

# ALDI-Filiale Merzig Rieffstraße

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der  
Kreisstadt Merzig



30.04.2015, Satzung

# ALDI-Filiale Merzig Rieffstraße

## Im Auftrag:

ALDI GmbH & Co. KG  
Am Bommersbacher Hof 1-5,  
66359 Bous

## IMPRESSUM

Stand: 30.04.2015, Satzung

## Verantwortlich:

Dipl.-Ing. Hugo Kern  
Raum- und Umweltplaner  
Geschäftsführender Gesellschafter

## Projektleitung:

Dipl.-Ing. Sarah End  
Raum- und Umweltplanerin  
Leitung Städtebau und Bauleitplanung

## Projektmitarbeit

Cand.-Geogr. Philipp Blatt

## 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.

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

K E R N  
P L A N 

# INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Das Projekt	12
Begründung der Festsetzungen und weitere Planinhalte	13
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	17
Anlagen	20

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die ALDI GmbH & Co. KG betreibt in der Kreisstadt Merzig, Stadtteil Merzig, Rieffstraße 9, eine Filiale. Die Nachfrage der Kunden ist gleichbleibend hoch. Die Filiale entspricht jedoch nicht mehr zeitgemäßen Anforderungen. Der Aldi-Markt liegt in dem Gewerbegebiet Rieffstraße, das einen Sonderstandort darstellt und gesamtstädtische und überörtliche Versorgungsfunktion erfüllt.

Aus betrieblicher Sicht ergibt sich die Notwendigkeit der Optimierung der Aldi-Filiale. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche von derzeit ca. 820 qm auf 1.000 qm ist erforderlich, um das gesamte Sortiment nach den aktuellen Standards der Firma ALDI weiterhin anbieten zu können und den veränderten Anforderungen der Kunden gerecht zu werden. Durch die bauliche Erweiterung ergibt sich darüber hinaus die Möglichkeit der Umstrukturierung der Verkaufsräume (veränderte Warenpräsentation). Damit kann auch die langfristige Sicherung des Versorgungsstandortes gewährleistet werden.

In dem Einzelhandelsgutachten wird der Kreisstadt Merzig empfohlen, die Verkaufsfläche für Lebensmitteldiscounter im Stadtgebiet zunächst auf eine Gesamtverkaufsfläche von 1.000 qm zu beschränken. Gleichzeitig wurde bereits auf Ebene des Einzelhandelsgutachtens somit die Verträglichkeit bestätigt.

Die Fläche des Plangebiets ist heute bereits größtenteils bebaut und versiegelt. Im Zuge der Erweiterung wird der bestehende Baukörper in einem Teilbereich der südwestlichen Gebäudeseite auf einer Länge von ca. 27 m um ca. 4 m verbreitert werden. Durch die Erweiterung geht eine geringfügige Neuversiegelung einher.

Für den zu überplanenden Bereich existiert derzeit noch kein Bebauungsplan. Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit somit nach den Vorgaben des § 34 BauGB. Danach ist das Vorhaben jedoch nicht realisierungsfähig. Die bauliche Erweiterung des Filialgebäudes, die Vergrößerung der Verkaufsfläche sowie die langfristige Bestandssicherung sind nur möglich, wenn mit einem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen werden.

Deshalb hat die Kreisstadt Merzig nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB auf Antrag der Vorhabenträgerin die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Aldi-Filiale Merzig Rieffstraße“ beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst das Filialgelände mit einer Fläche von ca. 6.600 m<sup>2</sup>.

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Damit fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 qm weg. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, da das Plangebiet insgesamt nur rund 6.660 qm Fläche in Anspruch nimmt und somit der maßgebliche Schwellenwert nicht überschritten wird.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Für das Vorhaben (großflächiger Einzelhandel) ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG durchzuführen. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist damit nicht erforderlich.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Eine überschlägige Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass keine Anhaltspunkte für derartige Beeinträchtigungen vorliegen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich vorgenommener Eingriffe ist damit nicht notwendig.

Im Flächennutzungsplan der Kreisstadt Merzig ist für den Bereich der Planung eine Gewerbefläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Merzig wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens wurde die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.



# Grundlagen und Rahmenbedingungen

## Lage im Raum, Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand der Kernstadt in der Kreisstadt Merzig innerhalb des „Gewerbegebietes Rieffstraße“. Das Gewerbegebiet befindet sich südwestlich der Innenstadt zwischen Bahnlinie und Saar.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch die Rieffstraße
- im Südwesten und Süden durch das Betriebsgelände der Fliesenhandel Merzig GmbH und der WeGo Systembaustoffe GmbH
- im Osten und Norden durch eine von der Rieffstraße abzweigende Stichstraße.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 6600 m<sup>2</sup>.

## Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet weist eine ebene reliefarme Fläche auf und befindet sich auf einem Höhengniveau von ca. 174 m üNN. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

auswirken wird (insbesondere Festsetzungen der Baufenster).

## Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Die von der Planung betroffenen Flächen befinden sich im Eigentum der ALDI GmbH und Co. KG (Vorhabenträgerin).

Ein Großteil der Plangebietsfläche wird von dem bestehenden ALDI-Markt und den dazugehörigen Stellplätzen eingenommen. Am südwestlichen und südöstlichen Rand des Geltungsbereiches sowie entlang eines schmalen Streifen entlang der Grenze des Geltungsbereiches sind Restgrünflächen vorzufinden, die überwiegend mit Rasen bewachsen sind. Die Rasenfläche am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches wird größtenteils für die Markterweiterung in Anspruch genommen. In dem Einzelhandelsgutachten der Kreisstadt Merzig wurde der Aldi-Markt auch als nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetrieb eingestuft.

Der Aldi-Markt liegt in dem Gewerbegebiet Rieffstraße. Nach dem Einzelhandelsgutachten handelt es sich dabei um eine auto-kundenorientierte Einzelhandelsagglomeration mit verschiedenen mittel- und großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die als Sonderstandort eingestuft wurde.

Im unmittelbaren Umfeld des ALDI-Marktes befinden sich somit eine Reihe weiterer großflächiger Einzelhandelsnutzungen, aber auch gewerbegebietstypische Betriebe (Gewerbegebietscharakter).

- Westlich der ALDI-Filiale liegt die Straßen- und Autobahnmeisterei des Landesbetriebs für Straßenbau sowie der Baustoffproduzent Cemex. Dahinter verlaufen in Nord-Süd-Richtung die L174 und die Saar.
- Südlich des Plangebietes grenzen unmittelbar die Fliesenhandel Merzig GmbH und WeGo Systembaustoffe GmbH an, weiter südlich liegt ein größeres Betriebsgelände der Villeroy und Boch AG.
- Südöstlich des Plangebietes befindet sich eine freie Gewerbefläche, östlich gibt es weitere Einzelhandelsfilialen von Lidl, Vögele, Takko, Lepi. Dahinter erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung die Bahnlinie.
- Nördlich des Plangebietes liegen ein Kreisverkehr sowie weitere (großflächige) Einzelhandelsbetriebe (Kaufland, Drogeriemarkt DM, Dänisches Bettenlager) sowie ein Gastronomiebetrieb (Burger King).

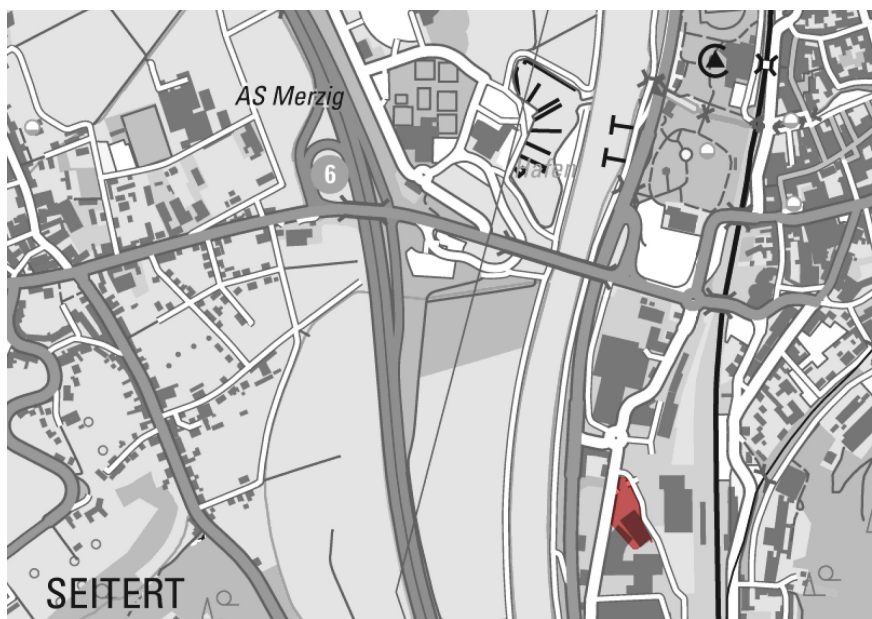
## Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist aufgrund der bestehenden Filiale bereits vollständig erschlossen. Die Erschließung ist gesichert. Die Zufahrt auf das Gelände der ALDI-Filiale erfolgt

- im nordwestlichen Bereich des Plangebietes über die Rieffstraße und
- im nordöstlichen Bereich über die an der nördlichen Grenze des Gebietes von der Rieffstraße abzweigende Stichstraße.

Die Rieffstraße führt im weiteren Verlauf in Richtung Süden und Nordwesten zur L174 und in Richtung Norden zur L173. Damit ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die Anlieferung wird über den Kundenstellplatz organisiert. Zusätzlicher Erschließungsanlagen bedarf es zur Realisierung der Erweiterung nicht.



