufwertungsmaßnahmen im privaten Raum, Aufwertung des öffentlichen Raums

Um der grundlegenden Zielsetzung der Beseitigung städtebaulicher Missstände nachzukommen, sind Sanierungsziele für die Dauer des Sanierungsverfahrens abzuleiten.

Sanierungsziele haben nicht nur eine politische und inhaltliche Steuerungsfunktion, sondern haben im Zusammenhang mit einem konkretisierenden städtebaulichen Planungskonzept insbesondere rechtliche Auswirkungen. Sie dienen u.a.

- der Prüfung genehmigungspflichtiger Vorhaben und
- z.B. im Rahmen der Modernisierung/ Instandsetzung, der Prüfung, ob ein konkretes Vorhaben den Zielen und Zwecken der Sanierung entspricht oder zuwiderläuft.

Empfehlung zur Wahl des Sanierungsverfahrens

Das Baugesetzbuch unterscheidet zwei Verfahren für die Durchführung der Sanierung:

- das umfangreiche (klassische) und
- das vereinfachte Sanierungsverfahren.

Sie unterscheiden sich v.a. in der Intensität, mit der die Kommune auf die Entwicklung der Bodenpreise, auf den Bodenverkehr und auf tatsächliche Veränderungen im Sanierungsgebiet Einfluss nimmt.

Die Rechtsvorschriften des BauGB sind so ausgelegt, dass das umfassende Sanierungsverfahren angenommen werden muss. Dabei finden nicht nur die Vorschriften des allgemeinen Städtebaurechts Anwendung, sondern auch die Vorschriften des besonderen Sanierungsrechts (§§ 152-156a BauGB, insbesondere Erhebung von Ausgleichsbeiträgen). Da im umfassenden Sanierungsverfahren die Anwendung sanierungsrechtlicher Genehmigungsvorbehalte des § 144 BauGB nicht ausgeschlossen werden können, erfolgt wegen der Anwendungsverpflichtung des § 144 Abs. 2 BauGB eine Eintragung des Sanierungsvermerks im Grundbuch.

Die Kreisstadt Merzig ist bei der Wahl des vereinfachten Verfahrens verpflichtet, die Vorschriften über die Behandlung der sanierungsbedingten Werterhöhungen und somit auch die Preisprüfung (§ 152 ff. BauGB) auszuschließen, wenn die Anwendung dieser Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung der Sanierung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (§ 142 Abs. 4 Hs. 1 BauGB).

Empfehlung zur Wahl des vereinfachten Sanierungsverfahrens

Die Anwendung des vereinfachten Sanierungsverfahrens wird empfohlen

- Sanierungsgebiet mit gestreuten funktionalen städtebaulichen Missständen
- Erhaltung und Fortentwicklung der Gewerbe- und Wohnnutzungen im Gebiet
- Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden steht neben den aufgezeigten Maßnahmen der öffentlichen Hand im Vordergrund; Mitwirkungsbereitschaft ist zu erwarten
- Punktuelle Ordnungs- und Baumaßnahmen, die zu keinen wesentlichen Bodenwertsteigerungen im Gesamtgebiet führen (eher kleinräumig im direkten Nahbereich). Die geplanten Maßnahmen der Kreisstadt liegen vorwiegend im öffentlichen Bereich (u.a. Neugestaltung des Christian-Kretzschmar-Platzes, des Rathausplatzes sowie des Gustav-Regler-Platzes, Entwicklung einer Begegnungszone mit Begegnungsplätzen im Bereich der Brauerstraße, Aufwertung der Fußgängerzone, Anlage einer begrünten Freiraumachse entlang des Seffersbachs)
- Keine gemeindliche Bodenordnung (keine grundlegende Neuordnung mit umfangreichen Grunderwerb, kein umfangreicher Rückbau oder keine Grundstücksfreilegungen), Kreisstadt übernimmt eher Steuerungsfunktion (z.B. bei der Entwicklung des „Seffersbach-Quartiers")
- Insofern ist das vereinfachte Verfahren zu wählen, da die Gesamtumstände die Annahme rechtfertigen, dass die Sanierung bei Durchführung in diesem Verfahren nicht erschwert wird.
- Die Rolle der Kreisstadt Merzig bezieht sich mit Schwerpunkt auf eine qualifizierte Vorbereitung der Sanierung und punktuelle Bau- und Ordnungsmaßnahmen im bestehenden öffentlichen Raum.
- Die Bau- sowie Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind primär Aufgabe der Eigentümer. Die Kreisstadt Merzig initiiert und motiviert die Grundstückseigentümer insbesondere zur Durchführung von Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen.

Es wird empfohlen, die Anwendung der Rechte des § 144 Abs. 1 BauGB zu belassen und die Anwendung der Rechte des § 144 Abs. 2 BauGB auszuschließen. Für die Bereiche, für die § 144 Abs. 1 BauGB keine Rolle spielt, kann beispielsweise - um den Verwaltungsaufwand zu reduzieren - eine Vorwegerteilung der Sanierungsgenehmigung gemäß § 144 Abs. 3 BauGB erfolgen. In der Vorweggenehmigung wird zudem die Aufnahme eines Widerrufsvorbehalts empfohlen, um Ansprüche gemäß § 49 Abs. 6 VwVfG auszuschließen.

Sofern sich herausstellt, dass die Durchführung der Sanierung aufgrund fehlender Steuerungsinstrumente erschwert wird, ist ein Verfahrenswechsel zum umfassenden Verfahren zu prüfen.

Grundlagen zur Wahl des Sanierungsverfahrens

Die Entscheidung der Kreisstadt Merzig für die Verfahrensart erfolgt insbesondere auf Grundlage

- der anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung im Vergleich zu der vorhandenen Situation im Sanierungsgebiet;
- der Durchführung der Sanierung im Allgemeinen und unter Berücksichtigung der aufgrund der anzustrebenden Sanierungsmaßnahmen zu erwartenden Entwicklung der Bodenpreise;
- Möglichkeiten der Kommune, Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben oder die Vermeidung von Erschwernissen bei privaten Investitionen durch unkontrollierte

Bodenwerterhöhungen, die sich in der Preisgestaltung ohne Preisprüfung niederschlagen.

