

Abschluss eines Durchführungsvertrages im Stadtteil Merzig, Rieffstraße

Dienststelle:	Datum:
322 Friedhofswesen, Ver- und Entsorgung	08.10.2025
Beteiligte Dienststellen:	
Ortsvorsteher/in Merzig	

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

Beschlussvorschlag

Die Zustimmung zum Abschluss des Durchführungsvertrags wird erteilt.

Sachverhalt

Der Vorhabenträger beabsichtigt den Neubau eines Vollsortimentenmarktes in der Rieffstraße mit einer Verkaufsfläche von 2.500 m². Planungsrecht hierfür soll durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Vollsortimentmarkt Rieffstraße“ geschaffen werden. Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat am 24.04.2024 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gefasst. Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Merzig. Der Abschluss des Durchführungsvertrags ist die rechtliche Voraussetzung für den Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Anlage/n

- 1 Durchführungsvertrag (nichtöffentlich)
- 2 Anlage 1 B-Plan (öffentlich)
- 3 Anlage 2 Lageplan (öffentlich)
- 4 Anlage 3 Begründung (öffentlich)

Bebauungsplan "Vollsortimentmarkt Rieffstraße"

Teil A: Planzeichnung



Planzeichnerläuterung

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

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 9 1-11 BauNVO)
SO
Sonstige Sondergebiete, hier: Lebensmittelmarkt
(§ 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 6 BauNVO)
GRZ 0,9
OK 9 m

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

a abweichende Bauweise
Blau Baugrenze

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

Ein- und Ausfahrtsbereich

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

P2 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bäume - Erhaltung
Pfanzmaßnahmen

Sonstige Pflanzen

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

Farblich ergänzende Darstellung für Flächen zum Anpflanzen und Erhalt

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Art der Gebäude - Höhe
Grundflächenzahl **Bauweise**

SO **OK**
GRZ **Bauweise**

9 m **0,9**



Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vollsortimentmarkt Rieffstraße“

Bauleitplanung

Städtebau | Architektur
Freiraumplanung

Umweltplanung
Landschaftsplanung

Dienstleistung
CAD | GIS



Bebauungsplan „Vollsortimentmarkt Rieffstraße“

Begründung

Verfahrensstand:
Satzung



Bebauungsplan „Vollsortimentmarkt Rieffstraße“

Bearbeitet im Auftrag der

Einkaufszentrum Rieffstr. MZG GmbH
Haagstraße 6
66679 Losheim am See

In Zusammenarbeit mit der

Kreisstadt Merzig
Brauerstraße 5
66663 Merzig



Verfahrensbetreuung:

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



Tel.: 06841 / 95932-70

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

Projektleitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

Projektbearbeitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

Stand: **19.10.2025**

Inhaltsverzeichnis	Seite
<u>1 VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG</u>	<u>1</u>
<u>1.1 ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG</u>	<u>1</u>
1.1.1 Stärkung der Einkaufs- und Versorgungsqualität der Kreisstadt Merzig	1
1.1.2 Änderung bestehender Bebauungspläne	2
<u>1.2 GRÜNDE FÜR DIE STANDORTWAHL</u>	<u>2</u>
1.2.1 Sinnvolle Revitalisierung innerstädtischer Brachflächen	2
1.2.2 Günstige Verkehrserschließung	2
1.2.3 Flächenverfügbarkeit und Planungssicherheit	3
<u>2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN</u>	<u>3</u>
<u>3 VERWENDETE FACHGUTACHTEN</u>	<u>4</u>
<u>4 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET</u>	<u>5</u>
<u>4.1 LAGE DES PLANGEBIETS, TOPOGRAPHIE</u>	<u>5</u>
<u>4.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</u>	<u>5</u>
<u>4.3 DERZEITIGE SITUATION UND VORHANDENE NUTZUNGEN / GRÜNORDNERISCHE BESTANDSAUFGNAHME / UMGEBUNGSNUTZUNG</u>	<u>6</u>
<u>5 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG</u>	<u>9</u>
5.1 Vorgaben der Raumordnung	9
5.1.1 LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006)	9
5.1.2 LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004)	12
<u>5.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN</u>	<u>12</u>
<u>6 PLANFESTSETZUNGEN</u>	<u>13</u>
<u>6.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG / BODENNUTZUNG</u>	<u>13</u>
6.1.1 Sonstiges Sondergebiet SO 1 – Lebensmittelvollsortiment-Markt (§ 11 Abs. 3 BauNVO)	13
<u>6.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</u>	<u>15</u>
6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	15
6.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)	16
<u>6.3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 22 BAUNVO)</u>	<u>17</u>
<u>6.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 BAUNVO)</u>	<u>18</u>

<u>6.5 VERKEHR</u>	<u>18</u>
6.5.1 Verkehrliche Konzeption	18
6.5.2 Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption	19
<u>6.6 VER- UND ENTSORGUNG</u>	<u>19</u>
6.6.1 Allgemeine Konzeption	19
6.6.2 Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung	20
<u>6.7 GRÜN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG</u>	<u>20</u>
6.7.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	20
6.7.2 Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)	22
<u>6.8 KENNZEICHNUNG (§ 9 ABS. 5 NR. 3 BAUGB)</u>	<u>23</u>
6.8.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind	23
<u>6.9 HINWEISE</u>	<u>24</u>
6.9.1 Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)	24
6.9.2 Vegetationsschutz	24
6.9.3 Rodungs- und Rückschnittarbeiten	24
6.9.4 Telekommunikationslinien	24
6.9.5 Denkmalschutz	25
<u>7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG</u>	<u>25</u>
<u>7.1 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</u>	<u>25</u>
7.1.1 Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	25
7.1.2 Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile	26
7.1.3 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	26
7.1.4 Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung	28
7.1.5 Auswirkungen auf die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	29
7.1.6 Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs	30
7.1.7 Auswirkungen auf alle sonstigen Belange	31
<u>7.2 GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS</u>	<u>31</u>
<u>7.3 FAZIT</u>	<u>32</u>

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lage im Raum (Quelle: Openstreetmap.org).....	5
Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vollsortimentmarkt Rieffstraße“	6
Abbildung 3: Gebüsch im Nordwesten (oben), Gebüsch entlang der Bahngleise (links unten) und Gebüsch im Süden (rechts unten), Foto: ARGUS CONCEPT	7
Abbildung 4: Schotterweg im Westen und Schotterhaufen (oben links), Schotterweg im Nordosten (oben rechts), Großer Schotterhaufen im Süden (unten links) und gestautes Wasser am Fuße des Schotterhaufens (unten rechts), Foto: ARGUS CONCEPT	8
Abbildung 5: Ruderalflächen angrenzend an die Brombeergebüsche (oben), Ruderalflächen im Süden (unten), Foto: ARGUS CONCEPT	9
Abbildung 6 : LEP Umwelt (Auszug)	12
Abbildung 7: Bisherige Darstellung des FNP	13

1 VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG

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

Hierdurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Vollsortimentmarktes geschaffen werden.