Lage im Raum, ohne Maßstab; Quelle: ZORA, LVGL



Luftbild mit Geltungsbereich, ohne Maßstab; Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan

## Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung ebenfalls bereits vorhanden.

Die Entwässerung von Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt über die Mischkanalisation in der Rieffstraße. Dabei werden die hinzukommenden Flächen an die vorhandene Gebäudeentwässerung angeschlossen (geringfügige Neuversiegelung).

Es ist nur mit einem geringfügigen Anstieg des Abwasseraufkommens zu rechnen. Die vorhandene Kanalisation verfügt über ausreichende Kapazitäten zur Aufnahme der zusätzlichen Abwassermengen.

§ 49 a SWG ist hier nicht anzuwenden, da das Gewerbegebiet vor 1999 bereits bebaut war.

## Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Gem. § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Folglich finden die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung bei der Aufstellung der Bauleitpläne Beachtung.

### Landesentwicklungsplan (LEP), Teilabschnitt „Siedlung“

Gemäß LEP „Siedlung“ ist Merzig als Mittelzentrum ausgewiesen, dem die übrigen Stadtteile der Kreisstadt Merzig als Nahbereich zugeordnet sind.

Die Kreisstadt Merzig hat ein Einzelhandelsgutachten (2013), das sich bereits mit der geplanten Erweiterung auseinandergesetzt hat. (Quelle: Kreisstadt Merzig, GMA (2013): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Kreisstadt Merzig, Stand: Oktober 2013)

Generell sind bei der Ansiedlung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen folgende landesplanerische Zielfestlegungen zu beachten (interkommunales Abstimmungsgebot im Rahmen der Beteiligung der Nachbargemeinden):

nales Abstimmungsgebot im Rahmen der Beteiligung der Nachbargemeinden):

### Konzentrationsgebot (Ziffer 42):

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur im Oberzentrum sowie in Mittel- und Grundzentren zulässig.

Die Stadt Merzig ist gemäß LEP Teilabschnitt „Siedlung“ als Mittelzentrum eingestuft. Entsprechend ist das Konzentrationsgebot erfüllt.

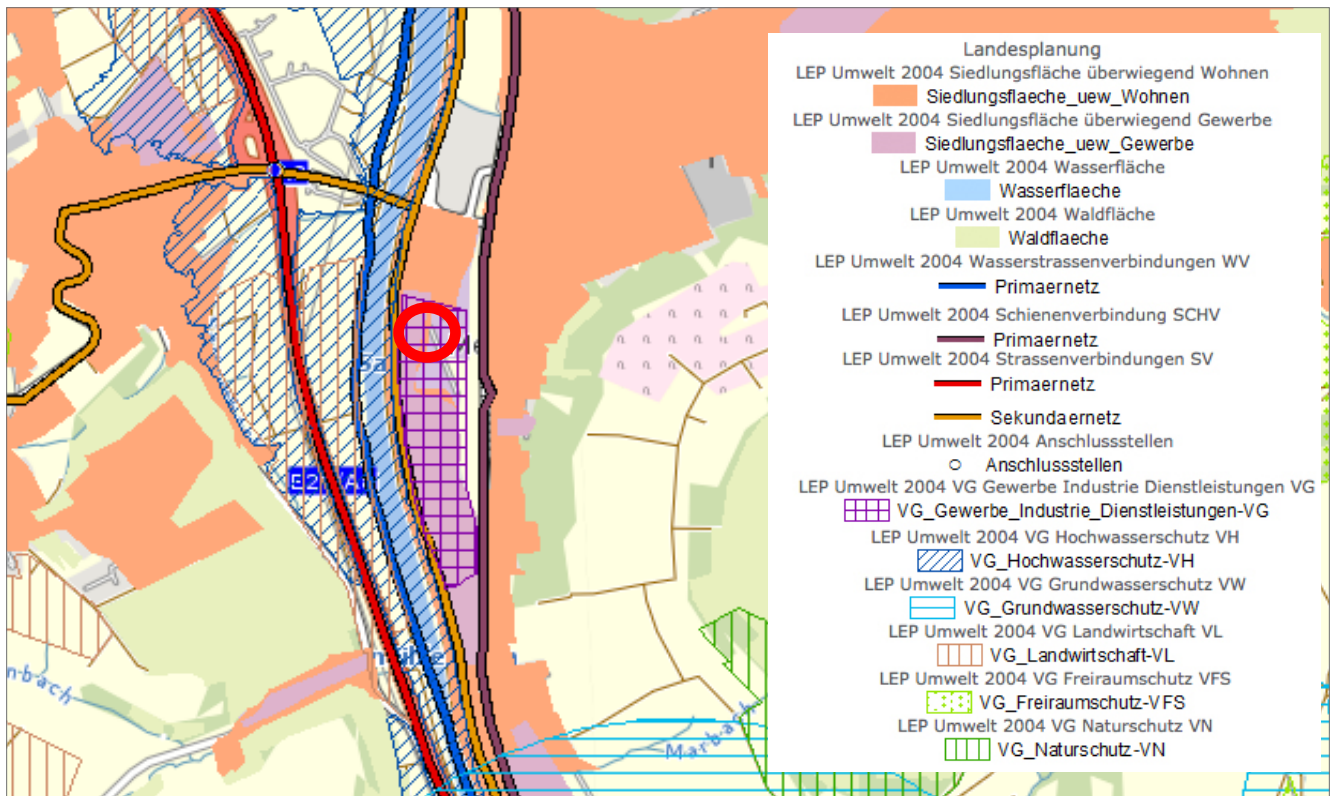
### Großflächigkeit (Ziffer 43):

Als „großflächig“ wird ein Einzelhandelsbetrieb in der Regel angesehen, wenn die Verkaufsfläche 800 m<sup>2</sup> überschreitet.

Die Verkaufsflächen mehrerer Einzelhandelseinrichtungen, die in räumlichem und funktionalem Zusammenhang errichtet werden, sind zusammenzuzählen.

Das Vorhaben war bereits vor der Erweiterung an der Schwelle der Großflächigkeit. Nach der Erweiterung ist das Vorhaben großflächig, so dass sich an dieser Einschätzung nichts ändert.





Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt Umwelt; Quelle: LEP Umwelt, LVGL

### Kongruenzgebot (Ziffer 44):

Gemäß dem Kongruenzgebot müssen sich großflächige Einzelhandelseinrichtungen bzgl. Größenordnung und Warensortiment in die vorgegebene zentralörtliche Versorgungsstruktur einfügen. Dabei darf der Einzugsbereich der entsprechenden Einzelhandelseinrichtungen den Verflechtungsbereich des betreffenden zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten.

Dazu heißt es in dem Einzelhandelsgutachten: „Als wesentliche autokundenorientierte Versorgungslage ist im Westen der Kernstadt der Standort Rieffstraße zu nennen. Der Sonderstandort ist durch mittel und großflächige Anbieter geprägt, die sowohl dem täglichen Bedarf (Kaufland, Aldi, Lidl, dm) als auch dem mittel- und langfristigen Bedarf zuzuordnen sind. Der Sonderstandort erfüllt eine gesamtstädtische sowie auch überörtliche Versorgungsfunktion. Aufgrund der ausgeprägten Autokundenorientierung der Anbieter kann jedoch nicht von einer Nahversorgungsfunktion des Sonderstandortes ausgegangen werden. [...]“

Bestehende Betriebe genießen grundsätzlich Bestandsschutz. Zur Sicherung und zur marktgerechten Entwicklung ihres Standortes ist bestehenden Betrieben außerdem eine gewisse Erweiterungsmöglichkeit einzuräumen. [...]“

(Quelle: Kreisstadt Merzig, GMA (2013): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Kreisstadt Merzig, Stand: Oktober 2013)

Mit der vorgesehenen Erweiterung der Verkaufsfläche wird keine Ausweitung des bestehenden Warensortimentes einhergehen. Das Sortiment ist entsprechend der Firmenphilosophie von ALDI standardisiert und unterscheidet sich lediglich durch regional variierende Sonderaktionen. Die vergrößerte Verkaufsfläche kommt insgesamt einer verbesserten Warenpräsentation zugute und erhöht das Platzangebot und die Flexibilität bei der Vorhaltung und Auslage von temporären Aktionsartikeln.

In den meisten benachbarten Kommunen ist ALDI mit identischem Verkaufskonzept und Warensortiment vertreten, weshalb eine Vergrößerung des Einzugsbereiches und damit eine Überschreitung des Verflechtungsbereiches durch die Erweiterung der Filiale Merzig Rieffstraße unwahrscheinlich ist.

