



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „OBERHALB DES SPORTPLATZES ,IM ALTEN WEIHER‘ ALS SONDERGEBIET FÜR GROSS- FLÄCHIGEN EINZELHANDEL“

**BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN
IN DER STADT OTTWEILER**

STAND: 03.02.2014

BEARBEITET IM AUFTRAG DER
ALDI GMBH & CO. KG,
66359 BOUS

VERANTWORTLICHER PROJEKTLITER:
DIPL.-ING. HUGO KERN
RAUM- UND UMWELTPLANER
GESCHÄFTSFÜHRENDER GESELLSCHAFTER

PROJEKTBEARBEITUNG:
DIPL.-ING. JOCHEN BREILING
RAUM- UND UMWELTPLANER



KIRCHENSTR. 12, 66557 ILLINGEN
TEL. 0 68 25 - 4 04 10 70, FAX 0 68 25 - 4 04 10 79
WWW.KERNPLAN.DE · INFO@KERNPLAN.DE

INHALT

PLANUNGSANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	3
GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	4
DAS PROJEKT	12
BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN UND WEITERE PLANINHALTE	14
AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES, ABWÄGUNG	18

PLANUNGSANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Die Firma ALDI betreibt westlich des Stadtkerns Ottweiler eine Filiale. Die Nachfrage der Kunden ist gleichbleibend hoch. Durch die vorgesehene Erweiterung des Marktes ist eine Anpassung an die betrieblichen Anforderungen sowie an die veränderten Anforderungen der Kunden beabsichtigt. Durch die Ausweitung der Verkaufsfläche auf maximal 1.330 qm soll eine veränderte Warenpräsentation ermöglicht und eine langfristige Sicherung des Nahversorgungsstandortes gewährleistet werden.

Die Fläche des Plangebiets ist heute bereits größtenteils bebaut und versiegelt. Die Erweiterungsflächen erstrecken sich über schon versiegelte Bereiche, sodass mit der vorliegenden Planung keine Neuversiegelung einhergeht.

Die bestehende ALDI-Filiale wurde seinerzeit auf Grundlage von § 34 BauGB errichtet. Durch die vorliegende Planung soll nun neben einer planungsrechtlichen Bestandssicherung die bauliche Erweiterung der Filiale ermöglicht werden.

Demgemäß hat die Stadt Ottweiler nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Oberhalb des Sportplatzes ‚Im Alten Weiher‘ als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel“ beschlossen.

Zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin besteht ein Durchführungsvertrag im Sinne des Baugesetzbuches. Dieser Vertrag bereitet den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dessen Verwirklichung vor.

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Damit fällt die

seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 qm weg. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, da das Plangebiet insgesamt nur rund 7.900 qm Fläche in Anspruch nimmt und somit der maßgebliche Schwellenwert nicht überschritten wird.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b und § 1a BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Eine überschlägige Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass keine Anhaltspunkte für derartige Beeinträchtigungen vorliegen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich vorgenommener Eingriffe ist damit nicht notwendig.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist für den Bereich der Planung eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel dargestellt. Somit ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Mit der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt worden.

GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

LAGE IM RAUM, BEGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES, NUTZUNG DES PLANGEBIETES UND UMGEBUNGSNUTZUNG, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt westlich des historischen Stadtzentrums Ottweilers.

Ein Großteil der Plangebietsfläche wird von dem bestehenden ALDI-Markt und den dazugehörigen Stellplätzen eingenommen. In den Randzonen des Geltungsbereiches sind vereinzelte ruderalisierte Gehölzbestände vorzufinden.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich größtenteils im Eigentum der Firma ALDI.



Lage im Raum, ohne Maßstab; Quelle: LVGL

Im Norden grenzt der Geltungsbereich direkt an eine Sportanlage. Östlich des Areals liegt das Evangelische Gemeindehaus mit dem Kindergarten „Brunnenweg“. Südlich und westlich des Geltungsbereiches liegen Wohngebiete.

TOPOGRAFIE DES PLANGEBIETES

Für die Errichtung der ALDI-Filiale wurde seinerzeit ein ebenes Plateau angelegt, sodass die gesamte Stellplatzfläche und der Markt auf dem selben Niveau liegen. Die Zufahrt



Luftbild mit Geltungsbereich; ohne Maßstab; Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan



Frontansicht der bestehenden ALDI-Filiale; Foto: Kernplan

erfolgt ohne Höhenunterschied vom „Brunnenweg“, der Richtung Süden ansteigt.

Das Plateau liegt auf halber Höhe zwischen Sportgelände im Norden und der Wohnbebauung im Süden des Geltungsbereiches.

VERKEHRSANBINDUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Für Kraftfahrzeuge ist das Gelände der ALDI-Filiale über den westlich des Plangebietes verlaufenden „Brunnen-

weg“ an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen. In Richtung Osten besteht eine fußläufige Anbindung an das Stadtzentrum.

Die Entwässerung von Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt wie bisher über die Mischkanalisation im „Brunnenweg“. Dabei werden die hinzukommenden Dachflächen an die vorhandene Gebäudeentwässerung angeschlossen.

VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS

Gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Nach den Bestimmungen der Nrn. 18.6 und 18.8 der Anlage 1 zum UVPG bzw. der Nrn. 3.6 und 3.8 des SaarlUVPG ist bei einem Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO, für den in „sonstigen Gebieten“ bzw. im Innenbereich ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird und dessen zulässige Geschossfläche zwischen 1.200 qm und 5.000 qm beträgt, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen.

Hier ist die Anlage 2 zum UVPG heranzuziehen, um im Rahmen einer überschlägigen Prüfung festzustellen, ob die Planung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Die Vorprüfung des Einzelfalles kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Ergebnisse der überschlägigen Prüfung sind in der folgenden Tabelle abgebildet.



