

Kreisstadt Saarlouis

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ,Accord-Markt Saarlouis-Lisdorf‘ beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Satzung
Begründung
Stand: September 2011

ISU
Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung
Am Tower 14
54634 Bitburg / Flugplatz

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info-bit@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziele der Planung.....	4
2	Verfahren	4
2.1	Durchführung im beschleunigten Verfahren.....	4
2.2	Verfahrensverlauf.....	5
3	Das Plangebiet/ Planungskonzeption	5
3.1	Lage und Geltungsbereich/ Topographie.....	5
3.2	Nutzung und Bebauung/ Nutzungskonzeption	6
3.3	Verkehrliche Erschließung	10
3.4	Ver- und Entsorgung	10
3.5	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	11
3.6	Planungsalternativen.....	11
4	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen.....	11
4.1	Vorgaben der Raumordnung.....	11
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP).....	14
5	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	15
5.1	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG	15
5.2	Naturgüter	16
5.3	Immissionsschutz.....	16
6	Begründung der Planfestsetzungen/ Planinhalte	17
6.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO).....	17
6.2	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 85 Landesbauordnung Saarland (LBO)	20
6.3	Hinweise und Empfehlungen	20
7	Abwägung/ Auswirkungen der Planung	20
7.1	Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	21
7.2	Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	21
7.3	Auswirkungen auf die Umwelt	21

7.4	Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	21
7.5	Gewichtung des Abwägungsmaterials	21
8	Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes	22
9	Flächenbilanz und Kostenschätzung	22
9.1	Flächenbilanz	22
9.2	Kostenschätzung	22

1 Anlass und Ziele der Planung

Der im Jahre 2000 errichtete frühere Accord-Markt in der Provinzialstraße im Saarlouiser Stadtteil Lisdorf, der jetzt von der REWE Markt GmbH geführt wird, soll erweitert werden.

Für das Gebiet, in dem sich der Lebensmittelvollsortimenter befindet, besteht derzeit schon ein Bebauungsplan. Der rechtskräftige Bebauungsplan, der im Jahr 2000 als Satzung beschlossen wurde, sieht bislang als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet vor. Einzelhandelsbetriebe sind bis zu einer Verkaufsfläche unter 800 m² allgemein in einem Mischgebiet zulässig.

Die REWE Markt GmbH beabsichtigt den Markt mit integriertem Backshop auf eine Verkaufsfläche von ca. 1.000 m² zu erweitern. Dies wird notwendig, um den Markt auch in Zukunft marktfähig zu halten und die geltenden gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten. Da die Provinzialstraße eine der Hauptausfallstraßen der Stadt Saarlouis und Hauptverkehrsstraße durch den Stadtteil Lisdorf ist, ist der Fortbestand des Marktes zur Sicherung der verbrauchernahen Grund- und Nahversorgung für den Stadtteil Lisdorf und die Innenstadt ebenso erforderlich.

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandels- bzw. sonstige Handelsbetriebe (Betriebe über 800 m² Verkaufsfläche), die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Somit muss der rechtskräftige Bebauungsplan für die in Frage kommende Fläche in eine Festsetzung als „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ geändert werden. Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist somit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nutzung des Gebäudes als großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit integriertem Backshop.

2 Verfahren

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Accord-Markt Saarlouis-Lisdorf“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

2.1 Durchführung im beschleunigten Verfahren

Am 01. Januar 2007 ist das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in Kraft getreten. Seitdem bestehen für die Städte und Gemeinden weitere planungsrechtliche Möglichkeiten zur Aufstellung von Bebauungsplänen. Mit dem so genannten beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB können verbindliche Bauleitpläne unter bestimmten Bedingungen vereinfacht und beschleunigt in Kraft gesetzt werden.

Diese sind z.B. Bebauungspläne zur Wiedernutzbarmachung von Brachen, zur Nachverdichtung und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Es handelt sich vorliegend um eine innerörtliche Erweiterung/Nachverdichtung und die durch den Bebauungsplan ermöglichte Überbauung (zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder Größe der Grundfläche insgesamt) beträgt weniger als 20.000 qm.

Ebenso wird kein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Lan-

desrecht unterliegt (vgl. Kapitel 5.1.: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans). Daneben werden Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH/Vogelschutz) nicht ausgelöst, so dass auch diese Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens erfüllt sind und die Aufstellung des Bebauungsplans nach den Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB erfolgen kann.

Ebenso wie im vereinfachten Verfahren kann im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, von der Angabe gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Ferner ist § 4c BauGB nicht anzuwenden.

Bei der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Bebauungsplanaufstellung zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

2.2 Verfahrensverlauf

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat am ____ die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Accord-Markt Saarlouis-Lisdorf“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen. Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Accord-Markt Saarlouis-Lisdorf“ wurde am ____ gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB bekannt gemacht.

Die betroffene Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten in einer parallel durchgeführten Beteiligung in der Zeit vom ____ bis ____ gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB Gelegenheit, eine Stellungnahme abzugeben.

Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am ____ im Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis beraten. Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Accord-Markt Saarlouis-Lisdorf“ ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Kreisstadt Saarlouis am ____ als Satzung beschlossen worden.

3 Das Plangebiet/ Planungskonzeption

3.1 Lage und Geltungsbereich/ Topographie

Die Kreisstadt Saarlouis ist Verwaltungssitz der Kreis- und Stadtverwaltung. Zur Stadt Saarlouis gehören die Stadtteile Beaumarais, Fraulautern, Innenstadt, Lisdorf, Neuforweiler, Picard, Roden und Steinrausch.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich im Saarlouiser Stadtteil Lisdorf direkt an der Gemarkungsgrenze zum Stadtteil Innenstadt. Bis zum Stadtkern von Saarlouis sind es ca. 1,0 km. Im nördlichen Bereich von Saarlouis-Lisdorf liegt der Planbereich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Entlang der Provinzialstraße, als eine der Hauptverkehrsstraßen in Lisdorf, dominiert zwar die Wohnbebauung, es lassen sich aber auch vielfältige gewerbliche Nutzungen, Dienstleister und kleine Einzelhandelsnutzungen finden.

