

Lebensmittelmarkt Hirtenwies / Ecke Metzger Straße

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der
Landeshauptstadt Saarbrücken, Stadtteil Alt-Saarbrücken

Lebensmittelmarkt Hirtenwies / Ecke Metzger Straße

Im Auftrag:



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

IMPRESSUM

Stand: 02.04.2019, Satzung

Verantwortlich:

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

Projektbearbeitung:

Daniel Steffes, M.A. Geograph

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 · info@kernplan.de

K E R N
P L A N

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
Das Projekt	18
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	20
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	24
Anlage:	
Vorprüfung nach UVPG	
Fachgutachten	

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Firma Aldi Süd betreibt am Standort Hirtenwies im Stadtteil Alt-Saarbrücken, auf der Folsterhöhe, bereits einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von derzeit 950 qm. Die Nachfrage der Kunden ist nach wie vor hoch. Der Standort entspricht jedoch nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen.

Das neue Konzept der Firma ALDI sieht die Erweiterung der Verkaufsfläche von aktuell ca. 950 qm auf maximal 1.200 qm durch Abriss des Bestandsgebäudes samt anschließendem Neubau des Lebensmittelmarktes vor. Aus betrieblicher Sicht ergibt sich die Notwendigkeit zur Optimierung der bestehenden Filiale und Steigerung der Attraktivität des Marktes (Verbesserung der Barrierefreiheit und der Logistik). Eine Erweiterung der Verkaufsfläche ist erforderlich, um das aktuelle Sortiment der Firma ALDI weiterhin anbieten zu können und gleichzeitig den veränderten Anforderungen der Kunden gerecht zu werden. Die Erweiterung dient auch der Optimierung betrieblicher Abläufe sowie der Verbesserung der Warenpräsentation und Barrierefreiheit.

Durch die bauliche Erweiterung ergibt sich darüber hinaus die Möglichkeit der Umstrukturierung der Verkaufsräume. Damit kann auch die langfristige Sicherung des Nahversorgungsstandortes gewährleistet werden.

Das Vorhaben ist nach aktueller Rechtsgrundlage nicht realisierungsfähig. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung bedarf es daher gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die Landeshauptstadt Saarbrücken hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB auf Antrag des Vorhabenträgers die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lebensmittelmarkt Hirtenwies / Ecke Metzger Straße“ beschlossen.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegen folgende Gutachten zugrunde:

- Einzelhandelsgutachterliche Stellungnahme zur geplanten Erweiterung des Lebensmitteldiscounters ALDI Süd, Hir-

tenwies 4 im Saarbrücker Stadtteil Alt-Saarbrücken; Junker + Kruse Stadtforschung Planung, Dortmund, Stand: 08/2018,

- Verkehrliche Untersuchung - Bebauungsplanverfahren „Filialerweiterung ALDI Markt“ in Saarbrücken Folsterhöhe; ATP - Axel Thös Planung, Saarbrücken, Stand: 10/2018,
- Schalltechnisches Gutachten zu dem geplanten Neubau einer ALDI-Filiale mit Parkplätzen und Außenanlagen in der Straße Hirtenwies; SGS TÜV Saar GmbH, Sulzbach; Stand: 10/2018,
- Untersuchung zur Lufthygiene im Bereich einer geplanten Markterweiterung - Gutachterliche Stellungnahme zur Abschätzung der Luftschadstoffkonzentration im Umfeld der Erweiterung eines Lebensmittelmarktes auf der Folsterhöhe in Alt-Saarbrücken; GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover, Stand: 10/2018.

Die „Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Erweiterung des Lebensmitteldiscounters ALDI Süd, Hirtenwies 4 im Saarbrücker Stadtteil Alt-Saarbrücken“ von Junker + Kruse Stadtforschung Planung (Stand: 08/2018) hat nachgewiesen, dass die durch das Erweiterungsvorhaben von Aldi ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen im Lebensmittelbereich führen werden. Das Vorhaben dient in erster Linie der Modernisierung und Anpassung des Aldi-Marktes an aktuelle und künftige Kunden- und Logistikanforderungen. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder auf die verbrauchernahe Versorgung können ausgeschlossen werden. Auch die landesplanerischen Vorgaben werden eingehalten.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 8.200 qm.

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

Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung). Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 1. Januar 2007 in Kraft trat, 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 lediglich eine Fläche von ca. 8.200 qm in Anspruch nimmt.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft für den vorliegenden 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 SaarlUVPG 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. Der Schwellenwert von 1.200 qm Geschossfläche wird im vorliegenden Fall überschritten, weshalb eine entsprechende Vorprüfung erforderlich ist.

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 § 10a Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Flächennutzungsplan

Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt für das Gebiet eine Sonderbau- und Grünfläche dar. Somit ist der Bebauungsplan nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Voraussetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

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 dem Vorhabenträger zu erarbeiten, der Kommune vorzulegen und abzustimmen.
- Der Durchführungsvertrag, in dem sich der Vorhabenträger 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-

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

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

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das ca. 0,8 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Alt-Saarbrücken auf der Folsterhöhe, unmittelbar am Einmündungsbereich der Straße Hirtenwies in die Metzger Straße gelegen.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden: durch Parzellen des Grablandes sowie die Katholische Kirche und den Kindergarten Heilig Kreuz,
- im Osten: durch die Metzger Straße,
- im Süden und Westen: durch die Straße „Hirtenwies“.

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

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Im westlichen Bereich des Plangebietes steht das Gebäude der heutigen Filiale des Aldi-Marktes. Die Errichtung des Lebensmittelmarktes wurde im Jahr 1988 mit einer Verkaufsfläche von rund 590 qm genehmigt. Aufgrund mehrerer Erweiterungen durch Um- und Anbauten ist der Markt auf seine heutige Größe von 950 qm Verkaufsfläche gewachsen.

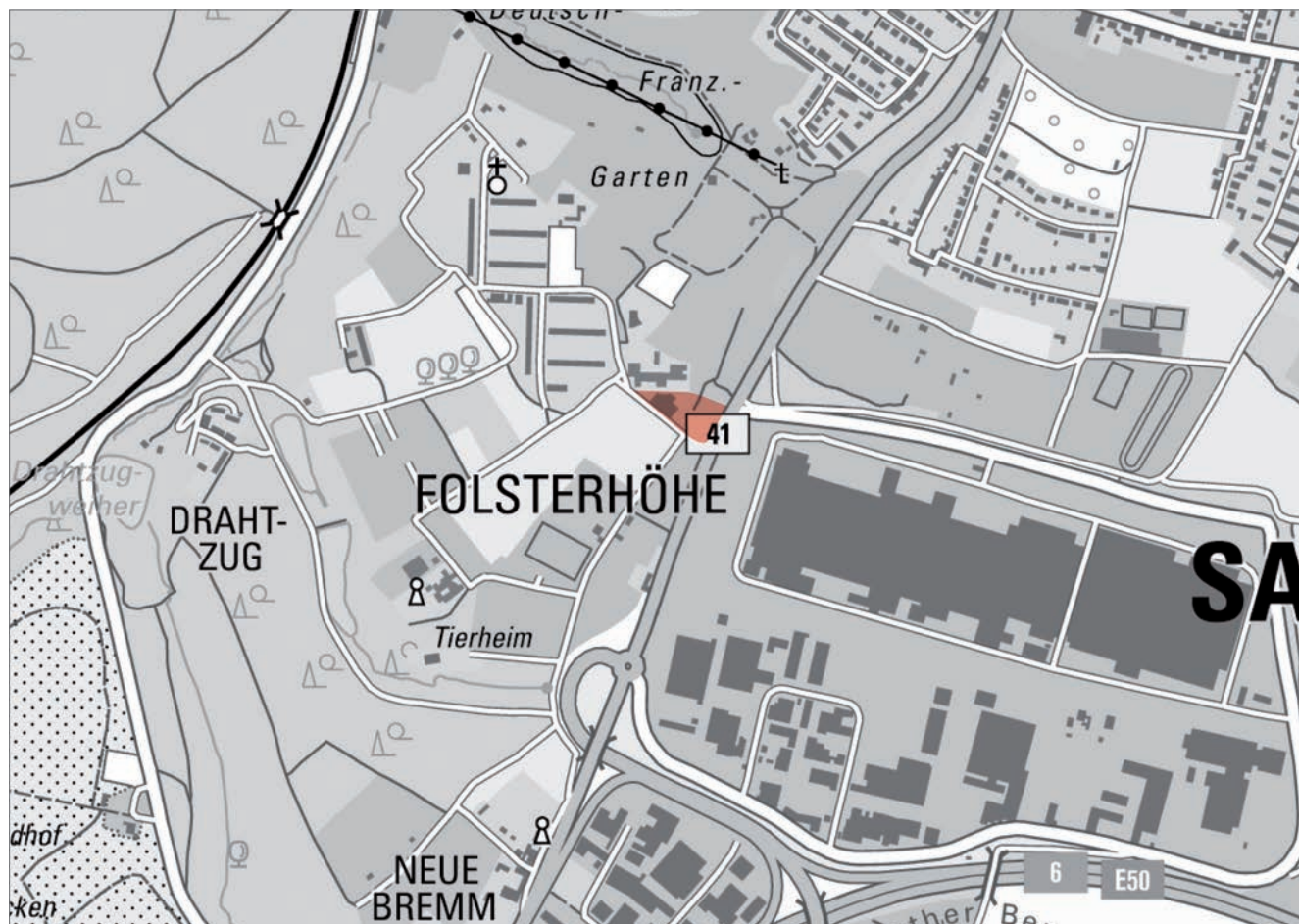
Zwischen Gebäude und Einmündungsbereich in die Metzger Straße befindet sich die zugehörige Stellplatzfläche mit dem zur Straße Hirtenwies hin orientierten Ein- und Ausfahrtbereich. Am Rand des Stellplatzes betreibt die Sparkasse Saarbrücken in einem kleinen Gebäude das SB-Center Folsterhöhe.

Ebenfalls Bestandteil des Plangebietes sind vier Grabeland-Parzellen, die von der Stadt Saarbrücken verpachtet sind. Es handelt sich hierbei nicht um Kleingärten, sondern um Grundstücke, die laut Pachtvertrag nur mit einjährigen Pflanzen bestellt werden dürfen.

Die Umgebung der Aldi-Filiale ist bereits durch weiteren Einzelhandel (Drogeriemarkt, Vollsortimenter) geprägt. Alle drei Märkte liegen im fußläufigen Einzugsbereich des Wohngebietes Folsterhöhe und übernehmen die Funktion der Nahversorgung.

Ein Großteil des Planungsgebietes befindet sich bereits im Eigentum des Vorhabenträgers.

Die noch in Privateigentum bzw. in städtischem Eigentum vorhandenen Parzellen innerhalb des Geltungsbereiches werden vom Vorhabenträger erworben, so dass von



Lage des Plangebietes; ohne Maßstab; Quelle: ZORA; LVGL; Bearbeitung: Kernplan

einer zügigen Umsetzung der Planung auszugehen ist.

Topografie des Plangebietes

Ein Großteil des Plangebietes stellt sich aufgrund der derzeitigen Nutzung als größtenteils eben dar. Im östlichen Randbereich des Plangebietes steigt das Gelände zur Metzger Straße hin leicht an. Der nordöstliche Randbereich des Plangebietes weist dahingegen im Bereich der Grabeland-Parzellen ein von Süd nach Nord verlaufendes Gefälle auf.

Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes (insbesondere Festsetzung der Baufenster) auswirken wird.



Blick von Osten auf den bestehenden ALDI-Markt mit Parkplatz und SB-Center im Vordergrund

Verkehrsanbindung

Das Gelände des ALDI-Marktes ist heute über die Straße „Hirtenwies“ an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Im Weiteren Verlauf bindet die Metzger Straße (B 41) das Plangebiet an das überörtliche Verkehrsnetz (A6) an. Das Plangebiet ist aufgrund der Vornutzung bereits erschlossen. Weiterer Erschließungsanlagen bedarf es zur Realisierung des Vorhabens nicht. Im Rahmen der Realisierung des Vorhabens wird der Geh- und Radweg entlang der Straße „Hirtenwies“ optimiert, die bestehende Bushaltestelle verlegt und eine neue Anbindung an das nördlich gelegene Grabeland von der Metzger Straße aus angelegt.