### Beeinträchtungsverbot (Ziffer 45):

Nach Ziffer 45 dürfen Neuansiedlungen, Erweiterungen bzw. Nutzungsänderungen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen das Zentrale-Orte-Gefüge des Landes sowie die Funktionsfähigkeit des jeweiligen zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereiches des zentralen Ortes (Standortgemeinde) sowie der benachbarten zentralen Orte (Nach-

bargemeinden) nicht beeinträchtigen. Dazu heißt es im Einzelhandelsgutachten:

„Ein komplettes Öffnen der Verkaufsflächengrößen für Discounter gerade an dezentralen Standorten nach deren betrieblichen Wünschen kann sich folglich dennoch (...) negativ auswirken. Es ist daher anzuraten, die Verkaufsfläche für Lebensmitteldiscounter im Stadtgebiet zunächst auf eine Gesamtfläche von 1.000 m<sup>2</sup> zu beschränken. Dies entspricht einer Erweiterungsmöglichkeit von jeweils ca. 25 % gegenüber dem heutigen Stand und erlaubt - nach Einschätzung der GMA - auch eine entsprechende großzügige Warenpräsentation.“ (Quelle: Kreisstadt Merzig, GMA (2013): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Kreisstadt Merzig, Stand: Oktober 2013)

Der Betreiber sieht, wie bereits dargelegt, mit der Verkaufsflächenenerweiterung auf 1.000 m<sup>2</sup> keine Sortimentserweiterung vor, sondern plant in erster Linie eine vom Kunden erwartete veränderte Warenpräsentation sowie die Umstrukturierung der Verkaufsräume. Dies ist für die langfristige Sicherung des Marktes und damit auch eines wichtigen Teils dieses Sonderversorgungsstandortes erforderlich. Das Vorhaben entspricht den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes. Wie bereits beschrieben, wird sich die Erweiterung der Verkaufsfläche nicht auf das Warensortiment auswirken. Entsprechend ist nicht mit einem Zuge-

winn neuer Käuferschichten und damit einhergehend mit einer Kaufkraftumverteilung zu rechnen. Insofern wird weder die Funktionsfähigkeit der zentralen, innerörtlichen Versorgungsstruktur noch die der Nachbarkommunen beeinträchtigt.

### **Städtebauliches Integrationsgebot (Ziffer 46):**

Gemäß Ziffer 46 sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen im engen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereich (integrierter Standort) des jeweiligen zentralen Ortes innerhalb des Siedlungszusammenhangs zu errichten.

Die bestehende ALDI-Filiale liegt zwar nicht unmittelbar im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Merzig, dafür an einem für die Kreisstadt Merzig wichtigen ergänzenden Versorgungsstandort, was in einem Einzelhandelsgutachten belegt wurde (s. Kongruenzgebot).

### **Zwischenfazit**

Das Vorhaben erfüllt auf der Grundlage der im Einzelhandelsgutachten dargestellten Analyseergebnisse Ge- und Verbote des Landesentwicklungsplans Siedlung für großflächigen Einzelhandel.“

### **Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Umwelt“**

Im Landesentwicklungsplan - Teilabschnitt Umwelt - vom 13.7.2004 ist der nördliche Bereich des Plangebietes als „Siedlungsfläche überwiegend Wohnen“ festgelegt. Weiterhin gehört der gesamte Geltungsbereich zum „Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen“ „Merzig - Am Güterbahnhof“. Zwar ist dort die „Ansiedlung aller Formen des Einzelhandels mit mehr als 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche [...] nicht zulässig“ (Ziffer 70 LEP Umwelt), doch handelt es sich bei dem geplanten Vorhaben nicht um eine Neuansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, sondern um die Erweiterung einer bestehenden Filiale. Der vorhandene ALDI-Markt übernimmt als Teil des „Sonderstandortes Rieffstraße“ eine gesamtstädtische und überörtliche Versorgungsfunktion und soll durch die Erweiterung der Verkaufsfläche vor dem Hintergrund geänderter Kundenbedürfnisse zukunftsfähig gemacht werden.

(Quelle: Kreisstadt Merzig, GMA (2013): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Kreisstadt Merzig, Stand: Oktober 2013)

„Die Belegung der Vorranggebiete für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen soll mit Betrieben des produzierenden Gewerbes sowie des wirtschaftsbezogenen Dienstleistungsgewerbes einschließlich von Forschungs- und Entwicklungszentren erfolgen. Dazu ist es notwendig, dass in Vorranggebieten für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen (VG) alle Planungen, die Grund und Boden in Anspruch nehmen, voll auf die Belange des Gewerbes, der Industrie und der Dienstleistungen abgestimmt werden.“

Die Flächen des Geltungsbereiches sind ohnehin im Eigentum der Firma Aldi und bereits als Aldi-Markt genutzt, damit ist auch bei einer geringfügigen Erweiterung nicht von einer „Zweckentfremdung“ der Flächen auszugehen.

Das Planvorhaben steht damit nicht im Widerspruch zu den raumordnerisch vorgegebenen Festlegungen des Landesentwicklungsplanes - Teilabschnitt Umwelt.

### **Landschaftsprogramm**

Für den Geltungsbereich werden im Landschaftsprogramm des Saarlandes (Juni 2009) keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen getroffen.

Zwar gehören der Geltungsbereich, wie auch große Teile der Kreisstadt Merzig sowie ein großer Landschaftstreifen im westlichen Saarland von Wallerfangen bis Perl zum „Landwirtschaftlichen Schwerpunkt-raum Gaulandschaften“, doch handelt es sich hierbei um eine großräumige Gliederung der landwirtschaftlichen Struktur des Saarlandes. Der Geltungsbereich und sein Umfeld sind überwiegend gewerblich geprägt und haben keine landwirtschaftliche Bedeutung.

### **Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange**

#### **Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung**

Es liegen keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung im Einflussbereich des Planvorhabens.

#### **Überschwemmungsgebiet**

Der Geltungsbereich befindet sich nicht im Überschwemmungsgebiet der nahe gelegenen Saar. Das Überschwemmungsgebiet

liegt in etwa 90 m Entfernung westlich des Geltungsbereiches.

### **Naturpark Saar-Hunsrück**

Der Planungsstandort liegt im gemäß § 27 BNatSchG geschützten, mit Saarländischer Verordnung vom 1.3.2007 festgesetzten „Naturpark Saar-Hunsrück“. Schutzzweck ist laut § 2 der Verordnung die Erhaltung, Pflege und Entwicklung der Mittelgebirgslandschaft mit ihren die Landschaft prägenden Merkmalen zur Erholung der Bevölkerung und für den naturverbundenen Tourismus. Der Naturpark soll zum Nutzen der Bevölkerung als attraktiver Wohn-, Wirtschafts- und Erholungsstandort mit Zukunftschancen gesichert und ausgebaut sowie die Schönheit und Vielfalt der Natur- und Kulturlandschaften langfristig bewahrt und weiterentwickelt werden.

Der Geltungsbereich besitzt für Landschaftsbild, Naturgenuss und Erholung keinerlei Bedeutung. Da der Erhalt des ALDI-Marktes und die geplante Erweiterung der infrastrukturellen Förderung des Gebietes als Versorgungsstandort dient und es im Rahmen des Planvorhabens zu keinen größeren optischen Veränderungen kommt, die das Landschaftsbild negativ verändern könnten, widerspricht das geplante Vorhaben nicht dem Schutzzweck des Naturparks.

### **Sonstige Schutzgebiete**

Im Geltungsbereich und dessen näheren Umfeld sind keine Natur-, Landschafts- oder Wasserschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmäler, Nationalparks oder Biosphärenreservate festgesetzt, die von dem Planvorhaben beeinträchtigt werden könnten. Aufgrund der ausreichend großen Entfernung zu den nächsten Schutzgebieten können erhebliche Beeinträchtigungen von diesen ausgeschlossen werden.

Das geplante Vorhaben liegt auch nicht innerhalb eines nach § 6 Abs. 1 des Saarländischen Naturschutzgesetzes geschützten unzerschnittenen Raumes.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine in der Denkmalliste nach § 6 des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes verzeichnete Denkmäler oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete, die von der Landesdenkmalbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.



Die Beeinträchtigung von Schutzgebieten kann insgesamt ausgeschlossen werden.

### Informelle Fachplanungen

Innerhalb des Geltungsbereiches, der zum größten Teil bereits überbaut und versiegelt ist, kommen keine Biotoptypen oder Arten vor, die aufgrund der offiziell vorliegenden Geofachdaten als ökologisch hochwertig erfasst wurden. Es befinden sich hier weder Arten noch Flächen, die in dem Datenmaterial des Arten- und Biotopschutzprogramms aufgeführt sind oder im Rahmen der Biotopkartierung erfasst wurden. Es kommen insbesondere keine gesetzlich geschützten Biotope oder FFH-Lebensraumtypen vor.

## ALLGEMEINER UND BESONDERER ARTENSCHUTZ

### Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen

Da von dem Planvorhaben Einzelbäume oder Gehölzbestände betroffen sind, die als Gelege für Vögel dienen könnten, muss der nach § 39 BNatSchG festgelegte allgemeine Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere beachtet werden. Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, „Bäume, die außerhalb des Waldes, 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 oder auf den Stock zu setzen“.

### Besonderer Artenschutz

Gem. §§ 19 und 44 des BNatSchG sind bei Planvorhaben streng und besonders geschützte Arten (zu denen z.B. alle europäischen Vogelarten zählen) in besonderem Maße zu berücksichtigen, d.h. es muss geprüft werden, ob durch das geplante Vorhaben besonders geschützte Arten oder natürliche Lebensräume im Sinne des Umweltschadengesetzes erheblich gestört oder geschädigt werden können bzw. ob ein Verbotstatbestand nach § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes vorliegt.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des über 20 ha großen Gewerbegebiets Rieffstraße im Stadtteil Merzig und wird aktuell bereits gewerblich durch einen Aldi-Markt inkl. Stellplatzfläche genutzt.

Das Gebiet ist bereits großflächig überbaut und versiegelt. Lediglich im Bereich der Stellplatzflächen befinden sich einige wenige Einzelbäume. Weiterhin befinden sich entlang der Grenze des Geltungsbereichs stark anthropogen überformte Gehölzbestände. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine kleinere Restgrünfläche, die durch die bauliche Erweiterung des bestehenden Marktes teilweise überbaut wird. Ca. 80 m westlich des Geltungsbereiches führt die stark befahrene L.I.O 174 vorbei, die auf Grundlage der Verkehrsmengenkarte 2010 eine durchschnittliche durchschnittliche Verkehrsdichte von 6.754 KFZ/24 h aufweist. Eine solche Verkehrsdichte ist als starke Verkehrsdichte einzustufen, die als Belastung von außen zu zählen ist, die die Qualität eines Lebensraumes und der dazugehörigen Lebensgemeinschaften in ihrer Wertigkeit deutlich beeinträchtigt. Zudem führt etwa 100 m östlich des Geltungsbereiches die Bahnverbindung Saarbrücken - Trier vorbei.

