

## **Bebauungsplan „Vordere Rieffstraße, Teilbereich A“ in der Kreisstadt Merzig, Stadtteil Merzig; Beschlüsse zur Abwägung der Stellungnahmen, Billigung des Entwurfes, Veröffentlichung und Auslegung sowie zur Beteiligung**

Dienststelle:  311 Stadtplanung und Umwelt	Datum:  16.10.2025
Beteiligte Dienststellen:	

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

### **Beschlussvorschlag**

1. Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig beschließt die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gemäß der beiliegenden Beschlussvorlage sowie die Übernahme des Abwägungsergebnisses in die Planung.
2. Der Stadtrat billigt den vom Büro Kernplan vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes (Teilbereich A), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), der Begründung sowie dem dazugehörigen Umweltbericht und Gutachten (Verkehrsgutachten, Auswirkungsanalyse).
3. Der Stadtrat beschließt zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Veröffentlichung des Bebauungsplanes im Internet, inklusive einer öffentlichen Auslegung, sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB auf elektronischem Weg.

### **Sachverhalt**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden fand vom 10.07.2025 bis 08.08.2025 statt. Parallel hierzu fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit statt. Bürgerinnen und Bürger haben sich zur vorliegenden Planung nicht geäußert. Die während dieser Zeit vorgebrachten Stellungnahmen sind in dem als Anlage beigefügten Abwägungsvorschlag aufgelistet.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung und der erfolgten Vorabstimmung mit Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie aufgrund unter-

schiedlicher Planungsfortschritte zur städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Plangebietes soll der Geltungsbereich für das weitere Verfahren in Teilbereiche gegliedert werden. Für Teilbereich A (ehemaliges bzw. künftiges Kaufland-Areal) liegen demnach bereits konkretere Planungen vor, sodass das Verfahren hierfür weitergeführt werden soll. Die weiteren Teilbereiche sollen zu einem späteren Zeitpunkt verfahrensmäßig fortgeführt werden. Hier bedarf es zunächst noch weiterer Gutachten. Zudem handelt es sich im südlichen Bereich um ein Vorranggebiet für Gewerbe gemäß Landesentwicklungsplan "Umwelt".

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Vordere Rieffstraße" beläuft sich insgesamt auf ca. 6,0 ha. Hiervon umfasst Teilbereich A wiederum ca. 3,8 ha (ca. 2,2 ha Restfläche). Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches von Teilbereich A sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Finanzielle Auswirkungen für die Kreisstadt Merzig gibt es nicht, da es eine Kostenübernahmeklärung durch den Vorhabenträger gibt.

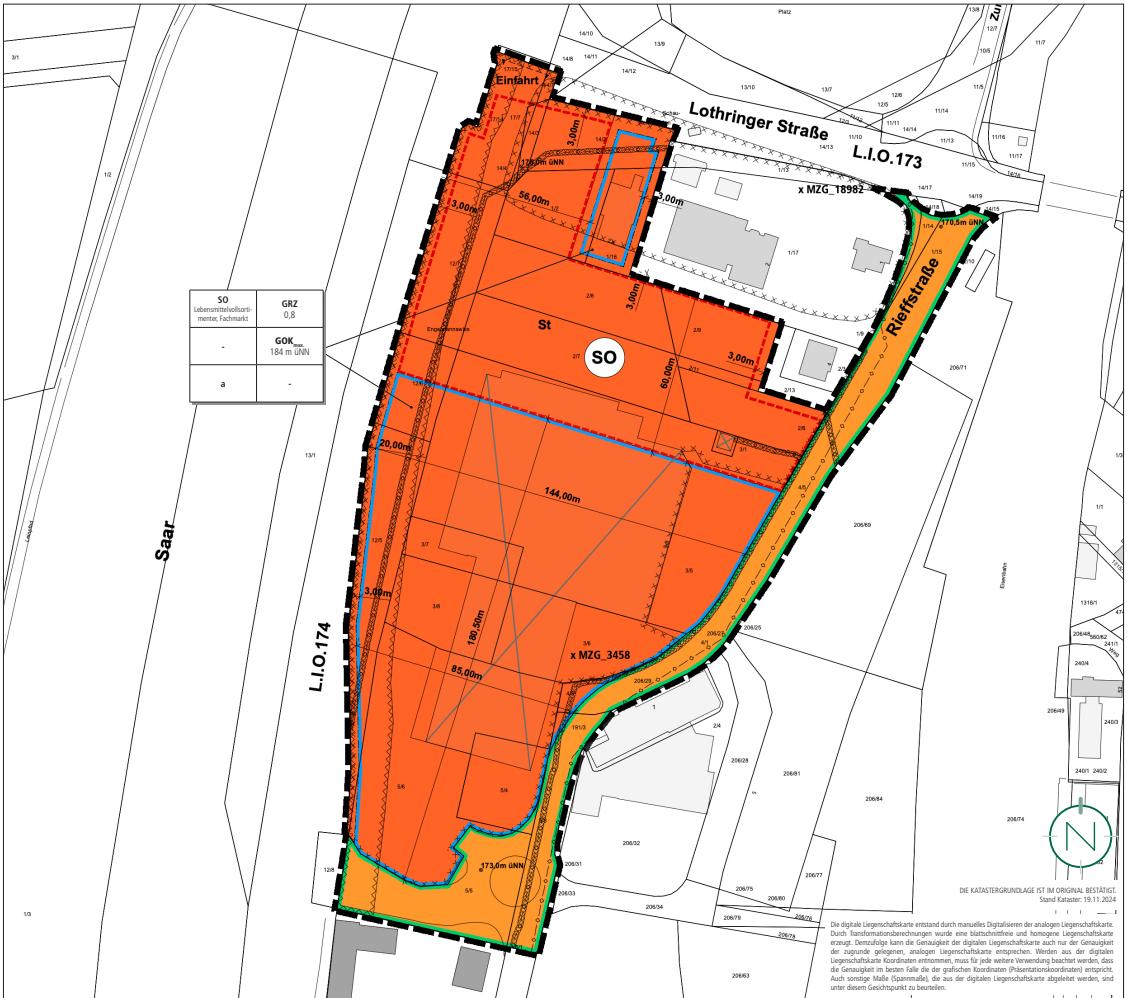
**Auswirkungen auf das Klima:**

Detaillierte Aussagen hierzu können der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden.

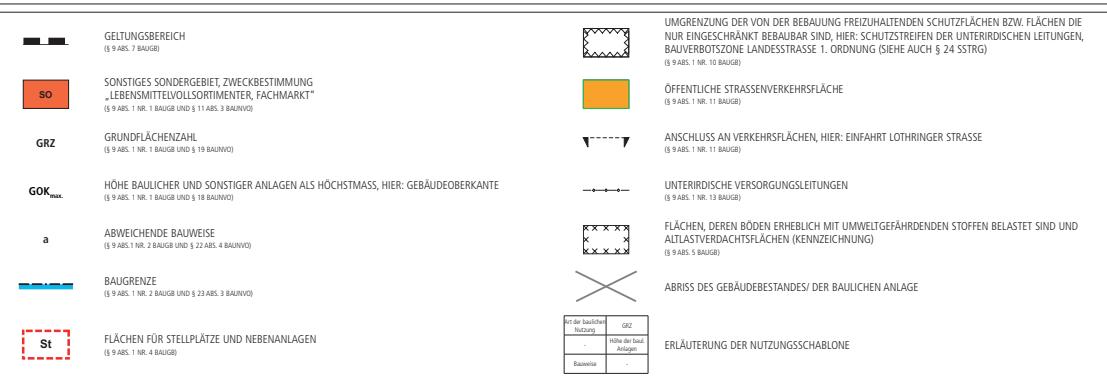
**Anlage/n**

- 1 PLANTEIL (öffentlich)
- 2 TEXTTEIL (öffentlich)
- 3 BEGRÜNDUNG (öffentlich)
- 4 Abwägung (öffentlich)
- 5 Auswirkungsanalyse (öffentlich)

# TEIL A: PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHNERLÄUTERUNG



## VERFAHRENSVERMERKE

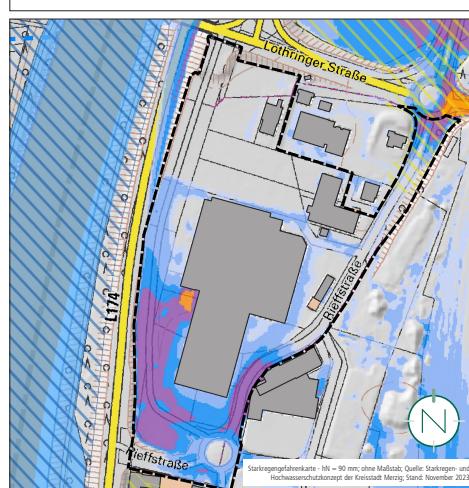
- Der Stadtrat hat am \_\_\_\_\_ die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Vordere Rieffstraße“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Merzig, den \_\_\_\_\_
- Der Oberbürgermeister  
I.V. Der Bürgermeister
- gerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Bekanntmachung über den Bebauungsplan berücksichtigt bleiben können, am ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ von der Veröffentlichung im Internet / Auslegung elektronisch benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum \_\_\_\_\_ zur Stellungnahme eingeräumt.
- Während der elektronischen Beteiligung, Veröffentlichung im Internet / Auslegung gingen Befürerbungen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Stadtrat am \_\_\_\_\_. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 6 BauGB).
- Der Stadtrat hat am \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan (Teilbereich A) als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan (Teilbereich A) besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung und dem Umweltbericht.
- Der Bebauungsplan (Teilbereich A) wird hiermit als Satzung ausgefertigt.
- Merzig, den \_\_\_\_\_
- Der Oberbürgermeister  
I.V. Der Bürgermeister
- Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung und der erfolgten Vorabinformation mit Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie aufgrund unterschiedlicher Planungsfortschritte zur städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Plangebietes wird der Geltungsbereich für das weitere Verfahren in Teilbereiche gegliedert. Das planungsrechtliche Verfahren wird zunächst für Teilbereich A fortgeführt.
- Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ den Entwurf gebilligt und die Veröffentlichung des Bebauungsplanes (Teilbereich A) im Internet, inklusive einer Auslegung beschlossen (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplanes (Teilbereich A), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung und dem Umweltbericht, wurde in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ im Internet veröffentlicht und zur Ansicht und zum Herunterladen bereithalten (§ 3 Abs. 2 BauGB). Zusätzlich fand eine öffentliche Auslegung statt.
- Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann elektronisch per Mail, oder bei Bedarf schriftlich oder zur Niederschrift abgeben werden können und dass nicht fristfrei abgegebene Stellungnahmen bei der Bekanntmachung über den Bebauungsplan berücksichtigt bleiben können, am ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Stadtrat hat am \_\_\_\_\_ die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Vordere Rieffstraße“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Merzig, den \_\_\_\_\_
- Der Oberbürgermeister  
I.V. Der Bürgermeister

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544 vom 19. Februar 2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. August 2025 (Amtsbl. I S. 854, 855).
- § 12 des Kommunal Selbstverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 49 des Gesetzes vom 12. August 2025 (KSVG I Nr. 189).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauaufsichtsvorordnung - BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (PlanZV I Nr. 323).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
- Bundes-BodenSchutzgesetz vom 17. März 1988 (BGBl. I S. 190), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I Nr. 189).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSG) (Art. 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuerordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege) vom 13. Juni 2018 (Amtsbl. 2018, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 260 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. I S. 194), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. August 2025 (Amtsbl. I S. 854, 855).
- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-BodenSchutzgesetzes (Saarländisches BodenSchutzgesetz - SBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtsbl. 2002 S. 990), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Oktober 2024 (Amtsbl. I S. 854).
- Saarländisches StraßenGesetz (StG) vom 17. Dezember 1964 in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 1977 (Amtsbl. I S. 969), zuletzt geändert durch Artikel 59 des Gesetzes vom 27. August 2025 (Amtsbl. I S. 854, 855).

**Teil A:**  
**Vordere Rieffstraße, Teilbereich A**  
**Bebauungsplan in der Kreisstadt Merzig, Stadtteil Merzig-Kernstadt**

## STARKREGENGEGRAFENKARTE (HN = 90 MM)



Bearbeitet im Auftrag der  
Kreisstadt Merzig  
Brauereistraße 12 - 66657 Illingen  
66663 Merzig  
Stand der Planung: 20.10.2025  
ENTWURF  
Gesellschaft für Städtebau und  
Kommunikation mbH  
Kirchenstraße 12 - 66657 Illingen  
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70  
email: info@eroplan.de  
Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Hugo Kern

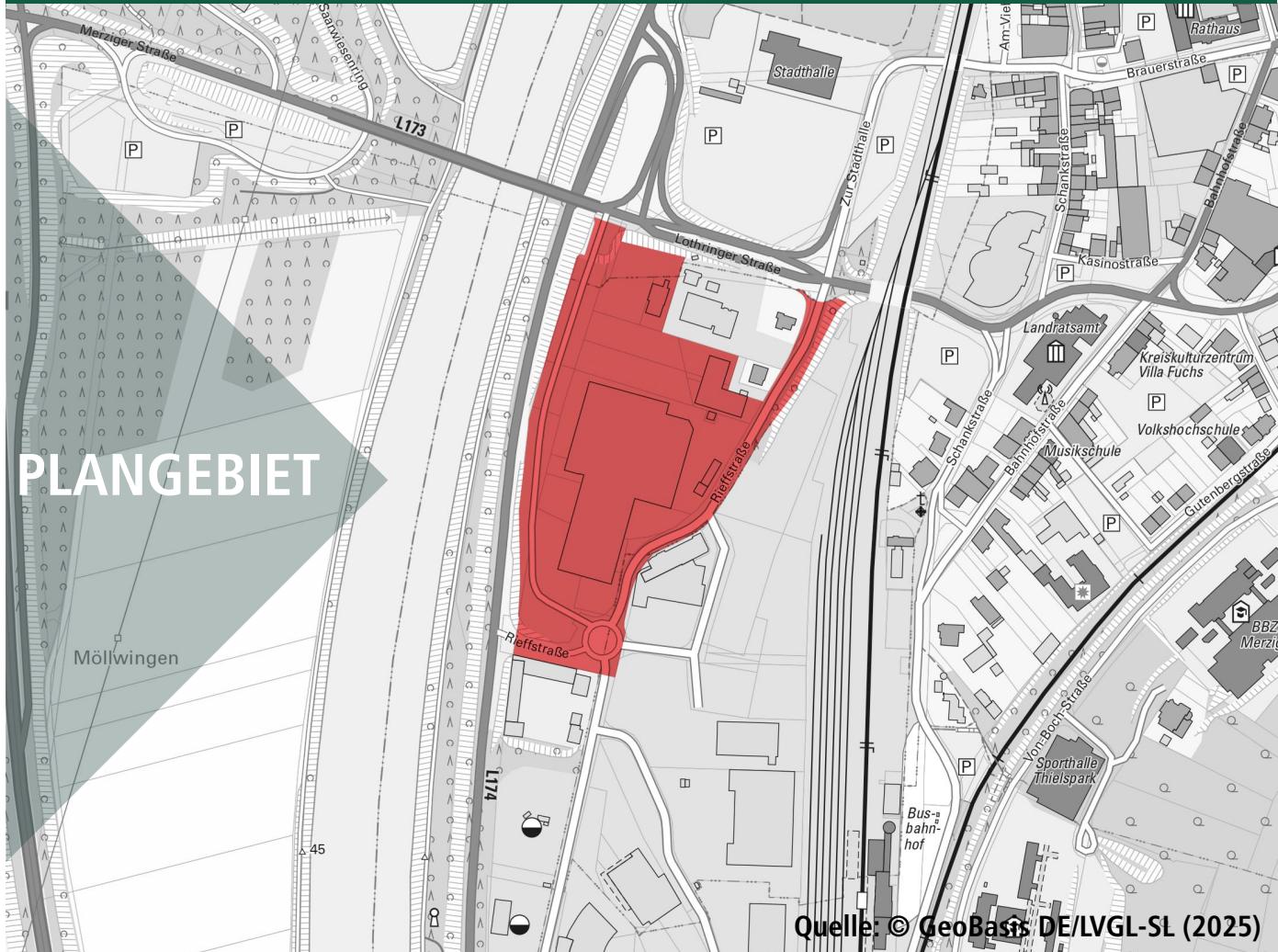
Maßstab 1:1000 im Original  
Verkleinerung ohne Maßstab  
0 10 50 100

KERN  
PLAN

# Teil B: Textteil

## Vordere Rieffstraße, Teilbereich A

Bebauungsplan in der Kreisstadt Merzig, Stadtteil Merzig-Kernstadt



Bearbeitet im Auftrag der  
Kreisstadt Merzig  
Brauerstraße 5  
66663 Merzig

Stand der Planung: 20.10.2025

### Entwurf

Als Teil B der Satzung ausgefertigt  
Merzig, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.

Der Oberbürgermeister  
i.V. Der Bürgermeister

Bebauungsplan  
"Vordere Rieffstraße, Teilbereich A"

Gesellschaft für Städtebau und  
Kommunikation mbH

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen  
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70  
email: info@kernplan.de

Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Hugo Kern  
Dipl.-Ing. Sarah End

KERN  
PLAN

Gesellschaft für Städtebau  
und Kommunikation mbH

<b>1. Art der baulichen Nutzung</b>	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO
<b>1.1. Sonstiges Sondergebiet (SO), Zweckbestimmung „Lebensmittelvollsortimenter“</b>	<p>Gemäß § 11 BauNVO wird als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelvollsortimenter“ festgesetzt. Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben im Sinne der Grundversorgung. Darüber hinaus dient das Sondergebiet auch der Wohn-, Geschäfts-, Dienstleistungs- und Büronutzung.</p> <p>Im Erdgeschoss sind folgende Nutzungen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbrauchermarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 5.500 m<sup>2</sup>, wobei die Verkaufsfläche durch, dem Verbrauchermarkt untergeordnete ergänzende Versorgungsangebote (z. B. Konzessionäre, Shop-in-Shop-Lösungen) bis maximal 6.180 m<sup>2</sup> Gesamt-Verkaufsfläche überschritten werden darf.</li> <li>- Die Waren sortimente beschränken sich im Wesentlichen auf folgende Sortimentsbereiche: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahrungs- und Genussmittel (inklusive Lebensmittelhandwerk, Getränke, Tabakwaren), maximal 3.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,</li> <li>- Haushaltswaren, max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Verbrauchermarktes,</li> <li>- Nicht zentrenrelevante Sortimente im Sinne des Einzelhandelskonzeptes 2025 der Kreisstadt Merzig: Tiere, Zooartikel, Tierpflegemittel, Tiernahrung   Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel   Bekleidung (Niedrigpreissegment)   Elektroinstallationsbedarf   Elektrogeräte (braune und weiße Ware), Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger, Computer und -zubehör   Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper   Möbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Büroorganisation   Matratzen, Bettwaren   Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten   Malereibedarf   Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren, Werkzeuge, Badeeinrichtungen und -ausstattung, Sanitär, Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen   Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen   Baby- / Kinderartikel (sperrig, z. B. Kinderwagen, Kindersitze, Reisebetten o. Ä., keine Spielwaren)   Sportgroßgeräte   Campingartikel, Wohnmobilzubehör, Outdoor-Artikel, Sport- und Freizeitboote, Fahrräder und -zubehör   Kfz- und Motorradzubehör   Waffen, Jagd- und Angelsportgeräte / -zubehör</li> <li>- Zentrenrelevante Sortimente des aperiodischen Bedarfs, bei denen die Kaufkraftbindungsquote gemäß Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Merzig kleiner als 120 % ist (Einrichtungsbedarf   Techniksortimente (Elektrohaushaltsgeräte, Leuchten, Unterhaltungselektronik, Informationstechnologie, Telekommunikation)   Bücher, Schreibwaren   Spielwaren, Hobbys   Baumarktspezifisches Sortiment)</li> <li>- Nebensortimente: Alle anderen zentrenrelevanten Sortimente sind innerhalb der Verkaufsfläche nur als Nebensortimente zulässig. In der Summe aller Waren der Nebensortimente dürfen diese ein Maß von 10 % der Gesamtverkaufsfläche von 6.180 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.</li> </ul> </li> </ul>	§ 11 Abs. 3 BauNVO

	<p>Ab dem 1. Obergeschoss sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnnutzung,</li> <li>- Geschäfts-, Dienstleistungs-, Büronutzung,</li> <li>- Räume für freie Berufe (z. B. Arzt),</li> <li>- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,</li> <li>- Anlagen zur Kinderbetreuung.</li> </ul> <p>Weiterhin sind folgende Nutzungen innerhalb des Sondergebietes zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stellplätze, Einkaufswagenboxen, Ladestationen für Elektromobile / E-Bikes, Solarcarports und weitere Nebenanlagen (z. B. Wertstoff- / Abfallbehälter, Abfallpresse),</li> <li>- Funktions-, Verwaltungs- und Nebenräume (z. B. Sozialräume, Sanitäreinrichtungen),</li> <li>- Anlieferbereiche, Lagerflächen und Lagerräume i. V. m. Verbrauchermarkt,</li> <li>- Sonstige für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf der vorhandenen Nutzungen erforderliche Infrastruktur,</li> <li>- Quick-Service-Gastronomie, Schank- und Speisewirtschaften (z. B. Bistro, Café),</li> <li>- Werbeanlagen, welche sich an der Stätte der Leistung befinden (insb. Werbestelen bis 8,0 m Höhe)</li> </ul>	§ 11 Abs. 3 BauNVO
<b>1.2. Bedingte Zulässigkeit im Bereich der Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen</b>	Im Bereich der gemäß Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen gekennzeichneten Flächen, sind Vorhaben und Nutzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB erst nach Abschluss einer orientierenden Untersuchung (altlastverdächtige Flächen) sowie Bodensanierungsmaßnahme zulässig, wenn eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen auszuschließen ist oder der Verdacht gutachterlich durch einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz zugelassenen Sachverständigen ausgeräumt ist. Hierzu sind Tiefbaumaßnahmen durch einen Sachverständigen gemäß § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz, Sachgebiete 2 - 5 der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung im Saarland / VSU in der derzeit gültigen Fassung (s. a. <a href="http://www.resymesa.de">www.resymesa.de</a> ) zu begleiten, wenn Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Gemäß § 4 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung durch den v. g. Sachverständigen nachzuweisen. Ein entsprechendes Gutachten ist dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz vorzulegen. Das LUA erteilt die Freigabe.	§ 9 Abs. 2 BauGB
<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b>	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO
<b>2.1. Höhe baulicher Anlagen</b>	<p>Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe der baulichen und sonstigen Anlagen ist die Gebäudeoberkante. Die maximale Gebäudeoberkante (<math>GOK_{max}</math>) kann der jeweiligen Nutzungsschablone entnommen werden.</p> <p>Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe). Bei Gebäuden mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern ist der maßgebende obere Bezugspunkt für die maximale Höhe grundsätzlich die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen (Attika, Gebäudeoberkante etc.).</p> <p>Die zulässigen Höhen können durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, etc.) auf max. 10 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 5,00 m überschritten werden. Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile sind weitere Überschreitungen zulässig.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

<b>2.2. Grundflächenzahl</b>	<p>Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO auf 0,8 festgesetzt.</p> <p>Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,</li> <li>- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,</li> <li>- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,</li> </ul> <p>mitzurechnen.</p> <p>Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ im Sonstigen Sondergebiet (SO) „Lebensmittelvollsortimenter“ durch die in Nr. 1 - 3 genannten Anlagen (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO) insgesamt bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO
<b>3. Bauweise</b>	<p>Siehe Plan.</p> <p>Als Bauweise wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Demnach sind auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig. Im Sondergebiet (SO) ist eine Grenzbebauung zulässig. Abstandsf lächen dürfen gemäß § 7 LBO auch auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
<b>4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</b>	<p>Siehe Plan.</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.</p> <p>Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.</p> <p>Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsf lächen zulässig sind oder zugelassen werden können.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
<b>5. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen</b>	<p>Stellplätze, Nebenanlagen und Einkaufswagenboxen sowie Ladestationen für Elektromobile / E-Bikes und Überdachungen zur Solarnutzung sind innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen sowie der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.</p> <p>Fahrradstellplätze sind unter Einhaltung der Bestimmungen der LBO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO
<b>6. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier: Schutzstreifen der unterirdischen Leitungen, Bauverbotszone Landesstraße I. Ordnung (siehe auch § 24 SStrG)</b>	<p>Siehe Plan.</p> <p>Innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Schutzstreifen der unterirdischen Leitungen ist eine Be- oder Überbauung, auch für Kleinbauwerke, nur in Abstimmung mit dem jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger zulässig. Ferner ist eine Be- oder Überbauung zulässig, wenn eine Verlegung der Leitung im Vorfeld erfolgt.</p> <p>Innerhalb des entsprechend gekennzeichneten Bereiches der Bauverbotszone dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Die Bauverbotszone beträgt gemäß § 24 Abs. 1 SStrG (Saarländisches Straßengesetz) 20,0 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Die Regelungen des § 24 Abs. 3 SStrG zu Ausnahmen hiervon gelten entsprechend.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
<b>7. Öffentliche Straßenverkehrsfläche</b>	<p>Siehe Plan.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

<b>8. Anschluss an Verkehrsflächen, hier: Einfahrt Lothringer Straße</b>	Siehe Plan. Einfahrten von der Lothringer Straße (L 173) zum festgesetzten Sondergebiet sind abseits der öffentlichen Verkehrsflächen nur im entsprechend festgesetzten Einfahrtsbereich zulässig. Ausfahrten zur Lothringer Straße (L 173) sind abseits der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig. Ein- und Ausfahrten zur Rieffstraße bleiben hiervon unberührt. Ein- und Ausfahrten zur Landesstraße 1. Ordnung (L 174) sind abseits der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
<b>9. Versorgungsflächen / -anlagen</b>	Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität (z. B. Trafo-Station) und / oder der E-Mobilität dienen, sind innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO
<b>10. Unterirdische Versorgungsleitungen</b>	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
<b>11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>		§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
<b>11.1.</b>	<b>Artenschutz:</b> Nach § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.	
<b>11.2.</b>	<b>Gebäuderückbau:</b> Zur Vermeidung des Tötungstatbestandes dürfen Abrissarbeiten (Schutz von gebäudebewohnenden Arten) ausschließlich im Winter durchgeführt werden. Alternativ sind die Gebäude auf das Vorhandensein von Vogel- oder Fledermausbesatz zu prüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände n. § 44 BNatSchG sicher auszuschließen. Im Fall von Positivnachweisen ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzuklären.	
<b>11.3.</b>	<b>Bodenpflege:</b> Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Zier- oder Nutzgarten gemäß LBO anzulegen. Schotterungen, die zur Gestaltung verwendet werden und in denen Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z.B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Flächen zulässig. Abdeckungen aus natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) für trockenresistente und insektenfreundliche Beete oder Gartenanlagen ohne zusätzliches Vlies und Folie sind bis zu einem Drittel der Vegetationsfläche erlaubt. Bei Gehölzen ist die regionale Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) sicherzustellen. Bei Saatgutmischungen ist darauf zu achten, dass es sich um zertifiziertes Regio-Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ (UG 9) handelt.	
<b>11.4.</b>	<b>Nisthilfen:</b> Es sind je Gebäude Nisthilfen verschiedener Art für Gebäudebrüter (Vögel / Fledermäuse) zu installieren, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Dies kann beispielsweise in Form von Höhlenbrüterkästen oder konstruktiv durch Einbausteine in der Fassade erfolgen.	

11.5.	<b>Insektenfreundliche Beleuchtung:</b> Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind i.S.d. § 41a BNatSchG technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.	
11.6.	<p><b>Mauereidechse:</b> Zur Vermeidung des Tötungstatbestandes dürfen Schuttablagerungen und Oberboden im Bereich der Vorkommen der Mauereidechse ausschließlich zur saisonalen und tageszeitlichen Aktivitätszeit der Art abgetragen werden. Um eine Zerstörung von Gelegen oder Tötung von Jungtieren zu vermeiden, hat die Räumung im Frühjahr (Ende März bis Mai) zu erfolgen. Während der Räumung muss zu jedem Zeitpunkt eine Möglichkeit zum Abwandern der Tiere in das nahegelegene Umfeld gewährleistet sein. Die Räumung von Schutt und Erdmassen sollte dabei auch in einer Richtung erfolgen, die das Flüchten der Tiere aus dem Eingriffsbereich begünstigt (von der Mitte des Eingriffsbereichs nach außen) und zudem möglichst schonend erfolgen.</p> <p>Zur langfristigen Sicherung der Habitatqualität für die Lokalpopulation der Mauereidechse hat eine Habitataufwertung durch Anlegen geeigneter Steinbiotope mit Hohlräumen zu erfolgen. Hierzu eignen sich insbesondere Gabionenwände mit lockerer Steinpackung überwiegend großer Korngrößen (20–40 cm), die als Gestaltungselemente in Grünflächen oder als Grundstücksabgrenzung eingebracht werden können. Als Gestaltungs- und Pflegeleitfaden können die Hinweise des Praxismerkblatts „Kleinstrukturen Steinkörbe“ (Meyer et al., 2011) herangezogen werden.</p>	
12. Nutzung erneuerbarer Energien	Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (insbesondere solare Strahlungsenergie) vorzusehen. Hierbei handelt es sich u. a. um Leitungsstränge, Schächte, ggf. auch statische Aufwendungen im Dachbereich.	§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB
13. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
13.1.	<p>Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als intensiv begrünte Grünfläche anzulegen, sofern sie nicht für Zufahrten, Stellplätze, Wege und Terrassen oder weitere Nebenanlagen benötigt werden. Zulässig sind alle Maßnahmen, die geeignet sind, eine ansprechende Durchgrünung zu erreichen. Für die Gehölzanpflanzungen sind einheimische und regionaltypische Arten der Pflanzenliste zu verwenden.</p> <p>Bei den Anpflanzungen sind die DIN 18320, DIN 18915, DIN 18916, DIN 18919, DIN 18920 sowie die FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen (Teil 1 und 2), FLL ZTV Baumpflege und FLL Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen zu beachten. Erfolgte Anpflanzungen und deren dauerhafte Pflege unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.</p>	
13.2.	<p><b>Pflanzenliste:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)</li> <li>Götterbaum (<i>Ailanthus altissima</i>)</li> <li>Schwedische Mehlbeere (<i>Sorbus intermedia</i>)</li> <li>Stadtlinde / Kaiserlinde (<i>Tilia cordata / vulgaris</i>)</li> <li>Platane (<i>Platanus acerifolia</i>)</li> <li>Baumhasel (<i>Corylus colurna</i>)</li> <li>Japanischer Schnurbaum (<i>Sophora japonica</i>)</li> <li>Einblättrige Robinie (<i>Robinia pseudoacacia</i>)</li> </ul> <p>Mindestqualität der Hochstämme: 3-4 mal verpflanzt, mind. 20-25 cm Stammmfang (StU) gemessen in 1 m Höhe.</p>	

13.3.	<p><b>Stellplatzbegrünung:</b> Auf je 6 Stellplätze muss mindestens ein hochstämmiger Baum gepflanzt werden. Die Pflanzung der Bäume erfolgt im Bereich der Stellplatzflächen (auf einem Stellplatz oder auf einem mindestens 1 m breiten Mittelstreifen zwischen den Stellplatzstreifen). Der durchwurzelbare Raum soll mindestens 12 m<sup>3</sup> betragen. Dabei ist Substrat nach FLL Bauweise I oder II zu verwenden. Weitere Anforderungen sind dem Merkblatt „Pflanzung von Bäumen in der Kreisstadt Merzig“ zu entnehmen.</p> <p>Die Größe der Pflanzgrube muss mindestens 12 m<sup>3</sup> betragen. Die offene Baumscheibe einer überbauten Baumgrube muss mindestens 6 m<sup>2</sup> groß sein (Innenmaß, gemessen zwischen Betonrückenstützen Bordstein), unbefestigt und ohne Verdichtungen. Auf den Baumscheiben ist ein Anfahr- und Überfahrschutz aus Stein oder Metall einzubauen. Soweit das geforderte Substratvolumen mit der offenen Baumscheibe nicht erzielt werden kann, sind unter den unmittelbar angrenzenden befestigten Flächen belüftete Baumsubstrate einzubauen. Es sind Substrate mit Eigenschaften gemäß FLL-Richtlinie "Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 + 2" zu verwenden. Grundsätzlich ist ein Stammschutz anzubringen. Als Mindeststandard für die Baumverankerung ist ein Dreibock vorzusehen.</p> <p>Auf den Stellplatzflächen bereits bestehende Bäume, die der Begrünung und Verschattung dienen, können auf die Anzahl der nach dieser Festsetzung zu pflanzenden Bäume angerechnet werden, wenn diese dauerhaft erhalten bleiben.</p> <p>Für öffentliche und gewerblich genutzte neue Parkplätze ab 35 Stellplätzen sind grundsätzlich 60 % der zur Solarnutzung geeigneten Flächen mit Solaranlagen zu überdachen. Auf den Parkplatzflächen der zur Solarnutzung geeigneten Flächen ist keine Baumpflanzung notwendig.</p>	
13.4.	<p><b>Dachbegrünung:</b> Dächer mit einer Neigung von weniger als 20° sind bei einer zusammenhängenden Fläche ab 10 m<sup>2</sup> mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden ist eine naturnahe Vegetation und ein Substrat mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm. Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum von Gräsern, Polsterstauden und zwergigen Gehölzen auch während länger anhaltender Hitze- und Trockenheitsperioden gewährleistet. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen. Bei intensiver Dachbegrünung ist eine zusätzliche Bewässerung zulässig. Nutzbare Dachterrassen sind bis zu einem Anteil von 30 % der gesamten Dachfläche von der Begrünungspflicht ausgenommen. Nebengebäude wie Gartenlauben und Geräteschuppen sind ebenfalls ausgenommen. Energetisch genutzte Dachflächen sind grundsätzlich von der Begrünungspflicht ausgenommen. Eine Kombination von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen und einer Dachbegrünung ist zulässig.</p>	
13.5.	<p><b>Fassadenbegrünung:</b> Mauern und großflächige, (überwiegend) fensterlose Außenwände von Gebäuden (Fläche größer 30 m<sup>2</sup>) sind mindestens zu 15 % mit geeigneten Rankgehölzen oder Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Fassadenbereiche, die Anlieferzonen (z. B. Zufahrten, Ent-/Beladezonen) oder Schauzonen (z. B. Schaufenster, Eingangsbereich) darstellen, können hiervon ausnahmsweise ausgenommen werden, wenn stattdessen eine gleichwertige Begrünung bzw. Eingrünung in räumlichem Zusammenhang vorgenommen wird (z. B. freistehende Grünelemente, Gehölzstrukturen, Pflanzbeete). Der Umfang dieser Ersatzmaßnahmen hat die Wirkung einer entfallenden Fassadenbegrünung als Raumkante bzw. eingrünende Gliederung städtebaulich auszugleichen.</p>	
13.6.	<p><b>Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:</b> Die entsprechend gekennzeichnete Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich des Sondergebietes wird zu einer intensiv begrünten Grünfläche mit Gehölzstrukturen entwickelt. Die Anlage von Steinbiotopen aus artenschutzrechtlichen Gründen (siehe auch 11.6.) ist innerhalb der Fläche zulässig.</p>	

<b>14. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>	Siehe Plan. Die bestehenden straßenbegleitenden Laubbaumhochstämme entlang der Rieffstraße (zwischen Kreuzungsbereich „Lothringer Straße - Rieffstraße - Zur Stadthalle“ und Kreisverkehr) sind zu erhalten. Bei Abgang sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen (Mindestqualität Hochstämme: 3-4 mal verpflanzt, mind. 20-25 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1 m Höhe).	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
<b>15. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches</b>	Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vordere Rieffstraße, Teilbereich A“ ist in der Planzeichnung festgesetzt.	§ 9 Abs. 7 BauGB
<b>16. Abwasserbeseitigung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet ist im Mischsystem zu entwässern.</li> <li>- Die anfallenden Abwässer sind in den Mischwasserkanal der „Rieffstraße“ einzuleiten.</li> <li>- Die Vorhaltung von Speichern (z. B. Zisternen) zur Brauchwassernutzung ist generell zulässig.</li> </ul>	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 49-54 SWG
<b>17. Örtliche Bauvorschriften</b>		§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 LBauO
<b>17.1.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dacheindeckungen in glänzenden / reflektierenden Materialien sind unzulässig.</li> <li>- Fassadenverkleidungen aus glänzenden / reflektierenden Materialien und Keramikplatten sind unzulässig.</li> </ul>	
<b>17.2.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Anlage von Böschungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern ist bis zu einer Höhe von 4,0 m zulässig. Böschungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</li> </ul>	
<b>17.3.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Öffentlich einsehbare Stellflächen für Müll- und Abfallbehälter sind mit hochwachsenden oder rankenden Gehölzen sichtwirksam einzugrünen oder einzuhauen.</li> </ul>	
<b>17.4.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine ausreichende Anzahl an Abstellplätzen für Fahrräder ist auf dem Baugrundstück herzustellen. Orientierung geben dabei folgende Richtzahlen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohngebäude ab 2 Wohneinheiten: je Wohneinheit min. 2 Abstellplätze</li> <li>- Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen: min. 1 Abstellplatz je 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche</li> <li>- Handelsnutzungen: min. 1 Abstellplatz je 50 m<sup>2</sup></li> <li>- Großflächige Handelsbetriebe, Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche: 1 Fahrradstellplatz je 100 m<sup>2</sup> Gesamt-Verkaufsfläche. Von den geforderten Fahrradstellplätzen sollen 70 % für Besucherinnen und Besucher sein. Die übrigen Fahrradstellplätze sind für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vorzusehen.</li> </ul> </li> <li>- Die Grundfläche für einen notwendigen Fahrradabstellplatz beträgt mindestens 0,70 m Breite und 2 m. Länge. Der Seitenabstand zwischen zwei Anlehnbügeln beträgt bei paralleler Aufstellung mindestens 1 m und bei Schräg- oder Hoch-/ Tiefaufstellung mindestens 0,50 m. Die Breite des Erschließungsgangs zwischen den Fahrradabstellplätzen beträgt bei rechtwinkliger Aufstellung mind. 1,80 m, bei Schrägaufstellung mind. 1,30 m.</li> <li>- Abstellmöglichkeiten für Fahrradanhänger und Lastenräder müssen berücksichtigt werden. Dabei ist je zwanzig notwendige Fahrradabstellplätze ein Stellplatz für Lastenräder oder Anhänger herzustellen. Lastenräder bedürfen aufgrund ihrer größeren Maße (0,85m x 2,60 m) einer entsprechend dimensionierten Abstellfläche. Gleichermaßen gilt für Stellplätze für Anhänger (1 m x 1,60 m zusätzlich zum Fahrrad).</li> </ul>	

17.5.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Werbeanlagen sind so zu errichten, aufzustellen, anzuordnen, zu gestalten und zu unterhalten, dass sie sich insbesondere nach Größe, Anzahl, Form, Werkstoff, Farbe, Lichtwirkung und Gliederung dem Erscheinungsbild des Plangebietes bzw. des Grundstücks, auf dem sie errichtet werden, und der sie umgebenden baulichen Anlagen unterordnen sowie das Stadt- und Straßenbild nicht beeinträchtigen oder verunstalten. Nach Aufgabe der Nutzung besteht die Verpflichtung die Werbeanlagen samt aller Befestigungsmaterialien zurückzubauen.</li> <li>- Werbeanlagen an Gebäuden (mit Ausnahme von Plakatwänden) sind ausschließlich bis 1,50 m über der maximalen Gebäudeoberkante zulässig. Plakatwände sind ausschließlich im Bereich der Erdgeschosszone zulässig. Sollte keine Erdgeschosszone ausgebildet sind (z. B. Hallenbauten) sind Plakatwände an der Fassade bis zu einer maximalen Oberkante von 5,00 m zulässig. Auf Dachflächen sind Werbeanlagen generell unzulässig. Von seitlichen Gebäudekanten ist bei Werbeanlagen ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten.</li> <li>- Die maximale Höhe von Werbeanlagen, die nicht unmittelbar am Gebäude angebracht sind, darf 10,0 m nicht überschreiten.</li> <li>- Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist blendfrei auszuführen. Unzulässig sind Wechselbild-Werbeanlagen, blinkende Leuchtreklamen sowie zeitweise und sich ständig bewegende Werbeanlagen sowie Skybeamers.</li> <li>- Am Orts- bzw. Stadteingang darf ein Sammelhinweisschild in einer maximalen Größe von 3 m<sup>2</sup> errichtet werden (das Flächenmaß bezieht sich auf das die Werbeanlage umschließende Rechteck). Das Sammelhinweisschild bildet eine Zusammenfassung von Hinweisschildern, die Namen und Art ortsansässiger, gewerblicher Betriebe kennzeichnet. An Verkehrsstraßen und Wegeabzweigungen dürfen einzelne Schilder (Hinweiszeichen) angebracht werden, die auf abseits liegende Betriebe oder Stätten hinweisen (max. 1,5 m Länge und max. 0,4 m Höhe je Schild, Oberkante nicht höher als 2,0 m über natürlichem Gelände).</li> <li>- Der innerhalb des Sondergebietes bereits bestehende Werbepylon ist weiterhin zulässig und kann zu Werbezwecken genutzt werden.</li> </ul>	
<b>18. Kennzeichnungen</b>	Für das Plangebiet weist das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen folgende Einträge auf: <ul style="list-style-type: none"> <li>- MZG_18982, Merzig 1 - Saaraue, Lothringer Straße (gesicherte Altlast)</li> <li>- MZG_3458, Holzwerk Hartfuss KG, Rieffstraße (Altlastverdachtsfläche)</li> </ul>	§ 9 Abs. 5 BauGB
<b>19. Nachrichtliche Übernahme</b>		§ 9 Abs. 6, 6a BauGB
<b>19.1.</b>	<b>Nach dem Denkmalschutzgesetz geschützte Denkmäler (gemäß Saarländischem Denkmalschutzgesetz - DSchGSL)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt an der Lothringer Straße ein Brückensicherungswerk aus dem Zweiten Weltkrieg, das als Einzeldenkmal in der Denkmalliste des Saarlandes eingetragen ist (Flur 25, Flurstücke 1/2, 1/16 und 12/7; Flur 26, Flurstücke 14/3, 14/4, 14/7, 14/8, 14/10, 14/11, 17/7, 17/14, 17/15 und 17/16). Bei allen baulichen Maßnahmen im Bereich des Denkmals und seiner Umgebung ist das Landesdenkmalamt frühzeitig einzubinden.</li> </ul>	§ 9 Abs. 6 BauGB
<b>19.2.</b>	<b>Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gemäß § 78b WHG)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Teilbereiche des Plangebietes liegen in einem Gebiet, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit niedrigerer Wahrscheinlichkeit, „HQ extrem“). Daraus resultiert die Empfehlung einer an diese Lage angepassten Bauweise. Die dazu in der einschlägigen Literatur (z. B. in der Hochwasserschutzbibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ vom Mai 2013) aufgeführten Empfehlungen (bspw. Keller allenfalls mit wasserdichter, auftriebssicherer Wanne oder Verzicht auf Keller; hochwassersichere Lagerung hochwassergefährdender Stoffe etc.) sollen beachtet werden. Der zu erwartende Wasserstand über Geländeoberkante (GOK) ist bei der späteren Bauausführung zu beachten.</li> </ul>	§ 9 Abs. 6a BauGB
<b>20. Hinweise</b>		

20.1.	<p><b>Altlasten</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sind im Plangebiet weitere Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.</li> </ul>	
20.2.	<p><b>Denkmalschutz</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden, das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SDSchG) und § 28 SDSchG (Ordnungswidrigkeiten) wird hingewiesen.</li> </ul>	
20.3.	<p><b>Erneuerbare Energien</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es sind die zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung jeweils geltenden Vorschriften zur Installation erneuerbarer Energien zu beachten, welche über die Vorgaben dieses Bebauungsplanes hinausgehen können (s. auch LBO zu PV-ready-Pflicht, PV auf Dächern gewerblicher Gebäude, Überdachung gewerblicher Stellplätze etc.).</li> </ul>	
20.4.	<p><b>Hochwasserschutz / Starkregen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Der Grad der Gefährdung durch Starkregenereignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.</li> <li>- Im Bereich der westlich an das Plangebiet angrenzenden Landesstraße I. Ordnung (L 174) sieht das Starkregenkonzept der Kreisstadt Merzig eine flächige Einzelmaßnahme vor.</li> </ul>	
20.5.	<p><b>Kampfmittel</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Seit dem 30.06.2022 erfolgen in Bebauungsplanverfahren keine Bewertungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes mehr zur Gefahr von Bauvorhaben durch Vorhandensein von Kampfmitteln / Munitionsfunden. Dies ist im Zuge der weiteren Detailplanung eigenverantwortlich bei der Fachbehörde anzufragen oder eine Klärung durch eine zu beauftragende Fachfirma herbeizuführen.</li> </ul>	
20.6.	<p><b>Werbeanlagen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Werbeanlagen- und Warenautomatsatzung der Kreisstadt Merzig ist in ihrer aktuell gültigen Fassung zu beachten. Der nördliche Bereich der Rieffstraße (Einnäzung Lothringer Straße) gehört gemäß Satzung zur Schutzkategorie II: Zufahrt zentraler Bereich mit überwiegend gemischtem Charakter und besonderer Wertigkeit. Darüber hinaus wurde der Geltungsbereich gemäß Satzung keiner weiteren Schutzkategorie zugewiesen.</li> </ul>	
20.7.	<p><b>Deutsche Bahn AG / Eisenbahn-Bundesamt</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Östlich des Plangebietes verläuft eine Eisenbahnstrecke (3230 Saarbrücken Hbf. - Karthaus, W 52, ca. in Höhe von Bahn-km 39,050 bis ca. Bahn-km 39,616). Hinweise insbesondere zu potenziellen Blendwirkungen und Beeinträchtigungen der Signalsicht, Antragspflicht beim Einsatz von Baukränen sowie mögliche Emissionen in Zuge des Eisenbahnbetriebes. Zu beachten: Schreiben Deutsche Bahn AG vom 15.07.2025 und Schreiben Eisenbahn-Bundesamt - Außenstelle Frankfurt / Saarbrücken vom 17.07.2025.</li> </ul>	

<b>20.8.</b>	<b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b> - Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Zu beachten: Schreiben Deutsche Telekom Technik GmbH vom 10.07.2025.	
<b>20.9.</b>	<b>Autobahn GmbH des Bundes</b> - Westlich des Plangebietes verläuft in ca. 400,0 m Entfernung die BAB 8. Zu beachten: Schreiben Die Autobahn GmbH des Bundes - Niederlassung West vom 10.07.2025.	
<b>20.10.</b>	<b>Energis-Netzgesellschaft mbH</b> - Innerhalb des Plangebietes befinden sich Anlagen der Energis-Netzgesellschaft mbH (20-/0,4-kV Transformatorenstationen, 20-kV-Kabel, Niederspannungskabel und -freileitungen, Straßenbeleuchtungsmaste und -kabel). Zu beachten: Schreiben Energis-Netzgesellschaft mbH vom 12.08.2025.	
<b>20.11.</b>	<b>EVS Entsorgungsverband Saar</b> - Innerhalb des Plangebietes befinden sich Anlagen des EVS Entsorgungsverband Saar (Hauptsammler nebst Bauwerken). Zu beachten: Schreiben EVS Entsorgungsverband Saar vom 16.07.2025.	
<b>20.12.</b>	<b>Ministerium für Inneres, Bauen und Sport - Referat B 4 ZMZ</b> - Das Plangebiet liegt im Umfeld des Standortübungsortes Merzig. Durch die militärische Nutzung kann es zu Lärm- und Abgasimmissionen kommen. Zu beachten: Schreiben Ministerium für Inneres, Bauen und Sport - Referat B 4 ZMZ vom 09.07.2025.	
<b>20.13.</b>	<b>VSE Verteilnetz GmbH</b> - Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Fernmeldekabel der VSE Verteilnetz GmbH (Fernmeldekabel Abzweig Roden - Merzig, Fernmeldedienstgebäude, FK 9). Zu beachten: Schreiben VSE Verteilnetz GmbH vom 16.07.2025.	
<b>20.14.</b>	<b>Gesundheitsamt - Landkreis Merzig-Wadern</b> - Die Vorgaben der Trinkwasserverordnung (§§ 11 - 14) in der aktuell gültigen Fassung sind zu beachten. Zu beachten: Schreiben Landkreis Merzig-Wadern, Gesundheitsamt vom 17.07.2025.	
<b>20.15.</b>	<b>Normen, Richtlinien</b> - Die Einsicht der verwendeten Normen, Richtlinien und eingegangenen Stellungnahmen ist im Bauamt der Kreisstadt Merzig möglich.	

# Vordere Rieffstraße, Teilbereich A

Begründung zum Bebauungsplan  
in der Kreisstadt Merzig, Stadtteil Merzig-Kernstadt

**ENTWURF**

20.10.2025

KERN  
PLAN

# Vordere Rieffstraße, Teilbereich A

Im Auftrag der:



Kreisstadt Merzig  
Brauerstraße 5  
66663 Merzig

## IMPRESSIONUM

Stand: 20.10.2025, Entwurf

### Verantwortlich:

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

### Projektleitung:

Christopher Jung, M. Sc. Umweltplanung und Recht

### Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

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

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

KERN  
PLAN

# INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	18
Auswirkungen der Planung, Abwägung	23

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Rieffstraße stellt als Fachmarktzentrum einen wichtigen Handelsstandort für die Kreisstadt Merzig dar. Sie dient neben der Merziger Kernstadt als Nebenzentrum und profitiert dabei unter anderem von einer sehr guten Verkehrsanbindung sowie vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten (Einkaufen, Versorgung, Arbeit, Handel, Handwerk). Durch die Lage zwischen Bundesautobahn A 8 und Stadtgebiet unmittelbar südlich der Lothringer Straße bestimmt die Rieffstraße zudem, gemeinsam mit der nördlich gelegenen Stadthalle, den Eingang zur Kreisstadt Merzig.

Das Ziel der Kreisstadt Merzig besteht vor diesem Hintergrund darin, den Bereich des Fachmarktzentrums Rieffstraße zukünftig zu einem urbanen, gemischt genutzten und nachhaltigen sowie umwelt- und klimabewussten Quartier zu entwickeln. Aufgrund verschiedener Entwicklungen (u. a. Neuan-siedlung Edeka, Modernisierung Aldi und Lidl, Leerstand Kaufland und geplante Rück-

kehr) herrscht eine gewisse Entwicklungsdynamik vor Ort, die genutzt werden soll.

In diesem Sinne sollen für den nördlichen Teilbereich der Rieffstraße in Verbindung mit der Ansiedlung von Einzelhandel (Kaufland) nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Konzeptionelle Grundlagen wurden hierzu bereits u. a. mit der Handelsstrategie „Handel 3.0“ sowie dem Masterkonzept „Fachmarkt. Quartier. Rieffstraße“ erarbeitet. Ein Beschluss, der den Standort „Rieffstraße“ als Nebenzentrum zum zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt definiert, wurde durch den Stadtrat gefasst.

