

## Öffentliche Bekanntmachung

---

Es findet eine Sitzung des Stadtrates statt.

---

**Sitzungstermin:** Montag, 23.06.2025, 17:30 Uhr

**Ort, Raum:** Großer Sitzungssaal des Neuen Rathauses, Brauerstr. 5, 66663 Merzig

---

### Tagesordnung:

#### Öffentlicher Teil

- Eröffnung der Sitzung
- 1 Einwohnerfragestunde
- 2 Information "Sanierungsausgleichsbeträge"
- 3 Wiederholte Bestellung des Geschäftsführers der Stadtwerke Merzig GmbH
- 4 Beschluss zur Ausweisung der Rieffstraße als Nebenzentrum gemäß Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Merzig 2024
- 5 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
- 6 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

- 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 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
- 8 Mitteilungen, Anfragen und Anregungen

Marcus Hoffeld, Oberbürgermeister

2025/0492

Informationsvorlage  
öffentlich



## Information "Sanierungsausgleichsbeträge"

<i>Dienststelle:</i> 322 Friedhofswesen, Ver- und Entsorgung	<i>Datum</i> 05.06.2025
<i>Beteiligte Dienststellen:</i>	

<i>Beratungsfolge</i> Stadtrat (Kenntnisnahme)	Ö / N Ö
---	------------

### Sachverhalt

Das ehemalige Sanierungsgebiet „Stadtmitte Merzig“ wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 16.12.2021 zum 31.12.2021 aufgehoben. Die amtliche Bekanntmachung der Aufhebungssatzung erfolgte am 22.12.2021 auf der Internetseite der Kreisstadt Merzig sowie zur weiteren Information der Öffentlichkeit ebenfalls am 22.12.2021 in „Neues aus Merzig“. Das Sanierungsgebiet bestand von 1978 bis 2021. In dieser Zeit wurden erhebliche Maßnahmen zur Sanierung und Entwicklung, insbesondere der Fußgängerzone, realisiert. Die meisten Maßnahmen wurden durch Bundes- und Landesmittel gefördert.

Nach Abschluss der im Sanierungsgebiet durchgeführten städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen entsteht nach § 154 Baugesetzbuch für alle Grundstücke innerhalb des Sanierungsgebietes die sogenannte Ausgleichsbetragspflicht. Der Ausgleichsbetrag entspricht der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes. Diese Wertsteigerung wurde gutachterlich ermittelt. Gemäß § 154 Abs. 1+3 BauGB ist zahlungspflichtig, wer zum Zeitpunkt der Aufhebung des Sanierungsgebietes (31.12.2021) Eigentümerin oder Eigentümer des jeweiligen Grundstücks war.

Die Kreisstadt Merzig ist nach den Vorschriften des Baugesetzbuches dazu verpflichtet den Ausgleichsbetrag zu erheben. Vor der Erhebung des Ausgleichsbetrags durch Bescheid erhalten die Grundstückseigentümer im Rahmen der Anhörung ihr grundstücksbezogenes Bewertungsgutachten. Im Anschluss haben diese die Möglichkeit, ein persönliches Gespräch mit dem Gutachterteam zu führen, welches für Fragen gerne zur Verfügung stehen wird.

Die beauftragten Gutachter werden in der Sitzung die Thematik erläutern und Nachfragen beantworten. Das zonale Gutachten kann bereits vorab unter folgendem Link abgerufen werden: <https://www.merzig.de/sanierung>

### Anlage/n

Keine



## Wiederholte Bestellung des Geschäftsführers der Stadtwerke Merzig GmbH

<i>Dienststelle:</i> 111 Finanzmanagement	<i>Datum:</i> 27.05.2025
<i>Beteiligte Dienststellen:</i> 11 Finanzen Leitung der Verwaltung	

<i>Beratungsfolge</i>	Ö / N
Hauptausschuss (Vorberatung)	N
Stadtrat (Entscheidung)	Ö

### Beschlussvorschlag

Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, Herrn Daniel Barth nach Ablauf seiner vierten Anstellungsperiode für weitere 5 Jahre zum Geschäftsführer der Stadtwerke Merzig GmbH zu bestellen.

### Sachverhalt

Nach § 7 Abs. 2 und Abs.3 des Gesellschaftsvertrages der Stadtwerke Merzig GmbH hat jeder Gesellschafter das Recht, einen Geschäftsführer zu bestellen, bzw. wiederholt zu bestellen.

Herr Daniel Barth wurde erstmals mit Wirkung zum 18.09.2006 befristet für die Dauer von 5 Jahren zum Geschäftsführer der Stadtwerke Merzig GmbH bestellt. Die erste Dienstzeit in seiner Organfunktion endete zum 17.09.2011, die zweite Dienstzeit endete zum 17.09.2016 und die dritte Dienstzeit zum 17.09.2021. Durch wiederholte Bestellung wurde Herr Barth für weitere 5 Jahre bestellt. Die vierte Dienstzeit endet demnach zum 17.09.2026.

Herr Barth leitet die Stadtwerke GmbH sehr engagiert und erfolgreich.

Die Bestellung soll durch Gesellschafterbeschluss der Beteiligungsgesellschaft der Kreisstadt Merzig mbH bis zum 17.09.2031 erfolgen.

**Anlage/n**  
Keine

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

<i>Dienststelle:</i> 311 Stadtplanung und Umwelt	<i>Datum:</i> 19.05.2025
<i>Beteiligte Dienststellen:</i>	

<i>Beratungsfolge</i>	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 Fachmarktzentrum „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:**

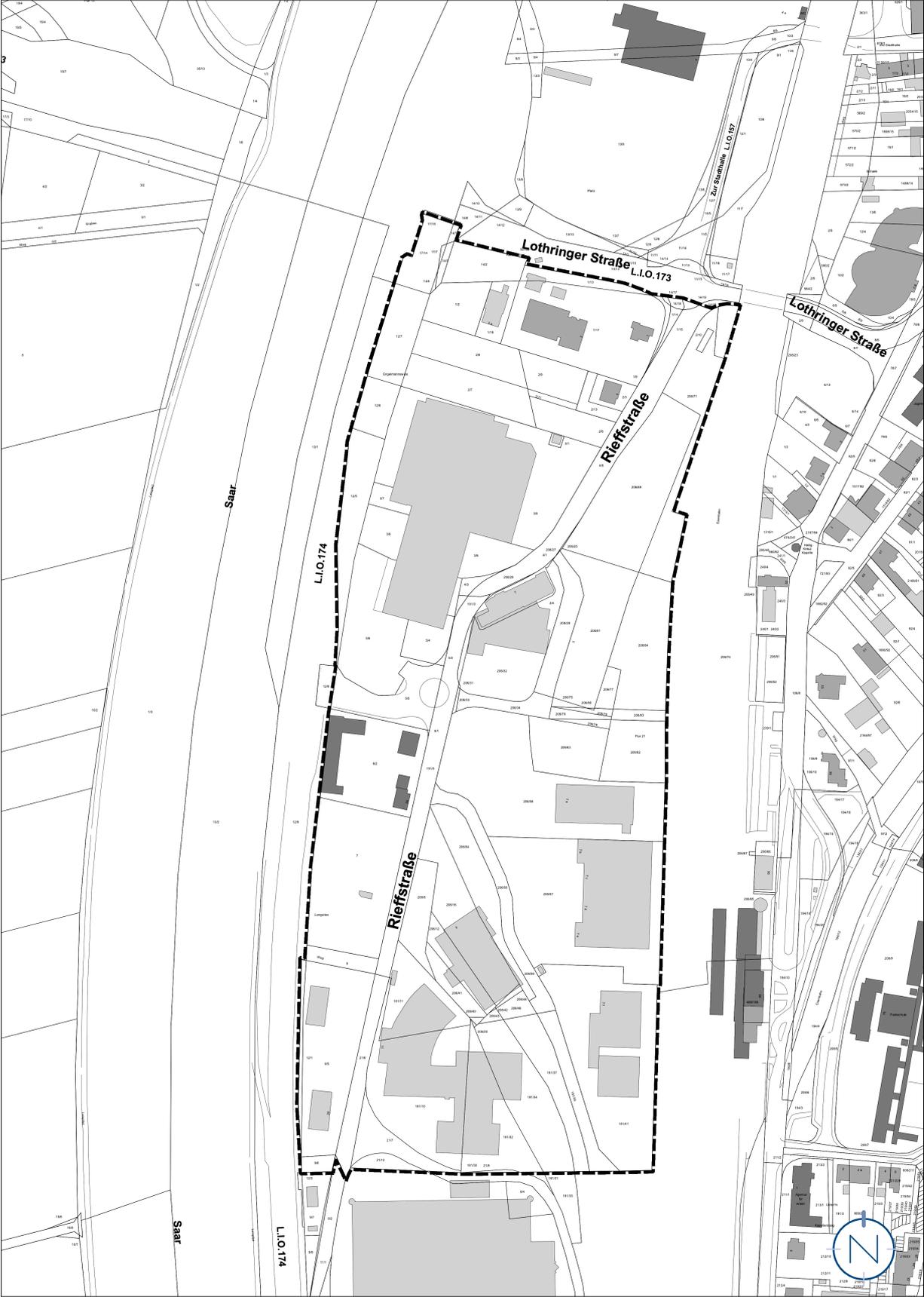
Es treten keine negativen Auswirkungen auf das Klima aus.

**Anlage/n**

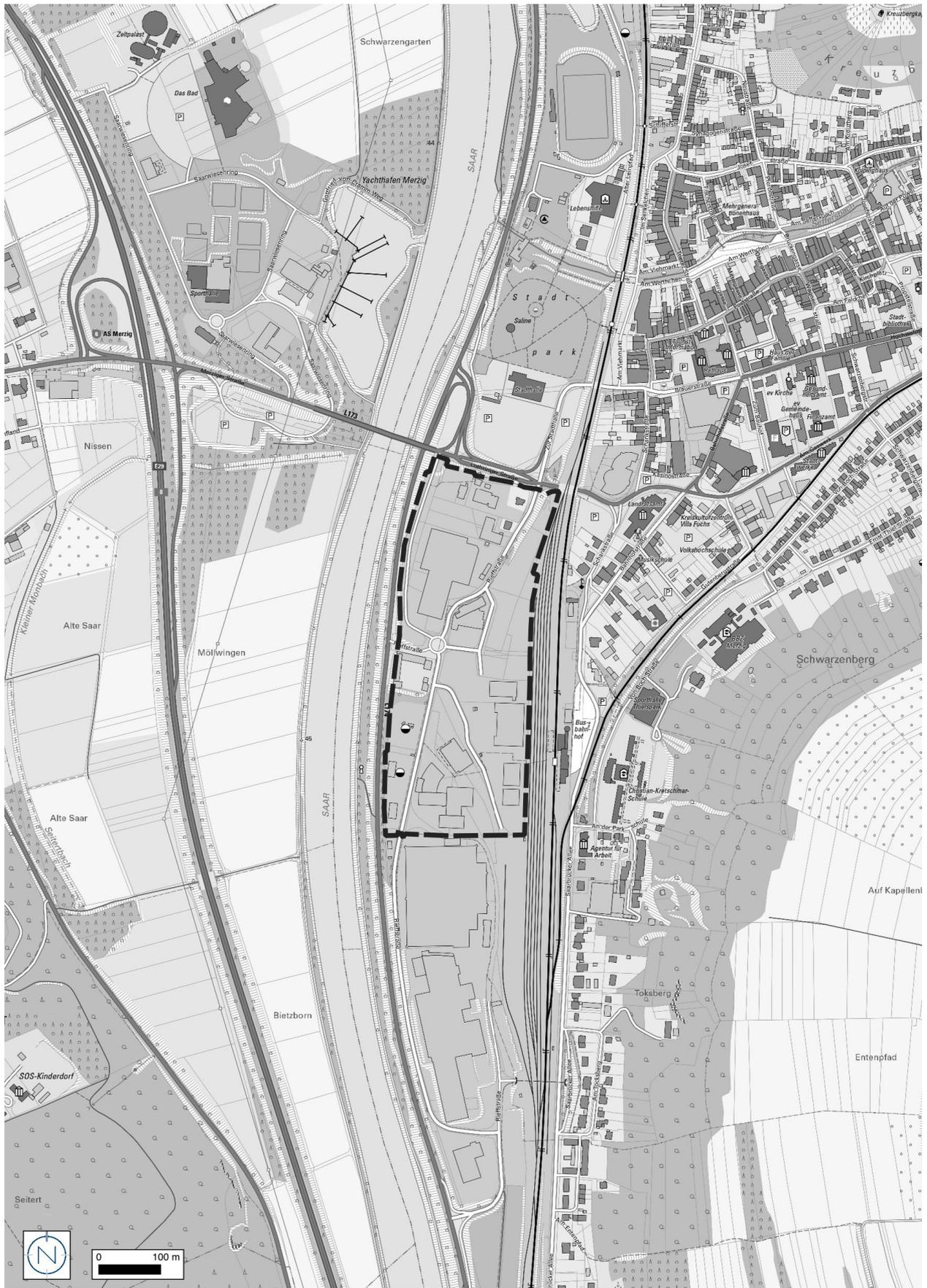
- 1 Lageplan Nebenzentrum (öffentlich)

**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

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

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

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

### Beschlussvorschlag

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

### Sachverhalt

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

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

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

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

**Finanzielle Auswirkungen:**

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

**Auswirkungen auf das Klima:**

Nähere Aussagen hierzu sind aus der Begründung zum Bebauungsplan ersichtlich.

**Anlage/n**

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

Bauleitplanung

Städtebau | Architektur  
Freiraumplanung

Umweltplanung  
Landschaftsplanung

Dienstleistung  
CAD | GIS



## Kreisstadt Merzig

### Bebauungsplan

### „Vollsortimentmarkt Rieffstraße“

### Beschlussvorlage zur Abwägung

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

Bearbeitet im Auftrag der

**Kreisstadt Merzig**

Stand: **23.04.2025**



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

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

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

**16 EVS - ABWASSERWIRTSCHAFT**

Untertürkheimer Straße 21  
66117 Saarbrücken

Schreiben vom 12.06.2024

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

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

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

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

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

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

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

Stellungnahme der Kreisstadt Merzig

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

Daher entsteht keine Betroffenheit des EVS-Abwasseranlagen.

Ein gesonderter Beschluss ist nicht erforderlich.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Kaufkraftbindung und Tragfähigkeit**

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

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

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

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

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

#### **5. Fazit**

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

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

Zielsetzungen der kommunalen und landesplanerischen Entwicklung.

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

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

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

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

#### Beschlussvorschlag:

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

1. Überarbeitung der Festsetzung zum SO wie folgt:

*Zulässige Arten von baulichen Nutzungen:*

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

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

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

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

### **Bodenschutz**

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

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

*Im Bereich der Altlast sind die Vorhaben und Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst nach Abschluss einer Bodensanierungsmaßnahme zulässig, wenn eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen auszuschließen ist oder der Verdacht gutachterlich durch einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz zugelassenen Sachverständigen ausgeräumt ist. Hierzu sind Tiefbaumaßnahmen durch einen Sachverständigen gem. § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz, Sachgebiete 2 - 5 der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung im Saarland / VSU in der derzeit gültigen Fassung (s. [www.resymesa.de](http://www.resymesa.de)) zu begleiten. Gemäß § 4 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung*

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

Der Hinweis des LUA zur Altlastenverdachtsfläche wird zur Kenntnis genommen.

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

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

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

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

### **Gewässerentwicklung und Hochwasserschutz**

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

keine Gefährdungen für die vorgesehenen Nutzungen ausgehen können, oder wenn

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beschlussvorschlag:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Franz-Josef-Röderstraße 17  
66119 Saarbrücken

Schreiben vom 01.07.2024

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

*Grundsatzfragen der Energiepolitik*

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

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

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

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

Stellungnahme der Kreisstadt Merzig

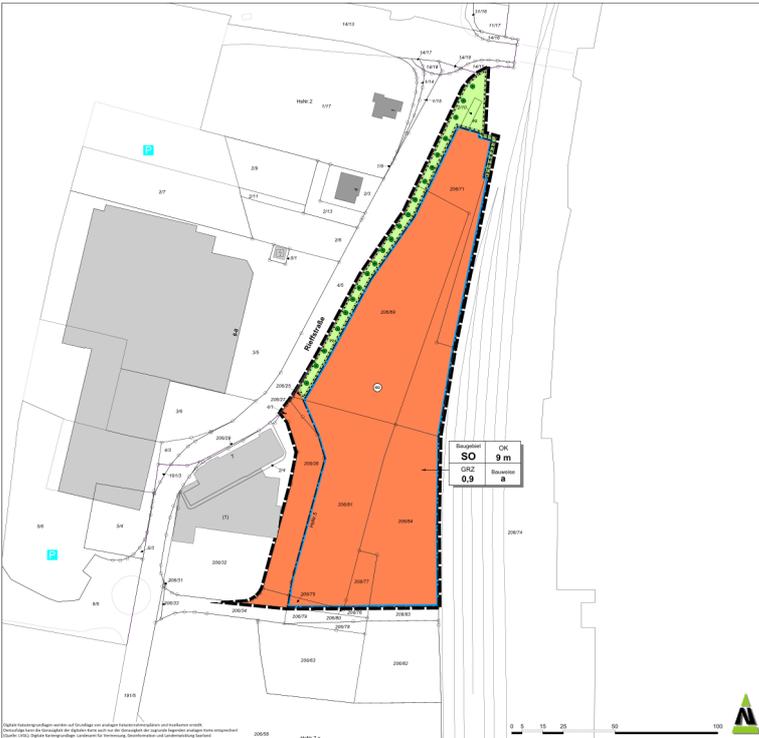
Das Gebäude wird möglich klimaneutral errichtet (Bau im KfW 40 – Standard). Auf dem Dach ist eine PV-Anlage vorgesehen, Ladesäulen für E-Fahrzeuge wird es auf den Stellplatzflächen geben.

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

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

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

Teil A: Planzeichnung



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

Art der baulichen Nutzung (SO), Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,9, OK 9 m), Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Verkehrefflächen, Ein- und Ausfahrbereich.

Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft (9.9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauNVO)

Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Bäume - Erhaltung; Pflanzmaßnahmen; Sonstige Pflanzenzonen; Farblich ergänzende Darstellung für Flächen zum Anpflanzen und Erhalt.

Art der Gebäudebaulichen Nutzung - hohe Grundflächenzahl Bauweise

Teil B: Textteil

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

- 1. Art der baulichen Nutzung (9.9 Abs. 1 Nr. 1 bis BauNVO)
1.1 Sonstiges Sondergebiet: Grundflächen Einhand (§ 11 Abs. 3 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (9.9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
2.2 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
3. Bauweise (9.9 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
4. Überbaubare Grundstücksflächen (9.9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
5. Flächen für Verkehrsflächen, Stellplätze und Garagen (9.9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
6. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (9.9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)
7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (9.9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO)
7.1 Zielvorgabe
7.2 Artenauswahl

Planqualität

- 1. Fläche zum Einplan von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (9.9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO)
2. Bepflanzung/Lebendeisflächen (9.9 Abs. 2 BauNVO)
3. Räumlicher Geltungsbereich (9.9 Abs. 2 BauNVO)

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

- 1. Flächen, deren Boden erheblich mit unverteiltverfügbaren Stoffen belastet sind
2. Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauBodSchV)
3. Vegetationschutz
4. Bodenzug- und Rückholflächen
5. Telekommunikationsnetze
6. Denkmalschutz

Hinweise

- 1. Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauBodSchV)
2. Vegetationschutz
3. Bodenzug- und Rückholflächen
4. Telekommunikationsnetze
5. Denkmalschutz

Gesetzliche Grundlagen

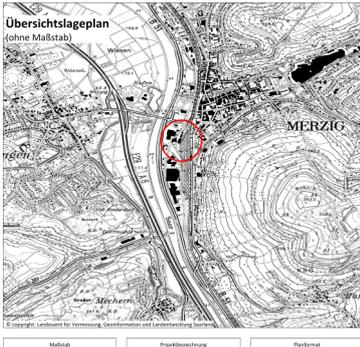
- Bund: Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BauoG), Bauplanungsrecht vom 30. November 2017 (BauNVO), Bauordnungsrecht vom 22. März 2013 (BauZVO)
Land: Saarländerisches Landesplanungsgesetz (LPLG), Gesetz Nr. 1133 vom 18. November 2010 (AMtS. 1. 3. 2010), Baugesetzbuch vom 1. November 2017 (BauGB), Bauordnungsrecht vom 22. März 2013 (BauZVO), Bauordnungsrecht vom 22. März 2013 (BauZVO), Bauordnungsrecht vom 22. März 2013 (BauZVO)

Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bauordnungsverordnung vom 22. März 2013 (BauZVO)
Verordnung über die Ausarbeitung der Baulinien und die Darstellung des Planschnitts (Planzeichenerläuterung) vom 18. Dezember 1990 (BauNVO)
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (BauoG) vom 22. März 2013 (BauoG)
Gesetz über die Ausarbeitung der Baulinien und die Darstellung des Planschnitts (Planzeichenerläuterung) vom 18. Dezember 1990 (BauNVO)
Gesetz über die Ausarbeitung der Baulinien und die Darstellung des Planschnitts (Planzeichenerläuterung) vom 18. Dezember 1990 (BauNVO)

Verfahrensvermerke

Aufhebungsbeschluss: Der Rat der Kreisstadt Merzig hat in seiner Sitzung am...
Satzungsbeschluss: Der Bebauungsplan "Vollsortimentmarkt Rieffstraße" wurde in der öffentlichen Sitzung am...
Anfertigung: Das Gutachten des Bebauungsplan "Vollsortimentmarkt Rieffstraße" wird hiermit ausgestellt.

Beitragverpflichtung: Die folgende Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom...
Anfertigung: Das Gutachten des Bebauungsplan "Vollsortimentmarkt Rieffstraße" wird hiermit ausgestellt.



Scale and orientation table with scale 1:1000, north arrow, and orientation labels.

Kreisstadt Merzig
Bebauungsplan "Vollsortimentmarkt Rieffstraße"
Entwurf: 23.04.2025
Besetzung: Dipl.-Geogr. Th. Eisenhuth

Bauleitplanung

Städtebau | Architektur  
Freiraumplanung

Umweltplanung  
Landschaftsplanung

Dienstleistung  
CAD | GIS



## Bebauungsplan „Vollsortimentmarkt Rieffstraße“

### Begründung

Verfahrensstand:

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



## **Bebauungsplan „Vollsortimentmarkt Rieffstraße“**

Bearbeitet im Auftrag der

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

Haagstraße 6  
66679 Losheim am See

In Zusammenarbeit mit der

### **Kreisstadt Merzig**

Brauerstraße 5  
66663 Merzig



Verfahrensbetreuung:

### **ARGUS CONCEPT**

Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH  
Gerberstraße 25  
66424 Homburg / Saar



Tel.: 06841 / 95932-70

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

Projektleitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

Projektbearbeitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

Stand: **23.04.2025**

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

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



## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

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

## 1 VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG

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

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

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

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

### 1.1 ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG

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

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

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

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

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

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

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

### **1.1.2 Änderung bestehender Bebauungspläne**

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

## **1.2 GRÜNDE FÜR DIE STANDORTWAHL**

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

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

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

### **1.2.2 Günstige Verkehrserschließung**

Das Plangebiet profitiert von einer optimalen Verkehrsanbindung:

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

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

### **1.2.3 Flächenverfügbarkeit und Planungssicherheit**

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

## 2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 3 VERWENDETE FACHGUTACHTEN

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

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

## 4 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

### 4.1 LAGE DES PLANGEBIETS, TOPOGRAPHIE

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

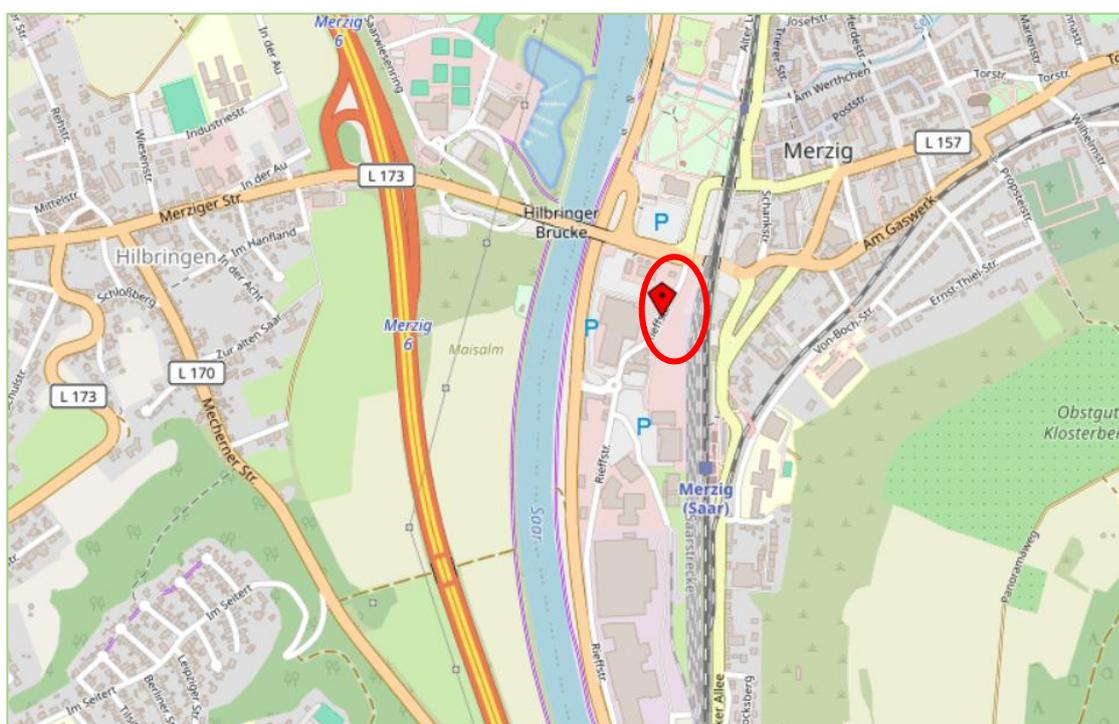


Abbildung 1: Lage im Raum (Quelle: Openstreetmap.org)

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

### 4.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vollsortimentmarkt Rieffstraße“ umfasst die Parzellen

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

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

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

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

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

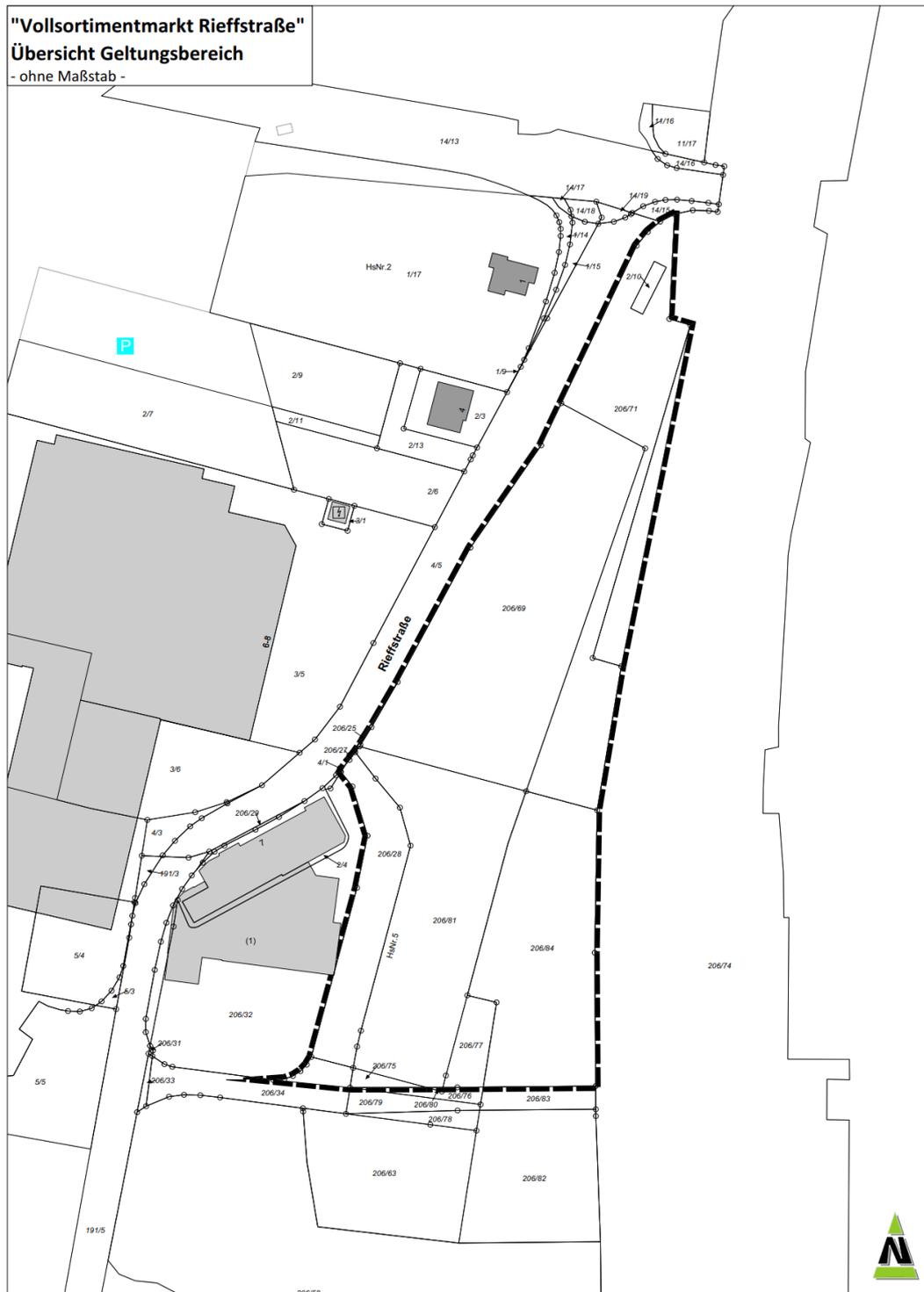


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vollsortimentmarkt Rieffstraße“

#### 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 Brombeergebüsch zusammen. Im nördlichen Abschnitt besteht bereits ein geschotterter Zufahrtsweg.

### 1.8.3 Sonstiges Gebüsch

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



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

### 3.1 Vollversiegelte Flächen

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

### 3.2 Teilversiegelte Flächen

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

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



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

### 3.6 Ruderalflächen

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

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



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

### Angrenzende Biotypen

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

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

## 5 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

### 5.1 VORGABEN DER RAUMORDNUNG

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

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

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

- die Festlegung von Zielen für die Wohnsiedlungstätigkeit,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Zielerfüllung: Ja – funktionale Einfügung ist gewährleistet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

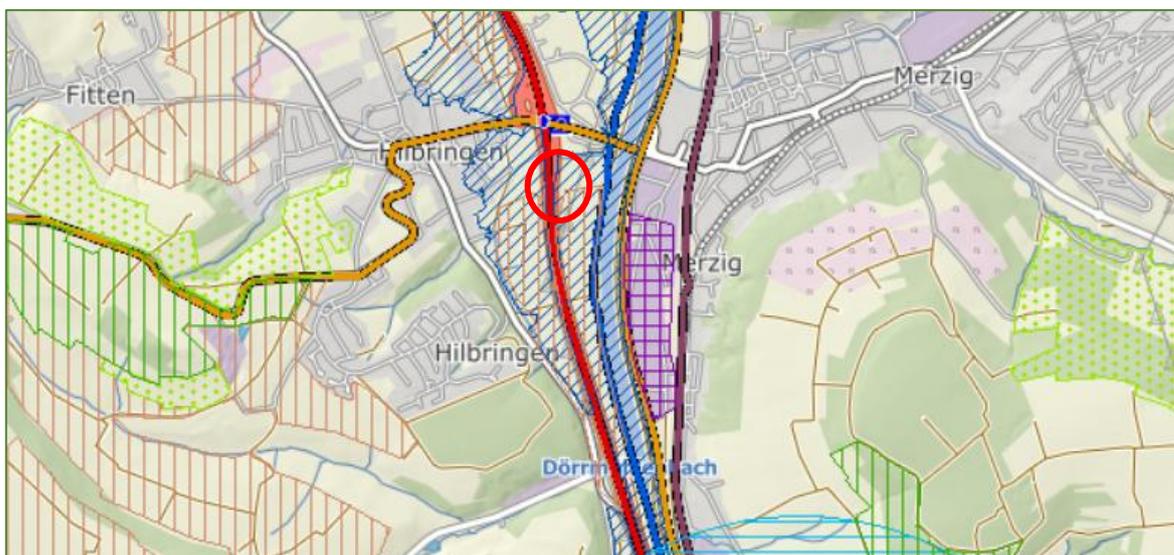


Abbildung 6 : LEP Umwelt (Auszug)

#### **5.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

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

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

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

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

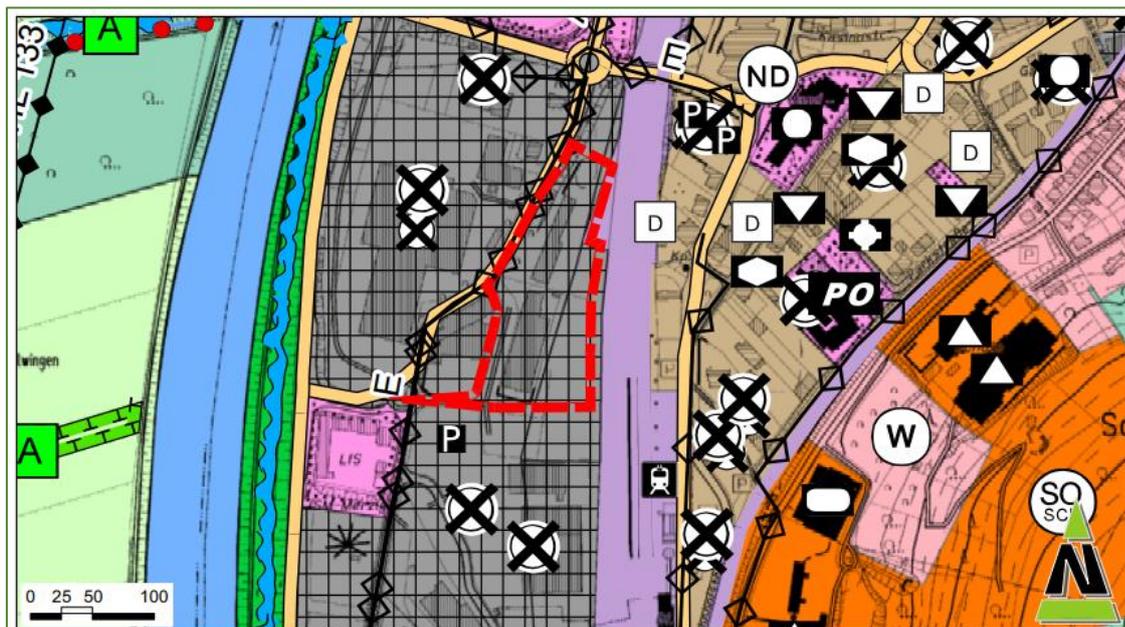


Abbildung 7: Bisherige Darstellung des FNP

## 6 PLANFESTSETZUNGEN

### 6.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG / BODENNUTZUNG

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

Zulässige Arten von baulichen Nutzungen:

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

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

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

### **Erklärung / Begründung**

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

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

*„Einkaufszentren,*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

### 6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

#### Festsetzung

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

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

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

mitzurechnen.

#### Erklärung / Begründung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Festsetzung**

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

OK = 9,0 m

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

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

### **Erklärung / Begründung**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Festsetzung**

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

#### **Erklärung / Begründung**

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

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

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

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

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

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

#### **Festsetzung**

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

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

#### **Erklärung / Begründung**

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

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

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

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

## 6.5 VERKEHR

### 6.5.1 Verkehrliche Konzeption

#### Verkehrsanbindung des Plangebietes

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

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

#### Ruhender Verkehr

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

#### ÖPNV

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

#### Fußläufige Anbindung

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

### 6.5.2 Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption

Für den Themenbereich Verkehr trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

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

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

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

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

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

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

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für das Sondergebiet ein Ein- und 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 m<sup>3</sup>. Die offene Baumscheibe einer überbauten Baumgrube ist mindestens 6 m<sup>2</sup> groß (Innenmaß, gemessen zwischen Betonrückenstützen Bordstein), unbefestigt und ohne Verdichtungen.

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

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

## **P2: Randeingrünung**

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

## **Dachbegrünung**

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

## **Fassadenbegrünung**

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

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

### Pflanzliste Gehölze

- Schlehe (*Prunus spinosa*)

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

#### Pflanzqualität

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

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

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

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

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

#### **Erklärung / Begründung**

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

#### **Förderung der Biodiversität**

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

#### **Verbesserung des Mikroklimas**

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

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

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

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

### **Nachhaltige Entwicklung**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Erklärung / Begründung**

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

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

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

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

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

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

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

## 6.9 HINWEISE

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

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

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

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

### **6.9.2 Vegetationsschutz**

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

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

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

### **6.9.4 Telekommunikationslinien**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

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

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

### **6.9.5 Denkmalschutz**

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

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

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

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

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

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

## 7.1 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Boden

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

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

### **Wasser**

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

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

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

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

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

### **Klima / Luft**

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

### **Arten und Biotope**

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

#### Ergebnisse der Habitatpotenzialanalyse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Vermeidung von negativen Umverteilungseffekten**

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

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

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

### **Fazit**

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

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

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

### **Schaffung neuer Arbeitsplätze**

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

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

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

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

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

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

### **Indirekte Beschäftigungseffekte**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Verkehrsaufkommen und Verträglichkeit**

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

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

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

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

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

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

#### **Fazit:**

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

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

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

### 7.2 GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS

Die Gewichtung des Abwägungsmaterials erfolgt zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses.

### 7.3 FAZIT

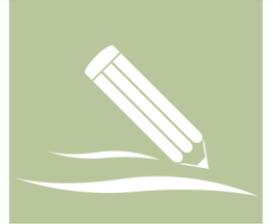
Ein Fazit wird zum Abschluss der Bauleitplan-Verfahren gezogen.

Bauleitplanung

Städtebau | Architektur  
Freiraumplanung

Umweltplanung  
Landschaftsplanung

Dienstleistung  
CAD | GIS



## Bebauungsplan „Vollsortimentmarkt Rieffstraße“

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

Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung





## 1 EINLEITUNG / PLANUNGSANLASS

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

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

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

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

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

Die beabsichtigte Ansiedlung sieht eine Gesamtverkaufsfläche von rund 3.250 m<sup>2</sup> vor, bestehend aus einem 2.500 m<sup>2</sup> großen Lebensmittelvollsortimenter und einem ergänzenden Fachmarkt mit rund 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Damit handelt es sich gemäß Nr. 18.6.1 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) 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 UVP erfolgt die UVP-Vorprüfung nach den Maßgaben des Baugesetzbuches (BauGB) unter Anwendung des Kriterienkatalogs der Anlage 2 zum BauGB. Dabei sind insbesondere folgende Aspekte zu prüfen:

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

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

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

## 2 PRÜFUNGSSCHEMA GEMÄß ANLAGE 2 BAUGB

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Klima / Luft**

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

#### **Arten und Biotop**

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

#### Ergebnisse der Habitatpotenzialanalyse

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

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

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

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

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

### 3 ZUSAMMENFASSUNG

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



MILVUS GmbH, Jahnstraße 9, D-66701 Beckingen

Fundus Immobilien GmbH

Haagstraße 6  
66679 Losheim am See

**Bearbeiter:** Philip Birringer  
**E-Mail:** [birringer@milvus.de](mailto:birringer@milvus.de)  
**Datum:** 08.11.2024

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

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

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



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



# MILVUS GmbH

## Planungsbüro

Telefon:  
E-Mail:  
Web:

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

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

DE137874003  
LU29840779



Abbildung 1: Südöstlicher Teil des Plangebietes



Abbildung 2: Blick auf den südwestlichen Teil des Plangebietes



# MILVUS GmbH

## Planungsbüro

Telefon:  
E-Mail:  
Web:

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

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

DE137874003  
LU29840779



Abbildung 3: Zentrum des Plangebietes



Abbildung 4: Mittig verlaufender Schotterweg mit randlichen Gebüschstrukturen



# MILVUS GmbH

## Planungsbüro

Telefon:  
E-Mail:  
Web:

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

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

DE137874003  
LU29840779



Abbildung 5: Aufschüttung aus Schotter und Split im Südosten



Abbildung 6: Schutthaufen im Süden



# MILVUS GmbH

## Planungsbüro

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

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

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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen,

Philip Birringer



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

## **Auswirkungsanalyse**

**Aktualisierte Fassung**

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

Saarbrücken, 21.01.2025

## Inhalt

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

---

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

---

# 1 Hintergrund, Aufgabenstellung und Methodik

## 1.1 Hintergrund

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

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

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

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

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

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

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

---

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

## 1.2 Aufgabenstellung

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

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

## 1.3 Untersuchungsgebiet

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

## 1.4 Aufbau, Methoden und Annahmen

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

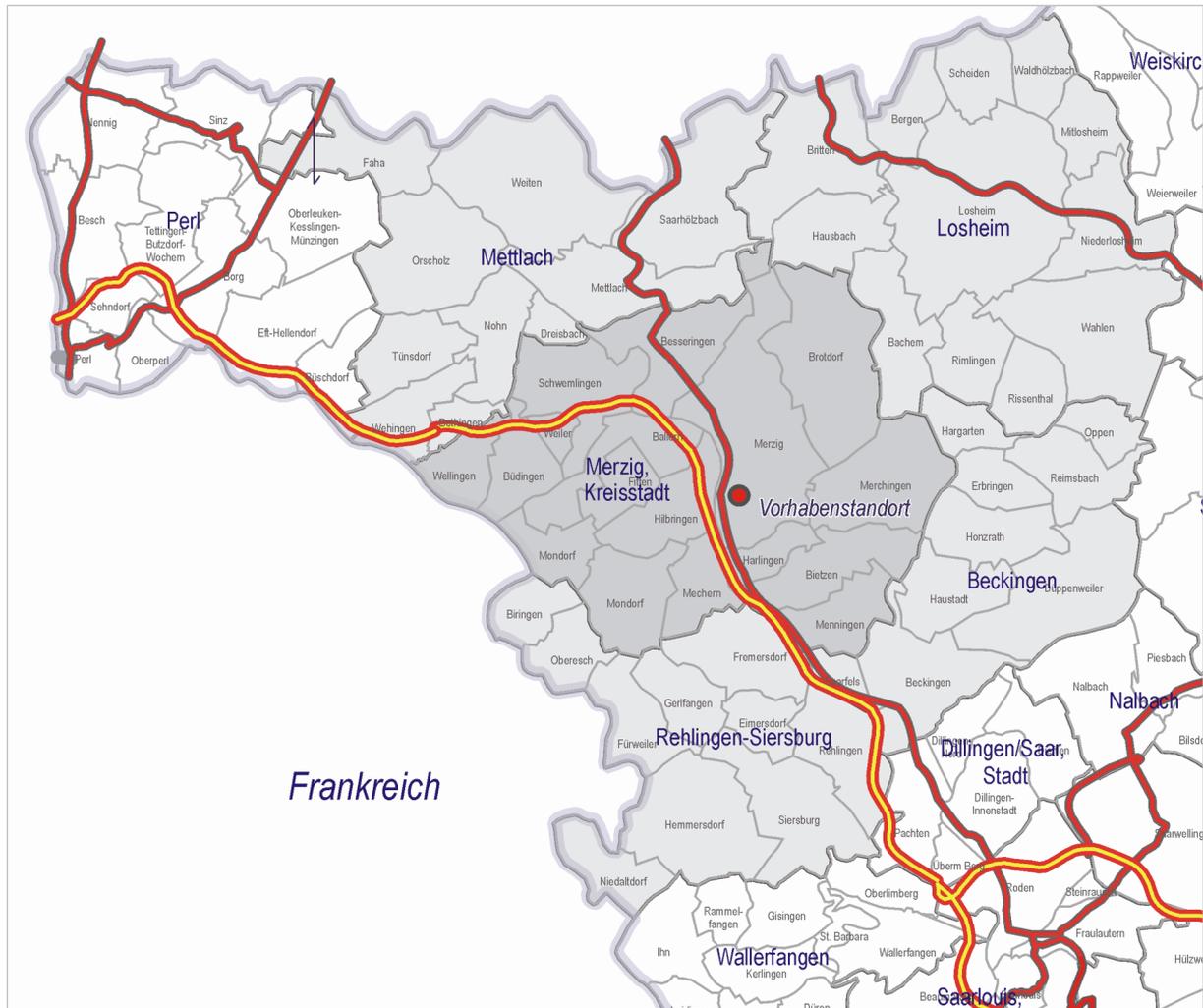
Kapitel 2 umfasst nach einer deskriptiven Darstellung der relevanten **Rahmendaten** die **Beschreibung des Vorhabens** anhand von Angaben des Vorhabenträgers zur Sortimentsstruktur der geplanten Märkte und zu den geplanten Verkaufsflächen in den zwei betrachteten Szenarien.