Durch die bestehenden Nutzungen auf der Fläche selbst als Einkaufsmarkt inkl. Stellplatzfläche mit den entsprechenden Überbauungen und Versiegelungen, Bewegungsunruhen und Lärmemissionen sowie durch die umgebenden Gewerbenutzungen und die in Nachbarschaft vorbeiführende viel befahrene L 174 sowie die Bahnverbindung Saarbrücken-Trier weist der Geltungsbereich eine sehr starke Vorbelastung auf.

Aufgrund der Habitatausstattung, die durch großflächige Versiegelungen bestimmt ist, und des hohen Störgrades sind im Einflussbereich des Planvorhabens keine abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten, insbesondere keine Fortpflanzungsräume streng geschützter Tierarten, zu erwarten. Dies bezieht sich auf sämtliche im Saarland vorkommende potenziell betroffene Tiergruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Libellen, Fische, Rundmäuler, Weichtiere, Reptilien, Amphibien, Tagfalter, Käfer, Säugertiere, Vögel), für die der Planungsraum keine geeigneten Lebensräume bietet.

Es sind insbesondere keine erheblichen Auswirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Vogelarten zu erwarten: Es sind weder Brutstätten von Vogelarten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie noch Fundnachweise für Rast- und Zugvogelarten im Geltungsbereich bekannt und aufgrund der fehlenden Habitatausstattung sowie der bestehenden Vorbelastungen auch nicht zu erwarten. Dies stimmt mit den offiziell zur

Verfügung stehenden Geofachdaten überein, deren Datenmaterial (ABSP-Artpool) für das betroffene Gebiet keine Tier- oder Pflanzenarten aufführt.

In den Gehölzbeständen und Einzelbäumen innerhalb und im Umfeld des Plangebietes können zwar sonstige europäische Vogelarten vorkommen, die auch Teile des Geltungsbereichs potenziell als Teilhabitat zur Jagd nutzen könnten, da es sich um ein Gebiet mit sehr hohem Störgrad handelt, sind diese Arten jedoch gegenüber Störungen angepasst. Es ist lediglich mit häufigen und ubiquitären störungsunempfindlichen Arten wie z. B. Amsel, Buchfink und Kohlmeise zu rechnen. Bei potenziell infolge des Planvorhabens entstehenden lokalen, sehr kleinflächigen Habitatverlusten finden diese in den unmittelbar angrenzenden Lebensräumen ausreichend große, ökologisch deutlich höherwertige Ausweichmöglichkeiten. Dies gilt auf Grundlage der Biotop- und Habitatausstattung sowie der bestehenden Vorbelastungen auch für alle anderen Artgruppen.

Dem Geltungsbereich kommt aktuell keine Bedeutung im Artenschutzrecht zu. Erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich relevanten Arten sind insgesamt nicht zu erwarten, so dass kein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 BNatSchG vorliegt.

Auch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenarten im Sinne des Umweltschadengesetzes sind nicht zu erwarten. Einer Haftungsfreistellung für Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen nach § 19 des Bundesnaturschutzgesetzes steht nach derzeitigem Kenntnisstand daher nichts entgegen.

### Zwischenfazit

Der geplanten Maßnahme stehen keine übergeordneten landesplanerischen oder naturschutzrechtlichen Vorgaben entgegen.

## Geltendes Planungsrecht

### Flächennutzungsplan

Sowohl der rechtskräftige Flächennutzungsplan als auch der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Kreisstadt Merzig stellen im Bereich der Planung eine gewerbliche Baufläche dar. Demnach kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Angesichts der Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

## Bebauungsplan

Für das Plangebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das Gebiet befindet sich planungsrechtlich aktuell in einem nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereich mit Gewerbegebietscharakter.

## Erforderlichkeit von neuem Planungsrecht, Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach den Vorgaben des § 34 BauGB. Das Vorhaben fügt sich insbesondere nach der Art der baulichen Nutzung nicht / nur bedingt in die Umgebung ein.

Das Vorhaben ist als großflächiger Einzelhandel i.S. von § 11 Abs. 3 BauNVO einzustufen. Die Umgebung hat Gewerbegebietscharakter.

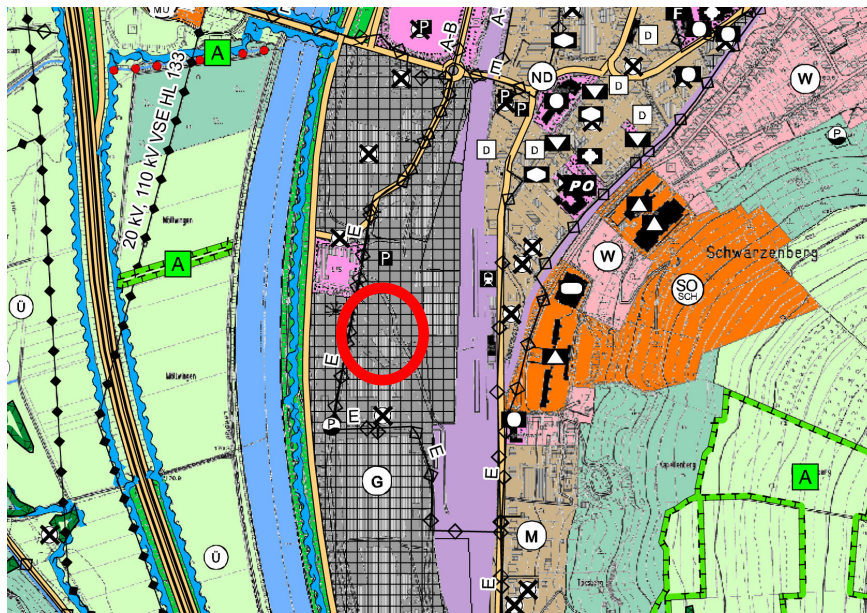
Die Bestandssicherung und Erweiterung wäre nach § 34 BauGB nur zulässig, wenn die vorhandene Bebauung faktisch als Kern- oder als Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO einzustufen ist.

Danach ist das Vorhaben nicht realisierungsfähig.

Die Kreisstadt Merzig stellt daher auf Antrag der Vorhabenträgerin gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 12 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „ALDI-Filiale Merzig Rieffstraße“ auf.

Zur Schaffung von Baurecht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der eine umfassende Gesamtbeschreibung des Vorhabens enthält, ist von der Vorhabenträgerin zu erarbeiten, der Kommune vorzulegen und abzustimmen.
- Der Durchführungsvertrag, in dem sich die Vorhabenträgerin auf der Grundlage eines mit der Kommune abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise ver-



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Kreisstadt Merzig, Stand: Erneute öffentliche Auslegung;  
Quelle: Kreisstadt Merzig

pflichtet, ist vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen Vorhabenträgerin und Kommune abzuschließen.

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gem. § 12 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Durchführungsvertrag und die darin enthaltenen Verpflichtungen der Vorhabenträgerin hingegen bleiben rechtlich gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbstständig.

Das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beginnt mit einem Beschluss über den Antrag der Vorhabenträgerin auf Einleitung des Satzungsverfahrens. Über die Einleitung des Verfahrens für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat die Kommune gem. § 12 Abs. 2 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird dabei im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Die Voraussetzungen dafür sind erfüllt: Bei der Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung, Erweiterung der bestehenden Nutzung). Insgesamt hat der Geltungsbereich eine Größe von ca. 6.600 qm, sodass eine Überschreitung des maßgebenden Schwellenwertes von 20.000 qm ausgeschlossen ist. Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Umweltbe-

lange vorliegen. Dies trifft für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Nach den Bestimmungen der Nrn. 18.6 und 18.8 der Anlage 1 zum UVPG bzw. der Nrn. 3.6 und 3.8 des SaarUVPG ist bei einem Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO, für den in „sonstigen Gebieten“ bzw. im Innenbereich ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird und dessen zulässige Geschossfläche zwischen 1.200 qm und 5.000 qm beträgt, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

Bei der allgemeinen Vorprüfung ist die Anlage 2 zum UVPG heranzuziehen, um im Rahmen einer überschlägigen Prüfung festzustellen, ob die Planung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 3c UVPG kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Die Ergebnisse dieser überschlägigen Prüfung sind der entsprechenden Tabelle im Anhang zu entnehmen.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

## Gesetzliche Grundlagen

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde unter Beachtung der aktuell relevanten Bau- und Umweltgesetzgebung erstellt. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der entsprechenden Rubrik der Planzeichnung zu entnehmen.

## Verfahrensvermerke

Einen genauen Überblick über das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zeigt die ergänzende Planzeichnung unter der Rubrik "Verfahrensvermerke".

## Kosten und Finanzierung

Die gesamten im Zuge der Planung anfallenden Kosten sind durch die Vorhabenträgerin, die ALDI GmbH & Co. KG, 66359 Bous, zu begleichen.

Der Kreisstadt Merzig entstehen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Kosten.



# Das Projekt

## Berücksichtigung von Standortalternativen

Ziel der vorliegenden Planung ist die Erweiterung der bestehenden ALDI-Filiale im Stadtteil Merzig. Eine räumliche Trennung der Planung vom Bestand ist nicht möglich. Zudem ist es ein Anliegen der Kreisstadt Merzig und der Firma ALDI, den bestehenden Lebensmitteldiscounter langfristig als Teil des Sonderstandortes Rieffstraße zu sichern. Damit ist der Standort vorgegeben. Eine Betrachtung von Planungsalternativen im Sinne der Standortfindung kann aus den dargelegten Gründen außen vor bleiben.