Ver- und Entsorgung

Die für das Vorhaben erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist bereits vorhanden. Anschlusspunkte befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser und schließlich verunreinigtes Niederschlagswasser sind in den bestehenden Schmutzwasserkanal der Straße „Hirtenwies“ abzuleiten. Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist dem Regenwasserkanal der Straße „Hirtenwies“ zuzuführen.

Die nach § 49a SWG geltenden Vorgaben zur Beseitigung des Niederschlagswassers (Nutzung, Versickerung, Verrieselung, Ein-

leitung des Niederschlagswassers in ein oberirdisches Gewässer) sind damit erfüllt.

Gemäß des Kartendienstes zur potenziellen Versickerungseignung ist der Geltungsbereich für eine Versickerung geeignet (Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 03.07.2018).

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt werden.

Fachgutachten

Es werden nachstehend nur einzelne Passagen der einzelnen Fachgutachten zitiert. Die Gesamtgutachten sind als Anlagen der vorliegenden Begründung beigelegt.

Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Erweiterung des Lebensmitteldiscounters ALDI Süd, Hirtenwies 4 im Saarbrücker Stadtteil Alt-Saarbrücken (Junker + Kruse Stadtforschung Planung, Stand: 08/2018)

Das Büro Junker + Kruse wurde mit der Überprüfung der Kompatibilität des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und der Landesplanung des Saarlandes sowie des am 13. Oktober 2015 vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Saarbrücken beauftragt. Die v.g. Überprüfung kommt hinsichtlich der Kompatibilität des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen



Ausschnitt Versickerungseignung; Quelle: LVGL, Geoportal Saarland, Stand: 03.07.2018, Bearbeitung: Kernplan

Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Saarbrücken zu folgendem Ergebnis:

„Kompatibilität mit den übergeordneten Zielen zur Einzelhandelsentwicklung in Saarbrücken

Zur Steuerung der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung, zur Sicherung und Stärkung der kommunalen und regionalen Versorgungsfunktion, zur Konzentration der räumlichen Angebotsstruktur auf einzelne zentrale Versorgungsbereiche sowie zur Sicherung und Stärkung einer weitgehend flächendeckenden Grundversorgung definiert das Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken übergeordnete Ziele zur Einzelhandelssteuerung, die es im Hinblick auf das avisierte Erweiterungsvorhaben zu prüfen gilt.

Die im Einzelhandelskonzept formulierten Ziele sichern einerseits das Einzelhandelsangebot in den jeweiligen Bezirken und Stadtteilen und tragen andererseits – als übergeordnete Handlungsleitlinien – dazu bei, dass sich die gesamtstädtische Einzelhandelsstruktur Saarbrückens positiv und zukunftsorientiert entwickeln kann. Im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung ist es hierbei nicht das Ziel, den Wettbewerb im Einzelhandel zu verhindern. Es geht bei der Einzelhandelsentwicklung und -steuerung im Rahmen der Stadtplanung vielmehr darum, städtebaulich sinnvolle Standorte zu sichern und zu stärken.

Folgende übergeordnete Ziele des politisch beschlossenen Einzelhandelskonzeptes sind für das projektierte Erweiterungsvorhaben relevant:

- Sicherung und Stärkung einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte gemäß dem Entwicklungsleitbild
- Sicherung und Stärkung einer flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet

Der Standort des Lebensmitteldiscounters wird gemäß Einzelhandelskonzept als sonstiger Nahversorgungsstandort eingestuft. Er befindet sich jeweils knapp 3 km südwestlich des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Innenstadt und südöstlich des zentralen Versorgungsbereiches Nebenzentrum Burbach. Als Bestandteil des Grundversorgungsnetzes leistet er einen wichtigen Beitrag zur Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten, insbesondere Nahrungs- und Genussmittel, im

südlichen Bereich des Stadtteils Alt-Saarbrücken im Stadtbezirk Mitte.

Das Vorhaben trägt somit sowohl als funktionaler Ergänzungsstandort zu einer zukunftsfähigen Arbeitsteilung als auch zu einem flächendeckenden und funktionsfähigen Netz von Grundversorgungsstandorten innerhalb der Landeshauptstadt Saarbrücken bei.

Insoweit ist das avisierte Erweiterungsvorhaben mit den einschlägigen Zielen des Einzelhandelskonzeptes kompatibel.

Kompatibilität mit den Grundsätzen zur Entwicklung des Einzelhandels in Saarbrücken

In Konkretisierung der zuvor genannten Ziele definiert das Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Saarbrücken Grundsätze, die der Steuerung von Einzelhandelsbetrieben im Stadtgebiet dienen und als Bewertungsgrundlage bei potenziellen Ansiedlungsvorhaben herangezogen werden sollen. Für das Erweiterungsvorhaben ist Grundsatz 2 zur Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment einschlägig:

„Grundsatz 2: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

2.1 Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im Sinne der Saarbrücker Sortimentsliste sollen regelmäßig in den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadt, Nebenzentren) liegen.

Die maximale Dimensionierung eines Betriebes soll sich an der jeweiligen Versorgungsfunktion des Zentralen Versorgungsbereiches / Standortes orientieren:

- Hauptzentrum Innenstadt: gesamtstädtische Versorgungsfunktion, ohne Flächenbegrenzung
- Nebenzentrum: Versorgungsfunktion auf Ebene des Stadtbezirks
- Nahversorgungsstandorte: Versorgungsfunktion für umliegende Siedlungsbereiche

2.2 Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment können ausnahmsweise auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ermöglicht werden, wenn

- der Standort eine städtebaulich bzw. wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage aufweist,
- das Vorhaben der Nahversorgung dient. Das ist regelmäßig dann der Fall, wenn die sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens in einem 600 m-Radius eine Quote von 35 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft nicht überschreitet und
- keine mehr als unwesentliche Überschneidung (> 10 %) der 600 m-Isodistanz mit der 600 m-Isodistanz des / der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiches(s) besteht (Schutzzonen der zentralen Versorgungsbereiche) und
- keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen zu erwarten sind. Der Nachweis über die städtebaulichen Auswirkungen ist jedenfalls ab Großflächigkeit des Einzelhandelsbetriebs durch schriftliche gutachterliche Stellungnahme zu führen.

Diese Ausnahmeregelung gilt nicht für Standorte innerhalb von GE- / GI-Gebieten“

Gemäß Grundsatz 2.2 können Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen zur Sicherung und Stärkung der flächendeckenden, verbrauchernahen Versorgung ermöglicht werden, sofern die definierten Bedingungen erfüllt sind:

Kriterium: städtebaulich integrierte Lage

Der Vorhabenstandort ist – wie bereits erläutert – gemäß Einzelhandelskonzept als Nahversorgungsstandort eingestuft. In nordwestlicher Richtung grenzt das Wohnquartier „Folsterhöhe“ an. In südwestlicher Richtung wird der Standort durch die Metzger Straße (B 41) und das angrenzende Industriegebiet Süd begrenzt.

Dieses Kriterium ist demnach erfüllt.

Kriterium: Überschneidung des Nahbereichs des Vorhabenstandortes mit Schutzzonen zentraler Versorgungsbereiche

Das Kriterium unterstreicht den städtebaulichen Schutz der zentralen Versorgungsbereiche hinsichtlich der ihnen zugewiesenen Versorgungsfunktion. Dem liegt die Annahme zu Grunde, dass eine nicht nur unwe-

sentliche Überschneidung der fußläufigen Einzugsbereiche

(bzw. der 600 m-Isodistanz des Vorhabenstandortes mit der 600 m-Isodistanz des / der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich(e)s) zu Lasten der im zentralen Versorgungsbereich ansässigen Lebensmittelanbieter geht und eine mögliche Geschäftsaufgabe dieser Magnetbetriebe weitere negative städtebauliche wie versorgungsstrukturelle Folgewirkungen für den betroffenen zentralen Versorgungsbereich nach sich ziehen können. Die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt und Burbach befinden sich jeweils in knapp 3 km Entfernung. Es ergibt sich somit keine Überschneidung der 600 m-Isodistanz des Vorhabenstandortes mit der 600 m-Isodistanz eines zentralen Versorgungsbereiches.

Dieses Kriterium ist demnach erfüllt.

Kriterium: negative städtebauliche Auswirkungen

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Erweiterung eines seit mehreren Jahren bestehenden Lebensmitteldiscounters. Es ist davon auszugehen, dass dieser sich marktseitig etabliert hat. Die durch die Erweiterung induzierten Umsatzumverteilungen streuen voraussichtlich auf eine Vielzahl von Standorten. Soweit die zuvor genannten Kriterien erfüllt sind, kann davon ausgegangen werden, dass bei Umsetzung des Vorhabens ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Versorgungsstruktur im Untersuchungsraum und darüber hinaus nicht zu erwarten ist.

Kriterium: Nahversorgungsfunktion

Das Ansiedlungskriterium zur sortimentspezifischen Kaufkraftabschöpfung stellt im Wesentlichen auf die Nahversorgungsfunktion des Vorhabens ab. Diese wird nachfolgend geprüft.

Nahversorgungsrelevanz des Vorhabens

Für die Ermittlung der Nahversorgungsrelevanz eines Vorhabens bzw. seiner Dimensionierung bietet die Gegenüberstellung von zu erzielendem Vorhabenumsatz und verfügbarer Kaufkraft im Naheinzugsbereich des Vorhabens eine Möglichkeit zur Operationalisierung der genannten Kriterien. Von einer Nahversorgungsfunktion eines Anbie-

ters kann ausgegangen werden, wenn der zu erwartende Umsatz des geplanten Vorhabens im Wesentlichen aus dem funktionalen Versorgungsgebiet, d. h. dem unmittelbaren Wohnumfeld realisiert werden kann, also überwiegend der Versorgung dieser sogenannten Mantelbevölkerung dient.

Der zu erwartende Umsatz im Kernsortiment des Vorhabens (Nahrungs- und Genussmittel) soll gemäß Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken rechnerisch einen Anteil von etwa 35 % (Orientierungswert) des entsprechenden einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials im zu versorgenden Gebiet nicht wesentlich übersteigen. Ein einzelner Lebensmittelanbieter kann je nach örtlicher Marktsituation max. bis zu 35 % Kaufkraftabschöpfung im Einzugsgebiet realisieren, nur bei einer besonderen städtebaulichen Situation, z.B. fehlender kleinräumiger Konkurrenzsituation und abgesetzter Lage der Siedlungsgebiete, kann ein Anbieter in Ausnahmefällen auch darüber hinaus Kaufkraft auf sich vereinigen. Gründe für diese maximal erreichbaren Abschöpfungsquoten liegen unter anderem in traditionellen Einkaufsbeziehungen zu anderen Standorten und vor allem in einer Ausdifferenzierung des Lebensmitteleinkaufs (u. a. auch Einkäufen bei Lebensmitteldiscountern, Fachgeschäften, Betrieben des Lebensmittelhandwerks etc.).

Gemäß Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken ist für die Nahversorgungsfunktion eine fußläufige Erreichbarkeit von 600 m als räumlicher Bezugsrahmen zu Grunde zu legen. Unter Berücksichtigung der spezifischen siedlungsräumlichen, städtebaulichen, verkehrlichen und wettbewerblichen Rahmenbedingungen des Vorhabenstandortes ist jedoch ein Abweichen von dieser Faustregel sinnvoll und plausibel zu begründen:

Der Lebensmitteldiscounter ALDI SÜD übernimmt, eine Versorgungsfunktion für die südlichen Siedlungsbereiche des Stadtbezirks Mitte bzw. des Stadtteils Alt-Saarbrücken (Distrikt Glockenwald und die südwestlichen Bereiche der Distrikte Bellevue und Triller). Folglich sind diese Siedlungsbereiche aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation als funktionales Versorgungsgebiet zu definieren.

