

## Öffentliche Bekanntmachung

---

Es findet eine Sitzung des Bauausschusses statt.

---

**Sitzungstermin:** Mittwoch, 25.06.2025, 17:30 Uhr

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

---

### Tagesordnung:

#### Öffentlicher Teil

##### Eröffnung der Sitzung

- 1 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach den Bestimmungen des BauGB
  - 1.1 Klärung der Zulässigkeit eines Wohngebäudes mit Flachdach in Merchingen, Langgarten 8b
  - 1.2 Errichtung einer DHL-Packstation in Merzig, Rieffstraße 7a
  - 1.3 Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Merchingen, Orchideenweg 6
  - 1.4 Umnutzung einer Gewerbehalle in eine KFZ-Werkstatt in Mechern, Dörrmühle 6
  - 1.5 Grundschule Brotdorf: Nutzungsänderung - Umbau Gebäude C, D und temporäre Aufstellung eines Containers in Brotdorf, Ringstraße 1
- 2 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) „Erweiterung Innenstadt“ im Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten“ in der Kreisstadt Merzig, Kernstadt  
Billigung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts sowie  
Beschluss über die Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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

#### Nichtöffentlicher Teil

- 4 Vergabe von Lieferungen und Leistungen  
4.1 Vergabeliste Bauausschuss  
4.2 FGTS Bietzen Trockenbauarbeiten  
5 Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bereich Ostbahnhof“ im Stadtteil Merzig;  
Beschluss gem. § 14 Abs. 1 BauGB  
6 Aufstellung des Bebauungsplans „Bereich Ostbahnhof“ im Stadtteil Merzig;  
Einleitung des Verfahrens gem. § 2 Abs. 1 BauGB  
7 Änderung eines Durchführungsvertrags im Stadtteil Schwemlingen  
8 Änderung eines Durchführungsvertrags im Stadtteil Hilbringen  
9 Mitteilungen, Anfragen und Anregungen

Marcus Hoffeld, Oberbürgermeister

## Klärung der Zulässigkeit eines Wohngebäudes mit Flachdach in Merchingen, Langgarten 8b

Dienststelle:	Datum:
311 Stadtplanung und Umwelt	13.05.2025
Beteiligte Dienststellen:	

Beratungsfolge	Ö / N
Bauausschuss (Entscheidung)	Ö

### Beschlussvorschlag

**Das Einvernehmen zu o. g. Bauantrag gemäß § 36 Abs. 1 BauGB wird, mit dem Hinweis, dass eine dingliche Sicherung der Zuwegung über das Flurstück 568/3 erforderlich ist, hergestellt.**

### Sachverhalt

Das geplante Bauvorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage des Stadtteiles **Merchingen**.

Es fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Erschließung ist, wie auch zu den bereits vorhandenen Gebäuden „Langgarten 8 und 8a“, über das Flurstück 568/3 (Wegeparzelle mit Brückenbauwerk) möglich.

Über diese Zuwegung liegt eine Baulast für die vorhandenen Gebäude vor.

Für das neu geplante Wohngebäude ist ebenfalls eine dingliche Sicherung der Zuwegung über das Flurstück 568/3 erforderlich.

### Anlage/n

- 1 Antragsteller bzw. Antragstellerin (nichtöffentlich)
- 2 Katasterplan (öffentlich)
- 3 Lageplan (öffentlich)



**Landesamt für Vermessung,  
Geoinformation und Landentwicklung**  
Zentrale Außenstelle

Kaibelstrasse 4-6, 66740 Saarlouis  
Tel.: 0681/9712-400  
Fax: 0681/9712-480  
e-mail: [zas@lvgl.saarland.de](mailto:zas@lvgl.saarland.de)

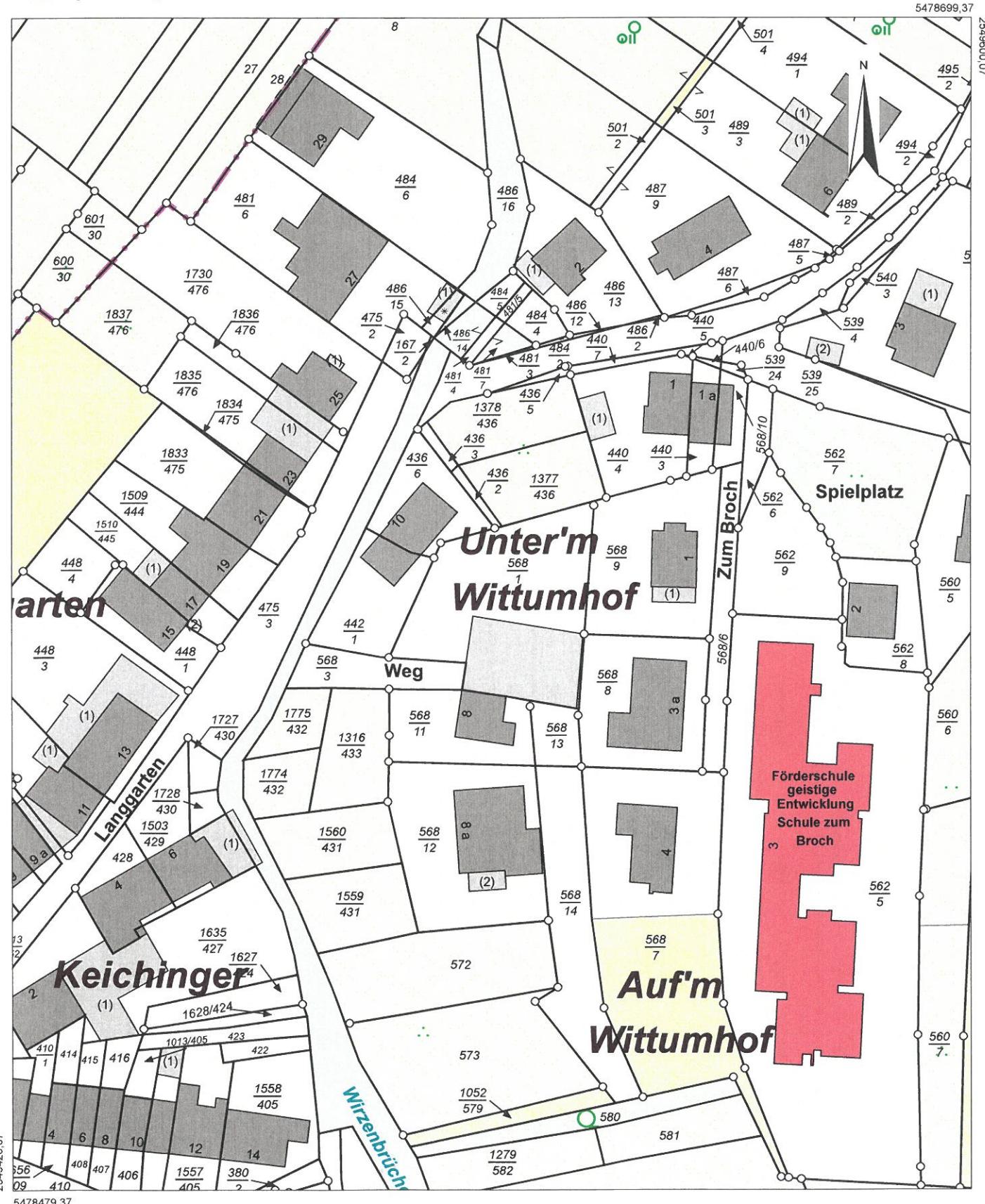
Flurstück 568/1 Gemeinde:  
Flur 14 Kreis:  
Gemarkung: Merchingen

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

## Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 08.02.2021

Auftragsnummer: KB 3623/2021



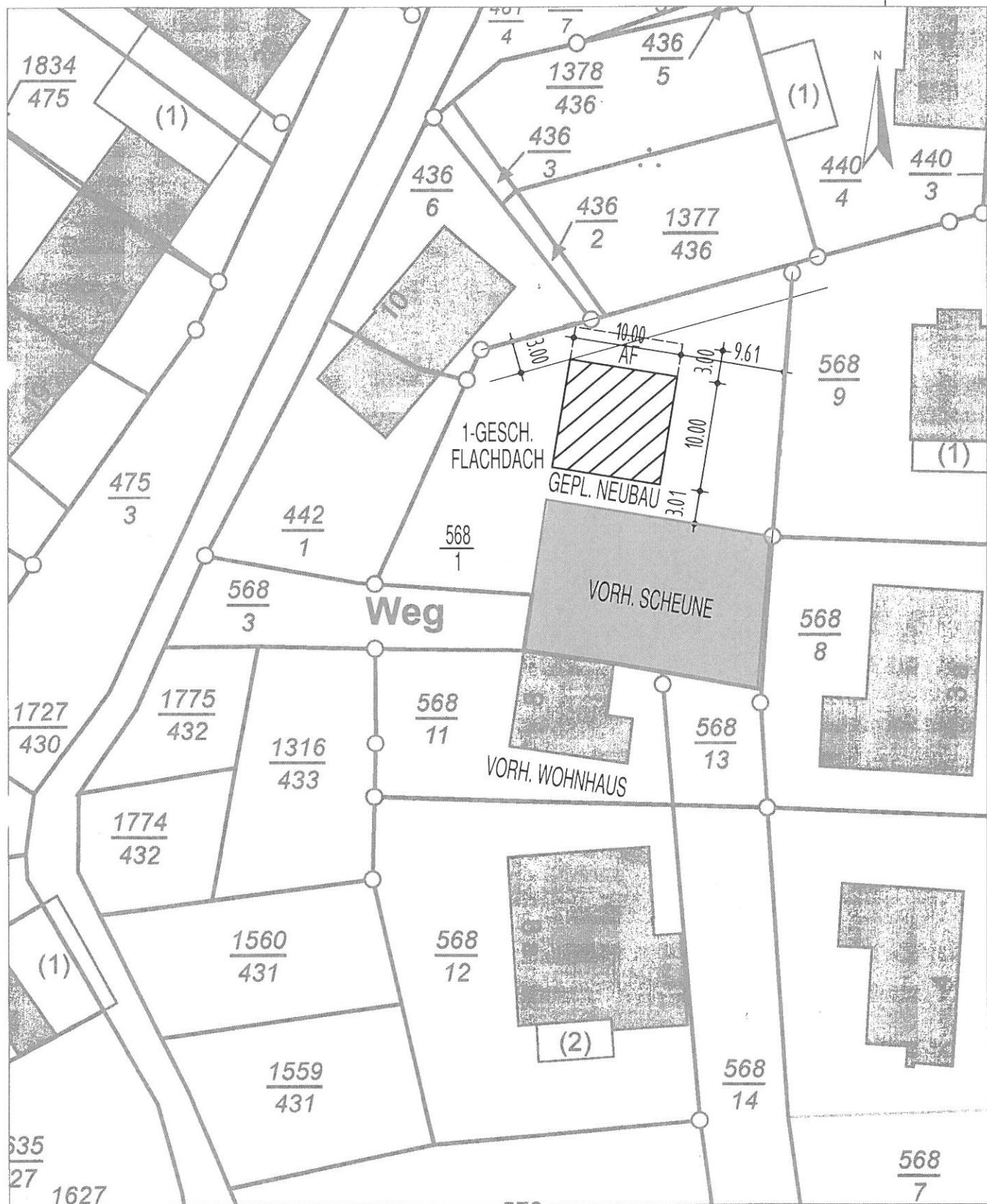
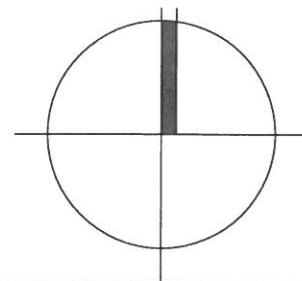
M. Saitoh

Maßstab: 1:1000 Meter  
Gesetzlich geschützt gemäß § 16 Abs. 7 Saarländisches Vermessungswesen

Auszüge aus dem Liegenschaftskataster dürfen von Dritten nur mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung vervielfältigt, veröffentlicht und verbreitet werden. Einer Erlaubnis bedarf es nicht, wenn Auszüge für eigene, nicht gewerbliche Zwecke vervielfältigt werden. Die Übereinstimmung des örtlichen Gebäudebestandes mit der Karte wurde nicht geprüft.

GEMEINDE Merzig  
 GEMARKUNG Merchingen  
 FLUR 2  
 FLURSTÜCK 568 / 1  
 GRÖÙE 956 qm

NEUBAU EINES WOHNHAUSES  
 BAUVORANFRAGE  
 - ENTWURFSPLANUNG A 4 M 500 -



LAGEPLAN 1 / 500



## **Errichtung einer DHL-Packstation in Merzig, Rieffstraße 7a**

Dienststelle: <b>311 Stadtplanung und Umwelt</b>	Datum: <b>08.05.2025</b>
Beteiligte Dienststellen:	

Beratungsfolge	Ö / N
Bauausschuss (Entscheidung)	Ö

### **Beschlussvorschlag**

**Das Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 BauGB zu den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird hergestellt und dem Bauvorhaben zugestimmt.**

### **Sachverhalt**

Das geplante Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „**Lidl-Filiale Rieffstraße**“ im Stadtteil **Merzig**.

Das geplante Vorhaben entspricht in folgenden Punkten nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

1. Die Errichtung ist außerhalb der festgesetzten Baugrenzen im Bereich des Parkplatzes beabsichtigt.  
Da sich auf dem Parkplatz bereits weitere bauliche Anlagen (zulässig errichtete Unterstände für die Einkaufswagen) befinden, wäre die hiermit vergleichbare Packstation an dem beabsichtigten Standort auch nicht weiter störend.
2. Da der Bebauungsplan ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festsetzt und es sich bei einer Packstation um eine „sonstige gewerbliche Nutzung“ handelt, ist aus rein formalen Gründen auch hierfür eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

### **Anlage/n**

- 1 Antragsteller bzw. Antragstellerin (nichtöffentlich)

- 2 Katasterauszug (öffentlich)
- 3 Lageplan (öffentlich)
- 4 Grundriss und Ansichten (öffentlich)
- 5 Visualisierung (öffentlich)

**Landesamt für Vermessung,  
Geoinformation und Landentwicklung**

Zentrale Außenstelle

Kabelstrasse 4-6, 66740 Saarbrücken

Tel.: 0681/9712-400

Fax: 0681/9712-480

e-mail: [zae@ngi.saarland.de](mailto:zae@ngi.saarland.de)

**Merzig**

**Merzig-Wadern**

**Flurstück:**

**206/58**

**Gemeinde:**

**Kreis:**

**Für:**

**Merzig**

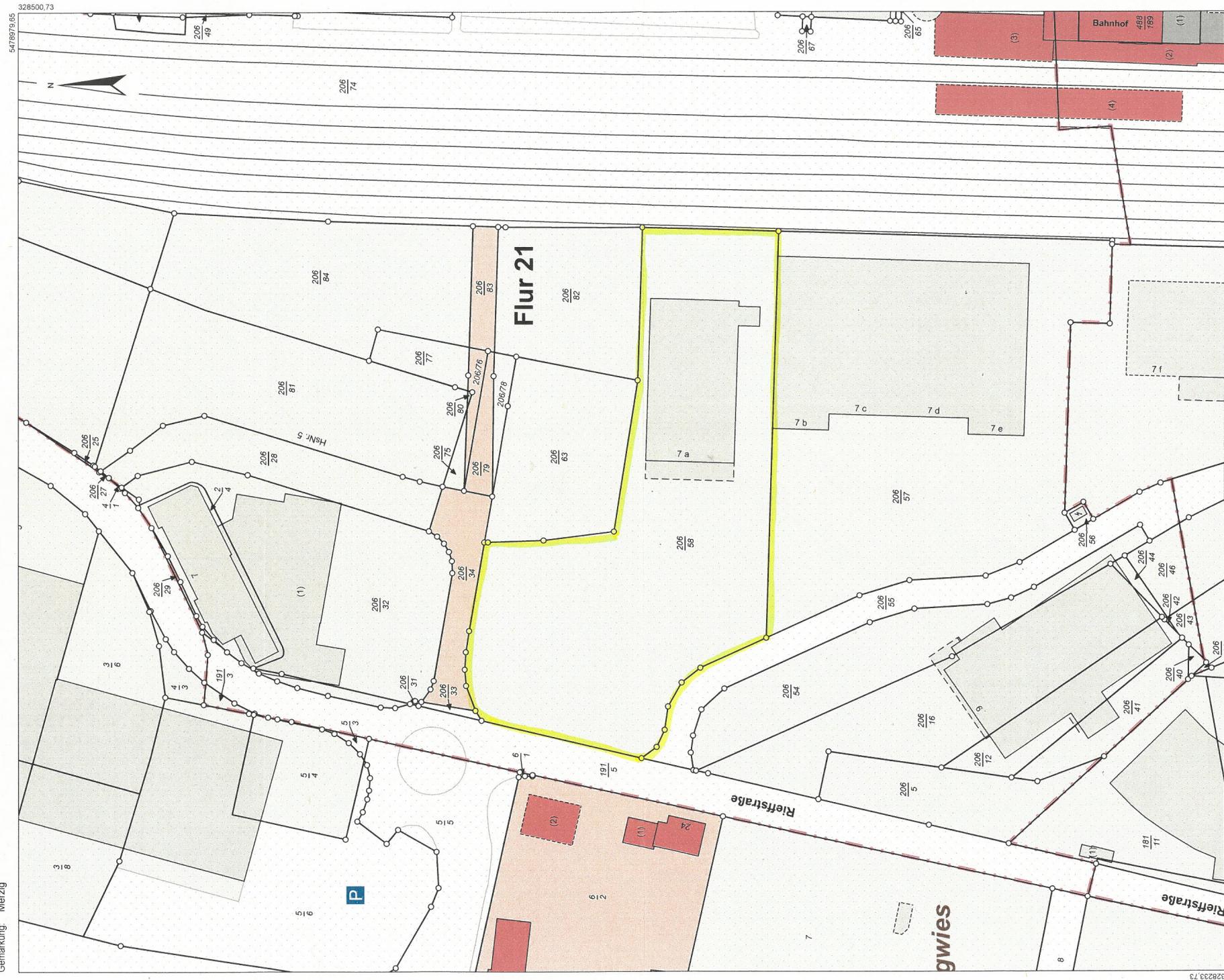
**Gemarkung:**

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**

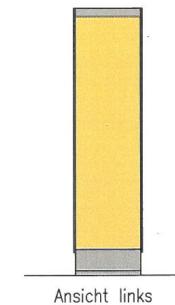
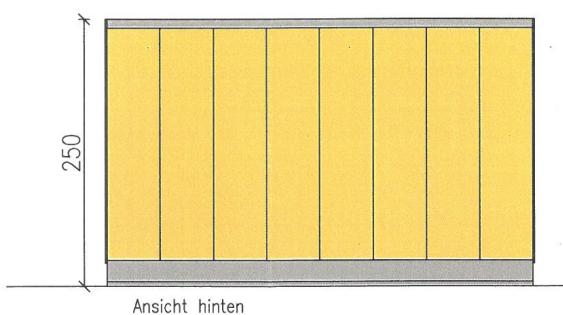
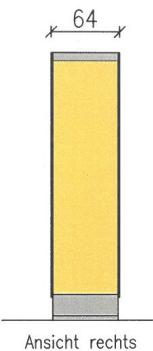
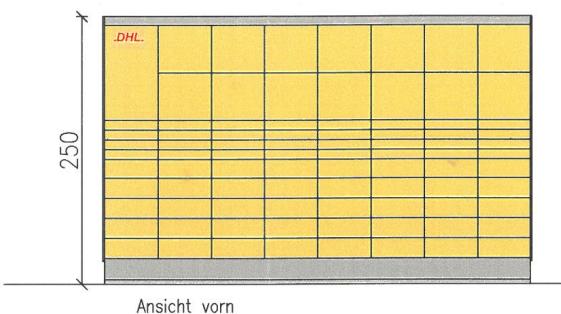
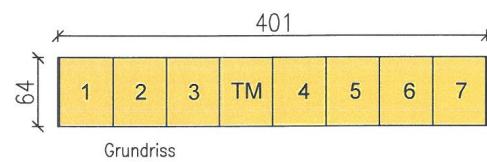
Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 09.12.2024

Auftragsnummer: 17818-172415



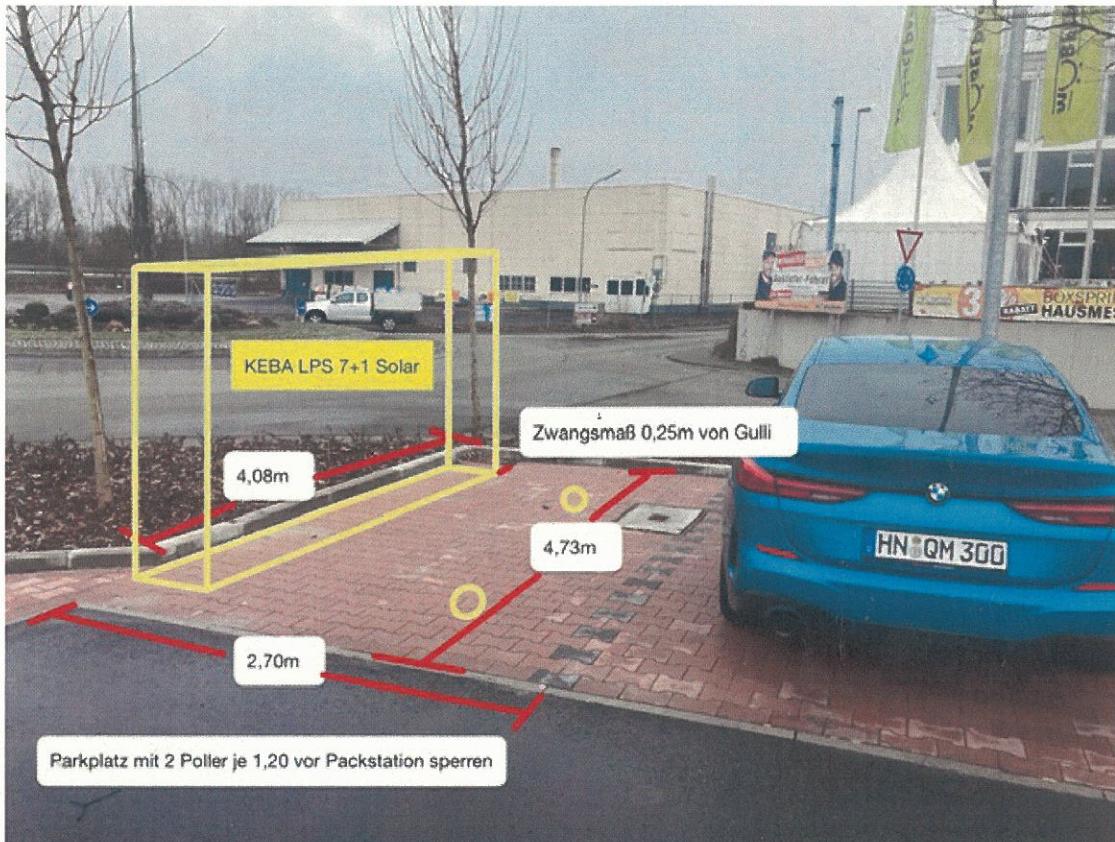




Eingang: UBA

Lidl

PLZ	Stadt	Straße und Hausnummer	24. März 2025
66663	Merzig	Rieffstr. 7 A	



## **Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Merchingen, Orchideenweg 6**

Dienststelle:	Datum:
311 Stadtplanung und Umwelt	22.05.2025
Beteiligte Dienststellen:	

Beratungsfolge	Ö / N
Bauausschuss (Entscheidung)	Ö

### **Beschlussvorschlag**

**Das Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB zu den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird hergestellt und dem Bauvorhaben ansonsten zugestimmt.**

### **Sachverhalt**

Das geplante Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „**Schliffmühle**“ im Stadtteil **Merchingen**.

Die Erschließung ist gesichert.

Es ist geplant, die Garage fast vollständig außerhalb der Baugrenze zu errichten und an der Nordfassade des Gebäudes ca. 2,75m nach unten von der für die Bebauung vorgeschriebenen Baulinie abzurücken.

Außerdem wird durch die Planung die auf 0,35 festgesetzte Geschoßflächenzahl mit 0,38 geringfügig überschritten.

Die Garage ist aus funktionalen Aspekten an dieser Stelle sinnvoll positioniert, da dies eine gerade Zufahrt von dem Erschließungsstich aus ermöglicht. Die Nachbarn haben diesem Standort ebenfalls bereits zugestimmt. Das Abrücken von der Baulinie ergibt sich daraus, dass eine Zufahrt, bzw. deren Breite, ansonsten nur eingeschränkt möglich wäre.

Hinsichtlich der Überschreitung der Geschoßflächenzahl ist anzumerken, dass für allgemeine Wohngebiete in der aktuellen Baunutzungsverordnung, um eine entsprechende Ausnutzung des Grundstücks zu gewährleisten, bei der Grundflächenzahl bereits 0,4 festgesetzt ist.

Trotz der geringfügigen Überschreitung unterschreitet die Geschoßflächenzahl im vorliegenden Fall diesen Wert somit weiterhin.

## **Anlage/n**

- 1 Antragsteller bzw. Antragstellerin (nichtöffentlich)
- 2 Katasterplan (öffentlich)
- 3 Lageplan (öffentlich)
- 4 Grundriss Erdgeschoss (öffentlich)
- 5 Ansichten Nord und Ost (öffentlich)
- 6 Ansichten Süd und West (öffentlich)



Landesamt für Vermessung,  
Geoinformation und Landentwicklung  
Zentrale Außenstelle

Kaibelstrasse 4-6, 66740 Saarlouis  
Tel.: 0681/9712-400  
Fax: 0681/9712-480  
e-mail: zas@lvgl.saarland.de

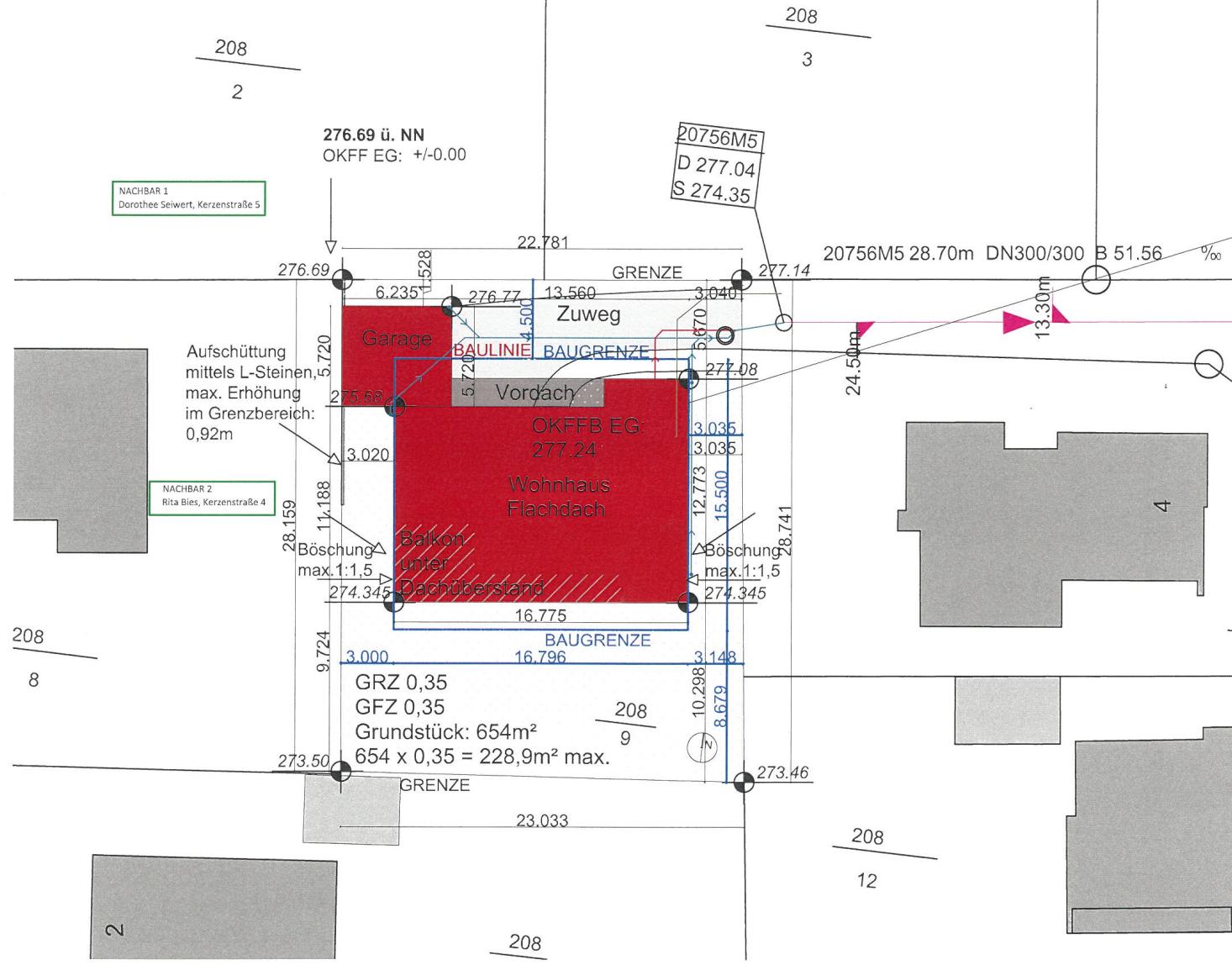
Flurstück: 208/9  
Flur: 16  
Gemarkung: Merchingen

Gemeinde: Merzig  
Kreis: Merzig-Wadern

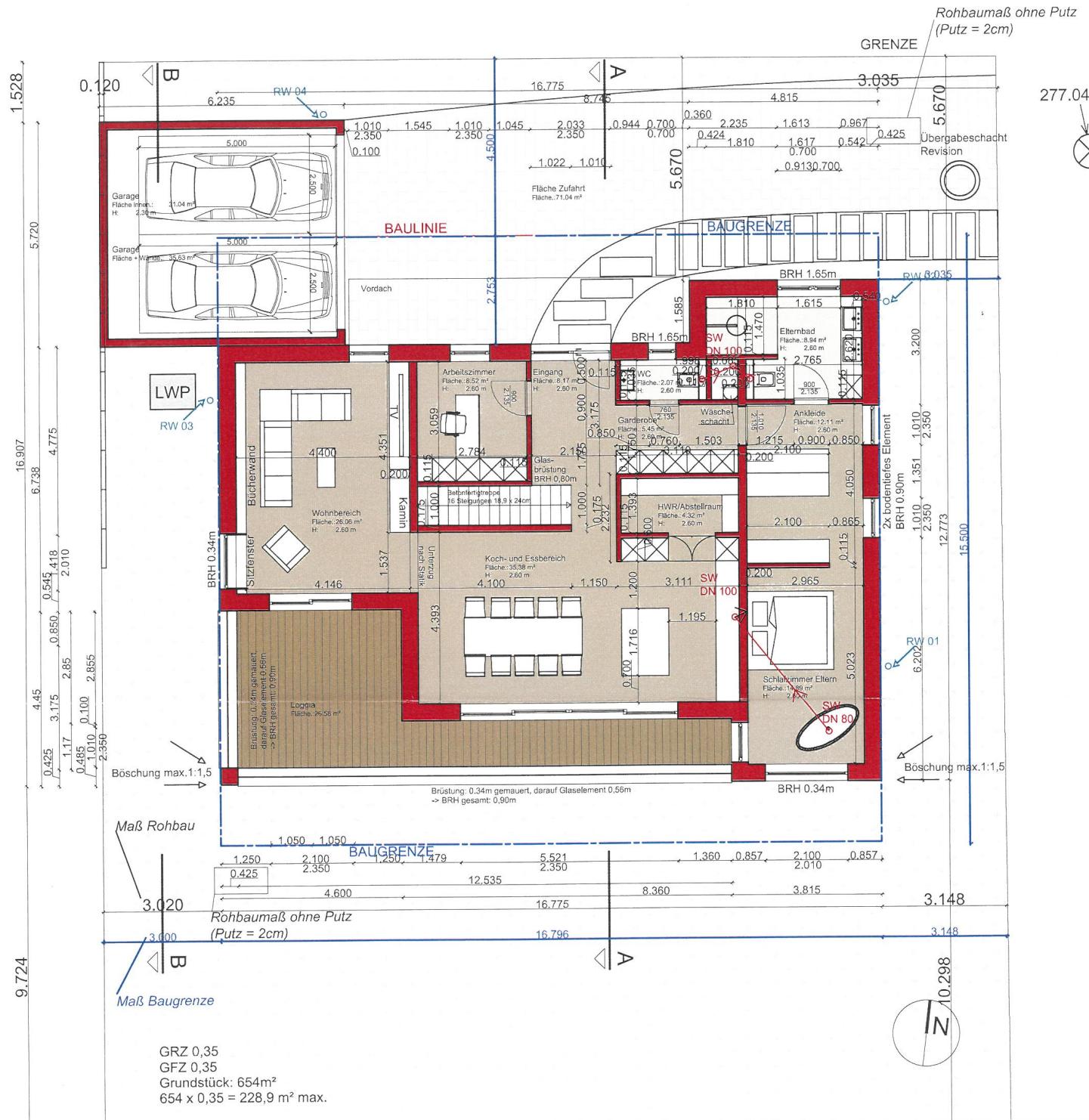
Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster  
Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 17.03.2025  
Auftragsnummer: KB 6622/2025

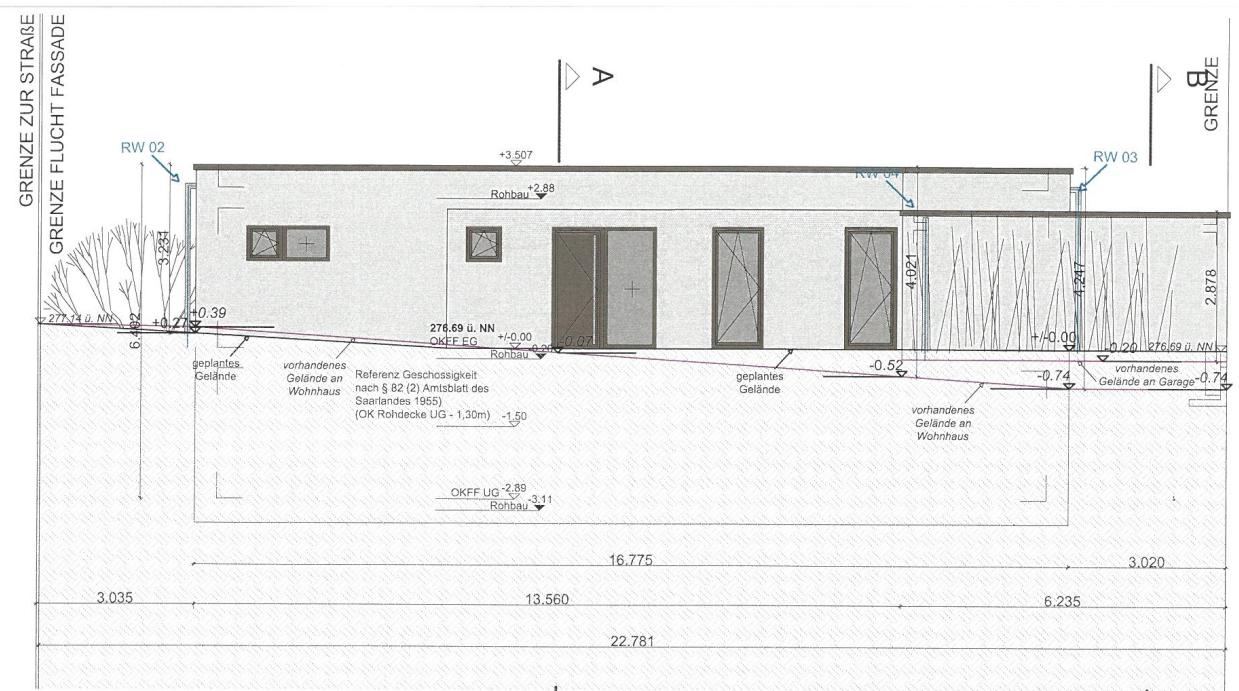




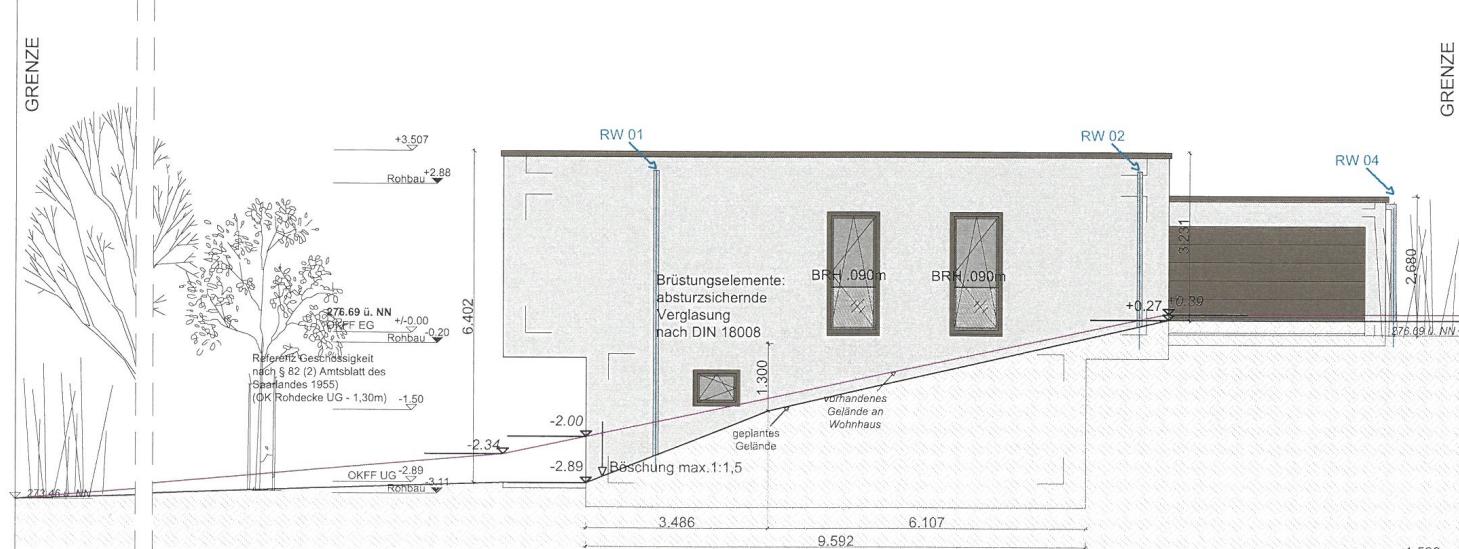
Lageplan 1:250

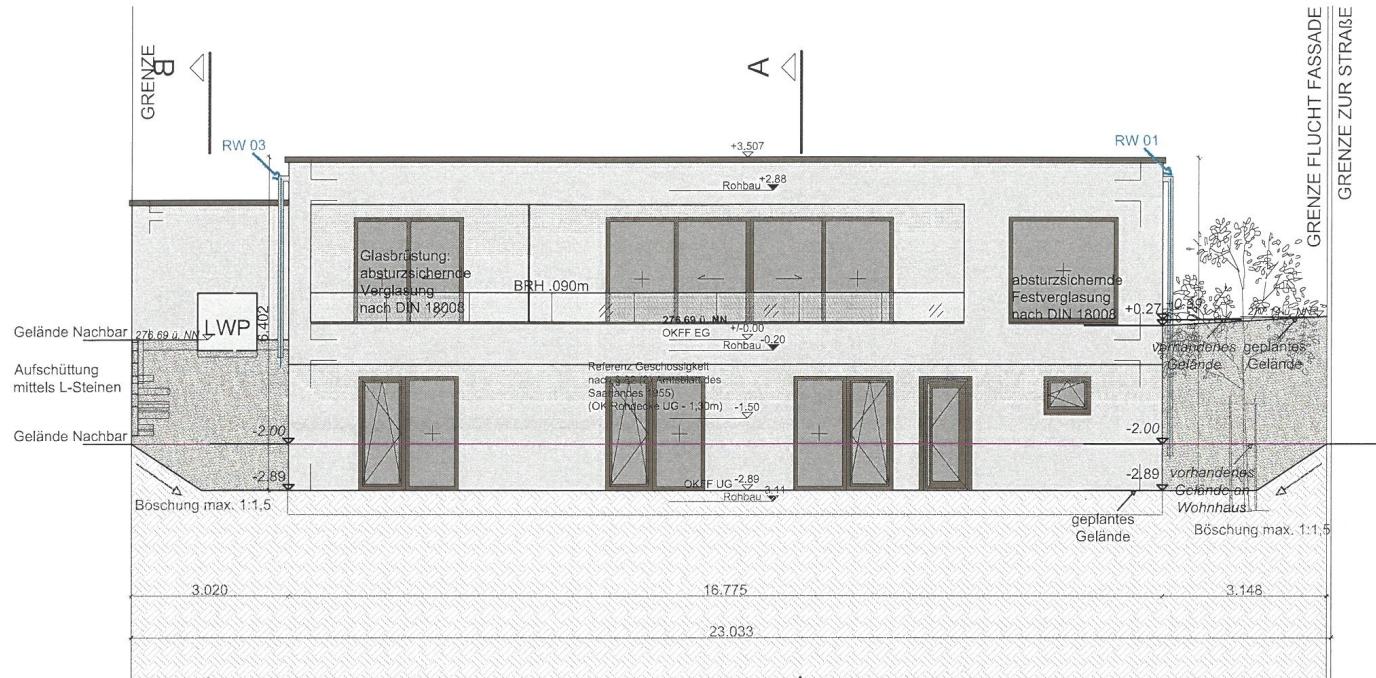


GRZ 0,35  
GFZ 0,35  
Grundstück: 654m<sup>2</sup>  
 $654 \times 0,35 = 228,9 \text{ m}^2 \text{ max}$

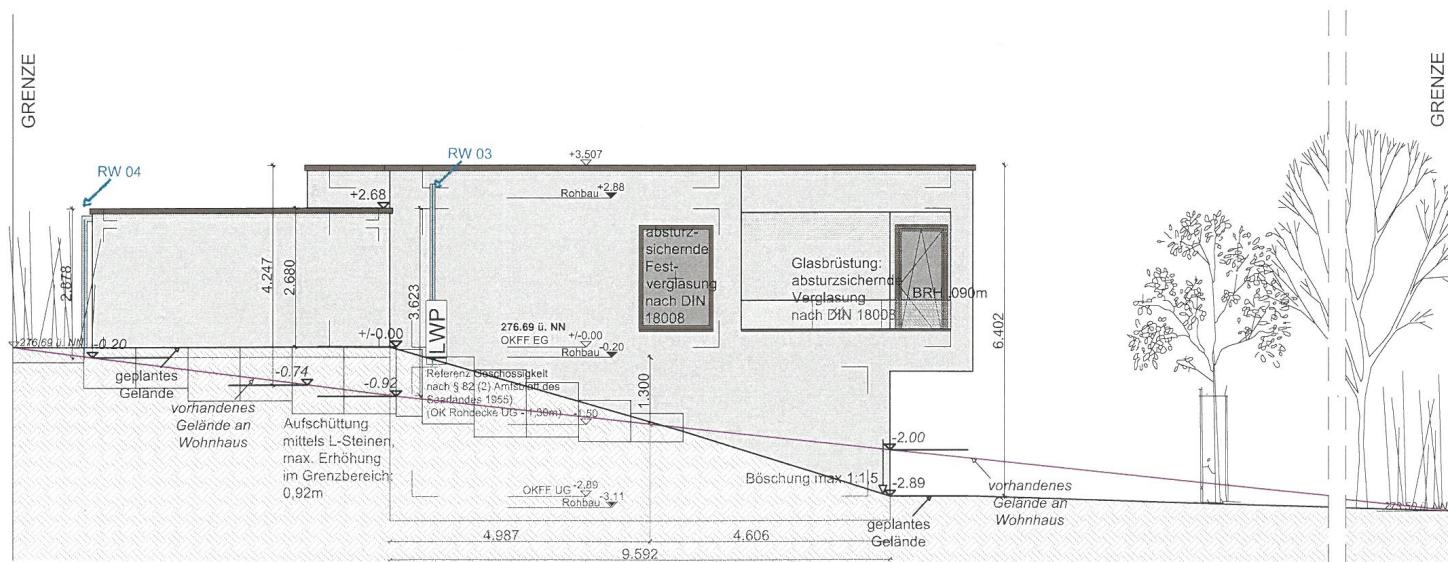


Ansicht Nord 1:100





Ansicht Süd 1:100





## **Umnutzung einer Gewerbehalle in eine KFZ-Werkstatt in Mechern, Dörrmühle 6**

Dienststelle:	Datum:
311 Stadtplanung und Umwelt	23.05.2025
Beteiligte Dienststellen:	

Beratungsfolge	Ö / N
Bauausschuss (Entscheidung)	Ö

### **Beschlussvorschlag**

**Das Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB zu o.g. Bauantrag wird hergestellt.**

### **Sachverhalt**

Das geplante Bauvorhaben liegt im Außenbereich des Stadtteiles **Mechern** und ist gemäß § 35 Abs. 4 BauGB begünstigt im Außenbereich zulässig.

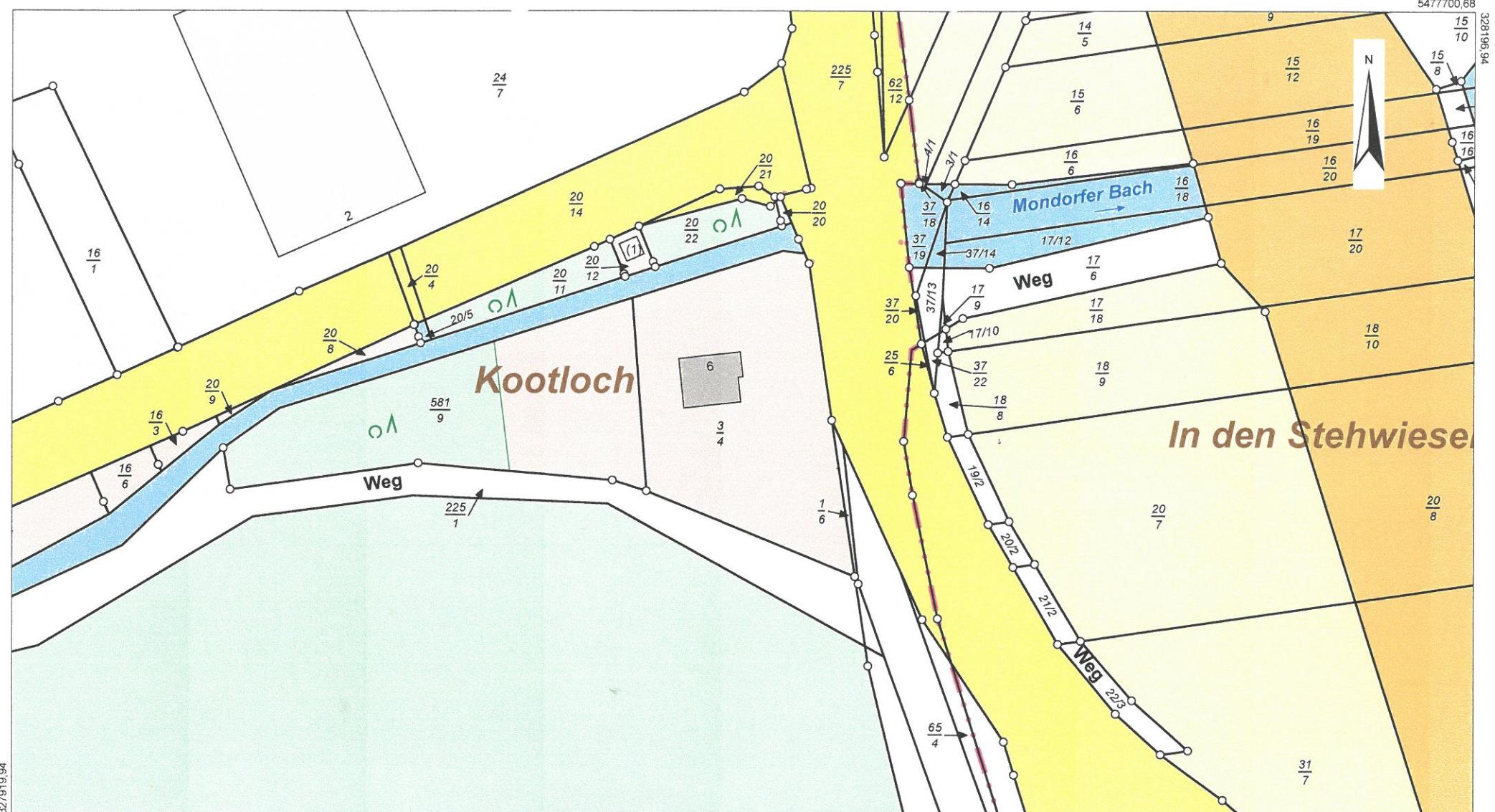
Öffentliche Belange stehen dem Bauvorhaben nicht entgegen.

Die Erschließung ist ausreichend gesichert.

In dem Gebäude war zuletzt ein Getränkebetrieb angesiedelt.

### **Anlage/n**

- 1 Antragsteller bzw. Antragstellerin (nichtöffentlich)
- 2 Katasterkarte (öffentlich)
- 3 Lageplan (öffentlich)
- 4 Planzeichnungen (öffentlich)



327919,94

5477548,68

Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

Gesetzlich geschützt gemäß § 16 Abs. 7 Saarländisches Vermessungs- und Katastergesetz.  
Auszüge aus dem Liegenschaftskataster dürfen von Dritten nur mit Erlaubnis des  
Landesamtes für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung vervielfältigt,  
veröffentlicht und verbreitet werden. Einer Erlaubnis bedarf es nicht,  
wenn Auszüge für eigene, nicht gewerbliche Zwecke vervielfältigt werden.  
Die Übereinstimmung des örtlichen Gebäudebestandes mit der Karte wurde nicht geprüft.



**Landesamt für Vermessung,  
Geoinformation und Landentwicklung**  
Zentrale Außenstelle

Kaibelstrasse 4-6, 66740 Saarlouis  
Tel.: 0681/9712-400  
Fax: 0681/9712-480  
e-mail: zas@lvg.saarland.de

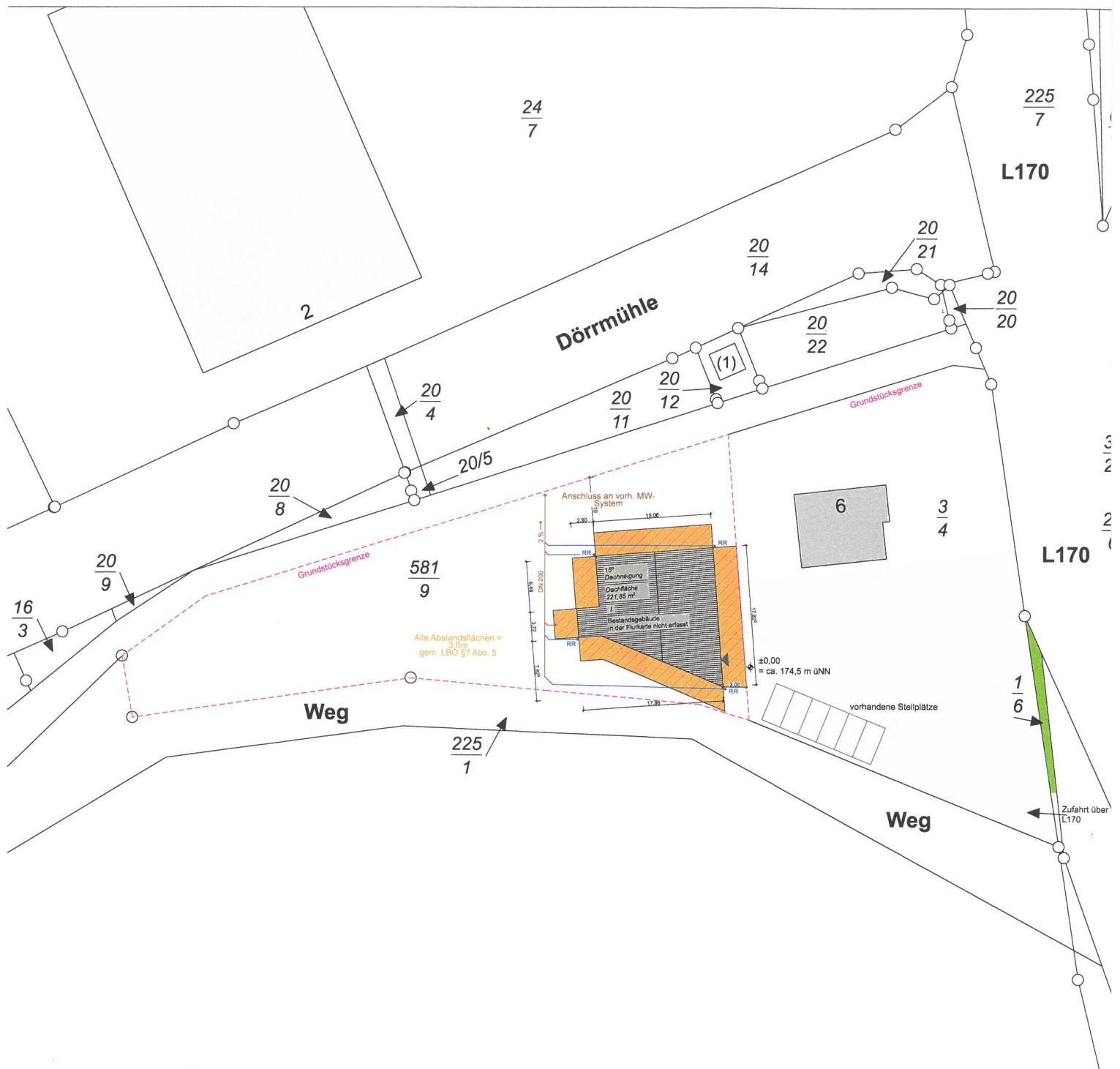
Flurstück: 3/4  
Flur: 1  
Gemarkung: Mechern

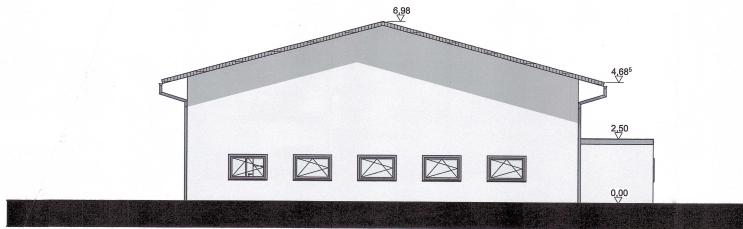
Gemeinde:  
Kreis:

Merzig  
Merzig-Wadern

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**  
**Liegenschaftskarte** 1:1000

Erstellt am 27.01.2025  
Auftragsnummer: 19516-174398

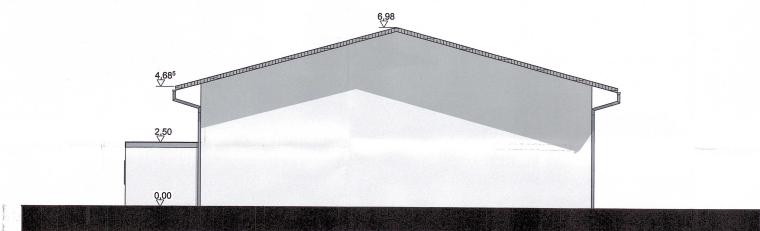




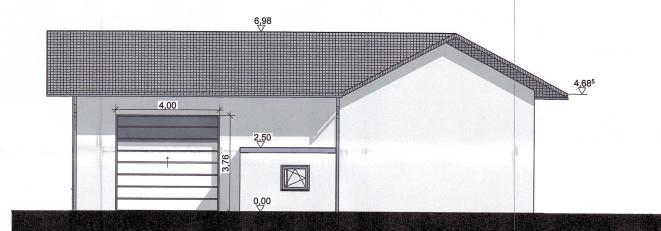
Nordansicht



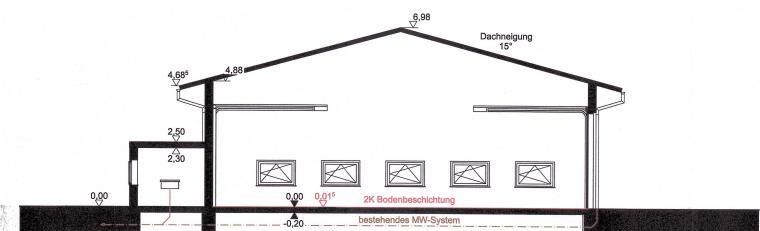
Ostansicht



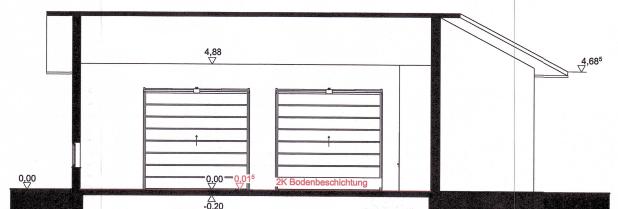
Südansicht



Westansicht



Schnitt A-A



Schnitt B-B

## **Grundschule Brotdorf: Nutzungsänderung - Umbau Gebäude C, D und temporäre Aufstellung eines Containers in Brotdorf, Ringstraße 1**

Dienststelle:	Datum:
311 Stadtplanung und Umwelt	28.05.2025
Beteiligte Dienststellen:	

Beratungsfolge	Ö / N
Bauausschuss (Entscheidung)	Ö

### **Beschlussvorschlag**

**Das Einvernehmen zu o. g. Bauantrag gemäß § 36 Abs. 1 BauGB wird hergestellt.**

### **Sachverhalt**

Das geplante Bauvorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage des Stadtteiles **Brotdorf**. Es fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Es handelt sich hier um die Aufstellung eines Mietcontainers für die Spülküche, den Umbau der Lehrküche und die Verlegung der Werkräume in das Obergeschoß der Turnhalle.

Die Erschließung ist gesichert.

### **Anlage/n**

- 1 Antragsteller bzw. Antragstellerin (nichtöffentlich)
- 2 Katasterkarte (öffentlich)
- 3 Planzeichnungen (öffentlich)



Landesamt für Vermessung,  
Geoinformation und Landentwicklung  
Zentrale Außenstelle  
Kaibelstrasse 4-6, 66740 Saarlouis  
Tel.: 0681/9712-400  
Fax: 0681/9712-480  
e-mail: zas@lvg.saarland.de

Flurstück: 108/9  
Flur: 2  
Gemarkung: Brotdorf

Gemeinde: Merzig  
Kreis: Merzig-Wadern

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 20.12.2024  
Auftragsnummer: KB 28713/2024

Die Maße, gemessen  
sind auf halbe Dezimeter gerundet!

