

X1/36 „Einkaufsmarkt Lauterbach“

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Vorhaben-
und Erschließungsplan in der Mittelstadt Völklingen, Stadtteil Lauterbach

ENTWURF

21.10.2024

K E R N
P L A N 

XI/36 „Einkaufsmarkt Lauterbach“

Im Auftrag der:

Projektline Zimmer Horsch GmbH
Bahnhofstraße 27
66663 Merzig

Vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Mittelstadt Völklingen:

Mittelstadt Völklingen
Rathausplatz
66333 Völklingen

IMPRESSUM

Stand: 21.10.2024, Entwurf

Verantwortlich:

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

Projektbearbeitung:

M.Sc. Paula Dietz, Stadt- und Regionalentwicklung

Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

K E R N
P L A N

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Berücksichtigung von Standortalternativen	13
Projektbeschreibung des Vorhabens und der Erschließung	14
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	16
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	20

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

„In Völklingen, Stadtteil Lauterbach, ist die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes geplant. Die Nahversorgungsstruktur in Lauterbach ist derzeit nur schwach ausgeprägt. Der bestehende nah & gut-Markt ist inzwischen veraltet und entspricht hinsichtlich der Verkaufsflächengröße nicht mehr den Anforderungen an einen modernen Nahversorger. Dem Aufbau eines adäquaten und wohnortnahen Angebotes zur Nahversorgung kommt in Lauterbach jedoch eine besondere Bedeutung zu, da der Stadtteil im Siedlungsrandbereich rd. 12 km von der Kernstadt entfernt liegt. Auch i. S. einer übergeordneten Zielsetzung wie Verkehrsvermeidung, Reduzierung CO₂-Ausstoß usw. ist eine Stärkung der Nahversorgung in Lauterbach damit grundsätzlich wünschenswert.“ (Quelle: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Völklingen, Stadtteil Lauterbach; Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hohenzollernstraße 14, 71638 Ludwigsburg; Stand: 18.09.2023)

Die Nahversorgung im Stadtteil Lauterbach der Mittelstadt Völklingen soll demnach langfristig gesichert werden, weshalb in der Hauptstraße unweit der Ortsmitte ein neuer Lebensmittelvollsortimenter errichtet werden soll.

Das Konzept sieht den Neubau eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.400 qm vor.

Der bestehende Lebensmittelmarkt in Lauterbach ist aufgrund seiner Verkaufsflächengröße (< 400 m²) und seines Marktauftrittes nicht mehr zeitgemäß einzustufen. Dieser soll im Zuge der Umsetzung des Projektes geschlossen werden.

Das Vorhaben ist nach aktueller Rechtsgrundlage aufgrund der Lage im Außenbereich nach § 35 BauGB nicht realisierungsfähig. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung bedarf es daher der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Die Mittelstadt Völklingen hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB und § 12 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „XI/36 „Einkaufsmarkt Lauterbach““ im Stadtteil Lauterbach beschlossen.

Der Bebauungsplan wird im „Regelverfahren“ aufgestellt.

Der geplante Lebensmittelvollsortimenter liegt innerhalb des in der interkommunalen Zentren- und Einzelhandelsuntersuchung für den Regionalverband Saarbrücken ausgewiesenen Nahversorgungsbereiches für Lauterbach.

Für den Stadtteil Lauterbach kann außerdem eine Versorgungslücke bzw. ein Versorgungsdefizit nachgewiesen werden.

Zur Sicherung der Nahversorgung wurde deshalb eine zentral im Ort gelegene Fläche, die wie bereits erwähnt innerhalb eines ausgewiesenen Nahversorgungsbereiches liegt, für die Entwicklung eines Lebensmittelmarktes gewählt.

Zudem wurde konkret zum Vorhaben eine Auswirkungsanalyse erstellt, welche die Realisierbarkeit des Vorhabens bestätigt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,9 ha.

Parallel zum Bebauungsplan ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung.

Mit der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens wurde die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt. Mit der Erstellung des Umweltberichtes ist das Büro Dr. Maas Gbr, Otto-Hahn-Hügel 49, 66740 Saarlouis, beauftragt. Mit der Erstellung der einzelhandelsgutachterlichen Auswirkungsanalyse wurde die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hohenzollernstraße 14, 71638 Ludwigsburg, beauftragt. Mit der Erstellung des geotechnischen Berichts wurde die Umweltgeotechnik GmbH (UGG), Ringwallstraße 26-28, 66620 Nonnweiler, beauftragt. Mit der Erstellung des Entwässerungskonzeptes ist die IBZ GmbH, Trierer Str. 225, 66663 Merzig, beauftragt. Mit der Erstellung des Verkehrsgutachtens ist die msTraffic - Verkehrstechnik, Hauptstr. 54, 66386 St. Ingbert, beauftragt. Mit der Erstellung des Schalltechnischen Gutachtens ist das Ingenieurbüro Audiotechnik-Loch,

Winterbacher Str. 32, 66606 St. Wendel, beauftragt.

Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt für das Gebiet eine Fläche für die Landwirtschaft und in Teilen auch Wohnbaufläche dar. Somit ist der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Daher ist gem. § 8 Abs. 3 BauGB eine parallele Teiländerung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Voraussetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Zur Schaffung von Baurecht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der eine umfassende Gesamtbeschreibung des Vorhabens enthält, ist vom Vorhabenträger zu erarbeiten, der Mittelstadt Völklingen vorzulegen und abzustimmen.
- Der Durchführungsvertrag, in dem sich der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Mittelstadt Völklingen abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet, ist vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen Vorhabenträger und der Mittelstadt abzuschließen.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gem. § 12 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Durchführungsvertrag und die darin enthaltenen Verpflichtungen des Vorhabenträgers hingegen bleiben rechtlich gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbstständig.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Lauterbach der Mittelstadt Völklingen unweit der Ortsmitte an der Hauptstraße.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Osten, im Süden und im Südwesten durch die vorhandene Bebauung der Hauptstraße mit gemischten Nutzungen sowie deren zugehörigen Garten- und Freiflächen sowie
- im Westen und Norden durch Grün- und Freiflächen mit einzelnen Gehölz- und Grünstrukturen und den dahinter angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu entnehmen.



Blick von Südosten auf das Plangebiet

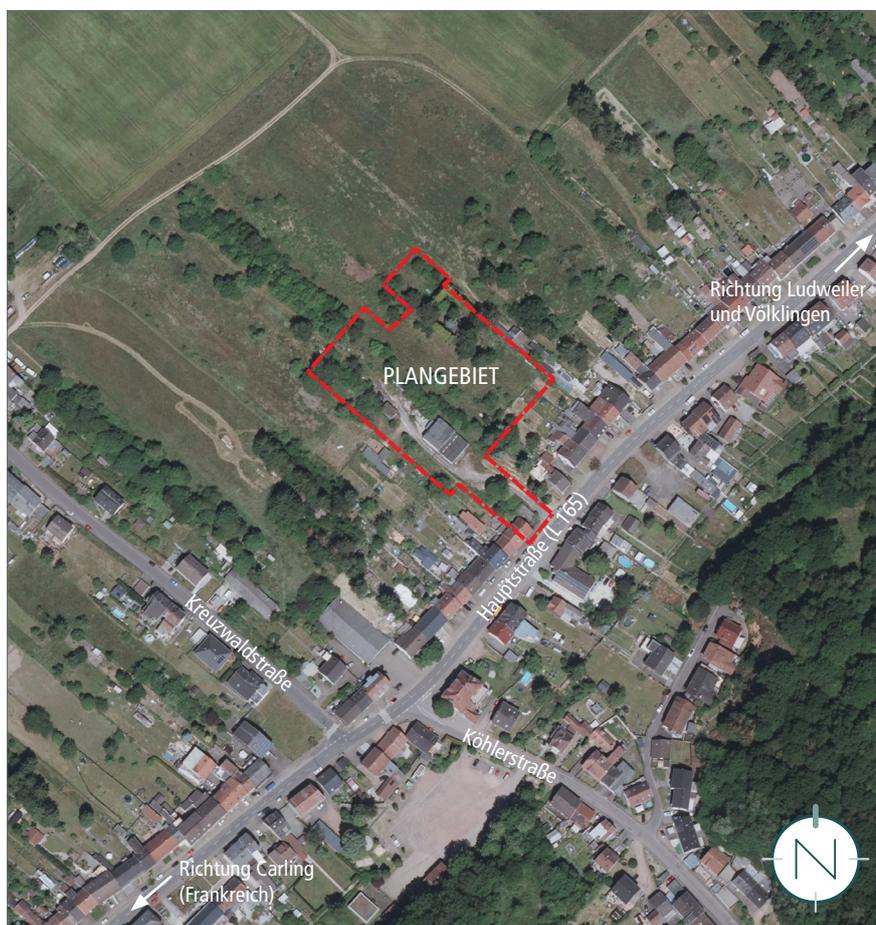
Nutzung des Plangebietes, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet wird aktuell nur rudimentär genutzt und ist im nördlichen Teilbereich durch Grünstrukturen geprägt. Das Plangebiet ist derzeit noch mit einer kleineren Halle im rückwärtigen Bereich und an der Hauptstraße mit einem zerfallenen Wohnhaus bebaut, die im Zuge der Realisierung abgerissen werden sollen. Die direkte Umgebung des Plangebietes ist neben der landwirtschaftlichen Nutzung und den Freiflächen auch durch die Bebauung der Hauptstraße inklusive der zugehörigen Grundstücke geprägt.

