

Kreisstadt Saarlouis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „EDEKA-Markt, Metzger Straße“ gemäß § 13a BauGB

Satzung
Begründung
Stand: 30. November 2012

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	Verfahrensverlauf	4
2.1	Durchführung im beschleunigten Verfahren	5
2.2	Verfahrensverlauf.....	5
3	Das Plangebiet/ Planungskonzeption	6
3.1	Lage und Geltungsbereich/ Topographie	6
3.2	Nutzung und Bebauung/ Nutzungskonzeption.....	7
3.3	Verkehrliche Erschließung	11
3.4	Ver- und Entsorgung	16
3.5	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	17
3.6	Planungsalternativen.....	17
4	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen.....	17
4.1	Landesentwicklungsplan Siedlung (LEP-Siedlung)	17
4.2	Einhaltung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	20
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	22
5	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	23
5.1	UVP-Vorprüfung.....	23
5.2	Baumschutzsatzung.....	23
5.3	Immissionsschutz.....	24
5.4	Altlasten	26
5.5	Kampfmittel.....	26
5.6	Boden- und Baudenkmäler.....	27
6	Begründung der Planfestsetzungen/ Planinhalte	27
6.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO)	27
6.2	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 85 Landesbauordnung Saarland (LBauO)	30
6.3	Hinweise und Empfehlungen.....	30
7	Abwägung/ Auswirkungen der Planung	30
7.1	Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	30

7.2	Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	31
7.3	Auswirkungen auf die Umwelt	31
7.4	Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.....	31
7.5	Gewichtung des Abwägungsmaterials.....	31
8	Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes.....	32
9	Flächenbilanz und Kostenschätzung.....	32
9.1	Flächenbilanz.....	32
9.2	Kostenschätzung	32

1 Anlass und Ziele der Planung

Entsprechend der Einordnung der Kreisstadt Saarlouis als Mittelzentrum soll die Stadt Saarlouis bezogen auf den Einzelhandel den gehobenen Bedarf in Form vielfältiger Einkaufsmöglichkeiten für den zugewiesenen Mittelbereich abdecken. Aber nicht nur der gehobene Bedarf, wie überwiegend im Kernbereich geschehen, gehört zum Versorgungsauftrag. Auch die Grundversorgung der Bevölkerung, d.h. die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, soll innerhalb der Stadt und ihren Stadtteilen sichergestellt werden.

Die Edeka Handelsgesellschaft Südwest mbH beabsichtigt nun die Errichtung einer Filiale in der Metzger Straße der Kreisstadt Saarlouis im Bereich der ehemaligen Straßenmeisterei des Saarlandes, um gerade in den umliegenden Stadtteilen Picard, Neuforweiler und Bereiche der Innenstadt eine Grundversorgung sicherzustellen.

Die Konzeption eines Architekturbüros sieht einen zweigeschossigen Gebäudekomplex vor. Im Erdgeschoss ist ein Edeka-Markt mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 2.300 m² vorgesehen. Im Obergeschoss soll ein Fitness-Studio sowie Räume für gesundheitsbezogene Dienstleistungen (Physiotherapie, Heilpraktiker etc.) realisiert werden.

Dabei wird eine Verkaufsflächengröße beim Lebensmittelbetrieb erreicht, die als großflächig einzustufen ist.

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, 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. Da es sich bei dem vorhandenen Standort weder um ein Kerngebiet noch um ein überplantes Sondergebiet handelt, ist für die Ansiedlung des Edeka-Marktes ein (vorhabenbezogener) Bebauungsplan aufzustellen, der ein entsprechendes Sondergebiet ‚Großflächiger Einzelhandel, Sport & Fitness, Gesundheit‘ ausweist.

Vorlaufend zur verbindlichen Bauleitplanung konnte in Abstimmung mit der Landesplanungsbehörde die Verträglichkeit des großflächigen Einzelhandelsbetriebes positiv bewertet werden. Hierzu wurde ein Standortgutachten erstellt. In diesem Zusammenhang sind auch mögliche schädliche Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt untersucht und dargelegt worden.

Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist somit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, Sport- und Fitnesscenters sowie Praxisräumen.

2 Verfahrensverlauf

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „EDEKA-Markt, Metzger Straße“ 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 Landesrecht unterliegt (vgl. Kapitel 5.1.: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG zum 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 01. September 2011 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „EDEKA-Markt, Metzger Straße“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „EDEKA-Markt, Metzger Straße“ wurde am 14. September 2011 im Wochenspiegel Saarlouis 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 26. September bis 28. Oktober 2011 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 13. Februar 2012 im Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis beraten. Aufgrund von Bedenken aus der Bevölkerung hinsichtlich der Verkehrserschließung wurden alternative Erschließungsmöglichkeiten nochmals überprüft und in die Planung integriert. In gleicher Sitzung wurde die erneut erforderliche Beteiligung gemäß § 4a

Abs. 3 BauGB beschlossen. Im Rahmen der 2. Offenlegung hat der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Textfestsetzungen mit der Begründung gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 02. April bis 04. Mai 2012 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der 2. Offenlegung wurden am 21. März im Wochenspiegel Saarlouis mit den üblichen Hinweisen bekannt gemacht.

In der Sitzung am _____._____ wurde über die eingegangenen Stellungnahmen im Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis beraten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „EDEKA-Markt, Metzger Straße“ 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 geplante EDEKA-Markt mit Fitness-Center soll auf der Fläche der ehemaligen Straßenmeisterei im Südwesten der Kreisstadt Saarlouis (Stadtteil Picard) im Bereich der Metzger Straße/ Fasanenallee angesiedelt werden. Rund 1,0 km vom Stadtkern entfernt, liegt der Planbereich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage Saarlouis, unmittelbar an der Anschlussstelle Saarlouis-Mitte zur BAB 620.