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit des Plangebiets allerdings nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Die Entwicklung der Rieffstraße vollzog sich in den vergangenen Jahrzehnten weitestgehend ohne Bebauungsplan. Die nun vorgesehene Entwicklung ist auf

dieser Grundlage jedoch nicht realisierungsfähig. Es bedarf daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes, um die Entwicklung des Gebietes planungsrechtlich zu steuern.

Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Vordere Rieffstraße“ beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 6,0 ha.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung und der erfolgten Vorabstimmung mit Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie aufgrund unterschiedlicher Planungsfortschritte zur städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Plangebietes wurde der Geltungsbereich für das weitere Verfahren in Teilbereiche gegliedert.

Für Teilbereich A (ehemaliges bzw. künftiges Kaufland-Areal) liegen demnach bereits konkretere Planungen vor, sodass das Verfahren hierfür weitergeführt werden soll.



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

Der Geltungsbereich von Teilbereich A umfasst wiederum ca. 3,8 ha.

Die Verkaufsfläche des ehemaligen Kaufland-Marktes belief sich auf ca. 8.446 m<sup>2</sup>. Die einzelhandelsrelevanten Neuansiedlungen in der Rieffstraße (neben der erneuten Ansiedlung von Kaufland soll mit Edeka östlich angrenzend ein weiterer Lebensmittelvollsortimenter errichtet werden) sollen nun die, durch die 2022 erfolgte Schließung, entstandene Lücke schließen. Dabei soll sich die Gesamt-Verkaufsfläche beider Märkte an der Verkaufsfläche des ehemaligen Kauflands orientieren.

Die neue Kaufland-Filiale wird daher eine Verkaufsfläche von max. 6.180 m<sup>2</sup> haben, der neue Edeka-Markt max. 2.500 m<sup>2</sup>. Damit beläuft sich die Gesamt-Verkaufsfläche beider Märkte auf max. 8.680 m<sup>2</sup>. Die entstehende Differenz zwischen „alter“ und „neuer“ Verkaufsfläche von 234 m<sup>2</sup> (Steigerung von 2,77 %) wird nach Abstimmung mit der Fachbehörde sowie Einschätzung der Fachgutachter (siehe Auswirkungsanalyse imtargis GmbH) für den Standort als vertretbar bzw. verträglich eingestuft.

Da es in Summe nicht (bzw. lediglich in einem als vertretbar eingestuften Maß) zu einer Erhöhung der Verkaufsfläche kommt und auch die Sortimente dem früheren Angebot entsprechen ist die Durchführung einer Raumverträglichkeitsprüfung gemäß § 15 ROG i. V. m. § 6 SLPG nicht erforderlich.

Die weiteren Teilbereiche sollen zu einem späteren Zeitpunkt verfahrensmäßig fortgeführt werden. Hier bedarf es zunächst noch weiterer Gutachten. Zudem handelt es sich im südlichen Bereich um ein Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistung gemäß Landesentwicklungsplan „Umwelt“.

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

## Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Merzig stellt für das Gebiet überwiegend eine gewerbliche Baufläche dar. In einem Teilbereich wird zudem eine Gemeinbedarfsfläche (LfS) dargestellt. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht erfüllt. Daher ist gemäß § 8 Abs. 3 BauGB eine parallele Teiländerung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

# Grundlagen und Rahmenbedingungen

## Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Siedlungsbereich der Kreisstadt Merzig (Stadtteil Merzig-Kernstadt). Die Innenstadt ist fußläufig in max. 10 Minuten erreichbar. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für Teilbereich A wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straßenverkehrsfläche der Lothringer Straße (einschließlich Begleitgrün) sowie der Grenze des Kaufland-Parkplatzes und Burger Kings,
- im Osten und Süden, ausgehend vom Kreuzungsbereich Rieffstraße / Lothringer Straße bis zum Einmündungsbereich Rieffstraße / L 174, durch die Straßenverkehrsfläche der Rieffstraße sowie
- im Westen durch die Straßenverkehrsfläche der Landesstraße L 174 (einschließlich Begleitgrün).

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

## Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung

Das Plangebiet in der Rieffstraße befindet sich in integrierter Stadtrandlage und umfasst einen bereits überwiegend bebauten bzw. versiegelten Bereich. Prägend aus städtebaulicher Sicht sind gegenwärtig vor allem großflächige Betriebe, eine heterogene Bauweise und große Kunden-Parkplätze mit entsprechend hohem Versiegelungsgrad. Das Erscheinungsbild der nördlichen Rieffstraße wird insbesondere von Einzelhandelsbetrieben, Lebensmitteldiscountern und Vollsortimentern dominiert.

Durch die Schließung der Kaufland-Filiale 2022 steht der größte Gebäudekomplex innerhalb des Fachmarktzentrums derzeit leer. Die nun vorgesehene Rückkehr von Kaufland an den Standort führt zu einer Wiederbelebung. Die Mehrheit der Bestandsgebäude soll im Rahmen der Realisierung des Planvorhabens allerdings sukzessiv zurückgebaut werden.

Die Umgebung des Plangebietes ist durch ähnliche Bau- und Nutzungsstrukturen geprägt. Insbesondere östlich und südlich



Luftbild mit Plangebiet BP „Vordere Rieffstraße, Teilbereich A“ (weiße Balkenlinie) und Gesamtgeltungsbereich BP „Vordere Rieffstraße“ (rote Balkenlinie); ohne Maßstab; Quelle: LVGL, ZORA; Bearbeitung: Kernplan

schließen weitere Einzelhändler und Gewerbebetriebe an. Östlich liegt zudem die Bahnanlage (inkl. Bahnhof Merzig), westlich verläuft, jenseits der L 174, die Saar. Nördlich schließen an die Lothringer Straße die Merziger Stadthalle sowie der Stadtpark an.

Die Innenstadt befindet sich zwar in räumlicher Nähe zur Rieffstraße, die räumliche Situation entfaltet allerdings eine gewisse Trennwirkung zwischen beiden Standorten. Dabei stellt die Innenstadt den zentralen Versorgungsbereich in Merzig dar, der zukünftig durch Angebote in der Rieffstraße im Sinne einer sinnvollen Funktions- und Aufgabenteilung ergänzt werden soll.



Rieffstraße, Zufahrt Plangebiet (vom Kreuzungsbereich Lothringer Straße aus nordöstlicher Richtung kommend)

## Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet ist aufgrund der bestehenden Bebauung insgesamt reliefarm. Es ist demnach nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auswirken wird.

## Verkehrsanbindung

Die Erschließung der Fläche ist über die Rieffstraße sowie im weiteren Verlauf über die Lothringer Straße (nördlich) und L 174 (westlich) gesichert. Hierüber erfolgt auch die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz. Die Anschlussstelle 6 „Merzig“ der Bundesautobahn A8 befindet sich ca. 400 m westlich.

Die Erschließung bleibt in ihrem aktuellen Bestand erhalten. Weitere Erschließungsanlagen sind (mit Ausnahme von betriebsbezogenen, verkehrsführenden Maßnahmen auf Privatflächen, z. B. im Bereich der Stellplatzflächen) nicht notwendig.

Die erforderlichen Stellplätze werden vollständig innerhalb des Plangebietes organisiert. Es handelt sich in erster Linie um betriebsbezogene oberirdische Parkplatzflächen.

Die ÖPNV-Anbindung wird durch entsprechende Haltestellen in der näheren Umgebung (u. a. Stadthalle, Schankstraße) gewährleistet. Östlich befindet sich zudem im näheren Umfeld der Merziger Hauptbahnhof, der sowohl von verschiedenen Bus- als

auch Zugverbindungen regelmäßig frequentiert wird.

Die leistungsfähige Abwicklung der Verkehre wurde in einem Verkehrsgutachten untersucht und nachgewiesen (**ggf. Ergänzung Ergebnis vor Durchführung der Offenlage**).

## Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist innerhalb des Plangebietes sowie in der unmittelbaren Umgebung aufgrund der bestehenden bzw. vergangenen Nutzung bereits vorhanden (Mischkanalisation Rieffstraße, kein Regenwasserkanal in näherer



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

Umgebung). Das Plangebiet soll demnach im Mischsystem entwässert werden.

Die nach § 49a SWG geltenden Vorgaben zur Beseitigung des Niederschlagswassers (Nutzung, Versickerung, Verrieselung, Einleitung des Niederschlagswassers in ein oberirdisches Gewässer) sind hier nicht zwingend anzuwenden, da das Plangebiet bereits vor dem Jahr 1999 bereits bebaut, damit befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war. Gemäß des Kartendienstes zur potenziellen Versickerungseignung ist der Geltungsbereich für eine Versickerung ungeeignet.

(Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 24.03.2025)

Die konkretisierten Planungen bzw. Detailplanungen werden im weiteren Verlauf sowie vor der Bauausführung mit den Ver- und Entsorgern abgestimmt.

## Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Merzig

Die Kreisstadt Merzig hat 2024 ihr Einzelhandelskonzept fortgeschrieben. Gegenstand des Einzelhandelskonzeptes ist insbesondere auch das hiesige Plangebiet im Bereich der Rieffstraße. Demnach stellt die Rieffstraße aufgrund der räumlichen Nähe und engen Verbindung zur Innenstadt sowie der Aufgabenteilung mit Blick auf die Sortimente einen Ergänzungsort zur Innenstadt dar. Der Stadtrat hat einen entsprechenden Beschluss gefasst, wonach die Rieffstraße ein Nebenzentrum zum zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt darstellt. Es handelt sich um einen Versorgungsbereich mit Schwerpunkten im Lebensmitteleinzelhandel und der Grundversorgung.

Gemäß Einzelhandelskonzept kann die Rieffstraße, insbesondere unter Berücksichtigung von geringen Kaufkraftbindungsquoten und hohen Umsatzpotenzialen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, durch neue Ansiedlungsvorhaben weiter als Versorgungslage nahe der Innenstadt ausgebaut werden. Um die Existenz der Betriebe im Zentralen Versorgungsbereich nicht zu gefährden, ist allerdings darauf zu achten, dass zentrenrelevante Sortimente des aperiodischen Bedarfs nur als Nebensortimente mit maximal 10 % der Verkaufsfläche vorgesehen werden.

„Das Fachmarktzentrum an der Rieffstraße fungiert als innenstadtnaher Ergänzungsort mit dem Schwerpunkt auf Lebens-



Karte zur potenziellen Versickerungseignung (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet; Plangebiet = blau); Quelle: ZORA, LVGL; Stand Abruf: 17.10.2025; Bearbeitung: Kernplan

mitteleinzelhandel und Grundversorgung. Durch die Ausstattung mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben und dem damit möglichen Angebot bestimmter Sortimentsgruppen ergänzt der Standort das Einzelhandelsangebot der Innenstadt. Im Hinblick auf die Kaufkraftbindungsquoten der verschiedenen Einzelhandelssortimente ergeben sich für die Rieffstraße Ergänzungspotenziale im periodischen Bedarf, insbesondere für Nahrungs- und Genussmittel. Der Ausbau des Fachmarktzentrums kann weitere Kaufkraft aus dem Merziger Umland binden und Synergieeffekte für die Innenstadt generieren.

Die Versorgungsbereiche an der Rieffstraße und in Brotdorf sind im Rahmen der Überarbeitung im Flächennutzungsplan als Versorgungsbereich „Lebensmittel-Nahversorgung“ auszuweisen. Der Schwerpunkt liegt dabei auf Lebensmitteleinzelhandel und Grundversorgung. Für Einzelhandelsansiedlungen oder Erweiterungsvorhaben sind die Vorgaben der Sortimentsliste und deren Neuerungen einzuhalten. Die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe (z. B. auf vorhandenen Freiflächen oder am ehemaligen Kaufland-Standort) ist zu begründen, um Kaufkraftabflüsse zu reduzieren und Ergänzungspotenziale auszuschöpfen. Dabei gilt es für die Kreisstadt Merzig vorab die Schädlichkeit von Ansiedlungen oder Erweiterungen prüfen zu lassen und entsprechende Sortiments- und Verkaufsflächenvorgaben zu tätigen. Für die vorhandenen Betriebe ist die Bestandssicherung und ein aktiver Bestandsschutz unerlässlich.

Weiterführend ist für die Rieffstraße die Markenbildung im Sinne der Strategie „Handel 3.0“ voranzutreiben. Ein nach

außen klar benanntes und in sich zusammengehöriges Fachmarktzentrum kann den Standort als Ergänzung zur Innenstadt stärken. Der Fokus liegt dabei auf One-Stop-Shopping.“

(Quelle: Fortschreibung Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Merzig 2024, Kreisstadt Merzig, Neues Rathaus, Brauerstraße 6, 66636 Merzig, Erstellt durch: imtargis GmbH, Große Langgasse 2, 55116 Mainz, Dezember 2024, Seite 47 / 48)

Die gegenwärtigen Entwicklungen hinsichtlich einer Rückkehr von Kaufland an den Standort Rieffstraße werden ebenfalls explizit im Einzelhandelskonzept aufgegriffen und aus Sicht der Gutachter befürwortet. Im Rahmen der Umsatz- und Kaufkraftstrukturen wird eine Verkaufsflächengröße zwischen 3.000 und 3.500 m<sup>2</sup> für Lebensmittel-Sortimente empfohlen und bezüglich zusätzlicher Verkaufsflächen für Non-Food-Sortimente auf die Vorgaben der Merziger Sortimentsliste verwiesen.

Folglich spiegelt das hiesige Vorhaben insbesondere die Absichten bzw. Empfehlungen des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes wider. Ferner wird die beabsichtigte Verkaufsfläche nicht die in der Vergangenheit vorhandene Verkaufsfläche übersteigen (siehe hierzu Ausführungen S. 5).

## Auswirkungsanalyse zum Neubau der Kaufland-Filiale Rieffstraße

Eine genaue Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens erfolgt darüber hinaus im Zuge einer einzelfallbezogenen Auswirkungsanalyse der imtargis GmbH. Diese kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

„Folgende Aspekte können zusammenfassend zur Herleitung der gutachterlichen Einschätzung festgehalten werden:

- Der geplante Standort erfüllt die Funktion eines Versorgungsstandortes im mittelzentralen Bereich, welcher der Stadt seit der Schließung der ehemaligen Filiale im Jahre 2022 fehlt. Die vorhandene Sortimentsbreite- und Tiefe geht über die von herkömmlichen Vollsortimentern im Lebensmitteleinzelhandel hinaus und ergänzt dadurch die Angebotsstruktur in Merzig und den umliegenden Gemeinden.
- Das in Merzig vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotential übersteigt die vor Ort befindlichen Einzelhandelsumsätze im Sortiment Nah- und Genussmittel. Entsprechend

findet ein Kaufkraftabfluss in die umliegenden Gemeinden statt. Der Neubau der Kaufland-Filiale kann demzufolge die Kaufkraftbindung der Stadt Merzig nachhaltig stärken und entstandene Versorgungslücken gemäß des Einzelhandelskonzeptes schließen. Zusätzliches Kaufkraftpotential kann durch in dieser Analyse nicht berücksichtigte Kaufkraftströme aus den Nachbarländern Luxemburg und Frankreich erschlossen werden.

- Drogeriesortimente werden im Projektvorhaben lediglich ein Randsortiment einnehmen. Insgesamt überschreiten die Umsatzumverteilungsquoten für die relevanten Standortlagen im Untersuchungsgebiet die 10%-Schwelle nur minimal oder bleiben unterhalb des Schwellwertes.
- Aus den maximal zu erwartenden monetären sowie prozentualen Umsatzumverteilungseffekten kann keine städtebaulich negative Auswirkung auf zentrale Versorgungsbereichen hergeleitet werden. Zudem findet eine Rückholung der verlorenen Umsätze im Zuge der Schließung statt.

Insgesamt wird die gutachterliche Einschätzung vertreten, dass vom geplanten Neubau der Kaufland-Filiale an der Rieffstraße in den zugrundeliegenden Dimensionen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für die Stadt Merzig bzw. für die umliegenden Gemeinden ausgehen. Es wird von einer Wiederherstellung der vorherigen Kaufkraftströme ausgegangen, welche sich durch die Schließung des Bestandsmarktes 2022 auf umliegende Märkte verteilt hatten. Ferner werden die Ziele des Landesentwicklungsplans des Saarlandes eingehalten. Es wird insgesamt von einer positiven Strahlkraft des Vorhabens ausgegangen, von denen weitere Betriebe und Nutzungen in der Merziger Innenstadt profitieren.“

(Quelle: Auswirkungsanalyse, Zum Neubau der Kaufland-Filiale Rieffstraße, 66663 Merzig, imtargis GmbH, Von-Werth-Straße 37, 50670 Köln, Stand: Oktober 2025)

## Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept der Kreisstadt Merzig

Das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK; Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“) umfasst als Maßnahme M 2.4 die Entwicklung der Rieffstraße als „Fachmarktzentrum 2.0“ und sieht dabei insbesondere Potenziale in der wirtschaftlichen Weiterentwicklung sowie gestalterischen Aufwertung.

Hierbei werden u. a. eine einheitliche Gestaltungsprache i. V. m. einem Gestaltungshandbuch sowie die Schaffung eines modernen Einkaufsstandortes unter ökologischen Gesichtspunkten (z. B. Nutzung erneuerbarer Energien) erwähnt. Ferner werden auch Ansätze zur besseren Anbindung an die Stadtmitte aufgegriffen, indem etwa Fuß- und Radverkehrsverbindungen sowie ÖPNV-Angebote optimiert werden. Hierzu zählt das ISEK beispielsweise auch die Aufwertung der Bahnunterführung, die Schaffung von Querungshilfen und Leitstrukturen sowie die Umgestaltung der strassenbegleitenden Grün- und Freiflächen.

Insofern fließen auch die im ISEK enthaltenen Absichten in das hiesige Vorhaben ein. Weiterführende Themen, die nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sind (z. B. Gestaltung Stadteingang, Bereich Brücke, Stadthalle), werden im Zuge anderer Maßnahmen und Vorhaben umgesetzt, so dass letztlich ein stimmiges Gesamtbild entsteht.



Auszug Südlicher Bereich Masterkonzept „Fachmarkt. Quartier. Rieffstraße.“ als Beispiel zur Entwicklung des Bebauungsplanumfeldes; Quelle: Kreisstadt Merzig, Kernplan

## **Handelsstrategie 3.0 und städtebauliches Masterkonzept Fachmarkt. Quartier. Rieffstraße**

Darüber hinaus wird die zukünftige Entwicklung der Rieffstraße in verschiedenen Konzepten thematisiert.

In der zuvor bereits erwähnten Strategie zur Steuerung der Handelsentwicklung in der Merziger Kernstadt „Handel 3.0“ von 2016 hat sich die Stadt etwa zur Rieffstraße als Fachmarktzentrum und Ergänzungsstandort bekannt. Gemäß der Handlungsstrategie sollen in der Rieffstraße Gespräche mit ansässigen Betrieben und Akteuren geführt (teilweise bereits der Fall) und wichtige Standortfaktoren, wie Grundstückseinteilung, Sortimentsliste, Planungsrecht geklärt werden. Das Bebauungsplanverfahren resultiert insofern unmittelbar aus der Handlungsstrategie.

Im Zuge eines städtebaulichen Masterkonzeptes wurden die Möglichkeiten zur städtebaulichen Entwicklung und Neugestaltung der Rieffstraße als Fachmarktzentrum bzw. Quartier der Zukunft näher betrachtet. Ziel ist folglich die Schaffung eines modernen und möglichst nachhaltigen Fachmarktzentrums. Eine Nutzungsmischung (Kombination aus Lebensmittel- / Einzelhandel, Gewerbe, Dienstleistungen, Wohnen, soziale Infrastruktur) soll Multifunktionalität und Belebung des Quartiers

fördern. Gleichzeitig sollen Nachhaltigkeitsaspekte im Zuge der Planung eine entsprechende Berücksichtigung finden (Durchgrünung, Begrünung Gebäude, Stellplatzflächen, Nutzung erneuerbarer Energien). Der Bereich des ehemaligen und zukünftigen Kaufland-Gebäudes soll revitalisiert und möglichst effizient genutzt werden.

Somit entspricht das geplante Vorhaben auch diese konzeptionellen Grundlagen, die im Vorfeld für den Standort Rieffstraße erarbeitet wurden und führt die beabsichtigte Entwicklung weiter.

## **Radverkehrskonzept, Mobilitätskonzept**

Neben den aufgeführten Konzepten, die sich unmittelbar auf die Entwicklung der Rieffstraße als Fachmarktzentrum und Ergänzungsstandort zur Innenstadt beziehen, gibt es weitere Konzepte, die die Standortentwicklung zumindest indirekt tangieren. Hierzu zählen u. a. das Radverkehrs- sowie das Mobilitätskonzept der Kreisstadt Merzig.

Im Radverkehrskonzept wird die Rieffstraße beispielsweise als sinnvolle Ergänzung zum bestehenden Routennetz bewertet, um ein Grundgerüst zum verkehrssicheren, attraktiven und alltagstauglichen Radfahren zu schaffen.

Das Mobilitätskonzept weist wiederum auf den Status der Rieffstraße als städtische Hauptverkehrsstraße (mit einer Querschnittsbreite von i. d. R. 10,50 m; 1,5 m Gehweg - 7,0 m Fahrbahn - 2,0 m Gehweg), die angrenzende Landesstraße L 174 und die Verlagerung des Lfs-Standortes aus dem südlichen Geltungsbereich hin.

## **Berücksichtigung von Standortalternativen**

Das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB und das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB verlangen eine Prüfung des Baulandbedarfs, die kritische Würdigung sich aufdrängender Standortalternativen sowie in Grundzügen alternative Formen der Bodennutzung und Erschließung. Dadurch wird sichergestellt, dass der geplante Standort private und öffentliche Belange so gering wie möglich beeinträchtigt (Verträglichkeit) und die Planungsziele am besten erreicht.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Revitalisierung und Nachnutzung bzw. -verdichtung einer Fläche im infrastrukturell erschlossenen Innenbereich. Andere Standorte oder Nutzungsalternativen drängen sich aufgrund des Vorrangs der Innenentwicklung nach § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB und der bestehenden Bestands- und Umgebungsnutzung sowie unter Berück-

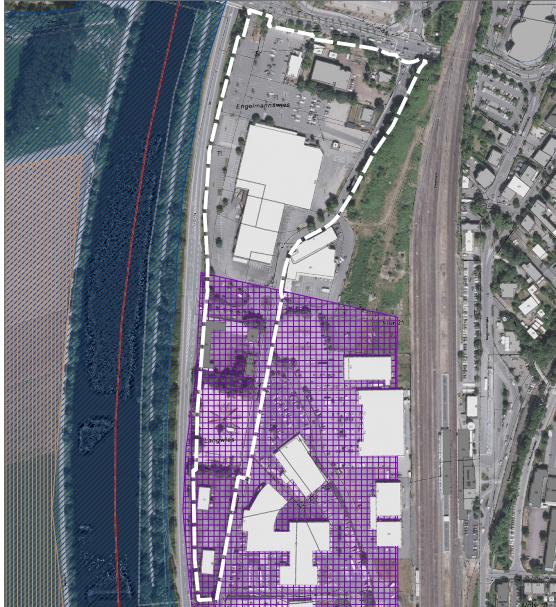


Drohnenaufnahme aus westlicher Richtung auf südliches Plangebiet (u. a. Betonwerk); im Hintergrund Bahngleise und Bahnhof Merzig

sichtigung der zuvor erläuterten planungsbezogenen Grundlagen nicht auf. Ferner führt die Planung zukünftig zu einer effizienteren Nutzung bzw. Auslastung bereits erschlossener Bereiche und bestehender Infrastruktur. Die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich wird auf diese Weise perspektivisch verhindert (sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB).

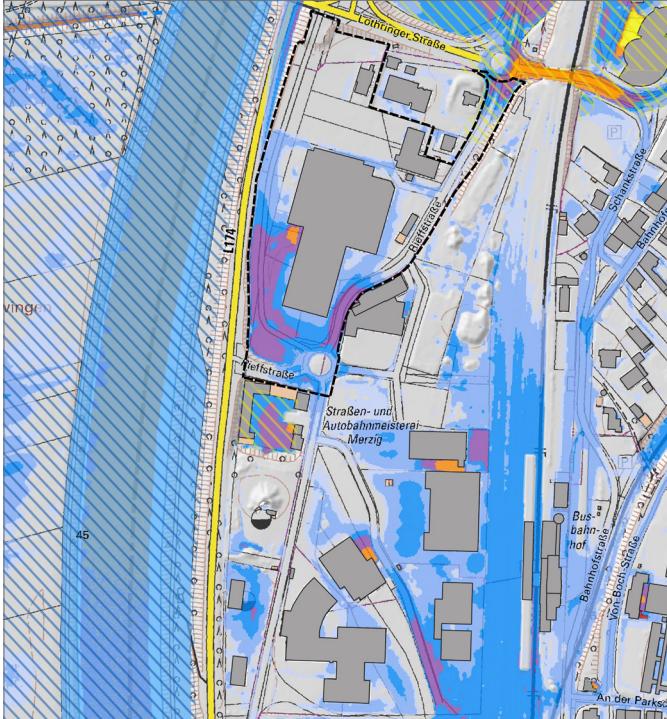
Darüber hinaus ist die Standortbindung im vorliegenden Planungsfall zur Revitalisierung, Umstrukturierung und Überplanung des Fachmarktzentrums Rieffstraße durch den unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zu den bestehenden Anlagen derart stark, dass eine Alternativenprüfung nicht sinnvoll erscheint. Das geplante Projekt muss genau an diesem Standort realisiert werden, weshalb eine Betrachtung und Prüfung von Standortalternativen über die vorherigen Ausführungen hinaus entfällt.

## Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

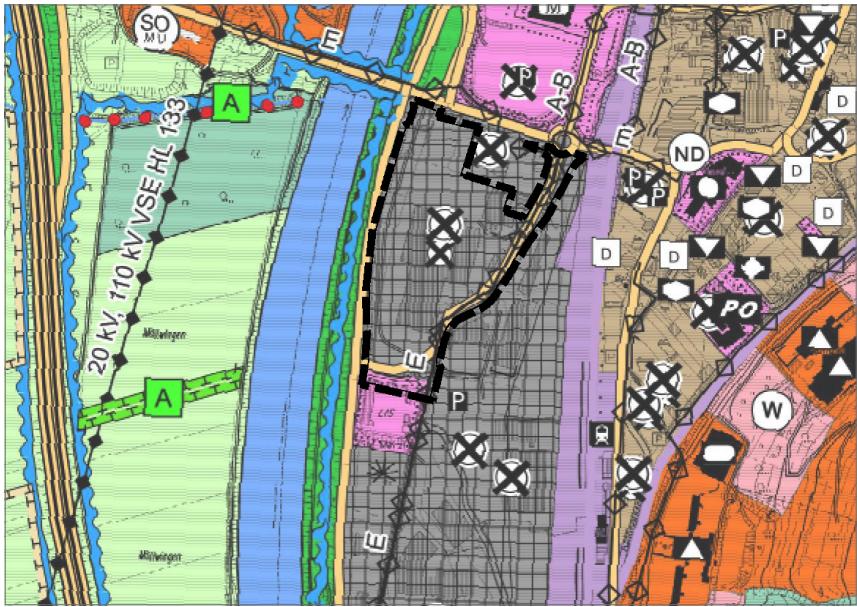
Kriterium	Beschreibung
<b>Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)</b>	
Zentralörtliche Funktion	Mittelzentrum Merzig, Siedlungsachse 1. Ordnung (Bundesautobahn und schienengebundener Verkehrsweg), Ländlicher Raum
Vorranggebiete	<ul style="list-style-type: none"> <li>Südlich des Teilbereiches A (ca. ab Kreisverkehr) Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen „Merzig - Am Güterbahnhof“ <ul style="list-style-type: none"> <li>Rieffstraße als Nebenzentrum zur Innenstadt gem. Einzelhandelskonzept; erfüllt gesamtstädtische sowie überörtliche Versorgungsfunktion; Standort Rieffstraße bereits durch bestehende klein- und großflächige Anbieter in dieser Hinsicht geprägt; Gesamtgebiet soll aufgrund bestehender Entwicklungsdynamik neu strukturiert, geordnet und weiterentwickelt werden</li> <li>Tatsächliche Entwicklung vor Ort steht landesplanerischer Zielsetzung bereits entgegen und verhindert wohl zukünftige Zielerreichung; Vorranggebiet soll im Zuge der Fortschreibung des LEP zurückgenommen werden, sodass der gegenwärtige, noch bestehende Zielkonflikte aufgelöst wird</li> <li>Negative Auswirkungen auf die Entwicklung des industriell-produzierenden Sektors, des gewerblichen Bereiches sowie des wirtschaftsorientierten Dienstleistungsgewerbes sind durch die vorgesehene Planung nicht zu erwarten</li> <li>Darüber hinaus keine Vorranggebiete betroffen</li> </ul> </li> <li>Westlich des Plangebietes (im Bereich der Saar bzw. des Saarufers) Vorranggebiet für Hochwasserschutz</li> </ul>  <p>Überlagerung Geltungsbereich Bebauungsplan „Vordere Rieffstraße“ (Stand frühzeitige Beteiligung) und Vorranggebiet Gewerbe LEP 2004; Bearbeitung: Kernplan</p>
Zu beachtende Ziele und Grundsätze I Überprüfung der Kompatibilität mit dem Landesentwicklungsplan Siedlung	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>(Z 12)</b> Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur, zur Vermeidung einer flächhaften Siedlungsstruktur sowie zur Verbesserung der Erreichbarkeitsverhältnisse ist die Siedlungsentwicklung in den zentralen Orten entlang der Siedlungsachsen zu konzentrieren: erfüllt</li> <li><b>(Z 17)</b> Bei der Siedlungsentwicklung (Wohnen, Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen sowie Einrichtungen für Freizeit und Sport) sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven sowie das Erneuerungspotenzial des Siedlungsbestandes zu nutzen: erfüllt</li> <li><b>(Z 21)</b> Bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierungen des Siedlungsbestandes haben Vorrang vor der Ausdehnung in den Außenbereich: erfüllt</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>(Z 42) Konzentrationsgebot:</b> Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Grundzentren zulässig (Konzentrationsgebot). In Ausnahmefällen sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen auch in nicht-zentralen Gemeindeteilen zulässig, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der wohnortnahen, örtlichen Grundversorgung dient und eine entsprechende Mantelbevölkerung, d. h. die für die Auslastung der großflächigen Einzelhandelseinrichtungen erforderliche Bevölkerungszahl, vorhanden ist. Über Ausnahmeerforderlichkeit sowie Standort und Umfang der Einzelhandelsansiedlung, -erweiterung oder -änderung entscheidet die Landesplanungsbehörde. <b>„Da Merzig als Mittelzentrum ausgewiesen ist, ist die Stadt ein geeigneter Standort für die Ansiedlung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung. Somit wird das landesplanerische Ziel Nr. 42 erfüllt.“</b></li> <li>• <b>(Z 43)</b> Geschoss- und Verkaufsflächen mehrerer Einzelhandelsangelegenheiten, die im räumlich-funktionalen Verbund zueinander stehen (<b>Einzelhandelsagglomerationen</b>), sind zusammenzuzählen. <b>„Die Gewerbegebäuden entlang der Rieffstraße werden gemäß dem Stadtratsbeschluss der Stadt Merzig als Nebenzentrum für den ZVB Merzig betrachtet. Im Umfeld des untersuchten Vorhabenstandortes befinden sich bereits weitere Fachmärkte und Einzelhandelsbetriebe (teilweise im großflächigen VKF-Bereich), welche der grund- und mittelzentralen Versorgung des Stadtgebiets dienen. Die vorhandenen Märkte existieren allerdings unabhängig von einander mit eigenen Eingängen und Werbe- oder Marketingmaßnahmen und bilden demnach keinen räumlich-funktionalen Verbund.</b></li> <li>• <b>(Z 44) Kongruenzgebot:</b> 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). <b>„Die geplante Neueröffnung des Kaufland-Standortes wird gemäß der Analyse der in Kapitel 6.2 genannten Parameter sowie der gutachterlichen Einschätzung ein Einzugsgebiet aufweisen, welches sich größtenteils auf den mittelzentralen Bereich der Stadt Merzig konzentriert. Zusätzlich ist davon auszugehen, dass auch Teile der südlich angrenzenden Gemeinden Beckingen und Rehlingen-Siersburg dem Einzugsgebiet zuzurechnen sind. Generell sind von dort ausgehende Kaufkraftströme vor allem für SB-Warenhäuser nicht auf Basis einer planerischen Vorgabe zu verhindern und stellen keine pauschale Schädigung der zentralörtlichen Funktion der Stadt Dillingen oder anderer Mittelzentren dar.</b></li> <li>• <b>Hinsichtlich der Größenordnung sowie des Umfangs des Waren sortimentes kann das Planvorhaben bereits innerhalb des Merziger Stadtgebiets ein ausreichendes und überdurchschnittliches Umsatzpotenzial erzielen. Im Rahmen des „worst-case“-Ansatzes ist von einem maximalen Umsatzpotenzial von 25,34 Mio. € auszugehen, welches einer zur Verfügung stehenden Kaufkraft in den relevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie von ca. 105 Mio. € gegenübersteht. Dies entspricht rd. 25,0 % der verfügbaren Kaufkraft der Bevölkerung, weshalb das Vorhaben allein durch die Bevölkerung Merzigs tragbar wäre. Die aktuellen sortimentsspezifischen Bindungsquoten (siehe Kapitel 3.3 und 7.3) verdeutlichen, dass Merzig (im Gegensatz zu umliegenden Mittelzentren) eine mittelzentrale Einrichtung im Sinne eines SB-Warenhauses fehlt, um die eigene zentralörtliche Funktion zu sichern.“</b></li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>(Z 45) Beeinträchtigungsverbot:</b> Neuansiedlungen, Erweiterungen bzw. Nutzungsänderungen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen dürfen das Zentrale-Orte-Gefüge des Landes sowie die Funktionsfähigkeit des jeweiligen zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereiches des zentralen Ortes (Standortgemeinde) sowie der benachbarten zentralen Orte (Nachbargemeinden) nicht beeinträchtigen (Beeinträchtigungsverbot). Dies gilt insbesondere für solche Standortgemeinden, in denen der Erfolg von städtebaulichen Maßnahmen zur funktionalen Stärkung oder Stabilisierung von Stadt- und Ortskernen in Frage gestellt wird, z. B. bei städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen.</li> <li>„Gemäß der durchgeföhrten Analyse der ökonomischen Umverteilungseffekte und ihrer städtebaulichen Bewertung sind keine beeinträchtigenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und sonstige Standorte der wohnortnahmen Versorgung in der Stadt Merzig und in den umliegenden Gemeinden zu erwarten. Das Ziel Nr. 45 kann daher als erfüllt betrachtet werden.“</li> <li>• <b>(Z 46) Integrationsgebot:</b> Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind im engen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereich (integrierter Standort) des jeweiligen zentralen Ortes innerhalb des Siedlungszusammenhangs zu errichten (städtebauliches Integrationsgebot). Im Oberzentrum sowie in den Mittelzentren sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen auch in den Nebenzentren zulässig, sofern sie bezüglich Größenordnung, Waren sortiment und Einzugsbereich dem Versorgungsbereich des Nebenzentrums angemessen sind und an einem städtebaulich integrierten Standort errichtet werden.</li> <li>„Wie in der Mikroanalyse dargestellt, befindet sich der Vorhabenstandort innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Stadt Merzig und kann daher als städtebaulich integriert bewertet werden. Das Planvorhaben weist mit der Nähe zur A8 und der Anschlussstelle Merzig eine sehr gute Erreichbarkeit für den MIV auf. Auch über den ÖPNV ist der Standort sehr gut erschlossen. Da es sich bei der Stadt Merzig um ein ausgewiesenes Mittelzentrum handelt, wie das Konzentrationsgebot zeigt, muss das Vorhaben nicht zwingend in einem zentralen Versorgungsbereich liegen, sondern kann auch in einem Nebenzentrum errichtet werden. Das Areal der Rieffstraße gilt laut aktuellem Stadtratsbeschluss als ein solches Nebenzentrum. Darüber hinaus besteht eine fußläufige Erreichbarkeit zur Innenstadt und dem zentralen Versorgungsbereich der Stadt Merzig. Das geplante SB-Warenhaus fügt sich hinsichtlich der Größenordnung, dem Waren sortiment sowie dem Einzugsgebiet in das Umfeld der sonstigen Nutzungen am Nebenzentrum Rieffstraße ein. Dadurch können Agglomerationseffekte verstärkt und die entstandene Versorgungslücken im Einzelhandels- und vor allem Nahversorgungsangebot geschlossen werden.“</li> </ul> <p>(Quelle: Auswirkungsanalyse, Zum Neubau der Kaufland-Filiale Rieffstraße, 66663 Merzig, imtargis GmbH, Von Werth-Straße 37, 50670 Köln, Stand: Oktober 2025)</p>

Kriterium	Beschreibung
<b>Landschaftsprogramm</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen nach aktuellem Landschaftsprogramm des Saarlandes</li> <li>Lage innerhalb des Naturparks Saar-Hunsrück nachrichtlich übernommen</li> </ul>
<b>Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange</b>	
Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nicht betroffen</li> </ul>
Naturpark	<ul style="list-style-type: none"> <li>Naturpark Saar-Hunsrück; keine Restriktionen für das Vorhaben</li> </ul>
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lage innerhalb eines Gebietes, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit - „HQ extrem“)</li> <li>Eine an diese Lage angepasste Bauweise wird empfohlen (z. B. Keller nur mit wasserdichter, auftriebssicherer Wanne oder Verzicht auf Keller; hochwassersichere Lagerung hochwassergefährdender Stoffe etc.)</li> <li>Das Starkregenkonzept der Kreisstadt Merzig sieht im Bereich der westlich angrenzenden Landesstraße 1. Ordnung (L 174) eine flächige Einzelmaßnahme vor.</li> </ul>  <p>Starkregengefahrenkarte - hN = 90 mm mit Geltungsbereich B-Plan „Vordere Rieffstraße, Teilbereich A“; ohne Maßstab; Quelle: Starkregen- und Hochwasserschutzkonzept der Kreisstadt Merzig; Stand: November 2023; Bearbeitung: Kernplan</p>

Kriterium	Beschreibung
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt an der Lothringer Straße ein Brückensicherungswerk aus dem Zweiten Weltkrieg, das als Einzeldenkmal in der Denkmalliste des Saarlandes eingetragen ist (Flur 25, Flurstücke 1/2, 1/16 und 12/7; Flur 26, Flurstücke 14/3, 14/4, 14/7, 14/8, 14/10, 14/11, 17/7, 17/14, 17/15 und 17/16). Bei allen baulichen Maßnahmen im Bereich des Denkmals und seiner Umgebung ist das Landesdenkmalamt frühzeitig einzubinden.</li> </ul>
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nicht betroffen</li> </ul>
<b>Allgemeiner Artenschutz</b>	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen	Falls zur Realisierung des Planvorhabens Gehölze abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder entfernt werden müssen, ist der allgemeine Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere zu beachten, d. h. die notwendigen Gehölzentferungen sind außerhalb der Zeit vom 01. März bis zum 30. September in den Herbst- und Wintermonaten durchzuführen.
<b>Beschreibung zu Umweltzustand und Umweltmerkmalen sowie Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung sind dem Umweltbericht zu entnehmen (Fertigstellung zur Auslegung).</b>	

Kriterium	Beschreibung
<b>Geltendes Planungsrecht</b>	
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> <li>Darstellung: Überwiegend Gewerbliche Baufläche; Teilbereich Gemeinbedarfsfläche LfS (Quelle: Kreisstadt Merzig)</li> <li>Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt; der Flächennutzungsplan ist gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zu ändern</li> </ul> 
Bebauungsplan	<ul style="list-style-type: none"> <li>Innerhalb des Plangebietes keine Bebauungspläne vorhanden.</li> <li>In der näheren Umgebung bzw. angrenzend an das Plangebiet verschiedene Bebauungspläne vorhanden:             <ul style="list-style-type: none"> <li>Bebauungsplan „Rieffstraße“ von 1998</li> <li>1. Teiländerung vorhabenbezogener Bebauungsplan „Aldi-Filiale Merzig Rieffstraße“ von 2020</li> <li>Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Lidl-Filiale Rieffstraße“ von 2022</li> <li>Bebauungsplan „Vollsortimentmarkt Rieffstraße“ im Verfahren</li> </ul> </li> </ul>
<b>Sonstiges</b>	
Altlast- und Altlastenverdachtsflächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Im Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen des Saarlandes bestehen innerhalb des Geltungsbereiches der FNP-Teiländerung zwei Einträge zu Altlasten (gesichert) bzw. Altlastverdachtsflächen             <ul style="list-style-type: none"> <li>MZG_18982, Merzig 1 - Saaraue (gesicherte Altlast)</li> <li>MZG_3458, Holzwerk Hartfuss KG (Altlastverdachtsfläche)</li> </ul> </li> <li>Auf die Informationspflicht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) wird hingewiesen.</li> </ul>

# Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

## Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 BauNVO

Sonstiges Sondergebiet (SO), Zweckbestimmung „Lebensmittelvollsortimenter“

Der Bereich des ehemaligen Kaufland-Geländes wird gemäß seiner bisherigen sowie zukünftigen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelvollsortimenter“ festgesetzt.

Gemäß der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind zunächst ein Verbrauchermarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 5.500 m<sup>2</sup> zulässig. Für ergänzende Versorgungsangebote, die dem Verbrauchermarkt zugeordnet sind (z. B. Konzessionäre, Shop-in-Shop) ist zudem eine Überschreitung bis maximal 6.180 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche zulässig. Die Waren sortimente werden i. V. m. dem Einzelhandelskonzept dahingehend eingeschränkt, dass Nahrungs- und Genussmittel (inklusive Lebensmittelhandwerk, Getränke, Tabakwaren) lediglich bis maximal 3.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und Haushaltswaren nur bis maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Verbrauchermarktes zulässig sind. Ebenso sind nicht zentrenrelevante Sortimente im Sinne des Einzelhandelskonzeptes der Kreisstadt Merzig sowie zentrenrelevante Sortimente des aperiodischen Bedarfs bei denen die Kaufkraftbindungsquote kleiner als 120 % ist. Darüber hinaus gelten auch zentrenrelevante Sortimente als zulässig, wenn sie ein Maß von 10 % der Gesamtverkaufsfläche von 6.180 m<sup>2</sup> nicht übersteigen (Nebensortimente).

Die anhand des Einzelhandelskonzeptes der Kreisstadt Merzig hinsichtlich Verkaufsfläche und Sortiment getroffenen Festsetzungen stellen sicher, dass von der Planung keine negativen Auswirkungen auf die Merziger Innenstadt bzw. den zentralen Versorgungsbereich sowie die angrenzenden Mittel- und Grundzentren ausgehen. Sie schaffen somit die Voraussetzungen zur planungsrechtlichen Zulässigkeit und Realisierung zur Wiederansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes. Ferner liegt die festgesetzte Verkaufsfläche unterhalb

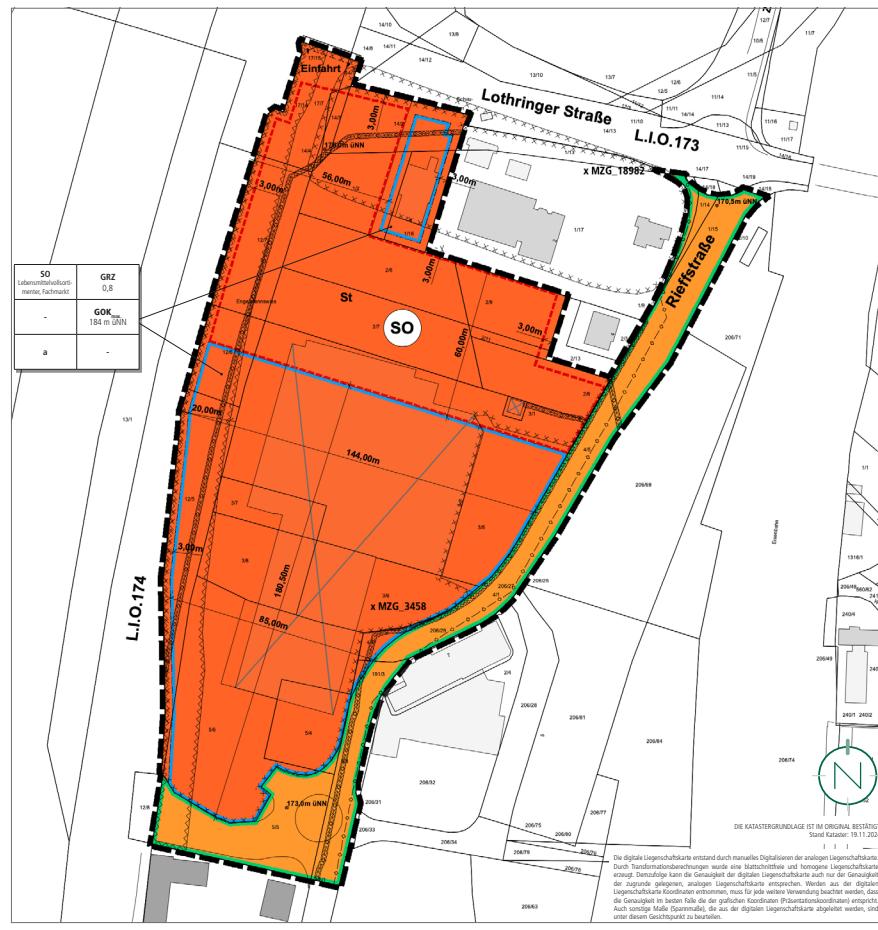
der früheren am Standort bestehenden Verkaufsfläche, was die Annahme einer verträglichen Entwicklung zusätzlich untermauert.

Mit Blick auf das Ziel eines urbanen und gemischt genutzten Quartiers wird auch für den Bereich des Sondergebietes neben der angestrebten Hauptnutzung des Einzelhandels zusätzlich eine vertikale Nutzungsgliederung aufgenommen. Demnach sind die zuvor dargelegten einzelhandelsbezogenen Nutzungen ausschließlich im Erdgeschoss zulässig (insb. wegen Kundenfrequenz, Lieferlogistik). In allen darüber hinausgehenden Geschossen sind hingegen Wohn-, Geschäfts-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen, Räume für freie Berufe, Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Angebote der Kinderbetreuung zulässig, die für eine funktionale Mischung und Belebung der Rieffstraße (auch abseits der einzelhandelsspezifischen Öffnungszeiten) sorgen und aus den kon-

zeptionellen Vorarbeiten der Kreisstadt resultieren (u. a. Masterkonzept „Fachmarkt Quartier Rieffstraße“).

Hierdurch kann das städtebauliche Ziel eines gemischt genutzten und belebten Quartiers bei gleichzeitiger Sicherung erforderlicher Einzelhandelsangebote im Bebauungsplan manifestiert werden. Die Einzelhandelsnutzung bleibt weiterhin übergeordnet.

Neben diesen Hauptnutzungen sind zudem weitere Nutzungen zulässig, die mit der Zweckbestimmung und planerischen Ausrichtung des Sondergebietes in Verbindung stehen. Hierzu zählen unter anderem Stellplätze, Einkaufswagenboxen, Ladestationen, Funktions-, Verwaltungs- und Nebenräume, Lagerflächen, Quick-Service-Gastronomie, Schank- und Speisewirtschaften und sonstige für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderliche Infrastruktur. Damit ist ein zweckmäßiger, wirtschaftlicher



und reibungsloser Betriebsablauf im Sondergebiet sichergestellt.

Auch Werbeanlagen, die sich an der Stätte der Leistung befinden sind zulässig.

## Bedingte Zulässigkeit im Bereich der Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen

Gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Aufgrund der Altlast bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans besteht das Erfordernis einer zeitlich gestaffelten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.

Die Zulässigkeit von Vorhaben und Nutzungen ist so lange eingeschränkt, bis gutachterlich durch einen nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen mittels einer orientierenden Untersuchung entweder der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung ausgeräumt wird oder durch eine Bodensanierungsmaßnahme eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen ausgeschlossen ist.

## Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

### Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung im Plangebiet wird über die Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der Gebäudeoberkante (über Normalhöhenull) exakt geregelt. Die Festsetzung dient insbesondere der Verhinderung einer Höhenentwicklung über das notwendige bzw. städtebaulich gewollte Maß hinaus. Die festgesetzte Höhe ist unter Beachtung geringfügiger Spielräume aus dem Bestand und den für die zukünftige städtebauliche Entwicklung des Gebietes zugrunde liegenden Planungen abgeleitet. Einer unverhältnismäßigen Höhenentwicklung wird durch die Begrenzung auf eine Maximale vorgebeugt. Ebenso werden Beeinträchtigungen des Stadt- und Landschaftsbildes vermieden und stattdessen eine angemessene Integration in die Umgebung erreicht.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen ist analog § 18 BauNVO eine eindeutige Bezugshöhe erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen exakt bestimmen zu können. Die Bezugshöhe ist der

Festsetzung zu entnehmen. Die Überschreitungsbefugnis der zulässigen Gebäudeoberkante für untergeordnete Bauteile und Photovoltaik- bzw. Solarmodule ermöglicht die zweckmäßige Nutzung der Gebäude und die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie zugunsten einer nachhaltigen Entwicklung des Gebietes.

### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 entspricht den in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Orientierungswerten für die bauliche Nutzung in Sonstigen Sondergebieten. Sie orientiert sich an der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und wird in Anlehnung an den Bestand der Umgebung festgesetzt.

Im Sonstigen Sondergebiet darf die Grundflächenzahl gemäß BauNVO insbesondere durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden (gesetzlich vorgesehene Abweichungsregel). Hierdurch wird ferner dem Umstand Rechnung getragen, dass der Bereich des Sondergebietes bereits heute nahezu vollständig versiegelt ist.

Mit der differenzierten Regelung der GRZ wird auf die teils besonderen Anforderungen im Bereich des Einzelhandels reagiert und zugleich sichergestellt, dass lediglich untergeordnete Nebenanlagen wie Stellplätze zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen werden. Unvertretbaren Versiegelungen durch Hauptgebäude wird damit begegnet, die anteilmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt. Um dem erhöhten Versiegelungsgrad im Plangebiet entgegenzuwirken, werden im Bebauungsplan mehrere Grün- und Pflanzfestsetzungen getroffen (u. a. Fassaden, Dachbegrünung, Baumpflanzungen). In Teilbereich A besteht heute bereits nahezu eine Vollversiegelung.

## Bauweise

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen angeordnet werden.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit zulässiger Gebäudelänge über 50 m eröffnet ein hohes Maß an Flexibilität bei der Bemessung der Baukörper, ermöglicht eine zweckmäßige Nutzung des Baugebietes und resultiert zudem aus der bereits bestehenden Bebauung sowie der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung am Standort. Im Sondergebiet ist zudem eine Grenzbebauung zulässig um den Anforderungen des großflächigen Einzelhandels im Bebauungsplan Rechnung zu tragen. Die künftige zweckmäßige Nutzung des Plangebietes ist somit sichergestellt.

Negative Auswirkungen auf nachbarschützende Belange können unter Berücksichtigung der Bestands- und Umgebungssituation ausgeschlossen werden. Eine ausreichende Belüftung und Belichtung ist gewährleistet.

## Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf.

