



Bebauungsplan II/101 "Gewerbegebiet östlich der Karolingerstraße" in Völklingen - hier: Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes II/101 2. Änderung, "Erweiterung ALDI-Markt im Betzen"

<i>Organisationseinheit:</i> Stadtplanung und -entwicklung	<i>Beteiligt:</i>
---	-------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Ö / N</i>
Ortsrat Völklingen (Anhörung)	Ö
Ausschuss Stadtentwicklung und Umwelt (Vorberatung)	N
Stadtrat (Entscheidung)	Ö

Beschlussentwurf

Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes II/101 2. Änderung, "Erweiterung ALDI-Markt im Betzen" im beschleunigten Verfahren wird eingeleitet.

Sachverhalt

Die Firma ALDI GmbH & Co. KG, Am Bommersbacher Hof 1-5, 66359 Bous hat mit Schreiben vom 29.01.2018 die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gem. § 12 BauGB beantragt.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden folgende Ziele verfolgt:

Die ALDI GmbH & Co. KG betreibt im Betzen eine Filiale. Die Nachfrage der Kunden ist nach wie vor hoch. Der Standort entspricht jedoch aus Sicht des Antragstellers nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen.

Das neue Konzept der Firma ALDI sieht die Erweiterung der Verkaufsfläche von 950 m² auf maximal 1.290 m² durch einen Anbau an das Bestandsgebäude des Lebensmitteldiscounters vor. Aus betrieblicher Sicht ergibt sich die Notwendigkeit zur Optimierung der bestehenden Filiale und Steigerung der Attraktivität des Marktes (Verbesserung der Barrierefreiheit und der Logistik). Eine Erweiterung der Verkaufsfläche ist erforderlich, um das aktuelle Sortiment der Firma ALDI weiterhin anbieten zu können und gleichzeitig den veränderten Anforderungen der Kunden gerecht zu werden. Die Erweiterung dient somit nicht der Ausweitung des Sortimentes, sondern insbesondere der Optimierung betrieblicher Abläufe sowie der Verbesserung der Warenpräsentation und Barrierefreiheit.

Durch die bauliche Erweiterung ergibt sich darüber hinaus die Möglichkeit der Umstrukturierung der Verkaufsräume. Damit kann auch die langfristige Sicherung des Versorgungsstandortes gewährleistet werden.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes II/101 „Gewerbegebiet östlich der Karolingerstraße“ aus dem Jahr 1997. Das geplante Vorhaben ist über den bestehenden Bebauungsplan nicht realisierungsfähig. Deshalb bedarf es der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan II/101 – 2. Änderung, "Erweiterung ALDI-Markt im Betzen" ersetzt in seinem Geltungsbereich einen Teil des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet östlich der Karolingerstraße“ aus dem Jahr 1997.

Die Planänderung kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen.

Bebauungspläne können im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn:

- es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung) handelt.
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 qm, wobei die Grundfläche mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine Nachverdichtung handelt, auf die die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB zutreffen (Innenbereich, da bereits rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden und zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 qm), wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Beeinträchtigungen der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB sind nicht zu erwarten.

Im beschleunigten Verfahren kann von den frühzeitigen Beteiligungsschritten gem. § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung mit einem Umweltbericht ist ebenfalls nicht erforderlich.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Die Flächengröße des Geltungsbereichs beträgt ca. 7.800 m². Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 64/31, 313/1, 327/8 und 334/11 in der Flur 1, Gemarkung Völklingen. Grundstückseigentümer ist die ALDI Grundstücksgesellschaft mbH & Co KG.

Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan der Mittelstadt Völklingen stellt für das Gebiet eine gewerbliche Baufläche dar. Somit ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