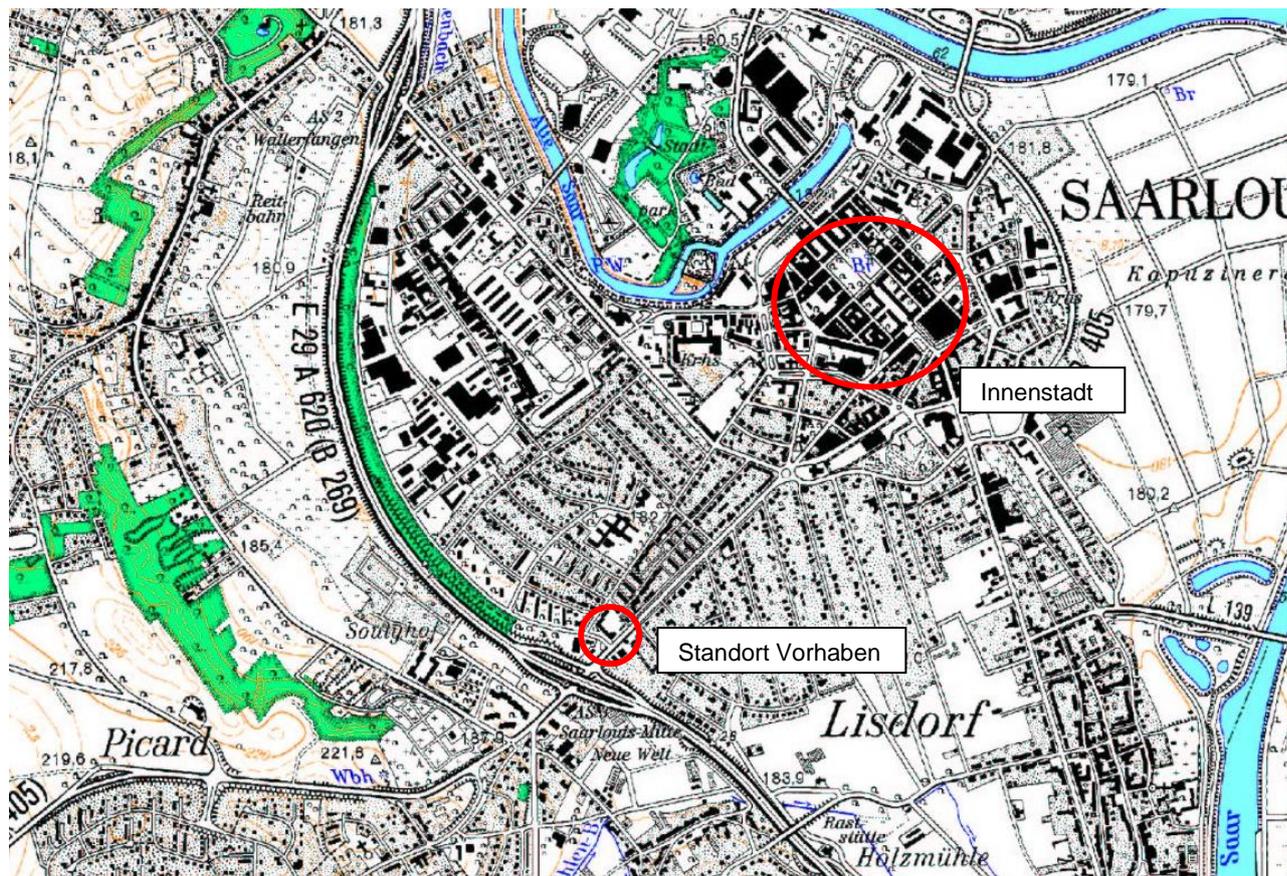


Abbildung 1: Lage des Vorhabens im Innenstadtbereich

Das Plangebiet selbst wird südlich bis südwestlich von der Fasanenallee, westlich bis nördlich von der Soutyhofstraße, im Nordosten durch den Elsterweg und im Südosten durch die Metzger Straße begrenzt. Entlang der Metzger Straße, als eine der Hauptverkehrsstraßen in Saarouis, dominiert zwar die Wohnbebauung, es lassen sich aber auch vielfältige gewerbliche Nutzungen (Tankstelle, Autohaus,...), Dienstleister (Praxen,...) und kleine Einzelhandelsnutzungen (Bäckerei,...) finden.

Insgesamt hat die Fläche des Geltungsbereiches ca. 7.620 m² und umfasst in der Kreisstadt Saarouis, Gemarkung Picard, in Flur 1 das Flurstück 16 sowie in Flur 9 die Flurstücke mit den Flurstücknummern 29/69, 29/70 sowie 29/122. Das Plangebiet ist topographisch nicht bewegt.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ‚EDEKA-Markt, Metzger Straße‘ ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung zum Bebauungsplan im Maßstab 1: 500.

3.2 Nutzung und Bebauung/ Nutzungskonzeption

Derzeit befinden sich noch die leerstehenden Gebäudeteile der ehemaligen Straßenmeisterei innerhalb des Geltungsbereiches, die im Zuge der Umnutzung abgerissen werden sollen. Somit ist auch heute schon der Geltungsbereich überwiegend versiegelt. Nur entlang der Grundstücksränder und der Fasanenallee lassen sich Grünstrukturen in Form von Hecken und Bäumen finden.



Abbildung 2: Heutiger Bestand innerhalb des Geltungsbereiches (Quelle: eigene Fotos, ISU März 2011)

Zukünftig soll das Gelände der ehemaligen Straßenmeisterei des Saarlandes zur Unterbringung eines großflächigen EDEKA-Marktes sowie eines Fitness-Studios dienen. Die Verkaufsfläche des Vollsortimenters soll ca. 1.750 m² Verkaufsfläche und ca. 2.300 m² Bruttogeschossfläche umfassen. Der Markt soll entsprechend den Entwürfen eines Architekturbüros im Erdgeschoss des neu zu errichtenden Gebäudes entstehen (vgl. Abbildung 3). Vorgelagert zur Metzger Straße hin gerichtet sind die Stellplatzflächen geplant. Entlang der Grundstücksgrenzen soll das Vorhaben in Form von Grünstreifen mit Bäumen eingegrünt werden.

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 % 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.

In den Markt integriert soll ein Backshop mit Sitzgelegenheiten errichtet werden.



Abbildung 3: Geplanter Grundriss des Lebensmittelmarktes mit Anordnung auf dem Grundstück (Architekten Hepp + Zenner, März 2012)

Im ersten Obergeschoss ist zudem die Ansiedlung eines ortsansässigen Fitness-Studios mit ca. 2.200 m² Bruttogeschossfläche zzgl. Dachterrasse geplant, der seinen jetzigen Standort verlagern möchte. Das Fitness-Studio soll über Kursräume, Geräteräume, Saunamöglichkeit, kleines Bistro... verfügen. Es ist geplant, das Sport- und Fitness-Studio zum Teil über den Parkplatz zu bauen. Im Bereich des Fitness-Studios soll zudem ein Praxisraum integriert werden, indem ein Physiotherapeut/ Heilpraktiker angegliedert werden soll. Hier ist keine gesonderte Öffnungszeit vorgesehen.



Abbildung 4: Geplanter Grundriss des Fitness-Studios im ersten Stock (Architekten Hepp + Zenner, März 2012)

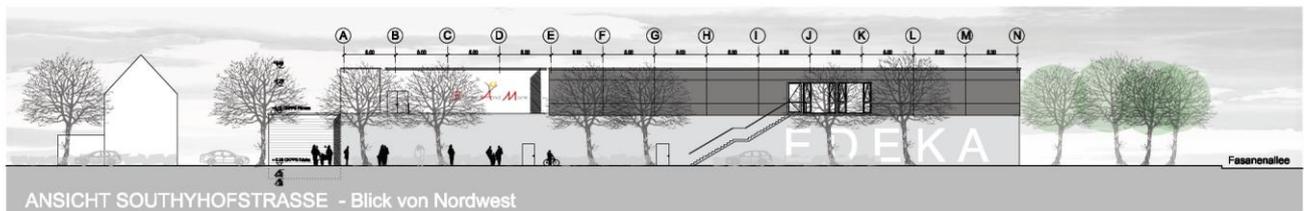
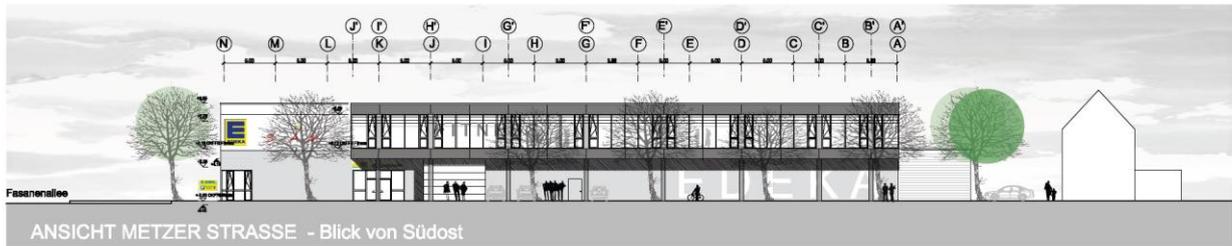


Abbildung 5: Ansichten des geplanten Vorhabens (Architekten Hepp + Zenner, März 2012)

3.3 Verkehrliche Erschließung

3.3.1 örtliche Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt verkehrsgünstig an der Metzger Straße, eine der Haupteinfallsstraßen der Kreisstadt Saarlouis. Sie verbindet das Zentrum der Stadt mit der Autobahn BAB 620 über die Anschlussstelle Saarlouis-Mitte und stellt zudem die Verbindung zur Gemeinde Überherrn sowie zum Nachbarland Frankreich dar. Vom Standort des Vorhabens ist der zentrale Einkaufsbereich der Innenstadt in ca. 1,0 km zu erreichen.

3.3.2 Verkehrsgutachten

Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurde durch das **Ingenieurbüro V-Kon KG** eine Verkehrsuntersuchung¹ zum Bau des EDEKA-Marktes einschließlich Fitness-Centers in der Kreisstadt Saarlouis erarbeitet, die aufbauend auf dem aktuellen verkehrlichen Raum-Zeit-Gefüge, die für den Bereich des Plangebietes das zu erwartende Verkehrsaufkommen prognostiziert (Prognosejahr 2025) sowie die Verkehrskapazitäten der maßgebenden Knotenpunkte überprüft.

