

PARTNERSCHAFT mbB

BONN

Friedensplatz 1
53111 Bonn
Tel. 0228-98 391-0
Fax 0228-630 283

Dr. Torsten Arp
Michael Nimphius²
Dr. Andreas Nadler⁴
Dr. Ingo Flugmacher^{2, 3, 4}
Michael Schorn⁵
Stefanie Frfr. v. Lüdinghausen^{5, 6}
Dr. Christof Kiesgen⁷
Dr. Christina Merx^{3, 4}
Dr. Vanessa Palm¹
Dr. Volker Güntzel^{8, 9}
Dr. Jan Patrick Giesler
Dr. Dirk Webel, LL.M. oec.³
Christian Huhn¹
Dr. Grischa Kehr⁹
Andreas Frings⁸
Ashok Sridharan¹⁰
Rita d'Avis
Dr. Lars Kitzmann⁷
Dr. Florian Langenbacher⁴
Alexandra Sofia Wrobel^{8, 10}
Inga Zerbes
Alessandro Balan
Anika Winkeler
Alicia Romero Jimenez

BERLIN

Uwe Scholz^{3, 4}
Dr. Ronny Hildebrandt^{3, 4}
Sebastian Menke, LL.M.^{3, 4}
Dr. Stephan Südhoff, Notar
Florian Elsner³
Dr. Nils Willich
Daniel Volmer

LEIPZIG

Walter Oertel¹
Dr. Steffen Hamann

zugleich Fachanwalt für
¹ Bau- und Architektenrecht
² Verwaltungsrecht
³ Medizinrecht
⁴ Arbeitsrecht
⁵ Familienrecht ⁶ Erbrecht
⁷ Miet- u. Wohnungseigentumsrecht
⁸ Handels- und Gesellschaftsrecht
⁹ Gewerblicher Rechtsschutz
¹⁰ Steuerrecht
³ Lehrbeauftragter
⁰ Oberbürgermeister a.D.

Registergericht AG Essen PR 2768

Commerzbank AG
IBAN: DE98 3704 0044 0230 2503 00
BIC: COBADEFFXXX
UST-IdNr.: DE 122 127 466

Busse & Miessen · Postfach 1380 · 53003 Bonn

Per E-Mail: beteiligung@ottweiler.de

Stadt Ottweiler
Illingerstraße 7
66564 Ottweiler

Bonn, den 22.01.2025
(intern: AR-D23/17-25)

Sekretariat RA Nimphius: Frau Meuers
Durchwahl 0228/98391-21 · E-Mail: buero.nimphius@busse-miessen.de

beA SAFE-ID: DE.BRAK.3e9b6f08-d415-48e8-8d99-4c1669f2744c.ef6

Bebauungsplan Blieszentrum II
Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit

Sehr geehrte Damen und Herren,

namens und im Auftrag unseres Mandanten, [REDACTED]
[REDACTED] nehmen wir hiermit im Rahmen der
Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplanverfahren „Blieszentrum II“
einschließlich der parallelen Teiländerung des Flächennutzungsplanes Stellung. Eine entsprechende Vollmacht ist diesem Schreiben beigefügt.

[REDACTED] ist Nießbraucher des Grundstückes [REDACTED]
[REDACTED] und vermietet dieses
zum Zwecke des Betriebs eines entsprechenden Drogeriemarktes an „dm“.
Auf dem Grundstück wird ein leistungsstarker Drogeriemarkt (dm) betrieben. Dieser Bestandsmarkt stellt den einzigen in Ottweiler angesiedelten Drogeriemarkt dar. Der Drogeriemarkt befindet sich in Randlage zum im

Einzelhandelskonzept (2020) ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereich (S. 47).

Dieser Drogeriemarkt soll nun auf Grundlage des Bebauungsplanverfahrens Blieszentrum II verlagert werden und am Standort „Ergänzung Blieszentrum“ betrieben werden. Unser Mandant, der das Grundstück bisher an dm-Drogeriemarkt vermietet hat, muss im Folge der Verlagerung der Filiale künftig auf diesen attraktiven Mieter verzichten.

Der Planstandort liegt im Zentrum von Ottweiler, auf dem Gelände der ehemaligen Gießerei Werle zwischen Bahnhofstraße, Blies und Bahngleisen. Der geplante Einzelhandelsstandort zur Ergänzung des Blieszentrums schließt sich unmittelbar nördlich an den im Bau befindlichen Einzelhandelsstandort „Blieszentrum I“ an und soll mit diesem eine räumliche wie konzeptionelle Einheit als Nahversorgungszentrum bilden. Die Erschließung der geplanten Einzelhandelsnutzungen soll über den Parkplatz der Lebensmittelmärkte „Blieszentrum I“ erfolgen.

Namens und im Auftrag unseres Mandanten nehmen wir im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Stellung zum Bebauungsplan „Blieszentrum II“ einschließlich paralleler Teiländerung des Flächennutzungsplanes in der Stadt Ottweiler.

Vorrangig machen wir Bedenken im Hinblick auf das dem Bebauungsplanverfahren zugrundeliegende Verkehrsgutachten (3. Fortsetzung des Vorgängergutachtens aus dem Jahre 2020) geltend. Dieses Gutachten leidet sowohl an methodischen und inhaltlichen Fehlern und erscheint im Vergleich zu den Vorgängergutachten widersprüchlich. Das Gutachten ist nicht geeignet, plausibel und widerspruchsfrei die im Gutachten aufgeworfene Fragestellung zu beantworten, ob der geplante Anschluss des Bebauungsplangebietes an das überörtliche Verkehrsnetz über die vorhandenen Knotenpunkte B 41/Schloßstraße sowie B 420/Bahnhofstraße möglich ist und ob die beiden Knotenpunkte ausreichend leistungsfähig erscheinen (II.)

Schließlich ist aus hiesiger Sicht nicht nachvollziehbar, weshalb der Bestandsmarkt „dm“ verlagert werden soll. Der Bestandsmarkt liegt unmittelbar neben dem „Blieszentrum“. Das Plangebiet und das Grundstück, auf dem der Bestandsmarkt betrieben wird, sind nur durch die B 41 voneinander getrennt. Die in der Auswirkungsanalyse benannten Vorteile der Verlagerung der dm-Filiale in den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes „Blieszentrum II“, gelten auch für den Standort des Blieszentrums bzw. rechtfertigen keine Verlagerung des Marktes (III.). Schließlich ist zu berücksichtigen, dass unser Mandant

das Grundstück weiterhin zum Betrieb eines Drogeriemarktes vermieten kann. Diese Option ist im Rahmen der Auswirkungsanalyse nicht miteinbezogen worden.

I. Grundlagen zum Bebauungsplanverfahren „Blieszentrum II“

Der Bebauungsplan „Blieszentrum II“ dient ausweislich der Begründung zum Bebauungsplan der Ergänzung des bereits vorhandenen rechtskräftigen Bebauungsplanes „Blieszentrum I“, der südlich an den Geltungsbereich des hier gegenständlichen Bebauungsplanentwurfs angrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes „Blieszentrum II“ schließt unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Blieszentrum I“ an. Für den südwestlichen Geltungsbereich des Entwurfes soll ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt werden, das über die südlich angrenzenden Verbrauchermärkte (Blieszentrum I“) erschlossen werden soll. Innerhalb des Sondergebiets soll ein Drogeriemarkt mit max. Verkaufsfläche von 770 m², eine Apotheke mit max. 420 m² Verkaufsfläche, Nutzungen im Bereich Elektronik/Telekommunikation mit max. 230 m² Verkaufsfläche und sonstige ergänzende Nutzungen zulässig sein.

Im restlichen Teil des Plangebiets soll ein Mischgebiet festgesetzt werden. Dabei soll es sich um einen Angebotsbebauungsplan handeln.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die Fläche der ehemaligen Alugießerei Werle.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet bisher eine gewerbliche Baufläche dar. Daher soll dieser nun im Parallelverfahren geändert werden und künftig eine gemischte Baufläche sowie eine Sondergebietsfläche ausweisen.

Im Landesentwicklungsplan Saarland 2030 ist für das Plangebiet eine Siedlungsfläche mit überwiegend Gewerbe ausgewiesen.

II. Bedenken im Hinblick auf die dem Verkehrsgutachten zugrundeliegenden Annahmen und Schlussfolgerungen

Bei der Ausweisung eines Sondergebiets gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO, im hiesigen Falle eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs, sind insbesondere die Auswirkungen auf den Verkehr zu berücksichtigen. Auswirkungen auf den Verkehr einschließlich der Verkehrsinfrastruktur können sich vor allem aus dem Zu- und Abgangsverkehr der Käufer, dem Anlieferverkehr und dem Parkflächenbedarf ergeben. In die Betrachtung einzubeziehen sind sowohl die Verkehrswege im Bereich des geplanten Standorts als auch die Anbindung des Betriebs an vorhandene Hauptverkehrsstraßen. Nachteilige Auswirkungen liegen bei der Überlastung vorhandener Straßen vor (Stock, in König/Röser/Stock, BauNVO, 5. Auflage 2022, Rn. 69).

Auch unabhängig der Ausweisung eines Sondergebiets sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Belange des Verkehrs zu berücksichtigen und im Rahmen der Anwendung des § 1 Abs. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen. Abwägungsrelevant ist auch eine planbedingte Überlastung einer Erschließungsstraße (BVerwG, Beschluss vom 23.05.2024, 4 BN 29/23, Decker, juris PR BVerwG 23/2023, Anmerkung 4).

Um die Abwägung sachgerecht durchführen zu können, hat die planende Gemeinde das Abwägungsmaterial so genau und vollständig zu ermitteln, dass eine sachgerechte Planungsentscheidung möglich ist (BVerwG, Beschluss vom 23.05.2024, 4 BN 29/23, Decker, juris PR BVerwG 23/2023, Anmerkung 4). Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingeholten Verkehrsgutachten ermöglichen diese sachgerechte Entscheidung nicht, da diese erkennbar auf ungenauen bzw. realitätsfernen Annahmen beruhen und zu teils widersprüchlichen Ergebnissen gelangen.

Im Vorfeld der Planungen holte die MS Wohn-und Gewerbebau, die die Entwicklung des „Blieszentrums Ottweiler beabsichtigt, u.a. ein Verkehrsgutachten ein, das bezüglich der Fragestellung in Auftrag gegeben worden ist, welche zusätzlichen Verkehrsmengen auf Grundlage der Planung erzeugt werden und ob der geplante Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz über den vorhandenen Knotenpunkt B 41 Bliesstraße/Schloßstraße und B 420/Bahnhofstraße möglich ist.

Gänzlich unberücksichtigt blieb der nur ca. 370 m von der Schloßstraße entfernte Knotenpunkt B 41/Augasse, über den ein Großteil der bisherigen Kunden des Aldi-und Edeka-

Marktes zukünftig zum Blieszentrum I wird fahren müssen. Vor dem Hintergrund mehrerer Tausend erwarteter Blieszentrum-Kunden und Besucher pro Tag sind Beeinträchtigungen des Verkehrs auch an diesem Knotenpunkt nicht auszuschließen.

Das Büro MS Traffic erstellte ein Verkehrsgutachten (Stand Juni 2024), welches das ursprüngliche Gutachten, das für den rechtskräftigen Bebauungsplan Blieszentrum I erstellt wurde, fortschrieb und aktualisierte.

Das Gutachten beschäftigt sich mit den zu erwartenden, zusätzlich erzeugten, planbedingten Verkehrsmengen und ob der geplante Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz über die vorhandenen Knotenpunkte B 41 Bliesstraße/Schloßstraße und B 420/Bahnhofstraße möglich ist.

Die B 41 Bliesstraße ist auf Höhe der Schloßstraße ca. 9 m breit und verfügt über einen Fahrstreifen je Richtung sowie jeweils einer Linksabbiegespur.

An diesem Knotenpunkt sind die Nebenrichtungen jeweils mit einer Mittelinsel ausgestattet. Alle Zufahrten besitzen die Spuraufteilung „Geradeaus-Rechts“ und „Links“.

Alle Knotenpunktarme besitzen Fußgängerfurten, die mittels Ampelsignalen gesteuert werden. Verlässt man das geplante „Blieszentrum“ über die Schloßstraße Richtung B 41, so kann von diesem Knotenpunkt aus sowohl in Fahrtrichtung B 41 Neunkirchen als auch B 41 St. Wendel abgebogen werden, oder aber geradeaus Richtung Altstadt gefahren werden.

Die Ermittlung des aktuellen Verkehrsaufkommens der Knotenpunkte B 41 Bliesstraße/Schloßstraße und B 420 Saarbrücker Straße/Bahnhofstraße fand am Donnerstag, den 20.08.2020, folglich ca. ein halbes Jahr nach Ausbruch der Corona-Pandemie und den damit einhergehenden Beschränkungen des öffentlichen Lebens, statt. Im Rahmen dieser Messungen sind auch die entsprechenden Werte für die Spitzenstunden am Vormittag (7:15-8:15 Uhr) sowie am Nachmittag (15:30-16:30 Uhr) gemessen worden.

1. Verkehrszählung am 20.08.2020 ohne Berücksichtigung der Auswirkungen der Corona-Pandemie (S. 8 f. des Verkehrsgutachtens)

Bereits die Ermittlung des „aktuellen“ Verkehrsaufkommens (ohne Berücksichtigung der Bebauungsplanverfahren Blieszentrum I und II) beruht auf Grundlage einer Betrachtung, die die besonderen Verhältnisse der Situation nicht hinreichend berücksichtigt. Zum Zeitpunkt der Messung war das öffentliche Leben durch die verpflichtenden Maßnahmen, die die Corona-Pandemie mit sich brachte, stark eingeschränkt. Dies wirkte sich insbesondere auch auf das Verkehrsaufkommen auf, da sowohl Erwerbstätige als auch Schülerinnen und Schüler sowie Studenten und Studentinnen häufig in das „Homeoffice“ wechselten und das Verkehrsaufkommen auf diese Weise stark reduziert worden ist. Auch Gastronomiebetriebe und andere Freizeiteinrichtungen waren zum Teil nur eingeschränkt oder mit Auflagen geöffnet. Der allgemeine Rückgang des Verkehrs aufgrund der Pandemie im Vergleich zum von Corona unbeeinflussten Verkehr lässt sich wie folgt darstellen:

Woche	Kfz	SV	LV	Mot	Pkw	Lfw	PmA	Bus	LoA	LmA	Sat
18.03.-24.03.	-40 %	-4 %	-47 %	-11 %	-50 %	-28 %	-21 %	-63 %	-9 %	-4 %	-1 %
25.03.-31.03.	-47 %	-11 %	-54 %	-19 %	-57 %	-32 %	-29 %	-71 %	-16 %	-12 %	-8 %
01.04.-07.04.	-45 %	-13 %	-51 %	12 %	-54 %	-31 %	-21 %	-74 %	-17 %	-14 %	-11 %
08.04.-14.04.	-55 %	-44 %	-57 %	21 %	-58 %	-47 %	-34 %	-80 %	-44 %	-46 %	-43 %
15.04.-21.04.	-40 %	-12 %	-45 %	31 %	-49 %	-26 %	-9 %	-73 %	-14 %	-12 %	-10 %
22.04.-28.04.	-35 %	-11 %	-40 %	54 %	-43 %	-21 %	1 %	-71 %	-11 %	-11 %	-10 %
29.04.-05.05.	-37 %	-24 %	-39 %	-5 %	-41 %	-26 %	-1 %	-72 %	-23 %	-24 %	-23 %
06.05.-12.05.	-26 %	-9 %	-29 %	45 %	-31 %	-14 %	7 %	-67 %	-8 %	-6 %	-8 %
13.05.-19.05.	-20 %	-4 %	-23 %	64 %	-26 %	-8 %	24 %	-64 %	-2 %	-3 %	-4 %
20.05.-26.05.	-20 %	-22 %	-19 %	90 %	-21 %	-14 %	35 %	-67 %	-17 %	-21 %	-22 %
27.05.-02.06.	-10 %	-19 %	-8 %	97 %	-10 %	-4 %	45 %	-80 %	-14 %	-18 %	-20 %
03.06.-09.06.	-15 %	-4 %	-19 %	55 %	-21 %	-5 %	28 %	-60 %	-7 %	-2 %	-5 %

*: DZ aus Baden-Württemberg, Berlin, Brandenburg, Hessen, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Saarland, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein und Thüringen, AMS aus NRW; ab 01.06. Tendenz nur aus 4 AMS NRW

Tabelle 1: Rückgang des Verkehrs aufgrund der Corona-Pandemie im Vergleich zum von Corona unbeeinflussten Verkehr (Basis coronaunbeeinflusst: 02.02.-07.03.2020) an 348 Dauerzählstellen und Achslastmessstellen auf BAB (Quelle: Bast Bundesanstalt für Straßenwesen).

Gutachten, die gerade im Verlauf der Anfangsphase der Pandemie erstellt worden sind, kalkulierten in der Regel einen sog. „Corona-Zuschlag“ mit ein und erhöhten das gemessene Verkehrsaufkommen pauschal um 5 %. Dieser Zuschlag fehlt im hiesigen Gutachten, sodass nicht davon auszugehen ist, dass die Zahlen das aktuelle Verkehrsaufkommen, auf dem auch die Prognose des zusätzlichen Verkehrs aufbaut, realistisch darstellen können. Dies gilt nicht nur für den motorisierten Verkehr, sondern auch für die Fußgängerzahlen am Knotenpunkt B 41, die ebenfalls nicht in dem Verkehrsgutachten korrigiert wurden.

Schließlich ist auch noch auszuführen, dass die Schätzung des Verkehrsaufkommens nur an Werktagen erfolgte. Zwar ist das Verkehrsaufkommen an einem Samstag grundsätzlich nur eingeschränkt davon geprägt, dass Erwerbstätige ihre Arbeitsstätte aufsuchen. Dafür ist der Samstag jedoch der Tag der Woche, der besonders intensiv zur Erledigung der Einkäufe genutzt wird. Dies wirkt sich wiederum auf die zu erwartende Wegehäufigkeit für den geplanten großflächigen Einzelhandel aus und hätte gesondert untersucht werden müssen.

2. Ungenauigkeiten in Bezug auf die Ermittlung der genauen Kundenzahl

Der Gutachter schätzt die durchschnittliche Anzahl der Kunden und Besucher für einen Discountmarkt (ALDI), einen Vollsortimenter (Edeka) sowie einen Drogeriemarkt auf Grundlage der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ (Ausgabe 2006, Kunden-und Besucheraufkommen je 100 m², S. 17) ein.

Der Edeka-Markt sowie der Drogeriemarkt seien dabei als „Verbrauchermärkte“ einzuordnen. Für diese Kategorie seien im Vergleich zum Discounter geringere Kundenzahlen anzunehmen.

Für Verbrauchermärkte sei von 0,4 bis 0,6 Kunden pro m² Verkaufsfläche auszugehen, für Discounter jedoch von 1,3 bis 2,5 Kunden pro m² Verkaufsfläche.

Auf dieser Grundlage ermittelt der Gutachter für den Discounter Aldi (Verkaufsfläche: 1.400 m²) zwischen 1.820 bis 3.500 Kunden pro Tag (Mittel: 2.660), für den Vollsortimenter Edeka (Verkaufsfläche 1.900 m²) zwischen 760-1.140 Kunden (Mittel: 950 Kunden) und für den Drogeriemarkt (770 m²) zwischen 316 und 474 Kunden (Mittel: 395 Kunden). Der Gutachter übernimmt für die Abschätzung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens jeweils den Mittelwert der Kunden-und Besucherzahl der einzelnen Märkte (d.h. 2660, 950 bzw. 385 Kunden).

Auch wenn grundsätzlich angenommen werden kann, dass sich auf die Verkaufsfläche von Vollsortimentern weniger Kunden verteilen, so ist vorrangig auf die am konkreten Standort zu erwartenden Kundenzahlen abzustellen. Der Kundenverkehr der jeweiligen Verbrauchermärkte bzw. Discounter unterliegt je nach Standort und Einzugsgebiet starken Schwankungen, sodass die zu erwartenden Kundenzahlen nicht streng nach bestimmten Formeln berechnet werden können.

Da der bereits rechtskräftige Bebauungsplan Blieszentrum I insbesondere aber auch zur Verlagerung der Bestandsmärkte Edeka (Maria-Juchacz-Ring 2-4 in 66564 Ottweiler) und Aldi (Brunnenweg 8 in 66564 Ottweiler) aufgestellt worden ist, muss man sich in Bezug auf die zu erwartenden Kunden-und Besucherzahlen am neuen Standort an den tatsächlichen Kundenzahlen dieser Bestandsmärkte orientieren. Dies gilt auch für die Prognose der Kundenzahlen in Bezug auf eine mögliche Verlagerung des Drogeriemarktes, denn der Bestandsdrogeriemarkt (Bliesstraße 8 in 66564 Ottweiler) bietet den entsprechenden Anhaltspunkt.

Hinzu kommt, dass die in den „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ veröffentlichten und für das Gutachten verwendeten Richtwerte zum Kunden-und Besucherverkehr vor nahezu zwanzig Jahren veröffentlicht worden sind, potenziell veraltet sind und aus diesem Grunde gegenwärtig von der Forschungsgesellschaft für Straßen-und Verkehrswesen überarbeitet werden.

Das fortlaufend aktualisierte Verkehrsprogramm „Ver-Bau“ nach Bosserhoff weist für Vollsortimenter-und Drogeriemärkte deutlich höhere Frequenzzahlen auf. Diese liegen in Bezug auf Edeka-Märkte gemittelt bei 1 Kunde/Besucher pro m² Verkaufsfläche und damit doppelt so hoch wie vom Gutachter angesetzt (0, 5 Kunden /Besucher pro m² Verkaufsfläche). Auch für dm-Drogeriemärkte werden gemittelt 0,8 Kunden/Besucher pro m² Verkaufsfläche erwartet, der Gutachter prognostiziert hier ebenso lediglich 0, 5 tägliche Kunden/Besucher pro m² Verkaufsfläche.

Die Kundenzahlen in den Bestandsmärkten können den nachfolgend aufgeführten Tabellen entnommen werden, wobei diese Zahlen ausschließlich die tatsächlich zahlenden Kunden berücksichtigen, Begleitpersonen der Kunden und sonstige Besucher sind von diesen Zahlenangaben nicht erfasst.