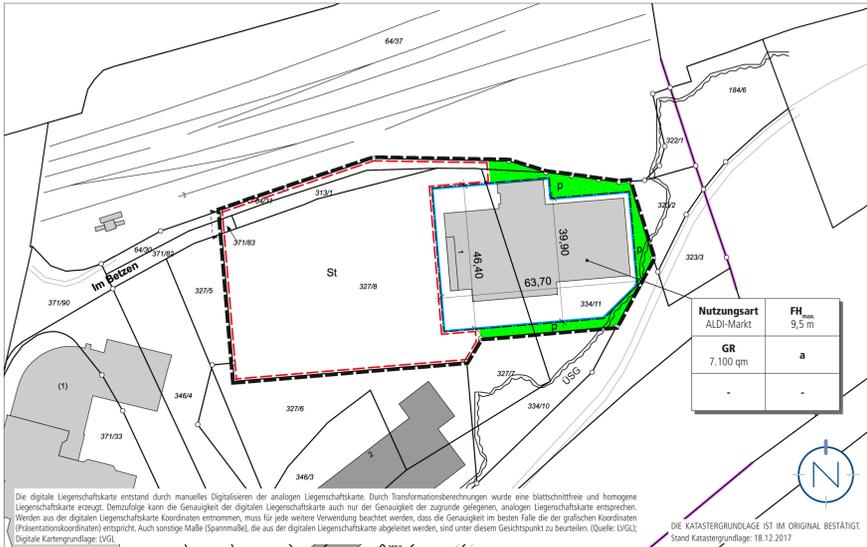
Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB und § 13a Abs. 3 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes werden vom Investor übernommen, der das Planungsbüro *Kernplan* mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes beauftragt hat.

Anlage/n

- BBP II/101 2. Änderung Plan (öffentlich)
- BBP II/101 2. Änderung Begründung (öffentlich)
- Lageplan (öffentlich)
- Antrag ALDI Einleitung Satzungsverfahren (öffentlich)
- GMA-Gutachten (öffentlich)

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

FH_{max} 9,5 m

GR 7.100 qm

Bauweise a

BAUGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, NEBENANLAGEN UND EINKAUFSWAGENBOX (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)

ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN; HIER: EIN- UND AUSFAHRTBEREICH (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

PRIVATE GRÜNFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

FLÄCHEN FÜR DEN HOCHWASSERSCHUTZ; HIER: ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET (ÜSG) (§ 9 ABS. 1 NR. 16 BAUGB I.V.M. § 9 ABS. 6A BAUGB)

Nutzungsart	Firsthöhe
Zulässige Grundfläche	Bauweise
-	-

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN



TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (ANALOG § 9 BAUGB + BAUNVO)

- NUTZUNGSART: „ALDI-MARKT“**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
zulässig sind:
1. Ein ALDI-Markt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.290 qm,
2. Lagerräume,
3. Funktions- und Nebenräume,
4. Verwaltungsräume,
5. Aufenthalts-/ Sozialräume für Personal,
6. Nebenanlagen,
7. Stellplätze,
8. Werbeanlagen,
9. Abfallpressen,
10. Wertstoff- und Abfallbehälter,
11. alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb der Filiale erforderlichen Einrichtungen (z.B. Pfandräume).
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO
- HÖHE BAULICHER ANLAGEN; HIER: FIRSHÖHE**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO

Siehe Plan. Maßgebender oberer Bezugspunkt für die baulichen und sonstigen Anlagen ist die Firsthöhe. Die maximale Firsthöhe (Oberkante First Hauptdach) wird auf 9,5 m festgesetzt.

Maßgebender unterer Bezugspunkt für die Angabe der Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante des vorhandenen fertigen Erdgeschosfußbodens.

Die zulässige Firsthöhe kann durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, etc.) auf max. 10 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 1,5 m überschritten werden.

- ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO

Siehe Plan. Die zulässige Grundfläche (GR) wird analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 2 bis 4 BauNVO auf 7.100 qm festgesetzt.

- Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

- BAUWEISE**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO

Innerhalb des Geltungsbereichs wird eine abweichende Bauweise analog § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise darf eine Gebäudelänge von 50 m überschritten werden. Eine Bebauung ohne Einhaltung des Grenzabstandes ist zulässig.

- ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO

Siehe Plan. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Analog § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z.B. befestigte Zufahrten und Zugänge, Wege, Einkaufswagenboxen sowie alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb des ALDI-Marktes erforderlichen Einrichtungen (z.B. Abfallpresse & -behälter). Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

(siehe ergänzend auch Festsetzung der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, NEBENANLAGEN UND EINKAUFSWAGENBOX**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Siehe Plan. Stellplätze und Nebenanlagen sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch in den festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen sind Ladestationen für Elektromobile sowie Einkaufswagenboxen als Nebenanlagen zulässig. Es sind mindestens 110 Stellplätze nachzuweisen.

- ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN; HIER: EIN- UND AUSFAHRTBEREICH**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan. Das Plangebiet wird durch die Straße „Im Betzen“ im Nordwesten erschlossen. Ein- und Ausfahrten zum Kundenparkplatz sowie für die Anlieferung sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ausschließlich in dem dafür vorgesehenen Bereich zulässig.

- PRIVATE GRÜNFLÄCHE**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

Siehe Plan.

- FLÄCHEN FÜR DEN HOCHWASSERSCHUTZ; HIER: ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET (ÜSG)**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 16 BAUGB I.V.M. § 9 ABS. 6A BAUGB

Siehe Plan.

- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRAUCHERN, UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB

Die Stellplätze sind gem. FLL-Richtlinie („Empfehlungen für Baumpflanzungen“) zu begrünen. Je 10 Stellplätze ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es sind einheimische und regionaltypische Arten zu verwenden.

- Pflanzenliste Stellplatzeingrünung
- Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
 - Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
 - Feld-Ahorn (Acer campestre)
 - Stiel-Eiche (Quercus robur)
 - Vogel-Kirsche (Prunus avium)
 - Winter-Linde (Tilia cordata)
 - Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)
 - Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
 - Gemeiner Schneebusch (Viburnum opulus)
 - Hainbuche (Carpinus betulus)

Pflanzenmaterial und -qualität
Zur schnelleren Wirksamkeit der Pflanzmaßnahmen werden folgende Mindest-Qualitätsstandards an das zu verwendende Pflanzenmaterial gestellt:

- Hochstämme: (3xv, StU 16-18 cm)

Bei den Anpflanzungen sind die DIN 18320, DIN 18915, DIN 18916, DIN 18919, DIN 18920 sowie die FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen (Teil1 und 2), FLL ZTV Baumpflege und FLL Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen zu beachten.

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES**
ANALOG § 9 ABS. 7 BAUGB

Siehe Plan.

FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. LBO UND SWG)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. mit §§ 49-54 Landeswassergesetz)

Das Plangebiet ist im Mischsystem zu entwässern. Die anfallenden Abwässer sind der bestehenden Mischwasserkanalisation zuzuführen. Die Vorschaltung von Speichern (z.B. Zisterne) zur Brauchwasserumsetzung ist generell zulässig.

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

Fassadengestaltung, Dächer:

- Gebäudeerweiterungen sind hinsichtlich ihres äußeren Erscheinungsbildes dem Bestand (zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des vorliegenden Bebauungsplanes) anzupassen.
- Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik, Solare Wärmenutzung) auf den Dachflächen ist zulässig.

Werbeanlagen:

- Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung zulässig. Es sind darüber hinaus gemeinsame Hinweisschilder oder -tafeln zulässig (auch Fremdwerbung). Die Höhe der Hinweisschilder oder -tafeln darf max. 8,0 m betragen. Zusätzlich ist ein Werbeplon mit einer Höhe von 15,0 m zulässig. Unzulässig sind blinkende Leuchtreklamen sowie zeitweise und sich ständig bewegende Werbeanlagen.

HINWEISE

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Vorschriften des § 13 BauGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 2 BauGB, welche Arten 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 § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „II/101 - 2. Änderung, Erweiterung ALDI-Markt Im Betzen“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet östlich der Karolingerstraße“ von 1997.
- Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht und das befristete Verbot von Bodenfundungen gem. § 12 SdSchG wird hingewiesen.
- Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und 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, zu roden oder auf den Stock zu setzen.
- Sind im Plangebiet Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, die untere Bodenschutzbehörde des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz zu informieren.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB I.V.M. § 9 ABS. 6A BAUGB

Überschwemmungsgebiet
Gem. der Hochwasserfahrkarte (HWKG) Saar HQ 100 (Stand: 11/2013) überlappt sich das Plangebiet geringfügig mit dem noch festzusetzenden Überschwemmungsgebiet (ÜSG) der Saar. Sind in diesem Bereich keine Geländeauffüllungen geplant; ist keine Beurteilung zum Hochwasserschutz notwendig.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Änderungen.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 des Gesetzes vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 320 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).
- § 12 des Kommunalselfverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. Juni 2015 (Amtsbl. I S. 376).
- Saarländisches Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2015 (Amtsbl. I S. 632).
- Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz - (SNG) - vom 05. April 2006 (Amtsbl. 2006 S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts) vom 19. Mai 2004 (Amtsbl. S. 1498), zuletzt geändert durch das Gesetzes vom 13. Oktober 2015 (Amtsblatt I S. 790).
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Dezember 2013 (Amtsbl. I 2014 S. 2).
- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG) vom 20. März 2002, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. November 2007 (Amtsbl. S. 2393).

