



# Kreisstadt Saarlouis

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Lidl Markt Wallerfanger Straße“

**Begründung**  
**Stand: Oktober 2008**

---

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

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

eMail [info-bit@i-s-u.de](mailto:info-bit@i-s-u.de)  
Internet [www.i-s-u.de](http://www.i-s-u.de)



## INHALT

1	PLANUNGSANLASS UND -ZIEL.....	2
2	VERFAHRENSVERLAUF.....	2
3	RECHTSGRUNDLAGEN.....	3
4	LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETES / GELTUNGSBEREICH.....	3
5	BESITZ- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE.....	3
6	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN.....	4
7	UMWELTVERTRÄGLICHKEIT / UMWELTBERICHT .....	5
8	FACHBEITRÄGE UND GUTACHTEN .....	5
9	ERSCHLIESSUNG.....	6
10	GRÜNORDNUNG / NATURSCHUTZ .....	6
11	IMMISSIONSSCHUTZ.....	6
12	ALTABLAGERUNGEN/ WASSERSCHUTZ.....	7
13	BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN .....	7
14	PLANVERWIRKLICHUNG UND DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES .....	9
15	FLÄCHENBILANZ.....	10
16	KOSTEN .....	10

## 1 PLANUNGSANLASS UND -ZIEL

Die Lidl Dienstleistung GmbH & Co KG beabsichtigt die Erweiterung ihrer Filiale in der Wallerfanger Straße in Saarlouis. Der vorhandene Markt wurde mit einer Bruttogeschosfläche von ca. 1.069 m<sup>2</sup> und einer Verkaufsfläche von 699 m<sup>2</sup> als nicht großflächiger Einzelhandelsbetrieb gemäß § 34 BauGB im Baujahr 2000 in einem gemischt genutzten Bereich genehmigt.

Die Erweiterung des bestehenden Marktes ist in zwei Abschnitten geplant, wobei zunächst eine Verlängerung des Gebäudes um ca. 9,00 m nach hinten (in Richtung Südwesten) und zu einem späteren Zeitpunkt eine weitere Vergrößerung um ca. 11,00 m nach vorne (in Richtung Wallerfanger Straße) vorgesehen ist. Dabei wird eine Verkaufsflächengröße erreicht werden, 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 beim vorhandenen Standort sowohl gemäß Ausweisung des Flächennutzungsplanes (teils Misch-, teils Wohngebiet) als auch aufgrund der tatsächlichen Gebietsprägung weder um ein Kerngebiet noch um ein bereits überplantes Sondergebiet handelt, ist für die Erweiterung ein (vorhabenbezogener) Bebauungsplan aufzustellen, der ein entsprechendes Sondergebiet 'Großflächiger Einzelhandel' ausweist.

Darüber hinaus ist mittelfristig von Seiten der Kreisstadt Saarlouis beabsichtigt, einen umfassenderen Bebauungsplan für den Gesamtbereich des weiteren Umfeldes des Lidl-Marktes aufzustellen. Da die diesbezügliche Planung längere Zeit in Anspruch nimmt, soll der Bereich des vorhandenen Lidl-Marktes ausgeklammert und im Rahmen eines eigenständigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB vorab überplant werden. Durch die Nachverdichtung dieser innerörtlichen Fläche im Sinne der Innenentwicklung kann ein Beitrag zur Sicherung des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds als natürliche Eignungsgrundlage der Region geleistet werden. Darüber hinaus soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Vorhabens im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung geschaffen werden. Darüber hinaus soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>. Es bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe gelten entsprechend § 13a (2) Nr. 4 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig.

## 2 VERFAHRENSVERLAUF

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner Sitzung am 20.06.2008 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lidl Markt Wallerfanger Straße“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 13 a BauGB beschlossen. Der Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „LIDL-Markt, Wallerfanger Straße“ im beschleunigten Verfahren ist am 02.07.2008 durch Veröffentlichung im „Wochenspiegel Saarlouis“ ortsüblich bekannt gemacht worden.

In gleicher Sitzung hat der Stadtrat den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „LIDL-Markt, Wallerfanger Straße“ (Planezeichnung und Begründung) wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, und

zwar in der Zeit vom 10.07.2008 bis einschließlich 11.08.2008 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Saarlouiser Wochenspiegel am 02.07.2008 mit den Angaben bezüglich Ort und Dauer der Auslegung. Auch der Hinweis war Bestandteil der Bekanntmachung, dass Stellungnahmen vorgebracht werden können und, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben sowie ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Die betroffenen Behörden sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 26.06.2008 benachrichtigt und um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum 11.08.2008 aufgefordert worden.