Für den Lebensmitteldiscounter ergibt sich inkl. der geplanten Erweiterung rechnerisch eine Kaufkraftabschöpfungsquote von rund

66 % im funktionalen Versorgungsgebiet. Diese liegt über dem Orientierungswert gemäß Grundsatz 2.2 des Einzelhandelskonzeptes von rund 35 %.

Zu berücksichtigen ist dabei, dass es sich im vorliegenden Fall um einen bereits bestehenden Nahversorgungsstandort handelt, der aufgrund der Nähe zur französischen Grenze und der guten verkehrlichen Erreichbarkeit durch die Lage an der B 41 bereits heute einen nicht unwesentlichen Anteil französischer Kunden erzielt. Die Ergebnisse der Kundenherkunftserhebung im Rahmen des Saarbrücker Einzelhandelskonzeptes belegen, dass aus gesamtstädtischer Sicht rund 7 % der Kunden des Saarbrücker Einzelhandels aus dem nordfranzösischen Département Moselle stammen.

Der Anteil der französischen Kunden am Vorhabenstandort wird voraussichtlich aufgrund der Rahmenbedingungen (u.a. Grenznähe) höher sein und wird mit Werten zwischen 15 und 25 % angenommen. Dieser Wert setzt sich aus Zufallskäufen und gezielten Versorgungseinkäufen französischer Kunden zusammen: Zufallskäufe, weil die B 41 vom Grenzübergang in die Saarbrücker Innenstadt verläuft und Kunden, die die Innenstadt besucht haben bzw. besuchen werden direkt an dem Vorhabenstandort vorbeikommen. Gezielte Versorgungseinkäufe, weil die Grenze knapp 2 km entfernt ist und auf französischer Seite direkt Wohnsiedlungsgebiete (Kanton Stiring-Wendel) anschließen.

Unter Annahme eines Anteils französischer Kunden am Umsatz des Lebensmitteldiscounters zwischen 15 % und 25 %, was rund 1,4 Mio. Euro bis 1,9 Mio. Euro entspricht, reduziert sich die Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens im funktionalen Versorgungsgebiet (in Saarbrücken) auf 49 % bis 56 %. Insbesondere mit Blick auf die standortbezogenen und wettbewerblichen Rahmenbedingungen kann diese maximale Kaufkraftabschöpfung als plausibel und konzeptkonform – im Sinne einer Nahversorgungsfunktion – bewertet werden.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass es sich um eine Erweiterung eines bestehenden Lebensmitteldiscounters handelt. Der potenzielle Umsatzzuwachs des Lebensmitteldiscounters im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel von maximal rund 1,8 Mio. Euro, der bei einer Umsatzumverteilung in die Berechnungen eingestellt würde, steht einem Bestandsumsatz von rund 36 Mio. Euro im Kernsortiment

Nahrungs- und Genussmittel aller Anbieter im Stadtteil Alt-Saarbrücken entgegen. Allein die nächstgelegenen Lebensmittelmärkte Hirtenwies (Edeka), Lerchesflurweg (Netto Marken-Discount), Gersweilerstraße (Netto Marken-Discount), Hohenzollernstraße (ALDI SÜD und Netto Marken-Discount) und Heuduckstraße (Edeka) erwirtschaften einen geschätzten sortimentspezifischen Umsatz von rund 21 Mio. Euro.

Im Falle einer Umsatzumverteilung des Umsatzzuwachses nur auf diese sechs Anbieter läge die rechnerische Umsatzumverteilung in Summe bei weniger als 8 % des sortimentspezifischen Bestandsumsatzes dieser Betriebe. Tatsächlich würde die absatzwirtschaftliche Betroffenheit geringer ausfallen (u.a. Berücksichtigung aller Lebensmittelmittelanbieter, Streukundenanteil). Eine relevante Beeinträchtigung dieser strukturprägenden Betriebe ist unwahrscheinlich. Somit sind negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Versorgungsstruktur voraussichtlich nicht zu erwarten.

Insgesamt ist somit festzustellen, dass das geplante Erweiterungsvorhaben mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Saarbrücken kompatibel ist.“

(Quelle: Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Erweiterung des Lebensmitteldiscounters ALDI Süd, Hirtenwies 4 im Saarbrücker Stadtteil Alt-Saarbrücken; Junker + Kruse Stadtforschung Planung, Dortmund, Stand: 08/2018)

Verkehrliche Untersuchung - Bebauungsplanverfahren „Filialerweiterung ALDI Markt“ in Saarbrücken Folsterhöhe (ATP - Axel Thös Planung, Stand: 10/2018)

Das Ingenieurbüro ATP -Axel Thös Planung wurde mit der verkehrlichen Untersuchung der zu erwartenden Auswirkungen der Erweiterung des ALDI-Marktes beauftragt. Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die verkehrsplanerisch/-technische Überprüfung und Bewertung der zukünftigen verkehrlichen Situation nach der Realisierung der geplanten Filialerweiterung des Aldi-Marktes an der Folsterhöhe basiert auf der Verkehrsanalyse des aktuellen Verkehrsaufkommens, das in einer Verkehrszählung einschl. Rückstaubeobachtung am Dienstag, 21.08.2018 erhoben wurde.

Die Verkehrsanalyse zeigt für den nachmittäglichen Erhebungszeitraum von 15:00 –

19:00 Uhr eine Verkehrsbelastung innerhalb des Untersuchungsraums, die ohne größere Qualitätseinbußen bewältigt werden kann. Die beobachteten Rückstauungen waren überwiegend nicht länger als die vorhandenen, somit ausreichend dimensionierten Aufstellspuren für die richtungsbezogenen Knotenströme.

Mit der geplanten Filialerweiterung wird sich das marktbezogene Kundenverkehrsaufkommen um ca. 13 % gegenüber dem bestehenden Aldi-Markt bzw. um rund 100 Pkw-Fahrten pro Tag erhöhen. In der durchgeführten Verkehrsprognose ist dieser induzierte Neuverkehr (Zuwachs gegenüber dem bestehenden Kundenverkehr) zu den Verkehrsstärken in der Trendprognose für den allgemeinen Kfz-Verkehr im Zieljahr 2030 zu addieren. Das Tagesverkehrsaufkommen der Aldi-Filiale Folsterhöhe wird im Planfall 2030 auf 920 Kfz-Fahrten pro Tag im Quell- und Zielverkehr prognostiziert.

Für die verkehrlich zu bewertende nachmittägliche Spitzenstunde wird ein Ansteigen der Bemessungsbelastung innerhalb des Untersuchungsraums von 1.666 Kfz/h im Analysefall AF2018 auf 1.745 Kfz/h im Planfall PF2030 prognostiziert. Die Überprüfung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit nach dem HBS 2015 erfolgte für die an den Knotenpunkten K1 – K3 auftretenden Richtungsstrombelastungen.

Nach den HBS-Berechnungen ist der signalgeregelte Doppelknoten K2/K3 (Metzer Straße – Hirtenwies/Südring) ohne bzw. mit Berücksichtigung von querenden Fußgänger- und Radfahrströmen ausreichend leistungsfähig. Ohne Einfluss der signalisierten Furten erreicht der LSA-Knoten die Qualitätseinstufung für den Verkehrsablauf von QSV C. Bei integrierter Betrachtung der Furten wird der LSA-Knoten in die Verkehrsqualitätsstufe QSV D eingestuft.

Der vorfahrtsignalisierte Anschlusspunkt des Aldi-Parkplatzes K1 (Hirtenwies – Parkplatz) kann nach der berechneten mittleren Wartezeit als hoch leistungsfähig bewertet und in die Qualitätsstufe QSV A eingeordnet werden.

Aus verkehrsplanerischer/-technischer Sicht kann die geplante Filialerweiterung des Aldi-Marktes Folsterhöhe an der Hirtenwies realisiert werden.“

(Quelle: Verkehrliche Untersuchung - Bebauungsplanverfahren „Filialerweiterung ALDI Markt“ in Saarbrücken Folsterhöhe; ATP - Axel Thös Planung, Saarbrücken, Stand: 10/2018)

Schalltechnisches Gutachten zu dem geplanten Neubau einer ALDI-Filiale mit Parkplätzen und Außenanlagen in der Straße Hirtenwies (SGS TÜV Saar GmbH, Stand: 10/2018)

Die SGS TÜV Saar GmbH wurde mit der Erstellung eines Schalltechnischen Gutachtens zur Erweiterung des ALDI-Marktes beauftragt. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

„Im Rahmen eines Ortstermins am 31.07.2018 wurden das Grundstück der bestehenden und geplanten Aldi-Filiale, die Umgebung und die maßgeblichen Immissionsorte besichtigt. Vom Auftraggeber wurden Planunterlagen zur geplanten Aldi-Filiale vorgelegt. Des Weiteren wurden Angaben zur Lage und zu den Geräuschemissionen der geplanten Geräuschquellen im Außenbereich (Außengeräte von Kühltürmen, Lüftungs-Öffnungen und Außenanlage der CO₂-Verbundkälteanlage mit Gaskühler) vom Auftraggeber mitgeteilt. Die von dem Parkverkehr der Kunden der geplanten Aldi-Filiale ausgehenden Geräuschemissionen wurden nach der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, 6. Auflage 2007 berechnet. Auch die Berechnung der Geräuschemissionen durch den Parkverkehr auf dem gemeinsamen Parkplatz der benachbarten Märkte EDEKA und DM (Vorbelastung) erfolgte anhand dieser Studie. Die Berechnung der Fahr- und Verladegeräusche durch Lkw erfolgte anhand der Untersuchung der Hessischen Landesanstalt für Umwelt zu Lkw- und Ladegeräuschen sowie deren Aktualisierung durch das Hessische Landesamt für Umwelt und Geologie aus dem Jahr 2005. Der Umfang der Warenandienung an der geplanten Aldi-Filiale wurde von der Aldi GmbH & Co. KG mitgeteilt. Die Berechnung der Geräuschemissionen durch die Warenandienung der benachbarten Märkte EDEKA und DM (Vorbelastung) erfolgte ebenfalls anhand der Studien. Der Umfang der Warenandienung wurde auf der Basis von Daten zu vergleichbaren Märkten abgeschätzt. Die von der Müllentsorgung ausgehenden Geräuschemissionen wurden dem Leitfaden zur Prognose von Geräuschen bei der Be- und Entladung von Lkw des Landesumweltamtes (LUA) Nordrhein-Westfalen entnommen. Die an dem nachts maßgebenden Immissionsort bestehende Vorbelastung wurde aus vorliegenden Unterlagen entnommen.

Die insgesamt an den Immissionsorten in der Nachbarschaft durch den Betrieb des geplanten ALDI-Markts tagsüber und nachts zu erwartenden Geräuschimmissionen sowie die tagsüber an den Immissionsorten vorhandene Vorbelastung wurden durch eine Schallausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 ermittelt. Die Beurteilung der Geräuschimmissionen erfolgte gemäß TA Lärm.

Unter Berücksichtigung der an den betrachteten Immissionsorten vorhandenen Vorbelastung durch die benachbarten Märkte (EDEKA und DM) wird der an den Immissionsorten geltende Immissionsrichtwert tags von den ermittelten Beurteilungsspeglern der Gesamtbelastung am Immissionsort Nr. 1 eingehalten und am Immissionsort Nr. 2 um 1 dB(A) unterschritten. Anhand der Untersuchungsergebnisse wurde ermittelt, welche Lärminderungsmaßnahmen erforderlich sind, um die zulässigen Geräuschimmissionen einhalten zu können.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch das östlich gelegene Werk 1 der ZF Friedrichshafen AG wird der geltende Immissionsrichtwert nachts von dem ermittelten Beurteilungsspiegel der Gesamtbelastung am Immissionsort Nr. 1 um 1 dB(A) unterschritten.

Eine Überschreitung der gemäß TA Lärm zulässigen Spitzenpegel der Geräuschimmissionen durch den Betrieb der geplanten Aldi-Filiale ist tagsüber und nachts nicht zu erwarten.