Bodenwerterhöhung, Anwendung der §§ 152 - 156a BauGB

Aufgrund der festgestellten städtebaulichen Missstände, der Ziele und Zwecke des ISEKs und der Sanierung in Verbindung mit dem städtebaulichen Planungskonzept und der in der Kosten- und Finanzierungsübersicht daraus resultierend aufgeführten Einzelmaßnahmen ist nicht mit wesentlichen Bodenwerterhöhungen zu rechnen. Wie aus der aufgeführten Aufstellung ersichtlich ist, kann davon ausgegangen werden, dass die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 - 156a BauGB, die insbesondere durch die Anwendung der sogenannten Preisprüfung durch die Kommune bei bestimmten Grundstücksgeschäften Dritter (bei Veräußerung von Grundstücken sowie Bestellung oder Veräußerung von Erbbaurechten) bestehen, nicht erforderlich ist.

Anwendung der §§ 144, 145 BauGB

Die §§ 144, 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge müssen grundsätzlich bei beiden Verfahren angewandt werden (Genehmigungsvorbehalte, Veränderungs-, Verfügungssperre). Diese ermöglichen im umfassenden Sanierungsverfahren zum Beispiel die Stabilisierung der Grundstückspreise, -sicherungen und Preiskontrollen sowie in beiden Verfahren gestalterische Qualitätssicherung. Letzten Endes hat die Kommune ein umfassendes Kontrollinstrument.

Es liegt im Interesse der Kommune, die Sanierung planmäßig, mit entsprechender Qualität und in einer absehbaren Zeit durchzuführen. Bei Maßnahmen, die die Durchführung der Sanierung unmöglich machen, erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung widersprechen, muss die Kommune eingreifen können. Sie kann deshalb im vereinfachten Sanierungsverfahren entscheiden, ob die Vorschriften über die genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgänge nach § 144 BauGB im späteren Sanierungsgebiet im Ganzen (d.h. sowohl § 144 Abs. 1 und 2 BauGB) Anwendung finden oder zum Teil (d.h. entweder § 144 Abs. 1 BauGB oder § 144 Abs. 2 BauGB) oder vollständig ausgeschlossen werden sollen. Der Genehmigungsvorbehalt wird erst mit Inkrafttreten der Sanierungssatzung wirksam.

Einer schriftlichen Genehmigung durch die Kommune bedürfen

- § 144 Abs. 1 BauGB: Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben (Nr. 1), erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken (Nr. 1), schuldrechtliche Vertragsverhältnisse über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks (Nr. 2)
- § 144 Abs. 2 BauGB: die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts, die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts, schuldrechtliche Verträge, durch die Verpflichtungen zur Veräußerung oder Grundstücksbelastung eingegangen werden, die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast, die Teilung eine
- s Grundstücks.

Die Genehmigungsvorbehalte des § 144 BauGB sind nicht erforderlich.

Ein Sanierungsvermerk gem. § 143 Abs. 2 Satz 4 BauGB wird vom Grundbuchamt nur dann eingetragen, wenn die Genehmigungspflichten nach § 144 Abs. 2 BauGB Anwendung finden, was vorliegend nicht für erforderlich gehalten wird. Die Kreisstadt Merzig benötigt zur Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen im Sanierungsgebiet keine Eingriffsmöglichkeiten z.B. bei Grundstücksgeschäften Dritter (bei Veräußerung von Grundstücken sowie Bestellung oder Veräußerung von Erbbaurechten). Aufgrund der allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung in Verbindung mit dem vorliegenden städtebaulichen Planungskonzept sind von der Kreisstadt Merzig keine Ordnungsmaßnahmen oder Baumaßnahmen vorgesehen, die einen solchen Eingriff in das gemäß Art. 14 GG geschützte Eigentum rechtfertigen würde.

Empfehlung zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes

- Wie anhand des Analyse- und städtebaulichen Rahmenplans (ISEK-Plan) zu erkennen ist, bestehen die städtebaulichen Missstände nicht nur auf einzelnen Grundstücken, sondern sind über das gesamte Untersuchungsgebiet verteilt. Aus diesem Grund wird vorgeschlagen, das Untersuchungsgebiet vollständig als Sanierungsgebiet auszuweisen.
- Die räumliche Festlegung des Sanierungsgebietes erfolgt nach § 142 BauGB.

Empfehlung zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Die räumliche Abgrenzung des Fördergebietes als Sanierungsgebiet gemäß der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung setzt noch

- die Mitwirkung und Beteiligung der Sanierungsbetroffenen (§ 137 BauGB) und
- der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) als auch
- die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme

voraus.

Unter anderem ist die Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der Sanierungsbetroffenen (v.a. der Grundstückseigentümer) als auch der öffentlichen Aufgabenträger von wesentlicher Bedeutung. Auch für die Abwägung der privaten und öffentlichen Belange i.S.d. § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB sowie für das Fundamentieren des öffentlichen Interesses nach Maßgabe des § 136 Abs. 1 Satz 1 BauGB sind die Beteiligungspflichten grundlegende Voraussetzungen.

Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die städtebauliche Sanierung zweckmäßig durchführen lässt (§ 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Einzelne Grundstücke, die von der Sanierung nicht betroffen sind, können aus dem Gebiet ganz oder teilweise ausgenommen werden (§ 142 Abs. 1 Satz 3 BauGB).