---

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

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

---

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

Entwurf: isoplan-Marktforschung 01/2025

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

---

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

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

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

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

mit  $U_i$  = Umsatz des Wettbewerbers  $i$

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 1.5 Berücksichtigte Fachbeiträge und Konzepte

Als Grundlage der Begutachtung wurden folgende Fachbeiträge und Konzepte herangezogen:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2 Rahmendaten des Vorhabens

### 2.1 Bestandssituation im Umfeld des Standorts

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

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

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

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

Quelle: Eigene Erhebung 01/2025, Verkaufsflächen geschätzt

Abbildung 2: Nutzungen im Fachmarktzentrum Rieffstraße



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

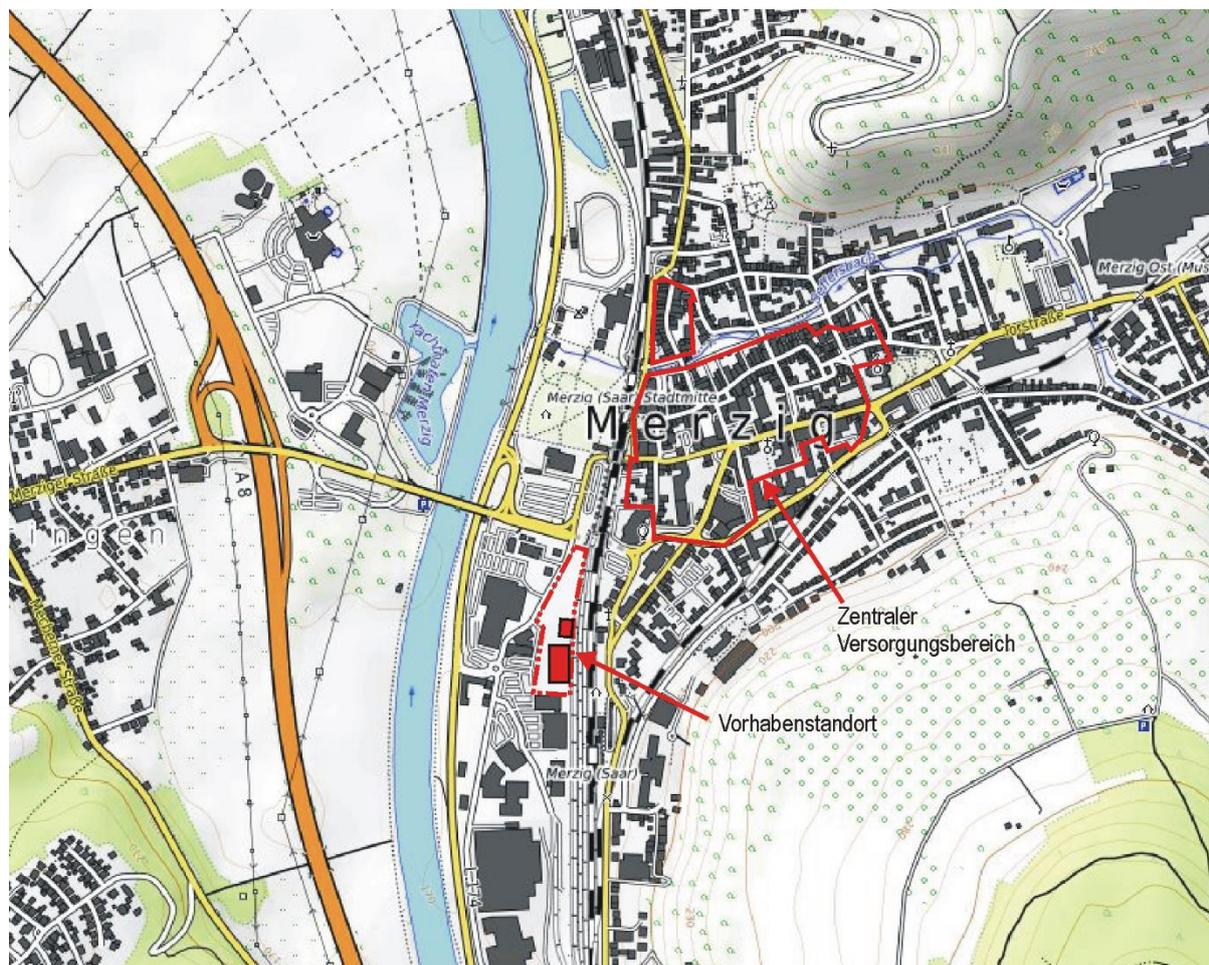
## 2.2 Erreichbarkeit

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

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

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

**Abbildung 3: Verkehrliche Erreichbarkeit des Vorhabenstandorts**



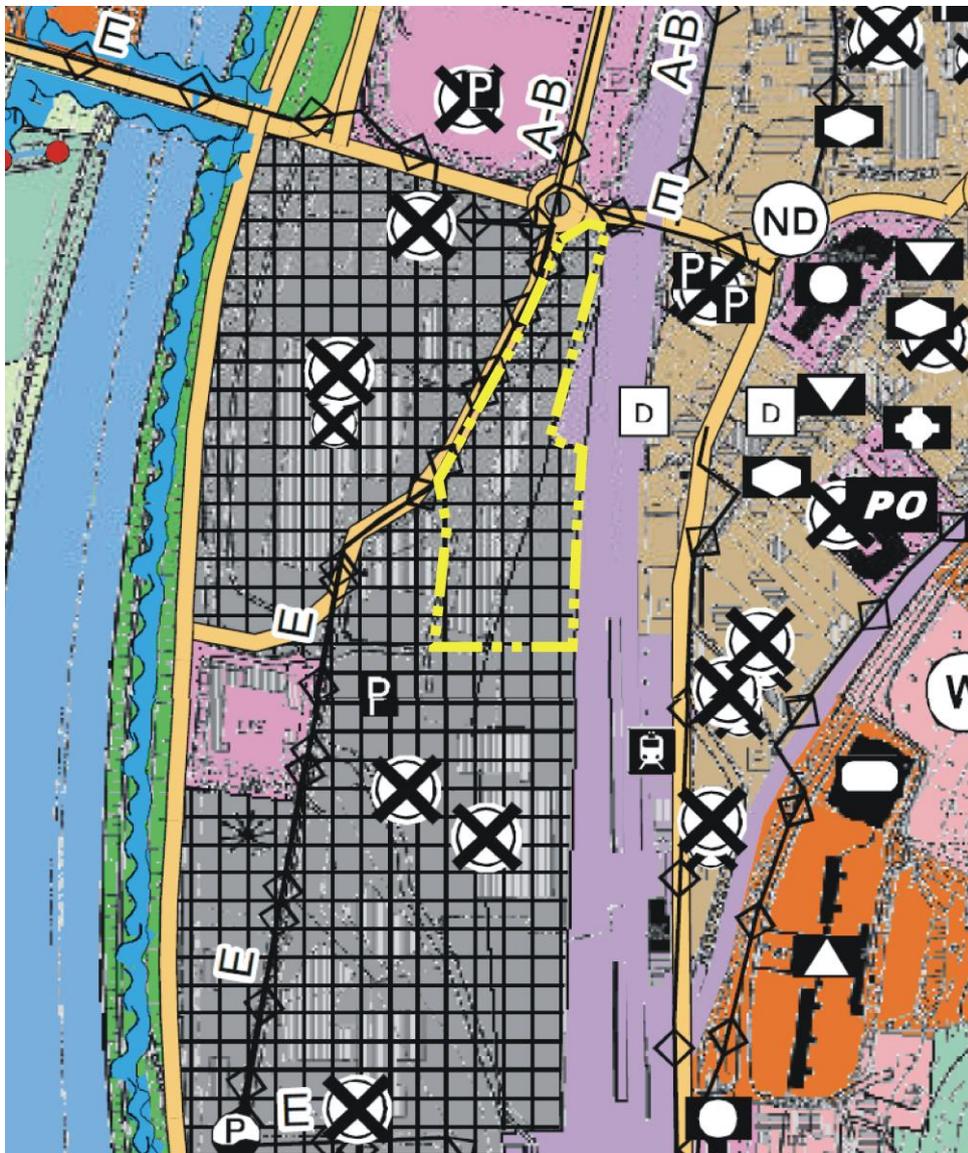
Quelle: ZVB: imtargis 2024, S. 40; Vorhabenstandort: Fundus Immobilien GmbH; Hintergrundkarte:  
Daten: © [OpenStreetMap](#)-Mitwirkende, [SRTM](#) | Kartendarstellung: © [OpenTopoMap](#) (CC-BY-SA)

## 2.3 Aussagen der Bauleitplanung

### Flächennutzungsplan

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

Abbildung 4: Flächennutzungsplan der Stadt Merzig (Ausschnitt)



Quelle: Flächennutzungsplan der Stadt Merzig

Plangrundstück durch isoplan-Marktforschung ergänzt: gelb gestrichelte Abgrenzung

## Bebauungsplan

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

Der Bebauungsplan weist zwei Sondergebiete aus:

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

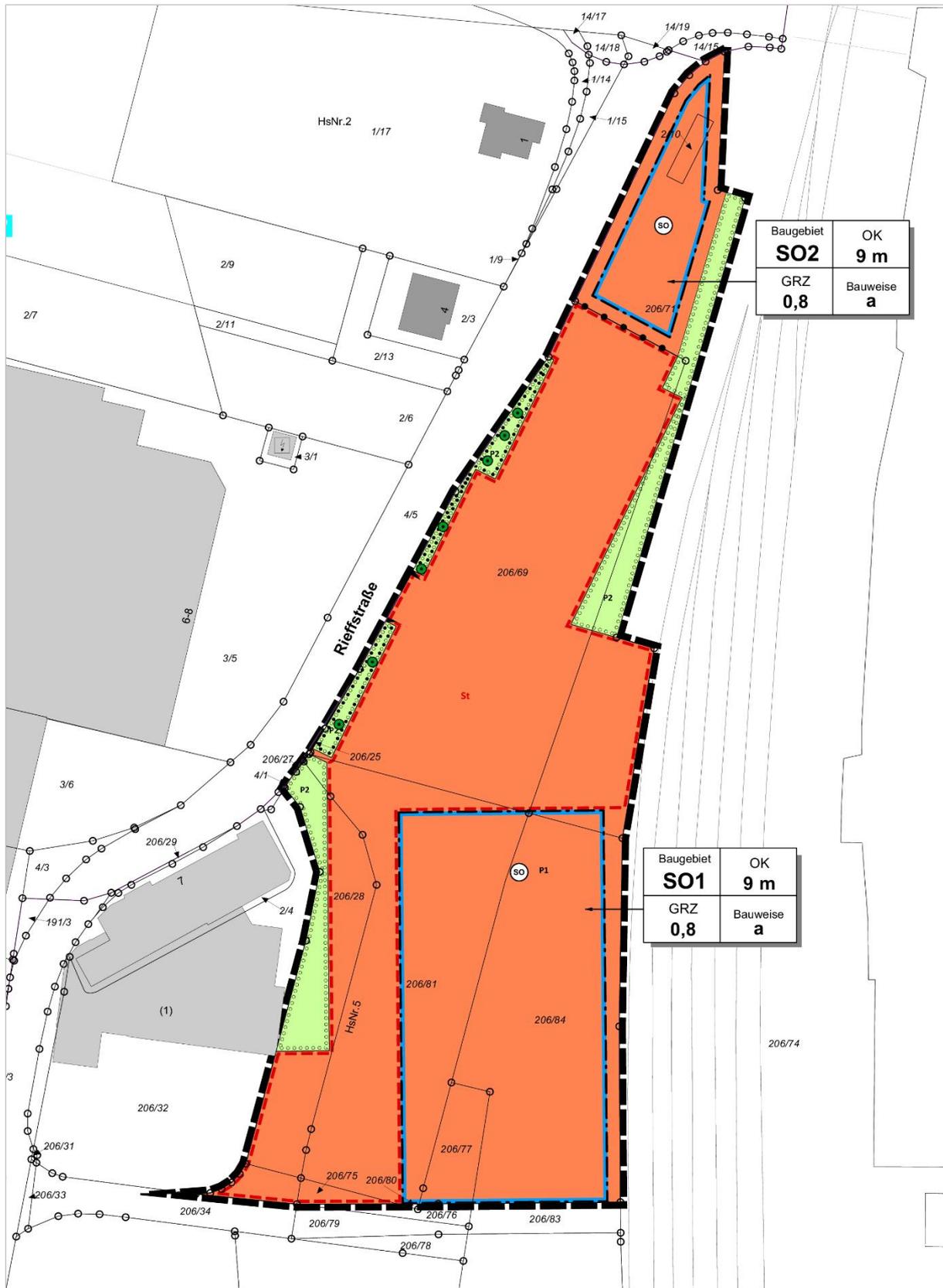
Der B-Plan-Entwurf beschränkt das Warensortiment im SO 1 im Wesentlichen auf Waren des täglichen Bedarfs aus folgenden Sortimentsbereichen:

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

---

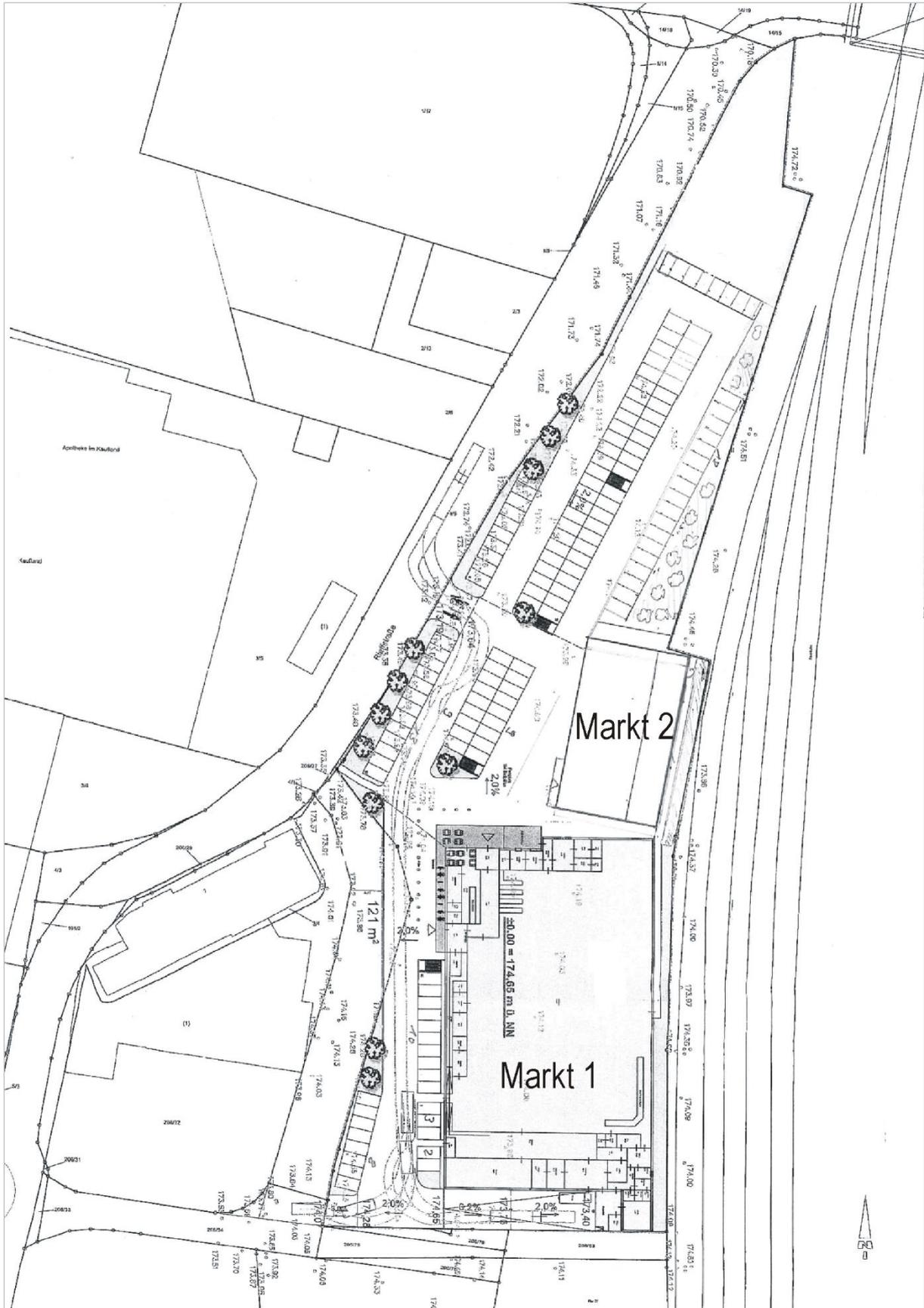
<sup>7</sup> Quelle: ARGUS-CONCEPT: Kreisstadt Merzig, Bebauungsplan "Vollsortimentmarkt Rieffstraße", Vorentwurf - Scoping vom 25.04.2024

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

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

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

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

## 2.4 Beschreibung der Einzelhandelsvorhaben

### Geplante Verkaufsflächen

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

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

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

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

### Vertriebsform und Sortimentsstruktur

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Zu erwartender Umsatz

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3 Landesplanerische und regionalbedeutsame Vorgaben

#### 3.1 Landesentwicklungsplan

##### Zentralörtliche Hierarchie

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

Abbildung 7: Zentralörtliche Gliederung des Saarlandes



© 01/2025  
isoplan  
:marktforschung

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

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

## Zentralörtliche Versorgungsaufgabe

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

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

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

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

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

---

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

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

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

<sup>14</sup> ebenda

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

## Ziele der Landesplanung für großflächigen Einzelhandel

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

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

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

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

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

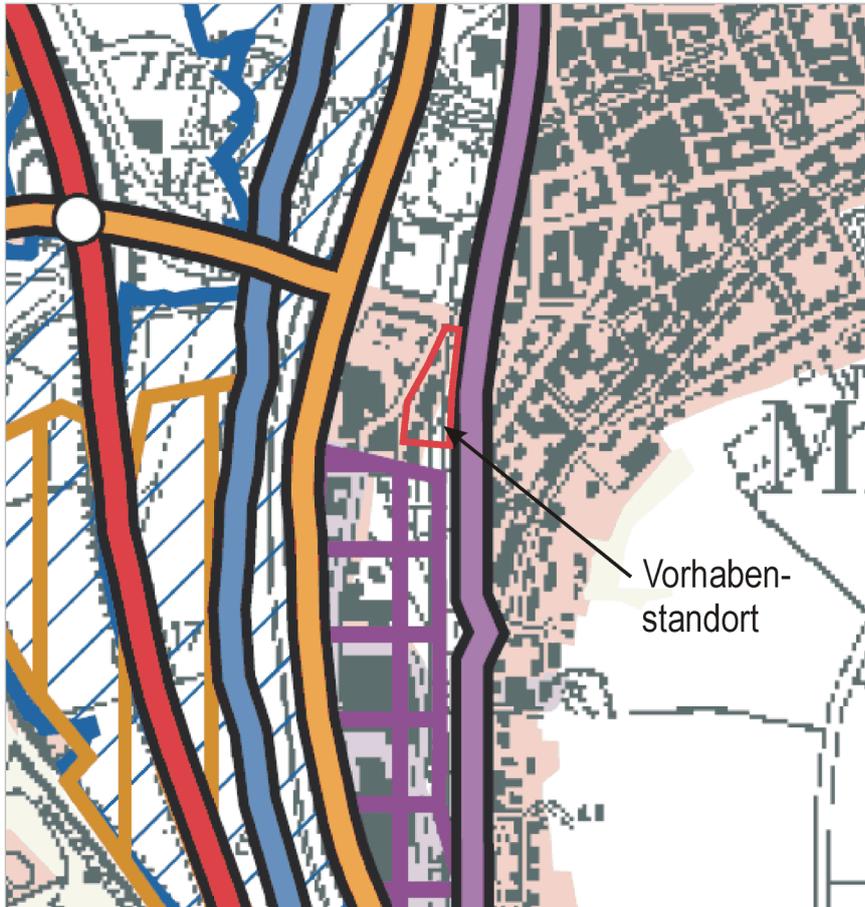
Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen die Funktionsfähigkeit der anderen zentralen Orte nicht beeinträchtigen (*Beeinträchtigungsverbot*, Ziffer 45).

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

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

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

Abbildung 8: LEP, Teilabschnitt Umwelt (Ausschnitt)



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

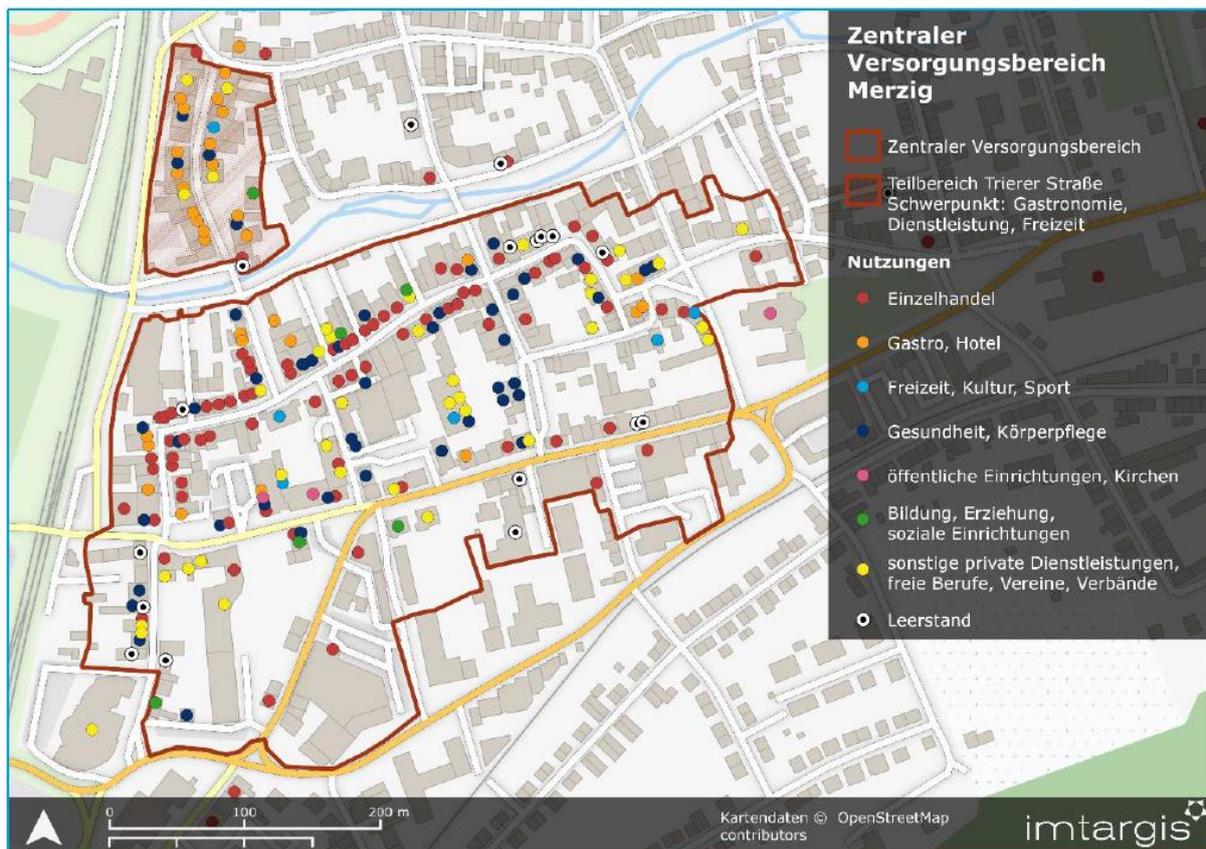
### 3.2 Kommunales Einzelhandelskonzept

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

#### Hauptzentrum: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Merzig

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

Abbildung 9: Zentraler Versorgungsbereich Merzig Innenstadt



Quelle: imtargis 2024, S. 40

#### Versorgungsbereiche Lebensmittel-Nahversorgung

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

der Bevölkerung und der funktionalen Ergänzung des Zentralen Versorgungsbereichs.

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

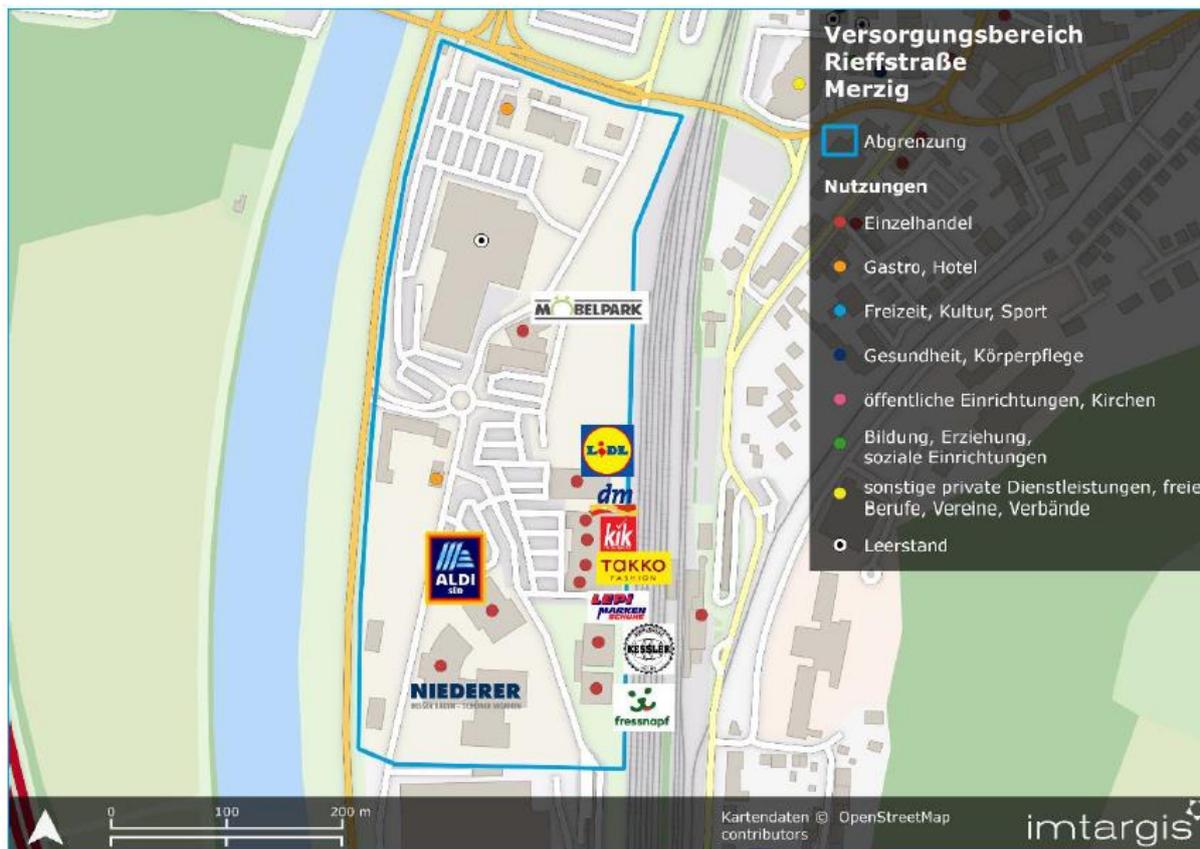
Der sowohl fußläufig als auch mit dem ÖPNV und dem MIV sehr gut erreichbare Standort ist durch mittel- und großflächige Anbieter geprägt, die sowohl Waren des periodischen Bedarfs anbieten (Aldi, Lidl, dm, Getränkemarkt, ehemals auch Kaufland), als auch des aperiodischen Bedarfs mit zentrenrelevanten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

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

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

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

Abbildung 10: Ergänzungsstandort Rieffstraße



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

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

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

### 3.3 Kommunale Einzelhandelsstrategie Handel 3.0

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

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

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

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

---

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

## 4 Absatzwirtschaftliche Rahmenbedingungen

### 4.1 Nachfrageseite: Bevölkerung

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4.2 Nachfrageseite: Kaufkraft

### Status Quo

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

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

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

**Tabelle 5: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen**

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

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

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

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

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

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

### **Voraussichtliche Entwicklung der Kaufkraft**

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

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

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

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

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

---

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

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

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

### 4.3 Angebotsseite: Kreisstadt Merzig

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

### Bewertung der Einzelhandelsausstattung

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

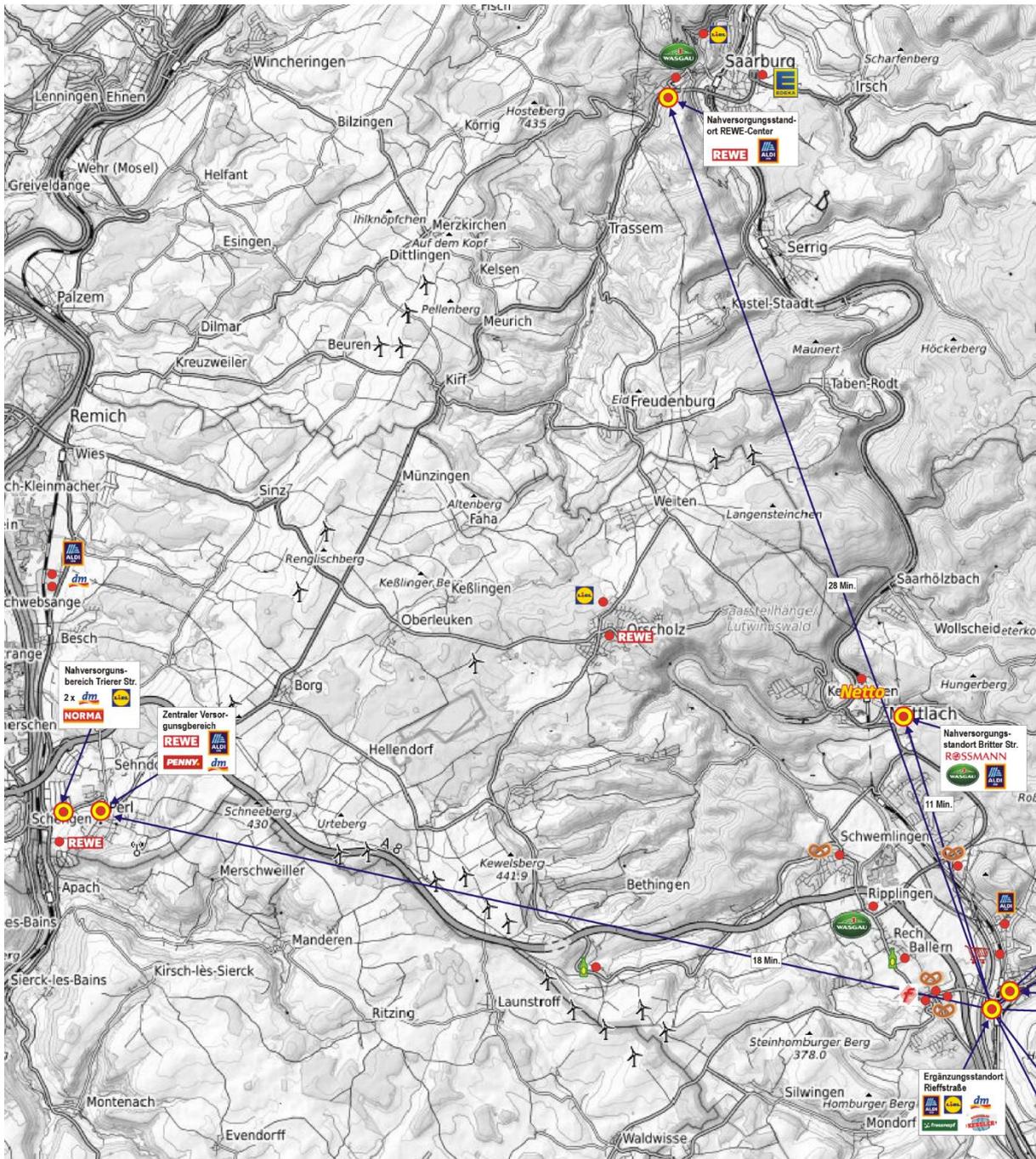
Für ein Mittelzentrum wäre aufgrund seines mittelzentralen Versorgungsauftrags, der auch Teile der Waren des täglichen und periodischen Bedarfs umfasst, eine Kaufkraftbindungsquote von über 100 % zu erwarten. Die Versorgungslücke sollen die an der Rieffstraße geplanten Nahversorgungsmärkte zumindest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

## 4.4 Wettbewerber im Umland

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

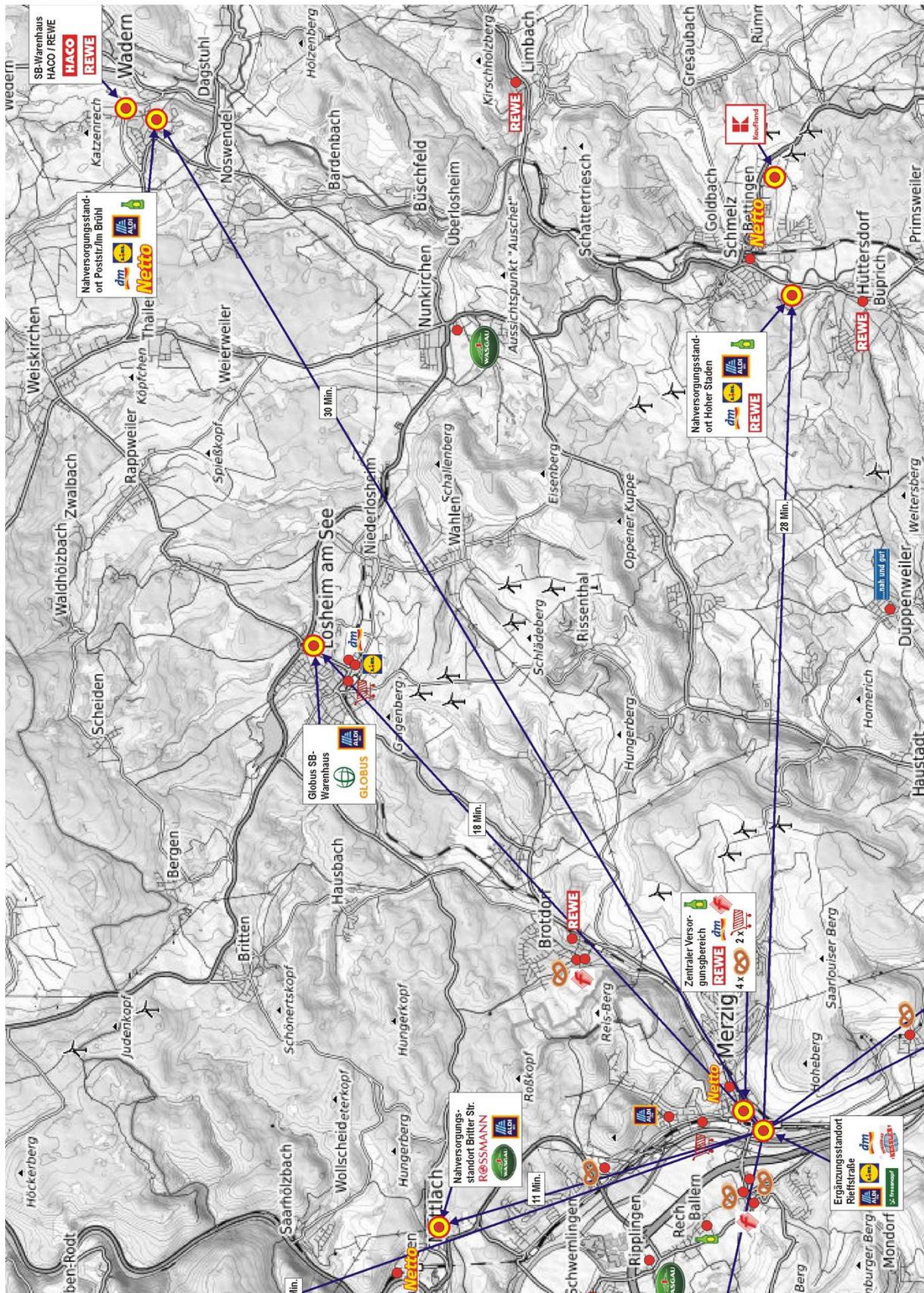
Im Südosten von Merzig ist die Wettbewerberdichte entlang der Saarschiene am höchsten. Nach Nordosten und vor allem nach Nordwesten sinkt mit der geringeren Besiedlungsdichte auch die Wettbewerberdichte. Am dünnsten sind die angrenzenden Bereiche in Frankreich besiedelt; hier konnten in vertretbarer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

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



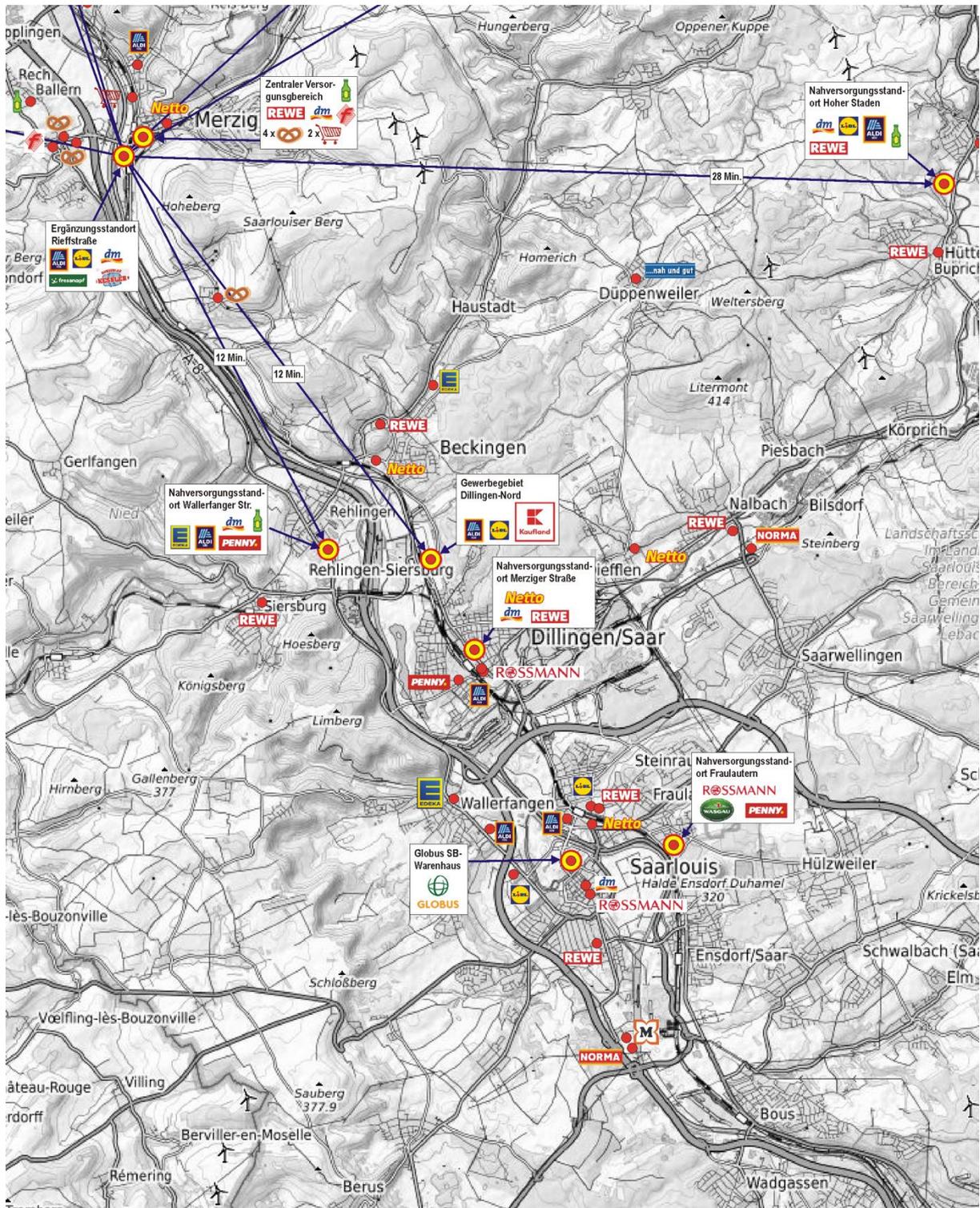
Quelle: Eigene Erhebung isoplan-Marktforschung 01/2025. Kartendaten: © [OpenStreetMap](#)-Mitwirkende, [SRTM](#) | Kartendarstellung: © [OpenTopoMap](#) (CC-BY-SA)

Abbildung 12: Wettbewerber des geplanten Lebensmittelmarktes im Nordosten des Untersuchungsraums



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

Abbildung 13: Wettbewerber des geplanten Lebensmittelmarktes im Südosten des Untersuchungsraums



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

## 4.5 Kaufkraftbindung und Tragfähigkeit des Vorhabens

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4.6 Einzugsbereich des Vorhabens

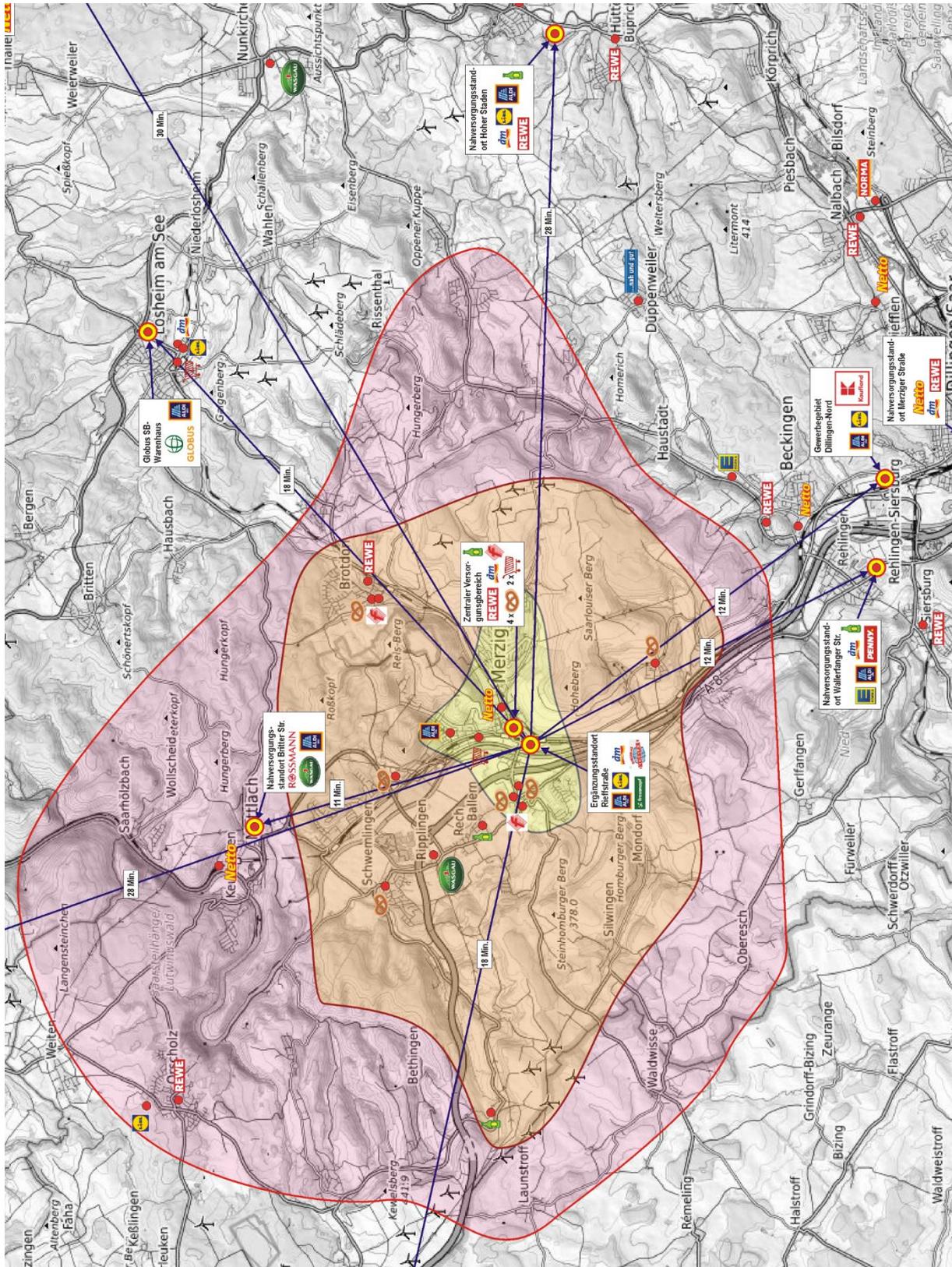
Als Einzugsbereich des Vorhabens wird das Gebiet bezeichnet, in dem die Kunden des geplanten Marktes wohnen. Der Vorhabenmarkt bildet mit den anderen Lebensmittelmärkten und sonstigen Fachmärkten am Standort Rieffstraße eine Agglomeration mit einer hohen Anziehungskraft auf Kunden, auch aus benachbarten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

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

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

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

Abbildung 14: Zonen des Einzugsbereichs



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

## 5 Wirkungsanalyse

### 5.1 Annahmen der Szenarien

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

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

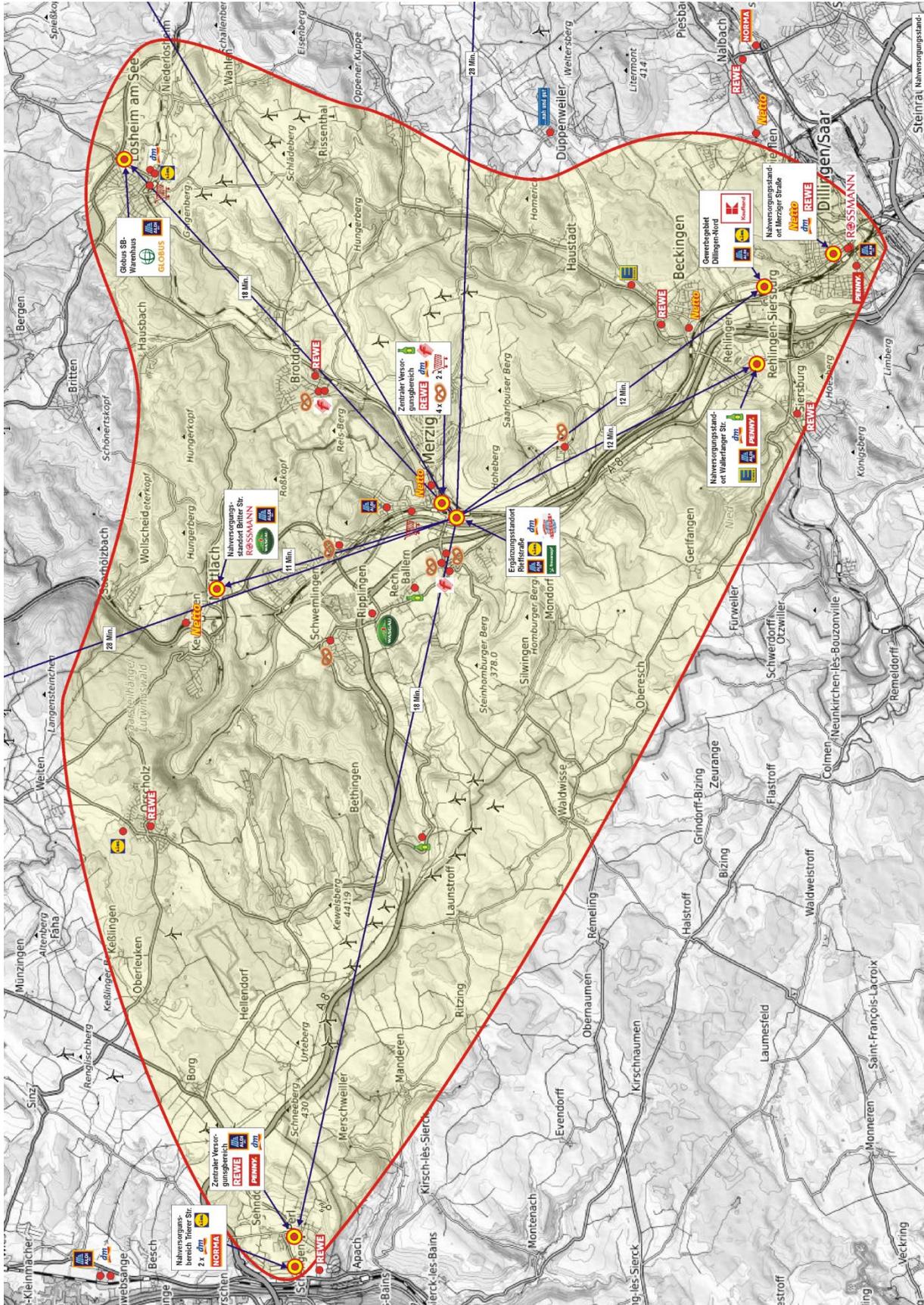
### 5.2 Einwirkungsbereich

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.3.2 Variante 2: Lebensmittelmarkt + Drogeriemarkt

#### Worst Case Szenario

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6 Einordnung und Bewertung der Auswirkungen

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

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

#### 6.1.1 Bedarfsgerechte Versorgung (Z 41)

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

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

#### Variante 1: Lebensmittelmarkt und Getränkemarkt

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

## Variante 2: Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Verbrauchernahe Versorgung**

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

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

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

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

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

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

### 6.1.2 Konzentrationsgebot (Z 42)

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

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

**Das Konzentrationsgebot wird eingehalten.**

### 6.1.3 Einkaufsagglomerationen (Z 43)

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

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

---

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

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

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

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

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

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

#### **Größenordnung**

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

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

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

**Das Vorhaben hat eine angemessene Größenordnung.**

## Warenortiment

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

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

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

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

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

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

**Das Kongruenzgebot wird eingehalten.**

### 6.1.5 Beeinträchtigungsverbot (Z 45)

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

Sonstige schützenswerte Versorgungsbereiche sind nicht betroffen.