Erweiterungsbereich an der nördlichen Gebäudeseite; Foto: Kernplan

Nr.	Erfordernis/Kriterium	Auswirkungen/Prüfergebnis	Voraussichtliche Erheblichkeit
1.	Merkmale der Aufstellung des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf		
1.1	das Ausmaß, in dem die Aufstellung des Bebauungsplans einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	keine UVP-Pflicht des Vorhabens	nein
1.2	das Ausmaß, in dem die Aufstellung des Bebauungsplans andere Pläne und Programme beeinflusst;	keine Beeinflussung absehbar	nein
1.3	die Bedeutung der Aufstellung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	Nachhaltige Entwicklung ist durch die Innenentwicklung gegeben; gesundheitsbezogene Erwägungen siehe 2.3	nein
1.4	die für die Aufstellung des Bebauungsplans relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	keine Auswirkungen absehbar	nein
1.5	die Bedeutung der Aufstellung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	keine Auswirkungen absehbar	nein
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf		
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	es handelt sich um eine langfristig ausgelegte Standortsicherung auf einer bereits überwiegend versiegelten und gewerblich genutzten Fläche	nein
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	keine Auswirkungen erkennbar	nein
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten	nein
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	es wird lediglich ein bestehendes Filialgebäude um rund 10 m im Westen verlängert und um rund 4 m im Norden verbreitert; keine Auswirkungen über den Standort hinaus zu erwarten	nein
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	sehr geringe Bedeutung des Plangebietes, da dieses bereits großflächig versiegelt und gewerblich überprägt ist; kein kulturelles Erbe betroffen; eine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen liegt nicht vor und ist nicht zu erwarten	nein

Nr.	Erfordernis/Kriterium	Auswirkungen/Prüfergebnis	Voraussichtliche Erheblichkeit
2.6	folgende Gebiete:		
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht betroffen	nein
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	nicht betroffen	nein
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	nicht betroffen	nein
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht betroffen	nein
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht betroffen	nein
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	nicht betroffen	nein
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	nicht betroffen	nein
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes,	nicht betroffen	nein
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	nicht betroffen	nein

ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Folglich finden die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung bei der Aufstellung der Bauleitpläne Beachtung.

Landesentwicklungsplan (LEP), Teilabschnitt „Siedlung“

Für die Stadt Ottweiler als Grundzentrum 1. Ordnung werden im Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung“, keine spezifischen Aussagen getroffen. Zur Steuerung von Einzelhandelseinrichtungen gelten jedoch folgende landesplanerische Ziele:

Z (17): „Bei der Siedlungsentwicklung (Wohnen, Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen sowie Einrichtungen für Freizeit und Sport) sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven sowie das Erneuerungspotenzial des Siedlungsbestandes zu nutzen.“

Diesem Ziel wird durch die vorliegende Erweiterung im Bestand Rechnung getragen.

Z (44): „Großflächige Einzelhandels-einrichtungen müssen sich bezüglich Größenordnung und Warensortiment funktional in die vorgegebene zentral-örtliche Versorgungsstruktur einfügen. Der Einzugsbereich der entsprechenden Einzelhandelseinrichtung darf den Verflechtungsbereich des betreffenden zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot). Dies ist vom Planungsträger entsprechend nachzuweisen.“

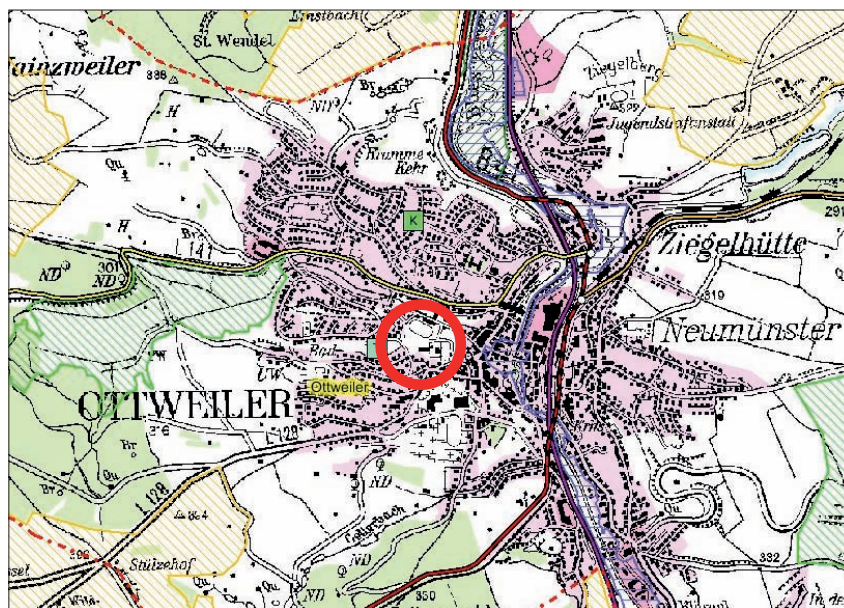
Z (45): „Neuansiedlungen, Erweiterungen bzw. Nutzungsänderungen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen dürfen das Zentrale-Orte-Gefüge des Landes sowie die Funktionsfähigkeit des jeweiligen zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereiches des zentralen Ortes (Standortgemeinde) sowie der benachbarten zentralen Orte (Nachbargemeinden) nicht beeinträchtigen (Beeinträchtungsverbot). [...]“

Mit der baulichen Erweiterung des ALDI-Marktes geht keine Vergrößerung des bestehenden Sortiments einher. Ziel ist die langfristige Sicherstellung einer zentral im Siedlungsgefüge liegenden und fußläufig erreichbaren Nahversorgung und damit die Stabilisierung des Nahversorgungsstandortes Ottweiler.

Insofern werden die umliegenden Nahversorgungsstandorte durch die vorliegende Planung nicht gefährdet.

Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Umwelt“

Im Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt“ (Juli 2004) ist im Bereich des Plangebietes keine Festlegung getroffen.



Ausschnitt aus dem LEP, Teilabschnitt Umwelt; Quelle: Ministerium für Umwelt und Verbraucherschutz

Aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage ist das Gebiet von „Siedlungsflächen überwiegend Wohnen“ umgeben.

Landschaftsprogramm

Im Landschaftsprogramm des Saarlandes (Juni 2009) werden für den Geltungsbereich keine speziellen Funktionszuweisungen oder Entwicklungsziele getroffen.

ÜBERGEORDNETE NATUR-SCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Es liegen keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung im Einflussbereich des Planvorhabens.