### 3 RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lidl Markt Wallerfanger Straße“ liegt die aktuelle relevante Bau- und Umweltgesetzgebung zu Grunde. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind den Eintragungen auf der Planzeichnung bzw. dem Textteil zum Bebauungsplan zu entnehmen.

### 4 LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETES / GELTUNGSBEREICH

Der vorhandene Lidl-Markt liegt an einer der Hauptausfallstraßen (Wallerfanger Straße / L170) welche das Stadtzentrum von Saarlouis mit der Anschlussstelle 'Wallerfanger' der Autobahn A 620 verbindet. Von dem sehr verkehrsgünstig gelegenen Standort sind es Luftlinie ca. 1,5 km bis zum zentralen Einkaufsbereich der Innenstadt.

Das unmittelbare Umfeld des Marktes zeichnet sich durch eine vielfältige Nutzungsmischung aus. Neben einem Autohändler, einer Auto-Waschanlage und einem Bürotechnikdienstleister / Copy-Shop ist es in starkem Maße durch Wohnnutzungen geprägt. Im Westen wird das Gebiet durch die Bundesautobahn A 602 sowie den am Böschungsfuß entlanglaufenden Schwarzenbach (Graben) und eine vorgelegerte Sukzessionsfläche begrenzt. Im Südosten schließt ein Kasernengelände und im Südwesten ein Gewerbegebiet an.

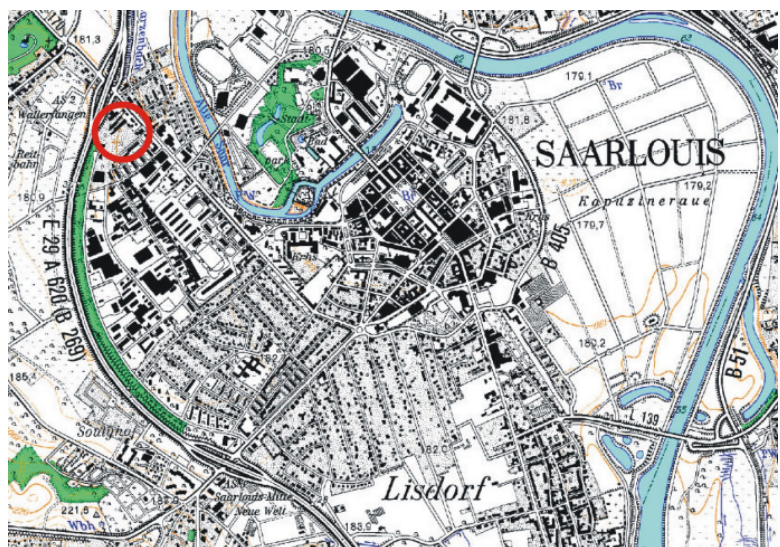


Abbildung 1: Lage des Plangebiets (Ohne Maßstab; Grundlage: TK 25, Landesamt für Kataster-, Vermessungs- und Kartenwesen des Saarlandes)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von rund 6.715 m<sup>2</sup> und umfasst die Flurstücke 5, 6/2, 6/3, 6/4, 7/3 und 7/4 der Flur 5.

Die genaue räumliche Abgrenzung ist der Planzeichnung im Maßstab 1: 500 zu entnehmen.

### 5 BESITZ- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich im Eigentum des privaten Investors. Damit ist sichergestellt, dass die gesamte überplante Fläche in der Verfügungsgewalt des Erschließungsträgers steht und die geplante Erweiterung zügig umgesetzt werden kann.

## 6 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

### Landesentwicklungsplan

Die Kreisstadt Saarlouis ist gemäß Landesentwicklungsplan – Teilabschnitt Siedlung (LEP Siedlung vom 14. Juli 2006) als **Mittelzentrum** ausgewiesen und liegt in der **Kernzone des Verdichtungsraumes** entlang der **Siedlungsachse erster Ordnung**.

Bezogen auf den Einzelhandel soll gemäß LEP Siedlung 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.