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

### 6.1.6 Städtebauliches Integrationsgebot (Z 46)

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

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

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

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

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

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

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

**Das Integrationsgebot wird eingehalten.**

---

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

## 6.2 Einhaltung der Planungsziele der Stadt Merzig für Einzelhandel

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

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

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

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

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

---

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

## 7 Gutachterliches Fazit

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Saarbrücken, 21.01.2025



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

# Fortschreibung Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Merzig 2024

Erstellt im Auftrag der:

**Kreisstadt Merzig**

Neues Rathaus  
Braucherstraße 5  
66663 Merzig

Erstellt durch die:

**imtargis GmbH**

Große Langgasse 2  
55116 Mainz

imtargis 

Beschlussfassung  
Dezember 2024



## Inhaltsverzeichnis

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

## 1. Einleitung

### 1.1. Hintergrund

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

In den Jahren 2007 und 2013 wurde für die Kreisstadt Merzig durch GMA das bestehende Einzelhandelskonzept von 2003 bereits zweimal fortgeschrieben. In der Zwischenzeit haben sich in Merzig neue Änderungen, zusätzliche Planungsvorhaben und Ansiedlungen im Einzelhandel ergeben. Die Eckdaten der letzten Fortschreibung von 2013 beruhen auf ca. 200 Einzelhandelsbetrieben mit einer Gesamtverkaufsfläche von 60.000 m<sup>2</sup>. Vor dem Hintergrund konsumwirtschaftlicher und gesellschaftlicher Veränderungsprozesse sowie verschiedener Krisensituationen (z. B. Corona-Pandemie, Energiekrise, Inflation etc.) haben sich seit 2013 grundlegende Veränderungen im Einzelhandelsbestand der Stadt vollzogen. Nicht zuletzt durch die Grenzlage zu Frankreich und Luxemburg unterliegt die Stadt dynamischen Veränderungen. Darüber hinaus lösen neue Entwicklungen bei der Nahversorgung Veränderungsprozesse in der Einzelhandelslandschaft der Stadt aus, wie z. B. die geplante Ansiedlung eines Edeka-Marktes sowie der Bau eines Ersatzmarktes auf dem ehemaligen Kauflandgelände in der Ergänzungslage der Innenstadt (Rieffstraße). Hinzu kommen planerische Vorgaben, wie z. B. eine neue Gestaltungssatzung oder die Erarbeitung eines integrierten Stadtentwicklungskonzeptes.

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

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

## 1.2. Aufgabenstellung

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

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

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

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

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

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

- Überprüfung und Verortung der Ziele für die Einzelhandelsentwicklung in Merzig unter Berücksichtigung aktueller Vorhaben
- Ableitung konkreter Empfehlungen für die Bauleitplanung im Hinblick auf die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in Merzig

### 1.3. Methodische Hinweise

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

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

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

## 2. Strukturdaten und Grundlagen

### 2.1. Räumliche Einordnung

Kreisstadt Merzig		
	Bundesland	Saarland
	Landkreis	Merzig-Wadern
	BBSR-Kreistyp	Städtischer Kreis
	Zentralörtliche Einstufung	Mittelzentrum
	Einwohner (31.12.2023)	30.070
	Einwohner je km <sup>2</sup>	276

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

#### Lage und Siedlungsstruktur

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

#### Zentralörtliche Funktion

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



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

### Verkehrsanbindung

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

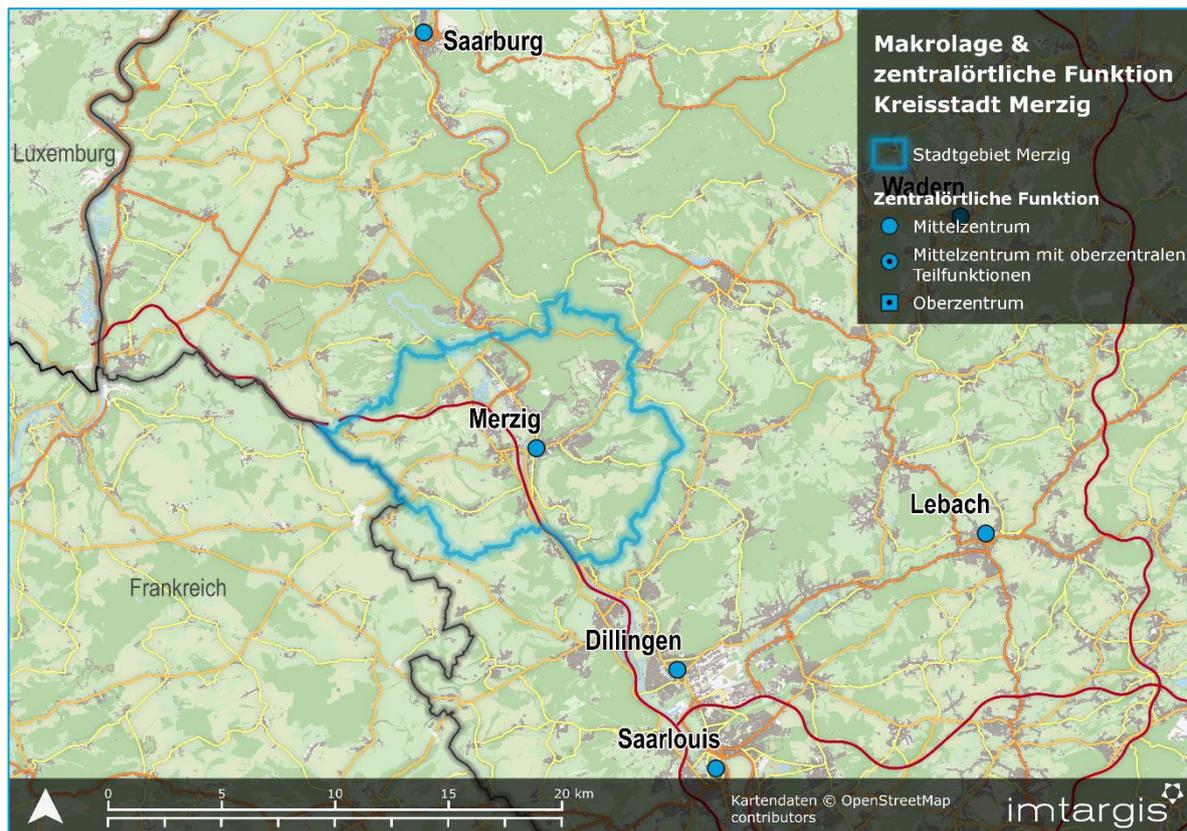


Abbildung 3: Merzig Makrolage & zentralörtliche Funktion (Quelle: imtargis GmbH)

## 2.2. Bevölkerung und Wirtschaft

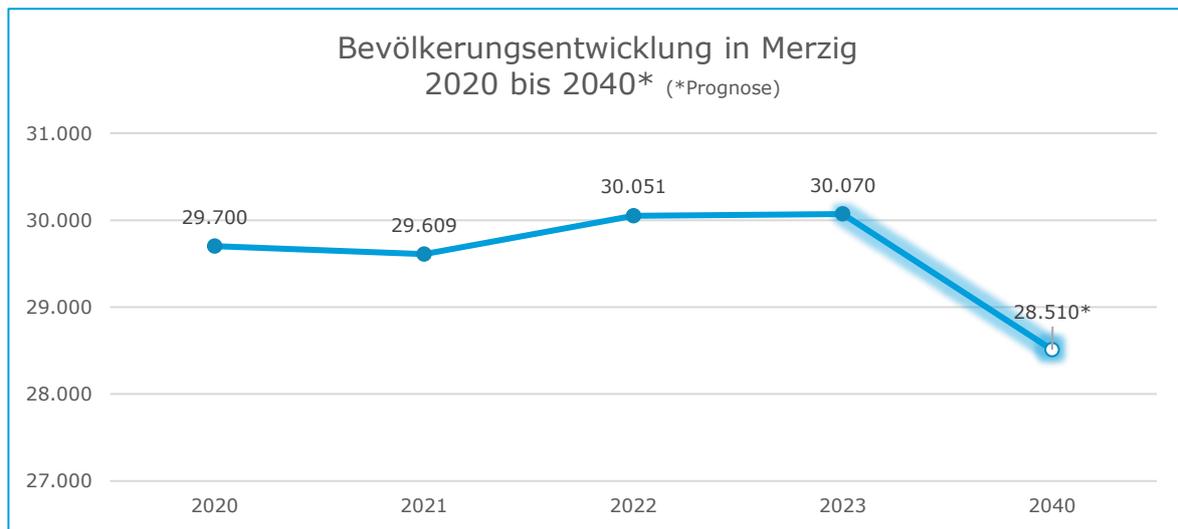
### Bevölkerung

Ende 2023 zählt Merzig 30.070 Einwohner. Die Bevölkerungsdichte der Kreisstadt beträgt rd. 276 Einwohner pro km<sup>2</sup>. Die bevölkerungsreichsten Stadtteile Merzigs sind - neben der Kernstadt selbst - Brotdorf, Besseringen, Hilbringen und Schwemlingen. Für den Zeitraum zwischen 2013 und 2023 notiert die Kreisstadt Merzig einen Bevölkerungszuwachs von + 1,3 %, leicht überdurchschnittlich zum Kreis Merzig-Wadern mit + 1,1 %. Für das gesamte Bundesland ist in diesem Zeitraum eine Entwicklung von + 0,4 % errechnet worden. In der Bundesrepublik Deutschland hat sich in diesem Zeitraum ein Bevölkerungszuwachs von + 4,6 % ergeben.

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

## Bevölkerungsprognose

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



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

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

## Wirtschaft

Die Situation der Wirtschaft und des Arbeitsmarktes in Merzig lässt sich grundlegend anhand der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVB) betrachten. Zum 30.06.2023 lebten am Wohnort Merzig 9.845 SVB. Im Vergleich zum saarländischen Durchschnitt (375 SVB/1.000 EW) ist die Erwerbsbeteiligung in Merzig mit 327 SVB pro 1.000 Einwohner als leicht unterdurchschnittlich

zu bewerten. Die aus der Anzahl an sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Arbeitsort errechnete Arbeitsplatzdichte liegt in Merzig bei 386 SVB pro 1.000 Einwohner und liegt somit in dem saarländischen Durchschnitt (395 SVB/1.000 EW). Die Kreisstadt Merzig hat mit 1.775 SVB einen positiven Pendlersaldo. Dies zieht zunehmend Kaufkraft nach Merzig, indem Beschäftigte am Arbeitsort im Einzelhandel Geld ausgeben. Die Arbeitslosenquote Merzigs lag mit 4,2 % gemäß Arbeitsagenturstatistik im Jahr 2023 deutlich unter dem saarländischen Landesdurchschnitt (6,7 %) und unter dem Bundesdurchschnitt (5,7 %).

Im Bereich Tourismus lag die Fremdenverkehrsintensität Merzigs mit 211 Übernachtungen je 100 Einwohner im Jahr 2023 unter dem saarländischen Durchschnitt (327 Übernachtungen je 100 Einwohner).

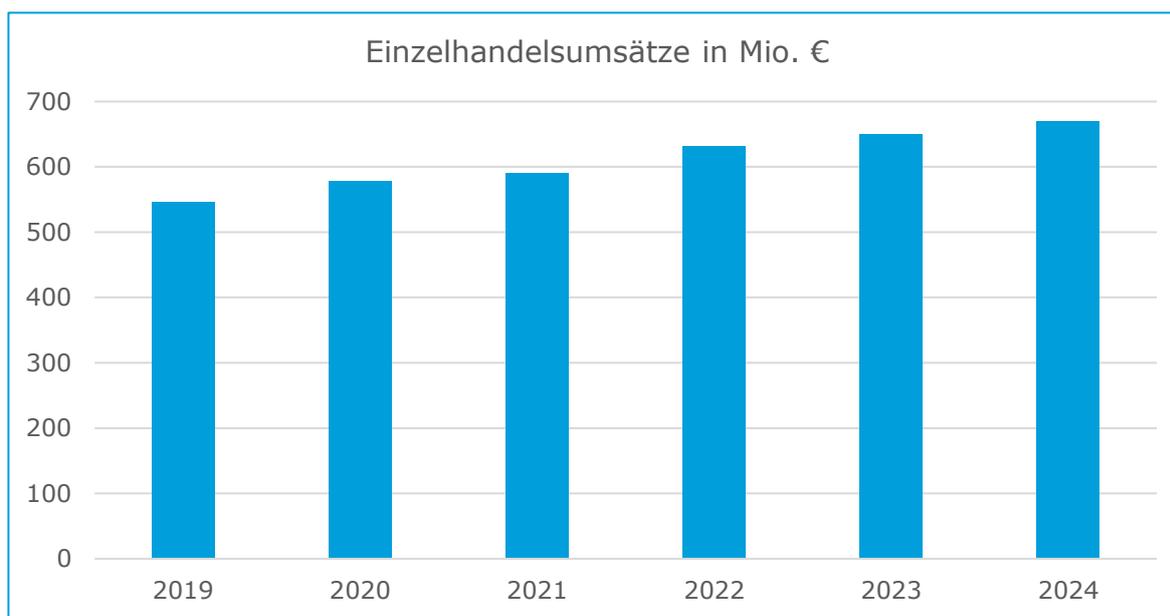
Weitere Details zur sozioökonomischen Einordnung sind der folgenden Übersicht zu entnehmen:

**Tabelle 1:** Sozioökonomische Rahmendaten Kreisstadt Merzig (Darstellung: imtargis GmbH)

Sozioökonomische Rahmendaten			
	Merzig	Saarland	Deutschland
<b>Bevölkerung</b> (Quelle: Stat. Amt des Saarlandes, Stat. Bundesamt, FDZ der Stat. Ämter des Bundes und der Länder)			
Bevölkerung (31.12.2023)	30.070	994.424	84.669.326
Bevölkerung (31.12.2013)	29.668	990.718	80.767.463
Entwicklung in %	1,3%	0,4%	4,6%
Bevölkerungsprognose 2022-2040 in %	-5,1%	-5,9%	0,6%
Bevölkerungsdichte aktuell (EW/km <sup>2</sup> )	276	387	237
<b>Bevölkerungsstruktur</b> (31.12.2022, Quelle: Stat. Amt des Saarlandes, Stat. Bundesamt)			
bis 19 Jahre in %	17,9%	17,2%	18,8%
20-34 Jahre in %	23,2%	23,0%	17,9%
35-49 Jahre in %	27,0%	26,6%	18,6%
50-64 Jahre in %	8,4%	8,5%	22,5%
65+ Jahre in %	23,4%	24,8%	22,1%
<b>Arbeitsmarkt</b> (Quelle: Stat. Amt des Saarlandes, NEXIGA)			
Arbeitslosenquote 2023 in % (31.12.2023)	4,2%	6,7%	5,7%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (30.06.2023)	11.595	392.438	34.915.438
Anteil sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in %	39%	39%	41%
Entwicklung letzte 5 Jahre in %	k.A.	0,8%	4,7%
Arbeitsplatzzentralitäts-Index (D=100)	118	105	100
Einpendler (30.06.2023)	7.436	56.764	-
Auspendler (30.06.2023)	5.661	37.297	-
Pendlersaldo	1.775	19.467	-
<b>Tourismus (2023)</b> (Quelle: Stat. Amt des Saarlandes, Stat. Bundesamt)			
Gästeankünfte	31.283	1.134.414	183.267.049
Gästeübernachtungen	63.503	3.250.069	487.109.543
durchschnittliche Aufenthaltsdauer (in Tagen)	2,0	2,9	3,1
Fremdenverkehrsintensität (Übernachtungen je 100 Einwohner)	211	327	575

### 2.3. Einzelhandel

Der Einzelhandel ist einer der bedeutendsten Wirtschaftssektoren in Deutschland. Das Bruttoinlandsprodukt schreibt dem Einzelhandel im Jahr 2022 einen Anteil von 16,3 % zu (vgl. HDE 2023: 11). Im Jahr 2023 lag der Einzelhandelsumsatz real 3,3 % unter dem Ergebnis von 2022 (vgl. Statistisches Bundesamt Deutschland 2024). Der deutsche Einzelhandel hat pandemiebedingt 2020 und 2021 einen hohen realen Umsatzzuwachs erzielt, welcher hauptsächlich auf den Internet- und Versandhandel zurückzuführen ist. Für das Jahr 2024 kalkuliert der Hahn Retail Real Estate Report einen gesamten Einzelhandelsumsatz von 670 Mio. € (vgl. **Abbildung 5**).



**Abbildung 5:** Umsatzentwicklung Einzelhandel Deutschland 2019-2024 (Quelle: Hahn Retail Real Estate Report 2024/2025)

Insgesamt wird der Einzelhandel durch den Online-Handel weiterhin stark geprägt. Dieser Prozess wurde durch die Pandemie zunehmend beschleunigt. Während der Netto-Umsatz des Online-Handels 2005 noch bei 6,4 Mrd. Euro lag, stieg er bis 2020 auf 72,8 Mrd. Euro an und machte 2021 ca. 13 % des Gesamteinzelhandels aus (vgl. BBSR 2021<sup>2</sup>: 4). Neben der erhöhten Nachfrage bei reinen Online-Händlern haben Händler des stationären Einzelhandels mit dem Vertreiben ihrer Ware im Netz begonnen. Vor allem tragen neue Formate wie „Click & Collect“ zur Digitalisierung des Einzelhandels bei, indem eine Fusionierung digitaler und analoger Formate entsteht. Diese Entwicklung ist in Innenstädten und Stadt- und Ortsteilzentren spürbar. Folgen sind Ladenleerstände, der Rückgang inhabergeführter Geschäfte und die zunehmende Filialisierung. Nach dem Boom gingen die Umsätze im Online-Handel 2022 erstmals zurück. Auch in den Folgejahren lag das Wachstum deutlich unter den Prognosen. Trotz des stetig steigenden

Anteils werden die meisten Waren weiterhin im stationären Handel erworben. Es lassen sich jedoch sortiments- und standortspezifische Unterschiede erkennen. Die Online-Einzelhandelskaufkraft lag 2020 bundesweit bei 813 Euro je Einwohner. Dabei ist festzustellen, dass online am häufigsten Bekleidung, Elektrogeräte, Bücher, Schreibwaren und Baumarktprodukte sowie Einrichtungsbedarf gekauft werden.

Mittelstädte sind von den aktuellen Herausforderungen am stärksten betroffen. Während Großstädte und Metropolen im Bereich des Erlebniseinkaufes punkten und Kleinstädte besonders durch Versorgungseinkäufe frequentiert werden, sind es die Mittelstädte und deren Strukturen, die unter den aktuellen Entwicklungen und dem Boom des Online-Handels leiden.

### **Nahversorgungsrelevante Trends**

Die großen Betreiberketten im Lebensmitteleinzelhandel setzen auf immer größere und komfortablere Märkte mit einer wachsenden Zahl von Artikeln, einer Kombination mit Café-Angeboten und einem modernen Ambiente. Auch die großen Lebensmittel-Discounter-Ketten verzichten nicht mehr auf Ambiente, weiten ihr Sortiment aus und setzen auch auf Markenartikel. Fast alle Lebensmittelmärkte haben inzwischen eigene Back-Shops im Vorkassenbereich oder eine SB Back-Abteilung im Geschäft integriert. Neue Lebensmittelmärkte werden seniorenen- und behindertengerecht mit breiteren Gängen und teilweise mit Kunden-WCs ausgebaut. Hierfür werden größere Verkaufsflächen benötigt. Der mit Regalen zur Warenpräsentation bestückte Verkaufsflächenanteil geht entsprechend zurück, er beträgt im Durchschnitt noch rund 60 %.

Im Lebensmitteleinzelhandel sank 2023 der reale Umsatz um 3,9 % gegenüber dem Vorjahr. Die nominalen Umsätze hingegen stiegen in den vergangenen zwei Jahren (2023: + 5,9 %, 2022: + 5,5 %). Das gestiegene Preisniveau für Nahrungsmittel ist die Ursache für die gegensätzliche Entwicklung (vgl. Hahn Retail Real Estate Report 2024/2025: 23). Darüber hinaus führen gestiegene Lebenshaltungskosten dazu, dass Konsumenten ihr Einkaufsverhalten verändern. Die Ausgaben werden zunehmend eingeschränkt und Lebensmitteldiscounter haben an Kunden hinzugewonnen (vgl. Hahn Retail Real Estate Report 2024/2025: 114). Darunter leiden die Umsätze der Super- und Verbrauchermärkte. Bereits während der Corona-Pandemie haben die Vollsortimenter an Zulauf verloren und der Trend scheint sich aufgrund der anhaltenden Kostensteigerungen fortzusetzen. Nennenswert ist auch der rückläufige Trend von SB-Warenhäusern. Die SB-Warenhauskette real hat ihre Märkte im Saarland endgültig geschlossen. Nach einer Phase der Konzentration von Lebensmittelstandorten kann zwischenzeitlich ein Trend zum Auffüllen räumlicher Versorgungslücken festgestellt werden. Die Betreiber setzen dabei jedoch nicht mehr auf kleinflächige Nahversorger, sondern

realisieren auch in kleineren Grundzentren und sogar in Orten ohne zentralörtliche Funktion zeitgemäße großflächige Lebensmittelmärkte wie oben beschrieben. Dies führt zu Neuansiedlungen und Betriebserweiterungen im Bestand.

Für moderne Geschäftsformen von Nahversorgern und Fachmärkten mit Verkaufsflächen von über 800 m<sup>2</sup> finden sich immer seltener geeignete oder wirtschaftlich rentable Standorte in den Ortszentren. Gesetzliche Regelungen des Immissionsschutzes einerseits und der Wunsch nach möglichst wohnungsnahen Standorten andererseits stehen im Widerspruch zueinander. Nicht zuletzt auch aufgrund der Kundenwünsche nach preiswertem und breitem Angebot sowie ausreichend Parkplätzen in Geschäftsnähe siedeln sich Lebensmittelmärkte und Fachmärkte deshalb zunehmend auch in verkehrsgünstig gelegenen Siedlungsrandlagen an. Diese Standorte bieten den Vorteil, für einen Großteil der Bevölkerung ebenfalls fußläufig oder in zumutbarer Zeit erreichbar zu sein, zugleich können Zufahrten und Laderampen aber so angeordnet werden, dass die Lärmbelästigung der Wohnbevölkerung durch Liefer- und Kundenverkehr minimiert wird. Einen sinnvollen Kompromiss zwischen verkehrlicher Erreichbarkeit und wohnungsnaher Lage zu finden ist die größte Herausforderung bei der Standortfindung für heutige Nahversorgungsmärkte.

### **Regionale Trends**

Die Folgen der dargestellten Trends lassen sich auch in der Kreisstadt Merzig und im Umland beobachten. In den zugehörigen Stadtteilen gibt es längst nicht mehr überall Nahversorgungsstrukturen. Die großen Lebensmittelmärkte befinden sich – mit Ausnahme des Wasgau Frischemarktes im Stadtteil Ballern und des REWE-Marktes in Brotdorf – alle in der Kernstadt in räumlicher Nähe zur Innenstadt. Dennoch stehen in einigen Stadtteilen für die fußläufige Versorgung der Wohnbevölkerung kleinflächige Betriebe wie Bäckereien oder Metzger zur Verfügung, welche jedoch nicht den Nahversorgungsbedarf der gesamten Bevölkerung der Ortszentren abdecken können. Die oben aufgezeigten bundesweiten Trends treffen auch auf die Bestandsmärkte in Merzig zu. Mehrere Betreiber streben Modernisierungen ihrer Filialen mit Verkaufsflächenerweiterungen an. Diesen kann im Rahmen des tragfähigen Handlungsspielraums zugestimmt werden.

Zusätzlich tragen die demografischen Veränderungen und die neuen Ansprüche der Kunden zu einer notwendigen Umstrukturierung des Einzelhandels bei. Die Grenzlage zu Luxemburg verstärkt in Merzig den vorhandenen Fachkräftemangel. Zudem kämpft die Kreisstadt Merzig aufgrund der zahlreichen Ansiedlungen von Off-Price-Stores um die Vielseitigkeit des Einzelhandels in der Innenstadt. Hinzu kommen Probleme bei der Suche nach Nachfolgern für die Übernahme inhabergeführter Geschäfte, insbesondere in der Innenstadt. Die vorhandenen inhabergeführten Geschäfte in Merzig stehen zudem vor der Herausforderung

der eigenen Digitalisierung. Die veränderte Marktsituation und die neuen Kundenanforderungen fördern die Notwendigkeit von Digitalisierungsinitiativen der Einzelhändler. Hybride Verkaufsmodelle und die Digitalisierung von Services kann die Umsatzzahlen sichern und die Geschäfte zukunftsfähig aufstellen.

### **Entwicklung 2023**

Der Einzelhandel steht weiterhin vor großen Herausforderungen. Die wirtschaftliche Lage sowie die hohen Preissteigerungsraten belasten weiterhin die privaten Haushalte und mildern das Konsumklima (vgl. Hahn Retail Real Estate Report 2023/2024: 14). Zum Jahresanfang fällt vor allem auf, dass der private Konsum abnimmt. Sowohl das Ausbleiben von Prämien als auch die gesunkenen Ausgaben für Nahrungsmittel, Getränke, Bekleidung und Schuhe erklären den Rückgang. Trotz der erwarteten Erholung der Verbraucherstimmung und der Anschaffungsneigung bleibt die Sparneigung hoch. Für Nahrungsmittel wird weiterhin ein hoher Preisanstieg notiert. Ergebnis der gestiegenen Kosten ist eine Sortimentsverschiebung zu günstigeren Produkten. Eine positive Umsatzentwicklung von nominal rd. 6,6 % konnte 2022 im Non-Food-Einzelhandel einschließlich des Distanzhandels erzielt werden (vgl. Hahn Retail Real Estate Report 2023/2024: 57). Der seit der Corona-Pandemie starke Umsatzanstieg im Online-Handel ist zurückgegangen und im Jahr 2022 wurde für den Online-Handel ein Umsatzverlust von 2,5 % dokumentiert (vgl. Hahn Retail Real Estate Report 2023/2024: 58). Allerdings werden die Jahre vor der Pandemie immer noch übertroffen. Trotz des von MB Research prognostizierten Anstiegs der Kaufkraft wird die Inflationsrate des Jahres 2023 nicht ausgeglichen werden können. Jedoch ergab eine Befragung von Expansionsverantwortlichen einen gestiegenen Optimismus bei den Umsatzerwartungen für das zweite Halbjahr 2023. Im Handel entwickelte sich eine zunehmende Expansionsbereitschaft, welche branchenabhängig variiert. Zu den expansivsten Filialisten zählen die Expansionsverantwortlichen aus dem Lebensmitteleinzelhandel. Für den Handel stellen die hohen Mieten sowie die hohen Bewirtschaftungskosten aufgrund der gestiegenen Energiekosten die größten Herausforderungen dar. Hinzukommt die gedämpfte Konsumstimmung aufgrund der Inflationsentwicklung. Im Bereich Marketing und bei der Waren- und Beschaffungswirtschaft kann zukünftig der Einsatz von künstlicher Intelligenz neue Chancen mit sich bringen. Die Verwendung von künstlicher Intelligenz im Einzelhandel schätzen viele Experten als positiv ein.

Die dargestellten Entwicklungen und Trends sollten bei den Einzelhandelsplanungen in der Kreisstadt Merzig berücksichtigt werden. In Konkurrenz zum Online-Handel sollten entsprechende Branchenbetriebe – insbesondere im Non-Food-Bereich – mit entsprechenden Konzepten und Ansätzen wettbewerbsfähig agieren, zum Beispiel durch den Vertrieb über zusätzliche Verkaufskanäle. Dies kann

für spezialisierte Fachgeschäfte mögliche Umsatzlücken füllen, welche sonst nicht durch die Bevölkerung und Kundschaft im Stadtgebiet abgedeckt werden können. Besonders wichtig ist die Berücksichtigung regionaler und übergreifender Trends bei der Planung und Genehmigung von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben von Nahversorgern. In Abhängigkeit von der Nachfragesituation müssen sich Handelsunternehmen aus der Lebensmittelbranche zeitgemäß und wettbewerbsfähig ausrichten, um zukunftsfähig aufgestellt zu sein. Erst Ende 2022 modernisierte der Aldi an der Rieffstraße seine Verkaufsflächen und vergrößerte sich um 200 m<sup>2</sup>. Auch der Lidl an der Rieffstraße wurde abgerissen und eröffnet Ende 2024 mit modernisierter und vergrößerter Verkaufsfläche, die ebenfalls 200 m<sup>2</sup> mehr aufweist. Für weitere Vorhaben bedarf es der Unterstützung und Steuerung der Kommune.

#### 2.4. Landesplanerische Grundlagen

Die aufgeführten Ziele und Grundsätze bilden die landesplanerische Grundlage für die Entwicklung des großflächigen Einzelhandels im Saarland. Das wichtigste Ziel ist die Versorgung der Bevölkerung in den zentralen Orten mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Darüber hinaus sind Vorgaben zur Neuansiedlung und Weiterentwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen aufgeführt. Die übergemeindliche Abstimmung von Planung und Ansiedlung, Erweiterung oder Änderung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen durch die planenden Standortgemeinden ist entsprechend sicherzustellen. Außerdem ist in den Grundsätzen der Landesplanung formuliert, dass der Bevölkerung eine bedarfsgerechte, verbrauchernahe Versorgung in allen Landesteilen ermöglicht werden soll. Unterschiedliche Größen und Angebotsformen sollen anhand der Funktionen der zentralen Orte sichergestellt werden.

In der Hierarchie der zentralen Orte des Saarlandes ist für die Mittelzentren die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs vorgesehen, d. h. es werden Waren über die des täglichen und periodischen Bedarfs hinaus angeboten. Hierzu zählen beispielsweise Schuhe, Schmuck und Kleidung, sowie Wohnungsausstattung und erweiterte Dienstleistungen. Insgesamt soll ein Mittelzentrum differenzierte Einkaufsmöglichkeiten bieten.

Durch städtebauliche Planungen und Maßnahmen sollen Funktionsfähigkeit und Attraktivität der zentralen Orte gestärkt werden. Die Funktionsfähigkeit von Mittelzentren, als Standorte für Einrichtungen des gehobenen Bedarfs und als Schwerpunkte der Siedlungstätigkeit, der Wirtschaft und der Ausbildung, soll ge-

sichert und bedarfsgerecht ausgebaut werden. Dazu sind im Landesentwicklungsplan auch Grundsätze zur Standortsteuerung von großflächigen Einzelhandelsansiedlungen formuliert.

Das vorliegende Einzelhandelskonzept orientiert sich an den inhaltlichen Aussagen des Landesentwicklungsplans. Dabei werden die formulierten Grundsätze und Ziele für die Ansiedlung sowie die Festlegungen zur Erweiterung und Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen für das Mittelzentrum Merzig berücksichtigt.

## 2.5. Relevante Konzepte

Folgende Planungen sind für die Kreisstadt Merzig und das Einzelhandelskonzept von Relevanz:

- Fortschreibung Einzelhandelskonzept Merzig (EHK), 2013
- Projektskizze „Handel 3.0“, 2016
- Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Merzig (ISEK), 2023

Einige der für die Einzelhandelsentwicklung relevanten Kernaussagen werden in den folgenden Abschnitten dargestellt.

### **Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für Merzig 2013**

Das ursprünglich 2003 beschlossene Einzelhandelskonzept für die Kreisstadt Merzig wurde bereits 2007 und 2013 fortgeschrieben. Zur Fortschreibung im Jahr 2013 wurden Datenerhebungen aus Vor-Ort-Besichtigungen und Bestandsdaten der Kompletterhebung des Einzelhandels in Merzig aus den Jahren 2003 und 2007 verwendet. Als räumliche Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung wurde ein Standortkonzept, welches die bestehenden Einkaufslagen in eine Zentren- und Standortstruktur einordnet und zentrale Versorgungsbereiche festlegt und räumlich abgrenzt, aufgestellt. Weiterführend dient das Sortimentskonzept als branchenbezogene Grundlage zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. Darüber hinaus wurden mit der Fortschreibung Entwicklungspotenziale und -risiken für den Einzelhandelsstandort Merzig analysiert. Die zehn Jahre alte Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes beinhaltet weiterhin relevante Kernaussagen bezüglich der Entwicklung des Merziger Einzelhandels.

Um mit Ausgangsdefiziten umgehen zu können und Entwicklungspotenziale ausschöpfen zu können wurden im Rahmen der Fortschreibung wichtige Handlungsempfehlungen definiert. Die Sicherung der Versorgungsfunktion der Stadt Merzig als Mittelzentrum und der Erhalt und die Weiterentwicklung der Innenstadt als schutzbedürftige Standortlage werden als wesentliche Zielsetzung genannt. Außerdem wird eine räumlich ausgewogene Nahversorgungsstruktur zur Sicherung

der wohnortnahen Versorgung hinsichtlich der zunehmenden Alterung der Bevölkerung als wichtige Zielsetzung aufgeführt.

### **Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2014**

In dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Kreisstadt Merzig aus dem Jahr 2014 werden übergeordnete Einflüsse und Trends der Gemeinde- und Regionalentwicklung thematisiert und die daraus hervorgehenden Herausforderungen behandelt. Als Planungsinstrument sollen Anpassungserfordernisse und Anpassungsstrategien in allen Bereichen der kommunalen Entwicklung aufgezeigt werden. Die einzelhandelsrelevanten Analysen wurden aus dem fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept der GMA aus dem Jahr 2007 und 2013 entnommen und durch aktualisierte Angaben ergänzt.

Das Konzept hält fest, dass zur Kaufkraftbindung und um einen Kaufkraftzufluss generieren zu können, Merzig ein attraktives Mittelzentrum mit einer Kernstadt als regionales Einkaufszentrum sein muss. Dazu werden auch Empfehlungen zur Gestaltungen der Einzelhandelssituation formuliert.

Da großflächiger Einzelhandel zunehmend an Bedeutung gewinnt, werden Flächenzusammenlegungen im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen als sinnvoll erachtet. Die Stärkung der mittelzentralen Funktion sowie aktive und intensive Ansiedlungsbemühungen zur Schließung bestehender Sortimentslücken (z. B. im Bereich der Unterhaltungselektronik und der Herrenmode) werden als wesentliche Handlungsansätze verstanden. Darüber hinaus soll planungsrechtlichen Hemmnissen durch die Anpassung von Bebauungsplänen entgegengewirkt werden. Die Nahversorgung sollte in allen Stadtteilen, auch in Stadtteilen ohne eigene Infrastruktur, sichergestellt werden, um die Wohnstandortqualität zu wahren.

### **Handel 3.0 – Strategie zur Steuerung der Handelsentwicklung in der Merziger Kernstadt**

Die Strategie Handel 3.0 aus dem Jahr 2016 thematisiert die bevorstehenden Veränderungen und die Entwicklung des Handels in der Stadt Merzig. Grundlegende Herausforderungen in Merzig sind Anlass für die Aufstellung einer Steuerungsstrategie. Hinzu kommt der immer größer werdende Trend des Online-Shoppings, welcher für den stationären Einzelhandel eine große strukturelle Herausforderung darstellt.

Das Strategiepapier analysiert Betriebsstrukturen, Verkaufsflächen und Sortimente in den unterschiedlichen Handelslagen der Kreisstadt mit Schwerpunkt

auf die Innenstadt und die Rieffstraße. Die daraus gewonnen Erkenntnisse führen zu konkreten Handlungsempfehlungen, welche Hauptbestandteil der Handelsstrategie sind.

Im Fokus steht die notwendige Bemühung, Merzig als Mittelzentrum hinsichtlich des Einzelhandels attraktiv zu gestalten. Um wettbewerbsfähig bleiben zu können ist ein leistungsfähiges Fachmarktzentrum an der Rieffstraße notwendig. Das Strategiepapier empfiehlt die Ansiedlungspolitik so zu gestalten, dass Ansiedlungswillige nicht die Nachbarkommunen bevorzugen und Sortimentslisten kein Ausschlusskriterium darstellen, sondern anhand von tiefergehenden Betrachtungen über Einzelvorhaben entschieden wird. Für die wichtigen Handelslagen Merzigs werden strategische Überlegungen skizziert, um dem Kaufkraftabfluss entgegenzuwirken. Durch Funktionsteilung und gemeinsame Qualitätsmerkmale sollen die Innenstadt und die Rieffstraße als gemeinsamer „Handelsstandort Kernstadt“ begriffen werden.

Im folgenden Kapitel wird der Einzelhandelsbestand in Merzig anhand aktualisierter Daten aus Vor-Ort-Besichtigungen aus dem Jahr 2024 analysiert. Die bestehenden Einkaufsstandorte Merzigs werden differenziert nach Warengruppen dargestellt. Als fundamentaler Bestandteil der Bestandsanalyse wird Merzigs Kaufkraft analysiert. Die aktualisierten Berechnungen und Daten bilden die Grundlage der formulierten Leitsätze und sind Ausgangspunkt für zukünftige Handlungsempfehlungen.

## 3. Bestandsanalyse des Einzelhandels in Merzig

### 3.1. Einzelhandelsangebot

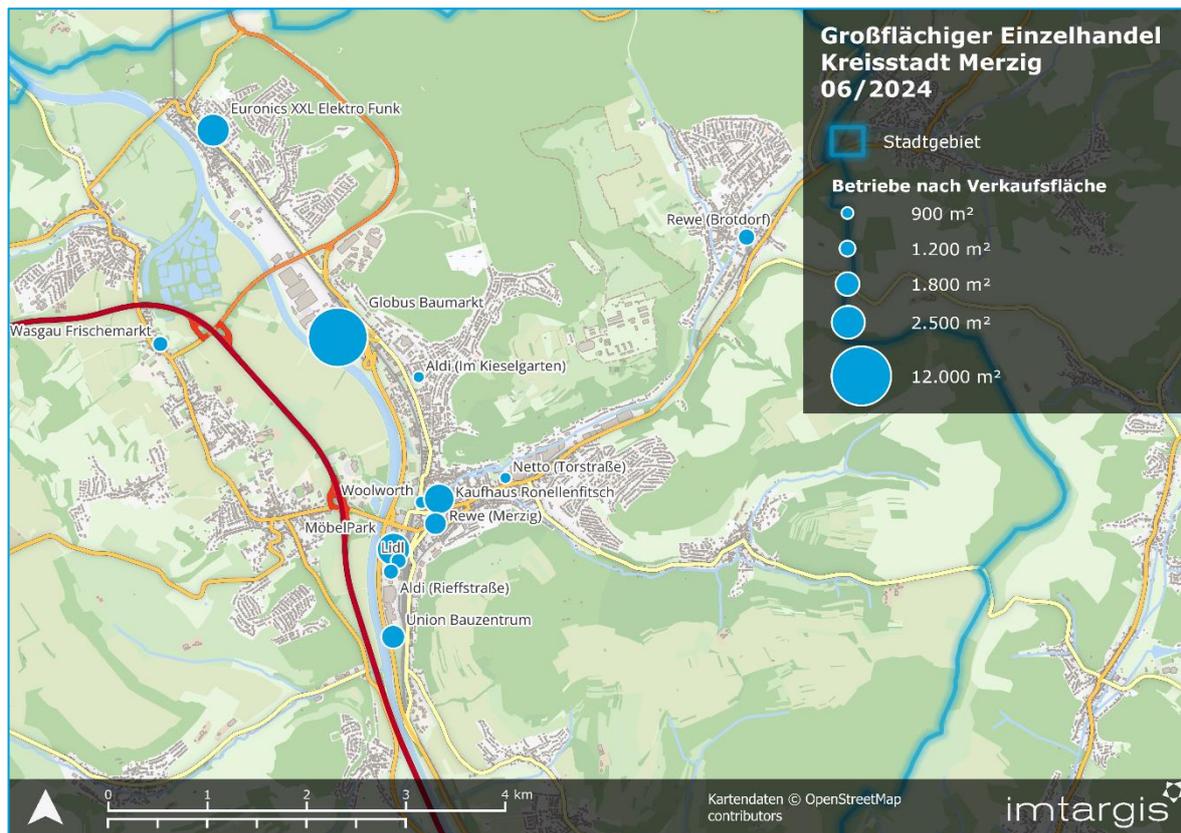
Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurden im Juni 2024 die Einzelhandelsbetriebe und entsprechenden Sortimentsflächen im Stadtgebiet der Kreisstadt Merzig durch imtargis-Mitarbeitende vollständig erhoben. Dokumentiert wurden alle Ladengeschäfte inklusive Bäckereien und Metzgereien, jedoch ohne Brennstoff- oder Kfz-Handel, Werkstätten, Handwerk oder Tankstellen. Dabei wurden 154 Einzelhandelsgeschäfte mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 49.469 m<sup>2</sup> erfasst. Das ergibt eine Verkaufsfläche von 1,64 m<sup>2</sup> pro Einwohner. Das ist im Vergleich zu anderen Mittelzentren eine durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung. Die GMA erhob 2013 im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 204 Einzelhandelsbetriebe und eine gesamte Verkaufsfläche von 60.590 m<sup>2</sup>. Demnach hat sich die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe in Merzig seit 2013 um 50 Betriebe (24,5 %) reduziert. Die Verkaufsfläche ist um 11.121 m<sup>2</sup> (18,4 %) zurückgegangen. Ein wesentlicher Grund hierfür ist die 2022 erfolgte Schließung des SB-Warenhaus Kaufland an der Rieffstraße. Der Standort wird voraussichtlich in naher Zukunft als Verbrauchermarkt neueröffnet (vgl. Kapitel 5).