## Städtebauliches Konzept

Die schon länger bestehende ALDI-Filiale wird nach wie vor stark frequentiert. Ein langfristiges Bestehen im ständigen Wettbewerb um Kunden ist in der Branche der

Lebensmitteldiscounter nur über eine steti-  
ge Anpassung an die sich wandelnden  
Marktanforderungen möglich. So ist in der  
ALDI-Filiale Merzig Rieffstraße eine interne  
Umstrukturierung des Verkaufsraumes er-  
forderlich, um durch breitere Gänge (Stich-  
wort: Barrierefreiheit) und eine veränderte  
Warenpräsentation die Kundenzufrieden-  
heit aufrecht erhalten zu können. Entspre-  
chend soll die Verkaufsfläche der Filiale auf  
1.000 qm vergrößert werden.

Hierzu ist an der Südwestseite eine Verbrei-  
terung des Baukörpers um ca. 4 m auf einer  
Länge von etwa 27 m vorgesehen. Abgese-  
hen von dieser Erweiterung des Baukörpers  
bleibt das typische architektonische Erschei-  
nungsbild unverändert.

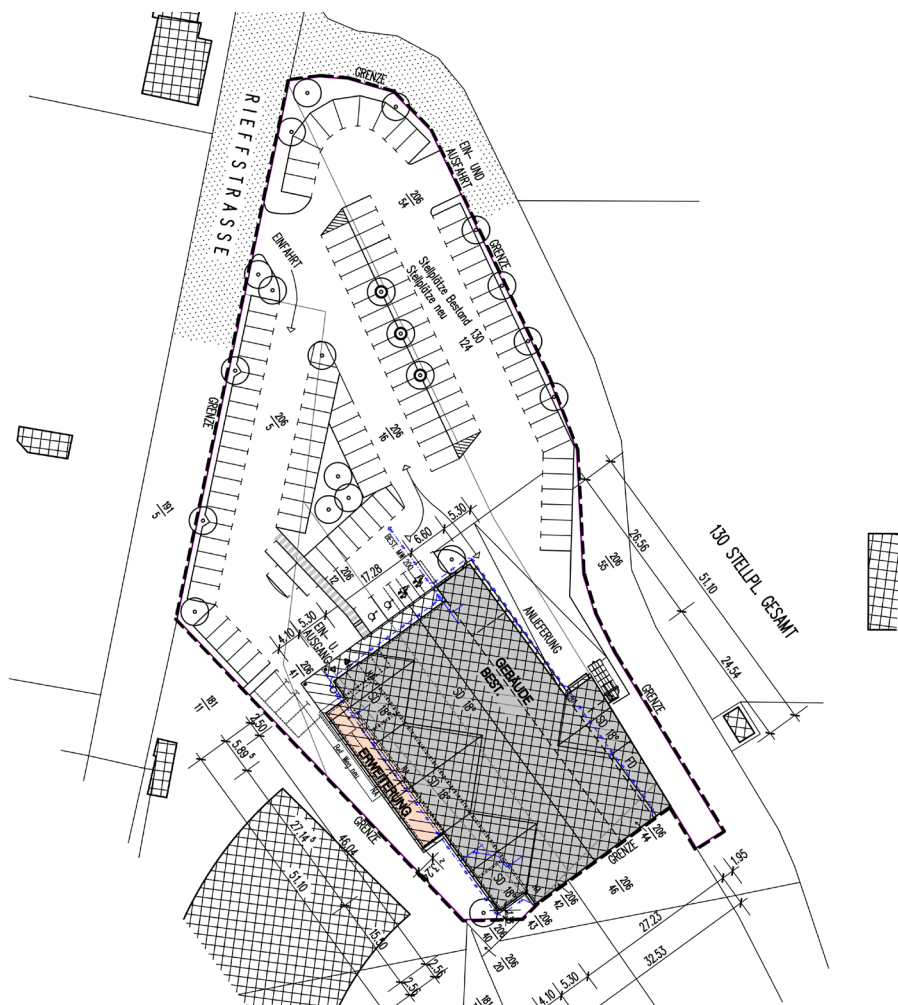
Die Erschließung erfolgt nach wie vor über  
die westlich am Betriebsgelände vorbeifüh-  
rende Rieffstraße bzw. die östlich vorbeifüh-

rende Stichstraße, welche nördlich des Plan-  
gebietes von der Rieffstraße abzweigt.

Der ruhende Verkehr wird wie bisher an  
zentraler Stelle im Plangebiet organisiert.  
Die Anordnung der bestehenden Stellplätze  
bleibt erhalten. Insgesamt werden 124  
Stellplätze auf dem Grundstück vorgehal-  
ten. Die Anlieferung des ALDI-Marktes wird  
wie bisher über eine Laderampe auf der  
Nordostseite des Gebäudes abgewickelt.

Die Entwässerung des Schmutz- und Nie-  
derschlagswassers des bestehenden ALDI-  
Marktes erfolgt über den Mischwasserkanal  
in der Rieffstraße. Die Vergrößerung des  
Baukörpers hat darauf keine nennenswer-  
ten Auswirkungen.

Durch die bauliche Erweiterung des Mark-  
tes wird die bestehende Restgrünfläche an  
der südwestlichen Grenze des Geltungsbe-  
reichs teilweise überbaut.



Geplante Erweiterung des Aldi-Marktes; Quelle: Aldi GmbH, Architekturbüro Bernadi, Stand: 03.12.2014

# Begründung der Festsetzungen und weitere Planinhalte

## Art der baulichen Nutzung

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

### Festsetzung

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird als Nutzungsart „Aldi-Markt“ festgesetzt.

Zulässig sind

1. Ein Aldi-Markt mit einer Verkaufsfläche von 1.000 qm,
2. Lagerräume,
3. Funktions- und Nebenräume,
4. Verwaltungsräume,
5. Aufenthalts-/ Sozialräume für Personal,
6. Nebenanlagen,
7. Stellplätze,
8. Werbeanlagen, Werbepylone
9. Abfallpressen,
10. Wertstoff- und Abfallbehälter,
11. alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb der Filiale erforderlichen Einrichtungen (z.B. Pfandräume).

### Begründung

Zulässig sind alle Einrichtungen und Anlagen, die für den Betrieb des Aldi-Marktes (Bestandssicherung) und die geplante Erweiterung erforderlich sind.

Um eine Erweiterung der Filiale zu ermöglichen, wird die zulässige Verkaufsfläche mit 1.000 qm festgesetzt. Damit kann den aktuellen und zukünftigen Markt- und Kundenanforderungen Rechnung getragen werden.

Die Zulässigkeit von Stellplätzen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs und ermöglicht deren Unterbringung auf dem Grundstück.

Neben der festgesetzten Hauptnutzung (Aldi-Markt) mit einer zulässigen Verkaufsfläche und den dazugehörigen Stellplätzen werden Lageräume, Funktions- und Nebenräume, Verwaltungsräume, Aufenthalts-/ Sozialräume für Personal, Nebenanlagen, Werbeanlagen, Werbepylone, Abfallpressen, Wertstoff- und Abfallbehälter sowie alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb der Filiale erforderlichen Einrichtungen

(z.B. Pfandräume) in den Katalog der zulässigen Nutzungen aufgenommen.

Diese gewährleisten einen zweckmäßigen, wirtschaftlichen und reibungslosen Betriebsablauf der Filiale.

## Maß der baulichen Nutzung

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

### Höhe baulicher Anlagen

#### Festsetzung

Siehe Plan, Firsthöhe.

Maßgebender oberer Bezugspunkt für die baulichen und sonstigen Anlagen ist die Firsthöhe. Die maximale Firsthöhe (Oberkante First Hauptdach) wird auf 8 m festgesetzt.

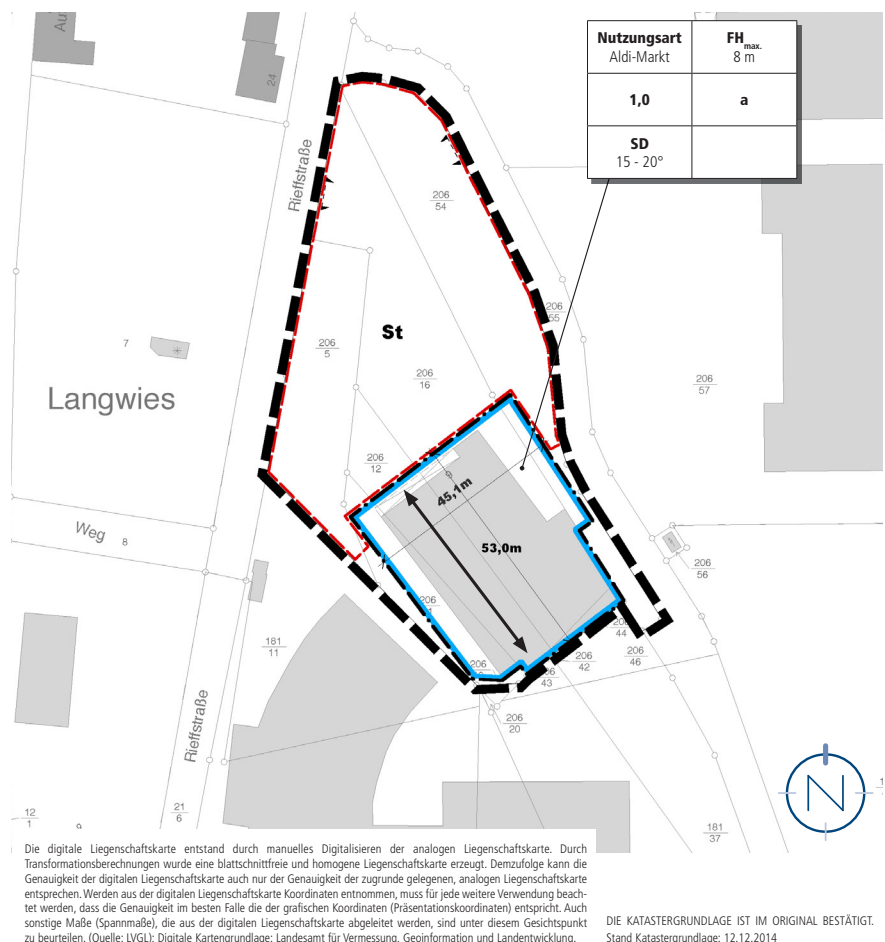
Maßgebender unterer Bezugspunkt für die Angabe der Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

Die zulässige Firsthöhe kann durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, etc.) auf max. 10 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 1,5 m überschritten werden.