Aldi

Tatsächliche Kundenzahl pro Tag (Woche 17.12./24.12)	1.903 Kunden
Verkaufsfläche	1.130 m ²
Tatsächliche Kundenzahl pro m ²	1, 68
Erwartete Kundenzahl bei 1.400 m ²	2.352 Kunden pro Tag

Edeka

Tatsächliche Kundenzahl pro Tag (Woche 17.12./24.12)	1.435 Kunden
Verkaufsfläche	1.517 m ²
Tatsächliche Kundenzahl pro m ²	0, 95
Erwartete Kundenzahl bei 1.900 m ²	1.805 Kunden pro Tag

DM

Tatsächliche Kundenzahl pro Tag (langfristiger Schnitt)	810 Kunden
Verkaufsfläche	700 m ²
Tatsächliche Kundenzahl pro m ²	1, 16
Erwartete Kundenzahl bei 770 m ²	893 Kunden pro Tag

Die Kundenzahlen in den Bestandsmärkten können anhand der Transaktionsnummern der beigefügten Kassenbons nachvollzogen werden. Die auf Grundlage der Kassenbons beigefügte Excel-Tabelle erläutert die Ermittlung der nachfolgend benannten Zahlen (Anlage 1a-d).

Hierbei ist auch noch zu beachten, dass in den Richtwerten sowohl zahlende als auch nicht zahlende Kunden enthalten sind. Das Ehepaar, das zu zweit einkaufen geht und an der Kasse zusammen zahlt, wird gemäß den Richtwerten als 2 Kunden (1 Kassenkunde, 1 Schaukunde) gezählt. Die Kassenbons erfassen hingegen nur die tatsächlichen Kassenkunden. Mit anderen Worten, in den 950 vom Gutachten angenommenen Edeka-Kunden sind auch Begleitpersonen und nicht zahlende Kunden berücksichtigt, die Kassenzettel dokumentieren nur die zahlenden Kunden. Daher ist die Unterschätzung noch größer.

Orientiert sich der Verfasser des Verkehrsgutachtens in Bezug auf den prognostizierten Kunden-und Besucherverkehr für den Bestandsmarkt „Aldi Blieszentrum“ noch in realistischer Weise an diesen Werten, wird der prognostizierte Kundenverkehr für den „Edeka-Markt Blieszentrum“ sowie den Drogeriemarkt „Blieszentrum“ zu niedrig bemessen:

Prognose Aldi Blieszentrum:

Verkaufsfläche Aldi	1.400 m ²
Ansatz Verkehrsgutachten	1, 9 Kunden und Besucher pro m ²
Kunden-und Besucherzahl pro Tag	2.660

Prognose Edeka Blieszentrum:

Verkaufsfläche Edeka	1.900 m ²
Ansatz Verkehrsgutachten	0,5 Kunden und Besucher pro m ²
Kunden-und Besucherzahl pro Tag	950

Prognose DM Blieszentrum:

Verkaufsfläche DM	770 m ²
Ansatz Verkehrsgutachten	0,5 Kunden und Besucher pro m ²
Kunden-und Besucherzahl pro Tag	385

Da alle drei Bestandsmärkte in das Blieszentrum verlagert werden sollen, ist nicht damit zu rechnen, dass das tatsächliche tägliche Kundenaufkommen des neuen Edeka um bis zu 50% und jenes des neuen Drogeriemarktes sogar um mehr als 50% unterschritten werden wird.

Die Flächenproduktivität des Edeka-Marktes soll sich ausweislich des Verkehrsgutachtens durch die Standortverlagerung halbieren. Es ist unrealistisch, dass der neue Edeka-Markt mit deutlich größerer Verkaufsfläche von hunderten Kunden weniger aufgesucht werden soll als der Bestandsmarkt. Das Gleiche gilt für den Drogeriemarkt in noch ausgeprägter Weise. Um die Prognose auch sicher zu gestalten, ist jedenfalls mit einer in den Bestandsmärkten üblichen Kundenzahl pro Tag zu rechnen.

Bei der Ansiedlung des jetzigen dm-Marktes in der Bliesstraße wurde, um „auf der sicheren Seite“ zu sein, von dem beauftragten Verkehrsgutachter mit einer Kundenzahl von 1.120 Kunden pro Tag bei kleinerer Verkaufsfläche gerechnet. Das hiesige Gutachten rechnet, um „auf der sicheren Seite zu sein“ jedoch nur mit 385 Kunden.

Die Prognosen der durchschnittlichen Kundenzahl pro Tag in Bezug auf den Vollsortimenter Edeka sowie den Drogeriemarkt im Blieszentrum sind insbesondere auch vor dem Hintergrund der Auswirkungsanalyse „Einzelhandelsnutzungen im Gebiet Ergänzung Blieszentrum in der Stadt Ottweiler 2024“ mit besonderer Vorsicht zu interpretieren.

Die Verfasser der Auswirkungsanalyse sprechen gerade die Empfehlung der Verlagerung des Drogeriemarktes aus, um einen ruinösen Wettbewerb zwischen Drogeriemärkten zu verhindern. Diese Verlagerung des Drogeriemarktes mit demselben Angebotskonzept sowie derselben Sortimentsstruktur und einer lediglich minimalen Vergrößerung der Verkaufsfläche habe ausweislich der Analyse nur geringe Umsatzsteigerungen zur Folge. Der Standortwechsel bringe Zuführungseffekte durch die übrigen Nahversorger im Blieszentrum mit sich, aber auch Konkurrenz durch die beiden leistungsstarken Lebensmittelmärkte und die geplante Apotheke. Insgesamt könne jedoch durch die Verlagerung nur eine minimale Umsatzumverteilung erwartet werden, sodass der geplante Drogeriemarkt als faktische, minimale Erweiterung des bestehenden Drogeriemarktes einzustufen sei.

Dann kann dies aber nicht zur Folge haben, dass eine vom Gutachter unterstellte Halbierung der zu erwartenden täglichen Kundenzahlen auch nur ansatzweise realistisch erscheint.

Die erheblich zu niedrig prognostizierten Kunden- und Besucherzahlen stellen die Grundlage für die Schätzung des Verkehrsaufkommens dar. Bereits diese Kunden- und Besucherzahlabschätzung führt dazu, dass die Verkehrsbewegungen ungenau und deutlich zu niedrig angesetzt werden.

3. Maximaler Verbundeffekt

Schließlich wird das bereits zu niedrig angesetzte, prognostizierte Kundenaufkommen zusätzlich durch die Berücksichtigung des maximalen Verbundeffektes verfälscht.

Unter dem Begriff „Verbundeffekt“ versteht man das Aufsuchen mehrerer Nutzungen durch dieselbe Person an einem Standort, der mehrere Nutzungen aufweist. Durch die nebeneinanderliegenden Märkte besucht ein Kunde zunächst den einen Markt und danach einen oder mehrere weitere Märkte.

Der Verkehrsgutachter beschreibt, dass aufgrund des Verbundeffektes das gesamte Kundenaufkommen gegenüber dem Kundenaufkommen der einzelnen Märkte zwischen 10-30 % vermindert werden könne.

Der Gutachter wählt ohne weitergehende Begründung die maximale Verminderung des Kundenaufkommens um einen Faktor von 30%. Er bezieht sich lediglich auf Erfahrungswerte bei vergleichbaren Projekten, ohne diese näher darzulegen.

Der für den Verbundeffekt gewählte Wert von 30 % ist zu hoch gegriffen.

Der Verbundeffekt tritt bei mehreren räumlich zusammenliegenden Einzelhandelseinrichtungen verschiedener Branchen ein. Bei diesen sei das Kundenaufkommen des Gebiets geringer als die Summe der Kunden bei jeder einzelnen Branche, weil ein Teil der Kunden bei einem Besuch des Gebietes dort mehrere Märkte aufsuche. Der Verbundeffekt ist nicht anzusetzen bei der räumlichen Nähe von Märkten gleicher Branche. Vollsortimenter und Discounter sind jedoch derselben Branche zuzurechnen (VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 03.03.2015, 5 S 1591/13, juris, Rn. 57).

Daher kann zwischen dem Edeka-Markt sowie dem Aldi-Markt kein Verbundeffekt entstehen. Der Verkehrsgutachter wendet diesen Verbundeffekt dennoch an und setzt sogar den maximalen Faktor von 30 % an (S. 13 des Gutachtens). Dies ist unzulässig.

Die ermittelten Werte in Bezug auf den Verbundeffekt sind zudem realitätsfern, da der Gutachter aufgrund des Verbundeffektes die Annahme trifft, dass das tägliche Kundenaufkommen (Edeka+Aldi) den Wert des prognostizierten täglichen Kundenaufkommens des geplanten Aldi-Marktes unterschreitet (2.527 Kunden (Edeka und Aldi unter Berücksichtigung des Verbundeffektes) vs. 2.660 (Aldi)). Es ist realitätsfern, dass das Blieszentrum aufgrund des Verbundeffekts täglich von 133 Kunden weniger angesteuert wird, als wenn nur der Aldi-Markt geplant worden wäre.

Schließlich wird auch nicht dargelegt, weshalb der Verbundeffekt in Bezug auf den Drogeriemarkt, die Apotheke und das Elektro-/Telekommunikationsgeschäft auf den maxima-

len Faktor von 30 % angesetzt wird. Auf Grundlage des Verbundeffektes wird die prognostizierte Kundenzahl, die täglich im Blieszentrum einkaufen soll, um insgesamt 1.258 Kunden verringert.

Das gesamte Blieszentrum mit Aldi, Edeka, Drogeriemarkt, Apotheke und Elektronikfachgeschäft zieht ausweislich des Gutachtens aufgrund des Verbundeffektes täglich nur 2.932 Kunden an. Dies sind täglich nur 272 Kunden mehr, als wenn nur der Aldi-Markt gebaut würde. Auch dies erscheint realitätsfern.

Aufgrund des erheblichen Einflusses des Verbundeffekts auf die Verkehrsschätzung sieht die vom Gutachter verwendete Richtlinie „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ eine verpflichtende Abschätzung der Verkehrszahlen ohne Verbundeffekt vor:

„Im Rahmen von Sensitivitätsanalysen ist auch eine Berechnung ohne Ansatz von Verbundeffekten erforderlich.“ (Quelle: „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“, S. 27).

Der Gutachter ist dieser Verpflichtung jedoch nicht gefolgt und begründet diese abweichende Vorgehensweise auch nicht. Es wurden unverständlicherweise weder Berechnungen ohne Verbundeffekt durchgeführt noch wurden überhaupt Sensitivitätsanalysen vorgenommen. Auch dies widerspricht dem Anspruch einer Verkehrsabschätzung „auf der sicheren Seite“.

4. Zu niedrig angesetzte Wegehäufigkeit und unterschätzter MIV-Anteil

Im Rahmen der Schätzung des Verkehrsaufkommens (S. 13 ff. des Gutachtens) setzt der Verkehrsgutachter des Weiteren eine zu niedrig angesetzte Wegehäufigkeit an. Der Gutachter führt aus, dass im Kunden- und Besucherverkehr im großflächigen Einzelhandel zwischen 0, 1, und 2, 0 Wegen von Kunden und Besuchern je m² Verkaufsfläche auftreten.

Zu erwarten wäre nun ein Ansatz der Wegezahl in Abhängigkeit der Verkaufsfläche, die für den Aldi- und Edeka-Markt zusammen bei 3.300 m² liegt. Dementsprechend wären bis zu 6.600 Kunden- und Besucherwege zu erwarten.

Der Gutachter setzt aber stattdessen eine Wegehäufigkeit pro Kunden und nicht pro m² Verkaufsfläche an und legt diese ohne jegliche Begründung für den Aldi- und Edeka-Markt auf 1, 5 fest. Bei einem unterstellten Kundenaufkommen mit Verbundeffekt von 2.527 Kunden pro Tag sei von einem werktäglichen Verkehrsaufkommen von 3.791 Wegen für die beiden Lebensmittelmärkte auszugehen.

Für die prognostizierten 36 Beschäftigten betrage die Anzahl der Wege 81 bei einer mittleren spezifischen Wegehäufigkeit von 2, 25.

Es sei von **4.129 Wegen** pro Werktag auszugehen.

Dabei sei von einem Wegeanteil von 10 % auszugehen, der auf den nicht motorisierten Verkehr falle, sowie von einem Anteil von 25 %, der auf den ÖPNV falle. Lediglich 65 % der Gesamtwege sei dem motorisierten Individualverkehr zuzuordnen (2.464 Wege).

Unter Berücksichtigung eines PKW-Besetzungsgrades von 1, 3 ergebe sich eine Umrechnung in PKW-Einheiten von 1.895 PKW-Einheiten.

Diese Annahmen beruhen jedoch auf unrichtigen Grundlagen:

Die Wegehäufigkeit im Zusammenhang mit einem Einkauf per PKW beträgt zwingend 2, da Kunden sowohl einen Hin- als auch einen Rückweg zurücklegen (Ziel- und Quellverkehr).

Dies wird auch eindeutig für die im Rahmen der Erweiterung des Blieszentrums vorgesehenen Nutzungen vorausgesetzt (Anlage 3 des Verkehrsgutachtens). Weshalb dies nicht auch für den Vollsortimenter und den Discounter gelten soll, bleibt unverständlich.

Durch die inkorrekte Annahme von 1, 5 Wegen wird die Gesamtwegezahl um weitere 25 % abgesenkt. Selbst unter den optimistischen Modellannahmen des Gutachtens würde die Wegezahl für den Aldi sowie Edeka-Markt um 1.263 tägliche Kundenwege ansteigen. Umgerechnet in PKW-Einheiten bedeutet dies eine Unterschätzung von 632 Autos täglich. Das prognostizierte Verkehrsaufkommen für die beiden Lebensmittelmärkte von 1.895 PKW-Einheiten wird daher nur aufgrund der zu geringen Wegehäufigkeit um 33 % unterschätzt.

Schließlich wird auch der MIV-Anteil mit einem Wert von 65 % zu optimistisch eingeschätzt.

Da nach Abzug des Verbundeffektes von 30 % täglich noch 2.932 Kunden das gesamte Blieszentrum aufsuchen wollen, bedeutet dies, dass täglich 293 Kunden ihren Einkauf zu Fuß und 733 Kunden per ÖPNV erledigen müssten. Dies ist realitätsfern.

Diese Realitätsferne kann damit begründet werden, dass die aktuelle von den Bundesländern und Städten beauftragte und in fünfjährigem Turnus durchgeführte bundesweite Studie „Mobilität in Städten“ des Instituts für Verkehrsplanung und Mobilität der Technischen Universität Dresden für topographisch hügelige Grundzentren in Bezug auf alle Einkaufs- und Dienstleistungswege einen MIV-Anteil von 72 % ergab. Lediglich ein drei-prozentiger Anteil der Wege entfiel auf den ÖPNV. Damit überschätzt das Verkehrsgutachten den PKW-Anteil voraussichtlich deutlich und überschätzt aller Voraussicht nach die Zahl der ÖPNV-Nutzer massiv: 25% zu 3 %. Die Annahmen des Gutachters führen demgemäß auch in Bezug auf den MIV-Anteil dazu, dass der zukünftige PKW-Verkehr unterschätzt und damit ein zu geringes Verkehrsaufkommen an den betrachteten Knotenpunkte B 41 und B 420 vorausgesetzt worden ist.

Schließlich ist in diesem Rahmen zu berücksichtigen, dass der zehnprozentige Anteil, der auf den nicht motorisierten Fußgängerverkehr fällt, im weiteren Verlauf des Gutachtens nicht berücksichtigt worden ist. Die Verkehrssimulation hält an den während der Corona-Pandemie gemessenen Fußgängerzahlen statt, ohne diese entsprechend zu erhöhen. Gerade diese Fußgängerzahlen werden jedoch ebenfalls zu zusätzlichen Fußgängerströmen am kritischen Knotenpunkt B 41/Schloßstraße führen. Das Verkehrsgutachten empfiehlt

nach Durchführung der Verkehrssimulation die Durchführung der Variante 2, die darauf beruht, dass die Überquerung der B 41 für Fußgänger nur unter Anforderung einer Freigabe möglich ist (s.u.). Die Unterschätzung der Fußgängerströme führt dazu, dass die Grundannahmen, die der Empfehlung dieser Variante zugrunde liegen, verfälscht werden.

5. Gleichmäßige Richtungswahl am Knotenpunkt B 41 /Schloßstraße

Schließlich nimmt der Gutachter an, dass in Bezug auf die Märkte 90 % des planbedingten, zusätzlichen Verkehrsaufkommens über den Knotenpunkt B 41 Bliessstraße/Schloßstraße abgewickelt werde und nur 10 % über die Bahnhofstraße in Richtung Knotenpunkt B 420 Saarbrücker Straße/Bahnhofstraße (vgl. S. 16 des Gutachens).

Am Knotenpunkt B 41/Schloßstraße werde das zusätzliche Verkehrsaufkommen prozentual gleichmäßig auf alle drei Richtungen verteilt (B 41 Richtung Neunkirchen, B 41 Richtung St. Wendel, Altstadt).

Es ist unwahrscheinlich und realitätsfremd, dass 1/3 der Verkehrsteilnehmer, die sich von der Schloßstraße ausgehend dem Knotenpunkt nähern, Richtung Altstadt (Schlossplatz) fahren und auch diese Richtung wieder als Rückweg wählen. Bei dem Schlossplatz handelt es sich um einen verkehrsberuhigten Bereich mit Schrittgeschwindigkeit und einem Durchfahrtsverbot an Samstagen.

Daher ist die gleichmäßige Aufteilung der Verkehrsteilnehmer in alle drei Richtungen nicht zu erwarten, sodass es zu einer veränderten Lage an dem Knotenpunkt kommt, die insbesondere auch vor dem Hintergrund der zusätzlich, zu erwartenden Fußgängerströme nicht berücksichtigt worden ist.

6. Problematische Verkehrslage am Knotenpunkt B 420/Bahnhofstraße

Ebenfalls auffällig ist die zunehmende Bedeutung des Knotenpunktes B 420/Bahnhofstraße in den Modellierungen. Während dieser Knotenpunkt im ersten Gutachten (Mai 2020) noch nicht einmal betrachtet worden ist, gewinnt dieser mit den weiteren Gutachten an Bedeutung. Ein immer größerer Teil des Verkehrs soll annahmegemäß über die Bahnhofstraße zu- und abfließen, wodurch der Knotenpunkt B 41 spürbar entlastet wird. Ob die Kunden und Besucher des zukünftigen Mischgebiets auf dem Areal Werle tatsächlich zu 60% die Bahnhofstraße nutzen werden, ist äußerst fraglich.

Nicht nur die Aufnahmekapazität des Knotenpunktes B41/Schloßstraße, sondern auch die Kapazität des Knotenpunktes B420/Bahnhofstraße scheint eng begrenzt zu sein. Das Gutachten selbst warnt vor problematischen Verkehrssituationen an diesem Knotenpunkt. So wird ein Einbiegen von der Bahnhofstraße in die B 420 Saarbrücker Straße zeitweise kaum möglich sein, sodass sich Rückstaus in der Bahnhofstraße bilden werden (vgl. Gutachten S. 28 und S. 32).

Obwohl diese Verkehrsbeeinträchtigungen mit zeitweisen Blockaden am Knotenpunkt B420/Bahnhofstraße offenbar bedeutend und damit auch entscheidungsrelevant sind, macht das Gutachten keinerlei nähere Angaben zu Häufigkeit und Länge der sich bildenden Rückstaus. Diese für die Entscheidungsfindung relevanten Angaben offenbar bewusst nicht offenzulegen, ist unzulässig.

7. Wohnen und Gewerbe (Areal Werle)

Aus dem Verkehrsgutachten resultiert schließlich auch ein sehr enger zukünftiger Planungsumfang für das Areal Werle. Das Gutachten sieht für das gesamte Areal Werle lediglich 38 Wohnungen sowie eine unbekannte Anzahl an Gewerbeansiedlungen vor, die zusammen aber auf lediglich 250 Kunden täglich kommen dürfen (vgl. Gutachten Anlage 3). Wohn- und Gewerbenutzungen, die über diese Verkehrszahlen hinausgehen, sind durch das Gutachten nicht abgedeckt. Konsequenterweise müssten diese durch das Verkehrsgutachten begründeten Nutzungsbeschränkungen in den Angebotsbebauungsplan für das Mischgebiet auf dem Areal Werle übernommen werden.

8. Sensitivitätsanalyse und Worst-Case-Betrachtung

Die Grundannahmen, die der Bewertung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes B 41 /Schloßstraße zugrunde gelegt worden sind, sind bereits realitätsfern bzw. inkorrekt.

Eine Worst-Case-Betrachtung, die eine zusätzliche Halbierung des Verbundeffektes, eine Heraufsetzung des MIV-Anteils auf 80 % und die Senkung des PKW-Besetzungsgrades auf 1, 1 berücksichtigt (Aldi und Edeka-Markt), ist nachfolgender Tabelle zu entnehmen. Die erwarteten Verkehrszahlen verdreifachen sich sogar: Von 1.895 PKW gemäß Verkehrsgutachten auf 5.637 PKW. Mit anderen Worten führen die vom Gutachter gewählten äußerst optimistischen Modellannahmen gegenüber einem Modell auf der sicheren Seite zu einer Verkehrsminderung in Bezug auf den Aldi- und Edeka-Markt um enorme 3.742 PKW täglich.

Die Hinzunahme des Drogeriemarktes, der Apotheke und des Elektro-/Telekommunikationsgeschäfts würde die Zahl der täglichen PKW weiter erhöhen.

	Modell des Gutachtens	Modell nach Korrektur Wegehäufigkeit	Modell nach Korrektur Wegehäufigkeit & Kundenzahl Edeka	Modell „auf der sicheren Seite“
Verkaufsfläche Aldi	1.400 m ²	1.400 m ²	1.400 m ²	1.400 m ²
Verkaufsfläche Edeka	1.900 m ²	1.900 m ²	1.900 m ²	1.900 m ²
<i>Kunden Aldi pro m²</i>	<i>1,9</i>	<i>1,9</i>	<i>1,9</i>	<i>1,9</i>
<i>Kunden Edeka pro m²</i>	<i>0,5</i>	<i>0,5</i>	<i>1</i>	<i>1</i>
Kunden Aldi	2.660	2.660	2.660	2.660
Kunden Edeka	950	950	1.900	1.900
Kunden gesamt	3.610	3.610	4.560	4.560
<i>Verbundeffekt</i>	<i>30%</i>	<i>30%</i>	<i>30%</i>	<i>15%</i>
Kunden nach Abzug Verbundeffekt	2.527	2.527	3.192	3.876
<i>Wegehäufigkeit</i>	<i>1,5</i>	<i>2</i>	<i>2</i>	<i>2</i>
Verbleibende Anzahl Kundenwege	3.791	5.054	6.384	7.752
<i>MIV-Anteil</i>	<i>65%</i>	<i>65%</i>	<i>65%</i>	<i>80%</i>
Anzahl PKW nach MIV-Anteil	2.464	3.285	4.150	6.201
<i>PKW-Besetzungsgrad</i>	<i>1,3</i>	<i>1,3</i>	<i>1,3</i>	<i>1,1</i>
Endergebnis PKW-Verkehr	1.895	2.527	3.192	5.637
%Steigerung ggü. Modell Gutachten		+33%	+68%	+297%
Spitzenstunde Nachmittag				
Quellverkehr in PKW-Einheiten	68	90	114	202
Zielverkehr in PKW-Einheiten	79	105	133	234
Gesamtverkehr in PKW-Einheiten	147	195	247	436

9. Verkehrssimulation Prognose-Planfall 2030 zur Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes B 41/Schloßstraße

Zur Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes B 41/Schloßstraße ist eine VISSIM-Verkehrssimulation durchgeführt worden.