Die Baugrenzen orientieren sich unter Beachtung geringfügiger Spielräume an der bestehenden Bebauung sowie der geplanten städtebaulichen Entwicklung im Bereich der vorderen Rieffstraße. Mit Blick auf die überwiegend größere Baustruktur vor Ort und teils mittel- bis langfristige Entwicklungsabsicht bietet das gewählte Baufenster einen gewissen Spielraum sowie Flexibilität für die spätere Nutzung. Hierdurch kann insbesondere der dynamischen Entwicklung vor Ort Rechnung getragen werden. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung

und Versiegelung im Plangebiet (nahezu vollversiegelt) gehen hiervon keine zusätzlichen oder unzumutbaren Beeinträchtigungen auf Natur, Umwelt und Umgebung aus.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z. B. Fahrradstellplätze).

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, so weit sie nach Landesrecht in den Abstandsfächern zulässig sind oder zugelassen werden können (z. B. Stellplätze).

## Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes Stellplatzangebot im Plangebiet. Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr etc.).

Im Sondergebiet ist aufgrund der zukünftigen Einzelhandelsnutzung ein entsprechend großes Stellplatzangebot für Kunden erforderlich. Durch die getroffenen Festsetzungen kann ein ausreichend großes Stellplatzangebot gewährleistet werden.

Darüber hinaus ermöglicht die Festsetzung die Unterbringung weiterer Anlagen und Einrichtungen (z. B. Einkaufswagenboxen), die für den ordnungsgemäßem Betriebsablauf der vorgesehenen Nutzungen erforderlich sind.

## Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier: Schutzstreifen der unterirdischen Leitungen, Bauverbotszone Landesstraße 1. Ordnung (siehe auch § 24 SStrG)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Zur Sicherung der unterirdischen Leitungen im Plangebiet ist um diese ein Schutzstreifen festgesetzt, der den Angaben der jeweiligen Leitungsträger entspricht (2,0 m). Innerhalb des Schutzstreifens ist eine Bebau-

ung sowie Überbauung grundsätzlich untersagt. Ausnahmen hiervon sind nur in Abstimmung mit dem jeweiligen Leitungsträger zulässig.

Innerhalb des entsprechend gekennzeichneten Bereiches der Bauverbotszone dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Die Bauverbotszone beträgt gemäß § 24 Abs. 1 SStrG (Saarländisches Straßenbaugesetz) 20,0 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße L 174. Die Regelung des § 24 Abs. 3 SStrG zu Ausnahmen hiervon gelten entsprechend.

Bauvorhaben im Überschneidungsbereich von Bauverbotszone und überbaubarer Grundstücksfläche bedürfen einer besonderen Vorabstimmung mit dem Träger der Straßenbaulast (in diesem Fall dem Landesbetrieb für Straßenbau). In diesem Kontext ist zu berücksichtigen, dass die Stadt insbesondere durch die geleistete Vorausbereitung in Form verschiedener Planungen und Konzepte (insb. Einzelhandelskonzept) sowie durch Beschlussfassung des Stadtrates (Beschluss zur Rieffstraße als Nebenzentrum) dem kommunalen und öffentlichen Interesse zur zukunftsfähigen Entwicklung der Rieffstraße bereits Ausdruck verliehen hat. Dieses Interesse ist entsprechend in die Abwägung und Entscheidung über eine ausnahmsweise Unterschreitung der Bauverbotszone einzustellen. Ziel ist es u. a., die Entwicklung der Rieffstraße durch die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes im Bereich des ehemaligen Einzelhandelsangebotes zu stärken. Ferner ist zu beachten, dass die Bauverbotszone bereits heute durch verschiedene bauliche Anlagen unterschritten wird. Bei Bedarf soll im Zuge der Detail- und Umsetzungsplanung eine erneute Abstimmung zwischen Bauträger und Träger der Straßenbaulast erfolgen.

## Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsfläche der Rieffstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und somit in ihrem Bestand gesichert.

## Anschluss an Verkehrsflächen; hier: Einfahrt Lothringer Straße

Gem. § 9 Abs. Nr. 11 BauGB

Mit der Festsetzung des Einfahrtbereiches für die Anbindung des Sondergebietes an die Lothringer Straße wird sichergestellt, dass die Einfahrt langfristig an der verkehrstechnisch günstigsten Position verbleibt (bereits im Bestand an dieser Stelle vorhanden) und keine weiteren Ein- oder Ausfahrtbereiche an anderer Stelle hergestellt werden können. Ein- und Ausfahrten zur Rieffstraße bleiben hiervon unberührt. Zufahrten zur L 174 sind abseits der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

## Versorgungsflächen / -anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 2 BauNVO

Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das Plangebiet zukünftig mit Elektrizität versorgt werden kann ohne gesonderte Flächen hierfür festzusetzen.

Darüber hinaus ermöglicht die Festsetzung die Unterbringung weiterer Anlagen und Einrichtungen (z.B. Ladestationen für Elektromobilität), die für den ordnungsgemäßem und nachhaltigen Betriebsablauf erforderlich sind.

## Unterirdische Versorgungsleitungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Die innerhalb des Plangebietes verlaufenden unterirdischen Versorgungsleitungen wurden zur Sicherung als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen (i. V. m. der Festsetzung entsprechender Schutzstreifen).

## Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zum Schutz potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten (u. a. Fledermäuse, Gebäudebrüter, Mauereidechse) innerhalb des Plangebietes werden vorsorglich entsprechende, artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen festgesetzt. Diese resultieren unmittelbar aus einer Vorabstimmung mit dem Landesamt für Umwelt- und

Arbeitsschutz, grundlegenden städtischen Vorgaben und Untersuchungen des Umweltgutachters sowie dem Umweltbericht. Es handelt sich hierbei unter anderem um bauzeitliche Beschränkungen (Gehölzrohung, Abriss / Prüfung Bestandgebäude).

Versiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, übrige Flächen sind vegetativ und wasserdurchlässig zu gestalten, um weiterhin das Versickern von Niederschlägen zu gewährleisten, hitzespeichernde Versiegelungen zu reduzieren und den Naturhaushalt zu stärken. Die Speicherung der Sonneneinstrahlung durch großflächig versiegelte Flächen (z.B. sogenannte „Steingärten“) während heißer Sommermonate beeinträchtigt das Lokalklima und soll durch entsprechende Begrünung vermieden werden. Begrünte Freiflächen wirken sich zudem positiv auf die Artenvielfalt und den Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen aus.

Die festgesetzten Maßnahmen dienen somit der Minimierung der Umwelteinwirkungen im Allgemeinen und tragen dazu bei, die Beeinträchtigungen der durch das Planvorhaben induzierten Eingriffe, über die Tatsache, dass es sich bei dem geplanten Vorhaben, um die Inanspruchnahme einer bereits bebauten bzw. versiegelten Fläche handelt, soweit möglich zu mindern.

Die einzelnen Maßnahmen sind den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen.

## Nutzung erneuerbarer Energien

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

Im Sinne der Nachhaltigkeit wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorzusehen sind (insbesondere Solarenergie).

## Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes in direkter Nachbarschaft zu bereits bestehender Bebauung und der geplanten Versiegelung ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung.

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Stadt- und Landschaftsbild forciert.

Die Festsetzungen dienen insbesondere der Eingrünung der Stellplätze zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und zur Verbesserung der siedlungsökologischen und städtebaulichen Qualität im Plangebiet und dem Einfügen in das Stadtbild. Auf diese Weise können auch bei bereits bestehenden Stellplatzflächen bestimmte Verbesserungen erzielt werden, indem eine gewisse Begrünungsqualität planungsrechtlich gesichert wird. Die Vorgaben entsprechen den Regelungen der novellierten Landesbauordnung.

Hinzu kommen die Festsetzungen zur Begrünung von Dachflächen und Fassaden, die einen ökologischen Mehrwert für das bereits im Bestand durch einen hohen Versiegelungsgrad geprägte Gebiet bieten. Hierdurch ergeben sich insbesondere lokalklimatische Vorteile durch vermindertes Aufheizen der Oberflächenmaterialien und vegetative Verdunstungskühle (weniger Hitzebelastung). Ebenso sorgt die zusätzliche Rückhaltung von Niederschlagswasser infolgedessen für abgeflachte, die Abwasserstruktur entlastende Abflussspitzen. Ferner werden die ökologische Vernetzung des Gebietes mit seiner Umgebung sowie das Stadt- und Landschaftsbild gefördert.

Die einzelnen Maßnahmen sind den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen.

## Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die bestehenden Grün- und Gehölzstrukturen entlang der Rieffstraße sind soweit möglich zu erhalten. Im Zuge der Bauausführung sind ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen vorzunehmen. Hierdurch wird sichergestellt, dass der erhaltenswerte Gehölzbestand geschützt und die prägende Bepflanzung entlang der Rieffstraße erhalten wird. Gleichzeitig wird der Eingriff in Natur und Landschaft auf ein notwendiges Maß reduziert und das Einfügen in die nähere Umgebung sowie das bestehende Stadt- und Landschaftsbild gefördert.

## Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. SWG)

### Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 49-54 Saarländisches Wassergesetz)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäß Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes und berücksichtigen die bereits vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur vor Ort.

### Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 LBO)

Für Bebauungspläne können gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 der Saarländischen Landesbauordnung (LBO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild.

Die getroffenen Einschränkungen zu Dachform, Dacheindeckung und Fassadengestaltung sollen Auswüchse (z. B. glänzende Fassaden) verhindern. Die Begrünung von Fassaden und Dachflächen ist zwecks naturschutzfachlicher Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas festgesetzt.

Zur Realisierung des Planvorhabens sind zudem ggf. Geländemodellierungen in Form von Böschungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützwänden zulässig. Hierdurch wird gewährleistet, dass die, wenn auch geringfügige, bestehende Topografie keine negativen Auswirkungen auf das Planvorhaben haben wird und eine Absicherung des natürlichen Geländes in der ausreichenden Dimensionierung erfolgen kann.

Durch die Einhausung, Eingrünen und damit sichtgeschützte Aufstellen von Müll- und Abfallbehältern sollen nachteilige Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild sowie die Umgebungsnutzung vermieden werden.

Werbeanlagen werden in ihrer Errichtung, Aufstellung, Anordnung und Gestaltung

ebenfalls durch örtliche Bauvorschriften bestimmt. Die getroffenen Vorschriften resultieren dabei aus den grundlegenden Vorgaben, insbesondere zur Gestaltung, der städtischen Werbeanlagensatzung und sollen negative Auswüchse, die ggf. zu Beeinträchtigungen des Stadtbildes führen können, verhindern. Der nördliche Randbereich des Bebauungsplanes (entlang der Lothringer Straße) zählt gemäß Werbeanlagensatzung teilweise zur Schutzkategorie 2 (Zufahrt zentraler Bereich mit überwiegend gemischtem Charakter und besonderer Wertigkeit). Demnach gelten in diesem Teilbereich ohnehin die Vorgaben der Werbeanlagensatzung. Im Zuge der Überplanung dieses Bereiches ergeben sich somit Möglichkeiten der städtebaulichen und stadtgestalterischen Aufwertung, die genutzt werden sollen.

Ferner wurden auch Vorschriften aufgenommen zur Gewährleistung einer ausreichenden Anzahl an Fahrradstellplätzen und deren angemessene Anlage bzw. Ausgestaltung.

Mit den getroffenen Festsetzungen fügt sich das Vorhaben harmonisch in die Umgebung und angrenzende Bebauung ein.

## Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB

Für das Plangebiet weist das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen folgende Einträge auf, die gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan gekennzeichnet wurden:

- MZG\_18982, Merzig 1 - Saaraue, Lothringer Straße (gesicherte Altlast)
- MZG\_3458, Holzwerk Hartfuss KG, Rieffstraße (Altlastverdachtsfläche)

## Nachrichtliche Übernahme

Gem. § 9 Abs. 6 und Abs. 6a BauGB

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sollen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Bau gesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

Nach dem Denkmalschutzgesetz  
geschützte Denkmäler (gemäß  
Saarländischem Denkmalschutzge-  
setz - DSchGSL)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegt. An der Lothringer Straße befindet sich demnach ein Brückensicherungswerk aus dem Zweiten Weltkrieg, das als Einzeldenkmal in der Denkmalliste des Saarlandes eingetragen ist (Flur 25, Flurstücke 1/2, 1/16 und 12/7; Flur 26, Flurstücke 14/3, 14/4, 14/7, 14/8, 14/10, 14/11, 17/7, 17/14, 17/15 und 17/16). Bei allen baulichen Maßnahmen im Bereich des Denkmals und seiner Umgebung ist das Landesdenkmalamt frühzeitig einzubinden.

Risikogebiete außerhalb von Über-  
schwemmungsgebieten (gem.  
§ 78b WHG)

Die Lage innerhalb eines Gebiets, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit - „HQ extrem“), wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Gem. § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG sind bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen. Eine an die Lage innerhalb eines Risikogebietes angepasste Bauweise wird empfohlen (bspw. Keller allenfalls mit wasserdichter, auftriebsicherer Wanne oder Verzicht auf Keller; hochwassersichere Lagerung hochwassergefährdender Stoffe etc.)

# Auswirkungen der Planung, Abwägung

## Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

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

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe „Auswirkungen der Planung“)
- Gewichtung der Belange (siehe „Gewichtung des Abwägungsmaterials“)
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe „Fazit“)
- Abwägungsergebnis (siehe „Fazit“)

## Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

## Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Das Plangebiet mit seinem Umfeld weist bereits heute bzw. in der Vergangenheit eine durchmischte Struktur auf. Im Zuge der Planung wird ebenso eine gewisse Nutzungsmischung langfristig angestrebt. Die Festsetzungen wurden dabei so gewählt, dass sich das Planvorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen in Bestand, Umgebung und direkte Nachbarschaft einfügt. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Zusätzlich schließen die getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes nutzungen aus, die innergebietlich oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen führen könnte. Beeinträchtigungen können insbesondere durch Abstufungen einzelner nutzungen sowie vertikale Gliederung vermieden werden. Die vertikale Gliederung führt etwa zu einer ähnlichen Nutzungsmischung wie in einem Kerngebiet. Auch hier soll der Handel eine der Hauptnutzungen darstellen.

Bei den vorgesehenen nutzungen handelt es sich überwiegend um nutzungsformen, die keinen hohen Störgrad aufweisen (Sondergebiet). Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist darüber hinaus durch vergleichbare nutzungsstrukturen geprägt. Zudem handelt es sich maßgeblich um die Wiederaufnahme einer zuvor bereits am Standort vorhandenen Nutzung (Aufgabe Kaufland-Markt 2022). Gegenseitige Beeinträchtigungen dieser nutzungen sind folglich nicht bekannt und auch künftig nicht zu erwarten.

Ein wichtiges Kriterium gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist auch die Berücksichtigung ausreichender Abstände gem. Landesbauordnung. Eine ausreichende Belebung und Belüftung ist weiterhin gewährleistet. Der Bebauungsplan kommt somit der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

de und sichere Arbeitsbedingungen vorfindet, in vollem Umfang nach. Nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

## Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie auf die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

In der Bauleitplanung sind die wirtschaftlichen Belange in erster Linie durch ein ausreichendes, den wirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechendes Flächenangebot zu berücksichtigen. Dem wird durch die Ausweisung eines Sondergebiets für Einzelhandel Rechnung getragen. Daneben spielt auch die Bereitstellung von Arbeitsplätzen eine wichtige Rolle. Diesen Interessen trägt der vorliegende Bebauungsplan in diesem Zuge ebenfalls Rechnung.

Bezüglich der Ansiedlung von Einzelhandelsangeboten ist aufgrund der vorgesehenen Dimensionierung von Verkaufsfläche und Sortimentsliste i. V. m. dem Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Merzig und der einzelfallbezogenen Auswirkungsanalyse ebenfalls von einer städtebaulichen Verträglichkeit auszugehen. Die Verkaufsflächenzahl entspricht der Verkaufsfläche des früheren Einzelhandelsbetriebes am Standort und darüber hinaus vollständig den Vorgaben des städtischen Einzelhandelskonzeptes (auch im Hinblick auf zentren- / nicht zentrenrelevante Sortimente zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches).

„Das Vorhaben erfüllt und bezieht sich auf die Ziele des Einzelhandelskonzepts der Stadt Merzig. Das EHK befürwortet die Wiedereröffnung des SB-Warenhauses an der Rieffstraße als sinnvolle Ergänzung der Versorgungsstruktur im periodischen Bedarf. Dadurch, dass bereits der Bestandsmarkt verträglich bis 2022 existierte und das neue Projektvorhaben die Verkaufsfläche gegenüber des Bestandmarktes deutlich reduziert (ca. - 2.266 m<sup>2</sup>) wird von einer Verträglichkeit der Verkaufsflächen und Sortimente ausgegangen.“

(Quelle: Auswirkungsanalyse, Zum Neubau der Kaufland-Filiale Rieffstraße, 66663 Merzig, intargis GmbH, Von-Werth-Straße 37, 50670 Köln, Stand: Oktober 2025)

## Auswirkungen auf die Ergebnisse einer städtebaulichen Planung

Es sind keine Auswirkungen auf die Ziele des Einzelhandelskonzeptes der Kreisstadt Merzig sowie die Fortschreibung von 2024 zu erwarten, da die dort enthaltenen Vorgaben berücksichtigt werden. Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereiches werden durch die Planung nicht begründet.

Ebenso werden die Inhalte und Vorgaben weiterer städtischer Konzepte (insb. ISEK, Handel 3.0, Masterkonzept) berücksichtigt, sodass negative Auswirkungen ausgeschlossen werden können. Stattdessen kann die hiesige Planung als Schritt zur Umsetzung und Manifestierung der konzeptionellen Ziele wahrgenommen werden.

## Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Stadt- und Landschaftsbildes

Das Stadt- und Landschaftsbild wird durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinflusst. Es handelt sich um einen innerstädtischen Standort, welcher bereits heute größtenteils durch die bestehende Nutzung und Bebauung geprägt ist.

Der Bebauungsplan steht demnach im Kontext einer Entwicklung, Umstrukturierung und Revitalisierung des Gebietes der vorderen Rieffstraße. Durch die Planung wird das Areal sinnvoll nachverdichtet und eine derzeit untergenutzte, innerstädtische Fläche wieder einer neuen Nutzung zugeführt. Ein Eingriff in die freie Landschaft findet nicht statt. Mit der Erneuerung von Aldi und Lidl hat im unmittelbaren Umfeld bereits ein gestalterischer Umbruch stattgefunden. Ebenso wird der Stadteingang im Bereich der Lothringer Straße (nördlich des Plangebietes) neugestaltet.

Das Stadt- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst, da die Dimensionierung der geplanten Gebäude eine maßvolle Entwicklung ermöglicht. Eine erheblich dominierende Wirkung gegenüber der Bestands situation ist somit nicht zu erwarten.

Durch die zukunftsfähige Entwicklung des Plangebietes und durch die städtebaulich hochwertige architektonische und gestalterische Konzeption des geplanten Vorhabens, wird das Stadt- und Erscheinungsbild des Gebietes und direkten Umfeldes städtebaulich und gestalterisch aufgewertet. Gleiches gilt für den Stadteingangsbereich, der dadurch gestalterisch optimiert wird. Ein

Langzeit leerstand kann im Zuge der Planung beseitigt werden.

Die weiteren Begrünungen im Plangebiet (Begrünung der Flachdächer, Eingrünung Stellplätze, ...) tragen ebenfalls dazu bei, dass keine negativen Auswirkungen auf das Stadtbild entstehen und führen zu einer ökologischen Verbesserung gegenüber dem Status Quo. Somit geht mit der Planung keine Beeinträchtigung des Stadtbildes einher.

## Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Bei der Planung handelt es sich um die Entwicklung einer derzeit untergenutzten innerstädtischen Potenzialfläche. Resultierend aus dieser innerstädtischen Lage, der unmittelbaren Lage entlang der stark befahrenen L 174 sowie des nördlichen Stadteingangs (L 173), der unmittelbaren Nähe zu den Bahngleisen als auch der gewerblichen Nutzungen im Umfeld, weist das Plangebiet bereits eine hohe Vorbelastung auf.

Das Gebiet hat nach derzeitigem Kenntnisstand darüber hinaus keine besondere naturschutzfachliche oder ökologische Bedeutung. Von dem Planvorhaben sind keine gesetzlich geschützten Biotope, FFH-Lebensraumtypen und bestandgefährdeten Biotoptypen oder Tier- und Pflanzenarten betroffen.

Ferner werden entsprechende Artenschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen, wodurch nachteilige Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen bei Einhaltung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten sind. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind nicht betroffen.

## Wird nach Vorlage des Umweltberichts vor der Offenlage ergänzt.

## Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregens

In Anbetracht der klimatischen Veränderungen wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Oberflächenabflüsse (aufgrund von Starkregenereignissen) einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden müssen. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besonderer Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begründung

und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

Das Plangebiet liegt ferner in einem Gebiet, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit - „HQ extrem“). Es wird daher weiterhin empfohlen, die Bauweise an die Lage innerhalb des Risikogebietes anzupassen. Die dazu in der einschlägigen Literatur (z.B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ vom Mai 2013) aufgeführten Empfehlungen (bspw. Keller allenfalls mit wasserdichter, auftriebssicherer Wanne oder Verzicht auf Keller; hochwassersichere Lagerung hochwassergefährdender Stoffe etc.) sollen beachtet werden. Weitere Hochwasserschutzmaßnahmen werden zudem gemäß Starkregenkonzept in unmittelbarer Nähe des Plangebietes umgesetzt (insb. Bereich der L 174).

Unter Berücksichtigung dieser vorsorglichen Hinweise kann insofern davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt werden.

## Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Negative Auswirkungen auf den Verkehr sind durch die Planung nicht zu befürchten. Durch das Planvorhaben entsteht zwar zusätzliche Verkehre (insbesondere Kundenverkehr), das vorhandene Straßennetz ist dahingehend aber als leistungsfähig einzustufen. Vergleichbare Nutzungen (Kaufland) wurden in der Vergangenheit bereits leistungsfähig abgewickelt. Zudem werden an den bestehenden Zufahrten in das Gebiet (insb. Lothringer Straße) keine Änderungen vorgenommen.

## Wird nach Vorlage des Verkehrsgutachtens vor der Offenlage ergänzt.

Der ruhende Verkehr wird gebietsintern im Plangebiet untergebracht, sodass eine nachteilige Beeinträchtigung der Umgebung durch ruhenden Verkehr oder durch Parksuchverkehr vermieden wird. Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Planung also nicht erheblich negativ beeinträchtigt.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind im Plangebiet sowie in unmittelbarer Umgebung grundsätzlich vorhanden. Unter Beachtung der Kapazitäten und der getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

### Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes

Das Plangebiet ist bereits heute bebaut bzw. versiegelt. Größere Flächenneuversiegelungen können durch die Inanspruchnahme dieser innerörtlichen Fläche grundsätzlich ausgeschlossen werden. Durch das geplante Vorhaben findet insgesamt zwar eine Nachverdichtung statt, durch die Inanspruchnahme des im Siedlungsbestand vorhandenen Potenzials und die verpflichtende Begrünung (u. a. Dach- und Fassadenbegrünung, zusätzliche Stellplatzeingrünung, wasserdurchlässige Befestigung) können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas insgesamt jedoch vermieden werden. Zudem kann die Versorgungssituation in Merzig langfristig gestärkt werden, ohne dass dafür Versiegelungen am Stadtrand notwendig sind (Boden als Kohlenstoffspeicher und Vegetationsfläche).

Durch die sowohl innenstadtnahe als auch autobahnnahen Ansiedlung von Einzelhandelsangeboten an einem verkehrsgünstigen Standort im Siedlungszusammenhang können Einkaufswege soweit möglich verkürzt werden. Hierbei sind auch weitere Maßnahmen (z. B. Verbesserung ÖPNV) im Zuge der Entwicklung der Rieffstraße zu berücksichtigen.

Darüber hinaus bietet die Überplanung, trotz der relativ hohen Ausgangsversiegelung, Möglichkeiten zur Klimaanpassung im Bestand (u. a. Dach- / Fassadenbegrünung, Begrünung Stellplätze, PV).

Abgesehen von potenziell eintretenden geringfügigen mikroklimatischen Veränderungen werden erhebliche negative Auswirkungen soweit möglich reduziert. Vor diesem Hintergrund wird dem Belang der Stärkung des Standortes „Rieffstraße“ durch Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters zur Schließung einer Versorgungslücke in der Abwägung ein hohes Gewicht beigemesen.

Das Schutzgut Wasser wird im Rahmen der Festsetzungen berücksichtigt, insbesondere um die negativen Folgen der städtebauli-

chen Entwicklung auf den Wasserhaushalt zu mindern (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB). Hierzu zählt insbesondere, den Direktabfluss von Niederschlägen zu nivellieren und die Grundwasserneubildung sowie die Verdunstung infolge von Versiegelungen so weit wie möglich zu fördern. Nach dem Regelwerk DWA-M102-4 zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwasserabflüssen gilt es, insbesondere Niederschlagsmengen so zu bewirtschaften, dass der örtliche Wasserhaushalt erhalten bleiben soll. Zur Wahrung eines natürlichen Wasserhaushalts wird daher die Herstellung „blau-grüner“ Infrastruktur angestrebt und Maßnahmen zur Verdunstung, Versickerung und Verzögerung von Niederschlagsabflüssen getroffen (Begrünung, Begrenzung der Versiegelung, Entwässerung).

### Auswirkungen auf die Belange von Grund und Boden (sparsamer Umgang mit Grund und Boden)

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Nachverdichtung einer Fläche im infrastrukturell erschlossenen Innenbereich. Die Priorisierung der Innenentwicklung und die Wiedernutzbarmachung von aufgegebenen Flächen sind zentrale Aspekte der Bodenschutzklausel (vgl. § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB und § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB). Durch die vorgesehene Innenentwicklung wird perspektivisch die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich verhindert (sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB). Dies ist ein wichtiger Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und zur Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung, um einen schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten und die ökologischen Bodenfunktionen zu erhalten, soweit wie es mit der Planung vereinbar ist.

### Auswirkungen auf private Belange

Durch die Planung ergeben sich für den Grundstückseigentümer keine negativen Folgen. Wie die vorangehenden Ausführungen belegen, werden die Nutzbarkeit und auch der Wert des Grundstücks, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist. Vielmehr wird Planungsrecht zugestanden.

Es sind keine nachteilige Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten. Es wurden entsprechende Festsetzun-

gen getroffen, um das Einfügen in den Bestand weitgehend zu sichern (vgl. vorangegangene Ausführungen).

Die Belange der angrenzenden Nachbarschaft werden somit durch das Bauvorhaben nicht übermäßig beeinträchtigt. Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten.

Im Übrigen wird insbesondere auf die Ausführungen zu den Auswirkung auf die Belange der Wirtschaft und der verbrauchernahen Versorgung verwiesen.

### Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

## Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

### Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

- Chance zur Neuordnung des Siedlungsbereiches
- Revitalisierung sowie langfristige Sicherung bzw. Stärkung des Ergänzungstandortes „Rieffstraße“
- Nachverdichtung des Siedlungskörpers im Sinne der Innen- vor Außenentwicklung, Nachnutzung bereits bebauter Flächen, sparsamer Umgang mit Grund und Boden; Entwicklung einer fast vollständig versiegelten und anthropogen geprägten Fläche
- Sicherung des Einzelhandelsangebotes im Sinne des Einzelhandelskonzeptes; Stärkung der örtlichen Wirtschaftsstruktur und langfristige Sicherung von Arbeitsplätzen; keine Beeinträchtigung des Zentralen Versorgungsbereiches sowie weiterer Versorgungsstrukturen; Stärkung des ausgewiesenen Nebenzentrums „Rieffstraße“

- Nutzungsverträglichkeit planungsrechtlich gesichert; die Neubebauung fügt sich harmonisch in die Umgebung ein; Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt
- Keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild; Umstrukturierung führt zu Verbesserungen (insb. Stadteingangsbereich, Beseitigung Langzeitleerstand)
- Keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregens
- Keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs; Ordnung des ruhenden Verkehrs innerhalb des Plangebietes; Geringer Erschließungsaufwand: Infrastruktur ist weitestgehend vorhanden
- Berücksichtigung und Umsetzung weiterer städtebaulicher Konzepte bzw. Planungen (Masterkonzept, Handel 3,0, ISEK)
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

## Argumente gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes sprechen.

## Gewichtung und Abwägungsfazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die relevanten Belange umfassend gegeneinander abgewogen. Die positiven Argumente, darunter die planungsrechtliche Neuordnung und Revitalisierung des Ergänzungsstandortes „Rieffstraße“, überwiegen deutlich und stärken insbesondere den Wirtschafts- und Versorgungsstandort Merzig. Auch die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes entsprechen der Planung und werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Es gibt keine signifikant nachteiligen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild (stattdessen sogar Verbesserung des Stadtbildes) sowie keine negativen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Umwelt oder das Klima sowie die zentralen Versorgungsbereiche bzw. anderen Versorgungsstrukturen. Die bestehende Verkehrs- sowie Ver- und Entsorgungsinfrastruktur kann effizient genutzt werden. Insgesamt kommt die Abwägung deshalb zu dem Ergebnis, dass eine Umsetzung der Planung möglich ist.

**KREISSTADT MERZIG, STADTTEIL MERZIG-KERNSTADT**

**AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES „VORDERE RIEFFSTRASSE“ UND  
PARALLELE TEILÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS**

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

**Beschlussvorlage zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie zur frühzeitigen Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, sowie die Nachbargemeinden wurden mit elektronischem Schreiben vom 09.07.2025 frühzeitig beteiligt und von der Planung unterrichtet und um Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (Scoping) aufgefordert (§ 4 Abs. 1 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 08.08.2025 zur Stellungnahme eingeräumt. Im Anschreiben wurde darauf hingewiesen, dass bei Nichtäußerung davon ausgegangen wird, dass die jeweiligen Belange nicht betroffen sind.

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 10.07.2025 bis einschließlich 08.08.2025 frühzeitig beteiligt und von der Planung unterrichtet (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Zur vorliegenden Planung haben sich Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange geäußert. Bürgerinnen und Bürger haben sich zur vorliegenden Planung ebenfalls geäußert.

Die geäußerten Anregungen werden, wie folgt beschrieben, in die Planung eingestellt.

Stand: 20.10.2025

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	<p><b>Vorschlag der Verwaltung</b></p> <p>Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung und der erfolgten Vorabstimmung mit Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie aufgrund unterschiedlicher Planungsfortschritte zur städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Plangebietes soll der Geltungsbereich für das weitere Verfahren in Teilbereiche gegliedert werden. Für Teilbereich A (ehemaliges bzw. künftiges Kaufland-Areal) liegen demnach bereits konkretere Planungen vor, sodass das Verfahren hierfür weitergeführt werden soll. Die weiteren Teilbereiche sollen zu einem späteren Zeitpunkt verfahrensmäßig fortgeführt werden. Hier bedarf es zunächst noch weiterer Gutachten. Zudem handelt es sich im südlichen Bereich um ein Vorranggebiet für Gewerbe gemäß Landesentwicklungsplan "Umwelt". (Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Vordere Rieffstraße" beläuft sich bisher insgesamt auf ca. 6,0 ha. Hiervon umfasst Teilbereich A wiederum ca. 3,8 ha, sodass eine Restfläche von ca. 2,2 ha verbleiben würden.)</p> <p>Die Verwaltung schlägt vor diesem Hintergrund vor, das bisherige Plangebiet in Teilbereiche zu gliedern und das planungsrechtliche Verfahren zunächst für den Teilbereich A fortzuführen. Die weiteren Teilbereiche sollen erst zu einem späteren Zeitpunkt verfahrensmäßig fortgeführt werden.</p> <p>Ferner schlägt die Verwaltung vor, die Festsetzung zur Dachbegrünung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB dahingehend klarstellend zu ergänzen, dass eine Kombination von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen und einer Dachbegrünung zulässig ist, energetisch genutzte Dachflächen grundsätzlich allerdings von der Begrünungspflicht ausgenommen sind.</p>		<p>Der Stadtrat beschließt den Vorschlägen der Verwaltung zu folgen. Der Bebauungsplan soll in Teilbereiche gegliedert und das Verfahren zunächst für den Teilbereich A fortgeführt werden. Die Festsetzung zur Dachbegrünung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB soll klarstellend ergänzt werden.</p>
1	<p><b>Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz</b> Don-Bosco-Straße 1 66119 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 07.08.2025</u></p> <p>„zu der o.g. Bauleitplanung in der Kreisstadt Merzig nimmt das LUA wie folgt Stellung und bittet darum, die aufgeführten Hinweise und Anmerkungen zu berücksichtigen:</p> <p>Lärmschutz</p>	Lärmschutz	

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	<p>Aus Sicht des Lärmschutzes wird im weiteren Verfahren eine schalltechnische Untersuchung für erforderlich gehalten, da nicht auszuschließen ist, dass durch den Betrieb des Discounters im Sondergebiet und das Gewerbegebiet im Süden die Nachrichtswerte für die geplanten Urbanen Gebiete überschritten werden.</p> <p>Bei weiteren Fragen wenden Sie sich bitte an den Fachbereich 3.3, Frau Carolin Trapp, Tel.: 0681/8500-1331.</p>	<p>Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz hält, aufgrund der Planung von Sondergebiet (Einzelhandel) und Gewerbegebiet gegenüber Urbanen Gebieten, ein schalltechnisches Gutachten im weiteren Verfahren für erforderlich. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung und der erfolgten Vorabstimmung mit Behörden sowie aufgrund unterschiedlicher Planungsfortschritte zur städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Plangebietes für das weitere Verfahren in Teilbereiche gegliedert werden soll, wird die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens zum aktuellen Zeitpunkt allerdings nicht als erforderlich angesehen.</p> <p>Fortgeführt wird zunächst lediglich Teilbereich A, der sich auf das ehemalige bzw. künftige Kaufland-Areal (Sondergebiet) und die Verkehrsfläche der vorderen Rieffstraße beschränkt. Demnach werden keine Urbanen Gebiete, die in Teilen eine Wohnnutzung legitimieren würden, durch die Planung festgesetzt. Bis zur Fortführung der Planung für weitere Teilbereiche gelten für diese Flächen demnach die Vorgaben des § 34 BauGB. Bis dato handelt es sich im Bereich der Rieffstraße primär um gewerbliche oder einzelhandelsrelevante Nutzungsstrukturen. Beeinträchtigungen im Bestand (auch mit Blick auf die bis 2022 bereits vorhandenen Einzelhandelsangebote) sind bisher nicht bekannt.</p> <p>Die weiteren Teilbereiche sollen folglich</p>	

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	<p>Natur- und Artenschutz</p> <p>Die artenschutzrechtlichen Belange sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.</p> <p>Bodenschutz</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplans weist das Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen derzeit drei Einträge auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• MZG_18982, Merzig 1 – Saaraue (gesicherte Altlast)</li> <li>• MZG_3458, Holzwerk Hartfuss KG (Altlastverdachtsfläche)</li> </ul>	<p>erst zu einem späteren Zeitpunkt verfahrensmäßig fortgeführt werden. Hierunter fallen insbesondere die zur frühzeitigen Beteiligung als Urbanes Gebiet festgesetzten Flächen. Ob hier an der Ausweisung Urbaner Gebiete überhaupt festgehalten wird, ist zum jetzigen Zeitpunkt noch unklar. Bei Fortführung der Planung in diesen Bereichen sollen dann auch ggf. erforderliche schalltechnische Untersuchungen ergänzt werden.</p> <p>In Verbindung zum Bebauungsplanverfahren für Teilbereich A (Sondergebiet) wird das Erfordernis einer schalltechnischen Untersuchung hingegen aus den dargelegten Gründen nicht gesehen.</p> <p>Natur- und Artenschutz</p> <p>Die natur- und artenschutzrechtlichen Belange werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt. Zur Offenlage wird ein Umweltbericht erstellt. Hierbei wird der mit dem LUA vorabgestimmte Untersuchungsumfang (u. a. Scoping-Termin am 28.01.25) zugrunde gelegt. Die aus dem Umweltbericht resultierenden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen werden in die Planunterlagen zur Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB übernommen.</p> <p>Bodenschutz</p> <p>Innerhalb des Plangebietes weist das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen mehrere Einträge auf (der Eintrag MZG_22075 liegt allerdings, aufgrund der zwischenzeitlich</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, wie dargelegt, die aus dem Umweltbericht resultierenden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen, sofern noch nicht in den Planunterlagen enthalten, für den künftigen Teilbereich A zu übernehmen.</p> <p>Der Stadtrat beschließt, wie dargelegt, in Plan und Begründung der FNP-Teiländerung eine Kennzeichnung gemäß § 5 Abs. 3 BauGB zum nachsorgenden Bodenschutz zu ergänzen.</p>

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>MZG_22075, Betriebstankstelle Straßenmeisterei 4 (Altlast, teilsaniert) Die Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen wurden gem. § 9 Abs. 5 BauGB in der Textfestsetzung sowie in der Planzeichnung des Bebauungsplans aufgeführt. In der Textfestsetzung wurde festgehalten, dass die Zulässigkeit von Vorhaben und Nutzungen so lange eingeschränkt ist, bis gutachterlich durch einen nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen mittels einer orientierenden Untersuchung entweder der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung ausgeräumt wird oder durch eine Bodensanierungsmaßnahme eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen ausgeschlossen ist.</li> </ul> <p>In der Planzeichnung des Flächennutzungsplans wurden die Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen ebenfalls gem. § 5 Abs. 3 BauGB gekennzeichnet, jedoch fehlt die Nennung der Flächen in der Textfestsetzung des Flächennutzungsplans.</p> <p>Um folgende Ergänzung wird gebeten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Im Flächennutzungsplan sollen die Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen neben der Kennzeichnung in der Planzeichnung auch in der Textfestsetzung aufgeführt werden.</li> </ul> <p>Gewässerentwicklung und Hochwasserschutz</p> <p>Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von festgesetzten oder faktischen Überschwemmungsgebieten, aber teilweise im Risikobereich gem. § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Saar. Gem. Wasserspiegellagenberechnung stellt sich ein Wasserstand von 171,66 m ü NN im nördlichen Teil und 171,89 m ü NN im südlichen Teil des Geltungsbereiches ein; nach Hochwassergefahrenkarte entspricht dies Höhen bis etwa 0,5 m ü GOK. Im Bereich der Gebäude des LfS können Wasserhöhen von 1 bis 2 m erreicht werden.</p> <p>Gem. § 78b (1) Nr. 1 WHG sind bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebieten insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 des BauGB zu berücksichtigen. Die Lage innerhalb eines Risikogebietes wurde in die Abwägung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>	<p>vollzogenen Gliederung des Plangebietes in Teilbereiche, nicht innerhalb des nun planungsrechtlich fortgeföhrt Verfahrens für Teilbereich A; die Stellungnahme wird jedoch berücksichtigt, wenn das Verfahren für die übrigen Teilbereiche zu einem späteren Zeitpunkt fortgeführt wird).</p> <p>Ergänzend zur Kennzeichnung der Einträge im Planteil der FNP-Teiländerung soll der Forderung des LUAs folgend eine Kennzeichnung gemäß § 5 Abs. 3 BauGB in Planteil und Begründung zur FNP-Teiländerung zum nachsorgenden Bodenschutz ergänzt werden. Ebenso soll die Kennzeichnung im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 BauGB entsprechend um die Kennnummern der Einträge ergänzt werden.</p> <p>Gewässerentwicklung und Hochwasserschutz</p> <p>Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz weist auf die Lage innerhalb des Risikobereiches gem. § 78b WHG der Saar hin. Entsprechende Hinweise und Erläuterungen wurden bereits aus Vorsorgegründen in die Planunterlagen aufgenommen, sodass aus Sicht des Hochwasserschutzes keine weiteren Anmerkungen erforderlich sind. Der Hinweis, dass der zu erwartende Wasserstand über GOK bei der späteren Bauausführung zu beachten ist, wird aus Vorsorgegründen klarstellend in die nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6a BauGB aufgenommen.</p>	<p>Ferner beschließt der Stadtrat, wie dargelegt, die Kennzeichnungen im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 BauGB wie folgt zu ergänzen:</p> <p><b>"18. Kennzeichnungen</b></p> <p>Für das Plangebiet weist das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen folgende Einträge auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- MZG_18982, Merzig 1 - Saaraue, Lothringer Straße (gesicherte Altlast)</li> <li>- MZG_3458, Holzwerk Hartfuss KG, Rieffstraße (Altlastverdachtsfläche)"</li> </ul> <p>Der Stadtrat beschließt, wie dargelegt, die nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6a BauGB um folgenden Hinweis zu ergänzen:</p> <p><b>"19.2. Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gemäß § 78b WHG)</b></p> <p>Der zu erwartende Wasserstand über Geländeoberkante (GOK) ist bei der späteren Bauausführung zu beachten."</p>

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	<p>Der zu erwartende Wasserstand über GOK muss bei der späteren Bauausführung beachtet werden.</p> <p>Aus Sicht des Hochwasserschutzes sind unter Beachtung des zu erwartenden Wasserstandes über GOK bei der späteren Bauausführung keine weiteren Anmerkungen erforderlich.</p> <p>Abschließend ist zu erwähnen, dass bezüglich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB darüber hinaus keine weiteren Anforderungen seitens des LUA gestellt werden.</p> <p>Im weiteren Planverlauf (§ 4 Abs. 2 BauGB) ist eine Beteiligung des LUA erforderlich.“</p>		
2	<p><b>Ministerium für Inneres, Bauen und Sport</b>  <b>Oberste Landesbaubehörde OBB 1</b>  <b>Referat OBB 11, Landesplanung, Bauleitplanung</b>          Halbergstraße 50          66121 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 06.08.2025</u></p> <p>„mit o.a. Planung beabsichtigt die Kreisstadt Merzig, auf 6,0 ha Fläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Sondergebietes „Lebensmittelvollsortimenter/Fachmarkt“, dreier urbaner Gebiete (eines davon mit Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO für ein Betonwerk) sowie eines eingeschränkten Gewerbegebietes zu schaffen.          Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat gemäß den Angaben in der Begründung den Beschluss gefasst, den Bereich „Rieffstraße“ als Nebenzentrum zur Ergänzung des Einzelhandelsangebotes im zentralen Versorgungsbereich zu definieren.          Dieser Beschluss wird von hier zur Kenntnis genommen.          Im Vorfeld zur vorgelegten Planung fand am 28.04.2025 ein Abstimmungstermin zwischen Vertretern der Kreisstadt Merzig, Ihres Planungsbüros sowie der Landesplanungsbehörde statt.          Als dessen Ergebnis wurde in dem von Kernplan erstellten Protokoll auf S. 2 u.a. festgehalten, dass die Landesplanungsbehörde die Durchführung einer Raumverträglichkeitsprüfung für nicht erforderlich hält unter der Voraussetzung, dass die</p>	<p>Die Landesplanung äußert Ergänzungs- bzw. Anpassungsbedarf hinsichtlich der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgelegten Planunterlagen. Konkret betreffen die Anmerkungen die festgesetzte Verkaufsfläche i. V. m. einer möglichen Raumverträglichkeitsprüfung, die Erstellung einer Auswirkungsanalyse und die Überschneidung mit einem Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen (VG) i. V. m. einem möglichen Zielabweichungsverfahren.</p> <p>Eine Auswirkungsanalyse zum Neubau der Kaufland-Filiale wurde</p>	

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	<p>vorgesehene neue Verkaufsfläche von Kaufland (5.500 qm; Bebauungsplanentwurf „Vordere Rieffstraße“) sowie des geplanten Edeka-Marktes (2.500 qm; Bebauungsplanentwurf „Vollsortimentmarkt Rieffstraße“) die bislang zulässige Verkaufsfläche von 8.000 qm nicht überschreitet.</p> <p>Der Bebauungsplan „Vordere Rieffstraße“ setzt jedoch im Bereich des SO fest, dass hier ein Verbrauchermarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 5.500 qm zulässig ist. Ebenso wird festgesetzt, dass diese Verkaufsfläche für Konzessionäre, Mall o.ä. bis zu 7.500 qm Gesamtverkaufsfläche überschritten werden darf. Hinzu kommt noch ein Fachmarkt bis max. 800 qm Verkaufsfläche. Wenn dann noch, wie vereinbart, die Verkaufsflächen des Bebauungsplans „Vollsortimentmarkt Rieffstraße“ mit v.g. Edeka-Markt (2.500 qm), einem Getränkemarkt mit 750 qm, einen Einzelhandelsmarkt mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment mit 750 qm sowie optional einen Drogeriemarkt mit ebenfalls 750 qm mit betrachtet wird, wird die ursprüngliche genannte maximale Gesamtverkaufsfläche von 8.000 qm, die Gegenstand der Abstimmung vom 28.04.2025 war, um bis zu 5.050 qm und damit mehr als 63 % überschritten.</p> <p>Damit widersprechen die geplanten Festsetzungen sowohl des Bebauungsplanentwurfes „Vordere Rieffstraße“ als auch des Bebauungsplanentwurfes „Vollsortimentmarkt Rieffstraße“ den in v. g. Abstimmung getroffenen Vereinbarungen.</p> <p>Es bestehen folglich zwei Handlungsoptionen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rücknahme der geplanten Verkaufsflächen in beiden Bebauungsplanentwürfen auf das vereinbarte Maß, um von der Durchführung einer Raumverträglichkeitsprüfung absehen zu können oder</li> <li>- Beantragung und Durchführung einer ergebnisoffenen Raumverträglichkeitsprüfung.</li> </ul> <p>Unabhängig davon ist für den Bebauungsplanentwurf „Vordere Rieffstraße“ derzeit nicht abschließend prüfbar, ob das Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung im Sinne der entsprechenden Ge- und Verbote des LEP „Siedlung“ übereinstimmt, da der Planung keine Auswirkungsanalyse beigelegt ist. Vor Einleitung weiterer Verfahrensschritte ist diese hier vorzulegen und mit der Landesplanung abzustimmen. Gleiches gilt für den Antrag auf Durchführung einer Raumverträglichkeitsprüfung gem. § 15 ROG i. V. m. § 6 SLPG, sofern die Kreisstadt Merzig die derzeit in den beiden Bebauungsplanungen enthaltenen Verkaufsflächenzahlen beibehalten will.</p> <p>Der südliche Teilbereich des Plangebietes „Vordere Rieffstraße“ ist von einem gemäß LEP „Umwelt“ festgelegten Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen (VG) betroffen. Der Bebauungsplanentwurf setzt hier neben einem unkritischen eingeschränkten Gewerbegebiet auch zwei urbane Gebiete gemäß § 6a BauNVO fest.</p> <p>Gemäß LEP „Umwelt“ dienen VG der Sicherung und Schaffung von</p>	<p>zwischenzeitlich durch die imtargis GmbH erstellt. Diese kommt zu folgendem Ergebnis: "Insgesamt wird die gutachterliche Einschätzung vertreten, dass vom geplanten Neubau der Kaufland-Filiale an der Rieffstraße in den zugrundeliegenden Dimensionen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für die Stadt Merzig bzw. für die umliegenden Gemeinden ausgehen. Es wird von einer Wiederherstellung der vorherigen Kaufkraftströme ausgingen, welche sich durch die Schließung des Bestandsmarktes 2022 auf umliegende Märkte verteilt hatten. Ferner werden die Ziele des Landesentwicklungsplans des Saarlandes eingehalten. Es wird insgesamt von einer positiven Strahlkraft des Vorhabens ausgegangen, von denen weitere Betriebe und Nutzungen in der Merziger Innenstadt profitieren." Die Auswirkungsanalyse wird im weiteren Verfahren mit veröffentlicht bzw. den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgelegt.</p> <p>Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung und der erfolgten Vorabstimmung mit Behörden sowie aufgrund unterschiedlicher Planungsfortschritte zur städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Plangebietes für das weitere Verfahren in Teilbereiche gegliedert werden soll, wird das Erfordernis eines Zielabweichungsverfahrens zum aktuellen Zeitpunkt nicht gesehen.</p> <p>Fortgeführt wird zunächst lediglich</p>	

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	<p>Dienstleistungs- und Produktionsstätten und den damit verbundenen Arbeitsplätzen. In VG sind Betriebe des industriell-produzierenden Sektors, des gewerblichen Bereiches sowie des wirtschaftsorientierten Dienstleistungsgewerbes zulässig. Daher sind in VG in größtmöglichem Umfang gewerbliche Bauflächen, Industrie- oder Gewerbegebiete bzw. Dienstleistungs-, Technologieparks oder Gründerzentren auszuweisen. Die Ansiedlung aller Formen des Einzelhandels mit mehr als 700 qm Verkaufsfläche sowie alle den v. g. Zielsetzungen entgegenstehende Nutzungen sind in VG nicht zulässig. Hierunter fallen auch Gebietskategorien wie das MU, die dem Wohnen dienen. Insofern ist eine Übereinstimmung dieser Festsetzung mit den Zielen der Raumordnung nicht gegeben und ist letztlich nicht zu stimmungsfähig. Es wird gebeten, die Planung an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Sollte die Kreisstadt Merzig an ihrem Vorhaben in der vorliegenden Form festhalten, ist mit der Landesplanungsbehörde schnellstmöglich zu klären, inwieweit die Voraussetzungen zur Beantragung und Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gegeben sind.“</p>	<p>Teilbereich A, der sich auf das ehemalige bzw. künftige Kaufland-Areal (Sondergebiet) und die Verkehrsfläche der vorderen Rieffstraße beschränkt und außerhalb des Vorranggebietes für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen (VG) liegt. Die weiteren Teilbereiche sollen erst zu einem späteren Zeitpunkt verfahrensmäßig fortgeführt werden. Hierunter fallen insbesondere die zur frühzeitigen Beteiligung als Urbanes Gebiet festgesetzten Flächen, die im Widerspruch zu den Vorgaben des LEP "Umwelt" stehen würden. Welche Art der baulichen Nutzung dann festgesetzt werden soll, ist noch nicht abschließend geklärt. Bei Fortführung der Planung in diesen Bereichen soll im Vorfeld eine erneute Abstimmung mit der Landesplanung sowie ggf. die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens erfolgen. Das planungsrechtliche Verfahren für den Teilbereich A steht hingegen nicht im Widerspruch zum landesplanerischen Ziel in Form eines Vorranggebietes für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen (VG).</p> <p>Hinsichtlich der festgesetzten Verkaufsfläche fanden zwischenzeitlich weitere Abstimmungen zwischen Verwaltung und Landesplanung statt. Ebenso wurden die Angaben zu den bisherigen Verkaufsflächen seitens der Stadt nochmals detaillierter zusammengestellt. Demnach beläuft sich die Verkaufsfläche des ehemaligen Kauflands auf 8.446 m<sup>2</sup>. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen vor diesem Hintergrund angepasst werden.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, wie dargelegt, die Festsetzung des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Lebensmittelvollsortimenter" einschließlich der festgesetzten Verkaufsfläche wie folgt zu modifizieren:</p> <p><b>"1.1. Sonstiges Sondergebiet (SO), Zweckbestimmung "Lebensmittelvollsortimenter"</b></p> <p>Gemäß § 11 BauNVO wird als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelvollsortimenter“</p>