Im Fall einer geplanten Warenandienung zur Nachtzeit wurden zur Einhaltung der zulässigen Geräuschimmissionen während der Nacht im Rahmen der vorliegenden Untersuchung die folgenden erforderlichen Lärminderungsmaßnahmen ermittelt:

- Einhausung der Anlieferungsrampe mit einer Länge von ca. 18 m ab Rampenkante
- Einhausung des Anlieferungsbereiches, so dass die anliefernden Lkw bei der Entladung vollständig innerhalb der Einhausung stehen
- Einbau eines Rollltores auf der Einfahrseite, welches während der Entladung der Lkw geschlossen wird (Rolltor mit zweischaligem Torpanzer, bewertetes Schalldämm-Maß im eingebauten Zustand mindestens 17 dB)
- Wand- und Dachkonstruktion der Einhausung z.B. aus Sandwichelementen

mit PU-Kern (bewertetes Schalldämm-Maß 25 dB oder höher)

- Ausführung der Einhausung ohne Spalte und sonstige Öffnungen
- Bei einer Warenandienung während der Nacht werden die Kühlaggregate der Lkw bereits vor dem Befahren des Betriebsgeländes ausgeschaltet und erst nach dem Verlassen des Betriebsgeländes wieder eingeschaltet
- Bei einer Warenandienung während der Nacht wird sowohl für die Zufahrt zum Betriebsgelände als auch für die Abfahrt vom Betriebsgelände die südöstlich gelegene Einfahrt zum Kundenparkplatz genutzt

Für eine Warenandienung ausschließlich zur Tageszeit zwischen 6.00 und 22.00 Uhr sind die genannten Lärminderungsmaßnahmen nicht erforderlich.

Sofern zusätzliche, in der Untersuchung nicht berücksichtigte stationäre Geräuschquellen installiert werden, müssen diese in ihrer Geräuschemission so begrenzt werden, dass sie keinen relevanten Beitrag zu den Geräuschimmissionen leisten.“

(Quelle: Schalltechnisches Gutachten zu dem geplanten Neubau einer ALDI-Filiale mit Parkplätzen und Außenanlagen in der Straße Hirtenwies; SGS TÜV Saar GmbH, Sulzbach; Stand: 10/2018)

Dem Gutachten liegt die Annahme zugrunde, dass eine min. 90 cm hohe und 70 lange Stützmauer zum Kindergarten errichtet wird. Diese wird ebenfalls im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt.

Untersuchung zur Lufthygiene im Bereich einer geplanten Markterweiterung – Gutachterliche Stellungnahme zur Abschätzung der Luftschadstoffkonzentration im Umfeld der Erweiterung eines Lebensmittelmarktes auf der Folsterhöhe in Alt-Saarbrücken (GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Stand: 10/2018)

Die GEO-NET Umweltconsulting GmbH wurde mit der Erstellung eines gutachterlichen Stellungnahme zur Abschätzung Luftschadstoffkonzentration im Umfeld der Erweiterung des ALDI-Marktes beauftragt. Das Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

„Für die vom Verkehrsgutachter ATP - AXEL THÖS PLANUNG (2018) modellierten Straßenabschnitte ergab die Prognose mit dem

Detailmodell ASMUS keine planbedingten Grenzwertüberschreitungen für die relevanten Luftschadstoffkomponenten. Die Immissionen aller Abschnitte und Szenarien verbleiben deutlich unterhalb der Grenzwerte und überwiegend im Wertespektrum der Hintergrundbelastung. Dies gilt auch für die Flächen des Freigeländes der Kita Heilig Kreuz. Die im Rahmen des Vorhabens „Neubau Aldi Filiale Saarbrücken Folsterhöhe“ vorgesehenen Nutzungsänderungen sind daher aus lufthygienischer Sicht als unerheblich einzustufen.“

(Quelle: Untersuchung zur Lufthygiene im Bereich einer geplanten Markterweiterung – Gutachterliche Stellungnahme zur Abschätzung der Luftschadstoffkonzentration im Umfeld der Erweiterung eines Lebensmittelmarktes auf der Folsterhöhe in Alt-Saarbrücken; GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover, Stand: 10/2018)

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

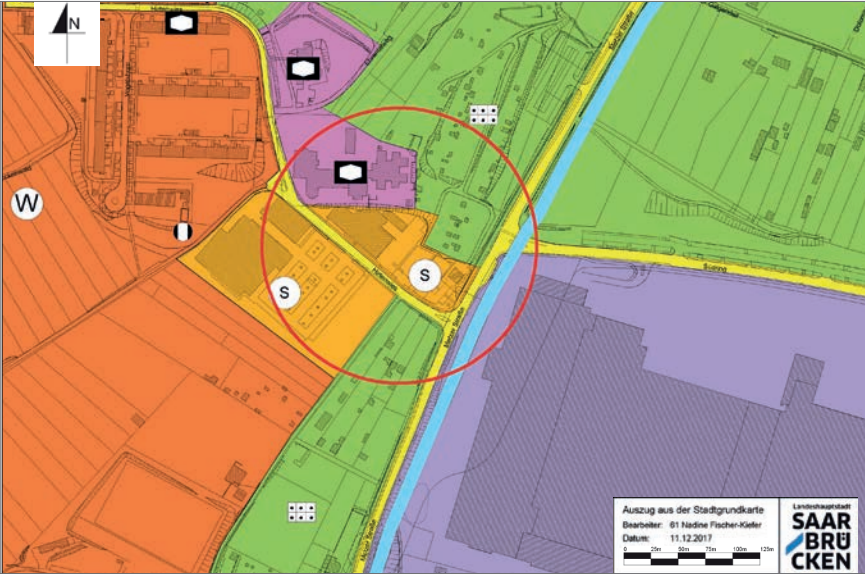
Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	Alt-Saarbrücken ist Teil des Stadtbezirks Saarbrücken-Mitte des Oberzentrums Saarbrücken
Vorranggebiete	nicht direkt betroffen; östlich der Metzger Straße (B 41) schließen in kurzer Entfernung ein Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen (VG) sowie ein Vorranggebiet für Grundwasserschutz (VW) an; nördlich schließt in kurzer Entfernung ein Vorranggebiet für Freiraumschutz (VFS) an
zu beachtende Ziele und Grundsätze	• Nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche (Gewerbe) • (Z 12) Die dort vorhandenen Wohn- und Arbeitsstätten, zentrale Einrichtungen der Daseinsvorsorge, öffentliche und private Dienstleistungen sowie sonstigen Infrastruktureinrichtungen sollen an die aktuellen Rahmenbedingungen angepasst und - soweit möglich - in ihrem Bestand dauerhaft gesichert werden: erfüllt • (Z 17) Bei der Siedlungsentwicklung (Wohnen, Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen sowie Einrichtungen für Freizeit und Sport) sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven sowie das Erneuerungspotenzial des Siedlungsbestandes zu nutzen: erfüllt • (Z 42) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Grundzentren zulässig (Konzentrationsgebot). • (Z 44) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen sich bezüglich Größenordnung und Warensortiment funktional in die vorgegebene zentralörtliche Versorgungsstruktur einfügen. Der Einzugsbereich der entsprechenden Einzelhandelseinrichtung darf den Verflechtungsbereich des betreffenden zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot). Dies ist vom Planungsträger entsprechend nachzuweisen. • (Z 45) Neuansiedlungen, Erweiterungen bzw. Nutzungsänderungen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen dürfen das Zentrale-Orte-Gefüge des Landes sowie die Funktionsfähigkeit des jeweiligen zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereiches des zentralen Ortes (Standortgemeinde) sowie der benachbarten zentralen Orte (Nachbargemeinden) nicht beeinträchtigen (Beeinträchtungsverbot). • (Z 46) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind im engen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereich (integrierter Standort) des jeweiligen zentralen Ortes innerhalb des Siedlungszusammenhangs zu errichten (städtebauliches Integrationsgebot). Im Oberzentrum sowie in den Mittelzentren sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen auch in den Nebenzentren zulässig, sofern sie bezüglich Größenordnung, Warensortiment und Einzugsbereich dem Versorgungsbereich des Nebenzentrums angemessen sind und an einem städtebaulich integrierten Standort errichtet werden.

Kriterium	Beschreibung
Überprüfung der Kompatibilität mit dem Landesentwicklungsplan Saarland	„Die Landeshauptstadt Saarbrücken übernimmt gemäß LEP die zentralörtliche Funktion eines Oberzentrums. Das Konzentrationsgebot, Ziel 42, ist damit erfüllt. • Der Vorhabenstandort befindet sich im Saarbrücker Stadtteil Alt-Saarbrücken. Dort leben rund 19.900 Menschen, woraus sich ein Kaufkraftvolumen von rund 46 Mio. Euro in der projekt-relevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ergibt. Dem steht ein prognostizierter Vorhabenumsatz in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von rund 9,6 Mio. Euro gegenüber. Es zeigt sich, dass sich der prognostizierte Vorhabenumsatz deutlich im Rahmen der projektrelevanten Kaufkraft innerhalb des Stadtteils Alt-Saarbrücken bewegt. Damit ist das Kongruenzgebot, Ziel 44, erfüllt. • Wie bereits ausgeführt, liegt das Erweiterungsvorhaben außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche befinden sich in rund 3 km Entfernung in Saarbrücken selbst. Insbesondere bei Gütern des täglichen Bedarfs ist die Distanzempfindlichkeit der Kunden aufgrund der regelmäßigen Nachfrage hoch, so dass Nahrungs- und Genussmittel bei adäquatem Angebot in der Regel vor Ort bzw. in Wohnortnähe gekauft werden. Aufgrund der Entfernung zu den zentralen Versorgungsbereichen sind negative Beeinträchtigungen nicht anzunehmen. Damit ist das Beeinträchtigungsverbot, Ziel 45, erfüllt. • Bei dem Erweiterungsvorhaben handelt es sich um einen bereits langjährig etablierten Lebensmittelmarkt am Standort Hirtenwies. Gemäß Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Saarbrücken ist der Standort als Nahversorgungsstandort eingestuft. Wie ausgeführt, ist er Bestandteil des vorhandenen Grundversorgungsnetzes und trägt bereits heute zu einer Sicherung der bestehenden (Grund-)Versorgungsstrukturen sowie zu einer Ergänzung der Angebote in den zentralen Versorgungsbereichen bei. • Der Vorhabenstandort befindet sich zwar in einer Siedlungsrandlage, weist aber einen deutlichen funktionalen Bezug zu Wohngebieten auf. In nordwestlicher Richtung grenzt unmittelbar das Wohnquartier „Folsterhöhe“ an. Der Vorhabenstandort ist im Sinne des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Saarbrücken als Nahversorgungsstandort eingestuft. Über eine nahe gelegene Bushaltestelle ist der Vorhabenstandort darüber hinaus auch mit dem ÖPNV gut zu erreichen. Zudem ist der Standort aufgrund der Lage an der Bundesstraße 41 auch für PKW-Kunden gut erreichbar. Im Hinblick auf die Einordnung als Nahversorgungsstandort wird das städtebauliche Integrationsgebot, Ziel 46, als erfüllt bewertet. • Der Vorhabenstandort befindet sich nicht in einem Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen gemäß Landesentwicklungsplan. Damit ist Ziel 52 erfüllt. Insgesamt ist somit festzustellen, dass das geplante Erweiterungsvorhaben mit den Zielen des Landesentwicklungsplans Saarland zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels kompatibel ist.“ (Quelle: Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Erweiterung des Lebensmitteldiscounters ALDI Süd, Hirtenwies 4 im Saarbrücker Stadtteil Alt-Saarbrücken; Junker + Kruse Stadtforschung Planung, Dortmund, Stand: 08/2018)
Landschaftsprogramm	• Der Grenzbereich der Goldenen Bremm ist in der Themenkarte „Kulturlandschaft-Erholungsvorsorge-Freiraumentwicklung“ großräumig als Region gekennzeichnet, in der die grenzüberschreitende Erholungsnutzung entwickelt werden soll. Konkrete Entwicklungsleitlinien und -ziele sind im Textteil des LAPRO jedoch nicht dargestellt, so dass sich auch kein konkreter Handlungsbedarf ableiten lässt. • Der Gehölzstreifen entlang der nördlichen Grenze des Industriegebietes Süd (u.a. ZF) ist als Grünstreife dargestellt, die sich gegenüber der Metzger Str. grob in Richtung DFG fortsetzt und dabei nördlich außerhalb der (arrondierten) Bebauungsstruktur (ALDI, Blockwohnbau) und damit auch außerhalb des Geltungsbereiches verläuft.