Die Frage, ob städtebauliche Missstände auf den einzelnen Grundstücken wirklich vorliegen, spielt eine untergeordnete Rolle, wenn die Einbeziehung zur Durchführung der Sanierung zweckmäßig ist. Sind die städtebaulichen Probleme, die sich aus der Sanierung ergeben, nur einheitlich zu lösen, rechtfertigen diese städtebaulichen Zusammenhänge immer die Einbeziehung.



Empfohlene Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Erweiterung Innenstadt", Kreisstadt Merzig, Katastergrundlage: Kreisstadt Merzig; Bearbeitung: Kernplan GmbH

Voraussetzungen zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes

Rechtsgrundlage	Beschreibung
Städtebauliche Missstände i.S.d. § 136 Abs. 2 und 3 BauGB - Voraussetzung erfüllt	Im Untersuchungsgebiet treten städtebauliche Missstände in funktionaler und in substanzieller Hinsicht auf, dass sanierungsbedingte Einzelmaßnahmen, die auf eine wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung des Gebietes abzielen, erforderlich sind. Hierbei bilden die Beseitigung und Behebung der inneren und äußeren substanziellen Missstände durch Modernisierung und Instandsetzung einer Vielzahl der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen einen Schwerpunkt.
Wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung i.S.d. § 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB - Voraussetzung erfüllt	Die Einzelmaßnahmen zur Behebung von städtebaulichen Missständen sind die durch die städtebauliche Planung aufeinander abgestimmten einzelnen sanierungsbedingten Ordnungs- und Baumaßnahmen, die in einem mehrjährigen Sanierungsverfahren von der Kreisstadt durchgeführt oder veranlasst werden. Unter der Behebung muss aber nicht die völlige Beseitigung der Substanz- oder Funktionsschwächen verstanden werden. Ziel der Behebung der städtebaulichen Missstände ist die wesentliche, d.h. deutliche Verbesserung oder Umgestaltung des Sanierungsgebietes. Aufgrund der festgestellten städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet wurden Ziele und Zwecke der Sanierung für das ISEK-Gebiet entwickelt und ein städtebaulicher Rahmenplan (ISEK-Plan) sowie die damit verbundene Kosten- und Finanzierungsübersicht i.S.d. § 149 BauGB aufgestellt. Hiernach zielen, neben den öffentlichen Maßnahmen, die Maßnahmen insbesondere auf eine wesentliche Verbesserung mit der Durchführung der Modernisierung/ Instandsetzung der baulichen Anlagen im Rahmen einer erhaltenden Sanierung ab.
Einheitliche Vorbereitung i.S.d. § 136 Abs. 1 Satz 1 BauGB - Voraussetzung erfüllt	Die einheitliche Vorbereitung ist Wesensmerkmal einer städtebaulichen Sanierung. Durch sie werden mithilfe der städtebaulichen Rahmenplanung (ISEK-Plan) die zum Teil verschiedenartigen Einzelmaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes auf ein einheitliches Ziel ausgerichtet, aufeinander abgestimmt und miteinander verflochten. Der Begriff der einheitlichen Vorbereitung schließt nicht aus, dass sich die Zielvorstellungen im Verlauf einer Sanierungsmaßnahme ändern, vor allem aber konkretisieren können. Für eine einheitliche Durchführung werden, ergänzend zu den Zielen des ISEKs, allgemeine Ziele und Zwecke der Sanierung entwickelt und eine in sich abgestimmte Rahmenplanung erarbeitet. Die einheitliche Vorbereitung berücksichtigt vor allem auch die Beteiligung und Mitwirkung der Sanierungsbetroffenen (§ 137 BauGB), der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) einschließlich der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, schließlich aber auch die kommunalpolitische Umsetzung in der Kreisstadt. Die Voraussetzungen der einheitlichen Vorbereitung liegen vor.
Zügige Durchführung i.S.v. § 136 Abs. 1 Satz 1 BauGB - Voraussetzung erfüllt	Das Erfordernis der zügigen Durchführung ergibt sich aus der Sachnatur der Sanierungsmaßnahmen, die der Behebung städtebaulicher Missstände dienen und damit für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung von Bedeutung sind. Sie verpflichtet die Kreisstadt, die vom Gesetz gegebenen Möglichkeiten, sobald und soweit erforderlich, anzuwenden. Sie übergibt der Kreisstadt die Verantwortung für die gesamte Sanierungsmaßnahme, auch wenn sie nicht alle Maßnahmen selbst durchzuführen hat. Eine zügige Durchführung der Sanierung ist insbesondere nur durch die Beteiligung und Mitwirkung der Sanierungsbetroffenen (§ 137 BauGB) und der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) gewährleistet. Insbesondere die Grundstückseigentümer, die die Modernisierung/ Instandsetzungen der baulichen Anlagen durchführen, haben einen erheblichen Einfluss auf die zügige Durchführung der Sanierung. Es besteht die Annahme, dass eine positive Einstellung zur Sanierung und eine hohe Mitwirkungsbereitschaft besteht. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht dient als Nachweis der Finanzierbarkeit innerhalb eines absehbaren Zeitraums. Sie belegt nach dem Stand der Planung die zügige Durchführung der Sanierung und ist Voraussetzung für die Fördermittelakquise. Sie hat dabei die wichtige Aufgabe, das Gebot der zügigen Durchführung (§ 136 Abs. 1 BauGB) und seine Umsetzung kontinuierlich zu überprüfen. Schwerpunkt der Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im zukünftigen Sanierungsgebiet soll - neben öffentlichen Maßnahmen, für die Fördergelder bereitstehen - die Durchführung von Modernisierung/ Instandsetzungen von baulichen Anlagen, deren Kosten die Eigentümer tragen, sein. Auf § 177 BauGB wird verwiesen. Die Dauer der Sanierungsmaßnahme ist zeitlich durch die Anwendung des Sanierungsrechts auf den Zeitpunkt von der Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 Abs. 3 BauGB) bis zur Aufhebung der förmlichen Gebietsfestlegung (§ 162 BauGB) begrenzt.
Öffentliches Interesse i.S.v. § 136 Abs. 1 Satz 1 BauGB - Voraussetzung erfüllt	Das öffentliche Interesse ist nicht bereits mit dem Nachweis der städtebaulichen Missstände gegeben, sondern muss als weiteres Merkmal hinzutreten, damit das Sanierungsrecht angewendet werden kann. Im öffentlichen Interesse müssen sowohl die einheitliche Vorbereitung als auch die zügige Durchführung liegen. Als öffentliches Interesse kommen alle im Katalog des § 1 Abs. 6 BauGB genannten städtebaulichen Belange in Frage. Es reicht ein qualifiziertes, d.h. hier ein örtliches öffentliches Interesse aus. Die Durchführung der betreffenden Maßnahme muss für die Kommune eine besondere Bedeutung haben. Insbesondere die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Stadtteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, die Beachtung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, der erhaltenswerten Stadtteile und Belange des Umwelt- und Klimaschutzes sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollen Ziele und Zwecke der Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen sein.