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
		<p>Die Verkaufsfläche des zukünftigen Kauflands soll folglich 6.180 m<sup>2</sup> umfassen (5.500 m<sup>2</sup> + 680 m<sup>2</sup> Konzessionäre). Gemeinsam mit der Verkaufsfläche des zukünftigen Edekas von 2.500 m<sup>2</sup> (Geltungsbereich des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens "Vollsortimentmarkt Rieffstraße" östlich angrenzend) beläuft sich die Gesamtverkaufsfläche somit auf 8.680 m<sup>2</sup>. Die folglich bestehende Differenz zwischen bisheriger VK und zukünftiger VK (234 m<sup>2</sup> bzw. Steigerung von 2,77 %) ist nach Rücksprache mit der Landesplanung vertretbar. Die Festsetzung des Bebauungsplanes wird dementsprechend angepasst. Die Durchführung einer Raumverträglichkeitsprüfung ist vor diesem Hintergrund gemäß bisheriger Abstimmung zwischen Stadt und Landesplanung nicht erforderlich.</p>	<p>festgesetzt. Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben im Sinne der Grundversorgung. Darüber hinaus dient das Sondergebiet auch der Wohn-, Geschäfts-, Dienstleistungs- und Büronutzung.</p> <p>Im Erdgeschoss sind folgende Nutzungen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbrauchermarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 5.500 m<sup>2</sup>, wobei die Verkaufsfläche durch, dem Verbrauchermarkt untergeordnete ergänzende Versorgungsangebote (z. B. Konzessionäre, Shop-in-Shop-Lösungen) bis maximal 6.180 m<sup>2</sup> Gesamt-Verkaufsfläche überschritten werden darf."</li> </ul> <p>Ferner beschließt der Stadtrat die Begründung zum Bebauungsplan bzgl. der Art der baulichen Nutzung entsprechend anzupassen.</p>
3	<b>Amprion GmbH</b> Robert-Schuman-Straße 7 44263 Dortmund  <u>Schreiben vom 18.07.2025</u>  „im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.  Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.“		<b>Kein Beschluss erforderlich</b>
4	<b>Arbeitskammer des Saarlandes</b>		

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	<p>Postfach 10 02 53 66002 Saarbrücken</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>		<b>Kein Beschluss erforderlich</b>
5	<p><b>Bundesanstalt für Immobilienaufgaben</b> <b>Regionalbereich West / Saarland</b> Fontanestraße 4 40470 Düsseldorf</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>		<b>Kein Beschluss erforderlich</b>
6	<p><b>Bundesnetzagentur</b> <b>Referat 814</b> Postfach 80 01 53105 Bonn</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>		<b>Kein Beschluss erforderlich</b>
7	<p><b>Bundesnetzagentur</b> <b>Referat 511</b> Canisiusstr. 21 55122 Mainz</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>		<b>Kein Beschluss erforderlich</b>
8	<p><b>CREOS Deutschland GmbH</b> <b>Planauskunft</b> Am Zunderbaum 9 66424 Homburg</p> <p><u>Schreiben vom 18.07.2025</u></p> <p>„die Creos Deutschland GmbH betreibt ein eigenes Gashochdruckleitungsnetz sowie ein eigenes Hoch- und Mittelspannungsnetz inklusive der zugehörigen</p>		<b>Kein Beschluss erforderlich</b>

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	<p>Anlagen. Folgende Unternehmen haben uns mit der Betreuung Ihrer Leitungen und Anlagen im Rahmen der Planauskunft beauftragt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Kokereigasleitungen der Zentralkokerei Saar GmbH (Z.K.S.)</li> <li>· Sauerstoff- und Stickstoffleitungen im Saarland der Nippon Gases Deutschland GmbH</li> <li>· Biogasleitung Ramstein der Stadtwerke Ramstein-Miesenbach GmbH</li> <li>· Gashochdruckleitungen im Bereich Friedrichsthal der energis-Netzgesellschaft mbH</li> <li>· Gasleitung der Villeroy &amp; Boch AG, Mettlach</li> <li>· Leitungsabschnitt Speyer Südost (Anschlussleitung G+H) der Stadtwerke Speyer GmbH</li> <li>· Leitungsabschnitt Fischbach Neunkirchen der Iqony Energies GmbH</li> <li>· Leitungsabschnitt Erdgasanschluss Ford Saarlouis der Iqony Energies GmbH</li> </ul> <p>Zu Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass im angefragten Bereich keine Anlagen der Creos Deutschland GmbH und keine der von uns betreuten Anlagen vorhanden sind.“</p>		
9	<p><b>Deutsche Bahn AG</b>  <b>DB Immobilien, CR.R-O41 Baurecht I</b>  Gutschstr. 6  76137 Karlsruhe</p> <p><u>Schreiben vom 15.07.2025</u></p> <p>„die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (Zusammenschluss aus DB Netz AG und DB Station &amp; Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Stellungnahme im Rahmen des Beteiligungsverfahrens.</p> <p>Durch die parallele Teiländerung des Flächennutzungsplanes werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.</p> <p>Bei der geplanten - Aufstellung des Bebauungsplanes „Vordere Rieffstrasse“ - bitten wir um Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Stellungnahme:  Die Kreuzungsflächen (gemeint ist der geplante Fußgängerüberweg über die Bahngleise) von Betriebsanlagen der Eisenbahn und anderen öffentlichen</p>	<p>Die Deutsche Bahn AG äußert gegenüber der Teiländerung des Flächennutzungsplanes keine Anregungen. Hinsichtlich des Bebauungsplanverfahrens werden aufgrund der Nähe des Plangebietes zu Bahnanlagen (östlich des Geltungsbereiches) verschiedene Hinweise formuliert. Diese beziehen sich u. a. auf potenzielle Blendwirkungen und Beeinträchtigungen der Signalsicht, die Antragspflicht beim Einsatz von Baukränen sowie mögliche Emissionen in Zuge des Eisenbahnbetriebes.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, wie dargelegt, folgenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p><b>"20.7. Deutsche Bahn AG / Eisenbahn-Bundesamt</b></p> <p>- Östlich des Plangebietes verläuft eine Eisenbahnstrecke (3230 Saarbrücken Hbf. - Karthaus, W 52, ca. in Höhe von Bahn-km 39,050 bis ca. Bahn-km 39,616). Hinweise insbesondere zu potenziellen Blendwirkungen und Beeinträchtigungen der Signalsicht, Antragspflicht beim Einsatz von Baukränen</p>

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	<p>Verkehrsflächen sind Bahnanlagen. Dies gilt auch bei nicht höhengleichen Kreuzungen (Überführungen). Wir bitten darum, dies im Bebauungsplan/ FNP so darzustellen.</p> <p>Für die geplante Eisenbahnüberführung (EÜ)/Änderung von Betriebsanlagen der DB InfraGO AG, ist zusätzlich zum Bebauungsplanverfahren in der Regel ein Planfeststellungs- bzw. Plangenehmigungsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) erforderlich. Auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes kann im Anschluss jedoch auch ein Antrag auf Verzicht auf Planfeststellung / Plangenehmigung gemäß § 18 AEG beim Eisenbahn-Bundesamt (EBA) gestellt werden.</p> <p>Aus diesem Grund ist das Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken, Grülingstr. 4, 66113 Saarbrücken vorab ebenfalls am Bebauungsplanverfahren zu beteiligen.</p> <p>Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.</p> <p>Sollte sich nach Inbetriebnahme der Reklameeinrichtung herausstellen, dass es doch zu Beeinträchtigungen der Signalsicht kommt, ist DB seitig mit einem Widerrief der Zustimmung bzw. mit Einschränkungen oder Abänderungen zu rechnen.</p> <p>Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/ Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.</p> <p>Bei dem Einsatz von Baukränen in der Nähe von Bahnflächen oder Bahnbetriebsanlagen ist mit der DB InfraGO AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB InfraGO AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.</p> <p>Die Photovoltaik- bzw. Solaranlagen über den Parkplätzen und auf den Dächern sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzurichten, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.</p> <p>Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des</p>	<p>Die Hinweise betreffen die spätere Detailplanung. In den Bebauungsplan wird folglich aus Vorsorgegründen ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p> <p>Die Errichtung einer Eisenbahnüberführung für Fußgänger ist nicht Gegenstand des hiesigen Bebauungsplanverfahrens. Im Zuge des Masterkonzepts "Fachmarkt. Quartier. Rieffstraße" wurde die Möglichkeit eines künftigen Fußgängerüberweges als Verbindung zu Stadt- und Schulzentrum aufgeführt.</p> <p>Der Bebauungsplan "Vordere Rieffstraße, Teilbereich A" konzentriert sich jedoch auf den Bereich der vorderen Rieffstraße und behandelt folglich nicht die Realisierung dieser Maßnahme, zumal der Geltungsbereich nicht unmittelbar an die Bahnanlage grenzt.</p> <p>Das Eisenbahn-Bundesamt wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung am Bebauungsplanverfahren beteiligt. In seiner Stellungnahme hat das Eisenbahn-Bundesamt auf den Ausschluss möglicher Blendwirkungen beim Triebfahrzeugpersonal sowie der Verfälschung von Signalbildern während der Errichtung und des Betriebs von Photovoltaik- bzw. Solaranlagen hingewiesen. Die Hinweise werden im Rahmen der späteren Detailplanung berücksichtigt. Auch hierzu wird aus Vorsorgegründen ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	<p>sowie mögliche Emissionen in Zuge des Eisenbahnbetriebes. Zu beachten: Schreiben Deutsche Bahn AG vom 15.07.2025 und Schreiben Eisenbahn-Bundesamt - Außenstelle Frankfurt / Saarbrücken vom 17.07.2025."</p>

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	<p>Eisenbahnbetriebs (z.B. Sicht einschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflexionseffekte erhöht werden.</p> <p>Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen.</p> <p>Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können.</p> <p>Dach-, Oberflächen-, Oberwasser und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahng rund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p>In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Stadt bzw. Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p> <p>Wir bitten Sie um Aufnahme unserer Bedingungen, Auflagen und Hinweise in die Textlichen Festsetzungen sowie um Beteiligung am weiteren Verfahren inklusive Übersendung des Satzungsbeschlusses zu gegebener Zeit.</p> <p>Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.“</p>		
10	<b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b> <b>PTI 11 - Bauleitplanung</b> Pirmasenser Straße 65 67655 Kaiserslautern		

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	<p><u>Schreiben vom 10.07.2025 - Bebauungsplan</u></p> <p>„die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs.1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich ist.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.</p> <p>Bei Konkretisierung Ihrer Planungen durch einen Bebauungsplan ist eine Planauskunft und Einweisung von unserer zentralen Stelle einzufordern:  Deutsche Telekom Technik GmbH Zentrale Planauskunft Südwest  Chemnitzer Str. 2 67433 Neustadt a.d. Weinstr. E-Mail: <a href="mailto:planauskunft.suedwest@telekom.de">planauskunft.suedwest@telekom.de</a></p> <p>Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten wir zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig, sich mit uns in Verbindung zu setzen. Für die Bestellung eines Anschlusses setzen sie sich bitte mit unserem Bauherrnservice 0800 3301903 in Verbindung.“</p> <p><u>Schreiben vom 10.07.2025 - FNP-Teiländerung</u></p> <p>„die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs.1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p>	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (vor allem im Bereich der Verkehrsfläche und Hausanschlüsse). Aus Vorsorgegründen wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, wie dargelegt, folgenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p><b>"20.8. Deutsche Telekom Technik GmbH</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Zu beachten: Schreiben Deutsche Telekom Technik GmbH vom 10.07.2025."</li> </ul>

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z.B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - sind betroffen.</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Wir werden zu gegebener Zeit zu den noch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplänen detaillierte Stellungnahmen abgeben.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.“</p>		
11	<p><b>Deutscher Wetterdienst</b>  <b>Referat Liegenschaftsmanagement</b>          Frankfurter Straße 135          63067 Offenbach</p> <p><u>Schreiben vom 15.07.2025</u></p> <p>„der Deutsche Wetterdienst (DWD) bedankt sich als Träger öffentlicher Belange für die Beteiligung an o. a. Vorhaben.          Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind.“</p>		<b>Kein Beschluss erforderlich</b>
12	<p><b>Die Autobahn GmbH des Bundes</b>  <b>Niederlassung West</b>          Bahnhofsplatz 1          56410 Montabaur</p> <p><u>Schreiben vom 10.07.2025</u></p> <p>„wir weisen lediglich darauf hin, dass künftige Bauherren selbst für ausreichend Lärmschutz zu sorgen haben (Einhaltung der DIN 4109-1). Es ist sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger Bund von jeglichen Ansprüchen Dritter bezüglich Lärmschutz freigestellt wird bzw. bei einem zukünftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der BAB nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was der Antragsteller in diesem Zusammenhang mit einem Bauantrag bereits regeln müssen.“</p>	<p>Die Autobahn GmbH des Bundes weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass künftige Bauherren selbst für einen ausreichenden Lärmschutz (Einhaltung DIN 4109-1) zu sorgen haben und dass der Bund in diesem Zusammenhang von Ansprüchen Dritter freizustellen ist.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, wie dargelegt, folgenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p><b>"20.9. Autobahn GmbH des Bundes</b>          - Westlich des Plangebietes verläuft in ca. 400,0 m Entfernung die BAB 8. Zu beachten: Schreiben Die Autobahn</p>

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	Darüber hinaus bestehen unsererseits keine Bedenken bezüglich der angefragten Maßnahme.“	Die Hinweise betreffen die spätere Detailplanung. Aufgrund der Entfernung und Festsetzung eines Sondergebietes "Lebensmittelvollsortimenter" (der Geltungsbereich wurde zwischenzeitlich geteilt und nur der Teilbereich des ehem. bzw. künftigen Kaufland-Marktes wird noch fortgeführt) sind für die Stadt zum aktuellen Zeitpunkt keine Beeinträchtigungen erkennbar. Aus Vorsorgegründen wird dennoch ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.	GmbH des Bundes - Niederlassung West vom 10.07.2025."
13	<p><b>Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken</b> Untermainkai 23-25 60329 Frankfurt</p> <p><u>Schreiben vom 17.07.2025</u></p> <p>„Ihr Schreiben ist am 09.07.2025 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung „Vordere Rieffstraße“/ im Zusammenhang mit der parallelen Teiländerung des Flächennutzungsplanes / der Kreisstadt Merzig berührt.  Das Plangebiet liegt in der Nähe der Eisenbahnstrecke 3230 Saarbrücken Hbf - Karthaus, W 52 (ca. in Höhe von Bahn-km 39,050 bis ca. Bahn-km 39,616). Mögliche Blendwirkungen beim Triebfahrzeugpersonal sowie die Verfälschung von Signalbildern sind während der Errichtung und des Betriebs von Photovoltaik- bzw. Solaranlagen gänzlich auszuschließen. Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin DB InfraGo AG als Trägerin öffentlicher Belange über die</p>	<p>Das Eisenbahn-Bundesamt weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass das Plangebiet in der Nähe einer Eisenbahnstrecke liegt. Die damit verbundenen Anmerkungen betreffen die spätere Detailplanung. Aus Vorsorgegründen wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Deutsche Bahn AG wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung am Bebauungsplanverfahren beteiligt. In ihrer Stellungnahme hat sie u. a. auf potenzielle Blendwirkungen und Beeinträchtigungen der Signalsicht, die Antragspflicht beim Einsatz von Baukränen sowie mögliche Emissionen im Zuge des Eisenbahnbetriebes hingewiesen. Die Hinweise werden im Rahmen der späteren Detailplanung</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, wie dargelegt, folgenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p><b>20.7. Deutsche Bahn AG / Eisenbahn-Bundesamt</b></p> <p>- Östlich des Plangebietes verläuft eine Eisenbahnstrecke (3230 Saarbrücken Hbf. - Karthaus, W 52, ca. in Höhe von Bahn-km 39,050 bis ca. Bahn-km 39,616). Hinweise insbesondere zu potenziellen Blendwirkungen und Beeinträchtigungen der Signalsicht, Antragspflicht beim Einsatz von Baukränen sowie mögliche Emissionen in Zuge des Eisenbahnbetriebes. Zu beachten: Schreiben Deutsche Bahn AG vom 15.07.2025 und Schreiben Eisenbahn-Bundesamt - Außenstelle Frankfurt / Saarbrücken vom 17.07.2025.“</p>

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	<p>Koordinationsstelle: Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest, Gut-schstr. 6, 76137 Karlsruhe (Telefon: +49 721 938-2345, E-Mail-Adresse: dbsimm.nl.kar.flaeche@deutschebahn.com) empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.“</p>	<p>berücksichtigt. Auch hierzu wird aus Vorsorgegründen ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	
14	<p><b>energis-Netzgesellschaft mbH</b> Postfach 102811 66028 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 12.08.2025</u></p> <p>„wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 9. Juli 2025. Die energis-Netzgesellschaft mbH nimmt als Betriebsführer des Stromnetzes der Netzwerke Merzig GmbH auch die Belange der Netzwerke sowie die Belange der energis GmbH wahr und nimmt wie folgt Stellung. Im Bereich der Stadt Merzig betreiben nachstehende Unternehmen folgende Stromversorgungsanlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Netzwerke Merzig GmbH</li> <li>- 0,4-kV- und 20-kV-Stromverteilnetz</li> <li>• energis GmbH</li> <li>- Straßenbeleuchtungsnetz</li> </ul> <p>Im von Ihnen genannten Geltungsbereich befinden sich</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• mehrere 20-/0,4-kV Transformatorstationen,</li> <li>• 20-kV-Kabel,</li> <li>• Niederspannungskabel und -freileitungen sowie</li> <li>• Straßenbeleuchtungsmaste und -kabel,</li> </ul> <p>die unserer Verantwortung unterliegen. Die Situation ist im beigefügten Plan vereinfachend dargestellt.</p> <p>Nach geltenden VDE-Richtlinien müssen zu den Versorgungsleitungen die geltenden Schutzabstände eingehalten werden. Die Schutzstreifenbreite beträgt 2,0 m (jeweils 1,0 m beiderseits der Kabeltrasse) bei den 20-kV-Kabeln bzw. 1,0 m (jeweils 0,5 m beiderseits der Kabeltrasse) bei den 0,4-kV- und Straßenbeleuchtungskabeln.</p> <p>Wir bitten Sie, unsere Transformatorenstationen sowie die 20-kV-Kabel in den Bebauungsplan zu übernehmen.</p> <p>Kabel- und Leitungstrassen dürfen nicht überbaut bzw. bepflanzt werden und müssen jederzeit zum Zwecke der Inspektion, Wartung und Instandsetzung frei zugänglich sein. Alle geplanten Einzelmaßnahmen im Bereich unserer Anlagen-teile, insbesondere Geländeneiveauänderungen oder Anpflanzungen, bedürfen</p>	<p>Innerhalb des Plangebietes befinden sich Anlagen der Energis-Netzgesellschaft mbH (Transformatorenstationen, 20-kV-Kabel, Niederspannungskabel und -freileitungen, Straßenbeleuchtungsmaste und -kabel). Der Verlauf der 20-kV-Kabel wird einschließlich des Schutzstreifens (Breite 2,0 m; jeweils 1,0 m beiderseits der Kabeltrasse) in die Planzeichnung aufgenommen. Die Transformatorenstationen sind durch die Festsetzung zu Versorgungsflächen / -anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 2 BauNVO sowohl mit Blick auf bestehende Standorte als auch potenzielle zukünftige Anlagen im Bebauungsplan gebiet zulässig. Auf eine genauere Festsetzung von Einzelstandorten soll verzichtet werden. Ergänzend wird aus Vorsorgegründen ein Hinweis auf die innerhalb des Plangebietes befindlichen Anlagen der Energis-Netzgesellschaft mbH aufgenommen.</p> <p>Der Stadtrat beschließt, wie dargelegt, die 20-kV-Leitung einschließlich Schutzstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Nr. 13 BauGB zeichnerisch in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p>Ferner beschließt der Stadtrat, wie dargelegt, folgenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen: <b>"20.10. Energis-Netzgesellschaft mbH</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Innerhalb des Plangebietes befinden sich Anlagen der Energis-Netzgesellschaft mbH (20-/0,4-kV Transformatorstationen, 20-kV-Kabel, Niederspannungskabel und -freileitungen, Straßenbeleuchtungsmaste und -kabel). Zu beachten: Schreiben Energis-Netzgesellschaft mbH vom 12.08.2025."</li> </ul>	

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	<p>der Zustimmung der energis-Netzgesellschaft mbH, Saarbrücken. Grundsätzlich sind Baumaßnahmen in der Nähe unserer Einrichtungen vor Baubeginn mit uns abzustimmen. Der Bauherr bzw. das bauausführende Unternehmen möge sich bitte vor Baubeginn an unsere Organisationseinheit B SN-MZG, Tel. 0681 4030-3366 oder <a href="mailto:bzs-strom-mzg@energis-netzgesellschaft.de">bzs-strom-mzg@energis-netzgesellschaft.de</a> für Stromleitungen wenden.</p> <p>Entsprechende Einweisungspläne unserer Versorgungsleitungen können über unsere Planauskunft, Organisationseinheit Netzdokumentation, zur Verfügung gestellt werden. Unter folgender Adresse sind die Einweisungspläne anzufordern: <a href="mailto:leitungsauskunft@energis-netzgesellschaft.de">leitungsauskunft@energis-netzgesellschaft.de</a>.</p> <p>Neuanschlüsse und Leistungsbezugsänderungen von Netzanschlüssen sind vom Bauherrn/Netzanschlussnehmer über das Netzanschlussportal der Netzwerke Merzig GmbH auf deren Internetseite frühzeitig anzuzeigen.</p> <p>Es bestehen ansonsten keine Einwände gegen die Aufstellung des vorgenannten Bebauungsplans. Für weitere Fragen steht Ihnen Frau Selina Huwig gerne zur Verfügung.“</p>		
15	<p><b>EVS Entsorgungsverband Saar</b> Untertürkheimer Straße 21 66117 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 16.07.2025</u></p> <p>„in dem o.g. Planungsgebiet befinden sich Abwasseranlagen des EVS. Sie erhalten beigefügt einen Auszug aus unserer Kanaldatenbank mit den sich vor Ort befindenden Hauptsammlern nebst Bauwerken. Wir bitten um Beachtung! Über mögliche Leitungsverläufe anderer oder der Kommune liegen uns keine Informationen vor. Wir weisen darauf hin, dass Abweichungen in den Bestandsplänen bzw. der Lage des Hauptsammlers möglich sind. Bei höheren Anforderungen an die Lagegenauigkeit empfehlen wir Ihnen daher Sondierungen zur Erfassung der exakten Lage des Hauptsammlers</p>	<p>Innerhalb des Plangebietes befinden sich Anlagen des EVS Entsorgungsverband Saar (Hauptsammler nebst Bauwerken). Der Verlauf wird in die Planzeichnung aufgenommen. Ergänzend wird aus Vorsorgegründen ein Hinweis auf die innerhalb des Plangebietes befindlichen Anlagen des EVS Entsorgungsverband Saar aufgenommen.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, wie dargelegt, die Leitung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB zeichnerisch in den Bebauungsplan aufzunehmen. Ferner beschließt der Stadtrat, wie dargelegt, folgenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p><b>"20.11. EVS Entsorgungsverband Saar</b> - Innerhalb des Plangebietes befinden sich Anlagen des EVS</p>

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	<p>durchzuführen.</p> <p>Wir weisen weiter darauf hin, dass sich diese Auskunft ausschließlich auf den Verlauf des Sammlers bezieht.</p> <p>Soweit weitergehende Informationen, z.B. zu Eigentums - oder Nutzungsangelegenheiten von oder an Grundstücken erforderlich sind, sind diese von den jeweils zuständigen Stellen beim EVS oder anderen betroffenen Stellen, wie z.B. Gemeinde, Grundbuchamt, Eigentümern einzuholen.</p> <p>Bei der Durchführung von Maßnahmen im Bereich von Anlagen des EVS ist zu berücksichtigen, dass Sammler und Bauwerke des EVS „Besondere Anlagen“ im Sinne der §§ 74 und 75 TKG sind und der Daseinsvorsorge dienen. An diesen Anlagen muss in unterschiedlichen Abständen gearbeitet (Reparatur, Erneuerung, Modernisierung oder Anpassung an den aktuellen Stand der Technik) werden. In räumlicher Nähe zu Anlagen des EVS vorgesehene Maßnahmen müssen daher so geplant und durchgeführt werden, dass zukünftige Arbeiten des EVS an seinen Anlagen ohne Mehrkosten für den EVS möglich sind. Kosten zur Durchführung zukünftiger Maßnahmen des EVS für erforderliche Umverlegungen sind vom jeweiligen Nutzungsberechtigten zu tragen.</p> <p>Bei Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.“</p>		Entsorgungsverband Saar (Hauptsammler nebst Bauwerken). Zu beachten: Schreiben EVS Entsorgungsverband Saar vom 16.07.2025."
16	<p><b>Handwerkskammer des Saarlandes</b> Hohenzollernstr. 47-49 66117 Saarbrücken</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>		<b>Kein Beschluss erforderlich</b>
17	<p><b>IHK Saarland</b> Franz-Josef-Röder-Str. 9 66119 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 07.08.2025</u></p> <p>„die IHK Saarland nimmt zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie der parallelen Teiländerung des Flächennutzungsplans für die Ordnung der gewerblichen Flächen sowie den Bereich des Fachmarktzentrums „Rieffstraße“ (südlich der Lothringer Straße, großflächiger Einzelhandel, hier geplant: Kaufland) in der Kreisstadt Merzig wie folgt Stellung: Laut der vorliegenden Bauleitplanung sieht die Kreisstadt Merzig die</p>	<p>Eine Auswirkungsanalyse zum Neubau der Kaufland-Filiale wurde zwischenzeitlich durch die imtargis GmbH erstellt. Diese kommt zu folgendem Ergebnis: "Insgesamt wird die gutachterliche Einschätzung vertreten, dass vom</p> <p>Der Stadtrat beschließt, wie dargelegt, die Festsetzung des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Lebensmittelvollsortimenter" einschließlich der festgesetzten Verkaufsfläche wie folgt zu modifizieren:</p>	

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	<p>Notwendigkeit einer verbesserten Nahversorgung im Ergänzungsstandort Rieffstraße (gemäß Fortschreibung Einzelhandelskonzept Kreisstadt Merzig Dezember 2024, S. 41) und plant dementsprechend die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues SB-Warenhaus auf dem Kaufland-Areal mit einer Verkaufsfläche von maximal 3.500 m<sup>2</sup> für Nahrungs- und Genussmittel (inklusive Lebensmittelhandwerk, Getränke, Tabakwaren) zu schaffen. Die restlichen Sortimente des Verbrauchermarkts orientieren sich an der aktuellen Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts. Weiter werden durch Urbane Gebiete und Gewerbegebiete die umliegenden Betriebe im Bereich des Geltungsbereichs planungsrechtlich gesichert. Diese Stellungnahme bezieht sich auf die o.g. Planunterlagen sowie die damit verbundenen Auswirkungen auf die örtliche Versorgungsstruktur.</p> <p><b>1. Anlass und Ziele der Planung</b>      Gemäß den Festlegungen des Bebauungsplans sind mehrere urbane Gebiete sowie ein Gewerbegebiet vorgesehen. Damit leistet die vorliegende Bauleitplanung einen Beitrag zur Reduzierung der Gewerbebeflächenknappheit im Saarland, indem bestehende gewerbliche Betriebe in der Rieffstraße planungsrechtlich gesichert werden. Diese Planungsabsicht begründen ausdrücklich. Er wird mit den Festlegungen von gewerblichen Nutzungen auch dem Landesentwicklungsplan Umwelt gerecht, welcher für den südlichen Teilbereich (ca. ab dem Kreisverkehr) ein Gewerbliches Vorranggebiet „Merzig - Am Güterbahnhof“ definiert. Wir begrüßen zudem die Schaffung von Urbanen Gebiete, die gemäß der Konzeption: „Handelsstrategie 3.0“ und dem städtebaulichen Masterkonzept „Fachmarkt. Quartier. Rieffstraße“ (siehe Begründung, Seite 8) die den Ergänzungsstandort durch eine Nutzungsmischung (Kombination aus Lebensmittel-/ Einzelhandel, Gewerbe, Dienstleistungen, Wohnen, soziale Infrastruktur) beleben soll.      Allerdings erlaubt die vorliegende Bauleitplanung außerdem die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelvollsortimenter, Fachmarkt“ (Verbrauchermarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 5.500 m<sup>2</sup>, wobei die Verkaufsfläche für Konzessionäre, Mall o. ä. bis maximal 7.500 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche überschritten werden darf sowie mit einem Fachmarkt bis maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Die Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel (inklusive Lebensmittelhandwerk, Getränke, Tabakwaren) ist jedoch auf 3.500 m<sup>2</sup> beschränkt. In dem nachfolgenden Teil der Stellungnahme wird auf die geplante Neunutzung des ehemaligen Kaufland-Areals sowie weiteren großflächigen Einzelhandelsvorhaben eingegangen.</p> <p><b>2. Fortschreibung Einzelhandelskonzept der Stadt Merzig 2024</b>      Die Kreisstadt Merzig wird gemäß dem Landesentwicklungsplan (LEP - Siedlung)</p>	<p>geplanten Neubau der Kaufland-Filiale an der Rieffstraße in den zugrundeliegenden Dimensionen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für die Stadt Merzig bzw. für die umliegenden Gemeinden ausgehen. Es wird von einer Wiederherstellung der vorherigen Kaufkraftströme ausgegangen, welche sich durch die Schließung des Bestandsmarktes 2022 auf umliegende Märkte verteilt hatten. Ferner werden die Ziele des Landesentwicklungsplans des Saarlandes eingehalten. Es wird insgesamt von einer positiven Strahlkraft des Vorhabens ausgegangen, von denen weitere Betriebe und Nutzungen in der Merziger Innenstadt profitieren.“ Die Auswirkungsanalyse wird im weiteren Verfahren mit veröffentlicht bzw. den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgelegt. Hinsichtlich der festgesetzten Verkaufsfläche fanden zwischenzeitlich weitere Abstimmungen zwischen Verwaltung und Landesplanung statt. Ebenso wurden die Angaben zu den bisherigen Verkaufsflächen (ehem. Kaufland-Filiale) seitens der Stadt nochmals detaillierter zusammengestellt. Demnach beläuft sich die Verkaufsfläche des ehemaligen Kauflands auf 8.446 m<sup>2</sup>. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen vor diesem Hintergrund angepasst werden. Die Verkaufsfläche des zukünftigen Kauflands soll folglich 6.180 m<sup>2</sup> umfassen (5.500 m<sup>2</sup> + 680 m<sup>2</sup> Konzessionäre). Gemeinsam mit der Verkaufsfläche des zukünftigen Edekas von 2.500 m<sup>2</sup> (Geltungsbereich des parallel laufenden</p>	<p><b>"1.1. Sonstiges Sondergebiet (SO), Zweckbestimmung "Lebensmittelvollsortimenter"</b>      Gemäß § 11 BauNVO wird als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelvollsortimenter“ festgesetzt. Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben im Sinne der Grundversorgung. Darüber hinaus dient das Sondergebiet auch der Wohn-, Geschäfts-, Dienstleistungs- und Büronutzung.</p> <p>Im Erdgeschoss sind folgende Nutzungen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbrauchermarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 5.500 m<sup>2</sup>, wobei die Verkaufsfläche durch, dem Verbrauchermarkt untergeordnete ergänzende Versorgungsangebote (z. B. Konzessionäre, Shop-in-Shop-Lösungen) bis maximal 6.180 m<sup>2</sup> Gesamt-Verkaufsfläche überschritten werden darf.“</li> </ul> <p>Ferner beschließt der Stadtrat die Begründung zum Bebauungsplan bzgl. der Art der baulichen Nutzung entsprechend anzupassen.</p>

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	<p>als Mittelzentrum mit Versorgungsfunktion festgelegt. Demnach dient Merzig als Anlaufpunkt für die Versorgung mit Waren, Dienstleistungen und Infrastrukturan geboten, die durch die umgebenden Unterzentren nicht gedeckt werden können. Mittelzentren wie Merzig sollen die Versorgung des Verflechtungsbereichs mit mittelzentralen Einrichtungen sicherstellen, darunter ebenfalls öffentliche Angebote, Dienstleistungen und vielseitige Einkaufsmöglichkeiten. Zum mittelzentralen Versorgungsbereich der Kreisstadt Merzig gehören u.a. die Gemeinden Perl, Mettlach und Losheim am See.</p> <p>Um die Attraktivität des Einzelhandels in Merzig zu steigern, verfolgt das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2024 dabei hauptsächlich vier Zielsetzungen (ein Oberziel, drei strategische Ziele, siehe S. 35):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Sicherung der Versorgungsfunktion der Stadt Merzig als Mittelzentrum (Oberziel)</li> <li>- Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion durch Erhalt und sortiments spezifischen Ausbau des Einzelhandelsangebotes in der Innenstadt und an den übrigen Standorten (z. B. Rieffstraße) durch räumliche und funktionale Arbeitsteilung der Standorte (Strategisches Ziel)</li> <li>- Profilierung, Qualitätsverbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes im Zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt (Strategisches Ziel)</li> <li>- Sicherung und Modernisierung einer räumlich ausgewogenen und bedarfsgerechten Nahversorgungsstruktur mittels wohnortnaher Versorgung in den dezentralen Stadtteilen (Strategisches Ziel)</li> </ul> <p>Demzufolge übernimmt der innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beschriebene Sonderstandort „Rieffstraße“ laut dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Kreisstadt Merzig eine wichtige Versorgungsfunktion für die Bevölkerung der umgebenden ländlichen Gemeinden mit Gütern des täglichen Bedarfs. Gemäß Seite 38 ff. der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts wird der Ergänzungsstandort „Rieffstraße“ zusätzlich als „autokundenorientierter Standort für OneStop-Shopping“ definiert. Aufgrund seiner Lage am südlichen Rand der Kernstadt erfüllt er keine direkte Nahversorgungsfunktion für die umliegende Bevölkerung Merzigs. Vielmehr handelt es sich hier um einen autokundenorientierten Sonderstandort in einer Randlage der Stadt. Die Lage nördlich des Industriegebiets „Nordwest“ unterstreicht diese Definition deutlich.</p> <p>Auch in den vorliegenden Untersuchungsergebnissen wurde festgestellt, dass der Sonderstandort „Rieffstraße“ für die zentrale Versorgungsfunktion der umliegenden Stadtteile kaum eine Rolle spielt (siehe Seite 61 ff. EZH-Konzept der Stadt Merzig sowie Seite 41 ff. des Einzelhandelskonzepts 2024).</p> <p>Grundsätzlich begrüßen wir die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für Merzig und finden es positiv, dass die aktuelle Lage des Einzelhandels, insbesondere im Zentrum von Merzig (ZVB) sowie im Ergänzungsstandort Rieffstraße,</p>	<p>Bebauungsplanverfahrens "Vollsortimentmarkt Rieffstraße" östlich angrenzend) beläuft sich die Gesamtverkaufsfläche somit auf 8.680 m<sup>2</sup>. Die folglich bestehende Differenz zwischen bisheriger VK und zukünftiger VK (234 m<sup>2</sup> bzw. Steigerung von 2,77 %) ist nach Rücksprache mit der Landesplanung vertretbar. Unter diesen Voraussetzungen wird von einer Verträglichkeit der vorgesehenen Planung ausgegangen. Die Festsetzung des Bebauungsplanes wird dementsprechend angepasst.</p>	

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	<p>dargestellt wurden und unserer Forderung aus dem vergangenen Jahr im Parallelverfahren (Bebauungsplan Vollsortimenter Rieffstraße) entsprochen wurde. Allerdings halten wir es für notwendig, genauere Aussagen zu den konkreten Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben in Kapitel 5.2 des Konzepts zu treffen. Es wird lediglich oberflächlich auf die Realisierung des SB-Warenhauses (Kaufland) sowie des Vollsortimenters in der Rieffstraße (parallel verlaufender Bebauungsplan EDEKA) eingegangen (siehe Seite 48 ff.). Eine Darstellung oder auch nur eine grobe Prognose, wie sich die Vorhaben kumuliert auf die Stadt und den ZVB auswirken würden, sofern beide realisiert werden, fehlt gänzlich. Es wird lediglich von einem Nahversorgungsdefizit und von Kaufkraftpotenzialen gesprochen. Diese werden jedoch bei einer Realisierung beider Vorhaben (ca. 6.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im gleichen Segment mehr) nach unserer Auffassung den Schwellenwert der Verträglichkeit bei Weitem überschreiten. Grundsätzlich teilen wir die Auffassung, dass die derzeitige Versorgungslage in Merzig ausbaufähig ist. Eine Wiedernutzung des ehemaligen Kaufland-Areals sollte dazu ausreichend sein.</p> <p>3. Überangebot an autoaffinem Standort, Abstimmungen aufgrund weiterer Projekte von großflächigem Einzelhandel in der „Rieffstraße“ - Einzelfallbezogene Auswirkungsanalyse notwendig</p> <p>Wie bereits von unserer Seite in anderen Planungsverfahren (siehe Punkt 2) angedeutet, müssen wir auch im vorliegenden Fall darauf verweisen, dass die Genehmigung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben grundsätzlich einer Auswirkungsanalyse bedarf, aus der hervorgeht, dass durch die Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe keine schädlichen Auswirkungen entstehen.</p> <p>Aus unserer Sicht würde die Realisierung des vorliegenden Bebauungsplans in Verbindung mit dem Bebauungsplan „Vollsortimentmarkt Rieffstraße“ zu einem potenziellen Überangebot an Einzelhandelsfachmärkten im nahversorgungsrelevanten Segment an diesem "autoaffinen Standort" führen - die schließlich entgegen der aufgestellten strategischen Zielen zu Lasten des Zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) in Merzig gehen. Gemäß dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2013 war der östlich des Geltungsbereichs gelegene Standort ursprünglich für die Ansiedlung eines Elektrofachmarkts vorgesehen (siehe Seite 50 des EHK-Konzepts Merzig) und nicht für einen Vollsortimenter. Des Weiteren sollten hier nur Erweiterungen in kleinerem Maße ermöglicht werden. Bisher ungenutzte Flächen in der Rieffstraße sollten daher gemäß Einzelhandelskonzept für die Erweiterung der nicht zentrenrelevanten Sortimente vorgehalten oder dem Gewerbe bzw. der Industrie zugeführt werden. Aufgrund der Nähe zur Autobahn, zum Schienennetz und zur Saar eignet sich das Gebiet in der Rieffstraße optimal für diese Nutzung, gerade vor dem Hintergrund der in Kapitel 1 genannten Knappheit an kurzfristig verfügbaren Gewerbe- und Industrieflächen im Saarland.</p>		

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	<p>Durch eine Wiederansiedlung der Kaufland Stiftung &amp; Co. KG (ca. 3.500 m<sup>2</sup> geplante Verkaufsfläche) sowie eines Vollsortimenters mit einer vorgesehenen Größenordnung von ca. 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Parallelverfahren würden neben den Discountern Lidl (wurde letztes Jahr umgebaut, Verkaufsfläche wurde gemäß dem VEP „Lidl-Filiale Rieffstraße“ aus dem Jahr 2021 von 800 m<sup>2</sup> auf 1.200 m<sup>2</sup> erweitert) und Aldi sowie dem Vollsortimenter Rewe (ca. 300 Meter nordöstlich des geplanten Sondergebiets) zwei zusätzliche Märkte mit einem ähnlichen Warenangebot in engem räumlichem Zusammenhang entstehen.</p> <p>Daher ist eine umfassende Auswirkungsanalyse in diesem Verfahren mit Blick auf den zentralen Versorgungsbereich (Innenstadt Merzig) unerlässlich. Grundsätzlich sollte bei jeder Neu- oder Wiederansiedlung ein umfassende Auswirkungsanalyse erstellt werden. Eine genaue Prüfung der Verträglichkeit soll gemäß den Unterlagen im Zuge einer einzelfallbezogenen Auswirkungsanalyse in der nächsten Beteiligungsrounde erfolgen (siehe Begründung, S. 7). Dementsprechend kann erst nach Vorlage dieses Gutachtens eine fundierte Bewertung hinsichtlich der Umsatzumverteilungsquoten sowie der genauen Auswirkungen des Vorhabens von unserer Seite erfolgen.</p> <p>Oberstes Ziel muss daher sein, zusätzliche Beeinträchtigungen der historisch gewachsenen Innenstadt zu vermeiden, um die Gesamtfunktion des innerstädtischen Lebens zu erhalten. Aus diesem Grund ist jede Wiederansiedlung (hier Kaufland) oder Erweiterung der Verkaufsfläche am Standort „Rieffstraße“ (EDEKA), kritisch zu hinterfragen.</p> <p><b>4. Fazit</b>  Damit durch die geplante Wiederansiedlung der Kaufland Stiftung &amp; Co. KG sowie der Umsetzung der weiteren geplanten Einzelhandelsvorhaben in der Rieffstraße auf den zentralen Versorgungsbereich (Innenstadt Merzig) keine negativen Auswirkungen entstehen, ist eine umfassende Auswirkungsanalyse zwingend erforderlich. Nur durch eine sorgfältige Bewertung der kumulativen Effekte beider Vorhaben innerhalb der Auswirkungsanalyse kann sichergestellt werden, dass die Versorgungssituation, die städtebauliche Integrität und die Funktionsfähigkeit der Innenstadt nicht gefährdet werden. Zudem ist eine enge Abstimmung aller geplanten Vorhaben notwendig, um ein Überangebot an großflächigem Einzelhandel zu vermeiden und die nachhaltige Entwicklung des Standorts sicherzustellen.“</p>		
18	<b>Iqony Energies GmbH</b> St. Johanner Straße 101-105 66115 Saarbrücken  <u>Schreiben vom 09.07.2025</u>		

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	„die Iqony Energies GmbH ist von den genannten Planungen nicht betroffen, insbesondere sind in dem von Ihnen gekennzeichneten Planbereich keine Medienleitungen in unserem Zuständigkeitsbereich vorhanden. Die Verbindlichkeit dieser Auskunft hat eine Gültigkeit von einem Monat beginnend ab dem Datum der Zustellung.“		<b>Kein Beschluss erforderlich</b>
19	<b>Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung</b> Von der Heydt 22 66115 Saarbrücken  <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>		<b>Kein Beschluss erforderlich</b>
20	<b>Landesbetrieb für Straßenbau</b> Peter-Neuber-Allee 1 66538 Neunkirchen  <u>Schreiben vom 01.08.2025</u>  „auf Grundlage der derzeit vorliegenden Unterlagen kann noch keine abschließende Beurteilung erfolgen. Es ist durch ein Verkehrsgutachten, wie bereits in der Begründung Seite 6 aufgeführt nachzuweisen, wie die verkehrssichere und leistungsfähige Anbindung erfolgen soll. Erst nach Vorlage kann seitens des LfS eine abschließende Stellungnahme erfolgen.“	Ein Verkehrsgutachten wurde zwischenzeitlich erstellt und wird im weiteren Verfahren mit veröffentlicht. Darüber hinaus hat im Zuge des Bauvorhabens eine Vorabstimmung mit dem Landesbetrieb für Straßenbau stattgefunden (Videokonferenz am 13.05.2025). Für Bauvorhaben im Überschneidungsbereich von Bauverbotszone und überbaubarer Grundstücksfläche wurde dabei abgestimmt, dass die Unterschreitung der Bauverbotszone im vorliegenden Fall grundsätzlich möglich erscheint, da das kommunale und öffentliche Interesse an der Entwicklung der Rieffstraße als Einzelhandelsstandort zu beachten ist (die Stadt hat dem u. a. durch	Der Stadtrat beschließt, wie dargelegt, die Festsetzung zur Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, wie folgt zu modifizieren: <b>„6. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier: Schutzstreifen der unterirdischen Leitungen, Bauverbotszone Landesstraße I. Ordnung (siehe auch § 24 SStrG)</b> Siehe Plan. Innerhalb des entsprechend gekennzeichneten Bereiches dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Die Bauverbotszone beträgt gemäß § 24 Abs. 1 SStrG (Saarländisches Straßen gesetz) 20,0 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Die

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
		<p>verschiedene Vorplanungen und Konzeptionen (Einzelhandelskonzept, Masterkonzept Rieffstraße, Stadtratsbeschluss zur Rieffstraße als Nebenzentrum) im Vorfeld bereits Ausdruck verliehen). Zudem wird die Bauverbotszone heute bereits in Teilbereichen durch verschiedene bauliche Anlagen unterschritten. Im Vorfeld der späteren Detail- und Umsetzungsplanung soll eine erneute Abstimmung stattfinden. Die Festsetzung des Bebauungsplanes zur Bauverbotszone soll diesbezüglich nochmals klarstellend angepasst werden.</p>	<p>Regelungen des § 24 Abs. 3 SStrG zu Ausnahmen hiervon gelten entsprechend."</p> <p>Ferner beschließt der Stadtrat die Begründung zum Bebauungsplan bzgl. der Bauverbotszone entsprechend anzupassen.</p>
21	<p><b>Landesdenkmalamt</b> Am Bergwerk Reden 11 66578 Schiffweiler</p> <p><u>Schreiben vom 13.08.2025</u></p> <p>„im Gebiet des B-Plans befinden sich ober- und vor allem unterirdisch Anlagen eines Brückensicherungswerks aus dem Zweiten Weltkrieg. Ich werde dies mit Frau Dr. Marschall, Fachbereich Inventarisation, klären und Ihnen innerhalb der kommenden Wochen unsere Stellungnahme zusenden.</p> <p>Angesichts der Ferien- und Urlaubszeit, verbunden mit Personalausfall und notorischem Personalmangel ist eine Prüfung der zahlreichen, innerhalb einer Woche zugesandten Stellungnahmen allein aus dem Büro Kernplan nicht möglich. Auch für diesen B-Plan bitte ich daher um eine adäquate Fristverlängerung.“</p> <p><u>Schreiben vom 21.08.2025</u></p> <p>„zu der vorliegenden Planung nimmt das Landesdenkmalamt wie folgt Stellung. Rechtsgrundlage ist das Gesetz Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege (Saarländisches Denkmalschutzgesetz - SDschG) vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt des Saarlandes Teil I vom 5. Juli 2018, S 358 ff.). Im Gebiet des Bebauungsplans „Vordere Rieffstraße“ liegt an der Lothringer Straße ein Brückensicherungswerk aus dem Zweiten Weltkrieg, das als</p>	<p>Es wird eine Fristverlängerung bis zum 29.09.2025 gewährt.</p>	<p>Das Landesdenkmalamt des Saarlandes weist darauf hin, dass sich im Plangebiet an der Lothringer Straße ein Brückensicherungswerk aus dem Zweiten Weltkrieg befindet. Zu diesem Einzeldenkmal wird aus Vorsorgegründen eine nachrichtliche Übernahme gemäß</p> <p>Der Stadtrat beschließt, wie dargelegt, folgende nachrichtliche Übernahme zum Denkmalschutz gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p><b>"19.1. Nach dem Denkmalschutzgesetz geschützte Denkmäler (gemäß</b></p>

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	Einzeldenkmal in der Denkmalliste des Saarlands eingetragen ist (Flur 25, Flurstücke 1/2, 1/16 und 12/7; Flur 26, Flurstücke 14/3, 14/4, 14/7, 14/8, 14/10, 14/11, 17/7, 17/14, 17/15 und 17/16). Bei allen baulichen Maßnahmen im Bereich des Denkmals und seiner Umgebung ist das Landesdenkmalamt frühzeitig einzubinden.“	§ 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.	<b>Saarländischem Denkmalschutzgesetz - DSchGSL</b> - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt an der Lothringer Straße ein Brückensicherungswerk aus dem Zweiten Weltkrieg, das als Einzeldenkmal in der Denkmalliste des Saarlandes eingetragen ist (Flur 25, Flurstücke 1/2, 1/16 und 12/7; Flur 26, Flurstücke 14/3, 14/4, 14/7, 14/8, 14/10, 14/11, 17/7, 17/14, 17/15 und 17/16). Bei allen baulichen Maßnahmen im Bereich des Denkmals und seiner Umgebung ist das Landesdenkmalamt frühzeitig einzubinden.“
22	<b>Landwirtschaftskammer für das Saarland</b> In der Kolling 310 66450 Bexbach  <u>Schreiben vom 25.07.2025</u>  „gegen die vorliegende Bauleitplanung werden zum derzeitigen Planungsstand keine Bedenken vorgebracht.“		<b>Kein Beschluss erforderlich</b>
23	<b>Ministerium der Justiz</b> Franz-Josef-Röder-Str. 17 66119 Saarbrücken  <u>Schreiben vom 21.07.2025</u>  „in Erledigung der o.g. Maßnahme erstatte ich für das Ministerium der Justiz Fehlanzeige.“		<b>Kein Beschluss erforderlich</b>
24	<b>Ministerium für Bildung und Kultur</b> Trierer Straße 33 66111 Saarbrücken  <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>		<b>Kein Beschluss erforderlich</b>

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
25	<p><b>Ministerium für Inneres, Bauen und Sport</b>  <b>Referat OBB24</b>            Halbergstraße 50            66121 Saarbrücken</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>		<b>Kein Beschluss erforderlich</b>
26	<p><b>Ministerium für Inneres, Bauen und Sport</b>  <b>Referat B 4 ZMZ</b>            Mainzer Straße 136            66121 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 09.07.2025 - Bundeswehr</u></p> <p>„vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Standortübungsplatz ausgehenden Emissionen wie Fluglärm, Schießlärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Durch die Lage des Gebietes am Standortübungsplatz Merzig können die durch die militärische Nutzung verursachten Lärm- und Abgasimmissionen zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung führen. Diese Immissionen sind jedoch nicht vermeidbar.“</p>	<p>In seiner Stellungnahme weist das Ministerium auf potenzielle Beeinträchtigungen durch die Lage des Gebietes am Standortübungsplatz Merzig hin. Aus Vorsorgegründen soll ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, wie dargelegt, folgenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p><b>"20.12. Ministerium für Inneres, Bauen und Sport - Referat B 4 ZMZ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet liegt im Umfeld des Standortübungsplatzes Merzig. Durch die militärische Nutzung kann es zu Lärm- und Abgasimmissionen kommen. Zu beachten: Schreiben Ministerium für Inneres, Bauen und Sport - Referat B 4 ZMZ vom 09.07.2025."</li> </ul>
27	<p><b>Ministerium für Umwelt, Klima, Mobilität, Agrar und Verbraucherschutz</b>  <b>Abteilung D - Natur und Forsten</b>            Keplerstraße 18            66117 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 21.07.2025</u></p> <p>„im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes befindet sich kein Wald im Sinne</p>		<b>Kein Beschluss erforderlich</b>