Der Vorhabenträger ist über die Flächen innerhalb des Plangebietes verfügungsberechtigt.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet steigt von der Hauptstraße im Südosten um ca. 6 m im Bereich der künftigen Zufahrt nach Nordwesten an. Im restlichen Geltungsbereich steigt das Plangebiet nach Nordwesten weiter geringfügig an. Die Topografie hat u. a. Auswirkungen auf die Festsetzungen. Es sind Geländemodellierungen notwendig, u. a. muss das Gebäude eingegraben werden. Die Entwässerung und auch die Neigung der Zufahrt sind von der Topografie des Plangebietes betroffen.



Luftbild des Plangebietes mit Geltungsbereich und Umgebungsnutzung; ohne Maßstab; Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan

fen. Durch das Planvorhaben wird es zu Reliefveränderungen kommen, da Geländemodellierungen erforderlich sein werden, um eine zweckmäßige Bebauung des Plangebietes zu ermöglichen.

Verkehrsanbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist verkehrsgünstig gelegen. Das Plangebiet wird über die angrenzende Hauptstraße (L 165) an das örtliche und im weiteren Straßenverlauf an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Hauptstraße führt in nordöstlicher Richtung zum Siedlungskörper von Ludweiler sowie in südwestlicher Richtung an die deutsch-französische Grenze beziehungsweise zum unmittelbar an Lauterbach angrenzenden Siedlungskörper von Carling (Frankreich).

Über die L 165 besteht im Nordosten Anschluss an die Autobahn A 620. Anbindungen an den ÖPNV besteht durch eine Bushaltestelle im südlichen Umfeld des Plangebietes.

Zur Realisierung der Planung wird im Geltungsbereich eine Fläche für Stellplätze mit ihren Zufahrten festgesetzt, sodass über diese der Lebensmittelvollsortimenter an die Hauptstraße angeschlossen werden kann. Die übrige Erschließung ist intern zu organisieren.

Ein Leistungsfähigkeitsnachweis und eine Vorplanung zur Anbindung an die Landesstraße wurden im Rahmen eines Verkehrsgutachten erstellt:

„Der Neubau des Lebensmittelmarktes mit dazugehörigen Stellflächen soll über einen geplanten Knotenpunkt L165 Hauptstraße / Zufahrt Lebensmittelmarkt an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen werden.

Ausgangslage für die Berechnung der zusätzlich erzeugten Verkehre sind die Angaben des Vorhabenträgers.

Daraus ergibt sich ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 31 Fahrten in der Spitzenstunde Vormittag und 69 Fahrten in der Spitzenstunde Nachmittag. Da gleichzeitig der bestehende Nahversorger schließt entfallen 16 Fahrten in der Spitzenstunde Vormittag und 46 Fahrten in der Spitzenstunde Nachmittag.

Dabei weist der geplante Knotenpunkt L165 Hauptstraße / Zufahrt Lebensmittelmarkt ebenso wie der bestehende Knotenpunkt L 165 Hauptstraße / L 277 Köhlerstraße

im Planfall 2040 mit den Zusatzverkehren eine sehr gute Leistungsfähigkeit (QSV A) mit großen Reserven auf.

Angenommen ist für den geplanten Knotenpunkt L165 Hauptstraße / Zufahrt Lebensmittelmarkt ein vorfahrteregelter Knotenpunkt ohne Linksabbiege-Streifen und einer Fahrspur in der Ausfahrt.

Aus gutachterlicher Sicht können die prognostizierten Zusatzverkehre über den geplanten Knotenpunkt L165 Hauptstraße / Zufahrt Lebensmittelmarkt in der gewählten Ausbauform leistungsfähig mit großen Reserven abgewickelt werden.“ (Quelle: Neubau eines Lebensmittelmarktes in Völklingen-Lauterbach - Verkehrsgutachten; msTraffic - Verkehrstechnik, Hauptstr. 54, 66386 St. Ingbert; Stand: Oktober 2024)

Ver- und Entsorgung

Die neu zu bebauende Fläche ist aufgrund der Teilbebauung vor dem 1. Januar 1999 an das System der Ver- und Entsorgung angeschlossen. Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sind somit grundsätzlich in der Umgebung vorhanden.

Gemäß des Kartendienstes zur potenziellen Versickerungseignung ist der Geltungsbereich für eine Versickerung geeignet. (Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 19.04.2024)

Ein Vorfluter ist in kurzer Entfernung des Plangebietes vorhanden. Der Lauterbach befindet sich ca. 100 m in südöstliche Richtung. Allerdings wird das Plangebiet durch die Hauptstraße und die dazugehörige Bebauung vom Lauterbach getrennt.

„Die Einleitung in den Lauterbach und die Versickerung des Niederschlagswassers sind weder praktikabel noch wirtschaftlich. Aus diesem Grund wurde mit der Stadt Völklingen eine Einleitung in den Mischwasserkanal besprochen. Die Einleitung von 15 l/s wurde genehmigt. Um die Wassermenge zu gewährleisten, muss eine Regenwasserrückhaltung auf dem Grundstück vorgesehen werden.

Die Bemessung eines Regenrückhalteraums ergibt ein erforderliches Rückhaltevolumen von 60 m³.

Nach Prüfung beider Varianten zur Regenwasserrückhaltung wird die Blockspeicherrigole (Variante 1) als die bevorzugte Lösung empfohlen. Sie bietet im Vergleich zum geschlossenen Betonbecken (Variante 2) mehrere Vorteile, insbesondere im Hinblick auf die Baukosten, die bei dieser Variante deutlich geringer ausfallen. Zudem zeichnet sich die Blockspeicherrigole durch eine hohe Flexibilität und Anpassungsfähigkeit aus, da sie modular aufgebaut ist und leicht an die erforderliche Speicherkapazität angepasst werden kann. Auch der geringere Platzbedarf und die einfache Installation sprechen für diese Variante.

Aufgrund dieser Vorteile stellt die Blockspeicherrigole die wirtschaftlichere und effizientere Lösung für die geplante Entwässerung dar.“ (Quelle: Entwässerungskonzeption - Neubau Edeka Lauterbach; IBZ GmbH, Trierer Straße 225, 66663 Merzig; Stand: 10.10.2024)

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Versorgungsträgern abgestimmt werden.



Ausschnitt Versickerungseignung; Quelle: LVGL, Geoportal Saarland, Stand: 19.04.2024, Bearbeitung: Kernplan

Hochwasser- und Starkregen-vorsorgekonzept

Für die Mittelstadt Völklingen liegt bislang kein Hochwasser- und Starkregenkonzept vor.

Die Simulation des Ministeriums für Umwelt, Klima, Mobilität, Agrar und Verbraucherschutz zeigt, dass im Falle von Extremniederschlagsereignissen das Plangebiet von Abflussbahnen betroffen ist. Aus diesem Grund wurde im Rechtsplan ein Hinweis zum Hochwasserschutz bzw. Starkregenaufgenommen.