Bezüglich der **konkreten einzelhandelsbezogenen Zielsetzungen** des LEP Siedlung sind für den vorliegenden Planungsfall insbesondere folgende zu nennen (vgl. ausführlich dazu: Unterlagen zur Raumordnerischen Prüfung, Kapitel 1.3):

- Sicherstellung der bedarfsgerechten, verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung durch entsprechende Flächenausweisung in der Bauleitplanung der Zentralen Orte.
- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit mehr als 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind nur in Zentralen Orten zulässig (**Zentralitätsgebot**).
- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen sich bezüglich Größenordnung und Warensortiment funktional in die vorgegebene zentralörtliche Versorgungsstruktur einfügen.
- Der Einzugsbereich eines Einzelhandelsbetriebs darf den Verflechtungsbereich des betreffenden zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten (**Kongruenzgebot**).
- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen das Zentrale-Orte-Gefüge sowie die Funktionsfähigkeit der Standortgemeinde sowie der benachbarten Zentralen Orte nicht beeinträchtigen (**Beeinträchtungsverbot**).
- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind im engen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes innerhalb des Siedlungszusammenhangs zu errichten (**städtebauliches Integrationsgebot**).
- Standorte für großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen grundsätzlich in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden werden.
- 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 sicherzustellen (**interkommunales Abstimmungsgebot**).

### Flächennutzungsplan

Gemäß Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis liegt der Lidl-Markt teilweise in einer gemischten Baufläche und teilweise in einer Wohnbaufläche. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan weicht insofern von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab, die geordnete städtebauliche Entwicklung der Kreisstadt Saarlouis wird hierdurch jedoch beeinträchtigt.

Der Flächennutzungsplan wird hiermit parallel entsprechend der folgenden Abbildung berichtigt (Sondergebietsdarstellung für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes).



Flächennutzungsplan (1987)



Flächennutzungsplan-Änderung

## 7 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT / UMWELTBERICHT

Aufgrund der Tatsache, dass Einzelhandelsvorhaben in einer Größenordnung zwischen 1.200 m<sup>2</sup> und 5.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche der Pflicht zu einer **allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls** (vgl. Anlage zum UVPG Nr.18.6 - bis 18.8) nach §3c Satz 1UVPG unterliegen, wurde vorlaufend zur Aufstellung des Bebauungsplanes 'Lidl-Markt Wallerfanger Straße' eine entsprechende Prüfung durchgeführt.

Nachteilige Umweltauswirkungen sind jedoch gemäß der durchgeführten Vorprüfung durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten, da sie entweder unerheblich sind und / oder durch Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) sowie die Ausarbeitung eines Umweltberichts ist daher nicht erforderlich.

## 8 FACHBEITRÄGE UND GUTACHTEN

### 8.1 UNTERLAGEN ZUR RAUMORDNERISCHEN PRÜFUNG

Durch die geplante Erweiterung des Lidl-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 Darstellung möglicher Auswirkungen des Vorhabens unter besonderer Berücksichtigung der bestehenden raumordnerischen Zielvorgaben durchgeführt.

## 9 ERSCHLIESSUNG

### Verkehrerschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bislang unmittelbar über die Wallerfanger Straße. Über diese sind sowohl die Innenstadt und der Stadtteil Beaumarais als auch die Nachbargemeinde Wallerfangen und die Bundesautobahn A 620 zu erreichen.

### Stellplatzangebot

Gemäß der im Allgemeinen bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben als Richtwert angesetzten Größenordnung von ca. einem Stellplatz pro 10 bis 20 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche<sup>1</sup> ergibt sich bei einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von 1.250 m<sup>2</sup> ein Bedarf zwischen 63 und 125 Stellplätzen. Mit der geplanten Anzahl von 114 Stellplätzen bewegt sich das Vorhaben im oberen Bereich des im Allgemeinen als notwendig erachteten Stellplatzbedarfs, was auf jeden Fall als ausreichend anzusehen ist.

### Ver- und Entsorgung

Die Anlieferung des Marktes erfolgt über die Wallerfanger Straße und den Parkplatz an der Rückseite des Gebäudes.

Die Versorgung mit Wasser-, Strom-, Telekommunikation und ggf. Gas sowie die Abwasserentsorgung erfolgt über die bestehenden Anschlüsse an die vorhandenen Netze.

## 10 GRÜNORDNUNG / NATURSCHUTZ

Die Planung verfolgt den Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Außenbereich der Ortslage, die Möglichkeiten der Innenentwicklung der Gemeinde zu nutzen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Zusammenhang mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist kein Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß als bereits vor der Planung erfolgt. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind jedoch vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft (Vermeidungsgebot) weiterhin zu berücksichtigen.