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Mittelstadt Völklingen hat am ____2018 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „II/101 - 2. Änderung, Erweiterung ALDI-Markt Im Betzen“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Stadtrat hat am ____2018 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „II/101 - 2. Änderung, Erweiterung ALDI-Markt Im Betzen“ als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „II/101 - 2. Änderung, Erweiterung ALDI-Markt Im Betzen“ wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Stadtrat am ____2018. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

- Der Stadtrat hat am ____2018 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „II/101 - 2. Änderung, Erweiterung ALDI-Markt Im Betzen“ als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „II/101 - 2. Änderung, Erweiterung ALDI-Markt Im Betzen“ wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Völklingen, den ____

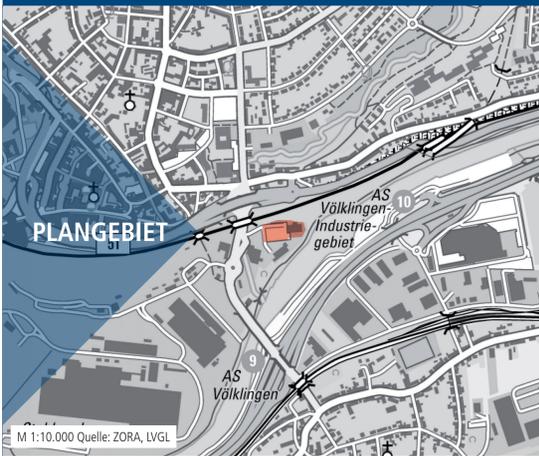
Der Oberbürgermeister

- Der Satzungsbeschluss wurde am ____2018 ortsbüchlich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KSVG hingewiesen worden.
- Mit dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan „II/101 - 2. Änderung, Erweiterung ALDI-Markt Im Betzen“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Völklingen, den ____

Der Oberbürgermeister

II/101 - 2. Änderung, Erweiterung ALDI-Markt Im Betzen Vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Mittelstadt Völklingen, Stadtteil Völklingen



Bearbeitet im Auftrag der ALDI GmbH & Co. KG
Am Bommersbacher Hof 1-5
66359 Bous

Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH

Kirchenstraße 12 - 66557 Illingen
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70
email: info@kernplan.de

Stand der Planung: 29.01.2018
ENTWURF

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Hugo Kern
Dipl.-Ing. Sarah End

Maßstab 1:1000 im Original
Verkleinerung ohne Maßstab

0 10 50 100



II/101 - 2. Änderung, Erweiterung ALDI-Markt Im Betzen

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der
Mittelstadt Völklingen, Stadtteil Völklingen

ENTWURF



29.01.2018

KERN
PLAN

II/101 - 2. Änderung, Erweiterung ALDI-Markt Im Betzen

Im Auftrag:



ALDI GmbH & Co. KG
Am Bommersbacher Hof 1-5,
66359 Bous

IMPRESSUM

Stand: 29.01.2018, Entwurf

Verantwortlich:

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

Projektbearbeitung:

Daniel Steffes, M.A. Geograph

Hinweis:

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

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

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

K E R N
P L A N

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
Das Projekt	17
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	18
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	21
Anlage: Vorprüfung nach UVPG	
Anlage: Auswirkungenanalyse Erweiterung ALDI Völklingen, Im Betzen	

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die ALDI GmbH & Co. KG betreibt in der Mittelstadt Völklingen, im Stadtteil Völklingen, eine Filiale. Die Nachfrage der Kunden ist nach wie vor hoch. Der Standort entspricht jedoch nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen.