Kriterium	Beschreibung
Hochwasserschutz / Starkregen	Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	• Flächen von ausgewiesenen NATURA 2000-Gebieten sind nicht betroffen • das nächst gelegene NATURA 2000-Gebiet „LSG Stiftswald und Felsenwege St. Arnual“ (L-6708-301) befindet sich in über 1,6 km östlicher Entfernung, getrennt durch das Industriegebiet Süd • ein relevanter Einfluss auf den Erhaltungszustand der dort gemeldeten Arten und Lebensräume bzw. auf die formulierten Erhaltungsziele lässt sich aufgrund der Art des Vorhabens, vor allem aber wegen der räumlichen Entfernung und der Trennwirkung durch das ausgedehnte Industriegebiet Süd nicht begründen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate	nicht betroffen
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Biotoptypen bzw. von Arten innerhalb des Geltungsbereiches: • keine Fundorte gem. ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2013 Saarland, Stand Mai 2018) innerhalb des Geltungsbereiches • im Bereich der angrenzenden Bebauung der Folsterhöhe wurde von C. Harbusch in den Jahren 2005-2007 die Breitflügelfledermaus (<i>Eptesicus serotinus</i>) mehrfach nachgewiesen. Von einer Jagdraumnutzung innerhalb des Siedlungsbereiches war auch auszugehen. Neben der Breitflügelfledermaus dürfte auch die Zwergfledermaus das Gebiet als Jagdrevier nutzen. • keine Arten oder Flächen des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) betroffen; das Vorkommen des Orpheus- und Gelbspötters, des Wiesenpiepers, der Schafstelze und des Frühen Schilfjägers (<i>Brachytron pratense</i>) in den 80er/90er Jahren im Bereich der ZF sind mittlerweile erloschen • keine n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope im Umfeld • keine Lebensraumtypen n. Anh. 1, FFH-Richtlinie betroffen; nächstgelegene Flächen 200-300m westlich in den Grünländern des Heidendübel (BT-6707-10-0014 und BT-6707-10-0015 = LRT 6510, magere Flachlandmähwiese, Erhaltungszustand C); Beeinträchtigung durch das Vorhaben ist auszuschließen
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Da Einzelbäume und Gehölze betroffen sind, die als Gelege für Vögel dienen können, ist der allgemeine Artenschutz zu beachten: Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen nur außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September gefällt, abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden

Kriterium	Beschreibung
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)	
Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten. „Allerweltsarten“ mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit (d. h. bei diesen Arten sind keine populationsrelevanten Störungen und keine Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten, insbesondere der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten) werden nicht speziell geprüft.	Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches: • der größte Teil der Fläche ist durch den bestehenden ALDI-Markt mit Lager, die Filiale der Sparkasse und den lediglich durch niedrige Zierhecken gegliederten Parkplatz größtenteils bereits versiegelt • die Grünflächen auf dem Marktgelände beschränken sich auf kleine Rasenflächen mit wenigen Baumsolitären • lediglich die Erweiterungsfläche der Kleingärten des Grabelandes ist zu einem größeren Anteil mit Rasenflächen und z.T. fremdländischen Gehölzen durchgrünt, allerdings sind auch hier große Flächen mit Gebäuden, Anlagen und Freizeiteinrichtungen überbaut • Bäume mit höheren Stammstärken (> BHD 40 cm) sind nicht vorhanden Bestehende Vorbelastungen: • Lage zwischen Industriegebiet Süd und der Wohnblockbebauung der Folsterhöhe • im nahen Umfeld sehr starke Versiegelung durch weitere Märkte (u.a. DM) und Einrichtungen • sehr starker Störeinfluss durch unmittelbar angrenzende, sehr stark befahrene Metzger Straße sowie durch Besucherbewegungen der Märkte und Einrichtungen • auch auf der geringer versiegelten Erweiterungsfläche der Kleingartenanlage starke Störwirkung durch Freizeitaktivitäten (u.a. Schwimmbecken) Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten: • weder ABSP-Artenpool noch ABDS führen im unmittelbaren Umfeld planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten auf (Ausnahme: die mehrfach nachgewiesene und am Standort auch zu erwartende Breitflügelfledermaus) • die Fläche ist als potenzieller Brutstandort für Gehölzbrüter unter denjenigen Vögeln zu werten, die auch in den Siedlungsraum vordringen. Relevante Stammstärken oder Totholzanteile, die Brutstandorte für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter bieten, sind nicht vorhanden. • Aufgrund des geringen Gehölzalters sind Fledermaus-Quartiere in Form von Spalten und Ritzen an der Borke der Bäume unwahrscheinlich. Definitiv auszuschließen sind Winterquartiere oder Wochenstuben in Form von Baumhöhlenquartieren. • die bestehenden Gebäude des ALDI-Marktes und der Sparkassenfiliale (ohne Fassadenblenden und Nischen) bieten weder Gebäudebrütern unter den Vögeln noch Quartier-nehmenden Fledermausarten diesbezügliche Möglichkeiten • Potenziale bestehen jedoch durchaus an den Gebäuden, Hütten und an diversen Strukturen im Bereich der Kleingartenanlage Artenschutzrechtliche Beurteilung: • Avifauna: aufgrund der innerörtlichen Lage und der sehr starken verkehrsbedingten Störwirkung ist davon auszugehen, dass die Fläche lediglich von Arten genutzt wird, die geringe Fluchtdistanzen aufweisen. I.d.R. sind dies euryöke/ ubiquitäre Arten, die landesweit mehr oder weniger häufig und verbreitet sind bzw. aufgrund ihres weiten Lebensraumspektrums in der Lage sind, vergleichsweise einfach andere Standorte zu besiedeln oder auf diese auszuweichen. • Damit ist im Regelfall die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang (das Schädigungsverbot nach Nr. 3 des § 44 Abs. 1 BNatSchG betreffend) weiterhin erfüllt bzw. der Erhaltungszustand der lokalen Population (das Störungsverbot unter Nr. 2 des § 44 Abs. 1 BNatSchG betreffend) weiterhin gewahrt. Insofern kommen die Schädigungs-/Störungstatbestände nicht zum Tragen. Tradierte Niststandorte, deren Entfernung den Verbotstatbestand n. § 44, Abs. 1 Nr. 3, BNatSchG auslösen, sind nicht vorhanden.

Kriterium	Beschreibung
	• in Bezug auf das Tötungsverbot n. § 44, Abs. 1 Nr. 1, BNatSchG aller (auch der häufigen und ungefährdeten) europäischen Vogelarten stellen die gesetzlichen Rodungsfristen n. § 39, Abs. 5 BNatSchG eine hinreichende Vermeidungsmaßnahme dar (=aktuell besetzte Niststandorte) • somit sind Verstöße gegen § 44 BNatSchG in Bezug auf die Avifauna nicht zu erwarten • Fledermäuse: der Gehölzbestand besitzt lediglich eine geringe Maturität, so dass mit Baum-gebundenen Quartieren auf der Fläche nicht zu rechnen ist. • potenzielle Spaltenquartiere bieten möglicherweise die nicht im Einzelnen inspizierten Strukturen im Bereich der Kleingartenanlage (Holzlager, Gebäuderitzen und -spalten). • in Bezug auf das Tötungsverbot gilt auch für eventuell im Gehölzbestand übertagende Fledermäuse, dass dieses durch Einhaltung der gesetzlichen Rodungsfristen vermieden werden kann, da die Tiere sich dann i.d.R. in ihren frostsicheren Winterquartieren befinden. Unter Berücksichtigung der höheren innerstädtischen Durchschnittstemperaturen wird festgelegt, dass die Rodungsarbeiten auf den Zeitraum Januar-Februar beschränkt werden, da dann genügend Frostereignissen aufgetreten sind, die die Tiere zum Verlassen von Baumhöhlen bzw. Stammritzen/-spalten veranlasst haben • durch das sichere Fehlen von Wochenstuben oder Winterquartieren innerhalb des Planungsbereiches sind auch der Störungstatbestand und eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, die eine populationspezifische Relevanz hätten, auszuschließen. • in Bezug auf die potenzielle Quartiernutzung an den Gebäudestrukturen im Bereich der Kleingartenanlage lässt sich der Verbotstatbestand n. § 44, Abs. 1 Nr. 1, BNatSchG dadurch verhindern, dass auch der Abriss der Gebäude in den Wintermonaten Januar oder Februar erfolgt. • Sollte dies nicht möglich sein, dann sind die relevanten Strukturen unmittelbar vor dem Abriss/Rückbau von einer sachkundigen Person auf einen Fledermausbesatz zu prüfen. Falls Tiere entdeckt werden, sind die Bauarbeiten an dieser Stelle einzustellen, die UNB zu kontaktieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. • ein Vorkommen anderer prüfrelevanter Arten bzw. Artengruppen (Reptilien, Amphibien, Insekten) lässt sich für den Standort aufgrund der Habitatausstattung (v.a. Fehlen von Oberflächengewässern, „Reptilienhabitaten“, Mikrostrukturen und relevanten Wirts-/Nahrungspflanzen) ausschließen. Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes: • Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen • da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1, BNatSchG zugewiesen werden kann, entsprechende Arten hier nicht vorkommen oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes nicht prognostiziert werden kann, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz nicht zu erwarten • daher ist eine Freistellung von der Umwelthaftung im Zuge des Bauleitplanverfahrens möglich
Baumschutzsatzung der Stadt Saarbrücken	• Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich lediglich im Bereich der Kleingartenanlage und am Rand des Verbrauchermarktes entlang der Verkehrswege solitäre Gehölze. • Im Ergebnis einer Abmessung der Stammumfänge fallen 4 Bäume mit Werten über 80 cm unter § 1 der Baumschutzsatzung der Stadt Saarbrücken (1 Birke auf dem Gelände der Kleingartenanlage und 3 Stieleichen zwischen Sparkassenfiliale und Radweg); die übrigen verkehrsbegleitenden Solitäre liegen knapp unter diesem Wert. • In Bezug auf die Bäume mit Stammumfängen < 80 cm bestehen keine Festsetzungen im derzeit gültigen Bebauungsplan (Pflanz- oder Erhaltungsgebot), so dass diese nicht durch die Baumschutzsatzung (gem. § 1 Abs. 5) geschützt sind

Kriterium	Beschreibung
	• Je nach Lage der baulichen Erweiterung ist zunächst zu prüfen, ob die genannten Solitäre erhalten werden können. Ist dies nicht der Fall, dann ist im Zuge des Bauantrages unter Vorlage eines Lageplanes der relevanten Bäume mit Angaben zu Art, Stammumfang und Kronendurchmesser für die Entfernung der Bäume eine Ausnahme n. § 5 BSchS zu beantragen. • Der vorliegende Bebauungsplan setzt über die zu erwartenden Verluste (4 Bäume) hinaus innerhalb des Geltungsbereiches bereits Ersatzpflanzungen fest
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	Darstellung: Sonderbau- und Grünfläche (Quelle: Regionalverband Saarbrücken) Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt, Konsequenz: FNP wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst 

Das Projekt

Berücksichtigung von Standortalternativen

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Erweiterung des Bestandsmarktes durch Rückbau samt anschließendem Neubau. Von daher wurden alternative Standorte nicht betrachtet.