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	des § 2 Landeswaldgesetz. Insofern sind die Belange der Forstbehörde nicht betroffen.“		
28	<p><b>Ministerium für Umwelt, Klima, Mobilität, Agrar und Verbraucherschutz</b>  <b>Abteilung F - Mobilität</b>  Keplerstraße 18  66117 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 10.07.2025 - Ref. F/4</u></p> <p>„seitens des Referat F/4 Öffentlicher Personenverkehr, Binnenschifffahrt, Logistik des Ministerium für Umwelt, Klima, Mobilität, Agrar und Verbraucherschutz bestehen keine Einwände gegen die Planung.</p> <p>Es wird jedoch empfohlen die Chance der Neugestaltung des Quartiers zu nutzen um die im Plangebiet liegende Bushaltestelle „Rieffstr./Kaufland, Merzig“ entsprechend des Leitfadens „Standards für die Herstellung barrierefreier Bushaltestellen im Saarland“ umzugestalten. Der Straßenraum sollte entsprechend so gestaltet werden, dass eine barrierefreie Bewegung von und zur Haltestelle möglich ist.</p> <p>Wir weisen hierbei auch auf die Förderrichtlinie „NMOB – Barrierefreiheit“ des Landes hin.</p> <p>Weitere Informationen entnehmen Sie bitte folgendem Link: <a href="https://www.saarland.de/mukmav/DE/portale/mobilitaet/informationen/mobilitaetsförderung/nmob/nmob_barrierefreiheit/nmob_barrierefreiheit">https://www.saarland.de/mukmav/DE/portale/mobilitaet/informationen/mobilitaetsförderung/nmob/nmob_barrierefreiheit/nmob_barrierefreiheit</a>“</p> <p><u>Schreiben vom 29.07.2025 - Ref. F/3</u></p> <p>„F/3 meldet hier Fehlanzeige.“</p>	Seitens des Ministeriums für Umwelt, Klima, Mobilität, Agrar und Verbraucherschutz, Abteilung F - Mobilität, bestehen gegenüber der Planung keine Einwände. Der Hinweis im Zuge der Entwicklung der Rieffstraße auch die in diesem Bereich vorhandene Bushaltestelle umzugestalten wird ebenso zur Kenntnis genommen, wie die Erwähnung der entsprechenden Förderrichtlinie. Allerdings betrifft die Umgestaltung von Bushaltestellen nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die nachfolgende Detailplanung.	<b>Kein Beschluss erforderlich</b>
29	<p><b>Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitales und Energie</b>  <b>Referat E/1</b>  Postfach 10 24 63  66024 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 05.08.2025</u></p> <p>„zu dem im Betreff angeführten Planverfahren äußern sich die Fachreferate des Ministeriums für Wirtschaft, Innovation, Digitales und Energie wie folgt:</p>		<b>Kein Beschluss erforderlich</b>

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	<p>Referat für Grundsatzfragen der Energiepolitik:</p> <p>Zur Umsetzung landesweiter und bundesweiter Ziele in Bezug auf die Energiewende, der damit verbundenen Verringerung des Energiebedarfs und der ressourcenschonenden Erzeugung von Energie, wird wie folgt Stellung genommen: Die im Vorhaben gegebene Festsetzung zur Umsetzung baulicher Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien ist aus energiepolitischer Sicht zu begrüßen.</p> <p>Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass auf kommunaler Ebene weitere Möglichkeiten bestehen, eine Beeinträchtigung der Umwelt zu minimieren:</p> <p>Hinweis zu kommunalen Aufgaben im Bereich der Energieversorgung:</p> <p>Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. f BauGB). In diesem Sinne ist neben der grundsätzlich zu gewährleistenden Versorgungssicherheit innerhalb der räumlichen Verantwortung die Struktur der Energieversorgung auch im Hinblick auf die möglichen Auswirkungen auf den Klimawandel zu optimieren.</p> <p>Zu den allgemeinen Grundsätzen und Zielen der Bauleitplanung im Bereich der Energieversorgung, welche im Sinne der Nachhaltigkeit auch festgesetzt werden können (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. b BauGB), zählen insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Erhöhung der Energieeffizienz bei der Herstellung von Energie und durch Ausschöpfung der Möglichkeiten zur Energieeinsparung</li> <li>- die Verbesserung bzw. Schaffung der Voraussetzungen für den Einsatz regenerativer Energien</li> <li>- die bedarfsgerechte Bereitstellung von Flächen für Erzeugungsanlagen und Betriebe zur Erzeugung von Energie (Versorgungsflächen für die Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung; vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)</li> <li>- die verbrauchernahe Energiebereitstellung bei der Planung und Errichtung neuer Standorte.</li> </ul> <p>Zudem können im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB aus städtebaulichen Gründen auch Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge festgesetzt werden.</p> <p>Weiterhin weisen wir auf die Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf gewerblichen Gebäuden und Stellplätzen gemäß § 12a LBO ab 01. September 2025 hin.</p> <p>Stabsstelle Handel und Innenstadtentwicklung: Aus handelspolitischer Sicht sowie aus Nachhaltigkeitsaspekten wird das o.a.</p>	<p>Referat für Grundsatzfragen der Energiepolitik:</p> <p>Wie der Stellungnahme zu entnehmen ist, enthält der Bebauungsplan bereits Inhalte zur Nutzung erneuerbarer Energien. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch die weitere Detailplanung.</p>	<p>Stabsstelle Handel und Innenstadtentwicklung:</p>

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	<p>Planvorhaben der Kreisstadt Merzig begrüßt, da damit die geplante Revitalisierung des ehemaligen und voraussichtlich zukünftigen Kaufland-Gebäudes ermöglicht wird.</p> <p>Referat für Energiewirtschaft und Montanindustrie: Soweit noch nicht geschehen, wird darum gebeten, das Verfahren auch mit dem Oberbergamt des Saarlandes abzustimmen.</p> <p>Darüber hinaus bestehen keine weiteren Anmerkungen.“</p>	<p>Aus handelspolitischer Sicht begrüßt das Ministerium die mit dem Bebauungsplan vorgesehene Maßnahme.</p> <p>Referat für Energiewirtschaft und Montanindustrie: Das Oberbergamt des Saarlandes wurde im Zuge der frühzeitigen Beteiligung bereits beteiligt. Daraufhin wurde mitgeteilt, dass aus bergbaulicher Sicht keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen.</p>	
30	<p><b>Oberbergamt des Saarlandes</b> Am Bergwerk Reden 10 66578 Schiffweiler</p> <p><u>Schreiben vom 05.08.2025</u></p> <p>„nach Prüfung der Angelegenheit teilen wir Ihnen mit, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Vordere Rieffstraße“ mit paralleler Teiländerung des Flächennutzungsplanes in der Kreisstadt Merzig aus bergbaulicher Sicht keine Bedenken bestehen.“</p>		<b>Kein Beschluss erforderlich</b>
31	<p><b>Pfalzwerke Netz AG</b> <b>Netzbau, Anlagenbau + Externe Planungen</b> Wredestraße 35 67059 Ludwigshafen</p> <p><u>Schreiben vom 09.07.2025</u></p> <p>„unter Berücksichtigung der Belange unseres Aufgaben- und Zuständigkeitsbereiches, bestehen keine Bedenken in Bezug auf das o.g. Verfahren / Vorhaben.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich außerhalb unseres Netzgebietes. Daher sind keine Versorgungseinrichtungen der Pfalzwerke Netz AG vorhanden/betroffen – auch sind derzeit keine Planungen beabsichtigt oder bereits eingeleitet.“</p>		<b>Kein Beschluss erforderlich</b>

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
32	<b>RAG Aktiengesellschaft</b> Im Welterbe 10 45141 Essen  <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>		<b>Kein Beschluss erforderlich</b>
33	<b>Saarforst Landesbetrieb</b> <b>Geschäftsbereich 3</b> Im Klingelfloß 66571 Eppelborn  <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>		<b>Kein Beschluss erforderlich</b>
34	<b>Saarländer Rundfunk</b> <b>Funkhaus Halberg</b> 66100 Saarbrücken  <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>		<b>Kein Beschluss erforderlich</b>
35	<b>Vodafone Kabel Deutschland GmbH</b> <b>Netzinfrastruktur</b> Zurmaiener Straße 175 54292 Trier  <u>Schreiben vom 04.08.2025</u>  „ wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 09.07.2025.  Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.  In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leistungsbestand abgeben.  Weiterführende Dokumente:		<b>Kein Beschluss erforderlich</b>

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH Zeichenerklärung Vodafone GmbH Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH“		
36	<p><b>VSE Verteilnetz GmbH</b> Heinrich-Böcking-Str. 10-14 66121 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 16.07.2025</u></p> <p>„innerhalb des angezeigten Planungsbereiches befindet sich unser o. g. Fernmeldekabel, das in einem Schutzstreifen mit einer Breite von 2 m (je 1 m beiderseits der Kabeltrasse) verlaufen. In die beigefügte Ablichtung des Übersichtsplans, M 1:2500, haben wir aus Gründen der Übersichtlichkeit lediglich den Verlauf der Trassen eingetragen. Bezüglich detaillierter Planunterlagen, die im vorliegenden Fall allerdings nur als analoge Pläne vorliegen, bitten wir Sie, unter Bezug auf dieses Schreiben mit unserer OE VNS ND, Herrn Henrich, 06814030-1242 oder albert.henrich@vse-verteilnetz.de, Kontakt aufzunehmen. Gegen die Aufstellung des o. a. Bebauungsplanes sowie die parallele Teiländerung des Flächennutzungsplans der Kreisstadt Merzig bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken, sofern der Verlauf der Kabeltrasse einschließlich Schutzstreifen in die Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfs eingetragen und nachstehenden Restriktionen in die zugehörige Begründung übernommen werden:<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten in der Nähe der v. g. Versorgungsanlagen sind in jedem Fall örtliche Einweisungen erforderlich.</li> <li>• Eine Verlegung der Kabel ist grundsätzlich möglich, bedarf aber unserer vorherigen Zustimmung.</li> <li>• Eventuell erforderliche Sicherungs-, Umlegungs- und Reparaturmaßnahmen gehen zu Lasten des Verursachers.</li> </ul>Für weitere Fragen steht Ihnen Herr Stefan Hoffmann gerne zur Verfügung.“</p>	<p>Innerhalb des Plangebietes verläuft ein Fernmeldekabel (Fernmeldekabel Abzweig Roden - Merzig, Fernmeldedienstgebäude, FK 9) der VSE Verteilnetz GmbH. Der Verlauf des Fernmeldekkabels wird einschließlich des Schutzstreifens (Breite 2,0 m; jeweils 1,0 m beiderseits der Kabeltrasse) in die Planzeichnung aufgenommen. Ergänzend wird aus Vorsorgegründen ein Hinweis auf die innerhalb des Plangebietes befindlichen Anlagen der VSE Verteilnetz GmbH aufgenommen.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, wie dargelegt, das Fernmeldekabel einschließlich Schutzstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Nr. 13 BauGB zeichnerisch in den Bebauungsplan aufzunehmen. Ferner beschließt der Stadtrat, wie dargelegt, folgenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p><b>"20.13. VSE Verteilnetz GmbH</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Fernmeldekabel der VSE Verteilnetz GmbH (Fernmeldekabel Abzweig Roden - Merzig, Fernmeldedienstgebäude, FK 9). Zu beachten: Schreiben VSE Verteilnetz GmbH vom 16.07.2025."</li> </ul>
37	<p><b>VSE NET GmbH</b> Nell-Breuning-Allee 6 66115 Saarbrücken</p> <p><u>Schreiben vom 17.07.2025</u></p>		<b>Kein Beschluss erforderlich</b>

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	<p>„innerhalb des angezeigten Planungsbereiches befindet sich eine uns gehörende LWL-Kabeltrasse, die in einem Schutzstreifen in einer Breite von 2 m (je 1 m beiderseits der Kabeltrasse) verläuft. Die betroffenen Kabel stellen äußerst wichtige Datenanbindungen dar; eine Beschädigung muss sich insbesondere bei Stauungen oder Quetschungen nicht sofort bemerkbar machen, sondern kann auch noch nach mehreren Monaten zum Ausfall der Leitung mit unübersehbaren Folgen führen.</p> <p>In die Ablichtung des Übersichtsplans, M 1:2500, haben wir den näherungsweisen Verlauf der Trasse eingetragen. Bezüglich detaillierter Planunterlagen bitten wir Sie, unter Bezug auf dieses Schreiben mit unserer zuständigen Fachabteilung, Herrn Henrich, 06814030-1242 oder albert.henrich@vse-verteilnetz.de, Kontakt aufzunehmen.</p> <p>Gegen die Aufstellung des o. a. Bebauungsplanes sowie die parallele Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Kreisstadt Merzig bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken, sofern der Verlauf der Kabeltrasse einschließlich Schutzstreifen in die Planzeichnung des Bebauungsplan-Entwurfes eingetragen und nachstehenden Restriktionen in die zugehörige Begründung übernommen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten in der Nähe der vg. Versorgungsanlagen sind in jedem Fall örtliche Einweisungen erforderlich.</li> <li>• Eine Verlegung der Kabel ist grundsätzlich möglich, bedarf aber unserer vorherigen Zustimmung.</li> <li>• Eventuell erforderliche Sicherungs-, Umlegungs- und Reparaturmaßnahmen gehen zu Lasten des Verursachers.</li> </ul> <p>Für weitere Fragen steht Ihnen Herr Stefan Hoffmann gerne zur Verfügung.“</p>	<p>Innerhalb des Plangebietes liegt eine LWL-Kabeltrasse.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird jedoch unter Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung und der erfolgten Vorabstimmung mit Behörden sowie aufgrund unterschiedlicher Planungsfortschritte zur städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Plangebietes für das weitere Verfahren in Teilbereiche gegliedert. Fortgeführt wird dabei zunächst lediglich Teilbereich A, der sich auf das ehemalige bzw. künftige Kaufland-Areal (Sondergebiet) und die Verkehrsfläche der vorderen Rieffstraße beschränkt. Die LWL-Kabeltrasse verläuft damit künftig außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes "Vordere Rieffstraße, Teilbereich A, sodass von einer Aufnahme in die Planunterlagen zum aktuellen Zeitpunkt abgesehen wird. Die weiteren Teilbereiche sollen erst zu einem späteren Zeitpunkt verfahrensmäßig fortgeführt werden. Die Hinweise der VSE werden dann in diesem Planungskontext berücksichtigt.</p>	
38	<p><b>Wasserstraßen - und Schifffahrtsamt Mosel-Saar-Lahn</b> Bismarckstr. 133 66121 Saarbrücken</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>		<b>Kein Beschluss erforderlich</b>
39	<p><b>Naturpark Saar-Hunsrück e.V.</b> Trierer Str. 51 54411 Hermeskeil</p>		

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	<u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>		<b>Kein Beschluss erforderlich</b>
40	<p><b>Kreisstadt Merzig</b>  <b>Tiefbauabteilung</b>  Brauerstraße 5  66663 Merzig</p> <p><u>Schreiben vom 09.07.2025</u></p> <p>„gegen den Bebauungsplan und FNP-Teiländ. "Vordere Rieffstraße" bestehen von Seiten des Fachbereiches Tiefbau der Stadt Merzig grundsätzlich keine Bedenken. Kanaltechnische Einzelheiten müssen im späteren Verfahren geklärt werden.“</p>		<b>Kein Beschluss erforderlich</b>
41	<p><b>Stadtwerke Merzig GmbH</b>  Am Gaswerk 5  66663 Merzig</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>		<b>Kein Beschluss erforderlich</b>
42	<p><b>inxio Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH</b>  Am Saaraltarm 1  66740 Saarlouis</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>		<b>Kein Beschluss erforderlich</b>
43	<p><b>Landkreis Merzig-Wadern</b>  <b>Untere Bauaufsichtsbehörde</b>  Bahnhofstraße 44  66663 Merzig</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>		<b>Kein Beschluss erforderlich</b>

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
44	<p><b>Landkreis Merzig-Wadern</b>  <b>Gesundheitsamt</b>  Hochwaldstraße 44  66663 Merzig</p> <p><u>Schreiben vom 17.07.2025</u></p> <p>„zur Aufstellung o.g. Bebauungsplan mit paralleler Teiländerung des Flächennutzungsplans bestehen seitens des Gesundheitsamtes keine grundsätzlichen Bedenken, sofern die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gemäß BauGB - § 1 Abs. 6, Nr. 1 berücksichtigt werden. Wenn zutreffend, sind die Vorgaben nach den §§ 11, 12, 13 und § 14 der Trinkwasserverordnung in der aktuell gültigen Fassung zu beachten. Dies beinhaltet unter anderem, die Anzeigepflicht von Eigenwasser-versorgungsanlagen (z.B. Brunnen aus denen pro Tag weniger als 10 Kubikmeter Trinkwasser zur eigenen Nutzung entnommen werden) und sogenannten Nicht-trinkwasseranlagen (z.B. zur Toilettenspülung).“</p>	<p>Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung werden im Zuge des Planungsverfahrens berücksichtigt und insbesondere in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt. Demnach sind keine nachteiligen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten.</p> <p>Der Hinweis zur Trinkwasserverordnung wird aus Vorsorgegründen als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, wie dargelegt, folgenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p><b>"20.14. Gesundheitsamt - Landkreis Merzig-Wadern</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Vorgaben der Trinkwasserverordnung (§§ 11 - 14) in der aktuell gültigen Fassung sind zu beachten. Zu beachten: Schreiben Landkreis Merzig-Wadern, Gesundheitsamt vom 17.07.2025."</li> </ul>
45	<p><b>Gemeinde Beckingen</b>  <b>Herrn Bürgermeister</b>  Bergstraße 48  66701 Beckingen</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>		<p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>
46	<p><b>Gemeinde Losheim am See</b>  <b>Herrn Bürgermeister</b>  Merziger Straße 3  66679 Losheim</p> <p><u>Keine Stellungnahme abgegeben</u></p>		<p><b>Kein Beschluss erforderlich</b></p>

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
47	<b>Gemeinde Mettlach</b> <b>Herrn Bürgermeister</b> Freiherr-vom-Stein-Straße 64 66693 Mettlach  <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>		<b>Kein Beschluss erforderlich</b>
48	<b>Gemeinde Rehlingen-Siersburg</b> <b>Herrn Bürgermeister</b> Bouzonviller Platz 66780 Rehlingen-Siersburg  <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>		<b>Kein Beschluss erforderlich</b>
B1	<b>Bürger 1 - RA</b>  <u>Schreiben vom 08.08.2025 - Bebauungsplan</u>  „in vorbenannter Angelegenheit vertreten wir die Interessen der REWE Markt GmbH, Im Unteren Wald, 69168 Wiesloch. Auf uns lautende Vollmacht liegt bei. Unsere Mandantin hat uns beauftragt, in ihrem Namen gegen die Rechtswidrigkeit des vorliegenden Entwurfs des Bebauungsplans „Vordere Rieffstraße“ vorzugehen und im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit folgende Einwendungen zu erheben: Die angegriffene Planung sieht nach eigenen Angaben u.a. folgendes vor: „Gemäß der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind zunächst ein Verbrauchermarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 5.500 m <sup>2</sup> zulässig. Für Konzessionäre, Mall oder ähnliche ergänzende Bereiche ist zudem eine Überschreitung bis maximal 7.500 m <sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche zulässig. Weiterhin ist ein Fachmarkt bis maximal 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Die Waren sortimente werden i.V.m. dem Einzelhandelskonzept dahingehend eingeschränkt, dass Nahrungs- und Genussmittel (inklusive Lebensmittelhandwerk, Getränke, Tabakwaren) lediglich bis maximal 3.500 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche und Haushaltswaren nur bis maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Verbrauchermarktes zulässig sind.“ Gegen die so beabsichtigte Festsetzung eines möglichen Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel (inklusive Lebensmittelhandwerk, Getränke und Tabakwaren) richten sich die Einwendungen unserer Mandantin. Unsere Mandantin ist Betreiberin folgender Verbrauchermärkte im Umfeld der	<p>Der Einwohner wendet sich gegen die beabsichtigte Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel und beanstandet, dass die Planung einen weiteren Lebensmittelvollsortimenter ermögliche, obwohl der Bedarf nach ihrer Auffassung bereits durch bestehende Märkte gedeckt sei. Zudem wird auf ein bestehendes Wettbewerbsverhältnis hingewiesen und geltend gemacht, dass eine unzulässige Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche eintrete. Ferner wird eine Verletzung der Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans, insbesondere des Kongruenz-, Beeinträchtigungs- und Integrations gebotes (§ 11 Abs. 3 BauNVO i. V. m. Ziffern 44 bis 46 LEP), gerügt. Schließlich wird auf eine angeblich fehlende Berücksichtigung der parallelen Edeka-</p> <p>Der Stadtrat beschließt, wie dargelegt, die Festsetzung des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Lebensmittelvollsortimenter" einschließlich der festgesetzten Verkaufsfläche wie folgt zu modifizieren:</p> <p><b>1.1. Sonstiges Sondergebiet (SO), Zweckbestimmung "Lebensmittelvollsortimenter"</b></p> <p>Gemäß § 11 BauNVO wird als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelvollsortimenter“ festgesetzt. Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben im Sinne der Grundversorgung. Darüber hinaus dient das Sondergebiet auch der Wohn-, Geschäfts-, Dienstleistungs- und Büronutzung.</p> <p>Im Erdgeschoss sind folgende</p>	

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	<p>streitgegenständlichen Planung: REWE Markt, Bahnhofstraße 9, 66663 Merzig eröffnet Mai 2012, Verkaufsfläche 1.680,00 m<sup>2</sup> REWE Markt, Provinzialstraße 1, 66663 Merzig eröffnet Juli 2013, Verkaufsfläche 1.350,00 m<sup>2</sup> (eine beabsichtigte Erweiterung um ca. 350,00 m<sup>2</sup> wurde von der Landesplanung abgelehnt) Ferner ist unsere Mandantin Vermieterin des Verbrauchermarktes: WASGAU Frischemarkt, Säckover Straße 62b, 66663 Merzig eröffnet August 2020, Verkaufsfläche 1.350,00 m<sup>2</sup> Die benannten Verbrauchermärkte sind wie die geplante Wiederansiedlung von Kaufland sogenannte Lebensmittel-Vollsortiment-Märkte. Sie dienen der Versorgung der Bevölkerung der Stadt Merzig mit Waren des täglichen und periodischen Bedarfs, insbesondere auch der Lebensmittel-Nahversorgung. Diese Märkte decken den Lebensmittel-Nahversorgungsbereich bereits ausreichend ab, so dass für eine weitere Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortiment-Marktes kein nachgewiesener Bedarf besteht. Das Produktangebot der von unserer Mandantin betriebenen Märkte überschneidet sich zu 100 % mit dem Produktangebot des geplanten Lebensmittel-Vollsortiment-Markts mit einer Verkaufsfläche von 3.500,00 m<sup>2</sup>. Es besteht daher ein unmittelbares Wettbewerbsverhältnis zu dem in der Planung befindlichen Marktes. Unsere Mandantin steht (zumindest) ein subjektives Recht auf eine gerechte Abwägung der widerstreitenden Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu, dessen Verletzung nach den bisherigen Planungsinhalten geltend gemacht wird. „Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Abwägungsgebot umfasst als Verfahrensnorm das Gebot zur Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials (§ 2 Abs. 3 BauGB) und stellt inhaltlich Anforderungen an den Abwägungsvorgang und an das Abwägungsergebnis. Zu ermitteln und zu bewerten sowie gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind alle Belange, die in der konkreten Planungssituation nach Lage der Dinge in die Abwägungsentscheidung eingestellt werden müssen. Das Abwägungsgebot ist verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung beeinflussten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.“ (Oberverwaltungsgericht des Saarlandes, Urteil vom 21.11.2024, 2 C 130/23, juris)</p>	<p>Planung an der Rieffstraße verwiesen.</p> <p>Eine Auswirkungsanalyse zum Neubau der Kaufland-Filiale wurde zwischenzeitlich durch die imtargis GmbH erstellt und wird im weiteren Verfahren mit veröffentlicht. Ebenso wurden die Planunterlagen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt.</p> <p>Nach den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse bestehen keine Anhaltpunkte für schädliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs in der Innenstadt. Merzig weist im Bereich Nahrungs- und Genussmittel eine unterdurchschnittliche Kaufkraftbindungsquote von unter 60 % auf, die infolge der Wiederansiedlung von Kaufland verringert wird. Das Vorhaben trägt damit zur Stärkung der wohnortnahmen Versorgung und zur Sicherung der mittelzentralen Funktion der Stadt Merzig bei.</p> <p>Der Gutachter kommt folglich zu folgendem Ergebnis: "Insgesamt wird die gutachterliche Einschätzung vertreten, dass vom geplanten Neubau der Kaufland-Filiale an der Rieffstraße in den zugrundeliegenden Dimensionen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für die Stadt Merzig bzw. für die umliegenden Gemeinden ausgehen. Es wird von einer Wiederherstellung der vorherigen Kaufkraftströme ausgegangen, welche sich durch die Schließung des Bestandsmarktes 2022 auf umliegende Märkte verteilt hatten. Ferner werden die Ziele des Landesentwicklungsplans des Saarlandes</p>	<p>Nutzungen zulässig: - Verbrauchermarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 5.500 m<sup>2</sup>, wobei die Verkaufsfläche durch, dem Verbrauchermarkt untergeordnete ergänzende Versorgungsangebote (z. B. Konzessionäre, Shop-in-Shop-Lösungen) bis maximal 6.180 m<sup>2</sup> Gesamt-Verkaufsfläche überschritten werden darf."</p> <p>Ferner beschließt der Stadtrat die Begründung zum Bebauungsplan bzgl. der Art der baulichen Nutzung entsprechend anzupassen und die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse in die Begründung aufzunehmen.</p> <p>Im Übrigen beschließt der Stadtrat an der Planung festzuhalten.</p>

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	<p>Die angegriffene Planung hat sich ferner an dem Zweck § 11 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO und den in dieser Vorschrift aufgestellten Erfordernisse messen lassen. „Der Zweck des § 11 Abs. 3 BauNVO besteht darin, die aufgeführten Nutzungsarten (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe) im Sinne einer guten Stadt- und Raumplanung in zentrale Versorgungsbereiche der Gemeinden zu lenken oder auf städtebaulich geeignete und vom Planungsträger ausgewählte Standorte zu verweisen, die eine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und zentraler Versorgungsbereiche nicht befürchten lassen (vgl. Stock, in: König/Roeser/Stock, BauNVO, 5. Aufl. 2022, § 11 Rn. 31a). Die Regelung soll den Einzelhandel an den Standorten sichern, die in das städtebauliche Ordnungssystem -funktionsgerecht eingebunden sind, und verhindern, dass durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an peripheren Standorten die wirtschaftliche Existenz derjenigen Betriebe bedroht oder gar vernichtet wird, die eine verbrauchernahe Versorgung gewährleisten“</p> <p>(BVerwG, Urteil vom 24.04.2024, 4 C 1/23,juris) (Anm.: Unterstreichung durch Unterzeichner)</p> <p>Demnach ist bei der Planungsabwägung zu berücksichtigen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die verbindlichen Ziele und leitenden Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung zu beachten sind und</li> <li>- dass bei der Planung großflächiger Einzelhandelsbetriebe von über 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ausgeschlossen werden muss, wonach durch das Vorhaben schädliche Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des geplanten Betriebes, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt eintreten werden.</li> </ul> <p>Die Vorgaben sind in den Abwägungsprozess einzustellen und rechtsfehlerfrei abzuwagen. Maßgebliche Bezugswerte sind richtig zu ermitteln.</p> <p>Ferner sind in den Abwägungsprozess auch weitere bereits hinreichend konkretisierte Stadtplanungen miteinzustellen, soweit diese ebenso gleichen Stadtplanungszielen, wie hier der Versorgung der Bevölkerung, dienen. In diesem Zusammenhang kommt daher der Parallelplanung des vorhabensbezogenen Bebauungsplans „Vollsortiment Rieffstraße, Merzig“) gem. der Bekanntmachung der Stadt Merzig vom 09.07.2025 (Neues aus Merzig, Ausgabe 28/2025, Seite 3) mit der geplanten Ansiedlung eines Edeka Marktes mit einer Verkaufsfläche von 2.500 m<sup>2</sup> eine mitentscheidende Bedeutung zu. Diese Parallelplanung findet in dem bisherigen Entwurf überhaupt keine abwägungsrelevante Berücksichtigung. Auch ist das in der Abwägung bislang benannte Zahlungsmaterial falsch, wozu wir ergänzend auf die beiliegenden Verträglichkeitskurzcheck der Dr. Landemann</p>	<p>eingehalten. Es wird insgesamt von einer positiven Strahlkraft des Vorhabens ausgegangen, von denen weitere Betriebe und Nutzungen in der Merziger Innenstadt profitieren.“</p> <p>Zum Kongruenzgebot (Ziel Nr. 44) führt die Auswirkungsanalyse folgendes aus: "Die geplante Neueröffnung des Kaufland-Standortes wird gemäß der Analyse der in Kapitel 6.2 genannten Parameter sowie der gutachterlichen Einschätzung ein Einzugsgebiet aufweisen, welches sich größtenteils auf den mittelzentralen Bereich der Stadt Merzig konzentriert. Zusätzlich ist davon auszugehen, dass auch Teile der südlich angrenzenden Gemeinden Beckingen und Rehlingen-Siersburg dem Einzugsgebiet zuzurechnen sind. Generell sind von dort ausgehende Kaufkraftströme vor allem für SB-Warenhäuser nicht auf Basis einer planerischen Vorgabe zu verhindern und stellen keine pauschale Schädigung der zentralörtlichen Funktion der Stadt Dillingen oder anderer Mittelpunkte dar. Hinsichtlich der Größenordnung sowie des Umfangs des Waren sortimentes kann das Planvorhaben bereits innerhalb des Merziger Stadtgebietes ein ausreichendes und überdurchschnittliches Umsatzpotenzial erzielen. Im Rahmen des „worst-case“-Ansatzes ist von einem maximalen Umsatzpotenzial von 25,34 Mio. € auszugehen, welches einer zur Verfügung stehenden Kaufkraft in den relevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie von ca. 105 Mio. € gegenübersteht. Dies entspricht rd. 25,0 % der</p>	

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	<p>&amp; Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH vom 04.08.2025 betreffend die geplante Ansiedlung des Edeka-Marktes ebenfalls im Ansiedlungsgebiet Rieffstraße verweisen,</p> <p>Demgemäß wendet unsere Mandantin die vorliegenden Planungen konkret ein</p> <p>1. die Verletzung folgender der Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans, Teilabschnitt „Siedlung“, insbesondere der unterstrichenen Vorgaben, wie folgt:</p> <p>Grundsatz 41 (Sicherstellung einer bedarfsgerechten, verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung)</p> <p>„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.“</p> <p>(Unterstreichung durch Unterzeichner)</p> <p>Ziel 43 (Einzelhandelsagglomerationen)</p> <p>„Geschoss - und Verkaufsflächen mehrerer Einzelhandelseinheiten, die im räumlich-funktionalen Verbund zueinanderstehen, sind zusammenzuzählen“. (Unterstreichung durch Unterzeichner)</p> <p>Ziel 44 (Kongruenzgebot)</p> <p>„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen sich bezüglich Größenordnung und Waren sortiment funktional in die vorgegebene zentralörtliche Versorgungsstruktur einfügen. Der Einzugsbereich der entsprechenden Einzelhandelseinrichtung darf den Verpflichtungsbereich des betreffenden zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten. Dies ist vom Planungsträger entsprechend nachzuweisen.“</p> <p>(Unterstreichung durch Unterzeichner)</p> <p>Ziel 45 (Beeinträchtigungsverbot)</p> <p>„Neuansiedlungen, Erweiterungen bzw. Nutzungsänderungen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen dürfen das Zentrale-Orte-Gefüge des Landes sowie die Funktions-fähigkeit des jeweiligen zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereiches des zentralen Ortes (Standortgemeinde) sowie der benachbarten zentralen Orte (Nachbargemeinden) nicht beeinträchtigen. Dies gilt insbesondere für solche Standortgemeinden, in denen der Erfolg von städtebaulichen Maßnahmen zur funktionalen Stärkung oder Stabilisierung von Stadt und Ortskernen infrage gestellt wird, z.B. bei städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen“.</p> <p>(Unterstreichung durch Unterzeichner)</p> <p>Ziel 46 (städtebauliches Integrationsgebot)</p> <p>„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind im engen räumlich- funktionalen</p>	<p>verfügbarer Kaufkraft der Bevölkerung, weshalb das Vorhaben allein durch die Bevölkerung Merzigs tragbar wäre. Die aktuellen sortimentspezifischen Bindungsquoten (siehe Kapitel 3.3 und 7.3) verdeutlichen, dass Merzig (im Gegensatz zu umliegenden Mittelzentren) eine mittelzentrale Einrichtung im Sinne eines SB-Warenhauses fehlt, um die eigene zentralörtliche Funktion zu sichern.“</p> <p>Zum Beeinträchtigungsverbot (Ziel Nr. 45) wird in der Auswirkungsanalyse ebenso ausgeführt: " Gemäß der durchgeföhrten Analyse der ökonomischen Umverteilungseffekte und ihrer städtebaulichen Bewertung sind keine beeinträchtigenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungs-bereiche und sonstige Standorte der wohnortnahen Versorgung in der Stadt Merzig und in den umliegenden Gemeinden zu erwarten. Das Ziel Nr. 45 kann daher als erfüllt betrachtet werden.“</p> <p>Hinsichtlich der festgesetzten Verkaufsfläche fanden zwischenzeitlich weitere Abstimmungen statt. Ebenso wurden die Angaben zu den bisherigen Verkaufsflächen seitens der Stadt nochmals detaillierter zusammengestellt. Demnach beläuft sich die Verkaufsfläche des ehemaligen Kauflands auf 8.446 m<sup>2</sup>. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen vor diesem Hintergrund angepasst werden. Die Verkaufsfläche des zukünftigen Kauflands soll folglich 6.180 m<sup>2</sup> umfassen (5.500 m<sup>2</sup> + 680 m<sup>2</sup> Konzessionäre). Gemeinsam mit der Verkaufsfläche des</p>	

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	<p>Zusammenhang mit dem zentralen- innerörtlichen Versorgungsbereich (integrierter Standort) des jeweiligen zentralen Ortes innerhalb des Siedlungszusammenhangs zu errichten. In Oberzentrum sowie in Mittelzentren sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen auch in Nebenzentren zulässig, sofern sie bezüglich Größenordnung, Waren sortiment und Einzugsbereich dem Versorgungsbereich des Nebenzentrums angemessen sind und an einem städtebaulich integrierten Standort errichtet werden."</p> <p>(Unterstreichung durch Unterzeichner)</p> <p>2. sowie eine unzureichend erfolgte Überprüfung zum positiven Nachweis des Ausschlusses der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 und Satz 4 BauNVO, wozu wir hierzu ergänzend auf die alleinige Darlegungs- und Beweislast der planenden Gemeinde verweisen,</p> <p>Hierzu hat das BVerwG folgende Prüfungsgrundsätze festgehalten:</p> <p>„Da der Typus des der wohnungsnahen Versorgung dienenden Einzelhandelsbetriebs häufig nicht mehr allein anhand der Großflächigkeit bestimmt werden kann, kommt dem Gesichtspunkt der Auswirkungen in § 11 Abs. 3 BauNVO erhöhte Bedeutung zu. Danach ist für die städtebaurechtliche Einordnung großflächiger Einzelhandelsbetriebe entscheidend, ob sie 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. Die Auswirkungen umschreibt die Verordnung näher als schädliche Umwelteinwirkungen sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Nur wenn derartige Auswirkungen zu bejahen sind, ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb in ein Kern- oder ein Sondergebiet zu verweisen. Nach § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO sind derartige Auswirkungen in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1 200 qm überschreitet. Die Regel gilt nach Satz 4 der Vorschrift allerdings nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1 200 qm Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1 200 qm Geschossfläche nicht vorliegen. Unterhalb des genannten Werts ist die Genehmigungsbehörde darlegungspflichtig dafür, dass mit derartigen Auswirkungen zu rechnen ist, während bei Betrieben oberhalb dieser Größe der Bauantragsteller die Darlegungslast für das Fehlen solcher Auswirkungen trägt.“</p> <p>(BVerwG, Urteil vom 24.11.2005, 4 C 10/04, Rn. 24, juris)</p> <p>Die vorliegende Planung verstößt vehement gegen diese Vorgaben der Landesplanung und gegen § 11 Abs. 3 Satz 3 und 4 BauNVO, da im Rahmen der erkennbar oberflächlichen und plakativen Prüfungen folgende Punkte nur unzureichend überprüft bzw. gänzlich unbeachtet blieben:</p>	<p>zukünftigen Edekas von 2.500 m<sup>2</sup> (Geltungsbereich des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens "Vollsortimentmarkt Rieffstraße" östlich angrenzend) beläuft sich die Gesamtverkaufsfläche somit auf 8.680 m<sup>2</sup>. Die folglich bestehende Differenz zwischen bisheriger VK und zukünftiger VK (234 m<sup>2</sup> bzw. Steigerung von 2,77 %) ist nach Rücksprache mit der Fachbehörde vertretbar. Die Festsetzung des Bebauungsplanes wird dementsprechend angepasst. Die geplante Reduzierung der Verkaufsfläche auf maximal 6 180 m<sup>2</sup> für die zukünftige Kaufland-Filiale berücksichtigt dabei die Empfehlung der Gutachter und stellt sicher, dass das Vorhaben in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit der Innenstadt bleibt. Zentrenrelevante Sortimente sind auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche beschränkt.</p> <p>Auch das Integrationsgebot (Z 46 LEP) ist gewahrt: Das Areal liegt innerhalb des bebauten Stadtgebietes, ist über die Rieffstraße und Lothringer Straße direkt an die Innenstadt angebunden und wird als Teil des Nebenzentrums Rieffstraße eingestuft (entsprechende Beschlussfassung zum Nebenzentrum Rieffstraße durch den Stadtrat). Das Projekt revitalisiert eine bestehende Siedlungs- und ehemalige Handelsfläche (Schließung Kaufland im Jahr 2022).</p> <p>Die parallele Planung des Edeka-Vollsortimenters wurde im Zuge der Offenlage abgestimmt. Eine Kumulation schädlicher Auswirkungen ist nach den</p>	

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	<p>1. Der Grad der bedarfsgerechten, verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung der Stadt Merzig wurde nicht richtig ermittelt. Die im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Merzig vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten decken den innerstädtischen Bedarf zur Versorgung mit Waren des täglichen und periodischen Bedarfs bereits ausreichend ab.</p> <p>2. Durch die Neuansiedlung des geplanten Verbrauchermarktes in der Rieffstraße entsteht eine Magnetwirkung zu Lasten des Zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt Merzig und auch zu Lasten der Nachbargemeinden mit hiermit Zunahme des PKW-Verkehrs. Die Rieffstraße ist über die Autobahn A 8 ohne die Notwendigkeit einer Durchquerung des Ortskernes für Verbraucher der Stadt Merzig und auch für Verbraucher der Nachbargemeinden mit dem PKW einfach und bequem zu erreichen. Dies hat zur Folge, dass Verbraucher der Stadt Merzig den Innenstadtbereich zukünftig vermeiden werden. Auch Verbraucher der angrenzenden Gemeinden werden durch die einfache PKW-Erreichung der Rieffstraße vor Ort befindliche Einkaufsmöglichkeiten zunehmend vermeiden und stattdessen die Rieffstraße aufsuchen.</p> <p>Durch diese Magnetwirkung werden die im Zentralen Versorgungsbereich der Stadt Merzig bereits vorhandenen Einzelhandelsgeschäfte mit produktüberschneidendem Sortiment nachhaltige Umsatzrückgänge erfahren, so dass mit zukünftigen Schließungen und einer hiermit einhergehenden Unterversorgung im Zentralen Versorgungsbereich zu rechnen ist. Auch wird eine nachhaltige Abwanderung von Verbraucher der Nachbargemeinden in dem Umkreis einer PKW-Erreichbarkeit von 15 bis 20 Minuten, insbesondere der an der Autobahn gelegenen Gemeinden, eintreten. Hierdurch tritt zudem eine Gefährdung der Einkaufstrukturen dieser Nachbargemeinden ein.</p> <p>3. Durch die unter Ziffer 2 dargestellte Magnetwirkung wird eine unerwünschte Zunahme des motorisierten KFZ-Verkehrs unmittelbar vor den Toren der Stadt Merzig eintreten.</p> <p>4. Diese Magnetwirkung wird durch die ebenso beabsichtigte Ansiedlung eines Edeka Markts mit einer Verkaufsfläche von 2.500 m<sup>2</sup> verstärkt (vgl. laufendes Aufstellungsverfahren B-Plan „Vollsortiment Rieffstraße“). Das B-Planverfahren „Vollsortimentmarkt Rieffstraße, Merzig“ und das B-Planverfahren „Vordere Rieffstraße“ betreffen benachbarte Ansiedlungen von Verbrauchermärkten, insbesondere von Lebensmittelvollsortimenter, hier mit einer zulässigen Gesamtfläche von 6.000 m<sup>2</sup>. Diese Ansiedlungsgröße kann nach § 11 Abs. 3 BauNVO keine Rechtfertigung mehr erlangen.</p> <p>5. Im Rahmen möglicher Agglomerationen sind nicht nur mögliche Ansiedlungen im jeweiligen Planungsgebiet, sondern auch Ansiedlungen in benachbarten Planungsgebieten zu berücksichtigen, soweit, wie vorliegend für das gesamte Gebiet</p>	<p>Ergebnissen der imtargis-Analyse ausgeschlossen. Die Flächen beider Vorhaben bewegen sich innerhalb der zulässigen Größenordnung für ein Mittenzentrum.</p> <p>Die verkehrsspezifischen Auswirkungen des Vorhabens wurden wiederum im Zuge eines Verkehrsgutachtens untersucht. Auch das Verkehrsgutachten wird im Zuge des weiteren Verfahrens gemeinsam mit den übrigen Planunterlagen veröffentlicht.</p> <p>Insgesamt ist also festzustellen, dass die durch die Einwendung geltend gemachten Belange – insbesondere zur Wahrung der landesplanerischen Ziele und zur Sicherung der Innenstadt – durch die überarbeiteten Planinhalte, basierend auf der zwischenzeitlich fertiggestellten Auswirkungsanalyse, ausreichend berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt wurden.</p>	

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	<p>Rieffstraße gegeben ein „räumlich und funktionaler Zusammenhang“ besteht (BVerwG, Urteil vom 27.04.1990, BauR 1990, 573; Urteil vom 04.05.1988, BVerwGE 79, 309)</p> <p>6. Die Magnetwirkung der Rieffstraße wird dazu führen, dass das Planungsgebiet Rieffstraße keine Ergänzung des Zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Merzig darstellen, sondern vielmehr in eine Gebietsentwicklungskonkurrenz zu Lasten der bereits gewachsenen innerstädtischen Strukturen eintreten wird.</p> <p>7. Die Kaufkraft der Anwohner im Einzugsbereich der geplanten Ansiedlung kann nicht gesteigert werden, sondern ist von den Einkommensverhältnissen, insbesondere im Saarland, gleichbleibend und begrenzt. Die geplante Ansiedlung wird daher nicht von einer Steigerung der Kaufkraft getragen, sondern führt lediglich zu einer nicht vertretbaren Umsatzneuverteilung zu Lasten des Zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Merzig und der Nachbargemeinden.</p> <p>8. Das Planungsgebiet Rieffstraße befindet sich nicht an einem integrierten Standort, welcher auch für die Entwicklung von Nebenzentren erforderlich ist.</p> <p>Nach der Rechtsprechung beinhaltet „das Integrationsgebot die Aufgabe, eine Zersiedlung des Raums, überflüssige Verkehrsbewegungen und damit unnötige Immissionen sowie den Bau neuer Straßen zu verhindern und sicherzustellen, dass der zentrale Versorgungsstandort Innenstadt sowie Nahversorgungsstandorte im Interesse der nichtmotorisierten Bevölkerung erhalten und gestärkt werden. Es ist mithin Teil eines Bestrebens, das auf Schutz der Umwelt, Schonung der Ressourcen, Verkehrsvermeidung, Bewahrung der Stadtzentren und Sicherung der verbrauchernahen Versorgung gerichtet ist.“</p> <p>(OVG Lüneburg, Urteil vom 09.02.2023, 1 KN 63/20) (Anm.: Unterstreichungen durch Unterzeichner)</p> <p>Wesentlich für die Frage nach der Integration eines Standorts ist demnach die Beurteilung der fußläufigen Erreichbarkeit bzw. des fußläufigen Einzugsbereichs und die Vermeidung von überflüssigen motorisierten Verkehrsbewegungen. Wir verweisen hierzu beispielhaft auf die Entscheidung des OVG Lüneburg:</p> <p>„Nach dem in Plansatz Nr. 2.3 Abs. 05 Satz 1 LROP 2017 enthaltenen Integrationsgebot sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne von Plansatz Nr. 2.3 Abs. 02 Satz 1 und 2 LROP 2017 mit zentrenrelevantem Kernsortiment liegt mit der geplanten Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteluollsortimenters und eines ebenfalls großflächigen Lebensmitteldiscounters vor. Um einen Betrieb zur wohnortbezogenen Nahversorgung mit einem überwiegend fußläufigen Einzugsbereich, den das LROP 2017 als nicht raumbedeutsam und daher nicht als Einzelhandelsgroßprojekt einstuft (vgl. Erläuterungen zu Plansatz Nr. 2.3 Abs. 02 Satz 2 und 3 und Senatsbeschl. v. 28.9.2015-1 MN 144/15-, BauR 2015, 1944 = BRS 83 Nr. 29 =</p>		

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	<p>juris Rn. 31 ff.), handelt es sich dabei nicht. Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung sind nur solche, die nachweislich einen überwiegend -fußläufigen Einzugsbereich aufweisen, also der Vorhabenumsatz zu mehr als 50 % mit Kaufkraft aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld des Betriebes erzielt wird (LROP 2017, Begründung zu Abschnitt 2.3, S. 107)."</p> <p>[. . .]</p> <p>Dass das geplante Vorhaben an seinem Standort ca. 700 m westlich des zentralen Versorgungsbereichs nicht innerhalb einer städtebaulich integrierten Lage liegt, ist offensichtlich und wird auch vom Antragsgegner nicht infrage gestellt". (OVG Lüneburg, Beschluss vom 18.02.2025, 1 MN 147/24, juris)</p> <p>Gemessen an diesen Betrachtungen ist der Standort Rieffstraße (auch als Nebenzentrum) kein integrierter Standort. Der Standort Rieffstraße ist gerade nicht fußläufig gut erreichbar. Der Standort Rieffstraße wird von dem Innenstadtbereich durch eine breite Bahntrasse abgetrennt. Alleiniger fußläufiger Zugang ist eine Tunnelunterführung im Stadtrandbereich unter dieser Bahnlinie, welche unmittelbar neben den Straßenführungen links- und rechtseitig lediglich einen (dunklen) Fußweg von jeweils 1,5 m Breite aufweist. Zudem ist der Standort Rieffstraße von dem Innenstadtbereich ca. 600 m entfernt. Diese bauliche Topografie rechtfertigt daher nicht die Annahme, dass der Standort Rieffstraße „gut fußläufig erreichbar“ erreichbar wäre. Vielmehr ist die Annahme gerechtfertigt, dass nur eine verschwindend geringe Anzahl von Kunden die Tunnelunterführung fußläufig nutzen werden.</p> <p>In Ergänzung zu diesen rechtlichen Bewertungen verweisen wir vollinhaltlich auf den Inhalt und den Untersuchungsergebnissen der beiliegenden gutachterlichen Stellungnahmen der Dr. Lademann &amp; Partner GmbH zu der geplanten zusätzlichen Ansiedlung eines Edeka-Verbrauchermarktes im Ansiedlungsgebiet Rieffstraße</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- „Die Rieffstraße in Merzig als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt, Kompakte Plausibilitätsprüfung der Auswirkungsanalyse von isoplan“ vom 06.08.2025</li> <li>- „Der Bebauungsplan „Vollsortiment Rieffstraße“ in der Stadt Merzig, Verträglichkeitskurzcheck zu den Auswirkungen der Ansiedlung eines Edeka-Verbrauchermarktes“ vom 04.08.2025.</li> </ul> <p>Die dortigen Ausführungen und Schlussfolgerungen decken das Ergebnis der hier getroffenen rechtlichen Bewertungen.</p> <p>Diese evidenten und schwerwiegenden Fehler der bisherigen Planungsabwägungen führen zu einer Nichtigkeit der beabsichtigten Planung, was erforderlichenfalls im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens gem. § 47 VerwGO gerichtlich festzustellen wäre.“</p>		
B1	Bürger 1 - RA		

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	<p><u>Schreiben vom 08.08.2025 - FNP-Teiländerung</u></p> <p>„in vorbenannter Angelegenheit vertreten wir die Interessen der REWE Markt GmbH, Im Unteren Wald, 69168 Wiesloch. Auf uns lautende Vollmacht liegt bei. Unsere Mandantin hat uns beauftragt, in ihrem Namen gegen die Rechtswidrigkeit des vorliegenden Entwurfs des Bebauungsplans „Vordere Rieffstraße“ vorzugehen. Da die beabsichtigte Teiländerung des Flächennutzungsplans als Grundlage der vorbenannten Bebauungsplanung dienen soll, werden hiergegen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit folgende Einwendungen zu erheben:</p> <p>Die angegriffene Planung sieht nach eigenen Angaben u.a. folgendes vor:      „Sonergebiet SO (Großflächiger Einzelhandel) Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB Der Großteil der Teiländerungsfläche wird als Sonergebiet für großflächigen Einzelhandel dargestellt (ca. 3,0 ha), was sowohl der vergangenen als auch zukünftigen Nutzung in diesem Bereich entspricht.“</p> <p>Gegen die so beabsichtigte Festsetzung mit der Ermöglichung eines Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel (inklusive Lebensmittelhandwerk, Getränke und Tabakwaren) richten sich die Einwendungen unserer Mandantin.</p> <p>Unsere Mandantin ist Betreiberin folgender Verbrauchermärkte im Umfeld der streitgegenständlichen Planung:</p> <p>REWE Markt, Bahnhofstraße 9, 66663 Merzig eröffnet Mai 2012, Verkaufsfläche 1.680,00 m<sup>2</sup></p> <p>REWE Markt, Provinzialstraße 1, 66663 Merzig eröffnet Juli 2013, Verkaufsfläche 1.350,00 m<sup>2</sup></p> <p>(eine beabsichtigte Erweiterung um ca. 350,00 m<sup>2</sup> wurde von der Landesplanung abgelehnt)</p> <p>Ferner ist unsere Mandantin Vermieterin des Verbrauchermarktes:      WASGAU Frischemarkt, Säckover Straße 62b, 66663 Merzig eröffnet August 2020, Verkaufsfläche 1.350,00 m<sup>2</sup></p> <p>Die benannten Verbrauchermärkte sind wie die geplante Wiederansiedlung von Kaufland sogenannte Lebensmittel-Vollsortiment-Märkte. Sie dienen der Versorgung der Bevölkerung der Stadt Merzig mit Waren des täglichen und periodischen Bedarfs, insbesondere auch der Lebensmittel-Nahversorgung. Diese Märkte decken den Lebensmittel-Nahversorgungsbereich bereits ausreichend ab, so dass für eine weitere Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortiment-Marktes kein nachgewiesener Bedarf besteht.</p> <p>Das Produktangebot der von unserer Mandantin betriebenen Märkte überschneidet sich zu 100 % mit dem Produktangebot des geplanten Lebensmittel-</p>	<p>Die Stellungnahme zum FNP-Änderungsverfahren richtet sich gegen die Darstellung einer Sonderbaufläche. Die Einwände beziehen sich inhaltlich auf den fehlenden Bedarf, unzulässige Auswirkungen auf bestehende Märkte und zentrale Versorgungsbereiche, die Verletzung raumordnerischer Ziele sowie die Nichtberücksichtigung der parallelen Edeka-Planung (damit stimmen die Punkte im Wesentlichen mit den Einwänden zur Aufstellung des Bebauungsplanes überein, es wird folglich ergänzend auf die Abwägung zur entsprechenden Stellungnahme hingewiesen).</p> <p>Die Darstellung einer Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan ist erforderlich, um die planungsrechtliche Grundlage für die Revitalisierung des ehemaligen großflächigen Einzelhandelsstandortes in der Rieffstraße zu schaffen. Der Standort war bereits zuvor durch den langjährigen Betrieb einer Kaufland-Filiale mit ca. 8.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geprägt und ist somit planungsrechtlich vorgeprägt.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden im Zuge der weiteren Planung sowie in Abstimmung mit der Fachbehörde entsprechend angepasst. Die Verkaufsfläche des zukünftigen Kauflands soll folglich 6.180 m<sup>2</sup> umfassen (5.500 m<sup>2</sup> + 680 m<sup>2</sup> Konzessionäre). Gemeinsam mit der Verkaufsfläche des zukünftigen Edekas von</p>	<p>Der Stadtrat beschließt, wie dargelegt, an der Planung festzuhalten.</p>