Im Rahmen der Untersuchung wurden hierbei im Wesentlichen Verkehrserhebungen in den folgenden Bereichen durchgeführt:

- Knotenpunktzählung der Anschlussrampen der BAB 620 an die Metzger Straße, des Einmündungsbereiches Fasanenallee/ Metzger Straße und der Einmündung Fasanenallee/ Soutyhofstraße,
- Kennzeichenerfassung im Bereich der Soutyhofstraße und Schwarzbachstraße.

Die Verkehrserhebung kam hierbei zu folgenden Ergebnissen:

- In allen untersuchten Bereichen kommt es in der Spitzenstunde zu maßgebenden Behinderungen im Verkehrsfluss
- Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens in der Metzger Straße kommt es v.a. im Bereich der Rampen zu Ein- und Ausfahrtproblemen, sodass lediglich die Möglichkeit des Reisverschlussverfahrens verbleibt, um in die Metzger Straße einzubiegen. Dies hat einen Rückstau bis in die Innenstadt von Saarlouis zur Folge.
- Die Soutyhofstraße wird in diesen Fällen als Ausweichstrecke genutzt.
- Für den EDEKA-Markt und das Fitness-Center wurde eine Spitzenstundenbelastung von 110 Zu- und 110 Abfahrten prognostiziert (keine wesentliche Verkehrszunahme)

Im Ergebnis des Gutachtens stehen notwendige Maßnahmen und Empfehlungen zur verkehrlichen Erschließung des Betriebsgeländes:

- Verkehrslenkende Maßnahmen in der Anbindung des Betriebsgeländes
 - Metzger Straße: Richtungsanschluss rechts rein und rechts raus
 - Fasanenallee: Vollenbindung
 - Soutyhofstraße: nur Zufahrt
- Überprüfung und eventuelle Anpassung der Gesamtsituation im Rahmen des Rampenumbaus BAB 620

Grundsätzlich wurde im Rahmen des Verkehrsgutachtens aufgezeigt, dass das gesamte Straßennetz im unmittelbaren Umfeld der Metzger Straße zu Zeiten der Verkehrsspitzen die Grenzen der Leistungsfähigkeit erreicht bzw. überschreitet. Diese Situation hängt maßgeblich mit der Rampenanbindung an die BAB 620 zusammen, wodurch jegliche Maßnahmen in den Knotenpunkten für eine Kapazitätssteigerung nur im Zusammenhang mit dem Umbau der Anschlussstelle Saarlouis-Mitte zum tragen kommen.

Deshalb besteht zunächst nur die Möglichkeit zur Umsetzung verkehrslenkender Maßnahmen zur Anbindung des Betriebsgeländes.

¹ Vgl. Ingenieurbüro V-Kon (Mai 2011): Verkehrsuntersuchung zum Neubau eines Edeka-Marktes in der Stadt Saarlouis, Trier.

Aufgrund zahlreicher Stellungnahmen von Seiten der Bevölkerung aus dem Gebiet Im Vogelsang wurde unabhängig des geplanten Vorhabens ein Verkehrsgutachten durch die Stadt Saarlouis in Auftrag gegeben, das die Verkehrssituation im Bereich Im Vogelsang überprüft. Die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse der durch das beauftragte **Verkehrsplanungsbüro Axel Thös PLANUNG (ATP Saar)** erstellten verkehrlichen Machbarkeitsstudie zur Entwicklung von Handlungsempfehlungen² werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt.

Mit dem Ziel, den wohngebietsfremden Durchgangsverkehr im Wohngebiet Vogelsang auf ein verträgliches Maß zu begrenzen, wurden im Rahmen dessen alternative Verkehrsführungs- und Erschließungsvorschläge aufgestellt und hinsichtlich ihrer Vor- und Nachteile bzw. umfeldbezogenen Stärken und Schwächen vergleichend überprüft und bewertet.

Folgende Verkehrsführungsvarianten wurden in diesem Zusammenhang geprüft:

<p>Variante P1</p>	<p>Variante P2</p>
<p>Einbahnstraßenregelung in der Soutyhofstraße in Fahrtrichtung Schwarzbachstraße zwischen Sperlingsweg und Taubenstraße</p>	<p>Einbahnstraßenregelung in der Von-Schütz-Straße in Fahrtrichtung Wallerfanger Straße nördlich der Schwarzbachstraße</p>
<p>Variante P3</p>	<p>Variante P4</p>
<p>Einbahnstraßenregelung in der Soutyhofstraße in Fahrtrichtung Von-Schütz-Straße zwischen Taubenstraße und Schwarzbachstraße</p>	<p>Sperrung der Einfahrt in die Von-Schütz-Straße von der Wallerfanger Straße in Richtung Schwarzbachstraße als „unechte“ Einbahnstraße</p>

² Vgl. ATP Saar (November 2012): Begrenzung des wohngebietsfremden Durchgangsverkehrs im Bereich des Wohngebietes Vogelsang in Saarlouis – Schlussbericht Nr.03/260, Saarbrücken.



In die Untersuchung zur Begrenzung des wohngebietsfremden Durchgangsverkehrs im Bereich des Wohngebietes Vogelsang wurde hierbei in Bezug auf den eigentlichen Bebauungsplan, die aus der vorhabenbezogenen Verkehrsuntersuchung (V-Kon, Stand: Mai 2012) im Ergebnis resultierende und vom Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis angestrebte Erschließung des Vorhabengrundstücks „Variante 3a“ (= Alternative) zu Grunde gelegt.

Die Bewertung der einzelnen Verkehrsführungsvarianten kommt für das Gebiet Vogelsang zu folgendem Ergebnis:

- Der Planvariante P1 erreicht im Vergleich der alternativen Verkehrsführungsmöglichkeiten die höchste Bewertung der Planvarianten P1 bis P4
- Gegenüber der Ausgangssituation (Planvariante P0) weist die Planvariante P1 in der Gesamtheit der Einzelmerkmale nur geringe Unterschiede auf
- Die Planvariante P1 kann mit der Ausgangssituation P0 als gleichwertig eingestuft werden

Die vorliegende Untersuchung führt daher als Maßnahmenvorschlag und Handlungsempfehlung für das Untersuchungsgebiet die Planvariante P1 als favorisiertes Lösungskonzept an. Einhergehend mit diesem Lösungsansatz kann die durchschnittliche Verkehrsbelastung und damit der gebietsfremde Durchgangsverkehr der Soutyhofstraße um 10% minimiert werden, ohne den Fahrleistungsaufwand des Ziel- und Quellverkehrs der Nutzungen (private Wohnungen und öffentliche Ziele) im Untersuchungsraum übermäßig zu erhöhen. Nicht auszuschließen sind dabei jedoch verlagerte Fahrten des Kfz-Durchgangsverkehrs über alternative Sammel- und Wohnstraßen innerhalb des Untersuchungsraumes.