5482750,85

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

331820,31

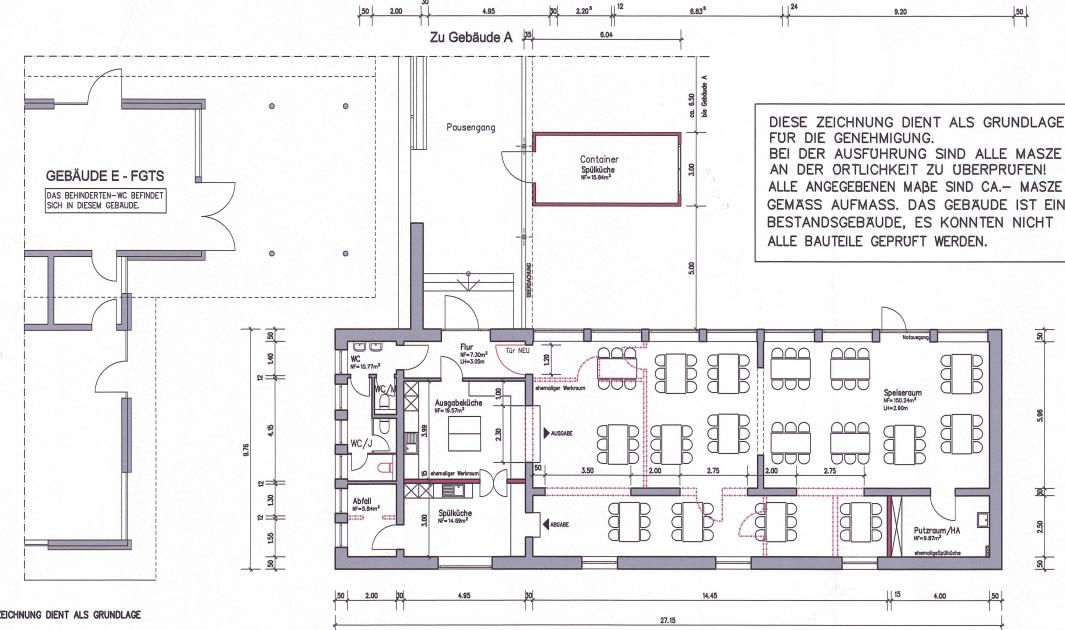
331820,31

331820,31

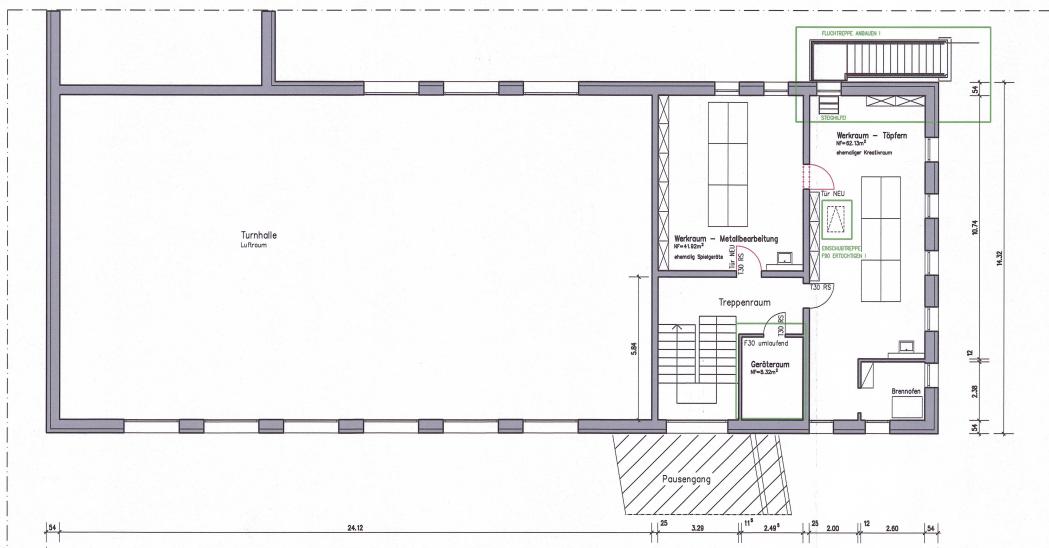
331820,31

331820,31

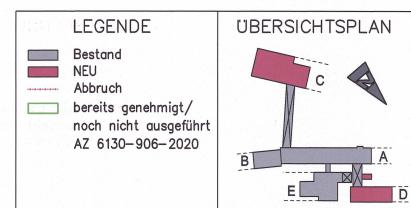
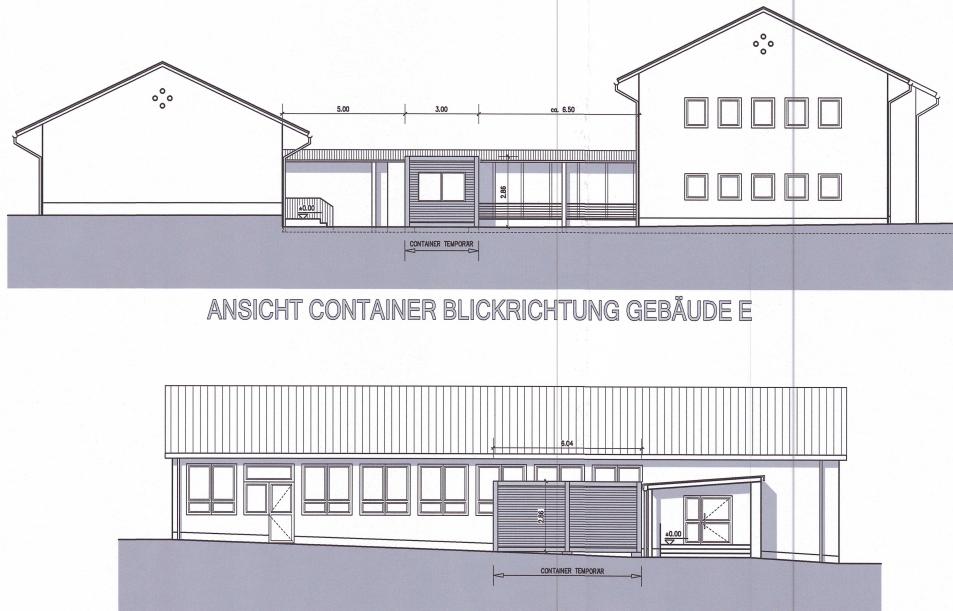
</div



**GEBÄUDE D - LEHRKÜCHE / CONTAINER**  
**ERDGESCHOSS**



**GEBÄUDE C - TURNHALLE**  
**OBERGESCHOSS**



# BAUANTRAG

## BAUVORHABEN

GRUNDSCHULE BROTDORF  
UMBAU LEHRKÜCHE GEBAUDE D / VERLEGUNG WERKRAUME  
IN OBERGESCHOSS TURNHALLE GEBAUDE C  
AUFSTELLUNG EINES MIET-CONTAINERS  
RINGSTRASSE 1  
66663 MERZIG

## BAUHERR

KREISSTADT MERZIG  
VERTRETEN DURCH DEN OBERBürgermeISTER  
HERR  
MARCUS HOFFELD  
BRAUERSTRASSE 5  
66663 MERZIG

## GRUNDRIFFE - LAGEPLAN ANSICHTEN CONTAINER

### DER ARCHITEKT

### DER BAUHERR

DATUM GEZ. MASSTAB  
09.05.2025 AH 1: 100 / 1: 500



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

Dienststelle:	Datum:
311 Stadtplanung und Umwelt	28.05.2025
Beteiligte Dienststellen:	

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

### **Beschlussvorschlag**

Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig nimmt das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) „Erweiterung Innenstadt“ der Kreisstadt Merzig, bestehend aus dem Rahmenplan, dem Erläuterungsbericht mit Inhalten der Vorbereitenden Untersuchungen zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes sowie der Kosten- und Finanzierungsübersicht, zustimmend zur Kenntnis.

Weiterhin beschließt der Stadtrat der Kreisstadt Merzig die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 137 und 139 BauGB zu dem Entwurf des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) „Erweiterung Innenstadt“ Kreisstadt Merzig, durchzuführen. Die Verwaltung wird entsprechend beauftragt, die Beteiligung vorzubereiten und durchzuführen.

### **Sachverhalt**

Das Stadtzentrum von Merzig stellt bereits heute einen attraktiven Standort zum Einkaufen, Wohnen, Arbeiten und zur Freizeitgestaltung dar. Dies liegt zum einen in den vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten sowie Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten begründet. Zum anderen wirken sich die Lage am Seffersbach und unweit der Saar, das angrenzende

Freizeit-, Sport- und Naherholungsgebiet „Saarpark“, die Nähe zu Frankreich und Luxemburg sowie die guten Verkehrsanbindungen positiv auf die Attraktivität Merzigs aus. Die in der Innenstadt zu verzeichnenden Entwicklungen und Anstrengungen der letzten Jahre (u.a. Aufwertungsmaßnahmen im Bereich des Stadtparks, Altstadtplatzes und am Seffersbach, Bau eines Wohnparks in der Hochwaldstraße, Rückbau- und Neubaumaßnahmen auf dem ehem. Markthallenareal) gilt es fortzusetzen. Die Merziger Innenstadt ist ein Aushängeschild – sie repräsentiert die Kreisstadt für Besucher nach außen und ist eine Visitenkarte der eigenen Bürger und Gewerbetreibenden. Mit dem vorliegenden ISEK „Erweiterung Innenstadt“ soll – in Ergänzung zum ISEK „Innenstadt Merzig“ (2023), das u.a. das an das Stadtzentrum angrenzende Freizeit-, Sport- und Naherholungsareal „Saarpark“, den Hauptbahnhof und den Bahnhaltepunkt „Stadtmitte Merzig“, die Trierer Straße als Zufahrtsbereich zum Stadtzentrum, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen und das Gewerbegebiet Rieffstraße umfasst – das eigentliche Stadtzentrum von Merzig insbesondere als attraktive und grüne Einkaufsstadt am Wasser sowie als Wohn- und Arbeitsstandort nachhaltig gestärkt und weiterentwickelt werden.

Handlungserfordernisse sowie Aufwertungs- und innerstädtische Entwicklungspotenziale zeigen sich insbesondere in den Bereichen Brauerstraße mit Umfeld (u.a. Christian-Kretzschmar-Platz, Rathausplatz, ehem. Markthallenareal) und im Verbund mit der Merziger Fußgängerzone (auch angesichts des zunehmenden Onlinehandels) sowie entlang des Seffersbachs (u.a. Gustav-Regler-Platz). Hinzu kommen vereinzelte Leerstände, teilweise baulich-gestalterische Mängel sowie Handlungsbedarf in Bezug auf die Gestaltung des öffentlichen und privaten Raums (u.a. Zufahrts- und Eingangsbereiche zum Stadtzentrum, innerörtliche Wegeverbindungen, Parkplätze, Gebäudevorflächen). Mit Unterstützung der Bund-Länder-Städtebauförderung möchte sich die Kreisstadt Merzig auf den Weg machen, ihr Stadtzentrum fit für die Zukunft zu machen. Eine weitere Aufwertung unserer lebendigen und lebenswerten Innenstadt mit attraktiven Einkaufsmöglichkeiten und einer hohen Aufenthaltsqualität ist das Ziel. Zudem soll das Stadtzentrum als Wohn- und Arbeitsstandort weiter an Attraktivität gewinnen. Nicht zuletzt gilt es bei allen Maßnahmen den Anforderungen des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung entsprechend Rechnung zu tragen und eine ökologisch orientierte Planung zu forcieren.

Die Basis hierfür bildet das im Jahr 2014 beschlossene Integrierte Stadtentwicklungskonzept (SEKO) für die Gesamtstadt. Hierauf sowie auf dem an die Gebietskulisse angrenzenden ISEK „Innenstadt Merzig“ (2023) aufbauend soll nun für das Merziger Stadtzentrum ein Rahmenplan, ein so genanntes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK), entwickelt werden.

Dieses Konzept ist Fördervoraussetzung im Programm „Wachstum und nachhaltige Entwicklung - Lebenswerte Quartiere gestalten“ und zeigt für den zentralen Innenstadtbereich von Merzig ein aufeinander abgestimmtes Maßnahmenbündel für die nächsten 10 bis 15 Jahre auf. Das Konzept stellt gewissermaßen den „roten Faden“ der Innenstadtentwicklung dar und dient der Kreisstadt als Orientierungsrahmen. Der räumliche Geltungsbereich des ISEKs mit einer Größe von ca. 20,7 Hektar umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im anliegenden Lageplan (Quelle: Kreisstadt Merzig; Geobasisdaten, @ LVGL MZG 17/11) durch eine Umgrenzungslinie abgegrenzten Fläche. Der Lageplan ist Bestandteil des Beschlusses. Da die Kreisstadt Merzig bereits im Jahr 2015 mit der Gesamtmaßnahme „Merzig Innenstadt (West)“ in das Förderprogramm „Stadtumbau West“ (seit 2020: „Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten“) aufgenommen wurde, wird daher parallel zur bisherigen Gesamtmaßnahme - in Abstimmung mit dem Ministerium für Inneres, Bauen und Sport, Städtebauförderung - eine neue Gesamtmaßnahme aufgelegt, die über den weiteren Zeithorizont von ca. 15 Jahren verfügt. Das Entwicklungskonzept enthält auch Bausteine einer vorbereitenden Untersuchung nach § 141 Abs. 2 Baugesetzbuch

(BauGB). Das ISEK-Gebiet soll als Sanierungsgebiet ausgewiesen werden. Der Beschluss über die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB wurde bereits in der Sitzung vom 19.12.2024 getroffen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

keine

**Auswirkungen auf das Klima:**

Da durch die Sanierungsmöglichkeiten insbesondere auch energetische Verbesserungen gefördert werden, führt dies zu positiven Auswirkungen auf das Klima.

**Anlage/n**

- 1 ISEK Bericht (öffentlich)
- 2 Rahmenplan (öffentlich)
- 3 Kostenfinanzierung (öffentlich)
- 4 LAGEPLAN (öffentlich)

# Erweiterung Innenstadt, Kreisstadt Merzig

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept  
im Förderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“

ENTWURF



17.04.2025

m  
merzig

KERN  
PLAN

# ISEK „Erweiterung Innenstadt“, Kreisstadt Merzig

## IMPRESSUM

### Im Auftrag:



Kreisstadt Merzig  
Brauerstraße 5  
66663 Merzig

### Gefördert durch:



STÄDTEBAU-  
FÖRDERUNG  
von Bund, Ländern und  
Gemeinden



### Inhalt:

Vorwort	3
Programmprofil „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“	4
Gebietskulisse	8
Analyse und Zukunftscheck	10
Rahmenplan, Maßnahmen	36
Fazit, Umsetzungsmodalitäten und Ausblick	77
Überblick städtebauliche Gesamtmaßnahmen in der Kreisstadt Merzig	79
Bürgerinformation	81

### Anhang:

- Grundlage für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes  
Kosten- und Finanzierungsübersicht

### Verantwortlich:

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

### Projektleitung:

M.Sc. Lisa Detzler, Umweltplanung und Recht

### Projektbearbeitung:

M.Sc. Jessica Sailer, Umweltplanung und Recht

### Hinweis:

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

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen  
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70  
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79  
[www.kernplan.de](http://www.kernplan.de) · [info@kernplan.de](mailto:info@kernplan.de)

KERN  
PLAN

## VORWORT

Das Stadtzentrum von Merzig stellt bereits heute einen attraktiven Standort zum Einkaufen, Wohnen, Arbeiten und zur Freizeitgestaltung dar. Dies liegt zum einen in den vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten sowie Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten begründet. Zum anderen wirken sich die Lage am Seffersbach und unweit der Saar, das angrenzende Freizeit-, Sport- und Naherholungsgebiet „Saarpark“, die Nähe zu Frankreich und Luxemburg sowie die guten Verkehrsanbindungen positiv auf die Attraktivität Merzigs aus.

Die in der Innenstadt zu verzeichnenden Entwicklungen und Anstrengungen der letzten Jahre (u.a. Aufwertungsmaßnahmen im Bereich des Stadtparks, Altstadtplatzes und am Seffersbach, Bau eines Wohnparks in der Hochwaldstraße, Rückbau- und Neubaumaßnahmen auf dem ehem. Markthallenareal) gilt es fortzusetzen. Denn die Merziger Innenstadt ist das Aushängeschild – sie repräsentiert die Kreisstadt für Besucher nach außen und ist die Visitenkarte der eigenen Bürger und Gewerbetreibenden.

Mit dem vorliegenden ISEK „Erweiterung Innenstadt“ soll – in Ergänzung zum ISEK „Innenstadt Merzig“ (2023), das an das Stadtzentrum angrenzende Freizeit-, Sport- und Naherholungsareal „Saarpark“, den Hauptbahnhof und den Bahnhaltepunkt „Stadtmitte Merzig“, die Trierer Straße als Zufahrtsbereich zum Stadtzentrum, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen und das Gewerbegebiet Rieffstraße umfasst – das eigentliche Stadtzentrum von Merzig insbesondere als attraktive und grüne Einkaufsstadt am Wasser sowie als angesagten Wohn- und Arbeitsstandort nachhaltig gestärkt und weiterentwickelt werden.

Handlungserfordernisse sowie Aufwertungs- und innerstädtische Entwicklungspotenziale zeigen sich insbesondere in den Bereichen Brauerstraße mit Umfeld (u.a. Christian-Kretzschmar-Platz, Rathausplatz, ehem. Markthallenareal) und im Verbund mit der Merziger Fußgängerzone (auch angesichts des zunehmenden Onlinehandels) sowie entlang des Seffersbachs (u.a. Gustav-Regler-Platz). Hinzu kommen Leerstände, baulich-gestalterische Mängel sowie weiterer Handlungsbedarf in Bezug auf die Gestaltung des öffentlichen und privaten Raums (u.a. Zufahrts- und Eingangsbereiche zum Stadtzentrum, innerörtliche Wegeverbindungen, Parkplätze, Gebäudeoberflächen) und die Anpassung der Merziger Innenstadt an die Klimafolgen.

Mit Unterstützung der Bund-Länder Städtebauförderung möchte sich die Kreisstadt Merzig auf den Weg machen, ihr Stadtzentrum fit für die Zukunft zu machen. Eine lebendige und lebenswerte Innenstadt am Wasser mit attraktiven Einkaufsmöglichkeiten und einer hohen Aufenthaltsqualität ist das Ziel. Zudem soll das Stadtzentrum als Wohn- und Arbeitsstandort weiter an Attraktivität gewinnen. Nicht zuletzt gilt es bei allen Maßnahmen den Anforderungen des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung entsprechend Rechnung zu tragen und eine ökologisch orientierte Planung zu forcieren.

Die Basis hierfür bildet das im Jahr 2014 beschlossene Integrierte Stadtentwicklungskonzept (SEKO). Hierauf sowie auf dem an die Gebietskulisse angrenzenden ISEK „Innenstadt Merzig“ (2023) aufbauend soll nun für das Merziger Stadtzentrum ein Rahmenplan, ein so genanntes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK), entwickelt werden.

Dieses ist Fördervoraussetzung im Programm „Wachstum und nachhaltige Entwicklung - Lebenswerte Quartiere gestalten“ und zeigt für den zentralen Innenstadtbereich von Merzig ein aufeinander abgestimmtes Maßnahmenbündel für die nächsten 10 bis 15 Jahre auf. Das Konzept stellt gewissermaßen den „roten Faden“ der Innenstadtentwicklung dar und dient der Kreisstadt als Orientierungsrahmen.

Da die Kreisstadt Merzig bereits im Jahr 2015 mit der Gesamtmaßnahme „Merzig Innenstadt (West)“ in das Förderprogramm „Stadtumbau West“ (seit 2020: „Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten“) aufgenommen wurde, wird daher parallel zur bisherigen Gesamtmaßnahme - in Abstimmung mit dem Ministerium für Inneres, Bauen und Sport, Städtebauförderung - eine neue Gesamtmaßnahme aufgelegt, die über den weiteren Zeithorizont von 15 Jahren verfügt.

Das Entwicklungskonzept enthält auch Bausteine einer vorbereitenden Untersuchung nach § 141 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB). Das ISEK-Gebiet soll als Sanierungsgebiet ausgewiesen werden.

Mit der Erstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurde die Kernplan GmbH, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

# Programmprofil Wachstum und nachhaltige Erneuerung - Lebenswerte Quartiere gestalten

## Programmprofil „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“

„Die Finanzhilfen des Bundes zur Förderung des Wachstums und der nachhaltigen Erneuerung in städtebaulichen Gesamtmaßnahmen unterstützen die Städte und Gemeinden bei der Bewältigung des wirtschaftlichen und demografischen Wandels in Gebieten, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten und Strukturveränderungen betroffen sind. Die Städte und Gemeinden sollen frühzeitig in die Lage versetzt werden, sich auf Strukturveränderungen und auf die damit verbundenen städtebaulichen Auswirkungen einzustellen. Ziel ist, das Wachstum und die nachhaltige Erneuerung dieser Gebiete zu lebenswerten Quartieren zu befördern.“

Quelle: Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2023/ 2024 über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104b des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen (VV Städtebauförderung 2023/ 2024) vom 21.03.2023/ 04.07.2023)

## Handlungsschwerpunkte

„Die Fördermittel können insbesondere eingesetzt werden für:

- städtebauliche Anpassungsmaßnahmen an Schrumpfungs- und Wachstumsentwicklungen,
- die städtebauliche Neuordnung [...],
- Brachenentwicklung, insbesondere zur Unterstützung des Wohnungsbaus,
- die Verbesserung des öffentlichen Raums, des Wohnumfeldes und der privaten Freiflächen einschließlich Grünraumvernetzung,
- die Anpassung und Transformation der städtischen Infrastruktur einschließlich der Grundversorgung,
- die Aufwertung und den Umbau des Gebäudebestandes,
- Maßnahmen der wassersensiblen Stadt- und Freiraumplanung und zur Reduzierung des Wärmeinseleffektes,
- den Rückbau leer stehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Gebäude oder Gebäude Teile oder der dazugehörigen Infrastruktur [...].

- Maßnahmen des Klimaschutzes, zur Anpassung an den Klimawandel, zur Verbesserung der grünen und blauen Infrastruktur (u.a. energetische Gebäudesanierung, Bodenentsiegelung, Flächenrecycling, Stärkung der doppelten Innenentwicklung, Nutzung klimaschonender Baustoffe, Schaffung/ Erhalt oder Erweiterung von Grünflächen und Freiräumen, Vernetzung von Grün- und Freiflächen, Begrünung von Bauwerksflächen, Erhöhung der Biodiversität),
- Verbesserung der klimafreundlichen Mobilität, insbesondere der Nahmobilität
- Bau- und Ordnungsmaßnahmen,
- Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze), zur Erneuerung des baulichen Bestandes,
- Maßnahmen der Revitalisierung von Brachflächen einschließlich Nachnutzung bzw. Zwischennutzung,
- Maßnahmen des städtebaulichen Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, zum Erhalt und zur Sicherung des bau- und gartenkulturellen Erbes sowie stadtprägender Gebäude,
- Maßnahmen zur Sicherung der Daseinsvorsorge,
- Maßnahmen der Barrierearmut bzw. -freiheit,
- Maßnahmen zum Einsatz digitaler Technologien (städtische Vernetzung von Infrastrukturen, Daten, Netzen),
- Maßnahmen zum Umgang mit Gebäudeleerstand (z.B. Zwischenerwerb),
- Quartiersmanagement, Leistungen von Beauftragten, Beratung von Eigentümern/ Eigentümerinnen, [...]
- Maßnahmen zur Steigerung der Baukultur, insbesondere der Planungs- und Prozessqualität, [...]
- Beteiligung und Mitwirkung von Bürgerinnen und Bürgern [...].

Quelle: Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2023/ 2024 über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104b des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen (VV Städtebauförderung 2023/ 2024) vom 21.03.2023/ 04.07.2023)

## Fördervoraussetzungen

Als Grundlage für die Förderung von konkreten Infrastruktur- und Städtebaumaßnahmen über die Städtebauförderung müssen Kommunen ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erarbeiten. Das ISEK soll infrastrukturelle, soziale und städtisch auffallende Misslagen analysieren und darauf aufbauend für die relevanten Einzelbereiche alle konkreten infrastrukturellen und städtebaulichen Maßnahmen, die im Zeithorizont der nächsten 10 bis 15 Jahre umgesetzt werden sollen, samt erster Kostenschätzung darstellen.

Bei diesem Konzept handelt es sich um eine „informelle Planung“, die keine verbindliche Rechtsgrundlage darstellt. Vielmehr bindet sich die Kommune durch einen entsprechenden Ratsbeschluss freiwillig an die Zielaussagen des ISEKs und erkennt das Konzept als Rahmen bzw. Grundlage für die weiterführenden Planungen an.

Als weitere Voraussetzung müssen im Rahmen der Gesamtmaßnahme Maßnahmen ergriffen werden, die dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel dienen.

Quelle: Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2023/ 2024 über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104b des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen (VV Städtebauförderung 2023/ 2024) vom 21.03.2023/ 04.07.2023)

## ISEK „Erweiterung Innenstadt“

Die Kreisstadt Merzig hat ihr Integriertes Stadtentwicklungskonzept im Jahr 2014 beschlossen. Das SEKO enthält u.a. die Empfehlung ein Teilräumliches Entwicklungskonzept für die Innenstadt als konzeptionelle Basis für Entwicklungs-, Gestaltungs-, Aufwertungs- und Umbaumaßnahmen zu erstellen.

Quelle: Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Kreisstadt Merzig, u.a. S. 61, 206

Seit 2023 liegt für einen Teilbereich der Merziger Innenstadt ein ISEK mit der Bezeichnung „Innenstadt Merzig“ vor. Das ISEK umfasst im Wesentlichen die Trierer Straße, die Schalthaussiedlung und die Gemarkung „Zum Schlachthof“, große Teile des an den zentralen Innenstadtbereich

angrenzenden Freizeit-, Sport- und Naherholungsareals „Saarpark“, den Bahnhaltepunkt „Stadtmitte“ und den Hauptbahnhof, Bildungseinrichtungen wie das BBZ, die Gewerbegebiete „Rieffstraße“ und „Marbach“ sowie die Saarbrücker Allee. Die etwa 138 ha große Gebietskulisse erstreckt sich von Norden nach Süden und wird durch die Bahnlinie durchschnitten.

Als Ausblick wird im ISEK „Innenstadt Merzig“ (2023) festgehalten, dass eine „lückenlose“ Erweiterung der Förderkulisse Richtung Osten sinnvoll ist, um die Merziger Innenstadt im Gesamten städtebaulich weiterzuentwickeln.

In Ergänzung zum ISEK „Innenstadt Merzig“ zielt das vorliegende Entwicklungskonzept insbesondere darauf ab, die Merziger Innenstadt als attraktive und grüne Einkaufsstadt am Wasser nachhaltig zu stärken und weiterzuentwickeln.

Konkret soll eine „Neue Mitte Merzig“ entstehen. Diese umfasst den Christian-Kretzschmar-Platz sowie den Rathausplatz, das bereits z.T. neu entwickelte ehem. Markthallenareal und die Brauerstraße mit angrenzenden, platzartigen, kleineren Flächen. Im Verbund mit der Fußgängerzone soll eine attraktive und zukunftsfähige Geschäftszone entwickelt werden. Zugleich soll das Stadtzentrum über die als Begegnungszone ausgestaltete Brauerstraße fußgänger- und radfahrerfreundlich an die Stadthalle und den Stadtpark angebunden werden.

Parallel zur Merziger Fußgängerzone soll in Ergänzung zur „Neuen Mitte“ eine „Grüne Stadtmitte“ am Seffersbach mit hoher Aufenthalts- und Wohnqualität entstehen. Hierbei soll eine Aufwertung des Bereichs entlang des Seffersbachs einschließlich des Gustav-Regler-Platzes erfolgen. Die dort vorzufindende „Hinterhofbebauung“ soll eine umfeldverträgliche und klimagerechte Nachverdichtung erfahren. Als attraktive und grüne Freiraumachse ausgestaltet, soll die „Grüne Stadtmitte“ außerdem das angrenzende Freizeit-, Sport- und Naherholungsareal „Saarpark“ besser anbinden.

Mit dem im vorliegenden ISEK erarbeiteten Maßnahmenbündel soll die Merziger Innenstadt insgesamt zu einem lebenswerten Ort gestaltet und nachhaltig attraktiviert werden. Dem Profil des Förderprogramms „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ wird somit entsprochen.

Voraussetzung zur Erweiterung der ISEK-Gebietskulisse nach Osten um den zent-

ralen Innenstadtbereich ist die Aufhebung und Abrechnung des Sanierungsgebietes „Stadtmitte Merzig“ (1977) mit dem Erweiterungsbereich. Die Beschlüsse zur Aufhebung des Sanierungsgebietes „Stadtmitte Merzig“ vom 05. Juli 1977 sowie über die Erweiterung des Sanierungsgebietes vom 28. September 1995 wurden vom Stadtrat der Kreisstadt Merzig am 16.12.2021 gefasst und am 20.12.2021 öffentlich bekanntgemacht.

## Aufbau und Inhalte des ISEKs

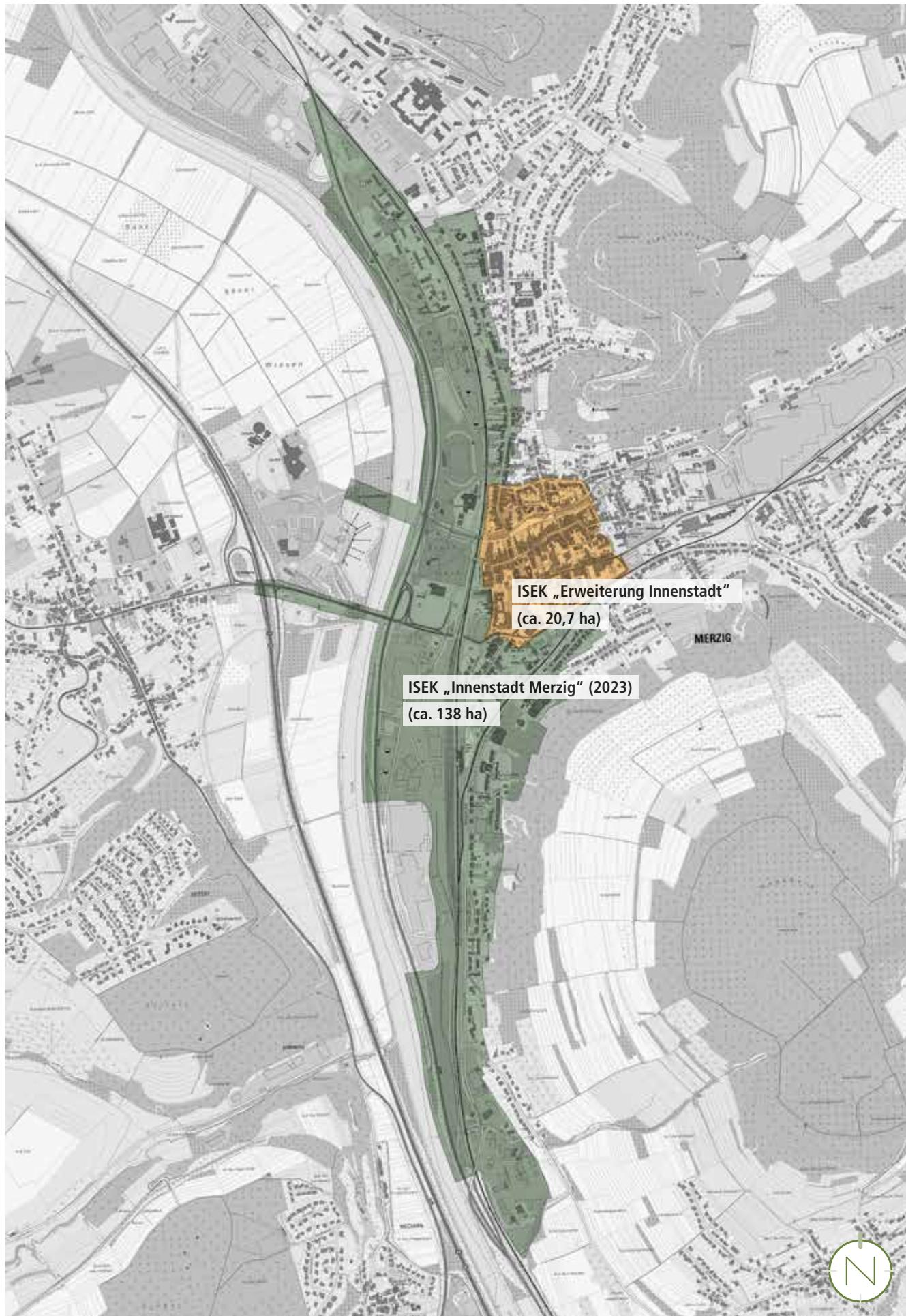
Im ersten Teil des ISEKs werden zunächst die wesentlichen Kernaussagen des SEKOs für den zentralen Innenstadtbereich zusammengefasst dargestellt. Zudem wird ein Überblick über bereits umgesetzte Maßnahmen, bestehende Konzepte und rechtskräftige Satzungen gegeben.

Aufbauend auf einer ausführlichen Analyse, werden für das Fördergebiet Ziele abgeleitet und konkrete Maßnahmen zur Zielerreichung samt einer ersten Kostenschätzung dargestellt, die in der Laufzeit umgesetzt werden sollen.

Abschließend folgt ein Fazit mit weiteren Umsetzungshinweisen.

Der Zuschuss durch die Städtebauförderung beträgt i.d.R. 2/3 der nicht anderweitig gedeckten zuwendungsfähigen Ausgaben. Andere Finanzhilfen sind dabei vorrangig einzusetzen (Subsidiarität).

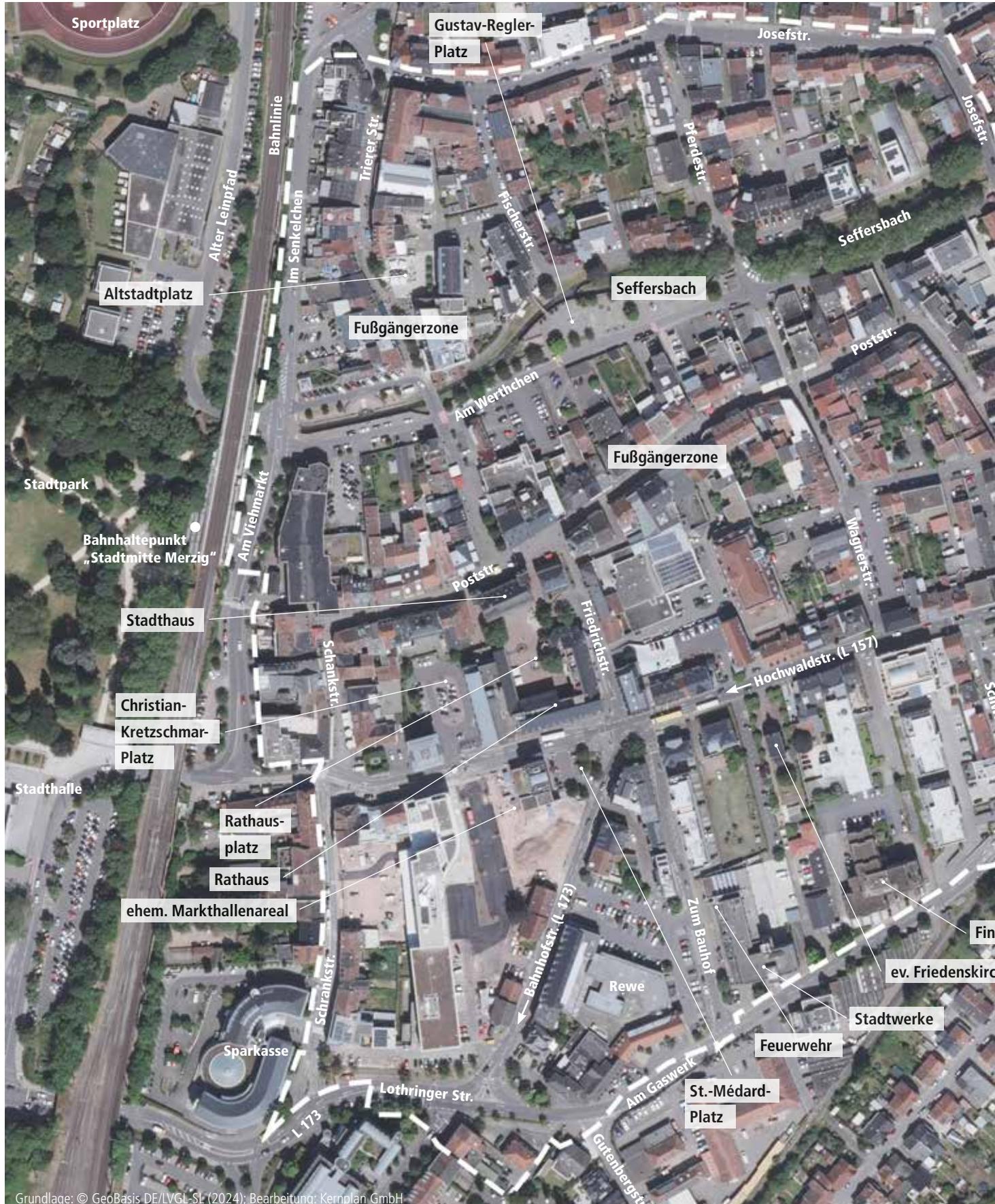
Quelle: Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2023/ 2024 über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104b des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen (VV Städtebauförderung 2023/ 2024) vom 21.03.2023/ 04.07.2023)



ISEK-Gebiet „Innenstadt Merzig“ (2023) sowie das Untersuchungsgebiet „Erweiterung Innenstadt“ im Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“;  
Quelle: © GeoBasis DE/LVGL-SL (2024); Bearbeitung: Kernplan GmbH



# Gebietskulisse „Erweiterung Innenstadt“





### Abgrenzung Gebietskulisse (ca. 20,7 ha)

- Das Untersuchungsgebiet umfasst im Wesentlichen das Zentrum von Merzig – unter Einbeziehung der Fußgängerzone, des Seffersbachs mit dem Gustav-Regler-Platz, des Christian-Kretzschmar-Platzes, des Rathausplatzes mit dem Rathaus, des ehem. Markthallenareals sowie des Johann-Heinrich-Kell-Platzes. Ebenfalls in das Untersuchungsgebiet miteinbezogen sind die südlich der Brauer- und Hochwaldstraße gelegenen Bereiche wie die ev. Friedenskirche und das Pfarramt, die Stadtwerke, das Gesundheits- und Finanzamt sowie der Rewe als Nahversorger.
- Begrenzt wird das Gebiet durch die Bahnlinie „Saarbrücken – Trier“ im Westen, die Josefstraße im Norden und Nordosten, die Propsteistraße im Südosten und die Straße „Am Gaswerk“ im Süden.
- Die Abgrenzung erfolgte, in Abstimmung mit der Kreisstadt Merzig und dem Ministerium für Inneres, Bauen und Sport, anhand der Handlungsschwerpunkte des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Kreisstadt Merzig (SEKO, 2014), der vor Ort festgestellten städtebaulichen Defizite sowie unter Berücksichtigung der Restlaufzeit im Förderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ bis 2030.

Im Gegensatz zum ISEK „Innenstadt Merzig“ (2023) lässt die überschaubare Flächengröße sowie die Bündelung und räumlichen Konzentration der Maßnahmen eine zügige Umsetzung erwarten.

Die exakte Abgrenzung des Gebietes ist dem Plan zu entnehmen. Mit der so festgelegten Abgrenzung wird den aktuellen bzw. zu erwartenden Sanierungsanforderungen und Investitionsbedarf Rechnung getragen sowie die Kontinuität der bisherigen Vorgehensweise und Maßnahmen gewährleistet.

# Analyse und Zukunftscheck

Die Kreisstadt Merzig (Mittelzentrum) liegt zentral im Landkreis Merzig-Wadern im Nordwesten des Saarlandes und ist das „Tor zum Hochwald“. Die gute überörtliche Anbindung, die Lage an der Saar, die bestehenden Freizeitangebote und Einkaufsmöglichkeiten sowie die Grenznähe zu Frankreich und Luxemburg machen die Merziger Innenstadt zu einen attraktiven Wohn-, Freizeit- und Arbeitsstandort.

## Kernaussagen SEKO (2014)

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept der Kreisstadt Merzig zeigt, vor dem Hintergrund des demografischen und sozio-ökonomischen Wandels, Anpassungserfordernisse und Anpassungsstrategien auf. In Bezug auf die ISEK-Gebietskulisse „Erweiterung Innenstadt“ enthält das SEKO insbesondere folgende Handlungsschwerpunkte:

- Aufwertung der Kernstadt als Schwerpunkt der Siedlungs- und Städtebauentwicklung u.a. zur Stärkung der Funktion als Mittelzentrum
- Nachverdichtung
- Stärkung der Kreisstadt Merzig als Einkaufs- und Freizeitstandort (auch für Luxemburg) sowie der Wohnfunktion (Baulückenschließung, Umbau/ Abriss von Leerständen, Schaffung zukunftsorientierter Wohnraumangebote in Zentrumsnähe)
- Neuordnung und Entwicklung innerörtlicher Bereiche für neue Wohnraumangebote und Wohnformen (z.B. Wohnhöfe; Generationenquartiere; Senioren-WGs; Starterwohnungen)
- Umbau, Neuordnung und Revitalisierung des Markthallenareals (z.B. Ansiedlung fehlender Handelsangebote, Ansiedlung eines Hotels, zukunftsorientiertes, innerstädtisches Wohnen)
- Aufwertung des Bereichs südlich des Seffersbachs und der nördlichen Innenstadt
- gestalterische Aufwertung des Altstadtplatzes
- weitere Optimierung der innerörtlichen Verkehrs durchfahrt L157

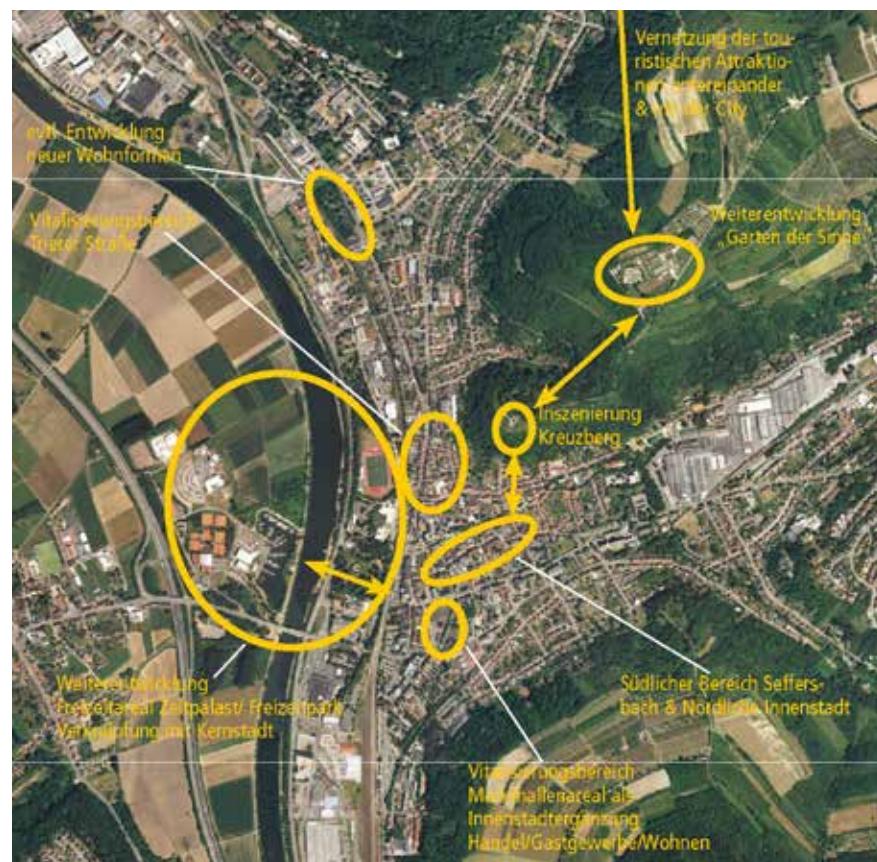


Lage der Kreisstadt Merzig; Quelle: ZORA Z - 026/05, LVGL

- funktionale und gestalterische Vitalisierung der Trierer Straße als wichtige Eingangs- und Ausfallstraße
- Wegeausbau und -attraktivierung mit entsprechenden attraktiven Aufenthalts- und Begegnungsflächen
- Ausschilderung zur besseren Verknüpfung des Merziger Zentrums mit wichtigen Freizeitstandorten und weiteren Gästefrequenzpunkten
- Maßnahmen zur Förderung von Ansiedlungen im Bereich bestehender Sortimentslücken
- Schutz der Innenstadt u.a. durch Festlegung eines zentralen Versorgungsreiches
- Weiterentwicklung der Händlergemeinschaft Merziger Innenstadt, Stadtmarketing
- Umbau und Zusammenlegung benachbarter kleinfächiger Ladenlokale, insbesondere zur Leerstandsbewältigung
- Schaffung einer attraktiven Fußwegeverbindung von der Merziger Innenstadt hin zum nördlich gelegenen Kreuzberg
- Attraktivierung des gastronomischen Angebotes
- Erweiterung des Angebotes an Kultur-, Sport- und Freizeitevents u.a. in der Merziger Innenstadt
- Energieberatung
- energetische Sanierung der Stadtbibliothek
- Verkehrsberuhigung/-optimierung im Bereich der Merziger Innenstadt
- Ausbau des Rad- und Fußwegenetzes zwischen dem zentralen Innenstadtbe-

reich und dem Freizeitstandort am linken Saarufer

- Etablierung eines Leerstandsmanagements (regelmäßige Leerstandsupdates, Eigentümeransprache und Beratung)
- gestalterische Aufwertung bedeutender Stadträume (einheitliches Gestaltungs- und Designkonzept)
- energiesparende und klimagerechte Mobilität und Anbindung z.B. durch Optimierung des ÖPNV-Angebotes und des Mobilitätsservices; Elektromobilität
- Barrierefreiheit, Inklusion und Integration - Schaffung einer Willkommenskultur für alle Bevölkerungsgruppen.



Handlungsschwerpunkte im Stadtteil Merzig (Auszug); Quelle: Kreisstadt Merzig - Integriertes Stadtentwicklungskonzept (Stand: 08.05.2014), S. 192

## Weitere Konzepte (Auswahl)

### Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Kreisstadt Merzig (2013)

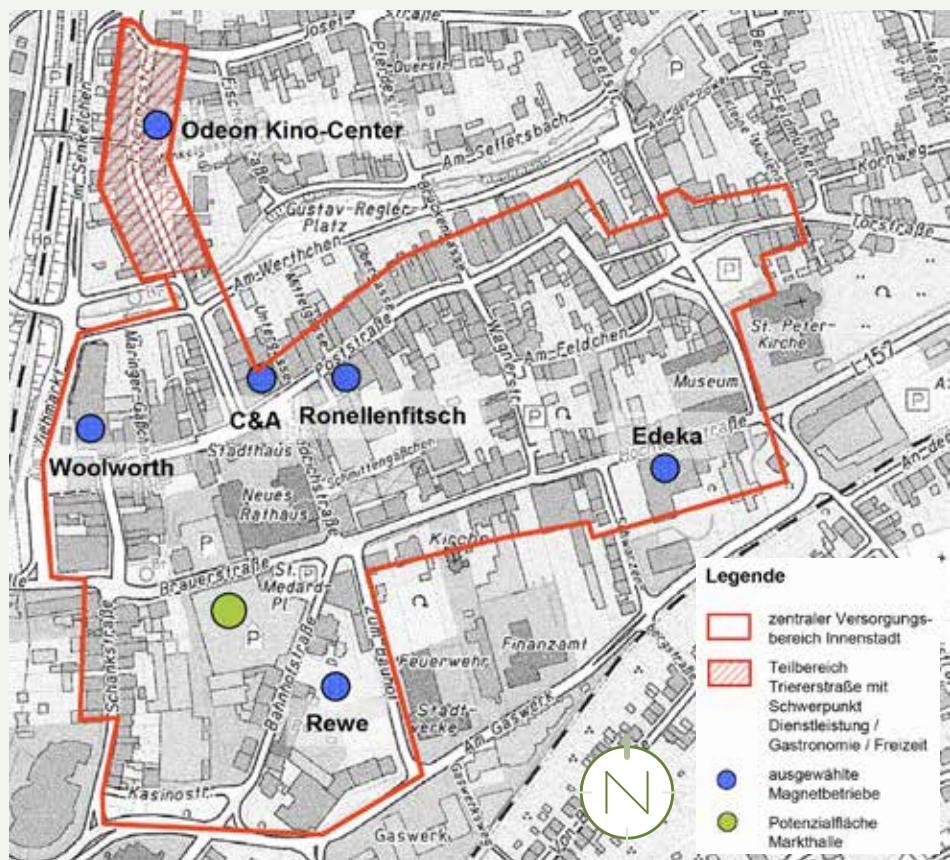
Aktuell wird das Einzelhandelskonzept, das als Grundlage zur Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben sowie zur Formulierung von Standortprioritäten dient, – auch im Zusammenhang mit den Entwicklungen am Standort „Rieffstraße“ – erneut fortgeschrieben.

Im Jahr 2013 wurde die Markt- und Standortuntersuchung (Einzelhandelskonzept) aus den Jahren 2003 und 2007 fortgeschrieben. In diesem Zusammenhang wurden auch die Entwicklungspotenziale und -risiken für den Einzelhandelsstandort Merzig aufgezeigt und Empfehlungen erarbeitet.

Wesentliche Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes sind:

- Sicherung der Versorgungsfunktion der Stadt Merzig als Mittelzentrum (Erhalt und sortimentspezifischer Ausbau des Einzelhandelsangebotes)
- Sicherung und Entwicklung der Innenstadt als Haupteinzelhandelslage (Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs gegenüber dezentralen Standorten durch zielgerichteten Ausbau des Einzelhandelangebotes, keine (Weiter-)Entwicklung von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche)
- Sicherung der wohnortnahmen Versorgung mit einer räumlich ausgewogenen Nahversorgungsstruktur

Neben der Festlegung einer Zentren- und Standortstruktur (Standortkonzept) – hierzu gehört auch die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt (siehe Abbildung) – werden auch die nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente erfasst (Sortimentskonzept). Zusammenfassend wird festgehalten, dass sich branchenbezogen nur bedingt Entwicklungspotenziale ermitteln lassen, die aus der Versorgungsfunktion Merzigs als Mittelzentrum resultieren. Dies liegt in der verhältnismäßig hohen Zentralität und der quantitativ sowie qualitativ guten Angebotssituation in Merzig begründet.



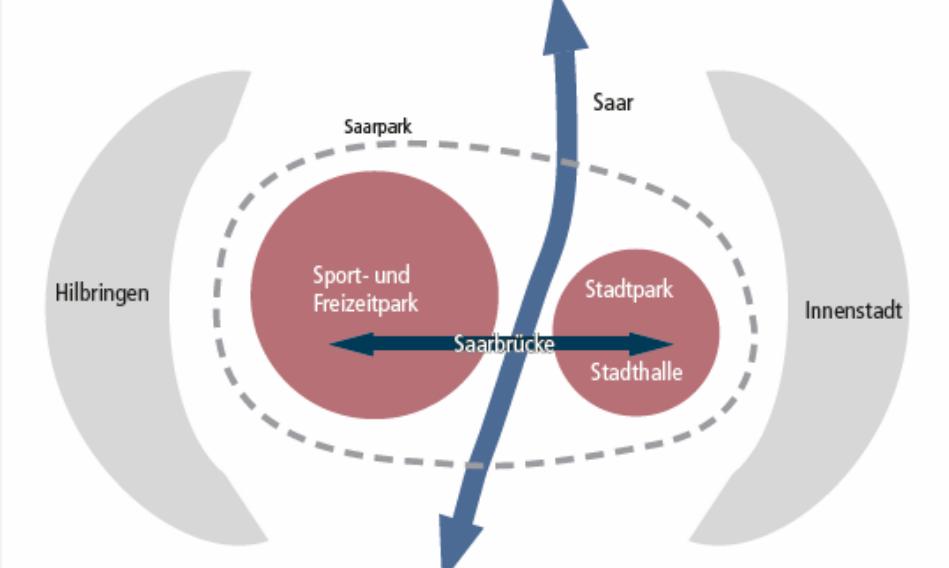
Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Merzig; Quelle: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Kreisstadt Merzig (Oktober 2013), S. 47; Kartengrundlage: Kreisstadt Merzig; Bearbeitung: Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2013)

### Handel 3.0 - Strategie zur Steuerung der Handelsentwicklung in der Merziger Kernstadt (2016)

Die Fußgängerzone mit angrenzenden Bereichen stellt die Haupteinkaufslage und der zentrale Versorgungsbereich „Innenstadt“ dar, während das Gewerbegebiet Rieffstraße als „Ergänzungständort“ gilt. Die Innenstadt und die Rieffstraße müssen als gemeinsamer „Handelsstandort Kernstadt“ begriffen werden – u.a. mit Funktioneteilung und gemeinsamem Marketing.

- Innenstadt als die Straße der Spezialisten („Erlebniseinkauf mit Wohlfühlatmosphäre“)
  - Spezialgeschäfte mit Qualitätsorientierung, Kernkompetenz: „Vielfalt statt Vervielfältigung“
  - Die Innenstadt muss zum Einkaufscenter mit Erlebniseinkauf werden.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- In Bezug auf die Wohlfühlatmosphäre sind stadtästhetisch noch punktuelle Optimierungen erforderlich.</li> <li>- Die Stadt und der Verein für Handel und Gewerbe arbeiten gut zusammen. Die Marketingaktivitäten müssen noch weiter intensiviert werden.</li> <li>• Rieffstraße als leistungsfähiges Fachmarktzentrum („One-Stop-Shopping“) zum „Versorgungs- und Kofferraumeinkauf“), zur Weiterentwicklung der Rieffstraße befindet sich gerade ein Masterplan in Erstellung</li> </ul>
<b>Mobilitätskonzept Kernstadt Merzig (2017)</b>	<p>Die Kreisstadt Merzig plant perspektivisch die Erstellung eines Verkehrsentwicklungskonzeptes für das gesamte Stadtgebiet. Als ersten Schritt hierfür wurde ein Mobilitätskonzept für den Kernstadtbereich erarbeitet.</p> <p>Dieses beinhaltet eine Bestandsanalyse und -bewertung (motorisierter Individualverkehr, ruhender Verkehr, ÖPNV-Angebot, Fußgänger- und Radverkehr); die Ergebnisse sind auszugsweise dem Analyseteil des vorliegenden Berichtes zu entnehmen. Dem Mobilitätskonzept beigefügt sind u.a. folgende Pläne: Hauptverkehrsstraßennetz; zulässige Geschwindigkeiten und Restriktionen im Straßennetz; Querschnittsbreiten; Lage, Anzahl und Bewirtschaftung von Stellplätzen; Parkplatzbelegung; ÖPNV; Querungsstellen im Fußverkehr; Übersicht der Radverkehrsanlagen. Festgehalten wird zudem, dass in den kommenden Jahren innerhalb des Untersuchungsgebietes, welches weiter gefasst ist als die ISEK-Gebietskulisse, zahlreiche öffentliche und private Vorhaben geplant sind, von denen Auswirkungen auf die Verkehrssituation zu erwarten sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• öffentliche Planungen/ Vorhaben (blau): Knotenoptimierung im Bereich des Saarfürstgeländes (Nr. 7), Aufwertung der Fußgängerzone (Nr. 10), Gestaltung des Parkplatzes Wagnerstraße (Nr. 11), Projektentwicklung im Bereich des Seffersbachs (Nr. 13), Gestaltung des Altstadtplatzes (Nr. 14) und des Bereichs „Im Werthchen“ (Nr. 15), Optimierung des Straßenraums Brauerstraße (Nr. 21)</li> <li>• private Vorhaben (gelb): Entwicklung des Saarfürstgeländes/ der Markthalle (Nr. 5), Wohnungsbau im Bereich des ehem. Kaufhauses Walter (Nr. 6) und der ehem. Glaserei (Nr. 8), Wohnungsbauprojekte am Seffersbach (Nr. 12)</li> </ul> <p>Öffentliche und private Vorhaben (Auszug) im Kernstadtbereich; Quelle: Anlage 1 des Mobilitätskonzeptes - Kernstadt Merzig: Bestandsanalyse und Bestandsbewertung (Schlussbericht, April 2017)</p>

<b>Parkraumkonzept Merzig (2018)</b>	Seit Anfang 2018 gibt es für die Merziger Innenstadt ein neues Parkraumkonzept. Dieses gliedert sich in drei verschiedene Parkzonen. Während im östlichen Teil des ISEK-Gebietes ein kostenfreies Parken mit Parkscheibe (u.a. am Johann-Heinrich-Kell-Platz bei der Stadtbibliothek und dem Vereinshaus) möglich ist, sind alle übrigen Parkplätze kostenpflichtig.
<b>ISEK „Merzig Innenstadt West“ - Baustein „Stadtpark“ inkl. Sport- und Freizeitpark (2018)</b>	Aus dem Sport- und Freizeitpark soll zusammen mit dem Stadtpark und dem Bau einer Fußgängerbrücke der „Saarpark“ werden. Die Ziele des ISEKs „Innenstadt West“, Baustein „Stadtpark“ inkl. Sport- und Freizeitpark umfassen demnach u.a. auch die Verknüpfung des Sport- und Freizeitparkes und den saarparallelens Fuß- und Radwegen mit der Merziger Innenstadt.
	 <p>Saarpark; Quelle: ISEK „Merzig Innenstadt West“ - Baustein „Stadtpark“ inkl. Sport- und Freizeitpark (April 2018), S. 20</p>
<b>Überprüfung und Vorschläge Radverkehrskonzept rechts der Saar (2018)</b>	Unter Bezugnahme auf das im Jahr 2010 aktualisierte Radverkehrskonzept ist die möglichst durchgängige Erschließung der Nord-Süd-Verbindung rechts der Saar für den Radverkehr geplant. Favorisiert wird die Nord-Süd-Verbindung Trierer Straße/ „Im Senkelchen“/ „Am Viehmarkt“/ „Zur Stadthalle“/ Schankstraße/ Lothringer Straße/ Bahnhofstraße/ Saarbrücker Allee, wobei die Optimalroute über das Markthallengelände führt. Dem Bericht ist zu entnehmen, dass diese Radverkehrsführung bis zur Neuordnung des Markthallengeländes jedoch zurückzustellen ist. Aufgrund der Fahrbahnbreiten ist innerhalb der ISEK-Gebietskulisse („Im Senkelchen“/ „Am Viehmarkt“, Schankstraße) die Radverkehrsführung im Mischverkehr geplant.
<b>Lärmaktionsplanung 3. Runde, Kreisstadt Merzig (2019)</b>	Im Rahmen der Lärmaktionsplanung der Kreisstadt Merzig (3. Runde der Lärmkartierung) wurden u.a. die Landesstraßen L 157 (Brauer-/ Hochwaldstraße) sowie die L 173 (Lothringer Straße/ Bahnhofsstraße) berücksichtigt. Einen ausgeprägten Hotspot stellt die L 157 – auch im Bereich der Brauer-/ Hochwaldstraße – dar. Als Ergebnis wird festgehalten, dass zum einen durch eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h und den Einsatz von lärminderndem Belag sowie zum anderen durch eine Verbesserung des Fuß- und Radverkehrs (z.B. Wegenetz, Verkehrssicherheit) die Zahl der durch Verkehrslärm betroffenen Menschen reduziert werden kann. Für die ISEK-Gebietskulisse liegen seit Ende 2022 zudem die Ergebnisse der strategischen Lärmkartierung der Stufe IV vor; diese liefert sowohl für geplante öffentliche Maßnahmen als auch private Vorhaben wichtige Erkenntnisse.