Voraussetzungen zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes

Rechtsgrundlage	Beschreibung
	Es hat sich als notwendig erwiesen, dass zum einen eine einheitliche Planungskonzeption für das Sanierungsgebiet aufzustellen ist, zum anderen auch, dass die Maßnahmen mit Nachdruck in einem überschaubaren Zeitraum abzuwickeln sind. Die Durchführung der Gesamtmaßnahmen des Besonderen Städtebaurechts hat für die Kommune eine besondere Bedeutung im Hinblick auf die Beseitigung oder Behebung der städtebaulichen Missstände, die in funktionaler und substanzieller Hinsicht auftreten, dass sanierungsbedingte Einzelmaßnahmen, die auf eine Verbesserung oder Umgestaltung des Gebietes abzielen, erforderlich sind. Hierbei bilden, neben den im ISEK zuvor genannten Maßnahmen, die Beseitigung und Behebung der inneren und äußeren substanziellen Missstände durch Modernisierung und Instandsetzung einer Vielzahl der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen einen Schwerpunkt. Es liegt hiermit für die Kreisstadt ein qualifiziertes, d.h. ein örtliches öffentliches Interesse, vor. Die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung liegt im öffentlichen Interesse.
Sozialplan § 140 Nr. 6 BauGB - Voraussetzung erfüllt	Der Sozialplan nach § 180 BauGB dient dazu, sozial nachteilige Folgen bei der Durchführung städtebaulicher Maßnahmen möglichst zu vermeiden oder zu mildern. Die Erarbeitung und Fortschreibung des Sozialplans ist eine Aufgabe der Kommune im Rahmen der Vorbereitung der Sanierung (§ 140 Nr. 6 BauGB). Aus den Ergebnissen des ISEK-Berichts mit den Vorbereitenden Untersuchungen, insbesondere unter Einschluss der beabsichtigten Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes, des städtebaulichen Rahmenplanes (ISEK) und den hieraus resultierenden Ordnungs- und Baumaßnahmen sowie nach Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) und der Sanierungsbetroffenen (§ 137 BauGB), sind keine nachhaltigen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen erkennbar. Insofern entfällt die Verpflichtung der Kreisstadt zur Aufstellung eines Sozialplans.
Abwägung der öffentlichen und privaten Belange § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB - Voraussetzung erfüllt	Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Abwägungsklausel findet vorwiegend im Rahmen von Planungen Anwendung. Da das Abwägungsgebot für die Bauleitplanung unberührt bleibt (§ 1 Abs. 7 BauGB), wirkt sich das sanierungsrechtliche Abwägungsgebot v.a. auf städtebauliche Planungen anderer Art (z.B. städtebaulicher Rahmenplan) aus. Der Sammlung des Abwägungsmaterials dienen insoweit Beteiligungen (§§ 137–139 BauGB) und die vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 BauGB). Auch der Erlass einer Sanierungssatzung setzt eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange voraus. Die Abwägung muss sich jedoch nur auf die allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen beziehen, wozu auch die Finanzierbarkeit des Sanierungskonzepts gehört. Eine Abwägung gemäß § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB setzt u.a. die Beteiligung der Betroffenen (§ 137 BauGB) und der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) voraus. Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Ausweisung des Sanierungsgebietes und die Realisierung der Rahmenplanung (ISEK) sprechen.
Bericht über die Gründe, die die förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete rechtfertigen	Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen fließen als Bestandteil in diesen Bericht mit ein. In dieser Unterlage sollen insbesondere auf der Grundlage der ggf. aktualisierten Ergebnisse, insbesondere nach Vorliegen der Stellungnahme der höheren Verwaltungsbehörde, der Billigung der vorläufigen Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen durch den Stadtrat, der Beteiligung der Betroffenen (§ 137 BauGB) und der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) die sanierungsrechtliche Abwägung erfolgen.
Laufende Erfolgskontrolle	Es wird nach förmlicher Festlegung des Sanierungsgebietes empfohlen, im Laufe der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen Erfolgskontrollen durchzuführen (z.B. durch Auswertung der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen). Es ist ratsam, Stärken und Schwächen der Entwicklungen zu ermitteln und die Maßnahmen des städtebaulichen Rahmenplans (ISEK) nach Beteiligung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger fortzuschreiben.



KERN PLAN

Herausgeber/ Impressum:	Kernplan GmbH · Dipl.-Ing. Hugo Kern · Dipl.-Ing. Sarah End Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen · Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70 · www.kernplan.de · info@kernplan.de
Auftraggeber:	Kreisstadt Merzig · Brauerstraße 5 · 66663 Merzig · www.merzig.de · stadt@merzig.de
Bildnachweis:	Kernplan GmbH, stock.adobe.com, KI: Kernplan GmbH
Rechte:	Vervielfältigung, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH

ISEK Erweiterung Innenstadt

RAHMENPLAN



Lageplan (Quelle: ZORA, LVGL)



Hinweis:

Der Rahmenplan enthält im Bereich des Christian-Kretzschmar-Platzes, Brauerstraße und St.-Médard-Platz eine Abbildung von HDK Dutt & Kist GmbH (Entwurf, Stand: 16.07.2024) sowie im Bereich des Gustav-Regler-Platzes von HDK Dutt & Kist und arus GmbH (Entwurf, Stand: Oktober 2019).