Städtebauliche Konzeption

Der schon länger bestehende ALDI-Markt wird nach wie vor stark frequentiert. Ein langfristiges Bestehen im ständigen Wettbewerb um Kunden ist in der Branche der Lebensmittelmärkte nur über eine Anpassung an die sich wandelnden Marktanforderungen möglich. So ist aus betrieblicher Sicht eine Umstrukturierung des Verkaufsraumes erforderlich, um im Hinblick auf die Barrierefreiheit (breitere Gänge) und eine veränderte Warenpräsentation die Kundenzufriedenheit aufrechterhalten zu können. Entsprechend soll durch Neubau des Be-

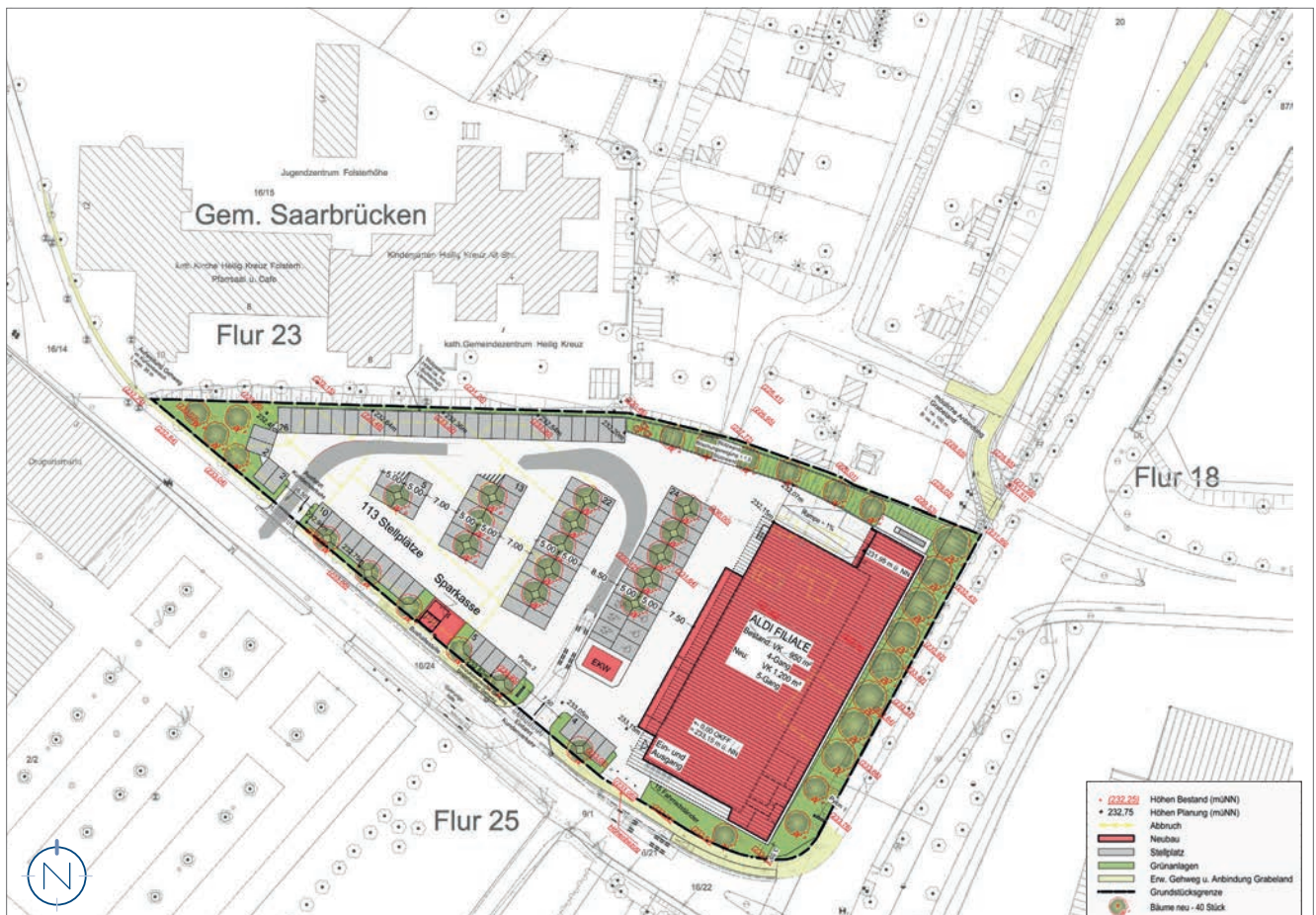
standsmarktes die Verkaufsfläche von bisher ca. 950 qm auf maximal 1.200 qm vergrößert werden.

Die geplante Erweiterung des ALDI-Marktes erfolgt durch Rückbau des Bestandsgebäudes und anschließendem Neubau im östlichen Teilbereich des Plangebietes, in einer abweichenden Bauweise und für einen zeitgemäßen Lebensmittelmarkt üblichen Größe. Darüber hinaus wird das bereits im Plangebiet bestehende SB-Center der Sparkasse Saarbrücken rückgebaut und im Bereich der neu anzulegenden Stellplatzflächen ein Sparkassen-Automat mit Ein- und Auszahlungssystem errichtet. Zudem ist die Verbreiterung des Geh- und Radweges entlang der Straße „Hirtenwies“ hin zum Einmündungsbereich Metzter Straße geplant. In diesem Zug ist die Verlagerung der bestehenden Bushaltestelle auf Höhe der Stellplatzfläche geplant. Der ruhende Verkehr wird wie bisher an zentraler Stelle im Plangebiet organisiert. Die Anlieferung des Lebensmittel-

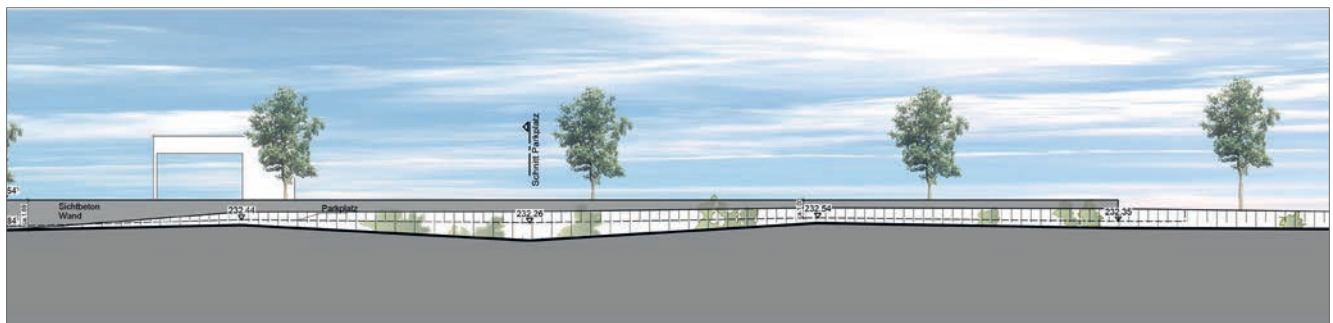
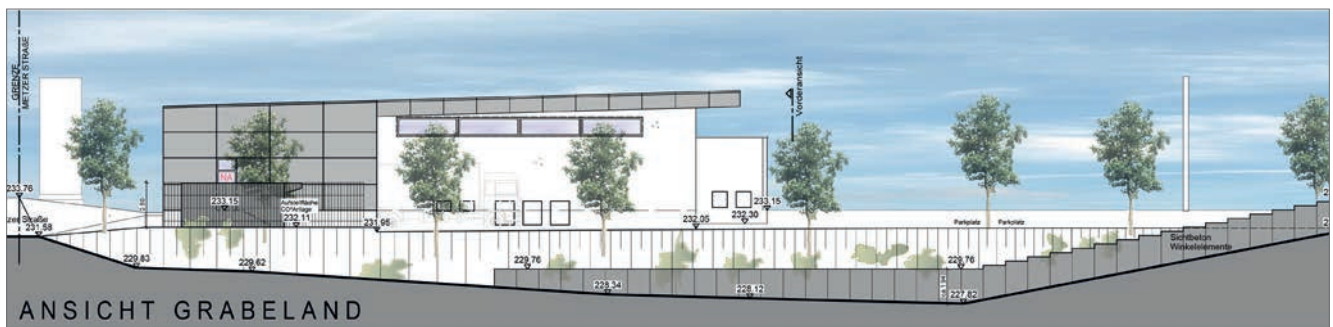
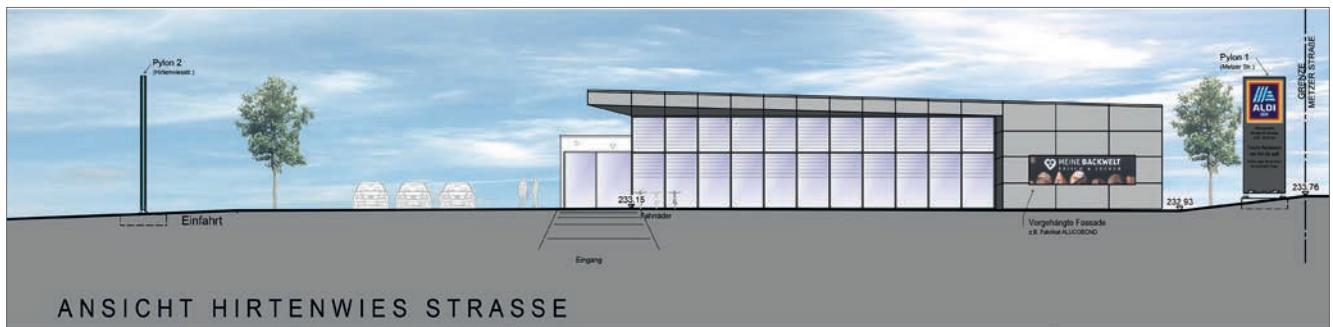
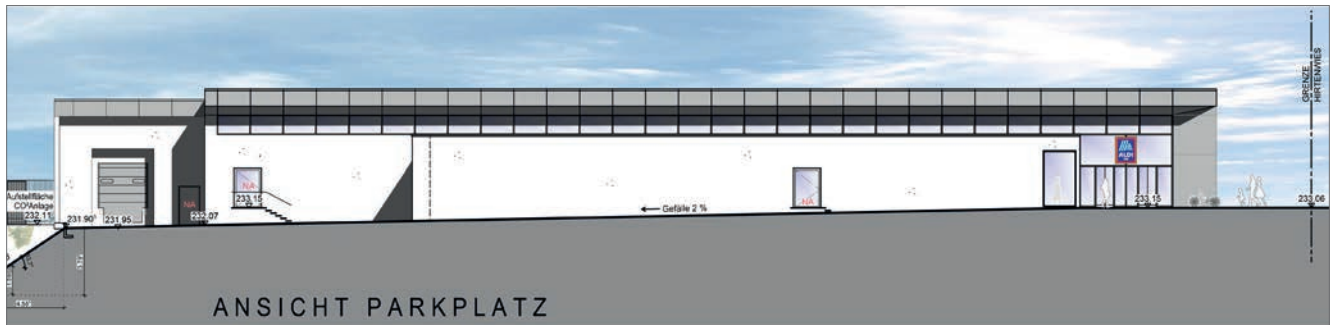
marktes wird über den Kundenstellplatz organisiert und auf der Nordseite des Gebäudes abgewickelt.

Die Erschließung erfolgt nach wie vor über die südlich zum Plangebiet führende Straße „Hirtenwies“. Die Ein- und Ausfahrt zu den Stellplatzflächen des Marktes werden im Rahmen des Bauvorhabens neu strukturiert. Ein- und Ausfahrtsbereich zum ALDI-Markt werden voneinander getrennt zur Entlastung des Einmündungsbereiches Hirtenwies / Metzter Straße. Der Einfahrtsbereich ist östlich zum Neubau orientiert, während der Ausfahrtbereich für Kunden westlich in Richtung Wohnsiedlung Folsterhöhe geplant ist.

Die Entwässerung des Schmutz- und Niederschlagswassers des heute bestehenden ALDI-Marktes erfolgt über das bestehende Trennsystem. Die Vergrößerung des Baukörpers hat darauf keine nennenswerten Auswirkungen.



Vorhaben- und Erschließungsplan, ohne Maßstab; Quelle: Kühn Architekten; Eppelborn, Stand: 09.10.2018



Ansichten des Vorhabens, ohne Maßstab; Quelle: Kühn Architekten; Eppelborn, Stand: 28.03.2018

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplan gibt einen Rahmen vor. Die bauliche Zulässigkeit wird im Detail mithilfe des § 9 Abs. 2 BauGB und dem Durchführungsvertrag auf das im Vorhaben- und Erschließungsplan beschriebene Vorhaben beschränkt.