Sonstige Schutzgebiete

Im Planungsraum und dessen näheren Umfeld sind keine Natur-, Landschafts- oder Wasserschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmäler, Nationalparks, Regionalparks, Überschwemmungsgebiete oder Biosphärenreservate festgesetzt. Der Geltungsbereich liegt auch nicht innerhalb eines nach § 6 Abs. 1 des Saarländischen Natur-

schutzgesetzes geschützten unzerschnittenen Raumes.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine in der Denkmalliste nach § 6 des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes verzeichneten Denkmäler oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete, die von der Landesdenkmalbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

Die Beeinträchtigung von Schutzgebieten kann insgesamt ausgeschlossen werden.

INFORMELLE FACHPLANUNGEN

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches, der zum größten Teil bereits überbaut und versiegelt ist, kommen keine Biotoptypen oder Arten vor, die als ökologisch hochwertig erfasst wurden. Es befinden sich hier weder Arten noch Flächen, die in dem Datenmaterial des Arten- und Biotopschutzprogramms aufgeführt sind oder im Rahmen der Biotopkartierung erfasst wurden. Es kommen insbesondere keine gesetzlich geschützten Biotope oder FFH-Lebensraumtypen vor.

Westlich des „Brunnenweg“ - also außerhalb des Geltungsbereiches - liegt die ABSP-Fläche 6508222 „Bachtal mit Grünland; z.T. Abschiebeflächen; dort Fragmente von Kleinseggenrieden“; Beweggrund: Vorkommen von *Carex tumidicarpa*. Das Vorhaben hat auf diese Fläche keine negativen Auswirkungen.

ALLGEMEINER UND BESONDERER ARTENSCHUTZ

Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen

Bei dem Planvorhaben sind im unmittelbaren Erweiterungsbereich zwar keine Gehölzbestände betroffen; jedoch befinden sich auf diversen Restflächen in Randlage des Geltungsbereiches Gehölzstrukturen. Daher muss der nach § 39 BNatSchG festgelegte allgemeine Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere beachtet werden. Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, „Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen“.

Besonderer Artenschutz

Gem. §§ 19 und 44 des BNatSchG sind bei Planvorhaben streng und besonders geschützte Arten (zu denen z.B. alle europäische Vogelarten zählen) in besonderem Maße zu berücksichtigen, d.h. es muss geprüft werden, ob durch das geplante Vorhaben besonders geschützte Arten oder natürliche Lebensräume im Sinne des Umweltschadengesetzes erheblich gestört oder geschädigt werden können bzw. ob ein Verbotstatbestand nach § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes vorliegt.



Zu erhaltende Gehölzstruktur südlich der Filiale; Foto: Kernplan

Der Geltungsbereich befindet sich in zentraler Lage westlich des historischen Stadtkerns. Da das Areal größtenteils durch die bestehende ALDI-Filiale sowie die dazugehörigen Stellplätze genutzt wird, ist es bereits großflächig überbaut und versiegelt. Die Erweiterung des Baukörpers erfolgt im Bereich der vorhandenen Stellplätze, sodass es zu keiner zusätzlichen Versiegelung kommt.

Durch die bestehenden Nutzungen auf der Fläche selbst sowie in der unmittelbaren Umgebung mit den entsprechenden Überbauungen und Versiegelungen, Bewegungsunruhen sowie Lärmemissionen und den entsprechenden Störungen weist der Geltungsbereich aktuell bereits eine Vorbelastung auf. Aufgrund dieses hohen Störgrades sowie der Biotop- und Habitatausstattung sind keine abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten, insbesondere keine Fortpflanzungsräume streng geschützter Vogelarten, zu erwarten. Dies bezieht sich auf sämtliche im Saarland vorkommende potenziell betroffene Tiergruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Libellen, Fische, Rundmäuler, Weichtiere, Reptilien, Amphibien, Tagfalter, Käfer, Säugetiere, Vögel), für die der

Planungsraum keine geeigneten Lebensräume bietet. Es liegen aufgrund der offiziell zur Verfügung stehenden Geofachdaten auch keine Hinweise auf das Vorkommen ökologisch bedeutsamer Tier- und Pflanzenarten innerhalb des Plangebietes vor. Es sind insbesondere weder Brutstätten von Vogelarten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie noch Fundnachweise für Rast- und Zugvogelarten im Geltungsbereich bekannt und aufgrund der Habitatausstattung auch nicht zu erwarten.

Innerhalb der kleinflächigen Gehölzbestände kommen zwar sonstige europäische Vogelarten vor, die auch Teile des Geltungsbereichs als Teilhabitat nutzen; da es sich um ein Gebiet mit hohem Störgrad handelt, sind diese Arten jedoch gegenüber Störungen angepasst. Es ist lediglich mit Arten wie z.B. Amsel, Rotkehlchen, Buchfink und Kohlmeise zu rechnen. Bei potenziellen lokalen, sehr kleinflächigen Habitatverlusten finden diese in den unmittelbar angrenzenden Lebensräumen ausreichend große Ausweichmöglichkeiten. Dies gilt auf Grundlage der Biotop- und Habitatausstattung sowie der bestehenden Vorbelastungen auch für alle anderen Artgruppen.

Dem Geltungsbereich kommt aktuell keine Bedeutung im Artenschutzrecht zu. Erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich relevanten Arten sind insgesamt nicht zu erwarten, so dass kein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 BNatSchG vorliegt.

Auch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenarten im Sinne des Umweltschadengesetzes sind nicht zu erwarten. Einer Haftungsfreistellung für Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen nach § 19 des Bundesnaturschutzgesetzes steht nach derzeitigem Kenntnisstand daher nichts entgegen.