Auswirkungsanalyse

„In Völklingen, Stadtteil Lauterbach, ist die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes geplant. Die Nahversorgungsstruktur in Lauterbach ist derzeit nur schwach ausgeprägt. Der bestehende nah & gut-Markt ist inzwischen veraltet und entspricht hinsichtlich der Verkaufsflächengröße nicht mehr den Anforderungen an einen modernen Nahversorger. Dem Aufbau eines adäquaten und wohnortnahen Angebotes zur Nahversorgung kommt in Lauterbach jedoch eine besondere Bedeutung zu, da der Stadtteil im Siedlungsrandbereich rd. 12 km von der Kernstadt entfernt liegt. Auch i. S. einer übergeordneten Zielsetzung wie Verkehrsvermeidung, Reduzierung CO₂-Ausstoß usw. ist eine Stärkung der Nahversorgung in Lauterbach damit grundsätzlich wünschenswert.

Vorgesehen ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (voraussichtlich Edeka) mit max. 1.400 m² Verkaufsfläche. Im Gegenzug wird der bestehende nah & gut-Markt aufgegeben. Im Falle von Lauterbach spielt die Lage an der Grenze zu Frankreich dabei eine entscheidende Rolle. Der Standort soll so dimensioniert sein, dass er überwiegend der Nahversorgung von Lauterbach und Umgebung auf deutscher Seite entspricht. Eine übermäßige Kaufkraftabschöpfung aus Frankreich (d. h. > 50 %) soll entsprechend den deutsch-französischen Konsultationen vermieden werden.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass es sich bei dem Planstandort an der Hauptstraße in Lauterbach um einen vorbildlich integrierten, wohnortnahen Standort handelt, der sowohl zu Fuß und mit dem Rad als auch mit dem Pkw gut zu erreichen ist. Der Standort ist bereits als Versorgungslage in Lauterbach etabliert (ca. 100 m vom bestehenden nah und gut-Markt entfernt).



Lageplan Entwässerungskonzeption; Quelle: IBZ GmbH, Trierer Str. 225, 66663 Merzig, Stand: August 2024

Aus betrieblicher Sicht wirkt sich zudem die Grenzlage (erhöhtes Streukundenpotenzial durch französische Kunden) positiv auf die Umsatzerwartung des Lebensmittelmarktes aus.

Zusammenfassend bleibt [außerdem] festzuhalten, dass im Völklinger Stadtgebiet sowie im weiteren Umland adäquate Angebote an Lebensmittelmärkten vorhanden sind. Mit wesentlichen Umsatzzuflüssen aus angrenzenden Stadtteilen und Räumen auf deutscher Seite ist insofern nicht zu rechnen (hier wirkt sich auch die abseitige Lage des Stadtteils Lauterbach aus). Gleichzeitig ist mit vergleichsweise hohen Marktanteilen in Lauterbach selbst zu rechnen, da die nächstgelegenen Wettbewerbsstandorte bereits 8-10 km entfernt liegen.

Zusammenfassend lässt sich [des Weiteren] festhalten, dass die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Lauterbach zu Umverteilungen ggü. dem bestehenden Lebensmittelanbietern bzw. zu einer Schwerpunktverlagerung innerhalb des Stadtgebietes (Rückholung bisher in andere Stadtteile abfließender Kaufkraft) führen wird. Mit negativen städtebaulichen Auswirkungen oder Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen (insbesondere Ludweiler) ist nicht zu rechnen. Das Vorhaben trägt

vielmehr zu einer adäquaten wohnortnahen Grundversorgung in Lauterbach bei.“ (Quelle: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Völklingen, Stadtteil Lauterbach; Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hohenzollerstraße 14, 71638 Ludwigsburg; Stand: 18.09.2023)

Schalltechnisches Gutachten

„Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die auf die Nachbarschaft einwirkenden Geräuschmissionen durch einen Lebensmittelmarkt untersucht werden.

Die geplante Baumaßnahme umfasst einen Lebensmittelmarkt mit 1400 m² Nettoverkaufsfläche, Kälteanlagen, einen Ladebereich zur Warenanlieferung und Entsorgung, Pkw Parkflächen und eine Zufahrt ab der Hauptstraße.

Die durch den Betrieb der Anlagen in der Nachbarschaft entstehenden Geräuschmissionen sind durch eine Immissionsprognose zu ermitteln.

Die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschmission erfolgt auf Grundlage der Sechsten allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen

Lärm -TA Lärm). Diese gibt unter 3.2.1 an, dass die Beurteilung von Geräuschen bei neu zu errichtenden genehmigungsbedürftigen Anlagen durch ein Prognoseverfahren zu erfolgen hat. Dieses Prognoseverfahren wird hier entsprechend der TA Lärm durchgeführt.

Im Betriebsablauf entstehen immissionsrelevante Geräusche durch Pkw Parkflächen, Pkw Zufahrten, Lkw Zufahrten und Ladergeräusche, durch Einkaufswagen sowie durch haustechnische Anlagen zur Kälteerzeugung.

In dieser Prognose wird ein Betriebsablauf in Sinne eines Worst-Case-Szenarios zugrunde gelegt.

Aufgrund der ausschließlichen Nutzung an Werktagen wird die Berechnung für Werktage durchgeführt.

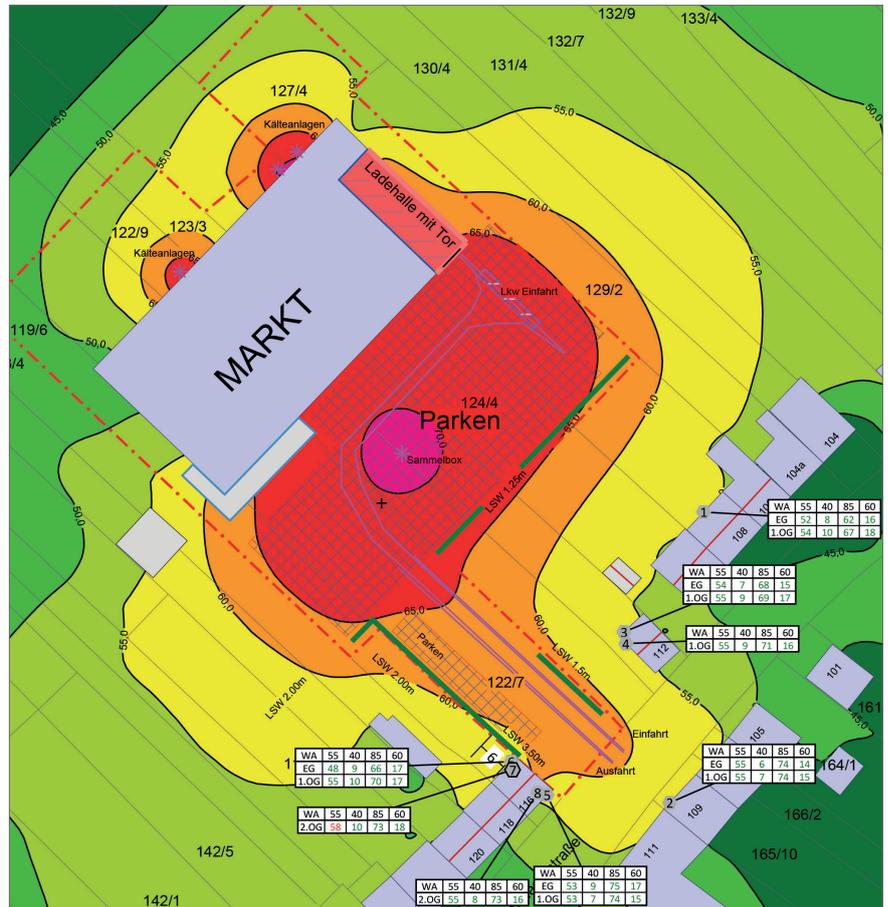
Die zu berücksichtigenden Geräuschemissionen werden auf Basis von Messungen und einschlägiger Fachliteratur zur sicheren Seite hin abgeschätzt.