### Begründung

Zur exakten Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung erforderlich.

Die Festsetzung über die zulässige Höhe baulicher Anlagen orientiert sich am bestehenden Gebäude und dem städtebaulichen Konzept der geplanten Erweiterung. Folglich ergeben sich hierdurch keine Einschränkungen des Status quo.



Ausschnitt der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Aldi-Filiale Merzig Rieffstraße“ (ohne Maßstab); Quelle: Kernplan

Damit werden die folgenden Ziele erreicht:

- Harmonisches Einfügen in den Bestand, Einheitlichkeit von Bestand und geplanter Erweiterung in der dritten Dimension ist gewährleistet.
- Einer unverhältnismäßigen Höhenentwicklung gegenüber dem Bestand wird durch die Begrenzung auf eine Maximale vorgebeugt.
- Eine Beeinträchtigung des Stadtbildes ist ausgeschlossen.
- Die Funktionalität bleibt gewährleistet.

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

## Grundflächenzahl (GRZ)

### Festsetzung

Siehe Plan.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO auf 1,0 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

### Begründung

Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Die festgesetzte GRZ überschreitet die Bemessungsobergrenze (§ 17 BauNVO) für die bauliche Nutzung. Die für solche Standorte durch die BauNVO vorgegebene GRZ von 0,8 ist aufgrund der bestehenden Bebauung und der geplanten Erweiterung nicht einzuhalten. Es besteht beim vorhabenbe-

zogenen Bebauungsplan jedoch keine Bindung an die BauNVO.

Dennoch sollen die Vorgaben des § 19 Abs. 4 BauNVO eingehalten werden. Dieser knüpft eine Überschreitung der Obergrenzen der BauNVO an folgende zwei Bedingungen:

- Die Überschreitung darf nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens haben.
- Die Einhaltung der Grenzen würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen.

Das Plangebiet ist bereits zu großen Teilen versiegelt. Bis auf kleinere Restgrünflächen entlang der Grenze des Geltungsbereichs gibt es keine unversiegelten Bereiche. Darüber hinaus stehen innerhalb des Plangebietes keine natürlichen Böden mehr an, die entsprechende Funktionen übernehmen könnten.

Mit der geringfügigen Überschreitung der BauNVO-typischen Grundflächenzahl wird der besonderen städtebaulichen Situation Rechnung getragen: Um das gesamte Sortiment nach den aktuellen Standards der Firma ALDI weiterhin anbieten zu können und den veränderten Anforderungen der Kunden gerecht zu werden, sind die geplante Erweiterung und bauliche Umstrukturierung dringend erforderlich. Durch die Nachverdichtung des Bestandes wird auch dem Grundsatz der Innenentwicklung Rechnung getragen.

Der Verzicht auf die erhöhte Grundflächenzahl würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Nutzung des Grundstückes führen, die vorgesehene Konzeption der geplanten geringfügigen Erweiterung wäre nicht realisierungsfähig. Die Einhaltung der Obergrenzen wäre an diesem Standort somit unverhältnismäßig.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt. Die Überschreitung der Grundflächenzahl führt nicht zu einer Massierung, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen bedingt.

Nachteilige Auswirkungen, resultierend aus der Überschreitung der Obergrenze der GRZ, sind nicht zu erwarten.

## Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

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

### Festsetzung

Innerhalb des Geltungsbereichs wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise darf eine Gebäudelänge von 50 m überschritten werden. Eine Bebauung ohne Einhaltung des südöstlichen Grenzabstandes ist zulässig.

### Begründung

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

Eine abweichende Bauweise wird festgesetzt, wenn die vorgesehene Bauweise weder als offene noch als geschlossene Bauweise bezeichnet werden kann. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit zulässiger Gebäudelänge über 50 m sowie einer zulässigen Grenzbebauung (Überschreitung des rückwärtigen Grenzabstandes) ergibt sich aus dem Umstand, dass der Bestand diese Vorgabe bereits erfüllt und die geplante Erweiterung die abweichende Bauweise fordert.

## Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

### Festsetzung

Siehe Plan. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Analog § 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 ausnahmsweise zugelassen werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart



nicht widersprechen (z.B. befestigte Zufahrten und Zugänge, Wege sowie alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb des Discounters erforderlichen Einrichtungen (z.B. Abfallpresse & -behälter). Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

(siehe ergänzend auch Festsetzung der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

### Begründung

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 Gebäude lediglich in geringfügigem Maß überschritten werden darf.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche orientiert sich weitestgehend am Gebäudebestand und der geplanten Erweiterung. Für die Erweiterung des Baukörpers der ALDI-Filiale wird das Baufenster auf der westlichen Seite über den Bestand hinaus gemäß der beigefügten Städtebaulichen Konzeption verlängert. Darüber hinaus wird der Anlieferungs- und Lagerbereich nordöstlich des bestehenden Gebäudes in das Baufenster bzw. die Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen einbezogen.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind alle Einrichtungen und Anlagen zulässig, die für einen zweckmäßigen Betrieb des Discounters erforderlich sind. Die Zulässigkeit von Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird separat geregelt.

### Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

### Festsetzung

Siehe Plan. Stellplätze und Nebenanlagen sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch in den festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

### Begründung

Die Festsetzung von Stellplatzflächen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs. Parksuchverkehr in der Umgebung wird somit vermieden. Zur Gewährleistung eines reibungslosen Betriebsablaufes ist ein entsprechend großes Stellplatzangebot für die Kunden erforderlich.

Durch die getroffene Festsetzung werden die vorhandenen Stellplatzflächen in ihrem Bestand gesichert.

Mit der Erweiterung des Baukörpers fallen zwar geringfügig Stellplätze im Plangebiet weg (Reduzierung des Stellplatzangebotes von 130 auf 124 Stellplätze), dennoch kann der Bedarf vollständig im Plangebiet gedeckt werden.

Darüber hinaus ermöglicht die Festsetzung die Unterbringung weiterer Anlagen und Einrichtungen, die für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderlich sind.

### Anschluss an Verkehrsflächen; hier: Ein- und Ausfahrtbereiche

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

### Festsetzung

Siehe Plan. An den im Plan durch Symbol gekennzeichneten Stellen werden Ein- und Ausfahrtbereiche festgesetzt. Ein- und Ausfahrten sind nur in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig. In der Rieffstraße westlich des Plangebietes ist ausschließlich ein Einfahrtsbereich zulässig. Grundstückszufahrten für Rettungsfahrzeuge sind davon ausgenommen.

### Begründung

Mit der Festsetzung der Ein- und Ausfahrtbereiche wird sichergestellt, dass die Ein- und Ausfahrten an beiden am Plangebiet entlang führenden Straßen jeweils konzentriert erfolgen.

An der stärker befahrenen Rieffstraße ist ein reiner Einfahrtsbereich vorgesehen. An der Stichstraße sollen sowohl die Ein- und Ausfahrt erfolgen. Dies vermeidet nachteilige Auswirkungen auf den Verkehrsfluss.

Damit bleiben die verkehrstechnisch günstigsten Zufahrten auf das Gelände langfristig an ihrer derzeitigen Position gesichert.

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

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

### Festsetzung

Je 12 Stellplätze ist ein standortgerechter, heimischer Baum zu pflanzen. Der vorhandene Baumbestand ist mit einzurechnen.

Für die Pflanzungen der Bäume können folgende Arten verwendet werden:

- Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)
- Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
- Winter-Linde (*Tilia cordata*)
- Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Hänge-Birke (*Betula pendula*)

Pflanzqualität: 3-mal verpflanzt, mindestens 16-18 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1 m Höhe

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

### Begründung

Zur Eingrünung der Stellplätze sind bereits aktuell Bäume zwischen den Stellplatzreihen gepflanzt, die auf die Zahl der anzupflanzenden Bäume angerechnet werden können. Die festgesetzte Erhaltungsbindung sichert die vorhandene Vegetation in ihrem Bestand und trägt zu einer Durchgrünung des durch einen insgesamt relativ hohen Versiegelungsgrad geprägten Plangebiets bei.

Für den Fall eines Abgangs der Pflanzen oder Teilen davon wurde die Erhaltungsbindung mit einer Verpflichtung zu gleichartigem Ersatz an gleicher Stelle ergänzt.

### Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften

Analog §9 Abs. 4 BauGB i.v.m. LBO und SWG

## Abwasserbeseitigung

Analog § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 Landeswassergesetz

### Festsetzung

Das Plangebiet ist im Mischsystem zu entwässern. Die anfallenden Abwässer sind in den Mischwasserkanal in der „Rieffstraße“ einzuleiten. Die Vorschaltung von Speichern (z.B. Zisterne) zur Brauchwassernutzung ist generell zulässig.

