



# Kreisstadt Merzig

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan

### "HELA-Baupark"

### teilweise Änderung des Bebauungsplans

### "Industriegebiet 15A (Nord-West)"

## Begründung

Fassung der Satzung

**Stand: Dezember 2011**



FORSCHUNGS- UND INFORMATIONSGESELLSCHAFT  
FÜR FACH-UND RECHTSFRAGEN DER RAUM- UND  
UMWELTPLANUNG MBH

Bahnhofstraße 22  
67655 Kaiserslautern

Telefon: (0631) 36245-0  
Telefax: (0631) 36245-99

[www.firu-mbh.de](http://www.firu-mbh.de)  
E-Mail: [firu-kl1@firu-mbh.de](mailto:firu-kl1@firu-mbh.de)



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>3</b>
<b>II</b>	<b>VERFAHREN.....</b>	<b>4</b>
	<b>A) Vorbemerkung.....</b>	<b>4</b>
	<b>B) Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB.....</b>	<b>4</b>
	<b>C) Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren.....</b>	<b>13</b>
	<b>1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) .....</b>	<b>13</b>
	<b>2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB).....</b>	<b>14</b>
	<b>3 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) .....</b>	<b>14</b>
	<b>4 Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) .....</b>	<b>14</b>
	<b>5 Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) .....</b>	<b>14</b>
<b>III</b>	<b>WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>15</b>
	<b>1 Erfordernis der Planung, Planungsziele und -grundsätze .....</b>	<b>15</b>
	1.1 Planungsanlass, Planungserfordernis, Durchführung (§ 1 Abs. 3 BauGB) .....	15
	1.2 Ziele und Zwecke der Planung .....	16
	<b>2 Plangebiet.....</b>	<b>16</b>
	2.1 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich.....	16
	2.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet .....	16
	2.3 Planungs- und Standortalternativen.....	17
	<b>3 Vorhandene planungsrechtliche Darstellungen und Festsetzungen / Naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis .....</b>	<b>17</b>
	3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB) .....	17
	3.2 Bestehende Baurechte .....	17
	3.3 Eingriffe in Natur und Landschaft / Ausgleichserfordernis.....	18
	<b>4 Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) .....</b>	<b>18</b>
	<b>5 Planinhalte.....</b>	<b>24</b>
	5.1 Zulässige Nutzungen.....	24
	5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	26
	5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen.....	26
	5.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze .....	26
	5.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen zum Erhalt.....	27

5.6	Oberflächenentwässerung.....	27
5.7	Hinweise.....	27
<b>6</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>27</b>
6.1	Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden.....	28
6.2	Auswirkungen auf den Verkehr.....	28
6.3	Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung.....	28
<b>7</b>	<b>Planverwirklichung .....</b>	<b>29</b>
7.1	Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung.....	29
7.2	Kosten .....	29
7.3	Durchführungsvertrag.....	29
7.4	Flächenbilanz .....	29

## **I RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz v. 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 6.10.2011 (BGBl. I S. 1986)

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert am 11.02.2009 (Amtsbl. S. 1215)

Landesbauordnung des Saarlandes (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.02.2004 (Amtsblatt S. 822), zuletzt geändert am 16.06.2010 (Amtsbl. S. 1312).

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) vom 18.11.2010 (Amtsbl. S. 2599)

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG), Art. 1 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts vom 19. Mai 2004 (Amtsbl. S. 1498), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. Juni 2009 (Amtsbl. S. 1374)

## **II VERFAHREN**

### **A) Vorbemerkung**

Der vorliegende Bebauungsplan "HELA-Baupark" ersetzt für seinen Geltungsbereich räumlich und sachlich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "Industriegebiet 15 A (Nord-West)" in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.10.2004 (Änderung).

### **B) Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Im vorliegenden Fall kommt das beschleunigte Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans zur Anwendung, da es sich hierbei um einen sogenannten Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB handelt. Die Voraussetzungen zur Anwendung liegen wie nachfolgend dargelegt vor:

- Zielsetzung des Bebauungsplans ist die Nachverdichtung von innerörtlichen Teilflächen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans gemäß § 30 BauGB durch die Ergänzung und Modernisierung bestehender Gebäudesubstanz und die Umgestaltung von gewerblich genutzten Flächen durch den Neubau von Gebäuden und Lagerflächen sowie die teilweise Neugestaltung von Parkierungsflächen. Damit wird einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie zu Aufrechterhaltung einer qualitativ und quantitativ angemessenen Versorgungsinfrastruktur in Merzig Rechnung getragen (§ 13a Abs. 2 BauGB).
- Die maximal zulässige Größe der Grundflächen gemäß den Festsetzungen beträgt bei einer Größe der Baugrundstücke im Geltungsbereich von 56.166 m<sup>2</sup> und einer GRZ von 0,8 damit rund 44.933 m<sup>2</sup>. Hierdurch wird die in § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB genannte Größe für die Anwendung der Regelungen zum beschleunigten Verfahren von mehr als 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> erreicht.
- Auf der Grundlage einer durchgeführten überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien ist die Stadt Merzig zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Mit der Beteiligung der Behörden im Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren werden die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, an der Vorprüfung des Einzelfalles beteiligt und hierzu zur Stellungnahme aufgefordert. Das Ergebnis der Prüfung und die Durchführung sind nachstehend dokumentiert.

### **Vorprüfung des Einzelfalls unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien**

Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat in seiner Sitzung am 16.12.2010 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "HELA-Baupark" beschlossen. Ziel des Bebauungsplans ist unter anderem der Erhalt und die Modernisierung eines bestehenden Bau- und Gartenfachmarktes u.a. durch die Neuerrichtung von überdachten und nicht überdachten Lager-

und Verkaufsflächen zur Sicherung der Handelsinfrastruktur der Stadt Merzig in diesem Warensegment unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Einzelhandelskonzepts der Stadt Merzig.

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "HELA-Baupark" handelt sich um einen Bebauungsplan der Innentwicklung. Im Geltungsbereich liegen ausschließlich bereits bebaute, planungsrechtlich als überbaubar zulässig festgesetzte oder durch Bebauung beeinflusste Bereiche. Die Größe der zulässigen Grundfläche beträgt derzeit für den Bestand etwa 45.000 m<sup>2</sup>. Auch nach den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplans wird die Größe der zulässigen Grundfläche gleich bleiben; in jedem Fall werden 70.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich derzeit nach den Regelungen des § 30 BauGB.

Da die zulässige Grundfläche zwischen den in § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB benannten Schwellenwerten von 20.000 qm und 70.000 qm liegt, ist eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Der Bebauungsplan darf nur dann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn aufgrund einer solchen überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Die Vorprüfung des Einzelfalls ist unter Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, durchzuführen.

Nr.	Prüfkriterium (gem. Anlage 2 zum BauGB)	Prüfergebnis	Wesentliche Auswirkungen	
			Ja	Nein
1.	<b><i>Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf</i></b>			
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt	<ul style="list-style-type: none"><li>- Der Bebauungsplan setzt mit den geplanten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung keinen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung.</li><li>- Sollte ggf. zu einem späteren Zeitpunkt eine Nutzungsänderung beabsichtigt werden, die die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet, ist die Frage nach der Durchführung einer UVP für das konkrete Vorhaben zu klären.</li></ul> <p>Keine erheblichen Auswirkungen festzustellen</p>		II.1.1.1

Nr.	Prüfkriterium (gem. Anlage 2 zum BauGB)	Prüfergebnis	Wesentliche Auswirkungen	
			Ja	Nein
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bezogen auf Umweltbelange werden keine anderen Pläne und Programme durch den Bebauungsplan beeinflusst.</li> </ul> <p>Keine erheblichen Auswirkungen festzustellen</p>		<b>X</b>
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Förderung der Innenentwicklung entspricht den Zielen einer nachhaltigen Entwicklung.</li> <li>- Der Bebauungsplan dient der Verbesserung des Ausnutzungsgrades bereits bebauter Flächen. Durch die Sicherung der Bestandsflächen wird dazu beigetragen, eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu begrenzen.</li> <li>- Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich keine umwelt- und gesundheitsbezogenen nachteiligen Auswirkungen.</li> </ul> <p>Keine erheblichen Auswirkungen festzustellen</p>		<b>X</b>
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Umwelt- und gesundheitsbezogene Probleme sind nicht zu erwarten, da der Bebauungsplan der Sicherung der charakteristischen Nutzungsstruktur des Gebietes dient und keine Nutzungsänderungen zulässt, die sich negativ auf Umwelt und Gesundheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung auswirken könnten.</li> <li>- Im Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich keine störepfindlichen Nutzungen, insbesondere keine Wohnnutzungen. Durch den Bebauungsplan ergeben sich keine zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen.</li> <li>- Aufgrund der Weiterführung und Erweiterung einer bestehenden Nutzung sind keine wesentlich über dem bisherigen Maß liegenden Verkehrsmengen zu erwarten</li> </ul> <p>Keine erheblichen Auswirkungen festzustellen</p>		<b>X</b>