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

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

1.1 ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG

1.1.1 Stärkung der Einkaufs- und Versorgungsqualität der Kreisstadt Merzig

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

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

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

Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist es daher, durch die Ansiedlung eines leistungsfähigen Lebensmittelvollsortimenters mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.500 m² eine bedarfsgerechte, wirtschaftlich tragfähige und raumordnerisch abgestimmte Nachnutzung zu ermöglichen. Ergänzende Einzelhandelsnutzungen wie Drogerie-, Getränke- oder sonstige Fachmärkte entfallen. Für die zweite Teilfläche des Plangebiets ist lediglich eine nicht verkaufsflächenrelevante Nutzung (z. B. Dienstleistung, Handwerk oder Waschstraße) vorgesehen.

Die Planung berücksichtigt die aktuelle Abstimmung mit der Landesplanungsbehörde, wonach die kumulierte Verkaufsfläche des neuen Edeka-Marktes und der parallel geplanten Wiedereröffnung des Kaufland-Marktes 8.680 m² beträgt. Diese liegt nur geringfügig über der vormals vorhandenen Verkaufsfläche (8.446 m²) und wurde als raumordnerisch verträglich bestätigt.

Dies entspricht auch den Empfehlungen der im Dezember 2024 fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeption der Kreisstadt Merzig. Dort wird der Standort Rieffstraße als „Nebenzentrum“ und autokundenorientierter Ergänzungsstandort eingestuft, der aufgrund seiner verkehrlichen Anbindung, der vorhandenen Betriebsstruktur sowie seiner Flächenpotenziale besonders gut geeignet ist, zur Stabilisierung und Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Versorgungslandschaft beizutragen.

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

Die geplante Entwicklung trägt damit zur Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion Merzigs bei, stärkt die Kaufkraftbindung im Stadtgebiet und leistet zugleich einen Beitrag zur nachhaltigen Innenentwicklung durch die Revitalisierung einer bestehenden Brachfläche. Sie steht im Einklang mit den Zielen der Landesplanung (LEP Siedlung) und der kommunalen Entwicklungsstrategie.

1.1.2 Änderung bestehender Bebauungspläne

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

1.2 GRÜNDE FÜR DIE STANDORTWAHL

1.2.1 Sinnvolle Revitalisierung innerstädtischer Brachflächen

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

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

Die Planung leistet zugleich einen Beitrag zur nachhaltigen Innenentwicklung, da sie eine bereits versiegelte Brachfläche innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges einer neuen, raumordnerisch abgestimmten Nutzung zuführt. Durch die Begrenzung auf einen Lebensmittelvollsortiment mit maximal 2.500 m² Verkaufsfläche werden die landesplanerisch festgelegten Obergrenzen eingehalten. Ergänzende Einzelhandelsnutzungen entfallen, wodurch die Entwicklung klar auf die Schließung der bestehenden Versorgungslücke und die Wiederbelebung der Fläche fokussiert ist.

1.2.2 Günstige Verkehrserschließung

Das Plangebiet profitiert von einer optimalen Verkehrsanbindung:

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

Die überarbeitete Verkehrsuntersuchung bestätigt, dass die vorhandenen Knotenpunkte (insbesondere die Anbindung an die L174) ausreichend leistungsfähig sind. Etwaige Optimierungsmaßnahmen zur Verkehrslenkung und zur Verbesserung der Rad- und Fußwegeanbindung können im Rahmen der weiteren Planumsetzung berücksichtigt werden. Die fußläufige Erreichbarkeit ist über die bestehende Unterführung und begleitende Wegebeziehungen gewährleistet, wodurch eine städtebauliche Integration im Sinne des LEP-Zieles 46 gegeben ist.

1.2.3 Flächenverfügbarkeit und Planungssicherheit

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

Durch die zwischenzeitlich erfolgte Abstimmung mit der Landesplanungsbehörde ist die planerische Zulässigkeit abschließend gesichert. Die kumulierte Verkaufsfläche aus der Wiedereröffnung des Kaufland-Marktes (6.180 m^2) und der geplanten Edeka-Filiale (2.500 m^2) wurde mit 8.680 m^2 festgelegt und als raumordnerisch verträglich bestätigt. Damit besteht ein hohes Maß an Planungssicherheit sowohl für die Stadt als auch für den Investor.

2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN

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

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

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

Allerdings handelt es sich bei dem Vorhaben gemäß Anlage 1 zum UVP-Gesetz um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb gemäß 18.6.1 der Anlage. Gemäß 18.8 der Anlage gilt für solche Vor-

haben auch bei Bebauungsplanänderungen im Innenbereich die Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung. Das Prüfschema erfolgt gemäß § 50 UVPG nach den Vorschriften des BauGB. Grundlage der Vorprüfung bildet folglich der Kriterienkatalog der Anlage 2 zum BauGB.

Die durchgeführte Vorprüfung des Einzelfalls wurde im Zuge der öffentlichen Auslegung offengelegt und war Bestandteil der ausgelegten Unterlagen. Sie hat ergeben, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Dokumentation der UVP-Vorprüfung ist als eigenes Dokument der Begründung beigelegt..

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

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde die Wahl des beschleunigten Verfahrens durch die Landesplanungsbehörde bestätigt. Da das Plangebiet eine bereits versiegelte Innenbereichsfläche betrifft und keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, bestehen gegen die Anwendung des § 13a BauGB keine Bedenken.