<b>Radverkehrskonzept Stadt Merzig (2021)</b>	<p>Zur weiteren Förderung des Radverkehrs hat die Kreisstadt Merzig ein aktuelles Radverkehrskonzept aufgestellt. Für die Erstellung des Konzeptes wurde eine Bestandsaufnahme und -analyse (Radverkehr inkl. zugehöriger Abstellanlagen) durchgeführt. Untersucht wurden u.a. die Art und Qualität der Radverkehrsführung, das Vorhandensein von Be-/ Ausschilderungen, die Verkehrssicherheit insbesondere auch an Knotenpunkten, Querungsmöglichkeiten, Mängel im Radroutennetz, Konflikte durch parkende Kfz sowie Gefahrenstellen durch fehlende Sichtbeziehungen. Die wesentlichen Erkenntnisse für die ISEK-Gebietskulisse sind dem Analyseteil des vorliegenden Berichtes zu entnehmen.</p> <p>Hierauf aufbauend enthält das Konzept Handlungsempfehlungen für infrastrukturelle Verbesserungen und begleitende „weiche“ Maßnahmen mit einer Priorisierung in kurz- bis langfristig, wobei der langfristige Umsetzungshorizont 5 bis 10 Jahre beträgt. Als allgemeine Maßnahmenvorschläge werden u.a. fahrradfreundliche Nebenstraßen, die Freigabe von Einbahnstraßen für den Radverkehr sowie die Freigabe der Fußgängerzone für den Radverkehr (Verkehrsversuch) aufgeführt. Konkrete Lösungsvorschläge gibt es z.B. zur besseren Verbindung von Bahnhof mit Innenstadt.</p>
<b>Kommunales Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept Stadt Merzig (2023)</b>	<p>Das Hochwasser- und Starkregenkonzept der Kreisstadt Merzig wurde für das gesamte Stadtgebiet erstellt und setzt sich insbesondere aus folgenden Bausteinen zusammen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Durchführung einer Grundlagen- und Bestandsanalyse</li> <li>• Erstellung von Starkregen gefahrenkarten</li> <li>• Ermittlung von Defiziten und Handlungsbedarf</li> <li>• Entwicklung eines Maßnahmenkonzeptes mit Priorisierung</li> </ul> <p>Für die Erstellung der Starkregen gefahrenkarten wurden folgende drei Szenarien zugrundegelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 5- bis 10-jährliches Starkregenereignis (<math>hN = 30 \text{ mm}</math>; <math>D = 1\text{h}</math>)</li> <li>• 100-jährliches Starkregenereignis (<math>hN = 50 \text{ mm}</math>; <math>D = 1\text{h}</math>)</li> <li>• extremes Starkregenereignis (<math>hN = 90 \text{ mm}</math>; <math>D = 1\text{h}</math>)</li> </ul> <p>Die durch Hochwasser und Starkregen gefährdeten Bereiche innerhalb der ISEK-Gebietskulisse sind dem Analyseteil des vorliegenden Berichtes zu entnehmen. Abrufbar sind diese Starkregen gefahrenkarten auch über das Geoportal Saarland.</p> <p>Die bereits vorliegenden Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten für die Gewässer Saar und Seffersbach finden im Vorsorgekonzept ebenfalls Berücksichtigung; diese Gewässer sind durch das Landesamt für Umwelt als Gewässer „mit potenziellem signifikantem Hochwasserrisiko“ eingestuft. Im Vorsorgekonzept werden sowohl Maßnahmen zur Verringerung von Schäden bei Hochwassereignissen an Saar und Seffersbach als auch zur Verringerung von Schäden durch Starkregen und Sturzfluten aufgeführt. Die ISEK-Gebietskulisse betreffend wird vorgeschlagen, Notfließwege im Bereich der Lothringer Straße sowie der Bahnhof-, Brauer- und Hochwaldstraße einzurichten.</p>

## Satzungen (Auswahl)

<b>Werbeanlagen- und Warenautomatsatzung der Kreisstadt Merzig (2018)</b>	Die Kreisstadt Merzig verfügt über eine Werbeanlagen- und Warenautomatsatzung, die derzeit fortgeschrieben wird. Generelles Ziel der Satzung ist die Erhaltung und Gestaltung des Stadtbildes im Hinblick auf die Anordnung und Ausgestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten – insbesondere auch in der Kernstadt von Merzig. Der für das vorliegende ISEK relevante Kernstadtbereich wird in die Schutzkategorien I bis III unterteilt; die jeweiligen Schutzkategorien enthalten unterschiedlich strenge Regelungen. Neben allgemeinen Gestaltungsgrundsätzen enthält die Satzung gestalterischer Anforderungen hinsichtlich Art, Größe, Anzahl, Gestaltung und Anbringungsort.
<b>Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Kernstadt Merzig (2023)</b>	<p>Die Merziger Innenstadt verfügt über zahlreiche historische Gebäude aus dem Barock, der Gründerzeit und dem Jugendstil. Mit dem Ziel, die historische Bausubstanz weitestgehend zu erhalten und Neubaumaßnahmen so harmonisch wie möglich in die vorhandene Bebauung zu integrieren, hat die Kreisstadt Merzig im September 2023 eine neue Erhaltungs- und Gestaltungssatzung beschlossen. Die darin enthaltenen Regelungen sollen künftig den gestalterischen Rahmen für das äußere Erscheinungsbild der Innenstadt von Merzig vorgeben und zugleich die Aufenthaltsqualität verbessern; sie gelten ab Inkrafttreten der Satzung bei allen baulichen Erneuerungen. Für die bestehenden genehmigten Anlagen gilt weiterhin Bestandsschutz. Darüber hinaus können in Abstimmung mit der Stadtverwaltung in begründeten Fällen auch Abweichungen erfolgen.</p> <p><b>Erhaltungssatzung</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Gemäß § 3 Abs. 1 der Erhaltungssatzung bedürfen alle verändernden Maßnahmen an Gebäuden und Gebäudeteilen innerhalb des Geltungsbereiches einer Genehmigung (insbesondere Abruch, Änderung, Nutzungsänderung und Errichtung von Bauwerken und baulichen Anlagen, auch genehmigungsfreie Maßnahme nach LBO). Dieser Genehmigungsvorbehalt gilt nicht für innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlagen nicht berühren.</li><li>• Gemäß Abs. 2 darf die Genehmigung der Änderung, Nutzungsänderung und der Rückbau von baulichen Anlagen nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere von geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.</li></ul> <p><b>Gestaltungssatzung</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Die Gestaltungssatzung ist in drei Regelungsbereiche untergliedert (Teil A „Gebäude“, Teil B „Werbeanlagen“, Teil C „öffentlicher Raum“).</li><li>• Teil A gilt gemäß § 2 nur für Gebäudeteile, die vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbar sind. Neben generellen Grundsätzen der Gestaltung werden u.a. Regelungen hinsichtlich der Fassadengliederung/-gestaltung, Türen und Fenster, geschäftlich genutzte Erdgeschosszonen und der Beleuchtung getroffen. Teil B enthält Regelungen in Bezug auf mobile Werbeträger/ Kundenstopper sowie Warenauslagen; festgehalten wird, dass die Vorschriften der rechtskräftigen Werbeanlagen- und Warenautomatsatzung (2018) unberührt bleiben. Teil C trifft Regelungen zur Außengastronomie (u.a. Ausführung und Gestaltung der Möblierung), zu Stellplätzen (u.a. Baumpflanzungen), Vorgärten (u.a. Begrünung, Unzulässigkeit von Schottergärten) sowie Mülltonnen und Abfallsammelbehälter.</li></ul>



Geltungsbereich der Erhaltungssatzung; Quelle: Erhaltungssatzung für die Kernstadt Merzig (2023), Verfahrensstand: Satzung

## Analyseplan „Erweiterung Innenstadt“, Kreisstadt Merzig



ohne Maßstab; Grundlage: Kreisstadt Merzig; Geobasisdaten, @ LVGL MZG 17/11, ohne Maßstab; Bearbeitung: Kernplan GmbH



## Legende

ISEK-Gebietskulisse

### Bausubstanz

- Denkmal (zugleich positiv stadtteilprägendes Gebäude)
- positiv stadtteilprägendes Gebäude
- starker Sanierungsbedarf, Modernisierung/ Instandsetzung
- mittlerer Sanierungsbedarf, Modernisierung/ Instandsetzung
- kaum/ geringer Sanierungsbedarf, Modernisierung/ Instandsetzung

Optimierungsbedarf Barrierefreiheit und/ oder energetische Beschaffenheit

### Funktionsmangel

- Wohngebäude-Leerstand
- gewerblicher Leerstand

### Nutzung (bei überwiegend gemischt genutzten Gebäuden)

- öffentliche Gebäude, soziale Infrastruktur
- Nahversorgung (Einzelhandel)
- sonstiger Einzelhandel
- Dienstleistung
- Handwerk/ Gewerbe
- Gastronomie und Beherbergungsbetriebe
- medizinische Versorgung

### Öffentlicher Raum, Verkehr

aufwertungsbedürftige Platz- und sonstige Freiflächen

### Sonstiges

- Neubau; Gebäude noch nicht im Kataster
- Gebäude wurde abgerissen/ existiert nicht mehr

### Katastergrundlage

Haupt- und Nebengebäude

Die Analyse bildet die Beurteilungsgrundlage für die städtebaulichen Missstände zum Zeitpunkt der Erfassung.

### Hinweis zum Denkmalschutz:

Auch die Straßenbrücke (1901 von Max Möller), die im Bereich der Trierer Straße über den Seffersbach führt, ist denkmalgeschützt.



## Eigentumsverhältnisse

- Die grün eingefärbten Flächen liegen im städtischen Eigentum (u.a. Christian-Kretzschmar-Platz mit Ausnahme der nördlich am denkmalgeschützten ehem. Wohnhaus Kretzschmars gelegenen Teilfläche, Rathausplatz mit Neuem Rathaus und historischem Stadthaus, Johann-Heinrich-Kell-Platz mit Stadtbibliothek und Vereinshaus, St.-Médard-Platz, Altstadtplatz, Gustav-Regler-Platz sowie weitere Bereiche entlang des Seffersbachs, Stadtwerke Merzig, Parkplatz in der Wagnerstraße, Gebäudekomplex und Parkplatz in der Schwarzenbergstraße). Zu den städtischen Liegenschaften gehört auch der öffentliche Straßenraum – mit Ausnahme der Brauer- und Hochwaldstraße (L 157).
- Die ansonsten heterogene Eigentümerstruktur verlangt im Übrigen die Mitwirkung bzw. Investitionsbereitschaft privater Eigentümer, um die Merziger Innenstadt insgesamt zu stärken und zu einem lebendigen und attraktiven Ort zu gestalten.



Städtisches Eigentum innerhalb der ISEK-Gebietskulisse, Quelle: Kreisstadt Merzig (Stand: Juli 2014)

## Bevölkerungsentwicklung

### Alters- und Sozialstruktur

- Im Jahr 2023 lebten in der ISEK-Gebietskulisse ca. 1.260 Einwohner; dies entspricht etwa 1/10 der Gesamtbevölkerung der Kernstadt Merzig (ca. 11.600 Einwohner). (Quelle: Kreisstadt Merzig, Stand: 31.12.2023; ohne Nebenwohnsitze)
- Während von 2009 bis 2023 die Bevölkerung in der Gesamtstadt Merzig (+ 1 %) sowie in der Kernstadt Merzig (+ 6 %) lediglich geringfügig anstieg,

verzeichnete der zentrale Innenstadtbereich (ISEK-Gebietskulisse) einen Anstieg um 20 % (+ 251 Einwohner). Dieser ist auf den seit 2021 durchgehend positiven Wanderungssaldo (u.a. auch Zunahme von Flüchtlingen) zurückzuführen. (Quelle: Kreisstadt Merzig, Stand: 31.12.2023; ohne Nebenwohnsitze)

- Die Altersstruktur innerhalb der ISEK-Gebietskulisse unterscheidet sich kaum

von der in der Kernstadt und der Gesamtstadt Merzig.

- Der Anteil der Senioren lag im Juli 2024 in der Gebietskulisse bei 20,9 % und somit geringfügig unter dem Durchschnitt der Kernstadt (21,5 %) und der Kreisstadt Merzig (22,2 %). Entsprechendes gilt für den Anteil der unter 20-Jährigen (16,7 %).
- Innerhalb der ISEK-Gebietskulisse lebt ein hoher Anteil (> 60 %) an Einwohnern im erwerbstätigen Alter (20-65 Jahre); eine Investitionsbereitschaft in dieser Altersgruppe ist grundsätzlich anzunehmen.
- Über die aktuelle Altersstruktur kann auf die künftige Bewohnerzusammensetzung und deren altersbedingten Bedürfnisse geschlossen werden: Der Großteil der Bevölkerung ist im erwerbsfähigen Alter. Nach Abschluss der Fördermaßnahme im Jahr 2030 bestehen zwar noch keine grundlegend anderen Anforderungen an den Wohnungsbestand und das Umfeld, wobei ein entsprechender Bedarf auf längere Sicht abzusehen ist (Modernisierungserfordernis, Barrierefreiheit, Pflege- und Unterstützungsbedarf bei den Senioren, Bedeutungszunahme fußläufiger Versorgungsangebote). Zu-



Altersstruktur in der ISEK-Gebietskulisse, Kernstadt und Gesamtstadt Merzig; Quelle: Kreisstadt Merzig, Stand: 24.07.2024

gleich stellen die genannten Aspekte wie Barrierefreiheit, etc. ein Qualitätsmerkmal und Standortfaktor dar.

## Öffentliche, soziale und kulturelle Einrichtungen, Sportinfrastruktur

- Innerhalb der ISEK-Gebietskulisse finden sich einige öffentliche, soziale und kulturelle Einrichtungen, auf die im Nachfolgenden näher eingegangen wird.
- Das Neue Rathaus sowie das historische Stadthaus, welches auch als Verwaltungsgebäude genutzt wird, liegen am Rathausplatz.
- Das denkmalgeschützte Merziger Stadthaus, das um 1650 als Jagdschloss errichtet und im 18. Jahrhundert aufgrund eines Brandes durch den Baumeister Christian Kretzschmar im barocken Stil umgestaltet wurde, stellt einen der bedeutendsten Spätrenaissancebauten des Saarlandes dar. Der Bau verlieh damals dem „Dorff Mertzig“ erstmals städtisches Gepräge und hat sich im Laufe der Jahrhunderte zum Mittelpunkt der Merziger Innenstadt entwickelt. Genutzt wird das Stadthaus als Verwaltungsgebäude der Stadtverwaltung. Außerdem befindet sich dort das Standesamt.
- Während sich der Haupteingang zum historischen Stadthaus in der Fußgängerzone (Poststraße) befindet und die barrierefreie Zugänglichkeit im rückwärtigen Bereich (Rathausplatz) über eine angebrachte Rampe sichergestellt wird, ist das Neue Rathaus mitsamt



Denkmalgeschütztes historisches Stadthaus in der Fußgängerzone (Poststraße)

- der dort befindlichen Tourist-Information über die Hochwaldstraße (L 157) und den Rathausplatz ebenerdig erschlossen. In Bezug auf den an der Landesstraße gelegenen Eingangsreich zum Rathaus und zur Tourist-Info besteht aus gestalterischer Sicht noch Optimierungsbedarf.
- Westlich hiervon – in der Fußgängerzone (Poststraße) gelegen – befindet sich das denkmalgeschützte ehem. Wohnhaus von Christian Kretzschmar, welches ebenfalls Teile der Stadtverwaltung beherbergt. Das Gebäude verfügt über einen Durchgang zum Christian-Kretzschmar-Platz.
  - Am Johann-Heinrich-Kell-Platz – im Bereich Hochwald-/ Propsteistraße – befinden sich das Vereinshaus und die Stadtbibliothek.

- Das stadtprägende Vereinshaus, welches angemietet werden kann, verfügt über einen 120 qm großen Saal sowie eine Küche und bietet Platz für 120 Personen. Ebenfalls finden sich hier das Büro des Ortsvorstehers, das Deutsche Rote Kreuz, der Verein „Miteinander leben“ e.V. sowie der Bridge-Club Merzig e.V..

- In der ebenfalls stadtprägenden Stadtbibliothek können über 50.000 Medieneinheiten ausgeliehen werden. Darüber hinaus stellt die Stadtbibliothek durch regelmäßige stattfindende Autorenlesungen, Vorträge und Kindertheater-Veranstaltungen einen Ort der Begegnung und Kommunikation für Groß und Klein dar. Sowohl die Stadtbibliothek als auch das Vereinshaus verfügen über einen (zusätzlichen) barrierefreien Zugang.

- Die ev. Friedenskirche und das Gemeindehaus befinden sich im südlichen Teil der ISEK-Gebietskulisse im unmittelbaren Umfeld zu weiteren Einrichtungen wie Gesundheits- und Finanzamt sowie den Stadtwerken Merzig GmbH und der Feuerwehr.

- Die denkmalgeschützte Friedenskirche liegt zurückversetzt vom Straßenraum der Hochwaldstraße (L 157), ist eingegrünt und verfügt im straßenzugewandten Bereich über eine Platzfläche, die u.a. mit einer Infotafel, und vereinzelten Sitzbänken ausgestattet ist.

- Der ebenerdige Eingang zum ev. Gemeindehaus liegt an der Straße „Am Gaswerk“. Hier wird mit einem Aufsteller auch auf die Zuwegung zum ev. Kirche hingewiesen. Das Gebäude selbst



Stadtbildprägende Stadtbibliothek in der Hochwaldstraße (L 157)



Denkmalgeschützte ev. Friedenskirche in der Hochwaldstraße (L 157)

sowie die Hoffläche weisen einen Sanierungs- und Aufwertungsbedarf auf.

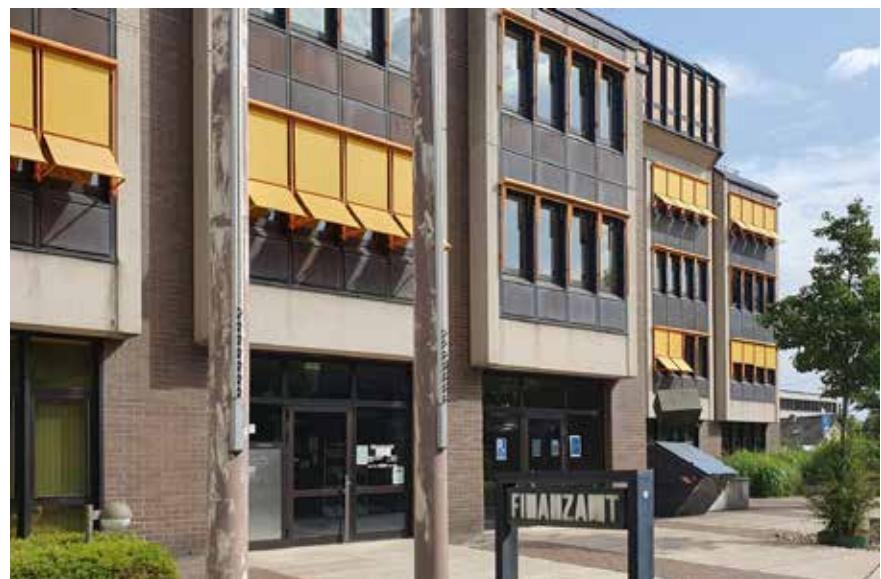
- Das Gesundheitsamt liegt in zweiter Reihe und wird über die Hochwaldstraße (L 157) erschlossen. Das südlich hiervon befindliche Finanzamt liegt an der Straße „Am Gaswerk“ und verfügt – wie auch das Gesundheitsamt – über einen ebenerdigen, barrierefreien Eingang. Gestaltungspotenziale ergeben sich aufgrund der vorhandenen Flachdächer. Zudem weist insbesondere die Fassade des Finanzamtes einen Gestaltungsbedarf auf.
- Weiter westlich an der Kreuzung „Zum Bauhof“/ „Am Gaswerk“ gelegen, haben die Stadtwerke Merzig GmbH ihren Sitz. Innerhalb des Gebäudekomplexes befindet sich auch die Feuerwehr. Der Zugang zu den Stadtwerken erfolgt barrierefrei über eine Rampe. Die Vorflächen sind zwar begrünt, wobei aus ökologischer Sicht noch Aufwertungsbedarf besteht.
- Das am Seffersbach befindliche Mehrgenerationenhaus Merzig des SOS Kinderdorf Saar ist eine Begegnungsstätte für Jung und Alt. Die barrierefrei zugängliche Einrichtung verfügt über vielfältige Angebote. Zudem gibt es für alle Interessierten einen offenen Treffpunkt. Der Gebäudekomplex samt der als Stellplatz genutzten Gebäudevorfläche werden nur durch die Einbahnstraße „Am Seffersbach“ vom Seffersbach getrennt. Optimierungsbedarf besteht in Bezug auf eine gestalterische Verbindung zwischen der Einrichtung und dem Seffersbach mit seinem Uferbereich.
- Eine weitere soziale Einrichtung findet sich mit der kath. Familienbildungsstät-

te Haus der Familie Merzig e.V. in der Hochwaldstraße (L 157).

- Die Geschäftsstelle Merzig des Kreisverbandes der Arbeiterwohlfahrt Merzig-Wadern e.V. (AWO) befindet sich in der Schankstraße im Südwesten der ISEK-Gebietskulisse. U.a. unterhält die AWO mehrere Kindertagesstätten, Werkstätten und Wohn- sowie Seniorenheime. Zudem gibt es in der Schankstraße eine AWO-Beratungsstelle.
- Ebenfalls im südwestlichen Teil der ISEK-Gebietskulisse befindet sich das Tageszentrum des TRIAS Hilfsvereins für Wohnen, Arbeit und Freizeit e.V.. Der Verein engagiert sich im Kreis Merzig-Wadern für die Verbesserung der Lebensbedingungen und die soziale Wiedereingliederung erwachsener Menschen mit psychischen Erkrankungen. Das sanierungsbedürftige Gebäude ver-

fügt u.a. über ein Café und eine Kreativ-Werkstatt. Angesichts der Nutzung als Tageszentrum besteht auch ein Aufwertungsbedarf beispielsweise die Gebäudevorflächen betreffend.

- Zu nennen ist außerdem die östlich an die ISEK-Gebietskulisse angrenzende denkmalgeschützte kath. Pfarrkirche St. Peter mit Pfarramt und -garten. Auch die Stadthalle, der Kinderspielplatz und Seniorengesundheitsparcours im Stadtpark sowie das Blättelbornstadion sind von der Fußgängerzone in etwa 5 Gehminuten zu erreichen. Das Museum Schloss Fellenberg sowie das feinmechanische Museum Fellenbergmühle sind ebenfalls in unter 15 Gehminuten erreichbar. Auf der gegenüberliegenden Saarseite befindet sich darüber hinaus „Das Bad“, Tennisplätze, ein Hochseilgarten und Indoorspielplatz sowie der Zeltpalast. Des Weiteren finden sich nördlich, östlich und südlich der ISEK-Gebietskulisse Bildungs-, Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen wie u.a. die Christian-Kretzschmar-Schule, das Gymnasium am Stefansberg die kath. Kindergärten St. Peter und St. Josef, das Seniorenzentrum von Fellenberg-Stift sowie das AWO Seniorenzentrum Klosterkuppe. Allesamt befinden sich ebenfalls in fußläufiger Nähe zur Fußgängerzone (max. 20 Gehminuten).
- Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Kreisstadt Merzig ein attraktiver Wohnstandort mit einer guten Infrastrukturausstattung ist.



Finanzamt in der Straße „Am Gaswerk“ mit Gestaltungsbedarf



Mehrgenerationenhaus Merzig des SOS Kinderdorfs Saar in der Straße „Am Seffersbach“

östlich entlang des (neuen) Gebäudekomplexes, welcher sich von der Kasinostraße im Süden bis zur Brauerstraße erstreckt, zahlreiche Parkplätze mit E-Ladestationen geschaffen. Über den Parkplatz besteht eine Wegeverbindung von der Rieffstraße und dem Hauptbahnhof hin zum Stadtzentrum. Aktuell wird der Bebauungsplan „Innenstadt Merzig Süd“ im Bereich Schankstraße 32-42 teilgeändert, um die im Zuge des Abrisses entstandene Baulücke in der Schankstraße mit einer zeitgemäßen Bebauung wieder zu schließen.

- Innerhalb der Gebietskulisse gibt es ein denkmalgeschütztes Ensemble mit der Bezeichnung „Ensemble Post Merzig“. Unterschieden wird hierbei zwischen Einzeldenkmälern und Gebäuden, die denkmalrechtlich ausschließlich als Ensemblebestandteil geschützt sind.
- Das „Ensemble Post Merzig“ umfasst folgende Einzeldenkmäler: Hauptgebäude der Post mit Zwischentrakt, 1953 (Bahnhofstraße 11); Posthof mit Einfriedung (Zum Bauhof, Flur 20, Flurstücke 161/5, 161/2, 161/6, 163/15); Omnibusdepot und Wohngebäude, 1953 (Am Gaswerk 3a/3b); Wohnhaus, um 1900 (Bahnhofstraße 13).
- Demgegenüber nur als Ensemblebestandteile geschützt sind im „Ensemble Post Merzig“ das Wohnhaus neben dem Omnibusdepot (Am Gaswerk 3) sowie das Wohnhaus in der Bahnhofstraße 7, das um 1900 errichtet wurde.
- Weitere Einzeldenkmäler finden sich insbesondere in der Hochwaldstraße (u.a. ev. Friedenskirche, kath. Familienbildungsstätte Haus der Familie Merzig e.V.) sowie in der Merziger Fußgänger-

## Stadtbild, Bausubstanz und Leerstände

- Die Innenstadt von Merzig ist überwiegend durch eine dichte Baustuktur (größtenteils Straßenrandbebauung) geprägt und durch Mischnutzung gekennzeichnet, welche sich meist in eine gewerbliche Nutzung der Erdgeschosszone und darüber liegende Wohnnutzungen teilt.
- Bereiche, die vorwiegend oder ausschließlich dem Wohnen dienen, finden sich insbesondere nördlich und nordöstlich des Seffersbachs (u.a. in der Josef- und Fischerstraße).
- Während nördlich der Brauer-/ Hochwaldstraße eine eher kleinteilige Bebauung vorherrscht (bis auf wenige Ausnahmen), finden sich im südlichen Teil der ISEK-Gebietskulisse vorwiegend größere Kubaturen (z.B. Neubau auf dem ehem. Markthalenareal, Rewe, Stadtwerke, Finanzamt, Gesundheitsamt).
- Gebäudevorflächen sind, aufgrund der vorherrschenden Straßenrandbebauung, kaum zu finden. Begrünte Gebäudevorflächen finden sich nur auf vereinzelten Grundstücken (z.B. im Bereich der Hochwaldstraße).
- In Anbetracht der dichten Bebauung finden sich kaum minder-/ ungenutzten Flächen und Baulücken. Nachverdichtungspotenziale bestehen – abgesehen von den durch Rückbau freigewordenen Flächen im Bereich des ehem. Markthalenareal/ Schankstraße – vornehmlich im Bereich des Gustav-Regler-Platzes.
- Das ehem. Markthalenareal ist im Eigentum eines Investors und wird ab-

schnittsweise neuentwickelt: Im Jahr 2016 wurde im Bereich der Kasinostraße ein Neubau mit Gründach errichtet. Mit der dortigen Ansiedlung einer BARMER-Telefongeschäftsstelle wurden etwa 200 Arbeitsplätze geschaffen. 2021 wurde sodann die seit Jahren leer stehende Markthalle und insgesamt drei Wohngebäude in der Schankstraße – zur besseren Erschließung des Grundstücks – abgerissen; der Saarfürst-Turm blieb erhalten und markiert als städtebauliche Dominante den Eingang zur Neuen Mitte. Eine städtebauliche Dominante in diesem Bereich ist wünschenswert. Im Jahr 2023 wurde angegliedert an das Gebäude der BARMER-Versicherung ein Gebäudekomplex errichtet, welcher im Erdgeschoss einen DM-Drogeriemarkt beherbergt und in den Obergeschossen über Büro- und Praxisräume sowie Mietwohnungen verfügt. Überdies wurden



Ehem. Markthalenareal im Bereich der Brauerstraße mit dem Saarfürst-Turm (links) und Neubauten (rechts)

zone (Poststraße, Trierer Straße). Zu nennen ist z.B. das ehem. Kurfürstliche Schloss (heute Nutzung durch die Stadtverwaltung) in der Fußgängerzone und das Halfenhaus in der Straße „Am Viehmarkt“.

- Auch die Straßenbrücke (1901 von Max Möller), die im Bereich der Trierer Straße über den Seffersbach führt, ist denkmalrechtlich geschützt.
- Die Denkmäler sind der Denkmalliste des Saarlandes (Stand: 01.07.2022) zu entnehmen; eine Übersicht gibt auch der im vorliegenden Bericht enthaltene Analyseplan auf S. 18 f..
- Sowohl das denkmalgeschützte Ensemble als auch die Einzeldenkmäler weisen einen mittleren Sanierungsbedarf auf. Diese Einstufung ergibt sich z.T. aus dem äußeren Erscheinungsbild sowie aufgrund des Alters der Bausubstanz (energetischer Sanierungsbedarf, Barrierefreiheit).
- Neben den Denkmälern, die zugleich stadtbildprägend sind, gibt es innerhalb des ISEK-Gebietes noch weitere stadtbildprägende Gebäude. Diese konzentrieren sich ebenfalls im Bereich der Fußgängerzone sowie in der Hochwaldstraße (u.a. Stadtbibliothek). Eine genaue Verortung der stadtbildprägenden Gebäude ist dem Analyseplan auf S. 18 f. zu entnehmen. Überdies finden sich potenziell stadtbildprägende Gebäude (z.B. Einhäuser), die bei Umsetzung entsprechender Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen das Stadtbild bereichern würden.
- Darüber hinaus wird auf die rechtskräftige Erhaltungssatzung der Kreisstadt



Leerstehendes denkmalgeschütztes Halfenhaus in der Straße „Am Viehmarkt“

- Merzig verwiesen. Diese enthält einen Plan mit der Verortung der zu erhaltenen Gebäude (u.a. im Bereich Fußgängerzone, Hochwaldstraße, Trierer Straße).
- Stadtbildbeeinträchtigend wirken sich insbesondere die südlich an die Straße „Am Werthchen“ angrenzenden Flächen im Bereich des Gustav-Regler-Platzes aus. Die ungeordneten Flächen weisen einen Hinterhofcharakter auf und werden derzeit als Parkplätze genutzt. Ein hoher Versiegelungsgrad, parkende Autos, z.T. nackte Betonmauern mit Graffiti, Garagen und Sanierungsstau prägen das Stadtbild am begrünten Seffersbach.
  - Auch Sanierungsstau, v.a. an privater Bausubstanz, und Leerstände führen innerhalb des Gebietskulisse zu weiteren Beeinträchtigungen des Stadtbildes.

- Der mittlere Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf von Gebäuden erstreckt sich über den Großteil der Gebietskulisse. Die Einstufung der Sanierungsbedürftigkeit erfolgte aufgrund der Beurteilung des äußeren Gesamtausandes der Gebäude; dieser lässt auch das Vorhandensein von energetischem Modernisierungsbedarf annehmen. Aufgrund des Alters der Bausubstanz ist zudem davon auszugehen, dass die Gebäude allenfalls zum Teil barrierefrei sind.

- Hinzu kommen gestalterische Missstände wie z.B. Materialität und Farbgestaltung der Fassaden (u.a. im Bereich der Straßen „Am Viehmarkt“, „Im Senkelchen“, in der Fußgängerzone) sowie z.B. sich nicht in die Fassadengestaltung einfügende Fensterformate und -farben (u.a. im Bereich der Schankstraße). Um gestalterische Qualität zu erreichen, ist es notwendig, Baumaßnahmen (z.B. Modernisierung/ Instandsetzung) steuernd beeinflussen zu können. In diesem Zusammenhang ist auf die seit 2023 rechtskräftige Gestaltungssatzung der Kreisstadt Merzig hinzuweisen (siehe hierzu auch S. 16 f.).

- Über die ISEK-Gebietskulisse verteilt, finden sich nur wenige Wohngebäude-Leerstände (siehe Analyseplan S. 18 f.). Die Feststellung erfolgte anhand einer äußeren Beurteilung im Rahmen der Vor-Ort-Begehung.

- Die gewerblichen Leerstände konzentrieren sich insbesondere im östlichen Bereich der Fußgängerzone (Poststraße) und beeinträchtigen dort das Stadtbild. Hierbei handelt es sich überwiegend um Ladenflächen in



Denkmalgeschützte Straßenbrücke am Seffersbach (Verbindung: Fußgängerzone Poststraße und Trierer Straße)

der Erdgeschosszone mit Wohnnutzung in den Obergeschossen. Weitere gewerbliche Leerstände finden sich im nordwestlichen und westlichen Bereich der Fußgängerzone (u.a. geschlossenes Odeon Kino-Center), in der Fischer- und Pferdestraße nördlich des Seffersbachs, in der Straße „Am Viehmarkt“ (u.a. denkmalgeschütztes Halfenhaus), in der Hochwaldstraße (L 157) und in der Bahnhofstraße (siehe Analyseplan S. 18 f.).

- Die gewerblichen Leerstände insbesondere in der Fußgängerzone bedrohen die Vitalität und Zukunftsfähigkeit von Merzig, sodass hier dringender Handlungsbedarf besteht. Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs wäre auch eine Umnutzung für Wohnen denkbar.



Stadtteilbeeinträchtigende „Hinterhof-Bebauung“ im Bereich des Gustav-Regler-Platzes am Seffersbach

### **Einzelhandel und Gewerbe, Gastronomie, medizinische Versorgung**

- Laut dem Einzelhandelskonzept für die Kreisstadt Merzig (2013), welches aktuell fortgeschrieben wird, erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich „im Wesentlichen entlang der historisch gewachsenen Poststraße sowie der angrenzenden Straßen (v.a. Wagnerstraße, der südliche Teil der Trierer Straße und der nördliche Teil der Schankstraße). Die wesentliche Konzentration an Einzelhandelsbetrieben befindet sich im westlichen Bereich der Poststraße zwischen der Einmündung zur Brauerstraße und dem Kreuzungsbereich Poststraße/Wagnerstraße. Hier ist die stärkste Passantenfrequenz zu verzeichnen und mit Ausnahme einiger Gastronomie- und

Dienstleistungsbetriebe [...] eine geschlossene Geschäftsfront vorhanden.

- Östlich des Kreuzungsbereichs Poststraße/Wagnerstraße bis zum Kirchplatz [...] lässt die Passantenfrequenz deutlich nach. Neben Einzelhandelsbetrieben nimmt hier der Anteil der Dienstleistungsnutzungen zu. Gleichzeitig ist die Fluktuation der Betriebe höher als in der restlichen Poststraße [...].
- Im Süden wird der Haupteinkaufsbereich der Innenstadt durch die Brauerstraße/ Hochwaldstraße [...] begrenzt.“ Hier profitiert der Einzelhandel v.a. von dem Frequenz bringenden Lebensmittelmarkt Rewe. „Der Bereich südlich der Brauerstraße und Kasinostraße sowie der nördliche Teil der Bahnhofstraße können als erweiterter Innenstadtbereich gewertet werden. Allerdings gehen die Einzelhandelsnutzung und Passan-

tenfrequenz aufgrund der Barrierefunktion der Brauerstraße deutlich zurück.

- Im Norden wird die Einkaufsinnenstadt von Merzig durch den Seffersbach begrenzt.“ Ausgenommen hiervon ist der innerhalb der ISEK-Gebietskulisse gelegene Teil der Trierer Straße (Fußgängerzone). Schwerpunktmaßig finden sich hier jedoch in erster Linie Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
- Als potenzieller Ergänzungsbereich des zentralen Versorgungsbereiches wird im Einzelhandelskonzept (2013) insbesondere das ehem. Markthallenareal angeführt.
- Neben Einzelhandels-/ Fachgeschäften (u.a. Bekleidungsgeschäfte, Blumenläden, Juweliere) finden sich innerhalb der ISEK-Gebietskulisse auch Dienstleistungsangebote wie Friseursalons, Nagelstudios und Bankfilialen.
- Auch das Nahversorgungsangebot ist als gut zu bewerten: Der im Südwesten der ISEK-Gebietskulisse gelegene Lebensvollsortimenter (Rewe in der Bahnhofstraße) ist von der Fußgängerzone aus in etwa 4 Gehminuten zu erreichen. Darüber hinaus finden sich noch weitere Nahversorger mit einem eingeschränkten Warenangebot. Zu nennen ist hierbei z.B. ein Obst- und Gemüsehändler in der Fußgängerzone selbst sowie auch Bäckereien (Trierer Straße, Schrankstraße, Poststraße, Kirchplatz) und eine Metzgerei in der Bahnhofstraße.
- Weitere Nahversorgungsangebote befinden sich östlich (Netto in der Torstraße) sowie südwestlich der ISEK-Gebietskulisse in der Rieffstraße. Fußläufig sind sie von der Fußgängerzone in etwa 10 bis 15 Minuten zu erreichen.



Geschlossenes Odeon Kino-Center mit Sanierungsbedarf in der Fußgängerzone (Trierer Straße)



Gewerbliche Leerstände mit Sanierungsbedarf im östlichen Bereich der Fußgängerzone (Poststraße)

- Zudem verfügt die Merziger Innenstadt über ein breites Angebot an Gastronomiebetrieben; hierbei handelt es sich um Nutzungen, die die Innenstadt auch außerhalb der Öffnungszeiten potenziell beleben können sowie die Altstadt insbesondere auch für junge Menschen attraktivieren. Insgesamt finden sich innerhalb der ISEK-Gebietskulisse über 30 Gastronomiebetriebe (u.a. Restaurants, Bars, Cafés); diese konzentrieren sich v.a. in der Fußgängerzone (Trierer Straße, Poststraße).
- Innerhalb der Gebietskulisse finden sich nur wenige Beherbergungsbetriebe. Zu nennen sind hierbei das Hotel Stadtvilla Laux in der Bahnhofstraße, die Pension Ratsstube Blasius in der Trierer Straße und das Gästehaus Stadtmitte in der Wagnerstraße.
- In Bezug auf die medizinische Versorgungsangebot finden sich innerhalb der ISEK-Gebietskulisse mehrere Arztpraxen (u.a. Haus-, Augen- und HNO-Ärzte, Orthopäden, Radiologe, Kardiologe) sowie drei Apotheken (Straße „Zur Stadthalle“, Poststraße). Das nächstgelegene Krankenhaus liegt im nördlichen Teil der Trierer Straße in einer Entfernung von etwa 2 km zum Innenstadtbereich. Demnach ist die medizinische Versorgung in der Kreisstadt Merzig als gut zu bewerten.
- Um die Einzelhandels- und Funktionsvielfalt in der Innenstadt von Merzig dauerhaft zu erhalten und nachhaltig zu stärken, bedarf es geeigneter Strategien, um insbesondere auch dem zunehmenden Onlinehandel und den damit einhergehenden Herausforderungen adäquat begegnen zu können. Einige

Maßnahmen hierzu beinhaltet die Handelsstrategie.

### Überörtliche Verkehrsanbindung, Verkehrsaufkommen

- Im westlichen Bereich der Kreisstadt Merzig verläuft die L 174 von Süden nach Norden entlang der Saar und geht im Norden in die B 51 Richtung Mettlach und Trier über.
- Über die L 157 ist Losheim am See in etwa 15 Minuten Fahrzeit zu erreichen.
- Die Anbindung an die westlich der Saar verlaufende BAB 8 (Richtung Luxemburg bzw. Pirmasens) erfolgt über die Lothringer Straße (L 173) in etwa 2 Minuten Fahrzeit.
- Städte wie Saarbrücken, Trier, Metz und Luxemburg sind in ca. 50 km zu erreichen.



Konzentration von Gastronomiebetrieben im Bereich der Fußgängerzone (Trierer Straße)

- Durch den außerhalb der ISEK-Gebietskulisse gelegenen Hauptbahnhof in der Bahnhofstraße und den Bahnhaltepunkt „Stadtmitte“ im Bereich der Straße „Am Viehmarkt“ (Strecke Saarbrücken - Trier) besteht eine gute Anbindung an das überörtliche Schienennetz; Saarbrücken ist in ca. 30 Minuten und Trier in etwa 40 Minuten zu erreichen.

- Die durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge liegt, laut der Verkehrsmengenkarte des Saarlandes (2021), im Bereich Hochwaldstraße/ Torstraße (L 157) bei 19.200 Kfz (davon 800 LKW) und im Bereich der Lothringer Straße (L 173) bei 17.200 Kfz (davon 970 LKW). Die innerhalb der ISEK-Gebietskulisse damit einhergehenden Lärmemissionen sowie Zerschneidungseffekte insbesondere in den Kreuzungsbereichen Lothringer Straße/ Gutenbergstraße/ Bahnhofstraße, „Am Gaswerk“/ Schwarzenbergstraße, Propsteistraße/ Hochwaldstraße, Hochwaldstraße/ „Zum Bauhof“/ Bahnhofstraße/ Friedrichstraße/ Brauerstraße schränken die Standortattraktivität sowie die Attraktivität für den Fuß- und Radverkehr stark ein. In diesem Zusammenhang wird auch auf das Mobilitätskonzept für den Kernstadtbereich Merzig (2017) verwiesen. Demnach sind u.a. die Knotenpunkte Hochwaldstraße/ Propsteistraße sowie Lothringer Straße/ Bahnhofstraße zu den Spitzenstunden am Morgen und Nachmittag mit 1.500 bis 2.000 Kfz/h belastet.

- Dem Mobilitätskonzept (2017) ist überdies zu entnehmen, dass es u.a. aufgrund der im Kernstadtbereich vorhandenen Einbahnstraßenregelungen zu

Umwegen für den motorisierten Individualverkehr kommt.

- In Bezug auf das Erscheinungsbild der Merziger Innenstadt, die Verkehrssicherheit und die Aufenthaltsqualität wirken sich die unzureichende Gliederung und Gestaltung von Straßenräumen (z.B. „Im Senkelchen“/ „Am Viehmarkt“, „Am Werthchen“, Hochwald-/ Brauerstraße) nachteilig aus. Festzuhalten ist in diesem Zusammenhang auch, dass die Brauerstraße häufig als Abkürzung genommen wird; die eigentliche Verkehrsführung (u.a. Richtung Autobahn) ist über die Bahnhofstraße angedacht und dementsprechend auch ausgeschildert. Von den „abkürzenden“ Fahrzeugen profitiert die Innenstadt nicht, die Zerschneidungseffekte sind verstärkt.



Unzureichende Gliederung und Gestaltung der Straße „Am Werthchen“ entlang des Seffersbachs

### Fußgängerzone, Fußverkehr

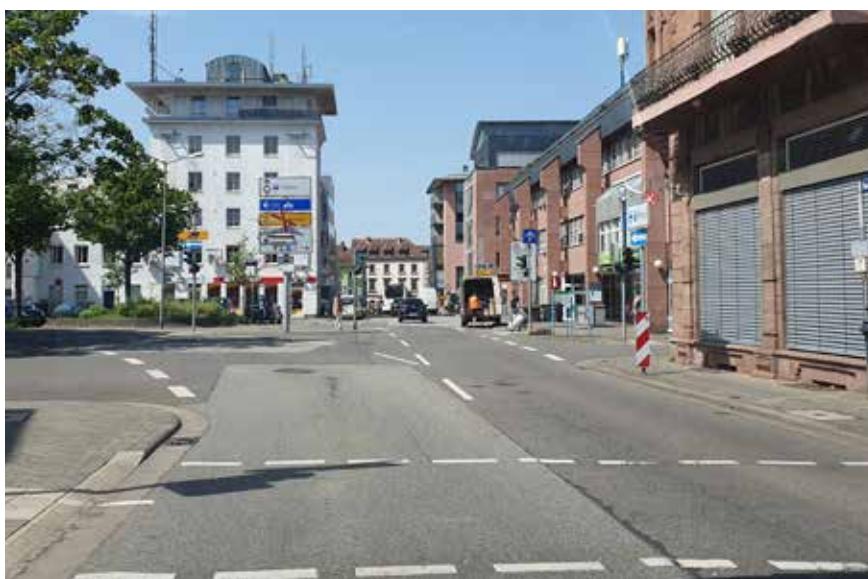
- Die Merziger Fußgängerzone erstreckt sich im Wesentlichen über die Poststraße und die Schankstraße (bis zur Brauerstraße (L 157)) sowie den innerhalb der ISEK-Gebietskulisse gelegenen Teil der Trierer Straße. Unterbrochen wird sie im Bereich am Seffersbach; die „Weiterführung“ auf der Fahrbahn erfolgt im Bereich „Am Werthchen“ durch Bodenmarkierungen.
- Die Fußgängerzone lädt zum Flanieren und insbesondere der Altstadtplatz zum Verweilen ein. Hinsichtlich der Aufenthaltsqualität besteht jedoch noch weiterer Optimierungsbedarf (z.B. in Bezug auf die vorhandenen Ausruh-/ Sitzmöglichkeiten). Auch die gewerblichen Leerstände, insbesondere im östlichen Bereich der Fußgängerzone, wirken sich

nachteilig auf die Aufenthaltsqualität und das Stadtbild aus.

- Angebunden ist die Fußgängerzone (Poststraße) mit dem weiter nördlich gelegenen Seffersbach (mit dem Gustav-Regler-Platz) über mehrere Gäßchen, die entweder durch oder zwischen den Häusern hindurch führen (Mahringers Gäßchen, Unter-, Mittel-, Obergasse, Gasse bzw. Weg zwischen der Poststraße 63 und 65).
- Bis auf das letztgenannte Gäßchen sind allesamt mit Rankpflanzungen versehen. Hervorgehoben von den angrenzenden Parkplätzen und dem „Hinterhofcharakter“ werden die Gäßchen zudem durch einen Bodenbelagswechsel und eine entsprechende Beschilderung.
- Zusätzlich finden sich im Bereich des Gustav-Regler-Platzes auf der Fahrbahn „Am Werthchen“ Bodenmarkierungen

zur besseren Anbindung der dort befindlichen Mittel- und Obergasse.

- Ein weiteres mit Rankpflanzungen begrüntes Gäßchen (Marktgasse) bindet den außerhalb der ISEK-Gebietskulisse gelegenen Parkplatz im Kreuzungsbereich „Zur Stadthalle“/ „Am Viehmarkt“ mit der Fußgängerzone (Schankstraße) an.
- Zudem ist der südwestliche Teil der Fußgängerzone (Schankstraße) über einen Weg mit dem Bahnhaltepunkt „Stadtmitte“ und dem Stadtpark verbunden (am denkmalgeschützten Halphenhaus vorbei über die Straße „Am Viehmarkt“). Im Bereich des Fußgängerüberwegs findet sich u.a. auch eine optimierungsbedürftige Radabstellanlage sowie ein Fahrkartenausgabekiosk.
- Überdies existiert im nördlichen Teil der Fußgängerzone (Trierer Straße) eine Wegeverbindung über die Straße „Im Senkelchen“ hin zum „Alten Leinpfad“ (Fußgängerüberweg, Unterführung Bahnhlinie). Ansonsten deutet im Bereich der Straße „Im Senkelchen“ kaum etwas darauf hin, dass sich parallel hierzu die Fußgängerzone (Trierer Straße) befindet.
- In Bezug auf die fußläufigen Wegeverbindungen sind Defizite im Kreuzungsbereich „Am Werthchen“/ „Im Senkelchen“ (Seffersbach Richtung „Saarpark“) erkennbar. Hier mangelt es an Querungshilfen.
- Auch fehlt es bislang an einer gestalterischen Anbindung der Neuen Mitte (u.a. mit DM-Drogeriemarkt) an die Fußgängerzone (Schankstraße/ Poststraße).



Blick von der Hochwaldstraße auf den umgestaltungsbedürftigen Straßenraum der Brauerstraße am Rathaus



Fußgängerzone (Poststraße) Richtung Historisches Stadthaus, Höhe Modehaus Ronellenfitsch

- Aber auch an anderen Stellen und Streckenabschnitten innerhalb der ISEK-Gebietskulisse (z.B. entlang des Seffersbachs) besteht Optimierungsbedarf.
- Das gilt auch für die Anbindung der Innenstadt mit Hauptbahnhof, Rieffstraße und Stadthalle/ Stadtpark. In diesem Zusammenhang bedarf es auch einer stärkeren Betonung der Innenstadtingänge.
- Der öffentliche Raum ist insbesondere für Familien mit Kinderwagen, Menschen mit körperlichen und geistigen Behinderungen sowie für Radfahrer nur bedingt barrierefrei ausgestaltet (z.B. geringe Gehwegbreiten, abgesenkte Bordsteine, Leitsysteme, fehlende Ausruhmöglichkeiten, etc.). Dies geht auch aus dem Mobilitätskonzept (2017) hervor; hier wird angemerkt, dass eine quell- und zielorientierte Nachbesserung erforderlich ist.
- Die innerhalb der ISEK-Gebietskulisse häufig vorzufindenden geringen Gehwegbreiten (z.B. Straße „Am Feldchen“, im Bereich des Gustav-Regler-Platzes) sind in vielen Abschnitten auf die gewachsenen Strukturen zurückzuführen. Darüber hinaus finden sich jedoch auch Bereiche, in denen die Durchgängigkeit (zusätzlich noch) durch z.B. parkende Autos (z.B. Josefstraße), Straßenlaternen (u.a. Wagnerstraße) erschwert wird oder stellenweise keine Gehwege existieren (z.B. Straße „Am Werthchen“).

- in Nord-Süd-Richtung nicht möglich. Es wird festgehalten, dass die Radverkehrsanlagen aus allen Richtungen im Umfeld der Innenstadt enden.
- Zudem liegen aufgrund der Einbahnstraßenregelungen Defizite in der Durchlässigkeit des Stadtgebietes und der Erreichbarkeit verschiedener Ziele vor.
- Hinsichtlich der Durchgängigkeit in Nord-Süd-Richtung wird im Erläuterungsbericht „Überprüfung und Vorschläge Radverkehrskonzept rechts der Saar“ (2018) festgehalten, dass die Nord-Süd-Verbindung Trierer Straße/ „Im Senkelchen“/ „Am Viehmarkt“/ „Zur Stadthalle“/ Schankstraße/ Lothringer Straße/ Bahnhofstraße/ Saarbrücker Allee favorisiert wird, wobei angemerkt wird, dass die Optimalroute über das ehem. Markhallenareal führt.

• In Anbetracht der hohen Verkehrsbelastungen und der mangelnden Infrastruktur den Radverkehr betreffend kommt es, laut Mobilitätskonzept (2017), zu Konflikten zwischen mit dem motorisierten Individualverkehr. In diesem Zusammenhang wird empfohlen, den Radverkehr von stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen auf Nebenstrecken zu verlagern.

• Zuletzt wird im Mobilitätskonzept (2017) im Zusammenhang mit den Radverkehr festgehalten, dass bestehende innerstädtische Radabstellanlagen z.T. in einem schlechten Zustand sind und die Ladeinfrastruktur für E-Bikes und Pedelecs mangelhaft ist (z.B. im Bereich „Am Viehmarkt“ nahe des Bahnhaltelpunktes „Stadtmitte“).

• Auch das im Jahr 2021 erstellte Radverkehrskonzept kommt zu dem Ergebnis, dass „die Nutzung des Fahrrades [...] mit einigen Hürden verbunden“ ist. Punktängel werden in den Kreuzungsbereichen „Am Werthchen“/ Pferdestraße, „Am Feldchen“/ Wagnerstraße, Hochwaldstraße/ Propsteistraße und Lothringer Straße/ Bahnhofstraße) verortet. Streckenmängel liegen u.a. in der Pferdestraße, Straße „Am Viehmarkt“, Hochwaldstraße (L 157) sowie in der Straße „Am Gaswerk“ (L 157) vor. Bei den Mängel handelt es sich z.B. um bauliche Mängel, Beschilderungen, Führungen, Querungen, Markierungen sowie um sonstige Mängel (Konflikte mit parkenden Kfz oder umständliche Wegeführung, Hindernisse durch Poller, lange Wartezeiten an Lichtsignalanlagen, fehlende Sichtbeziehungen).



Blick auf die Obergasse (Verbindung Fußgängerzone (Poststraße) – Gustav-Regler-Platz/ Seffersbach)

## Radverkehr

- Gemäß dem Mobilitätskonzept (2017) ist eine Durchfahrt des Kernstädtebereichs auf separaten Radverkehrsanlagen sowohl in Ost-West- als auch



Fehlende Querungsmöglichkeiten für den Fuß- und Radverkehr (Verbindung Seffersbach – „Saarpark“)

## ÖPNV

- Im Westen direkt an das ISEK-Gebiet angrenzend findet sich der Bahnhaltepunkt „Stadtmitte Merzig“. Der Merziger Hauptbahnhof ist ausgehend von der Fußgängerzone (Poststraße) in etwa 12 Gehminuten zu erreichen.
- Die Abdeckung des Kernstadtbereichs mit (Bus-)Haltestellen ist gemäß dem Mobilitätskonzept (2017) als ausreichend zu bewerten. Innerhalb der ISEK-Gebietskulisse weisen die Haltestellen am Neuen Rathaus und an der Sparkasse die höchste Bedienungsqualität auf.
- Der Zustand und die Ausstattung der Haltestellen ist z.T. optimierungsbedürftig (barrierefreier Umbau, Unterstand, Installation dynamischer Anzeigen). Barrierefrei und mit einer dynamischen Fahrgastinformationsanzeige ist innerhalb der Gebietskulisse bislang nur die Haltestelle am Neuen Rathaus ausgestattet.

des ehem. Markthallenareals, Parkplatz Kasinostraße, mehrere Parkplätze im Bereich des Seffersbachs sowie Parkplätze entlang der Schankstraße.

- Während im östlichen Bereich der Merziger Innenstadt ein kostenfreies Parken mit Parkscheibe bis zu 2 Stunden möglich ist, ist das Parken im westlichen Teil kostenpflichtig.
- Laut dem Mobilitätskonzept (2017) wird die Anzahl an Stellplätzen im Kernstadtbereich als ausreichend beurteilt. Lediglich im nördlichen Teil der Innenstadt sowie am Bahnhof ist ein höherer Parkdruck erkennbar. Auch nördlich der Fußgängerzone sowie am Rathaus liegt eine konstant hohe Nachfrage vor. In diesem Zusammenhang wird angemerkt, dass der Parkplatz am Kretschmar-Platz ausgelastet ist, wohingegen die Tiefgarage Neues Rathaus eine ge-

ringe Auslastung verzeichnet. Generell werden die Parkplätze südlich und östlich der Fußgängerzone weniger nachgefragt.

- Der Anlage 9 des Mobilitätskonzeptes ist (2017) zu entnehmen, dass morgens der Parkplatz am Christian-Kretschmar-Platz zu 90 bis 100 % sowie der Parkplatz in der Wagnerstraße zu 80 bis 90 % ausgelastet ist. Die geringste Auslastung weist der Parkplatz im Bereich des Johann-Heinrich-Kell-Platzes mit 0 bis 30 % auf.
- Um die Mittagszeit dagegen herrscht insbesondere im Bereich „Am Seffersbach“ eine Auslastung von 80 bis 90 %. Auch am Nachmittag sind die nördlich der Fußgängerzone gelegenen Parkplätze zwischen 60 und 80 % ausgelastet.
- Abschließend wird festgehalten, dass sich die Parkraumsituation durch größere städtebauliche Entwicklungen ändern bzw. verschärfen kann.
- Generell zeigt sich bei allen oberirdischen Parkplätzen ein hoher Versiegelungsgrad und eine unzureichende Be- bzw. Durchgrünung. Aufwertungsbedürftig ist insbesondere der Parkplatz in der Wagnerstraße (u.a. hoher Versiegelungsgrad, ungeordnete Parkplätze). Einen Optimierungs- und Gestaltungsbedarf zeigt sich zudem auf den Parkplätzen am Christian-Kretschmar-Platz und am St.-Medard-Platz, in der Schwarzenberg- und Friedrichstraße sowie bei den Parkplätzen am Seffersbach (u.a. im Bereich des Mahringers Gäßchens). In Bezug auf den Parkplatz „Mahringers Gäßchen“ ist anzumerken, dass sich dieser in privatem Eigentum befindet.

## Ruhender Verkehr

- Innerhalb der ISEK-Gebietskulisse finden sich über zehn Parkplätze: Parkplatz am Christian-Kretschmar-Platz an der Hochwaldstraße, Tiefgarage Neues Rathaus (Einfahrt über Christian-Kretschmar-Platz, Ausfahrt über Friedrichstraße), Parkdeck Friedrichstraße (Einfahrt über Friedrichstraße, Ausfahrt über Hochwaldstraße), Parkplatz Wagnerstraße, Parkplatz am Johann-Heinrich-Kell-Platz an der Propsteistraße, Parkplatz und Tiefgarage Schwarzenbergstraße (Ein- und Ausfahrt über Schwarzenbergstraße), Parkplatz am St.-Médard-Platz im Kreuzungsbereich Brauerstraße/Bahnhofstraße), Parkplatz im Bereich



Parkplatz auf dem Christian-Kretschmar-Platz mit Zufahrtsbereich zur Tiefgarage „Neues Rathaus“ (unten rechts), St. Médard-Platz (oben links) und Parkplatz auf dem ehem. Markthallenareal (oben rechts)



Aufwertungsbedürftiger Parkplatz in der Wagnerstraße

- Auch hinsichtlich der Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge besteht weiterer Handlungsbedarf. Ladesäulen sind bislang lediglich auf dem neu gestalteten Parkplatz im Bereich des ehem. Markthallenareals vorzufinden.

## Platzflächen

- Die Merziger Innenstadt verfügt über mehrere Platzflächen; allesamt sind nördlich der Brauer-/ Hochwaldstraße (L 157) gelegen.
- Der Christian-Kretschmar-Platz liegt an der Brauerstraße (L 157) direkt gegenüber des ehem. Markthallenareals und wird aktuell in erster Linie als Zufahrtsbereich zum Parkhaus (Tiefgarage) und als oberirdischer Parkplatz genutzt. Lediglich die nördliche Teilfläche, die unmittelbar am denkmalgeschützten ehem. Wohnhaus von Christian Kretschmar liegt, weist mit den Kopfsteinplastern und der Außenbestuhlung eines Cafés einen platzartigen Charakter auf. Hier findet sich auch ein Durchgang zur Fußgängerzone. Im Süden rahmt eine Hecke diese platzartige Fläche ein und separiert ihn zugleich von den Parkplätzen. Nachteilig wirken sich die im Westen angrenzende Mauer (u.a. mit Graffiti) und die in diesem Bereich platzierten Mülltonnen aus.
- Der Zufahrtsbereich zur Tiefgarage und die Anordnung der oberirdischen Parkplätze ist optimierungsbedürftig. Aber auch aus gestalterischer Sicht besteht im Bereich des Christian-Kretschmar-Platzes Handlungsbedarf.
- Im Osten grenzt der Rathausplatz (auch Luckauer-Platz) unmittelbar an den Christian-Kretschmar-Platz; dort be-

findet sich auch der Treppenaufgang aus der Tiefgarage (mit öffentlichen Toiletten). Die Platzfläche ist mit einer gestaltungsbedürftigen Brunnenanlage und vereinzelten erneuerungsbedürftigen Sitzmöglichkeiten ausgestattet. Außerdem ist der südwestliche Teilbereich der Platzfläche mit Tischen und Stühlen eines Billardcafés bestückt. Begrenzt wird der Rathausplatz im Süden durch einen u-förmigen Gebäudekomplex, der u.a. auch das Neue Rathaus und die Tourist-Info beherbergt, und im Norden durch das denkmalgeschützte historische Stadthaus. In diesem Bereich finden sich auch zwei Zuwegungen, die die Platzfläche mit der Fußgängerzone (Poststraße) verbinden. Insgesamt ist festzustellen, dass der Rathausplatz trotz der vorzufindenden Grünstrukturen wenig einladend wirkt und auch

der unmittelbaren Lage am historischen Stadthaus nicht gerecht wird. Handlungsbedarf besteht überdies auch angesichts der Funktion als Veranstaltungsort (z.B. Weihnachtsmarkt).

- Am historischen Stadthaus in der Fußgängerzone findet sich zudem eine platzartige Fläche; auch die in diesem Bereich vorhandenen Sitzmöglichkeiten sind erneuerungsbedürftig.
- Der Altstadtplatz befindet sich nördlich des Seffersbachs in der Fußgängerzone (Trierer Straße) und wurde in der Vergangenheit bereits neugestaltet. Im Bereich der Platzfläche konzentrieren sich Gastronomiebetriebe. Durch die Baumpflanzungen und die Außenbestuhlung der Gastronomie wird insgesamt eine einladende Atmosphäre geschaffen. In diesem Bereich besteht hinsichtlich der Fassadengestaltung jedoch noch Optimierungsbedarf.
- Der Johann-Heinrich-Kell-Platz liegt in der Propsteistraße im Südosten der ISEK-Gebietskulisse, zwischen den beiden stadtprägenden Gebäuden Stadtbibliothek und Vereinshaus, direkt gegenüber der denkmalgeschützten kath. Pfarrkirche St. Peter. Die Platzfläche wird in erster Linie als Parkplatz genutzt. Angesichts der dort vorzufindenden Nutzungen (Vereinshaus, Bibliothek) bietet sich u.a. zur Steigerung der Aufenthaltsqualität eine Aufwertung des Platzes an.
- Eine weitere Platzfläche stellt der am Seffersbach gelegene Gustav-Regler-Platz dar. Die Platzfläche wird über zwei mit Rankpflanzungen begrünten Gäßchen (Mittel- und Obergasse) an



Platzartige Fläche mit Aufwertungspotenzial im nördlichen Teil des Christian-Kretschmar-Platzes am denkmalgeschützten ehem. Wohnhaus Kretschmars



Weitgehend monoton wirkender Rathausplatz mit Gestaltungs-/ Aufwertungsbedarf



Blick Richtung Norden auf die Fußgängerzone (Trierer Straße) und den Altstadtplatz

die südlich befindliche Fußgängerzone (Poststraße) angebunden. Zudem findet sich am Gustav-Regler-Platz eine Fußgängerbrücke, die den nördlichen Teil der ISEK-Gebietskulisse (u.a. Mehr-generationenhaus des SOS Kinderdorfes in der Straße „Am Seffersbach“) erschließt. Direkt an der Fußgängerbrücke gibt es zudem ein aktuell leer stehendes Restaurant mit Möglichkeiten der Außenbestuhlung. Der Seffersbach mit Uferbereich ist im westlichen Teil der Platzfläche zugänglich. Im südlichen Bereich begrenzen Poller den Platz zur Straße „Am Werthchen“ hin. Ausgestattet ist der Gustav-Regler-Platz mit z.T. erneuerungsbedürftigen Sitzmöglichkeiten, Baumpflanzungen sowie weiteren punktuellen Bepflanzungen (Blumen-/ Pflanzenkübel, ungepflasterter Stellen mit u.a. angepflanzten Stau-

den). Außerdem befindet sich inmitten der Platzfläche ein Stein des Bildhauers Paul Schneider, welcher auf den Schriftsteller Gustav Regler hinweist. Ebenfalls auf der Platzfläche vorzufinden ist eine Tafel mit Informationen zur historischen Altstadt sowie eine unscheinbare Informationstafel zur Person Gustav Regler.

- Anzumerken ist, dass bereits im Jahr 2022 Maßnahmen zur Umgestaltung des Gustav-Regler-Platzes durchgeführt wurden (Entfernung von Bodenplatten und insektenfreundliche Begrünung der freigelegten Stellen, Platzierung weiterer Sitzbänke). Dennoch besteht weiterhin Gestaltungsbedarf – insbesondere zur Steigerung der Aufenthaltsqualität sowie im Hinblick auf die Zugänglichkeit und Erlebbarkeit des Seffersbachs. Handlungsbedarf besteht des Weiteren in Bezug auf die angrenzenden Nutzungen (v.a. unattraktive Gebäuderückseiten, Garagen, Parkplätze) auf der gegenüberliegenden Straßenseite „Am Werthchen“. Aktuell wird hierdurch die Aufenthaltsqualität sowohl auf dem Platz selbst als auch generell am Seffersbach stark eingeschränkt.
- Zu nennen sind zudem die Platzfläche im östlichen Bereich des Sefferbachs mit den dort vorzufindenden Sitztreppe und einer Springbrunnenanlage, der St.-Médard-Platz im Kreuzungsbereich Brauer-/ Bahnhofstraße, welcher als Parkplatz genutzt wird, sowie der Kirchplatz im Osten der ISEK-Gebietskulisse. Während in Bezug auf die platzartige Fläche am Seffersbach und im Bereich des Kirchplatzes kein nennenswerter Aufwertungsbedarf zu erkennen ist, besteht für den St.-Médard-Platz – an-



Aufwertungsbedürftiger, unmittelbar am Seffersbach gelegener Gustav-Regler-Platz



Fußgängerzone Poststraße (links) und Seffersbach entlang der Straße „Am Werthchen“ (rechts)

gesichts der Lage an der Brauer-/ Hochwaldstraße (L 157) gegenüber des Neuen Rathauses und am ehem. Markthallenareal – Handlungsbedarf. Bislang mangelt es an einer Verknüpfung über die Brauerstraße mit der Neuen Mitte.