Für die untersuchte Betriebssituation ergeben sich folgende Auflagen zum Lärm-schutz:

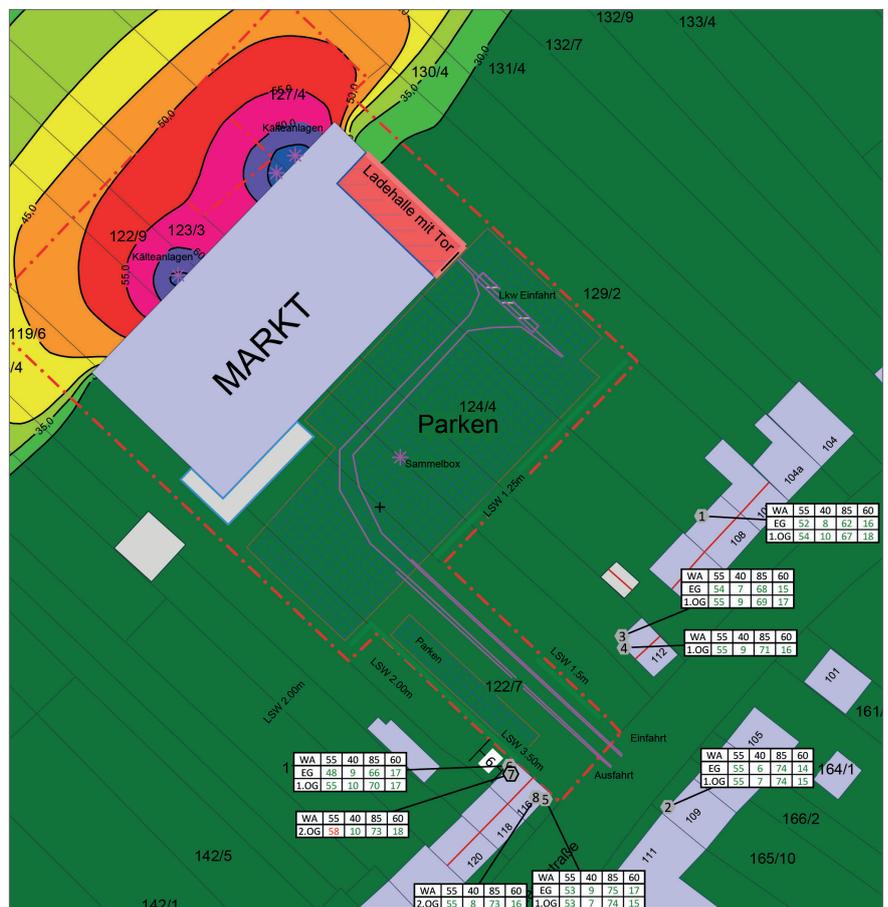
- Die Schallschutzwände sind als hochabsorbierende Wandelemente mit einem Reflexionsverlust von $D_{La} \geq 8$ dB nach DIN EN 1793-1 und einem Einfügedämm-Maß von $R_w \geq 10$ dB auszuführen. Die Höhe und Lage der Wände ist entsprechend Lageplan auszuführen.
- Der Verladebereich ist mit einer geschlossenen Verladehalle mit Tor entsprechend Gutachten auszustatten. Verladetätigkeiten sind bei geschlossenem Tor durchzuführen.
- Alle Pkw und Lkw Fahrwege sind in Asphalt auszuführen.
- Es sind maximal drei Kälteanlagen entsprechend den Ansätzen mit $L_{WA} \leq 85$ dB(A) auszuführen. Abweichende Ausführungen sind schalltechnisch zu untersuchen und deren Umweltverträglichkeit ist nachzuweisen.

Die Ermittlung und Bewertung der Geräuschimmissionen wurde auf Grundlage der DIN ISO 9613-2 sowie der TA-Lärm durchgeführt.

Die Untersuchung zeigt, dass unter den beschriebenen Voraussetzungen mit umfangreichen, lärm-mindernden Maßnahmen, die



Lärmkarte TAG - Beurteilungspegel nach TA Lärm; Quelle: Ingenieurbüro Audiotechnik-Loch, Winterbacher Str. 32, 66606 St. Wendel, Stand: 19.10.2024



Lärmkarte NACHT - Beurteilungspegel nach TA Lärm; Quelle: Ingenieurbüro Audiotechnik-Loch, Winterbacher Str. 32, 66606 St. Wendel, Stand: 19.10.2024

Immissionsrichtwerte durch den Betrieb eines Lebensmittelmarktes an allen untersuchten Wohnnutzungen eingehalten werden können.

An dem unbewohnten Dachgeschoss „Hauptstraße 116“ ist durch den der Anlage zuzurechnenden Beurteilungspegel mit Überschreitungen des Immissionsrichtwertes am Tag von 2,9 dB(A) zu rechnen.

Die Untersuchung zeigt, dass unter den beschriebenen Voraussetzungen keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für Spitzenpegelimmisionen zu erwarten sind.

Eine abschließende immissionsrechtliche Beurteilung bleibt der zuständigen Behörde vorbehalten.“ (Quelle: Schalltechnisches Gutachten - Schallimmissionsprognose zum Planvorhaben Lebensmittelmarkt Lauterbach Hauptstraße 114, 66333 Völklingen-Lauterbach; Ingenieurbüro Audiotechnik-Loch, Winterbacher Str. 32, 66606 St. Wendel; Stand: 20.10.2024)

Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Be-
lange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	Völklingen (Mittelzentrum); Stadtteil Lauterbach (keine zentralörtliche Funktion; Randzone des Verdichtungsraums)
Vorranggebiete	<ul style="list-style-type: none"> • Geltungsbereich des Bebauungsplans in Vorranggebiet Grundwasserschutz
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> • (Z 41) Versorgung der Bevölkerung in nicht-zentralen Gemeindeteilen ist auf 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). • (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 (Beeinträchtigungsverbot). • (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).
Überprüfung der Kompatibilität mit dem Landesentwicklungsplan Siedlung (vgl. Auswirkungsanalyse zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes in Völklingen-Lauterbach)	<ul style="list-style-type: none"> • Das Z 41 des LEP TA "Siedlung", welches vorsieht, dass die Versorgung der Bevölkerung in nicht-zentralen Gemeindeteilen auf wohnortnahe Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs auszurichten ist, wird durch das vorliegende Projekt gestärkt und ist damit als erfüllt anzusehen. • Die Mittelstadt Völklingen ist entsprechend des Landesentwicklungsplans als Mittelzentrum klassifiziert. Der Stadtteil Lauterbach mit dem Projektstandort ist nicht als zentraler Ort ausgewiesen. <p>Die Ausnahmeregelung des Konzentrationsgebotes (Z 42 des LEP, TA „Siedlung“) greift aus gutachterlicher Sicht. Die Innenstadt Völklingens ist 12 km von Lauterbach entfernt. Die nächstgelegenen, leistungsfähigen Versorgungsstandorte liegen derzeit ca. 8-10 km (Ludweiler, Geislautern) entfernt. Die bestehende Nahversorgungsstruktur in Lauterbach ist nur schwach ausgeprägt und entspricht den heutigen Anforderungen nicht mehr. Aus gutachterlicher Sicht ist darüber hinaus ein ausreichendes Kundenpotenzial aus dem Stadtteil selbst und aus Frankreich vorhanden, ohne das sich erhebliche negative Auswirkungen auf umliegende Standorte ergeben. Damit kann das Konzentrationsgebot als erfüllt bewertet werden.</p>