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

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

Der Bebauungsplan wurde darüber hinaus mit der Landesplanungsbehörde hinsichtlich der kumulierten Verkaufsflächen abgestimmt. Diese Abstimmung erfolgte im Rahmen des Baugenehmigungs- und Raumordnungsverfahrens am 28.04.2025 und wurde mit dem aktualisierten Gesamtflächenansatz (8.680 m² VK) bestätigt. Eine Raumverträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

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

3 VERWENDETE FACHGUTACHTEN

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

- imtargis GmbH (Mainz): Fortschreibung Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Merzig 2024 (Stand: Dezember: 2024)
- isoplan:marktforschung (Saarbrücken): Überarbeitete Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsormenters in der Rieffstraße in Merzig (Stand: 07.10.2025)
- Milvus GmbH (Beckingen): Ergebnisse der Biotop- und Habitatpotenzialkartierung östlich der Rieffstraße in Merzig (Stand: 08.11.2024)

4 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

4.1 LAGE DES PLANGEBIETS, TOPOGRAPHIE

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

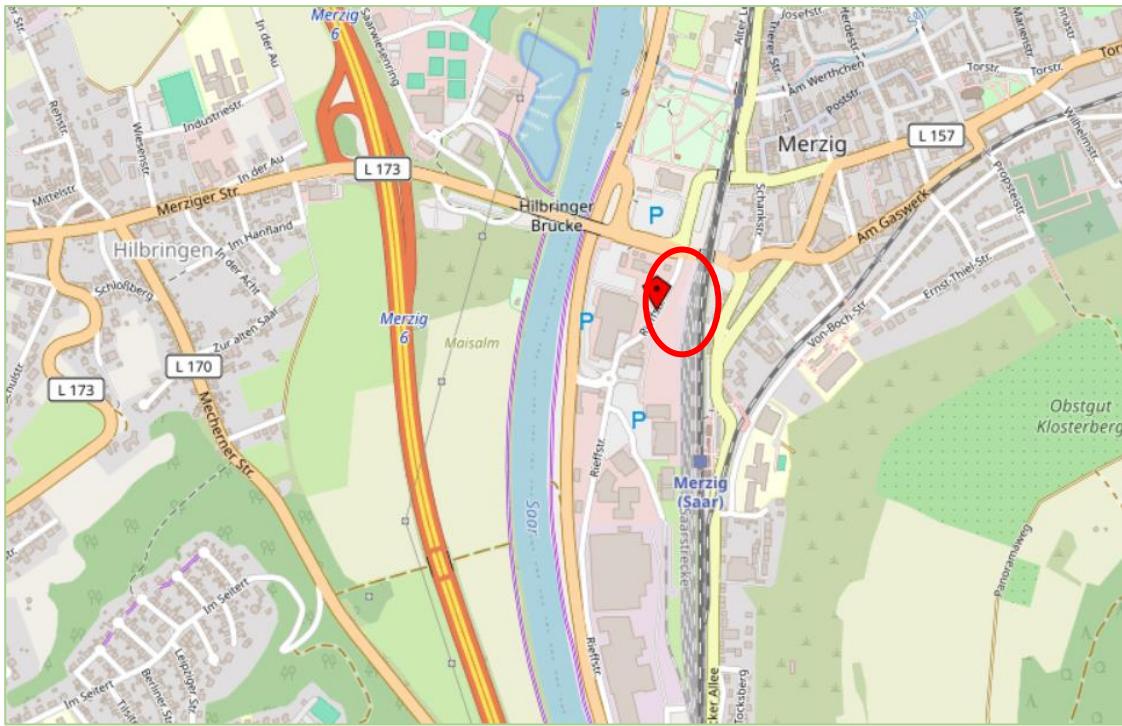


Abbildung 1: Lage im Raum (Quelle: Openstreetmap.org)

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

4.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vollsortimentmarkt Rieffstraße“ umfasst die Parzellen

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

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

- Im Norden: durch die Lothringer Straße
- Im Osten: durch die hier verlaufende Bahnlinie Saarbrücken - Trier
- Im Süden: durch das Gelände des Lidl-Marktes
- Im Westen: durch die Rieffstraße bzw. durch das Gelände des „Möbelpark“

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



Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vollsortimentmarkt Rieffstraße“

4.3 DERZEITIGE SITUATION UND VORHANDENE NUTZUNGEN / GRÜNORDNERISCHE BE-STANDSAUFNAHME / UMGEBUNGSNUTZUNG

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

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

1.8.3 Sonstiges Gebüsch

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



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

3.1 Vollversiegelte Flächen

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

3.2 Teilversiegelte Flächen

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

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



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

3.6 Ruderalflächen

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

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



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

Angrenzende Biotoptypen

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

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

5 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

5.1 VORGABEN DER RAUMORDNUNG

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

5.1.1 LEP Teilabschnitt „Siedlung“ (Fassung vom 04.07.2006)

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

- die Festlegung von Zielen für die Wohnsiedlungstätigkeit,

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

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

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

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

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

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

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

Die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (2.500 m^2) im Versorgungsbereich Rieffstraße erfüllt sämtliche raumordnerischen Vorgaben des Landesentwicklungsplans (LEP-Siedlung). Die Planung berücksichtigt die mit der Landesplanungsbehörde abgestimmte kumulierte Verkaufsfläche von 8.680 m^2 (Kaufland und Edeka zusammen), die gegenüber der vormals vorhandenen Verkaufsfläche (8.446 m^2) nur eine geringfügige Erhöhung um 2,77 % darstellt. Diese wurde von der Landesplanung als raumordnerisch verträglich bestätigt.

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

Bedarfsgerechte, verbrauchernahe Versorgung

Das Vorhaben – bestehend aus einem Edeka-Vollsortimenter (2.500 m^2 Verkaufsfläche) und einem ergänzenden Fachmarkt (Drogerie oder Getränkemarkt, je 750 m^2) – trägt substanziell zur Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung in Merzig bei. Die überarbeitete Auswirkungsanalyse (isoplan, 07.10.2025) zeigt, dass die Wiedereröffnung des Kaufland-Marktes und die ergänzende Ansiedlung des Edeka-Marktes die bisherige Versorgungssituation stabilisieren und die Kaufkraftbindung im Stadtgebiet sichern. Eine Überversorgung oder Beeinträchtigung der Innenstadt wird ausgeschlossen.