Nr.	Prüfkriterium (gem. Anlage 2 zum BauGB)	Prüfergebnis	Wesentliche Auswirkungen	
			Ja	Nein
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Hinblick auf die Durchführung und Einhaltung nationaler und europäischer Umweltvorschriften sind keine Probleme bekannt bzw. zu erwarten.</li> </ul> <p>Keine erheblichen Auswirkungen festzustellen</p>		<b>X</b>
2.	<b><i>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf</i></b>			
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Planung dient dem Erhalt bzw. der Anpassung eines bereits baulich genutzten Gebietes. Bereits bebaute und vollständig erschlossene Strukturen werden überplant.</li> <li>- Da der Bebauungsplan lediglich bereits vorhandene Nutzungen planungsrechtlich Erweiterungsspielraum sichert bzw. dem Erhalt der gebietstypischen Nutzungsstruktur dient, werden keine erheblichen Auswirkungen verursacht.</li> <li>- Durch die Planung selbst sind keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.</li> <li>- Durch die Lage des Plangebietes außerhalb des Siedlungskernes besteht diesbezüglich keine Vorbelastung an Immissionen.</li> </ul> <p>Keine erheblichen Auswirkungen festzustellen</p>		<b>X</b>
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	<p>Kumulative und grenzüberschreitende Auswirkungen sind nicht zu erwarten.</p> <p>Keine erheblichen Auswirkungen festzustellen</p>		<b>X</b>

Nr.	Prüfkriterium (gem. Anlage 2 zum BauGB)	Prüfergebnis	Wesentliche Auswirkungen	
			Ja	Nein
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)	- Durch den Bebauungsplan selbst bzw. die Sicherung der gewachsenen baulichen Strukturen sind keine Risiken für die Umwelt bzw. die menschliche Gesundheit zu erwarten. Die als zulässig festgesetzten Nutzungen bergen keine Risiken für die Umwelt bzw. die menschliche Gesundheit. Nutzungen, die z.B. Genehmigungen nach dem BImSchG oder der Störfallverordnung erfordern, sind unzulässig.  Keine erheblichen Auswirkungen festzustellen		<b>X</b>
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	- Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Auswirkungen besonderen Umfanges oder mit einer über das Plangebiet hinausgehenden räumlichen Ausdehnung verursacht.  Keine erheblichen Auswirkungen festzustellen		<b>X</b>
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets aufgrund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	- Eine besondere Bedeutung und Sensibilität aufgrund der natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes sowie der Intensität der Bodennutzung unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten liegt nicht vor und ist nicht zu erwarten.  Keine erheblichen Auswirkungen festzustellen		<b>X</b>
2.6	folgende Gebiete:			
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	- nicht vorhanden oder betroffen  Keine erheblichen Auswirkungen festzustellen		<b>X</b>
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	- nicht vorhanden oder betroffen  Keine erheblichen Auswirkungen festzustellen		<b>X</b>
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	- nicht vorhanden oder betroffen  Keine erheblichen Auswirkungen festzustellen		<b>X</b>

Nr.	Prüfkriterium (gem. Anlage 2 zum BauGB)	Prüfergebnis	Wesentliche Auswirkungen	
			Ja	Nein
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	- nicht vorhanden oder betroffen  Keine erheblichen Auswirkungen festzustellen		<b>X</b>
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	- nicht vorhanden oder betroffen  Keine erheblichen Auswirkungen festzustellen		<b>X</b>
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	- Entsprechende Gebiete sind nicht vorhanden. - Durch die Bauleitplanung würden sich auch keine zusätzlichen Auswirkungen auf solche Gebiete ergeben.  Keine erheblichen Auswirkungen festzustellen		<b>X</b>
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	- Die Überschreitung von Umweltqualitätsnormen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht bekannt.  Keine erheblichen Auswirkungen festzustellen		<b>X</b>
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	- Der Bebauungsplan trägt den in § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG formulierten Grundsätzen der Raumordnung Rechnung. - Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der in besonderem Maße dazu beiträgt, bislang unbebaute Gebiete im Außenbereich in die bauliche Nutzung einzubeziehen.  Keine erheblichen Auswirkungen festzustellen		<b>X</b>
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	- Vorhandene Denkmäler, Denkmalensembles und Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind, sind nicht bekannt.  Keine erheblichen Auswirkungen festzustellen		<b>X</b>

Die überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien kommt zu dem **Ergebnis**, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan "HELA-Baupark"

voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Die in § 13a Abs. 1 BauGB benannten Ausschlussgründe stehen der Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ebenfalls nicht entgegen.

Durch die beabsichtigten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "HELA-Baupark" werden, wie nachfolgend dargelegt, auch keine Zulässigkeiten von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen:

Die Bestimmungen des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG), sehen in der Liste der "UVP-pflichtigen Vorhaben" (Anlage 1 zum UVPG) unter Nr. 18.6.2 i.V.m. Nr. 18.8 für den Bau eines großflächigen Handelsbetriebes mit einer zulässigen Geschossfläche ab 1.200 m<sup>2</sup> eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls hinsichtlich möglicher Umweltauswirkungen gemäß § 3c UVPG unter Anwendung der Kriterien der Anlage 2 zum UVPG zwingend vor. Sofern in der Anlage 1 zum UVPG für ein Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen ist, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 12 zu berücksichtigen wären. Bei den Vorprüfungen ist zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch die vom Träger des Vorhabens vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden. Bei der allgemeinen Vorprüfung ist auch zu berücksichtigen, inwieweit Prüfwerte für Größe oder Leistung, die die Vorprüfung eröffnen, überschritten werden. Nachstehende Kriterien sind anzuwenden, soweit in § 3c Satz 1 und 2 UVPG, auch in Verbindung mit §§ 3e und § 3f UVPG, auf Anlage 2 Bezug genommen wird. Dies ist vorliegend der Fall.

Nr.	Prüfkriterien (gem. Anlage 2 zum UVPG)	Prüfergebnis	UP-Erfordernis	
			Ja	Nein
1.	<b><i>Merkmale des Vorhabens</i></b>  Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:			
1.1	Größe des Vorhabens	<ul style="list-style-type: none"><li>- ca. 14.000 m<sup>2</sup> Grundfläche</li><li>- bisher bereits versiegelte Flächen</li></ul>		<b>X</b>
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	<ul style="list-style-type: none"><li>- Nutzung: überbaubare Grundstücksflächen, Stellplatzflächen, Verkehrsflächen wie bisher; keine weitergehenden Eingriffe in Wasserhaushalt, Boden, Natur und Landschaft</li><li>- Gestaltung neu: Eingrünung der Stellplatzflächen, Empfehlung zur Versickerung von Niederschlagswasser, Gebäudeneubau</li></ul>		<b>X</b>

Nr.	Prüfkriterien (gem. Anlage 2 zum UVPG)	Prüfergebnis	UP-Erfordernis	
			Ja	Nein
1.3	Abfallerzeugung	- unverändert		X
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen	- unverändert		X
1.5	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	- unverändert; teilw. Errichtung neuer Gebäude, daher geringer als bisher		X
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)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestehende handelsgewerbliche Nutzung wird beibehalten</li> <li>- Bereits jetzt keine weiteren Nutzungen im Sinne der nebenstehend genannten Funktionen vorhanden</li> </ul> Keine erheblichen Auswirkungen festzustellen		X
2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufgrund der bestehenden Vorbelastung und -nutzung keine Beeinträchtigung zu erwarten</li> <li>- Teilweise Verbesserung der Situation durch Pflanz- und Versickerungsmaßnahmen</li> </ul> Keine erheblichen Auswirkungen festzustellen		X
2.3.	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):			
2.3.1	im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nicht vorhanden oder betroffen</li> </ul> Keine erheblichen Auswirkungen festzustellen		X
2.3.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nicht vorhanden oder betroffen</li> </ul> Keine erheblichen Auswirkungen festzustellen		X
2.3.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nicht vorhanden oder betroffen</li> </ul> Keine erheblichen Auswirkungen festzustellen		X
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nicht vorhanden oder betroffen</li> </ul>		X