M1: Zukunftsfähige Entwicklung der „Neuen Mitte Merzig"



a. Neugestaltung und Aufwertung des Christian-Kretzschmar-Platzes zu einem nachhaltigen und klima-smarten Stadtplatz: multifunktional nutzbar mit Aufenthalts- und Ruhezonen (u.a. Außenbereich Gastronomie, Sitzbänke), Anlage von Grünstreifen/ mobiles Grün, Pflanzung klimaresistenter Bäume, Optimierung Ausstattung (Anschlüsse, Ladestationen für Elektromobilität), Mikro-Mobility-Hub, Ordnung ruhender Verkehr

b. Entwicklung Begegnungszone „Merziger Boulevard": Umgestaltung der zentralen Verkehrsachse im Stadtzentrum (Brauerstraße) als „Begegnungszone/ Verbinder, Geschäftsstraße", (z.B. Nivellierung Straßenraum, Bodenbelagswechsel, Verwendung einzelner Verkehrsberuhigungselemente) zur Attraktivitätssteigerung für Fußgänger und Radfahrer (Verkehrsplanung mit freiraumplanerischen Aspekten), Verbindung mit Schamier Bereich Stadthalle/ Stadtpark

c. Neugestaltung und Attraktivierung Rathausplatz: Entsiegelung und Umgestaltung Rathausplatz als multifunktionale, attraktive Platzfläche mit hoher Aufenthaltsqualität: u.a. smarte Sitz-/ Verweilmöglichkeite, wasserdurchlässiger Belag (z.B. Edelsplittbelag mit Kunstharz), verstärkter Einsatz grüngestalterischer Elemente, Baumpflanzungen, vertikale Gärten, mobile Pflanzkästen, grünes Dach (z.B. Rankenbepflanzungen), Illumination, Optimierung Ausstattung (Anschlüsse für Feste)

d. Schaffung weiterer innerstädtischer Begegnungsplätze: Anlage attraktiver Aufenthaltsbereiche im Eingangsbereich zur Fußgängerzone sowie im Kreuzungsbereich Brauerstraße/ Bahnhofstraße (St.-Médard-Platz) (u.a. Einsatz grüngestalterischer Elemente, Schaffung von Sitz-, Kommunikations- und Verweilmöglichkeiten, Illumination), Verknüpfung der Bereiche über Brauerstraße mit dem Kretzschmar-Platz und der „Neuen Mitte" - Schaffung innerstädtischer Begegnungsplätze (z.B. Pocket-Park)

e. Neuentwicklung ehem. Markthallenareal: Entwicklung und Umsetzung eines innerstadtverträglichen und klimagerechten Nachnutzungskonzeptes für das Areal der ehem. Markthalle, ggf. Rückbau und Schaffung von Planungsrecht, Errichtung einer städtebaulichen Dominante zur Fassung des Areals

f. Entwicklung einer zukunftsfähigen Fußgängerzone 3.0: Durchführung von Werbekampagnen, (Standort-/Marketing, Entwicklung thematischer Modellprojekte, Onlineplattform Innenstadt und Onlinezusammenschlüsse des Merziger Handels, Ansiedlung Start-Ups und Pop-up-stores, Dynamisches Leitsystem, Durchführung von Aktionen in der Fußgängerzone, Innenstadtbranding, Gewerbeflächenmanagement, Maßnahmen zur Attraktivierung der historischen Innenstadt Merzig (Altstadt) als Ort zum Wohnen, Leben und Arbeiten (z.B. besondere Wohnformen für junge Leute, barrierefreies Wohnen in zentraler Lage)

g. Gestalterische Aufwertung und Attraktivierung der Fußgängerzone: Bepflanzung als Schattenspender und zur Reduzierung städtischer Hitzeinseln, Regenwassersammelsysteme, durchlässige Pflasterungen zur Reduzierung von Oberflächenabfluss und Wiederverwendung („Schwammstadt"), Einsatz von Smart-City-Technologien für effiziente Energieverwaltung (smarte Sitzbänke, etc.), Betonung als gestalterische Einheit mit Begegnungs-Bereich (Geschäftsstraße) im Bereich der Brauerstraße

h. Weiterentwicklung des Beschilderungskonzeptes für das Stadtzentrum (einheitliches Design, mehrsprachig); ggf. Ergänzung durch digitale/ interaktive Elemente

M2: Neugestaltung Gustav-Regler-Platz



a. Nachhaltige und zukunftsorientierte Neugestaltung Gustav-Regler-Platz: attraktive Gestaltung zur Steigerung der Aufenthaltsqualität als multifunktionale Platzfläche: verstärkter Einsatz grüngestalterischer Elemente (z.B. Vegetationsschollen), Schaffung von Sitz-, Kommunikations- und Verweilmöglichkeiten (Panoramabank, mobile Sitzmöbel, Sitzstufenanlage, Nordurferbänke), Barrierefreiheit, Naturbereich mit temporärer Kunst, Verwendung umweltfreundlicher sowie langlebiger und recycelbarer Materialien für Wege, Sitzgelegenheiten und andere Infrastrukturelemente, Installation von Solarleuchten und Nutzung erneuerbarer Energiequellen für die Beleuchtung, Beachtung der Hochwasserthematik

b. Entwicklung „Seffersbach-Quartier": Entwicklung und Umsetzung eines verträglichen und klimagerechten Nutzungskonzeptes für das Seffersbach-Quartier, ggf. Rückbau und Schaffung von Planungsrecht, Raumkanten in Richtung Gustav-Regler-Platz (heute „Hinterhof-Situation"), Förderung von städtebaulich bedingtem Mehraufwand

c. Anlage einer attraktiven, grünen Freiraumachse: zwischen Josefstraße, Gustav-Regler-Platz und Saarpark, u.a.: Erlebbarmachung Seffersbach, Integration Mühlrad in Bachlauf, Verbesserung der Zugänglichkeit und Aufenthaltsqualität (z.B. Anlage von Sitzstufen), Einbindung des Uferbereiches, Umgestaltung „Am Werthchen", Attraktivierung und Aufwertung der bestehenden Fußwegeverbindung, Beachtung des Themas „Hochwasserschutz"