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

Konzentrationsgebot (Zulässigkeit nur in zentralen Orten)

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

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

Funktionale Einfügung in die zentralörtliche Versorgungsstruktur

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

- Zielerfüllung: Ja – funktionale Einfügung ist gewährleistet.

Einhaltung des Kongruenzgebots (Einzugsgebiet ≠ Verflechtungsbereich überschreiten)

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

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

Beeinträchtigungsverbot (Keine Schädigung zentraler Orte und benachbarter Zentren)

Die aktualisierte isoplan-Analyse (07.10.2025) weist Umsatzumverteilungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt von unter 10 % nach. Schädliche Auswirkungen auf die Innenstadt oder benachbarte Zentren sind damit ausgeschlossen. Die Planung stärkt die Kaufkraftbindung im Mittelzentrum und stabilisiert die bestehende Angebotsstruktur.

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

Städtebauliches Integrationsgebot (räumlich-funktionaler Zusammenhang mit dem ZVB)

Der Standort Rieffstraße liegt rund 500 m Luftlinie vom ZVB Merzig entfernt und ist über bestehende Straßen- und Fußwege – einschließlich der Unterführung – funktional mit der Innenstadt verbunden. Für ein Nebenzentrum eines Mittelzentrums ist dies als integrierter Standort im Sinne des LEP anzusehen.

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

Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

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

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

5.1.2 LEP Teilabschnitt „Umwelt“ (Fassung vom 13.07.2004)

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

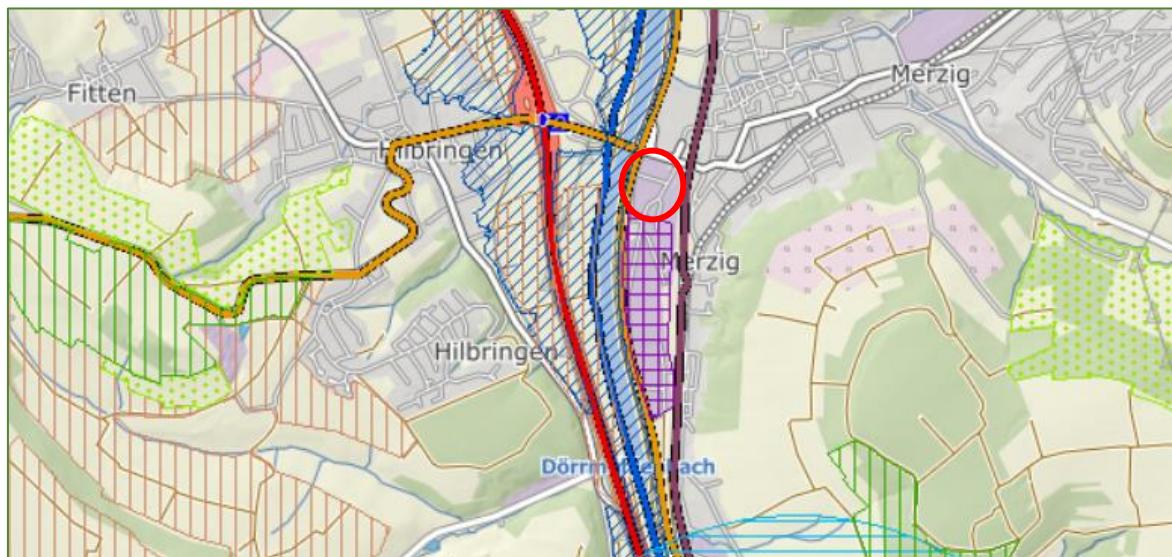


Abbildung 6 : LEP Umwelt (Auszug)

5.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

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

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

§ 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ erlaubt es, unter bestimmten Voraussetzungen einen Bebauungsplan aufzustellen, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht. Der Flächennutzungsplan (FNP) ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht.

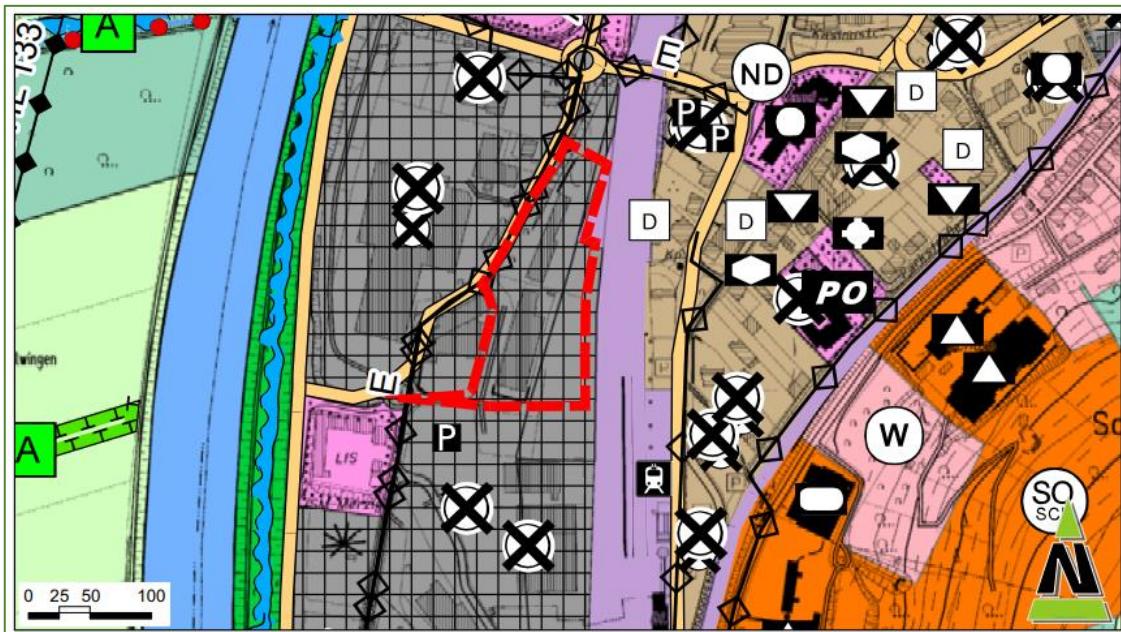


Abbildung 7: Bisherige Darstellung des FNP

6 PLANFESTSETZUNGEN

6.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG / BODENNUTZUNG

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

Zulässige Arten von baulichen Nutzungen:

1. Einzelhandelsmärkte mit folgenden Sortimenten:

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

2. Bauliche Anlagen für eine nicht einzelhandelsrelevante Dienstleistungs- oder Gewerbenutzung (z.B. Dienstleistung, Handwerksbetrieb, Betriebsstätte des sonstigen Gewerbes oder eine Kraftfahrzeug-Waschanlage).
3. Die für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderliche Infrastruktur,
4. die erforderlichen Stellplätze
5. Werbeanlagen und Werbepylone
6. Anlieferbereiche, Lagerflächen und Lagerräume, Funktions- und Nebenräume

7. Sozialräume, Aufenthaltsräume und Verwaltungsräume
8. Feuerwehrumfahrten
9. Einkaufswagenboxen
10. Abfallpresse, Wertstoff- und Abfallbehälter
11. Sonstige Nebenanlagen
12. Ladestationen für Elektromobile
13. Fahrradstellplätze

Erklärung / Begründung

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

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

„Einkaufszentren,

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

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

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

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

Die Festsetzung des sonstigen Sondergebiets „SO 1 – Lebensmittelvollsortiment-Markt“ basiert auf den Vorgaben des Landesentwicklungsplans (LEP) und der BauNVO und zielt darauf ab, eine bedarfsgerechte Nahversorgung zu gewährleisten, während gleichzeitig die städtebauliche Entwicklung des Gebiets gefördert wird. Die zulässigen Nutzungen sind so konzipiert, dass sie den Anforderungen an eine moderne und umfassende Versorgung gerecht werden, ohne die städtebauliche Ordnung oder die Umwelt zu beeinträchtigen.

Mit der Überarbeitung des Bebauungsplans wird die Nutzung im Sondergebiet klar auf einen einzelnen Lebensmittelvollsortimenten mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.500 m² beschränkt. Ergänzende Einzelhandelsnutzungen (Drogeriemarkt, Getränkemarkt oder sonstige Fachmärkte) entfallen vollständig. Damit wird sichergestellt, dass das Plangebiet seine Funktion ausschließlich als Standort zur Sicherung der Nahversorgung erfüllt und keine raumordnerisch bedenkliche Agglomeration großflächiger Einzelhandelseinrichtungen entsteht.

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

Die planerische Festlegung steht im Einklang mit der zwischenzeitlich erfolgten Abstimmung mit der Landesplanungsbehörde. Die kumulierte Verkaufsfläche aus dem Edeka-Vollsortimenter (2.500 m^2) und der Wiedereröffnung des Kaufland-Marktes (6.180 m^2 einschließlich Mall) ergibt eine Gesamtverkaufsfläche von 8.680 m^2 , die gegenüber der vormals bestehenden Verkaufsfläche (8.446 m^2) lediglich eine Erhöhung um 2,77 % darstellt. Diese wurde von der Landesplanung als raumordnerisch verträglich bestätigt.

Für die zweite Teilfläche des Plangebiets sind ausschließlich nicht verkaufsflächenrelevante Nutzungen (z. B. Dienstleistung, Handwerk, Waschstraße oder vergleichbare gewerbliche Einrichtungen) vorgesehen. Diese ergänzen die Nahversorgungsfunktion städtebaulich sinnvoll, ohne Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur oder den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt zu entfalten.

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

Insgesamt gewährleisten die überarbeiteten Festsetzungen eine bedarfsgerechte, flächensparende und rechtssichere Entwicklung, die die Ziele des Landesentwicklungsplans (LEP Siedlung) sowie der kommunalen Einzelhandelsstrategie vollständig erfüllt. Sie sichern die Nahversorgung, wahren die raumordnerischen Grenzen und tragen zur nachhaltigen Aufwertung des bestehenden Versorgungsstandorts Rieffstraße bei.

6.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Festsetzung

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

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

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

mitzurechnen.

Erklärung / Begründung

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

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

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

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

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

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

Die Festsetzung der GRZ auf 0,9 bietet die notwendige Flexibilität, um auf zukünftige Anpassungen und Änderungen der baulichen Nutzung reagieren zu können. Dies ist insbesondere im Kontext eines dynamischen Einzelhandelsmarktes von Bedeutung, der sich ständig verändert und an neue Anforderungen anpassen muss.

6.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Festsetzung

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

OK = 9,0 m

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

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

Erklärung / Begründung

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

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

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

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

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

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

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

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

Festsetzung

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

Erklärung / Begründung

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

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

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

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

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

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

Festsetzung

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

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

Erklärung / Begründung

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

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

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

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

6.5 VERKEHR

6.5.1 Verkehrliche Konzeption

Verkehrsanbindung des Plangebietes

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

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

Ruhender Verkehr

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

ÖPNV

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

Fußläufige Anbindung

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

6.5.2 Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption

Für den Themenbereich Verkehr trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

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

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

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

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

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

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

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

6.6 VER- UND ENTSORGUNG

6.6.1 Allgemeine Konzeption

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

Wasser-, Strom- und Gasversorgung sowie Abwasserentsorgung

Da das Plangebiet bereits bebaut und somit erschlossen ist, sind entsprechende Anschlüsse zur Wasser-, Strom-, und Gasversorgung sowie die Abwasserentsorgung vorhanden. Grundversorger

für Strom, Gas und Wasser sind die Stadtwerke Merzig. Träger der innerörtlichen Abwasserentsorgung ist der Betrieb für innerörtliche Abwasserentsorgung der Stadt Merzig.