Bereits die Annahmen, Prognosen und Grundlagen, die der Verkehrssimulation zugrunde liegen, sind falsch, wirklichkeitsfremd und unzulässig (vgl. 1-7.).

Die Verkehrssimulation und die vorgeschlagenen Varianten für den Prognose Planfall 2030 sind jedoch bereits selbst in sich widersprüchlich, insbesondere unter Berücksichtigung der Vorgängerversionen des Gutachtens (Stand September 2020 und Stand Februar 2023).

Der Gutachter nimmt in allen Gutachten an, dass das geplante „Blieszentrum Ottweiler“ hauptsächlich über den signalisierten Knotenpunkt B 41 Bliesstraße/Schloßstraße an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen sei (90 %, S. 16 des Gutachtens). Dabei sei die Leistungsfähigkeit der Lichtsignalanlage in Festzeitsteuerung gegenwärtig im Bestand mit der Qualitätsstufe C „befriedigend“ einzustufen.

Mit dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen durch das geplante Blieszentrum Ottweiler verschlechtere sich diese zur Nachmittagsspitze auf die Stufe E „mangelhaft“. Eine Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes sei zu diesem Zeitpunkt nicht mehr gewährleistet. Der Abstand der Haltelinie Schloßstraße bis zur geplanten Ausfahrt des „Blieszentrums“ betrage 85-90 m. Bei unveränderter Verkehrsführung komme es am Knotenpunkt B41/Schloßstraße zu einem Rückstau in der Schloßstraße bis zu 106 m und damit zu einer Überstauung der Parkplatzein- und -ausfahrt.

Zur Vermeidung dieses Ergebnisses habe man im Rahmen einer Verkehrssimulation drei Varianten einer alternativen Verkehrsführung überprüft.

Die Variante 1 sieht in der Schloßstraße aus Richtung Bahnhof und geplantes Blieszentrum kommend die Einfügung eines weiteren Fahrstreifens vor, sodass die rechtseinbiegenden, geradeausfahrenden und linkseinbiegenden Ströme voneinander getrennt abfließen können. Auch diese Variante wird im Gutachten als mangelhaft eingestuft, es komme zu einem Rückstau zur Nachmittagsspitze bis zu 193 m.

Variante 2 sieht Veränderungen im Verkehrsablauf am Knotenpunkt vor, die insbesondere darin bestehen, die Ampelfreigabe der Fußgänger separat in einer eigenen Phase zu schalten. Bei Durchführung der Variante 2 komme es lediglich zu einem Rückstau zur Nachmittagsspitze bis zu 62 m.

Darüber hinaus sieht die Variante 3 eine getrennte Freigabe beider Richtungen der Schloßstraße vor. Der Verkehr aus der Richtung „Bahnhof“ erhält also nicht gleichzeitig mit dem Verkehr aus Richtung Innenstadt eine Freigabe, sondern in getrennten Phasen nacheinander. Der Rückstau betrage bei Durchführung dieser Variante zur Nachmittagsspitze bis zu 100 m.

Daher komme zum verkehrlichen Anschluss des Blieszentrums lediglich noch Variante 2 überhaupt in Frage. Der Gutachter stuft diese Variante als „befriedigend“ ein. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass das Gutachten bereits in unzulässiger Weise die tatsächlich zu

erwartenden Verkehrsbewegungen erheblich unterschätzt (s. o). Daher ist mit einer deutlich verschlechterten Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts B 41/Schloßstraße zu rechnen. Bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Blieszentrum I“ holte der Investor ein Verkehrsgutachten ein (Stand Mai 2020). Der Gutachter kam zu dem Ergebnis, dass der vorstehend benannte Knotenpunkt nicht leistungsfähig zu betreiben sei, es seien Rückstaulängen bis zu 141 m zu erwarten. Der Gutachter sprach die Empfehlung aus, die Variante 1 durchzuführen. Dadurch würde sich die Qualitätsstufe des Knotenpunktes auf die Stufe „ausreichend“ verbessern.

Nach Durchführung einer neuen Verkehrszählung sowie Verkehrssimulation, holte die Stadt Ottweiler im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Blieszentrum I“ ein weiteres Verkehrsgutachten ein (Stand: September 2020). Auch im Rahmen dieses Gutachtens, das erstmals eine Verkehrssimulation einschloss, folgte der Gutachter, dass sich der Knotenpunkt B 41/Schloßstraße für Linksabbieger zur Nachmittagsspitze verschlechtere („mangelhaft“) und in Bestandsform nicht mehr leistungsfähig zu betreiben sei. Bei verkehrsabhängiger Steuerung der Ampelanlage könne der Ist-Zustand allerdings beibehalten werden, es komme dennoch zu einem Rückstau bis zu 57 m.

Im Rahmen dieses Gutachtens wird nicht die Variante 2 empfohlen, da ein Rückstau bis zu 80 m möglich sei.

Auch im Rahmen der zweiten Fortschreibung dieses Gutachtens im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Blieszentrum II (Stand Februar 2023) kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass der Knotenpunkt B 41/Schloßstraße in aktueller Form nicht leistungsfähig zu betreiben sei. Er folgert, dass die Belassung des Ist- Zustandes bei verkehrsabhängiger Steuerung der Ampelanlage die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes wiederherstellt. Auch im Rahmen dieser Belassung des Ist-Zustandes kommt es jedoch zu einer Rückstaulänge von 62 m statt zuvor 57 m.

Die Variante 2 wird ebenfalls nicht empfohlen, da diese zu den Spitzenstunden Rückstau bis zur geplanten Ausfahrt „Blieszentrum Ottweiler“ herbeiführen kann. Es seien Rückstaulängen bis zu 70 m zu erwarten. Auch die Variante 3 schneidet nicht besser ab, es sei Rückstau in der Schloßstraße bis zu 95 m zu erwarten.

Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb in der aktuellen Version des Gutachtens nun die Variante 2 empfohlen wird, die in allen Vorgängergutachten nicht empfohlen bzw. von der sogar abgeraten wurde.

Die bisher präferierte Belassung des Ist-Zustandes bei verkehrsabhängiger Steuerung schneidet in der 3. Fortschreibung des Gutachtens nun deutlich schlechter als in den Vorgängerversionen ab. Es ist mit einem Rückstau von 106 m in der Schloßstraße zu rechnen, im Rahmen des ersten Gutachtens (September 2020) sowie im Rahmen des zweiten Gutachtens (Februar 2023) ging der Gutachter noch von einem Rückstau zwischen 57 m -62 m aus. Die zweite Fortschreibung des Gutachtens (Februar 2023) erfolgte bereits unter Berücksichtigung des Bebauungsplanverfahrens Blieszentrum II und berücksichtigte weitgehend dieselben Modellannahmen wie auch das aktuelle Gutachten. Die Verkehrsspitze weist im neuen Gutachten leicht erhöhte Werte auf. Dass der Rückstau in die Schloßstraße bei Beibehaltung des Ist-Zustandes unter verkehrsabhängiger Steuerung in der im Gutachten von Februar 2023 benannten Empfehlung jedoch derart kürzer ausfällt als in der aktuellen Version, ist nicht nachvollziehbar und wird nicht begründet.

Eine nähere Begründung, weshalb nun die Variante 2 präferiert wird, erfolgt nicht.

10. Fazit

Das Verkehrsgutachten (Stand Juni 2024) basiert auf inkorrekten, ungenauen, sowie realitätsfernen Annahmen und ist daher nicht geeignet, eine faktenbasierte und exakte Verkehrssimulation für den Planfall vorzubereiten und die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes B 41/Schloßstraße und B 420/Bahnhofstraße korrekt zu bewerten. Das Gutachten unterschätzt den täglichen PKW-Kundenverkehr sowie die Fußgängerströme um ein Vielfaches und ist daher nicht geeignet, eine Grundlage für die Verkehrssimulation zu bilden. Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass das Verkehrsgutachten keine einzige Modellannahme enthält, die bei einer Begutachtung „auf der sicheren Seite“ zu einer systematischen Überschätzung des Verkehrs am Knotenpunkt B41 / Schloßstraße führen könnte. Im Gegenteil, die verwendete Modellierung entspricht eher einem Best-Case-Szenario, welches den Verkehr deutlich unterschätzt und damit den Knotenpunkt B41 / Schloßstraße spürbar entlastet.

Zusätzlich weisen die Verkehrssimulation und die darauf beruhenden Schlussfolgerungen und Empfehlungen jedoch von Gutachtenversion zu Gutachtenversion immer weitere Widersprüche auf, die nicht hinreichend begründet werden.

Es ist zu bezweifeln, ob die Erschließungsstraße Schloßstraße samt Kreuzungsbereich hinreichend leistungsfähig betrieben werden kann.

Darüber hinaus werden die vom Gutachter selbst als problematisch eingestuften Verkehrsbeeinträchtigungen am Knotenpunkt B 420/Bahnhofstraße noch nicht einmal näher erläutert geschweige denn detailliert offengelegt. Ohne eine Offenlegung dieser Daten ist eine Abwägungsentscheidung bereits unmöglich. Der von dem Blieszentrum voraussichtlich ebenfalls betroffene Knotenpunkt B 41/Augasse wurde von der Untersuchung sogar vollständig ausgeblendet.

Das Verkehrsgutachten ist aufgrund erheblicher methodischer und inhaltlicher Mängel ungeeignet, um im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens die Auswirkungen der Ausweisung des Sondergebietes sowie des Mischgebiets einschätzen zu können und einen ordnungsgemäßen Abwägungsvorgang vornehmen zu können.

III. Auswirkungsanalyse 2024

Die Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes und ergänzender Einzelhandelsnutzungen im Blieszentrum in der Stadt Ottweiler befasst sich mit den Auswirkungen der Realisierung des geplanten „Sondergebietes Ergänzung Blieszentrum“. Im Rahmen der Analyse wird u.a. auch eine Standortbewertung des Mikrostandortes „Sondergebiet Ergänzung Blieszentrum“ an der Bahnhofstraße vorgenommen.

Als wesentliche Eigenschaften des Planstandortes weist die Analyse u.a. die folgenden Punkte auf (vgl. S. 19 der Analyse):

- Planstandort zentral im Stadtgebiet gelegen
- Günstige Grundstückseigenschaften (Streukundenpotenziale durch Nähe zu Hauptverkehrsachsen)
- Gute verkehrliche Erreichbarkeit aus allen Stadtteilen
- Nächste Bushaltestelle und Bahnhof ca. 300 m entfernt
- Fußläufige Distanz zu bestehenden und geplanten Wohngebieten
- Altstadt/Innenstadt fußläufig erreichbar
- Standort laut Einzelhandelskonzept 2020 nicht Teil des Zentralen Versorgungsbereiches ZVB bzw. Erweiterungsbereich des ZVB, allerdings im unmittelbaren Anschluss dazu

- Synergieeffekte durch faktische Zugehörigkeit zum künftig größten Angebotschwerpunkt im Stadtgebiet, dem „Nahversorgungszentrum Blieszentrum“
- Geringe Wettbewerbsdichte in Ottweiler

All diese aufgeführten, wesentlichen Eigenschaften können auch dem aktuellen Standort des Bestandsmarktes „dm“ zugeschrieben werden, denn der Standort des Bestandsmarktes liegt ebenfalls im unmittelbaren Nähebereich zum im Einzelhandelskonzept 2020 ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereich. Zwar gehört der Standort des Bestandsmarktes nicht faktisch zum „Nahversorgungszentrum Blieszentrum“, er bietet jedoch im Wesentlichen dieselben Vorteile, die auch der geplante Standort für die Verlagerung des Marktes aufweist.

Der Bestandsmarkt liegt räumlich näher an der Altstadt bzw. Innenstadt als das geplante Einkaufszentrum. Ebenso wie auch der Standort des Erweiterungsbereiches des Blieszentrums liegt auch der Standort des Bestandsmarktes außerhalb des im Einzelhandelskonzept umrissenen Zentralen Versorgungsbereiches, aber ebenfalls im unmittelbaren Anschluss dazu. Die nächste Bushaltestelle ist ca. 500 m entfernt und die bestehenden und geplanten Wohngebiete sind ebenfalls fußläufig zu erreichen. Eine wesentliche Verbesserung im Vergleich zum Standort des Bestandsmarktes ist für den im Bebauungsplanentwurf vorgesehen Standort nicht zu erwarten.

Ausweislich der Auswirkungsanalyse ist auch im Rahmen der Verlagerung des Drogeriemarktes nicht mit erheblichen Umsatzsteigerungen zu rechnen. Im Gutachten wird ausgeführt, dass nach Abzug der von dm heute schon in Ottweiler erzielten Umsätze aus der Vergrößerung des dm-Marktes und der Standortverlagerung in das Blieszentrum ein Mehrumsatz von 0,3 Mio.€ zu erwarten sei, wobei 0, 2 Mio.€ auf das Kernsortiment entfalle.

Daher ist eine Verlagerung des Drogeriemarktes nicht mit erheblichen Vorteilen im Gegensatz zum Altstandort verbunden.

Auch am aktuellen Standort des Drogeriemarktes sind die wesentlichen Gebote des LEP 2030 erfüllt. Der Standort befindet sich im Grundzentrum Ottweilers, der Markt ist in seiner Angebotsstruktur und Dimensionierung für Ottweiler konzipiert, der aktuelle Standort grenzt unmittelbar an den zentralen Versorgungsbereich an und befindet sich innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Kernstadt.

In Folge der Verlagerung kommt es vielmehr zu Umsatzrückgängen in Ottweiler selbst, die die beiden neu im Blieszentrum angesiedelten Märkte Edeka und Aldi betreffen werden und zudem insbesondere auch die örtlichen Apotheken in der Innenstadt (vgl. S. 32 der Auswirkungsanalyse). Es ist nicht auszuschließen, dass eine der Apotheken in Folge der Verlagerung des Drogeriemarktes schließen muss oder ebenfalls verlagert wird und es daraufhin zumindest zu einer geringfügigen Schädigung des Innenstadtzentrums kommt.

Auch außerhalb Ottweilers, insbesondere in Neunkirchen, kommt es aufgrund der Verlagerung zu Umsatzrückgängen von ca. 0,7 Mio.€ (vgl. S. 32).

Schließlich ist noch zu bedenken, dass auf dem Grundstück Bliesstraße Nr. 8 gegenwärtig ein Drogeriemarkt betrieben wird. Es besteht für diese Nutzungsform Bestandschutz, da die Anlage zum Zeitpunkt der bauaufsichtsrechtlichen Beurteilung dem geltenden materiellen Recht entsprach und auch heute noch entspricht. Unserem Mandanten ist es daher freigestellt, das Grundstück erneut zum Betrieb eines Drogeriemarktes zu vermieten. Dieses Szenario ist im Rahmen der Auswirkungsanalyse nicht explizit beleuchtet worden. In Betracht wurde lediglich das Szenario 2 gezogen, nämlich die Neuansiedlung eines zusätzlichen Drogeriemarktes im Blieszentrum.

IV. Abschließendes Fazit

Abschließend ist zusammenzufassen, dass es planbedingt zu einem deutlich erhöhten Verkehrsaufkommen kommen wird, das in dem aktuellen, dem Bebauungsplanverfahren zugrundeliegenden Verkehrsgutachten (Stand Juni 2024) vollkommen unterschätzt wird. Auf Grundlage dieses Gutachtens war eine sachgerechte Planungsentscheidung und ein ordnungsgemäßer Abwägungsvorgang nicht möglich.

Hinzu kommt, dass die geplante Verlagerung des Drogeriemarktes, aber auch die geplante Ansiedlung einer Apotheke sowie sonstiger Nutzungen (Elektronik-/Telekommunikationsfachmarkt) nicht zu einer erheblichen Standortverbesserung im Vergleich zu der Bestandssituation führt.

Mit freundlichen Grüßen



(Michael Nimphius)
Rechtsanwalt

Tägliche Kundenzahl tatsächlich			Tägliche PKW-Kundenzahl Gutachten	
	Min	Max		
Aldi	1572	1903	Aldi	698
Edeka	1143	1459	Edeka	249
dm		814	dm	138
Gesamt	3529	4176		1086

Aus den enormen Unterschieden zwischen den aktuellen Kundenzahlen und den vom Gutachte wird unmittelbar ersichtlich, dass der Verkehr potenziell massiv unterschätzt wird

Der Gutachter prognostiziert für die drei Einzelhändler zusammen 1.086 PKW pro Tag.

Nimmt man den langfristigen Kundenschnitt des dm-Marktes und kombiniert ihn mit den niedri haben im Schnitt täglich 3.529 zahlende Kunden in den drei Märkten eingekauft, bei den Maxim

Von diesen Kunden dürfen laut Gutachten aber nur 1.086 ihren Einkauf per PKW erledigen oder

Quellen im Gutachten für diese Zahlen

948 Fahrten, siehe Gutachten S. 14

150 siehe Gutachten, Anlage 3 Drogeriemarkt

Da noch der Liefer- und Beschäftigtenverkehr dazu kommt, sollen es
150 Autos sein, wenn man nur die Kunden rechnet, sind es 138

n prognostizierten Einkäufen per PKW

igsten Kundenzahlen des Edeka und Aldi der letzten vier Wochen
alwerten sogar 4.176 Kunden.

· die Kundenzahl muss am neuen Standort massiv sinken.

Kundenzahl Aldi

		TA-Nr.	Woche 1
17.12.	09:47	1821427	
24.12.	08:57	1832847	
31.12.	10:10	1840216	
07.01.	10:22	1848078	Woche 2
14.01.	11:05	1858053	

Woche 3

Woche 4

Kundenzahl	11420
Anzahl Öffnungstage	6
Kunden pro Tag	1903

Kundenzahl	7369
Anzahl Öffnungstage	4
Kunden pro Tag	1842

Kundenzahl	7862
Anzahl Öffnungstage	5
Kunden pro Tag	1572

Kundenzahl	9975
Anzahl Öffnungstage	6
Kunden pro Tag	1663

Annahme des Gutachters:	2660 Kunden
nach Abzug Verbundeffekt etc.:	698 PKW pro Tag

Rechnung Gutachten

Anzahl Kunden	2660
Verbundeffekt	30%
Anzahl Wege	1,5
MIV-Anteil	65%
PKW-Besetzungsgrad	1,3

PKW im Quell- und Zielverkehr	1397 Hin- und Rückweg wird getrennt gezählt
-------------------------------	---

Anzahl PKW-Kunden	698
-------------------	-----

Rechnung Gutachten

Anzahl Kunden

Verbundeffekt

Anzahl Wege

MIV-Anteil

PKW-Besetzungsgrad

PKW im Quell- und Zielverkehr

Anzahl PKW-Kunden

2660

30%

1,5

65%

1,3

1397 Hin- und Rückweg wird getrennt gezählt

698

Kundenzahl Edeka

		TA-Nr.	Woche 1
17.12.	08:56	729791	
24.12.	08:42	738398	
31.12.	10:24	744234	
07.01.	10:07	749949	Woche 2
14.01.	10:53	757096	

Woche 3

Woche 4

Kundenzahl	8607
Anzahl Öffnungstage	6
Kunden pro Tag	1435

Kundenzahl	5836
Anzahl Öffnungstage	4
Kunden pro Tag	1459

Kundenzahl	5715
Anzahl Öffnungstage	5
Kunden pro Tag	1143

Kundenzahl	7147
Anzahl Öffnungstage	6
Kunden pro Tag	1191

Rechnung Gutachten

Anzahl Kunden

Verbundeffekt

Anzahl Wege

MIV-Anteil

PKW-Besetzungsgrad

PKW im Quell- und Zielverkehr

Anzahl PKW-Kunden

Annahme des Gutachters:	950 Kunden
nach Abzug Verbundeffekt etc.:	249 PKW pro Tag

950
30%
1,5
65%
1,3

499

249

Kundenzahl dm

		Kasse 1	Kasse 2
		TA-Nr.	TA-Nr.
22.09.2023	08:04	416738	
23.09.2023	16:24		71698
11.11.2024	09:36	585167	
16.12.2024	13:32		203386

Hinweis: dm zählt jede Kasse einzeln

Langfristiger Kundenschnitt Kasse 1

Kundenzahl	168429
Anzahl Tage	416
Anzahl Sonntage	59
Anzahl Öffnungstage	357
Kunden pro Tag	472

Langfristiger Kundenschnitt Kasse 2

Kundenzahl	131688
Anzahl Tage	450
Anzahl Sonntage	64
Anzahl Öffnungstage	386
Kunden pro Tag	341

Kunden pro Tag gesamt	814
------------------------------	------------

Annahme des Gutachters:	395 Kunden
nach Abzug Verbundeffekt etc.:	138 PKW pro Tag

Rechnung Gutachten

Anzahl Kunden
Verbundeffekt
Anzahl Wege
MIV-Anteil
PKW-Besetzungsgrad

PKW im Quell- und Zielverkehr

Anzahl PKW-Kunden

395
30%
2
65%
1,3

277

138

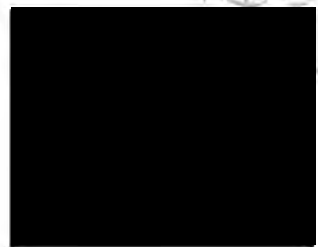
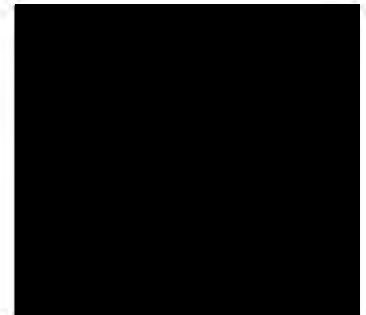

Per E-Mail: beteiligung@ottweiler.de

Stadt Ottweiler

Amt für Stadtentwicklung und Umwelt

Goethestraße 13a

66564 Ottweiler



Unser Zeichen:
Rechtsabteilung

24. Januar 2025

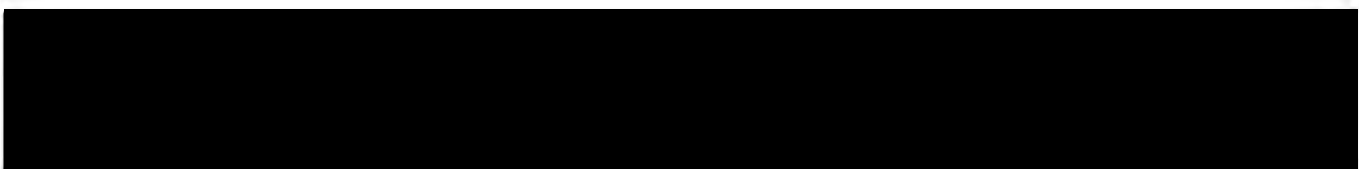
**Bebauungsplan „Blieszentrum II“ einschließlich paralleler Teiländerung
des Flächennutzungsplans in der Stadt Ottweiler
Bekanntmachung Öffentliche Auslegung
hier: Stellungnahme**

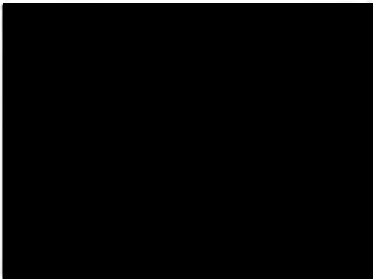
Sehr geehrte Damen und Herren,


Der rechtskräftige Bebauungsplan ermöglicht eine maximal zulässige Verkaufsfläche von etwa 7.800 m², wobei das Sortiment „Gesundheits- und Körperpflege“ auf einer maximalen Verkaufsfläche von etwa 1.000 m² geführt werden darf.