Nr.	Prüfkriterien (gem. Anlage 2 zum UVPG)	Prüfergebnis	UP- Erfordernis	
			Ja	Nein
	den §§ 25 und 26 des Bundes- naturschutzgesetzes	Keine erheblichen Auswirkungen festzu- stellen		
2.3.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnatur- schutzgesetzes	- nicht vorhanden oder betroffen  Keine erheblichen Auswirkungen festzu- stellen		<b>X</b>
2.3.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgeset- zes oder nach Landeswasser- recht festgesetzte Heilquellen- schutzgebiete sowie Über- schwemmungsgebiete gemäß § 31b des Wasserhaushaltsge- setzes	- nicht vorhanden oder betroffen  Keine erheblichen Auswirkungen festzu- stellen		<b>X</b>
2.3.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitäts- normen bereits überschritten sind	- nicht vorhanden oder betroffen  Keine erheblichen Auswirkungen festzu- stellen		<b>X</b>
2.3.8	Gebiete mit hoher Bevölke- rungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungs- schwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumord- nungsgesetzes	- nicht vorhanden oder betroffen  Keine erheblichen Auswirkungen festzu- stellen		<b>X</b>
2.3.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denk- malensembles, Bodendenkma- le oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	- nicht vorhanden oder betroffen  Keine erheblichen Auswirkungen festzu- stellen		<b>X</b>
3.	<b><i>Merkmale der möglichen Auswirkungen</i></b>  Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesonde- re ist folgendem Rechnung zu tragen:			
3.1	dem Ausmaß der Auswirkun- gen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)	- nicht relevant, da keine erheblichen Auswirkungen festgestellt		<b>X</b>
3.2	dem etwaigen grenzüberschrei- tenden Charakter der Auswir- kungen	- nicht relevant, da keine erheblichen Auswirkungen festgestellt		<b>X</b>
3.3	der Schwere und der Komplexi- tät der Auswirkungen	- nicht relevant, da keine erheblichen Auswirkungen festgestellt		<b>X</b>
3.4	der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen	- nicht relevant, da keine erheblichen Auswirkungen festgestellt		<b>X</b>

Nr.	Prüfkriterien (gem. Anlage 2 zum UVPG)	Prüfergebnis	UP- Erfordernis	
			Ja	Nein
3.5	der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen	- nicht relevant, da keine erheblichen Auswirkungen festgestellt		<b>X</b>

Im **Ergebnis** ist bezogen auf die Regelungen des Umweltverträglichkeits-Prüfungsgesetzes (UVPG), d.h. in Anwendung der hier maßgeblichen Nr. 18.6 i.V.m. Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG durchzuführenden Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 zum UVPG, ein Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für die als zulässig geplanten Nutzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "HELA-Baupark" in Merzig nicht festgestellt werden.

Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "HELA-Baupark" kann dementsprechend im beschleunigten Verfahren **ohne Durchführung einer Umweltprüfung** aufgestellt werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird entsprechend von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Des Weiteren wird § 4c BauGB nicht angewendet. Eine Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, erfolgt entsprechend nicht. Die Umweltbelange werden jedoch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sachgerecht ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird insbesondere aufgrund der geringen Anzahl der durch die Aufstellung des Bebauungsplans betroffenen Eigentümer, Mieter und Pächter abgesehen.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden könnte, wurden gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt. Das vorläufige Prüfergebnis wurde im Rahmen der Beteiligung im Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren an die entsprechenden Stellen übermittelt und zur Diskussion gestellt.

## C) Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren

### 1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat in seiner Sitzung am 16.12.2010 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "HELA-Baupark" zur teilweisen Änderung des Bebauungsplans "Industriegebiet 15 A (Nord-West)" in der geänderten Fassung der Bekanntmachung vom 27.10.2004 beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtlichen Bekanntmachungsblatt vom 26.1.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

## **2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 16.8.2011 unter Beifügung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "HELA-Baupark" und der Begründung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 19.9.2011 aufgefordert.

Es gingen insgesamt 32 Äußerungen ein; die Stellungnahmen wurden vom Stadtrat der Kreisstadt Merzig in seiner Sitzung am 15.12.2011 gewürdigt.

## **3 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde im Zeitraum von 18.8.2011 bis 19.9.2011 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu wurden im Amtlichen Bekanntmachungsblatt vom 10.8.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt wird, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Stellen wurden mit Schreiben vom 16.8.2011 von der Auslegung benachrichtigt.

Während der Auslegung gingen keine Äußerungen ein; dies wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung am 15.12.2011 gewürdigt.

## **4 Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)**

Der Stadtrat der Kreisstadt Merzig hat in seiner Sitzung am 15.12.2011 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "HELA-Baupark" als Satzung beschlossen. Die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

## **5 Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)**

Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "HELA-Baupark" als Satzung wurde im Amtlichen Bekanntmachungsblatt vom 21.12.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung Merzig zu jedermanns Einsicht bereit gehalten wird.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen wurde gemäß § 215 Abs. 2 BauGB in der Bekanntmachung hingewiesen.



### **III WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

#### **1 Erfordernis der Planung, Planungsziele und -grundsätze**

##### **1.1 Planungsanlass, Planungserfordernis, Durchführung (§ 1 Abs. 3 BauGB)**

Im Geltungsbereich des seit Oktober 1973 rechtskräftigen Bebauungsplans "Industriegebiet 15 A (Nord-West)" - zuletzt geändert im Jahr 2004 - der Kreisstadt Merzig ist für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Die Hela Fachmarkt Distributa Warenhandel GmbH & Co. KG betreibt hier auf den Flurstücken 95/2, 9/22, 8/175 und 8/173 an der Straße "Zum Wiesenhof" einen Bau- und Gartenfachmarkt (HELA-Baupark).

Das bestehende Gebäude kann den Flächenbedarf eines zeitgemäßen Bau- und Gartenfachmarktsortimentes, insbesondere mit Blick auf die Anforderungen der Warenpräsentation und der nachgefragten Breite und Tiefe des Angebotes nicht mehr befriedigen. Auch sind die Bestandsgebäude teilweise renovierungsbedürftig, so dass Handlungsbedarf besteht. Die bisherige Gebäudeanordnung auf dem Grundstück mit einem großen Hauptbaukörper und einem kleineren, baulich getrennten Lagergebäude, führt zudem zu beengten Verhältnissen insbesondere für die Warenanlieferung sowie für deren Lagerung und Präsentation. Ein Weiterbetrieb in der bestehenden Substanz ist nicht länger wirtschaftlich. Mit Blick auf das Warenangebot in der Kreisstadt Merzig und die Funktion der Stadt als Mittelzentrum ist der bau- und Gartenfachmarkt am Standort zu sichern.

Die Hela Fachmarkt Distributa Warenhandel GmbH & Co. KG beabsichtigt daher, den vorhandenen Gebäudebestand zu renovieren, eine Gebäudeerweiterung zwischen den beiden bestehenden Baukörpern für Lagerflächen (ca. 765 m<sup>2</sup>) durchzuführen und das Ensemble um ein überdachtes und ein nicht überdachtes Freilager (jeweils ca. 2.500 m<sup>2</sup>) zu erweitern. Die Hela Fachmarkt Distributa Warenhandel GmbH & Co. KG ist auch Vorhabenträgerin für den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Weitere Bestandteile der Planung werden ein Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Kreisstadt Merzig.

Die Kreisstadt Merzig begrüßt das Vorhaben, da somit ein wesentlicher Baustein des Waren- und Dienstleistungsangebots vor Ort erhalten werden kann.

Zur Verwirklichung der Nutzung ist die teilweise Änderung des bestehenden Bebauungsplans unter Beibehaltung der bisherigen Regelungen zur Zulässigkeit von Warensortimenten erforderlich.