GELTENDES PLANUNGSRECHT

Flächennutzungsplan

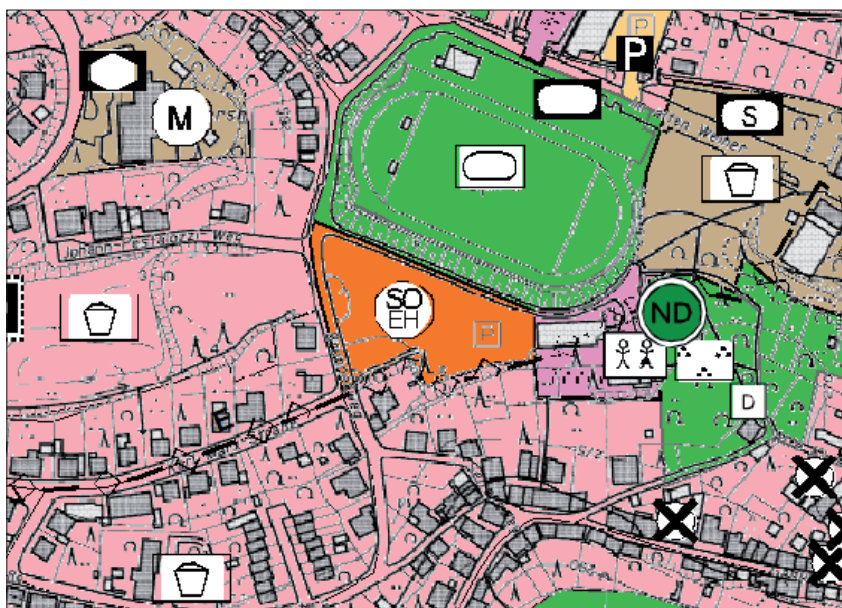
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ottweiler stellt im Bereich der Planung eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel dar. Demnach ist der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Kein rechtskräftiger Bebauungsplan

Für das Plangebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das Gebiet befindet sich planungsrechtlich also in einem nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereich.

ERFORDERLICHKEIT VON NEUEM PLANUNGSRECHT

Da sowohl der Bestand als auch die geplante bauliche Erweiterung der Filiale planungsrechtlich abgesichert werden sollen, ist die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan; Quelle: Stadt Ottweiler

Die Stadt Ottweiler stellt daher auf Antrag der Vorhabenträgerin gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 12 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Oberhalb des Sportplatzes ‚Im Alten Weiher‘ als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel“ auf.

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

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der eine umfassende Gesamtbeschreibung des Vorhabens enthält, ist von dem Vorhabenträger zu erarbeiten, der Kommune vorzulegen und abzustimmen.
- Der Durchführungsvertrag, in dem sich der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Kommune abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet, ist vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen Vorhabenträger und Kommune abzuschließen.

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gem. § 12 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Durchführungsvertrag und die darin enthaltenen Verpflichtungen des Vorhabenträgers hingegen bleiben rechtlich gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbstständig.

Das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beginnt mit einem Beschluss über den Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung des Satzungsverfahrens. Über die Einleitung des Verfahrens für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat die Kommune gem. § 12 Abs. 2 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Der Stadtrat der Stadt Ottweiler hat das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Oberhalb des Sportplatzes ‚Im Alten Weiher‘ als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel“ eingeleitet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird dabei im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Die Vor-

aussetzungen dafür sind erfüllt: Bei der Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung, Erweiterung der bestehenden Nutzung). Insgesamt hat der Geltungsbereich eine Größe von ca. 7.900 qm, sodass eine Überschreitung des maßgebenden Schwellenwertes von 20.000 qm ausgeschlossen ist. Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu. Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde unter Beachtung der aktuell relevanten Bau- und Umweltgesetzgebung erstellt. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der entsprechenden Rubrik der Planzeichnung zu entnehmen.

VERFAHRENSVERMERKE

Einen genauen Überblick über das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes zeigt die ergänzende

Planzeichnung unter der Rubrik „Verfahrensvermerke“.

KOSTEN UND FINANZIERUNG

Die gesamten im Zuge der Planung anfallenden Kosten sind durch die Vorhabenträgerin, die ALDI GmbH & Co. KG, 66359 Bous, zu begleichen.

Der Stadt Ottweiler entstehen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Kosten.

DAS PROJEKT

PLANUNGSAalternativen

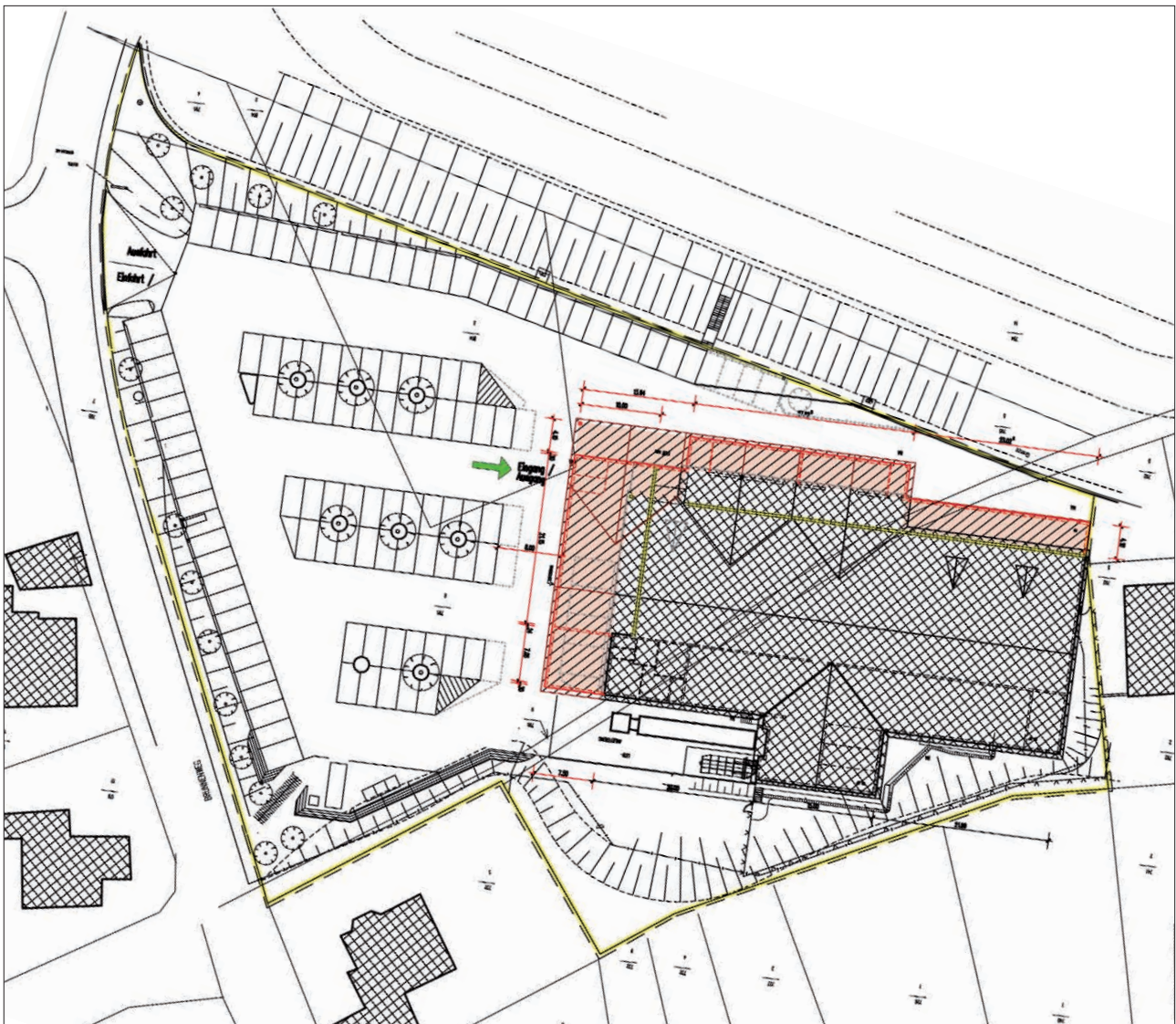
Ziel der vorliegenden Planung ist die Erweiterung der bestehenden ALDI-Filiale. Eine räumliche Trennung der Planung vom Bestand ist nicht möglich. Zudem ist es ein Anliegen der Stadt Ottweiler und der Firma ALDI, den bestehenden Lebensmitteldiscounter langfristig als zentralen Nahversorgungsstandort zu sichern. Damit ist der Standort vorgegeben, eine Betrachtung von Planungsalternativen im Sinne der Standortfindung kann außen vor bleiben.

STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die schon lange bestehende ALDI-Filiale wird nach wie vor stark frequentiert. Um negativen Auswirkungen auf die Kundenzufriedenheit zuvorzukommen, soll die Verkaufsfläche der Filiale auf maximal 1.330 qm vergrößert werden. Hierzu ist an der Nordseite des Gebäudes eine Verbreiterung um rund 4 m auf ganzer Länge vorgesehen, in westlicher Richtung soll der Baukörper um 10 m verlängert werden. Abgesehen von dieser Erweiterung des Baukörpers bleibt das typische architektonische Erscheinungsbild unverändert.

Die Erschließung erfolgt nach wie vor über den westlich verlaufenden „Brunnenweg“. Die Einfahrt auf den Parkplatz liegt in der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereiches. Von Südwesten her kann die Filiale zusätzlich fußläufig über eine Treppe erreicht werden, die den dortigen Niveauunterschied zwischen „Brunnenweg“ und Stellplätzen ausgleicht.

An der Zahl sowie der Anordnung der Stellplätze werden sich durch die Erweiterung des Baukörpers geringfügige Änderungen ergeben. Die Grundstruktur der Stellplatzfläche bleibt insgesamt jedoch erhalten.



Geplante Erweiterung (rötlich gefärbt) des ALDI-Marktes (Stand: Oktober 2013); Quelle: Architekturbüro Bernardi GmbH, Saarbrücken-Dudweiler



Sowohl das Schmutzwasser als auch das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser werden unverändert über das Mischsystem im „Brunnenweg“ abgeführt.

Die Anlieferung des ALDI-Marktes wird wie bisher über eine Laderampe auf der Südseite des Gebäudes abgewickelt.

Die bestehende Eingrünung in den am Rand liegenden Restflächen bleibt ebenfalls in vollem Umfang erhalten.

Die südlichen Dachflächen sind bereits großflächig mit Photovoltaikmodulen belegt. Die nördlichen Dachflächen eignen sich hierzu aufgrund der Ausrichtung und der von Aufbauten geprägten Dachstruktur weniger.

BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN UND WEITERE PLANINHALTE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Festsetzung

Sonstiges Sondergebiet analog § 11 BauNVO - Gebiet für großflächigen Einzelhandel - hier: ALDI-Markt

Zulässig sind analog § 11 Abs. 2 BauNVO:

1. Ein ALDI-Markt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.330 qm

2. Lagerräume
3. Funktions- und Nebenräume
4. Verwaltungsräume
5. Aufenthaltsräume für Personal
6. Nebenanlagen
7. Stellplätze
8. Werbeanlagen
9. Abfallpressen und -behälter
10. Alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb des ALDI-Marktes erforderlichen Einrichtungen