Ergänzend zu den verkehrslenkenden Maßnahmen und zur Reduzierung der Wohnumfeldkonflikte wurden zudem komplementierende Maßnahmenvorschläge für die Bereiche Fasanenallee und Reneauldstraße angeführt (beispielhaft):

- Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit in der Fasanenallee zwischen Reneauldstraße bzw. Taubenstraße und Einmündung Metzger Straße
- Reneauldstraße: Einrichtung von wechselseitigen Straßenrandparken

Aufbauend auf der Vorstellung dieser Untersuchungsergebnisse, fasst der Ausschuss für Stadtplanung, Bau und Umwelt gemäß Empfehlung des Beirates für Stadtplanung, Bauen und Umwelt der Kreisstadt Saarlouis in seiner Sitzung am 07. November 2012 folgenden Beschluss:

- „1. Nach Auswertung des vorgestellten Gutachtens kommt die Verwaltung zu der Auffassung, die bestehende Verkehrsführung beizubehalten. Alle Varianten (mit Einbahnregelung) würden zwar in der Soutyhofstraße bzw. Von-Schütz-Straße eine leichte Entlastung bringen – dieser aber zu einer stärkeren Belastung anderer Wohngebietsstraßen wie z.B. Taubenstraße und Reneauldstraße führen
2. Die Verwaltung schlägt vor, die Verkehrsgutachten in einer Bürgerinformationsveranstaltung vorzustellen.“

Abschließend ist festzuhalten, dass ausgehend von den vorliegenden Verkehrsgutachten das geplante Vorhaben nicht ursächlich für die vorherrschenden Verkehrskonflikte ist und das durch die Realisierung des Vorhabens auch keine wesentliche Verschlechterung der Situation hervorgerufen wird. Grundsätzlich wurde im Rahmen des Verkehrsgutachtens aufgezeigt, dass das gesamte Straßennetz im unmittelbaren Umfeld der Metzger Straße zu Zeiten der Verkehrsspitzen die Grenzen der Leistungsfähigkeit erreicht bzw. überschreitet. Diese Situation hängt maßgeblich mit der Rampenanbindung an die BAB 620 zusammen, wodurch jegliche

Maßnahmen in den Knotenpunkten für eine Kapazitätssteigerung nur im Zusammenhang mit dem Umbau der Anschlussstelle Saarlouis-Mitte zum Tragen kommen.

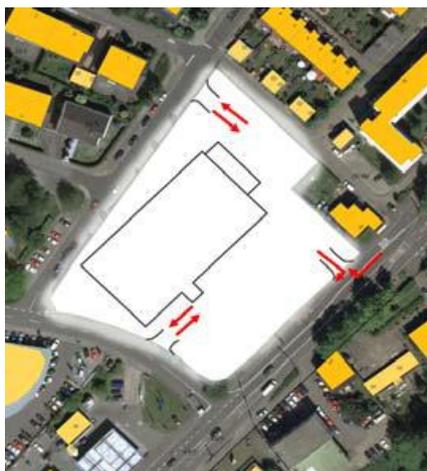
3.3.3 Grundstückerschließung

Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung wurden im Rahmen der Vorhabenskonzeption berücksichtigt, so dass das Betriebsgelände zunächst mit zwei Zufahrten an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen wurde.

Die Erschließung der Sondergebietsfläche erfolgte hierbei über je eine Zufahrt von der Fasanenallee (hierbei lediglich Richtungsanschluss rechts rein, rechts raus) im Südwesten des Plangebietes sowie von der Soutyhofstraße (Vollanbindung) im Nordwesten, über die die Stellplätze und die beiden geplanten Nutzungen erreicht werden konnten. Die Warenanlieferung an der nördlichen Gebäudeseite erfolgte ebenfalls über diese Zufahrten. Eine Anbindung an die Metzger Straße war nicht vorgesehen.

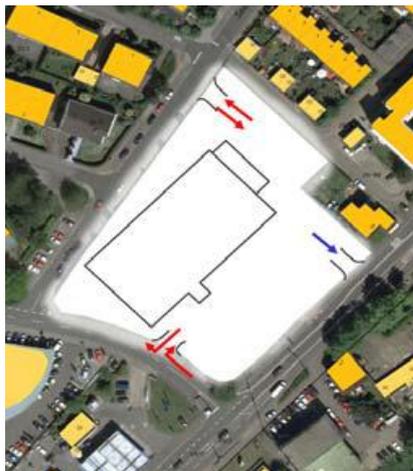
Aufgrund vielfältiger Anregungen und Bedenken aus der Bevölkerung im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Vollanbindung an die Soutyhofstraße und der daraus resultierenden Befürchtungen der Verkehrszunahme im Bereich Im Vogelsang entschloss sich die Stadt gemeinsam mit dem Investor, weitere Anbindungsmöglichkeiten zu überprüfen.

Folgende Varianten standen zur Diskussion:



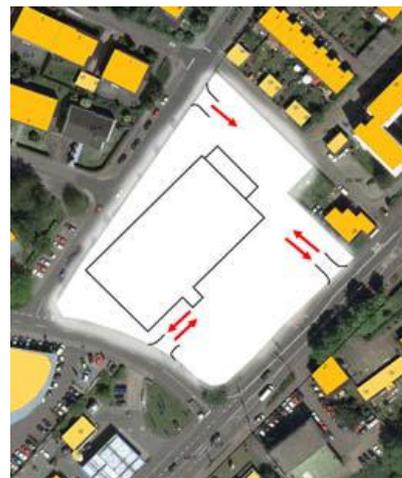
Variante 1:

Vollanbindung Soutyhofstr.
Richtungsanschluss Fasanenallee
LKW Ausfahrt Metzger Str.



Variante 2:

Vollanbindung Soutyhofstr.
Vollanbindung Fasanenallee
Richtungsanschluss Metzger Str.



Variante 3:

Ausschl. Zufahrt Soutyhofstr.
Vollanbindung Fasanenallee
Vollanbindung Metzger Str.

Um die Verkehrssituation in der Soutyhofstraße zu entschärfen, wird nun auch eine Anbindung an die Metzger Straße vorgesehen. Favorisiert wurde von den drei Varianten die Variante 3, bei der aus der Soutyhofstraße zwar eine Einfahrt besteht, allerdings hier nicht mehr vom Betriebsgelände abgefahren werden darf. Aufgrund der bereitgestellten Fördermittel zur Realisierung der Busspur im Zuge der Metzger Straße wird ein Rückbau dieser kritisch gesehen, so dass die Spur erhalten wird. Eine Signalisierung ist zur gefahrlosen Querung der Busspur vorgesehen. Die Anbindung zur Metzger Straße wird allerdings als Richtungsanschluss (rechts rein, rechts raus) erfolgen. Die Anbindung Fasanenallee wird als Vollanbindung ausgebaut. Die Anbindung zur Metzger Straße

wurde ebenso in Abstimmung mit dem Landesbetrieb für Straßenbau sowie mit der KVS GmbH Saarlouis überprüft.

Zur Variante 3 wurden nochmals folgende zwei Alternativen erarbeitet:

- Alternative 1: Anbindung der Soutyhofstraße nur für Lieferverkehr, nur Einfahrt auf Betriebsgelände möglich
- Alternative 2: Anbindung der Soutyhofstraße für Pkw- und Lieferverkehr, nur Einfahrt auf Betriebsgelände möglich

Hierbei beschloss der Stadtrat der Stadt Saarlouis, die Alternative 2 mit der Zufahrtsmöglichkeit für Pkw- und Lieferverkehr von der Soutyhofstraße zuzulassen. Um sicherzustellen, dass keine Ausfahrt vom Betriebsgelände mehr erfolgt, werden die Parkplätze etwas quer versetzt sowie der Zufahrtsbereich verschmälert (vgl. Grundrisspläne von Hepp+Zenner).

3.3.4 Stellplatzangebot

Die Anzahl der Stellplätze des Edeka-Marktes sowie des Fitness-Studios wird ca. 150 Stellplätze umfassen. Gemäß der im Allgemeinen bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben als Richtwert angesetzten Größenordnung von ca. einem Stellplatz pro 10 bis 20 m² Verkaufsnutzfläche³ ergibt sich bei einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.700 m² des Vollsortimenters ein Bedarf zwischen 85 und 170 Stellplätzen.

Mit der geplanten Anzahl von ca. 150 Stellplätzen bewegt sich das Vorhaben im oberen Bereich des im Allgemeinen als notwendig erachteten Stellplatzbedarfs, was als ausreichend anzusehen ist.

3.4 Ver- und Entsorgung

Wasserver- und –entsorgung

Zur Wasserver- und –entsorgung des großflächigen Lebensmittelvollsortimenters und des Sport- und Fitness-Studios kann an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Saarlouis angeschlossen werden. Auch das Niederschlagswasser soll den vorhandenen Leitungen zugeführt werden.

Gas, Elektrizität, Telekommunikation

Auch hier kann an die vorhandenen Anschlüsse angebunden werden. Die konkreten Neuansiedlungsplanungen werden zu gegebener Zeit dennoch mit den entsprechenden Versorgungsträgern abgestimmt.