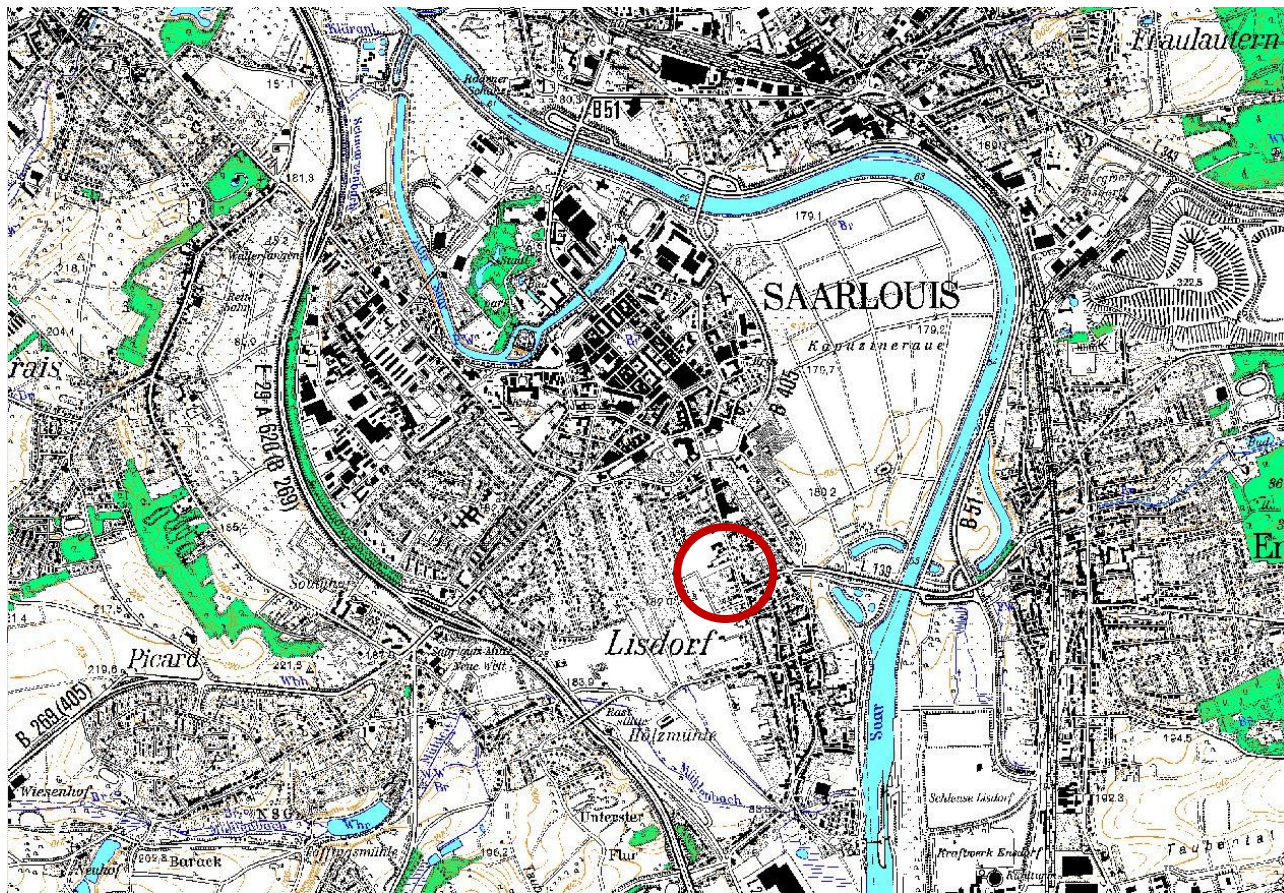


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Topografischen Karte M 1:25.000 Rheinland-Pfalz/ Saarland (Landesamt für Kataster-, Vermessung- und Kartenwesen, Saarland/ Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz)

Das Plangebiet hat insgesamt eine Fläche von rund 4.640 m² und umfasst in der Kreisstadt Saarlouis, Gemarkung Lisdorf, in Flur 6 das Flurstück mit der Flurstücksnummer 152/2. Das Plangebiet stellt sich als ebene Fläche dar.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ‚Accord-Markt Saarlouis-Lisdorf‘ ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung zum Bebauungsplan im Maßstab 1: 500.

3.2 Nutzung und Bebauung/ Nutzungskonzeption

3.2.1 Nutzung des Plangebiets und der Randbereiche

Der derzeit rechtsverbindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan „Accord-Markt Saarlouis-Lisdorf“ (2000) setzt für den zu überplanenden Bereich eine ‚Mischgebietsfläche‘ sowie ‚Flächen für Stellplätze‘ fest. Darüber hinaus ist im Westen des Geltungsbereichs eine private Grünfläche ausgewiesen, die als ‚Fläche zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG‘ dient und zudem mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen anzupflanzen ist. Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sollte eine Lärmschutzwand realisiert werden.

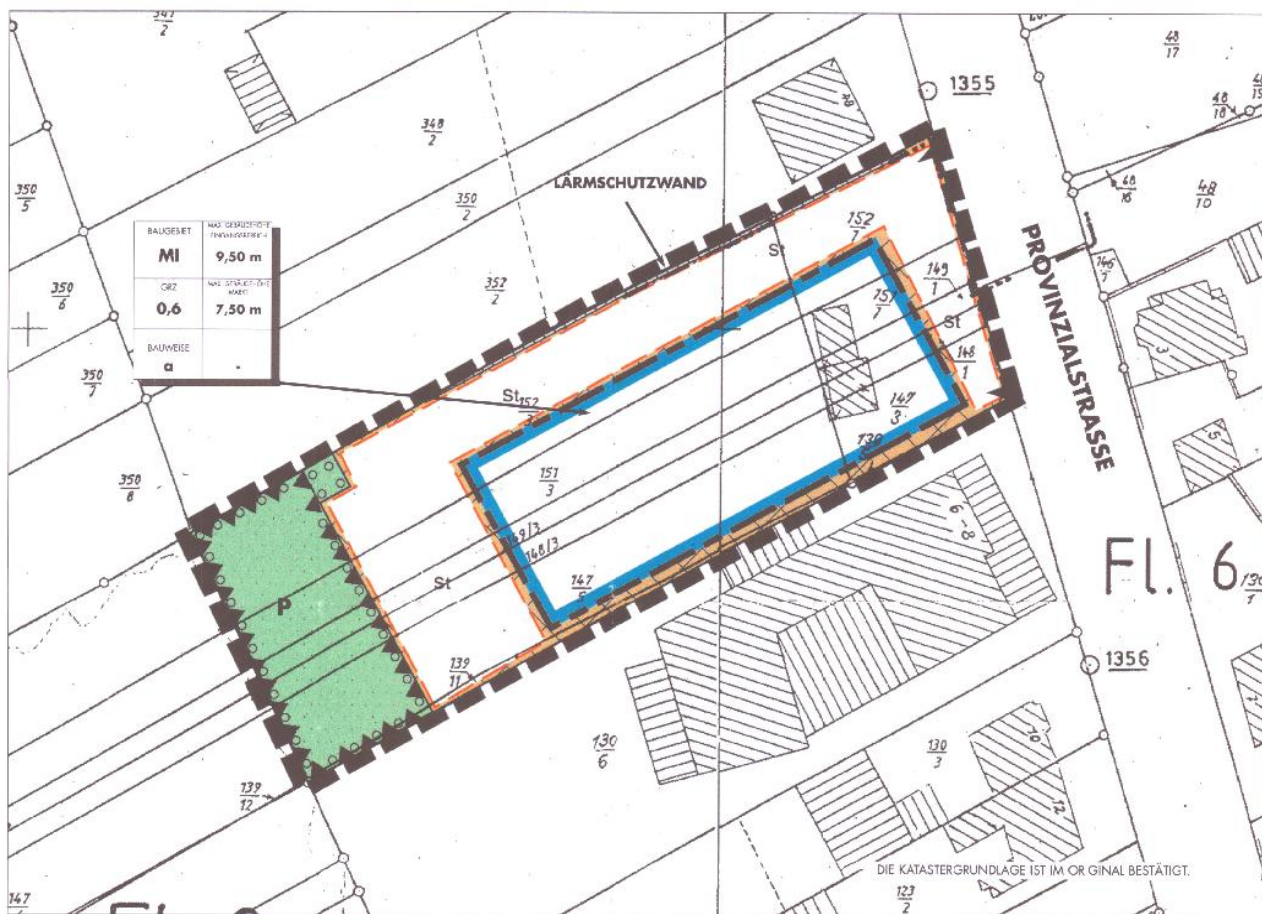


Abbildung 2: rechtsverbindlicher vorhabenbezogener Bebauungsplan „Accord-Markt Saarlouis-Lisdorf“ (Quelle: Argus-Plan im Auftrag der Stadtviellen Saarlouis GBRmbH und der Distributa Unternehmensgruppe Saarlouis, Satzung Mai 2000)

Entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes wurde der Lebensmittelvollsortimenter realisiert. Derzeit wird das gewerblich genutzte Bestandsgebäude von der REWE Markt GmbH unterhalten. Um das Gebäude sind die erforderlichen Stellplätze angebracht. Auf der westlich gelegenen ‚privaten Grünfläche‘ wurde ein Lärmschutzwand und eine Versickerungsmulde realisiert.

Bei den an das Plangebiet angrenzenden Arealen handelt es sich überwiegend um Flächen mit Bestandsgebäuden, die zu Wohnzwecken bzw. zu gewerblichen Zwecken genutzt werden sowie im Übrigen um Grünland. Im Osten des Geltungsbereichs verläuft die Provinzialstraße. Westlich an den Geltungsbereich angrenzend ist in den letzten Jahren ein weiteres Wohngebiet entstanden.



Abbildungen 3 und 4: Lärmschutzwand und Versickerungsmulde (Eigenes Foto, 2011)

3.2.2 Zukünftige Nutzungskonzeption

Die REWE Markt GmbH beabsichtigt das bestehende Bestandsgebäude des Lebensmittelmarktes in südwestliche Richtung baulich zu erweitern (siehe Abb. 5), wodurch die in diesem Bereich bislang existenten Stellplätze (insgesamt 9 Stück) wegfallen.