Daher hat der Rat der Kreisstadt Merzig am 16.12.2010 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "HELA-Baupark" gleichzeitig Änderung des Bebauungsplans "Industriegebiet 15 A (Nord-West) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Änderung des Bebauungsplans dient der bauplanungsrechtlichen Vorbereitung der baulichen Erweiterung eines Bau- und Gartenfachmarktes inklusive untergeordneten Nutzungen z.B. durch Konzessionäre (Bäckerei, Restaurant, Schuh- und Schlüsseldienst etc.) mit insgesamt 14.000 m<sup>2</sup> gewichteter Verkaufsfläche als Vorhaben des großflächigen Einzelhandels. Ziele der Planung sind dabei insbesondere die Sicherung und Entwicklung der Versorgung der Einwohner der Kreisstadt Merzig mit Waren und Gütern des Bau- und Gartenbedarfs durch die Sanierung von Bausubstanz und die Umgestaltung durch den Neubau von Gebäuden und Parkierungsflächen. Damit wird einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen Rechnung getragen.

Insgesamt dient die Planung der geordneten Weiternutzung der Immobilie und der Verhinderung eines erheblichen Leerstandes infolgedessen dauerhaft ein städtebaulicher Missstand zu befürchten wäre.

## 2 Plangebiet

### 2.1 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Zentrums der Kreisstadt Merzig an der Straße "Am Wiesenhof" im Gewerbegebiet Nord-West. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 5,6 ha.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Merzig die in Tabelle 1 aufgeführten Flurstücke.

**Tabelle 1:** *Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans*

<b>GEMARKUNG MERZIG</b>	
<b>FLUR 4</b>	
<b>Flurstücks - Nr.:</b>	
95/2	9/22
8/175	8/173

Das Plangebiet wird im Norden, Süden, Osten und Westen durch nicht in die Änderung einbezogene Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Industriegebiet 15 A (Nord-West)" begrenzt. Der Verlauf der räumlichen Grenze des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### 2.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Im Geltungsbereich befinden sich das Gebäude des bestehenden Baumarkts mit einer Büroecke im 2. Obergeschoss sowie ein Lagergebäude. Daneben finden sich Flächen für Andienung und Lagerung sowie Verkehrs- und Parkierungsflächen.

Über die Betriebsgrundstücke verläuft von Südwesten nach Nordosten – im Bereich der Parkierungsflächen - eine 220 kV Freileitung, welche die hochbauliche Nutzung innerhalb ihres Freihaltebereichs einschränkt

### **2.3 Planungs- und Standortalternativen**

Da es sich um die Änderung der baulichen Nutzung im Bestand handelt mit dem Ziel, zeitgemäße betriebliche Strukturen an einem Bestandsstandort zu ermöglichen, ist das Plangebiet lagemäßig festgelegt.

Mit Blick auf die Versorgungsfunktion für den Einzugsbereich der Kreisstadt Merzig, den eingeführten Standort sowie die sehr gute verkehrliche Anbindung weist der Standort eine hohe Eignung für die vorhandene Nutzung auf. Aufgrund der Vornutzung durch den Einzelhandelsbetrieb kann die Umsetzung des geplanten Vorhabens ohne zusätzliche Eingriffe in Natur- und Landschaft sowie sonstige zusätzliche erhebliche Auswirkungen erfolgen. Standorte mit vergleichbar hoher Eignung sind innerhalb der näheren Umgebung des Plangebiets nicht ersichtlich.

## **3 Vorhandene planungsrechtliche Darstellungen und Festsetzungen / Naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis**

### **3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB)**

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Merzig in der Fassung vom 30.10.1978, zuletzt geändert am 29.11.2000 stellt für den Geltungsbereich der Änderung "Gewerbliche Baufläche" dar. Aufgrund § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichender Bebauungsplan - wie vorliegend - aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird mit Blick auf die gleiche bisherige und zukünftige Nutzung des Gebiets nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Merzig wird mit Wirkung für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans im Wege der Berichtigung auf die Darstellung Sonderbaufläche angepasst.

### **3.2 Bestehende Baurechte**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen derzeit Baurechte gem. § 30 BauGB auf der Grundlage folgender bauplanungsrechtlicher Festsetzungen:

- Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO 1968 mit den allgemein zulässigen Nutzungen:
  1. *Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO<sup>1</sup>, Lagerhäuser, Lagerplätze, und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können;*
  2. *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;*
  3. *Tankstellen*

<sup>1</sup> "Einkaufszentren und Verbrauchermärkte, die außerhalb von Kerngebieten errichtet werden sollen und die nach Lage, Umfang und Zweckbestimmung vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen sollen, sind als Sondergebiete festzusetzen." (§ 11 Abs. 3 BauNVO1968)

- Zulässig ist ausschließlich der Vertrieb folgender nicht-zentrenrelevanter Warensortimente:
  - *Baustoffe / Bauelemente / Installationsmaterial / Beschläge / Eisenwaren und Werkzeuge / Badeinrichtungen und -ausstattungen / Sanitärausstattung / Fliesen / Gitter / Rollos, Rolläden, Markisen*
  - *Möbel, Küchen*
  - *Teppiche, Bodenbeläge, Farbe, Lacke, Tapeten, Malereibedarf*
  - *Elektrogroßgeräte, Herde, Öfen, Elektroeinbaugeräte, Haustechnik*
  - *Holz, Bauelemente (z.B. Fenster, Türen)*
  - *Pflanzen und Zubehör / Pflege- und Düngemittel / Torf, Steine und Erde / Pflanzengefäße / Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser / Naturhölzer*
  - *Campingartikel*
  - *Brennstoffe / Mineralölerzeugnisse*
  - *Kfz / Motorräder / Mopeds / Kfz-, Motorrad- und Fahrradzubehör / Rasenmäher*
  - *Antennen, Satellitenanlagen*
- Bezogen auf das Maß der Nutzung ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Zulässig sind
  - bei einem Vollgeschoss eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0
  - bei zwei Vollgeschossen eine (GFZ) von 1,6
  - bei drei Vollgeschossen eine (GFZ) von 2,0

Zusätzlich sind über bestandskräftigen Baugenehmigungen, zuletzt aus dem Jahr 1991, folgende Ergänzungen der Baurechte zu beachten:

- Weitere, zulässige Warengruppe:
  - *Heimtextilien*
- 1.500 m<sup>2</sup> Bürofläche inklusive Sozialräume des Personals im Obergeschoss in Teilen des Hauptgebäudes.

### **3.3 Eingriffe in Natur und Landschaft / Ausgleichserfordernis**

Es werden bezüglich der Auswirkungen auf den Naturhaushalt sowie das Orts- und Landschaftsbild keine über das bisherige Maß hinausgehenden Nutzungen oder Inanspruchnahmen von Natur und Landschaft zugelassen. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist darüber hinaus gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, da potenzielle Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung auf der Grundlage des Bebauungsplans "Industriegebiet 15 A (Nord-West)" zulässig waren.

## **4 Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes relevante Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan (LEP) "Umwelt" vom 13. Juli 2004 und dem Landesentwicklungsplan (LEP) "Siedlung" vom 4. Juli 2006 festgelegt.

Der LEP "Umwelt" stellt den Bereich als Siedlungsfläche und Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie, und Dienstleistungen dar.

Der LEP "Siedlung" enthält bezüglich Einzelhandelsnutzungen Regelungen zur Ausweisung und Erweiterung solcher Flächen unter Berücksichtigung von Standortkriterien, potenzieller Wirkungen großflächiger Einzelhandelsnutzungen auf das Zentrale-Orts-System und die zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde bzw. der Nachbargemeinden sowie deren Versorgungsstruktur (Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot, städtebauliches Integrationsgebot).

Es ist festzustellen, dass das Bauleitplanverfahren zur Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Industriegebiet 15 A (Nord-West)" verbindlichen landesplanerischen Zielvorgaben der Ziffern 46 und 52 des Landesentwicklungsplanes, Teilabschnitt "Siedlung" vom 04. Juli 2006, sowie der Ziffer 70 des Landesentwicklungsplanes, Teilabschnitt "Umwelt" vom 13. Juli 2004 widerspricht, da der Standort

1. keinen integrierten Standort im Sinne der landesplanerischen Zielfestlegung darstellt<sup>2</sup> und
2. sich in einem Vorranggebiet für Gewerbe befindet, in dem die Ansiedlung, Erweiterung oder Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen unzulässig ist<sup>3</sup>.

Die Vorhabenträgerin hat mit Zustimmung und Unterstützung der Kreisstadt Merzig mit Schreiben vom 18.4.2011 bei der Obersten Landesplanungsbehörde, dem Ministerium für Umwelt und Verkehr (MUEV) in Saarbrücken, gem. § 5 Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) einen Antrag auf Abweichung von der dargestellten Zielen gestellt.