- Generell ist festzuhalten, dass alle Plätze versiegelt sind und über wenig Stadngrün verfügen.

## Grünflächen

- Innerhalb der ISEK-Gebietskulisse selbst sind bis auf die kleinflächigen Uferbereiche am Seffersbach keine nennenswerten Grünflächen vorzufinden.
- Der Stadtpark (u.a. mit Kinderspielplatz, Seniorenfitnessparcours, Bouleplatz, Gradierwerk) und der Blätterbornweiher am Tierpark befinden sich westlich der Bahnlinie entlang der Saar und sind gut zu Fuß zu erreichen.

- Innerhalb der ISEK-Gebietskulisse fließt der Seffersbach parallel zur Straße „Am Werthchen, unter der Straße „Am Viehmarkt“ und den Bahngleisen hindurch, am nördlichen Rand des Stadtparks entlang, unter der Landesstraße L 174 hindurch und mündet in die Saar.
- Der nördliche und südliche Teil der Merziger Innenstadt ist über drei Brücken miteinander verbunden (u.a. denkmalgeschützte Straßenbrücke im Bereich „Am Werthchen“/ Trierer Straße).
- Der Seffersbach ist innerhalb als auch außerhalb der ISEK-Gebietskulisse durch die vorhandene Bebauung z.T. stark eingengt. Eine wahrnehmbare „Öffnung“ des Seffersbachs ist – auch aufgrund des Gewässerverlaufs und der Ufervegetation – erst ab dem Kreuzungsbereich Josefstraße/ „Am Seffersbach“ erkenn-

## Seffersbach

- Der Seffersbach ist ein Gewässer dritter Ordnung und entspringt westlich von Losheim am See. Vom Merziger Stadtteil Brotdorf kommend fließt er Richtung Innenstadt und mündet auf der Höhe des Stadtparks in die Saar. Im Bereich des östlich der ISEK-Gebietskulisse gelegenen Werkgeländes von Villeroy & Boch ist der Seffersbach, laut dem Starkregen- und Hochwasserschutzkonzept der Stadt Merzig (2023), über eine Strecke von etwa 600 m verrohrt. Innerhalb der Kernstadt Merzig stellt der Ritzerbach den längsten Zufluss dar; dieser mündet im Bereich des Museums Schloss Fellenberg in den Seffersbach.

bar, wobei das Gewässerbett durchgehend „eingemauert“ ist. Hinsichtlich der Zugänglichkeit, Erlebbarkeit und Aufenthaltsqualität besteht noch Handlungsbedarf. Als Besonderheit findet sich am Seffersbach östlich der Pferdestraße ein restauriertes Mühlrad. Auch die Bepflanzungen an den Brückengeländern wirken sich positiv auf das Stadtbild in diesem Bereich aus.

## Hochwasser- und Starkregenproblematik

- Die Kreisstadt Merzig war in der Vergangenheit bereits mehrmals von Hochwasser betroffen. Zuletzt verursachte im Mai 2024 ein Starkregenereignis Schäden.
- Die Starkregen Gefahrenkarte für ein 5- bis 10-jährliches Niederschlagsereignis für die Kreisstadt Merzig (2023) zeigt, dass innerhalb der ISEK-Gebietskulisse die Bereiche am Seffersbach (u.a. Gustav-Regler-Platz, „Am Werthchen“, Fischerstraße, Pferdestraße/ Brückengasse, Fußgängerzone „Trierer Straße“ mit Teilebereichen des Altstadtplatzes) sowie etwas weiter entfernt gelegene Straßenzüge („Im Senkelchen“, „Am Viehmarkt“, Josefstraße) und punktuelle Bereiche am Rathaus- und Christian-Kretzschmar-Platz bereits potenziell überschwemmt werden. Abgesehen vom direkten Uferbereich des Seffersbachs ist mit Überflutungstiefen von bis zu 2,50 m zu rechnen.
- Festzuhalten ist jedoch, dass darüber hinaus auch weitere Straßenzüge (z.B. Fußgängerzone „Poststraße“, Friedrichstraße, Hochwaldstraße (L 157), Gutenbergstraße/ „Am Gaswerk“) im gesam-



Mühlrad im östlichen Bereich des Seffersbachs



Blick auf den Seffersbach Richtung Gustav-Regler-Platz von der Brücke im Bereich der Pferdestraße

ten Innenstadtgebiet von Hochwasser potenziell betroffen sind. Entsprechend der Gefahrenkarte wird jedoch in der Regel eine Überflutungstiefe von 30 cm nicht überschritten.

- Bei einem im statischen Mittel einmal in etwa 100 Jahren zu erwartenden Starkregenereignis zeigt sich eine noch größere Betroffenheit in Bezug auf Ausdehnung des Hochwassers und Wassertiefen, wobei die Hochwasser-betroffenheit insbesondere bei einem extremen Starkregenereignis signifikant

zunimmt. Laut der Gefahrenkarte ist bei einem Niederschlag von 90 mm in einer Stunde auch außerhalb des unmittelbaren Uferbereichs des Seffersbachs mit Überflutungstiefen von über 2,50 m zu rechnen.

- Heranziehen sind darüber hinaus die Hochwassergefahrenkarten  $HQ_{100}$  und  $HQ_{extrem}$  für die Gewässer Saar und Seffersbach. Beide Gewässer sind durch das Landesamt für Umwelt als Gewässer „mit potenziellem signifikantem Hochwasserrisiko“ eingestuft.

- Insbesondere in Bezug auf die Ausdehnung der Überschwemmungsflächen liegt bei einem  $HQ_{extrem}$  im Vergleich zu dem im Jahr 2023 ermittelten extremen Starkregenereignis ( $hN = 90 \text{ mm}, D = 1\text{h}$ ) eine noch höhere Betroffenheit vor.

- Angesichts der potenziellen Hochwasserschäden, insbesondere auch an hochwassersensiblen Nutzungen (z.B. Mehrgenerationenhaus des SOS Kinderdorfes im Bereich des Seffersbachs), besteht Handlungsbedarf (u.a. Aktivierung Retentionsraum, hochwasserangepasste Bauweise). Sowohl bei Planungen am Seffersbach als auch in weiteren von Hochwasser potenziell betroffenen Bereichen ist das Thema Hochwasserschutz zu beachten.

- In diesem Zusammenhang wird überdies darauf hingewiesen, dass für den Bereich am Seffersbach ein faktisches Überschwemmungsgebiet vorliegt. Die sich hieraus ergebenden wasserrechtlichen Restriktionen sind zu beachten.

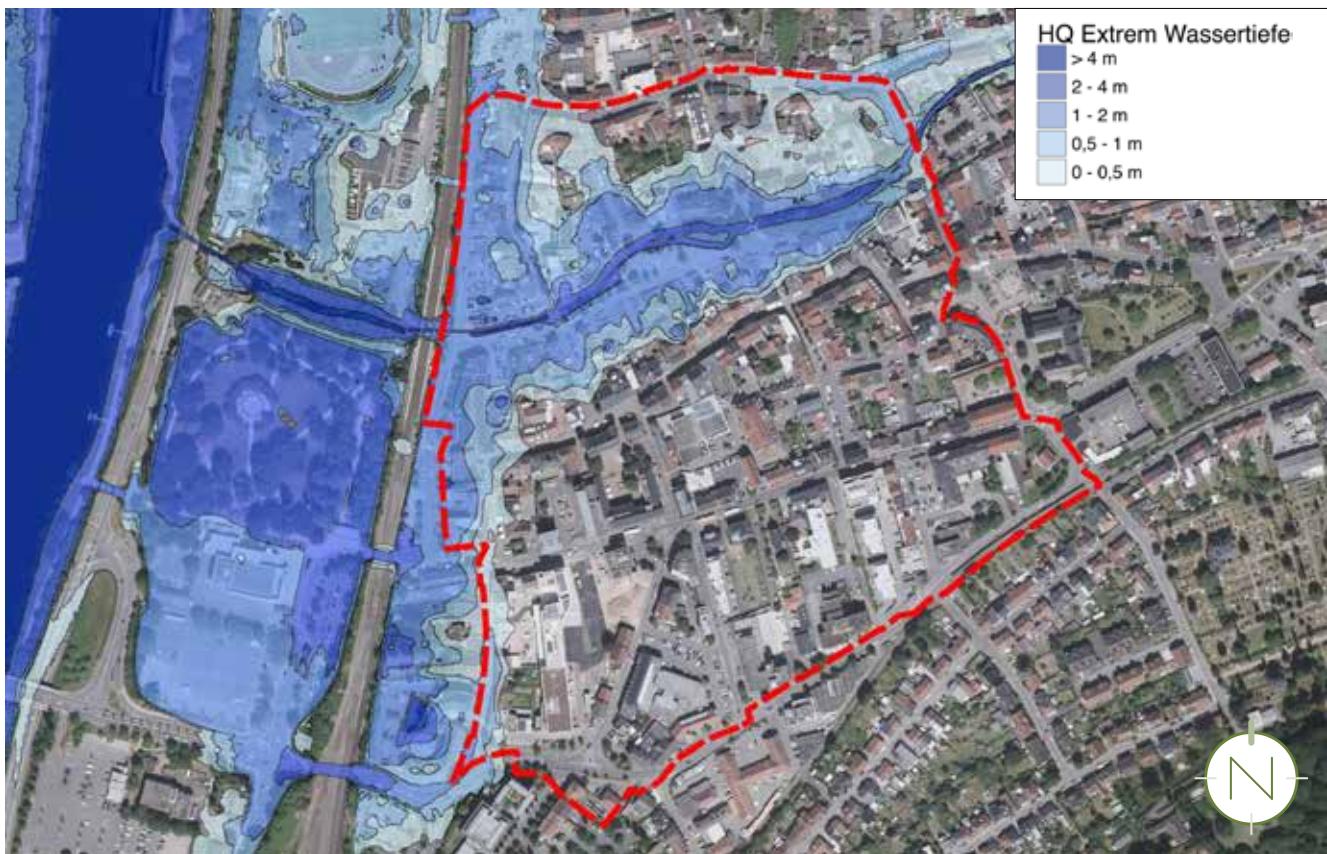
#### Kultur und Tourismus,

#### Freizeit/ Naherholung

- Eine Reihe publikumswirksamer Veranstaltungen prägen das kulturelle Angebot der Kreisstadt Merzig:



5- bis 10-jährliches Starkregenereignis (Auszug aus der Starkregen gefahrenkarte Merzig, Stand: 2023)



Hochwassergefahrenkarte HQ<sub>extrem</sub> mit Abgrenzung der Gebietskulisse „Erweiterung Innenstadt“, Quelle: Grundlage: © GeoBasis DE/LVGL-SL (2024); Bearbeitung: Kernplan GmbH

- Merzig blüht auf - Frühlingsprogramm (u.a. Blumenmarkt in der Innenstadt, Frühlingsfest, Merziger Kinder- und Kultursommer)
- Merzig spielt auf - Sommerprogramm (Sommerkirmes auf dem Parkplatz der Stadthalle Merzig, Merziger Kinder- und Kultursommer)
- Merzig tischt auf - Herbstprogramm (Markt der Köstlichkeiten, Merziger Oktoberfestwoche, Merziger Viezelfest, Mondscheinmarkt mit langer Einkaufsnacht)
- Merzig leuchtet auf - Weihnachtsprogramm (u.a. Weihnachtsmarkt am historischen Stadthaus, Nikolausmarkt an der kath. Pfarrkirche St. Peter)
- Darüber hinaus sind als touristische Highlights und Freizeitaktivitäten, die Besucherpotenziale für die Innenstadt mitbringen könnten, u.a. zu nennen: Wolfspark, Garten der Sinne, Kreuzberg mit Kreuzbergkapelle, Freizeit-, Sport- und Naherholungsareal an der Saar („Saarpark“) mit u.a. Stadtpark, Tier- und Arche-Park, Freizeitbad und Kletterhafen
- Vom Innenstadtbereich ist eine fußläufige Nähe insbesondere zum „Saarpark“ gegeben.



Vorplatz als Veranstaltungsort am denkmalgeschützten historischen Stadthaus in der Fußgängerzone (Poststraße)

# Rahmenplan, Maßnahmen

## Ziele des Entwicklungskonzeptes

Das ISEK-Gebiet „Erweiterung Innenstadt“ mit der Fußgängerzone und dem Seffersbach stellt zusammen mit dem westlich an die Gebietskulisse angrenzenden Freizeit-, Sport- und Naherholungsgebiet „Saarpark“ das Herzstück von Merzig dar.

In Ergänzung zum im Jahr 2023 beschlossenen ISEK „Innenstadt Merzig“ zielt das vorliegende Entwicklungskonzept insbesondere darauf ab, die Merziger Innenstadt als attraktive Einkaufsstadt am Wasser und als Ort des Austausches sowie der Kommunikation nachhaltig zu stärken und weiterzuentwickeln. Merzig soll sich zu einer lebendigen und lebenswerten Stadt fortentwickeln, in der das Einkaufen zum Erlebnis wird und die Wohlfühlatmosphäre zum Flanieren und Verweilen einlädt. Gleichzeitig stellt der Bereich die Verbindung von der Rieffstraße über die Stadthalle/Stadtpark zum Gelände der Villeroy & Boch AG dar.

Hierfür wurden folgende Ziele definiert, die durch konkrete Maßnahmen und Projekte erreicht werden sollen:

- Stärkung der Kreisstadt Merzig als grüne, klimagerechte und klimaresistente Einkaufsstadt mit hohem Erlebnis- und Freizeitwert sowie als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort mit gut ausgebauten und sicheren innerörtlichen Wegeverbindungen und vielfältigen Unterstützungs- und Mobilitätsangeboten (Stadt der kurzen Wege)
- Entwicklung einer „Neuen Mitte Merzig“ (Christian-Kretzschmar-Platz, Rathausplatz, ehem. Markthallenareal, Brauerstraße), die im Verbund mit der Fußgängerzone eine attraktive und zukunftsfähige Geschäftszone bildet sowie als Begegnungszone fußgänger- und radfahrerfreundlich das Merziger Stadtzentrum mit der Stadthalle und dem Stadtpark verbindet
- Entwicklung einer parallel zur Merziger Fußgängerzone verlaufenden „Grünen Stadtmitte“ am Seffersbach mit hoher Aufenthalts- und Wohnqualität sowie als grüne Freiraumachse hin zum Freizeit-, Sport- und Naherholungsareal „Saarpark“
- umfeldverträgliche, bedarfs- und klimagerechte Neuentwicklung mindergenutzter sowie rückgebauter Flächen („Seffersbach-Quartier“, ehem. Markthallenareal/ Schankstraße)
- Neuordnung und ökologische Aufwertung von Flächen für den ruhenden Verkehr (Johann-Heinrich-Kell-Platz, Parkplätze Wagnerstraße, Schwarzenbergstraße, Mahringers Gäßchen) und Optimierung der Ausstattung (u.a. E-Mobilität)
- Aufwertung von Hauptverkehrsstraßen (insbesondere „Im Senkelchen“ / „Am Viehmarkt“ als Nord-Süd-Verbindung) und Schaffung attraktiver Rad- und Fußwegeverbindungen (auch hin zum Saarpark, Hauptbahnhof und zum neu zu entwickelnden Bauhof sowie zum nahe gelegenen Gewerbegebiet „Rieffstraße“)
- Beseitigung von Leerständen und Nutzungskonflikten mit Umbau/ Neuordnung/ Neubebauung - bedarfsorientiert und klimagerecht
- Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen sowie stadtbildgerechte Gestaltung der Bausubstanz einschließlich der Gebäudeoberflächen, energetische Sanierung
- Anpassung des öffentlichen und privaten Raums einschließlich des Gebäudebestandes an die Bedürfnisse insbesondere von Senioren und Familien (u.a. Barrierefreiheit)
- Erhalt von Baudenkältern und stadtprägenden Gebäuden, Wiederherstellung potenziell stadtprägender Gebäude
- Erhöhung der Wohn- und Arbeitsumfeldqualität: Wohn- und Arbeitsumfeldverbesserung, Aufwertungsmaßnahmen im privaten Raum, Aufwertung des öffentlichen Raums

Das Entwicklungskonzept ist eine Orientierung für die Ausrichtung und Priorisierung des künftigen kommunalpolitischen Handelns und Entscheidens die Innenstadt betreffend. An diesem müssen sich dann einzelne Aktivitäten und Projekte ausrichten. Neben der Kommunalpolitik sollte das Entwicklungskonzept aber auch das Interesse der Bürger, Vereine, Institutionen und Gewerbetreibenden/ Einzelhändler treffen.

Zur Gewährleistung einer wirksamen und nachhaltigen Umsetzbarkeit des Entwicklungskonzeptes gilt es dessen Handlungsräum auf wenige, aber maßgebende sowie zukunftsfähige Bereiche zu beschränken, um ein „Ausufern“ in viele untergeordnete Themen zu verhindern. Nur der gezielte und gebündelte Einsatz vorhandener Mittel gewährleistet die Initialisierung und Umsetzung angestrebter Entwicklungen. Die Maßnahmenschwerpunkte konzentrieren sich daher insbesondere auf den Bereich am Seffersbach mit dem Gustav-Regler-Platz und der dort vorzufindenden „Hinterhofbebauung“ („Grüne Stadtmitte“) sowie auf den Bereich am ehem. Markthallenareal mit u.a. dem Christian-Kretzschmar-Platz und Rathausplatz („Neue Mitte Merzig“) sowie auf die Verknüpfungen über die ISEK-Gebietskulisse hinaus.

Bei allen nachfolgend aufgeführten Maßnahmen ist der Klimafolgenanpassung ein besonderes Gewicht beizumessen.



## Rahmenplan „Erweiterung Innenstadt“, Kreisstadt Merzig





## Legende

- ISEK-Gebietskulisse, Vorschlag Sanierungsgebiet
- zentraler Versorgungsbereich
- denkmalgeschützte Gebäude (Beachtung denkmalschutzrechtlicher Anforderungen; hierzu gehört auch Umgebungsschutz), stadtbildprägend
- Attraktivierung/ Anlegen Wegeverbindung (Verknüpfung Innenstadt, Altstadt, Saarpark, Rieffstraße)

Weitere Maßnahmen, siehe Planbeschriftung.

### Hinweis:

Der Rahmenplan enthält im Bereich des Christian-Kretzschmar-Platzes, Brauerstraße und St.-Médard-Platz eine Abbildung von HDK Dutt & Kist GmbH (Entwurf, Stand: 19.03.2024) sowie im Bereich des Gustav-Regler-Platzes von HDK Dutt & Kist und arus GmbH (Entwurf, Stand: Oktober 2019).

# Maßnahme 1: Zukunftsfähige Entwicklung der „Neuen Mitte Merzig“



Quelle: © Kl: Kernplan GmbH

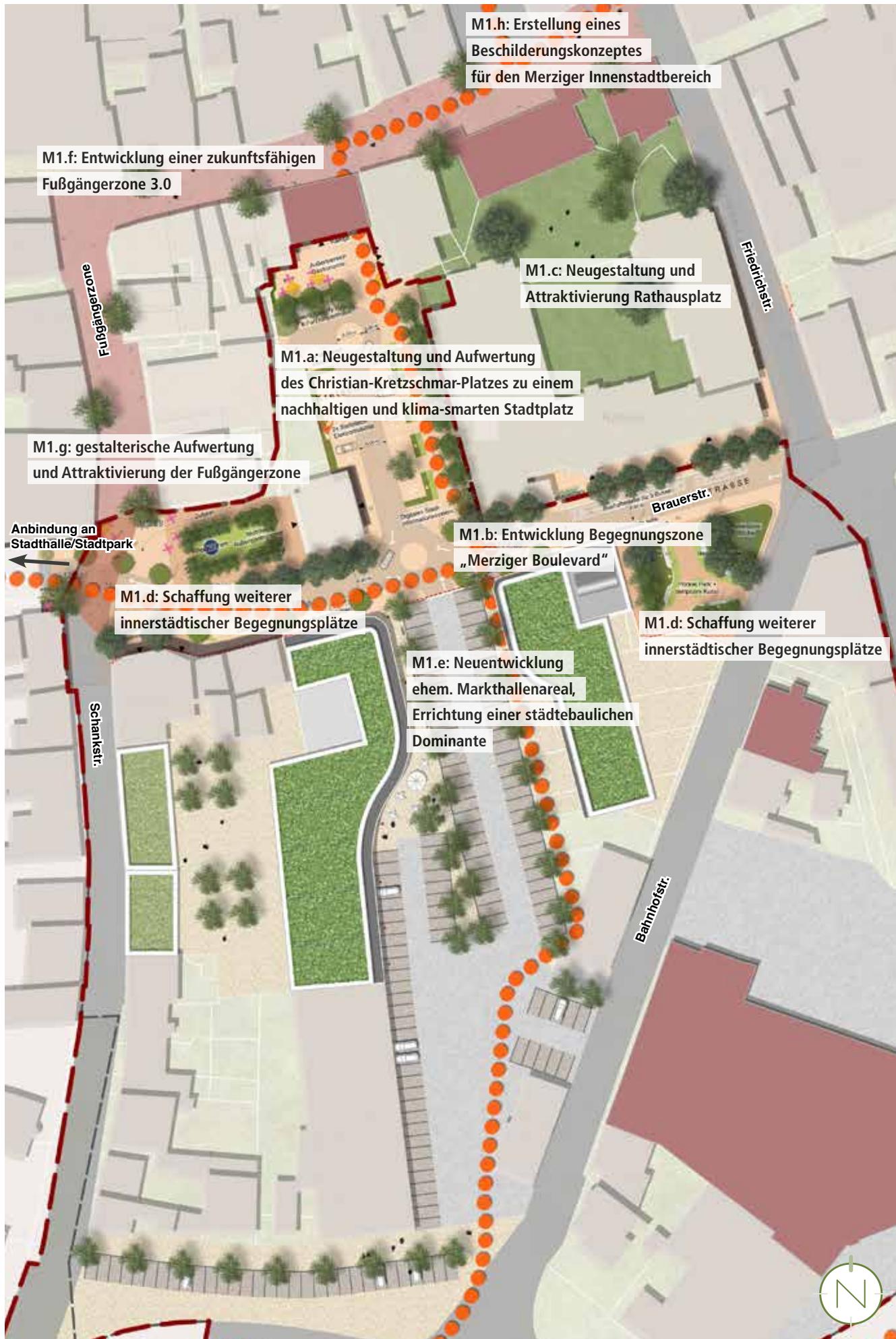
Im Stadtzentrum von Merzig soll eine „Neue Mitte“ entstehen. Diese umfasst den Christian-Kretzschmar-Platz und Rathausplatz, das bereits z.T. neu entwickelte ehem. Markthallenareal und die Brauerstraße mit angrenzenden platzartigen kleineren Flächen (u.a. St.-Médard-Platz). Im Verbund mit der Fußgängerzone, die sich über die Schank-, Post- und Trierer Straße erstreckt, soll eine attraktive und zukunftsfähige Geschäftszone mit einer hohen Aufenthaltsqualität entwickelt werden, die zum Flanieren und Verweilen einlädt und weiter in Richtung Seffersbach führt.

Während der Christian-Kretzschmar-Platz unter Berücksichtigung seiner Funktion als Zufahrtsbereich zur öffentlichen Tiefgarage „Neues Rathaus“ neugestaltet und aufgewertet werden soll, ist es geplant, den Rathausplatz zu einem multifunktional nutzbaren, grünen „Innenhof“ mit hoher Aufenthaltsqualität auszugestalten. Die unmittelbar an den beiden Platzflächen gelegenen denkmalgeschützten Gebäude (ehem. Wohnhaus von Christian Kretzschmar, historisches Stadthaus) prägen in besonderer Weise das Stadtbild von

Merzig und sollen bei der Platzgestaltung besonders berücksichtigt werden. Ebenfalls Berücksichtigung finden muss die unmittelbare Lage am Neuen Rathaus und der Tourist-Information.

Als Einfallstor und Markierung des Eingangs zur „Neuen Mitte Merzig“ soll im östlichen Bereich des ehem. Markthallenareals - auf einer noch zu entwickelnden Fläche - eine städtebauliche Dominante errichtet werden.

Um die „Neue Mitte“ gemeinsam mit der Merziger Fußgängerzone als eine Einheit nach außen hin wahrnehmbar zu machen und die Fußgänger- und Radfahrerfreundlichkeit in diesem Bereich zu verbessern, soll eine Begegnungszone („Merziger Boulevard“) entstehen, die sich bis hin zur westlich außerhalb der ISEK-Gebietskulisse gelegenen Stadthalle und dem Stadtpark erstreckt und damit eine Verbindefunktion einnimmt.

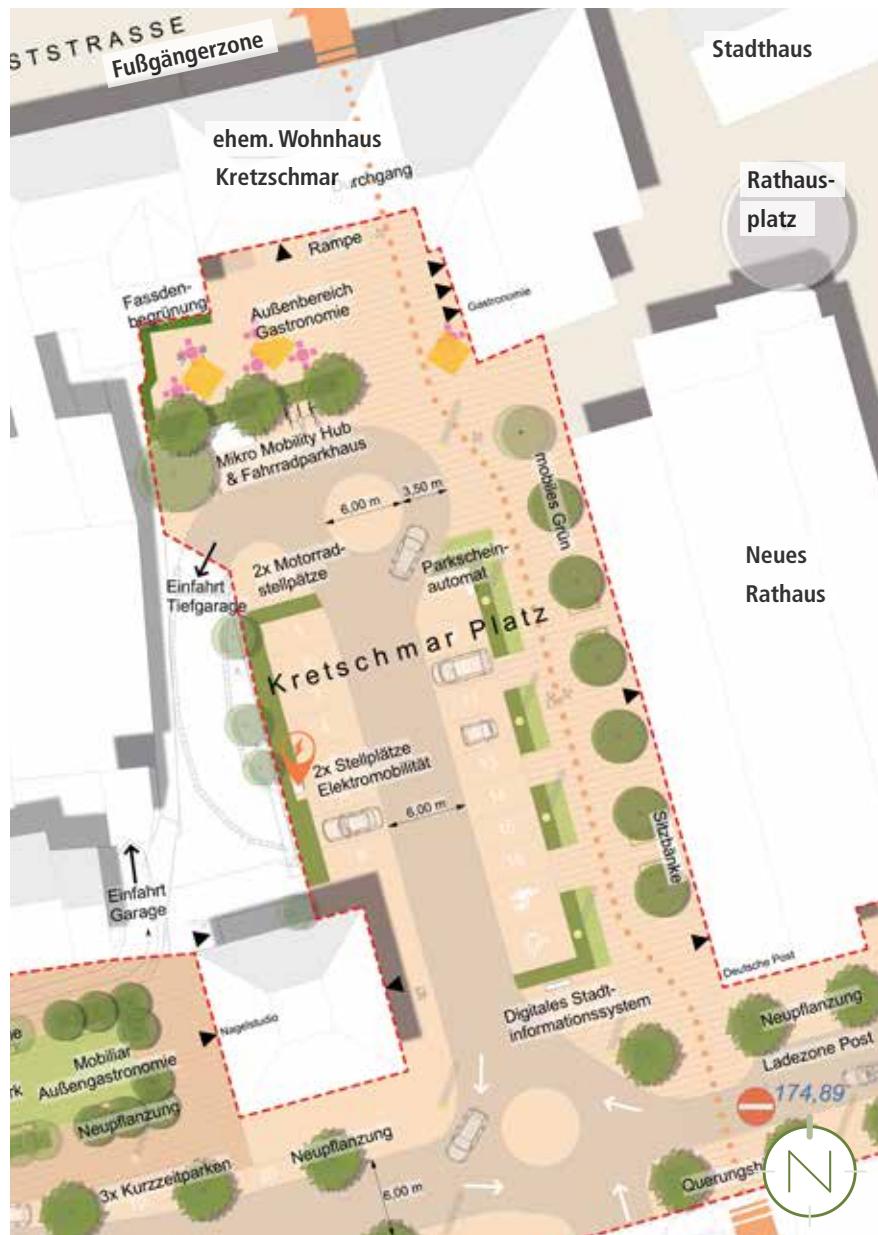


## M1.a: Neugestaltung und Aufwertung des Christian-Kretzschmar-Platzes zu einem nachhaltigen und klimasmarten Stadtplatz

Der bislang vorwiegend als Zufahrtsbereich zur Tiefgarage und Parkplatz genutzte Christian-Kretzschmar-Platz soll hin zu einer multifunktional nutzbaren Platzfläche umgestaltet werden. Hierdurch soll auch der besonderen innerstädtischen Lage am denkmalgeschützten ehem. Wohnhaus von Christian Kretzschmar mit Durchgang zur Fußgängerzone und der unmittelbaren Nähe zum historischen Stadthaus und Neuem Rathaus Rechnung getragen werden.

- Optimierung des Zufahrtsbereichs zur Tiefgarage „Neues Rathaus“ mit entsprechender Neuordnung der oberirdischen Parkplätze
- Installation von Ladestationen für EMobilität und Einrichten eines Mikro Mobility Hubs
- Neugestaltung der durch die verkehrliche Optimierung frei gewordenen Flächen im westlichen Bereich der Platzfläche entlang des Neuen Rathauses (Herstellen einer attraktiven Wegeverbindung zwischen der Fußgängerzone im Norden und des neu zu entwickelnden ehem. Markthallenareals im Süden, Platzierung von Sitz- und Ausruhmöglichkeiten, Einsatz mobiler Begrünungselemente, wegbegleitende klimaresistente Baumpflanzungen)
- Ausweitung der (gastronomischen) Außenbestuhlung auf der platzartigen nördlichen Teilfläche am denkmalgeschützten ehem. Wohnhaus von Christian Kretzschmar
- stärkere Einrahmung der mit Kopfsteinpflastern versehenen Teilfläche durch die vorhandene Hecke ergänzende Baumpflanzungen
- Durchführung weiterer Begrünungsmaßnahmen in diesem Bereich, um u.a. von der ästhetischen Wirkung der angrenzenden Mauer abzulenken (z.B. vertikale Gärten, Fassadenbegrünung)

Unter Bezugnahme auf die Starkregen-gefahrenkarte (2023) bedarf es bei der Platzgestaltung einer Berücksichtigung potenzieller Wassertiefen.



Neugestaltung des Christian-Kretzschmar-Platzes; Quelle: HDK Dutt & Kist GmbH (Entwurf), Stand: 16.07.2024

**Zeitrahmen:**  
kurzfristig

**Umsetzung:**

- Eigentümeransprache in Bezug auf die Einbeziehung der nördlichen Teilfläche in die Platzgestaltung
- Detailplanung Verkehrs- und Freiraumplanung

**Beteiligte:**  
Kreisstadt Merzig, private Eigentümer

**Finanzierung:**  
Städtebaufördermittel, Kreisstadt Merzig, Privatinvestitionen

**Kosten:**  
Die prognostizierten Kosten für den Gesamtbereich, der von HDK Dutt & Kist GmbH überplant wird, belaufen sich auf ca. 3.150.000 €.

Auszug aus dem ISEK „Innenstadt Merzig“ (2023)



„Als Dreh- und Angelpunkt gilt es das Umfeld der Stadthalle samt Stadtteilzugang bis hin zur Stadtmitte - unter Einbeziehung [...] des Rathauses [...] - neu zu ordnen sowie fuß- und radfahrerfreundlich weiterzuentwickeln.“

In diesem Zusammenhang wurden folgende Maßnahmen formuliert:

- Verbreiterung der Bahnunterführung „Zur Stadthalle“ und gestalterische Aufwertung - insbesondere zur Verbesserung der Fuß- und Radwegestruktur sowie in Anbetracht der Funktion als „Stadtkerneingänge“
  - Umgestaltung des Bereichs von der Stadthalle/ Stadtpark bis hin zum Rathaus als „Begegnungszone/ Verbinder“ (u.a. Nivellierung des Straßenraums, Bodenbelagswechsel, Verwendung einzelner Verkehrsberuhigungselemente)
  - Illumination im Bereich der Bahnunterführungen zur Vermeidung von Angsträumen sowie zur Erhöhung der Verkehrssicherheit

## M1.b: Entwicklung Begegnungszone „Merziger Boulevard“

Die im ISEK „Innenstadt Merzig“ (2023) geplante Begegnungszone im Bereich der Straße „Zur Stadthalle“ soll sich bis zum Neuen Rathaus in der Brauerstraße erstrecken. Die Brauerstraße soll hierbei als verbindendes Element zwischen dem Stadtzentrum und der Stadthalle, dem „Saarpark“ mit u.a. Stadtpark und dem Gewerbegebiet in der Rieffstraße fungieren.

- Umgestaltung der Brauerstraße als begrünte Begegnungszone mit Verbindungszone sowie Stärkung der Brauerstraße als Geschäftsstraße durch Nivellierung des Straßenraums, einen entsprechenden Bodenbelagswechsel und die Verwendung einzelner Verkehrsberuhigungselemente

Während die Nivellierung des Straßenumraums eine gleichberechtigte Nutzung durch alle Verkehrsteilnehmer fördert, die barrierefreie Fortbewegung erleichtert und eine offene und einladende Atmosphäre schafft, sorgt ein Bodenbelagswechsel für mehr Aufmerksamkeit und eine bessere Orientierung. Die Platzierung vereinzelter Verkehrsberuhigungselemente (z.B. Poller, Sitzbänke, Pflanzungen) verlangsamt den Verkehrsfluss und steigert gleichzeitig die Aufenthaltsqualität.

Bei den genannten Maßnahmen handelt es sich in erster Linie um verkehrsplanerische Maßnahmen, die im besonderen Maße auch freiraumplanerische Aspekte berücksichtigt. Hierdurch soll die Verkehrssicher-



Umgestaltung der Brauerstraße hin zu einer Begegnungszone „Merziger Boulevard“; Quelle: HDK Dutt & Kist GmbH (Entwurf), Stand: 16.07.2024

heit für den Fuß- und Radverkehr erhöht und zu einer Attraktivitätssteigerung beitragen werden.



Quelle: © Kl: Kernplan GmbH

**Zeitrahmen:**  
kurzfristig

**Umsetzung:**  

- Abstimmung mit LfS
- Detailplanung Verkehrsplanung mit freiraumplanerischen Aspekten

**Beteiligte:**  
Kreisstadt Merzig, LfS

**Finanzierung:**  
Städtebaufördermittel, Kreisstadt Merzig, LfS

**Kosten:**  
Die Kosten können der Maßnahme M1.a entnommen werden.



## M1.c: Neugestaltung und Attraktivierung Rathausplatz

Mit der Entsiegelung (ggf. auch nur teilweise zugunsten der Intensivierung der Begrünung) und Umgestaltung des Rathausplatzes soll eine multifunktionale Grüninsel im Herzen der Merziger Innenstadt geschaffen werden. Ziel ist es, einen beliebten Treffpunkt für Bürger zu gestalten, der ästhetisch ansprechend ist und über eine hohe Aufenthaltsqualität verfügt. In Anbetracht der dort vorzufindenden Tourist-Information stellt der Platz zugleich einen Ausgangspunkt für Besucher dar.

Die verstärkte Begrünung des Rathausplatzes trägt zudem zur Verbesserung des Mikroklimas bei und schafft innerstädtischen Lebensraum für Insekten und Vögel. Zugleich dienen die Baumpflanzungen und das „grüne Dach“ als Schattenspender – insbesondere in den heißen Sommermonaten.

- Entsiegelungs- und (weitere) Begrünungsmaßnahmen (wasserspeichernder Belag wie z.B. Edelsplittbelag mit Kunstarz, weitere Baumpflanzungen, vertikale Gärten, mobile Pflanzkästen, Schaffung eines „grünes Dachs“ z.B. mittels Rankpflanzungen)
- Einsatz smarter Sitz-/ Verweilmöglichkeiten für hohen Komfort und mehr Funktionalität (z.B. mit Ladestationen für mobile Geräte, WLAN-Hotspot)
- Aufwertung der Brunnenanlage
- an die „grüne“ Platzgestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität angepasste Illumination (insektenfreundliche und energiesparende Beleuchtung, Beleuchtung zur Erhöhung der Sicherheit in den Abendstunden und zur Vermeidung von Vandalismus, Inszenierung u.a. der Brunnenanlage und des historischen Stadthauses)
- Optimierung der Ausstattung der Platzfläche (z.B. Anschlüsse für Veranstaltungen und Feste, Radabstellanlagen, E-Ladeinfrastruktur)

Bei der Platzgestaltung gilt es die darunter liegende Tiefgarage sowie die potenziellen Wassertiefen bei Starkregenereignissen zu berücksichtigen.

**Zeitrahmen:**  
mittelfristig

**Umsetzung:**

- Mehrfachbeauftragung/ Wettbewerb Freiraumgestaltung Rathausplatz unter Berücksichtigung der Umsetzbarkeit aufgrund Tiefgarage
- Detailplanung Freiraumplanung

**Beteiligte:**  
Kreisstadt Merzig

**Finanzierung:**  
Städtebaufördermittel, Kreisstadt Merzig

**Kosten:**  
ca. 350.000 €

...

## M1.d: Schaffung weiterer innerstädtischer Begegnungsplätze

Entlang der Brauerstraße finden sich mehrere platzartige Flächen, die als attraktive Aufenthaltsbereiche in die Begegnungszone „Merziger Boulevard“ sowohl funktional als auch gestalterisch integriert werden sollen. Zu nennen ist in diesem Zusammenhang insbesondere die Fläche im Eingangsbereich zur Fußgängerzone (Schankstraße) sowie der gegenüber des Neuen Rathauses befindliche St.-Médard-Platz, der aktuell als Parkplatz genutzt wird.

- Umgestaltung der platzartigen Flächen zu „grünen“ Begegnungsplätzen (z.B. Pocket-Parks) mit hoher Aufenthaltsqualität (u.a. Einsatz grün-gestalterischer Elemente, Schaffung von Sitz-, Kommunikations- und Verweilmöglichkeiten, Platzierung von Radabstellanlagen mit Ladestationen)

Überdies bedarf es einer ansprechenden Illumination sowohl der Begegnungszone als auch der daran angegliederten Begegnungsplätze. Auch gilt es, Zuwegungen wie zum Rathausplatz, Christian-Kretschmar-Platz und zur Fußgängerzone im besonderen Maße hervorzuheben.



Schaffung weiterer innerstädtischer Begegnungsflächen im Eingangsbereich zur Innenstadt; Quelle: HDK Dutt & Kist GmbH (Entwurf), Stand: 16.07.2024



Schaffung einer weiteren innerstädtischen Begegnungsfläche auf dem St.-Médard-Platz; Quelle: HDK Dutt & Kist GmbH (Entwurf), Stand: 16.07.2024

**Zeitrahmen:**  
kurzfristig

**Umsetzung:**

- Abstimmung mit LfS und Eigentümeransprache in Bezug auf die Einbeziehung der Flächen im Eingangsbereich zur Innenstadt in die Ausgestaltung innerstädtischer Begegnungszonen
- Freiraumgestaltung innerstädtischer Begegnungsplätze

**Beteiligte:**  
Kreisstadt Merzig, LfS, private Eigentümer

**Finanzierung:**  
Städtebaufördermittel, Kreisstadt Merzig

**Kosten:**  
Die Kosten können der Maßnahme M1.a entnommen werden.



## M1.e: Neuentwicklung

### ehem. Markthallenareal

Die Neuentwicklung des ehem. Markthallenareals stellt eine bedeutende städtebauliche Maßnahme zur Vitalisierung der Merziger Innenstadt dar und ist bereits im vollen Gange (siehe hierzu S. 23). Die Flächen befinden sich im Eigentum eines Investors und werden seit 2016 sukzessiv einer neuen Entwicklung zugeführt.

Aktuell wird der Bebauungsplan „Innenstadt Merzig Süd“ im Bereich der Schankstraße 32-42 teilgeändert, um die im Zuge des Abrisses im Jahr 2021 entstandene Baulücke in der Schankstraße mit einer zeitgemäßen Bebauung wieder zu schließen:

- Errichtung gemischt genutzter Gebäude (Wohnen, Geschäfts- und Büroflächen, Gastronomie, Beherbergungsbetriebe) mit zwei bis vier barrierefreien Vollgeschossen, in geschlossener Bauweise, mit begrünten/ energetisch genutzten Dachflächen; ggf. Altlastensanierung erforderlich
- Herstellung wasserdurchlässiger Stellplätze auf den Grundstücken sowie Nutzung der vorhandenen Parkplätze im Straßenraum der Schankstraße sowie im näheren Umfeld

In einem zweiten Schritt soll zuletzt auch der Bereich am Saarfürst-Turm einer Neubebauung zugeführt werden:

- Entwicklung eines zukunftsfähigen und klimagerechten Nachnutzungskonzeptes
- Errichtung einer „grünen“ und barrierefreien städtebaulichen Dominante in energieeffizienter Bauweise zur Fassung des Areals; hierzu: ggf. Rückbau und Schaffung von Planungsrecht
- Gestaltung hochwertiger und durchgrünter Gebäudeoberflächen mit hoher Aufenthaltsqualität

Durch die städtebauliche Dominante soll – im Zusammenwirken mit den weiteren bereits durchgeföhrten und noch geplanten Maßnahmen in diesem Bereich – der Neuen Mitte ein prägnantes Erscheinungsbild verliehen werden. Die städtebauliche Dominante soll als Orientierungspunkt dienen und sich gleichzeitig in die Umgebung integrieren.



Quelle: © Kl: Kernplan GmbH

**Zeitrahmen:**  
mittelfristig

#### Umsetzung:

- Erstellung eines Nachnutzungskonzeptes für die rückgebauten Bereiche in der Schankstraße sowie im Bereich des St.-Médard-Platzes
- Mehrfachbeauftragung/ Wettbewerb Errichtung einer städtebaulichen Dominante
- ggf. Rückbau und Schaffung von Planungsrecht

**Beteiligte:**  
Kreisstadt Merzig, private Eigentümer bzw. Investor

**Finanzierung:**  
Städtebaufördermittel, private Eigentümer bzw. Investor

**Kosten:**  
Die Kosten können derzeit nicht beziffert werden; es handelt sich hierbei um Privatinvestitionen.

## M1.f: Entwicklung einer

zukunftsfähigen

### Fußgängerzone 3.0

Die Merziger Fußgängerzone soll nicht nur aus ökologischer und energetischer Sicht sowie die Aufenthaltsqualität betreffend aufgewertet und attraktiviert werden, sondern muss auch aus wirtschaftlicher Sicht und unter Berücksichtigung sich abzeichnender Entwicklungen (u.a. Onlinehandel) gestärkt werden. Nicht zuletzt ist es für eine lebendige Stadtmitte vonnöten, die Innenstadt als Wohnstandort weiter zu attraktivieren.

- Durchführung von Werbekampagnen, (Standort-)Marketing
- Entwicklung thematischer Modellprojekte
- Einrichten einer Onlineplattform Innenstadt, (Online-)Zusammenschluss der Gewerbetreibende in der Merziger Innenstadt (Verein für Handel und Gewerbe - VHG)
- Gewerbeflächenmanagement
- Förderung der Ansiedlung von Start-Ups und Pop-up-Stores
- Durchführung von (weiteren) Veranstaltungen und Aktionen in der Merziger Fußgängerzone
- Innenstadtbranding
- Einrichten eines dynamischen Leitsystems für die Merziger Innenstadt
- Weitere Maßnahmen können der Handelsstrategie 3.0 entnommen werden.

Mit einem entsprechenden Standortmarketing können einerseits die vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und andererseits die kulturellen Highlights und Freizeitmöglichkeiten in der Merziger Innenstadt und Umgebung (u.a. in der angrenzenden Stadthalle und dem Saarpark) beworben werden. In diesem Zusammenhang kann auch eine Onlineplattform für die Innenstadt zweckdienlich sein. Diese bündelt alle Informationen und Angebote zur Merziger Innenstadt. Die Gewerbetreibenden in der Merziger Innenstadt haben sich bereits zusammengeschlossen (VHG), um mit gemeinsamen Marketingaktionen ihre Reichweite zu erhöhen und weitere Synergieeffekte zu erzielen.

Ein aktives Management der verfügbaren Gewerbeflächen sorgt für eine schnellere Nachnutzung leer stehender Ladenlokale und begegnet somit den sich aus



Quelle: © Kl; Kernplan GmbH

#### Zeitrahmen:

kurz- bis mittelfristig

#### Umsetzung, u.a.:

- Beauftragung eines Marketingbüros zur Entwicklung von Werbekampagnen/ Marketingstrategien für bestehendes Gewerbe und zur Förderung stadtzentrumsverträglicher Einzelhandelsansiedlungen
- Eigentümer-/ Gewerbetreibende-Ansprachen, wie bisher
- Einrichten einer Stelle für Gewerbeflächen- bzw. Leerstandsmanagers (siehe M11)
- Schaffung von Anreizen (z.B. Auflegen kommunaler Förderprogramme) zur Förderung der Ansiedlung von Start-Ups und Pop-up-Stores (siehe M9)
- Innenstadtbranding: Markenentwicklung, Kommunikationsstrategie, Marketingmaßnahmen

#### Beteiligte:

Kreisstadt Merzig, Gesellschaft für Wirtschaftsförderung im Landkreis Merzig-Wadern mbH, IHK-Regional Merzig-Wadern, Gründer, Immobilieneigentümer, Gewerbetreibende

#### Finanzierung:

Städtebaufördermittel, Kreisstadt Merzig, Wirtschaftsförderung im Landkreis Merzig-Wadern mbH, Privatinvestitionen

#### Kosten:

Die Kosten können nur bedingt beziffert werden; die bezifferbaren Kosten für ein Gewerbeflächenmanagement und die Förderung der Ansiedlung ein Start-Ups und Pop-up-Stores sind den Maßnahmen M9 und M11 zu entnehmen.

Leerständen resultierenden negativen Auswirkungen.

Die Ansiedlung von Start-Ups bringt frische Ideen und innovative Geschäftskonzepte in die Merziger Innenstadt, wodurch wiederum auch neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Ebenso können Pop-up-Stores die Fußgängerzone beleben und den Besuchern ständig wechselnde (Einkaufs-)Erlebnisse bieten. Bei Letztgenanntem handelt es sich um temporäre Geschäfte, die neuen Unternehmen die Möglichkeit bietet, ihre Produkte und Dienstleistungen auszuprobiieren und zu präsentieren.

Auch regelmäßige Veranstaltungen, Märkte und Aktionen erhöhen die Besucherfrequenz in der Fußgängerzone und beleben den öffentlichen Raum.

Ein Innenstadtbranding schafft eine einheitliche Identität und erhöht die Wiedererkennbarkeit. Dies umfasst ein einheitliches Designkonzept, Logo und Slogan, die auf allen Kommunikationskanälen verwendet werden.

Um die Orientierung in der Merziger Innenstadt zu erleichtern und das Besuchererlebnis zu verbessern, bieten sich zudem dynamische Leitsysteme (u.a. freie Parkplätze, Sehenswürdigkeiten, Veranstaltungen, Aktionen) an.

Nicht zuletzt muss auch die Merziger Fußgängerzone als Wohn- und Arbeitsstandort weiter an Attraktivität gewinnen, um zukunftsfähig zu sein:

- Förderung von Maßnahmen zur Attraktivierung der Merziger Innenstadt als Wohn- und Arbeitsstandort mit „kurzen Wegen“ (z.B. Co-Working-Spaces, besondere Wohnformen für junge Leute wie z.B. Co-Living-Spaces, barrierefreies Wohnen für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen)

## M1.g: Gestalterische Aufwertung und Attraktivierung der Fußgängerzone

Das städtische Leben spielt sich vorwiegend in den Fußgängerzonen ab - wie auch in Merzig. Hier konzentrieren sich Geschäfte, Gastronomie und Dienstleistungen. Der autofreie öffentliche Raum dient mit den dort vorzufindenden Nutzungen der Erledigung von Einkäufen, der Freizeitgestaltung sowie als Treffpunkt.

Zur weiteren Aufwertung und Attraktivierung der Merziger Fußgängerzone bieten sich – insbesondere auch unter ökologischen und hydrologischen Gesichtspunkten – folgende Maßnahmen an:

- (weitere) Baumpflanzungen als Schattenspender sowie zur Reduzierung städtischer Hitzeinseln
- Vorkehrungen zur Sammlung und Verwendung von Regenwasser (Regenwassersammelsysteme), Verwendung durchlässiger Pflasterungen zur Reduzierung von Oberflächenabfluss sowie zur Wiederverwendung („Schwammstadt“)
- Einsatz von Smart-City-Technologien (u.a. smarte Sitzbänke, WLAN-Hotspots, energieeffiziente Beleuchtung, Platzierung digitaler Infotafeln), auch für eine effiziente Energieverwaltung

Nicht zuletzt müssen auch die Zuwegungen hin zur Fußgängerzone (v.a. im Bereich der Brauerstraße) stärker betont und attrahiert werden.

In Anbetracht der potenziellen Überflutungstiefen bei Starkregenereignissen und Flusshochwasser (siehe S. 33 f.), muss ein besonderes Augenmerk auf eine hochwasserangepasste Umsetzung baulicher, gestalterischer und technischer Maßnahmen gelegt werden, um potenzielle Hochwasserschäden zu verringern. In diesem Zusammenhang wird überdies auf das Vorliegen eines faktischen Überschwemmungsgebietes hingewiesen (siehe S. 34).



Quelle: Spizzi-Foto - stock.adobe.com

### Zeitrahmen:

kurz- bis mittelfristig

### Umsetzung:

- Freianlagenplanung unter besonderer Berücksichtigung hydrologischer und energetischer Aspekte
- Eigentümeransprachen

### Beteiligte:

Kreisstadt Merzig, Immobilieneigentümer

### Finanzierung:

Städtebaufördermittel, Kreisstadt Merzig, Privatinvestitionen

### Kosten:

ca. 500.000 €



Quelle: vefimov - stock.adobe.com

## M1.h: Weiterentwicklung des Beschilderungskonzeptes

Abschließend sollte - in Ergänzung zu den dynamischen Leitsystemen (siehe M1.f) - das bereits in Teilbereichen bestehende Beschilderungskonzept für die Innenstadtbereich von Merzig weiterentwickelt werden. Ein einheitliches Design und mehrsprachige Beschilderungen tragen maßgeblich zur Orientierung und zum positiven Erlebnis der Besucher bei. Mittels Ergänzung durch digitale und interaktive Elemente kann den Ansprüchen einer modernen Stadt Rechnung getragen werden.

**Zeitrahmen:**  
kurz- bis mittelfristig

**Umsetzung:**  
• Weiterentwicklung Beschilderungskonzepte (siehe M10)

**Beteiligte:**  
Kreisstadt Merzig

**Finanzierung:**  
Städtebaubaufördermittel, Kreisstadt Merzig

**Kosten:**  
ca. 50.000 €

## ► Maßnahme 2: Neugestaltung Gustav-Regler-Platz



Quelle: HDK Dutt & Kist GmbH, arus GmbH, Stand: Oktober 2019

In Ergänzung zur „Neuen Mitte Merzig“ soll parallel zur Merziger Fußgängerzone eine „Grüne Stadtmitte“ am Seffersbach mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen.

Hierzu bedarf es einer Neugestaltung des Gustav-Regler-Platzes unter Einbeziehung des Seffersbachs samt Uferbereiche. Ein besonderes Augenmerk gilt der Verbesserung der Aufenthaltsqualität und der besseren Zugänglichkeit und Erlebbarkeit des Gewässers.

Als weiterer wesentlicher Baustein soll die gegenüber der Platzfläche vorzufindende, das Stadtbild und die Aufenthaltsqualität beeinträchtigende „Hinterhofbebauung“ der Entwicklung eines umfeldverträglichen, modernen und klimagerechten „Seffersbach-Quartiers“ weichen. Dies dient nicht

nur der Schaffung von zentral gelegenem Wohnraum, sondern kann z.B. auch durch die Ansiedlung von Gastronomie zu einer nachhaltigen Belebung der „Grünen Stadtmitte“ am Wasser beitragen.

Als attraktive und grüne Freiraumachse ausgestaltet soll die „Grüne Stadtmitte“ außerdem den angrenzenden Freizeit-, Sport- und Naherholungsareal „Saarpark“ besser anbinden und die Achse zum Areal von der Villeroy & Boch AG betonen.



## M2.a: Nachhaltige und zukunftsorientierte Neugestaltung Gustav-Regler-Platz

Der Gustav-Regler-Platz soll zu einem beliebten Treffpunkt für Jung und Alt werden. Natur und urbanes Leben sollen hier harmonisch miteinander vereint werden - ein Ort der Erholung und der Begegnung, der zum Verweilen einlädt und die Kommunikation unter den Besuchern fördert.

- barrierefreie Umgestaltung des Gustav-Regler-Platzes als multifunktionale Platzfläche mit Integration des bestehenden Gedenksteins
- verstärkter Einsatz grüngestalterischer Elemente (z.B. Vegetationsschollen)
- Schaffung von Sitz-, Kommunikations- und Verweilmöglichkeiten (z.B. Panoramabank, mobile Sitzmöbel, Sitzstufenanlage, Norduferbänke)
- Verbesserung der Zugänglichkeit und Erlebbarkeit des Seffersbachs (z.B. Sitzstufen am Wasser kombiniert mit einer barrierefreien Zuwegung, Platzierung weiterer Sitz- und Liegebänke in Ufernähe, Schaffung vereinzelter naturna-

her Querungsmöglichkeiten über den Seffersbach)

- Gestaltung eines Naturbereichs mit temporärer Kunst im westlichen Bereich der Platzfläche, um einen dynamischen und sich ständig verändernden Raum zu schaffen, der zur kulturellen Bereicherung beiträgt
- Verwendung umweltfreundlicher, langlebiger und recycelbarer Materialien für Wege, Sitzgelegenheiten und andere Gestaltungselemente
- Installation insektenfreundlicher Solarleuchten und Nutzung erneuerbarer Energiequellen für die Illumination des Gustav-Regler-Platzes

In Anbetracht der potenziellen Überflutungstiefen bei Starkregenereignissen und Flusshochwasser (siehe S. 33 f.), muss ein besonderes Augenmerk auf eine hochwasserangepasste Umsetzung baulicher, gestalterischer und technischer Maßnahmen gelegt werden, um potenzielle Hochwasserschäden zu verringern. Mit der Maßnahme kann weiterer Retentionsraum aktiviert werden. In diesem Zusammenhang wird überdies auf das Vorliegen eines faktischen Überschwemmungsgebietes hingewiesen (siehe S. 34).



Umgestaltung des Gustav-Regler-Platzes am Seffersbach und Entwicklung des Seffersbach-Quartiers (Entwurf); Quelle: HDK Dutt & Kist GmbH, arus GmbH, Stand: Oktober 2019

**Zeitrahmen:**  
kurz- bis mittelfristig

**Umsetzung:**

- Freianlagenplanung unter besonderer Berücksichtigung hydrologischer und energetischer Aspekte
- Eigentümeransprachen
- Detailplanung Freiraumplanung unter besonderer Berücksichtigung der Vermeidung potenzieller Hochwasserschäden

**Beteiligte:**  
Kreisstadt Merzig

**Finanzierung:**  
Städtebaufördermittel, Kreisstadt  
Merzig

**Kosten:**  
Die Kosten für den Bereich, der von HDK Dutt & Kist GmbH überplant wird, belaufen sich auf ca. 1.850.000 €.



## M2.b: Entwicklung „Seffersbach-Quartier“

Zwischen der Brückengasse im Osten und der Trierer Straße im Westen soll die bestehende stadtbildbeeinträchtigende „Hinterhof“-Situation entlang des Seffersbach der Entwicklung eines klimagerechten Quartiers weichen. Durch die Herstellung attraktiv gestalteter Raumkanten wird dem Bereich am neu zu gestaltenden Gustav-Regler-Platz ein neues ansprechendes Stadtbild verliehen. Eine städtebaulich hochwertige Gestaltung ist hier von besonderer Bedeutung. Zugleich wird mit der Ansiedlung umfeldverträglicher Nutzungen (z.B. Wohnraum, Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe) die „Grüne Stadtmitte“ von Merzig mit weiterem Leben gefüllt.

- Errichtung mehrgeschossiger Gebäude auf der gegenüberliegenden Seite des neu zu gestaltenden Gustav-Regler-Platzes zur Schaffung von Raumkanten; hierzu sind ggf. Rückbaumaßnahmen sowie die Schaffung von Planungsrecht erforderlich
- Sicherstellung eines harmonischen Einfügens der Neubebauung in die Umgebung (Seffersbach, Gustav-Regler-Platz, Fußgängerzone)
- energieeffiziente und hochwasserangepasste Bauweise, Dachbegrünung, Barrierefreiheit
- Beibehaltung und weitere Attraktivierung der Wegeverbindungen (u.a. Unter-, Mittel-, Obergasse) zwischen dem Seffersbach und der Merziger Fußgängerzone (Poststraße)

Ein Erfordernis zur hochwasserangepassten Bauweise ergibt sich aufgrund der potenziellen Überflutungstiefen im Falle von Starkregenereignissen und Flusshochwasser (siehe S. 33 f.). Um Hochwasserschäden zu verringern, sollten sowohl bauliche als auch gestalterische und technische Maßnahmen hochwasserangepasst erfolgen. In diesem Zusammenhang wird überdies auf das Vorliegen eines faktischen Überschwemmungsgebietes hingewiesen (siehe S. 34).



### Zeitrahmen:

mittelfristig

### Umsetzung:

- Eigentümeransprachen, Verkauf anregen
- Erstellung eines Nachnutzungskonzeptes
- städtebaulicher Wettbewerb
- Interessenbekundung und Investorensuche
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen
- Grunderwerb und Entwicklung des Seffersbach-Quartiers durch einen Investor

### Beteiligte:

Kreisstadt Merzig, private Eigentümer, Investor

### Finanzierung:

Städtebaufördermittel, Eigentümer, Investor, Kreisstadt Merzig

### Kosten:

Die Kosten können derzeit nicht beziffert werden, es handelt sich primär um Privatinvestitionen.



Quelle: evgenia\_lo - stock.adobe.com

## M2.c: Anlage einer attraktiven, grünen Freiraumachse

Mit der Entwicklung einer grünen Freiraumachse entlang des Seffersbachs, die sich von der Josefstraße im Osten über den Gustav-Regler-Platz bis hin zum Saarpark erstreckt, soll eine grüne Oase für Bewohner, Beschäftigte und Besucher von Merzig entstehen. Zugleich kann hierdurch ein wertvoller Beitrag zum Natur- und Arten- schutz im urbanen Raum geleistet werden. Darüber hinaus wird mit dieser Maßnahme eine ansprechende Verbindung zu dem westlich der ISEK-Gebietskulisse gelegenen „Saarpark“ hergestellt.

- verstärkte Be- und Eingrünungsmaßnahmen entlang des Seffersbachs bei gleichzeitiger Verbesserung der Zugänglichkeit und Erlebbarkeit des Fließgewässers (z.B. Anlage von Sitzstufen, Schaffung von Spielmöglichkeiten am Wasser unter Berücksichtigung von Sicherheitsaspekten)
- bessere „Inszenierung“ und Integration des restaurierten Mühlrads in die Gestaltung des Bachlaufs
- Attraktivierung der bestehenden Wegeverbindung entlang des Seffersbachs sowie fuß- und radfahrerfreundliche Umgestaltung der Straße „Am Werthchen“ und des Kreuzungsbereichs „Im Senkelchen“/ „Am Werthchen“/ „Am Viehmarkt“ (siehe M4.b)

In Anbetracht der potenziellen Überflutungstiefen bei Starkregenereignissen und Flusshochwasser (siehe S. 33 f.), muss ein besonderes Augenmerk auf eine hochwas- serangepasste Umsetzung baulicher, gestalterischer und technischer Maßnahmen gelegt werden, um potenzielle Hochwas- serschäden zu verringern. In diesem Zu- sammenhang wird überdies auf das Vorlie- gen eines faktischen Überschwemmungs- gebietes hingewiesen (siehe S. 34).

**Zeitrahmen:**  
kurz- bis mittelfristig

**Umsetzung:**

- Freiraumplanung mit verkehrsplaneri- schen Aspekten und unter besonderer Berücksichtigung der Vermeidung potenzieller Hochwasserschäden bzw. Schaffung von Retentionsraum

**Beteiligte:**  
Kreisstadt Merzig

**Finanzierung:**  
Städtebaufördermittel, Kreisstadt Merzig

**Kosten:**  
ca. 500.000 €

## Maßnahme 3: Aufwertung und Gestaltung innerstädtischer Platzbereiche



Quelle: © Kl: Kernplan GmbH

Der in erster Linie als Parkplatz genutzte Johann-Heinrich-Kell-Platz sowie weitere Parkplätze im Merziger Innenstadtbereich (Wagnerstraße, Schwarzenbergstraße, Mahringers Gäßchen) sollen neugeordnet und aufgewertet werden.