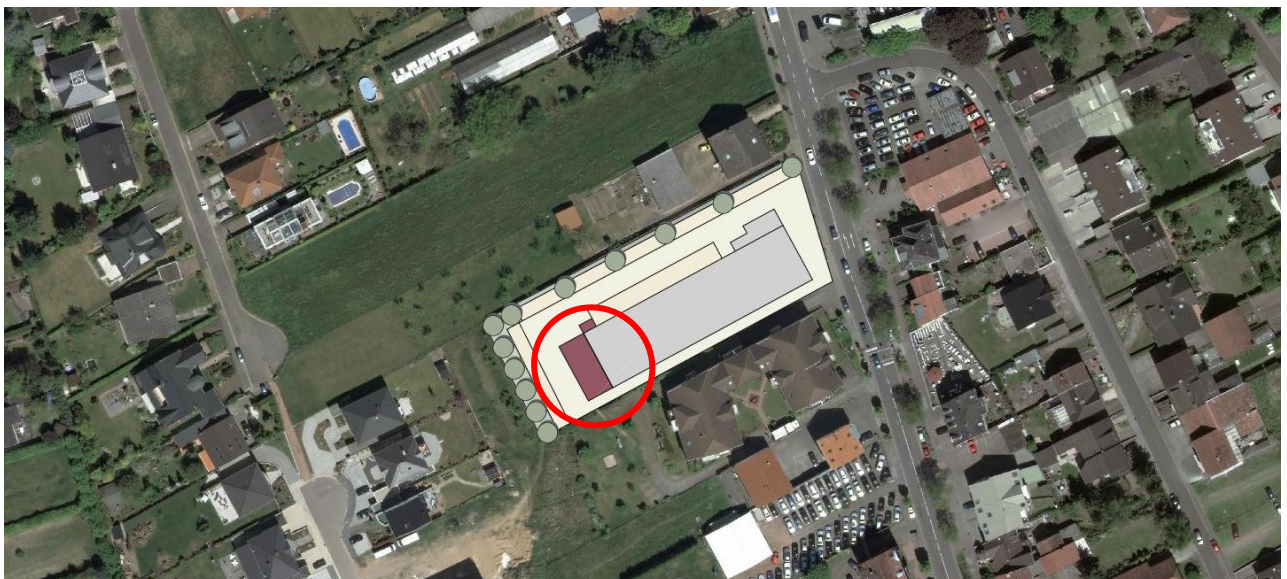


Abbildung 5: Einbindung des REWE-Marktes mit geplanter Erweiterung in das Luftbild (Eigene Darstellung, ISU 2011)

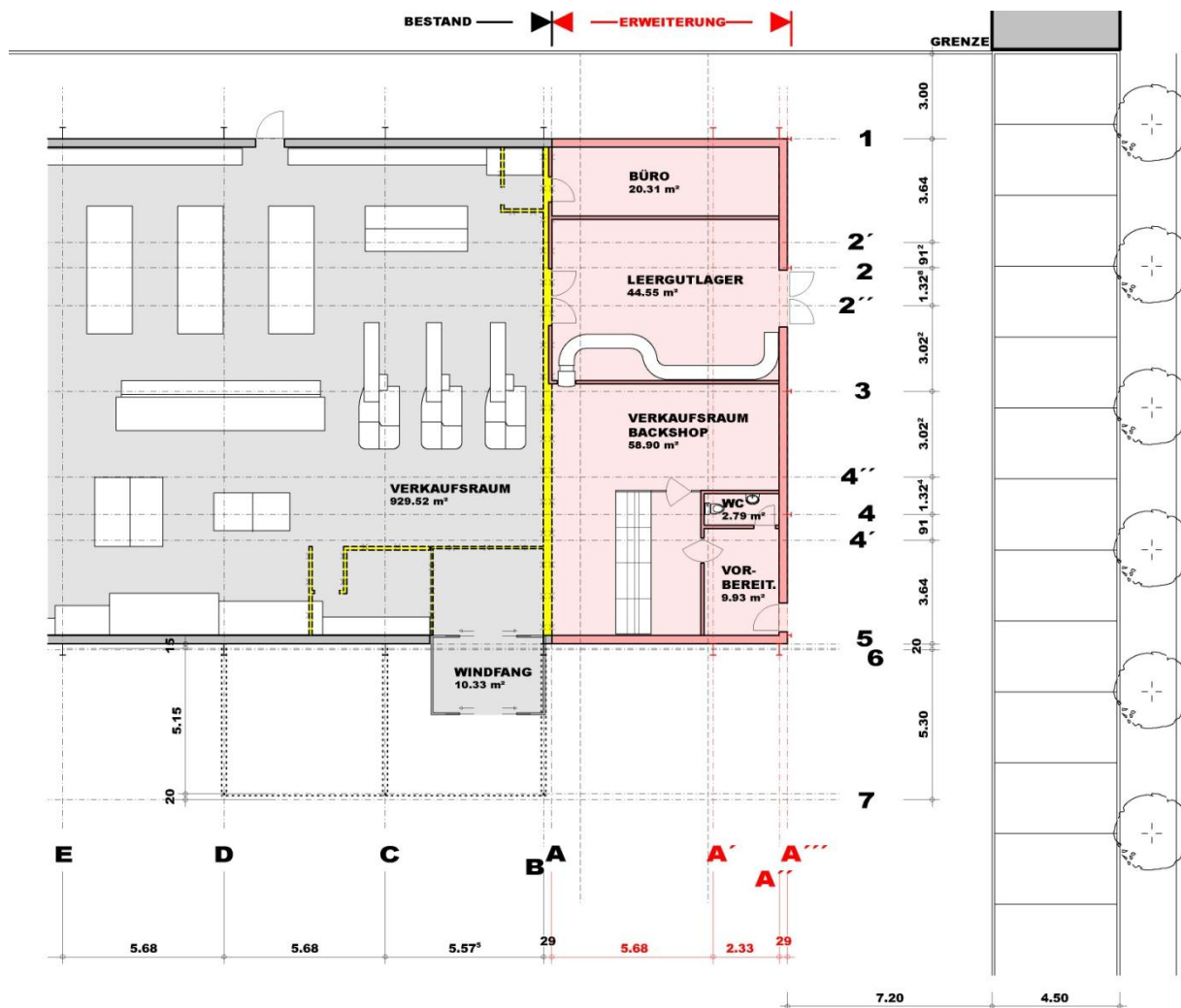


Abbildung 6: Erweiterungsplanung des bestehenden Rewe-Marktes (Quelle: Wolfgang Weiland GmbH)



Abbildung 7: Derzeitiges Bestandgebäude des REWE-Marktes mit schemenhafter Erweiterung (eigenes Foto mit eigener Darstellung, ISU 2011)

Die bisherige Nutzung des Bestandsgebäudes als Lebensmittelmarkt bleibt weiterhin bestehen. Der Markt wird lediglich um eine Leergutannahmestelle sowie Büroflächen ergänzt. Der integrierte Backshop wird in den vorderen Bereich direkt neben dem Eingang (mit Nebenflächen) verlagert. Die derzeitige Geschossfläche des Marktes von 1170m² wird auf 1320 m² erweitert, die bestehende Verkaufsfläche von 923 m² vergrößert sich auf insgesamt 980 m².

Das Warenangebot des Lebensmittelmarktes entspricht dem eines Vollsortimenters, durch den der Gesamtbedarf der Verbraucher abgedeckt werden kann. Die verschiedenen Sortimente umfassen eine Vielzahl

von Produkten verschiedener Marken. Der Anteil an Herstellermarken ist größer als der Anteil an Handelsmarken. Ebenso ist generell ein gewisses Angebot im Non-Food-Bereich vorhanden. Zum Angebot werden insbesondere Waren des täglichen kurzfristigen Bedarfs, wie Nahrungsmittel, Getränke, Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflege und Tiernahrung gehören. Der Non-Food-Anteil wird etwa 15 bis 20 % betragen.