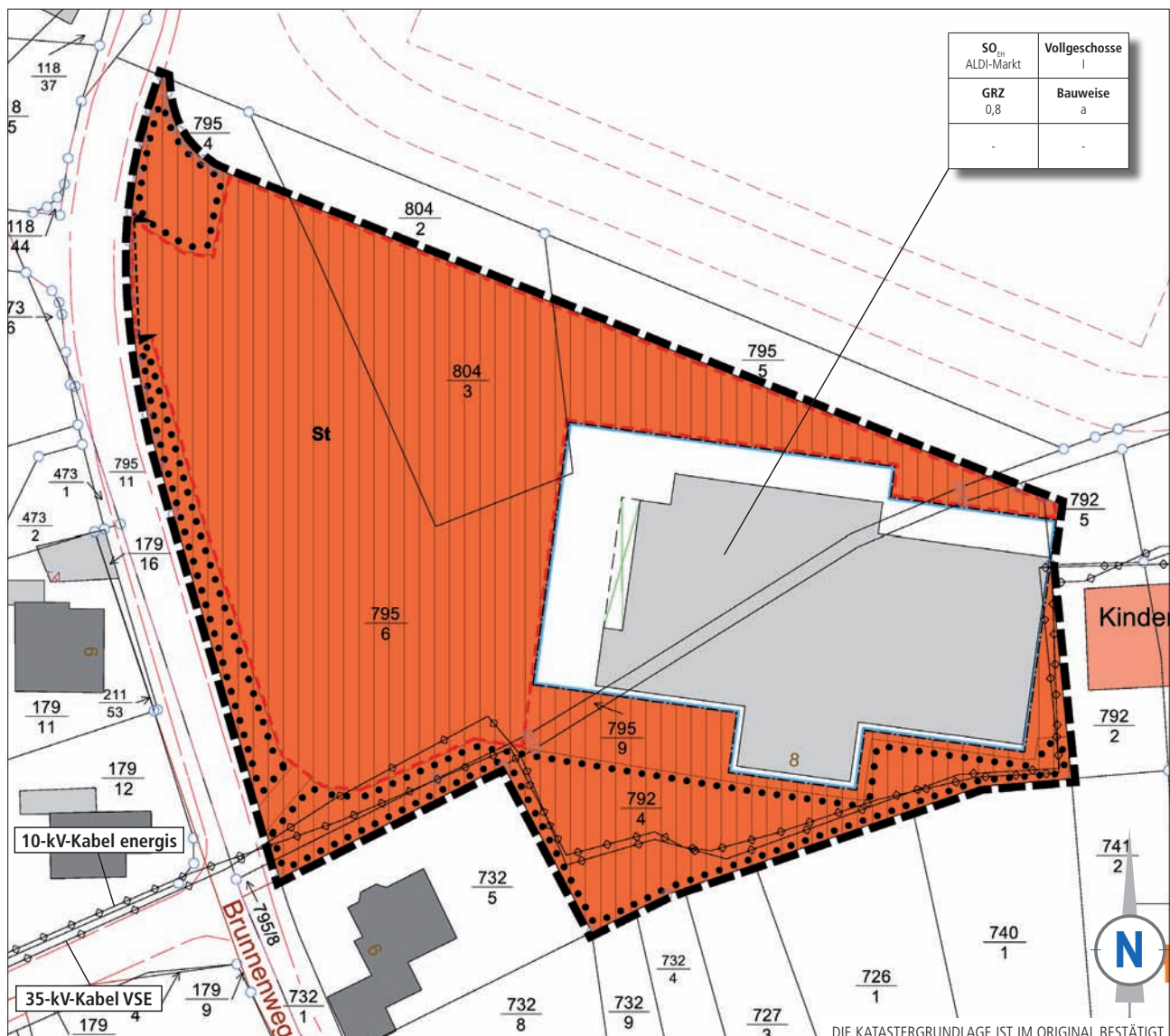
Begründung

Um eine Erweiterung der Filiale zu ermöglichen, wird die zulässige Verkaufsfläche auf 1.330 qm erhöht.

Durch die Vergrößerung kann den aktuellen und zukünftigen Markt- und Kundenanforderungen Rechnung getragen werden.

Die Zulässigkeit von Stellplätzen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs.

Neben der festgesetzten maximal zulässigen Verkaufsfläche und den dazugehörigen Stellplätzen werden Lager- räume, Funktions- und Nebenräume, Verwaltungsräume, Aufenthaltsräume für Personal, Nebenanlagen, Abfallpressen und -behälter sowie alle sonstigen zum Betrieb der Filiale erforderlichen Einrichtungen in den Katalog der zulässigen Nutzungen aufgenommen.



Ausschnitt der Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

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

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

Grundflächenzahl (GRZ)

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

Festsetzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) im sonstigen Sondergebiet wird analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO auf 0,8 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Begründung

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

Die Festsetzung einer GRZ von 0,8 entspricht gemäß § 17 BauNVO der Bemessungsobergrenze für die bauliche Nutzung in sonstigen Sondergebieten.

Zahl der Vollgeschosse

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 20 BauNVO

Festsetzung

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf ein Vollgeschoss begrenzt.

Begründung

Analog § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Mit der Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse wird das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper zu verhindern.

Die vorgesehene Erweiterung der ALDI-Filiale soll an das bestehende eingeschossige Gebäude angeglichen werden. Somit ist die Begrenzung auf ein Vollgeschoss ausreichend.

BAUWEISE

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

Festsetzung

Für den ALDI-Markt wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäudelänge darf mehr als 50 m betragen. Eine Grenzbebauung an der östlichen Grundstücksgrenze ist zulässig.

Begründung

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

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit zulässiger Gebäudelänge über 50 m sowie einer zulässigen

Überschreitung der Grenzabstände ergibt sich aus dem Umstand, dass der Bestand diese Vorgabe bereits erfüllt und die geplante Erweiterung die abweichende Bauweise fordert.

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

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

Festsetzung

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen und sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Grundstücks dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Flächen sind befestigte Zufahrten und Zugänge, Wege sowie alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb der Filiale erforderlichen Einrichtungen (z.B. Abfallpresse & -behälter, Einkaufswagenboxen) zulässig. Stellplätze und dazugehörige Gestaltungselemente sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb ihrer zugewiesenen Flächen (siehe Festsetzung analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) zulässig.

Begründung

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch Gebäude lediglich in geringfügigem Maß überschritten werden darf.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche orientiert sich am Gebäudebestand. Für die Erweiterung des Baukörpers der ALDI-Filiale wird das Baufenster in nördlicher und westlicher Richtung um das notwendige Maß verlängert.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind alle Einrichtungen und Anlagen zulässig, die für einen zweckmäßigen Betrieb der ALDI-Filiale erforderlich sind. Die Zulässigkeit von Stellplätzen wird separat geregelt.

STELLPLÄTZE

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Festsetzung

Stellplätze sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch in der festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig.

Begründung

Durch die getroffene Festsetzung werden die vorhandenen Stellplatzflächen in ihrem Bestand gesichert.

ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN; HIER: EINFABRTBEREICH

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Festsetzung

An der im Plan durch Symbol gekennzeichneten Stelle wird ein Ein- und Ausfahrtbereich des Kundenparkplatzes sowie für die Anlieferung festgesetzt. Ein- und Ausfahrten sind nur in diesem Bereich zulässig.

Begründung

Der Einfahrtbereich wurde an der in der Planzeichnung ersichtlichen Stelle festgesetzt, um die verkehrstechnisch günstigste Zufahrt auf das Gelände

langfristig an ihrer derzeitigen Position zu sichern.

ABWASSER/ENTWÄSSERUNG

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Festsetzung

Das Schmutzwasser sowie das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist der vorhandenen öffentlichen Mischkanalisation im Brunnenweg zuzuführen.

Das auf den nicht versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser kann über die belebte Bodenzone versickert werden.