### Begründung

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes und werden entsprechend der bisherigen Entwässerungssituation festgesetzt.

Das Niederschlagswasseraufkommen bleibt nahezu unverändert, da es infolge der Erweiterung nur zu einer geringfügigen Neuversiegelung kommt. Bei den für die Erweiterung herangezogenen Flächen handelt es sich um ehemalige Stellplatzflächen und Restgrünflächen.

Die Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits vorhanden und weist noch ausreichende Kapazitäten auf. Das zusätzlich anfallende Abwasser kann problemlos aufgenommen werden.

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist sichergestellt. An der ver- und entsorgungstechnischen Erschließung des Gebietes ergeben sich in Folge der Bebauungsplanaufstellung keine Änderungserfordernisse.

§ 49 a SWG findet, wie bereits dargelegt, aufgrund der Bebauung des Gewerbegebietes vor 1999 keine Anwendung.

## Örtliche Bauvorschriften

Analog § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO

### Festsetzung

Fassadengestaltung, Dächer:

- Als Dachform ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 15 - 20° zulässig. Die Dacheindeckung hat mit Stahltrapezprofilblechen oder mit roten oder braunen Ziegeln bzw. Betondachsteinen

zu erfolgen. Gebäudeerweiterungen sind hinsichtlich ihres äußeren Erscheinungsbildes dem Bestand (zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des vorliegenden Bebauungsplanes) anzupassen.

- Die Stellung des Baukörpers wird durch die Festlegung der Hauptfächstrichtung definiert.
- Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik, Solare Wärmenutzung) auf den Dachflächen ist zulässig.

### Begründung

Um eine möglichst optimale Einbindung der Erweiterung in den Bestand zu gewährleisten, ist der neue Anbau der ALDI-Filiale hinsichtlich seiner äußeren Gestaltung analog zu dem bestehenden Baukörper zu errichten.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ermöglicht die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie im Sinne der Nachhaltigkeit.

### Hinweise

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Vorschriften des § 13 BauGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Nach § 39 Abs. 5 Punkt 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.
- Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht und das befristete Verändern

rungsverbot bei Bodendenkmälern gem. § 12 DSchG wird hingewiesen.

## Nachrichtliche Übernahmen

- Der Standort liegt im gemäß § 27 BNatSchG geschützten, mit Saarländischer Verordnung vom 1.3.2007 festgesetzten „Naturpark Saar-Hunsrück“.

# Auswirkungen des Bebauungsplans, 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 Kreisstadt 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 Kreisstadt ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden 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 hat lediglich eine Größe von ca. 6.600 qm und wird bereits durch den Aldi-Markt genutzt. Demnach sind bereits die als zulässig definierten Nutzungen im Plangebiet vorhanden (Bestandsfestschreibung). Es sind aktuell keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen der bestehenden Nutzungen des Ist-Zustandes auf die Nachbarschaft bekannt.

Das Plangebiet ist von störungsempfindlichen Nutzungen (weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe, Straßen- und Autobahnmeisterei, Baustoffproduzenten, etc.) umgeben. Durch die Erweiterung des Aldi-Marktes werden keine negativen Beeinträchtigungen auf die umliegenden Nutzungen entstehen. Vielmehr wird die Aldi-Filiale an diesem Standort langfristig gesichert, wodurch das Planvorhaben auch zum Erhalt dieses Versorgungsstandortes beiträgt (zusätzlich zum zentralen Versorgungsbereich in der Innenstadt ein wichtiger gesamtstädtischer Versorgungsstandort).

Durch die städtebaulichen Festsetzungen innerhalb des Plangebiets wird ansonsten jede Form der anderweitigen Nutzung ausgeschlossen, die innergebietslich oder im direkten Umfeld zu erheblichen Störungen führen könnte.

Für den ruhenden Verkehr wird ein ausreichendes Flächenangebot vorgehalten, sodass negative Auswirkungen durch Stellplatzsuchende im öffentlichen Raum ausgeschlossen sind.

Insgesamt sind keine durch die Planung resultierenden nachteiligen Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bekannt.

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

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinträchtigt. Der Großteil des Baukörpers besteht schon und fügt sich angemessen in die Umgebung ein. Das Gelände ist somit bereits bebaut, sodass keine erhebliche zusätzliche räumliche Wirkung von der Erweiterung ausgeht. Die Festsetzungen sind auch weiterhin an den für Lebensmitteldiscountern typischen Anforderungen sowie an der bereits bestehenden Bebauung orientiert.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand (insbesondere Gebäudehöhe). Auch die Bauweise, etc. bleiben weitestgehend unverändert.

Somit wird ein harmonisches Einfügen in den Bestand erreicht.

## Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes mit ca. 6.600 qm, der Erweiterung eines bereits bestehenden Lebensmitteldiscounters, der bereits vorhandenen Versiegelung sowie der bereits bestehenden Erschließungsanlagen sind die Belastungen des Naturhaushaltes gering.

Der Geltungsbereich weist durch die bestehenden Nutzungen auf der Fläche selbst sowie in der unmittelbaren Umgebung mit den entsprechenden Überbauungen und Versiegelungen, Bewegungsunruhen sowie Lärmemissionen und den daraus resultierenden Störungen bereits eine starke Vorbelastung auf.

Aufgrund dieses hohen Störgrades sowie der Biotop- und Habitatausstattung sind keine abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten, insbesondere keine Fortpflanzungsräume streng geschützter Vogelarten, zu erwarten.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass umweltschützende Belange durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.



### **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.

Daneben spielt auch die Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen eine wichtige Rolle. Diesen Interessen trägt der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Rechnung. Durch die Erweiterung des ALDI-Marktes kann von einer langfristigen Sicherung der vorhandenen Arbeitsplätze ausgegangen werden.

Mit der Realisierung des Vorhabens wird der Standort der ALDI-Filiale für die nächsten Jahre gesichert.

Dies ist für die Kreisstadt Merzig und im besonderen für den Stadtteil Merzig von großer Bedeutung, um ein umfassendes Versorgungsangebot im Lebensmittelbereich für die Bevölkerung und das Einzugsgebiet zu gewährleisten. Damit wird auch die mittelzentrale Versorgungsfunktion erfüllt.

Im Zuge der Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.000 qm kommt es jedoch nicht zu einem Ausbau des Sortiments über das für ALDI typische Warenangebot hinaus. Aktuell liegt der Markt bereits an der Schwelle der Großflächigkeit. Insofern können negative Auswirkungen auf andere lokale Einzelhändler infolge der Erweiterung ausgeschlossen werden.

### **Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche**

Die Aldi-Filiale liegt gemeinsam mit weiteren benachbarten mittel- und großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Kaufland, Lidl, dm), die den täglichen Bedarf bedienen, dezentral am vornehmlich autokundenorientierten Standort Rieffstraße.

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sind mit dem Edeka-Markt in der Hochwaldstraße und dem REWE-Markt in der Bahnhofsstraße ebenfalls großflächige Betriebe des kurzfristigen Bedarfs angesiedelt. Da mit der Erweiterung der Verkaufsfläche von derzeit bereits 820 auf 1.000 qm

kein Ausbau des Sortimentes einhergeht, ist nicht mit negativen Auswirkungen auf diese Betriebe und den zentralen Versorgungsbereich zu rechnen. Die Gutachter der GMA gehen im Einzelhandelskonzept davon aus, dass eine Verkaufsflächenenerweiterung der Lebensmitteldiscounter im Stadtgebiet auf 1.000 qm „eine entsprechende großzügige Warenpräsentation für Kunden sowie eine Verbesserung in den innerbetrieblichen Abläufen [erlaubt], ohne dass eine übermäßige Auswirkung auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. Nahversorgungsstrukturen zu erwarten ist.“ Damit ist die Erweiterung verträglich.

(Quelle: Kreisstadt Merzig, GMA (2013): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Kreisstadt Merzig, Stand: Oktober 2013)

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

Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Planung nicht erheblich negativ beeinträchtigt. Mit der Vergrößerung des Baukörpers geht nur eine geringe Reduzierung des Stellplatzangebotes einher. Der ruhende Verkehr wird wie bisher auf dem Grundstück der Filiale organisiert. Die interne Verkehrsführung, die beiden Ein- und Ausfahrtsbereiche an der nordöstlichen und nordwestlichen Grenze des Plangebietes sowie die Belieferung an der Nordostseite des Marktes bleiben unverändert. Die Erweiterung des ALDI-Marktes wird zu keinem Anstieg des Verkehrsaufkommens führen.

### **Auswirkungen auf die Belange der Ver- und Entsorgung**

Die Belange der Ver- und Entsorgung bleiben durch die vorliegende Planung nahezu unberührt. An der grundsätzlichen Art und Weise der Ver- und Entsorgung wird sich nichts ändern.

Durch die Vergrößerung des Baukörpers kommt es lediglich zu einem geringfügigen Anstieg des Niederschlagswasseraufkommens infolge des leicht erhöhten Versiegelungsgrades. Die zusätzlichen Dachflächen werden - wie auch die übrigen versiegelten Flächen - über die Mischkanalisation in der Rieffstraße entwässert.

Ausreichend Kapazität sind in der Mischwasserkanalisation vorhanden.

Damit sind die Ver- und Entsorgung des Gebietes ordnungsgemäß sichergestellt.

### **Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes**

Ein Großteil der Fläche des Geltungsbereiches ist bereits überbaut. Infolge der baulichen Erweiterung des bestehenden Gebäudes sowie der Stellplätze kommt es lediglich zu einer geringfügigen Neuversiegelung. Aufgrund der Kleinräumigkeit dieser Maßnahme können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes ausgeschlossen werden. Zudem werden Festsetzungen getroffen, die im Hinblick auf den Klimaschutz angemessen sind (Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie).