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • Für die Prüfung des Kongruenzgebotes (Z 44 des LEP, TA „Siedlung“) ergab sich in der Auswirkungsanalyse ein positives Ergebnis. Das regelmäßige Einzugsgebiet erstreckt sich lediglich auf den Stadtteil Lauterbach auf deutscher Seite. Zudem wird ein erhöhter Streukundenanteil aus Frankreich von 35 % und ein geringer Anteil von 5 % aus Deutschland erwartet. Somit wird eine übermäßige Kaufkraftabschöpfung aus Frankreich (> 50%) entsprechend der deutsch-französischen Konsultationen aber vermieden. Insgesamt bedeutet dies jedoch, dass der Lebensmittelmarkt auf der saarländischen Seite keine wesentliche Versorgungsfunktion über den Stadtteil Lauterbach hinaus wahrnimmt, weshalb das Kongruenzgebot gemäß Z 44 LEP, TA "Siedlung" nicht verletzt wird. • Eine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns bzw. des Zentralen-Orte-Gefüges wird grundsätzlich vermutet, wenn aufgrund des durch den Betrieb des Einzelhandelsprojekts verursachten Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen und die Versorgungsfunktion maßgeblich gestört wird. Dies wird regelmäßig durch die vielfältigen Gerichtsurteile unterstellt, wenn bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von 10 % und bei nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten von 20 % zu erwarten ist. Allerdings handelt es sich hier nicht um fixe Grenzwerte, die in jedem Falle heranzuziehen sind. Für jeden Einzelfall sind die Verträglichkeitsgrenzen gutachterlich neu zu bewerten. Die Berechnung der Auswirkungsanalyse erwartet eine Umsatzumverteilungsquote von max. 6 %, weshalb keine Schwächung zentraler Versorgungsbereiche oder eine Verschlechterung der Nahversorgung zu erwarten ist. Somit wird das Beeinträchtigungsgebot nach Z 45 LEP, TA "Siedlung" durch das Vorhaben nicht verletzt. • Das städtebauliche Integrationsgebot nach Z 46 LEP, TA "Siedlung" sieht großflächige Einzelhandelszentren nur im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereich (Städtebaulich integrierter Standort) vor. In Mittelzentren wie Völklingen sind diese auch an städtebaulich integrierten Standorten in Nebenzentren zulässig. Der Standort in Lauterbach erfüllt diese Anforderungen, da es sich um einen zentral im Stadtteil liegenden, wohnortnahen und gut zu erreichenden Standort im Nahversorgungsbereich handelt. Das Integrationsgebot (Z 46) ist somit für den untersuchten Standort als erfüllt zu werten. <small>(Quelle: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Völklingen, Stadtteil Lauterbach; Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hohenzollernstraße 14, 71638 Ludwigsburg; Stand: 18.09.2023)</small>
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> • Der Planbereich ist als geplantes Wasserschutzgebiet (Zone 3) dargestellt • Der nordwestliche Teil des Planbereichs ist als zu berücksichtigendes Kaltluftentstehungsgebiet dargestellt. • Der nordwestliche Teil ist darüber hinaus als Fläche zur Erhaltung und Entwicklung extensiver Grünlandnutzung und als Fläche mit mittlerer Bedeutung für den Naturschutz dargestellt. • Im Norden des Planbereichs ist eine Fläche zur Erhaltung und Entwicklung extensiver landwirtschaftlicher Nutzung und als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> • Lage im Regionalpark Saar
Naturpark	nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate	<ul style="list-style-type: none"> • Wasserschutzgebiet (Zone 3) in Planung

Kriterium	Beschreibung
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen
Beschreibung der Umwelt sowie Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung: siehe Umweltbericht	
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<p>Darstellung: Wohnbaufläche und Fläche für die Landwirtschaft (Quelle: Regionalverband Saarbrücken); Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt; Flächennutzungsplan wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel teilgeändert.</p> 

Berücksichtigung von Standortalternativen



Das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB und das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB verlangen eine Prüfung des Baulandbedarfs, die kritische Würdigung sich aufdrängender Standortalternativen, sowie in Grundzügen alternative Formen der Bodennutzung und Erschließung. Dadurch wird sichergestellt, dass der geplante Standort private und öffentliche Belange so gering wie möglich beeinträchtigt (Verträglichkeit) und die Planungsziele am besten erreicht.

In der Kommune gibt es gemäß der Wirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Völklingen-Lauterbach ein ausgesprochenes Versorgungsdefizit. Die Ausweisung von Flächen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes ist somit notwendig.

Der Standort im Bereich der Hauptstraße Hausnr. 114 ist aufgrund der zentralen Ortslage, unweit der bestehenden Versorgungsstruktur (Apotheke, nah und gut Markt, verschiedene Dienstleister etc.) als Standort für einen neuen Lebensmittelmarkt prädestiniert. Daher ist er sowohl zu Fuß oder mit dem Rad, als auch mit dem Auto und dem ÖPNV durch die nahegelegene Bushaltestelle gut zu erreichen. Zudem liegt der geplante Standort auch im Nahversorgungsbereich, der in der Zentren- und Einzelhandelsuntersuchung für den Regionalverband Saarbrücken festgelegt wurde.

Zusätzlich ist der Vorhabenträger vollständig über die Flächen im Plangebiet Verfügungsberechtigt.

Es gibt ferner auch keine anderen naheliegenden Flächen, die sich für eine entsprechende Nutzung anbieten würden. Weitere mögliche Standorte im Außenbereich sind aufgrund von Verfügbarkeit, Eigentumsverhältnissen oder topografischen Eigenschaften ausgeschlossen.

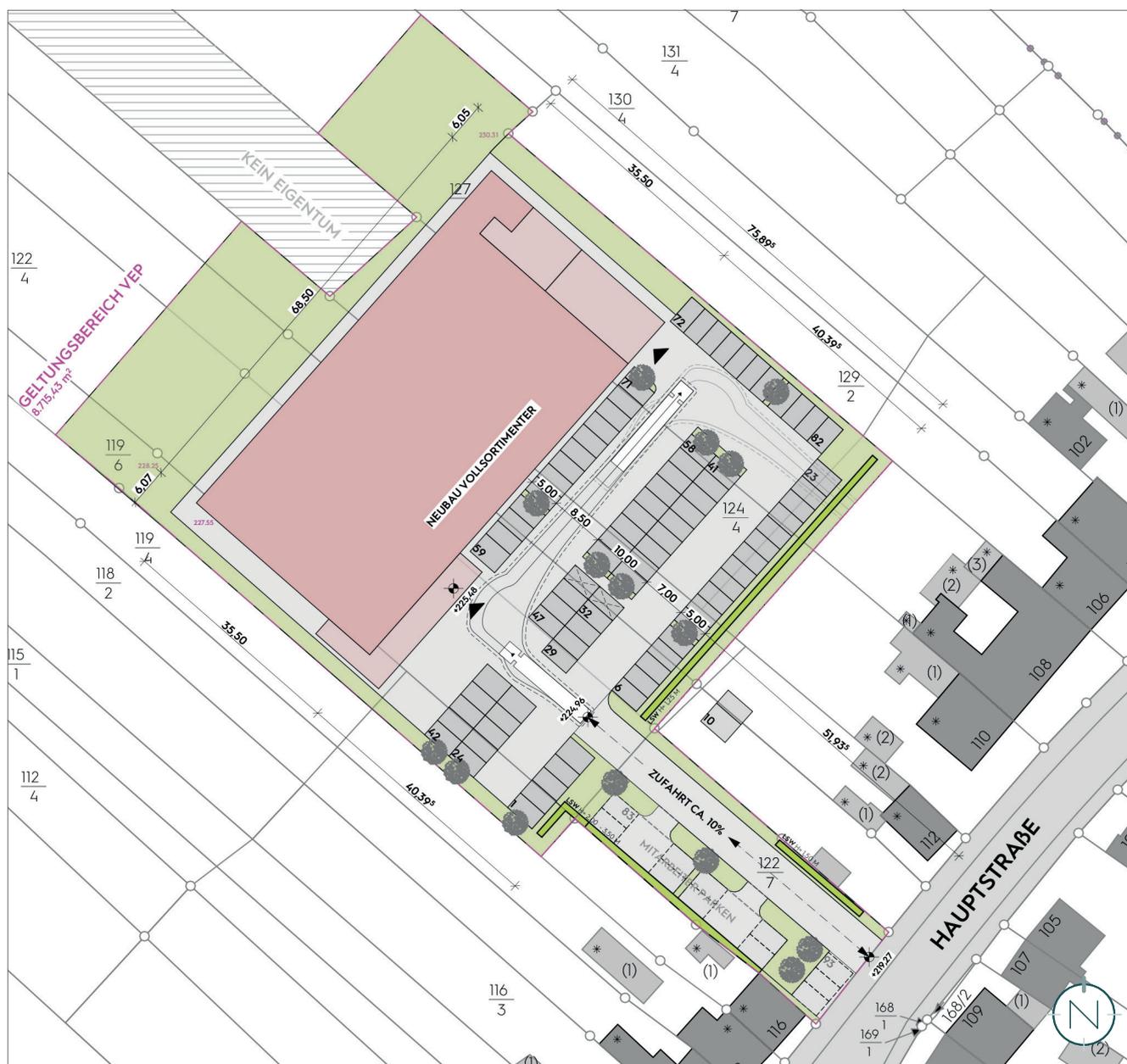
Projektbeschreibung des Vorhabens und der Erschließung

„Die vorliegende Planung umfasst den Neubau eines Lebensmittelmarktes als Vollsortimentangebot mit zugehörigen Stellplatz- und Verkehrswegeflächen am Standort Völklingen-Lauterbach. Die Größe der Verkaufsfläche liegt dabei bei maximal 1.400 m². Die exakte Position des Lebensmittelmarktes liegt in der Hauptstraße 114. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt dabei direkt über eine Zufahrt von der Hauptstraße (L 165).“