Der räumliche Verkaufsflächenschwerpunkt der Einzelhandelsflächen in der Kreisstadt Merzig liegt mit ca. 30 % der Verkaufsflächen im zentralen Versorgungsbereich (ZVB) in der Innenstadt von Merzig. Weitere Schwerpunkte bilden das Gewerbegebiet an der Rieffstraße (20 %) und das Industriegebiet Nord-West (25 %). Kleinere Versorgungsbereiche lassen sich in den Stadtteilen Besseringen (6 %), Hilbringen (3 %) und Brotdorf (3 %) festhalten. Auf sonstige Lagen entfallen ca. 6.442 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und damit 13 %.

Einzelhandelseinrichtungen mit einer Verkaufsfläche von über 800 m<sup>2</sup> (entsprechend einer Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup>) werden gemäß BVerwG-Urteil vom 24.11.2005 (4 C 8.05) als „großflächig“ bezeichnet. In der Kreisstadt Merzig gibt es laut oben genannter Bestandserhebung derzeit 14 großflächige Einzelhandelseinrichtungen. Der Netto-Discounter an der Trierer Straße fällt mit 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht unter die großflächigen Einzelhandelsbetriebe.

**Tabelle 2:** großflächige Einzelhandelsbetriebe in Merzig (Quelle: imtargis GmbH, Erhebung 06/2024)

Betrieb	Stadtteil	Anschrift	Verkaufsfläche
Globus Baumarkt	Merzig	Zum Wiesenhof 80	12.000 m <sup>2</sup>
Euronics XXL Funk	Besseringen	Bezirksstraße 112	2.500 m <sup>2</sup>
Möbelpark	Merzig	Rieffstraße 7	2.500 m <sup>2</sup>
Kaufhaus Ronellenfitsch	Merzig	Hochwaldstraße 15	2.300 m <sup>2</sup>
Union Bauzentrum	Merzig	Rieffstraße 40	1.800 m <sup>2</sup>
REWE	Merzig	Bahnhofstraße 9	1.700 m <sup>2</sup>
REWE	Brotdorf	Provinzialstraße 1	1.290 m <sup>2</sup>
Aldi Süd	Merzig	Rieffstraße 9	1.200 m <sup>2</sup>
Lidl	Merzig	Rieffstraße 7a	1.200 m <sup>2</sup>
Wasgau Frischemarkt	Ballern	Särkover Straße 62b	1.200 m <sup>2</sup>
Woolworth	Merzig	Poststraße 1	1.000 m <sup>2</sup>
Aldi Süd	Merzig	Im Kieselgarten 2	900 m <sup>2</sup>
C&A	Merzig	Poststraße 21	900 m <sup>2</sup>
Netto	Merzig	Torstraße 51	900 m <sup>2</sup>



**Abbildung 6:** Großflächiger Einzelhandel Kreisstadt Merzig (Quelle: imtargis GmbH, Erhebung 06/2024)

Insgesamt entfallen ca. 63 % (31.390 m<sup>2</sup>) der gesamten Verkaufsflächen in Merzig auf die 14 oben genannten großflächigen Einzelhandelsbetriebe. Davon befinden sich lediglich vier (REWE Bahnhofstraße, C&A, Woolworth, Modehaus Ronellenfisch) im Bereich des Zentralen Versorgungsbereiches. Die übrigen Betriebe konzentrieren sich in den übrigen (Nah-)versorgungsbereichen oder Sonder- und Ergänzungsstandorten im Stadtgebiet. Im Hinblick auf die Struktur der Verkaufsflächen entfallen in Merzig ca. 27 % auf den periodischen Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflege) sowie ca. 46 % auf aperiodischen Bedarf wie Bekleidung, Schuhe, Einrichtungsbedarf, Haushaltswaren etc. Baumarkt- und Gartensortimente machen ca. 27 % der Verkaufsflächen aus.

## Verkaufsflächen nach Warengruppen

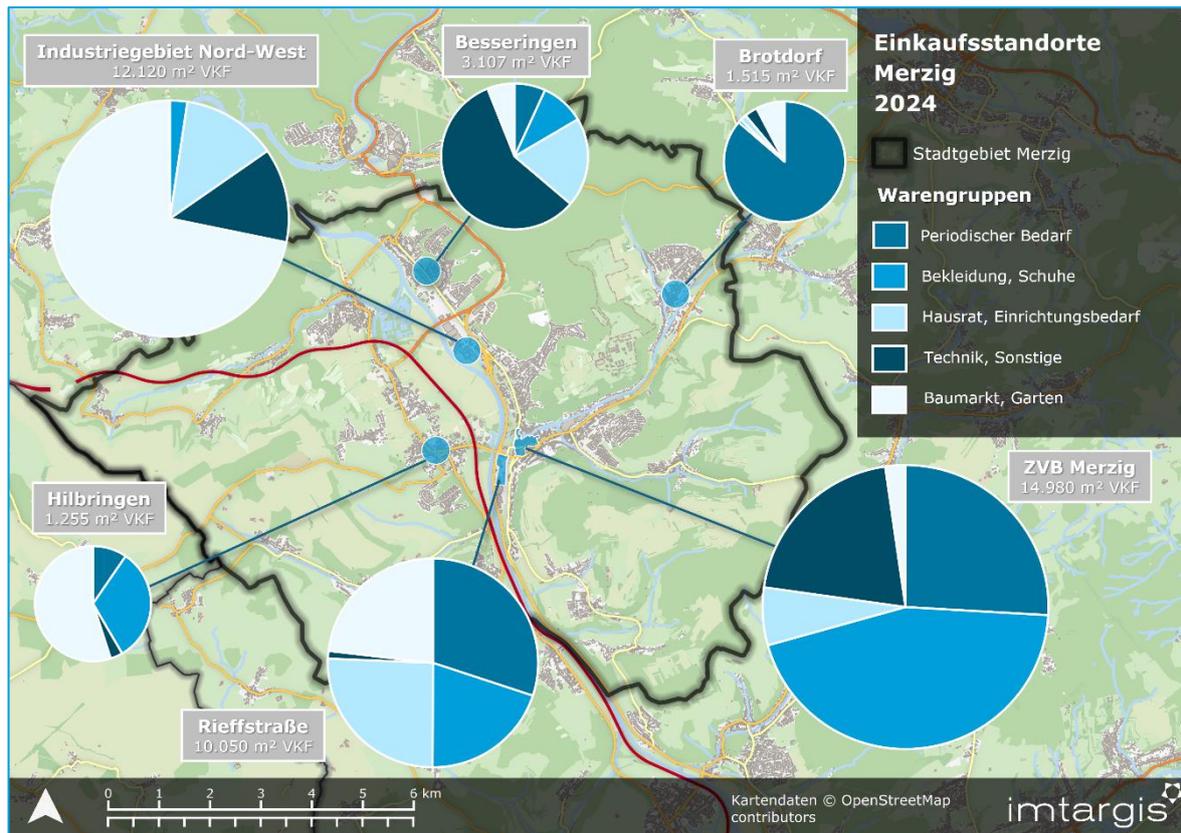


Abbildung 7: Verkaufsflächen nach Warengruppen (Quelle: imtargis GmbH, Erhebung 06/2024)

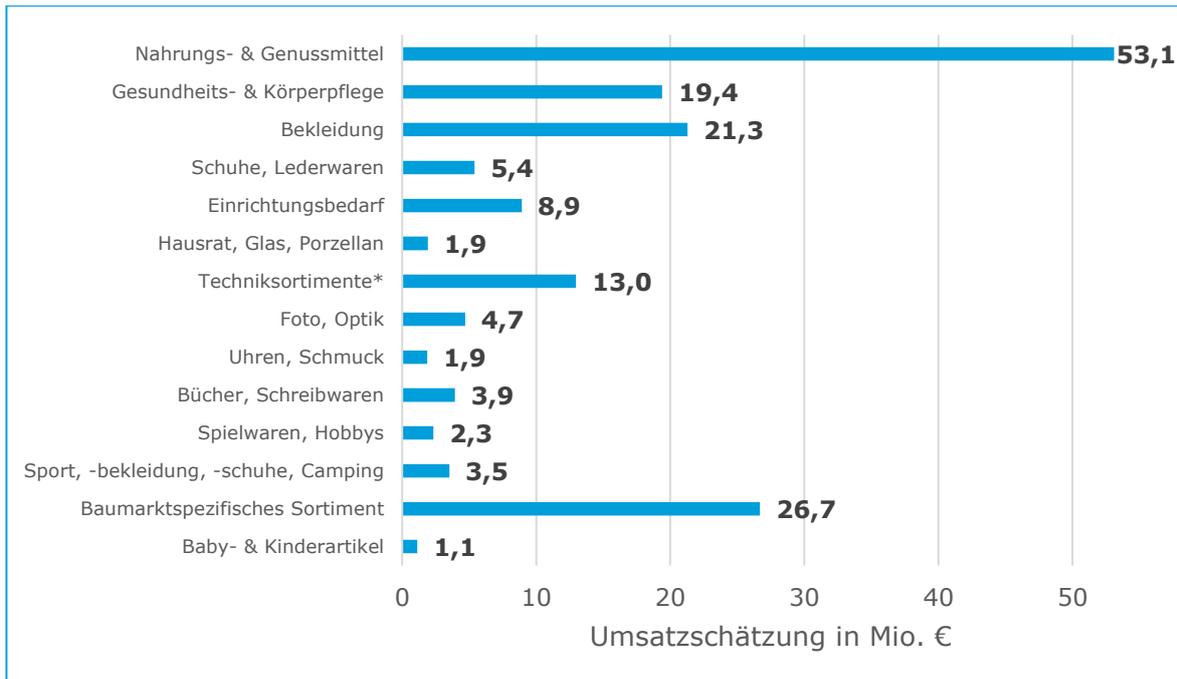
**Tabelle 3:** Verkaufsflächen in m<sup>2</sup> nach Einkaufsstandorten in Merzig (Quelle: imtargis GmbH, Erhebung 06/2024)

	Kreisstadt Merzig							
	gesamt	ZVB	Rieffstr.	Schützenswerte Standorte			Sonstige Lagen	
				Hilbringen	Industrie- gebiet Nord-West	Besseringen	Brotdorf	
1. Nahrungs- & Genussmittel	9.855	1.877	2.378	111	0	155	1.236	4.099
2. Gesundheits- & Körperpflege	3.397	2.005	645	30	0	22	73	622
<b>Summe periodischer Bedarf</b>	<b>13.252</b>	<b>3.882</b>	<b>3.023</b>	<b>141</b>	<b>0</b>	<b>177</b>	<b>1.309</b>	<b>4.721</b>
3. Bekleidung	7.118	5.145	1.444	0	0	12	13	504
4. Schuhe, Lederwaren	1.836	884	540	0	0	0	0	412
5. Einrichtungsbedarf	4.879	445	2.523	0	1.200	633	13	65
6. Hausrat, Glas, Porzellan	755	540	49	0	120	14	13	19
7.-10. Techniksortimente*	3.641	380	12	0	1.320	1.875	0	54
11. Foto, Optik	815	740	5	0	0	0	0	70
12. Uhren, Schmuck	342	297	0	28	0	0	6	12
13. Bücher, Schreibwaren	1.014	885	24	23	0	0	19	62
14. Spielwaren, Hobbys	712	655	24	0	0	0	13	21
15. Sport-, -bekleidung, -schuhe, Camping	1.461	672	24	250	240	240	0	35
16. Baumarktspezifisches Sortiment	13.462	341	2.328	813	9.240	156	116	469
17. Baby- & Kinderartikel	182	115	54	0	0	0	13	0
<b>Summe aperiodischer Bedarf</b>	<b>36.217</b>	<b>11.098</b>	<b>7.027</b>	<b>1.114</b>	<b>12.120</b>	<b>2.930</b>	<b>206</b>	<b>1.722</b>
<b>Gesamt</b>	<b>49.469</b>	<b>14.980</b>	<b>10.050</b>	<b>1.255</b>	<b>12.120</b>	<b>3.107</b>	<b>1.515</b>	<b>6.442</b>
<i>Verteilung</i>	<i>100%</i>	<i>30%</i>	<i>20%</i>	<i>3%</i>	<i>25%</i>	<i>6%</i>	<i>3%</i>	<i>13%</i>

\*Elektrohaushaltsgeräte, Leuchten, Unterhaltungselektronik, Informationstechnologie, Telekommunikation. ZVB = Zentraler Versorgungsbereich.

## Umsätze

Der Umsatz des Einzelhandels in der Kreisstadt Merzig wurde auf der Grundlage der erhobenen Verkaufsflächen von der imtargis GmbH geschätzt. In die Umsatzberechnung gingen neben dem Geschäftstyp eine gutachterliche Einschätzung der Umsatzklasse (überdurchschnittlich, mittel, unterdurchschnittlich) sowie Sekundärdaten zu durchschnittlichen Flächenproduktivitäten ein (z. B. Hahn Retail Real Estate Report 2024/2025). Der Umsatz von Geschäften, die Sortimente aus mehreren Warengruppen führen, wurde dabei anhand der jeweiligen Verkaufsflächen auf die verschiedenen Warengruppen aufgeteilt.



**Abbildung 8:** Umsatzsschätzung Merziger Einzelhandel pro Jahr in Mio. € für 07/2024 (Quelle: eigene Schätzungen nach Erhebung imtargis 2024)

Der Einzelhandelsumsatz in der Kreisstadt Merzig wurde auf Basis der Bestandserhebung auf insgesamt 167,1 Mio. € geschätzt. Mehr als zwei Fünftel des Einzelhandelsumsatzes (rd. 43 %) wurden mit Waren des periodischen Bedarfs erzielt (Nahrungs- und Genussmittel sowie Waren der Gesundheits- und Körperpflege). Allein im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel wurden ein Drittel (rd. 32 %) des Einzelhandelsumsatzes erwirtschaftet.

Entsprechend der oben dargestellten Anbieterstruktur sind baumarktspezifische Sortimente mit rd. 26,7 Mio. € (16 %) sowie Bekleidung und Lederwaren mit rd. 26,7 Mio. € die umsatzstärksten Warengruppen des aperiodischen Bedarfs.

Im Hinblick auf die Umsatzkennziffern der EHK-Fortschreibung aus dem Jahr 2013 (GMA) sind die Einzelhandelsumsätze der Kreisstadt Merzig in den letzten zehn Jahren um ca. 8 % (14,2 Mio. €) zurückgegangen. Dies ist insbesondere durch die Schließung des Kaufland-SB-Warenhauses an der Rieffstraße zu begründen, aber auch durch übergreifende Entwicklungen in der Einzelhandelslandschaft (vgl. Kapitel 2).

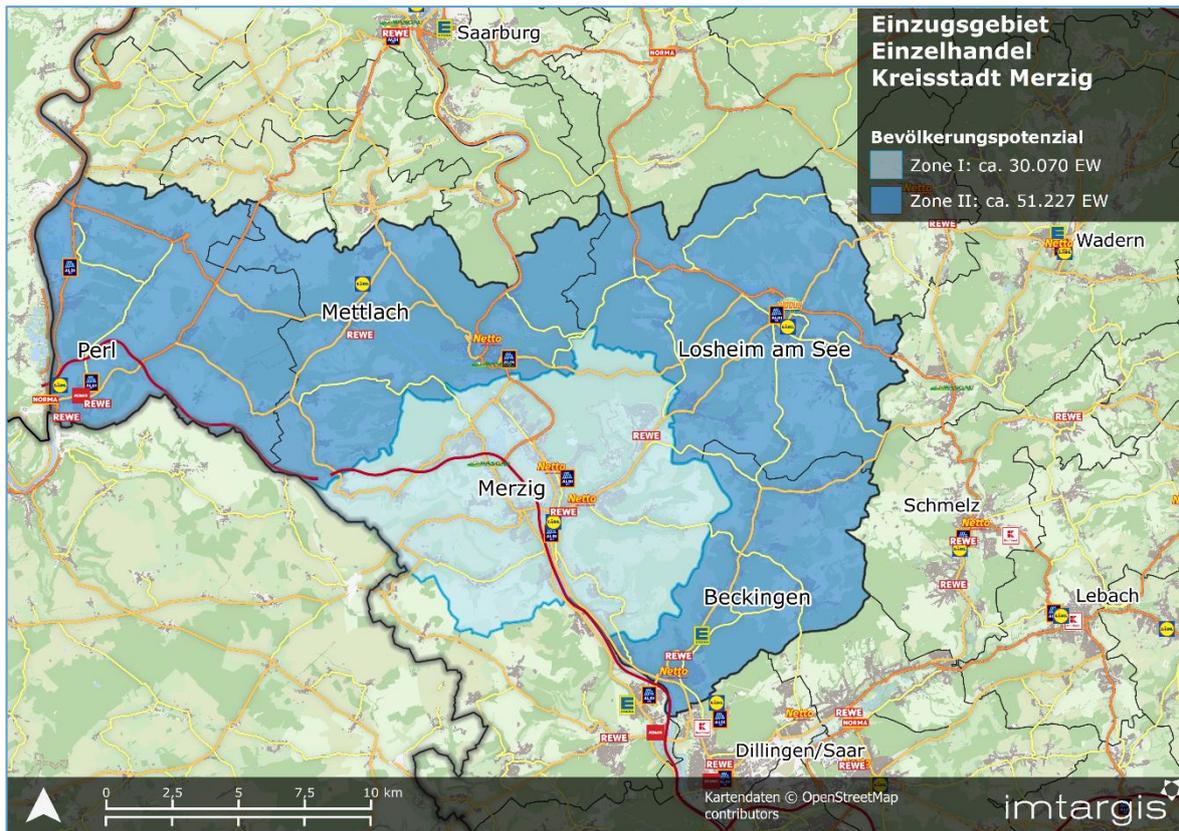
**Tabelle 4:** Entwicklung der Einzelhandelskennziffern Merzig 2003-2024 (Quelle: GMA 2003, 2007 und 2013; imtargis 2024, Erhebung 06/2024)

	2003	2007	2013	2024	Entwicklung 2003-2013		Entwicklung 2013-2024	
					absolut	in %	absolut	in %
<b>Einzelhandelsbetriebe</b>	250	227	204	154	-46	-18,4	-50	-24,5
<b>Betriebe je 1.000 Einwohner</b>	8,1	7,3	6,7	5,1	-1,4	-17,3	-1,6	-23,6
<b>VKF (in m<sup>2</sup>)</b>	58.100	58.500	60.590	49.469	2.490	4,3	-11.121	-18,4
<b>VKF je Betrieb (in m<sup>2</sup>)</b>	232	258	297	321	65	28,0	24	8,2
<b>VKF je 1.000 Einwohner (in m<sup>2</sup>)</b>	1.874	1.893	1.996	1.645	122	6,5	-351	-17,6
<b>Umsatzschätzung in Mio. €</b>	187,6	188,2	181,3	167,1	-6,3	-3,4	-14	-7,8

### 3.2. Einzugsgebiet

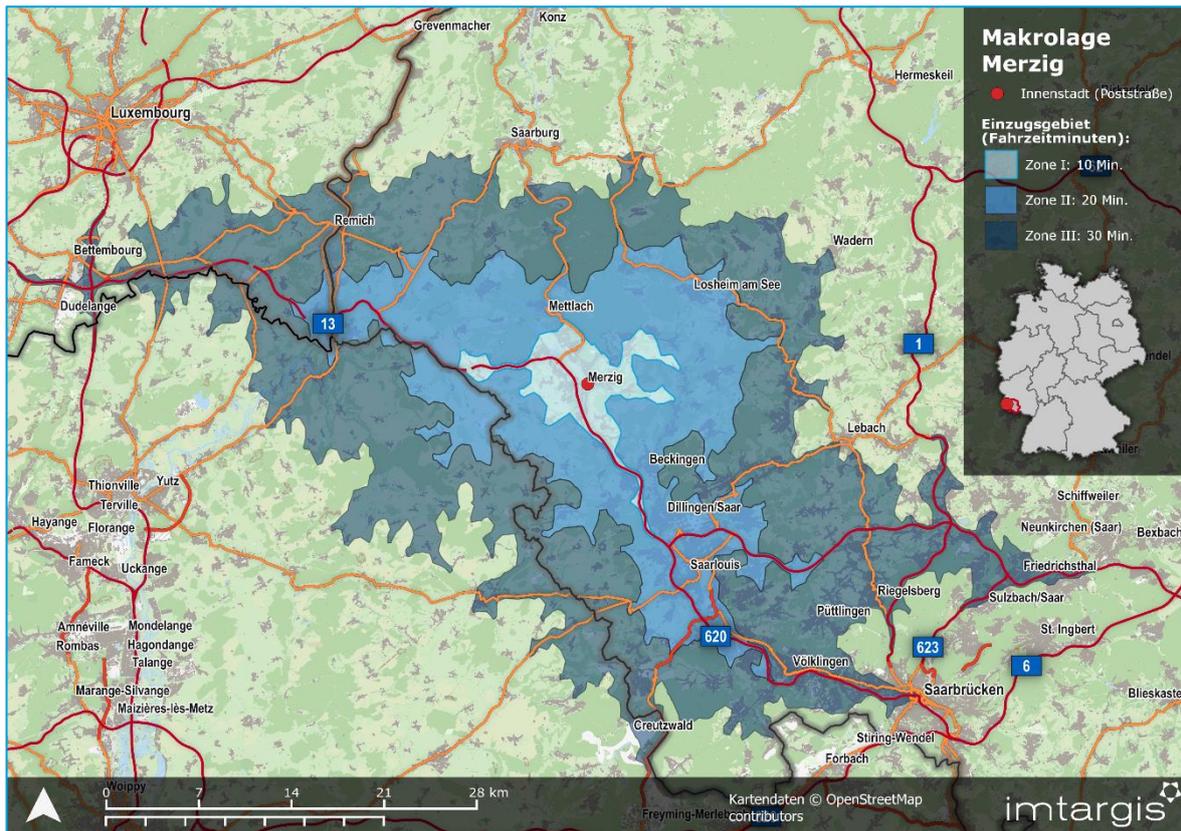
Der Kreisstadt Merzig wird in ihrer zentralörtlichen Bedeutung laut Landesentwicklungsplanung die Funktion als Mittelzentrum zugewiesen. Demnach dient der Einzelhandel in Merzig der Abdeckung der Grundversorgung sowie des mittelfristigen (oder höheren), periodischen Bedarfs. Neben der Versorgung für die Sortimente der Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflege, umfasst ein Mittelzentrum auch das Angebot von medizinischen und schulischen Einrichtungen, kulturelle Angebote, rechtsberatende Dienstleistungen sowie im Einzelhandel Kaufhäuser.

Diese planerischen Festlegungen decken sich allerdings nicht mit einem realistischen Einzugsgebiet von Kreisen und Kommunen. Die Einzelhandels-Einzugsbereiche hängen von verschiedenen Faktoren ab, bspw. der Bedarfsausrichtung, der Erreichbarkeit und der Distanzsensibilität der Kunden oder der Dichte und Attraktivität der umliegenden Wettbewerber. Die Abgrenzung des Einzugsgebiets bildet die Grundlage für die Ermittlung des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials des Merziger Einzelhandels.



**Abbildung 9:** Markt- & Einzugsgebiet Einzelhandel Kreisstadt Merzig (Quelle: imtargis GmbH, Stand 2024)

Wie aus dem Einzugsgebiet deutlich wird, werden die Nachbarländer Luxemburg und Frankreich bei der Betrachtung nicht berücksichtigt. Allerdings spielen Kunden aus dem Ausland eine wichtige Rolle für den Merziger Einzelhandel. Aufgrund der Datenverfügbarkeit wird im Hinblick auf die Kaufkraft ausschließlich mit Daten auf deutscher Bundesebene kalkuliert. Dennoch wird an dieser Stelle betont, dass die Kaufkraft und das Einzugsgebiet für Merzig über die Bundesgrenzen hinaus gehen und daher die Annahme getroffen werden kann, dass mehr Kaufkraft als kalkuliert zur Verfügung steht. Sichtbar wird dies bei der Betrachtung der Routingzonen in der folgenden Abbildung. Hier wird deutlich, dass die Merziger Innenstadt und umliegenden Stadtteile für ausländische Kunden bereits innerhalb von 20 bis 30 Auto-Fahrminuten erreichbar sind.



**Abbildung 10:** Routing-Analyse für die Merziger Innenstadt (Quelle: imtargis GmbH)

Aufgrund der Angebotssituation sowie der allgemeinen topografischen und verkehrlichen Rahmenbedingungen in Merzig ist nicht von wesentlichen Veränderungen des Einzugsgebietes gegenüber 2013 auszugehen. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass der Merziger Einzelhandel auch Anziehungskraft über die deutsche Staatsgrenze hinaus generiert (s. o.). Die folgenden Kennzahlen lassen sich für das Einzugsgebiet von Merzig festhalten:

**Tabelle 5:** Bevölkerungszahlen Einzugsgebiet Merzig (Quelle: MB Research 2023)

Zone		Einwohner
Zone I	Kreisstadt Merzig	ca. 30.070
Zone II	Beckingen, Losheim am See, Mettlach, Perl	ca. 51.227
<b>Gesamt</b>		<b>ca. 81.297</b>

Das Einzugsgebiet des Einzelhandelsstandortes Merzig kann demnach in zwei Zonen eingeteilt werden. Der Kerneinzugsbereich umfasst das Stadtgebiet der

Kreisstadt Merzig mit einem Potenzial von ca. 30.070 Einwohnern. Das Einwohnerpotenzial ist demnach gegenüber der letzten Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes von 2013 (rd. 30.360 Einwohner) nahezu gleich geblieben.

Die umliegenden Gemeinden der Kreisstadt Merzig werden im erweiterten Einzugsgebiet (Zone II, ca. 51.227 Einwohner) zusammengefasst. Gesamtheitlich umfasst das einzelhandelsrelevante Einzugsgebiet für Merzig demnach 81.297 Einwohner.

Im südlichen Bereich wird das Einzugsgebiet durch die Anziehungskraft der Verdichtungsräume von Dillingen/Saar und Saarlouis begrenzt. Bei der Abgrenzung wird mit durchschnittlichen Werten kalkuliert. Es ist davon auszugehen, dass Einzelhandelsbetriebe je nach Sortiments-, Waren- und Bedarfsausrichtung eine unterschiedlichen Anziehungskraft ausstrahlen.

### 3.3. Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Daten zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft nach Warengruppen auf Gemeindeebene werden von verschiedenen Instituten in Deutschland erhoben. Öffentliche Stellen erheben keine differenzierten Kaufkraftdaten auf Gemeindeebene. Für das vorliegende Konzept wurden Daten von MB Research (2023) verwendet.

Mit einem Index von 96,7 (inkl. Online-Kaufkraft) liegt die gesamte einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Merzig (Stadtgebiet) unter dem Bundesdurchschnitt (D=100) und über dem Landesdurchschnitt (Saarland = 94,5). Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf liegt bei 6.948 € (Bundesdurchschnitt: 7.463 €/EW). Insgesamt errechnet sich eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von rd. 209 Mio. € für die Kreisstadt Merzig und eine Kaufkraft von 546,5 Mio. € für das gesamte Einzugsgebiet. Die Verteilung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft nach Warengruppen und im Hinblick auf Online-Käufe ist in der untenstehenden Tabelle visualisiert.

**Tabelle 6:** Einzelhandelskaufkraft nach Warengruppen für Merzig (Quelle: MB Research 2023; isoplan Marktforschung 2024 und eigene Berechnungen imtargis GmbH)

	Kaufkraft										
	Zone I			Zone II			Gesamt			davon für Online-Käufe	
	pro Kopf €/Einw.	gesamt Mio. €	Index (D = 100)	pro Kopf €/Einw.	gesamt Mio. €	Index (D = 100)	pro Kopf €/Einw.	gesamt Mio. €	Index (D = 100)	Mio. €	%
1. Nahrungs- & Genussmittel	3.113,0	93,6	93,7	2.995,0	153,5	89,9	3.054,0	247,1	91,3	3,7	1,5%
2. Gesundheits- & Körperpflege	376,0	11,3	94,1	359,0	18,4	90,0	367,5	29,7	91,5	3,3	11,1%
<b>Summe periodischer Bedarf</b>	<b>3.489</b>	<b>104,9</b>	<b>93,9</b>	<b>3.354</b>	<b>171,9</b>	<b>90,0</b>	<b>3.422</b>	<b>276,8</b>	<b>91,4</b>	<b>7,0</b>	<b>6,3%</b>
3. Bekleidung	502,0	15,1	90,8	481,0	24,6	86,7	491,5	39,7	88,2	8,8	22,2%
4. Schuhe, Lederwaren	144,0	4,3	92,4	137,0	7,0	87,7	140,5	11,3	89,4	3,3	29,1%
5. Einrichtungsbedarf	551,0	16,6	92,9	511,0	26,2	86,9	531,0	42,8	89,1	9,3	21,7%
6. Hausrat, Glas, Porzellan	200,0	6,0	193,0	96,0	9,9	89,7	148,0	15,9	90,7	4,4	27,6%
7.-10. Techniksortimente*	519,0	15,6	91,2	491,0	25,1	86,3	505,0	40,7	88,1	22,8	55,9%
11. Foto, Optik	111,0	3,3	93,3	105,0	2,7	87,9	108,0	6,0	89,9	1,1	18,2%
12. Uhren, Schmuck	75,0	2,2	89,2	70,0	3,6	83,7	72,5	5,8	85,7	1,5	25,8%
13. Bücher, Schreibwaren	213,0	6,4	92,6	204,0	10,5	88,7	208,5	16,9	90,1	6,5	38,3%
14. Spielwaren, Hobbys	135,0	4,1	87,0	127,0	6,5	82,0	131,0	10,6	83,8	5,3	50,0%
15. Sport-, -bekleidung-, -schuhe, Camping	85,0	2,6	89,0	83,0	4,3	86,0	84,0	6,9	86,7	2,2	32,5%
16. Baumarktspezifisches Sortiment	897,0	27,0	94,5	861,0	44,0	91,3	879,0	71,0	92,5	13,2	18,6%
17. Baby- & Kinderartikel	27,2	0,8	87,2	25,0	1,3	81,8	26,1	2,1	83,8	1,0	49,4%
<b>Summe aperiodischer Bedarf</b>	<b>3.459</b>	<b>104</b>	<b>99,4</b>	<b>3.191</b>	<b>166</b>	<b>86,6</b>	<b>3.325</b>	<b>270</b>	<b>88,2</b>	<b>79,4</b>	<b>32,4%</b>
<b>Gesamt</b>	<b>6.948</b>	<b>208,9</b>	<b>96,7</b>	<b>6.545</b>	<b>337,6</b>	<b>88,3</b>	<b>6.747</b>	<b>546,5</b>	<b>89,8</b>	<b>86,4</b>	<b>38,7%</b>

\*Elektrohaushaltsgeräte, Leuchten, Unterhaltungselektronik, Informationstechnologie, Telekommunikation.

## Kaufkraftbindung

Als Maß für die Einzelhandelszentralität einer Gebietseinheit wird das Verhältnis aus dem Umsatz des stationären Einzelhandels („Point-of-Sale-Umsatz“) und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Wohnbevölkerung herangezogen. Liegt die so ermittelte Zentralitätskennziffer oder „Kaufkraftbindungsquote“ unter 100 %, fließt per Saldo Kaufkraft aus dem Betrachtungsraum ab. Liegt der Wert über 100 %, fließt Kaufkraft per Saldo hinzu.

Auf Basis der MB-Research-Daten zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Einwohner der Kreisstadt Merzig und der imtargis-Schätzung der Einzelhandelsumsätze (s. o.) ergibt sich über alle Warengruppen per Saldo ein Kaufkraftabfluss von 41,7 Mio. € für Merzig. Es werden demnach 80 % der örtlichen Kaufkraft im stationären Einzelhandel vor Ort ausgegeben.

**Tabelle 7:** Einzelhandelszentralität in der Kreisstadt Merzig (Stand 2023)

	POS- Umsatz	EH- relevante Kaufkraft	Saldo	Kaufkraft- bindungs- quote
	Mio. €	Mio. €	Mio. €	%
1. Nahrungs- & Genussmittel	53,1	93,6	-40,5	56,7%
2. Gesundheits- & Körperpflege	19,4	11,3	8,1	171,5%
<b>Summe periodischer Bedarf</b>	<b>72,5</b>	<b>104,9</b>	<b>-32,4</b>	<b>69,1%</b>
3. Bekleidung	21,3	15,1	6,2	141,1%
4. Schuhe, Lederwaren	5,4	4,3	1,1	125,6%
5. Einrichtungsbedarf	8,9	16,6	-7,7	53,6%
6. Hausrat, Glas, Porzellan	1,9	6,0	-4,1	31,7%
7.-10. Techniksortimente*	13,0	15,6	-2,7	83,0%
11. Foto, Optik	4,7	3,3	1,4	142,4%
12. Uhren, Schmuck	1,9	2,2	-0,3	86,4%
13. Bücher, Schreibwaren	3,9	6,4	-2,5	60,9%
14. Spielwaren, Hobbys	2,3	4,1	-1,8	56,1%
15. Sport, -bekleidung, -schuhe, Camping	3,5	2,6	0,9	135,4%
16. Baumarktspezifisches Sortiment	26,7	27,0	-0,3	98,9%
17. Baby- & Kinderartikel	1,1	0,8	0,3	136,2%
<b>Summe aperiodischer Bedarf</b>	<b>94,6</b>	<b>104</b>	<b>-9,3</b>	<b>91,1%</b>
<b>Gesamt</b>	<b>167,1</b>	<b>208,9</b>	<b>-41,9</b>	<b>80,0%</b>

\*Elektrohaushaltsgeräte, Leuchten, Unterhaltungselektronik, Informationstechnologie, Telekommunikation.

## **Periodischer Bedarf**

Zwischen den einzelnen Warengruppen gibt es erhebliche Unterschiede im Hinblick auf die Kaufkraftbindungsquoten. Im periodischen Bedarf werden durch das Einzelhandelsangebot in Merzig rund 69 % der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Bevölkerung gebunden. Besonders hoch ist die Kaufkraftbindungsquote im Bereich Gesundheit und Körperpflege mit rund 171 %, was insbesondere auch auf eine hohe Anzahl an Apotheken zurückzuführen ist. Im Bereich von Nahrungs- und Genussmitteln ist die Kaufkraftbindungsquote bei rund 56 %, woraus sich Ergänzungspotenziale für den Lebensmitteleinzelhandel ableiten lassen.

## **Aperiodischer Bedarf**

Im aperiodischen Bedarf liegt die Kaufkraftbindungsquote in Merzig bei durchschnittlich 91 %. Dabei weisen jedoch mehrere Warengruppen einzelne deutlich überdurchschnittliche Kaufkraftbindungsquoten auf, darunter Bekleidung (rd. 141 %), „Schuhe, Lederwaren“ (rd. 126 %), „Sport, -bekleidung, -schuhe, Camping“ (rd. 135 %), „Foto, Optik“ (rd. 142 %) und „Baby- und Kinderartikel“ (rd. 136 %). Demnach besteht in diesen Sortimentsbereichen ein umfassendes Angebot an Betrieben und Verkaufsflächen, so dass Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland zu erwarten sind. Unter Berücksichtigung des zunehmenden Online-Anteils im Verkauf von Textilien, sind besonders die Quoten der verschiedenen Bekleidungs assortimente in Merzig beachtlich. Hierzu zählen mehrere Bekleidungsfachmärkte (kik, Takko oder NKD), aber auch zahlreiche inhabergeführte Geschäfte in der Innenstadt. Zudem verfügt Merzig mit dem Modehaus Ronellenfintsch über ein großes inhabergeführtes Textilmodehaus, was sich für ein Mittelzentrum dieser Größe als Besonderheit nennen lässt. Auch in der Warengruppe „Schuhe, Lederwaren“ kann der Merziger Einzelhandel mit vier Betrieben Kaufkraft aus dem Umland binden. Bei der Betrachtung der Warengruppe „Foto, Optik“ ist anzumerken, dass die hohe Kaufkraftbindung insbesondere auf eine Vielzahl an Optiker-Fachgeschäften zurückzuführen ist. Im Bereich „Foto“ ist in Merzig nur ein Geschäft angesiedelt und demnach ergeben sich hier Ansiedlungspotenziale. Im Bereich Sportbekleidung und Camping ist die hohe Quote insbesondere auf große Fachgeschäfte mit einem umfassenden Warenangebot zurückzuführen. In Bezug auf „Baby- und Kinderartikel“ ist in Merzig zwar nur ein Geschäft mit dem entsprechenden Geschäftstyp vorhanden, allerdings weisen zahlreiche großflächige Fachgeschäfte (z. B. dm oder Takko) zum Teil Sortimentsanteile an entsprechenden Waren auf. Ein Fachgeschäft mit einem konkreten Angebot an größeren Baby- und Kinderartikeln (wie bspw. Kinderwagen o. Ä.) ist in Merzig nicht vorhanden.

Durch den großflächigen Globus-Baumarkt im Industriegebiet Nord-West kann die Kreisstadt Merzig mit rund 99 % eine hohe Kaufkraftbindungsquote im Bereich der „baumarktspezifischen Sortimente“ erzielen. Zu der Warengruppe werden auch Blumen/Pflanzen, Kfz-Zubehör und Tierbedarf gerechnet, welche durch kleinere inhabergeführte Betriebe aber auch größere Fachgeschäfte (z. B. Fressnapf) in Merzig vertreten werden. Eine ähnlich hohe Bindungsquote wird für die Warengruppe „Foto, Optik“ erreicht aufgrund einer Vielzahl an Optikern in der Innenstadt. Im Bereich Foto-Geschäfte ergeben sich allerdings Ansiedlungsbedarfe, da lediglich ein Geschäft in der Schankstraße entsprechende Sortimente führt. Der Bereich „Uhren, Schmuck“ weist eine Kaufkraftbindung von 86 % auf.

Die „Techniksortimente“ (Elektrohaushaltgeräte, Leuchten, Unterhaltungselektronik, Informationstechnologie, Telekommunikation) sind in Merzig insbesondere im großen Fachmarkt Elektro Funk in Besseringen sowie in kleineren Fachgeschäften vertreten. Die Kaufkraftbindungsquote liegt bei rund 83 %. Hier wird von einem hohen und zunehmenden Online-Anteil, aber auch von Kaufkraftabflüssen in umliegenden Mittelzentren oder Oberzentren ausgegangen.

Trotz des an der Rieffstraße angesiedelten Großbetriebes (Möbel Park) besteht in Merzig für die Warengruppe „Einrichtungsbedarf“ ein Negativsaldo und eine Kaufkraftbindungsquote von 54 %. Auch im Bereich „Spielwaren, Hobbys“ ist aufgrund der errechneten Kaufkraftbindung (rd. 56 %) von einem Unterangebot an Betrieben auszugehen, ebenso im Bereich „Bücher, Schreibwaren“ (rd. 61 %). Dabei ist allerdings zu beachten, dass beispielsweise für Bücher oder auch Spielwaren der Wettbewerb durch den Online-Handel sehr ausgeprägt ist. Die Produkte dieser Warengruppe sind für einen Kauf weniger auf Anfassen oder Anprobieren angewiesen.

Mit rund 32 % errechnet sich für die Warengruppe „Hausrat, Glas, Porzellan“ die niedrigste Bindungsquote von allen betrachteten Warengruppen in Merzig.

## 4. Räumliches Einzelhandelskonzept

Eine sinnvolle räumliche Planung der Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen unterscheidet diese nach ihrer Zentrenrelevanz. Die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsansiedlungen hängt ebenfalls von deren Zentrenrelevanz ab. Im Folgenden wird im Rahmen eines Sortimentskonzeptes die Merziger Sortimentsliste für den Merziger Einzelhandel aktualisiert. Dabei wurde die Merziger Sortimentsliste aus der Fortschreibung von 2013 überprüft und maßgeblich um die Empfehlungen aus dem Strategiepapier „Handel 3.0“ ergänzt. Die Merziger Sortimentsliste dient für zukünftige Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben im Einzelhandel. Die Grundlage bildet die Sortimentsliste im Landesentwicklungsplan Saarland von 2006 (Teilabschnitt Siedlung). Lokale Abweichungen für Merzig werden unten begründet.

### **Nahversorgungsrelevante Sortimente**

Nahversorgungsrelevante Sortimente dienen überwiegend der (wohnnahen) Versorgung der Bevölkerung und umfassen insbesondere Warengruppen im periodischen Bedarf, welche täglich bis mehrmals die Woche nachgefragt werden. Für Merzig gelten die folgenden nahversorgungsrelevanten Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Tabakwaren
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika
- Pharmazie, Sanitätswaren
- Schnittblumen

### **Zentrenrelevante Sortimente**

Zentrenrelevante Sortimente haben in der Regel einen geringen Flächenanspruch, sind problemlos zu transportieren und ihre Nachfrage erfolgt häufig im Zusammenhang mit anderen zentralen Nutzungen.

Als zentrenrelevante Sortimente im Sinne des Landesentwicklungsplanes gelten insbesondere:

- Bücher, Zeitschriften
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Büroartikel
- Spielwaren und Bastelartikel
- Bekleidung, Wäsche (hochwertig)
- Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten

- Babyartikel, Kinderkleinartikel (kleinteilige Artikel, wie z. B. Kleinkindspielwaren)
- Schuhe
- Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, Sportschuhe)
- Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche
- Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten
- Uhren, Schmuck, Edelmetallwaren
- Fotogeräte, feinmechanische/optische Erzeugnisse und Zubehör
- Musikalienhandel
- Computer, Telekommunikation

### **Nicht-zentrenrelevante Sortimente**

Nicht zentrenrelevant sind Sortimente, die aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs und/oder der Notwendigkeit eines Transportmittels nicht in Zentren angeboten werden können und in Merzig auch nicht im Zentrum angeboten werden, insbesondere:

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

- Waffen, Jagd- und Angelsportgeräte und -zubehör

Diese dürfen gemäß Ziel 47 des LEP Siedlung auch an nicht integrierten Standorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche angeboten werden.

\*Die Aufzählung ist nicht abschließend.

#### 4.1. Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Merzig

Das vorliegende Einzelhandelskonzept dient zur weiteren Stärkung und Steuerung des Einzelhandels in der Merziger Innenstadt und sollte daher als zukünftige Entscheidungsgrundlage zur Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben sowie zur sonstigen Unterstützung in der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung dienen. Dabei sollten die zentralen Zielsetzungen bei allen Entscheidungsprozessen berücksichtigt werden.

##### **Oberziel**

- Erhalt und Festigung der landesplanerisch festgelegten mittelzentralen Funktion der Stadt Merzig

##### **Strategische Ziele**

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

##### **Begründung**

Die Kreisstadt Merzig hat als Mittelzentrum die Versorgungsfunktion der Bevölkerung im Stadtgebiet und in den umliegenden Gemeinden als zentrale Aufgabe. Bei der Betrachtung der Einzelhandelsumsätze wird deutlich, dass Kaufkraft in umliegende Gemeinden abfließt. Insbesondere im periodischen Bedarf ist ein Kaufkraftabfluss zu beobachten, was sich auch auf das Angebotsdefizit seit der Schließung des SB-Warenhauses an der Rieffstraße zurückführen lässt. Hieraus leitet sich ein quantitativer Erweiterungsbedarf des Einzelhandelsangebots in Merzig ab.

In den vergangenen 20 Jahren hat die Kreisstadt Merzig die Innenstadtentwicklung erfolgreich vorangetrieben, indem die alten Industrieareale nahe der Innenstadt umgenutzt wurden. Auf dem ehemaligen Postgelände wurde der Rewe Verbrauchermarkt in der Bahnhofstraße angesiedelt. In der letzten Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurde das ehemalige Markthallenareal zwischen Brauer-, Bahnhof- und Schankstraße als weiterer potenzieller Ergänzungsbereich empfohlen, was mit dem Bau eines modernen Gebäudekomplexes und der Ansiedlung des dm Drogeriemarktes sowie verschiedenster Dienstleistungsunternehmen erfolgte. Durch die Entwicklung der Areale auf dem ehemaligen Post- und Markthallengelände wurde die Innenstadt durch gezielte Ansiedlung sinnvoll ergänzt.