Dies ist nach § 5 SLPG möglich, wenn "die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Landesentwicklungsplanung dadurch nicht berührt werden"<sup>4</sup>. Dabei ist nachzuweisen, dass die Auswirkungen auf andere raumordnerische Zielaussagen unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar sind und die Grundzüge der Landesentwicklungsplanung dadurch insgesamt nicht berührt werden. Hierzu wurde ein Gutachten<sup>5</sup> erstellt, dass die hierbei relevanten Sachverhalte und Wirkungen untersucht hat.

Merzig ist im Landesentwicklungsplan "Siedlung" als Mittelzentrum auf der Siedlungsachse 1. Ordnung (Straßburg) Saarbrücken / Trier klassifiziert und hat als solches zentrale Einrichtungen der Daseinsvorsorge, öffentliche und private Dienstleistungen sowie sonstige Infrastruktureinrichtungen an die aktuellen Rahmenbedingungen anzupassen und – soweit möglich – im Bestand dauerhaft auch für den mittelzentralen Verflechtungsbereich zu sichern. Merzig ist demnach für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels geeignet. Eine Beeinträchtigung kleinerer Versorgungsstandorte durch eine Überkapazität in Merzig ist zudem nicht zu erwarten, da es sich bei dem Vorhaben lediglich um eine Erweiterung eines bereits seit zehn Jahren existierenden HELA-Bauparks handelt, das seine Wirkungen am Markt bereits entfaltet hat. Diese Einschätzung wird auch im Rahmen der Auswirkungsanalyse – Er-

<sup>2</sup> vgl. Regierung des Saarlandes: Amtsblatt des Saarlandes vom 14. Juli 2006, Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt "Siedlung". 2006, Ziffer 46, 52, S. 991, f

<sup>3</sup> Vgl. ebenda, Ziffer 52 sowie Ministerium für Umwelt des Saarlandes: Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt "Umwelt", Teil A: Textliche Festlegung vom 13. Juli 2004. Saarbrücken : s.n., 2004, Ziffer 70, S.20

<sup>4</sup> Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), § 5 Abs. 1

<sup>5</sup> Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH: Auswirkungsanalyse Erweiterung des hela Baumarktes in Merzig. 2011.

weiterung des HELA-Bauparks in Merzig<sup>6</sup> getroffen. Das **Konzentrationsgebot** wird somit aus Sicht der Vorhabenträgerin und der Kreisstadt Merzig eingehalten.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch die Umsetzung des Vorhabens "HELA-Baupark" keine negativen Auswirkungen auf das Zentrale-Orte-System entstehen. Zwar erstreckt sich der Einzugsbereich, wie aus der Auswirkungsanalyse von Markt und Standort hervorgeht, unter anderem aufgrund der guten Erreichbarkeit des Standortes auf mehrere zentrale Orte, allerdings ist der Einzugsbereich gerade auf deutscher Seite begrenzt und reicht nur bedingt über den Mittelbereich des Mittelzentrums Merzig hinaus. Gemäß der Auswirkungsanalyse hat diese größere Ausdehnung, aufgrund der sehr geringen Marktanteile der Projekterweiterung keinerlei Bedeutung für die Einhaltung des Kongruenzgebotes. Weiter wird festgestellt, dass sich das Projekt in Bezug auf das Warensortiment und die Größenordnung in die vorhandenen zentralörtlichen Strukturen einpasst. Damit sind mit dem vorgesehenen Vorhaben keine Auswirkungen verbunden sind, welche die raumordnerische Zuordnung Merzigs bezüglich der Lage in der als Mittelzentrum im ländlichen Raum oder hinsichtlich der Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten beziehungsweise der Zuordnung zu den Verkehrs- und Siedlungsachsen in irgendeiner Form verändern könnten. Mit Blick auf die raumordnerische Zuordnung und das Zentrale-Orte-System sind durch das Vorhaben insofern keine relevanten negativen Wirkungen zu erwarten. Weiter werden in der Umsetzung negative Einflüsse auf die mittelzentralen Funktionen von Dillingen, Saarlouis und Wadern ausgeschlossen. Dies wird auch im Rahmen der Auswirkungsanalyse, Erweiterung des HELA-Bauparks in Merzig bestätigt.<sup>7</sup> Das **Kongruenzgebot** wird somit aus Sicht der Vorhabenträgerin und der Kreisstadt Merzig eingehalten.

Im Ergebnis der Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des HELA-Bauparks in Merzig wurde weiterhin festgestellt, dass *"die Prüfung des Gesamtvorhabens unter Berücksichtigung der geplanten Flächenerweiterung und der vorgesehenen Sortimentsverschiebung aus landesplanerischer und städtebaulicher Sicht als verträglich einzustufen ist und insgesamt konform mit den Zielen der Landesplanung und Raumordnung geht. [Demnach bewegt sich] die erwartete Umsatzlenkung sowohl im Kernsortiment als auch in den zentrenrelevanten Randsortimenten im Rahmen der normalen Konkurrenzwirkungen und verursachen keine städtebauliche relevante Wirkung in den zentralen Versorgungsbereichen. In keinem der im Rahmen der Auswirkungsanalyse geprüften zentralen Orte und deren zentralen Versorgungsbe-  
reichen sind Umsatzlenkungen ermittelt worden, die negative städtebauliche Auswirkungen auslösen können."*<sup>8</sup>

Damit ist davon auszugehen, dass die Umsetzung des Vorhabens "HELA-Baupark" den landesplanerischen Festsetzungen, hier insbesondere dem Beeinträchtigungsverbot nicht entgegensteht. Das **Beeinträchtigungsverbot** wird somit aus Sicht der Vorhabenträgerin und der Kreisstadt Merzig eingehalten.

Wie bereits oben erläutert, stand die Umsetzung des Vorhabens jedoch dem Integrationsgebot (Ziffer 46 des Landesentwicklungsplanes, Teilabschnitt Siedlung) entgegen, so dass das Integrationsgebot als nicht erfüllt angesehen werden musste. Weiterhin widersprach das

<sup>6</sup> vgl. ebenda, S. 40

<sup>7</sup> vgl. Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH 2011, a.a.O., S. 40

<sup>8</sup> ebenda, S. 45

Vorhaben den zeichnerischen und textlichen Festlegungen des Landesentwicklungsplanes, Teilabschnitt „Umwelt“, der für den Geltungsbereich des Vorhabens gemäß Ziffer 70 ein gewerbliches Vorranggebiet (VG) festlegt in dem die Ansiedlung aller Formen des Einzelhandels mit mehr als 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht zulässig ist. Zur Klärung bzw. Auflösung dieses Widerspruchs zwischen den betroffenen raumordnerischen Zielfestlegungen und der beabsichtigten kommunalen Bauleitplanung erfolgte die Einleitung des dargestellten Zielabweichungsverfahrens.

Mit Schreiben vom 20.7.2011 (Az.: C/2 – 96-31/11 Gr) der Landesplanungsbehörde (Referat C/2) beim Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr des Saarlands wurde der Antrag der Vorhabenträgerin vom 18.4.2011 auf Zielabweichung gem. § 5 SLPG positiv beschieden:

*"Der Zielabweichung für die geplante Erweiterung des bestehenden Baumarktes im Bereich des Gewerbegebietes „Wiesenhof“ in der Kreisstadt Merzig – Stadtteil Merzig wird zugestimmt. Das Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr als Landesplanungsbehörde stellt fest, dass die Zielabweichung gemäß § 6 Abs. 2 des Raumordnungsgesetzes (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), i.V.m. § 5 Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) vom 18. November 2010 (Amtsbl. I S. 2599) unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge des Landesentwicklungsplanes, Teilabschnitt „Siedlung“ vom 4. Juli 2006 und Teilabschnitt "Umwelt (Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur)" vom 13. Juli 2004, nicht berührt.*

*Hinweise an nachfolgende Genehmigungs- bzw. Zulassungsverfahren*

*(...) Es wird (...) zur Klarstellung empfohlen, auf der Ebene der nachfolgenden Planungs- bzw. Zulassungsverfahren das nach „Merziger Liste“ zentrenrelevante Randsortiment des Bau- und Gartenfachmarktes auf maximal 1.110 qm gewichteter Verkaufsfläche bzw. ca. 8 % der gewichteten Gesamtverkaufsfläche festzuschreiben."*<sup>9</sup>