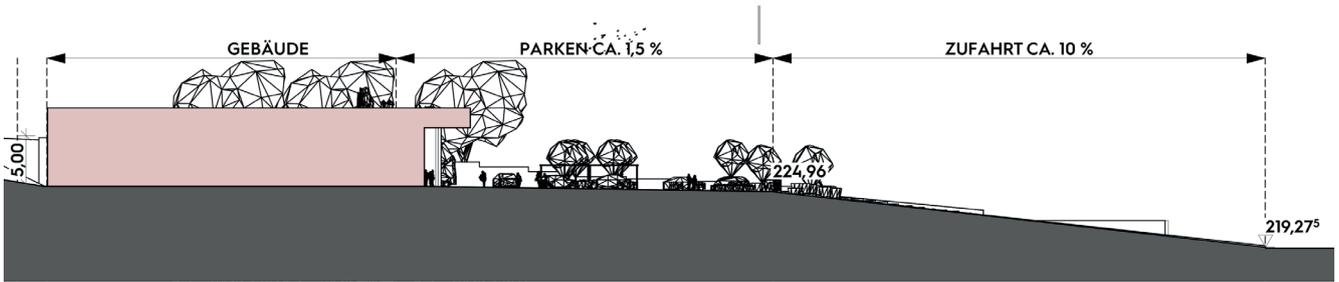
Es ist ein eingeschossiges Gebäude, welches von der übrigen Bebauung der Hauptstraße zurück springt, geplant.

(Quelle: Projektline Zimmer Horsch GmbH, Bahnhofstraße 27, 66663 Merzig; Stand: 06.05.2024 / 20.10.2024)

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind innerhalb des Plangebietes mindestens 82 Stellplätze, wovon 4 barrierefrei ausgestaltet werden sollen, geplant. Die Zufahrt zu den Stellplätzen und zum Lebensmittelmarkt ist mit ca. 10 % Neigung geplant. Entlang dieser Zufahrt können optional noch ca. 10 weitere Stellplätze errichtet werden.



Vorhaben- und Erschließungsplan, ohne Maßstab; Quelle: BOCHEM.SCHMIDT Architekten PartGmbH, Schwarzenbergstr. 12-14, 66663 Merzig; Stand: 18.10.2024



Schemaschnitt; Quelle: BOCHEM.SCHMIDT Architekten PartGmbH, Schwarzenbergstr. 12-14, 66663 Merzig; Stand: 18.10.2024



Visualisierung; Quelle: BOCHEM.SCHMIDT Architekten PartGmbH, Schwarzenbergstr. 12-14, 66663 Merzig; Stand: 18.10.2024

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 14 BauNVO

Sonstiges Sondergebiet - Gebiet für großflächigen Einzelhandel

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

Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet - Gebiet für großflächigen Einzelhandel (hier: Lebensmittelvollsortimenter) festgesetzt. Entsprechend der vorliegenden Planung zum Neubau des Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von max. 1.400 m² sind alle Einrichtungen und Anla-

gen zulässig, die für den Betrieb des Lebensmittelvollsortimenters erforderlich sind.

Der Neubau entspricht den aktuellen und zukünftigen Markt- und Kundenanforderungen.

Neben der festgesetzten Hauptnutzung (Lebensmittelvollsortimenter) und den dazugehörigen Stellplätzen, werden Lagerräume, Funktions- und Nebenräume, Verwaltungsräume, Aufenthalts- / Sozialräume für Personal, Nebenanlagen, Werbeanlagen, Abfallpressen, Wertstoff- und Abfallbehälter, alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb der Filialen erforderlichen Einrichtungen (z.B. Pfandräume), sowie Ladestationen für Elektromobile in den Katalog der zulässigen Nutzungen aufgenommen.



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

Diese gewährleisten einen zweckmäßigen, wirtschaftlichen und reibungslosen Betriebsablauf der Filiale.

Die getroffenen Festsetzungen schaffen die Voraussetzungen zur planungsrechtlichen Zulässigkeit und Realisierung des geplanten Neubaus des Lebensmittelvollsortimenters.

Die Zulässigkeit von Stellplätzen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs und ermöglicht deren Unterbringung auf dem Grundstück.

Maß der baulichen Nutzung

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

Höhe baulicher Anlagen

Zur exakten Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung erforderlich.

Die festgesetzte Höhe ist unter Beachtung geringfügiger Spielräume aus dem städtebaulichen Konzept abgeleitet. Mit der Definition der Höhe der baulichen Anlage werden folgende Ziele verfolgt,

- die Errichtung überdimensionierter Baukörper durch die Begrenzung auf eine Maximale zu verhindern und
- eine angemessene Integration in die Umgebung ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erreichen.

Die Gebäudeoberkante ist dabei bis zu einer Höhe von max. 236,00 m über NN zulässig.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhe ist durch Normalnull entsprechend eindeutig definiert.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Die festgesetzte GRZ für den großflächigen Einzelhandel überschreitet die Orientie-

rungswerte (§ 17 BauNVO) für die bauliche Nutzung. Die für solche Standorte durch die BauNVO vorgegebene GRZ von 0,8 kann nicht eingehalten werden. Die gewählte Grundflächenzahl orientiert sich eng an der städtebaulichen Konzeption. Insbesondere resultierend aus:

- dem beschränkten Raumangebot und
- der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze

geht eine stärkere Verdichtung und Versiegelung hervor.

Mit der geringfügigen Überschreitung der BauNVO-typischen Grundflächenzahl wird der besonderen städtebaulichen Situation Rechnung getragen: Um das gesamte Sortiment nach dem aktuellen Standard von Lebensmittelvollsortimentern anbieten zu können, ist eine stärkere Versiegelung am Standort erforderlich.

Der Verzicht auf die erhöhte Grundflächenzahl würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Nutzung des Grundstückes führen, die vorgesehene Konzeption wäre nicht realisierungsfähig. Die Einhaltung der Orientierungswerte wäre an diesem Standort somit unverhältnismäßig.

Die festgesetzte GRZ bezieht sich nur auf das festgesetzte Sondergebiet. Unter Einbezug der festgesetzten Grünflächen wäre die Einhaltung der Orientierungswerte für ein Sondergebiet nach § 17 BauNVO (GRZ = 0,8) möglich.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse sind gewahrt.

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

„Ausgleichend“ wirken zudem die Festsetzungen zu Dachbegrünung sowie der Abschluss von Schottergärten.

Bauweise

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

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen angeordnet werden.

Eine abweichende Bauweise wird festgesetzt, wenn die vorgesehene Bauweise weder als offene noch als geschlossene Bau-

weise bezeichnet werden kann. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit zulässiger Gebäudelänge über 50 m ist aus der städtebaulichen Konzeption abgeleitet.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschreiten. Die Baugrenzen orientieren sich eng an der städtebaulichen Konzeption mit lediglich geringfügigem Entwicklungsspielraum. Somit können städtebauliche Spannungen zur Umgebungsnutzung vermieden werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z. B. befestigte Zufahrten und Zugänge, Wege sowie alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb des Vollsortimenters erforderlichen Einrichtungen (z. B. Abfallpresse & -behälter, Einkaufswagenbox). Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend (siehe ergänzend auch Festsetzung der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).

Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten

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

Die Festsetzung von Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten dient der Erschließung und der Ordnung des ruhenden Verkehrs. Parksuchverkehr in der Umgebung wird somit vermieden. Zur Gewährleistung eines reibungslosen Betriebsablaufes ist ein entsprechend großes Stellplatzangebot für Kunden erforderlich.

Durch die getroffene Festsetzung wird ein ausreichend großes Stellplatzangebot gewährleistet. Für ein ausreichendes Angebot sind mindestens 80 Stellplätze zu errichten.

Eine Überdachung der Stellplatzflächen mit Photovoltaik-Modulen ist zulässig.

Zusätzlich wird durch die Festsetzung auch der Anschluss an das öffentliche Verkehrssystem in Form der Anbindung an die Hauptstraße (L 165) gewährleistet.

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

Private Grünflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches, die nicht für die Errichtung und Erschließung des Lebensmittelvollsortiments benötigt werden, werden als private Grünflächen festgesetzt.

Versorgungsflächen / -anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO

Zur Gewährleistung eines ordnungsgemäßen Betriebsablauf sind Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität und / oder E-Mobilität dienen innerhalb des Plangebiets auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, auch wenn dafür keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zum Schutz potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten (u. a. Vögel, Fledermäuse) innerhalb des Plangebietes werden vorsorglich entsprechende artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen festgesetzt.