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	<p>Vollsortiment-Markts mit einer Verkaufsfläche von 3.500,00 m<sup>2</sup>• Es besteht daher ein unmittelbares Wettbewerbsverhältnis zu dem in der Planung befindlichen Marktes. Unsere Mandantin steht (zumindest) ein subjektives Recht auf eine gerechte Abwägung der widerstreitenden Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu, dessen Verletzung nach den bisherigen Planungsinhalten geltend gemacht wird.</p> <p>„Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Abwägungsgebot umfasst als Verfahrensnorm das Gebot zur Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials (§ 2 Abs. 3 BauGB) und stellt inhaltlich Anforderungen an den Abwägungsvorgang und an das Abwägungsergebnis. Zu ermitteln und zu bewerten sowie gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind alle Belange, die in der konkreten Planungssituation nach Lage der Dinge in die Abwägungsentscheidung eingestellt werden müssen. Das Abwägungsgebot ist verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.“</p> <p>(Oberverwaltungsgericht des Saarlandes, Urteil vom 21.11.2024, 2 C 130/23,juris)</p> <p>Die angegriffene Planung hat sich ferner an dem Zweck § 11 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO und den in dieser Vorschrift aufgestellten Erfordernisse messen lassen. „Der Zweck des § 11 Abs. 3 BauNVO besteht darin, die aufgeführten Nutzungsarten (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe) im Sinne einer guten Stadt- und Raumplanung in zentrale Versorgungsbereiche der Gemeinden zu lenken oder auf städtebaulich geeignete und vom Planungsträger ausgewählte Standorte zu verweisen, die eine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und zentraler Versorgungsbereiche nicht befürchten lassen (vgl. Stock, in: König/Roeser/Stock, BauNVO, 5. Aufl. 2022, § 11 Rn. 31a). Die Regelung soll den Einzelhandel an den Standorten sichern, die in das städtebauliche Ordnungssystem funktionsgerecht eingebunden sind. und verhindern, dass durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an peripheren Standorten die wirtschaftliche Existenz derjenigen Betriebe bedroht oder gar vernichtet wird, die eine verbrauchernahe Versorgung gewährleisten“</p> <p>(BVerwG, Urteil vom 24.04.2024, 4 C 1/23,juris) (Anm.: Unterstreichung durch Unterzeichner)</p> <p>Demnach ist bei der Planungsabwägung zu berücksichtigen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die verbindlichen Ziele und leitenden Grundsätze der Raumordnung und</li> </ul>	<p>2.500 m<sup>2</sup> (Geltungsbereich des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens "Vollsortimentmarkt Rieffstraße" östlich angrenzend) beläuft sich die Gesamtverkaufsfläche somit auf 8.680 m<sup>2</sup>. Die folglich bestehende Differenz zwischen bisheriger VK und zukünftiger VK (234 m<sup>2</sup> bzw. Steigerung von 2,77 %) ist nach Rücksprache mit der Fachbehörde vertretbar. Die geplante Reduzierung der Verkaufsfläche auf maximal 6.180 m<sup>2</sup> für die zukünftige Kaufland-Filiale berücksichtigt dabei die Empfehlung der Gutachter und stellt sicher, dass das Vorhaben in räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Innenstadt bleibt. Zentrenrelevante Sortimente sind auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche beschränkt.</p> <p>Eine Auswirkungsanalyse zum Neubau der Kaufland-Filiale wurde zwischenzeitlich durch die imtargis GmbH erstellt und wird im weiteren Verfahren mit veröffentlicht. Gemäß der Auswirkungsanalyse bestehen keine negativen Effekte auf die zentralen Versorgungsbereiche in Merzig oder in benachbarten Gemeinden. Die planerische Zielsetzung, den Standort Rieffstraße als integriertes Nebenzentrum zu sichern (ein entsprechender Beschluss zum Nebenzentrum im Bereich der Rieffstraße wurde durch den Stadtrat gefasst) und das Mittelzentrum Merzig in seiner Versorgungsfunktion zu stärken, entspricht den Grundsätzen der Landesplanung (Ziele 42 bis 46 LEP). Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist daher städtebaulich und landesplanerisch</p>	

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	<p>Landesplanung zu beachten sind und</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dass bei der Planung großflächiger Einzelhandelsbetriebe von über 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ausgeschlossen werden muss, wonach durch das Vorhaben schädliche Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des geplanten Betriebes, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt eintreten werden.</li> </ul> <p>Die Vorgaben sind in den Abwägungsprozess einzustellen und rechtsfehlerfrei abzuwegen. Maßgebliche Bezugswerte sind richtig zu ermitteln.</p> <p>Ferner sind in den Abwägungsprozess auch weitere bereits hinreichend konkretisierte Stadtplanungen miteinzustellen, soweit diese ebenso gleichen Stadtplanungszielen, wie hier der Versorgung der Bevölkerung, dienen. In diesem Zusammenhang kommt daher der Parallelplanung des vorhabensbezogenen Bebauungsplans „Vollsortiment Rieffstraße, Merzig“) gem. der Bekanntmachung der Stadt Merzig vom 09.07.2025 (Neues aus Merzig, Ausgabe 28/2025, Seite 3) mit der geplanten Ansiedlung eines Edeka Marktes mit einer Verkaufsfläche von 2.500 m<sup>2</sup> eine mitentscheidende Bedeutung zu. Diese Parallelplanung findet in dem bisherigen Entwurf überhaupt keine abwägungsrelevante Berücksichtigung. Auch ist das in der Abwägung bislang benannte Zahlungsmaterial falsch, wozu wir ergänzend auf die beiliegenden Verträglichkeitskurzcheck der Dr. Landemann &amp; Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH vom 04.08.2025 betreffend die geplante Ansiedlung des Edeka-Marktes ebenfalls im Ansiedlungsgebiet Rieffstraße verweisen,</p> <p>Demgemäß wendet unsere Mandantin die vorliegenden Planungen konkret ein</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. die Verletzung folgender der Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans, Teilabschnitt „Siedlung“, insbesondere der unterstrichenen Vorgaben, wie folgt:</li> </ol> <p>Grundsatz 41 (Sicherstellung einer bedarfsgerechten, verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung)</p> <p>„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.“</p> <p>(Unterstreichung durch Unterzeichner)</p> <p>Ziel 43 (Einzelhandelsagglomerationen)</p> <p>„Geschoss - und Verkaufsflächen mehrerer Einzelhandelseinheiten, die im räumlich-funktionalen Verbund zueinanderstehen, sind zusammenzuzählen“. (Unterstreichung durch Unterzeichner“</p>	<p>gerechtfertigt.</p> <p>Insgesamt ist also festzustellen, dass die durch die Einwendung geltend gemachten Belange – insbesondere zur Wahrung der landesplanerischen Ziele und zur Sicherung der Innenstadt – durch die überarbeiteten Planinhalte ausreichend berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt wurden.</p>	

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	<p>Ziel 44 (Kongruenzgebot) „Großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen sich bezüglich Größenordnung und Waren sortiment funktional in die vorgegebene zentralörtliche Versorgungsstruktur einfügen. Der Einzugsbereich der entsprechenden Einzelhandels einrichtung darf den Verpflichtungsbereich des betreffenden zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten. Dies ist vom Planungsträger entsprechend nachzuweisen.“ (Unterstreichung durch Unterzeichner)</p> <p>Ziel 45 (Beeinträchtigungsverbot) „Neuansiedlungen, Erweiterungen bzw. Nutzungsänderungen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen dürfen das Zentrale-Orte-Gefüge des Landes sowie die Funktions-fähigkeit des ieweiligen zentralen, innerörtlichen Versorgungsberei ches des zentralen Ortes (Standortgemeinde) sowie der benachbarten zentralen Orte (Nachbargemeinden) nicht beeinträchtigen. Dies gilt insbesondere für solche Standortgemeinden, in denen der Erfolg von städtebaulichen Maßnahmen zur funktionalen Stärkung oder Stabilisierung von Stadt und Ortskernen infrage ge stellt wird, z.B. bei städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen“. (Unterstreichung durch Unterzeichner)</p> <p>Ziel 46 (städtbauliches Integrationsgebot) „Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind im engen räumlich- funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen- innerörtlichen Versorgungsbereich (integrier ter Standort) des jeweiligen zentralen Ortes innerhalb des Siedlungszusammenhangs zu errichten. In Oberzentrum sowie in Mittelzentren sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen auch in Nebenzentren zulässig. sofern sie bezüglich Größenordnung, Waren sortiment und Einzugsbereich dem Versorgungsbereich des Nebenzentrums angemessen sind und an einem städtebaulich integrierten Standort errichtet werden.“ (Unterstreichung durch Unterzeichner)</p> <p>2. sowie eine unzureichend erfolgte Überprüfung zum positiven Nachweis des Ausschlusses der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 und Satz 4 BauNVO, wozu wir hierzu ergänzend auf die alleinige Darlegungs- und Beweislast der pl anenden Gemeinde verweisen, Hierzu hat das BverwG folgende Prüfungsgrundsätze festgehalten: „Da der Typus des der wohnungsnahen Versorgung dienenden Einzelhandelsbe trieb häufig nicht mehr allein anhand der Großfliichtigkeit bestimmt werden kann, kommt dem Gesichtspunkt der Auswirkungen in § 11 Abs. 3 BauNVO erhöhte Bedeutung zu. Danach ist für die städtebaurechtliche Einordnung großflächiger Einzelhandelsbetriebe entscheidend, ob sie sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die</p>		

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	<p>städtbauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können. Die Auswirkungen umschreibt die Verordnung näher als schädliche Umwelteinwirkungen sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Nur wenn derartige Auswirkungen zu bejahen sind, ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb in ein Kern- oder ein Sondergebiet zu verweisen. Nach§ 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO sind derartige Auswirkungen in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1 200 qm überschreitet. Die Regel gilt nach Satz 4 der Vorschrift allerdings nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1 200 qm Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1 200 qm Geschossfläche nicht vorliegen. Unterhalb des genannten Werts ist die Genehmigungsbehörde darlegungspflichtig dafür, dass mit derartigen Auswirkungen zu rechnen ist, während bei Betrieben oberhalb dieser Größe der Bauantragsteller die Darlegungslast für das Fehlen solcher Auswirkungen trägt."</p> <p>(BVerwG, Urteil vom 24.11.2005, 4 C 10/04, Rn. 24,juris)</p> <p>Die vorliegende Planung verstößt vehement gegen diese Vorgaben der Landesplanung und gegen§ 11 Abs. 3 Satz 3 und 4 BauNVO, da im Rahmen der erkennbar oberflächlichen und plakativen Prüfungen folgende Punkte nur unzureichend überprüft bzw. gänzlich unbeachtet blieben:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Der Grad der bedarfsgerechten, verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung der Stadt Merzig wurde nicht richtig ermittelt. Die im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Merzig vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten decken den innerstädtischen Bedarf zur Versorgung mit Waren des täglichen und periodischen Bedarfs bereits ausreichend ab.</li> <li>Durch die Neuansiedlung des geplanten Verbrauchermarktes in der Rieffstraße entsteht eine Magnetwirkung zu Lasten des Zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt Merzig und auch zu Lasten der Nachbargemeinden mit hiermit Zunahme des PKW-Verkehrs. Die Rieffstraße ist über die Autobahn A 8 ohne die Notwendigkeit einer Durchquerung des Ortskernes für Verbraucher der Stadt Merzig und auch für Verbraucher der Nachbargemeinden mit dem PKW einfach und bequem zu erreichen.</li> </ol> <p>Dies hat zur Folge, dass Verbraucher der Stadt Merzig den Innenstadtbereich zukünftig vermeiden werden. Auch Verbraucher der angrenzenden Gemeinden werden durch die einfache PKW-Erreichung der Rieffstraße vor Ort befindliche Einkaufsmöglichkeiten zunehmend vermeiden und stattdessen die Rieffstraße aufsuchen.</p> <p>Durch diese Magnetwirkung werden die im Zentralen Versorgungsbereich der Stadt Merzig bereits vorhandenen Einzelhandelsgeschäfte mit</p>		

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	<p>produktüberschneidendem Sortiment nachhaltige Umsatzrückgänge erfahren, so dass mit zukünftigen Schließungen und einer hiermit einhergehenden Unterversorgung im Zentralen Versorgungsbereich zu rechnen ist. Auch wird eine nachhaltige Abwanderung von Verbraucher der Nachbargemeinden in dem Umkreis einer PKW-Erreichbarkeit von 15 bis 20 Minuten, insbesondere der an der Autobahn gelegenen Gemeinden, eintreten. Hierdurch tritt zudem eine Gefährdung der Einkaufstrukturen dieser Nachbargemeinden ein.</p> <p>3. Durch die unter Ziffer 2 dargestellte Magnetwirkung wird eine unerwünschte Zunahme des motorisierten KFZ-Verkehrs unmittelbar vor den Toren der Stadt Merzig eintreten.</p> <p>4. Diese Magnetwirkung wird durch die ebenso beabsichtigte Ansiedlung eines Edeka Markts mit einer Verkaufsfläche von 2.500 m<sup>2</sup> verstärkt (vgl. laufendes Aufstellungsverfahren B-Plan „Vollsortiment Rieffstraße“). Das B-Planverfahren "Vollsortimentmarkt Rieffstraße, Merzig" und das B-Planverfahren „Vordere Rieffstraße“ betreffen benachbarte Ansiedlungen von Verbrauchermärkten, insbesondere von Lebensmittelvollsortimenter, hier mit einer zulässigen Gesamtfläche von 6.000 m<sup>2</sup>. Diese Ansiedlungsgröße kann nach § 11 Abs. 3 BauNVO keine Rechtfertigung mehr erlangen.</p> <p>5. Im Rahmen möglicher Agglomerationen sind nicht nur mögliche Ansiedlungen im jeweiligen Planungsgebiet, sondern auch Ansiedlungen in benachbarten Planungsgebieten zu berücksichtigen, soweit, wie vorliegend für das gesamte Gebiet Rieffstraße gegeben ein „räumlich und funktionaler Zusammenhang“ besteht (BVerwG, Urteil vom 27.04.1990, BauR 1990, 573; Urteil vom 04.05.1988, BVerwGE 79, 309)</p> <p>6. Die Magnetwirkung der Rieffstraße wird dazu führen, dass das Planungsgebiet Rieffstraße keine Ergänzung des Zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Merzig darstellen, sondern vielmehr in eine Gebietsentwicklungskonkurrenz zu Lasten der bereits gewachsenen innerstädtischen Strukturen eintreten wird.</p> <p>7. Die Kaufkraft der Anwohner im Einzugsbereich der geplanten Ansiedlung kann nicht gesteigert werden, sondern ist von den Einkommensverhältnissen, insbesondere im Saarland, gleichbleibend und begrenzt. Die geplante Ansiedlung wird daher nicht von einer Steigerung der Kaufkraft getragen, sondern führt lediglich zu einer nicht vertretbaren Umsatzneuverteilung zu Lasten des Zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Merzig und der Nachbargemeinden.</p> <p>8. Das Planungsgebiet Rieffstraße befindet sich nicht an einem integrierten Standort, welcher auch für die Entwicklung von Nebenzentren erforderlich ist.</p> <p>Nach der Rechtsprechung beinhaltet „das Integrationsgebot die Aufgabe, eine Zersiedlung des Raums, überflüssige Verkehrsbewegungen und damit unnötige Immissionen sowie den Bau neuer Straßen zu verhindern und sicherzustellen, dass der zentrale Versorgungsstandort Innenstadt sowie</p>		

Nr.	Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Abwägung	Beschlussempfehlung
	<p>Nahversorgungsstandorte im Interesse der nichtmotorisierten Bevölkerung erhalten und gestärkt werden. Es ist mithin Teil eines Bestrebens, das auf Schutz der Umwelt, Schonung der Ressourcen, Verkehrsvermeidung, Bewahrung der Stadtzentren und Sicherung der verbrauchernahen Versorgung gerichtet ist." (OVG Lüneburg, Urteil vom 09.02.2023, 1 KN 63/20) (Anm.: Unterstreichungen durch Unterzeichner)</p> <p>Wesentlich für die Frage nach der Integration eines Standorts ist demnach die Beurteilung der fußläufigen Erreichbarkeit bzw. des fußläufigen Einzugsbereichs und die Vermeidung von überflüssigen motorisierten Verkehrsbewegungen. Wir verweisen hierzu beispielhaft auf die Entscheidung des OVG Lüneburg:</p> <p>„Nach dem in Plansatz Nr. 2.3 Abs. 05 Satz 1 LROP 2017 enthaltenen Integrationsgebot sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne von Plansatz Nr. 2.3 Abs. 02 Satz 1 und 2 LROP 2017 mit zentrenrelevantem Kernsortiment liegt mit der geplanten Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteloullsortimenters und eines ebenfalls großflächigen Lebensmitteldiscounters vor. Um einen Betrieb zur wohnortbezogenen Nahversorgung mit einem überwiegend fußläufigen Einzugsbereich, den das LROP 2017 als nicht raumbedeutsam und daher nicht als Einzelhandelsgroßprojekt einstuft (vgl. Erläuterungen zu Plansatz Nr. 2.3 Abs. 02 Satz 2 und 3 und Senatsbeschl. v. 28.9.2015-1 MN 144/15-, BauR 2015, 1944 = BRS 83 Nr. 29 = juris Rn. 31.ff.), handelt es sich dabei nicht. Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung sind nur solche, die nachweislich einen überwiegend -fußläufigen Einzugsbereich aufweisen, also der Vorhabenumsatz zu mehr als 50 % mit Kaufkraft aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld des Betriebes erzielt wird (LROP 2017, Begründung zu Abschnitt 2.3, S. 107).“ [ ... ]</p> <p>Dass das geplante Vorhaben an seinem Standort ca. 700 m westlich des zentralen Versorgungsbereichs nicht innerhalb einer städtebaulich integrierten Lage liegt, ist offensichtlich und wird auch vom Antragsgegner nicht infrage gestellt". (OVG Lüneburg, Beschluss vom 18.02.2025, 1 MN 147/24,juris)</p> <p>Gemessen an diesen Betrachtungen ist der Standort Rieffstraße (auch als Nebenzentrum) kein integrierter Standort. Der Standort Rieffstraße ist gerade nicht fußläufig gut erreichbar. Der Standort Rieffstraße wird von dem Innenstadtbereich durch eine breite Bahntrasse abgetrennt. Alleiniger fußläufiger Zugang ist eine Tunnelunterführung im Stadtrandbereich unter dieser Bahnlinie, welche unmittelbar neben den Straßenführungen links- und rechtseitig lediglich einen (dunklen) Fußweg von jeweils 1,5 m Breite aufweist. Zudem ist der Standort Rieffstraße von dem Innenstadtbereich ca. 600 m entfernt. Diese bauliche Topografie rechtfertigt daher nicht die Annahme, dass der Standort Rieffstraße „gut fußläufig erreichbar“ erreichbar wäre. Vielmehr ist die Annahme gerechtfertigt, dass nur eine</p>		

Nr.	<b>Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden</b>	<b>Abwägung</b>	<b>Beschlussempfehlung</b>
	<p>verschwindend geringe Anzahl von Kunden die Tunnelunterführung fußläufig nutzen werden.</p> <p>In Ergänzung zu diesen rechtlichen Bewertungen verweisen wir vollinhaltlich auf den Inhalt und den Untersuchungsergebnissen der beiliegenden gutachterlichen Stellungnahmen der Dr. Lademann &amp; Partner GmbH zu der geplanten zusätzlichen Ansiedlung eines Edeka-Verbrauchermarktes im Ansiedlungsgebiet Rieffstraße</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- „Die Rieffstraße in Merzig als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt, Kompakte Plausibilitätsprüfung der Auswirkungsanalyse von isoplan“ vom 06.08.2025</li> <li>- „Der Bebauungsplan „Vollsortiment Rieffstraße“ in der Stadt Merzig, Verträglichkeitskurzcheck zu den Auswirkungen der Ansiedlung eines Edeka-Verbrauchermarktes“ vom 04.08.2025.</li> </ul> <p>Die dortigen Ausführungen und Schlussfolgerungen decken das Ergebnis der hier getroffenen rechtlichen Bewertungen.</p> <p>Diese evidenten und schwerwiegenden Fehler der bisherigen Planungsabwägungen führen zu einer Nichtigkeit der beabsichtigten Planung.“</p>		

# Auswirkungsanalyse

## Zum Neubau der Kaufland Filiale Rieffstraße, 66663 Merzig

Erstellt für die:

Kaufland Dienstleistung GmbH & Co. KG  
Rötelstraße 35  
D-74142 Neckarsulm

Erstellt durch die:

imtargis GmbH  
Von-Werth-Straße 37  
50670 Köln | Cologne

imtargis

Köln, 14.10.2025



## Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen .....	3
1.1.	Auftrag .....	3
1.2.	Prämissen der Auftragsbearbeitung .....	3
1.3.	Methodische Vorgehensweise.....	4
2.	Ausgangssituation.....	5
2.1.	Bestandssituation.....	5
2.2.	Beschreibung des Projektvorhabens.....	6
3.	Baurechtliche Einordnung .....	7
3.1.	Saarländische Landesplanung .....	7
3.2.	Bebauungsplan .....	8
3.3.	Einzelhandelskonzept.....	11
4.	Standortanalyse .....	13
4.1.	Makrostandort .....	13
4.2.	Mikrostandort .....	16
5.	Angebots- und Wettbewerbssituation .....	19
5.1.	ZVB Merzig.....	20
5.2.	Nebenzentrum Rieffstraße .....	22
5.3.	Versorgungsbereich Brotdorf .....	23
5.4.	Sonderstandort Industriegebiet Nord-West .....	24
5.5.	Torstraße .....	25
5.6.	Trierer Straße .....	26
5.7.	Ballern .....	27
5.8.	Sonstige Untersuchungsstandorte .....	28
6.	Nachfrageanalyse .....	31
6.1.	Einzelhandelsrelevante Nachfragesituation .....	31
6.2.	Abgrenzung des Einzugsgebietes.....	32
6.3.	Kaufkraftpotenzial .....	34
6.4.	Umsatzerwartung des Projektvorhabens.....	35
7.	Auswirkungsanalyse .....	37
7.1.	Methodik .....	37
7.2.	Umverteilungseffekte .....	38
7.3.	Städtebauliche Bewertung .....	43
7.4.	Einordnung in die Ziele des Landesentwicklungsplans .....	46
8.	Fazit.....	48
	Anhang .....	49

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1. Auftrag

Auftrag Die Kaufland Dienstleistung GmbH & Co. KG beauftragte im Juni 2025 die imtargis GmbH mit der Erstellung einer Auswirkungsanalyse zum geplanten Neubau der Kaufland-Filiale in der Rieffstraße in Merzig. Der Betreiber plant dort einen Neubau mit rd. 6.180 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Das Bestandgebäude, in dem die Kaufland-Filiale bis zum Jahr 2022 betrieben wurde, verfügte über eine Verkaufsfläche von rd. 8.446 m<sup>2</sup>.

Ziel dieser Auswirkungsanalyse ist es, die städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeit des projektierten Vorhabens zu beurteilen.

Büroanschrift imtargis GmbH  
Von-Werth-Straße 37  
50670 Köln

Ansprechpartner:

Prof. Dr. Andreas Link (Geschäftsführer)  
Sophie Lardinoix, M. Sc. Wirtschaftsgeographie (Projektleitung)

### 1.2. Prämissen der Auftragsbearbeitung

Rechtsrahmen Die wesentlichen Rechtsgrundlagen stellen das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie regional- und landesplanerische Bestimmungen dar.

Die bis 2022 betriebene Kaufland-Filiale wurde nach § 34 BauGB bewertet und war daher auch ohne Bebauungsplan innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig. Der geplante Neubau des großflächigen Einzelhandelbetriebes macht die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erforderlich. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens ist deshalb u. a. eine Auswirkungsanalyse zu erstellen. Um den Anforderungen der förmlichen Bauleitplanung Rechnung zu tragen, werden dabei die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung in Merzig und in den Gemeinden im Umland genau untersucht.

Des Weiteren wird die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen der Raum- und der Landesplanung überprüft und beurteilt. Gegenstand der Auswirkungsanalyse ist in dieser Hinsicht die Frage, ob die raumordnungsrechtlichen Vorgaben zur Einzelhandelssteuerung aus Landes- und Regionalplanung eingehalten sind, d. h. ob der Planung verbindliche Ziele der Raumordnung entgegenstehen und ob Grundsätze der Raumordnung berührt sind, die in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind.

### 1.3. Methodische Vorgehensweise

Erhebung und Datengrundlage Grundlage der Auswirkungsanalyse bilden Desktop-Recherchen, Vor-Ort-Erhebungen (Juni 2024 & Juni 2025) und Auswertungen von Sekundärdaten für die Stadt Merzig und die Umlandgemeinden.

Die Sekundärdaten wurden von externen Anbietern (MB Research, Nexiga, Nielsen), offiziellen Statistiken des statistischen Landesamtes des Saarlands sowie internen Vergleichsdaten bezogen.

Zur Beurteilung der Umverteilungseffekte wird eine Gravitationsanalyse anhand des „Huff-Modells“ durchgeführt (weitere Erläuterung hierzu s. Kapitel 7.1).

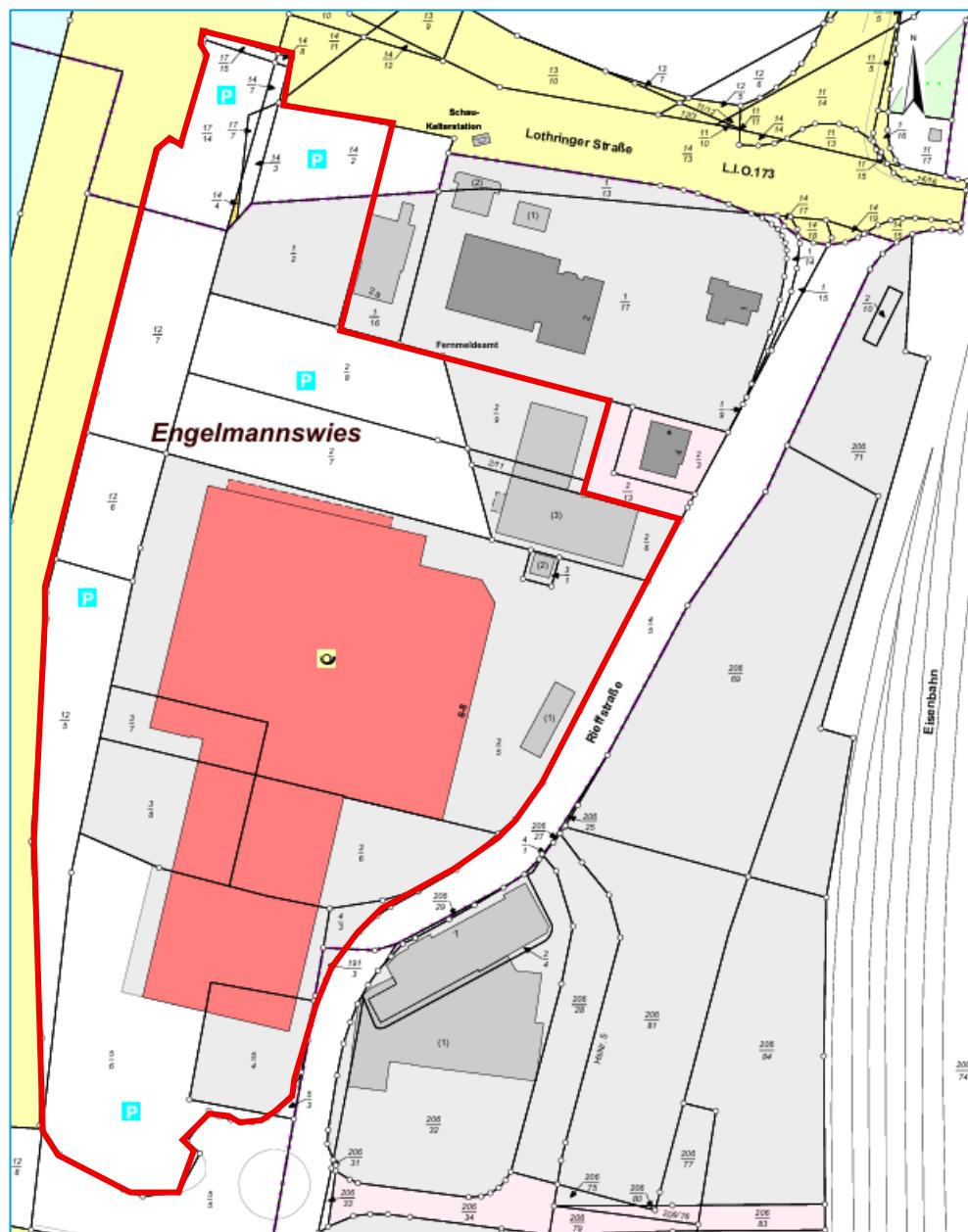
Die methodischen Ansätze, Vorgehensweisen und Darstellungsformen der Auswirkungsanalyse orientieren sich an den 2020 erschienenen „Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten“ der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif), um die notwendige Transparenz und Nachvollziehbarkeit sicherzustellen.

## 2. Ausgangssituation

### 2.1. Bestandssituation

Grundstück Gemäß Auftraggeberinformationen beträgt die Grundstücksgröße für das Untersuchungsgrundstück insgesamt rd. 31.550 m<sup>2</sup>.

Das Grundstück weist einen unregelmäßigen Zuschnitt auf, welcher sich vor allem an der östlich gelegenen Rieffstraße orientiert. Zufahrten bestehen sowohl über die Rieffstraße als auch nördlich über die Lothringer Straße. Das Grundstück befindet sich auf dem Straßenniveau der Rieffstraße. Die Geometrie sowie die Abgrenzung des Bewertungsgrundstücks gehen aus der nachfolgenden Liegenschaftskarte hervor:



Gebäude Das Grundstück ist bisher mit dem im Jahr 2004 übernommenen SB-Warenhaus Kaufland bebaut. Das Untersuchungsgrundstück verfügt über eine großzügige Freifläche für Außenstellplätze.

Das SB-Warenhaus wird über die nördliche Gebäudeseite über den dort befindlichen Haupteingang erschlossen. Ein zweiter Eingang sowie die Anlieferung befand sich beim Bestandsgebäude auf der westlichen Gebäudeseite. Es befinden sich in allen Himmelsrichtungen um das Gebäude Parkplätze.

## 2.2. Beschreibung des Projektvorhabens

Hintergrund Um Kaufkraftabflüsse zu reduzieren und Ergänzungspotenziale auszuschöpfen sind die Ansiedlungen von weiteren Einzelhandelsbetrieben in Merzig wünschenswert. Durch den Erhalt und den sortimentsspezifischen Ausbau des Einzelhandelsangebots in der Innenstadt und auch an Standorten wie der Rieffstraße soll Merzigs Versorgungsfunktion als Mittelzentrum gesichert werden. Entstandene Versorgungslücken sollen durch Sicherung und Modernisierung einer räumlich ausgewogenen und bedarfsgerechten Versorgungsstruktur geschlossen werden. Das Einzelhandelsangebot in Merzig weist einen quantitativen Erweiterungsbedarf aus. Merzigs Kaufkraftbindungsquote im Bereich Nahrungs- und Genussmittel von weniger als 60 % spricht für den spürbaren Kaufkraftabfluss in die umliegenden Gemeinden. Dieses Angebotsdefizit ist auf die Schließung des SB-Warenhauses an der Rieffstraße zurück zu führen und bestärkt gleichzeitig die Durchführung dieses Projektvorhabens mit dem Neubau der Filiale.

Projektskizze Geplant ist der Neubau der ehemaligen Kaufland-Filiale mit einer Verkaufsfläche (Vkf) von insgesamt rd. 6.180 m<sup>2</sup>. Somit würde sich die Vkf um ca. 2.266 m<sup>2</sup> reduzieren. Zusätzliche 400 m<sup>2</sup> sind als Verkehrsfläche für Mall und Windfang vorgesehen. Auf dieser Fläche wird kein Verkauf stattfinden, weshalb Auswirkungen ausgehend von diesen Flächen ausgeschlossen werden können. Eine Skizze des zukünftigen Neubaus wird derzeit erarbeitet, liegt jedoch zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Auswirkungsanalyse noch nicht vor. Das SB-Warenhaus wird (inkl. der Kassen von 160 m<sup>2</sup> Fläche) rd. 5.500 m<sup>2</sup> Vkf bieten, was einer Reduzierung der Fläche von etwas mehr als 1.500 m<sup>2</sup> gegenüber der ehemaligen Filiale entspricht. Davon sind für Nahrungs- und Genussmittel ohne Getränkekistenwaren rd. 3.500 m<sup>2</sup> Vkf vorgesehen. Für Konzessionäre stehen im Vorkasserbereich rd. 680 m<sup>2</sup> Vkf zur Verfügung. Für einen Textilanbieter des Niedrigpreissegments ist davon eine Vkf von rd. 250 m<sup>2</sup> eingeplant. Nach Möglichkeit kann die übrige Fläche mit einem Bäcker, einem Metzger, einem Telekommunikations-Anbieter, einer Apotheke und einem Feinkostfilialist besetzt werden. Insgesamt können die Verkaufsflächen für Konzessionäre je nach Planung variieren.

### 3. Baurechtliche Einordnung

#### 3.1. Saarländische Landesplanung

Landesentwicklungsprogramm (LEP) Für die raumordnerische Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten sind die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung, wie sie in § 2 Raumordnungsgesetz sowie im Landesentwicklungsplan (LEP) Saarland 2006 dargelegt sind, maßgeblich.

Im Kapitel „2.5 Großflächige Einzelhandelseinrichtungen“ im Teilabschnitt „Siedlung“ vom Landesentwicklungsplan des Saarlandes, Stand 14.07.2006, sind zusammenfassend folgende Ziele zur Handelsentwicklung im Saarland formuliert, die für das Vorhaben relevant und einer Prüfung zu unterziehen sind:

Ziel Nr. 42 – Konzentrationsgebot:

Großflächige Einzelhandelsvorhaben und Flächen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie Agglomerationen sind nur im Oberzentrum sowie in Mittel- und Grundzentren zulässig. In Ausnahmefällen können großflächige Einzelhandelseinrichtungen auch in nicht-zentralen Gemeindeteilen genehmigt werden, allerdings nur dann, wenn sie der wohnortnahmen Grundversorgung dienen und eine entsprechende Mantelbevölkerung, d. h. eine für die Auslastung der Einrichtung ausreichende Bevölkerungszahl, vorhanden ist.

Ziel Nr. 43 – Einkaufsagglomerationen:

Verkaufsflächen mehrerer Einzelhandelseinheiten, welche im räumlich-funktionalen Verbund zueinander stehen, sind zusammenzählen. Dabei werden alle Flächen, welche dem Verkauf dienen und welche für den Kunden begehbar sind, als Verkaufsfläche gezählt. Hierzu zählen auch Freiflächen, welche vorübergehend nicht zu Verkaufszwecken genutzt werden.

Ziel Nr. 44 – Kongruenzgebot:

Die Größenordnung sowie der Umfang des Waren sortimentes des großflächigen Einzelhandelsvorhabens haben sich funktional in die vorgegebene zentralörtliche Versorgungsstruktur der Planungsgemeinde einzufügen. Es ist nachzuweisen, dass das Einzugsgebiet der großflächigen Einzelhandelseinrichtung den Verflechtungsbereich des betreffenden zentralen Ortes nicht wesentlich überschreitet.

Ziel Nr. 45 – Beeinträchtigungsverbot:

Alle Vorhaben, die unter großflächige Einzelhandelseinrichtungen (Neuansiedlungen, Erweiterungen, bzw. Nutzungsänderungen) fallen, dürfen weder das Zentrale-Orte-Gefüge des Landes noch die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen der

Standortgemeinde sowie die von benachbarten zentralen Orten (Nachbargemeinden) beeinträchtigen.

Ziel Nr. 46 – städtebauliches Integrationsgebot:

Bei der Errichtung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ist zu beachten, dass diese im engen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit einem zentralen Versorgungsbereich der Standortgemeinde (integrierter Standort) und innerhalb des Siedlungszusammenhangs geplant werden. In Ober- und Mittelzentren dürfen großflächige Einzelhandelseinrichtungen auch in Nebenzentren errichtet werden, sofern diese an einem städtebaulich integriertem Standort geplant werden und hinsichtlich der Größenordnung, dem Waren sortiment sowie dem Einzugsgebiet angemessen sind.

Die aufgeführten Ziele bilden die landesplanerische Grundlage für die Entwicklung des großflächigen Einzelhandels im Saarland. Das wichtigste Ziel ist die Versorgung der Bevölkerung in den zentralen Orten mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Darüber hinaus sind Vorgaben zur Neuansiedlung und Weiterentwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen aufgeführt. Die übergemeindliche Abstimmung von Planung und Ansiedlung, Erweiterung oder Änderung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen durch die planenden Standortgemeinden ist entsprechend sicherzustellen. Außerdem ist in den Grundsätzen der Landesplanung formuliert, dass der Bevölkerung eine bedarfsgerechte, verbrauchernahe Versorgung in allen Landesteilen ermöglicht werden soll. Unterschiedliche Größen und Angebotsformen sollen anhand der Funktionen der zentralen Orte sichergestellt werden.

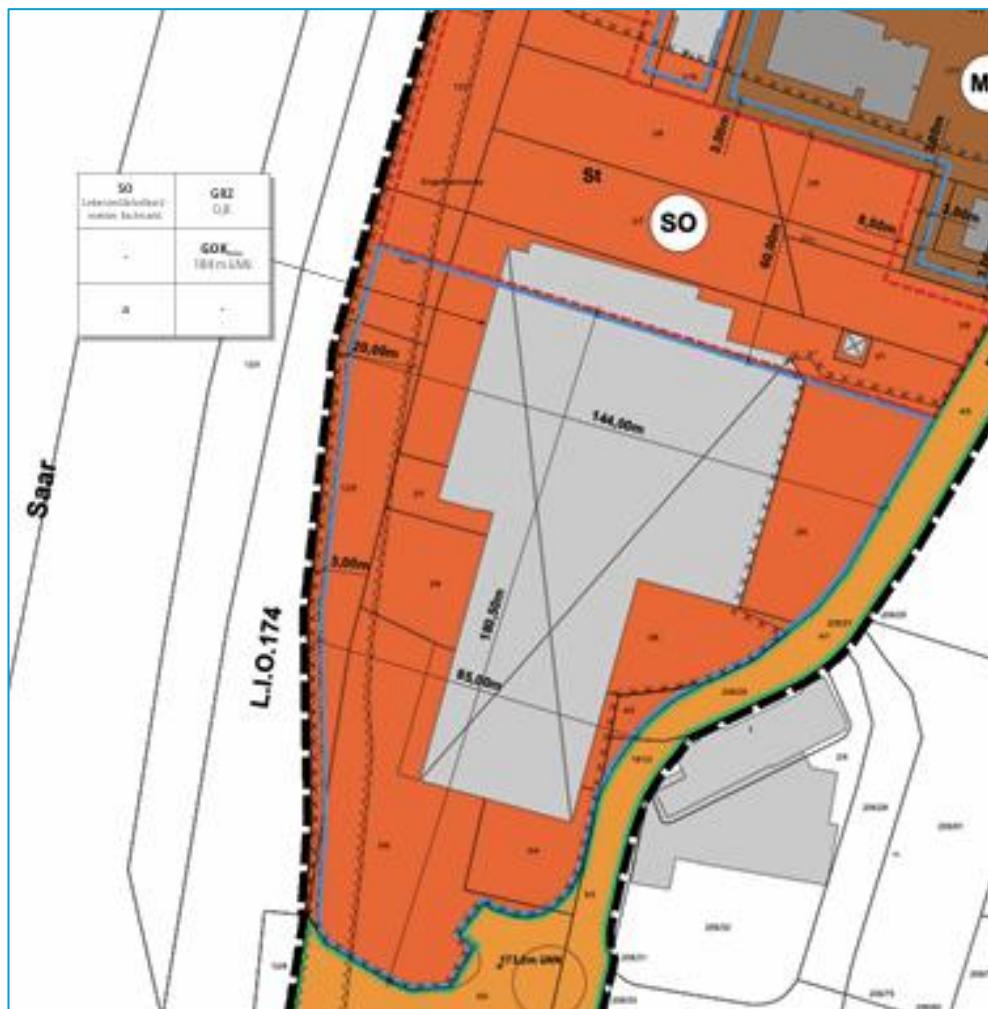
### 3.2. Bebauungsplan

Das Objektgrundstück befindet sich innerhalb des Entwurfs des Bebauungsplans „Vordere Rieffstraße“ der Stadt Merzig vom 26.05.2025. Der Bebauungsplan weist das Gebiet laut Entwurf als Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO aus. Im Erdgeschoss sind demnach zulässig:

- Verbrauchermarkt (max. VKF von 5.500 m<sup>2</sup>, VKF für Konzessionäre, Mall o. Ä. darf bis max. 7.500 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche überschritten werden)

Derzeit besteht für das Plangebiet kein Bebauungsplan. Im Rahmen der Umsetzung des Projektvorhabens ist daher eine Neuaufstellung eines B-Plans notwendig, die vom Vorhabenträger beantragt wird. Hierfür liegt bereits ein Entwurf vor.

Nachfolgend ein Auszug aus dem Bebauungsplanentwurf:



Im Wesentlichen beschränken sich die Waren sortimente auf folgende Sortimentsbereiche:

Hier von nahversorgungsrelevant:

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke und Tabakwaren), maximal 3.500 m<sup>2</sup> VKF
- Haushaltswaren, max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Verbrauchermarkts

Nicht-zentrenrelevante Sortimente (i. S. des Einzelhandelskonzepts der Stadt Merzig aus dem Jahre 2024):

- Tiere; Zooartikel; Tierpflegemittel; Tiernahrung/ Pflanzen und Zubehör; Pflege und Düngemittel; Bekleidung (Niedrigpreissegment); Elektroinstallationsbedarf/ Elektrogeräte (braune und weiße Ware); Unterhaltungselektronik; Ton- und Bildträger; Computer und -zubehör; Lampen; Leuchten; Beleuchtungskörper/ Möbel; Küchen einrichtungen; Büromöbel; Büroorganisation; Matratzen; Bettwaren; Teppiche; Bodenbeläge; Farben und Lacke; Tapeten/ Malerei bedarf/ Baustoffe; Bauelemente; Installationsmaterial; Beschläge, Eisenwaren; Werkzeuge; Badeinrichtungen und -ausstattung;

Sanitär; Fliesen; Rollläden; Gitter; Rollos und Markisen; Holz; Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen; Baby- / Kinderartikel (sperrig, z. B. Kinderwagen, Kindersitze, Reisebetten o. Ä., keine Spielwaren); Sportgroßgeräte; Campingartikel; Wohnmobilzubehör; Outdoor Artikel; Sport- und Freizeitboote; Fahrräder und -zubehör; Kfz- und Motorradzubehör; Waffen; Jagd- und Angelsportgeräte / -zubehör

Sonstige zentrenrelevante Sortimente:

- Sortimente des aperiodischen Bedarfs, bei denen die Kaufkraftbindungsquote gemäß Einzelhandelskonzept der Kreisstadt Merzig kleiner als 120 % ist – Einrichtungsbedarf/ Techniksortimente (Elektrohaushaltsgeräte, Leuchten, Unterhaltungselektronik, Informationstechnologie, Telekommunikation); Bücher; Schreibwaren; Spielwaren; Hobbys/ Baumarktspezifisches Sortiment
- Alle anderen zentrenrelevanten Sortimente sind innerhalb der Verkaufsfläche nur als Nebensortimente zulässig (max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche)

Das Fachmarktzentrum an der Rieffstraße soll zu einem gemischt genutzten und nachhaltigen Quartier weiterentwickelt werden. Ziel ist es, den Standort als Ergänzung zur Innenstadt zu stärken und die städtebaulichen sowie planungsrechtlichen Voraussetzungen für Einzelhandel, Dienstleistungen und Gewerbe zu schaffen. Das Plangebiet in der Rieffstraße liegt in einer integrierten Stadtrandlage und ist überwiegend bebaut. Primär befinden sich dort großflächige Betriebe, sowie Lebensmitteldiscounter. Die meisten Bestandsgebäude sollen schrittweise abgerissen und erneuert werden. Laut des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2024 handelt es sich bei dem Plangebiet an der Rieffstraße um ein Versorgungsbereich mit Schwerpunkt im Lebensmitteleinzelhandel und der Grundversorgung. Durch neue Ansiedlungsvorhaben im Bereich Nahrungs- und Genussmittel kann die Rieffstraße als Versorgungslage nahe der Innenstadt ausgebaut werden. Zum heutigen Stand fehlt dem Standort allerdings ein Lebensmittelvollsortimenter, der die Versorgung der umliegenden Stadtteile und Gemeinden tragen kann. Um eine Gefährdung von Betrieben im zentralen Versorgungsbereich auszuschließen, dürfen als Nebensortimente max. 10 % der VKF für zentrenrelevante Sortimente des aperiodischen Bedarfs genutzt werden.

Angrenzende Flächen werden als Urbane Gebiete (MU) mit einer GRZ von 0,8, GFZ von 2,0 und maximal 3 Vollgeschossen ausgewiesen (B-Plan-Entwurf „Vordere Rieffstraße“).

### 3.3. Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandelskonzept (EHK) der Stadt Merzig wurde 2024 fortgeschrieben, um die Stärkung und Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet zukunftsorientiert zu gestalten. Als Oberziel wurde dabei der Erhalt und die Festigung der landesplanerisch festgelegten mittelzentralen Funktion der Stadt gesichert. Weitere strategische Ziele sind:

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

Das EHK beschreibt die Rieffstraße als innenstadtnahen und autokundenorientierten Ergänzungsstandort mit überörtlicher Versorgungsfunktion. Vor diesem Hintergrund wurde in der Sitzung des Stadtrates am 23.06.2025 einstimmig beschlossen den Standort als Nebenzentrum auszuweisen. Dieser Einordnung geht auch die vorliegende Auswirkungsanalyse nach. Somit ermöglicht die Stadt eine rechtssichere Grundlage für Einzelhandelsansiedlungen und eine zielgerichtete Entwicklung der Rieffstraße. Da Merzig aktuell eine unterdurchschnittliche Kaufkraftbindungsquote im periodischen Bedarf (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel) aufweist, wird im EHK ein weiterer Ausbau der Rieffstraße als Versorgungslage befürwortet. Dabei sollen zentrenrelevante Sortimente des aperiodischen Bedarfs nur als Nebensortimente mit maximal 10 % der Verkaufsfläche erlaubt werden. Für Städte mit mittelzentraler Versorgungsfunktion sind hohe Kaufkraftbindungsquoten ( $> 120\%$ ) dieser Sortimente erstrebenswert, um deren Funktion als Einzelhandelsstandort zu sichern. Die im EHK berechneten Kaufkraftbindungsquoten der verschiedenen Warengruppen werden in der folgenden Tabelle dargestellt:

	<b>POS-Umsatz</b>	<b>EH-relevante Kaufkraft</b>	<b>Saldo</b>	<b>Kaufkraftbindungsquote</b>
	Mio. €	Mio. €	Mio. €	%
1. Nahrungs- & Genussmittel	53,1	93,6	-40,5	56,7%
2. Gesundheits- & Körperpflege	19,4	11,3	8,1	171,5%
<b>Summe periodischer Bedarf</b>	<b>72,5</b>	<b>104,9</b>	<b>-32,4</b>	<b>69,1%</b>
3. Bekleidung	21,3	15,1	6,2	141,1%
4. Schuhe, Lederwaren	5,4	4,3	1,1	125,6%
5. Einrichtungsbedarf	8,9	16,6	-7,7	53,6%
6. Hausrat, Glas, Porzellan	1,9	6,0	-4,1	31,7%
7.-10. Techniksortimente*	13,0	15,6	-2,7	83,0%
11. Foto, Optik	4,7	3,3	1,4	142,4%
12. Uhren, Schmuck	1,9	2,2	-0,3	86,4%
13. Bücher, Schreibwaren	3,9	6,4	-2,5	60,9%
14. Spielwaren, Hobbys	2,3	4,1	-1,8	56,1%
15. Sport, -bekleidung, -schuhe, Camping	3,5	2,6	0,9	135,4%
16. Baumarktspezifisches Sortiment	26,7	27,0	-0,3	98,9%
17. Baby- & Kinderartikel	1,1	0,8	0,3	136,2%
<b>Summe aperiodischer Bedarf</b>	<b>94,6</b>	<b>104</b>	<b>-9,3</b>	<b>91,1%</b>
<b>Gesamt</b>	<b>167,1</b>	<b>208,9</b>	<b>-41,9</b>	<b>80,0%</b>

\*Elektrohaushaltsgeräte, Leuchten, Unterhaltungselektronik, Informationstechnologie, Telekommunikation.

Abbildung: Einzelhandelszentralität in der Kreisstadt Merzig (Stand 2023, EHK Merzig 2024)

## 4. Standortanalyse

### 4.1. Makrostandort

Lage Merzig ist eine Kreisstadt im Landkreis Merzig-Wadern im Westen des Saarlandes. Die Stadt befindet sich nahe der deutsch-französischen Grenze.

Die Kreisstadt liegt etwa 45 km südlich von Trier und etwa 45 km nordwestlich von Saarbrücken entfernt.

Anbindung Merzig ist über die Autobahn A 8 unmittelbar an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Der südlich gelegene Bahnhof Merzig (Saar) ist Haltepunkt verschiedener Regionalbahnen. Der Anschluss an den Fernverkehr ist für die Stadt Merzig über die Hauptbahnhöfe in Saarbrücken und Trier möglich. Neben dem Bahnhof verfügt Merzig über eine zweite Bahnhaltstelle „Merzig (Saar) Stadtmitte“. Von dort verkehren vier verschiedene Regionalzüge mit Verbindungen in Richtung Trier, Homburg (Saar) sowie Schweich.