Maßgeblich für die raumordnerische Prüfung und Entscheidung war demnach insbesondere die Frage, welche überörtlichen raumbedeutsamen Auswirkungen die mit der raumordnerischen Zielsetzung des Integrationsgebotes sowie des Vorranggebietes für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen konfligierende Vorhaben- und Bauleitplanung auf die zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde und der Nachbargemeinden sowie auf die gewerbliche Entwicklung im Bereich Merzig hat. Im Entscheid wird dargelegt, aus welchen Gründen eine Abweichung von der Zielfestlegungen des Städtebaulichen Integrationsgebotes des LEP Siedlung als raumordnerisch vertretbar angesehen wird:

*"Ziffer 47 des LEP, Teilabschnitt „Siedlung“, erlaubt in Ausnahmefällen eine Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen auch außerhalb städtebaulich integrierter Standorte, wenn die Einzelhandelseinrichtung nicht-zentrenrelevante Warensortimente anbietet und es sich um eine Vertriebsform handelt, die „auf Grund*

<sup>9</sup> Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr des Saarlandes, Referat C/2 (Landesplanung/Bauleitplanung): Zielabweichungsverfahren für das Vorhaben „Baumarkterweiterung im Bereich des Gewerbegebietes „Wiesenhof“ in der Kreisstadt Merzig – Stadtteil Merzig, Raumordnerischer Entscheid – Abschlussbescheid (Az.: C/2 – 96-31/11 Gr), Saarbrücken, 20.7.2011, S. 11 f.

*ihrer fachlichen Spezialisierung hauptsächlich auf große, ebenerdige Ausstellungs- und Verkaufsflächen angewiesen ist (z.B. Möbelhäuser, Bau- und Gartenmärkte, Autohäuser)“. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine solche Vertriebsform („Bau- und Gartenmarkt“), die im Kernsortiment ausschließlich nicht-zentrenrelevante Warensortimente anbietet. Ergänzt wird dieses Kernsortiment um ein untergeordnetes (zentrenrelevantes) Randsortiment.“<sup>10</sup>*

Weiter heißt es:

*"Aus landesplanerischer Sicht kann den Schlussfolgerungen der gutachterlichen Auswirkungsanalyse gefolgt werden. Sowohl das für das ZAV unproblematische Angebot an nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten als auch das Angebot zentrenrelevanter Randsortimente am nicht-integrierten Standort „Wiesenstraße“ führt nach hiesiger Einschätzung zu keinen kritischen Auswirkungen auf zentrale, innerörtliche Versorgungsbereiche der Kreisstadt Merzig oder ihrer Nachbargemeinden. Die rechnerisch prognostizierten Umsatzumverteilungen und die Betrachtung der lokalen Einzelhandelssituation lassen den Schluss zu, dass es in Folge der Vorhabenrealisierung in den entsprechenden Warensortimenten zu keinen kritischen landesplanerischen und städtebaulichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche kommt. Eine Störung der Funktionsfähigkeit dieser Bereiche ist aus landesplanerischer Sicht jedenfalls nicht zu besorgen, auch und gerade weil die mit der Modernisierung des an diesem Standort seit über 10 Jahren bestehenden Bau- und Gartenfachmarktes verbundene Sortimentsverschiebung zu Gunsten nicht-zentrenrelevanter Kernsortimente die Marktkonfiguration hinsichtlich Größenordnung und Warensortiment letztendlich im Sinne der landesplanerischen Zielfestlegungen innenstadtverträglich „optimiert“ wird. Auch im Hinblick auf die Bestandssituation dieses „gewachsenen“ Bau- und Gartenfachmarktes, die am Standort im Gewerbegebiet „Wiesenstraße“ ohne die Abweichung von der landesplanerischen Integrationszielsetzung keine alternative realistische Entwicklungsmöglichkeit hat, erscheint im vorliegenden Ausnahmefall insofern eine Zielabweichung vom städtebaulichen Integrationsgebot des LEP, Teilabschnitt „Siedlung“ (Ziffern 46 und 47), raumordnerisch vertretbar, zumal auch die landesplanerischen Zielvorgaben der Ziffer 42 (Konzentrationsgebot), 44 (Kongruenzgebot) und 45 (Beeinträchtigungsverbot) des LEP, Teilabschnitt „Siedlung“, nachweislich eingehalten werden (S. 38ff der Auswirkungsanalyse).“<sup>11</sup>*

Hinsichtlich der Vorranggebietsausweisung des LEP Umwelt wird ausgeführt:

*"Gegen die beabsichtigte Inanspruchnahme des für das großflächige Einzelhandelsvorhaben im Landesentwicklungsplan (LEP), Teilabschnitt „Umwelt“, für den Bereich des Gewerbegebietes „Wiesenstraße“ landesplanerisch festgelegten Vorranggebietes für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen haben die beteiligte Fachbehörde Ministerium für Wirtschaft und Wissenschaft (MWW) – Referat E/1 (Wirtschafts- und Standortpolitik) sowie die Industrie- und Handelskammer (IHK) keine Bedenken vorgebracht. Der LEP, Teilabschnitt „Umwelt“, legt für den Bereich der Kreisstadt Merzig und der*

<sup>10</sup> Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr des Saarlandes, Referat C/2 (Landesplanung/Bauleitplanung), a.a.O., S. 7

<sup>11</sup> Ebenda, S. 9



*Gemeinde Mettlach insgesamt 59 ha an freien und besetzbaren Flächenpotenzialen in Vorranggebieten für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen (VG) fest. Das dem ZAV zu Grunde liegende Einzelhandelsvorhaben sieht innerhalb dieser VG-Kulisse eine Flächeninanspruchnahme von ca. 5,6 ha vor, die im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanung als Sondergebiet „Einzelhandel“ nach § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt bzw. festgesetzt und damit einer gewerblich-industriellen Nutzung entzogen werden soll. Damit wird dem landesplanerisch festgelegten VG-Flächenpotenzial im Raum Merzig-Mettlach rein rechnerisch ein Flächenanteil von 9,5 % entzogen. Für die landesweit festgelegten VG-Flächen (ca. 1975 ha) bedeutet dies rechnerisch ein Verlust in einer Größenordnung von rund 0,3 %.*

*Damit konfligiert die Vorhabenplanung zwar mit der landesplanerischen Vorrangzielsetzung, in VG Dienstleistungs- und Produktionsstätten und die damit verbundenen Arbeitsplätzen zu sichern bzw. zu schaffen sowie großflächige Einzelhandelsnutzungen bauleitplanerisch auszuschließen. Faktisch führt die geplante Umstrukturierung jedoch nicht zu einem Verlust eines freien bzw. besetzbaren VG-Flächenpotenzials, da die in Rede stehende Fläche seit Jahren bereits als Einzelhandelsstandort genutzt wird. Insofern ist raumordnerisch davon auszugehen, dass aus der Vorhabenrealisierung keine (zusätzliche) Einschränkungen der vorhandenen VG-Flächen und den damit verbundenen landesplanerischen Zielfestlegungen resultieren.*

*Im Übrigen verfügt die Kreisstadt Merzig nach Gewerbeflächeninformationssystem Saar (GEWISS) über insgesamt rund 163,9 ha Gewerbeflächen, von denen ca. 10,3 ha als „innerhalb von drei 3 Monaten verfügbar“ gekennzeichnet sind. Dies entspricht ca. 6,3% des Gesamtpotenzials an bauleitplanerisch gesicherten gewerblichen Flächen in der Kreisstadt Merzig. Ungeachtet der Tatsache, dass der Vorhabenstandort ohnehin seit Jahren nicht für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung steht, bedeutet dies, dass es auch nach Vorhabenrealisierung im Stadtgebiet Merzig noch genügend, kurz- bis mittelfristig verfügbare, gewerblich und industriell nutzbare Flächenpotenziale geben wird.“<sup>12</sup>*

Damit ist der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst.

---

<sup>12</sup> Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr des Saarlandes, Referat C/2 (Landesplanung/Bauleitplanung), a.a.O., S. 10 ff.