Bereits mit der Wahl des Standortes im innerstädtischen Bereich wird dem Vermeidungsgebot generell Rechnung getragen. Als weitere Minimierungsmaßnahme wurden Flächen sowie Bäume zum Erhalt festgesetzt. Aufgrund der Tatsache, dass hier ein Gebiet in Innenbereichslage entwickelt wird, werden auch Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermieden.

## 11 IMMISSIONSSCHUTZ

Für die geplante Erweiterung des LIDL-Marktes wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt<sup>2</sup>, in der die Geräuscheinwirkungen durch den Betrieb des Lidl-Marktes einschließlich

<sup>1</sup> 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein Stellplatz anzusetzen, so dass insgesamt 123 Stellplätze benötigt würden.

<sup>2</sup> ISU Immissionsschutz, Schalltechnik und Umweltberatung: Saarlouis – Schalltechnische Untersuchung zur Erweiterung eines Lidl-Marktes an der Wallerfanger Straße, Bericht Nr. B-2006-16-12 vom 28.05.2008

Erweiterung zu prognostizierten und zu beurteilen waren sowie ggf. Schallschutzmaßnahmen erarbeitet werden sollten.

Die vorhandene Mauer am Rand des Lidl Grundstücks zum Anwesen Wallerfanger Straße 57 wurde dabei entsprechend dem Bestand berücksichtigt.

Demnach führt der An- und Abfahrtsverkehr zum Lidl einschließlich Erweiterung lediglich zu einer geringfügigen Änderung der Straßenverkehrsgeräusche. Allerdings nehmen die Beurteilungspegel für die Geräuschimmissionen durch den Lidl einschl. Erweiterung im Vergleich zum Betrieb des Lidl-Marktes im Status quo um bis zu 3 dB(A) zu.

Dem Anstieg der Geräuschimmissionen durch die geplante Erweiterung des Lidl kann z.B. durch folgende Schallschutzmaßnahmen entgegengewirkt werden:

- Einsatz lärmarmen Einkaufswagen (zur Reduzierung der Fahr-/Klappergeräusche bei Fahrten auf dem Parkplatz)
- Einsatz von Einkaufswagen mit Kunststoffkörben (zur Reduzierung der Geräusche beim Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen)

Mit diesen beiden Maßnahmen betragen die Geräuschimmissionen durch den Betrieb des Lidl einschl. der geplanten Erweiterung tags im Bereich der Wohnbebauung nördlich der Wallerfanger Straße maximal 51 dB(A); südlich der Wallerfanger Straße tags maximal 54 dB(A).

Damit liegen die Immissionen tags nördlich der Wallerfanger Straße in der Größenordnung des Immissionsrichtwertes für Allgemeine Wohngebiete.

Die v.g. Maßnahmen beziehen sich auf Betriebsabläufe und können nicht über einen Bauleitplan geregelt werden. Im Baugenehmigungsverfahren sind entsprechende Nachweise zu erbringen. Es können auch andere als die v.g. Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden, sofern nachgewiesen wird, dass keine Verschlechterung der Geräuschsituation im Vergleich zum Status-quo zu erwarten ist.

Die am östlichen Plangebietsrand vorhandene Mauer ist entsprechend ihrer schalldämmenden Wirkung als Lärmschutzwand festgesetzt und darf nicht entfernt werden.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden somit erfüllt.

## 12 ALTABLAGERUNGEN/ WASSERSCHUTZ

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altablagerungen / Altlasten bekannt.

Von der Planung ist kein Wasserschutzgebiet betroffen.

## 13 BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN

### 13.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein 'Sonstiges Sondergebiet' mit der Zweckbestimmung 'Gebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe' gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt.