Für die Ausgestaltung der Parkplatzflächen sollen moderne und umweltfreundliche Materialien zum Einsatz kommen, um u.a. die Versiegelung der Böden zu minimieren und die Regenwasserinfiltration zu verbessern. Die (verstärkte) Integration von Grünflächen sowie von klimaresistenten und schattenspendenden Pflanzungen soll zudem der ökologischen Aufwertung dienen und das städtische Mikroklima und somit auch die Aufenthaltsqualität verbessern.

Ein wichtiger Bestandteil dieser Maßnahme ist auch die Optimierung der Ausstattung der Parkplatzflächen, um insbesondere die Nutzung von E-Mobilität im Stadtgebiet weiter zu fördern.



## Aufwertung der Parkplätze Johann-Heinrich-Kell-Platz, Wagnerstraße, Schwarzenberg- straße und Mahringers Gäßchen

Zur Aufwertung und weiteren Attraktivierung der Merziger Innenstadt bedarf es auch einer ansprechenden und klimarechten Parkplatzgestaltung sowie einer auf die heutigen Bedürfnisse entsprechenden Ausstattung. Die folgenden Maßnahmen beziehen sich insbesondere auf die Parkplätze in der Wagnerstraße, Schwarzenbergstraße, im Mahringers Gäßchen sowie auf dem Johann-Heinrich-Kell-Platz.

- (Teil-)Entsiegelung und Intensivierung der Begrünung der Parkplatzflächen (wassergebundene Wegedecke, Anlage von Grünstreifen, Pflanzung klimaresistenter und schattenspendender Bäume)
- Ordnung des ruhenden Verkehrs (u.a. optimierte Anordnung der Parkplätze)
- Optimierung der Ausstattung der Parkplätze mit Ladestationen für Elektroautos und E-Bikes, Radabstellmöglichkeiten

Bei der Ausführung der genannten Maßnahmen gilt es, die potenziellen Überflutungstiefen (siehe S. 33 f.) - insbesondere im Bereich des Parkplatzes Mahringers Gäßchen - zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang wird überdies auf das Vorliegen eines faktischen Überschwemmungsgebietes hingewiesen (siehe S. 34).



Quelle: © Kl: Kernplan GmbH

### Zeitrahmen:

mittelfristig

### Umsetzung:

- Verkehrsplanung mit freiraumplanerischen Aspekten

### Beteiligte:

Kreisstadt Merzig, private Eigentümer in Bezug auf Parkplatz Mahringers Gäßchen

### Finanzierung:

Städtebaufördermittel, Kreisstadt Merzig, private Eigentümer in Bezug auf Parkplatz Mahringers Gäßchen

### Kosten:

- Johann-Heinrich-Kell-Platz: ca. 230.000 €
- Parkplatz Wagnerstraße: Die prognostizierten Kosten belaufen sich gem. Kostenschätzung vom Büro Dutt & Kist auf ca. 520.000 €
- Parkplatz Schwarzenbergstraße: ca. 190.000 €
- Parkplatz Mahringers Gäßchen: ca. 150.000 €

# Maßnahme 4: Verkehrsräume als „Verbinder“ und Begegnungszonen



Quelle: © Kl: Kernplan GmbH

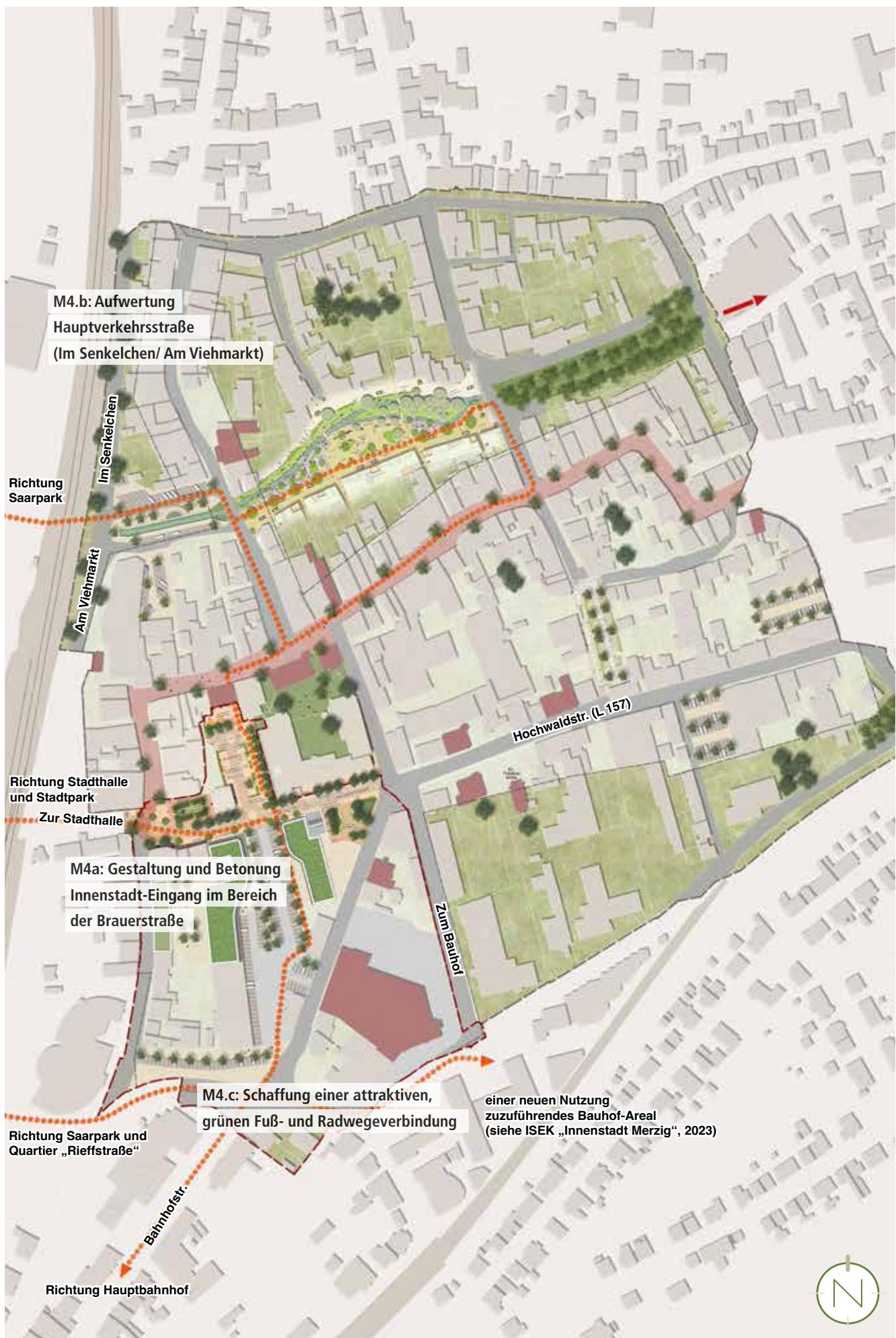
Mit den nachfolgenden Maßnahmen sollen die wesentlichen Einfallstore zum Merziger Innenstadtbereich aufgewertet und stärker hervorgehoben sowie die innerstädtischen Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr attraktiver gemacht werden.

Die Aufwertung der nordwestlichen Hauptverkehrsstraße „Im Senkelchen“/ „Am Viehmarkt“ zielt darauf ab, diese wichtige Nord-Süd-Verbindung sowohl für den motorisierten Verkehr als auch für Fußgänger und Radfahrer gestalterisch und ökologisch aufzuwerten und einladender zu gestalten.

Auch der Eingang zur Merziger Innenstadt zwischen der Stadthalle und der „Neuen Mitte Merzig“ soll attraktiver gestaltet und stärker betont werden.

Essentiell ist es überdies, die Fuß- und Radwege attraktiver und – insbesondere angesichts des Klimawandels – auch grüner zu gestalten. Dies gilt sowohl für den zentralen Innenstadtbereich als auch in Bezug auf die Verbindung der Innenstadt mit dem Saarpark, der Stadthalle, dem Hauptbahnhof, dem neu zu entwickeln-

den Bauhof-Areal und dem Gewerbegebiet „Rieffstraße“.





#### M4.a: Gestaltung und Betonung Innenstadt-Eingang im Bereich der Brauerstraße

Der Eingang zur Merziger Innenstadt soll im Bereich der Brauerstraße stärker betont und – insbesondere auch für Externe – einladender gestaltet werden.

- Hervorhebung des Innenstadteingangs durch z.B. Baumtore und einen Bodenbelagswechsel in Kombination mit Querungshilfen für den Fußverkehr

Die zu verwendenden klimaresistenten Bäume bilden einen natürlichen, grünen Torbogen und dienen nicht nur der Betonung des Innenstadt-Eingangs, sondern tragen im Zusammenwirken mit den weiteren grüngestalterischen Maßnahmen im Bereich der Brauerstraße (siehe M1.b und d) zu einer Verbesserung des Mikroklimas und der Aufenthaltsqualität bei und fördern die Biodiversität im städtischen Raum.

**Zeitrahmen:**  
kurzfristig

**Umsetzung:**  
• Verkehrsplanung mit freiraumplanerischen Aspekten

**Beteiligte:**  
Kreisstadt Merzig, LfS

**Finanzierung:**  
Städtebaufördermittel, LfS, Kreisstadt Merzig

**Kosten:**  
ca. 200.000 €

## M4.b: Aufwertung der Straße „Am Viehmarkt“/ „Im Senkelchen“

Als wichtige Nord-Süd-Verbindung gilt es, die innerhalb der ISEK-Gebietskulisse gelegene Straße „Im Senkelchen“/ „Am Viehmarkt“ für den Fuß- und Radverkehr zu attraktivieren. Hinzu kommt, dass über die Straße die Merziger Fußgängerzone mit dem Bahnhaltelpunkt „Stadtmitte Merzig“ und dem Saarpark (u.a. Stadtpark, Blätterbornstadion, Blätterbornweiher, Tier- und Arche-Park) verbunden wird. Handlungsbedarf besteht überdies, da die Gestaltung und der Zustand der städtischen Hauptverkehrsstraße den ersten Eindruck prägen, den Besucher von einer Stadt haben.

Zur funktionalen und gestalterischen Aufwertung des Straßenraums im Bereich der Straße „Im Senkelchen“/ „Am Viehmarkt“ bedarf es folgender Maßnahmen, u.a.:

- Anlegen von Querungshilfen, insbesondere im Kreuzungsbereich „Im Senkelchen“/ „Am Werthchen“/ „Am Viehmarkt“/ „Alter Leinpfad“ zur fußgänger- und radfahrerfreundlichen Verbindung des Bereichs am Seffersbach mit dem Saarpark
- Attraktivierung bestehender Querverbindungen über die Hauptverkehrsstraße (z.B. Wegeverbindung zwischen der Fußgängerzone im Bereich der Trierer Straße (auf Höhe des geschlossenen Odeon Kino-Centers) und dem Saarpark)
- (stärkere) Betonung von Kreuzungsbereichen und Querverbindungen (z.B. Bodenbelagswechsel)
- alleeartige Begrünung und Durchführung weiterer grüngestalterischer Maßnahmen im Straßenraum (ggf. auch unter Einbindung von Gebäudevorflächen; siehe hierzu auch M9)
- insektenfreundliche und ansprechende Straßenraumbeleuchtung

In Anbetracht der potenziellen Überflutungstiefen bei Starkregenereignissen und Flusshochwasser (siehe S. 33 f.), muss ein besonderes Augenmerk auf eine hochwasserangepasste Umsetzung baulicher, gestalterischer und technischer Maßnahmen gelegt werden, um potenzielle Hochwasserschäden zu verringern. In diesem Zusammenhang wird überdies auf das Vorliegen eines faktischen Überschwemmungsgebietes hingewiesen (siehe S. 34).

## Auszug aus dem ISEK „Innenstadt Merzig“ (2023)

Im ISEK „Innenstadt Merzig“ (2023) wird – in Fortführung der Trierer Straße – auch die außerhalb der Gebietskulisse gelegene Straße „Im Senkelchen“/ „Am Viehmarkt“ als perspektivischer Handlungsbereich dargestellt.

In diesem Zusammenhang wurden folgende Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum unter Einbindung von Gebäudevorflächen aufgeführt:

- Integration des Radverkehrs in die Straßenraumgestaltung
- Begrünungsmaßnahmen z.B. in Form einer Allee
- Anlegen von Querungshilfen, Betonung von Kreuzungsbereichen (z.B. Bodenbelagswechsel)
- Ordnung des ruhenden Verkehrs unter Berücksichtigung ausreichend dimensionierter Gehwege (Rollstuhlfahrer, Menschen mit Gehhilfen, Familien mit Kinderwagen)



Quelle: © Kl: Kernplan GmbH

**Zeitrahmen:**  
mittelfristig

**Umsetzung:**

- ggf. Eigentümeransprachen in Bezug auf die Einbindung von Gebäudevorflächen in die gestalterische Aufwertung des Straßenraums
- Verkehrsplanung mit freiraumplanerischen Aspekten
- Einbindung Radverkehrskonzept

**Beteiligte:**  
Kreisstadt Merzig, private Eigentümer bei Einbindung von Gebäudevorflächen

**Finanzierung:**  
Städtebaufördermittel, Kreisstadt Merzig, Privatinvestitionen bei Einbindung von Gebäudevorflächen

**Kosten:**  
ca. 550.000 €



#### M4.c: Schaffung einer attraktiven, grünen Fuß- und Radwegeverbindung

Zur weiteren Förderung des Fuß- und Radverkehrs bedarf es attraktiver und sicherer Wegeverbindungen (ohne Umwege) – sowohl innerhalb des Merziger Innenstadtbereichs („Neue Mitte Merzig“, Fußgängerzone, „Grüne Stadtmitte“) als auch zur besseren Verknüpfung von Stadtmitte mit umliegenden Bereichen (Hauptbahnhof, Quartier Rieffstraße, Freizeit-, Sport- und Naherholungsareal „Saarpark“ mit u.a. Stadthalle und Stadtpark, neu zu entwickelndes Bauhof-Areal).

- gut beleuchtete und entsprechend der Nutzergruppen ausreichend breite Wege und klare Markierungen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit
- Platzierung von Sitz- und Ausruhmöglichkeiten, insbesondere für ältere und mobilitätseingeschränkte Menschen
- Begrünungsmaßnahmen (u.a. Baumpflanzungen) als Schattenspender sowie zur gestalterischen Aufwertung der Fuß-/ Radwege; zudem können Grünstrukturen als natürliche Wegweiser zum Einsatz kommen

**Zeitrahmen:**  
kurz- bis mittelfristig

**Umsetzung:**

- Eigentümeransprache (u.a. im Bereich des ehem. Markthallenareals), Schaffung von Anreizen
- Verkehrsplanung mit freiraumplanerischen Aspekten

**Beteiligte:**

Kreisstadt Merzig, LfS, private Eigentümer (u.a. im Bereich des ehem. Markthallenareals)

**Finanzierung:**  
Städtebaufördermittel, Kreisstadt Merzig, Privatinvestitionen (u.a. im Bereich des ehem. Markthallenareals)

**Kosten:**

Die Kosten sind bereits in vorangegangenen Maßnahmen enthalten.

- Umgestaltung der Straße „Am Werthchen“ (siehe M2.c)
- Umgestaltung der Brauerstraße (siehe M1.b)
- Neugestaltung des Christian-Kretzschmar-Platzes (siehe M1.a)
- Aufwertung der Fußgängerzone (siehe M1.g)

## ► Maßnahme 5: Klima und Ökologie



Eine klimaresiliente und ökologisch orientierte Stadtentwicklung kann noch weitere Vitalisierungsimpulse für die Merziger Innenstadt geben.

Als wesentliche Bausteine hierbei sollen die Erhöhung des Grünanteils im urbanen Raum, die Nutzung erneuerbarer Energien und der Rückbau versiegelter Flächen gefördert werden.

Neben einer Verbesserung des Stadtklimas, der Schaffung von Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten und der Erhöhung der Biodiversität kommt der verstärkte Einsatz von Grünstrukturen in der Innenstadt nicht zuletzt auch den Bewohnern, Besuchern, etc. von Merzig zugute. Dach- und Fassadenbegrünungen können zudem die Gebäudeisolierung verbessern, wodurch der Energieverbrauch gesenkt wird. Weitere Maßnahmen zur Reduzierung des Energieverbrauchs, zur Verbesserung der Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien im Gebäudebestand und bei Neuplanungen sowie im öffentlichen und privaten Raum helfen die CO<sub>2</sub>-Emissionen weiter zu senken.

Als weitere Ansätze zur Entwicklung Merzigs hin zu einer klimaresilienten Stadt sind die Verbesserung der Energieeffizienz sowie ein nachhaltiges Wassermanagement, das immer mehr an Bedeutung gewinnt, anzuführen.

Insgesamt bedarf es hier einem integrativen Vorgehen, um Klimaschutz und Ökologie im urbanen Raum erfolgreich umzusetzen.



## M5.a: Entwicklung

### klimagerechte Innenstadt

In Merzig sollen weiterhin Anstrengungen im Innenstadtbereich unternommen werden, um die Umweltbedingungen zu verbessern, die CO<sub>2</sub>-Emissionen zu reduzieren und somit auch zur Steigerung der Lebensqualität beizutragen.

Innerhalb der gesamten ISEK-Gebietskulisse sollten insbesondere folgende Maßnahmen gefördert werden:

- Durchgrünung der Innenstadt (z.B. Dach-/ Fassadenbegrünungen, Eingrünung der straßenzugewandten Gebäudeoberflächen)
- Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Installation von Solaranlagen auf Dächern)
- Rückbau versiegelter Flächen (z.B. Auflegen eines Entsiegelungsprogramms)
- Maßnahmen zur Rückführung von Regenwasser in den natürlichen Wasserkreislauf

Durch die Umsetzung der genannten Maßnahmen wird die Merziger Innenstadt nicht nur ökologisch nachhaltiger und klimafreundlicher gestaltet, sondern auch lebenswerter für ihre Bewohner und Besucher. Die Kombination aus grünen, blauen, erneuerbaren und nachhaltigen Lösungen trägt zur Schaffung einer widerstandsfähigen und zukunftsorientierten Stadtmitte bei.

#### Zeitrahmen:

kurz- bis mittelfristig

#### Umsetzung:

- Eigentümeransprache, Schaffung von Anreizen (z.B. Auflegung kommunaler Förderprogramme)

#### Beteiligte:

Kreisstadt Merzig, private Eigentümer

#### Finanzierung:

Städtebaufördermittel, Privatinvestitionen, Kreisstadt Merzig

#### Kosten:

Die Kosten können zum jetzigen Zeitpunkt nicht beziffert werden.



## M5.b: Pflanzkatalog

Vor dem Hintergrund des Klimawandels und der zunehmenden Umweltbelastungen ist die sorgfältige Auswahl von Pflanzenarten insbesondere für Neuanpflanzungen von großer Bedeutung. Die Erarbeitung eines entsprechenden Pflanzkatalogs kann dazu beitragen, die Widerstandsfähigkeit von Grünflächen bzw. begrünten Flächen zu erhöhen und die Umweltbelastungen zu minimieren.

- Erstellung eines Pflanzkatalogs (z.B. trockenresistente Baumarten/ Pflanzen, keine ozonsteigernden Pflanzen)

Die Auswahl trockenresistenter Baumarten und weiteren Pflanzungen ist aufgrund der zunehmenden Trockenheit und Wasserknappheit von Bedeutung. Demgegenüber gilt es die Anpflanzung von ozonsteigernder Pflanzen zu vermeiden, da diese u.a. die menschliche Gesundheit negativ beeinflussen und zur Ozonbildung beitragen.

**Zeitrahmen:**  
kurzfristig

**Umsetzung:**  
• Beauftragung Erstellung eines  
Pflanzkatalogs

**Beteiligte:**  
Kreisstadt Merzig

**Finanzierung:**  
Städtebaufördermittel, Kreisstadt  
Merzig

**Kosten:**  
ca. 10.000 €

# Sonstige Maßnahmen

## M6: Ausweisung Sanierungsgebiet, Sanierungsberatung



Quelle: Natee Meepian - stock.adobe.com

**Zeitrahmen:**  
kurz- bis mittelfristig

**Beteiligte:**  
Kreisstadt Merzig, private Eigentümer

**Finanzierung:**  
Städtebaufördermittel, Kreisstadt Merzig, Privatinvestitionen

**Kosten:**

- Die Kosten für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes sind bereits im Rahmen der Erstellung des ISEKs enthalten.
- Sanierungsberatung: ca. 600 € / Gebäude

Die Ausweisung eines Sanierungsgebietes und die begleitende Sanierungsberatung, um die erfolgreiche Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen zu unterstützen, sind zentrale Instrumente der Stadtentwicklung.

Innerhalb des Fördergebietes finden sich sowohl öffentlich genutzte Gebäude als auch im privaten Eigentum befindliche Bauten, bei denen städtebauliche Missstände und bauliche Mängel festgestellt wurden (siehe hierzu Analyseplan S. 18 f.).

Demzufolge stellt die Aktivierung privater Sanierungsmaßnahmen sowie gestalterischer, ökologischer und energetischer Aufwertungsmaßnahmen einen wesentlichen

Baustein dar, um die gesamte Merziger Innenstadt erfolgreich zu vitalisieren und die Kreisstadt als Wohn- und Arbeitsstandort zu attraktivieren.

Die Sanierungsberatung für private Eigentümer sollte insbesondere auch folgende Themenbereiche abdecken:

- denkmalgerechte Sanierungen/ Modernisierungen bzw. Sanierungsmaßnahmen im Umfeld von Denkmälern und stadtbildprägenden Gebäuden
- Barrierefreiheit
- hochwasserangepasste Bauweise, Klimafolgenanpassung generell



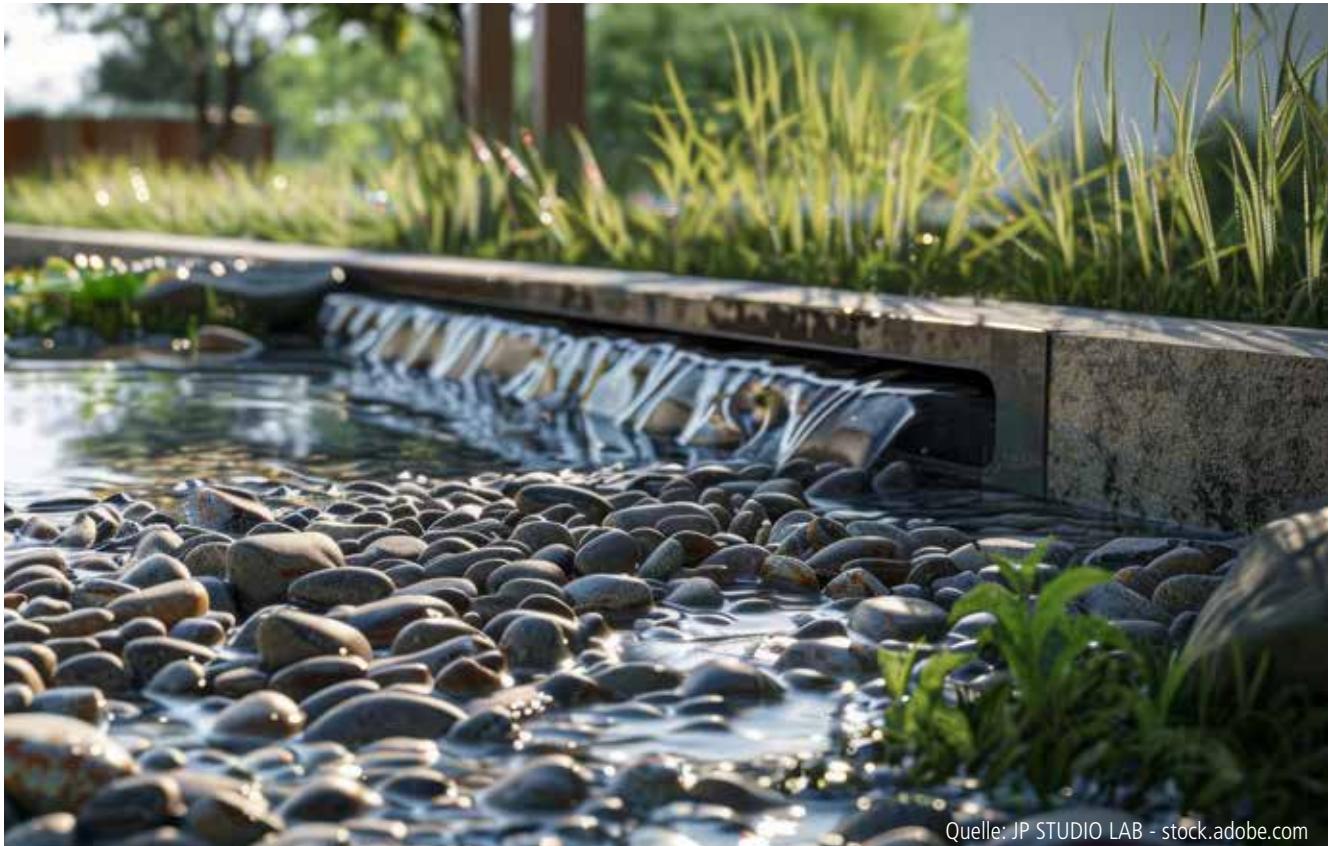
**Zeitrahmen:**  
kurzfristig

**Finanzierung:**  
Städtebaufördermittel, Kreisstadt Merzig, Privatinvestitionen

**Beteiligte:**  
Kreisstadt Merzig, private Eigentümer

**Kosten:**  
• Entwicklung einer Modernisierungsrichtlinie: ca. 15.000 €  
• aktive Förderung privater Sanierungsmaßnahmen: ca. 30.000 € / Jahr

Modernisierungsrichtlinien zielen u.a. auf die Verbesserung der Energieeffizienz des Gebäudebestandes und der Barrierefreiheit sowie auf die Erhöhung des Wohnkomforts und die Verbesserung der Arbeitsbedingungen ab. Mittels der Förderrichtlinie soll beispielsweise auch der Erhalt und die Anpassung der denkmalgeschützten und stadtbildprägenden Gebäude an moderne Standards unterstützt werden.



Quelle: JP STUDIO LAB - stock.adobe.com

**Zeitrahmen:**  
kurzfristig

**Beteiligte:**  
Kreisstadt Merzig, Investoren

**Finanzierung:**  
Städtebaubaufördermittel, Kreisstadt Merzig, Investoren

**Kosten:**  
• Fortführung und Ergänzung der Leitlinien „nachhaltiges Bauen“: ca. 15.000 €

Nachhaltiges Bauen ist ein wesentlicher Bestandteil einer modernen Stadtentwicklung und trägt zur Reduzierung von Umweltbelastungen, zur Schonung von Ressourcenschonung und zur Verbesserung der Lebensqualität bei. Die Leitlinien für nachhaltiges Bauen (u.a. Materialwahl, Energieeffizienz) dienen als Richtschnur sowohl für Investoren als auch für Planer und Bauherren. Vor allem für Investoren bietet es sich an, die bestehenden Leitlinien „nachhaltiges Bauen“ der Stadt z.B. durch die Themen Regenwassermanagement und Wasserbilanz zu ergänzen:

- Das Regenwassermanagement umfasst Strategien und Techniken, um Regenwasser effizient zu sammeln, zu speichern und zu nutzen, anstatt es ungeutzt in die Kanalisation abfließen zu lassen. Maßnahmen und Ziele sind die Reduzierung von Oberflächenabflüssen (z.B. Versickerungsanlagen, Dachbegrünung), die Nutzung von Regen-

wasser (Installation von Regenwassersammelsystemen z.B. zur Grünflächenbewässerung und zur Toilettenspülung) und die Verringerung des Risikos von Überschwemmungen.

- Bei der Wasserbilanz eines Gebäudes geht es in erster Linie um eine effiziente Wassernutzung. Anzuführen sind in diesem Zusammenhang beispielsweise effiziente Bewässerungssysteme und weitere Maßnahmen, um den Wasserverbrauch zu minimieren (z.B. Wiederverwendung von leicht verschmutztem Wasser) und v.a. auch Wasser dem natürlichen Kreislauf wiederzuzuführen. Hier könnten beispielsweise ausgeglichene Wasserhaushaltsbilanzen angestrebt werden.

Klare Vorgaben und die Schaffung von Anreizen sollen die Investoren in Merzig dazu bewegen, nachhaltige Baupraktiken umzusetzen.

## M9: Vitalisierungsprogramm, Silhouettenreparatur und Aufwertung Gebäudevorflächen,

### Verfügungsfonds



Quelle: © KI: Kernplan GmbH

#### Zeitrahmen:

kurz- bis mittelfristig

#### Beteiligte:

Kreisstadt Merzig, private Eigentümer

#### Finanzierung:

Kreisstadt Merzig, Privatinvestitionen, Städtebaufördermittel

Eine belebte Innenstadt mit hoher Aufenthaltsqualität zeichnet sich durch eine Mischung aus attraktiven öffentlichen Räumen, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Angeboten, kulturellen Einrichtungen, modernem Wohnraum und einem ansprechenden Stadt- und Erscheinungsbild aus. Zudem konzentriert sich im Innenstadtbereich häufig auch historische, stadtbildprägende Bausubstanz.

Mit den nachfolgenden Maßnahmen soll dazu beigetragen werden, die Merziger Innenstadt nachhaltig zu stärken und zu attraktivieren:

- Vitalisierungsprogramm
- Silhouettenreparatur und gestalterische Aufwertung der vorhandenen Gebäudevorflächen (z.B. Auflegung kommunaler Förderprogramme)

#### Kosten:

- Auflegung eines Vitalisierungsprogramms sowie weiterer kommunaler Förderprogramme (Silhouettenreparatur, Aufwertung von Gebäudevorflächen): ca. 30.000 € / Jahr
- Einrichten eines Verfügungsfonds: ca. 15.000 € / Jahr

#### • Verfügungsfonds

Das Vitalisierungsprogramm soll insbesondere dazu beitragen, leer stehende Ladenlokale innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Merzigs wiederzubeleben oder zu Wohnzwecken umzubauen.

Die Silhouettenreparatur und die Aufwertung von Gebäudevorflächen verfolgt das Ziel, das Stadtbild innerhalb der ISEK-Gebietskulisse harmonischer und ästhetisch ansprechender zu gestalten. Zugleich sollen in diesem Zuge insbesondere auch klimatische und ökologische Aspekte berücksichtigt und die Barrierefreiheit verbessert werden.

Zur stärkeren Beteiligung und Mitwirkung von Betroffenen kann die Kreisstadt gem. Artikel 9 der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2023/ 2024 zudem

einen Fonds für Investitionen und investitionsvorbereitende bzw. investitionsbegleitende Maßnahmen einschließlich bürger-schaftlichen Engagements einrichten (Verfügungsfonds). Hierdurch können kleine Projekte sowie lokale Ideen gefördert werden und so zu einer Belebung und aktiven Entwicklung der ISEK-Gebietskulisse beitragen. Finanziert wird der Fonds i.d.R. bis zu 50 % aus Mitteln der Städtebauförde-rung sowie mindestens zu 50 % aus Mit-teln von Wirtschaft, Immobilien- und Stand-ortgemeinschaften, Privaten oder zusätzli-chen Mitteln der Stadt. Über die Verwen-dung der Mittel aus dem Verfügungsfonds entscheidet ein lokales Gremium.



Quelle: © Kl: Kernplan GmbH

#### Zeitrahmen:

kurz- bis mittelfristig

#### Beteiligte:

Kreisstadt Merzig, private Eigentümer

#### Finanzierung:

Städtebaufördermittel, Kreisstadt Merzig, Privatinvestitionen

#### Kosten:

- Erarbeitung eines Illuminationskonzeptes: ca. 40.000 €
- Erarbeitung eines Beschilderungskonzeptes: Die Kosten können der Maßnahme M1h entnommen werden
- Erarbeitung eines Möblierungskonzeptes: ca. 20.000 €

Zur Aufwertung des Stadtbildes, zur Attraktivierung von Wegeverbindungen sowie zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität – hierzu gehört auch die Vermeidung von Angsträumen – empfiehlt sich die Erarbeitung eines durchdachten Illuminationskonzeptes, eines klaren Beschilderungskonzeptes und eines ansprechenden Möblierungskonzeptes.

- Inszenierung von öffentlichen und privaten Denkmälern und stadtbildprägenden Gebäuden; hierzu gehört z.B. das ehem. Wohnhaus von Christian Kretzschmar sowie das historische Stadthaus
- stimmungsvolle Ausleuchtung öffentlicher Räume und Plätze (u.a. Fußgängerzone, Seffersbach mit Umfeld, Rathausplatz)
- Illumination bedeutender Wegebeziehungen (z.B. Wegeverbindung zwischen Stadtzentrum und Stadhalle/ Stadtpark, Gäßchen zwischen der Fußgängerzone

und dem Seffersbach, dem Bahnhaltelpunkt „Stadtmitte Merzig“ und dem Saarpark) sowie besonderer Bereiche wie beispielsweise zur Betonung von Innenstadteinträngen (z.B. „Zur Stadhalle“/ Brauerstraße) und Kreuzungsbereichen (z.B. „Im Senkelchen“/ „Am Werthchen“/ „Am Viehmarkt“/ „Alter Leinpfad“)

- einheitliche und sich in das Stadtbild einfügende Beschilderung insbesondere von Wegeverbindungen sowie von Sehenswürdigkeiten und weiteren Besonderheiten
- einheitliche und attraktive Möblierung (u.a. Sitz-, Ausruh- und Verweilmöglichkeiten, Abfalleimer, Radabstellanlagen, Straßenbeleuchtung)

Die Kreisstadt Merzig hat bereits für mehrere Bereiche (z.B. Stadtpark) Illuminationskonzepte erstellen lassen, die entsprechend aufgegriffen werden könnten.

Im Rahmen der Ausarbeitung eines Illuminationskonzeptes müssen die Themen Sicherheit, Ästhetik und Energieeffizienz Berücksichtigung finden. Ein besonderes Augenmerk sollte außerdem auf eine umfeldverträgliche und insektenfreundliche Gestaltung der Illumination (Farbspektrum, Lichttemperatur und -pegel) gelegt werden.

Darüber hinaus ist auf eine einheitliche Beschilderung und Möblierung im Merziger Innenstadtbereich bzw. generell im Stadtgebiet zu achten. Die Beschilderung zielt auf eine bessere Orientierung insbesondere für den Fuß- und Radverkehr ab und soll außerdem informieren. Auch das Thema Barrierefreiheit sollte eine Rolle spielen. In Bezug auf die Möblierung stehen vor allem Komfort und Funktionalität im Vordergrund. Bei der Materialwahl sollte auf Langlebigkeit und Nachhaltigkeit geachtet werden.



Quelle: Karrtinki - stock.adobe.com

**Zeitrahmen:**  
kurz- bis mittelfristig

**Beteiligte:**  
Kreisstadt Merzig, private Eigentümer,  
Investoren

**Finanzierung:**  
Städtebaufördermittel, Kreisstadt Merzig, Privatinvestitionen

**Kosten:**  
• Einrichten einer Stelle für einen Leerstands-/ Vitalisierungsmanager für die Gesamtstadt Merzig: Die Kosten sind derzeit nicht bezifferbar.

Zur Behebung sowohl von Wohngebäuden als auch insbesondere von gewerblichen Leerständen bietet sich für den Innenstadtbereich von Merzig ein Leerstands-/ Vitalisierungsmanagement an.

Auf der Grundlage einer systematischen Erfassung und Analyse leer stehender Immobilien wird im Rahmen des Leerstands-/ Vitalisierungsmanagements z.B. Kontakt zu den entsprechenden Eigentümern aufgenommen und Möglichkeiten der Leerstandsbewältigung erörtert. Außerdem können für leer stehende Immobilien maßgeschneiderte Konzepte entwickelt werden, die Investoren anziehen und eine geeignete Nach- oder Umnutzung (oder zumindest eine Zwischennutzung) ermöglichen sollen. Zu den Aufgaben eines Leerstands-/ Vitalisierungsmanagers gehört z.B. auch die Einrichtung und Etablierung einer Gebäudebörse.

Festzuhalten ist, dass auch die in diesem Bericht aufgeführten Maßnahmen wie die Entwicklung einer Modernisierungsrichtlinie, das Auflegen eines Vitalisierungsprogramms und eines Förderprogramms zur Umnutzung gewerblicher Nutzungen in Wohnraum zur Vitalisierung der Merziger Innenstadt sowie zur Leerstandsvorsorge beiträgt.

## M12: Fortschreibung Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Merzig

Zeitrahmen:  
kurzfristig

Finanzierung:  
Städtebaufördermittel, Kreisstadt Merzig

Beteiligte:  
Kreisstadt Merzig

Kosten:  
• Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes: ca. 22.015,00 €

Das bestehende Einzelhandelskonzept für die Kreisstadt Merzig aus dem Jahre 2013 wird aktuell fortgeschrieben.

Es dient als Grundlage zur Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben sowie zur Formulierung von Standortprioritäten. Überdies ermöglicht es, auf aktuelle Markttrends und veränderte Konsumgewohnheiten zu reagieren und somit die Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit des Einzelhandelsstandorts Innenstadt zu sichern. Durch die kontinuierliche Anpassung des Konzeptes können Leerstände vermieden, neue Handelsflächen optimal geplant und bestehende Strukturen verbessert werden. Insgesamt fördert das Einzelhandelskonzept als innenstadtentwicklungsrelevantes Instrument eine lebendige und vielfältige Einkaufslandschaft.

Das Einzelhandelskonzept sollte auch das Quartier „Rieffstraße“ als Ergänzungstandort mitbetrachten.

## M13: Umnutzung gewerblicher Leerstände in Wohnraum außerhalb zentraler Versorgungsbereich, Stärkung Gastronomie-Schwerpunkt im Bereich Trierer Straße



Quelle: Aliaksei Lasevich - stock.adobe.com

### Zeitrahmen:

kurz- bis mittelfristig

### Beteiligte:

Kreisstadt Merzig, private Eigentümer

### Finanzierung:

Städtebaufördermittel, Kreisstadt  
Merzig, Privatinvestitionen

### Kosten:

- Auflegung eines Förderprogramms zur Umnutzung von gewerblichen Leerständen in Wohnraum im nördlichen Bereich der ISEK-Gebietskulisse außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs: ca. 30.000 € / Jahr
- Auflegung eines Förderprogramms zur Förderung von gastronomischen Nutzungen im Bereich der Fußgängerzone in der Trierer Straße sowie entlang des Seffersbachs: ca. 30.000 € / Jahr

Im zentralen Versorgungsbereich von Merzig (siehe Rahmenplan S. 38 f.) soll eine Nachnutzung von gewerblichen Leerständen angestrebt werden. Demgegenüber bietet sich insbesondere im nördlichen Teil der ISEK-Gebietskulisse (ausgenommen ist die Fußgängerzone in der Trierer Straße) eine Umnutzung von gewerblichen Leerständen in Wohnraum an. Prädestiniert ist dieser Bereich aufgrund der kurzen Wege (Einkaufen, medizinische Versorgung, Freizeit-, Naherholungs- und Kulturangebot) und der Lage am bzw. die Nähe zum Seffersbach.

Ein weiteres Förderprogramm sollte für die Fußgängerzone in der Trierer Straße aufgerichtet werden, das zur nachhaltigen Stärkung des dort bereits vorzufindenden Gas-

tronomie-Schwerpunktes beiträgt. Auch die Bereiche entlang des Seffersbachs bieten für eine gastronomische Nutzung Potenziale.

# Fazit, Umsetzungsmodalitäten und Ausblick

Folgende Umsetzungsmodalitäten sollen im weiteren Prozess der Innenstadtentwicklung beachtet werden.

## Akteurs- und Bürgerbeteiligung

Mittels Akteurs- und Bürgerbeteiligung wird eine wesentliche Voraussetzung zur Akzeptanz der Projekte geleistet. Auch bei der Projektumsetzung bedarf es regelmäßiger Updates und einer kontinuierlichen Einbindung sowohl von Bürgern als auch von Gewerbetreibenden.

## Prioritätenbildung, Finanzierung

Da nicht alle empfohlenen Projekte und Maßnahmen des Entwicklungskonzeptes zeitgleich zur Umsetzung gelangen können, nimmt die Prioritätenbildung einen zentralen Stellenwert im weiteren Prozess der Innenstadtentwicklung ein. Mit der Maßnahmenliste wird den Entscheidungsträgern der Kreisstadt Merzig eine Übersicht zur Prioritätensetzung an die Hand gegeben. Angesichts der Restlaufzeit des vorliegenden ISEKs bis 2030 im Förderprogramm „Wachstum und nachhaltige Entwicklung – Lebenswerte Quartiere gestalten“ wird bei den Projekten im vorliegenden Fall nur zwischen kurz- und mittelfristiger Entwicklungspriorität differenziert.

Mit „kurzfristig“ werden dabei Projekte, Ideen und Maßnahmen bewertet, die innerhalb eines Zeithorizontes von bis zu 2 Jahren angegangen werden sollen. Als „mittelfristig“ erfolgt eine Einstufung der Projekte und Maßnahmen, die in den nächsten 5 Jahren, d.h. bis Ende der Programmlaufzeit, zu entwickeln sind. Diese Auflistung bildet ein Abbild der wichtigsten für die Kreisstadt Merzig infrage kommender Teilprojekte.

Darüber hinaus sollte bei der Definition der Prioritäten der Einklang mit den finanziellen Handlungsmöglichkeiten der Kreisstadt Merzig beachtet werden (Können die Maßnahmen in der jeweiligen Priorität finanziert werden?). Die Finanzierung steht dabei unter dem Vorbehalt der Unterstützung durch Bundes- und Landesprogram-

me und der Entwicklung des kommunalen Haushaltes.

In der Kosten- und Finanzierungsübersicht werden alle Maßnahmen des vorliegenden ISEKs mit den entsprechenden Kosten (sofern bezifferbar) aufgeführt und priorisiert. Je Entwicklungsriorität (kurz- und mittelfristig) stehen – auch in Abhängigkeit von politischen und sonstigen unvorhergesehenen Entwicklungen – ausreichend Projekte im Programmprofil „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ zur Verfügung.

Zum jetzigen Stand der Innenstadtentwicklung können noch nicht alle Kosten beziffert werden. Insofern ist die Kosten- und Finanzierungsübersicht zu gegebener Zeit fortzuschreiben.

## Detailplanungen, Planungsrecht

Es ist zu empfehlen weitere Detailplanungen und Genehmigungsprozesse zeitnah in Auftrag zu geben bzw. anzustoßen. Dabei ist besonders darauf zu achten, Fachleute und Experten zurate zu ziehen, um eine fachlich fundierte, hochwertige Entwicklung vorbereiten und anstoßen zu können. Dabei handelt es sich beispielsweise um die Interessenbekundung für das zu entwickelnde „Seffersbach-Quartier“.

## Externes Management, Projektsteuerung, Kümmerer

Förderfähig wäre zudem ein externes Management in Form einer Projektsteuerung und -beratung für die weitere Entwicklung der Fördergebietskulisse, das sich durch querschnittsorientierte Fachkompetenz auszeichnet. Von ihm könnte die begleitende Federführung übernommen werden. Das externe Management sollte Inputs geben und intensive Unterstützung u.a. bei der Akquise der Fördermittel und Kooperation mit den jeweiligen Ministerien und Akteuren leisten (Gewerbetreibende, Bürger). Bisher bestand hierfür kein Bedarf, da diese Aufgabe stadtintern einer eigenen Abteilung obliegt.

Außerdem sollte ein Jour-Fix (Arbeitskreis) aller beteiligten Behörden und Stellen geschaffen werden, um einen Austausch

und Absprache von Projektplanungen zu ermöglichen.

## Erfahrungsaustausch Stadtentwicklung Saar

Zu empfehlen ist, und ebenfalls beabschusst, wird außerdem die Teilnahme der Kreisstadt Merzig an dem Erfahrungsaustausch Stadtentwicklung Saar. Hierbei handelt es sich um ein Netzwerk aus saarländischen Kommunen, dem Ministerium für Inneres, Bauen und Sport, Planern, Architekten und anderen Experten. Der Erfahrungsaustausch fördert den aktiven Austausch zu aktuellen städtebaulichen und stadtgesellschaftlichen Themen und Trends.

Das Netzwerk bietet regelmäßige Veranstaltungen in Form von Tagungen, Workshops, Seminaren und Exkursionen an, die die teilnehmenden Kommunen intensiv für Fortbildungen und für den fachlichen Austausch nutzen können. Die Kreisstadt Merzig kann hierdurch Input zur Programmsteuerung, Durchführung und Abwicklung für das ISEK-Gebiet „Erweiterung Innenstadt“ im Förderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung - Lebenswerte Quartiere gestalten“ generieren. Die Kosten für die Teilnahme am Erfahrungsaustausch können der Kosten- und Finanzierungsübersicht entnommen werden.

In der bisherigen Form wird dieses Format zwar nicht mehr angeboten, aber dennoch ist auch eine Teilnahme bei Fortführung oder einem vergleichbaren Format sinnvoll.

## Schaffung von Anreizen

Die Ausweisung eines Sanierungsgebiets oder die Anlage eines Verfügungsfonds stellen Anreizinstrumente zur Generierung von privaten und unternehmerischem Engagement und Finanzressourcen dar.

Gerade zur Umsetzung von Maßnahmen, welche privates Eigentum betreffen, wie Gestaltungsrichtlinien für private Sanierungsmaßnahmen etc. stellen sich solche Anreizsysteme als besonders wirksam dar. Neben derartigen Anreizinstrumenten hat die Kreisstadt aber auch Steuerungsinstrumente für besondere Herausforderungen.

Die Kosten für einen Verfügungsfonds können der Kosten- und Finanzierungsübersicht unter den Sonstigen Maßnahmen entnommen werden.

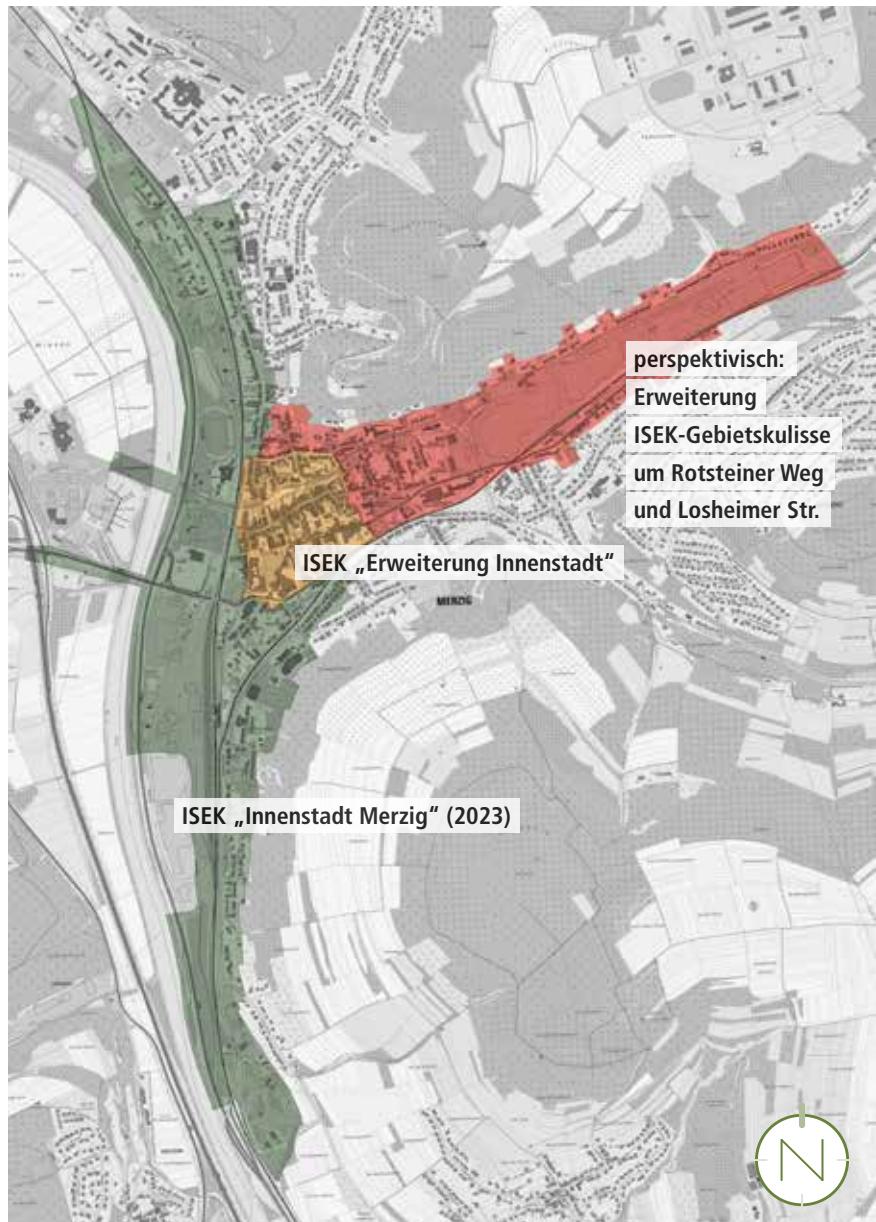
## Fortschreibung und Evaluation

Das ISEK ist sich zukünftig verändernden Rahmenbedingungen anzupassen und fortzuschreiben. Zudem sollte die Entwicklung der Innenstadt über die Programmalaufzeit des Förderprogrammes „Wachstum und nachhaltige Erneuerung - Lebenswerte Quartiere gestalten“ beobachtet (Monitoring) und eine Erfolgskontrolle durchgeführt werden, welche Projekte bisher realisiert werden konnten, welche Projekte noch ausstehen und welche Auswirkungen dies auf die Entwicklung der Merziger Innenstadt hat.

## Erweiterung ISEK-Gebietskulisse „Innenstadt Merzig“

Um die Merziger Innenstadt im Gesamten städtebaulich weiterzuentwickeln, sollten perspektivisch auch die östlich an die ISEK-Gebietskulisse angrenzenden Bereiche einschließlich der Gewerbegebiete im Bereich Rotsteiner Weg und Losheimer Straße einzubezogen werden, sodass die Kreisstadt im Falle dort eintretender Entwicklungen handlungsfähig ist. Sollte aufgrund der Restlaufzeit bis 2030 im Programmprofil „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ eine Einbindung in die jetzige Kulisse nicht mehr möglich sein, wäre eine Neuaufnahme in das Städtebauförderprogramm sinnvoll.

Beispielsweise wird im kommunalen Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept der Stadt Merzig (2023) ausgeführt, dass der Seffersbach im Bereich der Firma Villeroy & Boch über eine Strecke von etwa 600 m verrohrt ist. In diesem Zusammenhang wird bei Entwicklung und (Teil-)Abriß des Werkes die Wiederoffenlegung des Seffersbachs als Maßnahme formuliert. Dies könnte auch zu einer Entschärfung der Hochwassersituation im vorliegenden ISEK-Gebiet führen.



Erweiterung der ISEK-Gebietskulisse; Quelle: © GeoBasis DE/LVGL-SL (2024); Bearbeitung: Kernplan GmbH

# Überblick städtebauliche Gesamtmaßnahmen in der Kreisstadt Merzig

In der Kreisstadt Merzig wird das Ziel verfolgt, die Innenstadt nachhaltig zu entwickeln und als lebenswerten sowie attraktiven Ort zu gestalten. Dies geschah bislang im Rahmen des Förderprogramms „Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten“ innerhalb der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Merzig Innenstadt (West)“, welche noch bis einschließlich 2030 läuft.

Aufgrund der Vielzahl an notwendigen Entwicklungsmaßnahmen und der begrenzten Laufzeit der bisherigen Gesamtmaßnahme ist es jedoch nicht möglich, alle geplanten Projekte und Zielsetzungen innerhalb dieses Zeitraums abzuschließen.

## Notwendigkeit der Fortschreibung der bisherigen Gesamtmaßnahme

Die bisherige Gesamtmaßnahme „Merzig Innenstadt (West)“, die bereits unter früheren Förderperioden initiiert wurde, benötigt eine kontinuierliche Fortführung, um die begonnenen Entwicklungsprozesse zu vollenden. Es hat sich gezeigt, dass nicht alle Projekte bis zum Jahr 2030 abgeschlossen werden können. Dies liegt sowohl an umfangreichen Planungs- und Bauzeiten als auch an sich verändernden Rahmenbedingungen und neuen städtebaulichen Herausforderungen. Um die Nachhaltigkeit und den Erfolg der bisherigen Investitionen zu gewährleisten, ist eine Fortschreibung dieser Maßnahme notwendig.

Diese Fortschreibung ermöglicht es, die bereits in Gang gesetzten Entwicklungen zu vollenden und gleichzeitig flexibel auf neue Anforderungen zu reagieren.

## Einführung einer neuen Gesamtmaßnahme

Parallel zur bisherigen Gesamtmaßnahme „Merzig Innenstadt (West)“ wird daher - in Abstimmung mit dem Ministerium für Innenes, Bauen und Sport, Städtebauförderung - eine neue Gesamtmaßnahme aufgelegt, die über einen weiteren Zeithorizont von 15 Jahren verfügt. Diese langfristige Perspektive ist entscheidend, um die städtebauliche Entwicklung Merzigs proaktiv zu

gestalten und die Stadt als einen modernen, lebenswerten Ort weiterzuentwickeln. Die neue Gesamtmaßnahme „Merzig Zentrum“ berücksichtigt neue Bedürfnisse und Herausforderungen, die sich aus der aktuellen städtebaulichen Analyse und den gesellschaftlichen sowie wirtschaftlichen Entwicklungen der Stadt ergeben. Ziel ist es, auf den bestehenden Maßnahmen aufzubauen und diese durch innovative und zukunftsorientierte Projekte zu ergänzen. Hierbei wird insbesondere der Fokus auf die Verbesserung der Lebensqualität, die Stärkung der städtischen Infrastruktur und die weitere Anpassung an den Klimawandel gelegt.

## Geltungsbereiche der städtebaulichen Gesamtmaßnahmen

Die Kreisstadt Merzig hat sich mit zwei städtebaulichen Gesamtmaßnahmen dem Ziel verschrieben, ihre Innenstadt nachhaltig zu entwickeln und als attraktiven sowie lebenswerten Ort zu gestalten. Dabei unterteilen sich die Maßnahmen in zwei unterschiedliche Bereiche, die jeweils spezifische Teile der Stadt abdecken und sich durch ihre geografische Lage und städtebauliche Prioritäten unterscheiden. Die Bereiche grenzen unmittelbar aneinander und begünstigen gegenseitig die Entwicklung.

## Geltungsbereich der bisherigen Gesamtmaßnahme „Merzig Innenstadt (West)“

Der Geltungsbereich der bisherigen Gesamtmaßnahme umfasst den südwestlichen Teilbereich des ISEK-Gebietes. Im Fokus stehen insbesondere die Brauerstraße mit dem angrenzenden Christian-Kretzschmar-Platz sowie das Gebiet des ehemaligen Markthallenareals. In diesen Bereichen wurden bereits erste konkrete Projekte mit Unterstützung der Städtebauförderung erfolgreich umgesetzt und in den übrigen Bereichen vorbereitende Planungen in die Wege geleitet.

Diese Maßnahmen zielen darauf ab, die städtebaulichen Strukturen zu verbessern und die öffentlichen Räume attraktiver zu gestalten, um so die Lebensqualität für die Anwohner und Besucher zu erhöhen.

Der in sich abgeschlossene Maßnahmenbereich stellt den Übergang zum Bereich „Erweiterung Innenstadt“ dar.

## Geltungsbereich der neuen Gesamtmaßnahme „Merzig Zentrum“

Die neue Gesamtmaßnahme erweitert den Rahmen der städtebaulichen Entwicklung auf den übrigen Bereich der ISEK-Gebietskulisse. Hier liegt der Schwerpunkt insbesondere auf der Fußgängerzone und den Flächen entlang des Seffersbaches, aber auch auf den (Park-) Platzflächen im Osten des ISEK-Gebietes. Mit dem ISEK als Grundlage soll hier ein Einstieg in vorbereitende Planungen, Baumaßnahmen, etc. erfolgen.

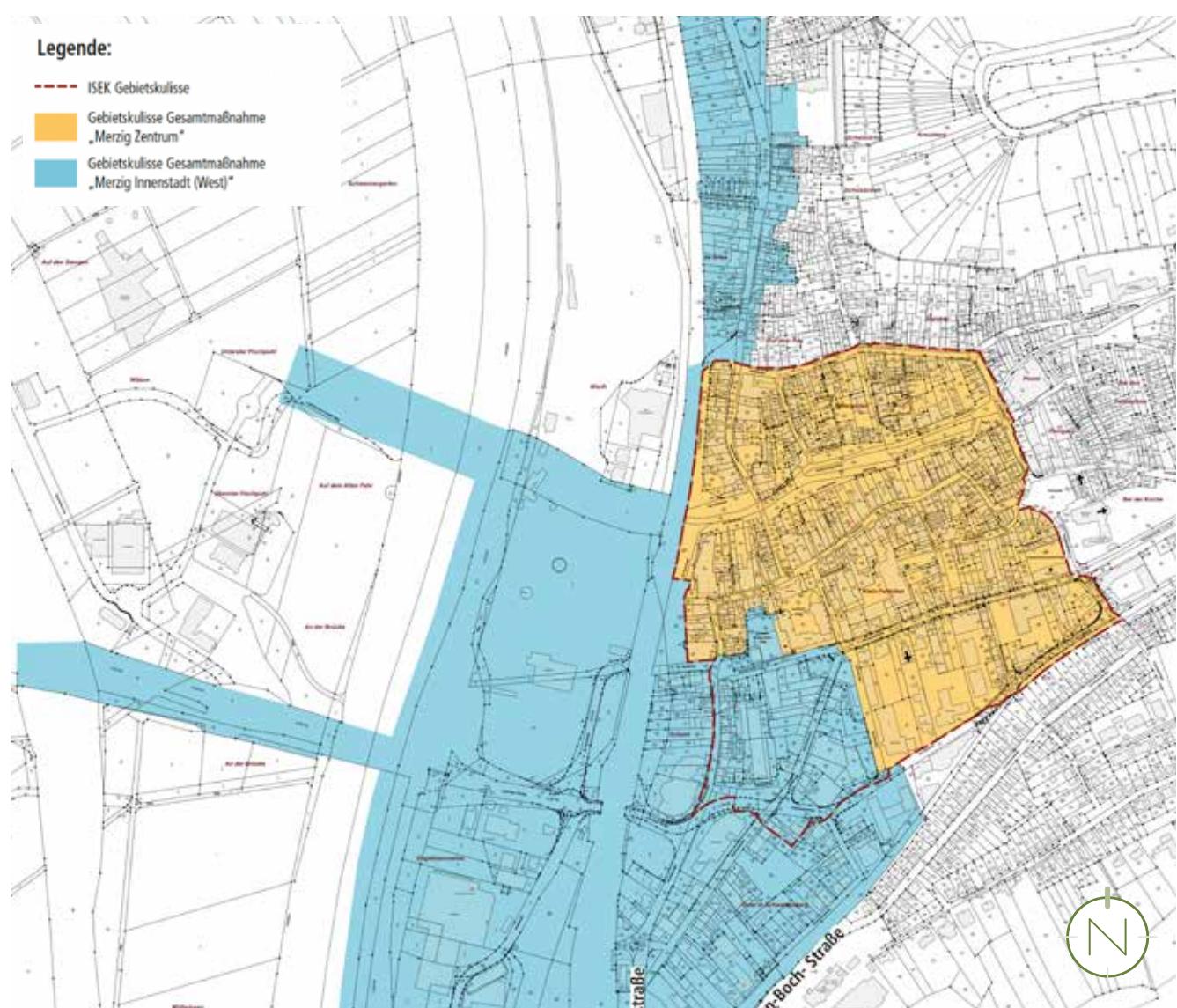
Die Erweiterung ermöglicht es, neue Bedürfnisse und Herausforderungen, die sich aus der ständigen Entwicklung der städtischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen ergeben, gezielt anzugehen. Die Maßnahmen beinhalten die Verbesserung der urbanen Infrastruktur, die Aufwertung öffentlicher Räume und die Anpassung an den Klimawandel, wodurch die Innenstadt insgesamt aufgewertet und zukunftsfähig gemacht wird.

Durch die klar definierten Geltungsbereiche der beiden Gesamtmaßnahmen ist es der Kreisstadt Merzig möglich, sowohl bestehende Entwicklungen fortzuführen als auch neue städtebauliche Akzente zu setzen. Die kontinuierliche und nachhaltige Entwicklung der Innenstadt bleibt somit ein zentraler Bestandteil der städtischen Planung, der es ermöglicht, die Lebensqualität in Merzig langfristig zu sichern und zu verbessern.

## Zusammenfassung und Ausblick

Die gezielte Fortschreibung der bisherigen Gesamt-Maßnahme „Merzig Innenstadt (West)“ sowie die Initiierung der neuen, langfristigen Gesamtmaßnahme „Merzig Zentrum“ ermöglichen es der Kreisstadt, die städtebauliche Entwicklung kontinuierlich und nachhaltig voranzutreiben. Durch diese strukturierte und vorausschauende Planung kann die Kreisstadt nicht nur kurzfristige Bedarfe adressieren, sondern sich auch strategisch auf die Zukunft vorberei-

ten und so die Lebensqualität für alle BürgerInnen langfristig sichern und verbessern.