6.6.2 Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung

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

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

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

6.7 GRÜN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Hierzu werden folgende grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

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

P1: Stellplatzbegrünung

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

Bei den Anpflanzungen sind die DIN 18320, DIN 18915, DIN 18916, DIN 18919, DIN 18920 sowie die FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen (Teil 1 und 2), FLL ZTV Baumpflege und FLL Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen zu beachten.

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

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

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

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

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

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

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

P2: Randeingrünung

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

Dachbegrünung

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

Fassadenbegrünung

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

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

Pflanzliste Gehölze

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

Pflanzqualität

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

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

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

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

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

Erklärung / Begründung

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

Förderung der Biodiversität

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

Verbesserung des Mikroklimas

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

Optische Aufwertung des Gebiets

Die Begrünung von Stellplätzen, Rändern, Dächern und Fassaden trägt zur ästhetischen Aufwertung des Plangebiets bei. Grünflächen und Pflanzenbereiche gliedern das Gebiet optisch, schaffen eine ansprechende Umgebung und verbessern das Erscheinungsbild des Standorts. Dies fördert nicht nur die Akzeptanz des Projekts bei den Anwohnern, sondern steigert auch die Attraktivität des Gebiets.

Nachhaltige Entwicklung

Die Festsetzungen unterstützen eine nachhaltige Entwicklung des Plangebiets, indem sie die natürlichen Ressourcen schonen und die Umweltbelastung minimieren. Durch die extensive Dachbegrünung und die Nutzung von Niederschlagswasser zur Bewässerung wird der Wasserverbrauch reduziert. Gleichzeitig tragen die Begrünungsmaßnahmen zur CO₂-Bindung bei und leisten einen Beitrag zum Klimaschutz.

Erhalt und Pflege bestehender Vegetation

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

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

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

6.8.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind

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

MZG_21837 „Raiffeisenhandel mit Getreidetrocknungsanlage und Güterschuppen der Bahn“

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

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

Erklärung / Begründung

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

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

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

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

- Vor Behandlung der Bodenbelastung kann der Bebauungsplan in Kraft gesetzt werden, wenn:
 - durch Festsetzungen im Bebauungsplan oder durch sonstige öffentlich-rechtliche Sicherungen (wie der Eintragung von Baulisten oder dem Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge) sichergestellt ist, dass von der Bodenbelastung keine Gefährdungen für die vorgesehenen Nutzungen ausgehen können, oder wenn
 - eine Kennzeichnung ausreichend ist, weil die Durchführung der Maßnahmen nach den Umständen des Einzelfalls künftigem Verwaltungshandeln überlassen werden kann. Dabei erfordert das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung, dass die technische und wirtschaftliche Machbarkeit der erforderlichen Bodenbehandlung hinreichend genau prognostiziert werden kann und dass die rechtliche Umsetzung durch die nachfolgenden Verwaltungsverfahren (z.B. bauaufsichtliches Verfahren) gesichert ist.“

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

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

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

6.9 HINWEISE

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

6.9.1 Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

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

6.9.2 Vegetationsschutz

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

6.9.3 Rodungs- und Rückschnittarbeiten

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

6.9.4 Telekommunikationslinien

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

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

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

6.9.5 Denkmalschutz

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

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG

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

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

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

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

7.1 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Insgesamt unterstützt die vorliegende Planung die strukturelle Weiterentwicklung und funktionale Anpassung eines zentrumsnah gelegenen Gebietes und leistet einen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung der Kreisstadt Merzig. Die Festsetzung beschränkt die zulässige Hauptnutzung auf einen Lebensmittel-Vollsortimenter (max. 2.500 m² VK) und grenzt damit die städtebauliche Funktion des Standorts klar ein; weitere großflächige Einzelhandelsnutzungen werden ausgeschlossen.

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

Boden

Das Plangebiet ist bereits in weiten Teilen durch frühere Nutzungen vorbelastet und versiegelt. Es handelt sich nicht um schützenswerte naturnahe oder landwirtschaftlich genutzte Böden. Durch die beabsichtigte Nachnutzung erfolgt keine zusätzliche Inanspruchnahme neuer Freiflächen. Versiegelte Flächen werden neu strukturiert, wobei durch eine landschaftsplanerische Begleitplanung eine teilweise Entsiegelung und ökologische Aufwertung der nicht baulich genutzten Flächen vorgesehen ist. Der Eingriff in den Boden ist daher gering und im Rahmen des zu erwartenden Maßes für innerstädtische Konversionsflächen vertretbar. Die als Altlast geführte Teilfläche wird in der Planzeichnung kenntlich gemacht; die Sanierungs- bzw. Sicherungserfordernisse werden im Baugenehmigungsverfahren nach Maßgabe der Bodenschutzbehörde umgesetzt.

Wasser

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

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

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

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

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

Klima / Luft

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

Arten und Biotope

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

Ergebnisse der Habitatpotenzialanalyse

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

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

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

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

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

Die vorliegende Planung zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters (Edeka, ca. 2.500 m² Verkaufsfläche) als allein zulässige großflächige Einzelhandelsnutzung im SO 1 auf einer derzeit brachliegenden, ehemals gewerblich genutzten Fläche an der Rieffstraße hat erhebliche positive Auswirkungen auf die wirtschaftliche Struktur und Versorgungslage der Kreisstadt Merzig.

Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung

Durch das Vorhaben wird eine zentrale Versorgungslücke im Bereich der Nahversorgung geschlossen. Die geplante Einzelhandelsnutzung trägt wesentlich zur Wiederherstellung und Aufwertung der Versorgungsqualität im Stadtgebiet bei. Dies betrifft insbesondere die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Die überarbeitete Auswirkungsanalyse (isoplan, 07.10.2025) weist unter Berücksichtigung der parallelen Wiedereröffnung des Kaufland-Standorts eine deutliche Stabilisierung der Kaufkraftbindung in Merzig nach; überschießende, strukturell nachteilige Umverteilungseffekte werden nicht prognostiziert.

Stärkung des mittelständischen Einzelhandelsumfelds

Das Vorhaben ergänzt die bestehende Einzelhandelsstruktur an der Rieffstraße, die durch mittelständisch geprägte Anbieter (z. B. Aldi, Lidl, dm, Baumarkt) dominiert wird. Durch die geplante Nachnutzung wird das Handelsumfeld insgesamt attraktiver, was Synergieeffekte zwischen den Betrieben begünstigt. Auch für kleinere Anbieter können sich daraus Frequenzsteigerungen und wirtschaftliche Impulse ergeben.