Im Rahmen der Aufstellung des die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des Einkaufszentrums in Neunkirchen schaffenden Bebauungsplans „Nr. 129 Stadtkernerweiterung II“ hat die Stadt Ottweiler sowohl im Rahmen der Behördenbeteiligung als auch im Raumordnungsverfahren Stellungnahmen abgegeben und mitgeteilt, dass sie die Ansiedlung ablehnt.

Gerne nehmen wir die Gelegenheit wahr, im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu dem Bebauungsplan „Blieszentrum II“ einschließlich paralleler Teiländerung des Flächennutzungsplans in der Stadt Ottweiler (im Folgenden auch „Bebauungsplan“ genannt) Stellung zu nehmen.





Denn gegen die Rechtmäßigkeit des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans bestehen grundlegende Bedenken, die die Interessen unserer Tochtergesellschaft berühren. Das beruht unter anderem darauf, dass die Stadt Ottweiler tatsächlich beabsichtigt, ein Einkaufszentrum im planungsrechtlichen Außenbereich und außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs zu errichten.

Das Bebauungsplanverfahren sollte daher nicht fortgeführt, jedenfalls aber erst fortgesetzt werden, wenn der Bebauungsplan grundlegend und die Gutachten den rechtlichen und fachlichen Anforderungen entsprechend überarbeitet worden sind. Sodann wäre eine erneute Veröffentlichung durchzuführen.

Im Einzelnen:

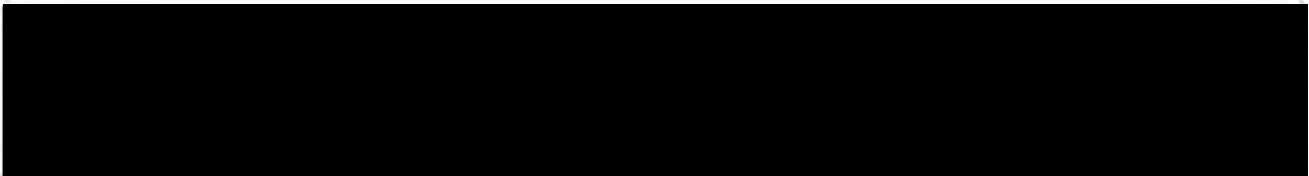
I. Formelle Fehler

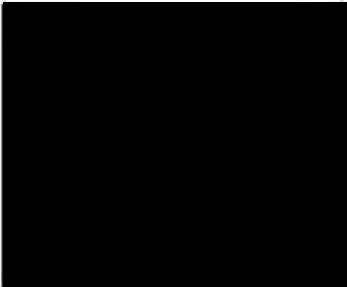
Die Planung wird schon an formellen Mängeln leiden, die zur Gesamtnichtigkeit des Bebauungsplans führen werden.

1. Die Offenlagebekanntmachung ist fehlerhaft. Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB sind die Internetseite oder Internetadresse, unter der die in § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten Unterlagen eingesehen werden können, die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Daten verfügbar sind, vor Beginn der Veröffentlichungsfrist ortsüblich bekannt zu machen. Der Offenlagebekanntmachung kommt allerdings hinsichtlich der Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, nicht die notwendige Anstoßfunktion zu.

Das Bundesverwaltungsgericht hat dazu Folgendes klargestellt:

„Mit der Pflicht, Angaben zur Arten von Informationen zu machen, verlangt § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbs. 2 BauGB, die Information nach Gattungen oder Typen [...] zusammenzufassen. Das Ziel des § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbs. 1 BauGB gebietet, als strukturierendes Merkmal den Inhalt der Informationen zu wählen. Denn die Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbs. 1 BauGB soll eine Anstoßwirkung entfalten und interessierte Bürger dazu ermuntern, sich über die gemeindlichen Planungsabsichten zu informieren und gegebenenfalls mit Anregungen und Bedenken zur Planung beizutragen. Die Pflicht zur Angabe, welche Arten





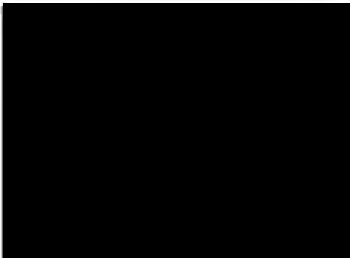
umweltbezogener Informationen verfügbar sind, zielt darauf, eine breitere Öffentlichkeit für Entscheidungsverfahren im Umweltbericht zu interessieren und ihre Beteiligungsbereitschaft zu fördern, um hierdurch Vollzugsdefiziten zu Lasten der Umwelt entgegenzuwirken. Die Informationen müssen daher eine erste inhaltliche Einschätzung ermöglichen, welche Umweltbelange in den vorliegenden Stellungnahmen und sonstigen Unterlagen behandelt werden [...]. Hiermit übereinstimmend lässt der Gesetzgeber erkennen, dass er eine Zusammenfassung nach ‚Themenblöcken‘ verlangt [...].“

BVerwG, Urteil v. 06.06.2019 – 4 CN 7/18 –, juris Rn. 13, Herv. d. d. Verf.

Dies gewährleistet die Offenlagebekanntmachung nicht. Die Offenlagebekanntmachung stellt auf Gutachten und Dokumente ab, die verfügbar sind und die umweltbezogene Informationen enthalten sollen, ohne kenntlich zu machen, um welche Informationen es sich im Einzelnen handelt. So wird beispielsweise auch die Auswirkungsanalyse und die verkehrliche Anbindung genannt, ohne klarzustellen, ob und inwieweit dies umweltrelevant ist.

Damit genügt die Auflistung der Stellungnahmen nicht dem Zweck des § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, nämlich dass der Interessierte eine Orientierung darüber bekommt, welche umweltrelevanten Probleme die Planung nach den bei der Behörde vorhandenen Erkenntnissen aufwirft und ob gegebenenfalls Anlass zu einer eigenen – erstmaligen oder ergänzenden – Stellungnahme besteht, ganz offensichtlich nicht.

2. Die Offenlagebekanntmachung verfehlt ihre erforderliche Anstoßfunktion auch deshalb, da sich nicht ohne Weiteres erkennen lässt, auf welche Bereiche sich die Bauleitplanung bezieht. In der Bekanntmachung heißt es dazu lediglich, dass es sich um das Bebauungsplanverfahren „Blieszentrum II“ im ehemaligen Werle-Gelände handelt, ohne dies weiter zu konkretisieren. Auch aus dem beigegeführten Geltungsbereich des Bebauungsplans (ohne Maßstab, genordet) lässt sich nicht erkennen, in welchem Bereich des Gemeindegebiets sich der Bebauungsplan befindet.
 3. Schließlich erfüllt die Offenlagebekanntmachung ihre Anstoßfunktion auch deshalb nicht, da darauf hingewiesen wird, dass Umweltvereinigungen mit allen Einwendungen ausgeschlossen sind, die nicht im Rahmen der Auslegungsfrist geltend gemacht werden, aber hätten geltend gemacht werden können. Allerdings gilt diese Einschränkung gemäß § 7 Abs. 3 Satz 2 UmwRG nicht für Verfahren zur
- 



Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen nach § 10 BauGB. Die Offenlagebekanntmachung ist mithin auch aus diesem Grund fehlerhaft.

II. Materielle Fehler

Die Planung wird darüber hinaus an zahlreichen materiellen Fehlern leiden, die ebenfalls zur Gesamtnunwirksamkeit des Bebauungsplans führen werden.

Nur cursorisch seien folgende Mängel aufgezeigt:

1. Die nachfolgend geltend gemachten Einwendungen betreffen teilweise bereits die Ebene der städtebaulichen Erforderlichkeit i.S.v. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sowie die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 BauGB bzw. der BauNVO. Jedenfalls wird sich der Bebauungsplan mit Blick auf diese Fehler aber als abwägungsfehlerhaft erweisen und daher gegen die §§ 1 Abs. 7, 2 Abs. 3 BauGB verstoßen.

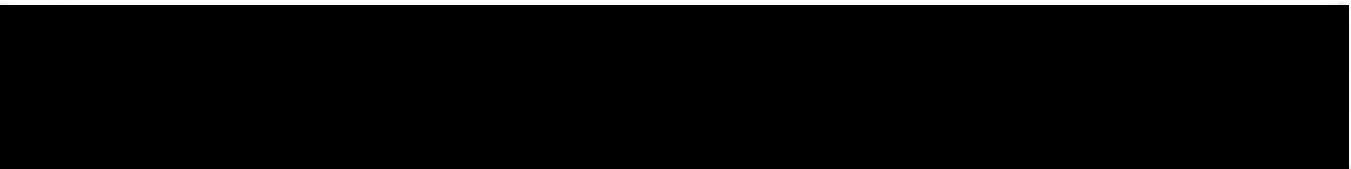
Im Einzelnen:

- 1.1 Der Bebauungsplan wird nicht erforderlich sein i.S.d. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist verletzt, wenn ein Bebauungsplan, der aus tatsächlichen oder aus Rechtsgründen auf Dauer oder auf unabsehbare Zeit der Vollzugsfähigkeit entbehrt, die Aufgaben der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu erfüllen vermag.

Ein absolutes Planungshindernis ergibt sich dabei zunächst aus dem Artenschutz. Die Planung wird an den Zugriffsverboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG scheitern. Die Regelungen des § 44 BNatSchG bringen es mit sich, dass die Gemeinde bereits bei der Planaufstellung vorausschauend prüfen muss, ob einer Planumsetzung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen oder, mit anderen Worten, ob die in Vorbereitung befindlichen Darstellungen bzw. Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt heraufbeschwören, der ihre Verwirklichung dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.

BVerwG, Beschluss v. 25.08.1997 – 4 NB 12/97 –, NVwZ-RR 1998, 162 (163)

Dies setzt zwingend eine ausreichende Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Planbereich vorhandenen Tier- und Pflanzenarten voraus. Erforderlich ist daher eine hinreichend verlässliche Prognosebasis, auf deren Grundlagen beurteilt werden kann,





ob sich die Verbote des Artenschutzrechts in der Phase des Planvollzugs als unüberwindliche Hindernisse erweisen.

Gellermann, in: Landmann/Romer, Umweltrecht, Stand: 93. Ergänzungslieferung 08/2020, BNatSchG, § 44 Rn. 62

Bereits dem genügt die artenschutzrechtliche Prüfung nicht, da der Plangeber hier davon ausgeht, dass eine bloße Potentialabschätzung ausreichend sei. Das ist indes nicht der Fall. Denn ob tatsächlich nicht auch andere geschützte Arten auf der Fläche des Plangebiets anzutreffen sein werden oder ob Fortpflanzungs- oder Ruhestätten darüber hinaus entfallen werden, kann auf der Grundlage einer bloßen Potentialabschätzung nicht bewertet werden. Dann aber sind artenschutzrechtliche Konflikte, die gegebenenfalls nicht lösbar sind, nicht auszuschließen.

Auch die vorgesehenen (Ausgleichs-/CEF-)Maßnahmen genügen offensichtlich nicht den in der Rechtsprechung entwickelten Maßstäben. Erforderlich ist nämlich, dass neben der Maßnahme als solche auch die entsprechenden Flächen nicht nur vertraglich, sondern auch dinglich gesichert werden. Besonders anschaulich wird dies mit Blick auf die Reptilienvorkommen. Danach soll es erforderlich sein, das Baufeld auf Reptilienvorkommen vor Baubeginn zu kontrollieren und das Baufeld gegebenenfalls abzuzäunen. Zudem soll ein Absammeln von Individuen erfolgen. Diese sollen sodann in die angrenzenden Bahnflächen verbracht werden. Das Verbringen in die angrenzenden Bahnflächen ist jedoch weder zulässig noch hinreichend (dinglich) gesichert.

Demnach bleibt insgesamt offen, ob die zu erwartenden Verbotstatbestände i.S.v. § 44 Abs. 1 BNatSchG, wovon auch der Plangeber selbst ausgeht, tatsächlich gelöst bzw. vermieden oder ausgeglichen werden können.

- 1.2 Der Bebauungsplan wird auch gegen Ziele der Raumordnung verstoßen. Es werden Verstöße gegen Z 24 (Einzelhandelsagglomeration), Z 26 (Beeinträchtigungsverbot) und Z 27 (Integrationsgebot) des LEP Saarland 2030 vorliegen.
 - 1.2.1 Es bleibt nämlich schon offen, ob das Zentrale-Orte-Gefüge oder die Funktionsfähigkeit eines zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereichs beeinträchtigt wird. Dies beruht darauf, dass im Rahmen der Auswirkungsanalyse ausschließlich die Ansiedlung eines Drogeriefachmarkts, eines Anbieters von Elektronik/Telekommunikation und einer Apotheke untersucht worden ist, ohne die bereits im Bau befindlichen Einzelhandelsnutzungen zu berücksichtigen. Damit liegt
- 



zugleich ein Verstoß gegen Z 24 LEP Saarland 2030 vor, da es sich um einheitlich, jedenfalls in gestufter Weise geplante Vorhaben handelt, die zusammenzuzählen sind, um deren besondere Auswirkungen im Sinne einer Agglomeration bzw. im Sinn eines Einkaufszentrums zu bewerten.

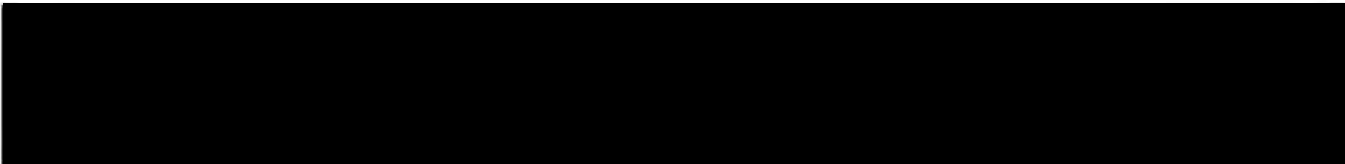
Das hier gewählte Untersuchungsverfahren ist hingegen unzulässig. Denn eine planende Gemeinde darf im Rahmen ihrer Bauleitplanung nicht unberücksichtigt lassen, welche negativen städtebaulichen Auswirkungen sie mit früheren Planungsentscheidungen und darauf basierenden Einzelhandelsansiedlungen bereits für zentrale Versorgungsbereiche verursacht hat. Dies folgt auch aus der zu schädlichen Auswirkungen i.S.v. § 34 Abs. 3 BauGB entwickelten Rechtsprechung. Danach ist die Betrachtung von Auswirkungen nicht auf das konkrete Vorhaben beschränkt. Vielmehr sind nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts schädliche Auswirkungen auf einen zentralen Versorgungsbereich auch dann zu erwarten, wenn schon vorhandene Einzelhandelsbetriebe einen Versorgungsbereich schädigen und die Schädigung durch einen neu hinzutretenden Einzelhandelsbetrieb verstärkt wird.

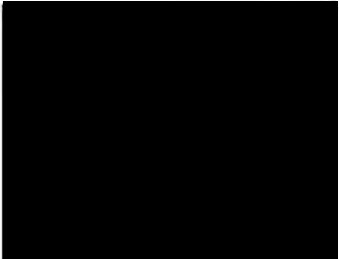
vgl. BVerwG, Urteil v. 12.01.2017 – 4 B 43.16 –, juris Rn. 4

Der Plangeber muss sich hier also auch damit beschäftigen, ob die Auswirkungen der Ansiedlung der geplanten Einzelhandelsvorhaben unter Berücksichtigung der bereits im Bau befindlichen Vorhaben zu einer Schädigung führen wird. Das folgt insbesondere auch daraus, dass die von den im Bau befindlichen Vorhaben zu erwartenden Auswirkungen noch nicht in der Marktsituation vorhanden bzw. bereinigt sind, es sich also nicht um eine tatsächlich bereits gegebene städtebauliche Situation handelt.

- 1.2.2 Des Weiteren liegt ein Verstoß gegen das Integrationsgebot des Z 27 LEP Saarland 2030 vor. Danach sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen innerhalb des Siedlungszusammenhangs (integrierter Standort) und im engen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit zentralen Versorgungsbereichen des jeweiligen zentralen Orts (Innenstadt oder Nebenzentren) zu errichten. Hier handelt es sich allerdings um einen nicht integrierten Standort, der für eine entsprechende Ansiedlung nicht geeignet ist.

Zwar hat die Stadt Ottweiler in der Sitzung des Stadtrats am 17.11.2020 ein Einzelhandelskonzept beschlossen. Unabhängig davon, dass die Abgrenzung des im Einzelhandelskonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereichs völlig verfehlt und





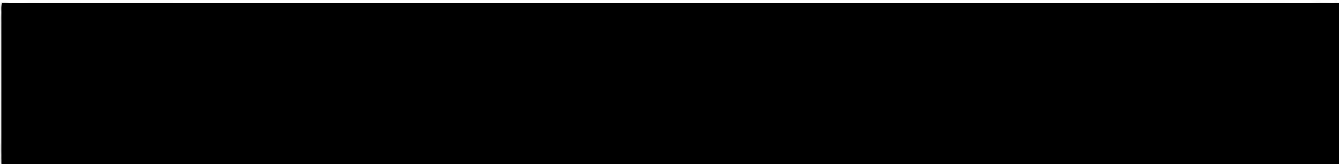
damit nicht überzeugend ist, befindet sich schon das Plangebiet des Bebauungsplans „Blieszentrum“ nicht in einem zentralen Versorgungsbereich. Denn für diese Fläche ist im Einzelhandelskonzept lediglich ein Erweiterungsbereich für den zentralen Versorgungsbereich vorgesehen. Bei diesem Erweiterungsbereich soll es sich nach dem Einzelhandelskonzept (S. 14) um einen „potentiellen Erweiterungsbereich“ handeln. Es handelt sich damit aber keineswegs um einen beschlossenen und abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich.

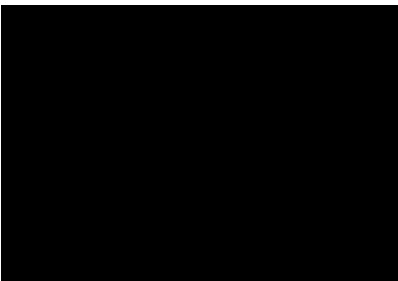
Das gilt erst recht für das Plangebiet des nunmehr in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Blieszentrum II“, das offensichtlich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs liegt. Da auch das Blieszentrum I nicht im zentralen Versorgungsbereich liegt, kann entgegen den Ausführungen in der Auswirkungsanalyse auch keine Rede davon sein, dass der Vorhabenstandort unmittelbar an den im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich der Stadt Ottweiler angrenzt. Der Standort der geplanten Vorhaben befindet sich damit in nicht integrierter Lage.

Ohnehin kann der Erweiterungsbereich für den zentralen Versorgungsbereich sowie die darüber hinausgehende Fläche hier keine Berücksichtigung finden, da die Stadt Ottweiler damit die Grenzen der raumordnerischen Vorgaben überschritten hat. Zwar obliegt es grundsätzlich den Gemeinden, ihre zentralen Versorgungsbereiche und deren räumliche Ausdehnung einschließlich möglicher Erweiterungsflächen unter städtebaulichen Aspekten zu bestimmen, doch findet diese Befugnis auch im Lichte der einschlägigen raumordnerischen Vorgaben ihre Grenzen, wenn eine Gemeinde – wie hier – ausgedehnte unbebaute Areale in einen zentralen Versorgungsbereich einbezieht, die im Zeitpunkt ihrer Festlegung überhaupt keinen städtebaulich-funktionalen Bezug zu diesem Versorgungsbereich und der ihm zugewiesenen Versorgungsfunktion haben.

Vgl. OVG NRW, Urf. v. 27.2.2023 – 10 D 26/20, BeckRS 2023, 7065 Rn. 79

Genau das ist hier der Fall, sodass die Erweiterungsfläche von vornherein nicht als (Erweiterungsbereich des) zentraler Versorgungsbereich hätte Berücksichtigung finden dürfen. Demnach kann auch kein enger räumlich-funktionaler Zusammenhang zu dieser Fläche bestehen.

- 1.2.3 Da die Planung somit gegen zahlreiche Ziele der Raumordnung verstoßen wird, wird der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB unwirksam sein.
 - 1.3 Darüber hinaus wird der Bebauungsplan an zahlreichen Festsetzungsfehlern leiden.
- 

- 
- 1.3.1 Hinsichtlich des festgesetzten Mischgebiets ist zunächst festzuhalten, dass dort nach dem Spiegelstrich 3 Einzelhandelsbetriebe, also nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe, uneingeschränkt zulässig sind.