Das neue Konzept der Firma ALDI sieht die Erweiterung der Verkaufsfläche von aktuell ca. 950 qm auf maximal 1.290 qm durch einen Anbau an das Bestandsgebäude des Lebensmitteldiscounters vor. Aus betrieblicher Sicht ergibt sich die Notwendigkeit zur Optimierung der bestehenden Filiale und Steigerung der Attraktivität des Marktes (Verbesserung der Barrierefreiheit und der Logistik). Eine Erweiterung der Verkaufsfläche ist erforderlich, um das aktuelle Sortiment der Firma ALDI weiterhin anbieten zu können und gleichzeitig den veränderten Anforderungen der Kunden gerecht zu werden. Die Erweiterung dient somit nicht der Ausweitung des Sortimentes, sondern insbesondere der Optimierung betrieblicher Abläufe sowie der Verbesserung der Warenpräsentation und Barrierefreiheit.

Durch die bauliche Erweiterung ergibt sich darüber hinaus die Möglichkeit der Umstrukturierung der Verkaufsräume. Damit kann auch die langfristige Sicherung des Versorgungsstandortes gewährleistet werden.

Das Vorhaben ist nach aktueller Rechtsgrundlage nicht realisierungsfähig. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung bedarf es daher gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die Mittelstadt Völklingen hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB auf Antrag des Vorhabenträgers die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „II/101 - 2. Änderung, Erweiterung ALDI-Markt Im Betzen“ beschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „II/101 - 2. Änderung, Erweiterung ALDI-Markt Im Betzen“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet östlich der Karolingerstraße“ von 1997.

Die „Auswirkungsanalyse Erweiterung ALDI Völklingen, Im Betzen 1“ der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH; Ludwigsburg (Stand: 25.01.2018) hat nachgewiesen, dass die durch das Erweiterungsvorhaben von Aldi ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen im Lebensmittelbereich führen werden. Das Vorhaben dient in erster Linie der Modernisierung und Anpassung des Aldi-Marktes an aktuelle und künftige Kunden- und Logistikanforderungen. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (Innenstadt Völklingen) oder auf die verbrauchernahe Versorgung können ausgeschlossen werden. Auch die landesplanerischen Vorgaben werden eingehalten.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 7.800 qm.

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

Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung). Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 1. Januar 2007 in Kraft trat, 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 lediglich eine Fläche von ca. 7.800 qm in Anspruch nimmt.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. 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. Der Schwellenwert von 1.200 qm Geschossfläche wird im vorliegenden Fall überschritten, weshalb eine entsprechende Vorprüfung erforderlich ist.

Bei der allgemeinen Vorprüfung 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 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 3c UVPG kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Die Ergebnisse dieser überschlägigen Prüfung sind der entsprechenden Tabelle im Anhang zu entnehmen.

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 § 10a Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Flächennutzungsplan

Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt für das Gebiet eine gewerbliche Baufläche dar. Somit ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Voraussetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

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

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der eine umfassende Gesamtbeschreibung des Vorhabens enthält, ist 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.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt südlich der Innenstadt Völklingen, östlich der Karolingerstraße (L136), unmittelbar an der Straße „Im Betzen“.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch einen Grünstreifen sowie die daran angrenzende Bahntrasse (Trier - Saarbrücken),
- im Osten durch einen Grünstreifen sowie den daran angrenzenden Leinpfad und die Saar,
- im Süden durch das Betriebsgelände des Takko-Textilmarktes,
- im Westen durch das Betriebsgelände des Autohauses Bunk GmbH & Co..

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Die direkte Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch gewerbliche Nutzung sowie die Bahntrasse geprägt. Östlich grenzt der Leinpfad an das Plangebiet an, welcher wiederum entlang der nördlichen Saarseite verläuft. Im Süden grenzt das Plangebiet direkt an die Stellplatzflächen des Takko-Textilmarktes an. Im Westen grenzt der ALDI-Markt unmittelbar an die Außenschauplätze des Autohauses Bunk an. Im Norden des Geltungsbereiches trennt ein mit Gehölzbestand versehener Grünstreifen das Plangebiet von der Bahntrasse (Trier - Saarbrücken) ab.

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Eigentum des Vorhabenträgers.

Topografie des Plangebietes

Ein Großteil des Plangebietes stellt sich aufgrund der derzeitigen Nutzung als vergleichsweise eben dar. Lediglich der südöstlich des Bestandsmarktes gelegene Bereich weist ein Gefälle zum Leinpfad und im weiteren Verlauf zur Saar nach Südosten hin auf.

Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes (insbesondere Festsetzung der Baufenster) auswirken wird.