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

Vermeidung von negativen Umverteilungseffekten

Die im Rahmen der Auswirkungsanalyse untersuchten Umverteilungseffekte zeigen, dass keine strukturelle Gefährdung des zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) der Innenstadt zu erwarten ist. Die prognostizierten Umsatzumverteilungen bleiben – kumulativ mit dem vorhabensbezogenen

Parallelprojekt „Vordere Rieffstraße“ – unterhalb der in der raumordnerischen Praxis relevanten 10-%-Schwelle für schädliche städtebauliche Auswirkungen. Zwei Einzelwettbewerber außerhalb des ZVB können zwar höher betroffen sein, jedoch ohne dass daraus eine funktionale Schwächung eines Versorgungsbereichs resultiert. Das Vorhaben ist daher auch unter wirtschaftsstrukturellen Gesichtspunkten als verträglich einzustufen.

Einordnung in die kommunale Einzelhandelsstrategie

Die Maßnahme entspricht den Zielsetzungen des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzepts der Stadt Merzig (2024), das die Rieffstraße als funktionsstarken Ergänzungsstandort zur Innenstadt einstuft. Die mit der Landesplanungsbehörde abgestimmte Obergrenze der kumulativen Verkaufsflächen (Kaufland 6.180 m² inkl. Mall + Edeka 2.500 m² = 8.680 m²) wird durch die Planfestsetzungen gesichert; zusätzliche großflächige Einzelhandelsflächen entfallen. Das geplante Vorhaben unterstützt damit eine bedarfsgerechte, mittelzentrumsadäquate Versorgung der Gesamtstadt und ihres Verlebigungsbereichs.

Fazit

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

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

Das geplante Vorhaben zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters (Edeka) als alleiniger großflächiger Markt im SO 1 im Bereich der Rieffstraße hat direkte und mittelbare positive Auswirkungen auf den lokalen Arbeitsmarkt der Kreisstadt Merzig. Die Entwicklung der vormals brachgefallenen Fläche wird dabei als bedeutender Impulsgeber für die Stabilisierung und Stärkung der regionalen Beschäftigungslage gewertet.

Schaffung neuer Arbeitsplätze

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

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

Die Schaffung dieser Arbeitsplätze wirkt sich unmittelbar beschäftigungsfördernd aus, da es sich um regelmäßige, überwiegend unbefristete Tätigkeiten im Bereich der Grundversorgung handelt, die insbesondere für lokale Arbeitskräfte zugänglich sind. Es ist davon auszugehen, dass ein erheblicher Teil der entstehenden Arbeitsverhältnisse mit wohnortnahmen Bewerberinnen und Bewerbern besetzt werden kann, was zusätzlich zur Stärkung der regionalen Wirtschaftsstruktur beiträgt.

Sicherung bestehender Beschäftigungsverhältnisse im Handelsumfeld

Darüber hinaus stärkt das Vorhaben das bestehende Handelsumfeld an der Rieffstraße, in dem sich bereits zahlreiche mittelständisch geprägte Einzelhandelsunternehmen befinden. Durch die geplante Neuansiedlung wird das Standortprofil verbessert und die Kundenfrequenz erhöht, was

stabilisierend auf die Beschäftigungssituation in angrenzenden Betrieben wirkt. Insbesondere Synergieeffekte mit angrenzenden Märkten (z. B. Aldi, Lidl, dm) können dazu beitragen, bestehende Arbeitsplätze im Einzelhandel langfristig zu sichern.

Indirekte Beschäftigungseffekte

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

Stärkung des Arbeitsmarkts im Mittelzentrum Merzig

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

7.1.6 Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs

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

Erschließung und Lage im Verkehrsnetz

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

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

Verkehrsaufkommen und Verträglichkeit

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

Die verkehrliche Leistungsfähigkeit der Anbindung wird durch ein externes Verkehrsgutachten nachgewiesen. Etwaige Optimierungsmaßnahmen (z. B. Anpassungen der Zufahrtgeometrie, Querungshilfen, Rad- und Fußwegeführung) werden im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und alternative Mobilität

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

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

Fazit:

Die geplante Nutzung an der Rieffstraße lässt sich verkehrlich gut in die vorhandene Erschließungsstruktur integrieren. Aufgrund der Lage, der vorhandenen Anbindung und der geplanten Maßnahmen zur internen Verkehrsorganisation sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des bestehenden Verkehrsnetzes zu erwarten. Aspekte der Verkehrssicherheit, der Erreichbarkeit und der Nachhaltigkeit wurden im Rahmen der Planung angemessen berücksichtigt. Die Reduktion des planerischen Programms auf einen Vollsortimenter ($2.500 \text{ m}^2 \text{ VK}$) entlastet gegenüber früheren Varianten zusätzlich die verkehrliche Bewertung.

7.1.7 Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

7.2 GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wurden die öffentlichen und privaten Belange umfassend ermittelt und gegeneinander sowie untereinander gerecht gewichtet. Maßgebliche Gesichtspunkte waren insbesondere die Ziele der Raumordnung (LEP Siedlung), die städtebauliche Ordnung und Entwicklung, die Sicherung einer bedarfsgerechten Nahversorgung, die Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich (Innenstadt), verkehrliche Belange, Belange von Natur und Landschaft einschließlich Altlasten- und Hochwasserhinweisen sowie die vorgebrachten Einwendungen aus der Beteiligung.