# Bürgerinformation



Bürgerinformationsveranstaltung am 12.03.2025 im großen Sitzungssaal des Neuen Rathauses Merzig

Die Bürgerinformationsveranstaltung zum ISEK „Erweiterung Innenstadt“ fand am 12. März 2025 um 18:00 Uhr im großen Sitzungssaal des Neuen Rathauses Merzig statt.

Die Einladung hierzu erfolgte vorab im Mitteilungsblatt der Kreisstadt Merzig (beigefügt). Darüber hinaus wurde die Einladung auch über Social Media geteilt.

Die ca. eineinhalbstündige Info-Veranstaltung diente der Vorstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) sowie der darin vorgesehenen Maßnahmen und war mit insgesamt rund 65 interessierten Bürgern sehr gut besucht, was auf ein starkes Interesse an der zukünftigen Entwicklung der Innenstadt schließen lässt.

Anwesend waren zudem der Bürgermeister der Kreisstadt Merzig, Herr Christian Bies, Mitglieder des Stadtrates, Mitarbeiter der Verwaltung sowie Vertreter der saarländischen Presse (Saarländischer Rundfunk sowie Saarbrücker Zeitung).

Der Saarländische Rundfunk hat zu der Thematik „Merzig mit Zukunftskonzept für die Innenstadt“ einen Kurzbericht erstellt, welcher am 13.03.2025 im „aktuellen Bericht“ gesendet wurde. Der Artikel der Saarbrücker Zeitung wurde am 14.03.25 mit dem Titel „Ideen für ein attraktiveres Stadtzentrum“ veröffentlicht.

Nach einer kurzen Begrüßung und grundlegenden Einführung in die Thematik durch den Bürgermeister Herrn Bies, wurde seitens des Planungsbüros Kernplan die vorgenommene Abgrenzung der Gebietskulisse aufgezeigt und die Ausgangssituation des Untersuchungsgebietes näher beleuchtet. Darauf aufbauend wurden die zentralen Inhalte des ISEK-Entwurfs vorgestellt.

Im Rahmen dessen wurde zudem der bereits vorliegende städtebaulich-freiraumplanerische Rahmenplan für den Bereich der Brauerstraße mit angrenzendem Christian-Kretzschmar-Platz seitens Herrn Bies vorgestellt.

Auf weitergehende Details der Präsentation wird, um Wiederholungen zu vermeiden,

den, an dieser Stelle nicht näher eingegangen. Die Eckpunkte der ISEK-Aufstellung können dem vorliegenden Konzept entnommen werden.

Anschließend an die Präsentation hatten die Bürger die Möglichkeit, sich zu dem ISEK-Entwurf zu äußern, Fragen zu stellen sowie Ideen, Wünsche und Anregungen mit einzubringen.

Vorgebracht wurden in diesem Zusammenhang insbesondere Fragen und Anmerkungen zu den folgenden Themen:

- Planung Neue Mitte Merzig: Nachfrage, warum die Brauerstraße in den Neuplanungen weiterhin für den allgemeinen Verkehr geöffnet bleiben soll und ob die Möglichkeit diskutiert wurde, sie lediglich für Radverkehr und öffentlichen Personennahverkehr zugänglich zu machen? Die Antwort darauf war, dass diese Option aus verkehrsplanerischer Sicht in Erwägung gezogen, jedoch laut Fachgutachtern als nicht umsetzbar eingestuft wurde. Zudem soll auch das Interesse des örtlichen Einzelhandels in

besonderem Maße in der Abwägung berücksichtigt werden.

- Radverkehr: Zukünftige Planungen sollten einen stärkeren Fokus auf den Radverkehr legen und entsprechende Bereiche attraktiver gestalten. Dadurch könnte auch die Verkehrsbelastung insgesamt reduziert werden. Dies wird bei den Neuplanungen bereits berücksichtigt.
- Verkehrssituation allgemein: In allen städtischen Planungen sollte die Lenkung der Verkehrsströme berücksichtigt werden. Merzig fungiere aktuell als „Durchgangsstadt“ zur Autobahn, weshalb versucht werden sollte, die Verkehrswege möglichst unattraktiv zu gestalten. Mittelfristig sollte das Ziel sein, den reinen Durchgangs-Verkehr aus der Stadt herauszuhalten. Auch dies wird bei den Neuplanungen nach Möglichkeit bereits berücksichtigt.
- Thema Carsharing: Nachfrage, wie die Stadt zum Thema Carsharing steht? Im Rahmen des ISEKs besteht die Möglichkeit, Flächen für Carsharing auszuweisen, um diese umweltfreundliche Transportalternative zu fördern. Dies wird entsprechend berücksichtigt.
- Begründung und Spielmöglichkeiten für Kinder: Die vorgesehenen Begründungen wurden positiv aufgenommen. Nachgefragt wurde diesbezüglich jedoch, ob

auch geplant sei, in der Innenstadt Spielmöglichkeiten für Kinder zu errichten? Dies wurde bejaht - demnach sei es auf öffentlichen Plätzen oder als Bestandteil der Möblierung in der Fußgängerzone durchaus vorstellbar und daher im ISEK entsprechend berücksichtigt.

- Gestaltung der Fußgängerzone: Diesbezüglich wurde angemerkt, dass es früher bereits eine Vielzahl an Bäumen in der Fußgängerzone gab, die jedoch gerodet wurden, da sie abgängig waren. Dies wurde seitens der Stadt bejaht. Demnach überlebten in der Vergangenheit viele Bäume nicht aufgrund unverträglicher Pflanzmethoden. Bei den Neupflanzungen wird nun darauf geachtet, dass diese auch verträglich erfolgen und auch standortgerechte Baumarten gewählt werden. Weiterhin wurde auf die Vielzahl an bunten Abfalleimern in der Fußgängerzone hingewiesen, die laut der Gestaltungssatzung nicht zulässig und zudem störend für das Stadtbild seien. Diesbezüglich möchte die Stadt in Zukunft verstärkt auf die Eigentümer zugehen und entsprechend regulierend eingreifen.

Zum Abschluss der Veranstaltung informierte Herr Bies die Bürger noch darüber, dass sie auch im Nachgang an die Informationsveranstaltung die Möglichkeit haben, sich mit zusätzlichen Ideen, Anregungen und Er-

gänzungen in die finale Ausarbeitung des ISEKs bzw. der geplanten Ausweisung des Sanierungsgebietes einzubringen. Die ISEK-Unterlagen würden dazu auch zeitnah online zur Verfügung gestellt.

Insgesamt ist festzuhalten, dass der Entwurf des ISEKs mit den darin vorgeschlagenen Maßnahmen großen Zuspruch bei allen Anwesenden fand und die Bürger eine aktive Umsetzung wünschen.

Auch möchten sich die Bürger aktiv in den weiteren Prozess einbringen.



Bürgerinformationsveranstaltung am 12.03.2025 im großen Sitzungssaal des Neuen Rathauses Merzig



Bürgerinformationsveranstaltung am 12.03.2025 im großen Sitzungssaal des Neuen Rathauses Merzig



# ZukunftsKonzept für Merzigs Innenstadt Bürgerinfo

Unsere Innenstadt steht vor spannenden Entwicklungen!

Mit Unterstützung der Bund-Länder Städtebauförderung möchten wir Merzig als attraktive, grüne Einkaufsstadt am Wasser sowie als lebendigen Wohn- und Arbeitsort nachhaltig stärken und weiterentwickeln.

Aktuell wird daher ein ergänzendes Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für das Stadtzentrum zusammen mit der Kemplan GmbH erarbeitet. Dieses neue Konzept baut auf dem bereits im Jahr 2022 / 2023 entwickelten ISEK für einen anderen Teilbereich der Innenstadt auf und erweitert die darin getroffenen städtebaulichen Überlegungen.

Zudem wird vom Büro HDK Dutt & Kist ein Rahmenplan für die Neugestaltung der Brauerstraße erstellt.

Die Konzepte sollen zeigen, wie unsere Innenstadt in naher Zukunft aussehen könnte. Parallel dazu werden Vorbereitende Untersuchungen zur Prüfung der Ausweisung eines Sanierungsgebietes durchgeführt.

Hierdurch ergeben sich Fördermöglichkeiten und Investitionsanreize sowohl für die Stadt, als auch für Eigentümer und Investoren.

Das ISEK umfasst dabei nicht nur die Gestaltung der Brauerstraße und des Umfeldes, sondern betrachtet auch die Merziger Fußgängerzone sowie den Bereich entlang des Seffersbachs. Angesichts der zunehmenden Herausforderungen durch den Onlinehandel und dem Bedarf an klimaangepasster Stadtplanung, benötigen wir Ihre Unterstützung, um unsere Vision für eine lebenswerte und nachhaltige Innenstadt zu realisieren.

Erste Ideen und Ergebnisse dieser Planungen möchten wir daher gerne zeigen und mit Ihnen diskutieren.

Hierzu laden wir Sie herzlich ein:

Ihr Oberbürgermeister Marcus Hoffeld und  
Bürgermeister Christian Bies

**12.03.2025, 18:00 Uhr  
großer Sitzungssaal,  
Neues Rathaus  
Brauerstraße 5, 66663 Merzig**

Gefördert durch:



Bundesministerium  
für Familie, Senioren,  
Frauen und Jugend



**m**  
**merzig**

**KERN  
PLAN**  
Gesellschaft für Städtebau  
und Kommunikation mbH

# Anhang



# Vorschlag für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes

## Einleitung

Nach Artikel 1 Abs. 1 der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2023/ 2024 sind die Fördergebiete durch Beschluss der Stadt räumlich abzugrenzen. Die räumliche Festlegung kann im Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung - Lebenswerte Quartiere gestalten“, gem. Art. 8 Abs. 2 der Verwaltungsvereinbarung, als Stadtumbaugebiet nach § 171b BauGB, Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB, städtebaulicher Entwicklungsbereich nach § 165 BauGB oder Erhaltungsgebiet nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfolgen. Quelle: Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2023/ 2024 über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104b des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen (VV Städtebauförderung 2023/ 2024) vom 21.03.2023/ 04.07.2023)

Angesichts der Ist-Situation und der städtebaulichen Zielvorstellungen zur zukunftsfähigen Entwicklung der Innenstadt Merzig bedarf es einer räumlichen Festlegung des Fördergebietes als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass auch das angrenzende ISEK-Gebiet „Innenstadt Merzig“ (2023) bereits als Sanierungsgebiet festgelegt wurde. Sowohl die Festlegung des Fördergebietes als städtebaulicher Entwicklungsbereich als auch als Erhaltungsgebiet scheiden aus. In Bezug auf die Festlegung als städtebaulicher Entwicklungsbereich nach § 165 BauGB sind innerhalb des Gebietskurses die Voraussetzungen nach Abs. 3 nicht gegeben. Voranzustellen ist auch, dass das ISEK-Gebiet nicht einer erstmaligen Entwicklung oder einer neuen Entwicklung zugeführt wird (§ 165 Abs. 2 BauGB). Ebenso wenig trägt die Festlegung eines Erhaltungsgebiet den städtebaulichen Zielvorstellungen im Innenstadtbereich von Merzig Rechnung, da dieses Instrumentarium primär auf die Bewahrung des Ist-Zustandes durch zusätzliche Genehmigungspflichten abzielt. Eine Festlegung als Stadtumbaugebiet nach § 171b BauGB erscheint ebenfalls nicht als geeignetes Instrument, um den Herausforderungen in der Kreisstadt Merzig begegnen zu können, da innerhalb der Gebietskulisse auch städtebauliche Missstände in baulicher und substanzieller Hinsicht vorliegen und das Fördergebiet im geringeren

Maß von erheblichen Funktionsverlusten betroffen ist. Somit scheint die Ausweisung des Sanierungsgebietes geeignet.

Sanierungsgebiete bieten folgende Vorteile:

- Sanierungsgebiete sind ein klassisches Instrument zur Aufwertung von Innenstädten.
- Gestaltungs- und Steuerungsoptionen über die Instrumente im Sanierungsgebiet (z.B. § 144 BauGB)
- Sanierungsgebiete bieten optimale Rahmenbedingungen, um in die Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude zu investieren.
- Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete können einem öffentlichen Investitionsbereich mit hohen direkten und indirekten Anstoßwirkungen, auch für die Bauwirtschaft, dienen.
- Bürger und Investoren als Grundstückseigentümer in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet können unter Berücksichtigung bestimmter Voraussetzungen auch erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten (§§ 7h, 10f und 11a Einkommenssteuergesetz) in Anspruch nehmen.

Das vorliegende Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) erfüllt die Anforderungen an Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Abs. 1 und 2 BauGB. Demnach hat die Kreisstadt „vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen. [...] Von vorbereitenden Untersuchungen kann abgesehen werden, wenn hinreichende Beurteilungsunterlagen bereits vorliegen.“ Mit dem ISEK liegt grundsätzlich eine „hinreichende Beurteilungsgrundlage“ vor.

Wie im Rahmen der Analyse des Untersuchungsgebietes aufgezeigt, treten städtebauliche Missstände in funktionaler und substanzieller Hinsicht in solcher Bedeutung und Häufung auf, dass sanierungsbe-

dingte Einzelmaßnahmen, die auf eine wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung des Gebietes abzielen, erforderlich sind. Hierbei bilden, neben den im ISEK zuvor genannten Maßnahmen, die Beseitigung und Behebung der inneren und äußeren substanziellen Missstände durch Modernisierung und Instandsetzung einer Vielzahl der Gebäude und baulichen Anlagen einen Schwerpunkt.

Die Ziele und Zwecke der Sanierung entsprechen den Entwicklungszielen des ISEKs:

- Stärkung der Kreisstadt Merzig als grüne, klimagerechte und klimaresistente Einkaufsstadt mit hohem Erlebnis- und Freizeitwert sowie als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort mit gut ausgebauten und sicheren innerörtlichen Wegeverbindungen und vielfältigen Unterstützungs- und Mobilitätsangeboten (Stadt der kurzen Wege)
- Entwicklung einer „Neuen Mitte Merzig“ (Christian-Kretschmar-Platz, Rathausplatz, ehem. Markthallenareal, Brauerstraße), die im Verbund mit der Fußgängerzone eine attraktive und zukunftsfähige Geschäftszone bildet sowie als Begegnungszone fußgänger- und radfahrerfreundlich das Merziger Stadtzentrum mit der Stadthalle und dem Stadtpark verbindet
- Entwicklung einer parallel zur Merziger Fußgängerzone verlaufenden „Grünen Stadtmitte“ am Seffersbach mit hoher Aufenthalts- und Wohnqualität sowie als grüne Freiraumachse hin zum Freizeit-, Sport- und Naherholungsareal „Saarpark“
- umfeldverträgliche, bedarfs- und klimagerechte Neuentwicklung mindergenutzter sowie rückgebauter Flächen („Seffersbach-Quartier“, ehem. Markthallenareal/ Schankstraße)
- Neuordnung und ökologische Aufwertung von Flächen für den ruhenden Verkehr (Johann-Heinrich-Kell-Platz, Parkplätze Wagnerstraße, Schwarzenbergstraße, Mahringers Gäßchen) und Optimierung der Ausstattung (u.a. E-Mobilität)
- Aufwertung von Hauptverkehrsstraßen (insbesondere „Im Senkelchen“/ „Am Viehmarkt“) als Nord-Süd-Verbin-

dung) und Schaffung attraktiver Rad- und Fußwegeverbindungen (auch hin zum Saarpark, Hauptbahnhof und zum neu zu entwickelnden Bauhof sowie zum nahe gelegenen Gewerbegebiet „Rieffstraße“)

- Beseitigung von Leerständen und Nutzungskonflikten mit Umbau/ Neuordnung/ Neubebauung - bedarfsorientiert und klimagerecht
- Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen sowie stadtbildgerechte Gestaltung der Bausubstanz einschließlich der Gebäudevorflächen, energetische Sanierung
- Anpassung des öffentlichen und privaten Raums einschließlich des Gebäudebestandes an die Bedürfnisse insbesondere von Senioren und Familien (u.a. Barrierefreiheit)
- Erhalt von Baudenkältern und stadtbildprägenden Gebäuden, Wiederherstellung potenziell stadtbildprägender Gebäude
- Erhöhung der Wohn- und Arbeitsumfeldqualität: Wohn- und Arbeitsumfeldverbesserung, Aufwertungsmaßnahmen im privaten Raum, Aufwertung des öffentlichen Raums

Um der grundlegenden Zielsetzung der Beseitigung städtebaulicher Missstände nachzukommen, sind Sanierungsziele für die Dauer des Sanierungsverfahrens abzuleiten.

Sanierungsziele haben nicht nur eine politische und inhaltliche Steuerungsfunktion, sondern haben im Zusammenhang mit einem konkretisierenden städtebaulichen Planungskonzept insbesondere rechtliche Auswirkungen. Sie dienen u.a.

- der Prüfung genehmigungspflichtiger Vorhaben und
- z.B. im Rahmen der Modernisierung/ Instandsetzung, der Prüfung, ob ein konkretes Vorhaben den Zielen und Zwecken der Sanierung entspricht oder zuwiderläuft.

## Empfehlung zur Wahl des Sanierungsverfahrens

Das Baugesetzbuch unterscheidet zwei Verfahren für die Durchführung der Sanierung:

- das umfangreiche (klassische) und
- das vereinfachte Sanierungsverfahren.

Sie unterscheiden sich v.a. in der Intensität, mit der die Kommune auf die Entwicklung der Bodenpreise, auf den Bodenverkehr

## Empfehlung zur Wahl des vereinfachten Sanierungsverfahrens

Die Anwendung des vereinfachten Sanierungsverfahrens wird empfohlen

- Sanierungsgebiet mit gestreuten funktionalen städtebaulichen Missständen
- Erhaltung und Fortentwicklung der Gewerbe- und Wohnnutzungen im Gebiet
- Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden steht neben den aufgezeigten Maßnahmen der öffentlichen Hand im Vordergrund; Mitwirkungsbereitschaft ist zu erwarten
- Punktuelle Ordnungs- und Baumaßnahmen, die zu keinen wesentlichen Bodenwertsteigerungen im Gesamtgebiet führen (eher kleinräumig im direkten Nahbereich). Die geplanten Maßnahmen der Kreisstadt liegen vorwiegend im öffentlichen Bereich (u.a. Neugestaltung des Christian-Kretzschmar-Platzes, des Rathausplatzes sowie des Gustav-Regler-Platzes, Entwicklung einer Begegnungszone mit Begegnungsplätzen im Bereich der Brauerstraße, Aufwertung der Fußgängerzone, Anlage einer begrünten Freiraumachse entlang des Seffersbachs)
- Keine gemeindliche Bodenordnung (keine grundlegende Neuordnung mit umfangreichen Grunderwerb, kein umfangreicher Rückbau oder keine Grundstücksfreilegungen), Kreisstadt übernimmt eher Steuerungsfunktion (z.B. bei der Entwicklung des „Seffersbach-Quartiers“)
- Insofern ist das vereinfachte Verfahren zu wählen, da die Gesamtumstände die Annahme rechtfertigen, dass die Sanierung bei Durchführung in diesem Verfahren nicht erschwert wird.
- Die Rolle der Kreisstadt Merzig bezieht sich mit Schwerpunkt auf eine qualifizierte Vorbereitung der Sanierung und punktuelle Bau- und Ordnungsmaßnahmen im bestehenden öffentlichen Raum.
- Die Bau- sowie Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind primär Aufgabe der Eigentümer. Die Kreisstadt Merzig initiiert und motiviert die Grundstückseigentümer insbesondere zur Durchführung von Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen.

Es wird empfohlen, die Anwendung der Rechte des § 144 Abs. 1 BauGB zu belassen und die Anwendung der Rechte des § 144 Abs. 2 BauGB auszuschließen. Für die Bereiche, für die § 144 Abs. 1 BauGB keine Rolle spielt, kann beispielsweise - um den Verwaltungsaufwand zu reduzieren - eine Vorwegerteilung der Sanierungsgenehmigung gemäß § 144 Abs. 3 BauGB erfolgen. In der Vorwegengenehmigung wird zudem die Aufnahme eines Widerrufsverhalts empfohlen, um Ansprüche gemäß § 49 Abs. 6 VwVfG auszuschließen.

Sofern sich herausstellt, dass die Durchführung der Sanierung aufgrund fehlender Steuerungsinstrumente erschwert wird, ist ein Verfahrenswechsel zum umfassenden Verfahren zu prüfen.

und auf tatsächliche Veränderungen im Sanierungsgebiet Einfluss nimmt.

Die Rechtsvorschriften des BauGB sind so ausgelegt, dass das umfassende Sanierungsverfahren angenommen werden muss. Dabei finden nicht nur die Vorschriften des allgemeinen Städtebaurechts Anwendung, sondern auch die Vorschriften des besonderen Sanierungsrechts (§§ 152-156a BauGB, insbesondere Erhebung von Ausgleichsbeiträgen). Da im umfassenden Sanierungsverfahren die Anwendung sanierrungsrechtlicher Genehmigungsvorhalte des § 144 BauGB nicht ausgeschlossen werden können, erfolgt wegen der Anwendungsverpflichtung des § 144 Abs. 2 BauGB eine Eintragung des Sanierungsvermerks im Grundbuch.

Die Kreisstadt Merzig ist bei der Wahl des vereinfachten Verfahrens verpflichtet, die Vorschriften über die Behandlung der sanierungsbedingten Werterhöhungen und somit auch die Preisprüfung (§ 152 ff. BauGB) auszuschließen, wenn die Anwendung dieser Vorschriften für die Durchfüh-

zung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung der Sanierung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (§ 142 Abs. 4 Hs. 1 BauGB).

## Grundlagen zur Wahl des Sanierungsverfahrens

Die Entscheidung der Kreisstadt Merzig für die Verfahrensart erfolgt insbesondere auf Grundlage

- der anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung im Vergleich zu der vorhandenen Situation im Sanierungsgebiet;
- der Durchführung der Sanierung im Allgemeinen und unter Berücksichtigung der aufgrund der anzustrebenden Sanierungsmaßnahmen zu erwartenden Entwicklung der Bodenpreise;
- Möglichkeiten der Kommune, Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben oder die Vermeidung von Erschwernissen bei privaten Investitionen durch unkontrollierte

Bodenwerterhöhungen, die sich in der Preisgestaltung ohne Preisprüfung niederschlagen.

## Bodenwerterhöhung, Anwendung der §§ 152 – 156a BauGB

Aufgrund der festgestellten städtebaulichen Missstände, der Ziele und Zwecke des ISEKs und der Sanierung in Verbindung mit dem städtebaulichen Planungskonzept und der in der Kosten- und Finanzierungsübersicht daraus resultierend aufgeführten Einzelmaßnahmen ist nicht mit wesentlichen Bodenwerterhöhungen zu rechnen. Wie aus der aufgeführten Aufstellung ersichtlich ist, kann davon ausgegangen werden, dass die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 - 156a BauGB, die insbesondere durch die Anwendung der sogenannten Preisprüfung durch die Kommune bei bestimmten Grundstücksgeschäften Dritter (bei Veräußerung von Grundstücken sowie Bestellung oder Veräußerung von Erbbaurechten) bestehen, nicht erforderlich ist.

## Anwendung der §§ 144, 145 BauGB

Die §§ 144, 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge müssen grundsätzlich bei beiden Verfahren angewandt werden (Genehmigungsvorbehalt, Veränderungs-, Verfügungssperre). Diese ermöglichen im umfassenden Sanierungsverfahren zum Beispiel die Stabilisierung der Grundstückspreise, -sicherungen und Preiskontrollen sowie in beiden Verfahren gestalterische Qualitäts sicherung. Letzten Endes hat die Kommune ein umfassendes Kontrollinstrument.

Es liegt im Interesse der Kommune, die Sanierung planmäßig, mit entsprechender Qualität und in einer absehbaren Zeit durchzuführen. Bei Maßnahmen, die die Durchführung der Sanierung unmöglich machen, erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung widersprechen, muss die Kommune eingreifen können. Sie kann deshalb im vereinfachten Sanierungsverfahren entscheiden, ob die Vorschriften über die genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgänge nach § 144 BauGB im späteren Sanierungsgebiet im Ganzen (d.h. sowohl § 144 Abs. 1 und 2 BauGB) Anwendung finden oder zum Teil (d.h. entweder § 144 Abs. 1 BauGB oder § 144 Abs. 2 BauGB) oder vollständig ausgeschlossen werden sollen. Der Genehmigungsvorbehalt wird erst mit Inkrafttreten der Sanierungssatzung wirksam.

## Empfehlung zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes

- Wie anhand des Analyse- und städtebaulichen Rahmenplans (ISEK-Plan) zu erkennen ist, bestehen die städtebaulichen Missstände nicht nur auf einzelnen Grundstücken, sondern sind über das gesamte Untersuchungsgebiet verteilt. Aus diesem Grund wird vorgeschlagen, das Untersuchungsgebiet vollständig als Sanierungsgebiet auszuweisen.
- Die räumliche Festlegung des Sanierungsgebietes erfolgt nach § 142 BauGB.

Einer schriftlichen Genehmigung durch die Kommune bedürfen

- § 144 Abs. 1 BauGB: Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben (Nr. 1), erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken (Nr. 1), schuldrechtliche Vertragsverhältnisse über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks (Nr. 2)
- § 144 Abs. 2 BauGB: die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts, die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts, schuldrechtliche Verträge, durch die Verpflichtungen zur Veräußerung oder Grundstücksbelastung eingegangen werden, die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast, die Teilung eines Grundstücks.

Die Genehmigungsvorbehalte des § 144 BauGB sind nicht erforderlich.

Ein Sanierungsvermerk gem. § 143 Abs. 2 Satz 4 BauGB wird vom Grundbuchamt nur dann eingetragen, wenn die Genehmigungspflichten nach § 144 Abs. 2 BauGB Anwendung finden, was vorliegend nicht für erforderlich gehalten wird. Die Kreisstadt Merzig benötigt zur Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen im Sanierungsgebiet keine Eingriffsmöglichkeiten z.B. bei Grundstücksgeschäften Dritter (bei Veräußerung von Grundstücken sowie Bestellung oder Veräußerung von Erbbaurechten). Aufgrund der allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung in Verbindung mit dem vorliegenden städtebaulichen Planungskonzept sind von der Kreisstadt Merzig keine Ordnungsmaßnahmen oder Baumaßnahmen vorgesehen, die einen solchen Eingriff in das gemäß Art. 14 GG geschützte Eigentum rechtfertigen würde.

## Empfehlung zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Die räumliche Abgrenzung des Fördergebietes als Sanierungsgebiet gemäß der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung setzt noch

- die Mitwirkung und Beteiligung der Sanierungsbetroffenen (§ 137 BauGB) und
- der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) als auch
- die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme

voraus.

Unter anderem ist die Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der Sanierungsbetroffenen (v.a. der Grundstückseigentümer) als auch der öffentlichen Aufgabenträger von wesentlicher Bedeutung. Auch für die Abwägung der privaten und öffentlichen Belange i.S.d. § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB sowie für das Fundamentieren des öffentlichen Interesses nach Maßgabe des § 136 Abs. 1 Satz 1 BauGB sind die Beteiligungspflichten grundlegende Voraussetzungen.

Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die städtebauliche Sanierung zweckmäßig durchführen lässt (§ 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Einzelne Grundstücke, die von der Sanierung nicht betroffen sind, können aus dem Gebiet ganz oder teilweise ausgenommen werden (§ 142 Abs. 1 Satz 3 BauGB).

Die Frage, ob städtebauliche Missstände auf den einzelnen Grundstücken wirklich vorliegen, spielt eine untergeordnete Rolle, wenn die Einbeziehung zur Durchführung der Sanierung zweckmäßig ist. Sind die städtebaulichen Probleme, die sich aus der Sanierung ergeben, nur einheitlich zu lösen, rechtfertigen diese städtebaulichen Zusammenhänge immer die Einbeziehung.

## Legende

empfohlene Abgrenzung  
Sanierungsgebiet



Empfohlene Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Erweiterung Innenstadt“, Kreisstadt Merzig, Katastergrundlage: Kreisstadt Merzig; Bearbeitung: Kernplan GmbH

## Voraussetzungen zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes

Rechtsgrundlage	Beschreibung
Städtebauliche Missstände i.S.d. § 136 Abs. 2 und 3 BauGB - Voraussetzung erfüllt	Im Untersuchungsgebiet treten städtebauliche Missstände in funktionaler und in substanzialer Hinsicht auf, dass sanierungsbedingte Einzelmaßnahmen, die auf eine wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung des Gebietes abzielen, erforderlich sind. Hierbei bilden die Beseitigung und Behebung der inneren und äußeren substanzialen Missstände durch Modernisierung und Instandsetzung einer Vielzahl der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen einen Schwerpunkt.
Wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung i.S.d. § 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB - Voraussetzung erfüllt	Die Einzelmaßnahmen zur Behebung von städtebaulichen Missständen sind die durch die städtebauliche Planung aufeinander abgestimmten einzelnen sanierungsbedingten Ordnungs- und Baumaßnahmen, die in einem mehrjährigen Sanierungsverfahren von der Kreisstadt durchgeführt oder veranlasst werden. Unter der Behebung muss aber nicht die völlige Beseitigung der Substanz- oder Funktionsschwächen verstanden werden. Ziel der Behebung der städtebaulichen Missstände ist die wesentliche, d.h. deutliche Verbesserung oder Umgestaltung des Sanierungsgebietes. Aufgrund der festgestellten städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet wurden Ziele und Zwecke der Sanierung für das ISEK-Gebiet entwickelt und ein städtebaulicher Rahmenplan (ISEK-Plan) sowie die damit verbundene Kosten- und Finanzierungsübersicht i.S.d. § 149 BauGB aufgestellt. Hiernach zielen, neben den öffentlichen Maßnahmen, die Maßnahmen insbesondere auf eine wesentliche Verbesserung mit der Durchführung der Modernisierung/ Instandsetzung der baulichen Anlagen im Rahmen einer erhaltenden Sanierung ab.
Einheitliche Vorbereitung i.S.d. § 136 Abs. 1 Satz 1 BauGB - Voraussetzung erfüllt	Die einheitliche Vorbereitung ist Wesensmerkmal einer städtebaulichen Sanierung. Durch sie werden mithilfe der städtebaulichen Rahmenplanung (ISEK-Plan) die zum Teil verschiedenenartigen Einzelmaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes auf ein einheitliches Ziel ausgerichtet, aufeinander abgestimmt und miteinander verflochten. Der Begriff der einheitlichen Vorbereitung schließt nicht aus, dass sich die Zielvorstellungen im Verlauf einer Sanierungsmaßnahme ändern, vor allem aber konkretisieren können. Für eine einheitliche Durchführung werden, ergänzend zu den Zielen des ISEKs, allgemeine Ziele und Zwecke der Sanierung entwickelt und eine in sich abgestimmte Rahmenplanung erarbeitet. Die einheitliche Vorbereitung berücksichtigt vor allem auch die Beteiligung und Mitwirkung der Sanierungsbetroffenen (§ 137 BauGB), der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) einschließlich der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, schließlich aber auch die kommunalpolitische Umsetzung in der Kreisstadt. Die Voraussetzungen der einheitlichen Vorbereitung liegen vor.
Zügige Durchführung i.S.v. § 136 Abs. 1 Satz 1 BauGB - Voraussetzung erfüllt	Das Erfordernis der zügigen Durchführung ergibt sich aus der Sachnatur der Sanierungsmaßnahmen, die der Behebung städtebaulicher Missstände dienen und damit für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung von Bedeutung sind. Sie verpflichtet die Kreisstadt, die vom Gesetz gegebenen Möglichkeiten, sobald und soweit erforderlich, anzuwenden. Sie überibt der Kreisstadt die Verantwortung für die gesamte Sanierungsmaßnahme, auch wenn sie nicht alle Maßnahmen selbst durchzuführen hat. Eine zügige Durchführung der Sanierung ist insbesondere nur durch die Beteiligung und Mitwirkung der Sanierungsbetroffenen (§ 137 BauGB) und der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) gewährleistet. Insbesondere die Grundstückseigentümer, die die Modernisierung/ Instandsetzungen der baulichen Anlagen durchführen, haben einen erheblichen Einfluss auf die zügige Durchführung der Sanierung. Es besteht die Annahme, dass eine positive Einstellung zur Sanierung und eine hohe Mitwirkungsbereitschaft besteht. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht dient als Nachweis der Finanzierbarkeit innerhalb eines absehbaren Zeitraums. Sie belegt nach dem Stand der Planung die zügige Durchführung der Sanierung und ist Voraussetzung für die Fördermittelakquise. Sie hat dabei die wichtige Aufgabe, das Gebot der zügigen Durchführung (§ 136 Abs. 1 BauGB) und seine Umsetzung kontinuierlich zu überprüfen. Schwerpunkt der Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im zukünftigen Sanierungsgebiet soll - neben öffentlichen Maßnahmen, für die Fördergelder bereitstehen - die Durchführung von Modernisierung/ Instandsetzungen von baulichen Anlagen, deren Kosten die Eigentümer tragen, sein. Auf § 177 BauGB wird verwiesen. Die Dauer der Sanierungsmaßnahme ist zeitlich durch die Anwendung des Sanierungsrechts auf den Zeitpunkt von der Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 Abs. 3 BauGB) bis zur Aufhebung der förmlichen Gebietsfestlegung (§ 162 BauGB) begrenzt.
Öffentliches Interesse i.S.v. § 136 Abs. 1 Satz 1 BauGB - Voraussetzung erfüllt	Das öffentliche Interesse ist nicht bereits mit dem Nachweis der städtebaulichen Missstände gegeben, sondern muss als weiteres Merkmal hinzutreten, damit das Sanierungsrecht angewendet werden kann. Im öffentlichen Interesse müssen sowohl die einheitliche Vorbereitung als auch die zügige Durchführung liegen. Als öffentliches Interesse kommen alle im Katalog des § 1 Abs. 6 BauGB genannten städtebaulichen Belange in Frage. Es reicht ein qualifiziertes, d.h. hier ein örtliches öffentliches Interesse aus. Die Durchführung der betreffenden Maßnahme muss für die Kommune eine besondere Bedeutung haben. Insbesondere die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Stadtteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, die Beachtung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, der erhaltenen Werten Stadtteile und Belange des Umwelt- und Klimaschutzes sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollen Ziele und Zwecke der Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen sein.

## Voraussetzungen zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes

Rechtsgrundlage	Beschreibung
	<p>Es hat sich als notwendig erwiesen, dass zum einen eine einheitliche Planungskonzeption für das Sanierungsgebiet aufzustellen ist, zum anderen auch, dass die Maßnahmen mit Nachdruck in einem überschaubaren Zeitraum abzuwickeln sind.</p> <p>Die Durchführung der Gesamtmaßnahmen des Besonderen Städtebaurechts hat für die Kommune eine besondere Bedeutung im Hinblick auf die Beseitigung oder Behebung der städtebaulichen Missstände, die in funktionaler und substanzialer Hinsicht auftreten, dass sanierungsbedingte Einzelmaßnahmen, die auf eine Verbesserung oder Umgestaltung des Gebietes abzielen, erforderlich sind. Hierbei bilden, neben den im ISEK zuvor genannten Maßnahmen, die Beseitigung und Behebung der inneren und äußeren substanzialen Missstände durch Modernisierung und Instandsetzung einer Vielzahl der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen einen Schwerpunkt.</p> <p>Es liegt hiermit für die Kreisstadt ein qualifiziertes, d.h. ein örtliches öffentliches Interesse, vor. Die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung liegt im öffentlichen Interesse.</p>
Sozialplan § 140 Nr. 6 BauGB - Voraussetzung erfüllt	<p>Der Sozialplan nach § 180 BauGB dient dazu, sozial nachteilige Folgen bei der Durchführung städtebaulicher Maßnahmen möglichst zu vermeiden oder zu mildern. Die Erarbeitung und Fortschreibung des Sozialplans ist eine Aufgabe der Kommune im Rahmen der Vorbereitung der Sanierung (§ 140 Nr. 6 BauGB).</p> <p>Aus den Ergebnissen des ISEK-Berichts mit den Vorbereitenden Untersuchungen, insbesondere unter Einstellung der beabsichtigten Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes, des städtebaulichen Rahmenplanes (ISEK) und den hieraus resultierenden Ordnungs- und Baumaßnahmen sowie nach Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) und der Sanierungsbetroffenen (§ 137 BauGB), sind keine nachhaltigen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen erkennbar. Insofern entfällt die Verpflichtung der Kreisstadt zur Aufstellung eines Sozialplans.</p>
Abwägung der öffentlichen und privaten Belange § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB - Voraussetzung erfüllt	<p>Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwegen.</p> <p>Die Abwägungsklausel findet vorwiegend im Rahmen von Planungen Anwendung. Da das Abwägungsgebot für die Bauleitplanung unberührt bleibt (§ 1 Abs. 7 BauGB), wirkt sich das sanierungsrechtliche Abwägungsgebot v.a. auf städtebauliche Planungen anderer Art (z.B. städtebaulicher Rahmenplan) aus. Der Sammlung des Abwägungsmaterials dienen insoweit Beteiligungen (§§ 137–139 BauGB) und die vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 BauGB). Auch der Erlass einer Sanierungssatzung setzt eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange voraus. Die Abwägung muss sich jedoch nur auf die allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen beziehen, wozu auch die Finanzierbarkeit des Sanierungskonzepts gehört.</p> <p>Eine Abwägung gemäß § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB setzt u.a. die Beteiligung der Betroffenen (§ 137 BauGB) und der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) voraus.</p> <p>Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Ausweisung des Sanierungsgebietes und die Realisierung der Rahmenplanung (ISEK) sprechen.</p>
Bericht über die Gründe, die die förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete rechtfertigen	<p>Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen fließen als Bestandteil in diesen Bericht mit ein. In dieser Unterlage sollen insbesondere auf der Grundlage der ggf. aktualisierten Ergebnisse, insbesondere nach Vorliegen der Stellungnahme der höheren Verwaltungsbehörde, der Billigung der vorläufigen Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen durch den Stadtrat, der Beteiligung der Betroffenen (§ 137 BauGB) und der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) die sanierungsrechtliche Abwägung erfolgen.</p>
Laufende Erfolgskontrolle	<p>Es wird nach förmlicher Festlegung des Sanierungsgebietes empfohlen, im Laufe der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen Erfolgskontrollen durchzuführen (z.B. durch Auswertung der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen). Es ist ratsam, Stärken und Schwächen der Entwicklungen zu ermitteln und die Maßnahmen des städtebaulichen Rahmenplans (ISEK) nach Beteiligung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger fortzuschreiben.</p>





Kosten- und Finanzierungsübersicht - ISEK „Erweiterung Innenstadt“ Merzig

Nr.	Einzelmaßnahmen	grober Kostenrahmen (brutto)	grober Kostenrahmen über 15 Jahre (brutto)	Gesamtmaßnahme Städtebauförderung		Priorität und Kostenverteilung		Projektzustimmung Ministerium
				WNE "Merzig Innenstadt (West)"	WNE "Merzig Zentrum"	kurzfristig 1 - 2 Jahre	mittelfristig 3 - 5 Jahre	
<b>Maßnahme 1: Zukunftsfähige Entwicklung der „Neuen Mitte Merzig“</b>								
M1.a	Neugestaltung und Aufwertung des Christian-Kretschmar-Platzes zu einem nachhaltigen und klima-smarten Stadtplatz	3.150.000 €	-	-	X		X	
M1.b	Entwicklung Begegnungszone „Merziger Boulevard“	in M1a enthalten	-	-	X		X	
M1.c	Neugestaltung und Attraktivierung Rathausplatz	350.000 €*	-	-	X		X	
M1.d	Schaffung weiterer innerstädtischer Begegnungsplätze (u. a. St.-Médard-Platz)	in M1a enthalten	-	-	X		X	
M1.e	Neuentwicklung ehem. Markthallenareal	Kosten derzeit nicht bezifferbar, Privatinvestition	-	-	X		X	
M1.f	Entwicklung einer zukunftsfähigen Fußgängerzone 3.0	Kosten derzeit nicht bezifferbar	-	-		X	X	X
M1.g	Gestalterische Aufwertung und Attraktivierung der Fußgängerzone	500.000 €*	-	-		X	X	X
M1.h	Erstellung eines Beschilderungskonzeptes	50.000 €	-	-	X	X	X	X
<b>Gesamtkosten – M1: Zukunftsfähige Entwicklung der „Neuen Mitte Merzig“</b>				4.050.000,00 €				
<b>Maßnahme 2: Neugestaltung Gustav-Regler-Platz</b>								
M2.a	Nachhaltige und zukunftsorientierte Neugestaltung Gustav-Regler-Platz	1.850.000 €	-	-		X	X	X
M2.b	Entwicklung „Seffersbach-Quartier“	Kosten derzeit nicht bezifferbar, Privatinvestition	-	-		X		X
M2.c	Anlage einer attraktiven, grünen Freiraumachse	500.000 €	-	-	X	X	X	X
<b>Gesamtkosten – M2: Neugestaltung Gustav-Regler-Platz</b>				2.350.000 €				
<b>Maßnahme 3: Aufwertung und Gestaltung innerstädtischer Platzbereiche</b>								
M3	Aufwertung der Parkplätze Johann-Heinrich-Kell-Platz, Wagnerstraße, Schwarzenbergstraße und Mahringers Gäßchen		-	-		X		X
	Johann-Heinrich-Kell-Platz	230.000 €	-	-		X		X
	Parkplatz Wagnerstraße	520.000 €	-	-		X		X
	Parkplatz Schwarzenbergstraße	190.000 €	-	-		X		X
	Parkplatz Mahringers Gäßchen	150.000 €	-	-		X		X
<b>Gesamtkosten – M3: Aufwertung und Gestaltung innerstädtischer Platzbereiche</b>				1.090.000 €				
<b>Maßnahme 4: Verkehrsräume als „Verbindler“ und Begegnungszonen</b>								
M4.a	Gestaltung und Betonung Innenstadt-Eingang im Bereich der Brauerstraße	200.000 €	-	-	X		X	
M4.b	Aufwertung der Straße „Am Viehmarkt“ / „Im Senkelchen“	550.000 €	-	-		X	X	X
M4.c	Schaffung einer attraktiven, grünen Fuß- und Radwegeverbindung	Kosten sind bereits in vorangegangenen Maßnahmen enthalten	-	-	X	X	X	X
<b>Gesamtkosten – M4: Entwicklung Konzentrationsbereich Sportinfrastruktur</b>				750.000 €				
<b>Maßnahme 5: Klima und Ökologie</b>								
M5.a	Entwicklung klimagerechte Innenstadt	Kosten können zum jetzigen Zeitpunkt nicht beziffert werden	-	-	X	X	X	X
M5.b	Pflanzkatalog	10.000 €	-	-	X	X	X	
<b>Gesamtkosten – M5: Klima und Ökologie</b>				10.000 €				
<b>Sonstige Maßnahmen</b>								
M6	Ausweisung eines Sanierungsgebietes, Sanierungsberatung							
	Ausweisung eines Sanierungsgebietes	Kosten sind im Rahmen der Erstellung des ISEKs enthalten	-	-	X	X	X	
	Sanierungsberatung	600 €/Gebäude	60.000 €**		X	X	X	X
<b>M7: Entwicklung einer Modernisierungsrichtlinie und aktive Förderung privater Sanierungsmaßnahmen</b>								
	Entwicklung einer Modernisierungsrichtlinie	15.000 €	-	-	X	X	X	
	aktive Förderung privater Sanierungsmaßnahmen	30.000 €/a	150.000 €		X	X	X	X
<b>M8: Fortführung und Ergänzung der Leitlinien „nachhaltiges Bauen“ für Investoren</b>								
<b>M9: Vitalisierungsprogramm, Silhouetteurreparatur und Aufwertung Gebäudeoberflächen</b>								
	Auflegung eines Vitalisierungsprogramms sowie weiterer kommunaler Förderprogramme (Silhouetteurreparatur, Aufwertung von Gebäudeoberflächen)	30.000 €/a	150.000 €		X	X	X	X
	Einrichten eines Verfügungsfonds	15.000 €/a	75.000 €		X	X	X	X
<b>M10: Illuminationskonzept, Beschilderungskonzept, Mobilierungskonzept</b>								
	Erlabierung eines Illuminationskonzeptes	40.000 €	-	-	X	X	X	X
	Erlabierung eines Beschilderungskonzeptes	in M1h enthalten	-	-	X	X	X	X
	Erlabierung eines Mobilierungskonzeptes	20.000 €	-	-	X	X	X	X
<b>M11: Leerstands- / Vitalisierungsmanagement</b>								
	Einrichten einer Stelle für einen Leerstands- / Vitalisierungsmanager für die Gesamtstadt Merzig	Kosten derzeit nicht bezifferbar	-	-	X	X	X	X
<b>M12: Fortschreibung Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Merzig</b>				22.015 €	-	-	X	
<b>M13: Umnutzung gewerblicher Leerstände in Wohnraum außerhalb zentraler Versorgungsbereich, Stärkung Gastronomie-Schwerpunkt im Bereich Trierer Straße</b>								
	Auflegung eines Förderprogramms zur Umnutzung von gewerblichen Leerständen in Wohnraum im nördlichen Bereich der ISEK-Gebietskulisse außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs	30.000 €/a	150.000 €			X	X	X
	Auflegung eines Förderprogramms zur Förderung von gastronomischen Nutzungen im Bereich der Fußgängerzone in der Trierer Straße sowie entlang des Seffersbachs	30.000 €/a	150.000 €			X	X	X
<b>Gesamtkosten – Sonstige Maßnahmen</b>				847.015 €				
<b>Gesamtkosten</b>				9.097.015 €				
<b>Davon Gesamtkosten WNE „Merzig Innenstadt (West)“ ***</b>				3.643.765 €				
<b>Davon Gesamtkosten WNE „Merzig Zentrum“ ****</b>				5.453.750 €				

\* Bei der Ermittlung der voraussichtlichen Kosten wird davon ausgegangen, dass die Gestaltung nur punktuell bzw. in Teilbereichen erfolgt

\*\* Es wird davon ausgegangen, dass max. 25 % innerhalb des Gebietes liegenden Gebäude die Beratung in Anspruch nehmen

\*\*\* Bei gebietsübergreifenden Maßnahmen wurden die Kosten aufgrund der Flächengröße anteilig mit 1/4 angenommen

\*\*\*\* Bei gebietsübergreifenden Maßnahmen wurden die Kosten aufgrund der Flächengröße anteilig mit 3/4 angenommen

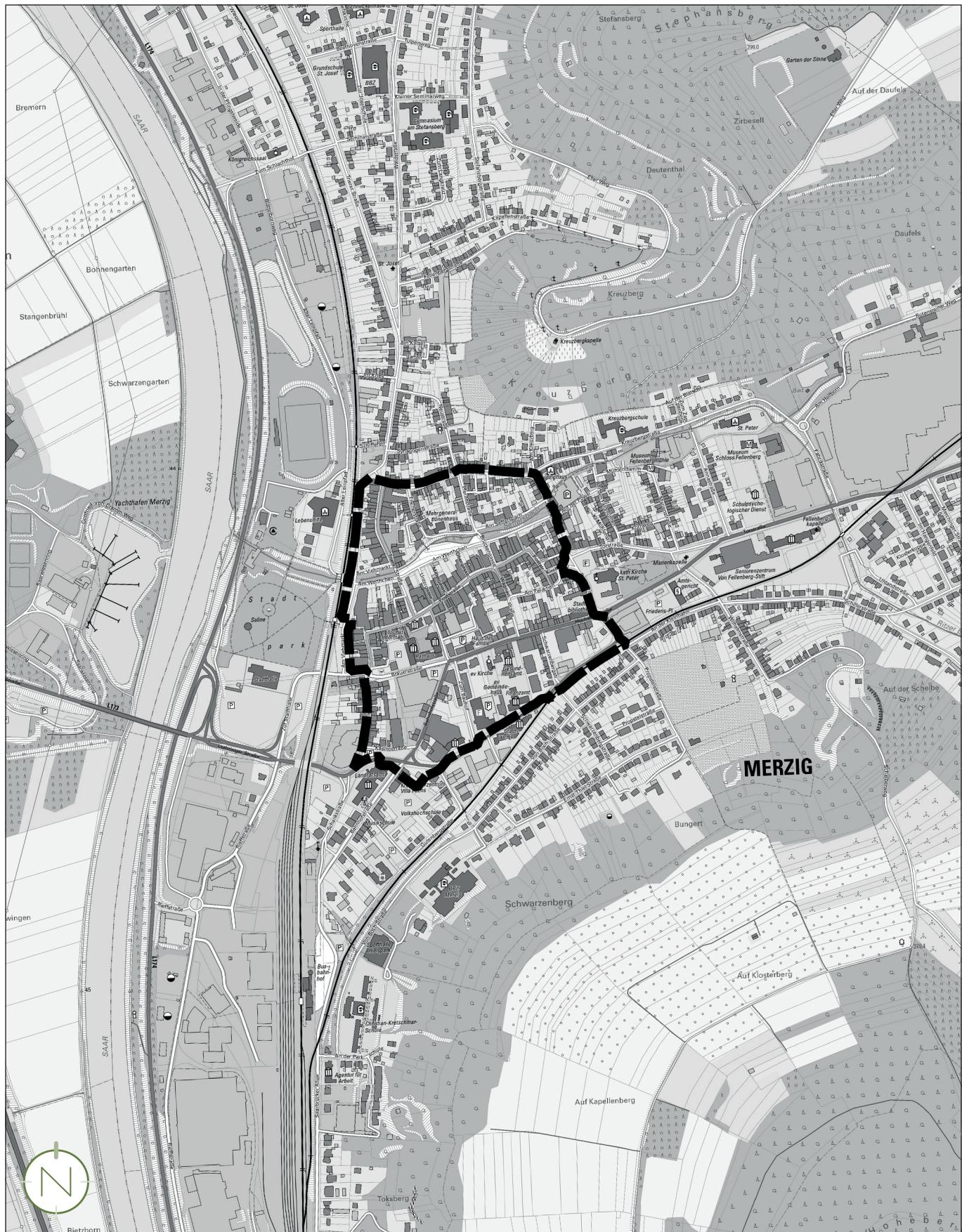
Kostenannahmen:				zzgl. Pauschal 20 % Planungs- und Nebenkosten				zzgl. 19 % MwSt
Höherwertige Platzgestaltung Platzgestaltung (Standard)	500,00 250,00	€/m2 €/m2	600 300	€/m2 €/m2				714 €/m2 357 €/m2
höherwertige Straßenraumgestaltung	400,00	€/m2	480	€/m2				571,2 €/m2

## Lagepläne, o.M.

Geltungsbereich des Untersuchungsgebietes zum ISEK „Erweiterung Innenstadt“ in der Kreisstadt Merzig, Kernstadt



Katastergrundlage: Kreisstadt Merzig; Geobasisdaten, @ LVGL MZG 17/11, ohne Maßstab;  
Bearbeitung: Kernplan GmbH



Quelle: ZORA, LVGL; Stand: September 2024; Bearbeitung: Kernplan



## **Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung "Kreisstadt Merzig", 1. Fortschreibung**

**1. Beschluss über die Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange analog § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden analog § 2 Abs. 2 BauGB**

**2. Billigung der 1. Fortschreibung des Werbeanlagen- und Warenautomatenkonzepts**

**3. Beschluss der Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung „Kreisstadt Merzig“, 1. Fortschreibung als Satzung gem. § 85 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung des Saarlandes (LBO)**

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

Beratungsfolge	Ö / N
Ortsrat Ballern (Anhörung)	Ö
Ortsrat Besseringen (Anhörung)	Ö
Ortsrat Brotdorf (Anhörung)	Ö
Ortsrat Hilbringen (Anhörung)	Ö
Ortsrat Merzig (Anhörung)	Ö
Ortsrat Schwemlingen (Anhörung)	Ö
Ortsrat Weiler (Anhörung)	Ö
Bauausschuss (Vorberatung)	Ö
Stadtrat (Entscheidung)	Ö

### **Beschlussvorschlag**

Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig beschließt die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gemäß der beiliegenden Beschlussvorlage.

Das Werbeanlagen- und Warenautomatenkonzept wird gebilligt.

Der Stadtrat beschließt den Entwurf der 1. Fortschreibung der Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung „Kreisstadt Merzig“.

### **Sachverhalt**

In der öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 17.02.2025 wurde die Einleitung des Verfahrens zur 1. Fortschreibung der Werbeanlagen- und Warenautomatsatzung „Kreisstadt Merzig“ beschlossen.

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung den Entwurf der 1. Fortschreibung der Werbeanlagen- und Warenautomatsatzung „Kreisstadt Merzig“ gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange analog § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden analog § 2 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Werbung nimmt heutzutage eine zentrale Rolle im visuellen und kulturellen Gefüge unserer Städte ein und ist ein entscheidender Faktor für die Gestaltung der Innenstädte und Straßenzüge. Ihre Präsenz ist weitgehend anerkannt als notwendiges Element, das nicht nur auf Geschäfte und Dienstleistungen hinweist, sondern auch Kundschaft anzieht. Darüber hinaus ist es die Aufgabe von Werbeanlagen, sich harmonisch in die architektonische Gestaltung der Gebäudefassaden und das Straßenbild einzufügen. Dies trägt dazu bei, die Qualität und das Ansehen des öffentlichen Raums zu steigern, der die gemeinsamen kulturellen, wirtschaftlichen und sozialen Belange der Bewohner, Besucher, Immobilieneigentümer und Geschäftsinhaber widerspiegelt.

Werbekonstruktionen sind darauf ausgelegt, visuell ins Auge zu stechen und gezielt Aufmerksamkeit zu erregen. Dies kann jedoch, besonders wenn die Anlagen zu groß oder aufdringlich gestaltet sind, den urbanen Raum übermäßig dominieren sowie das Stadt- und Straßenbild beeinträchtigen oder sogar entstellen. Dies gilt es im Rahmen der Stadtbildpflege zu vermeiden. Gleiches gilt für Warenautomaten.

In der Kreisstadt Merzig ist bereits eine große Vielfalt an Werbeanlagen vorhanden, wobei insbesondere großformatige Werbeflächen oder unmaßstäblich oder zu aufdringlich gestaltete Werbeanlagen das Risiko bergen, das Stadtbild nachteilig zu verändern. Somit spielen Werbeanlagen und Verkaufsautomaten eine entscheidende Rolle für das städtebauliche Gesamtbild eines Ortes.

Die Kreisstadt hat daher bereits im Jahr 2014 eine Werbeanlagen- und Warenautomatsatzung erlassen. Planerische Grundlage hierzu bildete das Werbeanlagen- und Warenautomatenkonzept.

Die Werbeanlagen- und Warenautomatsatzung der Kreisstadt Merzig hat sich über die vergangenen zehn Jahre als ein effektives Instrument erwiesen. In jüngster Zeit zeigen sich nun jedoch verstärkt Anfragen für Gebiete, die bisher außerhalb der geltenden Satzung liegen. Zusätzlich hat sich die Rechtslage, insbesondere zur Regulierung von Fremdwerbung, geändert, was neue Herausforderungen an die bestehenden Regelungen stellt und auch hinsichtlich der Regelung von Warenautomaten besteht Nachsteuerungsbedarf.

Vor diesem Hintergrund ist nun eine Aktualisierung der Satzung vorgesehen. Ziel dieser Überarbeitung ist es, bisher unberücksichtigte Regelungsinhalte zu ergänzen, neue räumliche Bereiche in die Satzung einzubeziehen und die Satzung an die geänderten rechtlichen Vorgaben bzw. Rechtsprechung anzupassen. Diese Anpassungen sollen die Effektivität der Satzung erhöhen, indem sie eine präzisere Steuerung der Werbeanlagen und Warenautomaten ermöglichen und das städtische Erscheinungsbild von Merzig weiterhin schützen und verbessern.

Die Satzung reguliert die Gestaltung und Platzierung von Werbeanlagen und Warenautomaten, um das charakteristische Stadtbild zu wahren und Fehlentwicklungen zu verhindern. Die Anforderungen gelten dabei für bestimmte Teilbereiche der Kreisstadt Merzig und werden je nach Teilbereich unterschiedlich hoch festgelegt.

Die 1. Fortschreibung der Werbeanlagen- und Warenautomatsatzung ersetzt die bisherige Satzung aus dem Jahr 2014. Das Werbeanlagen- und Warenautomatenkonzept wird mit der 1. Fortschreibung der Satzung jedoch lediglich ergänzt - das Ursprungskonzept aus dem Jahr 2014 ist somit bei den sonstigen nicht fortschreibungsbedürftigen Inhalten weiterhin als Beurteilungsgrundlage heranzuziehen.

Die Veröffentlichung im Internet analog § 3 Abs. 2 BauGB zur Beteiligung der Öffentlichkeit und die parallele Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange analog § 4 Abs. 2 BauGB sowie die parallele Abstimmung mit den Nachbargemeinden analog § 2 Abs. 2 BauGB zu der 1. Fortschreibung der Werbeanlagen- und Warenautomatsatzung fand vom 12.03.2025 bis zum 14.04.2025 statt. Parallel dazu wurden die Unterlagen im Rathaus der Kreisstadt Merzig ausgelegt.

Die während der Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind in der Anlage 1 zu dieser Vorlage dargestellt. BürgerInnen haben sich zur Planung ebenfalls geäußert.

Hinsichtlich der beteiligten Träger öffentlicher Belange haben das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz, die Deutsche Bahn AG, die Autobahn GmbH des Bundes, das Eisenbahn Bundesamt sowie der Landesbetrieb für Straßenbau allgemeine Anmerkungen / Hinweise zum Konzept vorgebracht, die in die 1. Fortschreibung der Werbeanlagen- und Warenautomatsatzung übernommen wurden. Die sonstigen Anmerkungen aus der Beteiligung der TÖB hatten keine direkten Auswirkungen auf die Fortschreibung.

Nach der Zustimmung des Stadtrates zu den Abwägungsvorschlägen der eingegangenen Stellungnahmen gemäß der beiliegenden Beschlussvorlage sowie zur Übernahme des Abwägungsergebnisses in das Konzept und die Satzung, kann die 1. Fortschreibung der Werbeanlagen- und Warenautomatsatzung als Satzung gem. § 85 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung des Saarlandes (LBO) beschlossen werden.

Die 1. Fortschreibung der Werbeanlagen- und Warenautomatsatzung ist ab dem Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung wirksam.

#### **Hinweise gem. § 12 Abs. 6 KSVG**

Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Kommunal selbstverwaltungsgesetzes (KSVG) oder aufgrund dieses Gesetzes zustande gekommen sind, gelten ein Jahr nach der öffentlichen Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

1. die Vorschriften über die Genehmigung oder die öffentliche Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
2. vor Ablauf der vorbezeichneten Frist (Satz 1 des § 12 Abs. 6 KSVG) der Oberbürgermeister oder der Bürgermeister dem Beschluss widersprochen oder die Kommunalaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder der Verfahrens- oder Formmangel gegenüber der Kommune unter Bezeichnung der Tatsache, die den Mangel ergibt, schriftlich gerügt worden ist.

In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften hinzuweisen. Auf die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KSVG ist bei der öffentlichen Bekanntmachung hinzuweisen.

In der Bekanntmachung ist ferner darauf hinzuweisen, wo die 1. Fortschreibung der Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung „Kreisstadt Merzig“ mit dem zugehörigen Werbeanlagen- und Warenautomatenkonzept eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Für die Kreisstadt Merzig sind keine finanziellen Auswirkungen zu erwarten.

**Auswirkungen auf das Klima:**

Regelungen zur Einschränkung von Werbeanlagen haben einen positiven Effekt auf das Klima, da Ressourcen u.a. durch die Einschränkung permanenter Neuwerbung und Ausschluss von Dauerleuchtwerbung geschont werden.

**Anlage/n**

- 1 Begründung und Satzung (öffentlich)
- 2 Übersicht Geltungsbereich (öffentlich)

# Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung Kreisstadt Merzig

## 1. Fortschreibung



20.05.2025

# Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung Kreisstadt Merzig 1. Fortschreibung

Im Auftrag:  


Kreisstadt Merzig  
Brauerstraße 5  
66663 Merzig

## IMPRESSUM

Stand: 20.05.2025

### Verantwortlich:

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

### Projektleitung:

M.Sc. Lisa Detzler, Umweltplanung und Recht

### Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten). Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

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

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen  
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70  
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79  
[www.kernplan.de](http://www.kernplan.de) · [info@kernplan.de](mailto:info@kernplan.de)

KERN  
PLAN

# INHALT

Vorwort	4
Räumlicher Geltungsbereich	5
Nachsteuerungsbedarf gegenüber der Ursprungsfassung	12
Durchführungsmodalitäten	21
Satzungstext	22
Fazit	36

## VORWORT

Werbung nimmt heutzutage eine zentrale Rolle im visuellen und kulturellen Gefüge unserer Städte ein und ist ein entscheidender Faktor für die Gestaltung der Innenstädte und Straßenzüge. Ihre Präsenz ist weitgehend anerkannt als notwendiges Element, das nicht nur auf Geschäfte und Dienstleistungen hinweist, sondern auch Kundschaft anzieht. Darüber hinaus ist es die Aufgabe von Werbeanlagen, sich harmonisch in die architektonische Gestaltung der Gebäudefassaden und das Straßenbild einzufügen. Dies trägt dazu bei, die Qualität und das Ansehen des öffentlichen Raums zu steigern, der die gemeinsamen kulturellen, wirtschaftlichen und sozialen Belange der Bewohner, Besucher, Immobilieneigen tümer und Geschäftsinhaber widerspiegelt.