Bevölkerung

Jahr	Bevölkerung	Veränderung zum Vorjahr in %
2020	29.700	-0,32%
2021	29.609	-0,31%
2022	30.051	1,49%
2023	30.070	0,06%
2024	31.722	5,49%

Tabelle: Bevölkerungszahlen gemäß Zensus 2022 (Statistisches Bundesamt 2025)

In Merzig wurden im Jahr 2024 fast 32.000 Einwohner gemeldet. Die Bevölkerung ist in den vergangenen Jahren tendenziell gestiegen. Seit 2014 stieg die Bevölkerung in Merzig um rund 7,1 %. Die durchschnittliche jährliche Entwicklung in den vergangenen fünf Jahren betrug 1,66 %.

Die Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2040 ist leicht negativ.

Merzig nimmt eine Fläche von knapp 109 km<sup>2</sup> ein. Dies entspricht einer Bevölkerungsdichte von rund 291 Einwohnern/km<sup>2</sup>.

Zentralörtliche Funktion

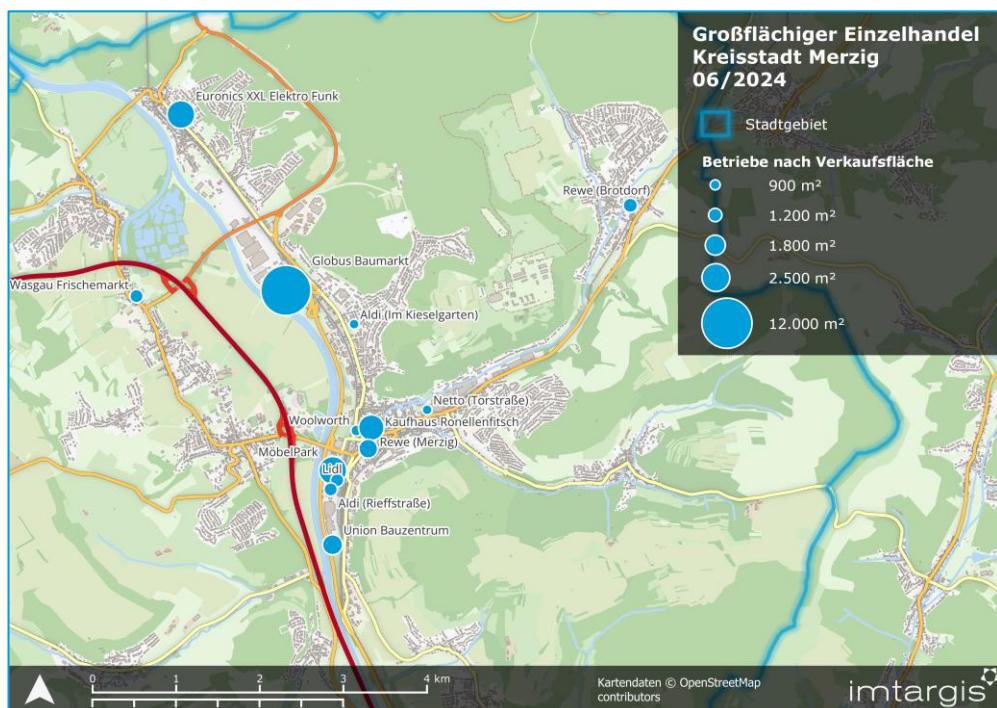
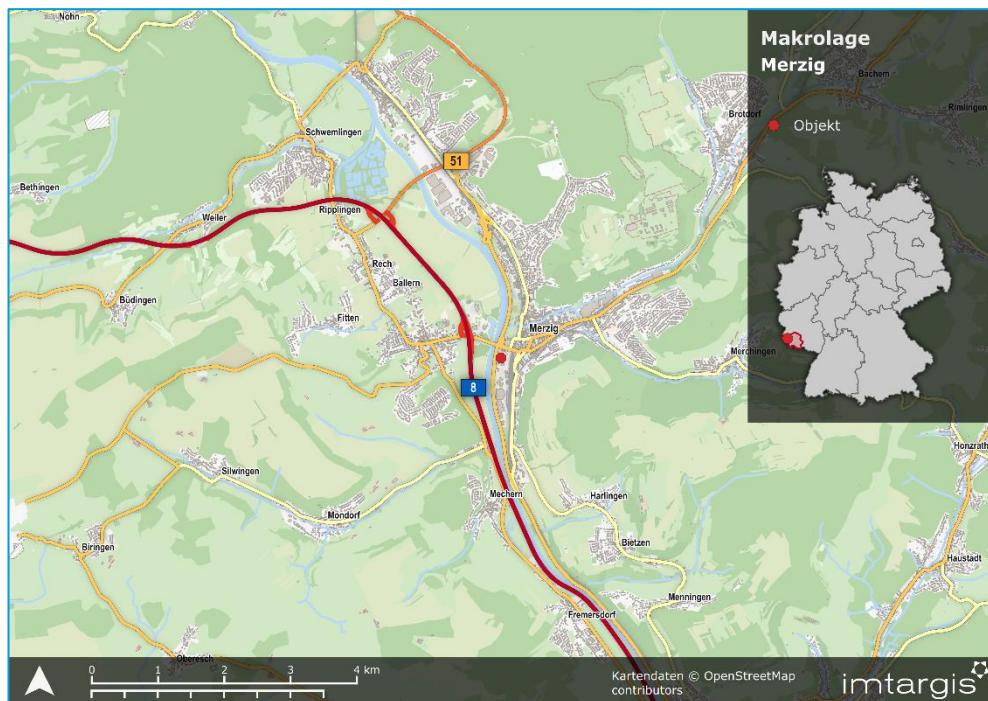
Gemäß Landesentwicklungsplanung des Saarlandes vom 14.07.2006 erfüllt Merzig die Funktion eines Mittelzentrums. Die nächstgelegenen Oberzentren bilden zusammen mit Saarbrücken (ca. 45 km) die Städte Trier (ca. 50 km) und Kaiserslautern (85 km). Merzig grenzt an mehrere Gemeinden, darunter Mettlach, Losheim am See, Beckingen und Rehlingen-Siersburg. Als ausgewiesenes Mittelzentrum umfasst der mittelzentrale Bereich der Stadt Merzig neben den Gemeinden Mettlach

und Losheim am See auch die Gemeinde Perl im Nordwesten des Saarlandes:



- |                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Stadtge-<br>füge                  | Merzig setzt sich aus 17 Stadtteilen zusammen. Zum Stadtgebiet gehören die Stadtteile: Ballern, Besseringen, Bietzen, Brotdorf, Bündigen, Fitten, Harlingen, Hilbring, Mechern, Menningen, Merchingen, Mondorf, Schwemmlingen, Silwingen, Weiler und Welligen. Der Großteil der Bevölkerung lebt im gleichnamigen Stadtteil selbst. Weitere bedeutsame Stadtteile sind Brotdorf (rd. 3.600 Einwohner) und Besseringen (rd. 3.000 Einwohner).   |
| Tourismus                         | Die Stadt Merzig kann aufgrund ihrer Lage zu Frankreichs Grenze für Saarlands Tourismussektor Potenziale erschließen. Nach dem Saarländischen Landesamt für Statistik lag die Anzahl der Gästeankünfte im Jahr 2023 bei rd. 31.200 und die Anzahl der gebuchten Übernachtungen in Beherbergungsbetrieben bei 63.500. Daraus ergibt sich für die Stadt Merzig im Jahr 2023 eine Fremdenverkehrsintensität von 211. Der Bundesdurchschnitt liegt hingegen bei 584, weshalb die Fremdenverkehrsintensität in Merzig im unterdurchschnittlichen Bereich liegt. |
| Einzelhan-<br>delsstruk-<br>turen | Der Einzelhandel in Merzig ist räumlich konzentriert. Im Einzelhandelskonzept der Stadt aus dem Jahr 2024 wird ausschließlich die Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich festgelegt. Weitere Einzelhandelslagen werden als Sonderstandorte, Ergänzungsstandorte und Nebenzentren ausgewiesen, an denen autokundenorientierter, großflächiger Einzelhandel angesiedelt ist. Zusätzlich sind noch einige Nahversorgungslagen (NVL) definiert, welche an integrierten Standorten einer Versorgungsfunktion für Wohngebiete nachkommen.                   |

Karte



Standort-  
qualität

Die Bevölkerungsentwicklung in den vergangenen Jahren war positiv. Die weitere Entwicklung wird rückläufig prognostiziert.

Merzig erfüllt als Mittelzentrum eine wichtige Versorgungsfunktion für die Einwohner der Stadt sowie der umliegenden Gemeinden und profitiert daher von seiner zentralörtlichen Stellung im Raum. Gleichzeitig bietet auch die Grenzlage zu Frankreich wirtschaftliche Chancen in den Bereichen Einzelhandel und Tourismus. Die Bedeutung des Versorgungsauftrages spiegelt sich vor allem in den ausgewiesenen Ergänzungsstandorten sowie Nahversorgungslagen wider.

## 4.2. Mikrostandort

Anbindung Das Objekt befindet sich im südlichen Bereich des Siedlungsgebietes von Merzig. Der Standort des Neubau-Objektes ist an der Rieffstraße geplant, die in die L 174 übergeht und im weiteren Verlauf zur etwa 500 m entfernten Autobahn A 8 führt.

Die Bushaltestelle „Rieffstr./ Kaufland“ liegt fußläufig etwa zwei Minuten (100 m) südlich vom Bewertungsobjekt entfernt. Das Objekt befindet sich zudem in unmittelbarer Nähe des Bahnhof Merzigs und ist somit optimal an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Umgebung Im Umfeld des Bewertungsobjekts sind überwiegend Gewerbeimmobilien vertreten.

Nördlich befindet sich eine Burger King-Filiale, weitere Gewerbeimmobilien sowie die Stadthalle Merzig mit umfangreichen Parkflächen.



Abbildung: Benachbarter Burger King und Parkflächen nördlich des Objektes (imtargis 2025)

Das weitere nördliche Umfeld ist durch den Merziger Stadtpark und größtenteils durch Wohnimmobilien geprägt. Östlich des Bewertungsobjektes befindet sich eine Fressnapf-Filiale und ein Möbelfachmarkt.



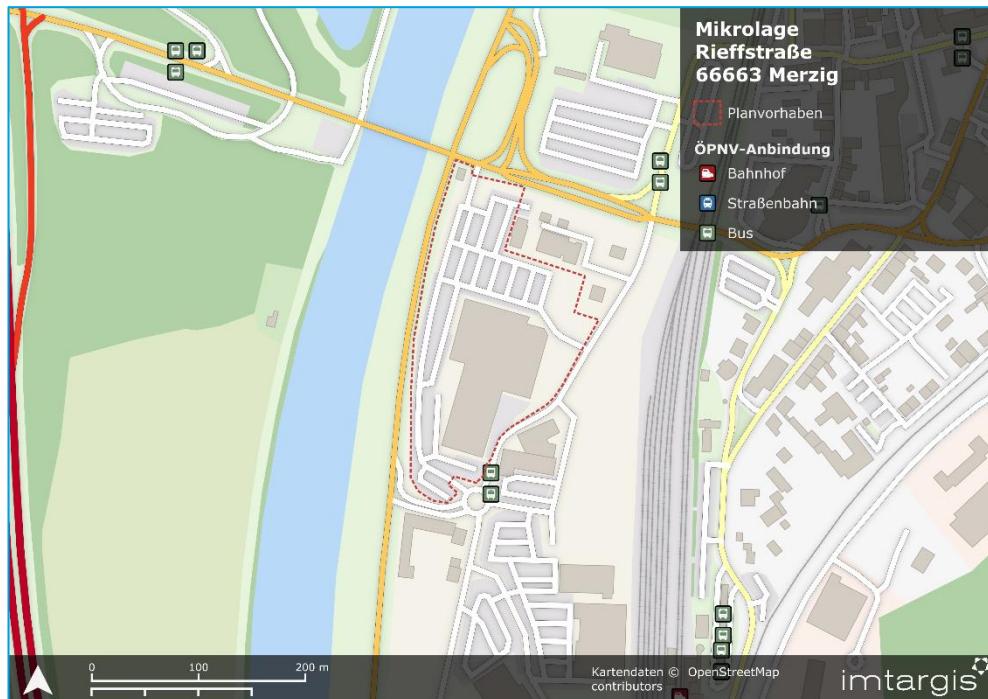
Abbildung: Südlich: Einzelhandelsbetriebe in der Umgebung an der Rieffstraße

Weiter östlich verläuft das Schienenverkehrsnetz und daran anschließend befinden sich Wohnsiedlungen und schulische Einrichtungen. Südlich befinden sich diverse Einzelhandelsbetriebe. Darunter Lebensmitteleinzelhändler, ein Drogeriemarkt, zwei Bekleidungsgeschäfte, ein Schuhgeschäft, der Möbelpark Merzig sowie das Getränkecenter Merzig. Der Standort wird im Westen durch die Landstraße L 174 begrenzt. Dahinter verläuft die Saar.

Wohnbevölkerung ist in entfernter Nachbarschaft des Projektstandortes in Form von einzelnen Mehrfamilienhäusern im südöstlichen Stadtteil Merzigs gegeben. Diese Wohnbebauung befindet sich vom Untersuchungsobjekt aus betrachtet, auf der gegenüberliegenden Seite der Gleisanlagen. Im weiteren östlichen Verlauf liegt Merchingen, ein Stadtteil von Merzig. Merchingen grenzt direkt an das Stadtgebiet an und verfügt über keinen eigenen Nahversorger. Der Projektstandort ist etwa 4,5 km (8 Fahrminuten) von dieser Siedlung entfernt. Ebenso liegt der Stadtteil Harlingen, welcher ebenfalls nicht über eigene Nahversorger verfügt nur unweit (3,5 km; 5 Fahrminuten) vom Projektstandort entfernt.

Sichtbarkeit	Von Norden und Süden über die L 174 kommend ist eine gute Sichtbarkeit des Standortes sowie des Objektes an sich gegeben. Durch die Lage an der Saar und die damit verbundene freie Sichtachse können auch Kunden von der Lothringer Straße aus kommend, den Standort gut einsehen. Das Objekt kann durch seine Lage innerhalb des Nebenzentrum Rieffstraße sowie den direkten Anschluss an eine der Haupteinfallstraßen zur Merziger Innenstadt profitieren. Somit ist die allgemeine Visibilität als gut zu bewerten.
--------------	---

Karte



Zusam-  
menfas-  
sende  
Standort-  
bewertung

Die Verkehrsanbindung ist insgesamt für die Nutzung sehr gut geeignet. Die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV begünstigt die Nutzung und stellt eine wichtige Verbindung zur umliegenden Wohnbevölkerung in Merzig dar.

Das Projektvorhaben kann durch das Umfeld von Agglomerationsvorteilen profitieren. Aufgrund der guten Anbindung im ÖPNV sowie der guten Lage kann der Standort als integriert in die Versorgungslage der Rieffstraße bewertet werden. Funktional dient der Standort der Nahversorgung des gesamten Stadtgebiets.

## 5. Angebots- und Wettbewerbssituation

**Vorgehen** Um die Auswirkungen des geplanten Einzelhandelsvorhabens für Merzig und die umliegenden Zentren hinreichend bewerten zu können sowie das Einzugsgebiet zu bestimmen, ist zunächst eine detaillierte Untersuchung der relevanten Sortimente vorzunehmen. Dabei liegt der Schwerpunkt auf der Betrachtung der Sortimente des Vorhabens, welche die größten Verkaufsflächen einnehmen. Im Kern sind das für das SB-Warenhaus Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriesortimente.

Aus der Projektplanung gehen insbesondere Wettbewerbsverflechtungen mit umliegenden Lebensmittelhändlern hervor. Hierbei handelt es sich in erster Linie um Lebensmittel-Discounter, Supermärkte, Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser. Zudem wurden weitere Einzelhandelsbetriebe außerhalb der o. g. Betriebsformen untersucht, sofern die vorhandenen Sortimente im Rahmen der Untersuchung als strukturell relevant angesehen wurden. Für das Vorhaben zählen dazu zusätzlich Drogeriemärkte.

Die entsprechenden Betriebe innerhalb des Stadtgebietes von Merzig wurden im Rahmen einer ausführlichen Einzelhandelerhebung im Juni 2024 sowie einer erneuten Überprüfung im Juni 2025 durch die imtargis GmbH ermittelt. Zusätzlich wurden relevante Wettbewerbsstandorte außerhalb von Merzig im Rahmen der zweiten Erhebung im Juni 2025 untersucht. Hierzu wurden insbesondere folgende Merkmale erfasst:

- Verkaufsflächen
- Einschätzung der Flächenproduktivität
- Lage des Betriebs innerhalb des untersuchten Raumes.

**Ableitung des Untersuchungsgebiets** Das Untersuchungsgebiet definiert die räumliche Ausdehnung des Gebietes in dem die potenziellen Auswirkungen durch das Planvorhaben untersucht werden. Es umfasst alle Strukturen, bei denen Auswirkungen ohne eine genauere Prüfung nicht auszuschließen sind und orientiert sich an planungsrechtlichen Festsetzungen der Kommunen sowie vorliegenden Einzelhandels- oder Zentrenkonzepten.

Für das Planvorhaben orientiert sich der Untersuchungsraum am vorliegenden Einzelhandelskonzept der Stadt Merzig aus dem Jahr 2024 und umfasst dementsprechend das administrative Gebiet der Stadt Merzig sowie die Nachbarkommunen Perl, Mettlach, Losheim am See und Beckingen. Zusätzlich sind auch Auswirkungen in den südlich gelegenen Gemeinden Dillingen und Rehlingen-Siersburg nicht auszuschließen. Daher wurden auch Standortlagen in diesen Gemeinden in die Untersuchung mit einbezogen und ausgewertet.

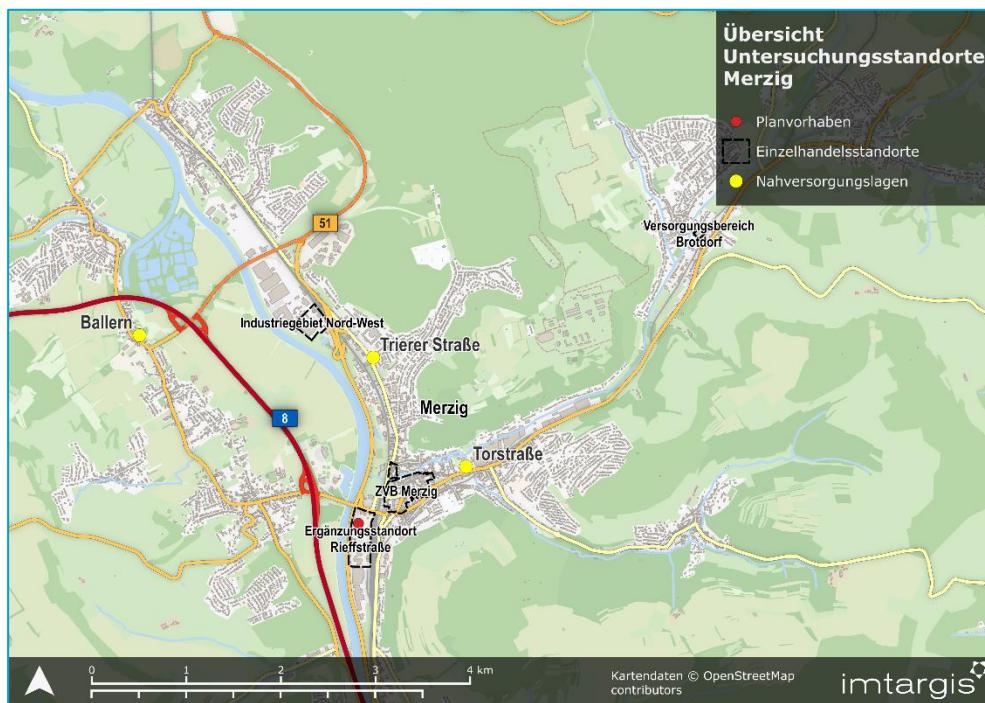
**Überblick** Das Einzelhandelskonzept der Stadt Merzig grenzt mit dem ZVB Merzig sowie Nebenzentrum Rieffstraße, dem Versorgungsbereich Lebensmittel-

Nahversorgung Brotdorf und dem Industriegebiet Nord-West vier Standortlagen mit einem zentralen oder dezentralen Versorgungscharakter ab. Davon gilt der ausgewiesene ZVB als schützenswerte Struktur, dessen Funktionsfähigkeit zu erhalten ist.

Darüber hinaus gibt es drei weitere relevante Nahversorgungslagen im Stadtgebiet von Merzig. Östlich des ZVB Merzig befindet sich ein Netto-Discounter (Torstraße), nördlich der Innenstadt im Umfeld der Trierer Straße befinden sich ein Aldi-Süd und ein Netto-Discounter und im Ortsteil Ballern ist ein Wasgau-Vebrauchermarkt in einer Solitärlage angesiedelt.

Diesen drei Nahversorgungslagen sowie den Sonderstandorten und dem Versorgungsbereich in Brotdorf werden im Einzelhandelskonzept räumlich begrenzte Nahversorgungsfunktionen zugeschrieben. Eine explizite Ausweisung als zentrale Versorgungsbereiche erfolgt allerdings nicht. Trotzdem wird aufgrund der Wettbewerbsrelevanz gutachterlichseits die Auffassung vertreten, dass diese Standortlagen eine Teilfunktion für die Nahversorgung übernehmen und daher die zu erwartenden Auswirkungen des Planvorhabens auf diese Standorte ebenfalls untersucht werden sollten.

In der nachfolgenden Karte sind die zu untersuchenden Einzelhandelsstandorte innerhalb der Stadt Merzig verortet:



Zudem werden die zentralen Versorgungsbereiche, die Nahversorgungslagen und auch die dezentralen Lagen der Nachbarkommunen im Untersuchungsgebiet untersucht. Eine Benennung und genauere Beschreibung dieser Standorte erfolgt in Kapitel 5.8.

## 5.1. ZVB Merzig

**Beschreibung** Das historisch gewachsene Zentrum von Merzig stellt das Hauptzentrum innerhalb der administrativen Grenzen der Stadt Merzig dar.

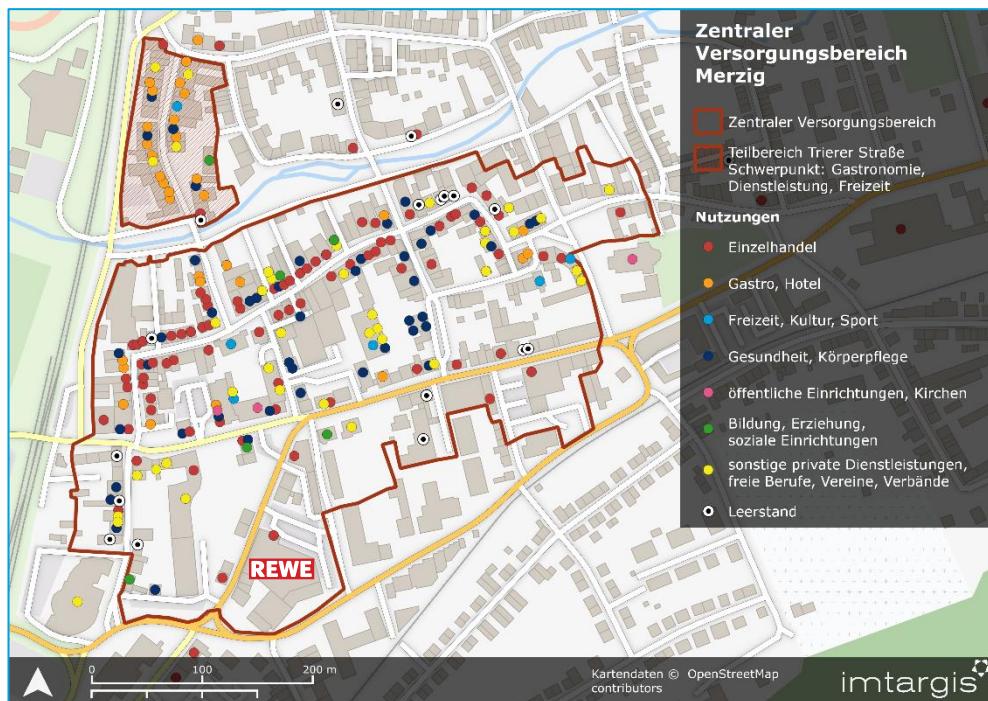
Der zentrale Versorgungsbereich (ZVB) der Kreisstadt Merzig befindet sich im Innenstadtbereich. Aufgrund der bestehenden Einzelhandelsstrukturen, der städtebaulichen Gegebenheiten sowie der hohen Dichte an Betrieben und Einrichtungen übernimmt dieser Bereich eine zentrale Versorgungsfunktion für die Stadt und ihr Einzugsgebiet. Der ZVB verläuft konkret entlang der Post- und Hochwaldstraße und erstreckt sich von den Eisenbahnschienen im Bereich Zur Stadthalle/Am Viehmarkt im Westen bis zum Kirchplatz im Osten. Im Süden wird der Bereich durch die Verkehrsachsen Lothringer Straße/Am Gaswerk begrenzt. Im Norden bildet der Seffersbach die natürliche Abgrenzung. Eine Ausnahme stellt der ergänzende Abschnitt der Trierer Straße dar, der sich zwischen dem Seffersbach und der Josefstraße befindet. In diesem verkehrsberuhigten Teil der Innenstadt liegt der Angebotsschwerpunkt auf Gastronomie, Dienstleistungen und Freizeitan gebote.

Die genauen Abgrenzungen des Gebiets und die Lage der Wettbewerber können der untenstehenden Karte zur Angebotssituation entnommen werden.

**Einzelhandelsbesatz** Der Einzelhandelsbesatz in der Innenstadt ist vielfältig und umfassend. Ankerbetriebe in der Merziger Innenstadt bilden insbesondere das Modehaus Ronellenfitsch, C&A sowie Woolworth und Tedi in der Poststraße und Rewe und Action im südlichen Teil des ZVB. Ergänzt wird der Einzelhandel durch zahlreiche Betriebe im Dienstleistungs- und Gastronomiebereich, aber auch durch öffentliche Einrichtungen sowie Freizeitnutzungen.

Innerhalb des ZVBs führt alleinig der Rewe-Markt Nahrungs- und Genussmittel als breites Hauptsortiment. Dieser umfasst eine Verkaufsfläche von 1.700 m<sup>2</sup>. In unmittelbarer Nähe befindet sich ein dm-Drogeriemarkt an der Brauerstraße mit ca. 760 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Zusätzlich befinden sich Einzelhändler mit Nahrungs- und Genussmittel oder Drogeriesortimenten als Randsortiment innerhalb des ZVB Innenstadt. Die Einzelhandelslage der Innenstadt kann eindeutig von Agglomerationseffekten profitieren.

Karte



## 5.2. Nebenzentrum Rieffstraße

### Beschreibung

Das Nebenzentrum Rieffstraße befindet sich in fußläufiger Entfernung zur Innenstadt, wird allerdings aufgrund der Trennung durch die Verkehrsachsen der Lothringer Straße sowie die Eisenbahnschienen im (Nord-)Westen als eigenständige Einkaufslage außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) betrachtet. Dennoch gilt der Standort aufgrund seiner räumlichen Nähe zur Innenstadt, der engen funktionalen Verknüpfung sowie der ergänzenden Sortimentsstruktur als direkter Ergänzungsstandort und kann geringfügige Synergieeffekte entfalten.

### Einzelhandelsbesatz

Die Betriebe in der Rieffstraße sind sowohl dem periodischen Bedarf (z. B. Aldi-Süd, Lidl, dm, lokaler Getränkemarkt) als auch dem aperiodischen Bedarf (z. B. Fressnapf, Lepi, Takko, Kik, Möbelpark) zuzuordnen und führen somit alle untersuchungsrelevante Sortimente. Der Standort stellt einen Versorgungsbereich mit einem klaren Schwerpunkt auf Lebensmitteleinzelhandel und grundlegender Versorgung dar. Die Verkaufsfläche für die Betriebe der Lebensmittlbranche beträgt rd. 2.000 m<sup>2</sup>. Als autoorientierter Standort für „One-Stop-Shopping“ ergänzt er die Innenstadt funktional. Durch die räumliche Nähe der Lebensmittelhändler kann von Agglomerationseffekten ausgegangen werden.

Das Planvorhaben liegt innerhalb des beschriebenen Nebenzentrums und fügt sich in den bestehenden Einzelhandelsbesatz sowie Schwerpunkt ein.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Auswirkungsanalyse lagen der Stadtverwaltung von Merzig konkrete Ansiedlungspläne für einen Lebensmittel-Vollsortimenter mit rd. 2.500 m<sup>2</sup> VKF gegenüber des Planvorhabens vor. Da auch von Seiten der Stadt Merzig die Ansiedlung des Vollsortimenters angestrebt wird, ist der Verbrauchermarkt in dieser

Untersuchung zu berücksichtigen. Durch eine Wiedereröffnung des Kaufland-Standortes und der zusätzlichen Ansiedlung des Vollsortimenters an der Rieffstraße wird davon ausgegangen, dass durch das Zusammenspiel beider Vorhaben eine ähnliche Kaufkraftsituation wie vor der Schließung des größeren Bestandsmarktes (d. h. vor 2022) wiederhergestellt wird.

Karte



### 5.3. Versorgungsbereich Brotdorf

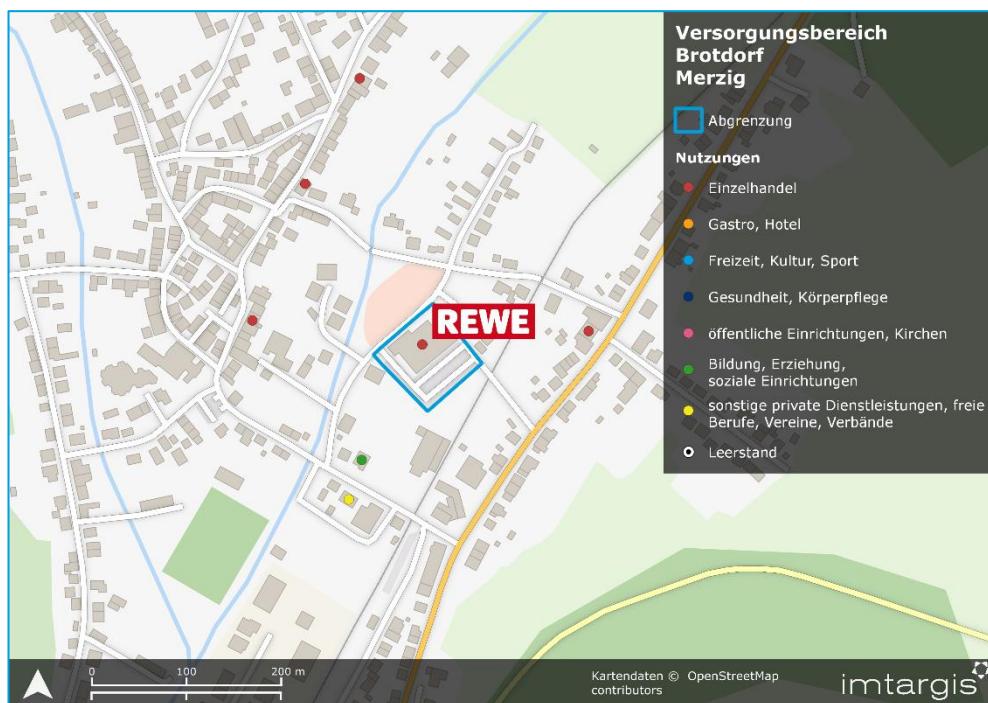
Beschrei-  
bung

Im Ortsteil Brotdorf befinden sich insgesamt fünf Einzelhandelsbetriebe. Neben kleineren Läden, die der fußläufigen Kundschaft zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs dienen (wie etwa eine Bäckerei und eine Metzgerei), übernimmt der Rewe-Markt an der Provinzialstraße die Grundversorgung der Bevölkerung im nordöstlichen Stadtgebiet.

Einzelhan-  
delsbesatz

Der Schwerpunkt für den Versorgungsbereich liegt durch den ansässigen Rewe-Markt ( $1.363 \text{ m}^2$  VKF) entsprechend auf der wohnortnahmen Grundversorgung. Durch seine integrierte Lage in Brotdorf, nimmt der Verbrauchermarkt eine zentrale Versorgungsrolle ein.

Karte



## 5.4. Sonderstandort Industriegebiet Nord-West

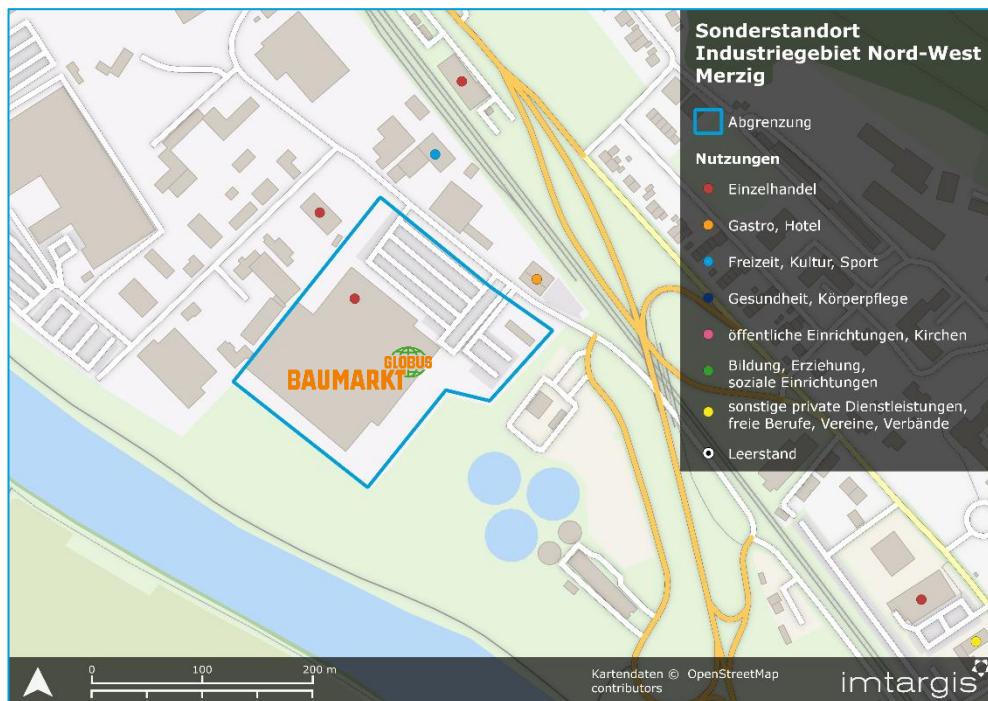
### Beschreibung

Im nördlichen Stadtgebiet von Merzig zwischen der Innenstadt und dem Stadtteil Besseringen liegt der Sonderstandort Industriegebiet Nord-West. Die Nutzungsart ist im Bebauungsplan der Stadt größtenteils als Gewerbegebiet festgesetzt. Für den ansässigen Baumarkt ist wiederum ein Sondergebiet ausgewiesen. Der Standort umfasst außerdem Kfz-Betriebe, ein Fitnessstudio sowie ein Fast-Food-Restaurant.

### Einzelhandelsbesatz

Aus Sicht des Einzelhandels ist am Sonderstandort ein großflächiger Globus-Baumarkt angesiedelt, der mit rund 12.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche den flächenmäßig größten Betrieb der Stadt Merzig darstellt. Im Bezug auf das Vorhaben führt dieser keine relevanten Warengruppen im Hauptsortiment.

Karte



## 5.5. Torstraße

### Beschreibung

Etwa 600 m östlich des ZVB Merzig befindet sich ein Verbundstandort, bestehend aus einem Lebensmittel- und einem Textildiscounter. Dieser dient der Nahversorgung der Bevölkerung im östlichen Teil der Innenstadt Merzigs sowie der autokundenorientierten Versorgung entlang der Ausfallstraße L 157.

### Einzelhandelsbesatz

Am Verbundstandort befinden sich ein Netto-Discounter mit etwa 1.000 m<sup>2</sup> und eine NKD-Filiale. Darüber hinaus befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein Seniorenzentrum, eine Apotheke sowie verschiedene gesundheitsorientierte Dienstleistungen und Einrichtungen.

Der Standort kann aufgrund der räumliche Nähe und Erreichbarkeit als Ergänzung zur Innenstadt gesehen werden und daher leichte Agglomerationseffekte erzielen.

Karte



## 5.6. Trierer Straße

Beschrei-  
bung

Im Umfeld der Trierer Straße, etwa einen Kilometer nördlich der Innenstadt, befinden sich zwei Discounter-Filialen, die auf die Versorgung der Bevölkerung im nördlichen Stadtgebiet sowie im Stadtteil Besseringen ausgerichtet sind. Ihr Schwerpunkt liegt auf der Deckung des kurzfristigen Bedarfs, insbesondere im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

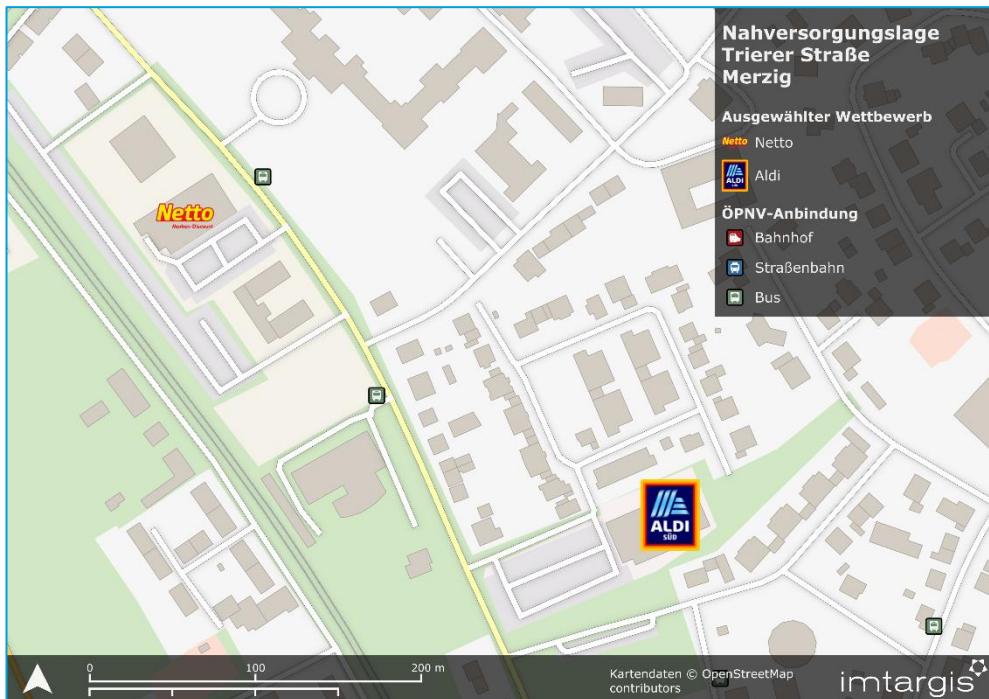
Einzelhan-  
delsbesatz

Die Netto-Filiale liegt in unmittelbarer Nähe zum Gesundheitscampus Merzig, auf dessen Gelände sich diverse Arztpraxen, gesundheitsbezogene Dienstleistungen sowie darauf ausgerichtete Einzelhandelsbetriebe wie eine Apotheke und ein Optiker befinden.

Die Aldi-Süd-Filiale liegt etwa 300 m südlich der Netto-Filiale in direkter Nachbarschaft zum Nieren-Zentrum Merzig und angrenzend an das Wohngebiet „Vor Kiesel“.

Insgesamt umfassen die beiden Lebensmittel-Discounter eine Verkaufsfläche von rd. 1.500 m<sup>2</sup>.

Karte



## 5.7. Ballern

Beschrei-  
bung

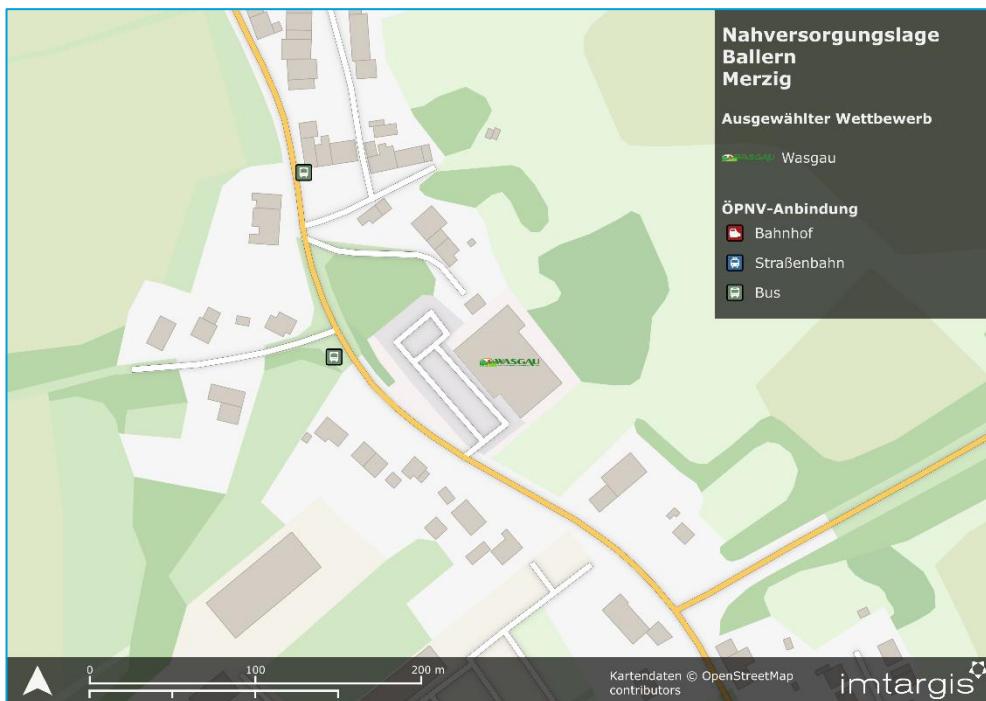
Neben drei kleineren Spezialgeschäften ist im Ortsteil Ballern ein Wasgau-Verbauchermarkt angesiedelt, der die Versorgung im kurzfristigen Bedarf für die umliegenden Ortsteile (Ballern, Büdingen, Fitten, Schwemlingen, Hilbringendorf und Weiler) und übrige Siedlungsgebiete Merzigs westlich der Saar sichert.

Einzelhan-  
delsbesatz

Der Standort umfasst etwa 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und befindet sich in einer Solitärlage, weshalb von keinen relevanten Agglomerationseffekten im Einzelhandel auszugehen ist.

Gemäß des EHK wird für diesen Standort eine Verkaufsflächenerweiterung von 200-400 m<sup>2</sup> in Kombination mit einer Prüfung der Verträglichkeit empfohlen. Für die Ortsteile westlich der Saar übernimmt der Standort eine wichtige Versorgungsfunktion und stellt den einzigen Lebensmitteleinzelhändler dar. Da weitere Siedlungsgebiete (u. a. an der westlichen Säckover Straße) in Planung sind, wird davon ausgegangen, dass die dortige Nahversorgungsstruktur im Sinne einer flächendeckenden und wohnortnahmen Versorgung zu stärken ist.

Karte



## 5.8. Sonstige Untersuchungsstandorte

### Beschreibung

Die Gemeinde Perl am Dreiländereck von Deutschland, Luxemburg und Frankreich verfügt gemäß des Einzelhandelskonzeptes sowohl über einen zentralen Versorgungsbereich im Ortszentrum, als auch über einen zusätzlichen Nahversorgungsbereich im Westen der Gemeinde. Beide Standortlagen umfassen für das Planvorhaben relevante Wettbewerber. Ein weiterer dezentraler Standort (Aldi-Süd) im Norden der Gemeinde wurde aufgrund der zunehmenden Distanz sowie der Betriebsdopplung aus der Untersuchung ausgeschlossen.

Die Gemeinde Mettlach verfügt über drei für das Vorhaben wettbewerbsrelevante Standorte im Gemeindegebiet. Den Hauptversorgungsauftrag übernimmt die Nahversorgungslage an der Britter Straße mit zwei LEH-Betrieben sowie einem Drogeriemarkt. Eine Ausweisung als ZVB liegt nicht vor. Zudem gibt es eine dezentrale Lage im Norden des Kernsiedlungsgebietes sowie im Ortsteil Orscholz.

Gemäß des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts der Gemeinde Losheim am See umfasst der zentrale Versorgungsbereich die Haagstraße, an der mehrere LEH-Betriebe angesiedelt sind. Östlich des ZVBs befindet sich zudem eine Standortlage, die neben diversen Gewerbebetrieben auch einen Möbelpark und einen Baumarkt umfasst. Weitere relevante Standortlagen gibt es im Gemeindegebiet nicht.

Die Gemeinde Beckingen weist keine konkreten schützenswerte Standortlagen im Gemeindegebiet auf. Es bestehen allerdings drei relevante dezentrale Lagen, in denen LEH-Betriebe angesiedelt sind.

Auch die südlich gelegene Gemeinde Rehlingen-Siersburg verfügt über keinerlei Konzept oder Planwerk, das einen konkreten zentralen

Versorgungsbereich ausweist. In Rehlingen ist eine Nahversorgungslage aus drei räumlich nahegelegenen LEH-Betrieben entlang der Wallerfanger Straße zu erkennen. Zusätzlich gibt es eine dezentrale Lage im Ortsteil Siersburg.

Die Stadt Dillingen verfügt über vier für das Vorhaben wettbewerbsrelevante Standortlagen im Stadtgebiet. Gemäß des Vergnügungsstättenkonzeptes befindet sich der zentrale Versorgungsbereich im östlichen Teil der Innenstadt und umfasst einen LEH-Betrieb. Ergänzend dazu weist das Konzept zwei weitere Nahversorgungslagen nördlich und westlich des ZVBs aus. Im Gewerbegebiet Nord befinden sich außerdem noch drei weitere LEH-Betriebe. Genau wie für die Gemeinde Perl wurde eine weitere dezentrale Lage im weiter östlich gelegenen Stadtteil Diefflen aufgrund der zunehmenden Distanz sowie der Betriebsdopplung aus der Untersuchung ausgeschlossen.

**Einzelhandelsbesatz** Sowohl der ZVB der Gemeinde Perl als auch die Nahversorgungslage verfügen über jeweils einen Vollsortimenter und zwei Discounter. In beiden schützenswerten Standorten ist ein Rewe-Verbrauchermarkt angesiedelt. Der ZVB umfasst außerdem einen Aldi-Süd, einen Penny-Markt sowie einen dm-Drogeriemarkt. In der Nahversorgungslage sind ein Lidl- und ein Norma-Markt sowie zwei dm-Drogeriemärkte, ein Rossmann und ein Fressnapf angesiedelt.

Die Nahversorgungslage der Gemeinde Mettlach an der Britter Straße umfasst einen Verbundstandort aus einem Wasgau-Frischemarkt, einem Aldi-Süd-Discounter und einem Rossmann. Zusätzlich sind weitere Einzelhandelsbetriebe am Standort verortet. Die dezentrale Lage im nördlichen Gemeindegebiet verfügt über einen Netto-Markt. Im westlich gelegenen Ortsteil Orscholz sind zudem ein Rewe und ein Lidl angesiedelt.

Der zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde Losheim am See besteht aus einem Verbundstandort mit einem GLOBUS-SB-Warenhaus, einem Aldi-Süd-Markt und einem Fressnapf. Im südlichen Teil des ZVBs befindet sich ein weiterer Verbundstandort, der unter anderem den Lebensmitteldiscounter Lidl sowie einen dm-Drogeriemarkt umfasst. Im östlich gelegenen dezentralen Standort ist zudem ein Globus-Baumarkt angesiedelt.

Im Gemeindegebiet von Beckingen sind zwei Vollsortimenter (Rewe, Edeka) und ein Lebensmitteldiscounter (Netto) verortet. Der Edeka-Standort umfasst zudem ein integriertes Shop-in-Shop-Konzept von budni.

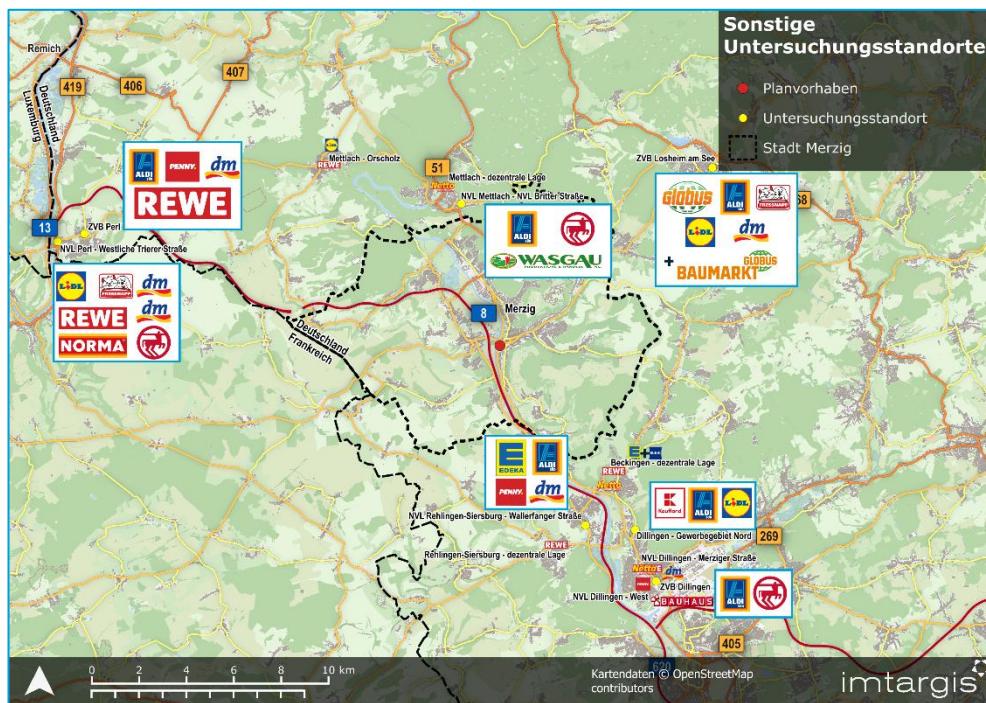
Die Nahversorgungslage an der Wallerfanger Straße in der Gemeinde Rehlingen-Siersburg umfasst einen Verbundstandort aus einem Edeka-Verbrauchermarkt sowie einem dm-Drogeriemarkt und einer Freizeitanlage (Bowling, Fitnessstudio). Im weiteren Verlauf der Straße in südlicher Richtung sind ein Aldi-Süd-Markt und ein Penny-Markt

angesiedelt. In der dezentralen Lage im Ortsteil Siersburg befindet sich ein Rewe-Markt.

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Dillingen befinden sich lediglich eine Aldi-Süd-Filiale und ein Rossmann, die für das Vorhaben eine Wettbewerbsrelevanz darstellen. Die sonstigen Nutzungen des ZVBs umfassen innenstadtypische Einzelhandelsgeschäfte. Nördlich der Innenstadt befindet sich die ausgewiesene Nahversorgungslage an der Merziger Straße. Auf gegenüberliegenden Seiten ist hier ein Verbundstandort aus einem Rewe und einem dm-Drogeriemarkt zu einem Netto-Markt angesiedelt. Eine weitere Nahversorgungslage liegt einige hundert Meter westlich des ZVBs. Dort ist ein Penny-Markt verortet. Das Gewerbegebiet Nord umfasst eine Kaufland-Filiale, sowie die Discounter Aldi-Süd und Lidl. Im südlichen Stadtgebiet von Dillingen befindet sich zudem ein Baumarkt (Bauhaus).