Dennoch gilt es für die Stärkung und den Erhalt der mittelzentralen Funktion von Merzig auch die vorhandenen Strukturen zu sichern. Dabei geht es insbesondere um den Bereich der Fußgängerzone in der Poststraße. Um strukturelle Leerstände und Trading-Down-Prozesse – insbesondere im oberen Bereich der Poststraße – zu vermeiden, gilt es den Einzelhandelsbestand weiter zu stärken. Dabei sollte Wert auf die Qualität der Nutzungen entsprechend der Zielstellungen aus dem Strategiepapier „Handel 3.0“ gelegt sowie mögliche Ergänzungsbedarfe entsprechend der Kaufkraftbindungsquoten (vgl. **Tabelle 7:** Einzelhandelszentralität in der Kreisstadt Merzig (Stand 2023) berücksichtigt werden. Zudem können Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität die Zukunft der Einzelhandelslage sichern. Ein Ansatz wäre die Komprimierung des Einzelhandels auf die untere Poststraße. Hierbei sollte auch die Zusammenlegung der kleinteiligen Einzelhandelsflächen angedacht werden, um attraktivere Flächen für potenzielle Ansiedlungsvorhaben bereitzustellen (bspw. Filialisten, welche an eine bestimmte Flächenmindestgröße anfordern).

In unmittelbarer Nähe zur Innenstadt besteht der Fachmarktstandort Rieffstraße, an dem insbesondere großflächige Einzelhandelsbetriebe autokundenorientiert angesiedelt sind und welcher eine überörtliche Versorgungsrolle einnimmt. Zur Sicherung der Versorgungsfunktion von Merzig sollte die Arbeitsteilung zwischen Innenstadt und Rieffstraße weiter geschärft und die Standorte zunehmend stärker miteinander verknüpft werden, um Synergieeffekte zu generieren. So kann die potenzielle Kaufkraft je nach Einkaufsbedarf der Kunden in Merzig gebunden und ein möglicher Kaufkraftabfluss bestimmter Warengruppen reduziert werden. Die Sortimentsempfehlungen aus der Strategie „Handel 3.0“ können hier als erster Ansatz für mögliche Sortimentsaufteilungen zwischen Innenstadt und Rieffstraße herangezogen werden. Eine städtebauliche und räumliche Verknüpfung zwischen den beiden Standorten wäre wünschenswert und förderlich. Durch eine

erfolgreiche Arbeitsteilung kann der Einzelhandel in Merzig auf verschiedenste Konsumbedürfnisse der Kundschaft reagieren.

Um diese Konsumbedürfnisse weiter abzufangen sind darüber hinaus neue Angebotsformen notwendig. Hierzu zählt auch die Gestaltung moderner Einzelhandelsimmobilien mit einer zeitgemäßen Warenpräsentation und ergänzenden Dienstleistungsangeboten (z. B. Leergutstationen, Kundentoiletten, Cafés etc.). Diese Angebote benötigen zunehmend mehr Verkaufsfläche und stellen daher neue Anforderungen an Einzelhandelsimmobilien. Um im Merziger Stadtgebiet bedarfsgerechte Nahversorgungsstrukturen zu sichern, sollten Modernisierungs- und Erweiterungsvorhaben vorhandener Bestandsmärkte in einem tragfähigen Rahmen ermöglicht werden. Nur so können vorhandene Standorte wettbewerbsfähig bleiben.

#### 4.2. Typisierung von Einzelhandelsstandorten

Im Folgenden werden die unterschiedlichen Einzelhandelsstandorte in Merzig näher betrachtet. Die Einordnung dient der zukünftigen Entwicklung und der Steuerung von Ansiedlungsvorhaben an den Standorten.

##### **Landesplanerische Festsetzungen**

Der Einzelhandelsbestand in Merzig kann unterschiedlichen Standorttypen zugeordnet werden, deren Funktion und Lage sich aus den Festlegungen des Landesentwicklungsplans, Teilabschnitt Siedlung, dem Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung herleiten lässt. Danach können folgende Standorttypen unterschieden werden:

- Zentraler Versorgungsbereich
- Versorgungsbereiche für die Lebensmittel-Nahversorgung
- Ergänzungsstandorte
- Bestandsstandorte, die nicht in das heutige landesplanerisch angestrebte Raster passen

Mit Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurde im Rahmen der Einzelhandelserhebung die Zentren- und Standortstruktur für das Merziger Stadtgebiet wie folgt aktualisiert:



### **Hauptzentrum**

*Innenstadt*

- zentraler Versorgungsbereich gemäß § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO



### **Sonderstandorte**

*Ergänzungsstandort Rieffstraße, Sonderstandort Industriegebiet Nord-West,*

- autokundenorientierter, großflächiger Einzelhandel (i. d. R. nicht-zentrenrelevant)
- keine zentralen Versorgungsbereiche nach BauGB/BauNVO



### **Nahversorgungslagen**

*Wasgau Frischemarkt (Ballern), Netto (Torstraße), Netto (Trierer Str.), Aldi (Im Kieselgarten), Versorgungsbereich Brotdorf*

- integrierte Standorte mit Versorgungsfunktion für Wohngebiete
- keine zentralen Versorgungsbereiche nach BauGB/BauNVO

**Abbildung 11:** Typisierung Einzelhandelsstandorte Merzig (Quelle: imtargis GmbH)

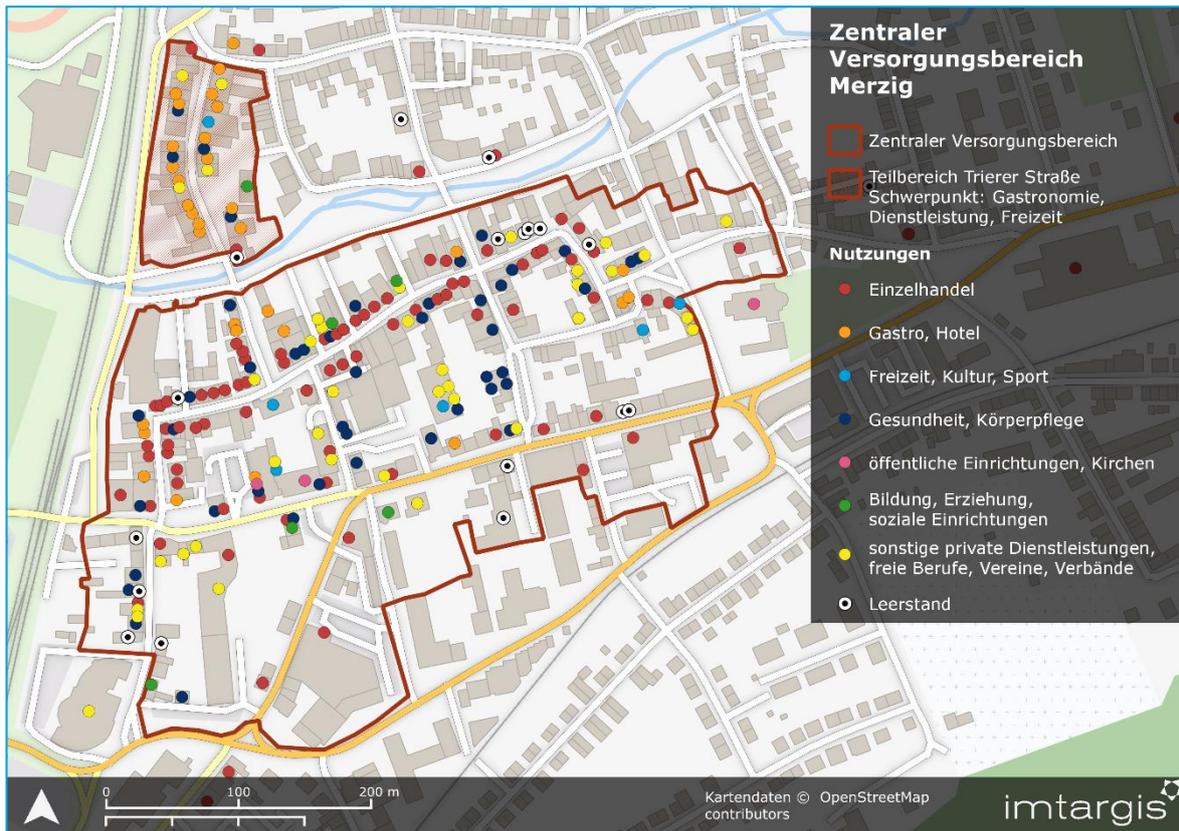
## **Zentraler Versorgungsbereich (ZVB) Merzig**

Der Begriff „zentraler Versorgungsbereich“ wird im BauGB, der BauNVO und in den Zielen der Landesplanung mehrfach verwendet, ohne dort klar definiert zu sein. Aufgrund der resultierenden rechtlichen Konsequenzen ist es für die Gemeinde ratsam, ihren zentralen Versorgungsbereich parzellenschaf abzugrenzen. Die Abgrenzung liegt dabei nicht im Ermessen des Planers, sondern hat sich an objektiv nachweisbaren Nutzungen zu orientieren. Zu diesen funktionalen Kriterien zählen:

- städtebaulich integrierte Lage im Zentrum der Gemeinde
- einheitliche städtebauliche und räumliche Struktur ohne Zäsuren
- besondere Gestaltung des öffentlichen Raums
- hohe Dichte von zentralen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen ohne wesentliche Unterbrechungen
- über den ZVB hinausgehender Einzugsbereich
- Magnetbetriebe, die eine hohe Kundenfrequenz hervorrufen
- fußläufige Erreichbarkeit
- entsprechende Festsetzung in der Bauleitplanung.

Im Rahmen der Einzelhandelserhebung für die Fortschreibung des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes wurde der in der Fortschreibung von 2013 (GMA) ausgewiesene ZVB überprüft. Die Abgrenzung hat sich seit 2013 unter Berücksichtigung der oben genannten Kriterien nicht verändert.

Der Zentrale Versorgungsbereich der Kreisstadt Merzig befindet sich in der Innenstadt, welche durch die vorhandenen Einzelhandelsstrukturen sowie der städtebaulichen Gegebenheiten und Dichte an Betrieben und Einrichtungen eine zentrale Versorgungsrolle für das Stadt- und Einzugsgebiet wahrnimmt. Der ZVB erstreckt sich konkret entlang der Post- und Hochwaldstraße zwischen den Eisenbahnschienen im Bereich Zur Stadthalle/Am Viehmarkt im Westen und dem Kirchplatz im Osten. Im Süden begrenzen die Verkehrsadern Lothringer Straße/Am Gaswerk und im Norden der Wasserlauf des Seffersbach den Versorgungsbereich. Ausnahme bildet der ergänzende Teilbereich der Trierer Straße zwischen dem Seffersbach und der Josefstraße. Der Versorgungsschwerpunkt in diesem verkehrsberuhigten Abschnitt der Innenstadt liegt im Bereich Gastronomie, Dienstleistung und Freizeit.



**Abbildung 12:** Überblick Zentraler Versorgungsbereich Merzig (Quelle: imtargis GmbH)

Insgesamt wurden im Rahmen der Einzelhandelserhebung für die vorliegende Fortschreibung 84 Einzelhandelsbetriebe innerhalb des ZVBs gezählt mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 14.980 m<sup>2</sup>. Demnach ist die Anzahl der Betriebe und die Verkaufsfläche seit der letzten Erhebung 2013 zurückgegangen. Der Sortimentsschwerpunkt im ZVB liegt weiterhin im Bereich Bekleidung (vgl. **Tabelle 3**). Ankerbetriebe in der Merziger Innenstadt bilden insbesondere das Modehaus Ronellenfitsch, C&A sowie Woolworth und Tedi in der Poststraße, Rewe und Action. Dem in der Fortschreibung des EHK von 2013 definierten Ergänzungsbedarf im Sortimentsbereich „Gesundheits- & Körperpflege“ wurde durch den 2023 eröffneten dm Drogeriemarkt im ehemaligen Markthallenareal in der Brauerstraße entgegengewirkt und ein weiterer Ankerbetrieb geschaffen. Der Einzelhandel in der Merziger Innenstadt wird durch zahlreiche Betriebe im Dienstleistungs- und Gastronomiebereich, aber auch durch öffentliche sowie Freizeiteinrichtungen ergänzt. Insbesondere in der Poststraße verteilen diese sich oftmals auf die Obergeschosse der Geschäftshäuser.

Branchenbezogen ergeben sich aufgrund der bestehenden Einzelhandelsstrukturen in den Bereichen „Einrichtungsbedarf“, „Hausrat, Glas,

Porzellan“, „Bücher, Schreibwaren“ sowie „Spielwaren, Hobbys“ Ergänzungspotenziale für den ZVB in der Innenstadt Merzig.

### **Versorgungsbereiche Lebensmittel-Nahversorgung**

Die Ansiedlung und Konzentration von nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben außerhalb der Innenstadt dient der dezentralen Versorgung und der funktionalen Ergänzung des Zentralen Versorgungsbereichs. Diese Standorte befinden sich meist in nicht-integrierter, verkehrsgünstiger Lage an Knotenpunkten außerhalb des Zentralortes und sind vorwiegend autokundenorientiert.

#### Ergänzungsstandort Rieffstraße

Der Ergänzungsstandort Rieffstraße ist im Flächennutzungsplan der Kreisstadt Merzig als Gewerbegebiet ausgewiesen. Trotz fußläufiger Entfernung zur Innenstadt ist der Standort durch die Verkehrsachsen der Lothringer Straße und der Eisenbahnschienen im (Nord-)Westen als zum ZVB getrennte Einkaufslage zu betrachten. Dennoch wird durch die räumliche Nähe und die enge Verknüpfung zur Innenstadt sowie durch die Aufgabenteilung im Hinblick auf die Sortimente von einem Ergänzungsstandort zur Innenstadt gesprochen. Die Ausrichtung der in der Rieffstraße angesiedelten Betriebe ist dem periodischen (z. B. Aldi, Lidl, dm) als auch dem aperiodischen Bedarf (z. B. Fressnapf, Lepi, kik) zuzuordnen. Es handelt sich um einen Versorgungsbereich mit Schwerpunkt auf Lebensmitteleinzelhandel und Grundversorgung. Der Ergänzungsstandort komplementiert die Innenstadt als autokundenorientierter Standort für „One-Stop-Shopping“. Die vorhandenen Betriebe in der nördlichen Rieffstraße haben Bestandsschutz. Perspektivisch wird auf dem Gelände des ehemaligen Kaufland SB-Warenhaus ein neuer und moderner Verbrauchermarkt von Kaufland eröffnen.

Im Hinblick auf die geringen Kaufkraftbindungsquoten und hohe Umsatzpotenziale im Bereich Nahrungs- und Genussmittel kann der Ergänzungsstandort Rieffstraße durch neue Ansiedlungsvorhaben weiter als Versorgungslage nahe der Innenstadt ausgebaut werden. Dabei ist besonders darauf zu achten, dass zentrenrelevante Sortimente des aperiodischen Bedarfs nur als Nebensortimente mit maximal 10 % der Verkaufsfläche erlaubt werden, um die Existenz der Betriebe im ZVB nicht zu gefährden. Dabei ist auf genaue Sortimentsabgrenzungen zu achten, die die Warengruppen nochmal unterteilen (bspw. Baby- und Kinderartikel) und bestimmte Artikel auch oberhalb der o. g. Begrenzung ermöglichen. Insgesamt lässt sich für weitere Ansiedlungen an der Rieffstraße Potenzial für die mittelzentrale Versorgung in den Warengruppen festhalten, bei denen die Kaufkraftbindungsquote (vgl. **Tabelle 7**) kleiner als

120 % ist. Dabei ist allerdings die starke Präsenz des Online-Handels für Techniksportimente oder Bücher und Schreibwaren zu berücksichtigen. Demnach ist die Ansiedlung von Betrieben mit Sortimenten im Bereich Einrichtungsbedarf oder Hausrat denkbar sowie ein Babyfachmarkt mit größeren Artikeln (vgl. Sortimentsliste). Erst kürzlich (Ende 2022) erweiterte und modernisierte der Aldi an der Rieffstraße seine Verkaufsfläche. Auch der Lidl befindet sich derzeit im Umbau und eröffnet zeitnah mit einer modernen und zusätzlichen Verkaufsfläche (1.200 m<sup>2</sup>), welche bereits im Rahmen des EHKs einberechnet wurde. Perspektivisch ist davon auszugehen, dass der Lidl seine Verkaufsfläche erneut vergrößern könnte.

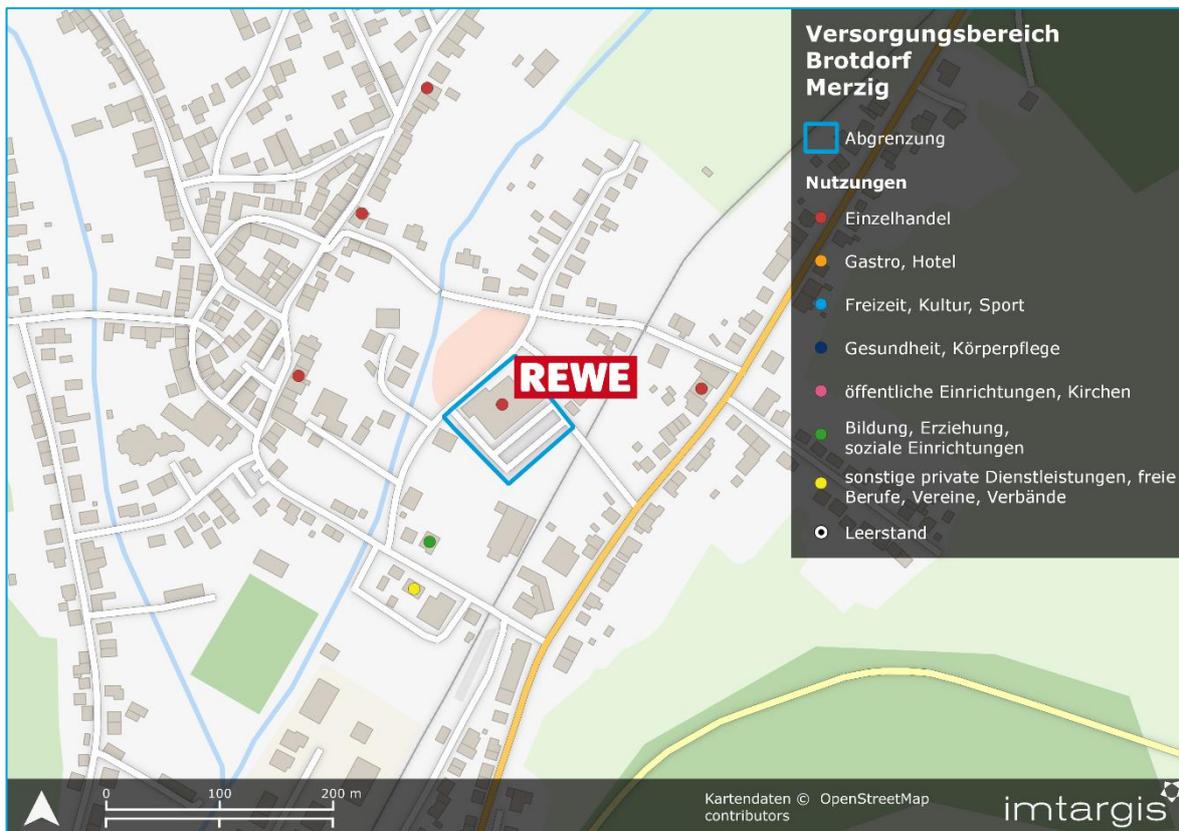


**Abbildung 13:** Überblick Ergänzungsstandort Rieffstraße (Quelle: imtargis GmbH, Erhebung 06/2024)

### Versorgungsbereich Lebensmittel-Nahversorgung Brotdorf

Der Ortsteil Brotdorf verfügt über insgesamt fünf Einzelhandelsbetriebe. Neben kleineren Geschäften für den kurzfristigen Bedarf der fußläufigen Kundschaft (Bäckerei, Metzgerei), dient der REWE an der Provinzialstraße der Versorgung

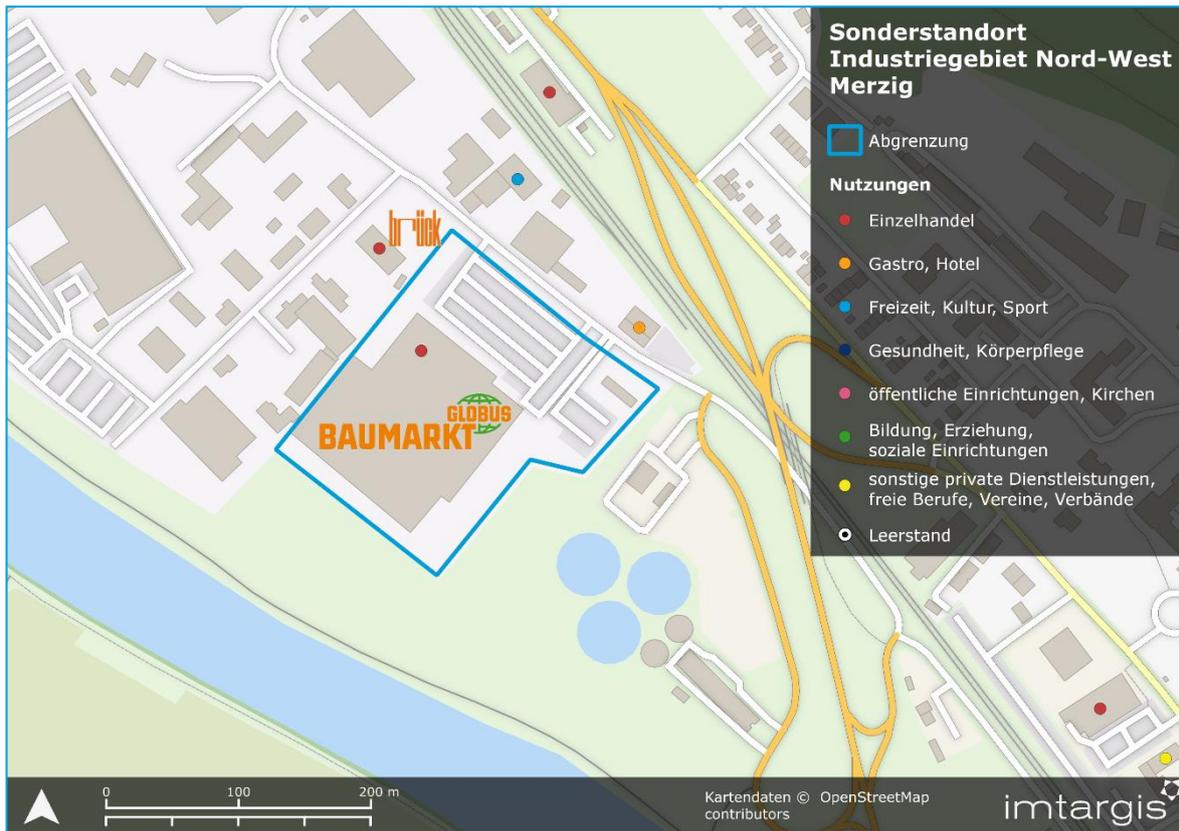
der Bevölkerung im nordöstlichen Stadtgebiet. Der Schwerpunkt für den Versorgungsbereich liegt entsprechend ebenfalls auf der wohnortnahen Grundversorgung. Der vorhandene Verbrauchermarkt hat Bestandsschutz.



**Abbildung 14:** Überblick Versorgungsbereich Brotdorf (Quelle: imtargis GmbH, Erhebung 06/2024)

### Sonderstandort Industriegebiet Nord-West

Den zweiten Sonderstandort bildet das Industriegebiet Nord-West, indem der Globus-Baumarkt (früher hela-Profizentrum) angesiedelt ist und mit 12.000 m<sup>2</sup> fast ausschließlich die hier vorhandenen Verkaufsflächen umfasst. Der Betrieb „Brück“ als Fachhandel für Autoteile ergänzt den Sonderstandort sowie mehrere Autohäuser, ein Fitness-Studio und ein Fast-Food-Restaurant im unmittelbaren Umfeld. Demnach konzentriert sich das Sortimentsangebot im Industriegebiet Nord-West insbesondere auf baumarktspezifische Warengruppen. Der Betrieb „Brück“ liegt laut Flächennutzungsplan der Kreisstadt Merzig in einem Gewerbegebiet. Für die Fläche des Baumarkts ist wiederum ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen.



**Abbildung 15:** Überblick Sonderstandort Industriegebiet Nord-West (Quelle: imtargis GmbH, Erhebung 06/2024)

### Sonstige Nahversorgungslagen

Über die oben beschriebenen Einzelhandelsstandorte hinaus gibt es in der Kreisstadt Merzig in den Ortsteilen im Stadtgebiet sowie an einzelnen Streustandorten weitere überwiegend kleine Einzelhandelsansiedlungen. Diese Standorte übernehmen einen (kleinen) Teil der Nahversorgung der Bevölkerung der Ortsteile mit Waren des täglichen Bedarfs oder decken einzelne Spezialbedarfe ab, die nicht auf einen zentralen Standort angewiesen sind. Die Betriebe liegen überwiegend an den Ausfall- oder Durchfahrtsstraßen. Es haben sich jedoch keine weiteren zentralen Versorgungsbereiche in den Ortskernen herausgebildet.

#### Ballern

Neben drei kleineren Spezialgeschäften ist im Ortsteil Ballern ein Wasgau Frischemarkt mit 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angesiedelt. Dadurch wird die Versorgung im kurzfristigen Bedarf für alle umliegenden Ortsteile (Ballern, Büdingen,

Fitten, Schwemlingen, Hilbringen, Weiler) und übrigen Siedlungsgebiete westlich der Saar gesichert.

#### Besseringen

Im nördlichen Ortsteil Besseringen befinden sich insgesamt zehn Einzelhandelsbetriebe, welche sich hauptsächlich entlang der Bezirksstraße konzentrieren. Neben zwei Bäckereien und vereinzelt Fachgeschäften, befindet sich hier mit Euronics XXL Elektro Funk ein großer Elektro-Fachmarkt, welcher passiven Bestandsschutz hat. Vereinzelt ergänzen Dienstleistungsbetriebe an der Bezirksstraße das vorhandene Angebot.

#### Hilbringen

In Hilbringen lassen sich insgesamt zehn Einzelhandelsgeschäfte verorten, welche insbesondere der fußläufigen Versorgung der Einwohner des Stadtteils dienen. Der Ortsteil verfügt über keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe.

#### Torstraße

Etwa 600 m östlich der Innenstadt von Merzig befinden sich ein Netto-Discounter und eine NKD-Filiale. Der Verbundstandort dient Nahversorgung der Bevölkerung im östlichen Teil der Innenstadt sowie der autokundenorientierten Versorgung entlang der Ausfallstraße. Darüber hinaus befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein Seniorenzentrum, eine Apotheke sowie verschiedene gesundheitsorientierte Dienstleistungen und Einrichtungen.

#### Trierer Straße

Im Umfeld der Trierer Straße etwa einen Kilometer nördlich der Innenstadt befinden sich ein Aldi Süd und in unmittelbarer Nähe ein Netto-Discounter. Beide Standorte versorgen die Einwohner des nördlichen Stadtgebietes und des Stadtteils Besseringens im kurzfristigen Bedarf mit Schwerpunkt auf Nahrungs- und Genussmittel. Die Netto-Filiale befindet sich in direkter Nähe zum Gesundheitscampus Merzig, an dem verschiedene Praxen, gesundheitsorientierte Dienstleistungen sowie entsprechend ausgerichtete Einzelhandelsbetriebe (Apotheke und Optiker) angesiedelt sind.

## 5. Empfehlungen zur zukünftigen Einzelhandelsplanung

### 5.1. Konzeptionelle Überlegungen

Hauptziel der Kreisstadt Merzig ist der Erhalt und die Festigung der landesplanerisch festgelegten mittelzentralen Funktion der Stadt Merzig. Hierzu wurden in den vergangenen Jahren mit der Bebauung des alten Post- und Markthallenareals bereits umfangreiche Schritte unternommen, um die Innenstadt zu stärken. Um die im Rahmen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes formulierten strategischen Ziele weiter zu verfolgen, sind neben den oben aufgeführten Empfehlungen bzgl. Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben weitere Punkte von für eine nachhaltige Entwicklung der Innenstadt von Relevanz.

#### **Empfehlungen Zentraler Versorgungsbereich**

Zur nachhaltigen Sicherung der Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Merzig sind der Erhalt und sortimentspezifischer Ausbau des Einzelhandelsangebotes relevant. Dafür wird der parzellenscharf abgegrenzte ZVB bei einer Neuaufstellung im Flächennutzungsplan von Merzig aufgenommen. Zur Vermeidung von strukturellen Leerständen und Trading-Down-Prozessen ist die Ansiedlung von Fachgeschäften in der Innenstadt erforderlich. Um der Profilierung als Qualitätsstandort mit Fachexpertise aus dem Strategiepapier „Handel 3.0“ gerecht zu werden, ist bei Ansiedlungsvorhaben in jedem Fall die Qualität der Geschäfte sowie die Positionierung zu berücksichtigen. Es gilt die Ansiedlung weiterer „1€-Shops“ oder discountorientierten Nutzungen in der Innenstadt zu vermeiden. Solche gezielten Eingriffe werden bereits deutschlandweit in anderen Kommunen (z. B. Heilbronn oder Neuss) diskutiert. Ein gezieltes rechtliches Gutachten kann somit Obergrenzen für bestimmte Nutzungen legitimieren. Als Argumentationsgrundlage dient die Sicherung der Vielfalt und der Qualität der Innenstadt entsprechend der Zielstellungen des vorliegenden Konzeptes.

Im ZVB der Merziger Innenstadt (insb. Poststraße) sind insbesondere kleinteilige Ladenlokale und Geschäfte vorzufinden. Während einerseits die dadurch generierte Vielfalt an Geschäften den individuellen Charakter der Merziger Innenstadt formt, steht andererseits die Nachnutzbarkeit der Ladenlokale in Frage. Zu personalbedingten Nachfolgeproblemen für inhabergeführte Betriebe kommen Herausforderungen bei der Ansiedlung entsprechender Nachnutzungen aufgrund der Flächengrößen und -zuschnitte. Eine Zusammenlegung vorhandener oder leerstehender Ladenlokale in Erdgeschosslage kann eine zentrale Möglichkeit sein, um attraktive Flächen in der Merziger Innenstadt zu vermarkten und die Strukturen (bspw. in der Poststraße) durch renommierte Filialisten zu stärken. Dadurch könnten zudem oben genannte Vorschläge zur

Komprimierung und Konzentration der Fußgängerzone in der Poststraße sowie ergänzende Ansiedlungen entsprechend der Kaufkraftbindungsquoten umgesetzt werden. Auch die Ansiedlung ergänzender Nutzungen wie Dienstleistungen oder Gastronomie sollte dabei berücksichtigt werden. Hierfür ist der Dialog mit den Eigentümern der innerstädtischen Immobilien unbedingt notwendig. Diese sollten bei Gestaltungsprozessen der Innenstadt umfassend beteiligt und gezielt kontaktiert werden, z. B. durch Dialogformate wie Arbeitskreise, aber auch in exklusiven Gesprächsrunden.

Eine weitere Herausforderung stellt die Digitalisierung des Einzelhandels dar, welche zunehmend wichtiger für den ZVB in Merzig wird. Dabei geht es insbesondere um die Notwendigkeit neuer und digitaler Angebotsformen und Vertriebswege für (inhabergeführte) Einzelhandelsgeschäfte. Vielen Gewerbetreibenden bedarf es hier an Unterstützung bei der Umsetzung von Digitalisierungsstrategien. Eine umfassende Offensive unter Beteiligung von Händlern, Gastronomen und Dienstleistern aus der Innenstadt kann wichtige Prozesse in Bewegung setzen. Dabei gilt es zunächst auch die Kundenbedarfe (z. B. durch Passanten- oder Online-Befragungen) herauszufinden und somit erste Ziel- und Hilfestellungen zu geben. Anschließend sind Formate zur Umsetzung von Digitalisierungsstrategien (z. B. Beratungsworkshops, Ideen-Werkstätten oder Arbeitskreise) zu empfehlen. Hierbei sollte eng mit Werbe- und Standortgemeinschaften gearbeitet werden, so dass nicht nur individuelle Projekte und Maßnahmen umgesetzt werden, sondern auch gemeinschaftlich die Markenqualität für die Merziger Innenstadt gefördert wird.

Zudem gilt es zu Gunsten des Einzelhandels die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt – insbesondere entlang der Fußgängerzone – zu steigern. Hierzu wurden bereits im Rahmen des oben genannten Strategiepapiers sowie durch das Integrierte Stadtentwicklungskonzept von 2014 konkrete Ansatzpunkte formuliert.

### **Empfehlungen übrige Versorgungsbereiche & Sonderstandorte**

Das Fachmarktzentrum an der Rieffstraße fungiert als innenstadtnaher Ergänzungsstandort mit dem Schwerpunkt auf Lebensmitteleinzelhandel und Grundversorgung. Durch die Ausstattung mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben und dem damit möglichen Angebot bestimmter Sortimentsgruppen ergänzt der Standort das Einzelhandelsangebot der Innenstadt. Im Hinblick auf die Kaufkraftbindungsquoten der verschiedenen Einzelhandelssortimente ergeben sich für die Rieffstraße Ergänzungspotenziale im periodischen Bedarf, insbesondere

für Nahrungs- und Genussmittel. Der Ausbau des Fachmarktzentruns 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 Bestandsicherung und ein aktiver Bestandsschutz unerlässlich.

Weiterführend ist für die Rieffstraße die Markenbildung im Sinne der Strategie „Handel 3.0“ voranzutreiben. Ein nach außen klar benanntes und in sich zusammengehöriges Fachmarktzentrum kann den Standort als Ergänzung zur Innenstadt stärken. Der Fokus liegt dabei auf One-Stop-Shopping.

### **Empfehlungen Nahversorgungslagen**

Um eine bedarfsgerechte, flächendeckende und wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung in allen Stadtteilen von Merzig zu garantieren, ist auch hier aktiver Bestandsschutz vorhandener großflächiger Einzelhändler wichtig. Dies gilt insbesondere für die dezentral gelegenen Standorte von Aldi (Im Kieselgarten), Netto (Trierer Straße), Rewe (Brotdorf) und den Wasgau Frischemarkt (Ballern). Erweiterungsvorhaben sind grundsätzlich für den wettbewerbsfähigen Erhalt der Standort zu begrüßen, allerdings entsprechend mit einer Auswirkungsanalyse im Einzelfall zu prüfen.

### **5.2. Konkrete Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben 2024**

2024 haben sich verschiedene Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben großflächiger Einzelhandelsbetriebe in Merzig konkretisiert. Im Kontext der oben aufgeführten Zielstellungen für den Merziger Einzelhandel soll im Folgenden auf die konkreten Vorhaben Bezug genommen und Empfehlungen für den weiteren Umgang ausgesprochen werden.

### **Wasgau Frischemarkt Ballern**

Der Wasgau Frischemarkt im Merziger Stadtteil Ballern erwägt derzeit eine Verkaufsflächenerweiterung um 200 – 400 m<sup>2</sup> (aktuell 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche).

Im Rahmen einer flächendeckenden und wohnortnahen Versorgung stimmt eine solche Erweiterung mit dem Ziel, vorhandene Nahversorgungsstrukturen westlich der Saar zu erhalten und zu stärken, überein. Es wird davon ausgegangen, dass die Nachfrage in den umliegenden Stadtteilen mit dem Bau weiterer Wohneinheiten (u. a. an der westlichen Särkover Straße) wachsen wird. Demnach ist der Ausbau und die Festigung des Standortes als einziger Versorgungsstandort westlich der Saar zu befürworten. Für das Vorhaben und die genaue Prüfung einer vertretbaren Erweiterung der Verkaufsfläche ist die Erstellung einer fallbezogenen Auswirkungsanalyse zu empfehlen.

### **SB-Warenhaus Rieffstraße**

Kaufland ist derzeit im Austausch mit der Kreisstadt Merzig und plant die Rückansiedlung an der Rieffstraße. Hierfür soll das ehemalige Bestandsgebäude abgerissen und neu errichtet werden.

Im Hinblick auf Nahversorgungsdefizite und Kaufkraftpotenziale in den entsprechenden Warengruppen ist eine Ansiedlung zu befürworten. Es wird im Rahmen der Umsatz- und Kaufkraftstrukturen eine Verkaufsflächengröße zwischen 3.000 und 3.500 m<sup>2</sup> für Lebensmittel-Sortimente empfohlen. Bei zusätzlichen Verkaufsflächen für Non-Food-Sortimente sind die Vorgaben der Merziger Sortimentsliste einzuhalten. Eine genaue Empfehlung und Verträglichkeitsprüfung mit den Einzelhandelsflächen in der Merziger Innenstadt wäre durch eine einzelfallbezogene Auswirkungsanalyse durch einen unabhängigen Gutachter zu prüfen. Der Verkaufsschwerpunkt des Standortes sollte sich auf Lebensmitteleinzelhandel und Grundversorgung entsprechend der Ausrichtung der Rieffstraße konzentrieren. Konzessionärsflächen sowie Flächen für sonstige innenstadtrelevante Sortimente sind möglichst gering zu halten (z. B. maximal 10 % der Verkaufsfläche).

### **Verbrauchermarkt Rieffstraße**

Im Juli 2024 führte das Gutachterbüro isoplan-Marktforschung eine Auswirkungsanalyse durch, welche die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters am Sonderstandort Rieffstraße in Merzig untersucht. Dabei geht es um die konkrete Ansiedlung eines Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von 2.500 m<sup>2</sup>. Hierbei wurden die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Folgen der geplanten Einzelhandelsansiedlung untersucht sowie deren Vereinbarkeit mit

den Zielen der Landesplanung und dem vorliegenden kommunalen Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Merzig für großflächigen Einzelhandel geprüft.

Die Untersuchung ergab, dass das geplante Vorhaben die derzeit unzureichende grund- und mittelzentrale Versorgungslage der Kreisstadt Merzig verbessern und stärken würde. Angesichts der derzeitigen Kaufkraftabflüsse der Merziger Bevölkerung für Waren des periodischen Bedarfs ist das Projekt gemäß Gutachten tragfähig und weist eine angemessene Größenordnung auf.

Bei Betrachtung des Worst-Case-Szenarios der Auswirkungsanalyse ist davon auszugehen, dass das Vorhaben nur geringe bis moderate und keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der schutzwürdigen Versorgungsbereiche der Kreisstadt Merzig oder benachbarter Städte und Gemeinden haben wird. Das Projekt erfüllt gemäß Gutachten die Vorgaben des LEP Saarland, Teilabschnitt Siedlung, sowie des Einzelhandelskonzepts der Kreisstadt Merzig aus dem Jahr 2013 und dessen Fortschreibung von 2024 für großflächigen Einzelhandel.

Durch eine Realisierung des Vorhabens wird laut Auswirkungsanalyse die grund- und mittelzentrale Versorgungsfunktion in Merzig gestärkt und zeitgemäß aufgewertet, sodass das Mittelzentrum künftig seine zentrale Versorgungsaufgabe besser erfüllen kann. Aus gutachterlicher Sicht wird die Umsetzung des Vorhabens in der geplanten Größe empfohlen. Die Auswirkungsanalyse fasst zusammen, dass die Kreisstadt Merzig die Realisierung des Projekts durch eine entsprechende Anpassung des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans ermöglichen sollte.

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Abbildung 1: Standortfakten Kreisstadt Merzig (Datengrundlage: Statistisches Landesamt Saarland; BBSR 2021) .....	6
Abbildung 2: Zentralörtliche Gliederung des Saarlandes (Quelle: isoplan Marktforschung 2024; Grundlage: LEP Saarland 2006) .....	7
Abbildung 3: Merzig Makrolage & zentralörtliche Funktion (Quelle: imtargis GmbH).....	8
Abbildung 4: Bevölkerungsprognose für die Kreisstadt Merzig 2020-2040 (Quelle: Darstellung imtargis GmbH; Datengrundlage: Statistisches Landesamt und Statistisches Bundesamt 2022) .....	9
Abbildung 5: Umsatzentwicklung Einzelhandel Deutschland 2019-2024 (Quelle: Hahn Retail Real Estate Report 2024/2025).....	11
Abbildung 6: Großflächiger Einzelhandel Kreisstadt Merzig (Quelle: imtargis GmbH, Erhebung 06/2024) .....	21
Abbildung 7: Verkaufsflächen nach Warengruppen (Quelle: imtargis GmbH, Erhebung 06/2024).....	22
Abbildung 8: Umsatzsschätzung Merziger Einzelhandel pro Jahr in Mio. € für 07/2024 (Quelle: eigene Schätzungen nach Erhebung imtargis 2024) ....	24
Abbildung 9: Markt- & Einzugsgebiet Einzelhandel Kreisstadt Merzig (Quelle: imtargis GmbH, Stand 2024) .....	26
Abbildung 10: Typisierung Einzelhandelsstandorte Merzig (Quelle: imtargis GmbH).....	38
Abbildung 11: Überblick Zentraler Versorgungsbereich Merzig (Quelle: imtargis GmbH).....	40
Abbildung 12: Überblick Versorgungsbereich Rieffstraße (Quelle: imtargis GmbH, Erhebung 06/2024) .....	42
Abbildung 13: Überblick Versorgungsbereich Brotdorf (Quelle: imtargis GmbH, Erhebung 06/2024).....	43
Abbildung 14: Überblick Sonderstandort Industriegebiet Nord-West (Quelle: imtargis GmbH, Erhebung 06/2024).....	44

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sozioökonomische Rahmendaten Kreisstadt Merzig (Darstellung: imtargis GmbH).....	10
Tabelle 2: großflächige Einzelhandelsbetriebe in Merzig (Quelle: imtargis GmbH, Erhebung 06/2024) .....	20
Tabelle 3: Verkaufsflächen in m <sup>2</sup> nach Einkaufsstandorten in Merzig (Quelle: imtargis GmbH, Erhebung 06/2024).....	23
Tabelle 4: Entwicklung der Einzelhandelskennziffern Merzig 2003-2024 (Quelle: GMA 2003, 2007 und 2013; imtargis 2024, Erhebung 06/2024) .....	25
Tabelle 5: Bevölkerungszahlen Einzugsgebiet Merzig (Quelle: MB Research 2023) .....	27
Tabelle 6: Einzelhandelskaufkraft nach Warengruppen für Merzig (Quelle: MB Research 2023; isoplan Marktforschung 2024 und eigene Berechnungen imtargis GmbH).....	29
Tabelle 7: Einzelhandelszentralität in der Kreisstadt Merzig (Stand 2023) .....	30

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

### Beschlüsse

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

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

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

### Beschlussvorschlag

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

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

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

Die BürgerInnen werden gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet. Hierauf wird in ortsüblicher Bekanntmachung hingewiesen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB elektronisch zu benachrichtigen und zu beteiligen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der Auslegung sind gemäß § 3 Abs. 1

BauGB mit dem Hinweis, dass Äußerungen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann elektronisch per Mail oder bei Bedarf schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntzumachen.

Der Stadtrat beschließt für das Verfahren, analog zu den Empfehlungen im Einzelhandelskonzept aus 2024, eine maximale Verkaufsfläche für Lebensmittel von maximal 3.500 qm.

### **Sachverhalt**

Mit den Modernisierungen von Aldi und Lidl, der Neuansiedlung von Edeka und der geplanten Rückkehr von Kaufland in die Rieffstraße herrscht Entwicklungsdynamik vor Ort. Die Stadt hat die Chance, die Flächen aktiv zu ordnen und zu entwickeln. Das Ziel der Kreisstadt Merzig ist es vor diesem Hintergrund, den Bereich des Fachmarktzentrums „Rieffstraße“ (südlich der Lothringer Straße) zukünftig zu einem urbanen, gemischt genutztem, nachhaltigen, umwelt- und klimabewussten Quartier der Zukunft zu entwickeln, um unter anderem Raum zum Einkaufen, Arbeiten und Leben sowie für Handel, Handwerk und Freizeit zu schaffen. Konzeptionelle Grundlagen hierzu wurden im Vorfeld insbesondere mit der Handelsstrategie „Handel 3.0“ und dem Masterkonzept „Fachmarkt. Quartier. Rieffstraße“ erarbeitet. Darauf aufbauend sollen nun für den nördlichen Teilbereich in Verbindung mit der Ansiedlung von Einzelhandel (insb. Kaufland) die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Die Erschließung der Fläche ist über die Rieffstraße in Anbindung an die nördlich gelegene Lothringer Straße gesichert. Der ruhende Verkehr wird vollständig innerhalb des Plangebietes organisiert.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes Merzig und umfasst einen überwiegend bereits bebauten bzw. versiegelten und demnach anthropogen vorgeprägten Bereich. Begrenzt wird der Geltungsbereich durch die Verkehrsflächen der Lothringer Straße (L 173) im Norden, der L 174 im Westen und Rieffstraße im Osten.