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

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

### **Auswirkungen der Planung auf die privaten Belange**

Die Planung wird sich positiv auf die privaten Belange auswirken. Mit der zeitgemäßen Erweiterung des Lebensmitteldiscounters wird die Aldi-Filiale am Standort Rieffstraße langfristig gesichert und die Attraktivität des Sonderstandortes Rieffstraße sichergestellt. Damit wird eine örtliche Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs gewährleistet.

Darüber hinaus wird ein Beitrag zu dem mittelzentralen Versorgungsauftrag der Kreisstadt Merzig geleistet.

### **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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt. In diesem Verfahren wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

### **Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes**

- Verträglichkeit der geplanten Erweiterung gemäß Einzelhandelsgutachten

- Langfristige Sicherstellung des Versorgungsstandortes / des Sonderstandortes Rieffstraße
- Planungsrechtliche Absicherung des Bestandes und der Erweiterung des Lebensmitteldiscounters
- Erfüllung der landesplanerischen Zielsetzungen und Gebote
- Keine entgegenstehenden naturschutzrechtlichen Vorgaben
- Keine umweltschützenden Belange betroffen
- Kein Erschließungsaufwand und keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr
- Langfristige Sicherung von Arbeitsplätzen
- Keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Keine Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

### Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes

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

### Fazit

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Kreisstadt Merzig zu dem Ergebnis, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan an dem dafür vorgesehenen Standort zu realisieren.



Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG i.V.m. Anlage 1 u. 2 zum UVPG		
<b>Steckbrief:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erweiterung der Verkaufsfläche von derzeit ca. 820 qm auf 1.000 qm</li> <li>• Stellplätze Bestand: 130</li> <li>• Stellplätze neu: 124</li> </ul>		
Nr.	Kriterium	Beschreibung
1.	<b>Merkmale des Vorhabens</b>	
	Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:	
1.1	Größe des Vorhabens	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes misst rund 6.660 qm. Die Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters darf 1.000 qm betragen. Die überbaubare Grundstücksfläche beträgt rund 2.230 qm, die Stellplatzfläche umfasst ca. 3.985 qm.
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	Die vorliegende Planung eröffnet die Möglichkeit zur Erweiterung des vorhandenen Baukörpers. Aufgrund des hohen bestehenden Versiegelungsgrades kommt es zu keinen umfangreichen Überbauungen von bisher unversiegelten Flächen. Lediglich eine kleine Restgrünfläche im südwestlichen Bereich des Plangebietes wird durch die Erweiterung reduziert. Es stehen keine natürlichen Böden mehr an. Die zusammenhängende Stellplatzfläche wird im Umfang nicht erweitert. Durch den Bebauungsplan werden keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.
1.3	Abfallerzeugung	Ordnungsgemäße Entsorgung der entstehenden Abfälle und Abwässer, kein Anfallen von Sonderabfällen.
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen	<p>Durch Ansiedlung von Einzelhandelsmärkten kommt es grundsätzlich zu einem verstärkten Verkehrsaufkommen (Lieferverkehr per LKW, Kundenverkehr per PKW). Bei der vorliegenden Planung handelt es sich allerdings nur um eine Erweiterung der Verkaufsfläche von 820 auf 1.000 qm. Die Erweiterung dient nicht der Vergrößerung des Sortimentes, sondern der Optimierung betrieblicher Abläufe sowie der Verbesserung der Warenpräsentation. Mit einer erheblichen Erhöhung des Kundenaufkommens und infolge dessen Zunahme der Geräusentwicklung ist nicht zu rechnen.</p> <p>Insgesamt betrachtet, handelt es sich um einen langjährig etablierten und seitens der Bevölkerung akzeptierten Lebensmitteldiscounters, der Teil des Versorgungsstandortes Rieffstraße ist, der durch eine qualitative und quantitative Neuordnung zukunftsfähig gemacht werden soll, wobei erhebliche Umweltverschmutzungen und Belästigungen ausgeschlossen werden können.</p> <p>Der Status quo wird nicht geändert. Aktuell ist keine Umweltverschmutzung und Belästigung bekannt.</p>
1.5	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien.	Es liegt kein planungsbedingtes Unfallrisiko vor.



## Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG i.V.m. Anlage 1 u. 2 zum UVPG

Nr.	Kriterium	Beschreibung
2.	<b>Standort des Vorhabens</b>	
	Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:	
2.1	bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien),	Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Gewerbegebietes Rieffstraße. Das Plangebiet dient ausschließlich der Einzelhandelsnutzung. Auch die Umgebung des Plangebietes ist zum einen durch (großflächigen) Einzelhandel geprägt. Bei dem Gebiet handelt sich um einen etablierten Versorgungsstandort für die Kreisstadt und das zugehörige Einzugsgebiet. Zum anderen gibt es in der Umgebung auch eine Reihe gewerbegebietstypischer Betriebe des produzierenden Gewerbes (u.a. Villeroy & Boch) sowie ein Betrieb der öffentlichen Hand (Lfs). Verkehrlich ist der Standort an die Rieffstraße und darüber an die L.I.O. 174 sowie die L.I.O. 173 angebunden.
2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)	Der Planungsraum ist bereits großflächig versiegelt und somit anthropogen stark überprägt. Der ursprüngliche Charakter der Landschaft fehlt völlig.
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien)	
2.3.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	Es liegen keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung im Einflussbereich des Planvorhabens. Bei dem nächsten Natura 2000-Gebiet handelt es sich um das in ca. 1,1 km Entfernung und damit deutlich außerhalb des Wirkungsbereichs des Plangebietes liegende FFH- (und gleichzeitig Naturschutzgebiet) 6505-303 „Südhang Hohe Berg“. Das Plangebiet besitzt für dieses Natura 2000-Gebiet keinerlei Bedeutung.
2.3.2	Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort und im Nahbereich nicht vorhanden.
2.3.3	Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort und im Nahbereich nicht vorhanden.
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort und im Nahbereich nicht vorhanden.
2.3.5	Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes,	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort nicht vorhanden, im Nahbereich befindet sich in ca. 450 m Entfernung das Naturdenkmal ND-378-MZG-MZG (Einzelbaum). Negative Auswirkungen darauf sind nicht zu erwarten.
2.3.6	geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes,	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort und im Nahbereich nicht vorhanden.

Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG i.V.m. Anlage 1 u. 2 zum UVPG		
Nr.	Kriterium	Beschreibung
2.3.7	gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort und im Nahbereich nicht vorhanden.
2.3.8	Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort nicht vorhanden. Das Überschwemmungsgebiet der Saar befindet sich etwa 90 m westlich des Geltungsbereichs und damit außerhalb des Wirkungsbereichs des Vorhabens.
2.3.9	Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	Das Plangebiet gehört nicht zu derartigen Gebieten.
2.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,	Der Standort des Vorhabens liegt im Stadtteil Merzig, der im Landesentwicklungsplan (Teilabschnitt Siedlung) als Mittelzentrum ausgewiesen ist.
2.3.11	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort nicht vorhanden.
3.	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen</b>	
	Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:	
3.1	dem Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung),	Auswirkungen im Zuge der langfristigen Sicherung des Lebensmittel-discounters Aldi am Standort Rieffstraße durch Verkaufsflächenerweiterungen des bestehender Marktes werden sich schwerpunktmäßig auf das direkte Umfeld des Standortes bzw. in überschaubarem Maß auf den Stadtteil Merzig beschränken. Durch Kunden- und Lieferverkehr verursachte Lärmemissionen werden sich weitgehend auf den Standort selbst sowie sein direktes Umfeld beschränken. verträgliche Einstufung nach Einzelhandelsgutachten.
3.2	dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,	Es sind keine grenzüberschreitenden Auswirkungen zu erwarten.
3.3	der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,	Die Schwere und Komplexität der Auswirkungen sind aufgrund des überwiegend bereits bebauten Bestandes als gering zu bewerten. Als relevanter „Eingriff“ findet lediglich eine Inanspruchnahme einer Restgrünfläche an der südwestlichen Grenze des Plangebietes im Rahmen der Erweiterung des Lebensmittel-discounters statt. Alle übrigen für eine Bebauung in Frage kommenden Flächen sind bereits bebaut oder anderweitig versiegelt. verträgliche Einstufung nach Einzelhandelsgutachten.
3.4	der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,	Alle Auswirkungen der Planung können z.T. durch die Erweiterung, z.T. durch den Betrieb der Einzelhandelsmärkte potenziell auftreten.

**Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG i.V.m. Anlage 1 u. 2 zum UVPG**

Nr.	Kriterium	Beschreibung
3.5	der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen.	Im Rahmen der Bauphase auftretende Auswirkungen (z.B. Baulärm) beschränken sich auf den Zeitraum der Bauarbeiten. Das Verkehrsaufkommen durch Kunden- und Lieferverkehr wird sich nicht erhöhen, da mit der Verkaufsflächenweiterung keine Sortimentserweiterung einhergeht und nur eine Anpassung an Marktentwicklungen erfolgt, was Strukturierung der Räumlichkeiten und Warenpräsentation anbelangt. Bzgl. der Dauer dieser Auswirkungen kann keine Prognose getroffen werden; der Lebensmitteldiscounter soll durch die vorliegende Planung langfristig gesichert werden, weshalb in den kommenden Jahren nicht mit einer Einstellung der dort vorgesehenen Nutzungen und damit verbunden mit einem Ausbleiben der Auswirkungen gerechnet werden kann.