Auf diese Weise sind geringfügige Änderungen der geplanten Nutzung möglich, ohne dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan ein Änderungsverfahren durchlaufen muss.

Art der baulichen Nutzung

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

Gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO sind solche Gebiete als Sonstige Sondergebiete darzustellen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.

Sonstiges Sondergebiet „Lebensmittelmarkt (SO_{EZ})“

Entsprechend der vorliegenden Planung zum Neubau eines Marktes und Erweiterung der Verkaufsfläche auf bis zu 1.200 qm wird ein Sonstiges Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ festgesetzt.

Zulässig sind alle Einrichtungen und Anlagen, die für den Betrieb des ALDI-Marktes erforderlich sind.

Aktuell umfasst das Bestandsobjekt eine Verkaufsfläche von ca. 950 qm. Um die geplante Erweiterung zu ermöglichen, wird die zulässige Verkaufsfläche mit max. 1.200

qm festgesetzt. Durch die Erweiterung kann den aktuellen und zukünftigen Markt- und Kundenanforderungen Rechnung getragen werden.

Neben der festgesetzten Hauptnutzung (ALDI-Markt) mit einer zulässigen Verkaufsfläche und den dazugehörigen Stellplätzen werden Lagerräume, Funktions- und Nebenräume, Verwaltungsräume, Aufenthalts-/ Sozialräume für Personal, Nebenanlagen, Werbeanlagen, 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 weiterhin einen zweckmäßigen, wirtschaftlichen und reibungslosen Betriebsablauf der Filiale.

Die getroffenen Festsetzungen schaffen die Voraussetzungen zur planungsrechtlichen



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

Zulässigkeit und Realisierung der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes.

Darüber hinaus wird im Katalog der zulässigen Nutzungen ein Sparkassen-Automat mit Ein- und Auszahlssystem aufgenommen.

Maß der baulichen Nutzung

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

Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzten Höhen sind unter Beachtung geringfügiger Spielräume aus dem städtebaulichen Konzept abgeleitet. Mit der Definition der Höhe der baulichen Anlage wird das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper zu verhindern und eine angemessene Integration in die Umgebung ohne Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes zu erreichen.

Mit der Höhenfestsetzung wird die Einheitlichkeit von Bestand und geplanter Erweiterung in der dritten Dimension gewährleistet. Städtebauliche Spannungen werden vermieden. Im vorliegenden Fall existiert bereits ein Bestandsgebäude, an dem sich die Höhenfestsetzung orientiert.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhen sind der Festsetzung zu entnehmen.

Die Festsetzung, dass die definierte Oberkante durch untergeordnete Bauteile überschritten werden darf, ermöglicht beispielsweise die Errichtung technischer Aufbauten oberhalb der Oberkante zur Gewährleistung des ordnungsgemäßen Betriebes der baulichen Anlage. Die Definition eines maximalen Flächenanteils zur Überschreitung der Höhe vermeidet eine unverhältnismäßige Ausnutzung dieser Festsetzung.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl analog § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück ge-

währleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 entspricht der Bemessungsobergrenze des § 17 BauNVO für Sonstige Sondergebiete.

Für Nebenanlagen besteht gemäß BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit. Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden. „Nicht im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 gesondert mitzurechnen sind unterhalb der Geländeoberfläche und unter der Hauptanlage errichtete Garagen in den Grenzen der Grundfläche der Hauptanlage. In diesen Fällen ist maßgeblich die Grundfläche der Hauptanlage nach § 19 Abs. 2.“ (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.) (2013): Baugesetzbuch, 109. Ergänzungslieferung 2013, § 19 BauNVO)

Zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit und der Unterbringung aller notwendigen Stellplätze, ist die gewählte Überschreitungsmöglichkeit (0,85) erforderlich.

Mit der differenzierten Regelung der GRZ wird sichergestellt, dass lediglich Stellplätze und Nebenanlagen zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen werden. Unvertretbaren Versiegelungen durch Hauptgebäude wird damit begegnet, die anteilmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt.

Mit der geringfügigen Überschreitung der Grundflächenzahl wird der besonderen städtebaulichen Situation und damit auch dem Erfordernis der Innenentwicklung Rechnung getragen. Der Verzicht auf die Überschreitung der Obergrenze würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Nutzung der Grundstücke führen (§ 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO), der vorgesehene Neubau des Lebensmittelmarktes samt Sparkassen-Automat wäre nicht realisierungsfähig. Die Einhaltung der Obergrenzen wäre an diesem Standort somit unverhältnismäßig.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt. Auch die Freiflächen und Abstände sind ausreichend. Dieser Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl wird durch ausgleichende Maßnahmen entgegengewirkt, beispielsweise:

- Festsetzung, dass nicht überbaute oder versiegelte Flächen gärtnerisch anzulegen sind.
- Gewährleistung einer angemessenen Entfernung zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen, aufgelockerte Bebauung, Lösung der Verkehrsbedürfnisse des Vorhabens innerhalb des Plangebietes.

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

Bauweise

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

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 (teilweise Unterschreitung des Grenzabstandes) ist aus der städtebaulichen Konzeption abgeleitet.

Bereits die Bestandsbebauung (ehemalige Nutzung) wies eine abweichende Bauweise auf (Gebäudelänge über 50 m).

Durch die im Rahmen der abweichenden Bauweise zulässigen Grenzbebauung kann eine flexible und umfassende Ausnutzung des Plangebietes gewährleistet werden.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

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

Die Festsetzungen der Baugrenzen orientieren sich an der städtebaulichen Konzeption. Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche schränkt die Bebaubarkeit bestimmter Grundstücksteile ein. Die Abmessung des durch die Baugrenzen be-

schriebenen Baufensters wurden so gewählt, dass dem Bauherren für die Realisierung der geplanten Nutzung ein ausreichender Spielraum verbleibt, gleichzeitig aber eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht wird. Die natürlichen Bodenfunktionen werden somit durch eine maßvolle Flächeninanspruchnahme geschützt.

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 Lebensmittelmarktes erforderlichen Einrichtungen wie Abfallpresse & -behälter, und Einkaufswagenboxen). 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)

Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

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. Es werden ca. 110 Stellplätze errichtet.

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

Öffentliche Strassenverkehrsfläche

Analog § 9 Abs. Nr. 11 BauGB

Die Festsetzung dient der Verbreiterung des Geh- und Radweges entlang der Metzger Straße und Straße „Hirtenwies“. Hierzu wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Anschluss an Verkehrsflächen; hier: Ein- und Ausfahrtbereiche

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Mit der Festsetzung der separaten Ein- und Ausfahrtbereiche wird sichergestellt, dass die Ein-/und Ausfahrt langfristig an den verkehrstechnisch günstigsten Positionen gesichert wird und keine Zufahrt an anderer Stelle hergestellt werden kann.

Die getrennte Ein- und Ausfahrt zum Kundenparkplatz sowie für die Anlieferung ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ausschließlich in den dafür vorgesehenen und entsprechend gekennzeichneten Bereichen zulässig.

Während der Nachtzeit ist die Ausfahrt des Anlieferungsverkehrs über den Einfahrtsbereich zulässig.

Hierüber wird insbesondere gewährleistet, dass der Verkehrsfluss der Straße Hirtenwies nicht beeinträchtigt wird.

Private Grünfläche

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Festsetzung der privaten Grünfläche dient einerseits der Eingrünung der Stellplatzfläche des Lebensmittelmarktes und gewährleistet andererseits eine attraktive Gestaltung des Plangebietes und Böschungsbereiches zum Grabeland.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Im Fall der Warenanlieferung zur Nachtzeit sind zur Einhaltung der zulässigen Geräuschimmissionen gem. Schalltechnischen Gutachten Lärminderungsmaßnahmen festzusetzen

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die getroffene grünordnerische Festsetzung dient neben der Vermeidung monotoner Asphaltflächen insbesondere der Verminderung der Staub- und Schadstoffbelastung,

der visuellen Abschirmung der Stellplatzfläche, der Eingliederung in die Umgebung und der Verschattung der Asphaltflächen, um ein übermäßiges Aufheizen der Flächen in den Sommermonaten entgegenzuwirken.

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Landschafts- und Stadtbild verbessert und gleichzeitig der Versiegelungsgrad ausgeglichen.

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB

Die bestehenden Bäume sind zum Erhalt gem. Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt vorgesehen. Somit wird gewährleistet, dass der schützenswerte Baumbestand innerhalb des Plangebietes, sofern es die Planung ermöglicht, in ihrem aktuellen Bestand gem. Baumschutzsatzung erhalten werden und andernfalls ein entsprechender Ausgleich erfolgt.

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)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes. Die Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits vorhanden (Trennsystem) und weist noch ausreichende Kapazitäten auf. Das innerhalb des Plangebietes anfallende zusätzliche Niederschlagswasser kann problemlos aufgenommen werden.

Örtliche Bauvorschriften (analog § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO)

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

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild. Das Vorhaben fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen harmonisch in die Umgebung ein.

- Werbeanlagen werden nicht generell ausgeschlossen. Das Aufstellen von Werbeanlagen wird lediglich nach Art, Höhe der Werbeanlage, Standort und Ausgestaltung beschränkt. Dies vermeidet eine dominierende Wirkung von Werbeanlagen und gestattet eine angemessene Ausstattung des Plangebietes. Auf weitere Einschränkungen wird verzichtet, um auch den zulässigen Nutzungen zweckentsprechende Werbung zuzulassen.
- Einhausung von Mülltonnen: Mülltonnen werden in den zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche orientierten Bereichen entweder in Schränken eingebaut oder sichtgeschützt aufgestellt. Dadurch soll vermieden werden, dass es zu nachteiligen Auswirkungen auf das Stadtbild kommt.
- Böschungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützwände: Zur Realisierung des Planvorhabens sind Geländemodellierungen in Form von Böschungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützwänden zulässig. Hierdurch wird gewährleistet, dass die bestehende Topographie insbesondere zum Grabeland hin keine negativen Auswirkungen auf das Planvorhaben haben wird und eine Absicherung des natürlichen Geländes in der ausreichenden Dimensionierung erfolgen kann.

Das Vorhaben fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen harmonisch in die Umgebung ein. Weitergehende gestalterische Festsetzungen können insbesondere auch im Durchführungsvertrag getroffen werden.

Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

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

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

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe „Auswirkungen der Planung“)
- Gewichtung der Belange (siehe „Gewichtung des Abwägungsmaterials“)
- 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 Be-

einträchtigungen 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. 8.200 qm und wird bereits durch den ALDI-Markt genutzt. Demnach sind die als zulässig definierten Nutzungen im Plangebiet schon vorhanden (Bestandserweiterung). Es sind aktuell keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen der bestehenden Nutzungen des Ist-Zustandes auf die Nachbarschaft bekannt.

Das Plangebiet ist sowohl von störepfindlichen als auch störunempfindlichen Nutzungen umgeben.

Durch den Neubau des Marktes samt Verkaufsflächenerweiterung werden keine negativen Beeinträchtigungen auf die umliegenden Nutzungen entstehen. Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit des Vorhabens wurde durch ein schalltechnisches Gutachten und eine Untersuchung zur Lufthygiene im Umfeld der geplanten Markterweiterung nachgewiesen.

Die ALDI-Filiale wird an diesem Standort langfristig gesichert, wodurch das Planvorhaben auch zum Erhalt dieses Nahversorgungsstandortes beiträgt.