Versiegelungen auf den Grundstücken sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, übrige Flächen sind vegetativ und wasserdurchlässig zu gestalten, um weiterhin das Versickern von Niederschlägen zu gewährleisten, hitzespeichernde Ver-

siegelungen zu reduzieren und den Naturhaushalt zu stärken. Wasserdurchlässige Oberflächen dienen dem Abflachen von Abwasserabflussspitzen bei Starkregenereignissen, der Entlastung der Abwasserinfrastruktur und dem Anstreben eines natürlichen Wasserhaushaltes. Die Speicherung der Sonneneinstrahlung durch großflächig versiegelte Flächen (z.B. sogenannte "Steingärten") während heißer Sommermonate beeinträchtigt das Lokalklima und soll durch entsprechende Begrünung vermieden werden. Begrünte Freiflächen wirken sich zudem positiv auf die Artenvielfalt und den Erhalt der natürlichen Bodenfunktion aus. Eine Vollversiegelung ist daher unzulässig.

Nutzung erneuerbarer Energien

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

Im Sinne der Nachhaltigkeit wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (insbesondere solare Strahlungsenergie) vorzusehen sind. Hierbei handelt es sich u. a. um Leitungsstränge, Schächte, ggf. auch statische Aufwendungen im Dachbereich.

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Es werden umfangreiche, lärmindernde Maßnahmen festgesetzt.

Die Untersuchungen im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens zeigen, dass unter den festgesetzten Voraussetzungen die Immissionsrichtwerte durch den Betrieb des Lebensmittelmarktes an allen untersuchten Wohnnutzungen eingehalten werden können.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Landschafts- und Ortsbild erzielt.

Die getroffene grünordnerische Festsetzung dient insbesondere der Eingrünung der

Stellplätze zur Vermeidung monotoner Asphaltflächen.

Zur Abschirmung des geplanten Lebensmittelmarktes samt Parkplatzfläche zu den landwirtschaftlichen Flächen hin, muss das Grundstück entlang der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze eingegrünt werden. Ergänzend dazu ist die private Grünfläche mit einer ca. 5 m breiten Baumhecke, die ebenfalls als Sichtschutz dient, zu bepflanzen.

Zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes ist die Restfläche der privaten Grünfläche als Wiese mit 1-schüriger Mahd zu pflegen.

Die Pflanzliste beschränkt sich auf weitgehend hitzeresistente Arten, deren Blühverhalten für Allergiker geeignet ist und die einen ökologischen Mehrwert als Nahrungs- und Lebensraum für Insekten und Vögel bieten. Ungeeignete oder invasive Arten wurden nicht in die Liste aufgenommen.

Aus Gründen des Klimaschutzes wird festgesetzt, dass Dachflächen mit Flachdächern und flachgeneigten Dächern zu begrünen sind. Dies dient auch dem Ausgleich der Versiegelung.

Von der Begrünung der Dachflächen kann abgesehen werden, wenn diese für notwendige technische Anlagen (ausgenommen Anlagen zur Erzeugung solarer Strahlungsenergie) oder als nutzbare Freibereiche in Anspruch genommen werden.

Kompensationsmaßnahme

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Die für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderliche Kompensation erfolgt teilweise über eine Ausgleichsmaßnahme in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Plangebiet (Parzellen 122/4 und 127/4). Hierbei handelt es sich um die Umwandlung einer artenarmen Wiesenbrachen in Magerwiesen. Die Flächen werden zukünftig 1x jährlich gemäht. Es erfolgt kein Dünger- und Pestizideintrag. In der Fläche stehende Einzelgehölze bleiben erhalten.

Die restliche erforderliche Kompensation erfolgt über den Ankauf von Ökopunkten bei der Mittelstadt Völklingen.

Die Erbringung der Ausgleichsmaßnahmen wird vertraglich gesichert. Der mit der Planung verbundene Eingriff kann auf diese Weise vollständig ausgeglichen werden.

Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LBO und SWG)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4
BauGB i.V. mit §§ 49-54 Saarlän-
disches Wassergesetz)

Die festgesetzten Maßnahmen zur Abwas-
serbeseitigung dienen der ordnungsgemä-
ßen Entwässerung aller Flächen innerhalb
des Plangebietes. Die Entsorgungsinfra-
struktur ist aufgrund der bestehenden Be-
bauung bereits grundsätzlich vorhanden.

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

Um gestalterische Mindestanforderungen
planungsrechtlich zu sichern, werden örtli-
che Bauvorschriften in den Bebauungsplan
aufgenommen. Diese Festsetzungen ver-
meiden gestalterische Negativwirkungen
auf das Orts- und Landschaftsbild. Das Vor-
haben fügt sich mit den getroffenen Fest-
setzungen harmonisch in die Umgebung
ein.

Böschungen, Abgrabungen, Aufschüttun-
gen und Stützwände: Die Anlage von Bö-
schungen, Abgrabungen, Aufschüttungen
und Stützwänden wird im Geltungsbereich
auf eine Maximalhöhe beschränkt.

Werbeanlagen sind entsprechend der örtli-
chen Bauvorschriften zulässig. So wird ein
gestalterisches Minimum sichergestellt.

Auch Einfriedungen sind entsprechend der
örtlichen Bauvorschriften zum Schutz der
Nachbarschaft zulässig.

Einhausungen bzw. Standflächen für Müll-
und Abfallbehälter, sowie Einfriedungen
prägen maßgeblich das Orts- und Straßen-
bild, soweit sie öffentlich einsehbar sind.
Um ein ansprechendes und nicht abschir-
mendes Erscheinungsbild zu gewährleisten,
ist die festgesetzte Ausführung erforderlich.

Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

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

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

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

Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Be-

eintrachtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Das Plangebiet hat lediglich eine Größe von ca. 0,9 ha. Der geplante Bau eines Lebensmittelmarktes schafft eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen, kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Zudem trägt das Planvorhaben zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen im Stadtteil Lauterbach der Mittelstadt Völklingen bei.

Bei der vorgesehenen Nutzung handelt es sich um einen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb, der selbst einen mittleren bis geringen Störgrad aufweist. Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebiets ansonsten jede Form der anderweitigen Nutzung aus, die innergebietlich oder im direkten Umfeld zu erheblichen Störungen führen können.

Für den ruhenden Verkehr wird ein ausreichendes Flächenangebot vorgehalten, sodass negative Auswirkungen durch Stellplatzsuchende im öffentlichen Raum ausgeschlossen sind.

Die Dauer und die Häufigkeit der Auswirkungen wird ohnehin auf die Öffnungszeiten und Zeiten der Anlieferung beschränkt.

Insgesamt sind keine durch die Planung resultierenden nachteiligen Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bekannt.

Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Orts- und Landschaftsbildes

Der Planungsraum liegt in der Nähe der Ortsmitte von Lauterbach. Die Fläche wird von der gemischt genutzten Bebauung der Hauptstraße (L 165) sowie die angrenzenden Grün- und Freiflächen geprägt.

Da es sich bei dem geplanten Lebensmittelmarkt um eine verkehrsintensive Nutzung handelt, ist aufgrund des Betriebskonzeptes ein Baukörper und eine Stellplatzfläche er-

forderlich, die sich so nicht direkt aus der Umgebung ableiten lassen. Um dem zu begegnen und ein Einfügen in das Ortsbild weitgehend sicherzustellen, wurden entsprechende Festsetzungen getroffen (u. a. Maßfestsetzungen, überbaubare Grundstücksfläche). Von der Anordnung und Gestaltung des geplanten Baukörpers geht somit keine erheblich dominierende Wirkung aus.

Zudem tragen auch die Begrünungen im Plangebiet (u. a. Begrünung der oberirdischen Stellplätze) dazu bei, dass keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild entstehen.

Daher ist insgesamt von einer unerheblichen Wirkung auf das Landschaftsbild auszugehen.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

„Von der Maßnahme sind keine Schutzgebiete, geschützte Biotope bzw. FFH-Lebensraumtypen betroffen. Allerdings liegt die Maßnahme in einem Vorranggebiet Grundwasser bzw. in der Schutzzone III eines geplanten Wasserschutzgebietes, so dass entsprechende Auflagen zu berücksichtigen sind.“

Es werden Flächen beansprucht, die unter ökologischen Gesichtspunkten eher geringwertig einzuordnen sind. Seltene oder geschützte Arten und Lebensräume sind nicht betroffen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Von allen betroffenen Biotoptypen bleiben in der Umgebung des Eingriffsraumes ausreichend Ausweichflächen für die Fauna vorhanden.