Die Angebotspalette besitzt demnach eine große Übereinstimmung mit den allgemein als grund- bzw. nahversorgungsrelevant bezeichneten Sortimenten. Der geplante Vollsortimenter kann somit als Grundversorger bezeichnet werden und dient demnach der Nahversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

3.3 Verkehrliche Erschließung



Abbildung 8: „Trampelpfad“ zum Wohngebiet
(eigenes Foto, ISU 2011)

Für den Änderungsbereich erfolgt die Erschließung des REWE-Marktes unverändert über eine Zufahrt von der Provinzialstraße im Osten des Geltungsbereichs, über die die Stellplätze und der Markt erreicht werden können. Die Warenanlieferung an der nordöstlichen Gebäudeseite erfolgt wie bisher ebenfalls über diese Zufahrt. Unverändert bleibt zudem der Verlauf der Feuerwehrzufahrt entlang der südlichen Gebäuderückseite mit Anbindungspunkt an die Provinzialstraße im Osten des Plangebiets. Auch zukünftig wird diese für Pkw's unbefahrbar sein.

Zudem befindet sich südwestlich des Geltungsbereichs ein unbefestigter Trampelpfad, über den der Lebensmittelmarkt aus Richtung des angrenzenden ‚Reinen Wohngebiets‘ fußläufig angebunden wird. Dieser entstand aufgrund einer Baulücke und fehlenden direkten Wegebeziehungen zum Plangebiet.

3.4 Ver- und Entsorgung

3.4.1 Wasserver- und entsorgung

Durch die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ändert sich an der Erschließungssituation und an dem zu erwartenden Versiegelungsgrad nichts, so dass weitere Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung nicht erforderlich werden.

Bereits bei Errichtung des Lebensmittelmarktes wurde zur Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers der Dachflächen des Gebäudes und der Parkplatzflächen eine Versickerungsmulde innerhalb der privaten Grünfläche angelegt. Diese soll weiterhin bestehen bleiben und das hinzukommende Niederschlagswasser ebenso aufnehmen. Für die beabsichtigte Versickerung ist entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz schon eine wasserrechtliche Erlaubnis (Ministerium für Umwelt, Energie u. Verkehr, Referat E/4, Aktenzeichen E/4-359/00-Wa/Schw) erteilt. Eine Vergrößerung der Mulde durch hinzukommende Wassermassen ist nicht erforderlich, da sich der Versiegelungsgrad der Fläche nicht erhöht.

Auch ist zukünftig geplant auf die vorhandenen Wasserver- und entsorgungsleitungen zurückzugreifen. Aufgrund eines möglichen vermehrten Kapazitätsbedarfes ist zu gegebener Zeit eine enge Abstimmung mit den Stadtwerken Saarlouis vorgesehen.

3.4.2 Gas, Elektrizität

Auch hier ist zukünftig geplant, auf das vorhandene Netz zurückzugreifen. Werden Umverlegungen notwendig bzw. vor Beginn der Bauausführung ist auch eine frühzeitige Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsträgern vorgesehen.

3.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücksfläche des REWE-Marktes befindet sich im Eigentum der REWE Markt GmbH. Es ist somit zu erwarten, dass die konkreten Erweiterungspläne möglichst schnell realisiert werden.

Die inhaltlichen Neuregelungen der vorliegenden 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind mit den Eigentümern des Einzelhandelsbetriebes abgestimmt.

3.6 Planungsalternativen

Für die Planung bestehen keine Alternativen. Die Neuregelung der Einzelhandelsnutzung ist erforderlich um den Standort auch in Zukunft marktfähig zu halten und die geltenden gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten. Bei Unterlassen dieser Anpassungen des Bebauungsplans könnte der Standort auf den bestehenden planungsrechtlichen Grundlagen in Zukunft seine Funktion verlieren.

4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung, denen nach § 1 Abs. 4 BauGB die Bauleitpläne anzupassen sind, werden im Saarland in den Landesentwicklungsplänen „Siedlung“ und „Umwelt“ festgelegt.

4.1.1 Landesentwicklungsplan Siedlung (LEP-Siedlung)

Entsprechend des wirksamen LEP-Siedlung vom 04.07.2006 (veröffentlicht im Amtsblatt des Saarlandes vom 14.07.2006) liegt die gesamte Kreisstadt Saarlouis und damit auch der Kreisstadtteil Lisdorf in der **Kernzone des Verdichtungsraumes**. Die Kreisstadt Saarlouis fungiert als **Mittelzentrum** zur Versorgung der eigenen Kreisstadtteile sowie der Gemeinden Bous, Ensdorf, Saarlouis, Schwalbach, Wallerfangen und Überherrn, die innerhalb des mittelzentralen Verflechtungsbereichs liegen.

Darüber hinaus liegt die Kreisstadt Saarlouis im Bereich einer **Siedlungsachse 1. Ordnung** (Trier – Merzig – Dillingen – Saarlouis – Völklingen – Saarbrücken – (Straßburg) innerhalb der sich zur Verbesserung der Erreichbarkeitsverhältnisse die Siedlungsentwicklung konzentrieren soll.

Grundsätzlich schafft der Landesentwicklungsplan Siedlung (LEP-Siedlung) die Rahmenbedingungen für einen Anpassungsprozess der Siedlungsstruktur des Landes zugunsten einer dauerhaft umweltverträglichen Siedlungsweise. Wesentliche Inhalte sind:

- die Festlegung von zentralen Orten unterschiedlicher Stufen,
- die Festlegung von raumordnerischen Siedlungsachsen,
- die Festlegung von Raumkategorien,
- die Festlegung von Zielen und Grundsätzen für die Wohnsiedlungstätigkeit,
- die Festlegung von Zielgrößen für den Wohnungsbedarf,
- die Festlegung von Zielen und Grundsätzen für die Ansiedlung, Erweiterung und Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen.

Gemäß LEP Siedlung soll demnach in einem Mittelzentrum der gehobene Bedarf in Form vielseitiger Einkaufsmöglichkeiten für den gesamten Mittelbereich abgedeckt werden. Die Grundversorgung der Bevölkerung soll in den ausgewiesenen Grundzentren jeweils für den zugeordneten Nahbereich gedeckt werden. Die Nahbereiche decken sich dabei mit den administrativen Gemeindegrenzen.

Gemäß Anlage 7 zum LEP Siedlung sind als Sortimente der Grund-/ Nahversorgung bzw. des kurzfristigen Bedarfs folgende anzusehen: Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke und Tabakwaren. Diese nahversorgungsrelevanten Sortimente gelten auch als zentrenrelevant.

Unter Kapitel 2.5.2: *Ziele und Grundsätze für die Ansiedlung, Erweiterung und Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen (Großflächiger Einzelhandel)* werden Zielaussagen in Bezug auf die Entwicklung des Einzelhandels im Saarland getroffen, die nach § 1 Abs. 4 BauGB als „Ziele der Raumordnung“ bei der Aufstellung von Bauleitplänen verbindlich zu beachten sind.