## 5 Planinhalte

### 5.1 Zulässige Nutzungen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "HELA-Baupark" der Kreisstadt Merzig erfolgt auf ca. 4,4 ha überbaubarer Flächen die Festsetzung eines Bau- und Gartenfachmarktes als zulässige Nutzung. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist dabei die Erweiterung der am Standort vorhandenen Lagerkapazitäten zur Modernisierung des bestehenden Baumarktes unter Berücksichtigung zeitgemäßer, branchenüblicher Flächengrößen. Damit sollen der Standort an sich und die Versorgung der Bevölkerung im mittelfürzentralen Versorgungsbereich der Stadt Merzig mit entsprechenden Waren und Gütern zukunftsfähig gesichert werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans dienen der bauplanungsrechtlichen Vorbereitung der Unterbringung eines Bau- und Gartenfachmarktes als Vorhaben des großflächigen Einzelhandels mit einer gewichteten Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 14.000 m<sup>2</sup> sowie von zugehörigen und untergeordneten Gastronomienutzungen (z.B. Backshop, Imbiss) und bis zu 3 Dienstleistungsnutzungen (z.B. Schuhreparatur, Schlüsseldienst) mit jeweils bis zu 10 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Zulässig ist ausschließlich der Vertrieb nicht-zentrenrelevanter Warensortimente gemäß den bisher bereits bestehenden Festsetzungen bzw. den Sortimentslisten des Einzelhandelskonzepts der Stadt Merzig. Zentrenrelevante Sortimente sind nur als Randsortimente bis maximal 70 m<sup>2</sup> je Nutzung zulässig. Des Weiteren sind nicht-zentrenrelevante aber branchenuntypische Randsortimente nur bis zu maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Bis zur gleichen Größenordnung ist ein Fabrikverkauf zulässig. Dies entspricht einer Größenordnung von 10% bzw. 15% bezogen auf die in der Rechtsprechung bestätigten Schwellenwert zur Großflächigkeit von Betrieben von etwa 700 bis 800 m<sup>2</sup>, die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan hierfür - unter Verweis auf den LEP Siedlung hierzu - als Maßstab heran gezogen wurde. Damit werden die Ergebnisse der zugrunde liegenden Markt- und Standortuntersuchung der Stadt Merzig aus 2003 und des Einzelhandelskonzepts aus 2007 umgesetzt. Mit Blick auf die umliegenden gewerblichen Baugebiete, für die die gleichen Regelungen gelten, wird dies zur Verhinderung von negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich beibehalten.

Durch die angestrebte Bebauungsplanänderung wird es am Standort keine Erweiterung der Verkaufsfläche insgesamt geben. Lediglich für den Sortimentsbereich Baustoffe / Gartenbaustoffe, Garten allgemein sowie Holz und Holzbaustoffe werden durch eine gewichtete Anrechnung von Verkaufsflächen für festgelegte Sortimentsanteile, die erforderlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung eines den Versorgungsbedürfnissen entsprechenden Artikelangebots geschaffen. Die Bau- und Gartenmärkte erfüllen zunehmend Aufgaben, die bisher in größerem Umfang von den sogenannten Baustoffhandlungen erfüllt wurden. Großvolumige Baustoffe werden zunehmend in den Baumärkten nachgefragt. Die dadurch verbundene Erhöhung des Angebotes dieser großvolumigen Sortimente erfordert eine größere Ausstellungsfläche. Die theoretisch denkbare Alternative, die Baumaterialien in einem separaten Lagerbereich vorzuhalten, würde in der Praxis zu einer erheblichen Störung der Betriebsabläufe führen. Die Kunden erwerben die Baustoffe in größeren Mengen, teilweise palettenweise, so dass in diesem Falle ein Mitarbeiter ununterbrochen damit beschäftigt wäre,

den Materialbestand aufzufüllen. Insofern erfordert der Vertrieb dieser großvolumigen Waren einen überdurchschnittlichem Platzbedarf und die damit einhergehenden besonderen Anforderungen an die Produktpräsentation, Lagerung und Logistik die vorgesehen Änderungen.

Mit der dargestellten Gewichtungsregelung erfolgt für die Nutzung Baumarkt/ Gartencenter anteilig de facto eine Vergrößerung der Verkaufsfläche im Sinne der Rechtsprechung, die - abseits der Bestimmungsgrößen für das in § 11 Abs. 3 BauGB bundeseinheitlich definierte Tatbestandsmerkmal der Großflächigkeit - mangels bundes- und landesgesetzlicher Regelung zum Merkmal der Verkaufsfläche ergangen ist. Dies allerdings nur derart, dass Lagerflächen für den Kundenverkehr geöffnet werden. Sogar die zulässigen Sortimentsbestandteile (Baustoffe etc.) der hier in Rede stehenden Freiflächen werden festgesetzt. Insofern ist die Änderung in der vorgesehenen Art und Größenordnung angemessen.

Weiterhin ist festzustellen, dass es sich mit vorliegender Planung ausschließlich um Sortimente handelt, die keine Zentrenrelevanz aufweisen. Da in dem betroffenen Bereich ausschließlich, wie festgesetzt, Baustoffe und Gartenbaustoffe sowie Erden und Pflanzen geführt werden, sind Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung nicht zu besorgen. Darüber hinaus handelt es sich auch überwiegend um großvolumige Produkte.

Ein wesentlicher Punkt für die vorgesehene Anrechnungsweise im Baustoffsegment ergibt sich aus logistischen sowie vertriebstechnischen Gründen, da die Belieferung mit diesen Sortimenten direkt von den Herstellern erfolgt. Die Mindestabnahmemenge ab Werk beträgt eine LKW-Einheit. Dies ist vor dem Hintergrund zu sehen, dass der Betreiber selbst kein eigenes Logistik- oder Verteilzentrum betreibt. Eine Belieferung über Zwischenhändler scheidet bei diesen Sortimentsbereichen aus. Ein Vorteil dieses Systems ist gleichzeitig die Verringerung von Transportaufwand und -wegen, in der Regel Lkw-Fahrten, und damit ein positiver Effekt auf die Umwelt.

Ein weiterer Aspekt ergibt sich durch den üblichen Transport dieser Sortimente, die schweres Gerät erforderlich machen. Daraus resultieren erheblich vergrößerte Verkehrswege innerhalb des Marktes, die auch auf die Gesamtverkaufsfläche anzurechnen sind.

Weiterhin ist zu bedenken, dass die Umschlaghäufigkeit von Baustoffen in dem gewichtet zu betrachtenden Bereich erheblich geringer ist, als bei sonstigen Waren. Daraus ergibt sich eine wesentlich geringere Flächenproduktivität. Untersuchungen des Betreibers haben ergeben, dass die Umsätze auf den Freiflächen bei 20% des Umsatzes der Innenverkaufsfläche liegen; bei der überdachten Freifläche sind es 50%. Auch hierdurch lassen sich die in Ansatz gebrachten Gewichtungszahlen rechtfertigen.

Daneben sind Gewerbebetriebe ohne Verkaufsflächen und mit bis zu 100 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen für nicht zentrenrelevante Sortimente im betrieblichen Zusammenhang mit dem Betrieb sowie Büro- und Verwaltungsgebäude ausnahmsweise zulässig. Damit wird dem Flächeneigentümer eine Nutzungsmöglichkeit eingeräumt, die einerseits eine wirtschaftlich optimale Ausnutzung und Verwertung der Immobilie ermöglicht und andererseits das Flächenangebot für die genannten Nutzungen in verkehrsgünstiger Lage erhält bzw. erweitert.

Die Regelung zur Verkaufsfläche entspricht der gängigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte hierzu.<sup>13</sup>

Die als zulässig festgesetzten Nutzungen in der dargestellten Größenordnung sind dazu geeignet, die städtebaulichen Ziele für den Geltungsbereich umzusetzen und eine dem Mittelzentrum angemessene Versorgung mit Gütern des Bau- und Gartenbedarfes zu gewährleisten.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl mit 0,8 entspricht dem bisherigen Maß. Die zulässigen Baukörperhöhen werden auf maximal 12,0 m bzw. 8,0 m festgesetzt. Damit wird die bisherige Regelung von bis zu 3 zulässigen Vollgeschossen ersetzt. Die Geschossflächenzahl wird auf 1,6 festgesetzt und entspricht dem bisher zulässigen Wert für zwei Vollgeschosse. Damit kann insgesamt die städtebaulich sinnvolle Nutzung der bestehenden Gebäude gesichert und die Erweiterung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang an Stellplätzen und Verkehrsflächen ökonomisch umgesetzt werden.