Werbekonstruktionen sind darauf ausgelegt, visuell ins Auge zu stechen und gezielt Aufmerksamkeit zu erregen. Dies kann jedoch, besonders wenn die Anlagen zu groß oder aufdringlich gestaltet sind, den urbanen Raum übermäßig dominieren sowie das Stadt- und Straßenbild beeinträchtigen oder sogar entstellen. Dies gilt es im Rahmen der Stadtbildpflege zu vermeiden.

In der Kreisstadt Merzig ist bereits eine große Vielfalt an Werbeanlagen vorhanden, wobei insbesondere großformatige Werbeflächen oder unmaßstäblich oder zu aufdringlich gestaltete Werbeanlagen das Risiko bergen, das Stadtbild nachteilig zu verändern. Somit spielen Werbeanlagen und Verkaufsautomaten eine entscheidende Rolle für das städtebauliche Gesamtbild eines Ortes.

Die Kreisstadt hat daher bereits im Jahr 2014 eine Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung erlassen. Planerische Grundlage hierzu bildete das Werbeanlagen- und Warenautomatenkonzept.

Die Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung der Kreisstadt Merzig hat sich über die vergangenen zehn Jahre als ein effektives Instrument erwiesen. In jüngster Zeit zeigen sich nun jedoch verstärkt Anfragen für Gebiete, die bisher außerhalb der geltenden Satzung liegen. Zusätzlich hat sich die Rechtslage, insbesondere die zur Regulierung von Fremdwerbung, geändert, was neue Herausforderungen an die bestehenden Regelungen stellt.

Vor diesem Hintergrund ist nun eine Aktualisierung der Satzung vorgesehen. Ziel dieser Überarbeitung ist es, bisher unberücksichtigte Regelungsinhalte zu ergänzen, neue Bereiche in die Regelung einzubeziehen und die Satzung an die geänderten rechtlichen Vorgaben bzw. Rechtssprechung anzupassen. Diese Anpassungen sollen die Effektivität der Satzung erhöhen, indem sie eine präzisere Steuerung der Werbeanlagen und Warenautomaten ermöglichen und das städtische Erscheinungsbild von Merzig weiterhin schützen und verbessern.

Die Satzung reguliert die Gestaltung und Platzierung von Werbeanlagen und Warenautomaten, um das charakteristische Stadtbild zu wahren und Fehlentwicklungen zu verhindern. Die Anforderungen gelten dabei für bestimmte Teilbereiche der Kreisstadt Merzig und werden je nach Teilbereich unterschiedlich hoch festgelegt.

Mit der Fortschreibung der Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung ist die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen beauftragt.

Hinweis: Die 1. Fortschreibung der Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung ersetzt die bisherige Satzung aus dem Jahr 2014. Das Werbeanlagen- und Warenautomatenkonzept wird mit der 1. Fortschreibung der Satzung jedoch lediglich ergänzt - das Ursprungskonzept aus dem Jahr 2014 ist somit weiterhin als Beurteilungsgrundlage heranzuziehen.

# Räumlicher Geltungsbereich

## Ursprünglicher Geltungsbereich

§ 85 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung des Saarlandes (LBO) eröffnet einer Kommune die Möglichkeit, eine örtliche Bauvorschrift über Werbeanlagen und Warenautomaten „zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern“ zu erlassen. Die Satzung darf nicht pauschal das gesamte Stadtgebiet abdecken, sondern muss sich auf einen definierten städtebaulichen Bereich mit bestimmten Merkmalen beziehen.

Aufgrund der damalig durchgeführten Bestandsanalyse / -bewertung hat sich der Regelungsbereich der Werbeanlagen- und Warenautomatsatzung der Kreisstadt Merzig aus dem Jahr 2014 auf die Kernstadt Merzig und die Stadtteile, die an den Hauptzufahrten zur Kernstadt liegen, beschränkt. Neben der Kernstadt waren dies die Stadtteile Besseringen, Brotdorf und Hilbringen.

Konkret galten die Regelungen dabei für die folgenden Bereiche:

- **Innenstadt mit Fußgängerzone und Bahnhof** (Abgrenzung in Anlehnung an Einzelhandelsgutachten - funktional zentraler Versorgungsbereich mit sinnvoller baulicher Ergänzung, dezentrale Einzelhandelsstandorte).
- **Ortsdurchfahrten und Hauptzufahrten** zur Innenstadt (Trierer Straße, Hochwaldstraße / Torstraße (L157), Lothringer Straße (Autobahnabbindung, L173))
- **Ortskerne mit Ortsdurchfahrten** von Brotdorf, Hilbringen und Besseringen (mit Nahversorgungslagen)
- wenn nicht ohnehin schon erfasst: Straßen, die nach der **Verkehrsmengenkarte stark befahren sind** (v.a. B 51, L 157, 170, 173, 174)

In diesen Bereichen, im Vergleich zum restlichen Stadtgebiet, konzentrieren sich Einzelhandelsgeschäfte, Gastronomiebetriebe, Dienstleister und andere Gewerbebetriebe. Zudem zeichnen sich diese Stadtteile durch hohen Publikums- und Durchgangsverkehr aus, was sie zu besonders attraktiven Standorten für Großflächenwerbung, wie beispielsweise Plakatwände, gemacht hat.

Die bestehenden Gebäude- und Straßenraumstrukturen wiesen innerhalb dieses Geltungsbereiches unterschiedliche städtebauliche Merkmale auf. Bezüglich der Regelungsintensität differenzierte die Satzung aus dem Jahr 2014 daher zwischen den Kategorien

1. „Raumkategorie I: Kernstadt“
  - „Schutzkategorie I: Innenstadt mit besonderer historischer und städtebaulicher Bedeutung“
  - „Schutzkategorie II: Zufahrt zentraler Bereich mit überwiegend gemischem Charakter und besonderer Wertigkeit“



Großplakatwerbung im Bereich der Ortsdurchfahrt von Besseringen

- „Schutzkategorie III: Innenstadt (erweiterter Kernbereich)“
  - „Schutzkategorie IV: Zufahrt zentraler Bereich mit besonderer gewerblicher Prägung“
2. „Raumkategorie II: Stadtteile“
- „Schutzkategorie I: Ortskerne, Stadtteilzentren“
  - „Schutzkategorie II: Ortsdurchfahrt überwiegend Wohnnutzung“

Durch diese Unterteilung konnten städtebaulich bedeutsame Bereiche wie beispielsweise die historische Innenstadt von Merzig besonders geschützt werden.

Für die übrigen Bereiche der Kreisstadt Merzig wurde zum damaligen Zeitpunkt kein expliziter Regelungsbedarf gesehen, weshalb diese nicht mit in den Geltungsbereich der Werbeanlagen- und Warenautomatisierung aufgenommen wurden.

In den vergangenen zehn Jahren hat sich diese Steuerungskonzeption auch weitgehend bewährt.

Nun zeigten sich jedoch vermehrt Anfragen für Gebiete, die bislang außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung liegen (z.B. Ortsdurchfahrt Ballern). Insbesondere durch großflächige Werbeanlagen besteht auch hier die Gefahr einer schlechenden Verunstaltung des Orts- und Straßenbildes.

Die Ortskerne und (Teile der) Ortsdurchfahrten der Stadtteile, die bislang nicht oder nur teilweise in der Satzung waren, wurden aus diesem Grund nochmals hinsichtlich eines potenziell erforderlichen Regelungsbedarfs überprüft.



Werbeanlagen im Bereich der Ortsdurchfahrt von Besseringen

## Geltungsbereich der 1. Fortschreibung

Da die Landesbauordnung Regelungen zum „Schutz vor Verunstaltungen“ enthält, ist der Erlass der Satzung weiterhin nicht für das gesamte Stadtgebiet erforderlich.

Gegenüber der ursprünglichen Fassung von 2014 wird der Geltungsbereich jedoch an einigen Stellen ergänzt sowie neue Bereiche in die Satzung aufgenommen. Die Abgrenzung der Gebiete erfolgt nun auch in den Darstellungen des Planmaterials zudem parzellenscharf. Dabei darf sich der Geltungsbereich der Satzung ausschließlich auf die in der Ortsdurchfahrt liegenden Bundes- und Landesstraßen sowie auf Gemeindestraßen beziehen.

Die Differenzierung hinsichtlich der Regelungsintensität hat sich bislang bewährt und wird daher weitgehend beibehalten. Lediglich im Bereich der Ortsdurchfahrten der Stadtteile bestehen vereinzelt auch Teilstücke, die bereits im Bestand eine hohe gewerbliche Prägung aufweisen, sodass schon heute eine Vielzahl an Werbeanlagen das jeweilige Straßenbild prägt. Diese Bereiche werden daher zukünftig in einer gesonderten Kategorie betrachtet.

Bezüglich der Regelungsintensität differenziert die 1. Fortschreibung der Satzung somit zwischen den Kategorien:

1. „Raumkategorie I: Kernstadt“
  - „Schutzkategorie I: Innenstadt mit besonderer historischer und städtebaulicher Bedeutung“
  - „Schutzkategorie II: Zufahrt zentraler Bereich mit überwiegend gemischtem Charakter und besonderer Wertigkeit“
  - „Schutzkategorie III: Innenstadt (erweiterter Kernbereich)“
  - „Schutzkategorie IV: Zufahrt zentraler Bereich mit besonderer gewerblicher Prägung“
2. „Raumkategorie II: Stadtteile“
  - „Schutzkategorie I: Ortskerne, Stadtteilzentren“
  - „Schutzkategorie II: Ortsdurchfahrt überwiegend Wohnnutzung“
  - „Schutzkategorie III: Ortsdurchfahrt überwiegend gewerblich geprägt“ (in der Ursprungsfassung nicht enthalten)



Werbeanlagen im Bereich der Ortsdurchfahrt von Besseringen



Werbeanlage im Bereich der Säckover Straße (Ortsdurchfahrt Ballern)

Hinsichtlich des Geltungsbereiches ergeben sich im Einzelnen folgende Änderungen / Ergänzungen:

- **Stadtteil Ballern:** Der Stadtteil Ballern war bislang nicht im Geltungsbereich der Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung der Kreisstadt Merzig enthalten.

Mit seiner dörflichen Prägung, gekennzeichnet durch einige historische Bauernhäuser und mehrere Baumschulen, bewahrt Ballern eine besondere landschaftliche und kulturelle Identität. Diese Identität könnte durch unregulierte Werbeinstallationen beeinträchtigt werden, insbesondere wenn diese nicht in das Ortsbild integriert sind.

Die Ortsdurchfahrt (OD) teilt sich dabei in zwei deutlich unterschiedliche Abschnitte: Der südliche Teil des Stadtteils, vom Stadtteileingang bis zur Einmündung der B51, ist überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt und weist nur wenige Gewerbebetriebe auf. Diesen bestehenden Wohncharakter des Bereiches gilt es zu schützen und visuelle Störungen durch Werbeanlagen möglichst zu reduzieren.

Der nördliche Teil, ab der Einmündung der B51 bis zum nördlichen Stadtteilein-

gang, zeigt eine stärkere Durchmischung mit Gewerbebetrieben, einschließlich eines großen, neuen Wasgau-Marktes. Dieser Bereich ist bereits durch einzelne Großplakatwerbungen gekennzeichnet, was die Notwendigkeit einer regulierenden Maßnahme unterstreicht, um eine Überflutung mit Werbeanlagen zu verhindern. Zudem wurde bereits eine Anfrage zur Errichtung einer großflächigen Werbeanlage gestellt, was die Notwendigkeit einer regulativen Maßnahme betont.

Die hohe Verkehrsdichte von täglich 7.600 Fahrzeugen, darunter 330 LKW, verstärkt das Potenzial für eine hohe Sichtbarkeit von Werbeanlagen, was ohne entsprechende Richtlinien das Risiko von visuellen Beeinträchtigungen erhöht.

Aufgrund der vorangehend genannten Ausführungen wird der Stadtteil im Rahmen der 1. Fortschreibung ebenfalls in den Geltungsbereich der Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung aufgenommen.

Die Einteilung des südlichen Bereichs der OD in die Schutzkategorie II „Ortsdurchfahrt überwiegend Wohnnutzung“ ist darauf ausgerichtet, den

Wohncharakter und die damit verbundene Lebensqualität zu schützen. Im nördlichen Bereich hingegen bietet die Schutzkategorie III „Ortsdurchfahrt überwiegend gewerblich geprägt“ einen angemessenen Rahmen, um eine harmonische Koexistenz von Wohn- und Gewerbenutzung zu gewährleisten, wobei die visuelle Aufdringlichkeit von Werbeanlagen begrenzt wird.

- **Stadtteil Besseringen:** Der Stadtteil Besseringen war bereits teilweise in den Geltungsbereich der Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung der Kreisstadt Merzig integriert (Ortskern sowie zentraler Bereich der Ortsdurchfahrt).

Die südlichen und nördlichen Eingangsbereiche von Besseringen, die hauptsächlich durch Wohnnutzung sowie einige Gewerbebetriebe charakterisiert sind, waren bislang jedoch von dieser Regelung ausgeschlossen.

Da bereits bestehende Werbeanlagen, insbesondere auch Großplakatwerbungen, vorhanden sind und viele dieser Anlagen optimierungsbedürftig erscheinen, ist es sinnvoll, beide Bereiche als Schutzkategorie 2 „Ortsdurchfahrt überwiegend Wohnnutzung“ einzurichten.

stufen und in den Geltungsbereich der Satzung aufzunehmen.

Dies trägt dazu bei, das Wohngefühl zu schützen und visuelle Störungen durch unangepasste oder übermäßige Werbung zu vermeiden.

Die neue Ortsumfahrung (B 51) hat zwar zu einer Reduktion des Verkehrs innerhalb des Stadtteils geführt, wodurch die direkten Auswirkungen von Werbeanlagen auf den lokalen Verkehr vermutlich abgenommen haben. Dennoch bleibt die visuelle Qualität des Ortes eine wichtige Überlegung, insbesondere im Hinblick auf die drei denkmalgeschützten Gebäude im Stadtteilzentrum – die Bezirksstraße 99, 101 und die Pfarrkirche, deren historische und ästhetische Bedeutung durch eine unkontrollierte Werbelandschaft beeinträchtigt werden könnte.

Die Erweiterung der Werbeanlagensatzung auf die südlichen und nördlichen Stadtteingangsbereiche von Besseringen stellen somit eine wichtige Maßnahme dar, um die Lebensqualität und den Charakter des Stadtteils zu schützen. Eine harmonische Integration von Werbeanlagen wird dadurch ermöglicht, die sowohl den Bedürfnissen der Bewohner als auch der lokalen Wirtschaft gerecht wird, ohne das visuelle oder kulturelle Erbe des Ortes zu beeinträchtigen.

- **Stadtteil Brotdorf:** Der Stadtteil Brotdorf war ebenfalls bereits in Teilbereichen in den Geltungsbereich der Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung der Kreisstadt Merzig integriert (Ortskern sowie zentraler Bereich der Ortsdurchfahrt). Der östliche Verlauf der Hausbacherstraße, welche den Ortskern mit der Ortsdurchfahrt (Provinzialstraße) verbindet, war bislang jedoch von dieser Regelung ausgeschlossen. Die Bebauung in diesem Bereich ist in erster Linie durch Wohnnutzungen geprägt, nur vereinzelt finden sich gewerbliche Einrichtungen (z. B. Fahrschule). Aufgrund der Funktion als Verbindestraße zwischen der Ortsdurchfahrt und dem Ortskern herrscht in dem Bereich jedoch einvergleichsweise reges Verkehrsaufkommen. Zudem erfolgt die Zufahrt zum örtlichen Fußballplatz über die Hausbacher Straße. Es wird daher empfohlen, den östlichen Verlauf der Hausbacher Straße als Schutzkategorie 2 „Ortsdurchfahrt überwiegend Wohnnutzung“ einzustufen und in den Geltungsbereich der Satzung aufzunehmen. Dies trägt dazu bei, das Wohngefühl in dem Bereich zu schützen und visuelle Störungen durch



Warenautomat und Werbeanlage im Bereich der Merziger Straße (Ortskern Hilbring)

unangepasste oder übermäßige Werbung zu vermeiden.

- **Stadtteil Hilbring:** Der Stadtteil Hilbring war ebenfalls bereits teilweise in den Geltungsbereich der Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung der Kreisstadt Merzig integriert (Ortskern). In dem Stadtteil zeigt sich eine mischgenutzte Bebauung entlang der Ortsdurchfahrt (OD), die zahlreiche Gewerbetrieb und eine entsprechend hohe Anzahl an Werbeanlagen umfasst. Insbesondere der östliche Stadtteileingang aus Richtung Merzig kommend sowie der nördliche Stadtteileingang aus Richtung Ballern kommend weisen demnach im Bestand bereits eine überwiegend gewerbliche Prägung auf. Diese Konstellation unterstreicht die Notwendigkeit einer gezielten Regulierung, um das städtische Erscheinungsbild und die Lebensqualität der Anwohner zu erhalten.

Das Zentrum des Stadtteils ist geprägt durch das denkmalgeschützte Hilbringer Schloss und das ebenfalls unter Denkmalschutz stehende Gebäude in der Merziger Straße 25. Diese Bauten sind von historischer und kultureller Bedeutung und bedürfen besonderer Schutzmaßnahmen, um ihre architektonische Integrität und ästhetische Wirkung vor negativen Einflüssen durch unangepasste Werbeanlagen zu schützen.

Ein Großteil der Baustruktur in Hilbring weist zudem Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auf, was eine sensible Planung und Gestaltung der Werbepraktiken erfordert, um die städtebauliche Entwicklung positiv zu

unterstützen. Die Mecherner Straße, vorwiegend durch Wohnnutzungen mit Einfamilienhäusern charakterisiert und nur vereinzelt durch Gewerbebetriebe unterbrochen, zeigt bereits erste Anzeichen von Großplakatwerbung. Diese Entwicklung bedarf einer sorgfältigen Überwachung und Steuerung, um das Wohnambiente nicht zu beeinträchtigen.

Zusätzlich zur bestehenden Werbeinfrastruktur befindet sich auch ein Warenautomat im Stadtteil, der ebenfalls in die Gesamtbetrachtung der städtischen Werbelandschaft einzubeziehen ist.

Die Verkehrsstärke, mit einer Anzahl von 11.800 Kraftfahrzeugen täglich im südlichen Bereich und 7.600 Kraftfahrzeugen, davon 330 LKW, in anderen Bereichen, unterstreicht die hohe Sichtbarkeit und damit auch die potenzielle Wirkung der Werbeanlagen auf die öffentliche Wahrnehmung und Verkehrssicherheit. Angesichts dieser Faktoren wurden folgende Änderungen / Ergänzungen vorgenommen:

- Erweiterung der Abgrenzung des Stadtteilzentrums nach Norden bis zur Einmündung „Ballerner Straße / Fitter Straße“ (Schutzkategorie I).
- Hinzuziehung des südlichen Eingangsbereichs zur Schutzkategorie 2 „Ortsdurchfahrt überwiegend Wohnnutzung“.
- Aufnahme des Bereichs der „Waldwieserstraße“ in die Schutzkategorie 2 „Ortsdurchfahrt überwiegend Wohnnutzung“.

- Einstufung des östlichen Stadteingangsbereichs (von der Merziger Innenstadt kommend) als Schutzkategorie III „Ortsdurchfahrt überwiegend Mischnutzung“.

- Einstufung des nordwestlichen Stadtteileingangs ebenfalls als Schutzkategorie III „Ortsdurchfahrt überwiegend Mischnutzung“.

Durch die Anpassung / Ergänzung wird eine ausgewogene und respektvolle Integration von Werbeanlagen gewährleistet, die sowohl den geschäftlichen Interessen als auch dem Erhalt und der Verbesserung des städtischen Charakters und der Lebensqualität der Bewohner in dem Stadtteil dient.

• **Stadtteil Schwemlingen:** Der Stadtteil Schwemlingen war bislang nicht im Geltungsbereich der Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung der Kreisstadt Merzig enthalten.

Schwemlingen ist vorwiegend durch Wohnnutzungen geprägt, insbesondere durch freistehende Einfamilienhäuser, was dem Ort einen ruhigen und dörflichen Charakter verleiht. Neben diesen Wohngebieten gibt es vereinzelte Gewerbebetriebe, darunter ein größerer Reifenhändel. Besonders im Einmündungsbereich „Zum Schotzberg“ und „Im Urth“ in der Ortsmitte findet sich zudem eine Mischung verschiedener Nutzungen wie Dienstleister, Gastronomie und Gewerbe. Hier ist im Bestand auch bereits eine entsprechende Anzahl an Werbeanlagen vorhanden, obwohl entlang der gesamten Ortsdurchfahrt (OD) vergleichsweise wenige Werbeanlagen zu finden sind.

Mit einer Verkehrsstärke von 5900 Kraftfahrzeugen täglich, davon 190 LKW, spielt Schwemlingen auch eine wichtige Rolle als Umleitungsstrecke bei Sperrungen der A8. Dies erhöht die Sichtbarkeit von Werbeanlagen und beeinflusst im Falle von Umleitungen das Verkehrsaufkommen sowie die Lärmbelastung im Stadtteil.

Angesichts des überwiegend wohnlichen Charakters von Schwemlingen und der strategischen Bedeutung der Hauptverkehrsroute wird die Hauptortsdurchfahrt (L 170 bzw. „Luxemburger Straße“), als Schutzkategorie 2 „Ortsdurchfahrt überwiegend Wohnnutzung“ in die Werbeanlagensatzung aufgenommen.

Diese Einstufung trägt dazu bei, das Wohngefühl und die Lebensqualität der Anwohner zu schützen, indem die Anbringung von Werbeanlagen reguliert und somit das ästhetische Erscheinungsbild des Stadtteils bewahrt wird. Dadurch können die Interessen der Bewohner Schwemlingens mit den wirtschaftlichen Bedürfnissen der Gewerbetreibenden in Einklang gebracht werden, was zu einer harmonischen und attraktiven Stadt führt, die sowohl für Bewohner als auch für Besucher ansprechend ist.

• **Stadtteil Weiler:** Der Stadtteil Weiler war bislang ebenfalls nicht Teil des Regelungsbereiches der Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung der Kreisstadt Merzig.

Der Stadtteil Weiler präsentiert sich als ein überwiegend durch Wohnnutzungen charakterisierter Bereich, in dem frei-

stehende Einfamilienhäuser das Ortsbild dominieren.

In der Ortsmitte von Weiler sind Fremdwerbeanlagen, insbesondere Großplakatwerbungen, sowie Warenautomaten für Zigaretten und Kaugummis vorhanden. Diese Elemente führen zu einer gewissen Durchbrechung des sonst vorherrschend wohnlichen Charakters. Im nördlichen Stadtteileingangsbereich, der von Schwemlingen her führt, ist zudem ein großer Hotelbetrieb angesiedelt, der mit Werbung direkt am Ort der Leistung auf sich aufmerksam macht.

Die Verkehrsbelastung in Weiler ist mit 1.200 Kraftfahrzeugen täglich, darunter 70 LKW, relativ moderat. Allerdings nimmt diese Straße eine wichtige Rolle als Umleitungsroute bei Sperrungen der Autobahn A8 ein, was zeitweise zu einem erhöhten Durchfahrtsverkehr führt. Diese Situation betont die Notwendigkeit, das Erscheinungsbild und die Wohnqualität von Weiler zu schützen und zugleich eine angemessene Regulierung der Werbepraktiken sicherzustellen.

Um den wohnlichen Charakter von Weiler zu wahren und eine angenehme Lebensumgebung für die Anwohner zu erhalten, wird die Hauptortsdurchfahrt (Perler Straße) als Schutzkategorie 2 „Ortsdurchfahrt überwiegend Wohnnutzung“ in die Werbeanlagensatzung aufgenommen. Dies trägt dazu bei, das städtische Erscheinungsbild zu schützen, den Einfluss von Fremdwerbung zu minimieren und eine harmonische Integration der notwendigen kommerziellen Werbung zu ermöglichen, ohne das Wohnambiente zu stören.

In der **Kernstadt** wurden gegenüber der Fassung aus dem Jahr 2014 keine Änderungen vorgenommen. Die Abgrenzung der Gebiete ist nun lediglich parzellenscharf dargestellt.

Bei den weiterhin nicht miteinbezogenen Flächen bzw. Stadtteilen handelt es sich in erster Linie um Wohngebiete, sodass die Ansiedlung von Werbeanlagen gemäß der Baunutzungsverordnung und Landesbauordnung (BauNVO, LBO) ausreichend geregelt ist (u. a. Werbung nur an der Stätte der Leistung). Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe finden sich hier zudem nur in untergeordneter Anzahl, sodass bei Ansiedlung weiterer Werbeanlagen (z. B. Hinweisschild einer Bäckerei) durch diese keine störende Wirkung hervorgerufen würde.



Werbeanlagen im Bereich der Ortsdurchfahrt Schwemlingen (Saareckstraße)

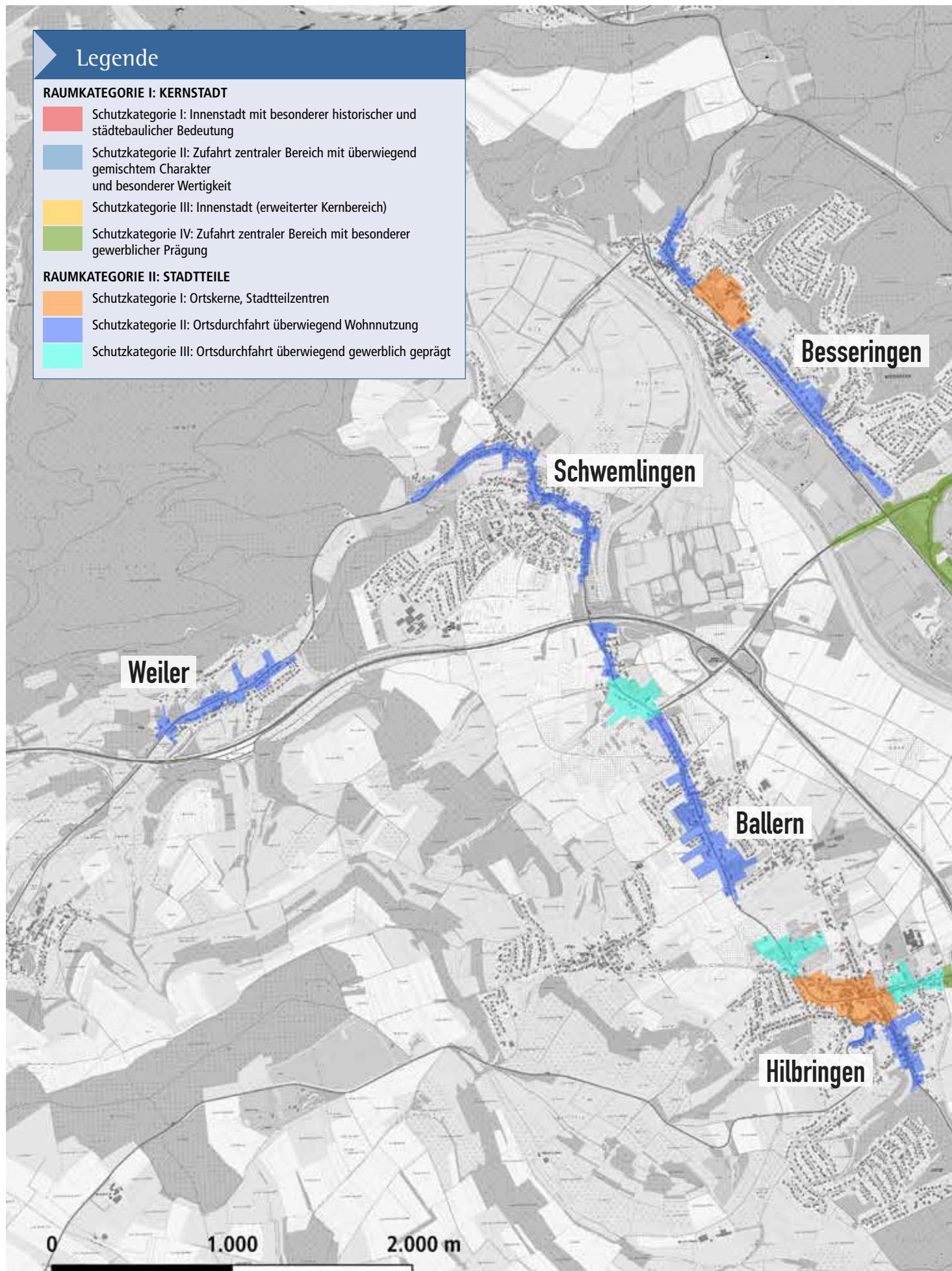
## Legende

### RAUMKATEGORIE I: KERNSTADT

- Schutzkategorie I: Innenstadt mit besonderer historischer und städtebaulicher Bedeutung
- Schutzkategorie II: Zufahrt zentraler Bereich mit überwiegend gemischem Charakter und besonderer Wertigkeit
- Schutzkategorie III: Innenstadt (erweiterter Kernbereich)
- Schutzkategorie IV: Zufahrt zentraler Bereich mit besonderer gewerblicher Prägung

### RAUMKATEGORIE II: STADTTEILE

- Schutzkategorie I: Ortskerne, Stadtteilzentren
- Schutzkategorie II: Ortsdurchfahrt überwiegend Wohnnutzung
- Schutzkategorie III: Ortsdurchfahrt überwiegend gewerblich geprägt



Übersichtsplan Geltungsbereiche 1. Fortschreibung der Werbeanlagen- und Warenautomatsatzung; Quelle: ZORA, LVGL; Bearbeitung: Kernplan



# Nachsteuerungsbedarf gegenüber der Ursprungsfassung

Ziel der 1. Fortschreibung der Werbeanlagen- und Warenautomatsatzung ist es, neben der Einbeziehung neuer Bereiche in die Satzung, auch bisher unberücksichtigte Regelungsinhalte zu ergänzen und die Satzung an die geänderten rechtlichen Vorgaben anzupassen.

## Regelungen zur Zulässigkeit von Warenautomaten

Nachsteuerungsbedarf lag demnach insbesondere bzgl. der Regelung von Warenautomaten vor.

Der Begriff des Warenautomaten ist in der Landesbauordnung des Saarlandes nicht legal definiert. Warenautomaten im Sinne dieser Satzung sind alle Automaten, die Waren in Selbstbedienung gegen Bezahlung ausgeben. Typische Warenautomaten sind Kaugummi- bzw. Zigarettenautomaten. Neuerdings werden zudem mehr und mehr „moderne“ Warenautomaten aufgestellt. Diese sind meist gefüllt mit regionalen Produkten von ortsansässigen Bauernhöfen und Unternehmen (z. B. Eier-Automat). Auch das Angebot an „Snack-Automaten“ nimmt zu. Solche Warenautomaten werden in der Regel direkt an einem Gebäude aufgebaut oder aber in extra dafür überdachten „Häuschen“ aufgestellt.

„Moderne“ Warenautomaten sind somit meist schrankgroße Bauteile, die eine erhebliche Wirkung im Stadt- und Straßenraum erzielen können, insbesondere dann, wenn zwei und mehr Automaten nebeneinander oder in Häufung im Straßenraum aufgestellt werden oder diese die Fassadengliederung überdecken. Ästhetisch gesehen können Warenautomaten das Erscheinungsbild eines Viertels oder einer bestimmten Gegend stören, besonders wenn sie in historischen oder architektonisch bedeutsamen Bereichen aufgestellt werden. Bei Gebäuden ohne Vorflächen stören sie zudem als Vorbau das symmetrische Fassadenbild. Dies kann zur Folge haben, dass das harmonische Stadtbild durch die willkürliche Platzierung von Automaten beeinträchtigt wird.

In der Werbeanlagen- und Warenautomatsatzung der Kreisstadt Merzig aus dem



Warenautomat im Bereich der Ortsdurchfahrt von Besseringen (Bezirksstraße)

Jahr 2014 wurden zwar Regelungen zur Zulässigkeit von Warenautomaten getroffen. Allerdings ausschließlich für die „Raumkategorie I: Kernstadt“ und hierbei für die „Schutzkategorie I: Innenstadt mit besonderer historischer und städtebaulicher Bedeutung“ sowie die „Schutzkategorie II: Zufahrt zentraler Bereich mit überwiegend gemischem Charakter und besonderer Wertigkeit“.

Die Integration von Regelungen für Warenautomaten für den gesamten Geltungsbereich der Werbeanlagen- und Warenautomatsatzung ist jedoch aus mehreren Gründen geboten.

Bisher beschränkten sich die Regelungen - wie vorangehend angeführt - ausschließlich auf die historisch geprägte Innenstadt sowie die unmittelbaren Zufahrtsbereiche zu dieser, was zu einer ungleichmäßigen Verteilung aufgrund von Verlagerung und visuellen Beeinträchtigungen in anderen Stadtteilen führte. Eine Ausweitung der Satzung auf die erweiterte Innenstadt, die Stadtteil-

zentren und Ortsdurchfahrten der Stadtteile ermöglicht eine konsistenter und ästhetisch ansprechendere Gestaltung des öffentlichen Raums.

Warenautomaten können, wenn sie an strategisch wichtigen, aber ästhetisch sensiblen Orten platziert werden, das städtische Erscheinungsbild beeinträchtigen. Aus diesem Grund wurden im Rahmen der 1. Fortschreibung der Satzung spezifische Vorgaben für den gesamten Geltungsbereich erlassen.

Für Werbeanlagen gilt, dass sie die architektonischen Besonderheiten eines Gebäudes nicht beeinträchtigen dürfen. Bauteile und Gliederungselemente von Fassaden dürfen nicht überdeckt werden.

Durch die Regelung, dass Warenautomaten fest mit einer Gebäudewand verbunden werden müssen, können die Automaten unauffällig und ordentlich in das Umgebungsbild integriert werden. Dies trägt zur ästhetischen Harmonie des Raumes bei und verhindert, dass Automaten willkürlich

platziert werden, was zu einem unordentlichen oder chaotischen Erscheinungsbild führen könnte.

Eine Größenbegrenzung von maximal 1,20 m<sup>2</sup> hilft, das ästhetische und funktionale Gleichgewicht im öffentlichen Raum zu wahren. Ausnahmen für größere Automaten auf großen Grundstücken (mindestens 2.000 m<sup>2</sup>) und flexible Aufstellungsregeln auf Antrag bieten zudem Anpassungsfähigkeit an spezielle Bedürfnisse und örtliche Gegebenheiten und gleichzeitig die Einbindung in die städtische Umgebung zu optimieren.

Durch die getroffenen Regelungen kann die Stadt eine harmonische Integration dieser Automaten erreichen, die das visuelle Stadtbild verbessert und kulturelle sowie historische Aspekte schützt.

## Unterschiede zwischen den einzelnen Raum-/Schutzkategorien

Die Unterschiede zwischen den Schutzkategorien in den Raumkategorien Kernstadt und Stadtteile reflektieren die unterschiedlichen Anforderungen und Erwartungen an die Integration von Warenautomaten in verschiedene städtische Umgebungen.

### • Architektonische und ästhetische Integration:

Kernstadt (Schutzkategorie I): Hier ist die Integration besonders streng, mit der Vorgabe, dass Automaten sich nahtlos in historisch wertvolle Fassaden einfügen und keine architektonischen Elemente wie Fenster oder Türen verdecken.

Stadtteile (Schutzkategorie I): Auch hier ist die Integration wichtig, die Regeln sind jedoch auf die weniger dicht bebauten und vielfältiger genutzten Stadtteilzentren angepasst.

### • Zulassung von größeren Automaten:

Kernstadt (Schutzkategorien II, III, IV): Größere Automaten sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie auf Grundstücken mit mindestens 2.000 m<sup>2</sup> aufgestellt werden. Dies zeigt eine Flexibilität in gewerblich genutzten oder gemischten Bereichen.

Stadtteile (alle Schutzkategorien): Hier gelten ähnliche Regeln für größere Automaten auf großen Grundstücken, was die Anpassung an die lokale Nutzung reflektiert.

### • Standort-spezifische Regelungen:

Kernstadt (Schutzkategorie IV): In gewerblich geprägten Bereichen der Kernstadt können größere Automaten unter bestimmten Voraussetzungen aufgestellt werden, was in den Stadtteilen weniger präsent ist.

Stadtteile (Schutzkategorie III): Gewerblich geprägte Durchfahrten in den Stadtteilen haben ähnliche Regelungen, wobei die lokalen Anforderungen an die kommerzielle Nutzung berücksichtigt werden.

### • Verbot optischer Störungen:

In allen Kategorien und Raumkategorien sind optische Störungen wie Blinklichter, laufende Schriftbänder und Wechsellichtanlagen unzulässig. Dies unterstreicht das Bestreben, eine visuelle Beeinträchtigung des städtischen Raums zu vermeiden.

### • Maximale Anzahl von Automaten pro Gebäude

Alle Kategorien in Kernstadt und Stadtteile: Generell ist nur ein Warenautomat pro Gebäude erlaubt. Mehrere Automaten sind nur in speziell dafür vorgesehenen Automatenläden zulässig. Dies zeigt eine Konsistenz in der Regulierung über alle Kategorien hinweg, zielt jedoch darauf ab, die Kongruenz mit dem lokalen Charakter zu wahren.

Diese Unterschiede spiegeln die Notwendigkeit wider, die Regulierungen flexibel an die jeweiligen städtebaulichen und sozialen Kontexte anzupassen, um sowohl den Erhalt des Stadtbilds zu gewährleisten als auch die lokale Wirtschaft zu unterstützen.



„Moderner“ Warenautomat im Bereich der Merziger Straße (Ortskern Hilbring)

## Regelungen zur Zulässigkeit von Fahnen

In der Werbeanlagen- und Warenautomatenatzung der Kreisstadt Merzig aus dem Jahr 2014 waren bislang keinerlei Regelungen zur Zulässigkeit von Fahnen enthalten.

Grundsätzlich ist eine Fahne ein Stück Stoff oder eine andere flexible Materialbahn, die an einer Seite gewöhnlich an einer Stange oder einem Mast befestigt ist. Es gibt verschiedene Arten von Fahnen: Hissfahnen, Bannerfahnen und die sogenannten Dropflags. Hissfahnen zeichnen sich durch eine große Fläche aus und werden an hohen Fahnenmasten montiert, um auch aus weiter Ferne erkennbar zu sein. Bannerfahnen sind ähnlich einem Segel an einem Mast befestigt, der so konzipiert ist, dass er den Wind optimal einfängt. Dropflags sind die portable Variante der traditionellen Fahne und bestehen aus einem Fahnenmast sowie einer tropfenförmigen Fahne.

Die Regelung der Zulässigkeit von Fahnen sowie die Festsetzung gestalterischer Vorgaben spielen eine wesentliche Rolle für das städtebauliche Erscheinungsbild einer Stadt. Durch die Einführung klarer Richtlinien wird eine harmonische Integration von Fahnen in das Stadtbild sichergestellt, was zur Erhaltung der ästhetischen Qualität und des kulturellen Charakters der Umgebung beiträgt. Solche Regelungen gewährleisten auch die Sicherheit im öffentlichen Raum, indem sie technische Anforderungen an die



Bannerfahne im Stadtteil Ballern

Montage und Materialbeschaffenheit von Fahnen stellen.

Zudem ermöglichen diese Vorgaben eine effektive Kontrolle der Werbung im öffentlichen Raum, was eine Überflutung mit Werbemitteln verhindert und einen fairen Wettbewerb zwischen den Geschäftsleuten fördert. In historisch bedeutsamen Bereichen

(wie z. B. der Fußgängerzone und Altstadt) helfen sie, das kulturelle Erbe zu schützen, indem sie eine Beeinträchtigung des historischen Erscheinungsbildes durch unpassende Werbeträger vermeiden. Klare rechtliche Rahmenbedingungen erleichtern zudem die Durchsetzung und Überwachung dieser Vorschriften, wodurch sowohl für Werbetreibende als auch für regulierende Behörden eine klare und praktikable Handhabung ermöglicht wird. Die umfassende Regelung von Fahnen in der Werbeanlagenatzung trägt somit entscheidend zur Wahrung der städtebaulichen Qualität und zur Förderung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung bei.

Die Integration von Regelungen für Fahnen für den gesamten Geltungsbereich der Werbeanlagen- und Warenautomatenatzung ist daher geboten.

Dropflags sind - wie bereits angeführt - typischerweise mobile Werbeelemente, die im Laufe eines Tages aufgestellt und wieder entfernt werden. Als nicht dauerhaft verankerte Werbeträger sind sie umkehrbar und beeinflussen das Stadtbild nicht dauerhaft. In moderater Anzahl eingesetzt, tragen sie zur Belebung des Straßenraumes bei. Im Gegensatz dazu erfordern permanent installierte Hiss- und Bannerfahnen einen gewissen Abstand zu Gebäuden und großzügige Aufstellflächen. Um das Stadtbild nicht zu beeinträchtigen, ist ihre Höhe



Hissfahnen im Bereich der Ortsdurchfahrt von Besseringen

daher begrenzt, was einer übermäßigen Dimensionierung vorbeugt.

Bezüglich der im Rahmen der 1. Fortschreibung der Werbeanlagen- und Warenautomatisatzung getroffenen Regelungen zur Gestaltung von Fahnen werden innerhalb der verschiedenen Schutzkategorien keine wesentlichen Unterschiede getroffen.

Lediglich die Anzahl der zulässigen Drop-Flags je Gewerbeeinheit ist in den gewerblich geprägten Bereichen (Raumkategorie I - Schutzkategorie IV sowie Raumkategorie II - Schutzkategorie III) höher. Demnach sind hier je Gewerbeeinheit max. 2 Dropflags zulässig, während in den übrigen Bereichen max. 1 Dropflag je Gewerbeeinheit zulässig ist. Begründen lässt sich dies mit dem leicht abgestuften Schutzzanspruch gegenüber diesen Bereichen.

## Regelungen zur Zulässigkeit von Schaufensterbeschriftung /-beklebung

In den bislang in der Werbeanlagen- und Warenautomatisatzung enthaltenen Regelungen zur Schaufensterbeschriftung /-beklebung wurde lediglich für die „Schutzkategorie I: Innenstadt mit besonderer historischer und städtebaulicher Bedeutung“ (in der „Raumkategorie I: Kernstadt“) die maximal zulässige Flächengröße der Schaufensterbeschriftung /-beklebung definiert.

Dies kann zu einer inkonsistenten Anwendung und Wirkung der Satzung in unterschiedlichen Teilen der Stadt führen. In Gebieten, die nicht unter diese Schutzkategorie fallen, könnte die Abwesenheit klarer Vorschriften zu einer unkontrollierten und möglicherweise exzessiven Nutzung von Schaufensterflächen für Werbezwecke führen. Dies kann negative Auswirkungen auf das städtische Erscheinungsbild haben und unter Umständen die städtische Ästhetik und das geordnete Erscheinungsbild, das die Satzung zu schützen sucht, untergraben. Eine vollflächige Beklebung könnte nicht vermieden werden.

Aus diesem Grund wurde auch für das übrige Gebiet der Werbeanlagen- und Warenautomatisatzung (mit Ausnahme der gewerblich geprägten Bereiche) im Rahmen der 1. Fortschreibung die maximal zulässige Fläche für eine Schaufensterbeschriftung /-beklebung definiert.

Durch die Definition von maximal zulässigen Beschriftungs- / Beklebungsflächen



Schaufensterbeschriftung /-beklebung im Bereich der Merziger Straße (Ortskern Hilbring)

auch in diesen Bereichen kann eine einheitliche städtische Ästhetik gefördert werden. Zudem unterstützt es Geschäftsinhaber und Werbetreibende dabei, ihre Werbeziele innerhalb klar definierter Grenzen zu verfolgen, was die Planungssicherheit erhöht und zur Wirtschaftlichkeit der Geschäfte beiträgt.

Der Anteil der zulässigen Fläche wurde dabei je nach Schutzzanspruch des jeweiligen Bereiches leicht abgestuft (z. B. max. 25 % in einem besonders schützenswerten Bereich bzw. max. 40 % in einem weniger schützenswerten Bereich).

## Regelungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen in Form beweglicher Körper, Blinklichter/ Blinkschaltung, laufender Schriftbänder / Laufschriftung und Wechsellichtanlagen / Wechselschaltung sowie Lichtprojektionen

Die Steuerung von Werbeanlagen im öffentlichen Raum stellt ein wesentliches Instrument zur Sicherung und Entwicklung des Stadtbildes dar. Vor dem Hintergrund zunehmender technischer Möglichkeiten – insbesondere digitaler, lichtintensiver und bewegter Werbeformen – kommt dem Schutz stadtärmlicher Identität und gestalterischer Kohärenz eine zentrale Bedeutung zu.

Die Werbeanlagen- und Warenautomatisatzung der Kreisstadt Merzig verfolgt das städtebauliche Ziel, die visuelle Ordnung

und gestalterische Qualität des Stadtbildes zu erhalten und weiterzuentwickeln. Werbeanlagen beeinflussen in erheblichem Maße die Wahrnehmung öffentlicher Räume, insbesondere an städtebaulich sensiblen Orten wie Stadteingängen, Hauptverkehrsachsen, historischen Quartieren und gewerblich geprägten Schnittstellen. Unkontrollierte oder übermäßig dynamische Werbeelemente können in solchen Bereichen zu einer Überlagerung des Stadtbildes, zu gestalterischer Unruhe sowie zum Verlust räumlicher Orientierung und Identität führen.

Vor diesem Hintergrund waren in der Werbeanlagen- und Warenautomatisatzung der Kreisstadt Merzig aus dem Jahr 2014 bereits bestimmte Werbeformen grundsätzlich unzulässig – darunter bewegliche Werbeanlagen, Blinklichter, laufende Schriftbänder, Wechsellichtanlagen sowie Lichtprojektionen an Außenfassaden (z. B. Videowalls). Eine Ausnahme galt ausschließlich für den Bereich der Raumkategorie I: Kernstadt, Schutzkategorie IV: Zufahrt zentraler Bereich mit besonderer gewerblicher Prägung. Diese Regelung wurde im Zuge der 1. Fortschreibung der Satzung beibehalten.

Demnach sind entsprechende Werbeanlagen nur innerhalb dieses klar abgegrenzten Bereichs erlaubt. Es handelt sich dabei um den nordwestlichen sowie den westlichen Stadteingang zur Kernstadt Merzig, der durch eine hohe verkehrliche Frequenz und eine stark gewerbliche Prägung gekennzeichnet ist. In diesem Bereich ist die Sichtbarkeit werblicher Kommunikation aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht

nachvollziehbar, bedarf jedoch einer klaren gestalterischen Rahmensetzung.

Die betroffenen Stadträume – insbesondere entlang der Landesstraßen L 173 und L 174 sowie der B 51 – stellen primäre visuelle Ankunftsräume dar. Sie bilden das stadtärmliche Entrée der Kernstadt Merzig und wirken imagebildend sowohl für Besucher als auch für Bewohner und potenzielle Investoren. Ihre Gestaltung trägt maßgeblich zur städtebaulichen Identität und zum Selbstverständnis der Stadt bei. Die Satzung legt daher besonderen Wert auf die Sicherung dieser stadtärmlichen Eingangssituationen durch gestalterische Maßgaben und Begrenzungen.

Neben dem übergeordneten städtebaulichen Ziel wird mit der Satzung auch dem Aspekt der Verkehrssicherheit Rechnung getragen. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung (über 12.000 bis 24.000 Kfz täglich) und der Vielzahl ansässiger Gewerbebetriebe – darunter die Gewerbegebiete Siebend, Bruchwies und das Industriegebiet Nordwest – kommt der Werbung in diesem Bereich eine besondere Bedeutung zu. Gleichzeitig ist es Ziel, einer übermäßigen Reizüberflutung durch Werbeanlagen vorzubeugen und den Verkehrsfluss nicht zu beeinträchtigen.

Als Ergebnis der Trägerbeteiligung wurden daher konkrete Vorgaben für die Gestaltung zulässiger Werbeanlagen definiert.

Bewegte, grell leuchtende oder schnell wechselnde Werbebilder im unmittelbaren Straßenraum können ablenkend wirken und mit Verkehrssignalen konkurrieren. Zur Vermeidung entsprechender Risiken werden spezifische Anforderungen an Art, Frequenz und Helligkeit zulässiger Werbeanlagen formuliert. Verboten sind insbesondere filmähnliche Animationen, kurze Bildwechselintervalle sowie Inhalte mit verkehrsähnlicher Symbolik.

Zulässig sind lediglich ruhige, kontrastarme Bildwechsel in einem Mindestintervall, um eine dezente, aber wirksame Werbepräsenz zu ermöglichen. Durch diese Vorgaben wird eine Integration in das gestalterische Gesamtgefüge gewährleistet, ohne die Funktionalität oder Wahrnehmbarkeit des öffentlichen Raums zu beeinträchtigen.

Die Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung schafft damit einen planungsrechtlich fundierten Rahmen zur Steuerung von Werbeanlagen. Sie sichert die städtebauliche Qualität, schützt prägende Raumstrukturen und stellt eine ausgewogene Balan-



gewerblich geprägter Bereich in Hilbringen (Stadtteileingang aus Merzig kommend)

ce zwischen wirtschaftlicher Nutzung, Verkehrssicherheit und gestalterischer Verantwortung her.

### Ergänzung der Raumkategorie II: Stadtteile, „Schutzkategorie III - Ortsdurchfahrt überwiegend gewerblich geprägt“

Im Bereich der Stadtteile Hilbringen und Ballern der Kreisstadt Merzig bestehen vereinzelt auch Teilabschnitte, die bereits im Bestand eine hohe gewerbliche Prägung aufweisen, sodass schon heute eine Vielzahl an Werbeanlagen das jeweilige Straßenbild prägt. Diese Bereiche werden daher in dieser Kategorie betrachtet.

Konkret handelt es sich hierbei um den nördlichen Verlauf der Ortsdurchfahrt von Ballern (ab Einmündung B 51 bis zum nördlichen Stadtteileingang) sowie um den östlichen (von Merzig Innenstadt kommend) und den nordwestlichen (von Ballern kommend) Stadtteileingang von Hilbringen.

Diese gewerblich geprägten (Zufahrts-)Bereiche sind nicht nur stark frequentiert, sondern prägen auch das Erscheinungsbild der Stadt und bieten oftmals den ersten Eindruck für Bürger und Besucher der Kreisstadt Merzig. Ihre Gestaltung und Entwicklung bedarf daher ebenfalls einer besonderen Aufmerksamkeit, um sowohl die Bedürfnisse des Gewerbes als auch die städtebaulichen und ästhetischen Anforderungen zu erfüllen. Es gilt dabei die Balance zwischen Werbeanlagen und städtischem Erscheinungsbild zu schaffen. Aus diesem Grund ergibt sich auch für diesen Bereich

aufgrund der bestehenden gewerblichen Prägung ein - gegenüber der Schutzkategorie II abgestufter - Schutzanspruch.

Die Einführung der „Schutzkategorie III: Ortsdurchfahrt überwiegend gewerblich geprägt“ bietet eine strukturierte Möglichkeit, das Werbeanlagenmanagement in gewerblich intensiven Zonen zu optimieren. Durch präzise Festsetzungen können Ausreißer effektiv verhindert werden, was zu einem ausgewogenen und ansprechenden Stadtbild beiträgt, das sowohl den Bedürfnissen der Geschäftswelt als auch den Anforderungen der Bewohner gerecht wird.

### Begründung der getroffenen Regelungen

Die erlassenen Regelungen für die Anbringung von Werbeanlagen und Fahnen zielen darauf ab, das städtische Erscheinungsbild zu wahren, die Sicherheit zu gewährleisten und faire Wettbewerbsbedingungen zu schaffen.

- Werbeanlagen an Gebäuden:** Werbeanlagen dürfen nur bis unterhalb der Attika oder Traufe angebracht werden und sollen plastische Gliederungselemente der Fassaden nicht verdecken. Diese Regelung schützt das architektonische Erscheinungsbild von Gebäuden, indem sie die historischen und ästhetischen Merkmale der Fassade bewahrt. Fahnentransparente oder Ausleger, die eine maximale Größe von 3 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und maximal 1 Meter in den Straßenraum hineinragen dürfen, tragen zur Vermeidung von Überfüllung und visueller Unordnung bei, insbesondere in engen städtischen Umgebungen.



Fremdwerbeanlage im Bereich der Ortsdurchfahrt von Weiler (Perler Straße)

- **Freistehende Werbeanlagen:** Diese sind nur bis zur Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses des nächstliegenden Gebäudes zulässig, mit einer maximalen Höhe von 5 Metern und einer Breite von 2 Metern. Diese Beschränkungen dienen dazu, die Sichtlinien und das Erscheinungsbild der Straße nicht zu beeinträchtigen, was besonders in dicht bebauten oder historischen Gebieten wichtig ist.
- **Plakatwände:** Pro Gebäude ist nur eine Plakatwand erlaubt, die bis zu 6,00 m<sup>2</sup> groß sein darf und fest mit der Fassade verbunden sein muss. Die Beschränkung auf eine Plakatwand pro Gebäude und deren Dimensionierung verhindern eine Dominanz von Werbung über das städtische Erscheinungsbild und fördern ein ausgeglichenes visuelles Umfeld. Die interne Beleuchtung verhindert Lichtverschmutzung und Blendeffekte, die das Wohlbefinden und die Sicherheit der Passanten beeinträchtigen könnten.
- **Bewegliche Werbeanlagen und spezielle Beleuchtung:** Solche Anlagen sind generell unzulässig, um Ablenkungen und potenzielle Gefahren für Verkehrsteilnehmer zu minimieren. Dies trägt zur Sicherheit bei, indem visuelle

Ablenkungen, die Unfälle verursachen könnten, vermieden werden.

- **Warenautomaten:** Diese müssen fest mit der Gebäudewand verbunden sein und dürfen eine bestimmte Größe nicht überschreiten. Die Beschränkung auf einen Automaten pro Gebäude und die Bedingungen für größere Automaten auf größeren Grundstücken sichern ein geordnetes Stadtbild und verhindern eine Überlastung öffentlicher Flächen. Die Regelungen für Beleuchtung und Sichtbarkeit sorgen zudem für eine sichere und unaufdringliche Nutzung. (vgl. auch vorgehende Ausführungen zu den Warenautomaten)

- **Dropflags und Werbefahnen:** Die Beschränkung auf maximal zwei Dropflags pro Gewerbeinheit und die Regelungen für fest montierte Fahnen gewährleisten, dass Werbebotschaften sichtbar, aber nicht dominant sind. Die Höhen- und Abstandsvorgaben für Fahnen verhindern die Beeinträchtigung des Straßenbilds und die Belästigung der Anwohner, während eine sichere Befestigung die physische Sicherheit der Passanten gewährleistet. (vgl. auch vorgehende Ausführungen zu den Fahnen)

Zusammenfassend fördern diese Regelungen ein harmonisches, sicheres und ästhetisch ansprechendes städtisches Umfeld, indem sie eine angemessene und kontrollierte Anwendung von Werbemaßnahmen sicherstellen.

## Fremdwerbung

In der Werbeanlagen- und Warenautomatsatzung der Kreisstadt Merzig aus dem Jahr 2014 wurde Fremdwerbung im Geltungsbereich der Satzung grundsätzlich ausgeschlossen („nur an der Stätte der Leistung“).

Zwischenzeitlich hat sich jedoch die Rechtsprechung im Hinblick auf die Steuerung der Fremdwerbung geändert. So wird der Ausschluss jeglicher Fremdwerbung, v.a. in festgesetzten oder faktischen gemischten Bauflächen, von der Rechtsprechung zunehmend kritisch gesehen. Aus diesem Grund wurde im Zuge der 1. Fortschreibung der Satzung auch die Thematik „Fremdwerbung“ nochmals geprüft.

Als Fremdwerbung wird generell Werbung bezeichnet, die für nicht am Ort der Wer-

bung (Stätte der Leistung) ansässige Betriebe, Dienstleistungen und Produkte erfolgt.

Fremdwerbeanlagen, also jegliche Werbeanlagen ohne unmittelbaren Bezug zur Stätte der Leistung, sind demnach in den Bereichen

1. „Raumkategorie I: Kernstadt“

- „Schutzkategorie I: Innenstadt mit besonderer historischer und städtebaulicher Bedeutung“
  - „Schutzkategorie II: Zufahrt zentraler Bereich mit überwiegend gemischtem Charakter und besonderer Wertigkeit“
  - „Schutzkategorie III: Innenstadt (erweiterter Kernbereich)“
2. „Raumkategorie II: Stadtteile“
- „Schutzkategorie I: Ortskerne, Stadtteilzentren“
  - „Schutzkategorie II: Ortsdurchfahrt überwiegend Wohnnutzung“

grundätzlich ausgeschlossen. Dadurch soll eine Überfrachtung mit Werbeanlagen innerhalb dieser schützenswerten Gebiete vermieden werden.

Diese Bereiche sind oft durch eine Fülle an stadtbildprägenden, teils denkmalgeschützten Bauten sowie wertvollen Grünstrukturen gekennzeichnet. Zudem ist hier bereits eine hohe Dichte an Gastronomie-, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben vorhanden, die einen eigenen Werbebedarf haben. Angesichts dieser hohen Nutzungs-dichte an Werbeanlagen direkt an der Stätte der Leistung würde zusätzliche Fremdwerbung zu einer unzumutbaren Häufung führen. Die oft mit Fremdwerbeanlagen verbundene Sichtbehinderung würde das attraktive Stadt- und Straßenbild dieser wertvollen Bereiche unangemessen beeinträchtigen.

Demgegenüber ist Fremdwerbung in folgenden Bereichen unter Einhaltung der gestalterischen Vorgaben grundsätzlich zulässig:

1. „Raumkategorie I: Kernstadt“

- „Schutzkategorie IV: Zufahrt zentraler Bereich mit besonderer gewerblicher Prägung“

2. „Raumkategorie II: Stadtteile“

- „Schutzkategorie III: Ortsdurchfahrt überwiegend gewerblich geprägt“ (in der Ursprungsfassung nicht enthalten)

Diese Gebiete sind durch eine hohe Konzentration an Gewerbebetrieben charakterisiert und weisen bereits eine Vielzahl von Werbeanlagen auf, was die Schutzwürdig-

keit dieser Gebiete im Vergleich zu anderen Stadtteilen als geringer einstuft. Die spezifischen städtebaulichen und historischen Besonderheiten, die in anderen Bereichen zum Schutz herangezogen werden, sind hier weniger präsent, was eine größere Toleranz gegenüber Fremdwerbung rechtfertigt.

## Sonstige Ergänzungen

Abgesehen von den vorangehend bereits aufgeführten Änderungen / Ergänzungen wurden noch weitere, „redaktionelle“ Anpassungen im Rahmen der 1. Fortschreibung der Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung der Kreisstadt Merzig vorgenommen. Die wesentlichen können der bei-gefügten Tabelle entnommen werden.