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 Stadt- und Landschaftsbildes

Das Stadt- und Landschaftsbild wird durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinträchtigt. Der Baukörper des ALDI-Marktes besteht schon. Das Gelände ist bereits bebaut, sodass keine erhebliche zusätzliche räumliche Wirkung von der Verkaufsflächenerweiterung durch Neubau des Gebäudes ausgeht. Die Festsetzungen sind auch weiterhin an die für Lebensmittelmärkte typischen Anforderungen orientiert.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am städtebaulichen Konzept und am Bestand (insbesondere Gebäudehöhe). Auch die Bauweise, etc. bleiben weitestgehend unverändert. Somit wird ein harmonisches Einfügen in den Bestand erreicht.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange und Belange des Hochwasserschutzes

Aufgrund der geringen Größe der Verkaufsflächenerweiterung durch Neubau des bereits bestehenden Lebensmittelmarktes mit den vorhandenen Versiegelungen sind die Belastungen des Naturhaushaltes sehr 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 der bestehenden Vorbelastungen sind die Lebensraumstrukturen des Plangebietes und der näheren Umgebung eingeschränkt, sodass der Geltungsbereich aktuell nur eine geringe ökologische Wertigkeit für Tiere und Pflanzen besitzt. Das Gebiet hat nach derzeitigem Kenntnisstand über den beschriebenen Bestand hinaus keine besondere naturschutzfachliche oder ökologische Bedeutung. Von dem Planvorhaben sind keine gesetzlich geschützten Biotope, FFH-Lebensraumtypen und bestandsgefährdeten Biotoptypen oder Tier- und Pflanzenarten betroffen. Es kommen

ebenfalls keine Tier- oder Pflanzenarten mit Ausnahme der untersuchten Tier- und Pflanzenarten mit besonderem Schutzstatus vor, sodass der geplanten Nutzungen auch keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen, sofern die definierten Vermeidungsmaßnahmen beachtet werden. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass umweltschützende Belange durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden.

Aufgrund der Lage des Plangebietes sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Den umliegenden Anliegern wird folglich kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden.

Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer Verbrauchernah 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 der Verkaufsfläche von ca. 950 qm auf maximal 1.200 qm 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 Landeshauptstadt Saarbrücken von großer Bedeutung, um ein umfassendes Versorgungsangebot im Lebensmittelbereich für die Bevölkerung und das Einzugsgebiet zu gewährleisten. Damit wird auch die oberzentrale Versorgungsfunktion erfüllt.

Die Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Erweiterung des Lebensmitteldiscounters ALDI Süd, Hirtenwies 4 im Saarbrücker Stadtteil Alt-Saarbrücken von Junker + Kruse Stadtforschung Planung kam zu folgendem Fazit bezüglich der landesplanerischen Auswirkungen der Erweiterung des ALDI-Marktes:

„Aus gutachterlicher Sicht ist das Vorhaben zur Erweiterung des Lebensmitteldiscounters ALDI SÜD, Hirtenwies 4 in Saarbrücken auf eine Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m² zu befürworten. Es dient der Sicherung und Stärkung der Nahversorgung in Alt-Saarbrücken. In der geplanten Größenordnung steht das Erweiterungsvorhaben darüber hinaus im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Saarbrücken (2015) sowie den Zielen gemäß Landesentwicklungsplan Saarland – Teilabschnitt „Siedlung“ 2006 (LEP), Kapitel 2.5 „Großflächige Einzelhandelseinrichtungen“. Diesbezüglich ist insbesondere ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher in negative städtebauliche Auswirkungen zu Lasten von zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstrukturen voraussichtlich nicht zu erwarten.“

(Quelle: Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Erweiterung des Lebensmitteldiscounters ALDI Süd, Hirtenwies 4 im Saarbrücker Stadtteil Alt-Saarbrücken; Junker + Kruse Stadtforschung Planung, Dortmund, Stand: 08/2018)

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

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher über die Straße „Hirtenwies“, so dass keine weiteren öffentlichen Erschließungsanlagen erforderlich sind. Mit dem Bau bzw. der Bereitstellung ausreichender Flächen für Stellplätze wird die Organisation des ruhenden Verkehrs optimiert, so dass Beeinträchtigungen durch den ruhenden Verkehr voraussichtlich ausgeschlossen sind. Die verkehrstechnische Verträglichkeit des Vorhabens wurde durch ein Verkehrsgutachten nachgewiesen.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. An der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur werden sich keine nennenswerten Änderungen ergeben. Die neu versiegelten Flächen werden lediglich einen geringen Anstieg des Niederschlagswasseraufkommens mit sich bringen. Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und

Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

Auswirkungen auf Belange des Klimas

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es zwar zu neuen Versiegelungen durch den Neubau des Marktes; aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas jedoch ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf private Belange

Die Planung wird sich positiv auf die privaten Belange auswirken. Mit Neubau des Marktes wird die ALDI-Filiale am Standort „Hirtenwies“ langfristig gestärkt und die Attraktivität des Standortes sichergestellt. Damit wird eine örtliche Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs gewährleistet.

Darüber hinaus wird ein Beitrag zum grundzentralen Versorgungsauftrag der Landeshauptstadt Saarbrücken geleistet.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

Gewichtung des Abwägungsmaterials

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

Argumente für die Verabschiedung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- Langfristige Sicherung des Versorgungsstandortes
- Planungsrechtliche Absicherung der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche
- Keine entgegenstehenden naturschutzrechtlichen Vorgaben

- Keine umweltschützenden Belange betroffen
- Geringer Erschließungsaufwand und keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr; Optimierung des Geh- und Radweges entlang der Straße „Hirtenwies“
- Langfristige Sicherung von Arbeitsplätzen
- Keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild
- Keine Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes
- Keine Beeinträchtigung privater Belange
- moderner, zukunftsfähiger Gebäudetyp und stärkere Durchgrünung des Plangebietes

Argumente gegen die Verabschiedung des vorhabenbezogenen 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 Landeshauptstadt Saarbrücken zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.



Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG i.V.m. Anlage 1 u. 2 zum UVPG		
Nr.	Kriterium	Beschreibung
1.	Merkmale des Vorhabens	
	Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:	
1.1	Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten	- Geltungsbereich des Bebauungsplanes: ca. 8.230 qm (exklusive öffentliche Straßenverkehrsflächen: ca. 7.970 qm) - Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes: max. 1.200 qm - der ca. 110 Stellplätze umfassende Kundenparkplatz wird über eine separate Ein- und Ausfahrt zur Straße Hirtenwies erschlossen - maximal im Rahmen der Realisierung des Planvorhabens versiegelte Fläche (Gebäude samt Stellplatzflächen und Zuwegungen): ca. 6.740 qm
1.2	Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten	Das Plangebiet und dessen Umfeld ist bereits größtenteils versiegelt und wird entsprechend genutzt. An der Zusammensetzung der Nutzungen werden keine Änderungen vorgenommen. Die Intensität der Nutzung wird das zulässige Maß nicht überschreiten.
1.3	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Die vorliegende Planung eröffnet die Möglichkeit zur Erweiterung der Verkaufsfläche durch Neubau eines bereits am Standort bestehenden Lebensmittelmarktes. Aufgrund des bereits vorhandenen starken Versiegelungsgrades (bestehender ALDI-Markt, SB-Center) kommt es zu keinen umfangreichen Überbauungen von bisher unversiegelten Flächen. Lediglich der kleine Bereich der bisherigen Grabeland-Parzellen wird im Rahmen des Bauvorhabens überbaut. Im Plangebiet stehen nur wenige natürlichen Böden mehr an. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden nur geringfügige neue Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.
1.4	Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes	Ordnungsgemäße Entsorgung der entstehenden Abfälle und Abwässer, kein Anfallen von Sonderabfällen.
1.5	Umweltverschmutzung und Belästigungen	Durch Ansiedlung von Einzelhandelsmärkten kommt es grundsätzlich zu einem verstärkten Verkehrsaufkommen (Lieferverkehr per LKW, Kundenverkehr per PKW). Bei der vorliegenden Planung handelt es sich nur um eine Verkaufsflächenerweiterung von aktuell ca. 950 qm auf maximal 1.200 qm Verkaufsfläche. Die Erweiterung dient insbesondere der Optimierung betrieblicher Abläufe sowie der Verbesserung der Warenpräsentation und Barrierefreiheit. Mit einer erheblichen Erhöhung des Kundenaufkommens und einer damit einhergehenden Zunahme der Geräuscentwicklung ist nicht zu rechnen. Insgesamt betrachtet handelt es sich um einen langjährig etablierten und seitens der Bevölkerung gut angenommenen Lebensmittelmarkt, der durch eine qualitative und quantitative Neuordnung zukunftsfähig gemacht werden soll. Die Fläche war bereits zuvor gewerblich genutzt und ist stark versiegelt, weshalb erhebliche Umweltverschmutzungen und Belästigungen ausgeschlossen werden können. Aktuell ist keine Umweltverschmutzung und Belästigung bekannt.

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

Nr.	Kriterium	Beschreibung
1.6	Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf:	
1.6.1	verwendete Stoffe und Technologien	Es liegt kein planungsbedingtes Risiko für Störfälle, Unfälle und Katastrophen durch verwendete Stoffe und Technologien vor.
1.6.2	die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Abs. 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	Es liegt kein planungsbedingtes Risiko für Störfälle im Sinne des § 2 Abs. 7 der Störfall-Verordnung vor.
1.7	Risiken für die menschliche Gesundheit, z.B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft	Es liegt kein planungsbedingtes Risiko für die menschliche Gesundheit vor.
2.	Standort des Vorhabens	
	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 im Stadtteil Alt-Saarbrücken, angrenzend zur sehr stark befahrenen Metzger Straße (B 41) und Straße „Hirtenwies“. Das Plangebiet dient ausschließlich der Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzung. Die direkte Umgebung des Geltungsbereiches ist durch unterschiedliche Nutzungen (Edeka, dm, ZF Getriebe, Kindergarten und Kirche Heilig Kreuz, Grabeland) geprägt. Bei dem Gebiet handelt sich um einen etablierten Versorgungsstandort für die Landeshauptstadt Saarbrücken. Verkehrlich ist der Standort über die Straße „Hirtenwies“ an die Metzger Straße (B 41) angebunden.
2.2	Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien),	Der Planungsraum ist bereits großflächig versiegelt und somit anthropogen stark überprägt. Der ursprüngliche Charakter der Landschaft fehlt.
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.
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.

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

Nr.	Kriterium	Beschreibung
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 und im Nahbereich nicht vorhanden.
2.3.6	geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes,	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort und im Nahbereich nicht vorhanden.
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 und im Nahbereich nicht vorhanden.
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 in Saarbrücken, das im Landesentwicklungsplan (Teilabschnitt Siedlung) als Oberzentrum 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.	Merkmale der möglichen Auswirkungen	
	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	der Art und dem Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind,	Auswirkungen im Zuge des Neubaus des Bestandsgebäudes und der Stellplatzverlegung werden sich schwerpunktmäßig auf das direkte Umfeld des Standortes beschränken. Durch Kunden- und Lieferverkehr verursachte Lärmemissionen werden sich weitgehend auf den Standort selbst sowie sein direktes Umfeld (gemischte Nutzung) beschränken.
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 bereits vorhandenen Bestandes als gering zu bewerten. Als relevanter „Eingriff“ findet lediglich die Überbauung kleinerer Grünflächen statt.
3.4	der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,	Alle Auswirkungen der Planung können z.T. durch die Erweiterung, v.a. durch den bereits bestehenden Betrieb des Lebensmittelmarktes potenziell auftreten.

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

Nr.	Kriterium	Beschreibung
3.5	dem voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit 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 es zu keiner Sortimentserweiterung des Marktes kommt. Bzgl. der Dauer dieser Auswirkungen kann keine Prognose getroffen werden; der Lebensmittelmarkt 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. Die Festsetzung als Gewerbegebiet erlaubt bereits heute eine nahezu uneingeschränkte gewerbliche Nutzung.
3.6	dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben,	Die Erweiterung des bestehenden ALDI-Marktes wird lediglich zu einer geringfügigen Veränderung des Status Quo im Plangebiet selbst führen. Das Bauplanungsrecht im Umfeld bleibt unangetastet.
3.7	der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern.	Die bauliche Erweiterung des bestehenden ALDI-Marktes durch Neubau ist notwendig, um den Standort langfristig zu sichern. Flächen, die nicht für die Neubauten (ADLI-Markt, Sparkassen-Automat mit Ein- und Auszahlungssystem) selbst oder Anlage von Stellplätzen und der Verbreiterung des Geh- und Radweges sowie die Errichtung der Bushaltestelle benötigt werden, werden als private Grünflächen festgesetzt um den Eingriff in die Natur und Landschaft auf das notwendige Maß zu reduzieren.