Soweit (nachfolgend) fünf Absätze weiter festgesetzt wird, dass Einzelhandelseinrichtungen (nicht: Einzelhandelshandelbetriebe!) nur zulässig sind, sofern diese Handwerks- oder Gewerbebetrieben zugeordnet sind, diesen baulich und funktional untergeordnet sind, eine maximale Verkaufsfläche von 400 m² nicht überschreiten und keine zentrenrelevanten Kern- und Randsortimente vorhalten, führt dies nicht zu einer Einschränkung der allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe. Denn die letztgenannte Festsetzung ist nicht von der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO gedeckt, wäre ohnehin nur ausnahmsweise zulässig und ist jedenfalls an sich und im Zusammenhang mit den allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben unbestimmt. Bei dieser Festsetzung handelt es sich nämlich schon nicht um einen Anlagentyp, mithin nicht um eine bestimmte Art einer baulichen Anlage i.S.v. § 1 Abs. 9 BauNVO, sodass die Rechtsgrundlage fehlerhaft ist. Ohnehin ist es für die Festsetzung des Annex-Handels erforderlich, dass dieser nicht allgemein, sondern nur „ausnahmsweise“ zulässig ist. Da der Plangeber hier zudem auf eine bauliche und funktionale Unterordnung abstellt, erweist sich die Festsetzung auch als unbestimmt.

so ausdrücklich:

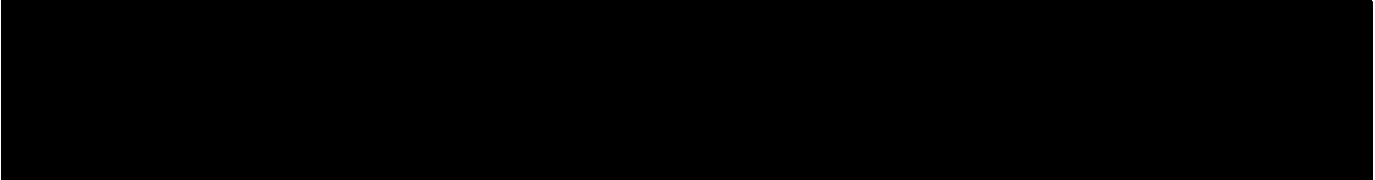
OVG NRW, Urteil v. 06.11.2013 – 7 D 60/12.NE –

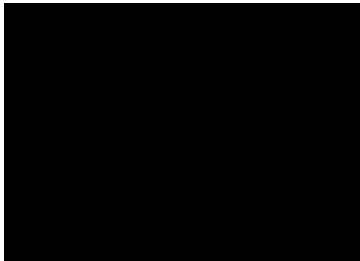
Des Weiteren bleibt völlig offen, ob die (nicht großflächigen) Einzelhandelsbetriebe neben dem festgesetzten Annex-Handel allgemein zulässig sind oder nicht. Denn üblicherweise wird die Festsetzung des Annex-Handels im Zusammenhang mit einem ansonsten vollständigen Einzelhandelsausschluss verwendet, der hier aber gerade nicht festgesetzt ist.

Bereits dieser Fehler würde zur Gesamtunwirksamkeit des Bebauungsplans führen, sodass die Planung jedenfalls grundlegend zu überarbeiten und sodann erneut zu veröffentlichen ist.

- 1.3.2 Des Weiteren leidet auch die Festsetzung des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Ergänzung Blieszentrum“ an erheblichen Rechtsfehlern.

Es mangelt schon an einer hinreichend bestimmten Zweckbestimmung i.S.v. § 11 Abs. 2 BauNVO. Es ist insbesondere unzulässig, die Ergänzung Blieszentrum als





Zweckbestimmung festzusetzen. Voraussetzung der Festsetzung eines Sondergebiets ist nämlich zunächst die Festsetzung der Zweckbestimmung gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO. Das bedeutet, dass im Bebauungsplan nach dem Vorbild der jeweiligen ersten Absätze der §§ 2-9 BauNVO der Gebietscharakter des Sondergebiets zu umschreiben ist. Denn die Zweckbestimmung ist Voraussetzung für die Sicherstellung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung. Zugleich dient die Zweckbestimmung als Maßstab und Grenze für die Anwendbarkeit des § 15 BauNVO, für die Zulässigkeit von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie für die Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen. Deshalb muss sie eindeutig und hinreichend bestimmt sein, auch wenn sie nicht sämtliche im Sondergebiet zulässige Nutzungen benennen muss.

VGH Mannheim, Urteil v. 24.07.1998 – 8 S 2952/97 –, ZfBR 1999, 174

Dem genügt die Zweckbestimmung nicht im Ansatz.

Zu berücksichtigen ist ferner, dass nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts eine numerische Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben sowie eine gebietsbezogene Verkaufsflächenbeschränkung unzulässig sind.

BVerwG, Urteil v. 25.01.2022 – 4 CN 5.20 –, ZfBR 2022, 368;

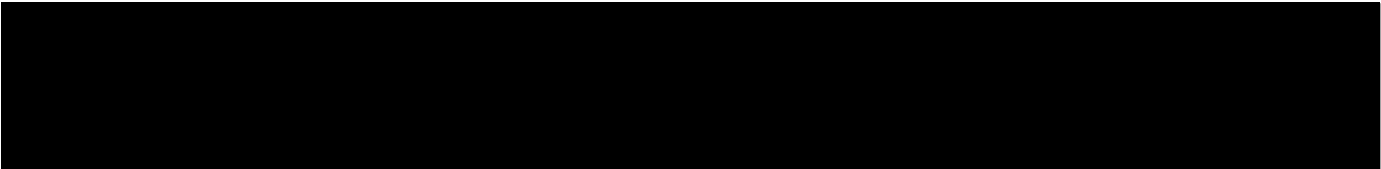
BVerwG, Urteil v. 18.10.2019 – 4 CN 8.18 –;

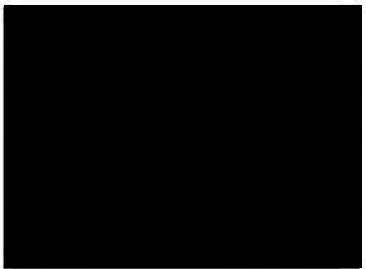
BVerwG, Beschluss v. 31.01.2024 – 4 BN 20/23 –, juris

Auch aus diesem Grund sind die Festsetzungen, die sowohl die zulässigen Nutzungen zahlenmäßig beschränken als auch auf das gesamte Sondergebiet bezogene – baugebietsbezogene – Verkaufsflächenbeschränkungen treffen, unwirksam.

Im Übrigen ist die Festsetzung der im Sondergebiet zulässigen „sonstigen nicht störenden gewerblichen Nutzungen“ nicht zulässig. Denn einerseits wird mit dieser Festsetzung ein unzulässiger Nutzungsmix im Sondergebiet festgesetzt. Andererseits gehören zu den gewerblichen Nutzungen und damit zu den Gewerbebetrieben auch (nicht großflächige) Einzelhandelsbetriebe, sodass die beabsichtigten Beschränkungen ohnehin leerlaufen würden.

Schließlich ist zu berücksichtigen, dass hier überhaupt kein Sondergebiet für nicht-großflächige oder großflächige Einzelhandelsbetriebe festgesetzt werden soll,





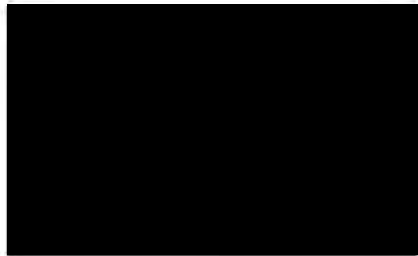
sondern im Kontext zu dem Bebauungsplan „Blieszentrum“ ein Einkaufszentrum unter dem Deckmantel großflächige Einzelhandelsbetriebe geplant wird. Dann aber ist es erforderlich, auch den Bebauungsplan „Blieszentrum“ zu ändern und für den gesamten Bereich der Sondergebiete ein Einkaufszentrum festzusetzen. Denn ein Einkaufszentrum setzt nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung voraus, dass eine Anzahl verbundener Betriebe von mindestens drei vorhanden sein muss, bei einer Verkaufsfläche von mindestens 1.500 m² bis 2.500 m². Das ist auch bei der Ansammlung mehrerer Betriebe der Fall, insbesondere wenn sie aus der Sicht des Kunden als aufeinander bezogen, als durch ein gemeinsames Konzept und durch Kooperation miteinander verbunden in Erscheinung treten. Entsprechend weist beispielsweise der hessische Einzelhandelserlass aus dem Jahre 2005 darauf hin, dass in kleineren Orten Einkaufszentren bei nur wenigen Betrieben angenommen werden können. Sie müssten eine beachtliche Größe aufweisen, weshalb sie keinesfalls weniger als 1.200 m² Geschossfläche haben dürfen.

Diese Voraussetzungen sind hier eindeutig erfüllt. Es handelt sich um einen einheitlichen, zusammenhängend geplanten Komplex mit gemeinschaftlicher Stellplatzanlage mit einer Vielzahl von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und ergänzenden Nutzung mit einer Verkaufsfläche von circa 5.000 m². Davon geht auch der Plangeber aus, der sich die Ausführungen in der Auswirkungsanalyse zu Eigen gemacht hat. Dort heißt es auf S. 13 wörtlich:

„Der Planstandort befindet sich unmittelbar nördlich des durch einen Bebauungsplan rechtskräftig festgesetzten „Blieszentrum I“, wo auf dem ehem. SGGT-Gelände zwei großflächige Lebensmittelmärkte (Aldi, EDEKA inkl. Backshop) mit insgesamt max. 3.300 m² VK sowie Wohnungen und sonstige nicht störende Nutzungen entstehen. Die Einzelhandelsnutzungen im geplanten „Sondergebiet Ergänzung Blieszentrum“ werden über den Parkplatz vom „Blieszentrum I“ erschlossen. Insofern ist die Planung als zusammenhängende Einzelhandelsagglomeration mit den Lebensmittelmärkten zu betrachten.“ Herv. d. d. Verf.

Handelt es sich damit um ein Einkaufszentrum, so wird der offenliegende Entwurf an einem weiteren Fehler leiden, da die städtebauliche Anforderlichkeit i.S.v. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB fehlt. Denn wenn das Gesamtvorhaben als Einkaufszentrum zu qualifizieren ist, ist die gesonderte Ansiedlung der nunmehr geplanten Einzelhandelsnutzungen unzulässig.

- 1.4 Der Bebauungsplan wird auch gegen die §§ 17 und 21 BauNVO verstoßen. Im Bebauungsplan sollen lediglich eine Grundflächenzahl von 0,6 für das MI bzw. 0,8 für
- 



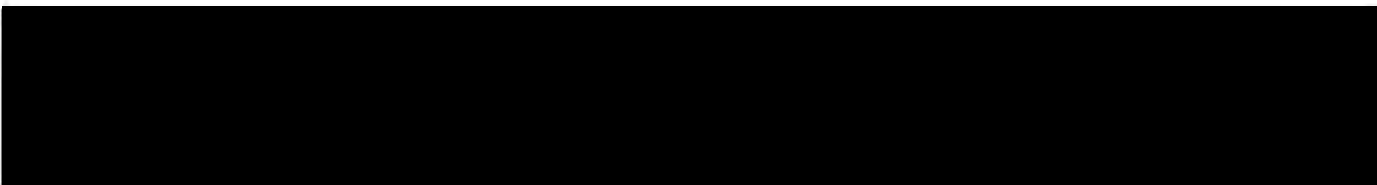
das SO sowie die maximale Zahl der Vollgeschosse (IV) festgesetzt werden. Festsetzungen zur Geschossfläche oder zur Baumasse werden hingegen nicht getroffen. In einem solchen Fall muss aber zwingend die zulässige Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt werden, um die „dritte Dimension“ der zulässigen baulichen Anlagen zu erfassen. Die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse genügt dafür nicht.

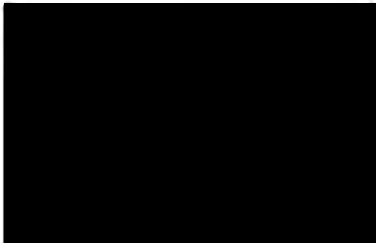
König/Petz, in: König/Röser/Stock, BauNVO, 4. Aufl., § 17 Rn. 10

In diesem Fall, also der Festsetzung einer GRZ und der Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse, ist aber nicht sichergestellt, dass die Vorgaben des § 17 BauNVO und insbesondere die maximal zulässige Baumasse, insbesondere nach § 21 BauNVO eingehalten werden. Dies ist umso erheblicher, als die Maßvorgaben gem. §§ 17 und 21 BauNVO im Baugenehmigungsverfahren nicht mehr geprüft werden, sondern lediglich die Festsetzungen des Bebauungsplans.

- 1.5 Fehlerhaft ist auch die Festsetzung zu den Nebenanlagen, da sie von § 14 Abs. 1 BauNVO nicht gedeckt ist.
- 1.6 Fraglich ist zudem, ob die Erschließung gesichert ist. Nach der Konzeption des Plangebers soll die Erschließung der Einzelhandelsvorhaben über die private Stellplatzanlage der vorgelagerten Märkte erfolgen. Eine festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche existiert dafür nicht, sodass der Plangeber sich darauf zurückziehen möchte, die Erschließung über privatrechtliche Regelungen, gegebenenfalls flankiert durch Baulasten, sicherzustellen. Das genügt für eine gesicherte Erschließung i.S.v. § 30 Abs. 1 BauGB nicht. Erforderlich ist stattdessen, dass die Planung grundlegend anders gestaltet wird, sodass das Sondergebiet nach der vorhandenen Konzeption öffentlich erschlossen wird. Vorteilhaft wäre es insoweit auch, dass der Bebauungsplan „Blieszentrum“ geändert und um entsprechende öffentliche Verkehrsflächen ergänzt wird.
- 2 Der Bebauungsplan wird darüber hinaus an zahlreichen Abwägungsfehlern leiden.

Im Einzelnen:

- 2.1 Das im Rahmen der Planaufstellung eingeholte Schallgutachten ist aufgrund erheblicher Fehler nicht verwertbar.
- 



Vorausgeschickt sei, dass die maßgeblichen Außenlärmpegel nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, sondern nach der textlichen Festsetzung Ziff. 8 lediglich auf das schalltechnische Gutachten verwiesen wird. Unabhängig davon, dass ein solcher Verweis grundsätzlich unzulässig ist,

vgl. OVG NRW, Urteil v. 05.12.2012 – 7 D 64/10.NE – juris Rn. 70,

führt der Verweis dazu, dass das Schallgutachten Bestandteil des Bebauungsplans und damit zugleich Bestandteil der Satzung, also einer Rechtsnorm wird und entsprechend in rechtsstaatlicher Form auszufertigen und bekanntzumachen ist.

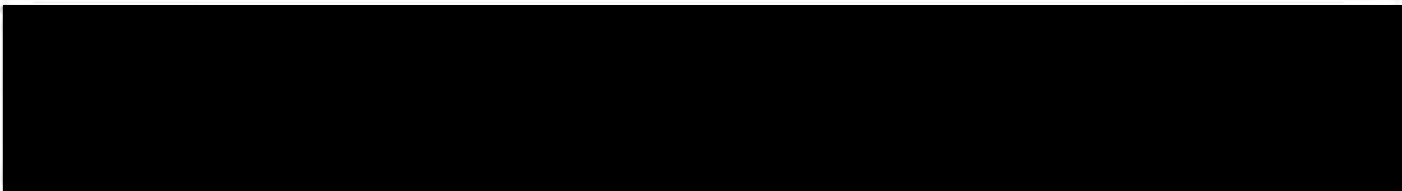
Hinzu kommt, dass die Darstellung der Lärmpegelbereiche im Schallgutachten - wird sie Bestandteil des Bebauungsplans und damit der Satzung – zur Unbestimmtheit der Festsetzung führen wird. Denn die Darstellung der maßgeblichen Außenlärmpegel (Bilder 13a – 13d des Schallgutachtens) erfolgt in einem Maßstabe von 1:1750. Nach der Rechtsprechung des OVG NRW führt allerdings eine verkleinerte Darstellung der Lärmpegelbereiche zur Unbestimmtheit der Festsetzung und damit zur Gesamtnunwirksamkeit des Bebauungsplans. Das OVG NRW hat dazu bereits entschieden, dass eine Darstellung von Lärmpegelbereichen nach Maßgabe der DIN 4109 im Maßstab von 1:1500 unbestimmt und unwirksam ist.

OVG NRW, Urteil v. 30.10.2015 – 7 D 28/14.NE –, juris Rn. 77 ff., 85

Erst recht gilt dies für einen Maßstab von 1:1750.

Darüber hinaus übersieht der Schallgutachter, dass auch von dem Mischgebiet zwangsläufig nicht unerheblicher Gewerbelärm ausgehen kann. Denn das Mischgebiet i.S.v. § 6 BauNVO ist dadurch gekennzeichnet, dass zwischen der Wohnnutzung und der gewerblichen Nutzung sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht Gleichwertigkeit bestehen muss. Mit anderen Worten ist das Mischgebiet also durch einen in etwa 50%igen Anteil gewerblicher Nutzungen geprägt. Die davon ausgehenden Gewerbelärmauswirkungen wurden nicht untersucht.

Fehlerhaft geht der Gutachter zudem davon aus, dass die Pflegeeinrichtung bzw. die Demenzeinrichtung dem urbanen Gebiet zuzuordnen sei. Tatsächlich handelt es sich dabei jedoch um eine Pflegeanstalt i.S.v. Nr. 6.1 lit. g) der TA Lärm, sodass Immissionsrichtwerte von 45 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts zugrunde zu legen sind.





Planung äußerste im Wege der Abwägung nicht überwindbare Grenzen. In einem solchen Fall hat der Plangeber Vorkehrungen zu treffen, durch die sichergestellt wird, dass die Beeinträchtigung auf ein zulässiges Maß zurückgeführt werden.

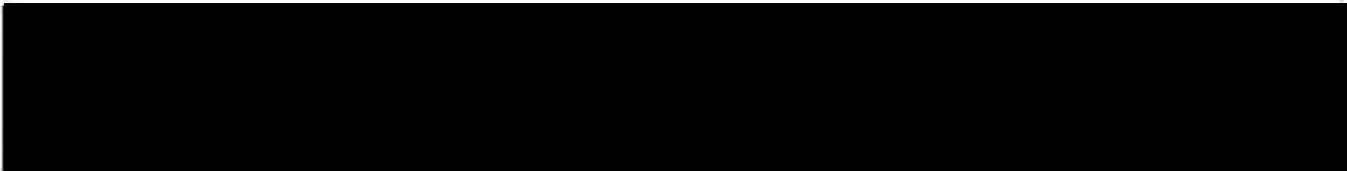
Zu beachten sind außerdem die Anforderungen des § 78b WHG.

Diesen Planungsanforderungen ist der Plangeber hier trotz des unmittelbar angrenzenden Überschwemmungsgebiets und der bereits in der Vergangenheit auftretenden Hochwasser nicht ansatzweise nachgekommen. Der Plangeber beschränkt sich in der Planbegründung darauf, dass sich das Plangebiet im westlichen Geltungsbereich des HQ100-Bereichs der Blies befinde, die überbaubaren Flächen aber außerhalb des Hochwasserbereichs liegen und bei der Errichtung bzw. Änderung von baulichen Anlagen sowie Geländeerhöhungen die §§ 78 ff. WHG maßgebend seien. Im Umweltbericht selbst wird lediglich ausgeführt, dass in dem HQ 100-Bereich der Blies nicht eingegriffen werde.

Diese Belange sind vor dem Satzungsbeschluss eingehend fachgutachterlich untersuchen zu lassen, um eine sachgerechte Abwägung vornehmen zu können. Da diese Belange zugleich äußerst umweltrelevant sind, erfordert dies nach der Einholung entsprechender Gutachten und deren Bewertung einer **erneuten Veröffentlichung**. Eine Konfliktverlagerung ist aufgrund der Ungewissheit der Umsetzung der Planung unzulässig.

- 2.3 Es bleibt außerdem unklar, ob der Löschwasserbedarf gedeckt werden kann, woraus sich ebenfalls die fehlende Vollziehbarkeit der Planung ergibt.
- 2.4 Der Belang des Bodens bzw. des Bodenschutzes wurde nicht hinreichend in der Abwägung betrachtet.

So ist das **nicht veröffentlichte Bodenschutzgutachten** von zahlreichen Mängeln geprägt, die es zu beseitigen gilt. Allein die Berücksichtigung der Vorschläge des Landesamts für Umwelt- und Arbeitsschutz und die Übernahme der vorgeschlagenen Formulierung genügt nicht, um eine hinreichende Ermittlung und Bewertung sicherzustellen. Da die Untersuchungen nicht veröffentlicht worden sind, ist bereits aus diesem Grund eine **erneute Veröffentlichung** erforderlich.

- 2.5 Die **Alternativenprüfung ist ebenfalls fehlerhaft**. Die Begründung stellt lediglich darauf ab, dass keine anderweitigen Standortalternativen betrachtet werden und als
- 



Planungsalternative nur die Null-Variante in Betracht komme. Das ist unzutreffend und missachtet die rechtlichen Maßstäbe.

Die grundsätzliche Pflicht zu einer Alternativenprüfung folgt aus dem Gebot der Proportionalität der Abwägung und damit aus dem rechtsstaatlichen Verhältnismäßigkeitsgrundsatz. Von der Notwendigkeit zur Einbeziehung möglicher Alternativen gehen auch die Vorschriften über die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Abfassung des Umweltberichts aus. Nach § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, einschließlich der sich „wesentlich unterscheidenden Lösungen“ zu unterrichten. Inhalt des Umweltberichts nach § 2 Abs. 4 BauGB sind auch die „in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten“. Dabei kann eine Alternativenprüfung nicht nur zu dem Planentwurf als solchem, sondern auch zu **Einzelfestsetzungen** veranlasst sein.

vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil v. 23.01.2013 – 8 C 10782/12 –, NJ 2013, 910; VGH Baden-Württemberg, Urteil v. 23.05.2019 – 8 S 2431/17 –, KommJur 2020, 26

Dem ist der Plangeber nicht nachgekommen. Er hat weder Standortalternativen betrachtet noch hat er sich damit beschäftigt, ob Einzelfestsetzungen entfallen oder anders gefasst werden könnten, wie etwa die jeweils zugelassenen Nutzungen und/oder die Größe der jeweiligen Verkaufsflächen.

- 2.6 Auch die Belange des Walds wurden nicht hinreichend gewürdigt. Der Plangeber beschränkt sich hier auf die Aussage, dass keine weiteren potentiellen Aufforstungsflächen im Stadtgebiet Ottweiler zur Verfügung ständen, sodass ein Ausgleich in finanzieller Form angestrebt werde, sog. Walderhaltungsabgabe gemäß § 8 Abs. 4 LWaldG, für den Verlust von Waldflächen. Dazu sollen zu gegebener Zeit entsprechende vertragliche Regelungen mit der zuständigen Forstbehörde getroffen werden.

Eine solche Konfliktverlagerung ist jedoch unzulässig, insbesondere mit Blick auf die angesprochenen vertraglichen Regelungen. Denn das LWaldG sowie die dazu ergangene Rechtsverordnung sehen vor, dass der Waldausgleich sowohl dem Grund als auch der Höhe nach festgesetzt wird, mithin also ein Verwaltungsakt ergehen muss. Vertragliche Regelungen stellen einen solchen Waldausgleich bzw. die Zahlung der Walderhaltungsabgabe nicht sicher.





Zu bedenken ist hier außerdem, dass die gesamte Fläche des Plangebiets hervorragend aufgeforstet werden könnte. Auch dies wäre eine sinnvolle Planungsalternative, die zugleich dem Bodenschutz und dem Hochwasserschutz dienen würde.