M3: Aufwertung und Gestaltung innerstädtischer Platzbereiche



Aufwertung der Parkplätze Johann-Heinrich-Kell-Platz, Wagnerstraße, Schwarzenbergstraße und Mahringers Gäßchen: (Teil-)Entsiegelung und Intensivierung Begrünung (wassergebundene Wegedecke, Anlage von Grünstreifen, Pflanzung klimaresistenter Bäume), Ordnung ruhender Verkehr, Optimierung Ausstattung (Ladestationen für Elektroautos und E-Bikes)

M4: Verkehrsräume als „Verbinder" und Begegnungszonen



a. Gestaltung und Betonung Innenstadt-Eingang im Bereich der Brauerstraße: z.B. durch Bodenbelagswechsel in Kombination mit Querungshilfen, Betonung durch Grünstrukturen (Baumtore)

b. Aufwertung Hauptverkehrsstraße Im Senkelchen/ Am Viehmarkt: funktionale und gestalterische Aufwertung Straßenraum (Möblierung, Straßenbeleuchtung, Straßenraumbegrünung), Anlegen von Querungshilfen, Betonung von Kreuzungsbereichen (z.B. Bodenbelagswechsel), alleeartige Begrünung

c. Schaffung einer attraktiven, grünen Fuß- und Radwegeverbindung von der Rieffstraße kommend über den Bereich des „ehem. Bauhofs" zur Neuen Mitte und weiter über die Fußgängerzone und den Gustav-Regler-Platz bis hin zum Freizeit-, Sport- und Naherholungsareal westlich der Bahnlinie (Stadtpark) und weiter zum Saarpark (Brücke), gestalterische Anbindung „Neue Mitte" an Fußgängerzone

M5: Klima & Ökologie



a. Entwicklung klimagerechte Innenstadt: Förderung von Maßnahmen zur Durchgrünung der City (z.B. Dach-/ Fassadenbegrünungen, Eingrünung der straßenzugewandten Gebäudevorflächen), zur Nutzung erneuerbarer Energien, Entsiegelungsprogramm, etc.

b. Pflanzkatalog: Erstellung Pflanzkatalog, z.B. bei Neuanpflanzungen/ -planungen trockenresistente Baumarten/ Pflanzen sowie keine ozonsteigernden Pflanzen vorsehen

Sonstige Maßnahmen

- Ausweisung Sanierungsgebiet, Sanierungsberatung
- Entwicklung Modernisierungsrichtlinie und aktive Förderung privater Sanierungsmaßnahmen
- Fortführung und Ergänzung der Leitlinien „nachhaltiges Bauen" für Investoren (z.B. Regenwassermanagement, Wasserbilanz)
- Vitalisierungsprogramm, Silhouettenreparatur und Aufwertung Gebäudevorflächen, Verfügungsfonds
- Illuminationskonzept, Beschilderungskonzept, Möblierungskonzept
- Leerstands-/ Vitalisierungsmanagement
- Fortschreibung Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Merzig
- Umnutzung gewerblicher Leerstände in Wohnraum außerhalb zentraler Versorgungsbereich, Stärkung Gastronomie-Schwerpunkt im Bereich Trierer Straße

Legende

- ISEK-Gebietskulisse „Wachstum und nachhaltige Erneuerung"
- Gebietskulisse Städtebauförderung-Gesamtmaßnahme „Merzig Innenstadt (West)"
- zentraler Versorgungsbereich
- denkmalgeschützte Gebäude
- Attraktivierung/ Anlegen Wegeverbindung - Verknüpfung Innenstadt, Altstadt, Saarpark, Rieffstraße

Weitere Maßnahmen, siehe Planbeschriftung.

ISEK Erweiterung Innenstadt, Kreisstadt Merzig

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept im Förderprogramm „Wachstum und Nachhaltige Erneuerung"

ENTWURF



Im Auftrag der Kreisstadt Merzig
Brauerstraße 5 · 66663 Merzig
www.merzig.de · stadt@merzig.de

0 10 100 200
Maßstab 1:1.000 im Original

Stand: 04.04.2025

Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH
Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen · www.kernplan.de
Fon: 0 68 25 / 40 41 07 - 0 · Email: info@kernplan.de