Verkehrsanbindung

Das Gelände des ALDI-Marktes ist heute über die Straße „Im Betzen“ an das örtliche



Orthofoto des Geltungsbereiches; ohne Maßstab; Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan

Verkehrsnetz angeschlossen. Im Weiteren Verlauf bindet die Karolingerstraße (L136) das Plangebiet an das überörtliche Verkehrsnetz (A620) an. Das Plangebiet ist aufgrund der Vornutzung bereits erschlossen. Weiterer Erschließungsanlagen bedarf es zur Realisierung des Vorhabens nicht.

Ver- und Entsorgung

Die für das Vorhaben erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist bereits vorhanden. Anschlusspunkte befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes.

Die nach § 49 a SWG geltenden Vorgaben zur Beseitigung des Niederschlagswassers (Nutzung, Versickerung, Verrieselung, Einleitung des Niederschlagswassers in ein oberirdisches Gewässer) sind hier nicht anzuwenden, da das Grundstück vor dem Jahr 1999 bereits bebaut, damit befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war.

Gemäß des Kartendienstes zur potenziellen Versickerungseignung ist der Geltungsbereich für eine Versickerung nicht geeignet (Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 19.12.2017).

Ein Vorfluter (Saar) ist in kurzer Entfernung südlich des Plangebiets vorhanden.

Da es sich nur um eine Erweiterung handelt, wird die Ver- und Entsorgung nicht grundlegend geändert.

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung



Blick von Westen auf das bestehende ALDI-Gebäude mit Stellplatzflächen im Vordergrund

noch mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt werden.

Fachgutachten „Auswirkungsanalyse Erweiterung ALDI Völklingen, Im Betzen 1“

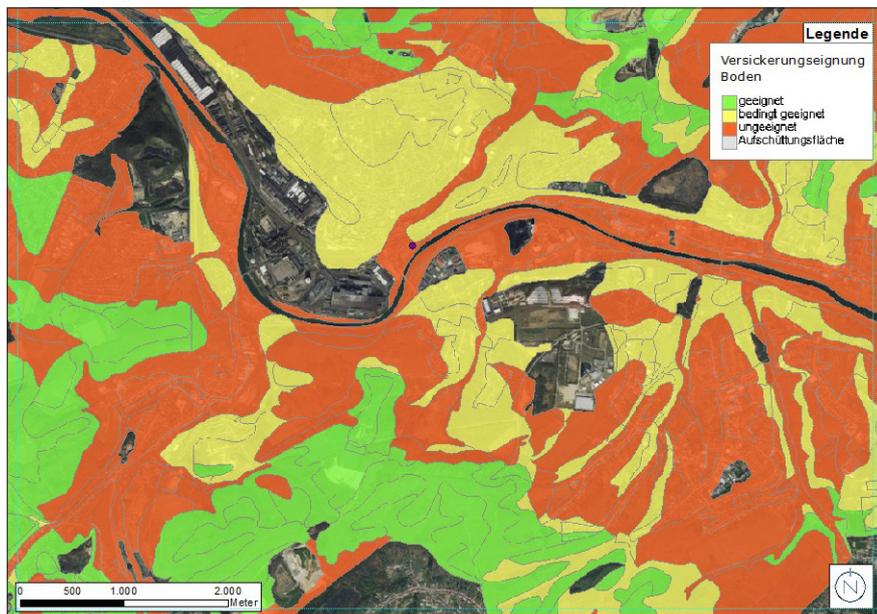
Die GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH; Ludwigsburg wurde mit der einzelhandelsgutachtlichen Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen der Erweiterung des ALDI-Marktes in Völklingen beauftragt.

Aufgabenstellung / Rahmendaten

„Die Fa. ALDI GmbH & Co. KG, Bous, plant die Verkaufsflächenerweiterung eines lang-