- 2.7 Schließlich leidet die **Auswirkungsanalyse an erheblichen Rechtsfehlern**. Die Auswirkungsanalyse kann daher nicht verwertet werden. Denn die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB sowie die in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO genannten Auswirkungen wurden nicht hinreichend ermittelt und bewertet.
- 2.7.1 Eine gutachterliche Prognose, welche Auswirkungen von einem großflächigen Einzelhandelsvorhaben auf den bestehenden Einzelhandel im Einzugsbereich ausgehen werden, kann dann nicht verwertet werden, wenn das Gutachten unvollständig, widersprüchlich oder aus anderen Gründen nicht überzeugend ist, von unzutreffenden tatsächlichen Voraussetzungen ausgeht oder das Beweisergebnis durch substantiierten Vortrag eines der Beteiligten oder durch eigene Überlegungen des Gerichts ernsthaft erschüttert wird.

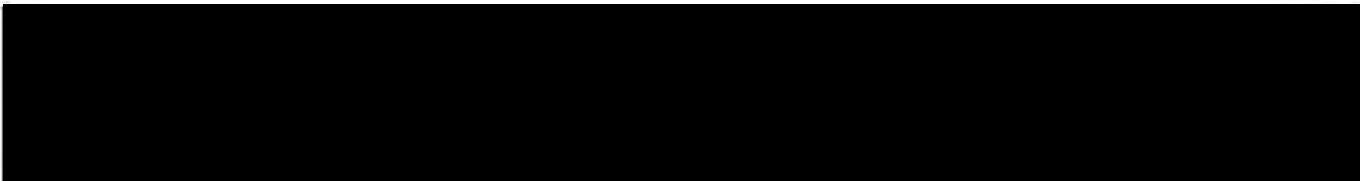
OVG Koblenz, Urt. v. 14.11.2018 – 1 A 10105/18, juris Rn. 68; OVG Koblenz, Urt. v. 15.11.2010 – 1 C 10320/09.OVG, juris Rn.83

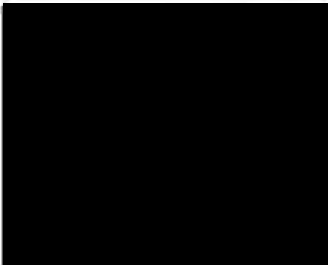
Es ist demnach entscheidend, dass die tatsächlichen Grundlagen, d.h. der Einzelhandelsbestand (Verkaufsflächen und Flächenleistungen bzw. Umsätze) im Einzugsgebiet, vollständig ermittelt werden. Zudem muss hinreichend nachvollziehbar sein, wie der Gutachter zu den ausschlaggebenden Berechnungsergebnissen zu den Auswirkungen des geplanten Einzelhandelsbetriebs auf den Einzelhandelsbestand gekommen ist. Eine hinreichend plausible Begründung der Berechnungsergebnisse setzt voraus, dass der Berechnungsweg hinreichend transparent zu machen ist. Nicht erforderlich ist hingegen, dass die Genese jedes einzelnen Wertes oder auch nur einzelner Werte dargestellt werden muss.

OVG Koblenz, Urt. v. 14.11.2018 – 1 A 10105/18, juris Rn. 71

Daraus ergibt sich, dass ein Gutachter in seiner Auswirkungsanalyse die Annahmen und Darstellungen der Berechnungsmethodik sowie die entscheidenden Basisfaktoren bzw. Parameter zu erläutern hat.

OVG Koblenz, Urt. v. 15.11.2010 – 1 C 10320/09.OVG, juris Rn. 85





Die gutachterliche Pflicht, die Berechnungsmethodik und die einzelnen Berechnungs- bzw. Beurteilungswege sowie die Annahmen der städtebaulichen Auswirkungen in geeigneter Weise darzustellen und zu begründen, beruht auf dem Umstand, dass Auswirkungsanalysen auf Schätzungen und Prognosen beruhen und ein einheitlicher wissenschaftlicher Standard nicht existiert.

VGH München, Urteil vom 17.12.2018 – 15 N 16.2373 –, juris Rn. 59

Deshalb betonen die Obergerichte, dass die Auswirkungsanalyse die durch das Vorhaben zu erwartenden Umsatzverlagerungen im Einzugsgebiet aufzeigen und dabei in sich schlüssig und in Bezug auf seine Methodik und die Parameter, die der abschließenden Prognose der Umsatzverteilung zugrunde liegen, hinreichend transparent sein muss. Der gedankliche bzw. empirische Arbeits-, Berechnungs- und Abschätzungsvorgangs des Gutachters anhand des jeweils angewandten Modells muss so (plausibel) dargelegt und begründet werden, dass eine Überprüfung der Schlüssigkeit bzw. Plausibilität des Gutachtens möglich ist.

VGH München, Urteil vom 17.12.2018 – 15 N 16.2373 –, juris Rn. 59; vgl. auch OVG Münster, Urteil vom 01.12.2015 – 10 D 92/13.NE, juris Rn. 118; OVG Münster, Urteil vom 01.12.2015 – 10 D 91/13.NE –, juris Rn. 125

Als sachgerechte Methode anerkannt ist in der obergerichtlichen Rechtsprechung das sog. gravitationsbasierte Berechnungsmodell (von Huff).

OVG Koblenz, Urt. v. 15.11.2010 – 1 C 10320/09.OVG, juris Rn.85; OVG Münster, Urteil vom 01.12.2015 – 10 D 92/13.NE, juris Rn. 125; OVG Münster, Urteil vom 01.12.2015 – 10 D 91/13.NE –, juris Rn. 132; VGH München, Urteil vom 17.12.2018 – 15 N 16.2373 –, juris Rn. 58 f.

Die bei der Berechnung nach dem gravitationsbasierten Modell einzustellenden Basisfaktoren, die neben der Methodik dazustellen sind, müssen sachgerecht sein. Das sind etwa die folgenden Faktoren:

- die vorhandenen Verkaufsflächen,
 - die Entfernung zwischen den verschiedenen Einzelhandelsstandorten,
 - die jeweilige Einwohnerzahl und ihre zukünftige Entwicklung,
 - die Kaufkraftkennziffer,
 - der sortimentsspezifische Pro-Kopf-Ausgabe-Satz,
 - die Nachfragebindung im Einzugsgebiet,
- 

- der Distanzüberwindungsfaktor,
- der Attraktivitätsexponent,
- die Bewertung der Attraktivität des Angebotsmixes und des jeweiligen Einzelhandelsbetriebs. die angebotsseitig dynamische Berücksichtigung der im Einzugsgebiet konkret zu erwartenden, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsansiedlungen.

OVG Münster, Urteil vom 01.12.2015 – 10 D 92/13.NE, juris Rn. 125; OVG Münster, Urteil vom 01.12.2015 – 10 D 91/13.NE –, juris Rn. 132

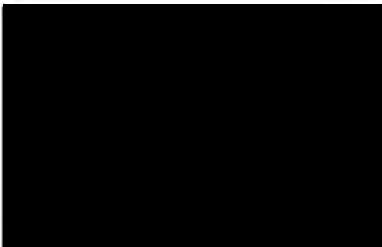
2.7.2 Unter Berücksichtigung dieser Voraussetzungen genügt die Auswirkungsanalyse nicht der in der Rechtsprechung geforderten Transparenz.

Die Auswirkungsanalyse ist auch ansonsten nicht überzeugend und damit nicht verwertbar.

Schon der Untersuchungsrahmen erweist sich als offensichtlich fehlerhaft, da im geplanten Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig sind. Damit können im Mischgebiet zahlreiche weitere nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe errichtet werden, die ebenfalls hätten untersucht werden müssen.

Die Annahmen in Tabelle 2 der Auswirkungsanalyse sind unvollständig. Als strukturprägender Wettbewerber hätten dort die in der näheren Umgebung liegenden großflächigen Märkte, insbesondere SB-Warenhäuser aufgenommen werden müssen, die einen erheblichen Anteil an Drogerie- und Gesundheitsartikeln führen, dessen Verkaufsfläche teilweise über die Verkaufsflächen der in der Tabelle 2 genannten Anbieter hinausgeht. Dies haben wir für unser SB-Warenhaus in Neunkirchen einleitend dargestellt. Insofern ist die Ermittlung des Einzelhandelsbestandes unvollständig und fehlerhaft.

Die Umsatzerwartungen im Szenario 2 sind nicht überzeugend. Denn auch wenn die Umsatzerwartungsberechnung hier auf der – nicht nachvollziehbaren und nicht überprüfbaren – Grundlage des Marktanteilsprinzips erfolgt, weist der Gutachter zutreffend darauf hin – allerdings auf der Grundlage eines veralteten Hahn-Reports – , dass Rossmann-Märkte im Durchschnitt einen Umsatz von ca. 3,8 Mio. € bei einer Durchschnittsgröße von ca. 610 m² je Filiale erwirtschaften. Weshalb also der geplante Rossmann-Markt im Szenario 2 deutlich unter dieser durchschnittlichen Produktivität liegt, erschließt sich insbesondere aufgrund der offensichtlich hervorragenden Agglomerationswirkungen nicht. Entscheidend ist in diesem



Zusammenhang jedoch, dass der Einzelhandelsgutachter auf S. 39 f. der Analyse selbst davon ausgeht, **dass eine Schließung bei dem dm-Markt nicht ganz auszuschließen** ist. Vor diesem Hintergrund bewertet der Einzelhandelsgutachter den Fall, dass der dm schließt und die Bestandsumsätze von mindestens 4,1 Mio. € dann dem Rossmann-Markt zugutekommen, fehlerhaft nicht.

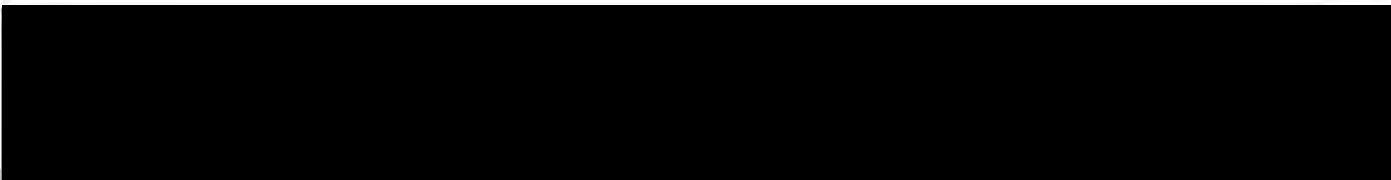
Fehlerhaft ist auch die Annahme im Szenario 1, dass der dm-Markt lediglich verlagert und erweitert werde. Hierbei bleibt völlig offen, ob und in welcher Form die **bestehende, derzeit von dm genutzte Fläche weiter genutzt werden kann**. Grundsätzlich gelten die entsprechenden Baugenehmigungen fort, sodass nicht gesichert ist, dass ein entsprechender Anbieter die Fläche nicht nachnutzt. Dann aber sind weitaus höhere Umsätze zu erwarten, die es zu bewerten gilt.

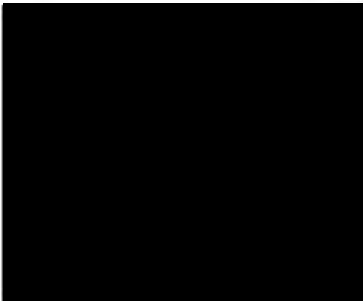
Geradezu widersprüchlich geht der Gutachter weiter davon aus, dass es sich einerseits um Vorhaben handeln soll, die eindeutig einen Nahversorgungsscharakter haben sollen. Andererseits wird allerdings unterstellt, dass im Szenario 1 der **Streukundenumsatz** 1,3 Mio. € bis 1,4 Mio. € ausmachen soll, also nahezu bis zu **30% des Gesamtumsatzes**. Das erscheint fernliegend, zumal der Gutachter dadurch eine „Ergebnisfälschung“ betreibt, da die entsprechenden Streukundenanteile nicht wettbewerbswirksam umverteilt werden können.

Schließlich geht der Gutachter unzutreffend davon aus, dass durch die Ansiedlung keine Schwächung der Angebotsstruktur in der Innenstadt, also im zentralen Versorgungsbereich, eintreten werde, da die Gesamtzahl der Apotheken und Drogeriemärkte in der Innenstadt erhalten bleibe. Dabei übersieht der Gutachter allerdings, dass der **Standort des geplanten Drogeriefachmarkts weder faktisch noch rechtlich Teil des zentralen Versorgungsbereichs** ist bzw. diesem zugerechnet werden kann. Vielmehr liegt der Vorhabenstandort in **isolierter, also nicht integrierter Lage**, sodass eine **mögliche Schließung des dm-Markts im zentralen Versorgungsbereich sehr wohl eine Schwächung nach sich ziehen kann**.

III. Zusammenfassung

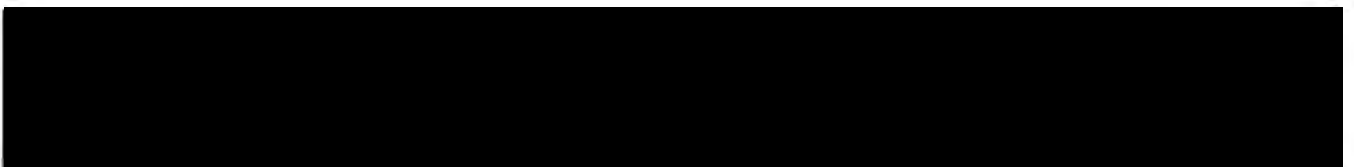
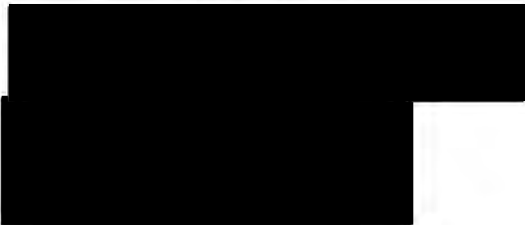
Zusammengefasst leidet die derzeit offen liegende Planung also an zahlreichen Rechtsfehlern, die teilweise nicht ausräumbar sind. Deshalb sollte das Bebauungsplanverfahren nicht fortgeführt werden.





Sollte das Verfahren gleichwohl fortgeführt werden, sollten jedenfalls die bereits eingeholten Gutachten den rechtlichen und fachlichen Anforderungen entsprechend ergänzt sowie weitere, insbesondere bodenschutzbezogene Gutachten eingeholt werden. Außerdem sind die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen grundlegend zu überarbeiten. Im Anschluss daran ist eine erneute Veröffentlichung erforderlich, in der sämtliche Gutachten offenzulegen sind.

Mit freundlichen Grüßen



agstaUmwelt GmbH
Saarbrücker Str. 178
66333 Völklingen



Tel.

06 81/95 20-210 / -801

Fax

06 81/95 20-288

Datum / Unser Zeichen

22.01.2025 / GB 3U-wamk

Aufstellung des Bebauungsplans einschl. paralleler Teiländerung des Flächennutzungsplanes „Blieszentrum II“ in der Stadt Ottweiler

hier: Beteiligung d. Behörden & sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB, sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die IHK Saarland nimmt zur Aufstellung des Bebauungsplans inklusive der parallelen Teiländerung des Flächennutzungsplans für ein Mischgebiet sowie ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ergänzung Blieszentrum“ in der Stadt Ottweiler wie folgt Stellung: Das Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die Revitalisierung bzw. Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Werle-Geländes (ehem. Alugießerei - siehe Seite 2 ff. der Begründung zum Bebauungsplan). Der größte Teil des Plangebietes wurde als Mischgebiet festgesetzt. Laut Unterlagen sind in diesem Bereich neben nicht störenden gewerblichen Nutzungen beispielsweise Werk- und Wohnstätten für behinderte Menschen, Demenzwohngruppen, Seniorenwohnen, Büros, Kindergarten und sonstige Nutzungen gemäß Festsetzungskatalog denkbar. Im südwestlichen Teilbereich sollen innerhalb des Sondergebiets ein Drogeriemarkt mit maximal 770 m² VKF, Nutzungen im Bereich Elektronik / Telekommunikation mit maximal 230 m² VKF sowie sonstige ergänzende Nutzungen zulässig sein. Diese Stellungnahme bezieht sich auf die o.g. Planunterlagen sowie die damit verbundenen Auswirkungen auf die örtliche Versorgungsstruktur:

1. Anlass und Ziele der Planung – Verlust von Gewerbeflächen

Bereits in unserer Stellungnahme im frühzeitigen Verfahren zum Blieszentrum II haben wir darauf hingewiesen, dass durch die Umnutzung des derzeitigen Gewerbegebiets mögliche Ansiedelungsflächen für Gewerbetriebe verloren gehen könnten. Wir empfehlen daher, an anderer Stelle innerhalb der Stadt Ottweiler neue gewerbliche Bauflächen auszuweisen, um diesen Verlust auszugleichen. Es ist

wichtig, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen zu wahren, um die wirtschaftliche Basis der Stadt langfristig zu sichern.

An der vorliegenden Planung ist positiv hervorzuheben, dass innerhalb des geplanten Mischgebiets zumindest in einem kleineren Maße Flächen für nicht störendes Gewerbe (laut Festsetzungen auf der Planzeichnung u. a. Geschäfts- und Bürogebäude; nicht störendes Gewerbe) entstehen sollen. Dennoch sollte sichergestellt werden, dass bei der anschließenden Realisierung des Bebauungsplans im festgesetzten Mischgebiet auch tatsächlich gewerbliche Flächen auf dem ehemaligen Werle-Gelände geschaffen werden. Durch die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Mischgebiet könnten neben der geplanten großflächigen Einzelhandelsfläche (geplanter dm-Markt sowie ein Anbieter von Elektronik/Telekommunikation und eine Apotheke – insgesamt 1.000 m² VKF) weitere Flächen für den Handel entstehen.

Bereits in der Stellungnahme zum Bebauungsplan Blieszentrum (1. Bauabschnitt des Projekts) aus dem Jahr 2020 haben wir darauf hingewiesen, dass keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich (ZVB - unmittelbar westlich des Plangebiets) von Ottweiler durch die Realisierung des Blieszentrums entstehen dürfen. Dementsprechend ist eine ausgewogene Nutzungsmischung entscheidend für die Belebung des Stadtzentrums und die Schaffung weiterer Arbeitsplätze. Weiterhin haben wir innerhalb der damaligen Stellungnahme darauf verwiesen, dass durch die ermöglichte Ausweisung von 3.500 m² Verkaufsfläche im neuen Blieszentrum nur unter der Vorgabe zugestimmt werden kann, wenn sich die Erweiterung der Verkaufsfläche auf 853 m² beschränkt und das „Worst-Case-Szenario“ (d.h. maximale Nachnutzung des Altstandortes von EDEKA für weitere Einzelhandelsflächen) rechtsverbindlich ausgeschlossen wird.

Auch im Zuge dieser Planung möchten wir darauf hinweisen, dass keine weiteren Einzelhandelsflächen über der o.g. Verkaufsfläche innerhalb des Mischgebiets entstehen sollten. Dies ist notwendig, um eine Überversorgung mit Einzelhandelsflächen zu vermeiden und den bestehenden Einzelhandel im historischen Ortskern von Ottweiler nicht zu gefährden. Nur so kann sichergestellt werden, dass die geplanten Nutzungen im Einklang mit den Bedürfnissen der Stadt und ihrer Bürger stehen.

2. Situation des Einzelhandels in Ottweiler – Einzelhandelsgutachten

In Bezug auf das geplante Gesamtvorhaben, welches eine maximale Verkaufsfläche von 1.000 m² vorsieht, ist zu beachten, dass diese Fläche die allgemein anerkannten Grenzen der Großflächigkeit überschreitet. Daher müssen die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sorgfältig geprüft werden. Insbesondere möchten wir darauf hinweisen, dass durch die Entstehung des Blieszentrums (I. und II. Bauabschnitt) eine Einzelhandelsagglomeration entsteht, die zu einer Verlagerung der Frequenzen vom zentralen Versorgungsbereich des

historischen Ortskerns hin zum neuen Ergänzungsstandort Blieszentrum (gem. Auswirkungsanalyse so definiert) führen kann.

Die Gesamtverkaufsflächen von maximal 4.300 m², die durch den Bebauungsplan „Blieszentrum I“ (ehemaliges SGGT-Gelände mit zwei großflächigen Lebensmittelmärkten: Aldi und EDEKA inkl. Backshop) sowie dem Bebauungsplan „Ergänzung Blieszentrum“ (Drogeriemarkt, Elektronik/Telekommunikation, Apotheke) entstehen, lassen auf stärkere Umsatzumverteilungsquoten schließen. Der Gutachter GMA hat bereits eine bestehende Umsatzumverteilungsquote von 9 % auf den zentralen Versorgungsbereich innerhalb des Gutachtens errechnet, was aus betriebswirtschaftlicher Perspektive in seiner Bedeutung dem Schwellenwert von 10 % entspricht (siehe Seite 43). Diese Frequenzverlagerung ist daher aufgrund der derzeitigen wirtschaftlichen Lage im Einzelhandel als sehr kritisch einzustufen.

Die Wettbewerbsanalyse zeigt zudem, dass der geplante Drogeriemarkt eine Verlagerung mit sich ziehen würde (Szenario 1) oder direkt mit diesem konkurriert (Szenario 2), während im Bereich Elektronik/Telekommunikation keine direkten Konkurrenten existieren. Auch die Apotheke wird sich gegen mehrere bestehenden Apotheken im ZVB (wie z.B. Adler- und Einhorn-Apotheke) behaupten müssen. In diesem Kontext ist nicht abzusehen, dass die neuen Angebote signifikante Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland nach Ottweiler generieren werden; vielmehr ist mit Umsatzverlagerungen sowohl in Ottweiler als auch in benachbarten Städten zu rechnen.

Aus Sicht der Drogeriemarktes dm ist die Standortverlagerung im Sinne einer marktgerechten Entwicklung nachvollziehbar. Allerdings geht damit dem zentralen Versorgungsbereich (ZVB) von Ottweiler ein wichtiger Frequenzbringer verloren. Aus unserer Sicht sind auf Grund der trennenden Wirkung der B41 zwischen dem ZVB und dem Blieszentrum kaum Kopplungs- und Synergieeffekte zu erwarten.

Im Hinblick auf die Verkehrsanbindung des geplanten Bebauungsgebiets ist festzustellen, dass zwar eine fußläufige Verbindung zum Blieszentrum und den angrenzenden Bereichen gegeben ist, jedoch die derzeitige Situation am Knotenpunkt B41/Schloßstraße für Fußgänger schlecht zugänglich ist. Die vorhandene Infrastruktur und Verkehrsführung an diesem Knotenpunkt stellen erhebliche Barrieren dar, die es Fußgängern erschweren, sicher und komfortabel zu den neuen Nutzungen im Mischgebiet zu gelangen. Die Analyse der verkehrlichen Gegebenheiten zeigt zudem, dass die Leistungsfähigkeit der Lichtsignalanlage am Knotenpunkt B41 Bliesstraße/Schloßstraße durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen beeinträchtigt wird. Dies könnte dazu führen, dass Fußgänger beim Überqueren der Straße auf Schwierigkeiten stoßen, insbesondere während der Spitzenzeiten des Straßenverkehrs. Um die Sicherheit und Zugänglichkeit für alle Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten, sind daher gezielte Maßnahmen zur Optimierung der Verkehrsführung erforderlich. Wir unterstützen daher, die

Empfehlungen des Verkehrsgutachters die Signalsteuerung an diesem Knotenpunkt zu überarbeiten.