Eine Übersicht zu den beschriebenen Standortlagen liefert die folgende Karte:

Karte



## 6. Nachfrageanalyse

### 6.1. Einzelhandelsrelevante Nachfragesituation

Berechnung Zur Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen des Projektvorhabens ist eine Analyse der dem Untersuchungsstandort zugrunde liegenden Nachfragesituation erforderlich. Hierbei wird im Wesentlichen auf die Zentralität des Einzelhandels (Kaufkraftbindung) zurückgegriffen, die sich als Quotient aus der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft innerhalb eines festgelegten Gebietes sowie dem in diesem Gebiet erzielten Umsatz errechnet. Entsprechend bedeutet ein Indexwert über 100, dass Kaufkraft aus anderen Standorten zufließt, bzw. analog ein Wert unter 100, dass Kaufkraft ins Umland abfließt. Die Werte für die einzelhandelsbezogene Zentralität (bzw. Kaufkraft) beziehen sich jeweils auf den Bundesdurchschnitt des Basisjahrs 2020.

Indexwerte (Durchschnitt=100,0)		
Quelle	Einzelhandels-relevante Kaufkraft	Einzelhandelsrelevante Zentralität
MB Research (2023)	92,7	104,1

Es ist anzumerken, dass sowohl zur genauen Bestimmung, als auch zur Erhebung der o. g. Nachfragekennziffern keine bundesweit einheitlichen Quellen und Definitionen existieren. Entsprechend können besagte Werte, je nach zugrundeliegender Quelle und Berechnungsgrundlage, voneinander abweichen. Zudem spielen aufgrund der Grenzlage zu Frankreich und Luxemburg die Kunden und dementsprechend Kaufkraftströme aus den Nachbarländern eine wichtige Rolle. Die zugrundeliegende Datenverfügbarkeit ermöglicht jedoch lediglich eine Kalkulation auf deutscher Bundesebene. Somit kann die Annahme getroffen werden, dass die zur Verfügung stehende Kaufkraft über dem hier angenommenen Niveau liegt.

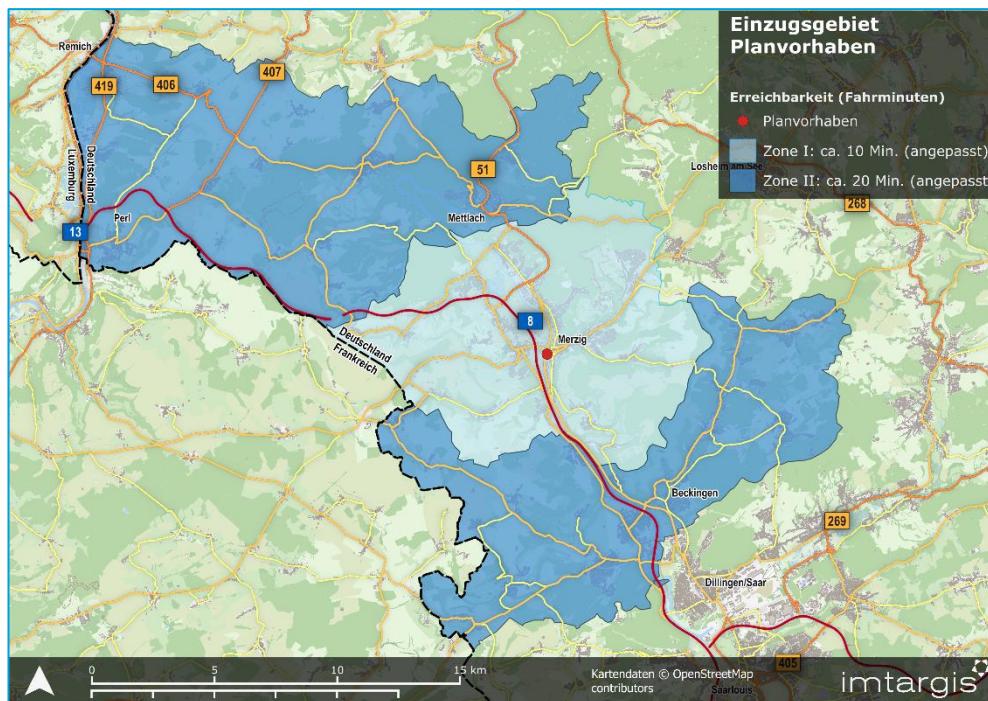
Es kann daher konstatiert werden, dass die Zentralität des Einzelhandels in Merzig im durchschnittlichen bis leicht überdurchschnittlichen Bereich liegt. Abweichende Quellen (z. B. Nexiga) zeigen eine Spanne bis zu einem Indexwert von 127. Anders als im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel, können Sortimente wie Gesundheit und Körperpflege oder einzelne Sortimente des aperiodischen Bedarfs eine höhere Kaufkraftbindung aufweisen. Andere teils zentrenrelevante Sortimente weisen wiederum eine ebenfalls unterdurchschnittliche Bindungsquote auf, wodurch insgesamt lediglich von einer Kaufkraftbindung von etwa 80,0 % ausgegangen wird (s. Kapitel 3.3). Die Angebotssituation in Merzig birgt dementsprechend noch Ansiedlungspotenziale.

## 6.2. Abgrenzung des Einzugsgebietes

**Definition Einzugsgebiet** Das Einzugsgebiet ist grundsätzlich unter Heranziehung verschiedener standortbezogener Parameter zu ermitteln. Hierbei wurden im Rahmen dieser Analyse insbesondere folgende angebots- und nachfragebezogenen Abgrenzungsparameter berücksichtigt:

- Die insbesondere beschriebenen soziodemographischen Kennziffern, wie die Zentralität des Einzelhandels (Kaufkraftbindung), die einzelhandelsrelevante Kaufkraft sowie das in diesem Kapitel errechnete Bevölkerungspotenzial.
- Die Größe des geplanten Projektvorhabens sowie die erwartete Standortqualität durch den Neubau.
- Die aus der Größe des Projektvorhabens abgeleitete potenzielle maximal erzielbare Flächenproduktivität (Sogwirkung).
- Aus der Bedarfshäufigkeit abgeleitete regelmäßig zu erwartende Distanzaufwand durch die potentiellen Kunden.
- Erreichbarkeit des Projektstandorts mittels motorisiertem Individualverkehr unter nachhaltig optimalen Verkehrsbedingungen.
- Standortqualität der Wettbewerbsstandorte im Stadtgebiet.

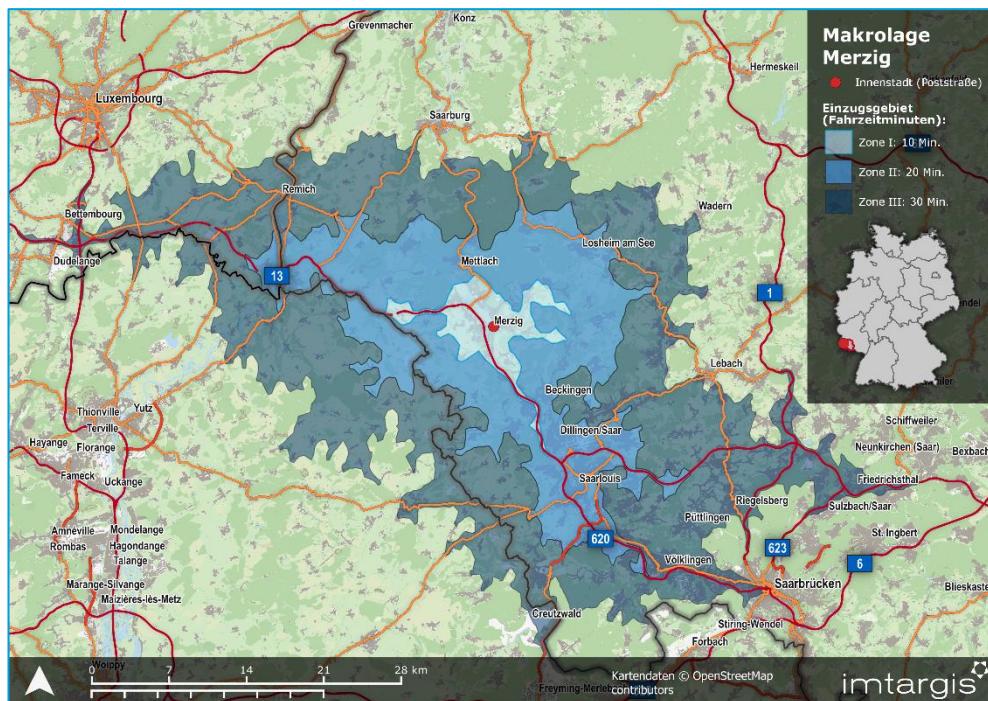
**Abgrenzung Einzugsgebiet** Aufgrund der o. g. Parameter wird die gutachterliche Einschätzung vertreten, dass das potentielle Kundeneinzugsgebiet auch in die umliegenden Nachbarkommunen ausstrahlen wird. Als mittelzentrale Einrichtung mit einer deutlich höheren Artikelanzahl sowie Sortimentstiefe als herkömmliche Verbrauchermärkte wird das Vorhaben des SB-Warenhauses als Einkaufsstandort im mittelzentralen Bereich (gemäß Kapitel 4.1) der Stadt Merzig wahrgenommen werden.



Das Kerneinzugsgebiet (Zone I) bildet die angepasste 10-Minuten-Fahrzeitisochrone. Diese deckt insbesondere den Nahbereich um den geplanten Projektstandort ab und umfasst das administrative Stadtgebiet von Merzig.

Die erweiterte Zone II ist vor allem über die Wettbewerbslage und das Fehlen eines SB-Warenhaus in den entsprechenden Gemeinden zu begründen. Im Norden umfasst das Einzugsgebiet dementsprechend die Gemeinden Perl und Mettlach, die über kein vergleichbares Angebot verfügen und eine gute Anbindung zum Vorhaben über die Autobahn A 8 besitzen. Auch wenn die Gemeinde Losheim am See als Grundzentrum zum mittelzentralen Bereich der Stadt Merzig gehört, wird die Auffassung vertreten, dass die Gemeinde aufgrund des ansässigen Globus-SB-Warenhauses sowie der topografisch schwierigen Erreichbarkeit keine nennenswerte Kaufkraftbindung zum Vorhaben aufweisen wird. Im Gegenzug werden die südlich gelegenen Gemeinden Beckingen und Rehlingen-Siersburg die Kaufland-Filiale als potenzielle Einkaufsalternative wahrnehmen. Die Siedlungsgebiete sind ebenfalls über die A 8 gut an die Stadt Merzig angebunden. Die Stadt Dillingen verfügt über ein weiteres Kaufland-SB-Warenhaus, das mit einem ähnlichen Zeitaufwand erreichbar ist. Es wird angenommen, dass die Einzugsgebiete sich in den besagten Gemeinden überschneiden. Die westliche Einzugsgebietsgrenze ist gleichzeitig die Landesgrenze zu Frankreich. Dahingehend betont das EHK der Stadt Merzig aus dem Jahre 2024 die Relevanz der Kaufkraftströme aus den Nachbarländern Luxemburg und insbesondere Frankreich.

Die dazugehörige Routinganalyse für 10 bis 30 Minuten Fahrzeit zeigt eine deutliche Überschneidung mit grenznahen Siedlungsgebieten in Frankreich und Luxemburg.



Hier ist zu beachten, dass diese Kaufkraftpotenziale datentechnisch nicht in den folgenden Berechnungen einbezogen werden. Dies ist bei der Ergebnisinterpretation zu berücksichtigen. Dennoch wird in der Analyse der Ergebnisse berücksichtigt, dass das ehemalige SB-Warenhaus durch seine Angebotsbreite und -tiefe bereits eine Vielzahl von Kundenströmen aus Luxemburg und Frankreich ins Merziger Stadtgebiet ziehen konnte. Davon konnten auch die Einzelhandelsbetriebe und sonstigen Nutzungen im ZVB der Merziger Innenstadt durch die enge Verflechtung zur Rieffstraße profitieren. Mit einer Wiederbelebung des Standortes wird demnach auch mit positiven Effekten für die Nutzungen in der Merziger Innenstadt gerechnet.

### 6.3. Kaufkraftpotenzial

#### Kaufkraft

Einzugsgebiet			
	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft		
Zone	Einwohner	Index	[in Mio. €]
Zone I (10 Minuten; angepasst)	29.657	94,3	208,7
Zone II (20 Minuten; angepasst)	50.180	89,5	335,0
<b>Gesamt</b>	<b>79.836</b>	<b>90,6</b>	<b>543,7</b>

Insgesamt befinden sich innerhalb des 5-Minuten-Bereiches rd. 30.000 Einwohner. Darüber hinaus verfügt der Projektstandort über ein maximales Einzugsgebiet von fast 80.000 Einwohnern<sup>1</sup>. Das Einzugsgebiet weist zudem ein leicht unterdurchschnittliches Basispotential im Bereich der einzelhandelselevanten Kaufkraft auf. Vergleichswerte aus anderen Quellen (mit ggf. anderer Berechnungsgrundlage) unterstreichen diese

<sup>1</sup>Grundlage der Ermittlung bilden auf Basis von Adresspunkten disaggregierte Bevölkerungs- und Marktdaten auf Postleitzahl-Ebene (MB Research, 2023)

Tendenz und weisen ebenfalls eine leicht unterdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft aus.

## 6.4. Umsatzerwartung des Projektvorhabens

**Vorgehen** Grundlage für die aus der Projektentwicklung maximal zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte ist die größtmöglich zu erwartende Flächenproduktivität des geplanten Standortes innerhalb der jeweiligen Warengruppe. Diese ist grundsätzlich unter der Heranziehung verschiedener Parameter zu ermitteln:

- Aktuelle, statistisch ermittelte Flächenproduktivitäten in den betreffenden Warengruppen.
- Angebots- und Nachfragesituation im Untersuchungsgebiet sowie standortbezogene Parameter.
- Vergleichswerte aus strukturell vergleichbaren Ansiedlungen.
- Zu erwartende Attraktivität des Projektstandortes aufgrund der Umfeldeffekte sowie die spezifische zugrundeliegende Betriebsform.

Als umverteilungswirksam und untersuchungsrelevant gelten im Falle des geplanten Kaufland-Neubaus betriebstypisch das Hauptsortiment (Nahrungs- und Genussmittel) sowie Drogeriesortimente als Nebensortiment. Dabei ist auch eine mögliche Apotheke als Konzessionär zu berücksichtigen.

Weitere zentrenrelevante Sortimente auf etwa 650 m<sup>2</sup> verteilen sich auf diverse einzelne Sortimente, wodurch nur marginale und nicht darstellbare Umsatzerwartungen und demnach auch Umverteilungeffekte zu erwarten sind. Eine Analyse potenzieller zentrenrelevanter Sortimente unter Betrachtung der Kaufkraftbindungsquoten erfolgt in Kapitel 7.3.

**Umsatzerwartungen**

Sortiment	Verkaufsfläche [m <sup>2</sup> ]	Umsatzkennziffern	
		Flächenproduktivität [€/m <sup>2</sup> ]	Umsatzprognose [€]
Nahrungs- und Genussmittel	3.500	6.280	21.980.000
Drogeriesortimente	584	5.749	3.357.496
Gesundheit & Körperpflege	504	6.280	3.165.120
Apotheke (13,8 % freiverkäuflich)	80	2.405	192.376
<b>Gesamtvorhaben</b>	<b>4.084</b>	<b>6.204</b>	<b>25.337.496</b>

Ausgehend von einer Flächenproduktivität von etwa 6.204 €/m<sup>2</sup> ist nach Abschluss des Projektvorhabens von einem maximalen Umsatz von rd. 25,34 Mio. € auszugehen.

Im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel wird das Kaufland-SB-Warenhaus den größten Umsatz erzielen können. Dabei wird von einer

betriebstypischen Flächenproduktivität<sup>2</sup> von 6.280 €/m<sup>2</sup> ausgegangen, welche in einer Umsatzprognose von 21,98 Mio. € resultiert.

Die zum Vorhaben gehörenden Drogeriesortimente teilen sich auf die im Kaufland angebotenen Sortimente Gesundheit, Körperpflege und Putzmittel sowie die in der Apotheke erhältlichen freiverkäuflichen Arzneimittel, Selbstmedikation und das apothekenübliche Ergänzungssortiment auf. Gemäß des aktuellen Statistikberichtes der Bundesvereinigung Deutscher Apothekerverbände (ABDA) erzielen Apotheken etwa 13,8 % ihres Umsatzes mit freiverkäuflichen Artikeln<sup>3</sup>. Im Sinne des Einzelhandels gelten diese Umsätze demnach als umverteilungsrelevant. Der durchschnittlich anzunehmende Umsatz für eine Apotheke in der Stadt Merzig stammt ebenfalls aus den offiziellen ABDA-Statistiken. Insgesamt kann das Planvorhaben demnach rd. 3,36 Mio. € mit Drogeriesortimenten erzielen, wovon 3,19 Mio. € unverteilungsrelevant sind.

Die ermittelten Flächenproduktivitäten bilden die Grundlage für die weiteren Berechnungen dieser Auswirkungsanalyse. Um die maximal zu erwartetenden Auswirkungen des Vorhabens beurteilen zu können, wird im Sinne eines „worst-case“-Ansatzes die maximal zu erwartende Umsatzleistung des SB-Warenhauses berücksichtigt.

---

<sup>2</sup> Gemäß Hahn Retail Real Estate Report 2024 / 2025

<sup>3</sup> Gemäß ABDA: Die Apotheke – Zahlen, Daten, Fakten 2025

## 7. Auswirkungsanalyse

### Beurtei- lungs- grundlage

Die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben bemisst sich nach den Regelungen im § 11 Abs. 3 BauNVO:

- 1) Einkaufszentren,
- 2) großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art und Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
- 3) 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.

Wie bereits in Kapitel 3.2 beschrieben, ist im Rahmen der Neuansiedlung die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Für die Ausweisung im Bebauungsplans als Sondergebiet sind mögliche Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich sowie auf den Erhalt und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche Merzig und in den angrenzenden Gemeinden abzuwägen.

Grundlage sind dabei insbesondere die ökonomischen Auswirkungen bzw. Umsatzumverteilungseffekte auf die zentralen Versorgungsbereiche und bestehende Nahversorgungslagen im Untersuchungsgebiet. Durch eine Beurteilung dieser Effekte soll der Schutz des Einzelhandels bzw. der Versorgungsstrukturen an diesen Standorten, die funktionsgerecht in das städtebauliche Ordnungssystem eingebunden sind, sichergestellt werden.

### 7.1. Methodik

#### Vorgehen

Um die Argumentation zur Verträglichkeit des Vorhabens mathematisch zu plausibilisieren, wurde in der Vergangenheit häufig auf probabilistische Gravitationsmodelle der Handelsforschung zurückgegriffen. Diese ermöglichen eine erste Einschätzung des aus der Ansiedlung hervorgehenden Marktgebietes sowie der hieraus resultierenden Einkaufswahrscheinlichkeiten. Insbesondere das sog. „Huff-Modell“<sup>4</sup> ist im Stande auf Basis der im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse ermittelten Parameter eine erste Indikation der Umsatzumverteilungseffekte zu liefern. Im Rahmen der Untersuchung wurde das Modell auf Basis ermittelter Parameter modifiziert. Hierbei wurde insbesondere auf die folgenden Kenngrößen zurückgegriffen:

- Die maximal zu erzielende Flächenproduktivität des Projektstandorts (siehe Kapitel 6.4).

<sup>4</sup> Zur allg. Methodik vgl.: Huff, David L. (1964). *Defining and Estimating a Trading Area*. Journal of Marketing, Vol. 28, No. 3, 34-38.

- Die im Rahmen der Erhebung ermittelten Verkaufsflächenzahlen in den für die Untersuchung relevanten Warengruppen (Nahrungs- und Genussmittel).
- Der geschätzte sortimentsspezifische Umsatz in den jeweiligen Geschäftszentren, welcher aus einer Indikation der Flächenproduktivität hervorgeht.
- Die Entfernungen (MIV) zwischen den Kundenwohnorten im Einzugsgebiet und den Geschäftszentren.
- Die im Einzugsgebiet vorhandene Einzelhandelsrelevante Kaufkraft sowie die hieraus ermittelte sortimentsspezifische Kaufkraft.
- Der Distanzparameter („Distance decay parameter“), der die Akzeptanz der Kunden zur Überwindung räumlicher Distanzen für Versorgungseinkäufe widerspiegelt.

Annahmen Vor dem Hintergrund der städtebaulich ungünstigsten Annahme werden für das Modell folgende Annahmen getroffen:

- Der im Einzugsgebiet vorhandene sortimentsspezifische Umsatz teilt sich bereits vollständig auf die im Einzugsgebiet vorhandenen Einzelhandelsstandorte auf. Hier wird insbesondere davon ausgegangen, dass kein zusätzlicher Umsatz innerhalb des zuvor definierten Einzugsgebiets erschlossen werden kann.
- Die Ansiedlung des untersuchten Projektvorhabens führt analog zur Argumentation im vorherigen Punkt zu einer vollständigen Umverteilung der im Einzugsgebiet vorhandenen sortimentsspezifischen Umsätze (sprich: Der zu erwartende Umsatz des Projektvorhabens wird ausschließlich durch Umsatzumverteilung der bereits bestehenden Einzelhandelsstandorte generiert).

Es ist anzumerken, dass es sich bei der Berechnung der Umsatzumverteilungseffekte lediglich um eine modellhafte Annäherung handelt. Hierbei werden insbesondere die im Einzugsgebiet vorhandenen ermittelten Umsatzpotentiale verarbeitet. Es dient entsprechend lediglich als Näherungswert zu den im Rahmen der Auswirkungsanalyse zu betrachtenden Verteilungseffekten des Planvorhabens. Es ersetzt keine individuelle Betrachtung möglicher städtebaulicher Auswirkungen des Planvorhabens.

## 7.2. Umverteilungseffekte

Erläuterung Schwellenwerte, die dazu dienen zu bewerten, ab welcher Umsatzumverteilungsgröße ein Projektvorhaben als schädlich zu bewerten ist, können wie folgt abgeleitet werden:

Hierzu gilt die 10 %-Schwelle der Umsatzverteilung als erster Indikator zur Prüfung der Verträglichkeit eines Vorhabens. Der Schwellenwert

besagt, dass eine Umsatzumverteilung von über 10 % für zentrenrelevante Sortimente, städtebauliche Folgen innerhalb des Einzugsgebietes haben kann. Eine Umsatzverteilung von unter 10 % hat demnach rein absatzwirtschaftliche, jedoch keine städtebaulichen Auswirkungen. Für nicht-zentrenrelevante Sortimente sind städtebauliche Folgen erst ab einer Umverteilung von über 20 % zu erwarten. Städtebauliche Folgen können nach § 11 Abs. 3 BauNVO zum Beispiel durch flächendeckende Geschäftsaufgaben und der damit einhergehenden Unterversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich sichtbar werden.

Die „10 %-Marke“ basiert auf den Ergebnissen einer Langzeitstudie, die in den Jahren 1992 bis 1996 in Baden-Württemberg durchgeführt wurde<sup>5</sup>. Dabei wurden die städtebaulichen Auswirkungen von acht Ansiedlungen mit einer Größe von 900 m<sup>2</sup> - 21.000 m<sup>2</sup> untersucht. In einer Querschnittsauswertung wurden erhebliche städtebauliche Folgen nach § 11 Abs. 3 BauNVO bei einer Umsatzverteilung von 10 % - 20 % für zentrenrelevante Sortimente und von über 20 % für nicht-zentrenrelevante Sortimente festgestellt. Dabei wurde jedoch angemerkt, dass diese Ergebnisse nicht pauschal auf andere Vorhaben übertragbar sondern durch Einzelfallfallprüfungen zu verifizieren sind.

Vielmehr ist zu beachten, dass auch bei nicht Erreichen des Schwellenwertes negative städtebauliche Auswirkungen zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche auftreten können, abhängig von den Gewinnmargen der Warengruppen. Ebenso können Umsatzumverteilungen von deutlich mehr als 10 % städtebaulich verträglich sein.

Die Rechtsprechung in Nordrhein-Westfalen bezeichnet bereits Umverteilungen im Umsatz von 7 % - 11 % als abwägungsrelevante Schwelle, ab denen negative städtebauliche Auswirkungen auftreten können<sup>6</sup>. Andere Urteile, beispielsweise vom VGH München sehen die zentralen Versorgungsbereiche erst ab einer Umverteilung von mehr als 20 % als gefährdet<sup>7</sup>. Die Rechtsprechung geht also von unterschiedlichen Umsatzumverteilungen aus, von denen rein wirtschaftliche Auswirkungen in städtebauliche Folgen umschlagen.

Der Schwellenwert kann somit nicht als alleiniger Indikator für eine Auswirkungsanalyse genutzt werden, vielmehr müssen die davon betroffenen Einkaufsbereiche im Einzugsgebiet betrachtet und bewertet werden. Darüber hinaus muss die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit strukturrevanter Anbieter im Einzelfall mit einbezogen werden, beispielsweise bei Magnetbetrieben.

<sup>5</sup> Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg, 1997

<sup>6</sup> OVG Münster (07.12.2000), Az.: 7A D 60/99.NE

<sup>7</sup> VGH München (07.06.2000), Az: 26 N 99.2961

Berechnung Im Rahmen der dieser Untersuchung zugrundeliegenden nahversorgungsrelevante Sortimente Modellberechnungen und Parameter sind in Folge des Projektvorhabens die folgenden Umsatzumverteilungen für Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriesortimente zu erwarten:

Untersuchungsstandort	Umverteilungseffekte Worst Case	
	Nahrungs- und Genussmittel & Drogerie	
	[in Mio. €]	[in %]
Merzig ZVB	-1,3	-9,7%
Merzig Ergänzungsstandort Rieffstraße	-3,7	-9,1%
Versorgungsbereich Brotdorf	-0,5	-7,6%
NVL Torstraße	-0,5	-9,6%
NVL Trierer Straße	-1,0	-8,8%
NVL Ballern	-0,4	-8,2%
ZVB Perl	-1,6	-5,5%
NVL Perl - Westliche Trierer Straße	-2,1	-5,5%
NVL Mettlach - Britter Straße	-1,2	-6,9%
Mettlach - Orscholz	-0,8	-5,5%
Mettlach - dezentrale Lage	-0,4	-6,8%
ZVB Losheim am See	-3,4	-6,9%
Beckingen - dezentrale Lagen	-1,2	-5,5%
Dillingen - Gewerbegebiet Nord	-3,0	-5,9%
ZVB Dillingen	-0,6	-6,0%
NVL Dillingen - Merziger Straße	-1,2	-6,0%
NVL Dillingen - West	-0,3	-6,0%
NVL Rehlingen-Siersburg - Wallerfanger Straße	-1,8	-5,7%
Rehlingen-Siersburg - dezentrale Lage	-0,3	-5,2%
<b>Summe</b>	<b>25,2</b>	<b>-6,6%</b>

\*Rundung auf 100 T€. Effekte unterhalb von 100 T€ Umsatzumverteilung bleiben unberücksichtigt. Die dargestellte Gesamtsumme kann aufgrund dessen sowie rundungsbedingt von den dargestellten Werten abweichen.

Allgemein ist festzuhalten, dass auf Basis der durchgeföhrten Modellberechnungen im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriesortimente gewisse Umsatzumverteilungseffekte konstatiert werden können. In der Summe liegen die Umsatzumverteilungen im

Rahmen des „worst-case“-Ansatzes im gesamten Untersuchungsraum unterhalb der 10%-Schwelle. Es kann davon ausgegangen werden, dass es sich dabei vor allem um eine Wiederherstellung der ehemaligen Kaufkraftströme handelt, welche durch den geschlossenen Bestandsmarkt verloren gegangen sind. Daher wird der Untersuchungsstandort aus gutachterlicher Perspektive nicht als klassische Neuansiedlung betrachtet. Ein Großteil der Kaufkraftabströme der umliegenden Wettbewerber in und um Merzig spiegelt lediglich eine Rückgewinnung von Kaufkraft wider. Zunächst werden die Umsatzumverteilungen in den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen interpretiert. Die größte Umverteilung wird mit 9,7 % und 1,3 Mio. € für den ZVB der Stadt Merzig kalkuliert. Die prognostizierte Umverteilung bezieht sich vor allem auf den dort ansässigen Rewe-Verbrauchermarkt, der von hier nicht berücksichtigten Agglomerationseffekten durch seine Lage in der Merziger Innenstadt profitieren kann. Als einziger Vollsortimenter des Hauptsiedlungsgebietes von Merzig ist von einer soliden Umsatzsituation auszugehen. Zudem verteilt sich die Umverteilung im ZVB auf den ansässigen dm-Drogeriemarkt, sowie weitere Betriebe mit den relevanten Sortimenten als Randsortiment. Beide Standorte konnten enorm von der Schließung des ehemaligen Bestandsmarktes von Kaufland an der Rieffstraße seit 2022 im hohen Maße profitieren und dadurch Kundenzuströme gewinnen. An dieser Stelle ist erneut zu betonen, dass durch eine Wiedereröffnung des Kaufland-Standortes die ehemalige Kaufkraftsituation (vor der Schließung des Bestandsmarktes) wiederhergestellt wird und zudem eine Angebotsvielfalt geschaffen wird, wie sie für ein Mittelzentrum angemessen ist. Insgesamt wird für den ZVB einen Umsatrückgang über alle Sortimente von etwa 2,3 % kalkuliert (gemäß EHK der Stadt Merzig). Demnach wird die gutachterliche Einschätzung vertreten, dass trotz der geringfügigen Überschreitung der 10%-Schwelle in den betrachteten Sortimenten keine Schädigung der Funktion der Bestandsmärkte sowie des ZVBs zu erwarten ist.

Für die übrigen untersuchten ZVBs von Perl (-5,5 %), Losheim am See (-6,9 %) und Dillingen (-6,0 %) ist von moderaten Umverteilungseffekten auszugehen. Im Sinne der mittelzentralen Funktion des SB-Warenhauses sind die Umverteilungseffekte entsprechend plausibel. Städtebaulich negative Auswirkungen werden allerdings hinsichtlich der ZVBs in den Gemeinden ausgeschlossen. Zudem wird aus gutachterlicher Perspektive für die Gemeinden ebenfalls angenommen, dass diese durch die Schließung des Bestandsmarktes Kaufkraftzuströme gewinnen könnten, welche sich mit einer Wiedereröffnung normalisieren bzw. zum Vorzustand zurückbewegen.

Mit -9,1 % für das Nebenzentrum Rieffstraße und -7,6 % für den Versorgungsbereich Brotdorf bleiben die Umsatzumverteilungseffekte im „worst-case“-Ansatz für die übrigen Versorgungsbereiche im Merziger Stadtgebiet ebenfalls unterhalb der Verträglichkeitsschwelle. Für Brotdorf werden keine schädlichen Auswirkungen erwartet.

Im Hinblick auf den Standort an der Rieffstraße ist davon auszugehen, dass sich die Auswirkungen auf die verschiedenen, ansässigen

Wettbewerber (Aldi-Süd, Lidl, ggf. Verbrauchermarkt) verteilen und die Standorte weiterhin von Agglomerationseffekten der autoorientierten Lage profitieren.

Im Hinblick auf die Nahversorgungslagen liegen die Umverteilungseffekte für den Netto-Discounter an der Torstraße im Merziger Stadtgebiet mit - 9,6 % und - 0,5 Mio. € Umsatz an der Grenze zur Verträglichkeit. Der Discounter profitiert (im Gegensatz zur Rieffstraße) von nur geringen Agglomerationseffekten (insbesondere im Einzelhandelsbereich) und ist daher vom Projektvorhaben stärker betroffen. In Bezug auf die vorhandene Sortimentsbreite und -tiefe sowie der Sortimentspositionierung im Vergleich zum SB-Warenhaus ist von keiner Gefährdung für die Funktion des Bestandsmarktes auszugehen. Außerdem profitiert der Standort von hier nicht berücksichtigten Agglomerationseffekten durch den Textildiscounter, sowie der Nähe zum Wohn- und Seniorenheim. Die Nahversorgungslagen an der Trierer Straße und in Ballern bleiben unter dem Schwellenwert von 10 %. Im Bereich der Trierer Straße in Merzig ist davon auszugehen, dass die Bestandsmärkte in ihrer Funktion als Discounter durch das SB-Warenhaus nicht nennenswert beeinflusst werden.

Für die übrigen Einzelhandelsstandorte in den Nahversorgungslagen im Einzugsgebiet (Merziger Stadtteile, Perl, Mettlach, Dillingen und Rehlingen-Siersburg) werden Umverteilungseffekte von -5,5 % (NVL Perl) bis -6,9 % (NVL Mettlach) erwartet. Dabei bleiben die potenziellen Umsatzverluste in Perl aufgrund der Distanz sehr gering.

Insgesamt betrachtet kann der Projektstandort unter der Annahme maximaler Flächenproduktivität im gesamten Untersuchungsgebiet maximal rund -6,6 % des gesamten Umsatzes im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und den Drogeriesortimenten erzielen. Dies entspricht einer Umsatzleistung von rundungsbedingt knapp 25,2 Mio. € im Untersuchungsgebiet.

Das Planvorhaben dient der Festigung der Versorgungsstrukturen für die örtliche Bevölkerung und stellt einen nahversorgungsbezogenen Standort im Kernsiedlungsgebiet von Merzig dar. Zudem vervollständigt das Projektvorhaben als SB-Warenhaus (mittelzentrale Einrichtung mit höherer Waren- und Sortimentsbreite/-tiefe im Gegensatz zu vorhandenen Vollsortimenten) die Angebotsstruktur von Merzig als Mittelzentrum und kompensiert vorhandene Verkaufsflächendefizite und niedrige Kaufkraftbindungsquoten im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Durch eine Wiedereröffnung des Standortes wird die ehemalige Versorgungssituation vor Schließung des Bestandsmarktes wiederhergestellt. Die kalkulierten Umverteilungseffekte zeigen lediglich eine Wiederherstellung der ehemaligen Kaufkraftströme in und um das Merziger Stadtgebiet.

### 7.3. Städtebauliche Bewertung

Für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens ist entscheidend, ob sich die Umsatzumverteilungseffekte „nicht nur unwesentlich“<sup>8</sup> auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung in Wohngebieten auswirkt. Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen somit vor, wenn

- In Folge der Realisierung des Planvorhabens flächendeckende Geschäftsaufgaben insbesondere in zentralen Versorgungsbereichen oder an Standorten wohnugnsnaher Versorgung zu erwarten sind,
- Das Planvorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche führt und
- Das Planvorhaben (geplante) Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen verhindern könnte.

Bei der städtebaulichen Bewertung des Vorhabens ist insbesondere die Betrachtung der zentrenrelevanten Sortimente relevant. Wie bereits in Kapitel 2.2 abgebildet, wird mit dem Projektvorhaben eine deutliche Verkaufsflächen-Reduktion gegenüber dem Bestandsmarkt (Filialschließung 2022) anvisiert. Dabei werden die zentrenrelevanten Sortimente und Konzessionärsflächen im Bauvorhaben gegenüber dem Bestandsmarkt reduziert. Für die Bewertung der Auswirkungen der zentrenrelevanten Randsortimente des Projektvorhabens, sollen im Folgenden die Randsortimente anhand der Kaufkraftbindungsquoten sowie durch die bereits vorhandenen VKF der gleichen Warengruppen in Merzig untersucht werden. Aufgrund der sehr niedrigen VKF-Zahlen sowie teils nur saisonalen Angeboten oder wechselnden Aktionswaren werden Auswirkungen auf Städte und deren ZVBs im Umland von Merzig ausgeschlossen.

Hinsichtlich der zentrenrelevanten Sortimente werden betriebstypisch Verkaufsflächen für Schuhe/Lederwaren, Möbel/Einrichtung, Haushaltswaren, Technik (Unterhaltungselektronik), Bücher/Schreibwaren, Spielwaren, Baumarkt/Garten sowie weitere Flächen für wechselnde Aktionswaren (undefiniert) vorgesehen. Dabei ist anzumerken, dass alle Sortimentsbereiche im Vergleich zum Bestandsmarkt in ihrer Verkaufsfläche reduziert sind. Im Hinblick auf die vorhandenen Kaufkraftbindungsquoten in Merzig (vgl. Kapitel 3.3) bestehen in fast allen genannten Sortimentsbereichen Ansiedlungspotenziale durch eine Kaufkraftbindungsquote unter 100 %. Insbesondere im Bereich Haushaltswaren (Zentralität von 31,7 %), Möbel/Einrichtung (Zentralität von 53,6 %) und Spielwaren (Zentralität von 56,1 %) werden Ansiedlungspotenziale für Merzig gesehen und durch den Standort als Ergänzungsbereich zum ZVB befürwortet. Lediglich im Bereich Schuhe/Lederwaren liegt die Zentralität in Merzig über 100 mit

<sup>8</sup> BauNVO § 11 Abs. 3

125,6 %. Im Hinblick auf die zentralörtliche Funktion Merzigs als Mittelzentrum und dem damit verbundenen Ziel, deutlich höhere Kaufkraftbindungsquoten in diesen Sortimentsbereichen zu erzielen, werden zusätzliche Verkaufsflächen befürwortet. Durch die angestrebte, geringe Verkaufsfläche im Projektvorhaben für diesen Sortimentsbereich (< als 20 m<sup>2</sup>), werden negative Auswirkungen ausgeschlossen.

Bezüglich der übrigen Verkaufsflächen für nicht-zentrenrelevante Sortimente (insgesamt 685 m<sup>2</sup>) wird aufgrund der kleinteiligen Sortimentsflächen keine Gefährdung für Einzelhandelsbetriebe im ZVB Merzig eingestuft.

Für die Konzessionärsflächen werden aus gutachterlicher Perspektive negative Auswirkungen für den ZVB ausgeschlossen. Für mögliche Nutzungen im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel (z. B. Bäckerei, Metzgerei oder Feinkostgeschäfte) wird durch den Nahversorgungs- und Gastronomiecharakter dieser Betriebe keine Gefährdung, sondern eine sinnvolle Komplettierung für das Nebenzentrum an der Rieffstraße gesehen. Weiterführend werden Konzessionäre wie eine Apotheke oder kleinflächigere Einzelhandelsgeschäfte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (z. B. Textilien im Niedrigpreissegment laut EHK Merzig) aufgrund der niedrigeren Verkaufsfläche und der Sortimentspositionierungen als verträglich eingestuft. Imbisse, Restaurants, Dienstleistungsbetriebe (Nagelstudio o. Ä.), oder vergleichbare Nutzungen zählen nicht zur Verkaufsfläche und werden insgesamt als verträglich eingestuft.

Es wird die gutachterliche Einschätzung vertreten, dass im Rahmen des Neubaus der Kaufland-Filiale am Standort in der Rieffstraße keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, weitere schützenswerte Standortlagen sowie die wohnortnahe Versorgung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO in Merzig sowie in umliegenden Städten und Gemeinden zu erwarten sind.

Hierfür sprechen folgende Gründe:

- Durch den geplanten Neubau werden unter den gewählten Annahmen für ein SB-Warenhaus relativ geringe Umverteilungseffekte (-6,6 %) gegenüber dem relevanten Untersuchungsgebiet ausgelöst. Die projizierten ökonomischen Auswirkungen lassen keine Geschäftsaufgaben in zentralen Versorgungsbereichen oder an Nahversorgungsstandorten erwarten. Es ist festzuhalten, dass auf Basis der durchgeföhrten Modellberechnungen keine Umsatzumverteilungseffekte konstatiert werden können, die die definierte Schwelle von 10 % signifikant überschreiten. Dies betrifft gleichermaßen den gesamten Untersuchungsraum. Zudem wird aus gutachterlicher Perspektive betont, dass es sich bei den Umverteilungseffekten lediglich um eine Wiederherstellung der ehemaligen Kaufkraftsituation handelt und durch die Wiedereröffnung des Standortes Kaufkraftabströme, die nach Schließung des

Bestandsmarktes 2022 stattgefunden haben, zurückgewonnen werden.

- Am meisten betroffen wird der nahegelegene Bestandsmarkt von Rewe im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Merzig sein. Da dieser jedoch aus gutachterlicher Einschätzung leistungsstarke Umsätze aufweist, wird auch hier von keiner negativen Auswirkung im Sinne einer Geschäftsaufgabe ausgegangen, zumal noch leichte Agglomerationseffekte mit dem Nebenzentrum Rieffstraße bestehen. Durch die Schließung des Kaufland-Bestandmarktes hat sich besonders für den Rewe im Merziger ZVB eine signifikante Reduktion des Wettbewerbdruckes ergeben, durch diese eine nahezu konkurrenzfreie Lage entstanden ist.
- Die allgemeine Funktionsfähigkeit des ZVBs wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, da sich die übrigen Umsatzumverteilungen auf diverse Betriebe in der Merziger Innenstadt verteilen.
- Da sich der Großteil der Verkaufsfläche des untersuchten Vorhabens auf Nahrungs- und Genussmittel bezieht, ist relativierend anzumerken, dass die Kaufland-Filiale in einer abgeschwächten Konkurrenz zu anderen Betriebsformen des Einzelhandels steht. Dies belegt sich auch durch die reduzierte Anzahl an Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente im Vergleich zum vorherigen Bestandsmarkt. Es ist davon auszugehen, dass die potenziellen Umsatzumverteilungen dadurch zusätzlich reduziert werden.
- Ebenso unberücksichtigt bleiben zusätzliche Kaufkraftströme und -potenziale aus den Nachbarländern Luxemburg und Frankreich, die einen ähnlichen Effekt auf die Umverteilungen haben.
- Es wird davon ausgegangen, dass die Strahlkraft ins Ausland (Frankreich und Luxemburg) des ehemaligen SB-Warenhauses nach der Schließung des Bestandsmarktes ausgesetzt wurde, d. h. dass seither weniger ausländische Besucher in die Merziger Innenstadt gekommen sind. Durch eine Wiederbelebung des Standortes wird erwartet, dass somit auch die Innenstadt durch die enge Verflechtung zur Rieffstraße wieder von Besucherströmen profitiert.
- Das Vorhaben erfüllt und bezieht sich auf die Ziele des Einzelhandelskonzepts der Stadt Merzig. Das EHK befürwortet die Wiedereröffnung des SB-Warenhauses an der Rieffstraße als sinnvolle Ergänzung der Versorgungsstruktur im periodischen Bedarf. Dadurch, dass bereits der Bestandsmarkt verträglich bis 2022 existierte und das neue Projektvorhaben die Verkaufsfläche gegenüber des Bestandsmarktes deutlich reduziert

(ca. – 2.266 m<sup>2</sup>) wird von einer Verträglichkeit der Verkaufsflächen und Sortimente ausgegangen.

## 7.4. Einordnung in die Ziele des Landesentwicklungsplans

Wie in Kapitel 3.1 beschrieben, bestehen im Landesentwicklungsplan des Saarlandes Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in der Abwägung beachtet (Ziele) bzw. berücksichtigt (Grundsätze) werden müssen. Zur Einhaltung der Ziele wird wie folgt Stellung genommen:

- Ziel Nr. 42 – Konzentrationsgebot:

Da Merzig als Mittelzentrum ausgewiesen ist, ist die Stadt ein geeigneter Standort für die Ansiedlung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung. Somit wird das landesplanerische Ziel Nr. 42 erfüllt.

- Ziel Nr. 43 – Einzelhandelsagglomerationen:

Die Gewerbeplätze entlang der Rieffstraße werden gemäß dem Stadtratsbeschluss der Stadt Merzig als Nebenzentrum für den ZVB Merzig betrachtet. Im Umfeld des untersuchten Vorhabenstandortes befinden sich bereits weitere Fachmärkte und Einzelhandelsbetriebe (teilweise im großflächigen VKF-Bereich), welche der grund- und mittelzentralen Versorgung des Stadtgebiets dienen. Die vorhandenen Märkte existieren allerdings unabhängig von einander mit eigenen Eingängen und Werbe- oder Marketingmaßnahmen und bilden demnach keinen räumlich-funktionalen Verbund.

Hinsichtlich des untersuchten Vorhabens der Kaufland-Ansiedlung ist das Ziel 43 aus dem LEP Siedlung demnach irrelevant. Das Vorhaben selbst ist bereits großflächig und wird keinen räumlich-funktionalen Verbund mit den umliegenden Betrieben bilden.

- Ziel Nr. 44 – Kongruenzgebot:

Die geplante Neueröffnung des Kaufland-Standortes wird gemäß der Analyse der in Kapitel 6.2 genannten Parameter sowie der gutachterlichen Einschätzung ein Einzugsgebiet aufweisen, welches sich größtenteils auf den mittelzentralen Bereich der Stadt Merzig konzentriert. Zusätzlich ist davon auszugehen, dass auch Teile der südlich angrenzenden Gemeinden Beckingen und Rehlingen-Siersburg dem Einzugsgebiet zuzurechnen sind. Generell sind von dort ausgehende Kaufkraftströme vor allem für SB-Warenhäuser nicht auf Basis einer planerischen Vorgabe zu verhindern und stellen keine pauschale Schädigung der zentralörtlichen Funktion der Stadt Dillingen oder anderer Mittelzentren dar.

Hinsichtlich der Größenordnung sowie des Umfanges des Waren sortimentes kann das Planvorhaben bereits innerhalb des Merziger Stadtgebietes ein ausreichendes und überdurchschnittliches Umsatzpotenzial erzielen. Im Rahmen des „worst-case“-Ansatzes ist von einem maximalen Umsatzpotenzial von 25,34 Mio. € auszugehen, welches einer zur Verfügung stehenden Kaufkraft in den relevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie von ca. 105 Mio. € gegenübersteht. Dies entspricht rd. 25,0 % der verfügbaren Kaufkraft der Bevölkerung, weshalb das Vorhaben allein durch die Bevölkerung Merzigs tragbar wäre. Die aktuellen sortimentsspezifischen Bindungsquoten (siehe Kapitel 3.3 und 7.3) verdeutlichen, dass Merzig (im Gegensatz zu umliegenden Mittelzentren) eine mittelzentrale Einrichtung im Sinne eines SB-Warenhauses fehlt, um die eigene zentralörtliche Funktion zu sichern.

▪ Ziel Nr. 45 – Beeinträchtigungsverbot:

Gemäß der durchgeföhrten Analyse der ökonomischen Umverteilungseffekte und ihrer städtebaulichen Bewertung sind keine beeinträchtigenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und sonstige Standorte der wohnortnahmen Versorgung in der Stadt Merzig und in den umliegenden Gemeinden zu erwarten. Das Ziel Nr. 45 kann daher als erfüllt betrachtet werden.

▪ Ziel Nr. 46 – städtebauliches Integrationsgebot:

Wie in der Mikroanalyse dargestellt, befindet sich der Vorhabenstandort innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Stadt Merzig und kann daher als städtebaulich integriert bewertet werden. Das Planvorhaben weist mit der Nähe zur A8 und der Anschlussstelle Merzig eine sehr gute Erreichbarkeit für den MIV auf. Auch über den ÖPNV ist der Standort sehr gut erschlossen. Da es sich bei der Stadt Merzig um ein ausgewiesenes Mittelzentrum handelt, wie das Konzentrationsgebot zeigt, muss das Vorhaben nicht zwingend in einem zentralen Versorgungsbereich liegen, sondern kann auch in einem Nebenzentrum errichtet werden. Das Areal der Rieffstraße gilt laut aktuellem Stadtratsbeschluss als ein solches Nebenzentrum. Darüber hinaus besteht eine fußläufige Erreichbarkeit zur Innenstadt und dem zentralen Versorgungsbereich der Stadt Merzig. Das geplante SB-Warenhaus fügt sich hinsichtlich der Größenordnung, dem Waren sortiment sowie dem Einzugsgebiet in das Umfeld der sonstigen Nutzungen am Nebenzentrum Rieffstraße ein. Dadurch können Agglomerationseffekte verstärkt und die entstandene Versorgungslücken im Einzelhandels- und vor allem Nahversorgungsangebot geschlossen werden.

## 8. Fazit

Folgende Aspekte können zusammenfassend zur Herleitung der gutachterlichen Einschätzung festgehalten werden:

- Der geplante Standort erfüllt die Funktion eines Versorgungsstandortes im mittelzentralen Bereich, welcher der Stadt seit der Schließung der ehemaligen Filiale im Jahre 2022 fehlt. Die vorhandene Sortimentsbreite- und Tiefe geht über die von herkömmlichen Vollsortimentern im Lebensmitteleinzelhandel hinaus und ergänzt dadurch die Angebotsstruktur in Merzig und den umliegenden Gemeinden.
- Das in Merzig vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotential übersteigt die vor Ort befindlichen Einzelhandelsumsätze im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel. Entsprechend findet ein Kaufkraftabfluss in die umliegenden Gemeinden statt. Der Neubau der Kaufland-Filiale kann demzufolge die Kaufkraftbindung der Stadt Merzig nachhaltig stärken und entstandene Versorgungslücken gemäß des Einzelhandelskonzeptes schließen. Zusätzliches Kaufkraftpotential kann durch in dieser Analyse nicht berücksichtigte Kaufkraftströme aus den Nachbarländern Luxemburg und Frankreich erschlossen werden.
- Drogeriesortimente werden im Projektvorhaben lediglich ein Randsortiment einnehmen. Insgesamt überschreiten die Umsatzumverteilungsquoten für die relevanten Standortlagen im Untersuchungsgebiet die 10%-Schwelle nur minimal oder bleiben unterhalb des Schwellwertes.
- Aus den maximal zu erwartenden monetären sowie prozentualen Umsatzumverteilungseffekten kann keine städtebaulich negative Auswirkung auf zentrale Versorgungsbereichen hergeleitet werden. Zudem findet eine Rückholung der verlorenen Umsätze im Zuge der Schließung statt.

Insgesamt wird die gutachterliche Einschätzung vertreten, dass vom geplanten Neubau der Kaufland-Filiale an der Rieffstraße in den zugrundeliegenden Dimensionen **keine negativen städtebaulichen Auswirkungen** für die Stadt Merzig bzw. für die umliegenden Gemeinden ausgehen. Es wird von einer Wiederherstellung der vorherigen Kaufkraftströme ausgegangen, welche sich durch die Schließung des Bestandsmarktes 2022 auf umliegende Märkte verteilt hatten. Ferner werden die Ziele des Landesentwicklungsplans des Saarlandes eingehalten. Es wird insgesamt von einer positiven Strahlkraft des Vorhabens ausgegangen, von denen weitere Betriebe und Nutzungen in der Merziger Innenstadt profitieren.

## Anhang

### Fotodokumentation

#### Objekt und Umfeld



Außenansicht (Bestand)



Zufahrt



Stellplätze



Rieffstraße, nördl. Richtung



Rieffstraße, südl. Richtung



Burger King (nördlich des Objektes)



Aldi-Süd („Rieffstraße Merzig“)



Kreisverkehr („Rieffstraße Merzig“)



Lidl („Rieffstraße Merzig“)



Dm, kik, Takko („Rieffstraße Merzig“)