Ein Vorkommen von seltenen und gefährdeten Tierarten im Eingriffsraum kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände bezüglich § 44 BNatSchG treten nicht auf.

Ein Vorkommen von seltenen und gefährdeten Tierarten im Eingriffsraum kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände bezüglich § 44 BNatSchG treten nicht auf.“ (Quelle: Umweltbericht „Lebensmittelmarkt Lauterbach“; Büro Dr. Maas Gbr, Otto-Hahn-Hügel 49, 66740 Saarlouis; Stand: 17.10.2024)

Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregen

Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenernissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

Die Simulation des Ministeriums für Umwelt, Klima, Mobilität, Agrar und Verbraucherschutz zeigt, dass im Falle von Extremniederschlagsereignissen das Plangebiet von Abflussbahnen betroffen ist. Aus diesem Grund wurde im Rechtsplan ein Hinweis zum Hochwasserschutz bzw. Starkregen aufgenommen.

Den umliegenden Anliegern wird folglich kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass auch aufgrund des Entwässerungskonzeptes die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregen berücksichtigt werden.

Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie auf die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und somit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Lebensmittelmarktes wird die Nahversorgung des Stadtteil Lauterbach in Zukunft gesichert.

Die Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH kam zu folgendem Fazit bezüglich der Auswirkungen des Neubaus einer Lebensmittelmarktes in Lauterbach:

„Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass es sich bei dem Planstandort an der Hauptstraße in Lauterbach um einen vorbildlich integrierten, wohnortnahen Standort handelt, der sowohl zu Fuß und mit dem Rad als auch mit dem Pkw gut zu erreichen ist. Der Standort ist bereits als Versorgungslage in Lauterbach etabliert (ca. 100 m vom bestehenden nah und gut-Markt entfernt). Aus betrieblicher Sicht wirkt sich zudem die Grenzlage (erhöhtes Streukundenpotenzial durch französische Kunden) positiv auf die Umsatzerwartung des Lebensmittelmarktes aus.“

„Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass im Völklinger Stadtgebiet sowie im weiteren Umland adäquate Angebote an Lebensmittelmarkten vorhanden sind. Mit wesentlichen Umsatzzuflüssen aus angrenzenden Stadtteilen und Räumen auf deutscher Seite ist insofern nicht zu rechnen (hier wirkt sich auch die abseitige Lage des Stadtteils Lauterbach aus). Gleichzeitig ist mit vergleichsweise hohen Marktanteilen in Lauterbach selbst zu rechnen, da die nächstgelegenen Wettbewerbsstandorte bereits 8 – 10 km entfernt liegen.“

„Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Lauterbach zu Umverteilungen ggü. dem bestehenden Lebensmittelanbietern bzw. zu einer Schwerpunktverlagerung innerhalb des Stadtgebietes (Rückholung bisher in andere Stadtteile abfließender Kaufkraft) führen wird. Mit negativen städtebaulichen Auswirkungen oder Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen (insbesondere Ludweiler) ist nicht zu rechnen. Das Vorhaben trägt vielmehr zu einer adäquaten wohnortnahen Grundversorgung in Lauterbach bei.“

Hinsichtlich der raumordnerischen Prüfung kommt die Analyse zu folgenden Ergebnissen:

- „Die Zielvorgabe des LEP, hinsichtlich des Konzentrationsgebotes ist damit erfüllt.“
- „Eine Verletzung des Kongruenzgebotes gemäß Ziffer 44 des LEP, Teilabschnitt „Siedlung“ liegt somit nicht vor.“
- „Die Vorgaben des LEP, Teilabschnitt Siedlung (Ziffer 46 städtebauliche Integrationsgebot) werden erfüllt.“
- „Das Beeinträchtigungsverbot wird durch das Vorhaben nicht verletzt.“

Das geplante Projekt ist demnach insgesamt in seiner vorgesehenen Dimensionierung und Sortimentskonstellation mit den Vorgaben des LEP Saarland, TA „Siedlung“ verträglich.

Darüber hinaus ist die Etablierung eines qualitativen Nahversorgungsstandortes sehr wünschenswert und als Notwendigkeit für eine zukunftsfähige Nahversorgung anzusehen. Insgesamt trägt somit die Ansiedlung eines Vollsortimenters erheblich zur Verbesserung der Nahversorgungssituation im Völklinger Stadtteil Lauterbach bei.

(Quelle: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Völklingen, Stadtteil Lauterbach; Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hohenzollernstraße 14, 71638 Ludwigsburg; Stand: 18.09.2023)

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

Die Erschließung des Plangebietes soll über eine Zufahrt von der südöstlich verlaufenden Landesstraße L 165 (Hauptstraße) erfolgen. Es ist ein vorfahrts geregelter Knotenpunkt ohne Linksabbiege-Streifen und einer Fahrspur in der Ausfahrt geplant. Der geplante Knotenpunkt weist im Planfall 2040 mit den Zusatzverkehren eine sehr gute Leistungsfähigkeit (QSV A) mit großen Reserven auf.

„Aus gutachterlicher Sicht können die prognostizierten Zusatzverkehre über den geplanten Knotenpunkt L165 Hauptstraße / Zufahrt Lebensmittelmarkt in der gewählten Ausbauf orm leistungsfähig mit großen Reserven abgewickelt werden.“ (Quelle: Neubau eines Lebensmittelmarktes in Völklingen-Lauterbach - Verkehrsgutachten; msTraffic - Verkehrstechnik, Hauptstr. 54, 66386 St. Ingbert; Stand: Oktober 2024)

Mit dem Bau bzw. der Bereitstellung ausreichender Flächen für Stellplätze wird die Organisation des ruhenden Verkehrs optimiert, so dass Beeinträchtigungen durch den ruhenden Verkehr ausgeschlossen sind.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden berücksichtigt. Die technische Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist aufgrund der bestehenden angrenzenden Bebauung bereits grundsätzlich vorhanden. Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur muss ausgebaut werden.

Hierfür wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, das aufzeigt unter welchen Bedingungen eine ordnungsgemäße Entwässerung

rung erfolgen kann. Dies wurde als Festsetzung übernommen.

Insofern ist die Ver- und Entsorgung des Gebietes als ordnungsgemäß sichergestellt zu erachten.

Auswirkungen auf Belange des Klimas

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung wird es zu neuen Versiegelungen kommen, was voraussichtlich zu einer Veränderung des Mikroklimas führen wird. Es handelt sich jedoch nicht um ein dicht besiedeltes Gebiet, in dem sich derartige Veränderungen in erheblicherem Ausmaß auf das lokale Klima auswirken könnte.

Aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas insgesamt ausgeschlossen werden.

Zudem werden Festsetzungen getroffen, die im Hinblick auf den Klimaschutz angemessen sind (Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie).

Auswirkungen auf private Belange

Mit der vorliegenden Planung wird dem Vorhabenträger Baurecht zugestanden. Die Werthaltigkeit des Grundstückes wird gesteigert. Die Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs wird verbessert.

Es sind, wenn die Maßnahmen, die sich aufgrund von Lärm, Starkregen, etc., ergeben haben, umgesetzt werden, keine signifikant nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzenden Nachbarschaft zu erwarten. Es wurden darüber hinaus entsprechende Festsetzungen getroffen, um das Einfügen in den Bestand weitgehend zu sichern (vgl. vorangegangene Ausführungen).

Darüber hinausgehende Auswirkungen der Planung auf private Belange sind nicht bekannt.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

Gewichtung des Abwägungsmaterials

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

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

- Schaffung eines Nahversorgungsstandortes / Stärkung der Versorgungssituation im Lebensmittelbereich
- Schaffung neuer Arbeitsplätze und Stärkung der Wirtschaftsstruktur der Mittelstadt Völklingen
- mit der Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Errichtung eines Lebensmittelmarktes wird der aus dem demografischen Wandel und dem Strukturwandel im Einzelhandel resultierenden Nachfrage an einer wohnortnahen Lebensmittelversorgung gerecht
- Ordnung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück
- langfristige Sicherung von Arbeitsplätzen
- keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- keine Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes
- keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sprechen.