Bislang ist nicht bekannt inwieweit vorhandene Versorgungsleitungen bzw. –anlagen aufgrund der Planung umverlegt werden müssen. Werden Umverlegungen der Anlagen erforderlich, bitten die einzelnen Versorgungsträger um eine frühzeitige Abstimmung.

³ So z.B. die Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR-91) der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV) Köln, 1991 oder auch die rheinland-pfälzische Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen 'Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge' vom 24. Juli 2004; vgl. auch FGSV-Arbeitspapier Nr. 49 'Verkehrliche Wirkungen von Großeinrichtungen des Handels und der Freizeit' von 1999. Gemäß Richtzahlen des Garagenerlasses des Saarlandes ist pro 10 m² Verkaufsfläche ein Stellplatz anzusetzen, so dass insgesamt 123 Stellplätze benötigt würden.

Hierzu wurden entsprechende Hinweise der einzelnen Versorgungsträger in die Planung aufgenommen.

3.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Mittlerweile befinden sich die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Grundstücksflächen im Eigentum der Edeka Handelsgesellschaft Südwest mbH. Es ist somit zu erwarten, dass die konkrete Vorhabenplanung möglichst schnell realisiert wird.

3.6 Planungsalternativen

Planungsalternativen haben sich im vorliegenden Fall nicht ergeben. Die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes einschließlich eines ortsansässigen Fitness-Centers an vorgesehener Stelle, weist neben seiner verkehrsgünstigen Lage an einer der Haupteinfallsstraßen der Kreisstadt Saarlouis in Richtung Innenstadt sowie in direkter Nachbarschaft zur Anschlussstelle BAB 620, auch in Hinblick auf die Übernahme einer Nahversorgungsfunktion der standortnahen Bevölkerung erhebliche Potenziale auf.

Grundsätzlich werden die Entwicklungsmöglichkeiten der Kreisstadt Saarlouis durch ihre Lage innerhalb der hoch verdichteten Siedlungsachse Merzig-Saarlouis-Saarbrücken räumlich begrenzt. Das Freiwerden innerstädtischer Flächen, wie im vorliegenden Fall, eröffnet hierbei die Möglichkeit einer Einzelhandelsansiedlung zur wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung, die in dieser Form im Stadtgebiet nicht mehr möglich wäre. Gerade vor dem Hintergrund fehlender Versorgungseinrichtungen in dieser Größenordnung sowohl im Kernbereich des Stadtteils Picard, als auch in angrenzenden Stadtteilen, wird die Entwicklung des Standortes durch die geplante Nutzung begünstigt.

4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

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 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, Saarwellingen, 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 im 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 Standortgemeinden, in denen der Erfolg von städtebaulichen Maßnahmen zur funktionalen Stärkung oder Stabilisierung von Stadt- und Ortskernen in Frage gestellt wird, z. B. bei städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen. **(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)**.

4.2 Einhaltung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Durch die geplante Erweiterung des Edeka-Marktes wird die Schwelle der Großflächigkeit gem. § 11 Abs. 3 BauGB erreicht. Zur Überprüfung möglicher Auswirkungen des Vorhabens im Sinne des § 11 Abs. 3 BauGB wurde eine gutachtliche Darstellung⁴ möglicher Auswirkungen des Vorhabens unter besonderer Berücksichtigung der bestehenden raumordnerischen Zielvorgaben durchgeführt.

In der Untersuchung wurde zunächst die bestehende Einzelhandelssituation in Saarlouis mit entsprechender Verteilung innerhalb der gesamten Stadt betrachtet. Hier wurde insbesondere auch der Fokus auf die Umgebung des geplanten Standortes gelegt. Eine umfassende

⁴ Vgl. ISU Bitburg (Mai 2011): Standortgutachten zur Ansiedlung eines Edeka-Marktes in der Metzger Straße in der Kreisstadt Saarlouis

Bestandsaufnahme mit Berücksichtigung aller Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment war Grundlage dieser Aussagen.

Zur Überprüfung der Verträglichkeit der geplanten Einzelhandelsansiedlung wurde für den Vollsortimenter eine Verkaufsfläche von 1.700 m² eingerechnet. Das hierbei zu Grunde gelegte Sortiment des Edeka-Marktes⁵ ist dabei überwiegend den Waren des täglichen kurzfristigen Bedarfs zuzurechnen und entspricht in weiten Teilen der im LEP-Siedlung angeführten Liste zentrenrelevanter Sortimente.

Als **zentrenrelevante Sortimente**⁶ im Sinne des Landesentwicklungsplanes gelten insbesondere:

- Sortimente der Grund-/Nahversorgung/des kurzfristigen Bedarfs (Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke und Tabakwaren)
- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroartikel
- Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, kunstgewerbliche Artikel, Geschenkartikel, Bastelartikel, Antiquitäten
- Bekleidung, Leder-/Pelzwaren, Schuhe
- Uhren, Schmuck, Edelmetallwaren
- Drogeriewaren, Kosmetika, pharmazeutische, medizinische und orthopädische Artikel
- Unterhaltungselektronik/Telekommunikations- und EDV-Bedarf, Klein elektrohaushaltswaren („braune Ware“)
- Musikinstrumente, Musikalienhandel, Bild- und Tonträger
- Fotogeräte, feinmechanische/optische Erzeugnisse und Zubehör
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Teppiche (ohne Teppichböden), Beleuchtungskörper, Raumausstattung
- Baby-, Kinderartikel
- Spielwaren, Sportartikel (kleinteilig), Reit-/Jagdbedarf
- Wolle, Kurzwaren/ Handarbeit, Nähmaschinen und Zubehör
- Schnittpflanzen, zoologischer Bedarf, lebende Tiere, Tiernahrung

Aufgrund der vorgenommenen Berechnungen vor und nach der geplanten Ansiedlung konnte festgestellt werden, dass im Mittelzentrum Saarlouis durch die Ansiedlung eines EDEKA-Marktes in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel 100,2 % und in den Sortimenten Gesundheits- und Körperpflege 104,2% der im Nahbereich vorhandenen nahversorgungsrelevanten Kaufkraft gebunden werden.

⁵ Vgl. ISU Bitburg (Mai 2011): Standortgutachten zur Ansiedlung eines Edeka-Marktes in der Metzger Straße in der Kreisstadt Saarlouis, S.8f.

⁶ Gemäß LEP-Siedlung Saarland (Anlage 7) dienen zentrenrelevante Sortimente der Nah- und Grundversorgung (Güter des täglichen Bedarfs) und der Deckung des periodischen und aperiodischen Haushaltsbedarfs.

Durch Änderungen in der Konzeption ist zukünftig eine Verkaufsfläche von 1.750 m² geplant. Somit handelt es sich im Vergleich zu den bereits durchgeführten Berechnungen innerhalb des Standortgutachtens um eine Vergrößerung von 50 m² der Verkaufsfläche. Aufgrund der geringen geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche wird in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel 100,4% und in den Sortimenten Gesundheits- und Körperpflege 104,4% der im Nahbereich vorhandenen nahversorgungsrelevanten Kaufkraft gebunden. Auch durch die geringe Vergrößerung der Verkaufsfläche werden die Vorgaben des LEP Siedlung eingehalten. Unzumutbare Beeinträchtigungen werden nicht erwartet. Zwar ist der Saarlouiser Stadtteil Picard kein zentraler Stadtteil, dennoch befindet sich der geplante Edeka-Markt in direkter Nachbarschaft zur Gemarkungsgrenze der Innenstadt und steht mit dieser in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang. Ebenso dient der großflächige Einzelhandelsbetrieb der Sicherung der wohnortnahen, örtlichen Grundversorgung und kann eine für die Auslastung erforderliche Bevölkerungszahl aufweisen.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis wurde 1987 wirksam. Der Bebauungsplanbereich ist darin Teil einer als ‚gemischte Baufläche (M)‘ dargestellten Fläche gem. § 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO, in deren Südwesten und Süden ebenfalls Mischbauflächen anschließen. Die westlich und östlich gelegenen Flächen sind hingegen weitestgehend als ‚Wohnbauflächen (W)‘ dargestellt.