- (41) Zur bedarfsgerechten, verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung soll in allen Landesteilen ein auf den jeweiligen Versorgungsauftrag des Ober-, Mittel- oder Grundzentrums ausgerichtetes Spektrum von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen unterschiedlicher Größe und Angebotsformen sichergestellt werden. Die Standortgemeinden sollen dazu im Rahmen der Bauleitplanung an städtebaulich geeigneten Standorten in den zentralen Orten Flächenvorsorge für großflächige Einzelhandelseinrichtungen treffen. **(G)**
- In nicht-zentralen Gemeindeteilen („Nahbereich“) ist die Versorgung der Bevölkerung auf die wohnortnahe Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs auszurichten. **(Z)**
- (42) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Grundzentren zulässig **(Konzentrationsgebot)**. In Ausnahmefällen sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen auch in nicht-zentralen Gemeindeteilen zulässig, wenn
 - dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der wohnortnahen, örtlichen Grundversorgung dient und
 - eine entsprechende Mantelbevölkerung, d. h. die für die Auslastung der großflächigen Einzelhandelseinrichtungen erforderliche Bevölkerungszahl, vorhanden ist.
- Über Ausnahmeerforderlichkeit sowie Standort und Umfang der Einzelhandelsansiedlung, -erweiterung oder -änderung entscheidet die Landesplanungsbehörde. **(Z)**
- (43) Geschoss- und Verkaufsflächen mehrerer Einzelhandelseinheiten, die im räumlich-funktionalen Verbund zueinander stehen **(Einzelhandelsagglomerationen)**, sind zusammenzuzählen. Als Verkaufsfläche gelten hierbei alle Flächen, auf denen der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich sind (einschließlich Kassen- und Packzonen, Gänge, Treppen innerhalb der Verkaufsräume, Standflächen für Warenträger und Einrichtungsgegenstände). Zur Verkaufsfläche zählen auch Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden sowie Lagerräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen („Verkauf ab Lager“). **(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)**. Dies gilt insbesondere für solche Standortge-

meinden, in denen der Erfolg von städtebaulichen Maßnahmen zur funktionalen Stärkung oder Stabilisierung von Stadt- und Ortskernen in Frage gestellt wird, z. B. bei städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen. **(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. **(Z)**
- (47) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen können unter Beachtung der landesplanerischen Zielsetzungen in Ausnahmefällen auch außerhalb integrierter Standorte des jeweiligen zentralen Ortes in Sondergebieten (gemäß Baunutzungsverordnung) ausgewiesen werden. Dies gilt allerdings nur für Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevanten Warensortimenten, also für Warensortimente außerhalb der in Anlage 7 dargestellten zentrenrelevanten Sortimentsgruppen, deren Vertriebsformen aufgrund ihrer fachlichen Spezialisierung hauptsächlich auf große ebenerdige Ausstellungs- und Verkaufsflächen angewiesen sind (z. B. Möbelhäuser, Bau- und Gartenmärkte, Autohäuser). In diesen Sondergebieten ist durch geeignete Bebauungsplan-Festsetzungen die Bündelung zulässiger, nicht-zentrenrelevanter Warensortimente zu ermöglichen. **(Z)**
- (48) Standorte für großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen grundsätzlich in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden werden. **(G)**
- (49) Die planenden Standortgemeinden haben im Sinne der § 2 Abs. 2 BauGB und § 34 Abs. 3 BauGB die übergemeindliche Abstimmung von Planung und Ansiedlung, Erweiterung oder Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sicherzustellen (**interkommunales Abstimmungsgebot**). **(Z)**
- Den Gemeinden wird empfohlen, (inter-) kommunale Einzelhandelskonzepte zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der betreffenden Gemeinde bzw. im betreffenden Teilraum aufzustellen. **(G)**
- (50) Entsprechend § 11 Abs. 1 Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) haben öffentliche Stellen und Personen des Privatrechts nach § 4 Abs. 3 Raumordnungsgesetz (ROG) die Landesplanungsbehörde frühzeitig über alle Planungen und Maßnahmen zur Ansiedlung, Erweiterung und Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu unterrichten. **(Z)**
- (51) Für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen über 5.000 m² Verkaufsfläche ist in der Regel die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens erforderlich. Die Entscheidung hierüber obliegt der Landesplanungsbehörde. **(Z)**
- (52) Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in Vorranggebieten für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen (VG) gemäß Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Umwelt (Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur)“ vom 13. Juli 2004 (Ziffern 70–78), widerspricht deren Zweckbestimmung, Betriebe aus dem industriell- produzierenden Sektor, des gewerblichen Bereiches sowie des wirtschaftsorientierten Dienstleistungsgewerbes anzusiedeln und ist daher unzulässig. Zur Sicherung dieser Flächen ist daher die Ansiedlung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO bauleitplanerisch auszuschließen. **(Z)**
- (53) Innerhalb bauleitplanerisch ausgewiesener bzw. auszuweisender gewerblicher Bauflächen (Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO sowie Industriegebiete nach § 9 BauNVO) sollen in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelseinrichtungen ausgeschlossen werden. Hiervon können solche Verkaufsstätten ausgenommen werden, die einem Handwerks

oder Gewerbebetrieb zugeordnet und diesem baulich und funktional untergeordnet sind und eine maximale Verkaufsfläche von 500 m² nicht überschreiten. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Kraftfahrzeugreparaturwerkstätten zugeordnete Verkaufsstätten für Kraftfahrzeuge. Zentrenrelevante Kern- oder Randsortimente sollen in Gewerbe- und Industriegebieten in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO generell ausgeschlossen werden.
(G).

Die Vorgaben des LEP Siedlung können eingehalten werden. Zwar ist der Saarlouiser Stadtteil Lisdorf kein zentraler Stadtteil, dennoch befindet sich der Markt direkt an der Gemarkungsgrenze zur Innenstadt und steht mit dieser in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang. Ebenso dient der großflächige Einzelhandelsbetrieb der Sicherung der wohnortnahen, örtlichen Grundversorgung und kann eine die für die Auslastung erforderliche Bevölkerungszahl aufweisen. Durch die Lage an der Provinzialstraße, der Haupteinkaufsstraße von Lisdorf, kann von einem zentralen Stadtteilversorgungsbereich (Stadtteilzentrum) ausgegangen werden. Durch die geringe Vergrößerung der Verkaufsfläche ist ebenso keine Beeinträchtigung der Saarlouiser Innenstadt bzw. benachbarter zentraler Orte zu erwarten.

4.1.2 Landesentwicklungsplan Umwelt (LEP-Umwelt)

Der LEP Umwelt mit seinen Festlegungen und Darstellungen ist für die vorliegende Planung nicht von Bedeutung, da sich das Plangebiet innerhalb eines im LEP dargestellten Siedlungskörpers befindet.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis wurde 1987 wirksam. Der Änderungsbereich ist darin Teil einer als ‚gemischte Baufläche (M)‘ dargestellten Fläche gem. § 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO, wobei die Bebauung entlang der Provinzialstraße den anderen Teil darstellt. Die westlich das Plangebiet umgebenden Flächen sind hingegen weitestgehend als ‚Wohnbauflächen (W)‘ dargestellt.