Die Rieffstraße hat sich in den vergangenen Jahrzehnten weitestgehend ohne Bebauungsplan entwickelt. Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich). Danach ist die Planung nicht realisierungsfähig. Daher bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Somit besteht nun die Möglichkeit, die Entwicklung des Gebietes zu steuern. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im Regelverfahren erfolgen.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Er umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 6,0 ha.

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes derzeit noch als gewerbliche Baufläche dar. Der vorliegende Bebauungsplan widerspricht aktuell damit dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Aus diesem Grund wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB teilgeändert.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Finanzielle Auswirkungen für die Kreisstadt Merzig gibt es nicht, da es eine Kostenübernahmeerklärung durch den Vorhabenträger gibt.

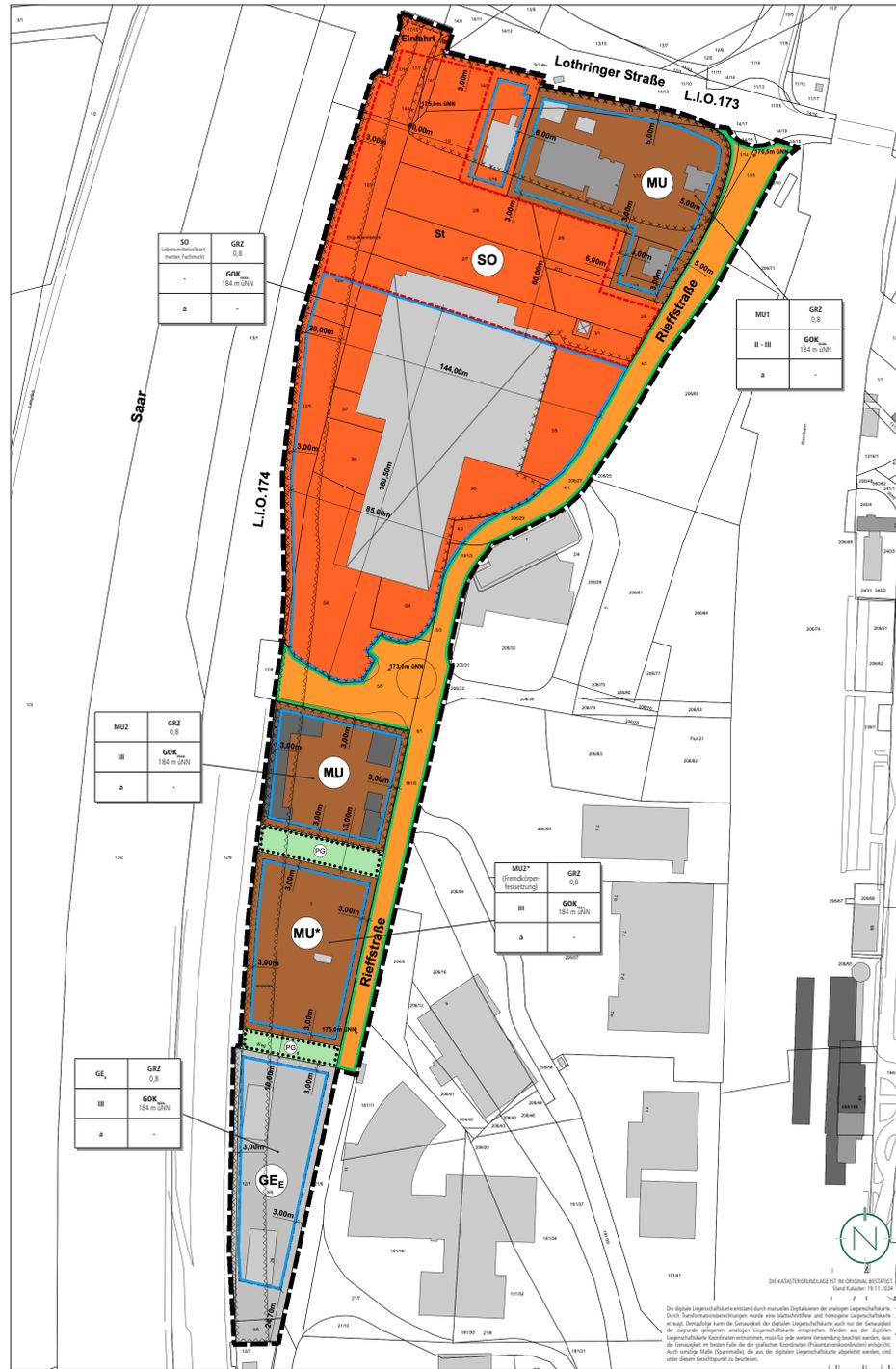
### **Auswirkungen auf das Klima:**

Detaillierte Aussagen hierzu können der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden.

### **Anlage/n**

- 1 PLANTEIL (öffentlich)
- 2 TEXTTEIL (öffentlich)
- 3 BEGRÜNDUNG (öffentlich)

# TEIL A: PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHNERLÄUTERUNG

- GELTUNGSBEREICH** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- MU** URBANES GEBIET (MU) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB iVm § 6a BauGB)
- MU\*** URBANES GEBIET (MU), HIER: FREMKÖRPERFESTSTELLUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB iVm § 6a BauGB iVm § 1 Abs. 1 BauGB)
- GE<sub>E</sub>** EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET (GE<sub>E</sub>) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB iVm § 6a BauGB iVm § 1 Abs. 1 BauGB)
- SO** SONSTIGES SONDERGEBIET, ZWECKBESTIMMUNG „LEBENSMITTELVOLLSTÖRMERIE, FACHMARKT“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB iVm § 11 Abs. 1 BauGB)
- GRZ** GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB iVm § 20 BauGB)
- III** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTMASS) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB iVm § 20 BauGB)
- II - III** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (MINDEST- UND HÖCHSTMASS) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB iVm § 20 BauGB)
- GOK<sub>max</sub>** HÖHE BAULICHER UND SONSTIGER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS, HIER: GEBÄUDEÜBERKANTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB iVm § 18 BauGB)
- a** ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB iVm § 12 Abs. 1 BauGB)
- B** BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB iVm § 12 Abs. 1 BauGB)
- St** FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- U** UMGRENZUNG DER VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDEN SCHUTZFLÄCHEN BEZW. FLÄCHEN DIE NUR EINGESCHRÄNKT BEBAUBAR SIND, HIER: BAUVERBOTZONE LANDESSTRASSE 1. ORDNUNG (SIEHE AUCH § 24 STRSG) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- O** ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- PC** PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- B** FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- B** FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- B** FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND (KENNZEICHNUNG) (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- X** ABRISS DES GEBÄUDEBESTANDES/ DER BAULICHEN ANLAGE

## ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

Die digitale Legende ist als PDF-Datei erstellt. Die Legende ist als PDF-Datei erstellt. Die Legende ist als PDF-Datei erstellt.

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzung des Bebauungsplans gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:
  - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3243), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 304).
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planierteils (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
  - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153).
  - Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
  - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2945), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).
  - Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1540) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. Februar 2025 (Amtbl. I S. 369, 2).
  - § 12 des Kommunalverwaltungsrechtsgesetzes (KVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtbl. S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Dezember 2024 (Amtbl. I S. 1086, 1087).
- Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz (-NSG) - vom 05. April 2006 (Amtbl. 2006 S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtbl. I S. 2629).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) (Art. 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege) vom 13. Juni 2018 (Amtbl. 2018, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 260 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtbl. I S. 2629).
- Saarländisches Wasserrechtsgesetz (SWRG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtbl. I S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 173 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtbl. I S. 2629).
- Saarländisches Wasserrechtsgesetz (SWRG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtbl. I S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 173 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtbl. I S. 2629).
- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtbl. 2002 S. 990), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Oktober 2024 (Amtbl. I S. 854).

## STARKREGENGEGFAHRENKARTE (HN = 90 MM)



## VERFAHRSVERMERKE

- Die Stadt hat am ..... die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Vordere Riefstraße“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am ..... örtlich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB), Ihnen wurde eine Frist bis zum ..... zur Stellungnahme eingeleitet.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden zum Schreiben vom ..... von der Veröffentlichung im Internet / Auslegung eingeleitet und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Stadtrat am ..... Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 6 BauGB).
- Während der elektronischen Beteiligung, Veröffentlichung im Internet / Auslegung gingen seitens der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Stadtrat am ..... Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 6 BauGB).
- Der Stadtrat hat am ..... den Bebauungsplan als 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  
L/ Der Bürgermeister
- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Beziehungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
- Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... frühzeitig beteiligt und von der Planung unterrichtet (§ 3 Abs. 1 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, wurden mit elektronischem Schreiben vom ..... frühzeitig beteiligt und von der Planung unterrichtet und um Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltschutz nach § 2 Abs. 4 BauGB (Scoping) aufgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum ..... zur Stellungnahme eingeleitet.
- Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am ..... den Entwurf gebilligt und die Veröffentlichung des Bebauungsplans im Internet, inklusive einer Auslegung beschlossen (§ 3 Abs. 2 BauGB), ferner auf Fälligkeit und Erlöschen der Einspruchsansprüche gemäß § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KSVG hingewiesen worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, 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 ..... örtlich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Merzig, den .....
- Der Oberbürgermeister  
L/ Der Bürgermeister

**Vordere Riefstraße**  
Bebauungsplan in der Kreisstadt Merzig, Stadtteil Merzig-Kernstadt

**PLANGEBIET**

M 1:10.000, Quelle: © GeoBasis DE/LVGL-SL (2024)

Bearbeitet im Auftrag der Kreisstadt Merzig  
Bauerstraße 5  
66663 Merzig

Stand der Planung: 26.05.2025  
**ENTWURF**

Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH  
Kirchenstraße 12 66557 Illingen  
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70  
email: info@kernplan.de

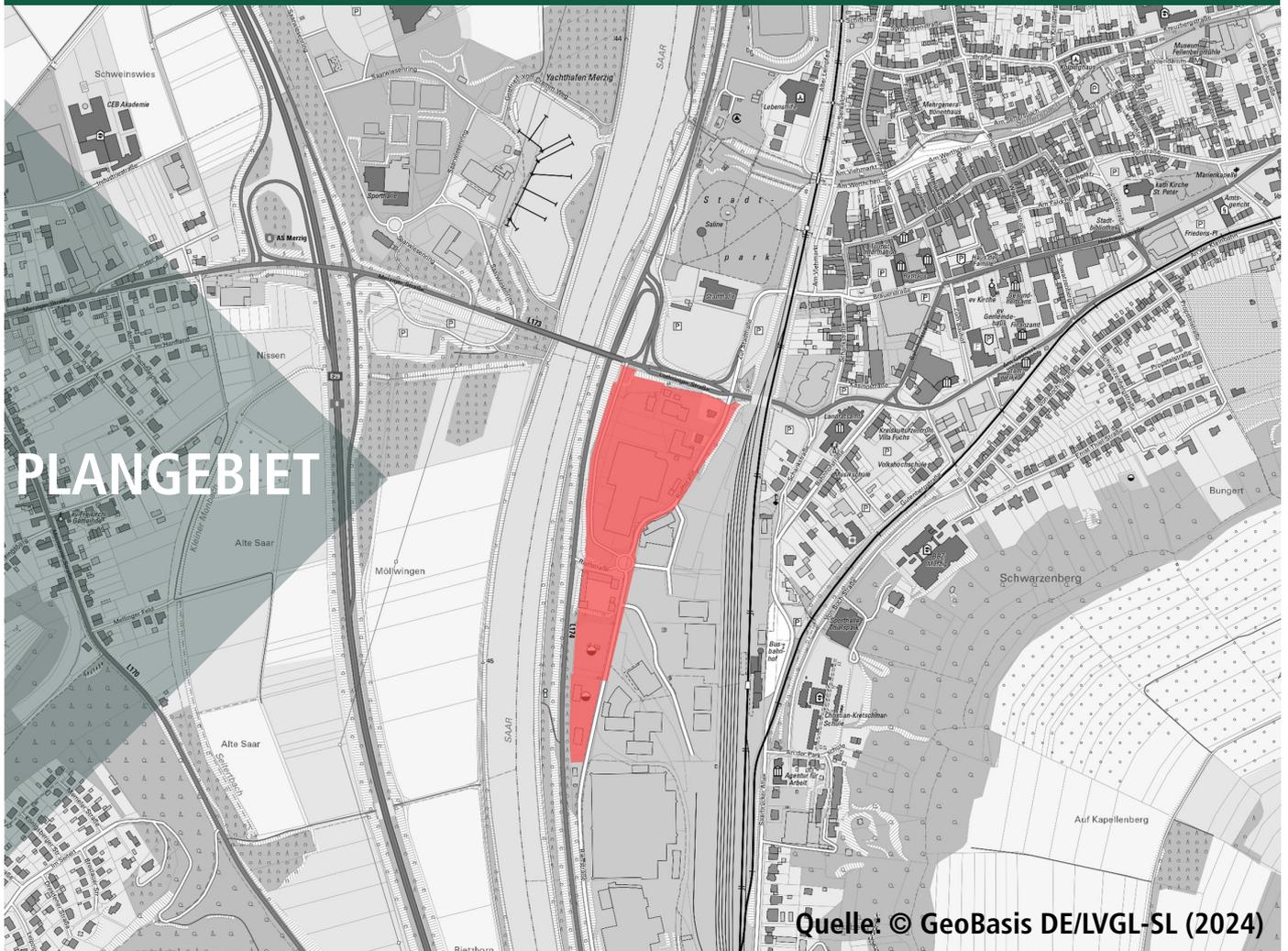
Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Hugo Kern

Maßstab: 1:1.000 im Original  
Verkleinerung ohne Maßstab

**KERN PLAN**

# Teil B: Textteil Vordere Rieffstraße

## Bebauungsplan in der Kreisstadt Merzig, Stadtteil Merzig-Kernstadt



Bearbeitet im Auftrag der  
Kreisstadt Merzig  
Brauereistraße 5  
66663 Merzig

Stand der Planung: 26.05.2025

### Entwurf

Als Teil B der Satzung ausgefertigt

Merzig, den \_\_\_\_.

Der Oberbürgermeister  
i.V. Der Bürgermeister

Bebauungsplan  
"Vordere Rieffstraße"

Gesellschaft für Städtebau und  
Kommunikation mbH

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen  
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70  
email: info@kernplan.de

Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Hugo Kern  
Dipl.-Ing. Sarah End

KERN  
PLAN

Gesellschaft für Städtebau  
und Kommunikation mbH

<b>1. Art der baulichen Nutzung</b>	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 6a, 8 und 11 BauNVO
<b>1.1. Urbanes Gebiet (MU1, MU2, MU2*)</b>	<p>Gemäß § 6a BauNVO wird als Art der baulichen Nutzung ein Urbanes Gebiet festgesetzt.</p> <p>Zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohngebäude, wobei eine Wohnnutzung gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauGB erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig ist,</li> <li>- Geschäfts- und Bürogebäude,</li> <li>- Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment gemäß Merziger Sortimentsliste, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li> <li>- Sonstige Gewerbebetriebe,</li> <li>- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li> </ul> <p>Nicht zulässig sind gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Merziger Sortimentsliste,</li> <li>- Vergnügungsstätten,</li> <li>- Tankstellen.</li> </ul> <p>Unzulässig sind zudem gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Shisha-Bars sowie Läden mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution).</p> <p>Nicht zentrenrelevante Sortimente im Sinne des Einzelhandelskonzeptes 2025 der Kreisstadt Merzig sind: Tiere, Zooartikel, Tierpflegemittel, Tiernahrung   Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel   Bekleidung (Niedrigpreissegment)   Elektroinstallationsbedarf   Elektrogeräte (braune und weiße Ware), Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger, Computer und -zubehör   Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper   Möbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Büroorganisation   Matratzen, Bettwaren   Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten   Malereibedarf   Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren, Werkzeuge, Badeinrichtungen und -ausstattung, Sanitär, Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen   Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen   Baby- / Kinderartikel (sperrig, z. B. Kinderwagen, Kindersitze, Reisebetten o. Ä., keine Spielwaren)   Sportgroßgeräte   Campingartikel, Wohnmobilyzubehör, Outdoor-Artikel, Sport- und Freizeitboote, Fahrräder und -zubehör   Kfz- und Motorradzubehör   Waffen, Jagd- und Angelsportgeräte / -zubehör</p> <p>In dem Teil des Urbanen Gebietes mit der Bezeichnung MU2* sind gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 10 BauNVO Erneuerungen vorhandener, genehmigter Anlagen des bestehenden Betonwerks allgemein zulässig. Änderungen und Erweiterungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn hierfür gutachterlich nachgewiesen wird, dass daraus keine negativen Lärmbeeinträchtigungen der Umgebungsnutzung resultieren. („Fremdkörperfestsetzung“)</p>	§ 6a BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 10 BauNVO

<p><b>1.2. Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE)</b></p>	<p>Gemäß § 8 i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO wird als Art der baulichen Nutzung ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad in einem Urbanen Gebiet zugelassen werden können und das Wohnen nicht wesentlich stören.</p> <p>Zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,</li> <li>- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,</li> <li>- Anlagen für sportliche Zwecke.</li> </ul> <p>Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,</li> <li>- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,</li> <li>- Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie.</li> </ul> <p>Nicht zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO sowie gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie,</li> <li>- Vergnügungsstätten,</li> <li>- Tankstellen.</li> </ul> <p>Unzulässig sind zudem gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Shisha-Bars sowie Läden mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution).</p> <p>Gem. § 8 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind solche Verkaufsstätten, die einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb zugeordnet und diesem baulich und funktional untergeordnet sind und eine maximale Verkaufsfläche von 500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.</p>	<p>§ 8 i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO</p>
---	---	---------------------------------------

**1.3. Sonstiges Sondergebiet (SO), Zweckbestimmung „Lebensmittelvollsortimenter, Fachmarkt“**

Gemäß § 11 BauNVO wird als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelvollsortimenter, Fachmarkt“ festgesetzt. Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben im Sinne der Grundversorgung. Darüber hinaus dient das Sondergebiet auch der Wohn-, Geschäfts-, Dienstleistungs- und Büronutzung.

§ 11 Abs. 3 BauNVO

Im Erdgeschoss sind folgende Nutzungen zulässig:

- Verbrauchermarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 5.500 m<sup>2</sup>, wobei die Verkaufsfläche für Konzessionäre, Mall o. ä. bis maximal 7.500 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche überschritten werden darf sowie Fachmarkt bis maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.
- Die Warensortimente beschränken sich im Wesentlichen auf folgende Sortimentsbereiche:
  - Nahrungs- und Genussmittel (inklusive Lebensmittelhandwerk, Getränke, Tabakwaren), maximal 3.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
  - Haushaltswaren, max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Verbrauchermarktes,
  - Nicht zentrenrelevante Sortimente im Sinne des Einzelhandelskonzeptes 2025 der Kreisstadt Merzig: Tiere, Zooartikel, Tierpflegemittel, Tiernahrung I Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel I Bekleidung (Niedrigpreissegment) I Elektroinstallationsbedarf I Elektrogeräte (braune und weiße Ware), Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger, Computer und -zubehör I Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper I Möbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Büroorganisation I Matratzen, Bettwaren I Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten I Malereibedarf I Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren, Werkzeuge, Badeinrichtungen und -ausstattung, Sanitär, Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen I Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen I Baby- / Kinderartikel (sperrig, z. B. Kinderwagen, Kindersitze, Reisebetten o. Ä., keine Spielwaren) I Sportgroßgeräte I Campingartikel, Wohnmobilyzubehör, Outdoor-Artikel, Sport- und Freizeitboote, Fahrräder und -zubehör I Kfz- und Motorradzubehör I Waffen, Jagd- und Angelsportgeräte / -zubehör
  - Zentrenrelevante Sortimente des aperiodischen Bedarfs, bei denen die Kaufkraftbindungsquote gemäß Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Merzig kleiner als 120 % ist (Einrichtungsbedarf I Techniksorimente (Elektrohaushaltsgeräte, Leuchten, Unterhaltungselektronik, Informationstechnologie, Telekommunikation) I Bücher, Schreibwaren I Spielwaren, Hobbys I Baumarktspezifisches Sortiment)
  - Nebensortimente: Alle anderen zentrenrelevanten Sortimente sind innerhalb der Verkaufsfläche nur als Nebensortimente zulässig (u. a. Konzessionärsflächen). In der Summe aller Waren der Nebensortimente dürfen diese ein Maß von 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht übersteigen.

Ab dem 1. Obergeschoss sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnnutzung,
- Geschäfts-, Dienstleistungs-, Büronutzung,
- Räume für freie Berufe (z. B. Arzt),
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Anlagen zur Kinderbetreuung.

Weiterhin sind folgende Nutzungen innerhalb des Sondergebietes zulässig:

- Stellplätze, Einkaufswagenboxen, Ladestationen für Elektromobile / E-Bikes, Solarcarports und weitere Nebenanlagen (z. B. Wertstoff- / Abfallbehälter, Abfallpresse),
- Funktions-, Verwaltungs- und Nebenräume (z. B. Sozialräume, Sanitäreinrichtungen),
- Anlieferbereiche, Lagerflächen und Lagerräume i. V. m. Verbraucher- / Fachmarkt,
- Sonstige für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf der vorhandenen Nutzungen erforderliche Infrastruktur,
- Quick-Service-Gastronomie, Schank- und Speisewirtschaften (z. B. Bistro, Café),
- Werbeanlagen, welche sich an der Stätte der Leistung befinden (insb. Werbestelen bis 8,0 m Höhe)

<b>1.4. Bedingte Zulässigkeit im Bereich der Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen</b>	<p>Im Bereich der gemäß Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen gekennzeichneten Flächen, sind Vorhaben und Nutzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB erst nach Abschluss einer orientierenden Untersuchung (altlastverdächtige Flächen) sowie Bodensanierungsmaßnahme zulässig, wenn eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen auszuschließen ist oder der Verdacht gutachterlich durch einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz zugelassenen Sachverständigen ausgeräumt ist. Hierzu sind Tiefbaumaßnahmen durch einen Sachverständigen gemäß § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz, Sachgebiete 2 - 5 der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung im Saarland / VSU in der derzeit gültigen Fassung (s. a. <a href="http://www.resymesa.de">www.resymesa.de</a>) zu begleiten, wenn Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Gemäß § 4 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung durch den v. g. Sachverständigen nachzuweisen. Ein entsprechendes Gutachten ist dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz vorzulegen. Das LUA erteilt die Freigabe.</p>	§ 9 Abs. 2 BauGB
<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b>	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO
<b>2.1. Höhe baulicher Anlagen</b>	<p>Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe der baulichen und sonstigen Anlagen ist die Gebäudeoberkante. Die maximale Gebäudeoberkante (<math>GOK_{max}</math>) kann der jeweiligen Nutzungsschablone entnommen werden.</p> <p>Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe). Bei Gebäuden mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern ist der maßgebende obere Bezugspunkt für die maximale Höhe grundsätzlich die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen (Attika, Gebäudeoberkante etc.). Die Attika des obersten Vollgeschosses entspricht dabei der Traufhöhe. Bei Ausbildung eines Staffelgeschosses entspricht die Gebäudeoberkante der festgesetzten Firsthöhe.</p> <p>Die zulässigen Höhen können durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, etc.) auf max. 10 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 5,00 m überschritten werden. Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile sind weitere Überschreitungen zulässig.</p> <p>Im Bereich des Urbanen Gebietes MU2* (Fremdkörperfestsetzung) ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudeoberkante durch vorhandene, genehmigte bauliche und sonstige Anlagen des bestehenden Betonwerks zulässig. Überschreitungen durch Erneuerungen, Änderungen oder Erweiterungen im Sinne der Fremdkörperfestsetzung (siehe hierzu Festsetzung Nr. 1.1.) sind ausnahmsweise zulässig.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO
<b>2.2. Grundflächenzahl</b>	<p>Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO auf 0,8 festgesetzt.</p> <p>Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,</li> <li>- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,</li> <li>- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.</li> </ul> <p>Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ im Sonstigen Sondergebiet (SO) „Lebensmittelvollsortimenter, Fachmarkt“ durch die in Nr. 1 - 3 genannten Anlagen (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO) insgesamt bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

<b>2.3. Zahl der Vollgeschosse</b>	<p>Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird für die Urbanen Gebiete (MU) bzw. Gewerbegebiete (GE) gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.</p> <p>Im Bereich des Urbanen Gebietes MU1 entlang der Lothringer Straße (nördlicher Geltungsbereich) wird zudem eine Mindestanzahl der Vollgeschosse definiert.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO</p>
<b>3. Bauweise</b>	<p>Siehe Plan.</p> <p>Als Bauweise wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Demnach sind auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig. Im Sondergebiet (SO) ist eine Grenzbebauung zulässig. Abstandsflächen dürfen gemäß § 7 LBO auch auf öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO</p>
<b>4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</b>	<p>Siehe Plan.</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.</p> <p>Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.</p> <p>Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO</p>
<b>5. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen</b>	<p>Stellplätze, Nebenanlagen und Einkaufswagenboxen sowie Ladestationen für Elektromobile / E-Bikes und Überdachungen zur Solarnutzung sind innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen sowie der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.</p> <p>Fahrradstellplätze sind unter Einhaltung der Bestimmungen der LBO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO</p>
<b>6. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier: Bauverbotszone Landesstraße 1. Ordnung (siehe auch § 24 SStrG)</b>	<p>Siehe Plan.</p> <p>Innerhalb des entsprechend gekennzeichneten Bereiches dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Die Bauverbotszone beträgt gemäß § 24 Abs. 1 SStrG (Saarländisches Straßengesetz) 20,0 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Die Regelungen des § 24 Abs. 3 SStrG zu Ausnahmen hiervon gelten entsprechend. Bauvorhaben im Überschneidungsbereich (Bauverbotszone, überbaubare Grundstücksfläche) bedürfen daher einer besonderen Vorabstimmung mit dem jeweiligen Träger der Straßenbaulast.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB</p>
<b>7. Öffentliche Straßenverkehrsfläche</b>	<p>Siehe Plan.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</p>
<b>8. Anschluss an Verkehrsflächen, hier: Ein- und Ausfahrtbereich Lothringer Straße</b>	<p>Siehe Plan.</p> <p>Einfahrten vom festgesetzten Urbanen Gebiet (MU1) und Sondergebiet zur Lothringer Straße (L 173) sind abseits der öffentlichen Verkehrsflächen nur im entsprechend festgesetzten Einfahrtbereich zulässig. Ausfahrten zur Lothringer Straße (L 173) sind abseits der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig. Ein- und Ausfahrten zur Rieffstraße bleiben hiervon unberührt.</p> <p>Ein- und Ausfahrten zur Landesstraße 1. Ordnung (L 174) sind abseits der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</p>

<b>9. Versorgungsflächen / -anlagen</b>	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
<b>10. Private Grünflächen</b>	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
<b>11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>		§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
<b>11.1.</b>	<b>Artenschutz:</b> 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.	
<b>11.2.</b>	<b>Gebäuderückbau:</b> 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.	
<b>11.3.</b>	<b>Bodenpflege:</b> 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.	
<b>11.4.</b>	<b>Nisthilfen:</b> 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.	
<b>11.5.</b>	<b>Insektenfreundliche Beleuchtung:</b> Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind i.S.d. § 41a BNatSchG technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.	

11.6.	<p><b>Mauereidechse:</b> Zur Vermeidung des Tötungstatbestandes dürfen Schuttablagerungen und Oberboden im Bereich der Vorkommen der Mauereidechse ausschließlich zur saisonalen und tageszeitlichen Aktivitätszeit der Art abgetragen werden. Um eine Zerstörung von Gelegen oder Tötung von Jungtieren zu vermeiden, hat die Räumung im Frühjahr (Ende März bis Mai) zu erfolgen. Während der Räumung muss zu jedem Zeitpunkt eine Möglichkeit zum Abwandern der Tiere in das nahegelegene Umfeld gewährleistet sein. Die Räumung von Schutt und Erdmassen sollte dabei auch in einer Richtung erfolgen, die das Flüchten der Tiere aus dem Eingriffsbereich begünstigt (von der Mitte des Eingriffsbereichs nach außen) und zudem möglichst schonend erfolgen.</p> <p>Zur langfristigen Sicherung der Habitatqualität für die Lokalpopulation der Mauereidechse hat eine Habitataufwertung durch Anlegen geeigneter Steinbiotop mit Hohlräumen zu erfolgen. Hierzu eignen sich insbesondere Gabionenwände mit lockerer Steinpackung überwiegend großer Korngrößen (20–40 cm), die als Gestaltungselemente in Grünflächen oder als Grundstücksabgrenzung eingebracht werden können. Als Gestaltungs- und Pflegeleitfaden können die Hinweise des Praxismerkblatts „Kleinstrukturen Steinkörbe“ (Meyer et al., 2011) herangezogen werden.</p>	
12. Nutzung erneuerbarer Energien	Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (insbesondere solare Strahlungsenergie) vorzusehen. Hierbei handelt es sich u. a. um Leitungsstränge, Schächte, ggf. auch statische Aufwendungen im Dachbereich.	§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB
13. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
13.1.	<p>Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als intensiv begrünte Grünfläche anzulegen, sofern sie nicht für Zufahrten, Stellplätze, Wege und Terrassen oder weitere Nebenanlagen benötigt werden. Zulässig sind alle Maßnahmen, die geeignet sind, eine ansprechende Durchgrünung zu erreichen. Für die Gehölzpflanzungen sind einheimische und regionaltypische Arten der Pflanzenliste zu verwenden.</p> <p>Bei den Anpflanzungen sind die DIN 18320, DIN 18915, DIN 18916, DIN 18919, DIN 18920 sowie die FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen (Teil 1 und 2), FLL ZTV Baumpflege und FLL Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen zu beachten. Erfolgte Anpflanzungen und deren dauerhafte Pflege unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.</p>	
13.2.	<p><b>Pflanzenliste:</b>  Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)  Götterbaum (<i>Ailanthus altissima</i>)  Schwedische Mehlbeere (<i>Sorbus intermedia</i>)  Stadtlinde / Kaiserlinde (<i>Tilia cordata / vulgaris</i>)  Platane (<i>Platanus acerifolia</i>)  Baumhasel (<i>Corylus colurna</i>)  Japanischer Schnurbaum (<i>Sophora japonica</i>)  Einblättrige Robinie (<i>Robinie pseudoacacia</i>)</p> <p>Mindestqualität der Hochstämme: 3-4 mal verpflanzt, mind. 20-25 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1 m Höhe.</p>	

<p><b>13.3.</b></p>	<p><b>Stellplatzbegrünung:</b> 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<sup>3</sup> betragen. Dabei ist Substrat nach FLL Bauweise I oder II zu verwenden. Weitere Anforderungen sind dem Merkblatt „Pflanzung von Bäumen in der Kreisstadt Merzig“ zu entnehmen.</p> <p>Die Größe der Pflanzgrube muss mindestens 12 m<sup>3</sup> betragen. Die offene Baumscheibe einer überbauten Baumgrube muss mindestens 6 m<sup>2</sup> groß sein (Innenmaß, gemessen zwischen Betonrückenstützen Bordstein), unbefestigt und ohne Verdichtungen. Auf den Baumscheiben ist ein Anfahr- und Überfahrerschutz aus Stein oder Metall einzubauen. Soweit das geforderte Substratvolumen mit der offenen Baumscheibe nicht erzielt werden kann, sind unter den unmittelbar angrenzenden befestigten Flächen belüftete 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.</p> <p>Auf den Stellplatzflächen bereits bestehende Bäume, die der Begrünung und Verschattung dienen, können auf die Anzahl der nach dieser Festsetzung zu pflanzenden Bäume angerechnet werden, wenn diese dauerhaft erhalten bleiben.</p> <p>Für öffentliche und gewerblich genutzte neue Parkplätze ab 35 Stellplätzen sind grundsätzlich 60 % der zur Solarnutzung geeigneten Flächen mit Solaranlagen zu überdachen. Auf den Parkplatzflächen der zur Solarnutzung geeigneten Flächen ist keine Baumpflanzung notwendig.</p> <p>Ausnahmsweise kann von einer Überdachung mit Solaranlagen ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn als Kompensationsmaßnahme je angefangenen 6 Stellplätzen ein zusätzlicher standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum nach den Vorgaben dieses Bebauungsplanes innerhalb des Plangebietes neu gepflanzt wird. Diese Baumpflanzung gilt dabei zusätzlich zu weiteren eventuell bestehenden Begrünungspflichten aus anderen Festsetzungen.</p>	
<p><b>13.4.</b></p>	<p><b>Dachbegrünung:</b> Dächer mit einer Neigung von weniger als 20° sind bei einer zusammenhängenden Fläche ab 10 m<sup>2</sup> mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden ist eine naturnahe Vegetation und ein Substrat mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm. Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum von Gräsern, Polsterstauden und zwergigen Gehölzen auch während länger anhaltender Hitze- und Trockenheitsperioden gewährleistet. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen. Bei intensiver Dachbegrünung ist eine zusätzliche Bewässerung zulässig. Nutzbare Dachterrassen sind bis zu einem Anteil von 30 % der gesamten Dachfläche von der Begrünungspflicht ausgenommen. Nebengebäude wie Gartenlauben und Geräteschuppen sind ebenfalls ausgenommen. Energetische genutzte Dachflächen können mit einer Dachbegrünung kombiniert werden.</p>	
<p><b>13.5.</b></p>	<p><b>Fassadenbegrünung:</b> Mauern und großflächige, (überwiegend) fensterlose Außenwände von Gebäuden (Fläche größer 30 m<sup>2</sup>) sind mindestens zu 15 % mit geeigneten Rankgehölzen oder Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Fassadenbereiche, die Anlieferzonen (z. B. Zufahrten, Ent-/Beladezonen) oder Schauzonen (z. B. Schaufenster, Eingangsbereich) darstellen, können hiervon ausnahmsweise ausgenommen werden, wenn stattdessen eine gleichwertige Begrünung bzw. Eingrünung in räumlichem Zusammenhang vorgenommen wird (z. B. freistehende Grünelemente, Gehölzstrukturen, Pflanzbeete). Der Umfang dieser Ersatzmaßnahmen hat die Wirkung einer entfallenden Fassadenbegrünung als Raumkante bzw. eingrünende Gliederung städtebaulich auszugleichen.</p>	

13.6.	<p><b>Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:</b> 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.</p>	
<p><b>14. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b></p>	<p>Siehe Plan.</p> <p>Innerhalb des entsprechend festgesetzten Bereiches sind die vorhandenen Grünstrukturen, soweit möglich, zu erhalten. Maßnahmen, die der Aufwertung oder sinnvollen Ergänzung der vorhandenen Grünstrukturen dienen, sind zulässig.</p> <p>Die bestehenden straßenbegleitenden Laubbaumhochstämme entlang der Rieffstraße (zwischen Kreuzungsbereich „Lothringer Straße - Rieffstraße - Zur Stadthalle“ und Kreisverkehr) sind zu erhalten. Bei Abgang sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen (Mindestqualität Hochstämme: 3-4 mal verpflanzt, mind. 20-25 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1 m Höhe).</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
<p><b>15. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches</b></p>	Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vordere Rieffstraße“ ist in der Planzeichnung festgesetzt.	§ 9 Abs. 7 BauGB
<p><b>16. Abwasserbeseitigung</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet ist im Mischsystem zu entwässern.</li> <li>- Die anfallenden Abwässer sind in den Mischwasserkanal der „Rieffstraße“ einzuleiten.</li> <li>- Die Vorhaltung von Speichern (z. B. Zisternen) zur Brauchwassernutzung ist generell zulässig.</li> </ul>	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 49-54 SWG
<p><b>17. Örtliche Bauvorschriften</b></p>		§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 LBauO
<p><b>17.1.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dacheindeckungen in glänzenden / reflektierenden Materialien sind unzulässig.</li> <li>- Fassadenverkleidungen aus glänzenden / reflektierenden Materialien und Keramikplatten sind unzulässig.</li> </ul>	
<p><b>17.2.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul>	
<p><b>17.3.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Öffentlich einsehbare Stellflächen für Müll- und Abfallbehälter sind mit hochwachsenden oder rankenden Gehölzen sichtbar einzugrünen oder einzuhausen.</li> </ul>	

<p><b>17.4.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine ausreichende Anzahl an Abstellplätzen für Fahrräder soll auf dem Baugrundstück hergestellt werden. Orientierung geben dabei folgende Richtzahlen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohngebäude ab 2 Wohneinheiten: je Wohneinheit min. 2 Abstellplätze</li> <li>- Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen: min. 1 Abstellplatz je 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche</li> <li>- Handelsnutzungen: min. 1 Abstellplatz je 50 m<sup>2</sup></li> <li>- Großflächige Handelsbetriebe, Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche: 1 Fahrradstellplatz je 100 m<sup>2</sup> Gesamt-Verkaufsfläche. Von den geforderten Fahrradstellplätzen sollen 70 % für Besucherinnen und Besucher sein. Die übrigen Fahrradstellplätze sind für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vorzusehen.</li> </ul> </li> <li>- 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.</li> <li>- 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).</li> </ul>	
<p><b>17.5.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- Die maximale Höhe von Werbeanlagen, die nicht unmittelbar am Gebäude angebracht sind, darf 10,0 m nicht überschreiten.</li> <li>- Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist blendfrei auszuführen. Unzulässig sind Wechselbild-Werbeanlagen, blinkende Leuchtreklamen sowie zeitweise und sich ständig bewegende Werbeanlagen sowie Skybeamer.</li> <li>- Am Orts- bzw. Stadteingang darf ein Sammelhinweisschild in einer maximalen Größe von 3 m<sup>2</sup> 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).</li> <li>- Der innerhalb des Sondergebietes bereits bestehende Werbepylon ist weiterhin zulässig und kann zu Werbezwecken genutzt werden.</li> </ul>	
<p><b>18. Kennzeichnungen</b></p>	<p>Für das Plangebiet weist das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen folgende Einträge auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Merzig 1 - Saaraue, Lothringer Straße, Ablagerung / Altlast (gesichert)</li> <li>- Holzwerk Hartfuss KG, Rieffstraße, Altstandort / Altlastverdachtsfläche</li> <li>- Betriebstankstelle Straßenmeisterei 4, Rieffstraße 24, Altstandort / Altlast (teilsaniert)</li> </ul>	<p>§ 9 Abs. 5 BauGB</p>

<b>19. Nachrichtliche Übernahme</b>	<b>Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gemäß § 78b WHG)</b> - 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
<b>20. Hinweise</b>		
<b>20.1.</b>	<b>Altlasten</b> - 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.	
<b>20.2.</b>	<b>Denkmalschutz</b> - Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden, das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SDSchG) und § 28 SDSchG (Ordnungswidrigkeiten) wird hingewiesen.	
<b>20.3.</b>	<b>Erneuerbare Energien</b> - 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.	
<b>20.4.</b>	<b>Hochwasserschutz / Starkregen</b> - 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.	
<b>20.5.</b>	<b>Kampfmittel</b> - Seit dem 30.06.2022 erfolgen in Bebauungsplanverfahren keine Bewertungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes mehr zur Gefahr von Bauvorhaben durch Vorhandensein von Kampfmitteln / Munitionsfunden. Dies ist im Zuge der weiteren Detailplanung eigenverantwortlich bei der Fachbehörde anzufragen oder eine Klärung durch eine zu beauftragende Fachfirma herbeizuführen.	

<p><b>20.6.</b></p>	<p><b>Werbeanlagen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul>	
<p><b>20.7.</b></p>	<p><b>Normen, Richtlinien</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Einsicht der verwendeten Normen, Richtlinien ist im Bauamt der Kreisstadt Merzig möglich.</li> </ul>	

# Vordere Rieffstraße

Begründung zum Bebauungsplan  
in der Kreisstadt Merzig, Stadtteil Merzig-Kernstadt

ENTWURF

26.05.2025

KERN  
PLAN

# Vordere Rieffstraße

Im Auftrag der:



Kreisstadt Merzig  
Braucherstraße 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](http://www.kernplan.de) · [info@kernplan.de](mailto:info@kernplan.de)

K E R N  
P L A N

# INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	15
Auswirkungen der Planung, Abwägung	21

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Rieffstraße stellt als Fachmarktzentrum einen wichtigen Handelsstandort für die Kreisstadt Merzig dar. Sie dient neben der Merziger Kernstadt als Ergänzungsstandort und profitiert dabei unter anderem von einer sehr guten Verkehrsanbindung sowie vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten (Einkaufen, Versorgung, Arbeit, Handel, Handwerk). Durch die Lage zwischen Bundesautobahn A 8 und Stadtgebiet unmittelbar südlich der Lothringer Straße bestimmt die Rieffstraße zudem, gemeinsam mit der nördlich gelegenen Stadthalle, den Eingang zur Kreisstadt Merzig.

Das Ziel der Kreisstadt Merzig besteht vor diesem Hintergrund darin, den Bereich des Fachmarktzentrums Rieffstraße zukünftig zu einem urbanen, gemischt genutzten und nachhaltigen sowie umwelt- und klimabewussten Quartier zu entwickeln. Aufgrund verschiedener Entwicklungen (u. a. Neuansiedlung Edeka, Modernisierung Aldi und Lidl, Leerstand Kaufland und geplante Rückkehr) herrscht eine gewisse Entwicklungsdynamik vor Ort, die genutzt werden soll.

In diesem Sinne sollen für den nördlichen Teilbereich der Rieffstraße in Verbindung mit der Ansiedlung von Einzelhandel (Kauf-

land) nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Konzeptionelle Grundlagen wurden hierzu bereits u. a. mit der Handelsstrategie „Handel 3.0“ sowie dem Masterkonzept „Fachmarkt. Quartier. Rieffstraße“ erarbeitet. Ein Beschluss, der den Standort „Rieffstraße“ als Nebenzentrum zum zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt definiert, wurde durch den Stadtrat gefasst.

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit des Plangebiets allerdings nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Die Entwicklung der Rieffstraße vollzog sich in den vergangenen Jahrzehnten weitestgehend ohne Bebauungsplan. Die nun vorgesehene Entwicklung ist auf dieser Grundlage jedoch nicht realisierungsfähig. Es bedarf daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes, um die Entwicklung des Gebietes planungsrechtlich zu steuern.

Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Vordere Rieffstraße“ beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 6,0 ha.

Derzeit handelt es sich noch um ein landesplanerisches Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen (LEP 2004 / 2006), dessen Ziele jedoch aufgrund der tatsächlichen Entwicklung vor Ort im betroffenen Bereich nicht mehr erreicht werden können und das im Rahmen der aktuellen Fortschreibung des LEP zurückgenommen werden soll.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt. Mit der Erstellung des Umweltberichts ist das Büro Milvus GmbH, Jahnstraße 9, 66701 Beckingen, beauftragt.

## Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Merzig stellt für das Gebiet überwiegend eine gewerbliche Baufläche dar. In einem Teilbereich wird zudem eine 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 Parkplatflächen.

Die ÖPNV-Anbindung wird durch entsprechende Haltestellen in der näheren Umgebung (u. a. Stadthalle, Schankstraße) gewährleistet. Östlich befindet sich zudem im näheren Umfeld der Merziger Hauptbahnhof, der sowohl von verschiedenen Bus- als auch Zugverbindungen regelmäßig frequentiert wird.

Im weiteren Verfahren wird ein Verkehrsgutachten erstellt, das die leistungsfähige Abwicklung der Verkehre untersuchen wird.



Drohenaufnahme aus südwestlicher Richtung auf Plangebiet (Leerstand Kaufland); im Hintergrund Stadthalle und Kernstadt Merzig

## Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist innerhalb des Plangebietes sowie in der unmittelbaren Umgebung aufgrund der bestehenden bzw. vergangenen Nutzung bereits vorhanden (Mischkanalisation Rieffstraße, kein Regenwasserkanal in näherer Umgebung). Das Plangebiet soll demnach im Mischsystem entwässert werden.

Die nach § 49a SWG geltenden Vorgaben zur Beseitigung des Niederschlagswassers (Nutzung, Versickerung, Verrieselung, Einleitung des Niederschlagswassers in ein oberirdisches Gewässer) sind hier nicht zwingend anzuwenden, da das Plangebiet bereits vor dem Jahr 1999 bereits bebaut, damit befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war. Gemäß des Kartendienstes zur potenziellen Versickerungseignung ist der Geltungsbereich für eine Versickerung ungeeignet.

(Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 24.03.2025)

Die konkretisierten Planungen bzw. Detailplanungen werden im weiteren Verlauf sowie vor der Bauausführung mit den Ver- und Entsorgern abgestimmt.

## Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Merzig

Die Kreisstadt Merzig hat 2024 ihr Einzelhandelskonzept fortgeschrieben. Gegenstand des Einzelhandelskonzeptes ist insbesondere auch das hiesige Plangebiet im Bereich der Rieffstraße. Demnach stellt die Rieffstraße aufgrund der räumlichen Nähe und engen Verbindung zur Innenstadt sowie der Aufgabenteilung mit Blick auf die Sortimente einen Ergänzungsstandort zur Innenstadt dar. Der Stadtrat hat einen entsprechenden Beschluss gefasst, wonach die Rieffstraße ein Nebenzentrum zum zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt darstellt. Es handelt sich um einen Versorgungsbereich mit Schwerpunkten im Lebensmitteleinzelhandel und der Grundversorgung.

Gemäß Einzelhandelskonzept kann die Rieffstraße, insbesondere unter Berücksichtigung von geringen Kaufkraftbindungsquoten und hohen Umsatzpotenzialen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, durch neue Ansiedlungsvorhaben weiter als Versorgungslage nahe der Innenstadt ausgebaut werden. Um die Existenz der Betriebe im Zentralen Versorgungsbereich nicht zu



Karte zur potenziellen Versickerungseignung (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet; Plangebiet = weiß); Quelle: ZORA, LVGL; Stand Abruf: 24.03.2025; Bearbeitung: Kernplan

gefährden, ist allerdings darauf zu achten, dass zentrenrelevante Sortimente des aperiodischen Bedarfs nur als Nebensortimente mit maximal 10 % der Verkaufsfläche vorgesehen werden.

„Das Fachmarktzentrum an der Rieffstraße fungiert als innenstadtnaher Ergänzungsstandort mit dem Schwerpunkt auf Lebensmitteleinzelhandel und Grundversorgung. Durch die Ausstattung mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben und dem damit möglichen Angebot bestimmter Sortimentsgruppen ergänzt der Standort das Einzelhandelsangebot der Innenstadt. Im Hinblick auf die Kaufkraftbindungsquoten der verschiedenen Einzelhandelsortimente ergeben sich für die Rieffstraße Ergänzungspotenziale im periodischen Bedarf, insbesondere für Nahrungs- und Genussmittel. Der Ausbau des Fachmarktzentums kann weitere Kaufkraft aus dem Merziger Umland binden und Synergieeffekte für die Innenstadt generieren.“

Die Versorgungsbereiche an der Rieffstraße und in Brotdorf sind im Rahmen der Überarbeitung im Flächennutzungsplan als Versorgungsbereich „Lebensmittel-Nahversorgung“ auszuweisen. Der Schwerpunkt liegt dabei auf Lebensmitteleinzelhandel und Grundversorgung. Für Einzelhandelsansiedlungen oder Erweiterungsvorhaben sind die Vorgaben der Sortimentsliste und deren Neuerungen einzuhalten. Die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe (z. B. auf vorhandenen Freiflächen oder am ehemaligen Kaufland-Standort) ist zu begrüßen, um Kaufkraftabflüsse zu reduzieren und Ergänzungspotenziale auszuschöpfen. Dabei gilt es für die Kreisstadt Merzig vorab die Schädlichkeit von Ansiedlungen oder Er-

weiterungen prüfen zu lassen und entsprechende Sortiments- und Verkaufsflächenvorgaben zu tätigen. Für die vorhandenen Betriebe ist die Bestandssicherung und ein aktiver Bestandsschutz unerlässlich.

Weiterführend ist für die Rieffstraße die Markenbildung im Sinne der Strategie „Handel 3.0“ voranzutreiben. Ein nach außen klar benanntes und in sich zusammengehöriges Fachmarktzentrum kann den Standort als Ergänzung zur Innenstadt stärken. Der Fokus liegt dabei auf One-Stop-Shopping.“

(Quelle: Fortschreibung Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Merzig 2024, Kreisstadt Merzig, Neues Rathaus, Brauerstraße 6, 66636 Merzig, Erstellt durch: imtargis GmbH, Große Langgasse 2, 55116 Mainz, Dezember 2024, Seite 47 / 48)

Die gegenwärtigen Entwicklungen hinsichtlich einer Rückkehr von Kaufland an den Standort Rieffstraße werden ebenfalls explizit im Einzelhandelskonzept aufgegriffen und aus Sicht der Gutachter befürwortet. Im Rahmen der Umsatz- und Kaufkraftstrukturen wird eine Verkaufsflächengröße zwischen 3.000 und 3.500 m<sup>2</sup> 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.

## Handelstrategie 3.0 und städtebauliches Masterkonzept Fachmarkt. Quartier. Rieffstraße

Darüber hinaus wird die zukünftige Entwicklung der Rieffstraße in verschiedenen Konzepten thematisiert.

In der zuvor bereits erwähnten Strategie zur Steuerung der Handelsentwicklung in der Merziger Kernstadt „Handel 3.0“ von 2016 hat sich die Stadt etwa zur Rieffstraße als Fachmarktzentrum und Ergänzungsstandort bekannt. Gemäß der Handlungsstrategie sollen in der Rieffstraße Gespräche mit ansässigen Betrieben und Akteuren geführt (teilweise bereits der Fall) und wichtige Standortfaktoren, wie Grundstückseinteilung, Sortimentsliste, Planungsrecht geklärt

werden. Das Bebauungsplanverfahren resultiert insofern unmittelbar aus der Handlungsstrategie.

Im Zuge eines städtebaulichen Masterkonzeptes wurden die Möglichkeiten zur städtebaulichen Entwicklung und Neugestaltung der Rieffstraße als Fachmarktzentrum bzw. Quartier der Zukunft näher betrachtet. Ziel ist folglich die Schaffung eines modernen und möglichst nachhaltigen Fachmarktzentrums. Eine Nutzungsmischung (Kombination aus Lebensmittel- / Einzelhandel, Gewerbe, Dienstleistungen, Wohnen, soziale Infrastruktur) soll Multifunktionalität und Belegung des Quartiers fördern. Gleichzeitig sollen Nachhaltigkeitsaspekte im Zuge der Planung eine entsprechende Berücksichtigung finden (Durchgrünung, Begrünung Gebäude, Stellplatzflächen, Nutzung erneuerbarer Energien). Der Bereich des ehemaligen und zukünftigen Kaufland-Gebäudes soll revitalisiert und möglichst effizient genutzt werden.

Somit entspricht das geplante Vorhaben auch diese konzeptionellen Grundlagen, die im Vorfeld für den Standort Rieffstraße erarbeitet wurden und führt die beabsichtigte Entwicklung weiter.

## 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.



Auszug Südlicher Bereich Masterkonzept „Fachmarkt. Quartier. Rieffstraße.“; Quelle: Kreisstadt Merzig, Kernplan

## Berücksichtigung von Standortalternativen

Das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB und das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB verlangen eine Prüfung des Baulandbedarfs, die kritische Würdigung sich aufdrängender Standortalternativen sowie in Grundzügen alternative Formen der Bodennutzung und Erschließung. Dadurch wird sichergestellt, dass der geplante Standort private und öffentliche Belange so gering wie möglich beeinträchtigt (Verträglichkeit) und die Planungsziele am besten erreicht.

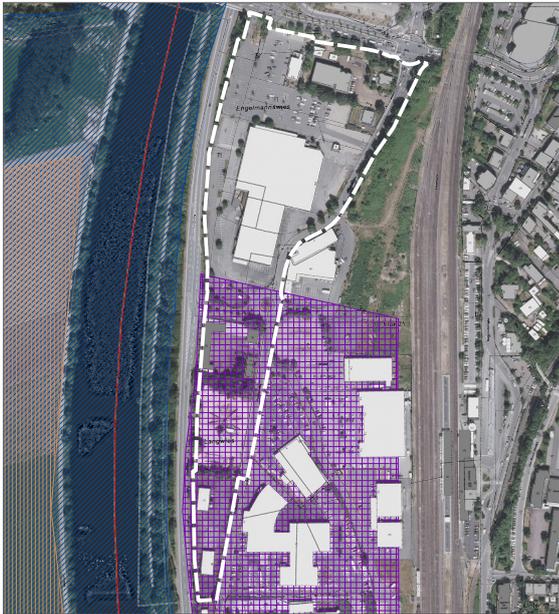
Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Revitalisierung und Nachnutzung bzw. -verdichtung einer Fläche im infrastrukturell erschlossenen Innenbereich. Andere Standorte oder Nutzungsalternativen drängen sich aufgrund des Vorrangs der Innenentwicklung nach § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB und der bestehenden Bestands- und Umgebungsnutzung sowie unter Berücksichtigung der zuvor erläuterten planungsbezogenen Grundlagen nicht auf. Ferner führt die Planung zukünftig zu einer effizienteren Nutzung bzw. Auslastung bereits erschlossener Bereiche und bestehender Infrastruktur. Die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich wird auf diese Weise perspektivisch verhindert (sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB).

Darüber hinaus ist die Standortbindung im vorliegenden Planungsfall zur Revitalisierung, Umstrukturierung und Überplanung des Fachmarktzentrums Rieffstraße durch den unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zu den bestehenden Anlagen derart stark, dass eine Alternativenprüfung nicht sinnvoll erscheint. Das geplante Projekt muss genau an diesem Standort realisiert werden, weshalb eine Betrachtung und Prüfung von Standortalternativen über die vorherigen Ausführungen hinaus entfällt.



Drohenaufnahme aus westlicher Richtung auf südliches Plangebiet (u. a. Betonwerk); im Hintergrund Bahngleise und Bahnhof Merzig

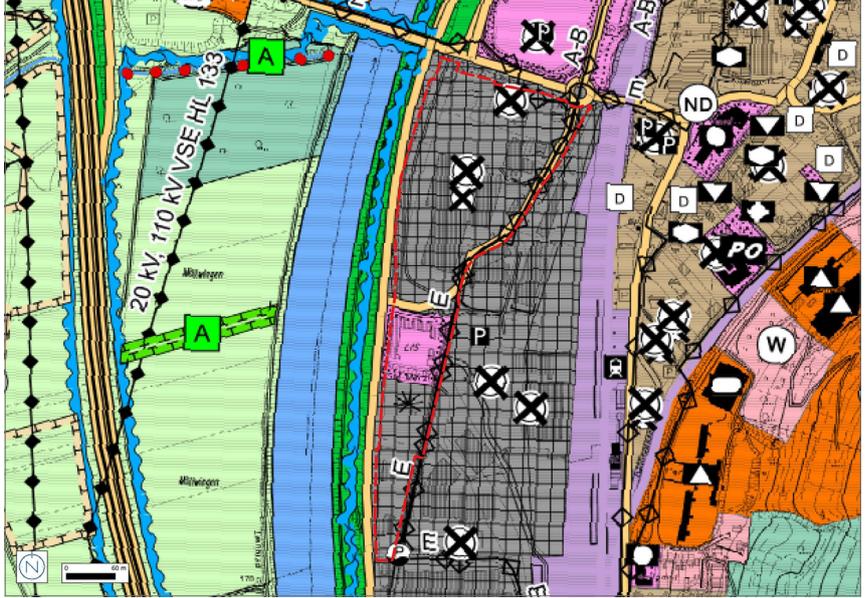
## Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
<b>Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)</b>	
Zentralörtliche Funktion	Mittelzentrum Merzig, Siedlungsachse 1. Ordnung (Bundesautobahn und schienengebundener Verkehrsweg), Ländlicher Raum
Vorranggebiete	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Südlicher Teilbereich (ca. ab Kreisverkehr) als Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen „Merzig - Am Güterbahnhof“</li> <li>• 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</li> <li>• 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</li> <li>• Negative Auswirkungen auf die Entwicklung des industriell-produzierenden Sektors, des gewerblichen Bereiches sowie des wirtschaftsorientierten Dienstleistungsgewerbes sind durch die vorgesehene Planung nicht zu erwarten</li> <li>• Darüber hinaus keine Vorranggebiete betroffen</li> <li>• Westlich des Plangebietes (im Bereich der Saar bzw. des Saarufers) Vorranggebiet für Hochwasserschutz</li> </ul>  <p>Überlagerung Geltungsbereich Bebauungsplan und Vorranggebiete LEP 2004 / 2006; Bearbeitung: Kernplan</p>
Zu beachtende Ziele und Grundsätze   Überprüfung der Kompatibilität mit dem Landesentwicklungsplan Siedlung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>(Z 12)</b> 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</li> <li>• <b>(Z 17)</b> 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</li> <li>• <b>(Z 21)</b> Bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierungen des Siedlungsbestandes haben Vorrang vor der Ausdehnung in den Außenbereich: erfüllt</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>(Z 42) Konzentrationsgebot:</b> „Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Grundzentren zulässig (Konzentrationsgebot). In Ausnahmefällen sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen auch in nicht-zentralen Gemeindeteilen zulässig, wenn <ul style="list-style-type: none"> <li>• dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der wohnortnahen, örtlichen Grundversorgung dient und</li> <li>• eine entsprechende Mantelbevölkerung, d. h. die für die Auslastung der großflächigen Einzelhandelseinrichtungen erforderliche Bevölkerungszahl, vorhanden ist.</li> </ul> Über Ausnahmeerforderlichkeit sowie Standort und Umfang der Einzelhandelsansiedlung, -erweiterung oder -änderung entscheidet die Landesplanungsbehörde.“ <p><b>Laut Landesentwicklungsplan ist das Mittelzentrum Merzig im Sinne des Konzentrationsgebotes grundsätzlich für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels geeignet.</b></p> </li> <li>• <b>(Z 43)</b> Geschoss- und Verkaufsflächen mehrerer Einzelhandelsangelegenheiten, die im räumlich-funktionalen Verbund zueinander stehen (<b>Einzelhandelsagglomerationen</b>), sind zusammenzuzählen. <p><b>Der Bereich der vorderen Rieffstraße wurde bereits früher zu Einzelhandelszwecken genutzt (ehem. Kaufland) Zukünftig soll das Einzelhandelsangebot auf verschiedene Anbieter (Edeka, Kaufland) aufgeteilt werden.</b></p> </li> <li>• <b>(Z 44) Kongruenzgebot:</b> „Großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen sich bezüglich Größenordnung und Warensortiment funktional in die vorgegebene zentralörtliche Versorgungsstruktur einfügen. Der Einzugsbereich der entsprechenden Einzelhandelseinrichtung darf den Verflechtungsbereich des betreffenden zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot).“ <p><b>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.</b></p> </li> <li>• <b>(Z 45) Beeinträchtigerungsverbot:</b> „Neuansiedlungen, Erweiterungen bzw. Nutzungsänderungen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen dürfen das Zentrale-Orte-Gefüge des Landes sowie die Funktionsfähigkeit des jeweiligen zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereiches des zentralen Ortes (Standortgemeinde) sowie der benachbarten zentralen Orte (Nachbargemeinden) nicht beeinträchtigen (Beeinträchtigerungsverbot). Dies gilt insbesondere für solche Standortgemeinden, in denen der Erfolg von städtebaulichen Maßnahmen zur funktionalen Stärkung oder Stabilisierung von Stadt- und Ortskernen in Frage gestellt wird, z. B. bei städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen.“</li> <li>• <b>Im Bebauungsplan werden keine zentrenrelevanten Sortimente etabliert, die über das im Einzelhandelskonzept hinaus als verträglich eingestufte Maß hinausgehen, sodass davon auszugehen ist, dass das städtebauliche Beeinträchtigerungsverbot sowohl für die Standortgemeinde als auch für die betroffenen umliegenden Gemeinden weiterhin eingehalten ist.</b></li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>(Z 46) Integrationsgebot:</b> „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.“</li> </ul> <p><b>Die siedlungsintegrierte Lage, die vorangegangenen Nutzungen und die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes lassen die vorläufige Einordnung zu, dass auch das Integrationsgebot wohl erfüllt ist.</b></p> <p><b>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.</b></p>
<b>Landschaftsprogramm</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen nach aktuellem Landschaftsprogramm des Saarlandes</li> <li>• Lage innerhalb des Naturparks Saar-Hunsrück nachrichtlich übernommen</li> </ul>
<b>Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange</b>	
Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nicht betroffen</li> </ul>
Naturpark	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Naturpark Saar-Hunsrück; keine Restriktionen für das Vorhaben</li> </ul>
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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“)</li> <li>• 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.)</li> <li>• Das Starkregenkonzept der Kreisstadt Merzig sieht im Bereich der westlich angrenzenden Landesstraße 1. Ordnung (L 174) eine flächige Einzelmaßnahme vor.</li> </ul>
	 <p>Starkregengefahrenkarte - hN = 90 mm; ohne Maßstab; Quelle: Starkregen- und Hochwasserschutzkonzept der Kreisstadt Merzig; Stand: November 2023; Bearbeitung: Kernplan</p>

Kriterium	Beschreibung
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nicht betroffen</li> </ul>
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nicht betroffen</li> </ul>
<b>Allgemeiner Artenschutz</b>	
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.
<b>Vorabstimmung LUA, Untersuchungsprogramm und erste Ergebnisse</b>	
	<p>Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens fand am 28.01.2025 ein Scoping-Termin mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz statt. Bei diesem Termin wurden die natur- und artenschutzrechtlichen Rahmenbedingungen des Vorhabens abgestimmt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> <li>• Einzelnen, relevanten Themen soll durch entsprechende Festsetzungen begegnet werden (Vorsorgemaßnahmen, artenschutzrechtliche Maßnahmen, vgl. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, wie Nisthilfen, Habitataufwertung)</li> <li>• 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</li> </ul> <p>Darauf aufbauend werden im Rahmen der Umweltprüfung faunistische Studien (Übersichtskartierung der Fauna / Potenzialabschätzung) sowie eine Biotopkartierung durchgeführt und im Umweltbericht erläutert.</p> <p>Die Biotopkartierung erfolgte bereits im Mai 2025. Die Übersichtskartierungen zur Erfassung planungsrelevanter Tierarten fanden bzw. finden zwischen April und Juni 2025 statt. Die bisherigen Ergebnisse sehen wie folgt aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vögel: Vorwiegend häufige Brutvogelarten des Siedlungsbereiches; Haussperling und Bachstelze am alten Kaufland-Gebäude; an den Gebäuden weiter südlich auch Hausrotschwanz</li> <li>• Fledermäuse: Altes Kaufland-Gebäude mit zahlreichen Einflugmöglichkeiten; bisher keine Hinweise auf Fledermausbesatz; genauere Kontrollen erfolgen im Juni / Juli</li> <li>• Reptilien: Vereinzelt Nachweise der Mauereidechse im südlichen Teil des Geltungsbereiches; ggf. weitere Abstimmung mit LUA bezüglich Schutz- / Vermeidungsmaßnahmen</li> <li>• 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</li> </ul>
<p><b>Weitere Beschreibung zu Umweltzustand und Umweltmerkmalen sowie Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung sind dem Umweltbericht zu entnehmen (Fertigstellung zur Auslegung).</b></p>	

Kriterium	Beschreibung
<b>Geltendes Planungsrecht</b>	
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Darstellung: Überwiegend Gewerbliche Baufläche; Teilbereich Gemeinbedarfsfläche LfS (Quelle: Kreisstadt Merzig)</li> <li>• Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt; der Flächennutzungsplan ist gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel teilzuändern</li> </ul> 
Bebauungsplan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Innerhalb des Plangebietes keine Bebauungspläne vorhanden.</li> <li>• In der näheren Umgebung bzw. angrenzend an das Plangebiet verschiedene Bebauungspläne vorhanden: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bebauungsplan „Rieffstraße“ von 1998</li> <li>• 1. Teiländerung vorhabenbezogener Bebauungsplan „Aldi-Filiale Merzig Rieffstraße“ von 2020</li> <li>• Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Lidl-Filiale Rieffstraße“ von 2022</li> <li>• Bebauungsplan „Vollsortimentmarkt Rieffstraße“ im Verfahren</li> </ul> </li> </ul>
<b>Sonstiges</b>	
Altlast- und Altlastenverdachtsflächen	<p>Innerhalb des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan Altlastverdachtsflächen gekennzeichnet. Das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen enthält diesbezüglich folgende Einträge, die auch im hiesigen Bebauungsplan gekennzeichnet sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Merzig 1 - Saaraue, Lothringer Straße, Altablagerung / Altlast (gesichert)</li> <li>• Holzwerk Hartfuss KG, Rieffstraße, Altstandort / Altlastverdachtsfläche</li> <li>• Betriebstankstelle Straßenmeisterei 4, Rieffstraße 24, Altstandort / Altlast (teilsaniert)</li> </ul>

# 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.

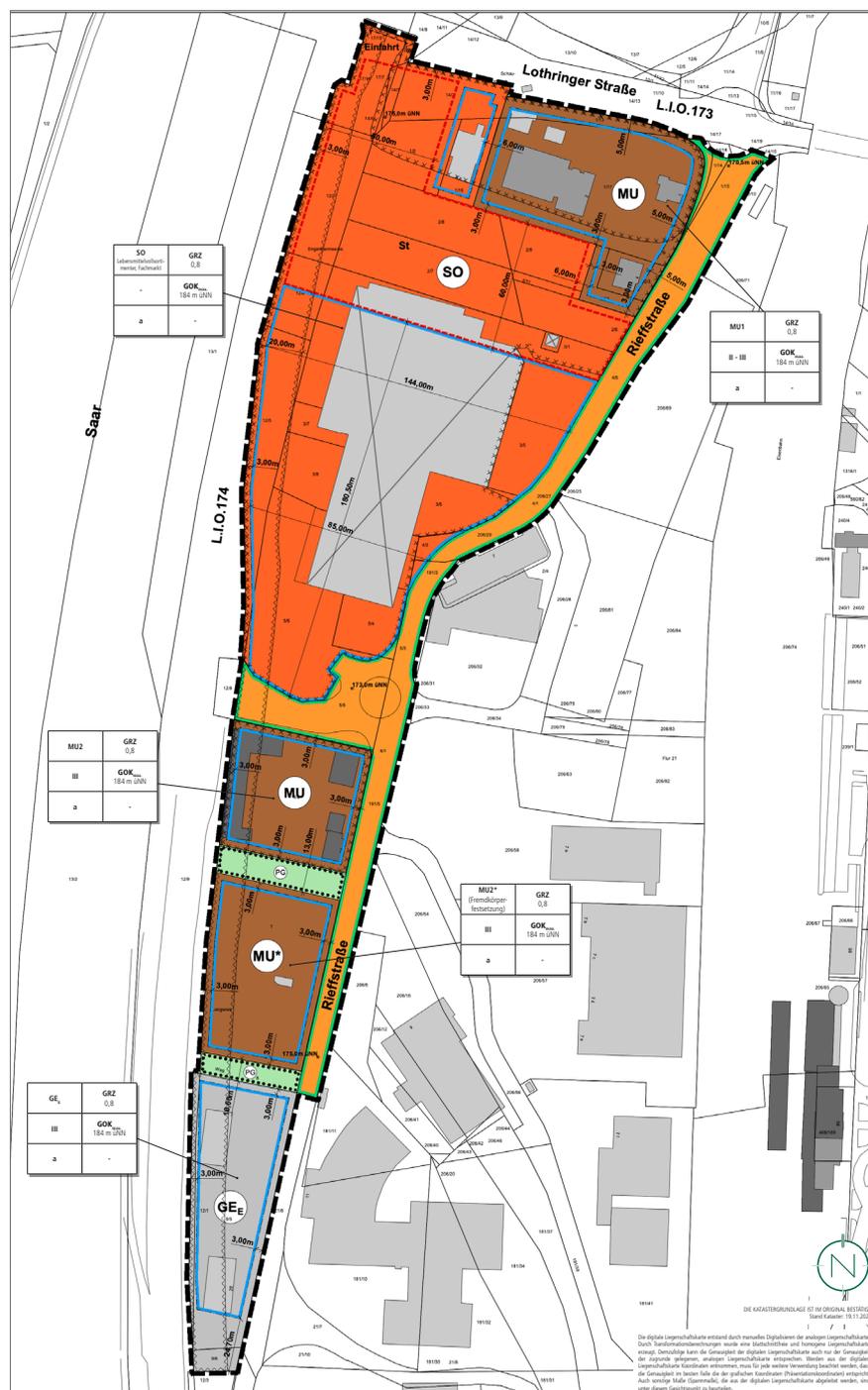
Zulässig sind dabei gem. § 6a Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen:

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 Sorti-

mentsliste zulässig. Hierdurch wird eine städtebaulich sinnvolle sowie verträgliche Entwicklung des Plangebietes, auch in Verbindung zur Umgebung und Merziger Innenstadt, gewährleistet. Negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich sind hierdurch nicht zu befürchten.

Im Gegensatz dazu werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment (gemäß Merziger Sortimentsliste), Vergnügungsstätten und Tankstellen gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO im Urbanen Gebiet als Nutzungen ausgeschlossen. Gründe hierfür sind potenziell höhere Störgrade und Immissionsbelastungen mit nachteiligen Auswirkungen



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

und möglichen Beeinträchtigungen der weiteren Nutzungen im Plangebiet und der Umgebung. Hinzu kommt die teils schwere gestalterische Integration solcher Nutzungen, insbesondere vor dem Hintergrund der städtebaulichen Planungsabsichten der Stadt in diesem Bereich. Der Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente im Urbanen Gebiet resultiert wiederum unmittelbar aus dem Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Merzig.

Da Shisha-Bars, Bordelle und Betriebe zur Ausübung sexueller Handlungen sowie Läden mit Sexartikel trotz vergleichbarer negativer städtebaulicher Auswirkungen bauplanungsrechtlich nicht den Vergnügungsstätten zuzuordnen sind, werden diese gesondert ausgeschlossen. Die Gründe entsprechen den Gründen zum Ausschluss der Vergnügungsstätten: Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch nachbarschaftliche Konflikte, Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges, Funktionsverluste und weitere Destabilisierungsprozesse.

An anderer Stelle im Stadtgebiet sind ausreichend Flächen bzw. geeignetere Standorte für die ausgeschlossenen Nutzungen vorhanden.

Ferner wird im Bebauungsplan für das im südlichen Teilbereich der vorderen Rieffstraße bestehende Betonwerk eine Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO aufgenommen (MU\*). Demnach werden dem bestehenden Betrieb, trotz der eigentlich abweichenden planerischen Stoßrichtung des Bebauungsplanes, weiterhin Entwicklungsmöglichkeiten zugestanden, um dem Bestandsschutz Rechnung zu tragen und die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Betriebes zu gewährleisten. Änderungen und Erweiterungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn negative Lärmbeeinträchtigungen der Umgebungsnutzung gutachterlich ausgeschlossen werden können. Auf diese Weise wird die Verträglichkeit der Nutzung mit dem Plangebiet sichergestellt. Die Stadt Merzig behält auch zukünftig die Möglichkeit einzelfallbezogen zu prüfen und entscheiden. Nach Aufgabe der gegenwärtigen Nutzung bzw. Nutzungsänderung könnte eine Folgenutzung dann gemäß der Vorgaben des hiesigen Bebauungsplanes realisiert werden.

Die Zweckbestimmung des Urbanen Gebietes bleibt angesichts der bestehenden Nutzungen sowie Festsetzungen (Urbanes Gebiet, Sondergebiet u. a. mit Einzelhandel, Büro, Dienstleistungen) in der näheren Um-

gebung gewahrt. Die Fremdkörperfestsetzung stellt dahingehend aus städtebaulicher Sicht eine untergeordnete Nutzung dar.

### Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE<sub>E</sub>)

Ein Teil des bestehenden Gewerbegebietes wird im südlichen Bereich der vorderen Rieffstraße als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Das Ziel ist die Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, um das Konfliktpotenzial der verschiedenen Nutzungen soweit möglich auf ein Minimum zu reduzieren (zulässiger Störgrad entspricht Urbanem Gebiet).

Die Abstufung ermöglicht eine spannungsfreie Zuordnung von Gewerbegebiet und Urbanem Gebiet und bildet einen städtebaulichen Übergang aus dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet. Uneingeschränkte Gewerbeflächen befinden sich in der Kreisstadt Merzig unter anderem in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet innerhalb des Bebauungsplanes „Rieffstraße“.

Aus dem Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen werden Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie und Tankstellen gestrichen. Hierfür besteht weder ein Erfordernis, noch ist eine derartige Nutzung an diesem Standort städtebaulich gewünscht.

Die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO möglichen Ausnahmen beschränken sich auf Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie. Vergnügungsstätten werden wiederum aus den bereits zuvor dargelegten Gründen ausgeschlossen.

Da Shisha-Bars, Bordelle und Betriebe zur Ausübung sexueller Handlungen sowie Läden mit Sexartikel, wie bereits erwähnt, trotz vergleichbarer negativer städtebaulicher Auswirkungen bauplanungsrechtlich nicht den Vergnügungsstätten zuzuordnen sind, werden diese auch im eingeschränkten Gewerbegebiet gesondert ausgeschlossen. Die Gründe entsprechen den Gründen zum Ausschluss der Vergnügungsstätten.

Darüber hinaus sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Als Ausnahme hiervon gilt lediglich die sogenannte „Handwerkerregel“, die Handwerks- und Gewerbebetrieben den Verkauf selbstproduzierter Waren vor Ort in einem dem eigentlichen Betrieb untergeordneten Rahmen ermöglicht.

### Sonstiges Sondergebiet (SO), Zweckbestimmung „Lebensmittelvollsortimenter, Fachmarkt“

Der Bereich des ehemaligen Kaufland-Geländes wird gemäß seiner bisherigen sowie zukünftigen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelvollsortimenter, Fachmarkt“ festgesetzt.

Gemäß der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind zunächst ein Verbrauchermarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 5.500 m<sup>2</sup> zulässig. Für Konzeptionäre, Mall oder ähnliche ergänzende Bereiche ist zudem eine Überschreitung bis maximal 7.500 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche zulässig. Weiterhin ist ein Fachmarkt bis maximal 800 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Sondergebieten. Sie orientiert sich an der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und wird in Anlehnung an den Bestand der Umgebung festgesetzt.

Im Sonstigen Sondergebiet darf die Grundflächenzahl gemäß BauNVO insbesondere durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden (gesetzlich vorgesehene Abweichungsregel). Hierdurch wird ferner dem Umstand Rechnung getragen, dass der Bereich des Sondergebietes bereits heute nahezu vollständig versiegelt ist.

Mit der differenzierten Regelung der GRZ wird auf die teils besonderen Anforderungen im Bereich des Einzelhandels reagiert und zugleich sichergestellt, dass lediglich untergeordnete Nebenanlagen wie Stellplätze zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen werden. Unvertretbaren Versiegelungen durch Hauptgebäude wird damit begegnet, die anteilmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt. Um dem erhöhten Versiegelungsgrad im Plangebiet entgegenzuwirken, werden im Bebauungsplan mehrere Grün- und Pflanzfestsetzungen getroffen (u. a. Fassaden, Dachbegrünung, Baumpflanzungen).

## Zahl der Vollgeschosse

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird neben der Höhe baulicher Anlagen auch die Zahl der Vollgeschosse im Bebauungsplan geregelt. Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Mit der Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse wird das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper zu unterbinden.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der angestrebten städtebaulichen Entwicklung sowie der bestehenden Bebauung im Plangebiet und der näheren Umgebung. Die Festsetzung ermöglicht somit die Wahrung des städtebaulichen Charakters der Umgebung, die Gewährleistung der Entwicklung ortstypischer Bauformen und das harmonische Einfügen dieser Gebäude in den Bestand. Einer Beeinträchtigung des Stadtbildes wird damit entgegengewirkt.

Vor diesem Hintergrund wird im MU1 (Bereich Lothringer Straße) aus städtebaulichen Gründen zudem eine Mindestgeschosszahl von 2 Vollgeschossen (i. V. m. Maximalgeschosszahl von 3 Vollgeschossen) festgesetzt. Der besonderen Situation als Stadteingang wird hiermit Rechnung getragen.

Zusammen mit der Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen kann durch die Festsetzung der Vollgeschosse insgesamt vermieden werden, dass es durch eine Ausnutzung der Geschossigkeit (Stafelgeschoss, Kellergeschoss) zu einer unerwünschten Höhenentwicklung kommt.

## Bauweise

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen angeordnet werden.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit zulässiger Gebäudelänge über 50 m eröffnet ein hohes Maß an Flexibilität bei der Bemessung der Baukörper, ermöglicht eine zweckmäßige Nutzung des Baugebietes und resultiert zudem aus der bereits bestehenden Bebauung sowie der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung am Standort. Im Sondergebiet ist zudem

eine Grenzbebauung zulässig um den Anforderungen des großflächigen Einzelhandels im Bebauungsplan Rechnung zu tragen. Die künftige zweckmäßige Nutzung des Plangebietes ist somit sichergestellt.

Negative Auswirkungen auf nachbarschützende Belange können unter Berücksichtigung der Bestands- und Umgebungssituation ausgeschlossen werden. Eine ausreichende Belüftung und Belichtung ist gewährleistet.

## Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf.

Die Baugrenzen orientieren sich unter Beachtung geringfügiger Spielräume an der bestehenden Bebauung sowie der geplanten städtebaulichen Entwicklung im Bereich der vorderen Rieffstraße. Mit Blick auf die überwiegend größere Baustruktur vor Ort und teils mittel- bis langfristige Entwicklungsabsichten bieten die gewählten Baufenster einen gewissen Spielraum sowie Flexibilität für die spätere Nutzung. Hierdurch kann insbesondere der dynamischen Entwicklung vor Ort Rechnung getragen werden. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und Versiegelung im Plangebiet (nahezu vollversiegelt) gehen hiervon keine zusätzlichen oder unzumutbaren Beeinträchtigungen auf Natur, Umwelt und Umgebung aus.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z. B. Fahrradstellplätze).

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z. B. Stellplätze).

## Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes Stellplatzangebot im Plangebiet. Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr etc.).

Insbesondere im Sondergebiet ist aufgrund der zukünftigen Einzelhandelsnutzung ein entsprechend großes Stellplatzangebot für Kunden erforderlich. Durch die getroffenen Festsetzungen kann ein ausreichend großes Stellplatzangebot gewährleistet werden.

Darüber hinaus ermöglicht die Festsetzung die Unterbringung weiterer Anlagen und Einrichtungen (z. B. Einkaufswagenboxen), die für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf der vorgesehenen Nutzungen erforderlich sind.

## Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier: Bauverbotszone Landesstraße 1. Ordnung (siehe auch § 24 SStrG)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Innerhalb des entsprechend gekennzeichneten Bereiches dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Die Bauverbotszone beträgt gemäß § 24 Abs. 1 SStrG (Saarländisches Straßenbaugesetz) 20,0 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße L 174. Die Regelung des § 24 Abs. 3 SStrG zu Ausnahmen hiervon gelten entsprechend.

Bauvorhaben im Überschneidungsbereich von Bauverbotszone und überbaubarer Grundstücksfläche bedürfen einer besonderen Vorabstimmung mit dem Träger der Straßenbaulast (in diesem Fall dem Landesbetrieb für Straßenbau). In diesem Kontext ist zu berücksichtigen, dass die Stadt insbesondere durch die geleistete Vorarbeit in Form verschiedener Planungen und Konzepte (insb. Einzelhandelskonzept) sowie durch Beschlussfassung des Stadtrates (Beschluss zur Rieffstraße als Nebenzentrum) dem kommunalen und öffentlichen Interesse zur zukunftsfähigen Entwicklung der Rieffstraße bereits Ausdruck verliehen hat. Dieses Interesse ist entsprechend in die Abwägung und Entscheidung über eine ausnahmsweise

Unterschreitung der Bauverbotszone einzustellen. Ziel ist es u. a., die Entwicklung der Rieffstraße durch die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes im Bereich des ehemaligen Einzelhandelsangebotes zu stärken. Ferner ist zu beachten, dass die Bauverbotszone bereits heute durch verschiedene bauliche Anlagen unterschritten wird.

## Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsfläche der Rieffstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und somit in ihrem Bestand gesichert.

## Anschluss an Verkehrsflächen; hier: Ein- und Ausfahrtbereiche Lothringer Straße

Gem. § 9 Abs. Nr. 11 BauGB

Mit der Festsetzung des Einfahrtbereiches für die Anbindung von Sondergebiet und Urbanem Gebiet an die Lothringer Straße wird sichergestellt, dass die Einfahrt langfristig an der verkehrstechnisch günstigsten Position verbleibt (bereits im Bestand an dieser Stelle vorhanden) und keine weiteren Ein- oder Ausfahrtbereiche an anderer Stelle hergestellt werden können. Ein- und Ausfahrten zur Rieffstraße bleiben hiervon unberührt. Zufahrten zur L 174 sind abseits der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

## Versorgungsflächen / -anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 2 BauNVO

Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das Plangebiet zukünftig mit Elektrizität versorgt werden kann ohne gesonderte Flächen hierfür festzusetzen.

Darüber hinaus ermöglicht die Festsetzung die Unterbringung weiterer Anlagen und Einrichtungen (z.B. Ladestationen für Elektromobilität), die für den ordnungsgemäßen und nachhaltigen Betriebsablauf erforderlich sind.

## Private Grünfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Festsetzung privater Grünflächen dient der Ein- bzw. Durchgrünung des Plangebietes. In Verbindung mit weiteren Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB können bestehende Grünstrukturen erhalten und durch neue Maßnahmen sinnvoll ergänzt werden. Die wenigen vor Ort noch bestehenden Grünstrukturen werden damit gesichert.

## Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zum Schutz potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten (u. a. Fledermäuse, Gebäudebrüter, Mauereidechse) innerhalb des Plangebietes werden vorsorglich entsprechende, artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen festgesetzt. Diese resultieren unmittelbar aus einer Vorabstimmung mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz sowie grundlegenden städtischen Vorgaben und vorläufigen Untersuchungen des Umweltgutachters. Es handelt sich hierbei unter anderem um bauzeitliche Beschränkungen (Gehölzrodung, Abriss / Prüfung Bestandsgebäude).

Die Maßnahme zur Habitataufwertung für Reptilien (Mauereidechse) werden im weiteren Verfahren ggf. konkretisiert.

Versiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, übrige Flächen sind vegetativ und wasserdurchlässig zu gestalten, um weiterhin das Versickern von Niederschlägen zu gewährleisten, hitzespeichernde Versiegelungen zu reduzieren und den Naturhaushalt zu stärken. Die Speicherung der Sonneneinstrahlung durch großflächig versiegelte Flächen (z.B. sogenannte „Steingärten“) während heißer Sommermonate beeinträchtigt das Lokalklima und soll durch entsprechende Begrünung vermieden werden. Begrünte Freiflächen wirken sich zudem positiv auf die Artenvielfalt und den Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen aus.

Die festgesetzten Maßnahmen dienen somit der Minimierung der Umwelteinwirkungen im Allgemeinen und tragen dazu bei, die Beeinträchtigungen der durch das Planvorhaben induzierten Eingriffe, über die Tatsache, dass es sich bei dem geplanten

Vorhaben, um die Inanspruchnahme einer bereits bebauten bzw. versiegelten Fläche handelt, soweit möglich zu mindern.

Die einzelnen Maßnahmen sind den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen.

## Nutzung erneuerbarer Energien

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

Im Sinne der Nachhaltigkeit wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorzusehen sind (insbesondere Solarenergie).

## Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes in direkter Nachbarschaft zu bereits bestehender Bebauung und der geplanten Versiegelung ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung.

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Stadt- und Landschaftsbild forciert.

Die Festsetzungen dienen insbesondere der Eingrünung der Stellplätze zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und zur Verbesserung der siedlungsökologischen und städtebaulichen Qualität im Plangebiet und dem Einfügen in das Stadtbild. Auf diese Weise können auch bei bereits bestehenden Stellplatzflächen bestimmte Verbesserungen erzielt werden, indem eine gewisse Begrünungsqualität planungsrechtlich gesichert wird.

Hinzu kommen die Festsetzungen zur Begrünung von Dachflächen und Fassaden, die einen ökologischen Mehrwert für das bereits im Bestand durch einen hohen Versiegelungsgrad geprägte Gebiet bieten. Hierdurch ergeben sich insbesondere lokal-klimatische Vorteile durch vermindertes Aufheizen der Oberflächenmaterialien und vegetative Verdunstungskühle (weniger Hitzebelastung). Ebenso sorgt die zusätzliche Rückhaltung von Niederschlagswasser infolgedessen für abgeflachte, die Abwasserstruktur entlastende Abflussspitzen. Ferner werden die ökologische Vernetzung des Ge-

bietet mit seiner Umgebung sowie das Stadt- und Landschaftsbild gefördert.

Die einzelnen Maßnahmen sind den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen.

## Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die bestehenden Grün- und Gehölzstrukturen in den entsprechend festgesetzten Bereichen sowie entlang der Rieffstraße sind soweit möglich zu erhalten. Im Zuge der Bauausführung sind ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen vorzunehmen. Hierdurch wird sichergestellt, dass der erhaltenswerte Gehölzbestand geschützt und die prägende Bepflanzung entlang der Rieffstraße erhalten wird. Gleichzeitig wird der Eingriff in Natur und Landschaft auf ein notwendiges Maß reduziert und das Einfügen in die nähere Umgebung sowie das bestehende Stadt- und Landschaftsbild gefördert.

## Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. SWG)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 49-54 Saarländisches Wassergesetz)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes und berücksichtigen die bereits vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur vor Ort.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 LBO)

Für Bebauungspläne können gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 der Saarländischen Landesbauordnung (LBO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen ver-

meiden gestalterische Negativwirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild.

Die getroffenen Einschränkungen zu Dachform, Dacheindeckung und Fassadengestaltung sollen Auswüchse (z. B. glänzende Fassaden) verhindern. Die Begrünung von Fassaden und Dachflächen ist zwecks naturschutzfachlicher Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas festgesetzt.

Zur Realisierung des Planvorhabens sind zudem ggf. Geländemodellierungen in Form von Böschungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützwänden zulässig. Hierdurch wird gewährleistet, dass die, wenn auch geringfügige, bestehende Topografie keine negativen Auswirkungen auf das Planvorhaben haben wird und eine Absicherung des natürlichen Geländes in der ausreichenden Dimensionierung erfolgen kann.

Durch die Einhausung, Eingrünen und damit sichtgeschützte Aufstellen von Müll- und Abfallbehältern sollen nachteilige Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild sowie die Umgebungsnutzung vermieden werden.

Werbeanlagen werden in ihrer Errichtung, Aufstellung, Anordnung und Gestaltung ebenfalls durch örtliche Bauvorschriften bestimmt. Die getroffenen Vorschriften resultieren dabei aus den grundlegenden Vorgaben, insbesondere zur Gestaltung, der städtischen Werbeanlagensatzung und sollen negative Auswüchse, die ggf. zu Beeinträchtigungen des Stadtbildes führen können, verhindern. Der nördliche Randbereich des Bebauungsplanes (entlang der Lothringer Straße) zählt gemäß Werbeanlagensatzung teilweise zur Schutzkategorie 2 (Zufahrt zentraler Bereich mit überwiegend gemischtem Charakter und besonderer Wertigkeit). Demnach gelten in diesem Teilbereich ohnehin die Vorgaben der Werbeanlagensatzung. Im Zuge der Überplanung dieses Bereiches ergeben sich somit Möglichkeiten der städtebaulichen und stadtgestalterischen Aufwertung, die genutzt werden sollen.

Ferner wurden auch Vorschriften aufgenommen zur Gewährleistung einer ausreichenden Anzahl an Fahrradstellplätzen und deren angemessene Anlage bzw. Ausgestaltung.

Mit den getroffenen Festsetzungen fügt sich das Vorhaben harmonisch in die Umgebung und angrenzende Bebauung ein.

## Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB

Für das Plangebiet weist das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen folgende Einträge auf, die gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan gekennzeichnet wurden:

- Merzig 1 - Saaraue, Lothringer Straße, Altablagerung / Altlast (gesichert)
- Holzwerk Hartfuss KG, Rieffstraße, Altstandort / Altlastverdachtsfläche
- Betriebstankstelle Straßenmeisterei 4, Rieffstraße 24, Altstandort / Altlast (teilsaniert)

## Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6a BauGB

Die nachrichtlichen Übernahmen sollen Hinweisfunktion für die nachfolgenden Nutzer als auch für die Vollzugsebene haben.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. § 78b WHG)

Die Lage innerhalb eines Gebiets, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit - „HQ extrem“), wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Gem. § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG sind bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen. Eine an die Lage innerhalb eines Risikogebietes angepasste Bauweise wird empfohlen (bspw. Keller allenfalls mit wasserdichter, auftriebssicherer Wanne oder Verzicht auf Keller; hochwassersichere Lagerung hochwassergefährdender Stoffe etc.)

# Auswirkungen der Planung, Abwägung

## Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die im vorliegenden Fall aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe „Auswirkungen der Planung“)
- Gewichtung der Belange (siehe „Gewichtung des Abwägungsmaterials“)
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe „Fazit“)
- Abwägungsergebnis (siehe „Fazit“)

## Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

### Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Das Plangebiet weist bereits heute bzw. in der Vergangenheit eine durchmischte Struktur auf. Im Zuge der Planung wird ebenso eine gewisse Nutzungsmischung angestrebt. Die Festsetzungen wurden dabei so gewählt, dass sich das Planvorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen in Bestand, Umgebung und direkte Nachbarschaft einfügt. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Zusätzlich schließen die getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes Nutzungen aus, die innergebietlich oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen führen könnten. Beeinträchtigungen können insbesondere durch Abstufungen einzelner Nutzungen (u. a. eingeschränktes Gewerbegebiet) sowie vertikale Gliederung vermieden werden.