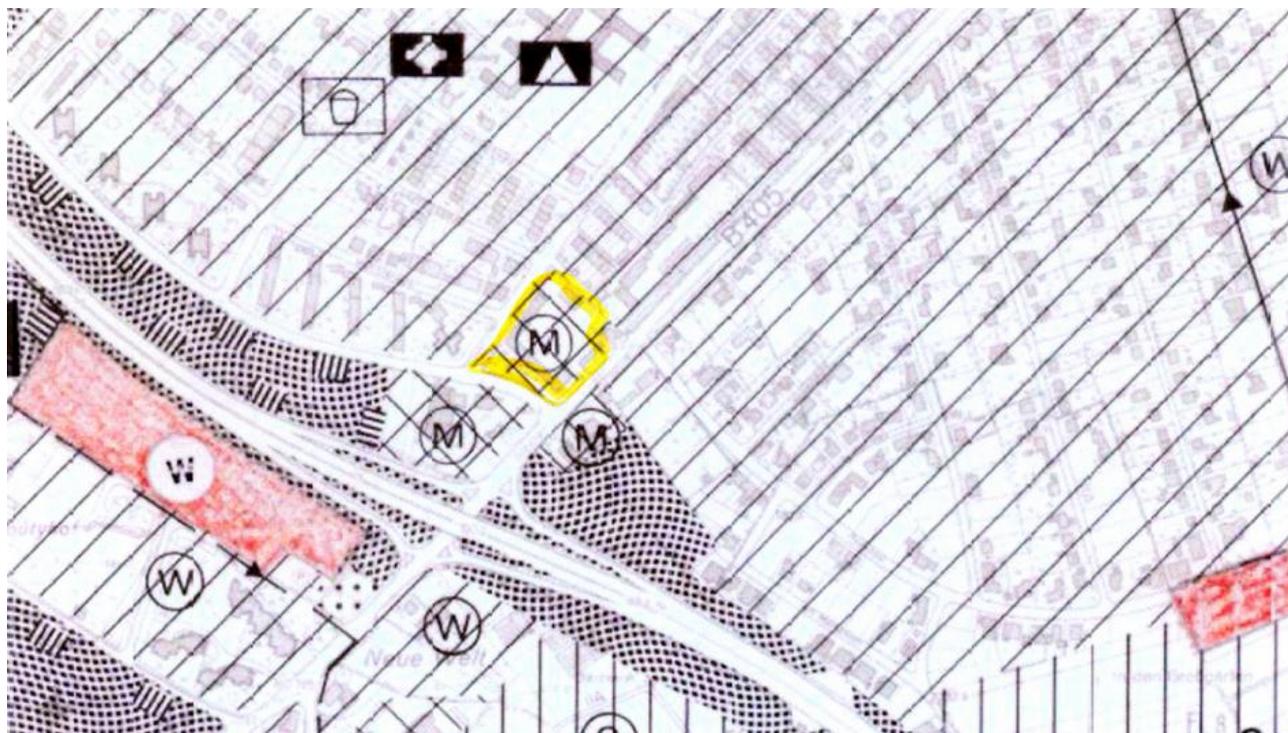


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis

Die Nutzung wird im Bebauungsplan entgegen der Ausweisung im Flächennutzungsplan als ‚Sonstiges Sondergebiet‘ mit der Zweckbestimmung ‚Großflächiger Einzelhandel, Sport & Fitness, Gesundheit‘ festgesetzt. Damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zwar nicht

Rechnung getragen. Gemäß § 13a Abs.2 Nr. 2 BauGB darf aber 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 UVP-Vorprüfung

Zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ‚Edeka-Markt, Metzger Straße‘ der Stadt Saarlouis war gemäß Anlage 1 zum UVPG aufgrund des im Plangebiet vorhabenbedingt vorgesehenen großflächigen Einzelhandels mit einer zulässigen Geschossfläche von über 1200 m² (Nr. 18.6 – 18.8 der Anlage 1 zum UVPG) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zu erarbeiten, um das beabsichtigte beschleunigte Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB zu ermöglichen (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Im Rahmen der UVP-Vorprüfung⁷ sind die möglichen Beeinträchtigungen des Vorhabens auf Umwelt, Natur und Landschaft untersucht worden. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die Bebauungsplanaufstellung nicht zu erwarten, insbesondere da die möglichen Auswirkungen des Vorhabens unerheblich sind und / oder durch die geplanten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen in ihrer Erheblichkeit ausgeschlossen werden können.

5.2 Baumschutzsatzung

Die Kreisstadt Saarlouis hat zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der Stadt eine Baumschutzsatzung (Satzung zum Schutz von Bäumen in der Kreisstadt Saarlouis, in Kraft getreten am 01.01.2002) erlassen.

Nach dieser Satzung sind Bäume mit einem Stammumfang von 60 und mehr cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden. Ebenfalls geschützt sind Baumgruppen und Baumreihen mit mehr als 4 Bäumen, wenn jeder Baum in 100 cm Höhe mehr als 30 cm Stammumfang aufweist.

Auch mehrstämmige Bäume, wenn die Summe der einzelnen Stammumfänge das Maß von 60 cm übersteigt, unterliegen diesem Schutz.

Im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung ist es verboten, geschützte Bäume zu entfernen, zu zerstören, zu schädigen oder ihre Gestalt wesentlich zu verändern.

⁷

Vgl. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ‚Edeka-Markt, Metzger Straße‘, ISU Bitburg, August 2011

Eine Ausnahme kann u.a. erteilt werden, wenn eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung des Grundstückes sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann. Hierzu sind allerdings Ersatzmaßnahmen erforderlich. Entweder ist auf dem Grundstück eine Ersatzpflanzung vorzunehmen (Pflanzung eines neuen Baumes für jeden entfernten Baum) oder es ist eine Ausgleichszahlung zu leisten.

Aufgrund der neuen Nutzung des Geländes mit einem gewissen Bedarf an überbaubarer Fläche und Stellplatzanlagen können nicht alle Bäume erhalten werden. Eine genaue Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist erst auf Ebene der Baugenehmigung möglich. Dennoch können durch die Festsetzungen der intensiven randlichen Eingrünung, der Stellplatzanpflanzungen und weiterer Pflanzanforderungen sichergestellt werden, dass die wegfallenden Bäume ersetzt werden bzw. dass die Baumschutzsatzung berücksichtigt wird.

5.3 Immissionsschutz

1. Schalltechnisches Gutachten⁸

Für die Flächen des Geltungsbereichs wurde im Rahmen der Offenlage zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ‚EDEKA-Markt, Metzger Straße‘ ein 1. schalltechnisches Gutachten durch die ISU Immissionsschutz GmbH erstellt, in der die Geräuscheinwirkungen durch den Betrieb des EDEKA-Marktes einschließlich des Fitness-Centers auf die an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung prognostiziert sowie beurteilt wurden. Der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen wurden jeweils die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zugrunde gelegt.

Als maßgebliche Schallquellen wurden in diesem Zusammenhang der Verkehr auf dem Parkplatz und die Andienung des Marktes (Soutyhofstraße: Vollanbindung | Fasanenalle: Richtungsanbindung | Metzger Straße: keine Anbindung) sowie potentielle Geräuschimmissionen durch den Betriebsablauf (durch Kälteaggregate, Einkaufswagen,...) betrachtet.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden jedoch Einwände gegenüber der gewählten Beurteilungsgrundlage (DIN 18005) der geplanten Nutzungen vorgebracht und in diesem Zusammenhang eine differenzierte Betrachtung der Geräuscheinwirkungen durch das Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz gefordert.

Zudem erfolgte in der Zwischenzeit eine Überplanung der ursprünglich vorgesehenen Verkehrsführung, die nun einen Richtungsanschluss an die Metzger Straße, einen Vollanschluss an die Fasanenallee sowie nur eine Zufahrt aus der Soutyhofstraße vorsieht.