Der Oberbegriff des 'großflächigen Einzelhandelsbetriebs' wird gemäß der tatsächlichen Betriebsform des vorhandenen Marktes auf einen 'Discount-Markt' konkretisiert. Gemäß Katalog E der Definitionen zu Handel und Distribution (5. Auflage) des Institut für Handelsforschung an der Universität zu Köln (IfH) *bieten Discounter ein enges, auf raschen Umschlag ausgerichtetes Sortiment von Konsumgütern des Massenabsatzes bei einfacher Ladenausstattung zu niedrigen Preisen an. Da Discounter für diese Strategie große artikelspezifische Einkaufsvolumina und hohe Kunden-*



*frequenzen benötigen, wird das Discountgeschäft fast ausschließlich von großen Einzelhandelsunternehmen nach dem Filialprinzip betrieben.*

Die im Zuge der beiden geplanten Erweiterungsstufen angestrebte Gesamtverkaufsfläche wird auf maximal 1.250 m<sup>2</sup> beschränkt. Wie in dem separat erstellten Gutachten (vgl. 'Unterlagen zur Raumordnerischen Prüfung' ISU, 08.01.2007) nachgewiesen wurde, ist diese Flächengröße vor dem Hintergrund der gegebenen Rahmenbedingungen (Standort, Sortimente, Einzugsbereich, Einzelhandelstruktur in Saarlouis und Umgebung usw.) als für die zentralen Versorgungsbereiche der Innenstadt sowie der Nachbarzentren unschädlich anzusehen.

Die zulässigen Sortimente sind auf die Warengruppen beschränkt, die in einem Lidl-Markt üblicherweise erhältlich sind, wobei die eigentlichen nahversorgungsrelevanten **Kernsortimente** aus den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege, Wasch- und Putzmittel sowie Tierfutter im Rahmen dieser Flächengröße ohne weitere Einschränkungen angeboten werden dürfen, während die zusätzlichen **Randsortimente** gemäß der üblichen Angebotsstruktur in Lidl-Märkten auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche beschränkt sind. Dies dient dazu, im Plangebiet ein zu großes Angebot an zentren- bzw. innenstadtrelevanten Sortimenten, wie z.B. Tonträger- oder Blumengeschäftes o.Ä. zu verhindern, da dies am vorhandenen Standort sicherlich als schädlich für die Innenstadt von Saarlouis anzusehen wäre. Die o.g. Kernsortimente hingegen werden gemäß des heute üblichen allgemeinen Einkaufsverhaltens ohnehin weit überwiegend im Rahmen reiner Versorgungseinkäufe mit dem Pkw erworben und i.d.R. nicht mit einem freizeitorientierten Erlebniseinkauf in der Innenstadt verbunden. Da die Bedeutung der in den Textfestsetzungen genannten Randsortimente für die zentrale Innenstadt und den Erlebniseinkauf allerdings wesentlich höher ist, als die der zulässigen Kernsortimente, war hier eine entsprechende Einschränkung erforderlich.

Das gleiche gilt für die sogenannten **Aktionswaren** aus anderen Sortimentsbereichen, die – gemäß branchenüblichem Verkaufsflächenanteil – auf maximal 20% der zulässigen Gesamtverkaufsfläche beschränkt sind.

Unzulässig ist aufgrund ihrer Größe, ihres Angebotes und ihrer nicht vorhandenen Discountorientierung die Ansiedlung von Metzgereien / Fleischwarentheken sowie Bäckereien / Backshops / Backwarentheken, um entsprechenden negative Auswirkungen auf vorhandene Betriebe in der zentralen Innenstadt zu vermeiden.

### **Grundflächenzahl**

Auf Grundlage der vorhandenen baulichen Anlagen sowie der geplanten Erweiterungen wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,82 festgesetzt. Dies dient neben der Ermöglichung einer wirtschaftlichen Ausnutzbarkeit des Grundstücks inklusive der Anpassung des Lidl-Marktes an die aktuellen Marktgegebenheiten sowie der Bereitstellung ausreichender Flächen für die benötigten Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen auch der Beschränkung der Bodenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß, indem sämtliche nicht für bauliche Zwecke benötigten Grundstücksteile einer Versiegelung entzogen werden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch diese geringfügige Überschreitung der Obergrenzen des § 17 der BauNVO nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden.

### **Höhe baulicher Anlagen / Geschossigkeit**

Da gegenüber dem Bestand keine Änderung der Gebäudehöhe bzw. der Anzahl der Vollgeschosse vorgesehen ist, erfolgt die Festsetzung gemäß des tatsächlichen Baubestandes inkl. der Gewährung eines geringfügigen Abweichungsspielraums. Durch die Festsetzung des Bezugspunktes im Bereich der straßenzugewandten Fassadenseite wird die optisch am stärksten in Erscheinung tretende und somit stadtgestalterisch wirksame nördliche Ansichtsfläche in ihrer Höhenentwicklung auf das derzeitig vorhandene Maß von unter 8,50 m begrenzt. Auf der straßenabgewandten, rückwärtigen Fassadenseite hingegen kann – aufgrund des nach Süden leicht abfallenden Geländeprofiles – eine größere sichtbare Gebäudehöhe erreicht werden, da auch hier als Bezugspunkt die Höhenlage des Geländes im Bereich der straßenzugewandten Fassadenseite heranzuziehen ist.