Kosten- und Finanzierungsübersicht - ISEK „Erweiterung Innenstadt“ Merzig

Nr.	Einzelmaßnahmen	grober Kostenrahmen (brutto)		grober Kostenrahmen über 15 Jahre (brutto)		Gesamtmaßnahme Städtebauförderung		Priorität und Kostenverteilung		Projektzustimmung Ministerium
						WNE "Merzig Innenstadt (West)"	WNE "Merzig Zentrum"	kurzfristig 1 - 2 Jahre	mittelfristig 3 - 5 Jahre	
Maßnahme 1: Zukunftsfähige Entwicklung der „Neuen Mitte Merzig“										
M1.a	Neugestaltung und Aufwertung des Christian-Kretzschmar-Platzes zu einem nachhaltigen und klima-smarten Stadtplatz	3.150.000	€	-	-	X		X		
M1.b	Entwicklung Begegnungszone „Merziger Boulevard“	in M1a enthalten		-	-	X		X		
M1.c	Neugestaltung und Attraktivierung Rathausplatz	350.000	€*	-	-		X		X	
M1.d	Schaffung weiterer innterstädtischer Begegnungsplätze (u. a. St.-Médard-Platz)	in M1a enthalten		-	-	X		X		
M1.e	Neuentwicklung ehem. Markthallenareal	Kosten derzeit nicht bezifferbar, Privatinvestition		-	-	X			X	
M1.f	Entwicklung einer zukunftsfähigen Fußgängerzone 3.0	Kosten derzeit nicht bezifferbar		-	-		X	X	X	
M1.g	Gestalterische Aufwertung und Attraktivierung der Fußgängerzone	500.000	€*	-	-		X	X	X	
M1.h	Erstellung eines Beschilderungskonzeptes	50.000	€	-	-	X	X	X	X	
Gesamtkosten – M1: Zukunftsfähige Entwicklung der „Neuen Mitte Merzig“		**4.050.000,00 €**								
Maßnahme 2: Neugestaltung Gustav-Regler-Platz										
M2.a	Nachhaltige und zukunftsorientierte Neugestaltung Gustav-Regler-Platz	1.850.000	€	-	-		X	X	X	
M2.b	Entwicklung „Seffersbach-Quartier“	Kosten derzeit nicht bezifferbar, Privatinvestition		-	-		X		X	
M2.c	Anlage einer attraktiven, grünen Freiraumachse	500.000	€	-	-	X	X	X	X	
Gesamtkosten – M2: Neugestaltung Gustav-Regler-Platz		**2.350.000 €**								
Maßnahme 3: Aufwertung und Gestaltung innerstädtischer Platzbereiche										
M3	Aufwertung der Parkplätze Johann-Heinrich-Kell-Platz, Wagnerstraße, Schwarzenbergstraße und Mahringers Gäßchen			-	-		X		X	
	Johann-Heinrich-Kell-Platz	230.000	€	-	-		X		X	
	Parkplatz Wagnerstraße	520.000	€	-	-		X		X	
	Parkplatz Schwarzenbergstraße	190.000	€	-	-		X		X	
	Parkplatz Mahringers Gäßchen	150.000	€	-	-		X		X	
Gesamtkosten – M3: Aufwertung und Gestaltung innerstädtischer Platzbereiche		**1.090.000 €**								
Maßnahme 4: Verkehrsräume als „Verbinder“ und Begegnungszonen										
M4.a	Gestaltung und Betonung Innenstadt-Eingang im Bereich der Brauerstraße	200.000	€	-	-	X		X		
M4.b	Aufwertung der Straße „Am Viehmarkt“/ „Im Senkelchen“	550.000	€	-	-		X	X	X	
M4.c	Schaffung einer attraktiven, grünen Fuß- und Radwegeverbindung	Kosten sind bereits in vorangegangenen Maßnahmen enthalten	€	-	-	X	X	X	X	
Gesamtkosten – M4: Entwicklung Konzentrationsbereich Sportinfrastruktur		**750.000 €**								
Maßnahme 5: Klima und Ökologie										
M5.a	Entwicklung klimagerechte Innenstadt	Kosten können zum jetzigen Zeitpunkt nicht beziffert werden	€	-	-	X	X	X	X	
M5.b	Pflanzkatalog	10.000	€	-	-	X	X	X		
Gesamtkosten – M5: Klima und Ökologie		**10.000 €**								
Sonstige Maßnahmen										
M6	Ausweisung eines Sanierungsgebietes, Sanierungsberatung									
	Ausweisung eines Sanierungsgebietes	Kosten sind im Rahmen der Erstellung des ISEKs enthalten	€	-	-	X	X	X		
	Sanierungsberatung	600	€/Gebäude	60.000	€**	X	X	X	X	
M7	Entwicklung einer Modernisierungsrichtlinie und aktive Förderung privater Sanierungsmaßnahmen									
	Entwicklung einer Modernisierungsrichtlinie	15.000	€	-	-	X	X	X		
	aktive Förderung privater Sanierungsmaßnahmen	30.000	€/a	150.000	€	X	X	X	X	
M8	Fortführung und Ergänzung der Leitlinien „nachhaltiges Bauen“ für Investoren	15.000	€	-	-	X	X	X	X	
M9	Vitalisierungsprogramm, Silhouettenreparatur und Aufwertung Gebäudevorflächen									
	Auflegung eines Vitalisierungsprogramms sowie weiterer kommunaler Förderprogramme (Silhouettenreparatur, Aufwertung von Gebäudevorflächen)	30.000	€/a	150.000	€	X	X	X	X	
	Einrichten eines Verfügungsfonds	15.000	€/a	75.000	€	X	X	X	X	
M10	Illuminationskonzept, Beschilderungskonzept, Möblierungskonzept									
	Erabeitung eines Illuminationskonzeptes	40.000	€	-	-	X	X	X	X	
	Erabeitung eines Beschilderungskonzeptes	in M1h enthalten	€	-	-	X	X	X	X	
	Erabeitung eines Möblierungskonzeptes	20.000	€	-	-	X	X	X	X	
M11	Leerstands-/ Vitalisierungsmanagement									
	Einrichten einer Stelle für einen Leerstands-/ Vitalisierungsmanager für die Gesamtstadt Merzig	Kosten derzeit nicht bezifferbar	€	-	-	X	X	X	X	
M12	Fortschreibung Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Merzig	22.015	€	-	-	X				
M13	Umnutzung gewerblicher Leerstände in Wohnraum außerhalb zentraler Versorgungsbereich, Stärkung Gastronomie-Schwerpunkt im Bereich Trierer Straße									
	Auflegung eines Förderprogramms zur Umnutzung von gewerblichen Leerständen in Wohnraum im nördlichen Bereich der ISEK-Gebietskulisse außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs	30.000	€/a	150.000	€		X	X	X	
	Auflegung eines Förderprogramms zur Förderung von gastronomischen Nutzungen im Bereich der Fußgängerzone in der Trierer Straße sowie entlang des Seffersbachs	30.000	€/a	150.000	€		X	X	X	
Gesamtkosten – Sonstige Maßnahmen		**847.015 €**								
Gesamtkosten		**9.097.015 €**								
Davon Gesamtkosten WNE "Merzig Innenstadt (West)" * **		**3.643.265 €**								
Davon Gesamtkosten WNE "Merzig Zentrum" ** **		**5.453.750 €**								