Begründung

An der ver- und entsorgungstechnischen Erschließung des Gebietes ergeben sich in Folge der Bebauungsplanaufstellung keine Änderungserfordernisse.

Das Niederschlagswasseraufkommen bleibt unverändert, da es infolge der Erweiterung zu keiner Neuversiegelung kommt. Die für die Erweiterung herangezogenen Flächen wurden bisher für Stellplätze genutzt.

Sowohl das in dem Gebiet anfallende Schmutzwasser als auch die Niederschlagsabwässer wurden bisher über die Mischkanalisation im „Brunnenweg“ abgeführt.

§ 49a des Saarländischen Wassergesetzes fordert eine getrennte Entwässerung von Schmutz- und Niederschlagswasser für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wurden. Da die bestehende ALDI-Filiale schon deutlich früher erbaut und an die Kanalisation angeschlossen wurde, entfällt der genannte Paragraph keine Beachtungspflicht.

MITTELSPANNUNGSEERDKABEL INKLUSIVE SCHUTZABSTAND

**Führung von unterirdischen Versorgungsanlagen;
hier: 35-kV-Erdkabel (VSE) sowie 10-kV-Erdkabel (energis)**

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Festsetzung

Die Verläufe des 35-kV-Erdkabels der VSE Verteilnetz GmbH sowie des 10-kV-Erdkabels der energis-Netzgesellschaft mbH werden gemäß ihrem jeweils eingezeichneten Verlauf in der Planzeichnung festgesetzt.

Begründung

Innerhalb des Geltungsbereiches verlaufen ein 35-kV-Erdkabel der VSE Verteilnetz GmbH sowie ein 10-kV-Erdkabel der energis-Netzgesellschaft mbH. Aufgrund der besonderen Nutzungsansprüche und Nutzungseinschränkungen, die sich durch die Kabel ergeben, wird deren Verlauf festgesetzt.

Eingeschränkt bebaubare Schutzflächen; hier: jeweils 1 m Schutzabstand beidseitig der Kabeltrassen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Festsetzung

Entlang der Kabeltrassen ist beidseitig ein Schutzabstand von jeweils 1 m einzuhalten. Innerhalb dieses Schutzabstandes gilt eine eingeschränkte Bebaubarkeit.

Begründung

Entlang der Kabeltrassen ist beidseitig ein Schutzabstand von jeweils 1 m einzuhalten. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde in der Planzeichnung auf die zeichnerische Darstellung der Schutzstreifen verzichtet.

Innerhalb dieses Schutzabstandes gilt eine eingeschränkte Bebaubarkeit. Im Falle von geplanten Baumaßnahmen innerhalb der Schutzstreifen ist eine frühzeitige Abstimmung mit dem jeweiligen Leitungsbetreiber erforderlich.

FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Festsetzung

Die in der Planzeichnung entsprechend abgegrenzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten. Bei Abgang ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz zu pflanzen.

Begründung

Die festgesetzte Erhaltungsbindung sichert die vorhandene Vegetation in ihrem Bestand und trägt zu einer Durchgrünung des durch einen insgesamt relativ hohen Versiegelungsgrad geprägten Plangebiets bei.

Für den Fall eines Abgangs der Pflanzen oder Teilen davon wurde die Erhaltungsbindung mit einer Verpflichtung zu gleichartigem Ersatz an gleicher Stelle ergänzt.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 LBO

Festsetzung

Fassadengestaltung, Dächer:

- Die Fassaden der geplanten Gebäudeerweiterung sind bezüglich des zu verwendenden Putzes sowie hinsichtlich der Farbgebung dem bestehenden Marktgebäude

anzupassen. Das Gleiche gilt für Dachneigung und Eindeckung.

- Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik, Solare Wärmenutzung) auf den Dachflächen ist zulässig.

Werbeanlagen:

- Werbeanlagen mit bewegtem Licht sind im gesamten Plangebiet unzulässig.
- Werbeanlagen am Gebäude sind nur an den Fassaden zulässig.
- Es ist lediglich eine freistehende, nicht am Gebäude angebrachte Werbeanlage zulässig. Diese darf eine maximale Höhe von 10 m nicht überschreiten.
- Fremdwerbung ist nicht zulässig.

Begründung

Um eine möglichst optimale Einbindung der Erweiterung in den Bestand zu gewährleisten, ist der neue Anbau der ALDI-Filiale hinsichtlich seiner äußeren Gestaltung analog zu dem bestehenden Baukörper zu errichten.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ermöglicht die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie im Sinne der Nachhaltigkeit. Mit dieser Festsetzung wird die auf der südlichen Dachfläche installierte Photovoltaikanlage in ihrem Bestand gesichert.

Das Aufstellen und Anbringen von Werbeanlagen wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes beschränkt. Damit wird einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes begegnet. Hierzu werden Werbeanlagen mit bewegtem Licht im gesamten Plangebiet dieses Bebauungsplanes für unzulässig erklärt und Fremdwerbung ausgeschlossen.

Um eine etwaige dominierende Wirkung der freistehenden Werbeanlage zu vermeiden, ist die Werbeanlage in ihrer Höhenentwicklung beschränkt.

HINWEISE

Hinweise zum 35-kV-Erdkabel der VSE Verteilnetz GmbH:

- Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten in der Nähe des 35-kV-Kabels sind örtliche Einweisungen erforderlich.
- Eine Änderung der Kabellage ist grundsätzlich möglich, bedarf aber der vorherigen Zustimmung durch die VSE Verteilnetz GmbH.
- Eventuell erforderliche Sicherungs-, Umlegungs- und Reparaturmaßnahmen gehen zu Lasten des Verursachers.

Sonstige Hinweise:

- Das Verfahren wird gem. § 13a BauGB durchgeführt. Die Vorschriften des § 13 BauGB finden entsprechend Anwendung. Damit wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet, ebenso auf die Durchführung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.
- Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ottweiler entwickelt.
- Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.
- Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht

und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SDschG wird hingewiesen.

- Im vorliegenden Bebauungsplan sind Flächen zur Bebauung vorgesehen, die mit Erschließungsbaulasten belegt sind. Es handelt sich hierbei um die Baulasten 471 bis 474. Damit die Planung mit den bestehenden Baulasten abgestimmt werden kann, wird seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde um frühzeitige Berücksichtigung der Baulastflächen im Bauantrag gebeten.

AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES, ABWÄGUNG

ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

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

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die bei der vorliegenden Planung aus folgenden drei Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Abwägungsergebnis.

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

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

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

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

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Durch die Erweiterung des ALDI-Marktes werden keine negativen Beeinträchtigungen auf die umliegenden Nutzungen entstehen. Vielmehr wird der Nahversorgungsstandort für die nächsten Jahre gesichert. Die fußläufige Erreichbarkeit eines sich in zentraler Lage befindlichen Discounters ist, auch für eine immer älter werdende Bevölkerung, von großer Bedeutung. Mit einer geringfügigen Ausweitung der Verkaufsfläche geht keine Beeinträchtigung für die östlich angrenzende Bebauung einher.

Durch die städtebaulichen Festsetzungen innerhalb des Plangebiets wird ansonsten jede Form der anderweitigen Nutzung ausgeschlossen, die innergebietslich oder im direkten Umfeld zu erheblichen Störungen führen könnte.

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

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

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

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinträchtigt. Es erfolgt lediglich eine Verbreiterung des Bestandsgebäudes um rund 4 m in Richtung Norden und eine Verlängerung in westlicher Richtung um 10 m, wobei die Gebäudehöhe unverändert bleibt. Der Großteil des zukünftigen Baukörpers besteht also schon und fügt sich gut in die Umgebung ein.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand. Das Gelände ist bereits bebaut, sodass keine zusätzliche räumliche Wirkung von der Erweiterung ausgeht.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Der Geltungsbereich weist durch die bestehenden Nutzungen auf der Fläche selbst sowie in der unmittelbaren Umgebung mit den entsprechenden Überbauungen und Versiegelungen, Bewegungsunruhen sowie Lärmemissionen und den daraus resultierenden

Störungen bereits eine Vorbelastung auf.

Aufgrund dieses hohen Störgrades sowie der Biotop- und Habitatausstattung sind keine abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten, insbesondere keine Fortpflanzungsräume streng geschützter Vogelarten, zu erwarten.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass umweltschützende Belange durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

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

In der Bauleitplanung sind die wirtschaftlichen Belange in erster Linie durch ein ausreichendes, den wirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechendes Flächenangebot zu berücksichtigen.

Daneben spielt auch die Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen eine wichtige Rolle. Diesen Interessen trägt der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Rechnung. Durch die Erweiterung des ALDI-Marktes kann von einer langfristigen Sicherung der vorhandenen Arbeitsplätze ausgegangen werden.

Mit der Realisierung des Vorhabens wird der Standort der ALDI-Filiale für die nächsten Jahre gesichert.

Dies ist für die Stadt Ottweiler von enormer Bedeutung. Eine zentrale und fußläufig erreichbare Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs, gerade für eine immer

älter werdende Gesellschaft, wird sichergestellt.

Im Zuge der Erweiterung der Verkaufsfläche auf maximal 1.330 qm kommt es jedoch nicht zu einem Ausbau des Sortiments über das für ALDI typische Warenangebot hinaus. Insofern können negative Auswirkungen auf andere lokale Einzelhändler infolge der Erweiterung ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Die Stadt Ottweiler verfügt über keinen ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich. Angesichts des spärlichen innerstädtischen Nahversorgungsangebots hat die ALDI-Filiale eine wichtige Funktion als zentral gelegener und damit auch fußläufig erreichbarer Versorgungsstandort inne.

Der bestehende Lebensmittelvollsortimenter am westlichen Stadteingang wird durch die bauliche Erweiterung der ALDI-Filiale nicht negativ beeinträchtigt. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass die beiden Versorgungsstandorte aufgrund ihrer unterschiedlichen Warensortimente kombiniert mit einem insgesamt divergierenden Preisniveau problemlos „nebeneinander“ bestehen können.

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs

Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinträchtigt. Die Einfahrtssituation auf das Areal bleibt unverändert, an der Stellplatzfläche werden nur geringe Modifikationen vorgenommen. Somit bleibt die Ordnung des ruhenden Verkehrs gewährleistet. Auch die Belieferung erfolgt weiterhin über eine auf der Südseite liegende Laderampe. Die Erweiterung des ALDI-Marktes wird zu keinem Anstieg des Verkehrsaufkommens führen.

Auswirkungen auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung bleiben durch die vorliegende Planung nahezu unberührt. An der grundsätzlichen Ver- und Entsorgungstechnik wird sich nichts ändern.

Durch die Vergrößerung des Baukörpers kommt es zu keinem Anstieg des Niederschlagswasseraufkommens, da der betreffende Bereich bereits durch Stellplätze versiegelt war. Die zusätzlichen Dachflächen werden - wie auch die übrigen versiegelten Flächen - über die Mischkanalisation im „Brunnenweg“ entwässert.

Damit sind die Ver- und Entsorgung des Gebietes ordnungsgemäß sichergestellt.

Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes

Ein Großteil der Fläche des Geltungsbereiches ist bereits überbaut. Infolge der baulichen Erweiterung des bestehenden Gebäudes kommt es zu keiner Neuversiegelung, da lediglich die vorhandene Stellplatzfläche überbaut wird. Insofern können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

Auswirkungen der Planung auf die privaten Belange

Die Planung wird sich positiv auf die privaten Belange auswirken. Mit der zeitgemäßen Erweiterung des Lebensmitteldiscounters wird die Nahversorgung für die Bevölkerung von Ottweiler langfristig sichergestellt. Damit

wird eine örtliche Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs, v.a. in fußläufiger Erreichbarkeit für die Bewohner der umliegenden Wohnstandorte, gewährleistet.

GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMAßSTABES

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

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

- Langfristige Sicherstellung der örtlichen und fußläufig erreichbaren Nahversorgung
- Planungsrechtliche Absicherung von Bestand und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters
- Keine entgegenstehenden naturschutzrechtlichen Vorgaben
- Keine umweltschützenden Belange betroffen
- Kein Erschließungsaufwand und keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr
- Langfristige Sicherung von Arbeitsplätzen
- Keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Keine Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes

- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes

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

FAZIT

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Stadt Ottweiler zu dem Ergebnis, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan an dem dafür vorgesehenen Standort zu realisieren.