Andererseits sind die getroffenen Maßgaben aber auch ausreichend. Es werden keine über den bereits vorhandenen Anteil versiegelter Flächen hinausgehenden Eingriffe zugelassen. Der Geltungsbereich ist bereits jetzt im Bereich der für die bauliche Erweiterung vorgesehen Flächen versiegelt. Die vorhandene Vegetation, überwiegend Zierrasen in Randbereichen und zwischen Stellplätzen sowie Baumbestand und Sträucher, ist nur von geringer Wertigkeit. Mit der Ausführung der Planung erfolgt auch die Aufwertung der Stellplatzflächen gegenüber dem jetzigen Zustand mit einer entsprechenden Eingrünung durch Baumpflanzungen und den weiteren im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen.

## **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen**

Mit der Festsetzung der von der offenen Bauweise abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig, wobei die Grenzabstände einzuhalten sind. Damit wird sowohl der Bestandssituation wie auch zukünftigen Baumaßnahmen Rechnung getragen.

Die Tiefe der Abstandsflächen wird wie bisher und analog zu den umliegenden Gewerbegebieten mit 0,25 der Wandhöhe festgesetzt. Dies entspricht dem in der Landesbauordnung vorgesehen Maß für Gewerbe- und Industriegebiete und berücksichtigt den baulichen Bestand.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt und gegenüber der bisherigen Regelung hierzu nicht erweitert. Zäune bis 3,0 m Höhe sind aus betrieblichen Gründen zur Einfriedung des unmittelbaren Gebäudeumfeldes auch im Bereich des Schutzstreifens der Freileitung erforderlich.

## **5.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze**

Die Festsetzungen zu Standorten von Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und Stellplätzen regeln das städtebauliche Erscheinungsbild des Standortes und tragen zu einer sinnvollen Grundstücksausnutzung bei.

<sup>13</sup> Vgl. BVerwG, Urteil vom 24.11.2005, Az. 4 C 10-04

## **5.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen zum Erhalt**

Die Festsetzungen dienen, da Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sind (vgl. Kap. 3.3), der allgemeinen Umweltvorsorge sowie der Durchgrünung und Gliederung der baulich genutzten und versiegelten Flächen des Baugebiets im Bestand. Durch die Baumpflanzung soll zudem ein übermäßiges Aufheizen der Stellplatzflächen durch Sonneneinstrahlung verhindert werden. Die Maßnahmen tragen insgesamt zu einer Verbesserung der ökologischen Situation im Plangebiet bei.

Die Vorschlagsliste zur Pflanzung enthält unter ökologischen und landschaftsästhetischen Aspekten Angaben zur Verwendung von Bäumen im Rahmen des grünordnerischen Konzepts. Somit wird den ökologischen und landespflegerischen Erkenntnissen entsprochen und zugleich eine ausreichende Freiheit bei der Grüngestaltung privater Grünflächen gewährleistet.

## **5.6 Oberflächenentwässerung**

Mit der Festsetzung zur Einleitung von Oberflächenwässern in die Saar bzw. zur Rückhaltung und Versickerung werden technische Anforderungen bei der zukünftigen Entwässerung der Grundstücksflächen umgesetzt.

## **5.7 Hinweise**

Die in den Bebauungsplan aufgenommenen Hinweise tragen Anforderungen Rechnung, die bei der baulichen Nutzung der Flächen zu beachten sind. Sie tragen zu einer sachgerechten und angemessenen Behandlung der geschilderten Problematik bei.

## **6 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Die Beschreibung der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung erfolgt in Anlehnung an die in § 11 Abs. 3 BauNVO nicht abschließend genannten Belange zur Bewertung der Zulässigkeit von Einkaufszentren und großflächigen Handelsbetrieben.

Gemäß den Regelungen des Umweltverträglichkeits-Prüfungsgesetzes (UVPG) liegt eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für die als zulässig geplanten Nutzungen der Bebauungsplanänderung nicht vor. Dies ist das Ergebnis einer durchgeführten Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß zum UVPG.<sup>14</sup> Auswirkungen auf Umweltgüter sind demnach nicht bzw. nicht in einem über das bisherige Maß hinausgehenden Maß zu erwarten.

---

<sup>14</sup> Vgl. Kap. II B) der Begründung

## **6.1 Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden**

Durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans wird die Erweiterung eines bestehenden und am Markt bereits wirksamen Bau- und Gartenfachmarktes um Lagerflächen ermöglicht.

Damit ist im Ergebnis nicht von veränderten oder gar unverträglichen Auswirkungen über die Kaufkraftabschöpfung auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Kreisstadt Merzig selbst oder in anderen Gemeinden auszugehen. Dies bestätigen auch die Untersuchungen im Rahmen des durchgeführten Zielabweichungsverfahrens und dessen positive Bescheidung durch die zuständige Raumordnungsbehörde (vgl. Kap. 4)

## **6.2 Auswirkungen auf den Verkehr**

Die Erschließung des Vorhabens erfolgt wie bisher auch von der Straße "Am Wiesenhof" aus, die wiederum an die leistungsfähige Bundesstraße 51 angebunden ist. Auf der Fläche bestehen bereits ausreichende Parkmöglichkeiten für die vorgesehene Nutzung.

Für das Vorhaben wird auch nach der Erweiterung um Lagerflächen ein Verkehrsaufkommen in der gleichen Größenordnung von wie bisher ausgehen. Dieses Verkehrsaufkommen ist im vorliegenden Fall aufgrund der bereits ausgeübten Nutzung am Standort kein zusätzliches Verkehrsaufkommen. Damit ist wie bisher davon auszugehen, dass das Verkehrsaufkommen von den angrenzenden klassifizierten Straßen und Hauptverkehrsstraßen ohne Weiteres aufgenommen werden kann.

Etwaige Anforderungen an die kleinräumige Erschließung des Vorhabens (Lage und Ausgestaltung der Zufahrten etc.) können ggf. im weiteren Planverfahren bzw. im Baugenehmigungsverfahren nach Abstimmung mit den zuständigen Behörden berücksichtigt werden. Ein Erfordernis dazu wird derzeit aufgrund der bereits bestehenden Verkehrsanlagen und Nutzungen nicht gesehen.

## **6.3 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet war bereits in der Vergangenheit gewerblich bzw. durch Einzelhandel genutzt. Somit sind alle erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden. Durch die Änderung ergeben sich bei der Nachnutzung der bestehenden Flächen keine zusätzlichen Anforderungen an die vorhandene technische Infrastruktur.

Die Entwässerung erfolgte bislang im Trennsystem. Das anfallende Niederschlagswasser von Dach- und sonstigen Grundstücksflächen ist zukünftig vor Ort vollständig oder anteilig über die westlich angrenzenden Wiesenflächen der natürlichen Vorflut der Saar zuzuleiten. Hierzu ist vorab eine Einleitegenehmigung beim Landesamt für Umweltschutz (LUA), Durchleitungsgenehmigung bei der Stadt Merzig und eine wasserrechtliche Genehmigung gem. § 31 Bundeswasserstraßengesetz beim Wasser- und Schifffahrtsamt Saarbrücken zu beantragen. Andernfalls ist im Rahmen der technischen Entwässerungsplanung zum Bauvorhaben zu prüfen, ob das anfallende Niederschlagswasser vollständig oder anteilig zurückgehal-

ten und verzögert abgeleitet oder zur Versickerung gebracht werden kann, sofern die grundsätzliche Eignung des Untergrundes zu Versickerungszwecken gegeben ist. Ergänzende Regelungen hierzu können bei Bedarf im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen werden.

Zu diesem Sachverhalt wurde eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **7 Planverwirklichung**

### **7.1 Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung**

Der Bebauungsplan kann umgesetzt werden. Die erforderlichen Flächen befinden sich in der Verfügungsgewalt des zukünftigen Nutzers. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **7.2 Kosten**

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergeben sich für die Gemeinde keine zusätzlichen Kosten. Alle erforderlichen öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden.

### **7.3 Durchführungsvertrag**

Regelungen zur Ausgestaltung der Umsetzung werden im Durchführungsvertrag getroffen.

### **7.4 Flächenbilanz**

Aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "HELA-Baupark" werden im Einzelnen folgende Flächengrößen ermittelt:

Geltungsbereich	5,6 ha
davon überbaubare Grundstücksflächen	4,4 ha
davon nicht überbaubare Grundstücksflächen	1,2 ha