jährig in Völklingen bestehenden Aldi-Marktes am Standort „Im Betzen“. Im Zuge der Modernisierung soll die Verkaufsfläche (= VK) des Lebensmitteldiscounters von derzeit 947 m² auf dann ca. 1.290 m² erweitert werden, sodass sich eine Erweiterungsfläche von rd. 340 m² ergibt. Die Erweiterung der Verkaufsfläche soll durch einen Anbau im südlichen Teil des Gebäudes erfolgen. Ziel der Erweiterung ist es, durch eine großzügigere Gestaltung des Verkaufsraumes und eine optimierte Warenpräsentation die Kundenfreundlichkeit des Marktes zu erhöhen. So können mehr Regalflächen in bequemer Greifhöhe und größere Verkehrs- und Gangflächen geschaffen und hierdurch Einkaufshemmnisse für ältere oder körperbehinderte Kunden abgebaut werden. Hinzu kommen steigende Optimierungsvorgaben der internen Logistik. Eine wesentliche Sortimentsveränderung oder -erweiterung ist hingegen nicht vorgesehen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgesehen. In diesem Zusammenhang ist in Abstimmung mit der Stadt Völklingen eine kurze Auswirkungsanalyse zu erstellen, in der die wesentlichen Daten zum Standort und zur Wettbewerbssituation in Völklingen aufbereitet werden. Darauf aufbauend erfolgt eine Untersuchung der potenziellen Umsatzumverteilungen durch das Erweiterungsvorhaben insbesondere auf die Innenstadt Völklingen sowie eine Bewertung des Vorhabens hinsichtlich der Vorgaben der Landesplanung.



Ausschnitt Versickerungseignung; Quelle: LVGL, Geoportal Saarland, Stand: 19.12.2017, Bearbeitung: Kernplan

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde im Januar 2018 eine intensive Begehung des Standortes sowie sonstiger Einzelhandelslagen vorgenommen und die relevante Angebotssituation vor Ort erhoben. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik und EHI Handelsdaten zurückgegriffen.“

Makrostandort Völklingen

Die Stadt Völklingen ist Teil des Regionalverbandes Saarbrücken, mit insgesamt 10 Städte und Gemeinden, darunter die Landeshauptstadt Saarbrücken als wirtschaftliches Zentrum des Saarlandes. Mit aktuell rd. 40.500 Einwohnern bildet die Stadt Völklingen die zweitgrößte Kommune innerhalb des Regionalverbandes. Die Landeshauptstadt Saarbrücken übernimmt – als Kern des Verbandsgebietes – gemäß Landesentwicklungsplan die Funktion eines Oberzentrums. Durch die Einstufung als Mittelzentrum kommt der Stadt Völklingen über die grundzentrale Grundversorgung hinaus auch eine Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs zu.

Der Regionalverband und auch die Stadt Völklingen haben in den vergangenen Jahren einen stetigen Bevölkerungsrückgang hinnehmen müssen. Zwischen 2000 – 2010 ging die Einwohnerzahl in Völklingen um - 7,8 % zurück, seither haben sich die Zahlen wieder stabilisiert. Entgegen dem Trend der vergangenen Dekade ist die Einwohnerzahl in Völklingen wie in vielen Gemeinden und Städten des Saarlandes zuletzt wieder leicht gestiegen. Für den Zeitraum 2011 – 2016 lassen sich insgesamt stabile Bevölkerungszahlen (+ 0,1 %) festhalten.

Völklingen ist durch die direkte Lage an der Autobahn A 620 (Saarlouis – Saarbrücken) sowie an der Bundesstraße B 51 (Bremen – Saareguemines) sehr gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Die Verkehrsachsen verlaufen parallel zur Saar in Ost-West-Richtung.

Im Einzelhandel wird der Standort Völklingen stark durch die Nähe zum Oberzentrum Saarbrücken (ca. 12 km entfernt) mit ausgeprägten Versorgungsstrukturen im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich beeinflusst. Die Betrachtung der Einzelhandelszentralität (Zentralität 118) zeigt, dass im Mittelzentrum Völklingen entsprechend der zentralörtlichen Bedeutung insgesamt mehr



Blick von Südwesten auf das bestehende ALDI-Gebäude mit Stellplatzflächen im Vordergrund

Umsätze getätigt werden als Kaufkraft vorhanden ist. Die Einzelhandelszentralität ist für ein Mittelzentrum jedoch als vergleichsweise niedrig einzustufen. Dies lässt sich auf die geringe Zentralität im mittel- bzw. langfristigen Bedarf (Zentralität von 67 bzw. 79) zurückführen. Im kurzfristigen Bedarfsbereich ist hingegen eine hohe Zentralität vorhanden (Zentralität von 163). Im Lebensmitteleinzelhandel werden die Strukturen dominiert durch das SB-Warenhaus Globus sowie weitere Lebensmittelmärkte, darunter verschiedene Lebensmittelvollsortimenter und –discounter. Damit sind alle gängigen Betriebstypen in Völklingen vorhanden.