2. Schalltechnisches Gutachten⁹

Das 2. schalltechnische Gutachten basiert nun auf separaten schalltechnischen Modellrechnungen für den Edeka-Markt und das Fitness-Studio. Zur Beurteilung des Edeka-Marktes wird hierbei die

⁸ ISU Immissionsschutz, Schalltechnik und Umweltberatung (August 2011): Kreisstadt Saarlouis – Schalltechnische Untersuchung für einen EDEKA-Markt mit Fitness-Studio an der Metzger Straße in Saarlouis, Bericht Nr. i-2011-08-66 vom 04.08.2011

⁹ ISU Immissionsschutz, Schalltechnik und Umweltberatung (März 2012): Kreisstadt Saarlouis – Schalltechnische Untersuchung für einen EDEKA-Markt mit Fitness-Studio an der Metzger Straße in Saarlouis, Bericht Nr. i-2011-08-66/2 vom 09.03.2012

‚Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz‘ (**Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm**) vom 26. August 1998 herangezogen. Für das Fitness-Studio hingegen wird die ‚Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes‘ (**Sportanlagenlärmverordnung – 18. BImSchV**) vom 18. Juli 1991. geändert durch die Erste Verordnung zur Änderung der Sportanlagenlärmverordnung vom 9. Februar 2006, zugrunde gelegt.

Beide Vorschriften nennen Immissionsrichtwerte in Abhängigkeit zur Gebietsnutzung im Einwirkungsgebiet. In Abstimmung mit der Stadtverwaltung Saarlouis werden im Einwirkungsbereich die folgenden Schutzstandards zugrunde gelegt (vgl. auch schalltechnisches Gutachten):

- Reines Wohngebiet: Bebauung nordwestlich der Soutyhofstraße, nördlich des Lerchenwegs und im Bereich westlich der Metzger Straße und nördlich der Rosenstraße
- Allgemeines Wohngebiet: Bebauung die nördlich unmittelbar an das Plangebiet angrenzt
- Mischgebiet: Gebäude Metzger Straße 40, sowie die Bereiche südlich des Plangebietes

Gemäß TA Lärm gelten in ‚Reinen Wohngebieten‘ Immissionsrichtwerte von 50/35 dB(A) tags/nachts, in Allgemeinen Wohngebiete gelten Immissionsrichtwerte von 55/40 dB(A) tags/nachts, für Mischgebiete Richtwerte von 60/45 dB(A) tags/nachts. Kurzzeitige Geräuschspitzen sollen den Richtwert tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Gemäß 18. BImSchV gelten hingegen für ‚Reine Wohngebiete‘ Immissionswerte von 50/45/35 dB(A) tags außerhalb/tags innerhalb der Ruhezeiten/nachts, in Allgemeinen Wohngebiete gelten Immissionsrichtwerte von 55/50/40 dB(A) tags außerhalb/tags innerhalb der Ruhezeiten/nachts, für Mischgebiete Richtwerte von 60/55/45 dB(A) tags außerhalb/tags innerhalb der Ruhezeiten/nachts.

Im Ergebnis des Gutachtens stehen jeweils verschiedene Schallschutzmaßnahmen, die der Geräuschimmissionen durch das Vorhaben entgegenwirken sollen und zur Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm und der 18. BImSchV im Bereich der angrenzenden Bebauung beitragen:

EDEKA-Markt

- **Öffnungszeiten** EDEKA-Markt: 7:00-20:00
- **Anlieferung** mit 1 Lkw von 6:00 – 7:00 Uhr und Anlieferung Bäcker, sonstige Anlieferung zwischen 7:00 – 20:00 Uhr (keine Nachtanlieferung)
- Anlieferung in **Verladehalle, Tor** während Verladetätigkeit **geschlossen**. Die Seitenwände müssen bündig mit dem Boden und dem Dach abschließen und ein bewertetes Schalldämm-Maß von mind. 25dB aufweisen, das Tor muss ein bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens 10 dB aufweisen
- Parkplatz mit **asphaltierter Fahrgasse** (bzw. schalltechnisch vergleichbar)
- **Technische Einrichtungen** wie Kühl- und Lüftungsaggregate außen am Gebäude müssen so ausgelegt werden, dass die Immissionswerte an der angrenzenden schutzbedürftigen Bebauung in der nach um 3 dB(A) unterschritten werden.

Fitness-Center

- **Öffnungszeiten:** 6:00 - 21:45 Uhr

- Fenster des Fitness-Studios sind während der Kurse geschlossen, Belüftung erfolgt über Lüftungsanlage
- **Technische Einrichtungen** wie Kühl- und Lüftungsaggregate außen am Gebäude müssen so ausgelegt werden, dass die Immissionswerte an der angrenzenden schutzbedürftigen Bebauung in der nach um 3 dB(A) unterschritten werden.

Die im Zuge der schalltechnischen Untersuchung definierten Rahmenbedingungen und Schallschutzmaßnahmen 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.

5.4 Altlasten

Aufgrund der Vornutzung wurde der Standort in dem Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen unter der Kennziffer SLS_021612, „Betriebstankstelle Straßenmeisterei 3 Saarlouis“ als Altstandort erfasst.

Während des Betriebs der Straßenmeisterei kamen wassergefährdende Stoffe zum Einsatz. Obwohl ein hoher Versiegelungsgrad vorliegt, sollte eine mögliche Untergrundkontamination für Teilbereiche nicht außer Acht gelassen werden. Zu nennen sind die Bereiche:

- LKW-Wartungsrampe neben der Salzhalle
- Ehemaliger Standplatz des Altöltanks
- Waschanlage für Kfz
- Ehemaliger Fahrzeugpark
- 2 Werkstätten, eine mit Wartungsgrube

Allgemein kann davon ausgegangen werden, dass mit dem Abriss der Gebäudesubstanz der Großteil möglicher Altlasten beseitigt wird. Im späteren Planvorhaben sollte dies dennoch berücksichtigt und in diesen Bereichen verstärkt auf Bodenverunreinigungen geachtet werden.

Beim Bau des Lebensmittelvollsortimenters nebst Fitness-Studio und Praxisräumen sollte darauf geachtet werden, dass die Erdarbeiten gutachterlich begleitet und das Ergebnis in einem für das LUA bereitzustellendem Endbericht festgehalten werden.

Hierzu wurde ein entsprechender Hinweis in die Planung aufgenommen.

5.5 Kampfmittel

Entsprechend der Stellungnahme des Landeskriminalamtes sind nach Auswertung der vorliegenden Unterlagen im Geltungsbereich Munitionsgefahren nicht auszuschließen.

Das Gelände war Ziel von Artilleriebeschuss und somit können bei Erdarbeiten Funde von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden.

Auf Grund der vorhandenen Bebauung wird eine vorsorgliche Überprüfung für die Bereiche empfohlen, in denen Erdarbeiten über das Maß bereits stattgefundener Erdarbeiten nach dem II. WK hinausgehen bzw. in den Bereichen, in denen erstmalig nach dem II. WK Erdarbeiten

stattfinden werden. Die Anforderung des Kampfmittelräumdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.

Hierzu wurde ein entsprechender Hinweis in die Planung aufgenommen.

5.6 Boden- und Baudenkmäler

Entsprechend der Stellungnahme des Landesdenkmalamtes, dass zwar Baudenkmäler und Bodendenkmäler nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen sind, aber bei Bodenfunden eine Anzeigepflicht und ein befristetes Veränderungsverbot gem. § 12 SDschG besteht, wurde dies als Hinweis in die Planung aufgenommen.

6 Begründung der Planfestsetzungen/ Planinhalte

6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO)

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird entsprechend der geplanten Nutzungen ein ‚Sonstiges Sondergebiet‘ mit der Zweckbestimmung ‚großflächiger Einzelhandel, Sport & Fitness, Gesundheit‘ gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung eines Sondergebietes ist erforderlich, da es sich bei dem anzusiedelnden Edeka-Markt um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einer zukünftigen Verkaufsfläche von ca. 1.750 m² handelt.