### **Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist entsprechend des tatsächlichen Baubestandes sowie der geplanten Erweiterungen festgesetzt, wobei auch die Bereiche für die Anlieferung (Rampe, Abfallbehälter, Schneckenverdichter usw.) mit einbezogen worden sind. Die Stellung der baulichen Anlage ist gemäß Eintrag in die Planzeichnung nach wie vor so festgesetzt, dass die Giebelseite zur Wallerfanger Straße hin gerichtet ist.

### **Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen, Werbeanlagen**

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Bereiche, in denen die Stellplätze untergebracht sind, entsprechend dem tatsächlichen Ausbaustand inklusive der notwendigen Fahrgassen festgesetzt. Der Standort der vorhandenen Werbeanlage ist ebenfalls festgeschrieben und die Werbefläche von der Größe her beschränkt, um ein angemessenes Erscheinungsbild unter gleichzeitiger Wahrung der Werbewirksamkeit gewährleisten zu können. Da die überbaubaren Flächen und die Flächen für Stellplätze sich genau am Bestand bzw. der Planung orientieren und keine Spielräume für weitere Nebenanlagen beinhalten, können bei Bedarf zusätzlich erforderliche Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung auch in den sonstigen Bereichen des Plangebietes zugelassen werden.

### **Private Grünflächen, Erhaltfestsetzungen**

Auch die Festsetzung der privaten Grünflächen orientiert sich an den tatsächlich vorhandenen Freiflächen und Bepflanzungen, die – außer in dem Bereich, der von der Markterweiterung in Anspruch genommen wird – in ihrer jetzigen Form aufrecht erhalten werden und entsprechend zum Erhalt festgesetzt worden sind.

### **Immissionsschutzmaßnahmen**

Die am östlichen Plangebietsrand vorhandene Mauer ist entsprechend ihrer schalldämmenden Wirkung als Lärmschutzwand festgesetzt und darf nicht entfernt werden. Somit ist ein ausreichender Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen vor den Geräuscheinwirkungen vom Parkplatz des Discountmarktes gegeben (vgl. weitere Erläuterungen in Kapitel 11).

## **13.2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Gesamterscheinung des Plangebietes Einfluss zu nehmen. Hierzu wird das im Bestand vorhandene Satteldach als Gestaltungsvorgabe auch für die Erweiterung festgesetzt, so dass ein einheitliche Erscheinungsbild gewährleistet ist. Nur für untergeordnete Anbauten und sonstige Nebenanlagen sind zusätzlich auch Flachdächer zulässig, da diese aufgrund ihrer geringen Größe gestalterisch weniger wirksam sind.

Darüber hinaus werden Regelungen zum Umfang der freistehenden Werbeanlage getroffen, um eine Massierung der Werbeanlagen entlang der Wallerfanger Straße zu verhindern.

## **14 PLANVERWIRKLICHUNG UND DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Die Durchführung des Bebauungsplans erfordert keine größeren zusätzlichen Maßnahmen außerhalb des Plangebietes.

## 15 FLÄCHENBILANZ

<i>Flächenbezeichnung:</i>	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>%</i>
<b>Fläche des Geltungsbereiches</b>	<b>6715</b>	<b>100</b>
<b>Sonderaufläche gesamt</b>	<b>5190</b>	<b>77,3</b>
<i>Davon überbaubare Baufläche</i>	<i>4255</i>	<i>63,4</i>
<i>Davon private, nicht überbaubare Freiflächen</i>	<i>935</i>	<i>13,9</i>
<b>Private Grünflächen</b>	<b>1525</b>	<b>22,7</b>

## 16 KOSTEN

Der Kreisstadt Saarlouis entstehen im Zusammenhang mit der Durchführung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine Kosten. Alle im Zusammenhang mit dem Vorhaben entstehenden Kosten werden vom Erschließungsträger übernommen. Die Übernahme der Kosten wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Diese Begründung ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'Lidl-Markt Wallerfanger Straße' der Kreisstadt Saarlouis beigefügt

Saarlouis, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

-----