## Wesentliche Änderungen gegenüber der Ursprungsfassung der Werbeanlagen- und Warenautomatsatzung

Hinweis: die Begründungen zu den getroffenen Änderungen sind den vorangehenden Ausführung zu entnehmen (vgl. S. 12 - 14)

<b>Warenautomaten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• „Raumkategorie I: Kernstadt“           <ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Bereich der „Schutzkategorie II“ Definition der max. zulässigen Größe</li> <li>- Im Bereich der „Schutzkategorien III + IV“ Definition genereller Regelungen zur Zulässigkeit von Warenautomaten</li> </ul> </li> <li>• „Raumkategorie II: Stadtteile“           <ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Bereich der „Schutzkategorien I - III“ Definition genereller Regelungen zur Zulässigkeit von Warenautomaten</li> </ul> </li> </ul>
<b>Schaufensterbeschriftungen /-beklebungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Bereich der „Raumkategorie I: Kernstadt“ Definition der maximal zulässigen Fläche (in der Ursprungsfassung nur für die Schutzkategorie 1 „Innenstadt“ definiert); Abstufung der zulässigen Größe nach jeweiligem Schutzanspruch des Gebietes (Kategorie I = höchster Schutzanspruch / Kategorie 3 = niedrigster Schutzanspruch)</li> <li>• Im Bereich der „Raumkategorie II: Stadtteile“ ebenfalls Definition der maximal zulässigen Fläche; Abstufung der zulässigen Größe nach jeweiligem Schutzanspruch des Gebietes (Kategorie I = höchster Schutzanspruch / Kategorie 2 = niedrigster Schutzanspruch)</li> </ul>
<b>Schutzkategorie III „Ortsdurchfahrt überwiegend gewerblich geprägt“</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Bereich der „Raumkategorie II: Stadtteile“ Ergänzung einer „Schutzkategorie III: Ortsdurchfahrt überwiegend gewerblich geprägt“; Definition von Regelungen zur Verhinderung von Ausreißen (z. B. Videowalls)</li> </ul>
<b>Fremdwerbung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anpassung der Regelungen bzgl. der Zulässigkeit von Fremdwerbeanlagen; Differenzierung hinsichtlich der verschiedenen Teilbereiche der Werbeanlagen- und Warenautomatsatzung (kein vollständiger Ausschluss von Fremdwerbung)</li> </ul>
<b>§ 2 - Sachlicher Geltungsbereich</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ergänzung, dass auch mobile Werbeträger ortsfeste Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung sind, wenn sie ortsgebunden genutzt werden</li> <li>• Ergänzung einer Definition zu „Warenautomaten“</li> <li>• Ergänzung eines Hinweises, dass die Satzung ausschließlich der Regelung von kommerzieller Werbung dient</li> </ul>
<b>§ 3 - Allgemeine Gestaltungsgrundsätze</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ergänzung des Hinweises, dass Sammelhinweisschilder ausschließlich innerhalb der Ortsdurchfahrt errichtet werden dürfen und Hinweisschilder außerhalb der Ortsdurchfahrt (auch einzelne Schilder für abseits liegende Betriebe) nicht gestattet sind.</li> <li>• Aufnahme des Grundsatzes, dass Werbeanlagen und Warenautomaten so zu errichten sind, dass sie den Anforderungen der Sicherheit und Ordnung sowie den anerkannten Regeln der Technik genügen. Sie ständig in einem technisch einwandfreien und optisch ordentlichen Zustand zu erhalten sind</li> <li>• Aufnahme des Grundsatzes, dass nach Aufgabe der Nutzung die Verpflichtung besteht, die Werbeanlage bzw. den Warenautomaten samt aller Befestigungsmaterialien rückzubauen</li> <li>• Aufnahme des Grundsatzes, dass bei der Anbringung von Werbeträgern sicherzustellen ist, dass Brut- und Nistplätze geschützter Vogelarten nicht beeinträchtigt werden. Um Verstöße gegen das Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden, sollte bei Unsicherheiten – insbesondere bei großen Konstruktionen an Gebäuden – die untere Naturschutzbehörde einbezogen werden.</li> <li>• Aufnahme des Grundsatzes, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs (Fuß- und Fahrverkehr; Schienenverkehr und Straße) durch Werbeanlagen und Warenautomaten sowie deren Nutzung nicht gefährdet werden darf.</li> <li>• Aufnahme des Grundsatzes, dass Werbeanlagen, die die Sicht behindern, die Unterhaltung der Straße erschweren oder sich verkehrsgefährdend auf den Straßenverkehr auswirken (auf Innenflächen von Kreisverkehrsplätzen und in deren unmittelbarem Bereich, im Bereich kritischer Knotenpunkte, in Sichtdreiecken, an Fußgängerüberwegen) nicht errichtet werden dürfen. Das Anbringen von Werbeanlagen an Verkehrszeichen bzw. Lichtsignalanlagen sowie an Bauwerken und Bäumen der Straßenbauverwaltung ist nicht erlaubt.</li> </ul>
<b>§ 8 - Kollisionsregel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ergänzung einer Regelung bzgl. etwaiger „Kollisionen“ (Erläuterung siehe nachfolgende Seite)</li> </ul>

Plakat-  
verkauft.de

35  
Plakate  
To 7 Tage schon ab  
**69,-**  
Drogerie & Supermarkt

Weil Opi nicht  
online ist.

Plakat sieht jeder: Plakat-verkauft.de

\* Preis je 100x A1 (70x100cm) ohne Montageaufwand, ohne Transportkosten, ohne Mindestbestellwert, ohne Rabatt und ohne Wiederverkauf.

# Durchführungsmodalitäten

## 1. Abweichungen

In begründeten Fällen können auf Antrag Abweichungen von den Festsetzungen der 1. Fortschreibung der Werbeanlagen- und Warenautomatsatzung zugelassen werden, wenn die örtlichen Verhältnisse und öffentlichen Belange nicht entgegen stehen oder die Einhaltung der Anforderungen der Satzung zu einer nicht beabsichtigten Härte führt und die Kreisstadt Merzig der Abweichung zustimmt.

Als abstraktes Regelwerk kann die 1. Fortschreibung der Werbeanlagen- und Warenautomatsatzung nur die grundsätzlichen städtebaulichen und baugestalterischen Zielsetzungen der Kreisstadt Merzig abbilden. Jede Werbemaßnahme an konkreten Gebäuden ist aber eine individuelle Aufgabe, die es zu lösen gilt. In begründeten Einzelfällen können daher auch Abweichungen von einzelnen Vorschriften der Satzung gerechtfertigt oder sogar geboten sein, wenn dabei die Intention der Satzung berücksichtigt und umgesetzt wird.

## 2. Aufhebung von Rechtsvorschriften

Mit Inkrafttreten dieser Örtlichen Bauvorschriften treten bereits von der Kreisstadt Merzig erlassene Vorschriften über Werbeanlagen- und Warenautomaten außer Kraft. Die Satzung ersetzt dabei auch die Werbeanlagen- und Warenautomatsatzung der Kreisstadt Merzig aus dem Jahr 2014.

## 3. Kollisionsregeln

Die Satzung legt fest, dass ihre Regelungen Vorrang vor früheren Bestimmungen in Bebauungsplänen haben, die vor ihrem Erlass in Kraft getreten sind. Dies stellt sicher, dass die neuesten Standards und Anforderungen umfassend angewendet werden.

Des Weiteren wird klargestellt, dass für Werbeanlagen weitergehende bzw. strengere Regelungen, die in Bebauungsplänen festgelegt werden, welche nach dem Inkrafttreten dieser Satzung erlassen wurden, Vorrang vor den Bestimmungen die-

ser Werbeanlagensatzung haben. Dies ermöglicht eine flexible Anpassung an lokale Gegebenheiten und Bedürfnisse, die durch nachfolgende, detailliertere Bebauungspläne adressiert werden können.

Diese Richtlinien dienen dazu, Klarheit und Kohärenz in der Planung und Genehmigung von Werbeanlagen zu gewährleisten, um sowohl die städtische Ästhetik als auch die Einhaltung aktueller rechtlicher Rahmenbedingungen zu sichern.

## 4. Ordnungswidrigkeiten

Der Geltungsbereich der 1. Fortschreibung der Werbeanlagen- und Warenautomatsatzung der Kreisstadt Merzig umfasst zum Teil besonders schützenswerte Bereiche der Kreisstadt Merzig. Aus diesem Grund muss rechtswidriges Verhalten geahndet werden.

## 5. Inkrafttreten

Die 1. Fortschreibung der Werbeanlagen- und Warenautomatsatzung der Kreisstadt Merzig tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Kreisstadt Merzig in Kraft.

Für Werbeanlagen und Warenautomaten, die bereits vor dem Inkrafttreten der 1. Fortschreibung der Satzung rechtmäßig errichtet worden sind, gilt die Werbeanlagen- und Warenautomatsatzung nicht. Diese genießen Bestandsschutz.

# Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung



KERN  
PLAN

# Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung „Kreisstadt Merzig“, 1. Fortschreibung



**Örtliche Bauvorschriften (Satzung) der Kreisstadt Merzig**  
**über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten**  
**(Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung)**  
**zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes der Kernstadt Merzig und der Stadtteile Ballern, Besseringen, Brotdorf,**  
**Hilbringen, Schwemlingen und Weiler**

Aufgrund des § 85 Abs. 1 und Abs. 2 der Landesbauordnung des Saarlandes (LBO) vom 18. Februar 2004, **zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12. Dezember 2023 (Amtsbl. I S212)** in Verbindung mit § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. I S. 682), **zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12. Dezember 2023 (Amtsbl. I S. 1119)** werden durch die Kreisstadt Merzig die folgenden örtlichen Bauvorschriften für den oben bezeichneten Bereich als Satzung erlassen.

## Präambel

Die Kreisstadt hat bereits im Jahr 2014 eine Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung erlassen. Planerische Grundlage hierzu bildete das Werbeanlagen- und Warenautomatenkonzept.

Die Inhalte der Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung der Kreisstadt Merzig haben sich in den vergangenen 10 Jahren im Grundsatz bewährt, jedoch sollen mit der Fortschreibung der Satzung fehlende Regelungen ergänzt, neue Regelungsbereiche aufgenommen und erkannter Präzisionsbedarf berücksichtigt werden.

Die Satzung regelt dabei die äußere Gestaltung von Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) und Warenautomaten zur Wahrung des charakteristischen Stadtbildes der Kreisstadt Merzig unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten. Werbeanlagen und Warenautomaten sind Kommunikationsmittel von Unternehmen und Betrieben und gehören zum Erscheinungsbild einer Stadt und prägen den öffentlichen Straßenraum und das Stadtbild. Bei dieser Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung geht es nicht um die Verhinderung von Werbung, sondern um die Festlegung gestalterischer Anforderungen hinsichtlich Art, Größe, Anzahl, Gestaltung und Anbringungs-ort. Diese Anforderungen werden für verschiedene Raum- und ihre Schutzkategorien unterschiedlich hoch festgelegt.

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der Regelungsbereich der Satzung bezieht sich ausschließlich auf die in der Ortsdurchfahrt liegenden, durch Bundes- und Landesstraßen sowie durch Gemeindestrassen erschlossenen Gebiete. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst daher das in den beiliegenden Übersichtsplänen ersichtliche Gebiet innerhalb der Ortsdurchfahrten. Der Geltungsbereich ist in die beiden Raumkategorien „Kernstadt“ und „Stadtteile“ mit jeweils unterschiedlichen Schutzkategorien unterteilt.
- (2) Raumkategorie I: Zu der Raumkategorie „Kernstadt“ zählen die Innenstadt, die Zufahrten zu den zentralen Bereichen der Innenstadt mit überwiegend gemischtem Charakter und besonderer Wertigkeit, die Innenstadt als erweiterter Kernbereich sowie die Zufahrt zum zentralen Bereich mit besonderer gewerblicher Prägung. Die Abgrenzung der Raumkategorie I mit zugehörigen Schutzkategorien kann den beiliegenden Übersichtsplänen entnommen werden.
- (3) Raumkategorie II: Die Raumkategorie „Stadtteile“ umfasst die Ortskerne und Stadtteilzentren sowie Ortsdurchfahrten mit überwiegender Wohnnutzung sowie einzelne Teilbereiche, die überwiegend gewerblich geprägt sind. Die Abgrenzung der Raumkategorie II mit zugehörigen Schutzkategorien kann den beiliegenden Übersichtsplänen entnommen werden.

- (4) Die **beigefügten parzellenscharfen** Übersichtspläne sind Bestandteil der Satzung. Diese stehen auch während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht im Bau- und Umweltamt der Kreisstadt Merzig bereit.

## § 2 Sachlicher Geltungsbereich

- (1) Diese Satzung regelt die Zulässigkeit von Werbeanlagen und Warenautomaten.
- (2) Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung sind **gemäß § 12 Abs. 1 Landesbauordnung des Saarlandes (LBO)** alle ortsfesten Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrs- oder Grünraum aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen und Bemalungen, **Fahnen**, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie für Zettel- oder Bogenanschläge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen.  
Auch mobile Werbeträger sind ortsfeste Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung, wenn sie ortsgebunden genutzt werden.
- (3) Warenautomaten im Sinne dieser Satzung sind Automaten, die Waren in Selbstbedienung gegen Bezahlung ausgeben.  
Für Warenautomaten, die nicht nur Waren feilbieten, sondern zugleich durch Beschriftung, Bemalung oder Lichtwerbung der Ankündigung oder Anpreisung dienen, gelten die Vorschriften dieser Satzung entsprechend.
- (4) Die Vorschriften dieser Satzung gelten auch für verfahrensfreie sowie für genehmigungsfreigestellte Werbeanlagen und Warenautomaten.
- (5) Unberührt bleiben sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften, insbesondere des Denkmalschutzrechts.
- (6) Die Satzung dient ausschließlich der Regelung von kommerzieller Werbung. Der Begriff „Werbung“ ist geregelt in Art. 2 Nr. 1 der Irreführungsrichtlinie (RL 84/450/EWG) als „jede Äußerung bei der Ausübung eines Handels, Gewerbes, Handwerks oder freien Berufs mit dem Ziel, den Absatz von Waren oder die Erbringung von Dienstleistungen, einschließlich unbeweglicher Sachen, Rechte und Verpflichtungen zu fördern.“.
- (7) Die Vorschriften dieser Satzung sind nicht anzuwenden auf
- a. Anschläge und Lichtwerbung an dafür genehmigten Säulen, Tafeln und Flächen,
  - b. Werbemittel an Zeitungs- und Zeitschriftenverkaufsstellen,
  - c. Auslagen und Dekorationen in Fenstern und Schaukästen,
  - d. Wahlwerbung für die Dauer eines Wahlkampfes. Die Träger solcher Werbung haben dafür zu sorgen, dass die Werbeanlagen innerhalb von 14 Tagen nach Beendigung der Wahlen entfernt werden.
- (8) Von den Vorschriften dieser Satzung sind Säulen, Tafeln, Flächen und sonstige Werbeanlagen ausgenommen, die von der Kreisstadt Merzig für amtliche Bekanntmachungen oder zur Information über kulturelle, sportliche und sonstige Veranstaltungen bereitgestellt werden. Ebenfalls ausgenommen sind Hinweise auf Sehenswürdigkeiten, Erinnerungstafeln und Hinweise auf sonstige touristische Ziele, die von der Kreisstadt Merzig, dem Landkreis oder dem Land errichtet werden.

## § 3 Allgemeine Gestaltungsgrundsätze

- (1) Werbeanlagen **und Warenautomaten** sind so zu errichten, aufzustellen, anzuordnen, zu gestalten und zu unterhalten, dass sie sich insbesondere nach Größe, Anzahl, Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe, Lichtwirkung und Gliederung dem Erscheinungsbild des Grundstücks, auf dem sie errichtet werden, und der sie umgebenden baulichen Anlagen unterordnen sowie das Stadt- und Straßenbild nicht beeinträchtigen oder verunstalten.
- (2) Die Beleuchtung der Werbeanlagen **und Warenautomaten** ist blendfrei auszuführen.
- (3) An jedem Ortseingang / Stadteingang darf ein Sammelhinweisschild in einer maximalen Größe von 3 m<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. **Sammelhinweisschilder dürfen dabei jedoch nur innerhalb der Ortsdurchfahrt errichtet werden, Hinweisschilder außerhalb der Ortsdurchfahrt (auch einzelne Schilder für abseits liegende Betriebe) sind nicht gestattet.**
- (4) An Verkehrsstraßen und Wegeabzweigungen dürfen einzelne Schilder (Hinweiszeichen) angebracht werden, die auf abseits liegende Betriebe oder Stätten hinweisen. Diese Anlagen dürfen eine Länge von 1,5 m und eine Höhe von 0,4 m je Schild nicht überschreiten. Die Oberkante darf nicht höher als 2 m über dem natürlichen Gelände stehen.
- (5) **Werbeanlagen und Warenautomaten sind so zu errichten, dass sie den Anforderungen der Sicherheit und Ordnung sowie den anerkannten Regeln der Technik genügen. Sie sind ständig in einem technisch einwandfreien und optisch ordentlichen Zustand zu erhalten.**
- (6) Nach Aufgabe der Nutzung besteht die Verpflichtung die Werbeanlage bzw. den Warenautomaten samt aller Befestigungsmaterialien rückzubauen. Neue Werbeanlagen und Warenautomaten dürfen erst nach Beseitigung bisheriger Werbeanlagen und Warenautomaten angebracht werden.

- (7) Im konkreten Einzelfall ist darauf zu achten, dass bei Neu-Anbringung von Werbetafeln, -bannern (auch Flaggen u.ä.) der freie Anflug auf natürliche Brutplätze von synanthropen Vogelarten sowie ggf. auf künstliche Nisthilfen u.ä. nicht eingeschränkt wird, um den Eintritt eines Verbotstatbestands nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 u. 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- u./o. Ruhestätten, Entwerten von deren Funktion; erhebliche Störung) zu vermeiden. Seitens des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz wird dringend empfohlen, bei großflächigen Konstrukten im Zusammenhang mit Hauswänden u.ä., die eine Funktion als Fortpflanzungs- u./o. Ruhestätte ausüben könnten, im Zweifelsfall die untere Naturschutzbehörde im Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz zu konsultieren, um fallspezifisch artenschutzkonforme Lösungen abzustimmen.
- (8) Die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs (Fuß- und Fahrverkehr; Schienenverkehr und Straße) darf durch Werbeanlagen und Warenautomaten sowie deren Nutzung nicht gefährdet werden.
- (9) Werbeanlagen, die die Sicht behindern, die Unterhaltung der Straße erschweren oder sich verkehrsgefährdend auf den Straßenverkehr auswirken (auf Innenflächen von Kreisverkehrsplätzen und in deren unmittelbarem Bereich, im Bereich kritischer Knotenpunkte, in Sichtdreiecken, an Fußgängerüberwegen) dürfen nicht errichtet werden. Das Anbringen von Werbeanlagen an Verkehrszeichen bzw. Lichtsignalanlagen sowie an Bauwerken und Bäumen der Straßenbauverwaltung ist nicht erlaubt.

## § 4

### Raumkategorie I: Kernstadt

#### **(1) Schutzkategorie I: Innenstadt mit besonderer historischer und städtebaulicher Bedeutung**

Die Schutzkategorie I umfasst insbesondere folgende Straßen:

- Am Feldchen
- Am Seffersbach
- Am Viehmarkt (nord-/östlicher Abschnitt)
- Am Werthchen
- Auf der Powei
- Bei den Feldmühlen
- Brückengasse
- Fischerstraße
- Friedrichstraße (nördlicher Abschnitt)
- Gustav-Regler-Platz
- **Im Senkelchen**
- Josefstraße (südöstlicher Abschnitt)
- Kirchplatz
- Klein Moskau
- Kleine Mühlenstraße
- Marienstraße (südlicher Abschnitt)
- Maringers Gäßchen
- **Marktgasse**
- Mittelgasse
- **Mühlendamm (westlicher Abschnitt)**
- Obergasse
- Pferdestraße (südlicher Abschnitt)
- Poststraße
- Propsteistraße (nördlicher Abschnitt)
- Querstraße (südliche Straßenseite)
- **Schankstraße (nördlicher Abschnitt)**
- Schmittengäßchen
- Torstraße (westlicher Abschnitt)
- Trierer Straße (südlicher Bereich)
- Untergasse
- Wagnerstraße
- Winkelgasse

Die genaue Lage ergibt sich aus der Abgrenzung des Geltungsbereiches.

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
2. An einer Gebäudefassade (bei Eckgrundstücken je Straßenseite) sind je Gewerbebetrieb oder sonstiger gewerblicher Einrichtung zwei Werbeanlagen zulässig. Im Einzelnen sind dies
  - eine Werbeanlage in Form von Flächenwerbung auf max. 10 % der Fassadenfläche der Stätte der Leistung oder als bandförmige Werbeanlage, jeweils flach auf der Außenwand des Gebäudes. Die Werbeanlage darf dabei eine Größe von 2,50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Von den Gebäudecken bzw. Vorsprüngen der Fassade ist ein seitlicher Abstand von mindestens der Konstruktionshöhe

- der Werbeanlage einzuhalten. Die Konstruktionstiefe darf 20 cm nicht überschreiten. Die maßgebende Fassadenfläche ist durch die Multiplikation der Fassadenbreite mit der Traufhöhe zu ermitteln.
- eine Werbeanlage in Form eines Fahnentransparentes oder eines Auslegers mit einer maximalen Einzelgröße von 1,20 m<sup>2</sup>. Diese dürfen nur bis in Höhe des ersten Obergeschosses angebracht werden und maximal 1,0 m in den Straßenraum hineinragen.

3. Vollflächige Fensterbeklebungen, -bemalungen, -abdeckungen zu Werbezwecken sind nicht zulässig. Werbung auf Fenstern und Schaufenstern (Beklebungen, Beschriftungen, etc.) sind nur im Erdgeschoss zulässig und dürfen max. 25 % der Fenster- / Schaufensterfläche in Anspruch nehmen. Werbung auf Markisen ist zulässig, wenn keine anderen Werbeanlagen vorhanden sind. Davon ausgenommen ist Werbung auf Fenstern und Schaufenstern (Beklebungen, Beschriftungen, etc.) bei leer stehenden Gebäuden und Ladenlokalen.

4. Werbeanlagen sind nur bis zur Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses, bei eingeschossigen Gebäuden bis zur Dachtraufe zulässig und dürfen nicht auf die Fassade benachbarter Gebäude übergreifen. Plastische Gliederungselemente der Fassaden (Gesimse, etc.) dürfen durch die Werbeanlage nicht verdeckt werden. Die Lage der Werbeanlage ist auf die Fassadengliederung abzustimmen. Mehrere Werbeanlagen in einem Geschoss sollen auf einer Höhe angebracht werden. Soweit sich in Obergeschossen andere als im Erdgeschoss gelegene Stätten der Leistung befinden und diese einen anderen Eigentümer haben, sind ausnahmsweise auch höhergelegene Flächenwerbungen oder bandförmige Werbeanlagen zulässig.

5. Werbeanlagen an und auf Dächern (Dachwerbung), sonstigen hochragenden Bauteilen (z.B. Kamine) sowie in Vorgärten und an Hecken sind unzulässig.

6. Zulässig ist nur weiße oder indirekt anstrahlende Beleuchtung (keine grellen und fluoreszierende Farben).

7. Werbeanlagen in Form beweglicher Körper, Blinklichter / Blinkschaltung, laufender Schriftbänder / Laufschaltung und Wechsellichtanlagen / Wechselschaltung sowie Lichtprojektionen an Außenwände sind generell unzulässig (u.a. Videowalls). Mit Geräuschen / Schall (Sprache, Musik, etc.) untermalte Werbung ist unzulässig. **Dies gilt auch für unmittelbar hinter Fenstern angebrachte, beleuchtete Werbeanlagen.**

9. Plakatanschläge mit Ausnahme dafür genehmigter Säulen, Tafeln und Flächen sind unzulässig.

10. **Warenautomaten** sind grundsätzlich nur zulässig, soweit sie fest mit einer Gebäudewand verbunden werden und eine maximale Einzelgröße von 1,20 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Sie sind so anzubringen, dass sie sich in die architektonische Gliederung einfügen und keine Öffnungen (Fenster, etc.) verdecken.

**Blinklichter / Blinkschaltung, laufender Schriftbänder / Laufschaltung und Wechsellichtanlagen / Wechselschaltung sowie Lichtprojektionen sind im Bereich von Warenautomaten unzulässig.**

**Pro Gebäude ist maximal ein Warenautomat zulässig. Mehrere Warenautomaten können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie in einem Gebäude aufgestellt werden (Automatenläden).**

11. Je Gewerbeeinheit ist max. 1 Dropflag zulässig. Die Höhe des Erd- bzw. Sockelgeschosses darf durch die Dropflags nicht überschritten werden. Eine sichere Befestigung ist zu gewährleisten. Darüber hinaus ist ab einer Grundstücksgröße von 2.000 m<sup>2</sup> je 1.000 m<sup>2</sup> zudem 1 Werbefahne mit einer Fahnengröße von max. 4,00 m<sup>2</sup> zulässig. Fest montierte Fahnen dürfen eine Höhe von max. 6,00 m aufweisen und sind mit einem Abstand von mind. 2,00 m zum Gebäude aufzustellen. Die Fahnen sind ausschließlich im Bereich des Privat-/Gewerbegrundstücks zulässig. Im Bereich von öffentlichen Flächen sind sie nur nach vorheriger Genehmigung zulässig.

## (2) Schutzkategorie II: Zufahrt zentraler Bereich mit überwiegend gemischem Charakter und besonderer Wertigkeit

Die Schutzkategorie II umfasst **insbesondere** folgende Straßen:

- Am Kaisergarten (Einmündungsbereich Trierer Straße)
- Am Viehmarkt
- Bahnhofstraße
- Beethovenstraße (Einmündungsbereich Trierer Straße)
- Brauerstraße
- Fabrikstraße (Einmündungsbereich Losheimer Straße)
- Franzengäßchen
- **Friedrichstraße (südlicher Abschnitt)**
- Hochwaldstraße
- Humboldtstraße (Einmündungsbereich Losheimer Straße)
- Im Hangenfeld (Einmündungsbereich Losheimer Straße)
- Im Kieselgarten (Einmündungsbereich Trierer Straße)
- Im Kries (Einmündungsbereich Trierer Straße)
- Im Senkelchen
- Lessingstraße (Einmündungsbereich Losheimer Straße)
- Losheimer Straße

- Lothringer Straße (westlicher Bereich)
- Merchinger Straße (Einmündungsbereich Losheimer Straße)
- Neustraße (Einmündungsbereich Trierer Straße)
- Pastor-Mertes-Straße (Einmündungsbereich Trierer Straße)
- Propsteistraße (Kreuzungsbereich Hochwaldstraße)
- Rieffstraße (nördlicher Bereich – **Einmündung Lothringer Straße**)
- Saarbrücker Allee (Einmündungsbereich An der Parkschule)
- Schankstraße (**südlicher** Abschnitt)
- Schwarzenbergstraße (nördlicher Abschnitt)
- Seminarstraße (Einmündungsbereich Trierer Straße)
- Synagogenstraße (Einmündungsbereich Trierer Straße)
- Torstraße (östlicher Abschnitt)
- Trierer Straße
- **Von-Boch-Straße (südlicher Abschnitt)**
- **Wagnerstraße (Kreuzungsbereich Hochwaldstraße)**
- Waldstraße (Einmündungsbereich Trierer Straße)
- Wilhelmstraße (Einmündungsbereich **Hochwaldstraße**)
- Zum Bauhof (nördlicher Abschnitt)
- Zum Gipsberg (Einmündungsbereich Losheimer Straße)
- Zum Schlachthof (Einmündungsbereich Trierer Straße)
- Zur Stadthalle

Die genaue Lage ergibt sich aus der Abgrenzung des Geltungsbereiches.

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2. An einer Gebäudefassade sind je Gewerbebetrieb oder sonstiger gewerblicher Einrichtung zwei Werbeanlagen zulässig. Im Einzelnen sind dies

- eine Werbeanlage in Form von Flächenwerbung auf max. 15 % der Fassadenfläche der Stätte der Leistung oder als bandförmige Werbeanlage, jeweils flach auf der Außenwand des Gebäudes. Die Werbeanlage darf dabei eine Größe von 4 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Von den Gebäudecken bzw. Vorsprüngen der Fassade ist ein seitlicher Abstand von mindestens der Konstruktionshöhe der Werbeanlage einzuhalten. Die Konstruktionstiefe darf 20 cm nicht überschreiten. Die maßgebende Fassadenfläche ist durch die Multiplikation der Fassadenbreite mit der Traufhöhe zu ermitteln.
- eine Werbeanlage in Form eines Fahnentransparentes oder eines Auslegers mit einer maximalen Einzelgröße von 1,5 m<sup>2</sup>. Diese dürfen nur bis in Höhe des ersten Obergeschosses angebracht werden und maximal 1,0 m in den Straßenraum hineinragen.

3. Vollflächige Fensterbeklebungen, -bemalungen, -abdeckungen zu Werbezwecken sind nicht zulässig. **Werbung auf Fenstern und Schaufenstern (Beklebungen, Beschriftungen, etc.) dürfen max. 30 % der Fenster- / Schaufensterfläche in Anspruch nehmen.** Davon ausgenommen ist Werbung auf Fenstern und Schaufenstern (Beklebungen, Beschriftungen, etc.) bei leer stehenden Gebäuden und Ladenlokalen.

4. Werbeanlagen sind nur bis zur Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses, bei eingeschossigen Gebäuden bis zur Dachtraufe zulässig. Plastische Gliederungselemente der Fassaden (Gesimse, etc.) dürfen durch die Werbeanlage nicht verdeckt werden. Die Lage der Werbeanlage ist auf die Fassadengliederung abzustimmen. Soweit sich in Obergeschossen andere als im Erdgeschoss gelegene Stätten der Leistung befinden und diese einen anderen Eigentümer haben, sind auch höhergelegene Flächenwerbungen oder bandförmige Werbeanlagen zulässig.

**5. Zulässig ist nur weiße oder indirekt anstrahlende Beleuchtung.**

6. Werbeanlagen in Form beweglicher Körper, Blinklichter / Blinkschaltung, laufender Schriftbänder / Laufschaltung und Wechsellichtanlagen / Wechselschaltung sowie Lichtprojektionen an Außenwände sind generell unzulässig (u.a. Videowalls). **Dies gilt auch für unmittelbar hinter Fenstern angebrachte, beleuchtete Werbeanlagen.**

7. Plakatanschläge mit Ausnahme dafür genehmigter Säulen, Tafeln und Flächen sind unzulässig.

8. **Warenautomaten** sind grundsätzlich nur zulässig, soweit sie fest mit einer Gebäudewand verbunden werden **und eine max. Größe von 1,20 m<sup>2</sup> aufweisen.** Sie sind so anzubringen, dass sie sich in die architektonische Gliederung einfügen und keine Öffnungen (Fenster, etc.) verdecken. Im Übrigen gelten die unter (1) bis (5) getroffenen Festsetzungen. **Größere Warenautomaten können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie an der Stätte der Leistung aufgestellt werden und das Grundstück eine Größe von mind. 2.000 m<sup>2</sup> aufweist.** Hinsichtlich des Aufstellorts können dabei Abweichungen auf Antrag bei der Kreisstadt Merzig zugelassen werden. **Blinklichter / Blinkschaltung, laufender Schriftbänder / Laufschaltung und Wechsellichtanlagen / Wechselschaltung sowie Lichtprojektionen sind im Bereich von Warenautomaten unzulässig.**

Pro Gebäude ist maximal ein Warenautomat zulässig. Mehrere Warenautomaten können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie in einem Gebäude aufgestellt werden (Automatenladen).

9. Je Gewerbeeinheit ist max. 1 Dropflag zulässig. Die Höhe des Erd- bzw. Sockelgeschosses darf durch die Dropflags nicht überschritten werden. Eine sichere Befestigung ist zu gewährleisten. Darüber hinaus ist ab einer Grundstücksgröße von 2.000 m<sup>2</sup> je 1.000 m<sup>2</sup> zudem 1 Werbefahne mit einer Fahnenfläche von max. 4,00 m<sup>2</sup> zulässig. Fest montierte Fahnen dürfen eine Höhe von max. 6,00 m aufweisen und sind mit einem Abstand von mind. 2,00 m zum Gebäude aufzustellen. Die Fahnen sind ausschließlich im Bereich des Privat-/Gewerbegrundstücks zulässig. Im Bereich von öffentlichen Flächen sind sie nur nach vorheriger Genehmigung zulässig.

### (3) Schutzkategorie III: Innenstadt (erweiterter Kernbereich)

Die Schutzkategorie III umfasst insbesondere folgende Straßen:

- Am Gaswerk
- Am Kreuzberg
- An der Kleinbahn
- Annastraße
- Bahnhofstraße (nördlicher Abschnitt)
- Fabrikstraße
- Fischerstraße (nördlicher Abschnitt)
- Gutenbergstraße
- Josefstraße (westlicher Abschnitt)
- Kasinostraße
- Kreuzbergstraße
- Lothringer Straße (östlicher Abschnitt)
- Neustraße
- Pferdestraße (nördlicher Abschnitt)
- Propsteistraße (um Kreuzungsbereich An der Kleinbahn / Am Gaswerk)
- Schankstraße
- Schwarzenbergstraße (südlicher Abschnitt)
- Synagogenstraße
- Torstraße (Bereich Fellenberg Schlösschen)
- Wilhelmstraße (nördlicher Abschnitt)
- Zum Bauhof

Die genaue Lage ergibt sich aus der Abgrenzung des Geltungsbereiches.

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2. Zulässig sind Flächenwerbungen oder bandförmige Werbeanlagen bis zu einer Größe von maximal 6 m<sup>2</sup>. Werbeanlagen an baulichen Anlagen dürfen nur bis unterhalb der Attika / Traufe angebracht werden. Plastische Gliederungselemente der Fassaden (Gesimse, etc.) dürfen durch die Werbeanlage nicht verdeckt werden. Werbeanlagen sind flach auf der Außenwand des Gebäudes anzubringen. Fahnentransparente oder Ausleger dürfen eine maximale Einzelgröße von 1,8 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und maximal 1,0 m in den Straßenraum hineinragen. Die Errichtung von Pylonen mit einer Höhe von mehr als 4 m ist unzulässig.

3. Vollflächige Fensterbeklebungen, -bemalungen, -abdeckungen zu Werbezwecken sind nicht zulässig. Werbung auf Fenstern und Schaufenstern (Beklebungen, Beschriftungen, etc.) dürfen max. 40 % der Fenster- / Schaufensterfläche in Anspruch nehmen. Davon ausgenommen ist Werbung auf Fenstern und Schaufenstern (Beklebungen, Beschriftungen, etc.) bei leer stehenden Gebäuden und Ladenlokalen.

4. Zulässig ist nur weiße oder indirekt anstrahlende Beleuchtung.

5. Werbeanlagen in Form beweglicher Körper, Blinklichter / Blinkschaltung, laufender Schriftbänder / Laufschaltung und Wechsellichtanlagen / Wechselschaltung sowie Lichtprojektionen an Außenwände sind generell unzulässig (u.a. Videowalls). Dies gilt auch für unmittelbar hinter Fenstern angebrachte, beleuchtete Werbeanlagen.

6. Plakatanschläge an Säulen, Tafeln und Flächen sind an der Stätte der Leistung zulässig.

7. Warenautomaten sind grundsätzlich nur zulässig, soweit sie fest mit einer Gebäudewand verbunden werden und eine max. Größe von 1,20 m<sup>2</sup> aufweisen. Größere Warenautomaten können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie an der Stätte der Leistung aufgestellt werden und das Grundstück eine Größe von mind. 2.000 m<sup>2</sup> aufweist. Hinsichtlich des Aufstellorts können dabei Abweichungen auf Antrag bei der Kreisstadt Merzig zugelassen werden.

Blinklichter / Blinkschaltung, laufender Schriftbänder / Laufschaltung und Wechsellichtanlagen / Wechselschaltung sowie Lichtprojektionen sind im Bereich von Warenautomaten unzulässig.

Pro Gebäude ist maximal ein Warenautomat zulässig. Mehrere Warenautomaten können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie in einem Gebäude aufgestellt werden (Automatenladen).

8. Je Gewerbeeinheit ist max. 1 Dropflag zulässig. Die Höhe des Erd- bzw. Sockelgeschosses darf durch die Dropflags nicht überschritten werden. Eine sichere Befestigung ist zu gewährleisten. Darüber hinaus ist ab einer Grundstücksgröße von 2.000 m<sup>2</sup> je 1.000 m<sup>2</sup> zudem 1 Werbefahne mit einer Fahnenfläche von max. 4,00 m<sup>2</sup> zulässig. Fest montierte Fahnen dürfen eine Höhe von max. 6,00 m aufweisen und sind mit einem Abstand von mind. 2,00 m zum Gebäude aufzustellen. Die Fahnen sind ausschließlich im Bereich des Privat-/Gewerbegrundstücks zulässig. Im Bereich von öffentlichen Flächen sind sie nur nach vorheriger Genehmigung zulässig.

#### (4) Schutzkategorie IV: Zufahrt zentraler Bereich mit besonderer gewerblicher Prägung

Die Schutzkategorie IV umfasst insbesondere folgende Straßen:

- Am Weißen Fels
- Bezirksstraße (südlicher Abschnitt)
- B 51 (Zwischen Gewerbegebiet Siebend und In der Bruchwies)
- B 51 Ortsumgehung Besseringen
- B 51 Querspange zur A8
- Handwerkstraße (Bereich Einmündung Kreisverkehr)
- Merziger Straße (Querspange zur A8)
- L173 (Zwischen Merziger und Lothringer Straße)
- L174 Trierer Straße (nördlicher Abschnitt)
- Straße zur Ell (westlicher Bereich)

Die genaue Lage ergibt sich aus der Abgrenzung des Geltungsbereiches.

1. Zulässig sind Flächenwerbungen oder bandförmige Werbeanlagen bis zu einer Größe von maximal 6 m<sup>2</sup>. Werbeanlagen an baulichen Anlagen dürfen nur bis unterhalb der Attika / Traufe angebracht werden; davon ausgenommen ist § 4 Abs. 4 Nr. 2 dieser Satzung. Plastische Gliederungselemente der Fassaden (Gesimse, etc.) dürfen durch die Werbeanlage nicht verdeckt werden. Werbeanlagen sind flach auf der Außenwand des Gebäudes anzubringen. Fahnentransparente oder Ausleger dürfen eine maximale Einzelgröße von 3 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und maximal 1,0 m in den Straßenraum hineinragen.

2. Freistehende Werbeanlagen (Werbetürme, Pylone, freistehende Plakatanschlagtafeln usw.) sind nur bis zur Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses des am nächsten liegenden Gebäudes zulässig. Unabhängig hiervon darf die Gesamthöhe der Werbeanlage maximal 5 m, die Gesamtbreite maximal 2 m betragen.

3. Bzgl. Werbeanlagen in Form beweglicher Körper, Blinklichter / Blinkschaltung, laufender Schriftbänder / Laufschriftbänder und Wechsellichtanlagen / Wechselschaltung sowie Lichtprojektionen an Außenwände gelten folgende Vorgaben:

- Eine Einstellung der Beleuchtung die den Verkehr beeinträchtigt, ist zu vermeiden. Dies betrifft insbesondere grelle Einstellungen, Flimmern und/oder Farbwechsel.
- Zu grelle Einstellungen der Anzeigetafel selbst sind zu vermeiden, die Einstellungen sind proportional zur Hintergrundleuchten-dichte vorzunehmen.
- Der Bildwechsel von einzelnen Motiven muss ruhig und kontrastarm erfolgen.
- Der Bildwechsel darf nicht häufiger als alle 7 Sekunden erfolgen.
- Jegliche Arten von bewegten Bildern, Filmen und Animationen sind nicht zulässig, ausgenommen hierfür sind Motivwechsel.
- Verkehrsbezogene Inhalte dürfen nicht gezeigt werden.

4. Warenautomaten sind grundsätzlich nur zulässig, soweit sie fest mit einer Gebäudewand verbunden werden und eine max. Größe von 1,20 m<sup>2</sup> aufweisen. Größere Warenautomaten können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie an der Stätte der Leistung aufgestellt werden und das Grundstück eine Größe von mind. 2.000 m<sup>2</sup> aufweist. Hinsichtlich des Aufstellorts können dabei Abweichungen auf Antrag bei der Kreisstadt Merzig zugelassen werden.

Blinklichter / Blinkschaltung, laufender Schriftbänder / Laufschriftbänder und Wechsellichtanlagen / Wechselschaltung sowie Lichtprojektionen sind im Bereich von Warenautomaten unzulässig.

Pro Gebäude ist maximal ein Warenautomat zulässig. Mehrere Warenautomaten können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie in einem Gebäude aufgestellt werden (Automatenladen).

5. Je Gewerbeeinheit sind max. 2 Dropflags zulässig. Die Höhe des Erd- bzw. Sockelgeschosses darf durch die Dropflags nicht überschritten werden. Eine sichere Befestigung ist zu gewährleisten. Darüber hinaus ist ab einer Grundstücksgröße von 2.000 m<sup>2</sup> je 1.000 m<sup>2</sup> zudem 1 Werbefahne mit einer Fahnenfläche von max. 4,00 m<sup>2</sup> zulässig. Fest montierte Fahnen dürfen eine Höhe von max. 6,00 m aufweisen und sind mit einem Abstand von mind. 2,00 m zum Gebäude aufzustellen. Die Fahnen sind ausschließlich im Bereich des Privat-/Gewerbegrundstücks zulässig. Im Bereich von öffentlichen Flächen sind sie nur nach vorheriger Genehmigung zulässig.

## § 5

### Raumkategorie II: Stadtteile

#### (1) Schutzkategorie I: Ortskerne, Stadtteilzentren

Die Schutzkategorie I umfasst insbesondere folgende Straßen (gegliedert nach Stadtteilen):

a) Stadtteil Besseringen:

- Albert-Schweitzer-Weg
- Am Steingarten (Abschnitt südlich der Straße)
- An den Anlagen (Einmündungsbereich Bezirkstraße)
- Bezirkstraße (mittlerer Abschnitt)
- Pastor-Krayer-Straße (westlicher Abschnitt)
- Rilkeweg (südlicher Abschnitt)

b) Stadtteil Brotdorf:

- Bachstraße (östlicher Abschnitt)
- Brühlstraße (nordöstlicher Abschnitt)
- Hausbacher Straße (südlicher Abschnitt ab Einmündung Brühlstraße)
- Hofstraße (südliche Straßenseite)
- Mettlacher Straße (südlicher Abschnitt)
- Pfeiferstraße
- Raiffeisenstraße

c) Stadtteil Hilbringen:

- Ballerner Straße (östlicher Abschnitt bis Einmündungsbereich Fitter Straße)
- Dechant-Diedrich-Straße
- Fitter Straße
- Hinter Fußhaus (südlicher Abschnitt)
- Mecherner Straße (nördlicher Abschnitt)
- Merziger Straße (westlicher Abschnitt)
- Mittelstraße
- Rehstraße (südlicher Abschnitt)
- Schloßberg
- Waldwieser Straße (nördlicher Abschnitt)

Die genaue Lage ergibt sich aus der Abgrenzung des Geltungsbereiches.

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2. An einer Gebäudefassade sind je Gewerbebetrieb oder sonstiger gewerblicher Einrichtung zwei Werbeanlagen zulässig. Im Einzelnen sind dies

- eine Werbeanlage in Form von Flächenwerbung auf max. 15% der Fassadenfläche der Stätte der Leistung oder als bandförmige Werbeanlage, jeweils flach auf der Außenwand des Gebäudes. Die Werbeanlage darf dabei eine Größe von 4 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Von den Gebäudecken bzw. Vorsprüngen der Fassade ist ein seitlicher Abstand von mindestens der Konstruktionshöhe der Werbeanlage einzuhalten. Die Konstruktionstiefe darf 20 cm nicht überschreiten. Die maßgebende Fassadenfläche ist durch die Multiplikation der Fassadenbreite mit der Traufhöhe zu ermitteln.
- eine Werbeanlage in Form eines Fahnentransparentes oder eines Auslegers mit einer maximalen Einzelgröße von 1,5 m<sup>2</sup>. Diese dürfen nur bis in Höhe des ersten Obergeschosses angebracht werden und maximal 1,0 m in den Straßenraum hineinragen.

3. Vollflächige Fensterbeklebungen, -bemalungen, -abdeckungen zu Werbezwecken sind nicht zulässig. **Werbung auf Fenstern und Schaufenstern (Beklebungen, Beschriftungen, etc.) dürfen max. 30 % der Fenster- / Schaufensterfläche in Anspruch nehmen.** Davon ausgenommen ist Werbung auf Fenstern und Schaufenstern (Beklebungen, Beschriftungen, etc.) bei leer stehenden Gebäuden und Ladenlokalen.

4. Werbeanlagen an baulichen Anlagen dürfen nur bis unterhalb der Attika / Traufe angebracht werden. Plastische Gliederungselemente der Fassaden (Gesimse, etc.) dürfen durch die Werbeanlage nicht verdeckt werden. Die Lage der Werbeanlage ist auf die Fassadengliederung abzustimmen. Die Errichtung von Pylonen mit einer Höhe von mehr als 4 m ist unzulässig.

5. Werbeanlagen in Form beweglicher Körper, Blinklichter / Blinkschaltung, laufender Schriftbänder / Laufschaltung und Wechsellichtanlagen / Wechselschaltung sowie Lichtprojektionen an Außenwände sind generell unzulässig (u.a. Videowalls). **Dies gilt auch für unmittelbar hinter Fenstern angebrachte, beleuchtete Werbeanlagen.**

6. Warenautomaten sind grundsätzlich nur zulässig, soweit sie fest mit einer Gebäudewand verbunden werden und eine max. Größe von 1,20 m<sup>2</sup> aufweisen. Sie sind so anzubringen, dass sie sich in die architektonische Gliederung einfügen und keine Öffnungen (Fenster, etc.) verdecken. Größere Warenautomaten können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie an der Stätte der Leistung aufgestellt werden und das Grundstück eine Größe von mind. 2.000 m<sup>2</sup> aufweist. Hinsichtlich des Aufstellorts können dabei Abweichungen auf Antrag bei der Kreisstadt Merzig zugelassen werden.

Blinklichter / Blinkschaltung, laufender Schriftbänder / Laufschrift und Wechsellichtanlagen / Wechselschaltung sowie Lichtprojektionen sind im Bereich von Warenautomaten unzulässig.

Pro Gebäude ist maximal ein Warenautomat zulässig. Mehrere Warenautomaten können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie in einem Gebäude aufgestellt werden (Automatenladen).

7. Je Gewerbeeinheit ist max. 1 Dropflag zulässig. Die Höhe des Erd- bzw. Sockelgeschosses darf durch die Dropflags nicht überschritten werden. Eine sichere Befestigung ist zu gewährleisten. Darüber hinaus ist ab einer Grundstücksgröße von 2.000 m<sup>2</sup> je 1.000 m<sup>2</sup> zudem 1 Werbefahne mit einer Fahnenfläche von max. 4,00 m<sup>2</sup> zulässig. Fest montierte Fahnen dürfen eine Höhe von max. 6,00 m aufweisen und sind mit einem Abstand von mind. 2,00 m zum Gebäude aufzustellen. Die Fahnen sind ausschließlich im Bereich des Privat-/Gewerbegrundstücks zulässig. Im Bereich von öffentlichen Flächen sind sie nur nach vorheriger Genehmigung zulässig.

## (2) Schutzkategorie II: Ortsdurchfahrt überwiegend Wohnnutzung

Die Schutzkategorie II umfasst insbesondere folgende Straßen (gegliedert nach Stadtteilen):

a) Stadtteil Ballern:

- Am Hügel (Einmündungsbereich Säckover Straße)
- Am Kindergarten (Einmündungsbereich Säckover Straße)
- Donatusplatz (Einmündungsbereich Säckover Straße)
- Hilbringer Straße (Einmündungsbereich Säckover Straße)
- Im Grünfeld (Einmündungsbereich Säckover Straße)
- Im Wackenbrühl (Einmündungsbereich Säckover Straße)
- Längs die Hohlgass (Einmündungsbereich Säckover Straße)
- Lindenstraße (Einmündungsbereich Säckover Straße)
- Recher Weg (Einmündungsbereich Säckover Straße)
- Saarwiesenstraße (Einmündungsbereich Säckover Straße)
- Säckover Straße (nördlicher und südlicher Abschnitt)
- St.-Georg-Straße (Einmündungsbereich Säckover Straße)

b) Stadtteil Besseringen:

- Am Tunnel (Einmündungsbereich Bezirkstraße)
- Bezirkstraße (nördlicher und südlicher Abschnitt)
- Gangolfstraße (Einmündungsbereich Bezirkstraße)
- Im Saum (Abschnitt südlich der Straße)
- Mühlenstraße (Einmündungsbereich Bezirkstraße)
- Pastor-Speicher-Straße (Einmündungsbereich Bezirkstraße)
- Saarstraße (Einmündungsbereich Bezirkstraße)
- Sandsteinweg (Einmündungsbereich Bezirkstraße)
- Winkelstraße (Einmündungsbereich Bezirkstraße)
- Zollerbergstraße (Einmündungsbereiche Bezirkstraße)
- Zum Sonnenwald (Einmündungsbereich Bezirkstraße)

c) Stadtteil Brotdorf:

- Am Rödchen (Einmündungsbereich Provinzialstraße)
- Hausbacher Straße (östlicher Abschnitt)
- L370 (Einmündungsbereich Provinzialstraße)
- Provinzialstraße
- Pützwiesenstraße (Einmündungsbereich Provinzialstraße)

d) Stadtteil Hilbring:

- Am Tamlingsberg (Einmündungsbereich (Mercherner Straße)
- Hohlweg (Einmündungsbereich Waldwieser Straße)
- Mellinger Feld (Einmündungsbereich (Mercherner Straße)
- Mercherner Straße (südlicher Abschnitt)
- Waldwieser Straße (südlicher Abschnitt)
- Zur Alten Saar (Einmündungsbereich (Mecherner Straße

e) Stadtteil Schwemlingen:

- Fritz-Kuhn-Straße (Einmündungsbereich Luxemburger Straße)
- Gartenstraße (Einmündungsbereich Luxemburger Straße)
- Im Ecken (Einmündungsbereiche Luxemburger Straße)
- Im Urth (Einmündungsbereich Luxemburger Straße)
- In der Schank (Einmündungsbereich Luxemburger Straße)
- Luxemburger Straße
- Rodenackerstraße (Einmündungsbereich Luxemburger Straße)
- Saareckstraße (Einmündungsbereiche Luxemburger Straße)
- Staaderweg (Einmündungsbereich Luxemburger Straße)

f) Stadtteil Weiler:

- Auf dem Gewännchen (Einmündungsbereich Perler Straße)
- Im Bungert (Einmündungsbereiche Perler Straße)
- Perler Straße
- Zum Scheidwald (Einmündungsbereich Perler Straße)

Die genaue Lage ergibt sich aus der Abgrenzung des Geltungsbereiches.

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2. An einer Gebäudefassade sind je Gewerbebetrieb oder sonstiger gewerblicher Einrichtung zwei Werbeanlagen zulässig. Im Einzelnen sind dies

- eine Werbeanlage in Form von Flächenwerbung auf max. 15% der Fassadenfläche der Stätte der Leistung oder als bandförmige Werbeanlage, jeweils flach auf der Außenwand des Gebäudes. Die Werbeanlage darf dabei eine Größe von 6 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Von den Gebäudeecken bzw. Vorsprüngen der Fassade ist ein seitlicher Abstand von mindestens der Konstruktionshöhe der Werbeanlage einzuhalten. Die Konstruktionstiefe darf 20 cm nicht überschreiten. Die maßgebende Fassadenfläche ist durch die Multiplikation der Fassadenbreite mit der Traufhöhe zu ermitteln.
- eine Werbeanlage in Form eines Fahnentransparentes oder eines Auslegers mit einer maximalen Einzelgröße von 1,80 m<sup>2</sup>. Diese dürfen nur bis in Höhe des ersten Obergeschosses angebracht werden und maximal 1,00 m in den Straßenraum hineinragen.

3. Werbeanlagen an baulichen Anlagen dürfen nur bis unterhalb der Attika / Traufe angebracht werden. Plastische Gliederungselemente der Fassaden (Gesimse, etc.) dürfen durch die Werbeanlage nicht verdeckt werden. Die Lage der Werbeanlage ist auf die Fassaden gliederung abzustimmen.

4. Vollflächige Fensterbeklebungen, -bemalungen, -abdeckungen zu Werbezwecken sind nicht zulässig. **Werbung auf Fenstern und Schaufenstern (Beklebungen, Beschriftungen, etc.) dürfen max. 40 % der Fenster- / Schaufensterfläche in Anspruch nehmen.** Davon ausgenommen ist Werbung auf Fenstern und Schaufenstern (Beklebungen, Beschriftungen, etc.) bei leer stehenden Gebäuden und Ladenlokalen.

5. Werbeanlagen in Form beweglicher Körper, Blinklichter / Blinkschaltung, laufender Schriftbänder / Laufschrift und Wechsellichtanlagen / Wechselschaltung sowie Lichtprojektionen an Außenwände sind generell unzulässig (u.a. Videowalls). **Dies gilt auch für unmittelbar hinter Fenstern angebrachten, beleuchteten Werbeanlagen.**

6. Warenautomaten sind grundsätzlich nur zulässig, soweit sie fest mit einer Gebäudewand verbunden werden und eine max. Größe von 1,20 m<sup>2</sup> aufweisen. Größere Warenautomaten können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie an der Stätte der Leistung aufgestellt werden und das Grundstück eine Größe von mind. 2.000 m<sup>2</sup> aufweist. Hinsichtlich des Aufstellorts können dabei Abweichungen auf Antrag bei der Kreisstadt Merzig zugelassen werden.

Blinklichter / Blinkschaltung, laufender Schriftbänder / Laufschrift und Wechsellichtanlagen / Wechselschaltung sowie Lichtprojektionen sind im Bereich von Warenautomaten unzulässig.

Pro Gebäude ist maximal ein Warenautomat zulässig. Mehrere Warenautomaten können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie in einem Gebäude aufgestellt werden (Automatenladen).

7. Je Gewerbeeinheit ist max. 1 Dropflag zulässig. Die Höhe des Erd- bzw. Sockelgeschosses darf durch die Dropflags nicht überschritten werden. Eine sichere Befestigung ist zu gewährleisten. Darüber hinaus ist ab einer Grundstücksgröße von 2.000 m<sup>2</sup> je 1.000 m<sup>2</sup> zudem 1 Werbefahne mit einer Fahnengröße von max. 4,00 m<sup>2</sup> zulässig. Fest montierte Fahnen dürfen eine Höhe von max. 6,00 m aufweisen und sind mit einem Abstand von mind. 2,00 m zum Gebäude aufzustellen. Die Fahnen sind ausschließlich im Bereich des Privat-/Gewerbegrundstücks zulässig. Im Bereich von öffentlichen Flächen sind sie nur nach vorheriger Genehmigung zulässig.

### (3) Schutzkategorie III: Ortsdurchfahrt überwiegend gewerblich geprägt

Die Schutzkategorie III umfasst insbesondere folgende Straßen (gegliedert nach Stadtteilen):

a) Stadtteil Ballern:

- L170R (Einmündungsbereich Säckover Straße)
- Säckover Straße (ab Einmündungsbereich L170R bis Einmündungsbereich Donatusplatz)
- Zum Birkenfeld (Einmündungsbereich Säckover Straße)

b) Stadtteil Hilbringen:

- An der Tuchbleiche (Einmündungsbereich Merziger Straße)
- Ballerner Straße (Nördlicher Abschnitt)
- Fitter Straße (westlicher Abschnitt, Einmündungsbereich Ballerner Straße)
- In der Acht (Einmündungsbereich Merziger Straße)
- In der Au (Einmündungsbereich Merziger Straße)
- Merziger Straße (östlicher Abschnitt)
- Säckover Straße (südlicher Abschnitt)
- Wiesenstraße (Einmündungsbereich Merziger Straße)

Die genaue Lage ergibt sich aus der Abgrenzung des Geltungsbereiches.

1. Werbeanlagen an baulichen Anlagen dürfen nur bis unterhalb der Attika / Traufe angebracht werden. Plastische Gliederungselemente der Fassaden (Gesimse, etc.) dürfen durch die Werbeanlage nicht verdeckt werden. Fahnentransparente oder Ausleger dürfen eine maximale Einzelgröße von 3 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und maximal 1,0 m in den Straßenraum hineinragen.

2. Freistehende Werbeanlagen (Werbetürme, Pylone, freistehende Plakatanschlagtafeln usw.) sind nur bis zur Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses des am nächsten liegenden Gebäudes zulässig. Unabhängig hiervon darf die Gesamthöhe der Werbeanlage maximal 5 m, die Gesamtbreite maximal 2 m betragen.

3. Je Gebäude ist maximal 1 Plakatwand zulässig. Die Plakatwand darf eine maximale Größe von 6,00 m<sup>2</sup> aufweisen und muss fest mit der Fassade des Gebäudes verbunden sein. Eine Beleuchtung der Plakatwand ist zulässig, die Beleuchtung darf dabei jedoch nur aus der Plakatwand selbst erfolgen.

4. Werbeanlagen in Form beweglicher Körper, Blinklichter / Blinkschaltung, laufender Schriftbänder / Laufschaltung und Wechsellichtanlagen / Wechselschaltung sowie Lichtprojektionen an Außenwände sind generell unzulässig (u.a. Videowalls).

5. Warenautomaten sind grundsätzlich nur zulässig, soweit sie fest mit einer Gebäudewand verbunden werden und eine max. Größe von 1,20 m<sup>2</sup> aufweisen. Größere Warenautomaten können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie an der Stätte der Leistung aufgestellt werden und das Grundstück eine Größe von mind. 2.000 m<sup>2</sup> aufweist. Hinsichtlich des Aufstellorts können dabei Abweichungen auf Antrag bei der Kreisstadt Merzig zugelassen werden.

Blinklichter / Blinkschaltung, laufender Schriftbänder / Laufschaltung und Wechsellichtanlagen / Wechselschaltung sowie Lichtprojektionen sind im Bereich von Warenautomaten unzulässig.

Pro Gebäude ist maximal ein Warenautomat zulässig. Mehrere Warenautomaten können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie in einem Gebäude aufgestellt werden (Automatenläden).

6. Je Gewerbeeinheit sind max. 2 Dropflags zulässig. Die Höhe des Erd- bzw. Sockelgeschosses darf durch die Dropflags nicht überschritten werden. Eine sichere Befestigung ist zu gewährleisten. Darüber hinaus ist ab einer Grundstücksgröße von 2.000 m<sup>2</sup> je 1.000 m<sup>2</sup> zudem 1 Werbefahne mit einer Fahnengröße von max. 4,00 m<sup>2</sup> zulässig. Fest montierte Fahnen dürfen eine Höhe von max. 6,00 m aufweisen und sind mit einem Abstand von mind. 2,00 m zum Gebäude aufzustellen. Die Fahnen sind ausschließlich im Bereich des Privat-/Gewerbegrundstücks zulässig. Im Bereich von öffentlichen Flächen sind sie nur nach vorheriger Genehmigung zulässig.

## § 6 Abweichungen

- (1) Von den Festsetzungen dieser Satzung können in begründeten Fällen auf Antrag Abweichungen zugelassen werden, wenn die örtlichen Verhältnisse und öffentliche Belange nicht entgegenstehen oder die Einhaltung der Anforderungen der Satzung zu einer nicht beabsichtigten Härte führt und die Kreisstadt Merzig der Abweichung zustimmt.
- (2) Bei Werbeanlagen für zeitlich begrenzte Veranstaltungen (Ausstellungen, Messen, etc.) können Abweichungen von dieser Satzung für einen der Veranstaltungsdauer angemessenen Zeitraum zugelassen werden (z.B. Weihnachten). Die Träger solcher Werbung haben dafür zu sorgen, dass die Werbeanlagen innerhalb von 14 Tagen nach Beendigung der Veranstaltung entfernt werden.

## § 7 Aufhebung von Rechtsvorschriften

Mit Inkrafttreten dieser Örtlichen Bauvorschriften treten bereits von der Kreisstadt Merzig erlassene Vorschriften über Werbeanlagen- und Warenautomaten außer Kraft. Diese Satzung ersetzt dabei auch die Werbeanlagen- und Warenautomatsatzung der Kreisstadt Merzig aus dem Jahr 2014.

## **§ 8 Kollisionsregeln**

- (1) Die Regelungen dieser Satzung gehen den Regelungen für Werbeanlagen in Bebauungsplänen, die vor Erlass dieser Werbeanlagensatzung in Kraft getreten sind, vor.
- (2) Sofern Bebauungspläne, die nach Inkrafttreten dieser Satzung erlassen wurden, für Werbeanlagen speziellere Regelungen treffen, gehen diese Bestimmungen den Bestimmungen der Werbeanlagensatzung vor.

## **§ 9 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig nach § 87 Abs.1 Nr.1 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig bauliche Anlagen / Werbeanlagen / Warenautomaten entgegen den Festsetzungen der §§ 3 bis 6 dieser Örtlichen Bauvorschriften errichtet oder ändert.
- (2) Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

## **§ 10 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Diese Satzung gilt nicht für Werbeanlagen und Warenautomaten, die vor ihrem Inkrafttreten rechtmäßig errichtet worden sind.

Merzig, Datum, Siegel

Der Oberbürgermeister



## ► Fazit

Mit der 1. Fortschreibung der Werbeanlagen- und Warenautomaten-Satzung wird die Kreisstadt Merzig ihrem Ziel gerecht, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Nachfrage nach Werbeflächen und den Anforderungen an Stadtgestaltung und Stadtbildpflege zu schaffen.

Die Erfahrungen aus der praktischen Umsetzung der Satzung haben zu notwendigen Anpassungen geführt, um dieses Ziel noch effektiver zu verfolgen.

So werden städtebauliche, architektonische und gestalterische Fehlentwicklungen im Stadtbild auch zukünftig vermieden, während den Gewerbetreibenden gleichzeitig genügend Freiraum für Werbemaßnahmen gewährt wird.



## Legende:

### Raumkategorie I: Kernstadt

- Schutzkategorie I: Innenstadt mit besonderer historischer und städtebaulicher Bedeutung
- Schutzkategorie II: Zufahrt zentraler Bereich mit überwiegend gemischem Charakter und besonderer Wertigkeit
- Schutzkategorie III: Innenstadt (erweiterter Kernbereich)
- Schutzkategorie IV: Zufahrt zentraler Bereich mit besonderer gewerblicher Prägung

### Raumkategorie II: Stadtteile

- Schutzkategorie I: Ortskerne, Stadtteilzentren
- Schutzkategorie II: Ortsdurchfahrt überwiegend Wohnnutzung
- Schutzkategorie III: Ortsdurchfahrt überwiegend gewerblich geprägt