Zur Gewährleistung der Raumverträglichkeit und Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB legt der Bebauungsplan die zulässigen Sortimente und die maximale Verkaufsfläche für den Lebensmittelvollsortimenter fest. Ebenso wurde als Nachweis der Raumverträglichkeit ein Standortgutachten erarbeitet (Vgl. Kapitel 4).

Das Kernwarensortiment des großflächigen Lebensmittelmarktes bezieht sich auf Nahrungs- und Genussmittel inklusive Getränke, Gesundheits- und Körperpflege sowie Wasch-/Putzmittel (Drogeriewaren), Heim-/Kleintierfutter, Tabakwaren und Zeitschriften als Waren des täglichen Bedarfs. Um den Standort zukünftig als Grundversorger sicherzustellen, werden 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 ebenfalls geplanten Backshop innerhalb des EDEKA-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 sich beide unter einem Dach befinden und 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.

Im ersten Obergeschoss ist die Verlagerung eines Fitness- und Sport-Centers geplant. Hierbei sollen alle Nutzungen zulässig sein, die für den Betrieb des Studios notwendig sind (Kursräume, Geräteräume, Sanitärräume, Sauna, Verwaltungs- und Lagerräume, Sozialräume,...). Zwar konzentriert sich der Anbieter überwiegend auf das reine Sport- und Fitnessangebot, dennoch ist auch die Kombination mit Gesundheitsangeboten zulässig, die mit dem medizinischen Aspekt des Fitness-Studios gekoppelt werden können (z.B. Heilpraktiker, Physiotherapeut,...) sowie die gastronomische Versorgung der Besucher.

Ebenso werden Büroräume für eine spätere eventuelle Nutzung zugelassen.

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.

6.1.3 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel 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 geplanten baulichen Anlage wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 festgesetzt.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Nutzungen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 ermöglichen dem Betreiber des Vollsportcenters sowie Fitness-Centers eine wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstückes sowie die zum Vorhaben gehörenden benötigten Stellplatzflächen einschließlich deren Zufahrten zu realisieren.

6.1.4 Zahl der Vollgeschosse

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist maximal eine zweigeschossige Bauweise zulässig. Die zweigeschossige Bauweise richtet sich hierbei nach dem Vorhabenentwurf des Architekturbüros.

Um eine behutsame Einbettung des Vorhabens in die umgebende Bebauung zu gewährleisten, erfolgte die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe.

6.1.5 Höhe der baulichen Anlagen

Ergänzt werden die Festsetzungen der GRZ und die Zahl der Vollgeschosse um die Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Umgebungscharakters sowie Ortsbildes erfolgt eine Begrenzung der Höhenentwicklung durch Festsetzung einer maximalen zulässigen Gebäudehöhe, die auch den Anforderungen der Investoren entspricht. Um insbesondere technische Aufbauten oder Photovoltaik-Anlagen zu ermöglichen, darf die maximale Gebäudehöhe 13 m bei gleichzeitig maximal zwei Vollgeschossen nicht übersteigen und wird auf

den festgesetzten unteren Bezugspunkt als Ausgangspunkt, hier die angrenzende Metzger Straße, bezogen.

6.1.6 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, da eine entsprechende Festlegung in Sondergebieten mit gewerblicher Nutzung – insbesondere wenn die Planung auf Grundlage eines konkreten Vorhabens erfolgt- entbehrlich ist.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch die Lage der Baugrenzen ermöglicht die Errichtung der geplanten baulichen Anlage des Edeka-Marktes und Fitness-Centers entsprechend der Vorhabenplanung. Das Baufenster weicht hierbei leicht von der geplanten Bebauung ab und lässt dem Betriebsinhaber einen gewissen Gestaltungsspielraum zur Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück. Zudem wird die Realisierung der geplanten Größe des Lebensmittelvollsortimenters einschließlich des Fitness-Centers gewährleistet und die Möglichkeit zu geringfügigen, eventuell notwendigen Erweiterungen des Gebäudes gegeben.

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.

6.1.7 Flächen für Stellplätze und Garagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Anlage von Stellplätzen aus Gründen des Boden- und Freiraumschutzes sowie bezüglich einer herzustellenden Ordnung der Stellplätze auf dem Grundstück ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den hierfür eigens festgelegten Flächen zulässig. Die Größe der für Stellplätze festgelegten Bereiche ist entsprechend der geplanten Ausbauplanung einschließlich der notwendigen Fahrgassen festgesetzt, ermöglicht aber eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der Anzahl und Anordnung. Insgesamt sind ca. 150 Stellplätze entsprechend des Bedarfs der geplanten Nutzungen geplant.

6.1.8 Verkehrsflächen

Die erforderlichen Zufahrts- und Abfahrtsbereiche zur Andienung der Vorhaben sind entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. An anderen Stellen sind Zufahrten aufgrund der Verkehrssicherheit nicht möglich.

6.1.9 Grünflächen

Die mit der Zweckbestimmung ‚Parkplatzbegrünung und randliche Eingrünung‘ festgesetzten privaten Grünflächen dienen der Begrünung der Stellplatzanlage sowie der schonenden Einbindung des Planbereiches in die größtenteils durch Wohnbebauung geprägte Umgebung.

6.1.10 Grünordnerische Festsetzungen

Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen dienen der Berücksichtigung der Baumschutzsatzung der Stadt Saarlouis. Aufgrund der neuen Konzeption zur Nutzung des Geländes können nur wenige Bäume erhalten werden. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen ist aber ein angemessener Ausgleich geschaffen worden, der eine zukünftige Durchgrünung gewährleistet.

6.2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 85 Landesbauordnung Saarland (LBauO)

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 sowie das Fitness-Center 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 Kreisstadt Saarlouis als Planungsträger bei der Aufstellung 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“)
- 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 Realisierung des EDEKA-Marktes sowie Fitness-Centers 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 Versorgungsbereiche

Der Stadtteil Picard, dem das Vorhaben verwaltungstechnisch zugeordnet ist, verfügt selbst über keinen zentralen Versorgungsbereich. dennoch grenzt der Geltungsbereich unmittelbar die Innenstadt an und steht mit dieser in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang. Durch den geplanten Edeka-Markt wird der zentrale Einkaufsbereich der Kreisstadt Saarlouis, die Saarlouiser Innenstadt, jedoch nicht beeinträchtigt. Der Edeka-Markt fügt sich hingegen hinsichtlich seiner Größenordnung sowie seines Warensortiments funktional in die vorgegebene zentralörtliche Versorgungsstruktur ein.

Des Weiteren wird durch die Ansiedlung eines EDEKA-Marktes an geplanter Stelle die stadtteilinterne Versorgungsstruktur gestärkt. Aufgrund der Tatsache, dass der Kernbereich des Stadtteils Picard selbst keine Versorgungseinrichtungen mehr aufweisen kann, wird durch das geplante Vorhaben für die im Umfeld des Plangebietes gelegenen Wohngebiete eine wohnortnahe Versorgung sichergestellt werden.

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 und das Fitness-Center kann die Versorgungssituation im Saarlouiser Stadtteil Picard verbessert werden. Es entstehen 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 Picard wird verbessert.
- Der Bebauungsplan entspricht den Vorgaben der Landesplanung zur Raumverträglichkeit.
- Durch den Bebauungsplan ergeben sich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen.
- Arbeitsplätze im Stadtteil Picard 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 baldmöglich in Angriff zu nehmen.

9 Flächenbilanz und Kostenschätzung

9.1 Flächenbilanz

Flächen	Fläche in m ²	Fläche in %
Geltungsbereich insgesamt	Ca. 7.620	100%
Sondergebiet	Ca. 6.899	90%
Davon überbaubare Fläche	Ca. 4.327	57%
Davon Fläche für Stellplätze	Ca. 2.572	34%
Private Grünflächen	Ca. 719	9 %

9.2 Kostenschätzung

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ‚EDEKA-Markt, Metzger Straße‘ 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.

Diese Begründung ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Edeka-Markt – Metzger Straße“ der Kreisstadt Saarlouis

Saarlouis, den _____

Oberbürgermeister