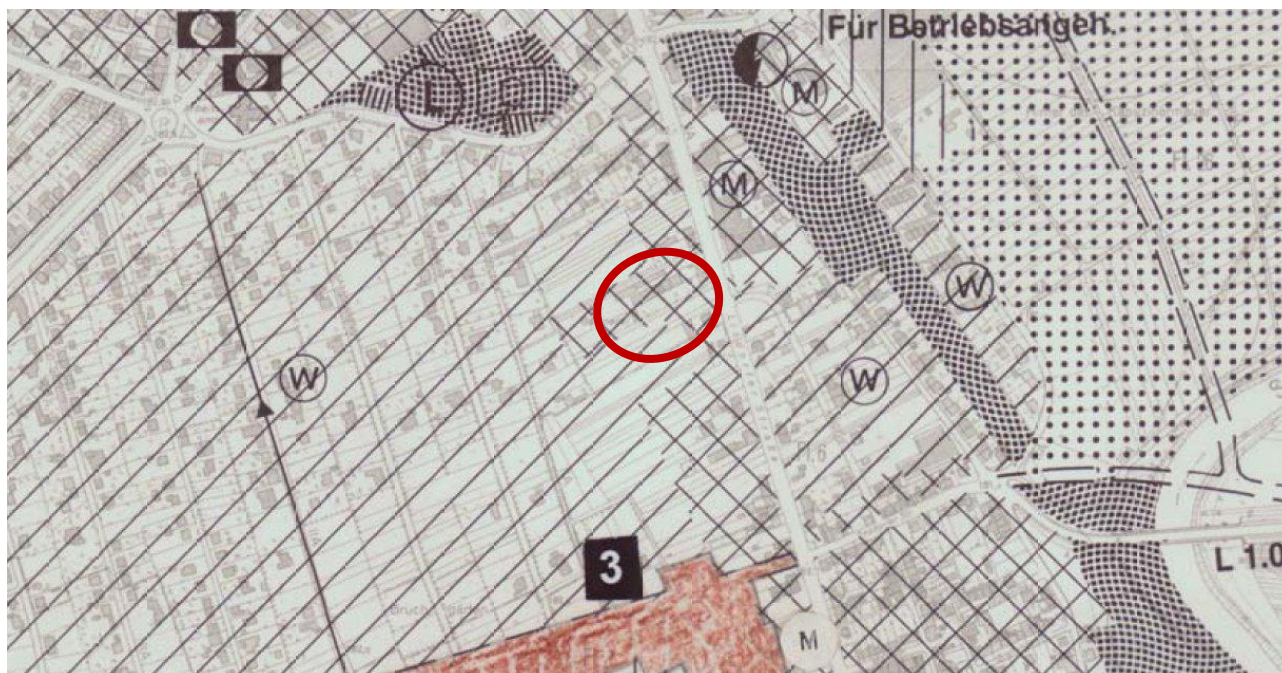


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis

Die Nutzung wird in der Bebauungsplanänderung entgegen der Ausweisung im Flächennutzungsplan als ‚Sonstiges Sondergebiet‘ mit der Zweckbestimmung ‚Großflächiger Einzelhandel‘ festgesetzt. Damit wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht Rechnung getragen. Gemäß § 13a Abs.2 Nr. 2 BauGB darf der Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt bzw. geändert werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird. Der Flächennutzungsplan wird somit im Zuge einer Berichtigung angepasst, ohne dass ein eigenes Verfahren durchzuführen ist.

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Wenngleich bei einem Bebauungsplan nach § 13a BauGB keine Umweltprüfung durchzuführen ist und ein separater Umweltbericht nicht erstellt werden muss, sind negative umweltbezogene Auswirkungen insgesamt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu vermeiden. Daher werden nachfolgend die wichtigsten Umweltauswirkungen, die sich aufgrund der Planung ergeben könnten, geprüft.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten grundsätzlich als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

5.1 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG

Einzelhandelsvorhaben unterliegen in einer Größenordnung zwischen 1.200 m² und 5.000 m² Geschossfläche der Pflicht zu einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls (vgl. Anlage zum UVPG Nr.18.6 - bis 18.8) nach § 3c Satz 1 UVPG. Im Rahmen dieser sind die nachteiligen Umweltauswirkungen, die durch den Bebauungsplan zu erwarten sind, zu prüfen.

Aufgrund der Tatsache, dass im Zuge der geplanten Erweiterung die zukünftige Geschossfläche des REWE-Marktes 1.320 m² beträgt, ist im weiteren Planverfahren zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Accord-Markt Saarlouis-Lisdorf“ eine entsprechende Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen, um das beabsichtigte beschleunigte Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB zu ermöglichen (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Der Überschreitungsgrad des Prüfwertes ist sehr gering. Der gesamte bauleitplanerische Vorhabenflächenumfang befindet sich unter 0,5 ha und es werden ausschließlich nur innerstädtische Grundstücke für das Marktvorhaben herangezogen. Durch die Festsetzung einer möglichen Überschreitung der GRZ auf 1,0 innerhalb des Sondergebietes ist mit einer Versiegelung bis zu ca. 3.800 m² zu rechnen. Eine Neuversiegelung von Boden /Inanspruchnahme von Boden für das geplante Vorhaben ist nicht zu erwarten, da nur derzeit schon bestehende Stellplätze der Erweiterung des Gebäudes weichen müssen. Innerhalb des Bebauungsplanes werden auf einer Fläche von ca. 820 m² grünordnerische Maßnahmen verbindlich geregelt. Im Rahmen der mit dem Vorhaben bedingten Abfallerzeugung fällt ausschließlich unproblematischer Müll an. Ein vorhabenbedingtes erhöhtes Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien ist nicht zu erwarten. Das im Vorhabengebiet anfallende Abwasser wird im Rahmen der kommunalen Abwasserbeseitigung örtlich entwässert.

Die ökologische Empfindlichkeit des Vorhabengebietes ist in Bezug auf Wasser, Boden, Natur und Landschaft als sehr gering bis gering einzuschätzen, da es sich um einen innerstädtischen überwiegend versiegelten Bereich handelt. Schutzgebiete/-objekte sind ebenso nicht betroffen. Bodenbelastungen /Altlasten sind nicht bekannt.

Anhand der erläuterten Kriterien sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.

5.2 Naturgüter

Als übergeordnetes allgemeines Ziel (§ 1 LNatSchG) gilt grundsätzlich, dass „Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich gemäß den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln sind“.

Der Planbereich ist bereits heute überwiegend durch bauliche Anlagen und versiegelte Flächen geprägt, so dass hier nur noch eine geringe Bedeutung für ökologische Bodenfunktionen besteht. Nur im westlichen Teilbereich befinden sich unversiegelte Grünflächen mit einer höheren Wertigkeit für Arten- und Biotopschutz. Diese Grünflächen werden entsprechend den Festsetzungen zum Bebauungsplan erhalten. Eine Neuversiegelung ist nicht geplant. Somit können Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

5.3 Immissionsschutz

Schalltechnische Untersuchung (1999)

Für die Fläche des Geltungsbereichs wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans zum Bau des damaligen Accord-Marktes ein schalltechnisches Gutachten durch die SGS-TÜV Saarland erstellt¹, in der die Geräuscheinwirkungen durch den Betrieb des Accord-Marktes auf die an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung prognostiziert sowie beurteilt wurden.

Im Ergebnis des Gutachtens standen verschiedene Schallschutzmaßnahmen, die der Geräuschimmissionen entgegenwirken sollten:

- Aufschüttung eines Erdwalls (Höhe 2,5m) in Richtung des geplanten ‚Reinen Wohngebiets‘
- Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Grundstücksgrenze zum Wohnhaus Lisdorfer Straße 48 vom ersten Mitarbeiterparkplatz bis zum Ende des Gebäudes mit einer Höhe von 2m
- Hochabsorbierende Verkleidung der Wand des Marktes in Richtung Wohnhaus Lisdorfer Straße 48 im Bereich der Anlieferung
- Überdachung des Bereiches vor dem Tor der Anlieferung, 5x5m, Höhe 4m
- Installation eines horizontal laufenden Rolltores (Schalldämm-Maß $R_w \geq 15$ dB) unter der Überdachung in Richtung Provinzialstraße und Wohnhaus Lisdorfer Straße 48

Die genannten Maßnahmen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans ‚Accord-Markt Saarlouis-Lisdorf‘ als ‚Flächen für besondere bauliche Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen‘ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Festsetzungskatalog aufgenommen und in der Planzeichnung dargestellt sowie im Zuge der Errichtung des Accord-Marktes umgesetzt.

Hierdurch werden derzeit an den betrachteten Immissionsorten in der Nachbarschaft (Mischgebiet/ Reines Wohngebiet) die jeweiligen Immissionsrichtwerte tagsüber um mind. 3 dB(A) sowie nachts um mind. 15 dB(A) unterschritten.

Schalltechnische Untersuchung (2011)

Durch die geplante Erweiterung des heutigen REWE-Marktes wurde jedoch, in Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz, die Erarbeitung eines neuen schalltechnischen

¹

SGS-TÜV Saarland (1999): Gutachterliche Stellungnahme zu den Emissionen und Immissionen an Geräuschen durch den geplanten Accord-Markt in der Provinzialstraße in Lisdorf, Seite 13 ff., Gutachten A.Z. 6030 9A 0170

Gutachtens² notwendig, um eine Beurteilung der Geräuschemissionen und -immissionen entsprechend der zukünftigen Gegebenheiten vorzunehmen.

Das schalltechnische Gutachten basiert dabei auf der Annahme, dass der derzeit bestehende REWE-Markt um einen externen Backshop, ein Leergutlager sowie einen Büroraum erweitert wird. Die Anlieferung und Abholung der Getränke bzw. des Leergutes erfolgt unverändert im Bereich des Anlieferbereiches am nördlichen Teil des Gebäudes (Transport innerhalb des Marktes). Die Anlieferung des Backshops hingegen erfolgt separat im Bereich des geplanten Backshops.

Ausgehend von diesen Rahmenbedingungen, wurden im Rahmen der Untersuchung die Parkverkehrssituation, die Fahr- und Verladegeräusche durch LKW auf dem Betriebsgelände sowie alle an den Immissionsorten in der Nachbarschaft verursachten Geräuschimmissionen ermittelt. Insgesamt wurde an 5 Immissionsorten die Geräuschbelastung auf Grundlage der TA-Lärm gemessen.