Bei den vorgesehenen Nutzungen handelt es sich überwiegend um Nutzungsformen, die keinen hohen Störgrad aufweisen (Urbanes Gebiet, eingeschränktes Gewerbe, Sondergebiet). Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist darüber hinaus durch vergleichbare Nutzungsstrukturen geprägt. Zudem sieht der Bebauungsplan eine entsprechende Nutzungsabstufung vor, die negativen Auswirkungen verschiedener Nutzungen vorbeugt. Gegenseitige Beeinträchtigungen dieser Nutzungen sind folglich nicht bekannt und auch künftig nicht zu erwarten.

Ein wichtiges Kriterium gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist auch die Berücksichtigung ausreichender Abstände gem. Landesbauordnung. Eine ausreichende Besonnung und Belüftung ist weiterhin gewährleistet. Der Bebauungsplan kommt somit der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Arbeitsbedingungen vorfindet, in vollem Umfang nach. Nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

## Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie auf die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

In der Bauleitplanung sind die wirtschaftlichen Belange in erster Linie durch ein ausreichendes, den wirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechendes Flächenangebot zu berücksichtigen. Dem wird durch die Ausweisung eines (eingeschränkten) Gewerbegebietes, eines Urbanen Gebietes mit einem entsprechenden Anteil an gewerblicher Nutzung (u. a. Büronutzung) sowie durch die Ausweisung eines Sondergebietes (insb. für Einzelhandel) Rechnung getragen. Daneben spielt auch die Bereitstellung von Arbeitsplätzen eine wichtige Rolle. Diesen Interessen trägt der vorliegende Bebauungsplan in diesem Zuge ebenfalls Rechnung.

Auch wenn die Planung im südlichen Bereich mit der Überplanung eines landesplanerischen Vorranggebietes für Gewerbe verbunden ist, wird im Zuge der Realisierung die Gewerbe- und Arbeitsplatzstruktur in der Kreisstadt Merzig nachhaltig gestärkt. Die Ziele des Vorranggebietes waren aufgrund der vor Ort gewachsenen Strukturen nicht mehr erreichbar und werden nun durch eine zielführende städtebauliche Überplanung (u. a. gemischt genutztes, urbanes Gebiet) ersetzt.

Bezüglich der Ansiedlung von Einzelhandelsangeboten ist aufgrund der vorgesehenen Dimensionierung von Verkaufsfläche und Sortimentsliste i. V. m. dem Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Merzig ebenfalls von einer städtebaulichen Verträglichkeit auszugehen. Die Verkaufsflächenzahl liegt unterhalb der Verkaufsfläche des früheren Einzelhandelsbetriebes am Standort und entspricht darüber hinaus vollständig den Vorgaben des städtischen Einzelhandelskonzeptes (auch im Hinblick auf zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches).

## Auswirkungen auf die Ergebnisse einer städtebaulichen Planung

Es sind keine Auswirkungen auf die Ziele des Einzelhandelskonzeptes der Kreisstadt Merzig sowie die Fortschreibung von 2024 zu erwarten, da die dort enthaltenen Vorgaben berücksichtigt werden. Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereiches werden durch die Planung nicht begründet.

Ebenso werden die Inhalte und Vorgaben weiterer städtischer Konzepte (insb. ISEK, Handel 3.0, Masterkonzept) berücksichtigt, sodass negative Auswirkungen ausgeschlossen werden können. Stattdessen kann die hiesige Planung als Schritt zur Umsetzung und Manifestierung der konzeptionellen Ziele wahrgenommen werden.

## Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Stadt- und Landschaftsbildes

Das Stadt- und Landschaftsbild wird durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinflusst. Es handelt sich um einen innerstädtischen Standort, welcher bereits heute größtenteils durch die bestehende Nutzung und Bebauung geprägt ist.

Der Bebauungsplan steht demnach im Kontext einer Entwicklung, Umstrukturierung und Revitalisierung des Gebietes der vorderen Rieffstraße. Durch die Planung wird das Areal sinnvoll nachverdichtet und eine derzeit untergenutzte, innerstädtische Fläche wieder einer neuen Nutzung zugeführt. Ein Eingriff in die freie Landschaft findet nicht statt. Mit der Erneuerung von Aldi und Lidl hat im unmittelbaren Umfeld bereits ein gestalterischer Umbruch stattgefunden. Ebenso wird der Stadteingang im Bereich der Lothringer Straße (nördlich des Plangebietes) neugestaltet.

Das Stadt- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst, da die Dimensionierung der geplanten Gebäude eine maßvolle Entwicklung ermöglicht. Eine erheblich dominierende Wirkung gegenüber der Bestandssituation ist somit nicht zu erwarten.

Durch die zukunftsfähige Entwicklung des Plangebietes und durch die städtebaulich hochwertige architektonische und gestalterische Konzeption des geplanten Vorhabens, wird das Stadt- und Erscheinungsbild des Gebietes und direkten Umfeldes städtebaulich und gestalterisch aufgewertet. Gleiches gilt für den Stadteingangsbereich, der dadurch gestalterisch optimiert wird. Ein

Langzeitleerstand kann im Zuge der Planung beseitigt werden.

Die weiteren Begrünungen im Plangebiet (Begrünung der Flachdächer, Eingrünung Stellplätze, ...) tragen ebenfalls dazu bei, dass keine negativen Auswirkungen auf das Stadtbild entstehen und führen zu einer ökologischen Verbesserung gegenüber dem Status Quo. Somit geht mit der Planung keine Beeinträchtigung des Stadtbildes einher.

## Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Bei der Planung handelt es sich um die Entwicklung einer derzeit untergenutzten innerstädtischen Potenzialfläche. Resultierend aus dieser innerstädtischen Lage, der unmittelbaren Lage entlang der stark befahrenen L 174 sowie des nördlichen Stadteingangs (L 173), der unmittelbaren Nähe zu den Bahngleisen als auch der gewerblichen Nutzungen im Umfeld, weist das Plangebiet bereits eine hohe Vorbelastung auf.

Das Gebiet hat nach derzeitigem Kenntnisstand darüber hinaus keine besondere naturschutzfachliche oder ökologische Bedeutung. Von dem Planvorhaben sind keine gesetzlich geschützten Biotope, FFH-Lebensraumtypen und bestandsgefährdeten Biotoptypen oder Tier- und Pflanzenarten betroffen.

Ferner werden entsprechende Artenschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen, wodurch nachteilige Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen bei Einhaltung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten sind. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind nicht betroffen.

## Wird nach Vorlage des Umweltberichts ergänzt.

## Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregens

In Anbetracht der klimatischen Veränderungen wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Oberflächenabflüsse (aufgrund von Starkregenereignissen) einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden müssen. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besonderer Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begründung

und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

Das Plangebiet liegt ferner in einem Gebiet, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit - „HQ extrem“). Es wird daher weiterhin empfohlen, die Bauweise an die Lage innerhalb des Risikogebietes anzupassen. Die dazu in der einschlägigen Literatur (z.B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ vom Mai 2013) aufgeführten Empfehlungen (bspw. Keller allenfalls mit wasserdichter, auftriebssicherer Wanne oder Verzicht auf Keller; hochwassersichere Lagerung hochwassergefährdender Stoffe etc.) sollen beachtet werden. Weitere Hochwasserschutzmaßnahmen werden zudem gemäß Starkregenkonzept in unmittelbarer Nähe des Plangebietes umgesetzt (insb. Bereich der L 174).

Unter Berücksichtigung dieser vorsorglichen Hinweise kann insofern davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt werden.

## Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Negative Auswirkungen auf den Verkehr sind durch die Planung nicht zu befürchten. Durch das Planvorhaben entsteht zwar zusätzliche Verkehre (insbesondere Kundenverkehr), das vorhandene Straßennetz ist dahingehend aber als leistungsfähig einzustufen. Vergleichbare Nutzungen (Kaufland) wurden in der Vergangenheit bereits leistungsfähig abgewickelt. Zudem werden an den bestehenden Zufahrten in das Gebiet (insb. Lothringer Straße) keine Änderungen vorgenommen.

Der ruhende Verkehr wird gebietsintern im Plangebiet untergebracht, sodass eine nachteilige Beeinträchtigung der Umgebung durch ruhenden Verkehr oder durch Parksuchverkehr vermieden wird. Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Planung also nicht erheblich negativ beeinträchtigt.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind im Plangebiet so-

wie in unmittelbarer Umgebung grundsätzlich vorhanden. Unter Beachtung der Kapazitäten und der getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

### **Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes, sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

Das Plangebiet ist bereits heute bebaut bzw. versiegelt. Größere Flächenneuversiegelungen können durch die Inanspruchnahme dieser innerörtlichen Fläche grundsätzlich ausgeschlossen werden. Durch das geplante Vorhaben findet insgesamt zwar eine Nachverdichtung statt, durch die Inanspruchnahme des im Siedlungsbestand vorhandenen Potenzials und die verpflichtende Begrünung (u. a. Dach- und Fassadenbegrünung, zusätzliche Stellplatzeingrünung, wasserdurchlässige Befestigung) können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas insgesamt jedoch ausgeschlossen werden.

Abgesehen von potenziell eintretenden geringfügigen mikroklimatischen Veränderungen können erhebliche negative Auswirkungen daher insgesamt ausgeschlossen werden.

Das Schutzgut Wasser wird im Rahmen der Festsetzungen berücksichtigt, insbesondere um die negativen Folgen der städtebaulichen Entwicklung auf den Wasserhaushalt zu mindern (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB). Hierzu zählt insbesondere, den Direktabfluss von Niederschlägen zu nivellieren und die Grundwasserneubildung sowie die Verdunstung infolge von Versiegelungen so weit wie möglich zu fördern. Nach dem Regelwerk DWA-M102-4 zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwasserabflüssen gilt es, insbesondere Niederschlagsmengen so zu bewirtschaften, dass der örtliche Wasserhaushalt erhalten bleiben soll. Zur Wahrung eines natürlichen Wasserhaushalts wird daher die Herstellung „blau-grüner“ Infrastruktur angestrebt und Maßnahmen zur Verdunstung, Versickerung und Verzögerung von Niederschlagsabflüssen getroffen (Begrünung, Begrenzung der Versiegelung, Entwässerung).

### **Auswirkungen auf private Belange**

Durch die Planung ergeben sich für den Grundstückseigentümer keine negativen Folgen. Wie die vorangehenden Ausführungen belegen, werden die Nutzbarkeit und auch der Wert des Grundstücks, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist. Vielmehr wird Planungsrecht zugestanden.

Es sind keine nachteilige Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten. Es wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das Einfügen in den Bestand weitgehend zu sichern (vgl. vorangegangene Ausführungen).

Darüber hinaus kann der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum und Arbeitsplätzen in integrierter Lage Rechnung getragen werden.

Die Belange der angrenzenden Nachbarschaft werden somit durch das Bauvorhaben nicht übermäßig beeinträchtigt. Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten.

### **Auswirkungen auf alle sonstigen Belange**

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

### **Gewichtung des Abwägungsmaterials**

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

### **Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes**

- Chance zur Neuordnung des Siedlungsbereiches; verträgliche Entwicklung bis zum Standort Villeroy & Boch
- Revitalisierung sowie langfristige Sicherung bzw. Stärkung des Ergänzungsstandortes „Rieffstraße“
- Nachverdichtung des Siedlungskörpers im Sinne der Innen- vor Außenentwicklung, Nachnutzung bereits bebauter Flächen, sparsamer Umgang mit Grund und Boden; Entwicklung einer fast vollständig versiegelten und anthropogen geprägten Fläche
- Sicherung des Einzelhandelsangebotes im Sinne des Einzelhandelskonzeptes; Stärkung der örtlichen Wirtschaftsstruktur und langfristige Sicherung von Arbeitsplätzen
- Nutzungsverträglichkeit der einzelnen Gebiete planungsrechtlich gesichert; die Neubebauung fügt sich harmonisch in die Umgebung ein; Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt
- Keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild; Umstrukturierung führt zu Verbesserungen (insb. Stadteingangsbereich, Beseitigung Langzeitleerstand)
- Voraussichtlich keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregens
- Keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs; Ordnung des ruhenden Verkehrs innerhalb des Plangebietes; Geringer Erschließungsaufwand: Infrastruktur ist weitestgehend vorhanden
- Berücksichtigung und Umsetzung weiterer städtebaulicher Konzepte bzw. Planungen (Masterkonzept, Handel 3,0, ISEK)
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

## Argumente gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes sprechen.

## Gewichtung und Abwägungsfazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die relevanten Belange umfassend gegeneinander abgewogen. Die positiven Argumente, darunter die planungsrechtliche Neuordnung und Revitalisierung des Ergänzungsstandortes „Rieffstraße“, überwiegen deutlich und stärken insbesondere den Wirtschafts- und Versorgungsstandort Merzig. Auch die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes entsprechen der Planung und werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Es gibt keine signifikant nachteiligen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild (stattdessen sogar Verbesserung des Stadtbildes) sowie keine negativen Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse, die Umwelt oder das Klima. Die bestehende Verkehrs- sowie Ver- und Entsorgungsinfrastruktur kann effizient genutzt werden. Insgesamt kommt die Abwägung deshalb zu dem Ergebnis, dass eine Umsetzung der Planung möglich ist.



**Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Bereich des  
Bebauungsplanes  
„Vordere Rieffstraße“ in der Kreisstadt Merzig, Stadtteil Merzig-  
Kernstadt**

**Beschlüsse**

- 1. Zur Billigung des Entwurfes,**
- 2. Zur Veröffentlichung im Internet und Auslegung als frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**
- 3. Zur frühzeitigen elektronischen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 BauG i.v.m. § 2 Abs. 2 BauGB**

<i>Dienststelle:</i> 311 Stadtplanung und Umwelt	<i>Datum:</i> 21.05.2025
<i>Beteiligte Dienststellen:</i>	

<i>Beratungsfolge</i>	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:**

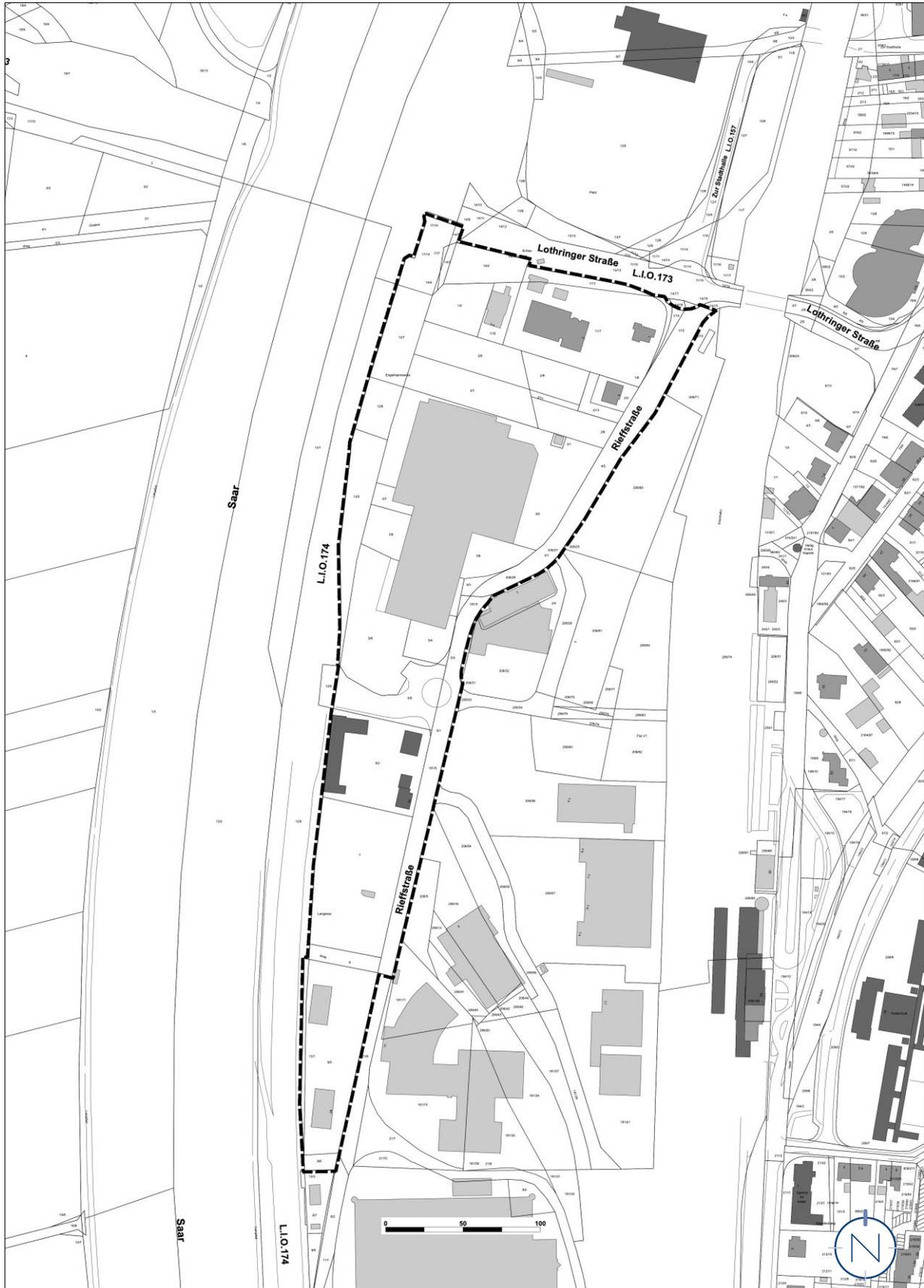
keine

### **Anlage/n**

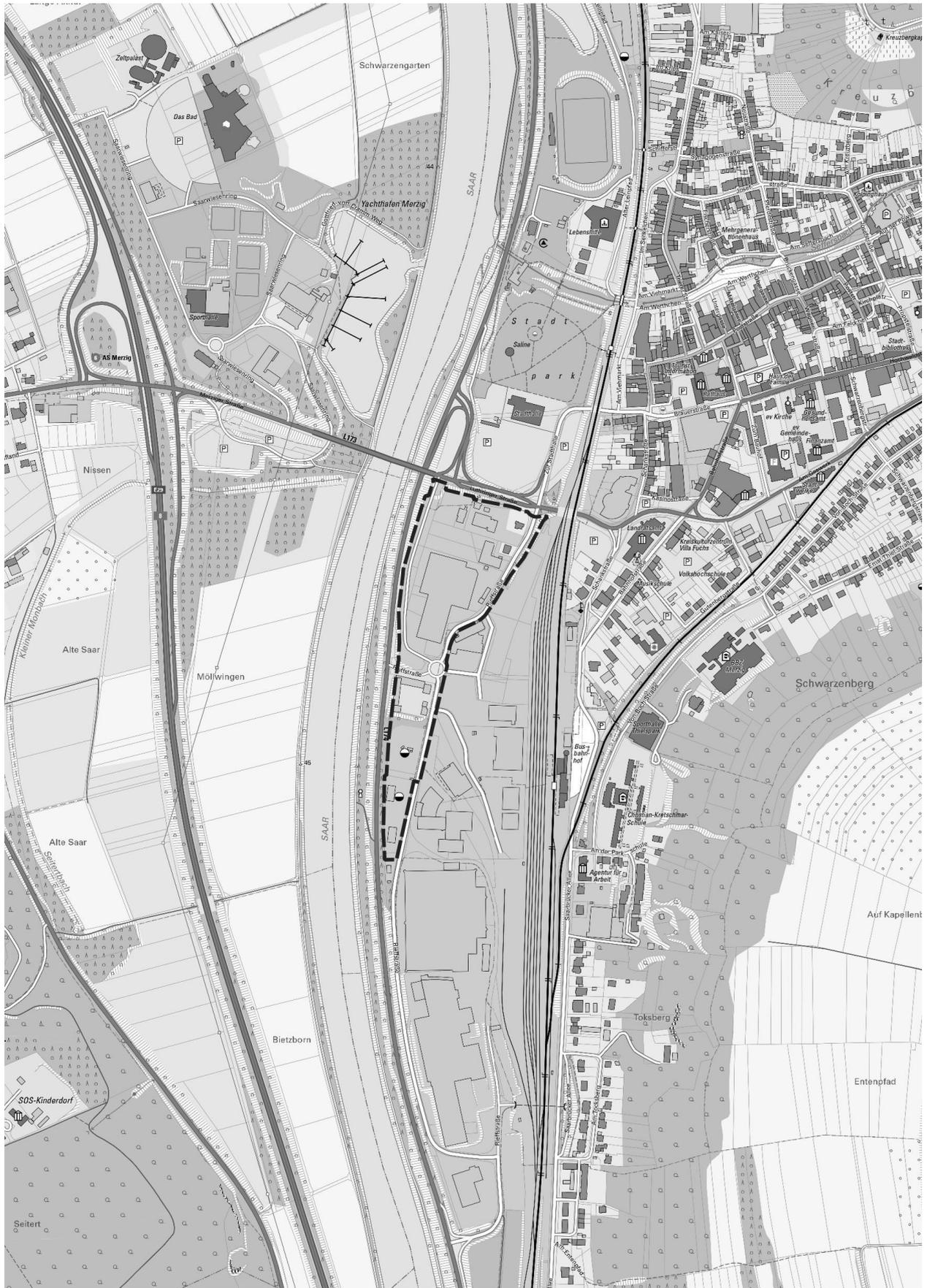
- 1 Lageplan (öffentlich)
- 2 PLAN (öffentlich)
- 3 BEGRÜNDUNG (öffentlich)

## Lagepläne, o. M.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vordere Rieffstraße“ und der parallelen Teiländerung des Flächennutzungsplans in der Kreisstadt Merzig, Stadtteil Merzig-Kernstadt

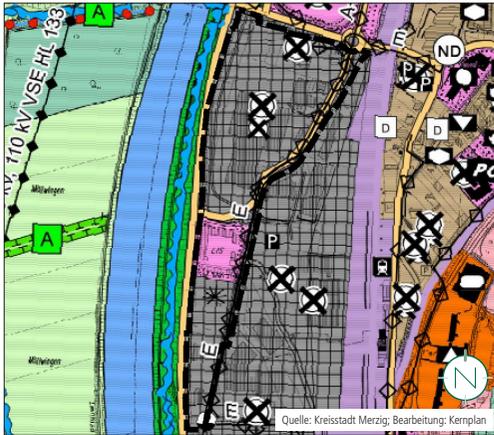


Quelle und Stand Katastergrundlage: LVGL, 19.11.2024; Bearbeitung: Kernplan

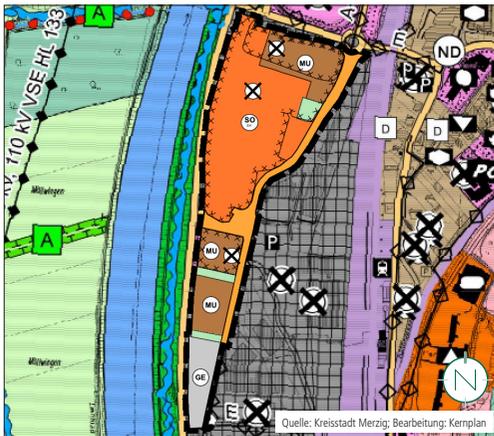


Quelle: © GeoBasis DE/LVGL-SL (2024); Bearbeitung: Kernplan

## BISHERIGE DARSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS



## TEILÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS



## PLANZEICHENERLÄUTERUNG

	GELTUNGSBEREICH (§ 5 ABS. 2 NR. 1 BAUGB)
	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

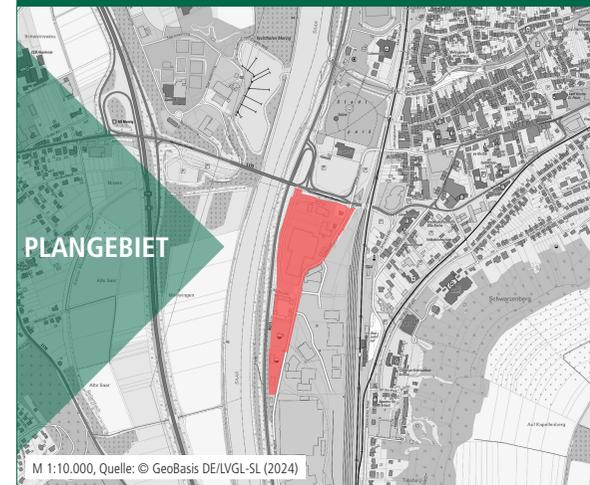
- Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat am \_\_\_\_\_ die Einleitung des Verfahrens zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Vordere Rieffstraße“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
  - Der Beschluss, die Teiländerung durchzuführen, wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht (§ 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 Kommunalselfverwaltungsgesetzes (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  
Brauereistraße 5  
66663 Merzig

Stand der Planung: 26.05.2025  
**ENTWURF**

Maßstab 1:1.000 im Original  
Verkleinerung ohne Maßstab



Gesellschaft für Städtebau und  
Kommunikation mbH

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen  
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70  
email: info@kernplan.de

Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Hugo Kern

**KERN  
PLAN**

# Vordere Rieffstraße

Teiländerung des Flächennutzungsplanes  
in der Kreisstadt Merzig, Stadtteil Merzig-Kernstadt

ENTWURF

26.05.2025

K E R N  
P L A N 

# Vordere Rieffstraße

Im Auftrag:



Kreisstadt Merzig  
Brauerstraße 5  
66663 Merzig

## IMPRESSUM

Stand: 26.05.2025

### Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter  
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner  
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

### Projektleitung:

Christopher Jung, M. Sc. Umweltplanung und Recht

### Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen  
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70  
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79  
[www.kernplan.de](http://www.kernplan.de) · [info@kernplan.de](mailto:info@kernplan.de)

K E R N  
P L A N 

# 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 (Einkauf, Versorgung, Arbeit, Handel, Handwerk). Durch die Lage zwischen Bundesautobahn A 8 und Stadtgebiet unmittelbar südlich der Lothringer Straße bestimmt die Rieffstraße zudem, gemeinsam mit der nördlich gelegenen Stadthalle, den Eingang zur Kreisstadt Merzig.

Das Ziel der Kreisstadt Merzig besteht vor diesem Hintergrund darin, den Bereich des Fachmarktzentrums Rieffstraße zukünftig zu einem urbanen, gemischt genutzten und nachhaltigen sowie umwelt- und klimabewussten Quartier zu entwickeln. Aufgrund verschiedener Entwicklungen (u. a. Neuansiedlung Edeka, Modernisierung Aldi und Lidl, Leerstand Kaufland und geplante Rückkehr) herrscht eine gewisse Entwicklungsdynamik vor Ort, die genutzt werden soll.

In diesem Sinne sollen für den nördlichen Teilbereich der Rieffstraße in Verbindung mit der Ansiedlung von Einzelhandel (Kaufland) nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

In diesem Kontext hat der Stadtrat der Kreisstadt Merzig den Beschluss gefasst, den rechtswirksamen Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Vordere Rieffstraße“ teil zu ändern.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Teiländerung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vordere Rieffstraße“. Die genauen Grenzen können dem Lageplan entnommen werden. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 6,0 ha.

Gegenstand der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von gemischten Bauflächen (Urbane Gebiete), einer Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel und einer gewerblichen Baufläche sowie von Grün- und Verkehrsflächen.

Parallel zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung (der Umweltbericht entspricht dem Planwerk zum Bebauungsplan und wird im weiteren Verfahren erstellt).

Mit der Erstellung der Teiländerung des Flächennutzungsplanes und der Durchführung des Verfahrens wurde die

Kernplan GmbH, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt. Mit der Erstellung des Umweltberichts ist das Büro Milvus GmbH, Jahnstraße 9, 66701 Beckingen, beauftragt.



Drohenaufnahme aus südwestlicher Richtung auf Plangebiet (Leerstand Kaufland); im Hintergrund Stadthalle und Kernstadt Merzig

# Grundlagen und Rahmenbedingungen

## Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Siedlungsbereich der Kreisstadt Merzig (Stadtteil Merzig-Kernstadt). Die Innenstadt ist fußläufig in max. 10 Minuten erreichbar. Der Geltungsbereich der FNP-Teiländerung wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straßenverkehrsfläche der Lothringer Straße (einschließlich Begleitgrün),
- im Osten, ausgehend vom Kreuzungsbereich Rieffstraße / Lothringer Straße, durch die Straßenverkehrsfläche der Rieffstraße,
- im Süden durch die Versorgungsfläche für Elektrizität bzw. Abwasser (Geltungsbereichsgrenze Bebauungsplan Rieffstraße von 1998) sowie
- im Westen durch die Straßenverkehrsfläche der Landesstraße L 174 (einschließlich Begleitgrün).

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung der Teiländerung des Flächennutzungsplanes zu entnehmen.

## Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung

Das Plangebiet in der Rieffstraße befindet sich in integrierter Stadtrandlage und umfasst einen bereits überwiegend bebauten bzw. versiegelten Bereich. Prägend aus städtebaulicher Sicht sind gegenwärtig vor allem großflächige Betriebe, eine heterogene Bauweise und große Kunden-Parkplätze mit entsprechend hohem Versiegelungsgrad. Das Erscheinungsbild der nördlichen Rieffstraße wird insbesondere von Einzelhandelsbetrieben, Lebensmitteldiscountern und Vollsortimentern dominiert.

Durch die Schließung der Kaufland-Filiale 2022 steht der größte Gebäudekomplex innerhalb des Fachmarktzentrum derzeit leer. Die nun vorgesehene Rückkehr von Kaufland an den Standort führt zu einer Wiederbelebung. Die Mehrheit der Bestandsgebäude soll im Rahmen der Realisierung des Planvorhabens allerdings sukzessiv zurückgebaut werden.



Luftbild mit Plangebiet; ohne Maßstab; Quelle: LVGL, ZORA; Bearbeitung: Kernplan

Auch die weiteren Teilbereiche des Plangebietes stehen aktuell weitestgehend leer. Durch die Teiländerung des Flächennutzungsplanes i. V. m. der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen auch in diesen Bereichen Entwicklungsimpulse gesetzt werden. Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz. Die einzigen zusammenhängenden Grünstrukturen im Gebiet befinden sich südlich im Randbereich des bestehenden Betonwerks.

Die Umgebung des Plangebietes ist durch ähnliche Bau- und Nutzungsstrukturen geprägt. Insbesondere östlich und südlich schließen weitere Einzelhändler und Gewerbebetriebe an. Östlich liegt zudem die Bahnanlage (inkl. Bahnhof Merzig), westlich verläuft, jenseits der L 174, die Saar. Nördlich schließen an die Lothringer Straße die Merziger Stadthalle sowie der Stadtpark an.

Die Innenstadt befindet sich zwar in räumlicher Nähe zur Rieffstraße, die räumliche Situation entfaltet allerdings eine gewisse Trennwirkung zwischen beiden Standorten. Dabei stellt die Innenstadt den zentralen Versorgungsbereich in Merzig dar, der zukünftig durch Angebote in der Rieffstraße im Sinne einer sinnvollen Funktions- und Aufgabenteilung ergänzt werden soll.



Drohenaufnahme aus südlicher Richtung auf Plangebiet und weitere Nutzung / Bebauung Rieffstraße

## Umweltbericht

Parallel zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung.



Drohenaufnahme aus westlicher Richtung auf südliches Plangebiet (u. a. Betonwerk); im Hintergrund Bahngleise und Bahnhof Merzig

Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
<b>Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)</b>	
Zentralörtliche Funktion	Mittelzentrum Merzig, Siedlungsachse 1. Ordnung (Bundesautobahn und schienengebundener Verkehrsweg), Ländlicher Raum
Vorranggebiete	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Südlicher Teilbereich (ca. ab Kreisverkehr) als Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen „Merzig - Am Güterbahnhof“               <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> <li>• 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</li> <li>• Negative Auswirkungen auf die Entwicklung des industriell-produzierenden Sektors, des gewerblichen Bereiches sowie des wirtschaftsorientierten Dienstleistungsgewerbes sind durch die vorgesehene Planung nicht zu erwarten</li> </ul> </li> <li>• Darüber hinaus keine Vorranggebiete betroffen</li> <li>• Westlich des Plangebietes (im Bereich der Saar bzw. des Saaruferes) Vorranggebiet für Hochwasserschutz</li> </ul> <div data-bbox="751 1048 1310 1659" style="text-align: center;"> </div> <p data-bbox="587 1671 1305 1697">Überlagerung Geltungsbereich und Vorranggebiete LEP 2004 / 2006; Bearbeitung: Kernplan</p>
Zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>(Z 12)</b> 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</li> <li>• <b>(Z 17)</b> 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</li> <li>• <b>(Z 21)</b> Bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierungen des Siedlungsbestandes haben Vorrang vor der Ausdehnung in den Außenbereich: erfüllt</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>(Z 42) Konzentrationsgebot:</b> „Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Grundzentren zulässig (Konzentrationsgebot). In Ausnahmefällen sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen auch in nicht-zentralen Gemeindeteilen zulässig, wenn <ul style="list-style-type: none"> <li>• dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der wohnortnahen, örtlichen Grundversorgung dient und</li> <li>• eine entsprechende Mantelbevölkerung, d. h. die für die Auslastung der großflächigen Einzelhandelseinrichtungen erforderliche Bevölkerungszahl, vorhanden ist.</li> </ul> Über Ausnahmeerforderlichkeit sowie Standort und Umfang der Einzelhandelsansiedlung, -erweiterung oder -änderung entscheidet die Landesplanungsbehörde.“ <p><b>Laut Landesentwicklungsplan ist das Mittelzentrum Merzig im Sinne des Konzentrationsgebotes grundsätzlich für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels geeignet.</b></p> </li> <li>• <b>(Z 43)</b> Geschoss- und Verkaufsflächen mehrerer Einzelhandelsangelegenheiten, die im räumlich-funktionalen Verbund zueinander stehen (<b>Einzelhandelsagglomerationen</b>), sind zusammenzuzählen. <p><b>Der Bereich der vorderen Rieffstraße wurde bereits früher zu Einzelhandelszwecken genutzt (ehem. Kaufland). Zukünftig soll das Einzelhandelsangebot auf verschiedene Anbieter (Edeka, Kaufland) aufgeteilt werden.</b></p> </li> <li>• <b>(Z 44) Kongruenzgebot:</b> „Großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen sich bezüglich Größenordnung und Warensortiment funktional in die vorgegebene zentralörtliche Versorgungsstruktur einfügen. Der Einzugsbereich der entsprechenden Einzelhandelseinrichtung darf den Verflechtungsbereich des betreffenden zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot).“ <p><b>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.</b></p> </li> <li>• <b>(Z 45) Beeinträchtigerungsverbot:</b> „Neuansiedlungen, Erweiterungen bzw. Nutzungsänderungen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen dürfen das Zentrale-Orte-Gefüge des Landes sowie die Funktionsfähigkeit des jeweiligen zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereiches des zentralen Ortes (Standortgemeinde) sowie der benachbarten zentralen Orte (Nachbargemeinden) nicht beeinträchtigen (Beeinträchtigerungsverbot). Dies gilt insbesondere für solche Standortgemeinden, in denen der Erfolg von städtebaulichen Maßnahmen zur funktionalen Stärkung oder Stabilisierung von Stadt- und Ortskernen in Frage gestellt wird, z. B. bei städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen.“</li> <li>• <b>Im Bebauungsplan werden keine zentrenrelevanten Sortimente etabliert, die über das im Einzelhandelskonzept hinaus als verträglich eingestufte Maß hinausgehen, sodass davon auszugehen ist, dass das städtebauliche Beeinträchtigerungsverbot sowohl für die Standortgemeinde als auch für die betroffenen umliegenden Gemeinden weiterhin eingehalten ist.</b></li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>(Z 46) Integrationsgebot:</b> „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.“  <b>Die siedlungsintegrierte Lage, die vorangegangenen Nutzungen und die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes lassen die vorläufige Einordnung zu, dass auch das Integrationsgebot wohl erfüllt ist.</b></li> </ul> <p><b>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.</b></p>
<b>Landschaftsprogramm</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen nach aktuellem Landschaftsprogramm des Saarlandes</li> <li>• Lage innerhalb des Naturparks Saar-Hunsrück nachrichtlich übernommen</li> </ul>
<b>Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange</b>	
Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nicht betroffen</li> </ul>
Naturpark	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Naturpark Saar-Hunsrück; keine Restriktionen für das Vorhaben</li> </ul>
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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“)</li> <li>• 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.)</li> <li>• Das Starkregenkonzept der Kreisstadt Merzig sieht im Bereich der westlich angrenzenden Landesstraße 1. Ordnung (L 174) eine flächige Einzelmaßnahme vor.</li> </ul>
	
<p>Starkregengefahrenkarte - hN = 90 mm; ohne Maßstab; Quelle: Starkregen- und Hochwasserschutzkonzept der Kreisstadt Merzig; Stand: November 2023; Bearbeitung: Kernplan</p>	

Kriterium	Beschreibung
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nicht betroffen</li> </ul>
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nicht betroffen</li> </ul>
<b>Allgemeiner Artenschutz</b>	
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.
<b>Vorabstimmung LUA, Untersuchungsprogramm und erste Ergebnisse</b>	
	<p>Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens fand am 28.01.2025 ein Scoping-Termin mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz statt. Bei diesem Termin wurden die natur- und artenschutzrechtlichen Rahmenbedingungen des Vorhabens abgestimmt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> <li>• Einzelnen, relevanten Themen soll durch entsprechende Festsetzungen auf Bebauungsplanebene begegnet werden (Vorsorgemaßnahmen, artenschutzrechtliche Maßnahmen)</li> <li>• 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</li> </ul> <p>Darauf aufbauend werden im Rahmen der Umweltprüfung faunistische Studien (Übersichtskartierung der Fauna / Potenzialabschätzung) sowie eine Biotopkartierung durchgeführt und im Umweltbericht erläutert.</p> <p>Die Biotopkartierung erfolgte bereits im Mai 2025. Die Übersichtskartierungen zur Erfassung planungsrelevanter Tierarten fanden bzw. finden zwischen April und Juni 2025 statt. Die bisherigen Ergebnisse sehen wie folgt aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vögel: Vorwiegend häufige Brutvogelarten des Siedlungsbereiches; Haussperling und Bachstelze am alten Kaufland-Gebäude; an den Gebäuden weiter südlich auch Hausrotschwanz</li> <li>• Fledermäuse: Altes Kaufland-Gebäude mit zahlreichen Einflugmöglichkeiten; bisher keine Hinweise auf Fledermausbesatz; genauere Kontrollen erfolgen im Juni / Juli</li> <li>• Reptilien: Vereinzelte Nachweise der Mauereidechse im südlichen Teil des Geltungsbereiches; ggf. weitere Abstimmung mit LUA bezüglich Schutz- / Vermeidungsmaßnahmen</li> <li>• 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</li> </ul>
<p><b>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).</b></p>	

# 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 Gemeinbedarfsläche und Verkehrsfläche dar.

### Gewerbliche Baufläche

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Künftig wird der südliche Bereich der Teiländerung als gewerbliche Baufläche dargestellt (ca. 0,5 ha). Diese Ausweisung orientiert sich an der derzeitigen Nutzung sowie angestrebten zukünftigen Entwicklung des Gebietes. Sie entspricht ferner der aktuellen Darstellung im FNP.

### Gemischte Baufläche (Urbanes Gebiet)

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Ein Bereich der Teiländerung wird zudem teilweise als gemischte Baufläche dargestellt (ca. 1,5 ha). Diese Ausweisung orientiert sich an der derzeitigen Nutzung sowie angestrebten zukünftigen Entwicklung des Gebietes.

### Sondergebiet (Großflächiger Einzelhandel)

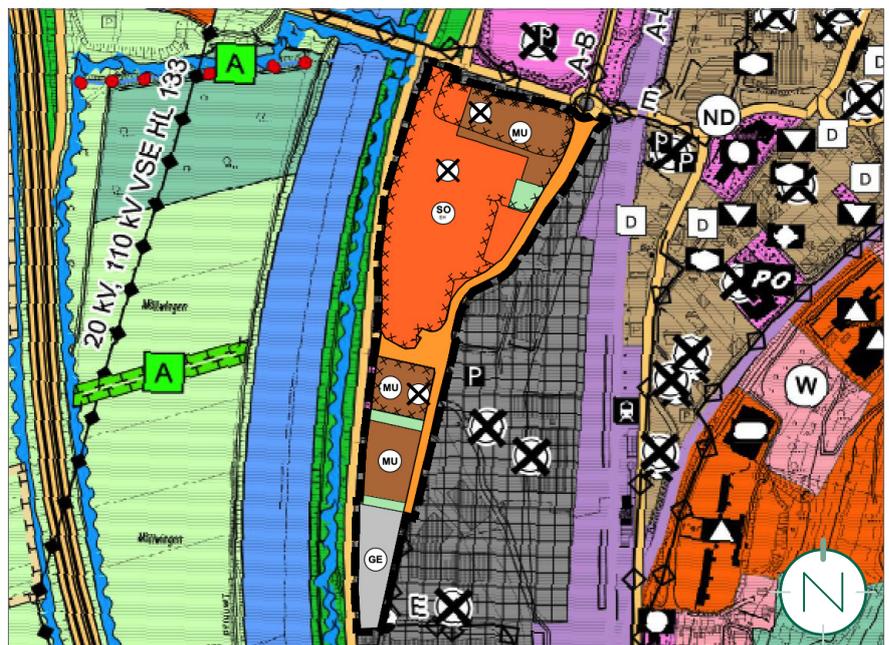
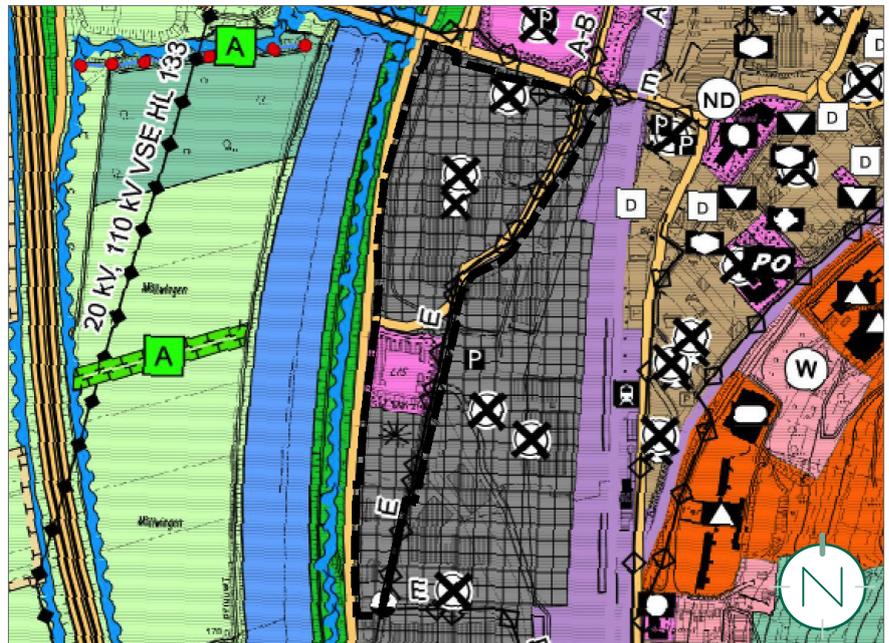
Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Der Großteil der Teiländerungsfläche wird als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel dargestellt (ca. 3,0 ha), was sowohl der vergangenen als auch zukünftigen Nutzung in diesem Bereich entspricht.

### Grünfläche

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB

Teilbereiche werden darüber hinaus als Grünflächen dargestellt (ca. 0,2 ha). Diese Darstellung erfolgt aufgrund noch be-



Ausschnitt der FNP-Teiländerung (oben Bestand, unten Änderung), ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

stehender Grünstrukturen im Gebiet sowie im Sinne der generellen Durchgrünung.

### Verkehrsfläche

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

Der Bereich der Rieffstraße wird, wie bisher, als Verkehrsfläche dargestellt (ca. 0,8 ha). In südlicher Richtung wird die Darstellung der Verkehrsfläche geringfügig erweitert.

Konsequenzen für die  
Flächenbilanz innerhalb des  
geänderten Teilbereiches

	Flächenbilanz des FNP vor der Teiländerung	Flächenbilanz des FNP nach der Teiländerung
Flächen für den Gemeinbedarf	ca. 0,6 ha	-
Gewerbliche Bauflächen	ca. 5,0 ha	ca. 0,5 ha
Gemischte Bauflächen (MU)		ca. 1,5 ha
Sondergebiet (SO EH)		ca. 3,0 ha
Grünflächen		ca. 0,2 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,4 ha	ca. 0,8 ha
<b>GESAMT</b>	<b>ca. 6,0 ha</b>	<b>ca. 6,0 ha</b>

# 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 ext-

rem“). Es wird daher weiterhin empfohlen, die Bauweise an die Lage innerhalb des Risikogebietes anzupassen. Die dazu in der einschlägigen Literatur (z.B. in der 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 Flächenneversiegelungen 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 Bebauungsebene (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 Bebauungsebene 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 Bebauungsebene 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 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.