Belange, die für den Bebauungsplan sprechen:

- Sicherung der Nahversorgung und Kaufkraftbindung: Mit der auf $2.500 \text{ m}^2 \text{ VK}$ begrenzten Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters wird die infolge der früheren Schließung des Kaufland-SB-Warenhauses entstandene Versorgungslücke verlässlich geschlossen. Die überarbeitete Auswirkungsanalyse (Stand 07.10.2025) bestätigt, dass keine schädlichen, den ZVB beeinträchtigenden Umverteilungen zu erwarten sind; die Kaufkraftbindung in Merzig wird stabilisiert.
- Raumordnerische Konformität und Abstimmung mit der Landesplanung: Die kumulierte Gesamtverkaufsfläche von 8.680 m^2 (Kaufland + Edeka) ist mit der Landesplanungsbehörde abgestimmt und als raumordnerisch verträglich bewertet. Die Planfestsetzungen schließen zusätzliche großflächige Einzelhandelsnutzungen aus und sichern damit die Einhaltung der Obergrenze.
- Innenentwicklung/Revitalisierung: Die Wiedernutzbarmachung einer vorgeprägten Brachfläche im Siedlungszusammenhang entspricht § 1a Abs. 2 BauGB (Innenentwicklung) und schont Freiflächen.
- Städtebauliche Ordnung und Nebenzentrum: Der Standort Rieffstraße ist funktional in den Handelsraum der Kernstadt eingebunden und als autokundenorientiertes Nebenzentrum geeignet; die klare Monofunktion „Vollsortimenter“ begrenzt die städtebauliche Wirkung.
- Verkehr und Erreichbarkeit: Die leistungsfähige Anbindung über die Rieffstraße/L174 sowie die fußläufige Erreichbarkeit (Unterführung) und ÖPNV-Anbindung sprechen für die Tragfähigkeit; etwaige Detailanpassungen werden in der Ausführungsplanung umgesetzt.
- Arbeitsplätze/Wirtschaft: Direkte und indirekte Beschäftigungseffekte sowie Synergien im bestehenden Handelscluster (Aldi, Lidl, dm, Baumarkt) stärken den mittelständischen Standort.
- Umwelt und Klima: Als vorbelastete/versiegelte Fläche mit Dach-/Fassadenbegrünung und PV/Ladeinfrastruktur ist eine klima- und flächenschonende Entwicklung gegeben; artenschutzrechtliche Prüfungen sind vorgesehen und vollziehbar.

- Rechtssicherheit des Verfahrens: UVP-Vorprüfung ordnungsgemäß durchgeführt und dokumentiert, Anwendung § 13a BauGB sachgerecht; Altlasten- und Hochwasserhinweise sind planerisch gekennzeichnet und fachrechtlich bewältigbar.

Belange, die gegen den Bebauungsplan sprechen:

- Wettbewerbliche Einwendungen (u. a. REWE, Bürger): Befürchtete Umsatzverlagerungen und Magnetwirkung zu Lasten der Innenstadt und Nachbargemeinden; diese wurden fachgutachtlich widerlegt (ZVB-Umverteilungen < 10 %; keine strukturelle Gefährdung).
- Standort-Integrationskritik (u. a. Verweis auf OVG Lüneburg): Der Verweis betrifft landesrechtlich nicht einschlägige Maßstäbe (Niedersachsen). Nach LEP Siedlung (Ziel 46) genügt hier der räumlich-funktionale Zusammenhang; dieser ist gegeben.
- Verkehrsmehrbelastung: Zunahmen sind ortsverträglich und durch Detailmaßnahmen (Zufahrtsgeometrie, Querungshilfe, Rad/Fuß) beherrschbar.
- Altlasten/Artenschutz/Hochwasser (HQextrem-Randzone): Diese fachrechtlichen Risiken sind beherrschbar (ALKA-Kennzeichnung, Sanierungsbegleitung, artenschutzrechtliche Maßnahmen/ggf. Umsiedlungen; Höhenlage/Entwässerungskonzept).
- Frühere Kritik an Datengrundlagen/Parallelplanung: Bezog sich auf älteren Gutachtenstand (01/2025); mit Gutachten 10/2025 und landesplanerischer Abstimmung sind diese Punkte überholt.
- Verlagerung Drogeremarkt: Die frühere Option wurde planerisch gestrichen; keine zusätzlichen 750-m²-Flächen mehr vorgesehen.

Gesamtabwägung: Die öffentlichen Belange der Daseinsvorsorge, der raumordnerischen Steuerung, der Innenentwicklung und der städtebaulichen Ordnung überwiegen die gegen das Vorhaben sprechenden Interessen deutlich. Wettbewerbliche Einzelinteressen erfahren keinen Vorrang gegenüber der bedarfsgerechten, landesplanerisch abgestimmten Versorgungslösung. Die verbleibenden Umwelt-, Verkehrs- und Fachrechtsbelange sind durch Festsetzungen/Hinweise sowie nachfolgende Fachverfahren vollziehbar zu bewältigen.

7.3 FAZIT

Der Bebauungsplan „Vollsortimentmarkt Rieffstraße“ ist städtebaulich erforderlich, raumordnerisch vertretbar und rechtssicher umsetzbar. Die klare Beschränkung auf einen Lebensmittel-Vollsortimenter mit maximal 2.500 m² Verkaufsfläche, die Streichung sämtlicher großflächiger Einheiten sowie die planerische Sicherung der mit der Landesplanung abgestimmten Obergrenze (8.680 m² VK, kumulativ mit Kaufland) gewährleisten die Vereinbarkeit mit LEP-Zielen (Konzentration, Kongruenz, Integrations- und Beeinträchtigungsverbot) und mit § 11 Abs. 3 BauNVO.

Die überarbeitete Auswirkungsanalyse (10/2025) zeigt keine schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich; Innenstadt und benachbarte Zentren bleiben funktionsfähig. Die Innenentwicklung einer vorgeprägten Brachfläche mit ökologischen Qualitäten (Begrünungen, PV, Ladeinfrastruktur) und einer leistungsfähigen Erschließung stärkt den Standort Rieffstraße als autokundenorientiertes Nebenzentrum und bindet Kaufkraft im Mittelzentrum Merzig. Arbeitsplatz- und Synergieeffekte sind positiv.

Die vorgetragenen Einwendungen (u. a. Bedarfs-/Datenkritik, Parallelplanung, Standortintegration, Verkehr) sind im aktuellen Gutachtenstand und durch die Festsetzungssystematik entkräftet. Fachrechtliche Themen (Altlasten, Artenschutz, HQextrem-Randlage) sind planerisch adressiert und im Vollzug beherrschbar.