Erfahrungen aus vergleichbaren Fallkonstellationen in der Standortentwicklung zeigen, dass durch ähnlich räumlich angeordnete Ergänzungsstandorte kaum Synergieeffekte für den unmittelbar angrenzenden ZVB zu erwarten sind. Vielmehr ist mit Frequenz- und Umsatzverlagerungseffekte zu rechnen.

Aus Sicht der IHK ist es daher notwendig das bestehende Einzelhandelskonzept der Stadt Ottweiler unter Berücksichtigung des geplanten Ergänzungsstandortes „Ergänzung Blieszentrum“ zügig anzupassen. Ziel muss es sein, den historischen Ortskern mit seinen vielen inhabergeführten Einzelhandelsbetrieben im Bestand zu sichern bzw. weiterzuentwickeln. Wir begrüßen in diesem Zusammenhang, dass die Stadt Ottweiler zeitnah einen Beschluss hierzu fassen will (siehe Begründung, S. 2).

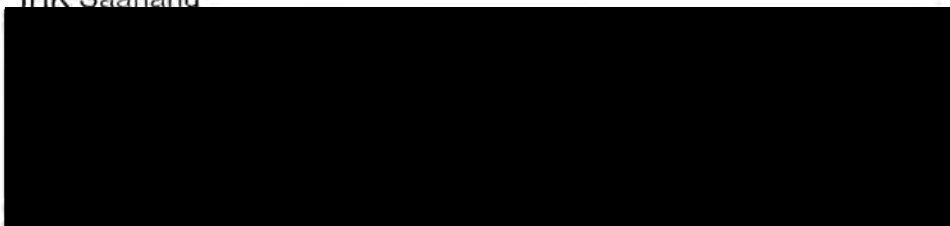
3. Fazit

Die Revitalisierung des ehemaligen Werle-Geländes birgt Chancen für eine positive Standortentwicklung - hier insbesondere im Bereich der geplanten gewerblichen Nutzungen, durch die Schaffung von Werk- und Wohnstätten für behinderte Menschen, Demenzwohngruppen, Seniorenwohnen, Büros, Kindergarten. Dies erfordert jedoch den Ausgleich von verloren gegangenen Gewerbeflächen an anderer Stelle in der Stadt. Eine ausgewogene Nutzungsmischung ist entscheidend.

Mit der Entstehung des Blieszentrums wird die Grundversorgung verbessert, sie birgt allerdings auch die Gefahr von Frequenzverlagerung und nicht unerheblichen Umsatzumverteilungseffekten, die zu Lasten des unmittelbar angrenzenden ZVB mit seinem historischen Ortskern und den vielen inhabergeführten Einzelhandelsbetrieben gehen. Hauptursache hierfür ist die trennende Wirkung der Bundesstraße B41. Wir empfehlen daher das Einzelhandelskonzept an die bestehenden Herausforderungen zügig anzupassen. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die unzureichende Verkehrsanbindungen am Knotenpunkt B41/Schloßstraße für Fußgänger, die die Zugänglichkeit zum Blieszentrum erschwert. Hier sind Maßnahmen zur Verbesserung der Sicherheit und Zugänglichkeit erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen

IHK Saarland



agstaUMWELT GmbH
Haldenweg 24
66333 Völklingen

Amt oder Abteilung	Stadtbauamt
Dienstgebäude	Marienstraße 20
Ihr Ansprechpartner	[REDACTED]
Tel 0 68 51 8 09 - 0	
Durchwahl 0 68 51 8 09 -	1603
Fax 0 68 51 8 09 -	2199
E-Mail	[REDACTED]
Homepage	www.Sankt-Wendel.de
Ihr Schreiben	05.12.2024
Meine Schreiben	22.07.2020 / 60/MR/01/2020 25.04.2023 / 60/MZ/01/2023
Aktenzeichen	60/MZ/01/2025
Datum	23.01.2025

Bebauungsplan „Blieszentrum II“ in der Stadt Ottweiler einschl. paralleler Teiländerung des Flächennutzungsplanes

hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie Benachrichtigung über die Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die mit dem per Mail vom 05.12.2024 eingegangenen Schreiben gegebene Gelegenheit zur Prüfung der Betroffenheit der Belange der Kreisstadt St. Wendel durch die o.g. Bauleitplanung.

Unter Bezugnahme auf unser Schreiben vom 22.07.2020, das im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs.2 BauGB zum Bebauungsplan „Blieszentrum I“ abgegeben wurde, und auf unser Schreiben vom 25.04.2023 im Zuge der frühzeitigen Beteiligung zur vorliegenden Bauleitplanung, nimmt die Stadtverwaltung der Kreisstadt St. Wendel auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Unterlagen wie folgt Stellung:

Auch wenn die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans gegenüber dem Vorentwurf der frühzeitigen Beteiligung nun differenzierter getroffen wurden, wird das mit dem Bebauungsplan konkret verfolgte städtebauliche Konzept, insbesondere innerhalb der fast vollständig mit nur einem zusammenhängenden Baufenster versehenen und für die unterschiedlichsten Nutzungen offene Mischgebietsfläche aus den Planunterlagen nicht erkennbar und bleibt somit in seinen städtebaulichen Auswirkungen unklar.

Bereits in der Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB zum Bebauungsplan „Blieszentrum I“ aus 2020 wurde von der Kreisstadt St. Wendel angemerkt, dass die möglichen weiteren Einzelhandelsnutzungen innerhalb des damals noch verfolgten Bebauungsplans „Alte Gießerei“ nicht in die Prognose des Kaufkraftabflusses oder sonstiger negativer Auswirkungen auf die Versorgungsbereiche in Ottweiler wie auch in den angrenzenden Gemeinden berücksichtigt worden sind.

Auch wenn diese zusätzlichen Einzelhandelsbetriebe jetzt im Bebauungsplan „Blieszentrum II“ benannt und festgesetzt werden, fehlt eine übergreifende Analyse der Auswirkungen des

durch den direkten räumlichen Anschluss an das Blieszentrum I mit gemeinsamer Zufahrt und gemeinsamen Stellplätzen entstehende „Einkaufs-/Fachmarktzentrum Blieszentrum I und II“. Aus der räumlichen und funktionalen Verbindung der Einkaufsmärkte aus den beiden Bebauungsplänen und mit den sich daraus für die potentiellen Kunden ergebenden Synergieeffekten erhöht sich die Attraktivität des Einkaufszentrums insgesamt mit weiteren Auswirkungen auf die bisherigen Versorgungsbereiche von Ottweiler selbst und der Nachbargemeinden sowie auf den Kaufkraftabfluss aus den angrenzenden Gemeinden. Solche Gesamtauswirkungen werden weder in der Auswirkungsanalyse zum Bebauungsplan „Blieszentrum I“, noch im Einzelhandelskonzept von 2020, noch in der Wirkungsanalyse zum Bebauungsplan „Blieszentrum II“ berücksichtigt bzw. analysiert. Vielmehr muss der erst im Einzelhandelskonzept von 2020 neu abgegrenzte „zentrale Versorgungsbereich“ von Ottweiler erneut erweitert werden, um eine entsprechende Planungsgrundlage zu erhalten, ohne dass das Gesamtkonzept angepasst wird.

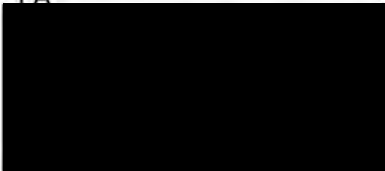
Die Stadt St. Wendel betont noch einmal die bereits zu „Blieszentrum I“ geäußerte Einschätzung, dass durch die Lage direkt an der B 41 das neue Einkaufszentrum eine hohe Attraktivität für Versorgungsfahrten aus dem Durchgangsverkehr heraus entfalten wird, die durch die weiteren geplanten Märkte weiter erhöht wird, was wiederum die angesprochenen negativen Auswirkungen auf die Versorgungsbereiche und die bestehenden Versorgungseinrichtungen im Stadtgebiet von St. Wendel begünstigt.

In der Gesamtbetrachtung beider Bebauungspläne ist nach Ansicht der Kreisstadt St. Wendel zu befürchten, dass die mit ihrer Umsetzung verbundenen Auswirkungen über das ursprünglich nur auf die Verbesserung der Nahversorgung der Stadt Ottweiler ausgerichtete Planungsziel weit hinausgehen werden und die Planung zu erheblichen Kaufkraftabflüssen auch aus der Kreisstadt St. Wendel und seinen Stadtteilen, hier insbesondere aus dem Stadtteil Niederlinxweiler, führen wird.

Die Kreisstadt St. Wendel spricht sich daher gegen die Realisierung des Bebauungsplans „Blieszentrum II“ in der vorgelegten Form aus.

Mit freundlichen Grüßen

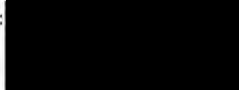
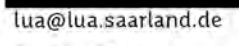
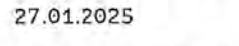
i.A.



Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz
Don-Bosco-Straße 1 • 66119 Saarbrücken

Genehmigungslotse

agstaUMWELT GmbH
Haldenweg 24
66333 Völklingen

Zeichen: 6101- 0029#0011
Bearbeitung: 
Tel.: 
Fax: 
E-Mail: lua@lua.saarland.de
Datum: 27.01.2025

Kunden- Mo-Fr 08:00–12:00 Uhr
dienstzeiten: Mo-Do 13:00–15:30 Uhr

Stadt Ottweiler, Stadtteil Ottweiler

**Bebauungsplan „Blieszentrum II“ einschließlich paralleler Teiländerung des Flächen-
nutzungsplans**

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Ihre E-Mail vom 05.12.2024

Ihr AZ: 22-78 VW

Stellungnahme des LUA vom 09.05.2023 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

E-Mail des LUA vom 15.01.2025 mit Bitte um Fristverlängerung bis 31.01.2025

Ihre E-Mail vom 20.01.2025 zur Gewährung der Fristverlängerung bis 31.01.2025

Guten Tag,

zu der o.g. Bauleitplanung im Stadtteil Ottweiler in der Stadt Ottweiler nimmt das
Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) aus fachtechnischer Sicht wie folgt
Stellung und bittet, die aufgeführten Hinweise und Anmerkungen zu berücksichtigen.

Gebiets- und anlagenbezogener Grundwasserschutz

Die Fläche des Plangebiets befindet sich außerhalb eines geplanten und festgesetzten
Wasserschutzgebiets. Bohrungen der öffentlichen Trink- und Notwasserversorgung
befinden sich nicht im näheren Umfeld.



Don-Bosco-Straße 1 66119 Saarbrücken
www.saarland.de



Unter dem Punkt Bodenschutz wird ausführlich auf die bestehende Altlastproblematik innerhalb des Plangebiets eingegangen. Es wurden Maßnahmen und Bedingungen formuliert, die eine gefahrlose Nachnutzung des Geländes für Mensch und Umwelt ermöglichen.

So sind beispielsweise die im Rahmen der Stilllegung der Werle GmbH geforderten Detailuntersuchungen sowie die Bewertung einer möglichen Grundwassergefährdung vor Baubeginn durchzuführen und mit dem LUA abzustimmen. Der Sanierungserfolg ist vor Beginn der Baumaßnahmen nachzuweisen.

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans mit Teiländerung des Flächennutzungsplans bestehen damit seitens des vorsorgenden Grundwasserschutzes im LUA keine grundsätzlichen Bedenken. Es ist sicherzustellen, dass das Grundwasser weder durch die im Rahmen der Bauleitplanung erforderlichen Baumaßnahmen noch durch die spätere Nutzung qualitativ oder quantitativ beeinträchtigt wird.

Bodenschutz

Die betroffenen Liegenschaften werden im Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen als bestätigte Altlast der ehemaligen Gießerei Werle (mit Tankstelle) und der ehemaligen Chamotte- und Dinaswerke mit Boden- und möglicherweise auch Grundwasserbelastungen geführt. Auf dem Gelände besteht nach wie vor weiterer Untersuchungs- und Sanierungsbedarf. Die vom Fachbereich 2.2 im LUA im Rahmen der Stilllegung der Werle GmbH geforderten Detailuntersuchungen sind vor Baubeginn vorzulegen. Eine mit dem nachsorgenden Bodenschutz abgestimmte Sanierung der schädlichen Bodenveränderungen ist ebenso vor Baubeginn durchzuführen. Der Sanierungserfolg ist nachzuweisen. Eine baubegleitende Sanierung ist im vorliegenden Fall auszuschließen.

In Abhängigkeit von den nachfolgenden Nutzungsszenarien sind aus bodenschutzrechtlicher Sicht erst dann mögliche Prüf- und Maßnahmenwerte anzusetzen, wenn das Maß der Sensibilität der geplanten Nachnutzung bekannt ist. Beim Bau eines Kindergartens sind beispielsweise strengere Prüfwerte anzusetzen als im Falle einer Wohnbaunutzung oder gewerblicher Nutzungen.

Seitens des Fachbereiches 2.2 im LUA bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgelegte Planung. Hinsichtlich der Aussagen bezüglich der Altlastenrelevanz sind nachfolgend aufgeführte redaktionelle Änderungen vorzunehmen:

Änderungen in der Begründung zum Bebauungsplan:

Die Bestandssituation Altlasten Seite 4 ist zu ergänzen:

Die geforderte Detailuntersuchung, die Bewertung der Grundwassergefährdung sowie die Sanierung von Altlasten sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen und vor Baubeginn abzuschließen.

Die Textpassage bezüglich der befristeten Festsetzung (Seite 15) ist wie folgt zu ändern:

Aufgrund der bestehenden Altlastproblematik besteht das Erfordernis einer zeitlich gestaffelten Vorgehensweise. Um eine mögliche Gefährdung der menschlichen Gesundheit und des Grundwassers auszuschließen, wird die Zulässigkeit der geplanten Vorhaben und Nutzungen an die „aufschiebende Bedingung“ gem. § 9 Abs. 2 BauGB geknüpft. Demnach ist die Zulässigkeit so lange eingeschränkt, bis die seitens des nachsorgenden Bodenschutzes geforderten Detailuntersuchungen zur Gefährdung der menschlichen Gesundheit und des Grundwassers durch einen zugelassenen Sachverständigen gem. § 18 BBodSchG in enger Abstimmung mit der Behörde durchgeführt wurden und die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen vor Baubeginn abgeschlossen wurden. Der Fachbereich 2.2 im LUA erteilt die Freigabe zur Zulässigkeit der geplanten Nutzungen.

Sind gesunde Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Arbeitsbevölkerung und der Kunden gewährleistet, sind alle Nutzungen zulässig.

Änderungen im Umweltbericht zur Teiländerung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan:

Die Ausführungen unter Punkt 2.3.1 zum Schutzgut Boden (Seite 14 des Umweltberichts) sind dahingehend zu ändern, dass der Sanierungserfolg vor Baubeginn nachzuweisen ist.

Änderungen in der Begründung zur Teiländerung des Flächennutzungsplans:

Im Plangebiet sind aufgrund der Vornutzung Altlasten bekannt. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind vor Baubeginn weitere Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers erforderlich. Die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen sind vor Baubeginn in Abstimmung mit der Behörde abzuschließen.

Gewässerschutz

Die in der Stellungnahme des LUA vom 09.05.2023 zur frühzeitigen Beteiligung geforderte Aufnahme der Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. § 10 WHG für die Einleitung des Niederschlagswassers aus dem Trennsystem in die Blies wurde textlich im Bebauungsplan berücksichtigt.

Gewässerentwicklung und Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich befindet sich größtenteils im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Blies. Bei der Errichtung/ Änderung von baulichen Anlagen sowie Geländeerhöhungen sind die §§ 78 ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) maßgebend.

Darüber hinaus ist der Gewässerrandstreifen gem. § 56 SWG zu beachten.

Natur- und Artenschutz

Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Im Zusammenhang mit den zu erwartenden Eingriffen wurden eine verbalargumentative Bewertung sowie eine schutzgutbezogene Zusammenfassung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erstellt. Im Hinblick auf die erforderlichen Rodungen ist die Planung von Anpflanzungen im Geltungsbereich nicht ausreichend. Es wird angeraten, zusätzlich externe Maßnahmen (z.B. Anpflanzungen im Stadtgebiet oder auch der Erwerb von Ökowertpunkten) in die Planung aufzunehmen.

Der zu entfernende Gehölzbestand sowie die abzureißenden Gebäude sind durch fachkundige Personen auf eventuellen Fledermausbesatz oder das Vorkommen anderer besonders und/ oder streng geschützter Tierarten untersuchen zu lassen. Alle faunistischen Untersuchungen an und in den Gebäuden sind rechtzeitig vor Abriss (nicht erst unmittelbar davor) durchzuführen, die Ergebnisse sind der UNB zur Abstimmung der weiteren Maßnahmen mitzuteilen.

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurde der Geltungsbereich auf ein Vorkommen von Reptilien und Amphibien untersucht, dabei wurde ein Vorkommen der Mauereidechse (*Podarcis muralis*) nachgewiesen.

Um ein Eintreten des Verbotstatbestands der Tötung (gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) zu verhindern, wird das Baufeld bzw. Plangebiet abgezaunt, dadurch wird eine Einwanderung weiterer Mauereidechsen aus dem östlich angrenzenden Gleisbereich verhindert. Individuen, welche sich innerhalb des Plangebiets befinden, werden durch

entsprechend qualifizierte Personen im Zuge der Umweltbaubegleitung abgesammelt und zum Gleisbereich verbracht.

Es wird dringend angeraten, die neu geplanten Habitatstrukturen (Sandlinsen) im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Hilfe geeigneter Maßnahmen vor unbefugtem Betreten bzw. Vandalismus zu schützen.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind bei erforderlichen Rückschnitt- und Rodungsarbeiten von im Bebauungsplangebiet stehenden Gehölzen die Vorgaben des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zu beachten (Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar).

Es wird angeregt, Nisthilfen für Gebäudebrüter sowie Fledermauskästen an Außenwänden anzubringen bzw. in die Fassade zu integrieren. Letzteres wurde bei verschiedenen Bauprojekten bereits erfolgreich umgesetzt, die UNB berät hier gerne.

Lärmschutz

Das Vorhaben liegt zentral in Ottweiler auf einem ehem. Firmengelände der Gießerei Werle. In weiterer Umgebung befindet sich der Bahnhof von Ottweiler. Das Gebiet soll als Mischgebiet ausgewiesen werden. Zulässig sollen Wohnen, aber auch Geschäfts- und Bürogebäude sowie Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe sein.

Im nachbarschaftlichen „Blieszentrum“ ist ein Einkaufsmarkt geplant.

Im weiteren Verfahren ist ein schalltechnisches Gutachten einzureichen bzw. das bestehende Gutachten für das „Blieszentrum“ entsprechend anzupassen, welches belegt, dass die geplante Wohnbebauung nicht beeinträchtigt wird.

In der Festsetzung des Bebauungsplans sind bereits lärmrelevante Auflagen getroffen, daher sind keine weiteren Anmerkungen erforderlich.

Luftreinhaltung

Das Gelände der ehem. Alugießerei Werle soll in ein Mischgebiet und ein Sondergebiet umgeplant werden. Im Mischgebiet sollen sogenannte nichtstörende Betriebe angesiedelt werden, im Sondergebiet ein Einkaufszentrum. Die Möglichkeit für Betriebe, die unter die Genehmigungsbedürftigkeit der 4. BImSchV fallen, wird nicht eingeräumt.

Daher bestehen aus der Sicht der Luftreinhaltung im LUA bezüglich der Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans „Blieszentrum II“ keine Bedenken.

Zu der parallelen Teiländerung des Flächennutzungsplans sind bei Beachtung der o.g. Punkte und Hinweise keine weiteren Anmerkungen erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag





301

Landesbetrieb für Straßenbau • Postfach 1221 • 66512 Neunkirchen

Per E-Mail!

agstaUMWELT GmbH
Haldenweg 24
66333 Völklingen

Fachbereich:

Recht und Compliance

Ihr Ansprechpartner:



AZ: STR-600#24-528 ys

Datum: 24.01.2025

**Bebauungsplan „Blieszentrum II“ einschließlich paralleler Teiländerung des
Flächennutzungsplanes der Stadt Ottweiler an der B 41**
Ihre E-Mail vom 05.12.2024 Az: 22-78 VW

Sehr geehrte Damen und Herren,

Nach Prüfung des vorliegenden Verkehrsgutachtens möchten wir folgende
Anmerkungen machen und es haben sich Rückfragen ergeben, die einer näheren
Erläuterung durch den Gutachter bedürfen.

- Die Verkehrserhebung wurde im Jahr 2020, trotz Corona Pandemie und in Abstimmung mit dem LfS, durchgeführt. Die erhobenen Verkehrsmengen sind zwischenzeitlich 5 Jahre alt und bis das Vorhaben umgesetzt wird, sind diese Zahlen veraltet. Aus diesem Grund und auch um einen Abgleich zu den Werten aus 2020 machen zu können, bitten wir um die Durchführung einer Referenzerhebung an den drei betrachteten und relevanten Knotenpunkten.
- Der Prognosehorizont wurde bei der Untersuchung auf 2030 festgelegt, aktuell wird der Prognosehorizont auf 2040 festgelegt. Auch dies müsste aus Sicht des LfS nochmals angepasst und überarbeitet werden.
- Beim Punkt „Schätzung des Verkehrsaufkommens“ sind ein paar Zahlenwerte nicht nachvollziehbar, wie beispielsweise die Anzahl der Wege pro Tag auf Seite 13. Woraus ergeben sich die 4.129 Wege und warum wird mit dieser Wegeanzahl nicht weitergerechnet?
- Des Weiteren ist bei dem Punkt der Anteil der Wege, die mit dem ÖPNV zurückgelegt wird deutlich zu hoch angesetzt. Die Berechnungen in Bezug auf die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte muss auf der sicheren Seite erfolgen. Aus Sicht des LfS sollte für die Wege, die mit dem ÖPNV zurückgelegt werden



DATENSCHUTZHINWEIS

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt im Einklang mit der DSGVO. Personenbezogene Daten werden nur insoweit verarbeitet, wie dies zur Erreichung des Zwecks, zu dem sie mitgeteilt oder erhoben werden, erforderlich ist. Insoweit ist auch eine Weitergabe an Auftragsverarbeiter möglich. Unsere umfassenden Datenschutzhinweise erhalten Sie auf unserer Webseite.

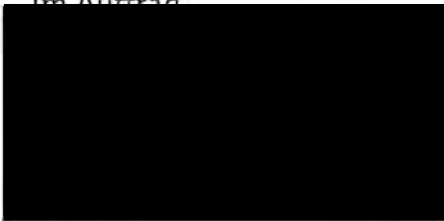
ein Anteil von 10% angesetzt werden. Die übrigen 15% sollten dem MIV zugeschlagen werden, womit dieser dann einen Anteil von 80% hat.