* Bei der Ermittlung der voraussichtlichen Kosten wird davon ausgegangen, dass die Gestaltung nur punktuell bzw. in Teilbereichen erfolgt
** Es wird davon ausgegangen, dass max. 25 % der innerhalb des Gebietes liegenden Gebäude die Beratung in Anspruch nehmen
*** Bei gebietsübergreifenden Maßnahmen wurden die Kosten aufgrund der Flächengröße anteilig mit 1/4 angenommen
**** Bei gebietsübergreifenden Maßnahmen wurden die Kosten aufgrund der Flächengröße anteilig mit 3/4 angenommen

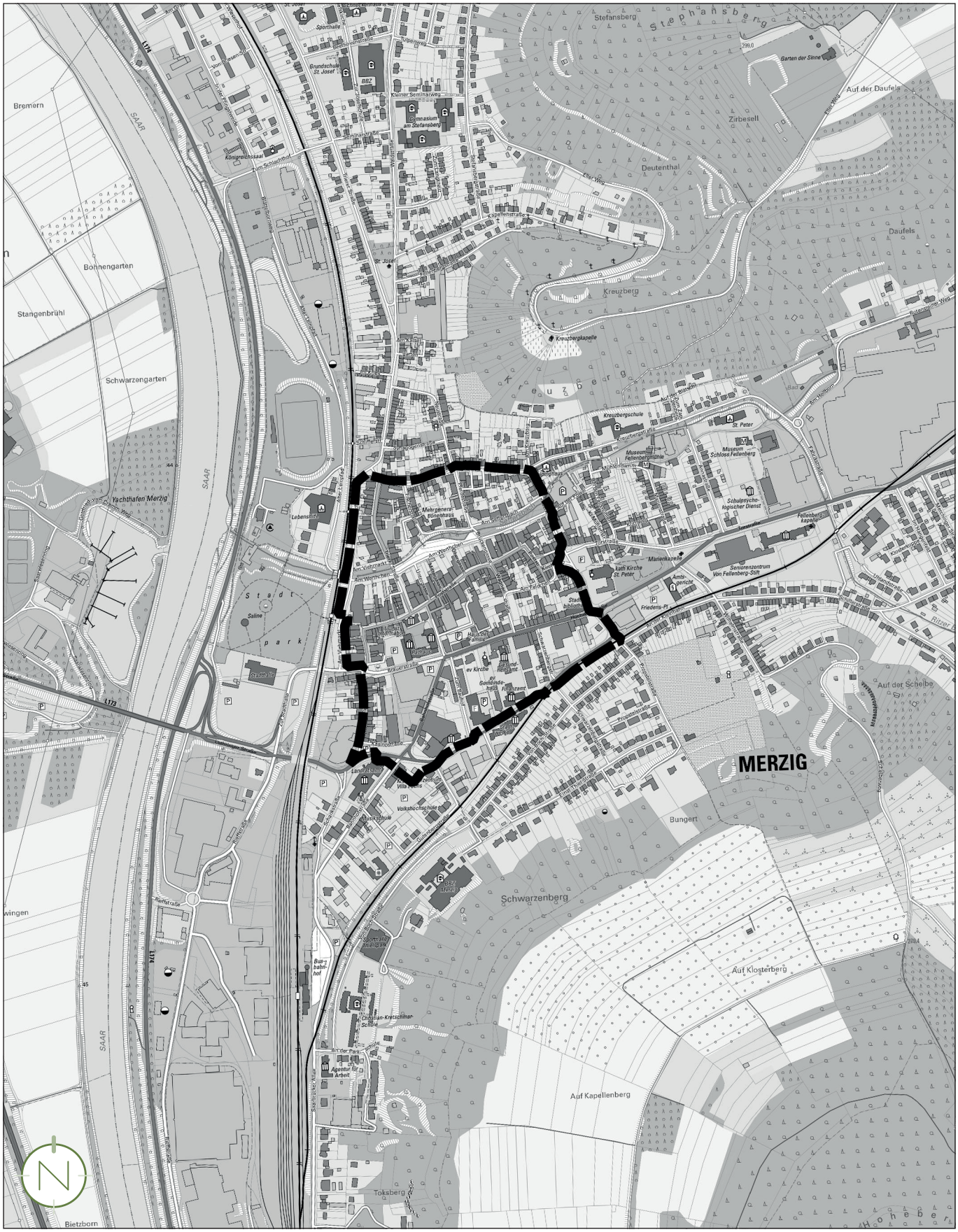
Kostenannahmen:			zzgl. Pauschal 20 % Planungs- und Nebenkosten		zzgl. 19 % MwSt
Höherwertige Platzgestaltung	**500,00**	**€/m2**	**600**	**€/m2**	**714 €/m2**
Platzgestaltung (Standard)	**250,00**	**€/m2**	**300**	**€/m2**	**357 €/m2**
höherwertige Straßenraumgestaltung	**400,00**	**€/m2**	**480**	**€/m2**	**571,2 €/m2**

Lagepläne, o.M.

Geltungsbereich des Untersuchungsgebietes zum ISEK „Erweiterung Innenstadt“ in der Kreisstadt Merzig, Kernstadt



Katastergrundlage: Kreisstadt Merzig; Geobasisdaten, @ LVGL MZG 17/11, ohne Maßstab; Bearbeitung: Kernplan GmbH



Quelle: ZORA, LVGL; Stand: September 2024; Bearbeitung: Kernplan