Im Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung steht, dass an allen betrachteten Immissionsorten die Immissionsrichtwerte auch bei einer Erweiterung des REWE-Marktes eingehalten und die zulässigen Spitzenpegel nicht überschritten werden. Maßgabe ist dabei die Einhaltung der dem Gutachten zugrunde gelegten Annahmen:

- Umfang und Zeitpunkt des Lieferverkehrs entsprechend den Angaben der REWE-Markt GmbH
- Transport des Leergutes aus dem Leergutlager in die Anlieferzone innerhalb des REWE-Marktes.

Die im Zuge des 2. schalltechnischen Gutachtens untersuchten Annahmen, die bei Beibehaltung die Einhaltung der nach TA-Lärm zulässigen Geräuschimmissionen erwarten lassen, wurden entsprechend ihres Charakters in den Hinweiskatalog aufgenommen und sind im Rahmen der Baugenehmigung zu überprüfen (siehe hierzu: Textliche Festsetzungen – 3. Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien). Zur Sicherstellung der Einhaltung werden die zugrunde gelegten Annahmen auch vertraglich zwischen der Kreisstadt Saarlouis und dem Vorhabenträger im Durchführungsvertrag geregelt.

6 Begründung der Planfestsetzungen/ Planinhalte

6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO)

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird entsprechend der vorhandenen und auch weiterhin bestehenden Einzelhandelsnutzung ein ‚Sonstiges Sondergebiet‘ mit der Zweckbestimmung ‚Großflächiger Einzelhandel‘ gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung eines Sondergebietes ist erforderlich, da es sich bei dem zu erweiternden REWE-Markt um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einer zukünftigen Verkaufsfläche von ca. 1.000 m² handelt.

Zur Gewährleistung der Raumverträglichkeit und Anpassung der Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB legt der Bebauungsplan die zulässigen Sortimente und die maximale Verkaufsfläche für den Lebensmitteldiscounter fest. In Abstimmung mit der obersten Landesplanungsbehörde des Saarlandes wurde dies positiv bestätigt. Da der REWE-Markt das Rückgrat der Grund- und

² SGS-TÜV Saarland (2011): Gutachterliche Stellungnahme zu den Geräuschemissionen und -immissionen durch die geplante Erweiterung des Rewe-Marktes in der Provinzialstraße in Saarlouis-Lisdorf, Gutachten Auftrag Nr. 1938369, 25.05.2011.

Nahversorgung für den Saarlouiser Stadtteil Lisdorf darstellt und mit seiner möglichen Schließung eine Grund- und Nahversorgung für den Stadtteil nicht mehr gewährleistet wäre, ist eine geringe Vergrößerung der Verkaufsfläche ohne Verletzung der Ziele der Raumordnung möglich. Auf der anderen Seite berücksichtigt die festgesetzte maximale Verkaufsfläche auch die Interessen der Marktbetreiber.

Das Kernwarensortiment des großflächigen Lebensmittelmarktes bezieht sich auf Nahrungs- und Genussmittel inklusive Getränke, Gesundheits- und Körperpflege sowie Wasch-/Putzmittel (Droge-riewaren) und Heim-/Kleintierfutter als Waren des täglichen Bedarfs. Um den Standort auch zukünftig als Grundversorger sicher zu stellen, werden auch nur diese Sortimente zugelassen. Weitere Kernsortimente sollen an diesem Standort in dieser Größe nicht zugelassen werden.

Randsortimente, die den Kernsortimenten funktional zugeordnet sind und dieses nur ergänzen, sind in deutlich untergeordneter Verkaufsfläche ebenso zulässig.

Eine eigene Festsetzung für den zu verlagernden Backshop innerhalb des REWE-Marktes ist nicht erforderlich, da es sich hier um eine so genannte Funktionseinheit handelt, indem der Lebensmittelvollsortimenter als Hauptbetrieb fungiert, aber durch den Backshop ein ausgelagertes untergeordnetes Ergänzungsangebot hinzukommt (vgl. BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 14.04). Da beide unter einem Dach sich befinden, der Backshop nicht unabhängig vom Vollsortimenter geöffnet oder geschlossen haben kann, wird hier von einer Funktionseinheit gesprochen, die zulässt, dass der Backshop zum Lebensmittelmarkt gehört und nicht separat festgesetzt werden muss.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Über das Maß der baulichen Nutzung wird die städtebauliche Entwicklung eines Gebietes entscheidend geprägt. So bestimmen Höhe, Dichte und Art der Bebauung das äußere Erscheinungsbild, haben aber auch Auswirkungen auf den Flächenverbrauch. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen das Vorhaben ohne wesentliche Einschränkung durchzuführen und stellen dennoch ein Mindestmaß an nicht überbaubarer Fläche sicher.

Die Nutzungsschablone enthält die Werte über das Maß der baulichen Nutzung und gilt für alle überbaubaren Flächen.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter überbaubare Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Die für die Ermittlung der Grundfläche maßgebliche Zahl ist die in der Planurkunde zur Sondergebietsnutzung festgesetzte Baufläche.

Auf Grundlage der vorhandenen baulichen Anlagen sowie der geplanten Erweiterung wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 festgesetzt. In Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige GRZ durch Stellplätze bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden. Dies dient der Ermöglichung einer wirtschaftlichen Ausnutzbarkeit des Grundstücks inklusive der Anpassung des REWE-Marktes an die aktuellen Marktgegebenheiten und gesetzlichen Vorschriften im engen innerstädtischen Bereich. Insbesondere der REWE-Markt dient der Grund- und Nahversorgung der Lisdorfer Bevölkerung und sollte somit erhalten bleiben.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 der BauNVO aufgrund der Festsetzungen zu Lärmschutzwand und -wand nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche ebenso vermieden. Die Verkehrssituation bleibt unverändert. Der Zufahrtsbereich wird beibehalten. Eine starke Zunahme des Kundenverkehrs wird nicht erwartet, da es sich hierbei um keine Vergrößerung des Angebotes an Waren handelt. Ebenso stehen sonstige Belange der Überschreitung der Obergrenzen nicht entgegen.

Höhe der baulichen Anlage

Ergänzt wird die Festsetzung der GRZ um die Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet. Unter Berücksichtigung des Bestandgebäudes und des vorhandenen Umgebungscharakters sowie Ortsbildes erfolgt eine Begrenzung der Höhenentwicklung durch Festsetzung einer maximalen zulässigen Firsthöhe. Diese darf 10 m nicht übersteigen und wird auf die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche, von der das Grundstück erschlossen wird, bezogen.

Zwar wird durch die Erweiterung des REWE-Marktes gegenüber dem Bestand keine Änderung der Gebäudehöhe vorgesehen, jedoch gewährt die Abweichung der Gebäudehöhe vom tatsächlichen Bestand einen gewissen Gestaltungsspielraum, gerade im Hinblick ggf. notwendiger technischer Aufbauten (Lüftungsanlagen, Kühlungen, etc.).

6.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Auf eine Festlegung der Bauweise wird im vorliegenden Bebauungsplan verzichtet, da eine entsprechende Festsetzung in Sondergebieten mit gewerblicher Nutzung – insbesondere wenn sie bereits durch einen maßgeblichen Gebäudebestand vorgeprägt sind – entbehrlich ist.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen ermöglicht die Realisierung der geplanten Erweiterung des REWE-Marktes. Sie weicht leicht von der ursprünglichen Abgrenzung ab und lässt neben der Erfassung des Gebäudebestandes einschließlich der geplanten Erweiterung, genügend Spielraum, um zukünftige, geringfügige Erweiterungen zu ermöglichen. Hierbei werden die jetzt schon vorhandenen Anbauten wie Windfang und Überdachung des Anlieferungsbereiches ebenso berücksichtigt.

Auf die Festsetzung von Baulinien im Bebauungsplan wurde verzichtet, da keine zwingenden städtebaulichen Gründe vorliegen, die eine Reglementierung bezüglich der genauen Lage des Baukörpers verlangt.