- Die Ermittlung der Quell- und Zielverkehre ist ohne nähere Erläuterung nicht nachvollziehbar.
- Zur Plausibilisierung des vorgelegten Gutachtens fehlen auch die Knotenstrombelastungspläne für den Hauptanschlusspunkt an die Schlossstraße. Aus der Abbildung 8 auf Seite 7 geht hervor, dass die Bereiche Demenzwohngemeinschaft, Wohnen und Gewerbe über eine weitere Zufahrt an die Schlossstraße angebunden werden. Auch für diesen Knotenpunkt fehlen die entsprechenden Leistungsfähigkeitsnachweise.
- Aus Sicht des LfS fehlt ebenfalls noch eine Betrachtung der vorgeschlagenen Varianten im Hinblick auf die Verkehrssicherheit.

Um alle vorgenannten Punkte besprechen zu können, schlagen wir einen gemeinsamen Abstimmungstermin mit dem Gutachter vor, bei dem auch nochmals die Simulationen vorgestellt und dem LfS zur Prüfung zur Verfügung gestellt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



2.) zdA



Abteilung OBB1:
Landes- und Stadtentwicklung,
Bauaufsicht und Wohnungswesen

agstaUMWELT GmbH
Haldenweg 6
66333 Völklingen

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Datum: 13. Februar 2025
Az.: OBB 11 - 270-6/23 Be
OBB 11 - 271-6/23 Be

Aufstellung des Bebauungsplans "Blieszentrum II" sowie parallele Flächennutzungsplanteiländerung in der Stadt Ottweiler, Stadtteil Ottweiler
Hier: Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Ihre Vorlage vom 05.12.2024, Az.: 22-78 VW; hier eingegangen am 05.12.2024

Sehr geehrte Frau Tonnellier,

mit o.a. Vorlage sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines urbanen Gebietes sowie eines Sondergebiets „Ergänzung Blieszentrum“ auf dem Gelände der ehemaligen Alugießerei Werle geschaffen werden. Das v.g. Sondergebiet ist in Abänderung der ursprünglichen Planung, die nur ein MU vorsah, neu hinzugekommen. Hier sind ein Drogeriemarkt mit 770 qm, ein Elektrofachmarkt/Telekommunikation mit 230 qm, eine hinsichtlich der geplanten Verkaufsfläche nicht näher konkretisierte Apotheke, Anlagen für gesundheitliche und soziale Nutzungen sowie sonstige nicht störende gewerbliche Nutzungen vorgesehen.

Gegen diese Planänderung bestehen vom Grundsatz her keine Bedenken. Die Auswirkungenanalyse kann die Übereinstimmung des Planvorhabens mit den im LEP „Siedlung“ festgelegten einzelhandelsbezogenen landesplanerischen Zielfestlegungen zum Konzentrationsgebot (Ziffer 42), zum Kongruenzgebot (Ziffer 44) sowie zum Beeinträchtigungsverbot (Ziffer 45) auch im Rahmen einer Worst-Case-Betrachtung (Szenario 2; Neuansiedlung Drogeriemarkt) verbal-argumentativ nachweisen.



Hinsichtlich des städtebaulichen Integrationsgebotes (Ziffer 46) kann eine integrierte Lage innerhalb des im Einzelhandelskonzept festgelegten Zentralen Versorgungsbereiches zwar nicht nachgewiesen werden, doch besteht – wie in Ziffer 46 gefordert – nachweislich ein enger räumlich-funktionaler Zusammenhang zu diesem.

Aus landesplanerischer Sicht sind damit die Voraussetzungen der Ziffer 46 des LEP, Teilabschnitt „Siedlung“, erfüllt. Allerdings sollte das geplante Sondergebiet dann auch formal in den gutachterlich abgegrenzten und festgelegten Zentralen Versorgungsbereich einbezogen werden, was durch einen entsprechenden Beschluss des Stadtrates sowie einer entsprechenden Anpassung des Einzelhandelskonzeptes 2020 der Stadt Ottweiler (hier bekannter Stand: 19.10.2020) erfolgen sollte.

Ebenso sollte vorliegend zur Klarstellung auch für die vorgesehene Apotheke eine maximale Verkaufsfläche festgesetzt werden.

Während der Nutzungsschwerpunkt im MU im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung noch auf dem Bereich Pflege mit betreutem Wohnen und kleineren Handelseinrichtungen (kein Wohngebiet, s. S. 5 der „alten“ Begründung“) sowie nicht störende gewerbliche Nutzungen lag, ist das betreute Wohnen in der nunmehr vorgelegten Planung nur noch eine evtl. realisierbare Nutzung. Damit wäre dann aber wieder „normales“ Wohnen zumindest grob zu quantifizieren und diesbezüglich auch bilateral mit der Landesplanungsbehörde im Hinblick auf die Ziele des LEP „Siedlung“ abzustimmen.

Im Hinblick auf die Ziele der Raumordnung gemäß LEP „Umwelt“ teile ich mit, dass das Plangebiet im Westen und Süden randlich von einem Vorranggebiet für Hochwasserschutz (VH) betroffen ist. In diesem Bereich gibt es derzeit keine bauliche Nutzung; eine solche ist nach jetzigem Informationsstand auch nicht vorgesehen. Die in diesem Bereich vorhandene Baumreihe entlang der Blies wird im Bebauungsplanentwurf zum Erhalt festgesetzt. Landesplanerische Ziele im Sinne des LEP „Umwelt“ stehen der Planung damit nicht entgegen.

Hinsichtlich der generell hier vorhandenen Hochwasserthematik ist die einvernehmliche Beteiligung des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz nachzuweisen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

■

■



Ministerium für Umwelt, Klima,
Mobilität, Agrar und Verbraucherschutz
Keplerstraße 18 • 66117 Saarbrücken

agstaUMWELT GmbH
Haldenweg 24
66333 Völklingen



Abteilung D: Naturschutz, Forsten

Zeichen: D/4 2401-0002#0493
2025/129092

Bearbeitung:

Tel.:

Fax:

E-Mail: forstbehoerde@umwelt.saarland.de

Datum:

- 5. Sep. 2025

Bebauungsplan „Blieszentrum II“ in der Stadt Ottweiler einschließlich paralleler Teiländerung des Flächennutzungsplanes

Ihre E-Mail vom 02.09.2025, Az.: 22-78 VW

3. Stellungnahme der Forstbehörde nach § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes und der o. g. Teiländerung des Flächennutzungsplanes befindet sich Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG).

Der Randbereich der Waldflächen im Bereich der Bliesböschung wurde größtenteils zum Erhalt festgesetzt und wird im o. g. Bebauungsplan sowie in der o. g. Teiländerung des Flächennutzungsplans als Wald dargestellt.

Ein Eingriff in den Wald findet im Bereich zwischen dem Böschungsbewuchs und der geplanten Bebauung statt.

Die Waldumwandlungsfläche beträgt laut vorgelegter Unterlagen insgesamt 3.718 qm.

Somit hat der Bebauungsplan eine Umwandlung von Wald gem. § 8 LWaldG mit einer Größe von 3.718 qm festzulegen.

Es besteht die Verpflichtung diesen Waldflächenverlust durch eine flächengleichen **Erstaufforstung** gemäß § 8 Abs. 3 LWaldG innerhalb des Saarlandes zu kompensieren.



Nach § 8 Abs .3 Satz 4 LWaldG kann der Antragsteller der Forstbehörde alternativ Flächen, die nicht als Ausgleich für eine Waldumwandlung im Saarland aufgeforstet worden sind, nachweisen.

Gemäß § 8 Abs. 4 LWaldG ist eine Walderhaltungsabgabe zu entrichten, soweit die nachteiligen Wirkungen einer ständigen oder befristeten Umwandlung nach Absatz 3 nicht ausgeglichen oder nachgewiesen werden können.

Hierzu hat der Antragsteller in der Begründung zu o. g. Bebauungsplan auf Seite 5 mitgeteilt, dass der forstrechtliche Ausgleich über die Walderhaltungsabgabe erfolgen soll.

Der Antragsteller hat die in der 2. Stellungnahme der Forstbehörde vom 14.02.2025 geforderten Nachweise gem. § 8 Abs. 4 Satz 1 LWaldG zur Flächenakquise vorgelegt und damit belegt, dass eine Ersatzaufforstung nicht zu realisieren ist.

Aus diesem Grund ist im vorliegenden Verfahren eine Walderhaltungsabgabe gem. § 8 Abs. 4 LWaldG zu entrichten.

Diese wird durch einen gesonderten Bescheid durch die Forstbehörde festgesetzt und bemisst sich gem. § 2 Walderhaltungsabgabe-VO.

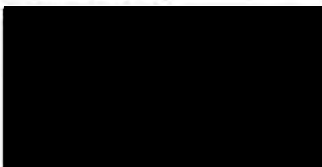
Nach § 2 (1) Walderhaltungsabgabe- VO bemisst sich die Höhe der Walderhaltungsabgabe nach den durchschnittlichen Kosten der nicht durchführbaren Ersatzaufforstungsmaßnahme.

Hierzu zählen insbesondere die Kosten für

1. die Suche nach geeigneten Erstaufforstungsflächen,
2. die Planung der Maßnahme einschließlich der Prüfung der Aufforstungsfähigkeit der Fläche, insbesondere der standörtlichen Eignung,
3. die Grunderwerbskosten für den Ankauf der zur Aufforstung geeigneten Flächen inklusive Nebenkosten,
4. die Erstaufforstung und erforderlichenfalls für Nachpflanzungen,
5. die Wildschadensverhütung und die Kultursicherung der Forstpflanzen bis zum Kronenschluss,
6. die mit der Durchführung der Maßnahme verbundenen Verwaltungskosten.

Eine abschließende Stellungnahme der Forstbehörde zum o. g. Verfahren ist erst nach Zahlung der Walderhaltungsabgabe möglich.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag





Ministerium für Umwelt, Klima,
Mobilität, Agrar und Verbraucherschutz
Keplerstraße 18 • 66117 Saarbrücken

AgstaUMWELT GmbH
Haldenweg 24
66333 Völklingen



Abteilung D: Naturschutz, Forsten

Zeichen: D/4 2401-0002#0493
2025/169903

Bearbeitung:

Tel.:

Fax:

E-Mail: forstbehoerde@umwelt.saarland.de

Datum: 14. Nov. 2025

**Bebauungsplan „Blieszentrum II“ in der Stadt Ottweiler einschließlich paralleler Teiländerung
des Flächennutzungsplanes**
Ihre E-Mail vom 05.11.2025, Az.: 22-78 VW

4. Stellungnahme der Forstbehörde nach § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes und der o. g. Teiländerung des Flächennutzungsplanes befindet sich Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG).

Mit E-Mail vom 05.11.2025 wurde die Forstbehörde darüber informiert, dass die Planfläche deutlich verkleinert wurde. Somit ist auch eine kleinere Waldfläche betroffen als bei der ursprünglichen Planung.

Allerdings werden die im Geltungsbereich liegenden Waldflächen im Uferbereich der Blies in der Planzeichnung nun nicht mehr als Wald, sondern als Sonderfläche dargestellt. Somit zählt dieser Bereich zur Waldumwandlungsfläche dazu, auch wenn ein Eingriff in den Wald lediglich im Bereich zwischen dem Böschungsbewuchs und der geplanten Bebauung stattfindet.

Die Waldumwandlungsfläche beträgt nun laut vorgelegter Unterlagen insgesamt 2.810 qm.

Somit hat der Bebauungsplan eine Umwandlung von Wald gem. § 8 LWaldG mit einer Größe von 2.810 qm festzulegen.

Es besteht die Verpflichtung diesen Waldflächenverlust durch eine flächengleichen **Erstaufforstung** gemäß § 8 Abs. 3 LWaldG innerhalb des Saarlandes zu kompensieren.



Keplerstraße 18 • 66117 Saarbrücken
www.saarland.de

Öffentlicher Personennahverkehr hilft unsere Umwelt zu schützen:

Sie erreichen uns mit den Saartal-Linien 102, 105, 121, 123, 127, 128 (Haltestelle Gutenbergstraße bzw. Luisenbrücke)



Nach § 8 Abs .3 Satz 4 LWaldG kann der Antragsteller der Forstbehörde alternativ Flächen, die nicht als Ausgleich für eine Waldumwandlung im Saarland aufgeforstet worden sind, nachweisen.

Gemäß § 8 Abs. 4 LWaldG ist eine Walderhaltungsabgabe zu entrichten, soweit die nachteiligen Wirkungen einer ständigen oder befristeten Umwandlung nach Absatz 3 nicht ausgeglichen oder nachgewiesen werden können.

Hierzu hat der Antragsteller in der Begründung zu o. g. Bebauungsplan auf Seite 5 mitgeteilt, dass der forstrechtliche Ausgleich über die Walderhaltungsabgabe erfolgen soll.

Der Antragsteller hat die in der 2. Stellungnahme der Forstbehörde vom 14.02.2025 geforderten Nachweise gem. § 8 Abs. 4 Satz 1 LWaldG zur Flächenakquise vorgelegt und damit belegt, dass eine Ersatzaufforstung nicht zu realisieren ist.

Aus diesem Grund ist im vorliegenden Verfahren eine Walderhaltungsabgabe gem. § 8 Abs. 4 LWaldG zu entrichten.

Diese wird durch einen gesonderten Bescheid durch die Forstbehörde festgesetzt und bemisst sich gem. § 2 Walderhaltungsabgabe-VO.

Nach § 2 (1) Walderhaltungsabgabe- VO bemisst sich die Höhe der Walderhaltungsabgabe nach den durchschnittlichen Kosten der nicht durchführbaren Ersatzaufforstungsmaßnahme.

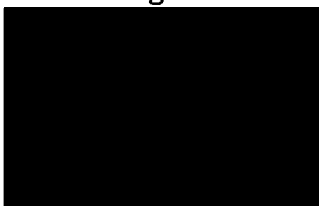
Hierzu zählen insbesondere die Kosten für

1. die Suche nach geeigneten Erstaufforstungsflächen,
2. die Planung der Maßnahme einschließlich der Prüfung der Aufforstungsfähigkeit der Fläche, insbesondere der standörtlichen Eignung,
3. die Grunderwerbskosten für den Ankauf der zur Aufforstung geeigneten Flächen inklusive Nebenkosten,
4. die Erstaufforstung und erforderlichenfalls für Nachpflanzungen,
5. die Wildschadensverhütung und die Kultursicherung der Forstpflanzen bis zum Kronenschluss,
6. die mit der Durchführung der Maßnahme verbundenen Verwaltungskosten.

Eine abschließende Stellungnahme der Forstbehörde zum o. g. Verfahren ist erst nach Zahlung der Walderhaltungsabgabe möglich.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



443

Betreff: AW: Az.: 22-78 VW, Bebauungsplan „Blieszentrum II“ in der Stadt Ottweiler einschl. paralleler Teiländerung des Flächennutzungsplanes

Von [REDACTED]

Datum: 23.01.2025, 17:02

An: "sternnahmen@agsta.de" <sternnahmen@agsta.de>

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie die Stellungnahme der obersten Straßenbaubehörde zu der betreffenden Planung der Stadt Ottweiler.

Das geplante „Blieszentrum Ottweiler“ soll mittelbar über den signalisierten Knotenpunkt B41 Bliesstraße / Schloßstraße an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen werden und hat somit signifikante verkehrliche Auswirkungen auf diesen Knotenpunkt. Gemäß der vorliegenden Verkehrsuntersuchung ist zur leistungsfähigen Verkehrsabwicklung eine Änderung der vorhandenen verkehrsabhängigen Signalschaltung am Knotenpunkt erforderlich. Diese Änderung sowie die übrigen Ergebnisse des Verkehrsgutachtens sind mit dem LfS als zuständige Straßenbaubehörde für die B 41 einvernehmlich abzustimmen.

In der vorhandenen Unterlagen finden sich in der verkehrlichen Betrachtung bislang keine Aussagen zur vorgesehenen sicheren Abwicklung des durch die Ansiedlung indizierten Radverkehrs. Dessen Belange sind im weiteren Planungsfortschritt zu würdigen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

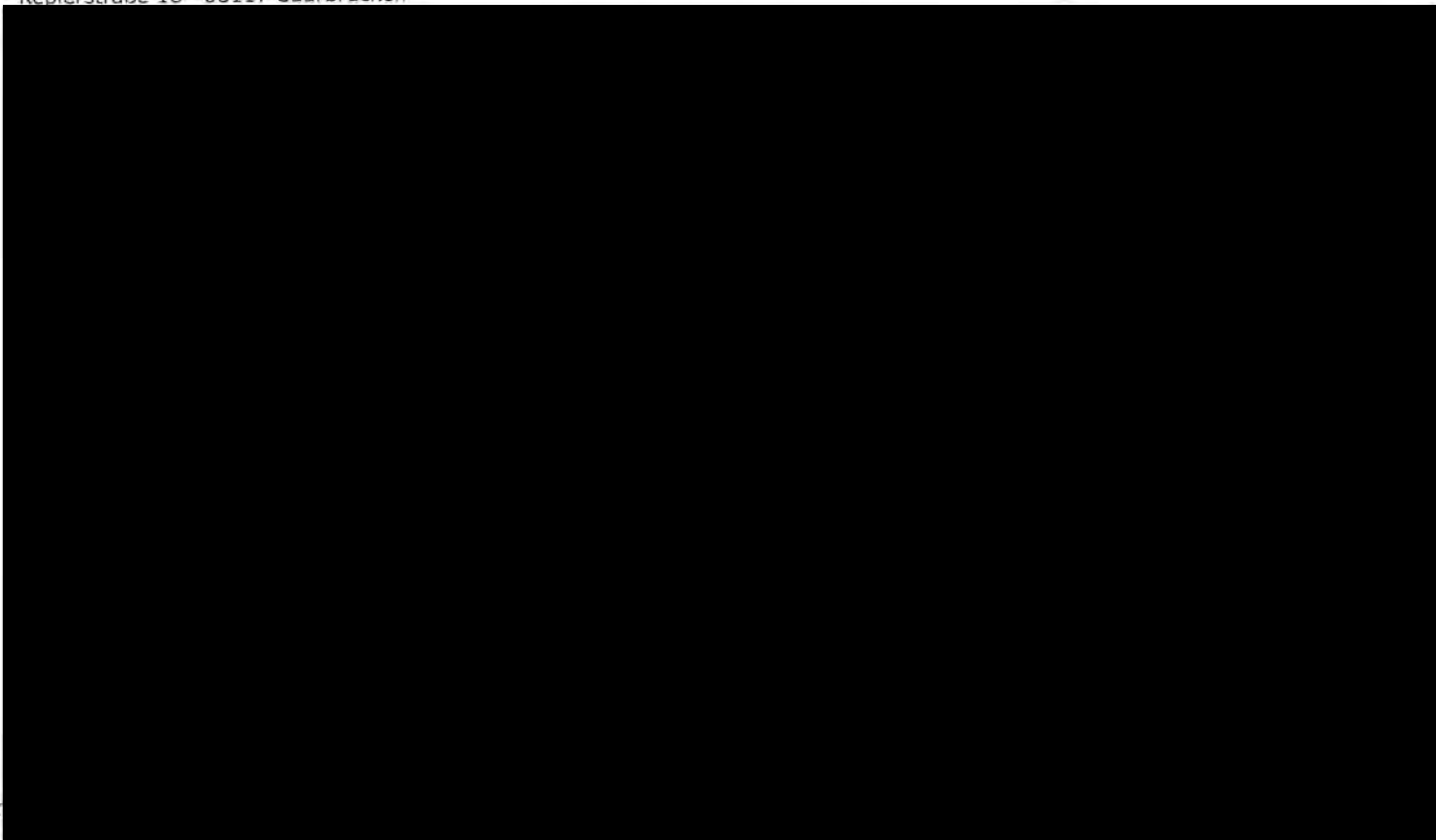


Referat F/5



Oberste Straßenbaubehörde

SAARLAND · Ministerium für Umwelt, Klima, Mobilität, Agrar und Verbraucherschutz
Keplerstraße 18 · 66117 Saarbrücken



Betreff: Az.: 22-78 VW, Bebauungsplan „Blieszentrum II“ in der Stadt Ottweiler einschl. paralleler Teiländerung des Flächennutzungsplanes

Von: "Bauleitplanung (MWAEV)" <Bauleitplanung@wirtschaft.saarland.de>

Datum: 20.01.2025, 06:02

An: "stellungnahmen@agsta.de" <stellungnahmen@agsta.de>

Kopie (CC): [REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem im Betreff angeführten Planverfahren äußern sich die Fachreferate des Ministeriums für Wirtschaft, Innovation, Digitales und Energie wie folgt:

Referat für Grundsatzfragen der Energiepolitik:

Zur Umsetzung landesweiter und bundesweiter Ziele in Bezug auf die Energiewende, der damit verbundenen Verringerung des Energiebedarfs und der ressourcenschonenden Erzeugung von Energie, wird wie folgt Stellung genommen:

Hinweis zu kommunalen Aufgaben im Bereich der Energieversorgung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. f BauGB). In diesem Sinne ist neben der grundsätzlich zu gewährleistenden Versorgungssicherheit innerhalb der räumlichen Verantwortung die Struktur der Energieversorgung auch im Hinblick auf die möglichen Auswirkungen auf den Klimawandel zu optimieren.

Zu den allgemeinen Grundsätzen und Zielen der Bauleitplanung im Bereich der Energieversorgung, welche im Sinne der Nachhaltigkeit auch festgesetzt werden können (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. b BauGB), zählen insbesondere

- die Erhöhung der Energieeffizienz bei der Herstellung von Energie und durch Ausschöpfung der Möglichkeiten zur Energieeinsparung

- die Verbesserung bzw. Schaffung der Voraussetzungen für den Einsatz regenerativer Energien
- die bedarfsgerechte Bereitstellung von Flächen für Erzeugungsanlagen und Betriebe zur Erzeugung von Energie (Versorgungsflächen für die Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung; vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- die verbrauchernahe Energiebereitstellung bei der Planung und Errichtung neuer Standorte.

Zudem können im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB aus städtebaulichen Gründen auch Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge festgesetzt werden.

Referat für Energiewirtschaft und Montanindustrie:

Soweit noch nicht geschehen, wird darum gebeten, das Verfahren auch mit dem Oberbergamt des Saarlandes abzustimmen.

Referat für Tourismuspolitik und Tourismusförderung:

Das Vorhaben wird aus touristischer Sicht befürwortet.

Darüber hinaus bestehen seitens des Ministeriums für Wirtschaft, Innovation, Digitales und Energie keine Anmerkungen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

[REDACTED]



MWIDE Referat E/1

Wirtschafts- und Standortpolitik, EU Struktur-/Regionalpolitik, Gewerbeflächen, Preisrecht