6.1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den hierfür eigens festgelegten Flächen zulässig. Die Größe der für Stellplätze festgelegten Bereiche ist entsprechend dem tatsächlichen Ausbaubestand einschließlich der notwendigen Fahrgassen festgesetzt.

Durch die Erweiterung fallen 9 Stellplätze weg. Es ist aber davon auszugehen, dass weiterhin eine ausreichend große Anzahl an Stellplätzen verbleibt.

6.1.5 Grünflächen

Die vorhandenen Grünflächen im Bereich des Plangebietes werden als private Grünflächen festgesetzt. Sie orientieren sich an den tatsächlich vorhandenen Freiflächen und Bepflanzungen. Diese sind in ihrer jetzigen Form aufrecht zu erhalten und werden entsprechend zum Erhalt festgesetzt.

Die im Bereich der privaten Grünfläche vorhandenen Maßnahmenflächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwall) und zur Regenwasserrückhaltung (Versickerungsmulde) sind ebenfalls zu erhalten und zu pflegen. (siehe hierzu auch: 6.1.6 und 6.1.7)

6.1.6 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen

Die im südwestlichen Teilbereich des Plangebiets vorhandene Mulde zur Regenwasserversickerung ist dauerhaft zu erhalten. Die Versickerung bzw. Rückhaltung von Niederschlagswasser trägt zur Entlastung des Kanalnetzes bei. Darüber hinaus kann versickerndes Niederschlagswasser

einen Beitrag zur Grundwasserneubildung leisten. Die Entwässerungsmulde ist auch nach der Erweiterung des REWE-Marktes ausreichend dimensioniert.

6.1.7 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes

Die am nördlichen Plangebietsrand vorhandene Mauer ist entsprechend ihrer schalldämmenden Wirkung als Lärmschutzwand festgesetzt und darf nicht entfernt werden. Ebenso dient der im Südwesten befindliche Lärmschutzwall dem Schutz der angrenzenden Wohnnutzung vor Geräuscheinwirkungen und ist daher zu erhalten. Die derzeitige Dimensionierung der bestehenden Immissionsschutzmaßnahmen (Höhe Lärmschutzwall: 2,5 m/ Höhe Lärmschutzmauer 2 m) basiert auf einem schalltechnischen Gutachten³ des SGS-TÜV Saarland aus dem Jahr 1999.

Entsprechend des 2. schalltechnischen Gutachtens des SGS-TÜV Saarland (2011) werden durch die vorhandenen Immissionsschutzmaßnahmen auch nach der Erweiterung des REWE-Marktes die Immissionsrichtwerte an allen betrachteten Immissionsorten eingehalten sowie die zulässigen Spitzenpegel nicht überschritten. Zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen sind somit keine zusätzlichen Maßnahmen im Bebauungsplangebiet notwendig.

6.2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 85 Landesbauordnung Saarland (LBO)

Die gestalterischen Vorgaben gemäß Landesbauordnung wurden insbesondere getroffen, um in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Gesamterscheinung des Plangebiets Einfluss zu nehmen. Insbesondere die getroffene Festsetzung zur Gestaltung der Werbeanlagen soll dazu beitragen, den großflächigen Einzelhandelsmarkt orts- und landschaftsbildverträglich in die vorhandene Struktur zu integrieren und Störwirkungen durch überladene Werbeanlagen auszuschließen.

6.3 Hinweise und Empfehlungen

Bei den Hinweisen und Empfehlungen handelt es sich um unverbindliche Verweise auf Normen, Richtlinien, Merkblätter u.ä. die bei der Realisierung der Planung beachtet werden sollten. Sie wurden zur Information in den Bebauungsplan aufgenommen und haben keinen Festsetzungscharakter.

7 Abwägung/ Auswirkungen der Planung

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

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

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

³ Vgl. SGS-TÜV Saarland (1999): Gutachterliche Stellungnahme zu den Emissionen und Immissionen an Geräuschen durch den geplanten Accord-Markt in der Provinzialstraße in Lisdorf, Seite 13 ff., Gutachten A.Z. 6030 9A 0170

- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe „Fazit“ – Ausführungen werden im Laufe des Verfahrens ergänzt)
- Abwägungsergebnis (siehe „Fazit“ - Ausführungen werden im Laufe des Verfahrens ergänzt).

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

7.1 Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung.

Entsprechend der schalltechnischen Untersuchung hat die Erweiterung des REWE-Marktes keine negativen Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, da an allen betrachteten Immissionsorten sowohl die Immissionsrichtwerte eingehalten, als auch die zulässigen Spitzenpegel nicht überschritten werden.

7.2 Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbe- reiche

Durch die nur geringe Erweiterung der Verkaufsfläche des REWE-Marktes wird der zentrale Einkaufsbereich der Stadt Saarlouis, die Saarlouiser Innenstadt, nicht beeinträchtigt.

Die Provinzialstraße im Saarlouiser Stadtteil Lisdorf weist neben der dominierenden Wohnbebauung auch zahlreiche gewerbliche und Einzelhandelsnutzungen aus. Als Stadtteilzentrum zur Gewährleistung der verbrauchernahen Versorgung kann hier quasi auch von einem zentralen Versorgungsbereich für die Nahversorgungssicherung ausgegangen werden. Ebenso besteht ein räumlich-funktionaler Zusammenhang zum Innenstadtbereich in ca. 1 km Entfernung.

Auch sind negative Auswirkungen auf benachbarte zentrale Orte nicht zu erwarten.

7.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Entsprechend der Überprüfung der verschiedenen relevanten Umweltbelange werden durch das Vorhaben keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen hervorgerufen.

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

Durch den Vollsortimenter kann die Versorgungssituation im Saarlouiser Stadtteil Lisdorf gesichert werden. Die derzeitigen Arbeitsplätze können dadurch erhalten bleiben, ebenso entstehen durch die Integration eines Backshops neue Arbeitsplätze, so dass diesem Belang Rechnung getragen werden kann.

7.5 Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 und 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt. Für die Abwägung wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

Argumente für die Verwirklichung des Bebauungsplanes

- Die Grund- und Nahversorgungssituation im Saarlouiser Stadtteil Lisdorf wird verbessert.

- Der Bebauungsplan entspricht den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung zur Raumverträglichkeit.
- Durch den Bebauungsplan ergeben sich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen.
- Arbeitsplätze in Lisdorf werden erhalten bzw. können neu geschaffen werden.

Argumente gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes

Gegen den Bebauungsplan sprechen bislang keine Argumente.

Fazit

Die Kreisstadt Saarlouis hat die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander gewissenhaft erhoben und dokumentiert, in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewogen und dabei insbesondere auch alle umwelterheblichen Gesichtspunkte sorgfältig geprüft. Die sich aus der Planung ergebenden Konsequenzen sind vollinhaltlich transparent dargestellt worden.

Unter Berücksichtigung aller vorgetragenen Argumente für und gegen die Realisierung der Planung kommt die Kreisstadt Saarlouis zu dem Ergebnis, dass die Vorteile die Nachteile deutlich überwiegen und alle Vorkehrungen getroffen wurden, negative Folgen der Planung auf das absolut notwendige Maß zu beschränken und beschließt daher, den Bebauungsplan in der vorliegenden Form zu realisieren.

8 Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes

Die Umsetzung der beschriebenen Nutzungen wird zeitnah erfolgen. Seitens des Investors wurde bereits Interesse bekundet die Umnutzung baldmöglichst in Angriff zu nehmen.

9 Flächenbilanz und Kostenschätzung

9.1 Flächenbilanz

Bezeichnung		Größe in m ²	Prozentualer Anteil
Geltungsbereich		4.640	100
Bauflächen	SO „großflächiger Einzelhandel“	3.820	82,3
Grünflächen	Private Grünflächen	820	17,7

9.2 Kostenschätzung

Im Zuge der Realisierung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Accord-Markt Saarlouis-Lisdorf“ entstehen für die Kreisstadt Saarlouis keine Kosten, da es sich um einen Vorhabenbezug des Bebauungsplanes handelt und die Kosten somit vom Investor zu tragen sind.