Die Stadt Völklingen, als bedeutendes Industriezentrum entlang der Saarachse, wird durch weltweit agierende Großunternehmen der Hütten- und Stahlindustrie sowie klein- und mittelständischen Unternehmen geprägt. Die wirtschaftliche Entwicklung des Mittelzentrums Völklingen verlief in den zurückliegenden Jahren positiv. Zwischen 2011 – 2016 stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort um + 3,7 % auf derzeit 14.562 Personen. Mit insgesamt ca. 10.671 Einpendlern und ca. 9.002 Auspendlern weist die Stadt Völklingen einen positiven Pendlersaldo (+ 1.669) auf.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Standortrahmenbedingungen in Völklingen insbesondere aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung über die A 620 und B 51 sowie dem umfangreichen Bevölkerungspotenzial positiv zu bewerten sind. Das Mittelzentrum Völklingen übernimmt

über das Stadtgebiet hinaus eine gewisse Versorgungsfunktion für die Gemeinden des mittelzentralen Verflechtungsbereichs. Jedoch wirken sich die räumliche Nähe zum Einzelhandelsstandort Saarbrücken (Wettbewerbsdruck) sowie die unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer (86,3) beschränkend auf den Standort aus. Dies macht sich auch durch strukturelle Defizite und eine hohe Leerstandsquote in der Innenstadt bemerkbar. Positive Effekte sind durch die Umstrukturierung des ehemaligen Kaufhof-Areals abzusehen.“

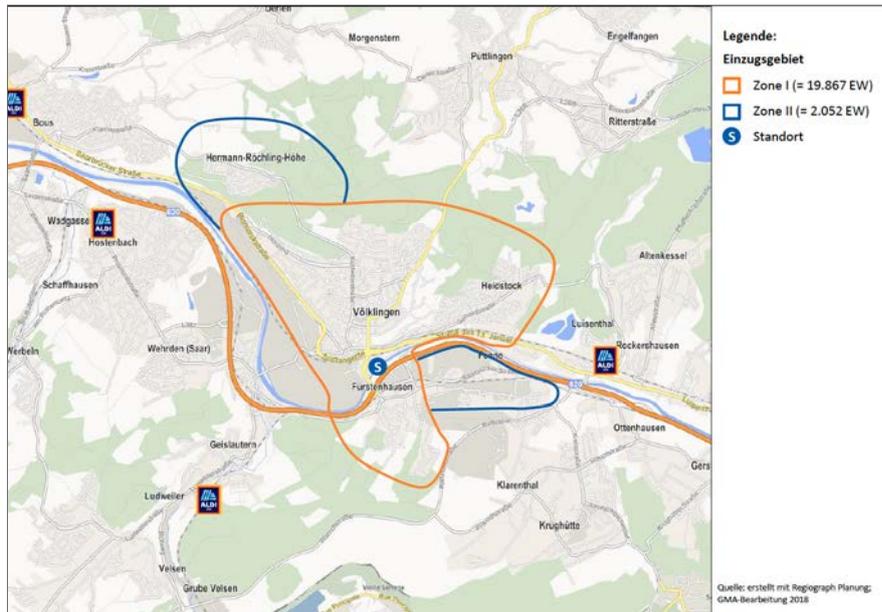
Einwohner im abgegrenzten Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial

„Für den Aldi-Markt in Völklingen am Standort „Im Betzen“ kann ein Einzugsgebiet von insgesamt ca. 21.920 Einwohnern abgegrenzt werden. Um Unterschiede in der Nachfrageintensität und –frequenz zu erfassen, wurde das Einzugsgebiet des Vorhabens in zwei Zonen unterteilt. Die verschiedenen Zonen repräsentieren dabei die unterschiedliche Intensität der Kundenbindung an den Standort. Zone I des Einzugsgebietes wird durch die Stadtteile Stadtmitte, Heidstock und Fürstenhausen gebildet. Aufgrund der größeren Distanz werden der Völklinger Stadtteil Fenne sowie das Wohngebiet Röchlinghöhe der Zone II zugeordnet. Die beiden kleineren Stadtteile verfügen über keine eigenen Lebensmittelmärkte. Da die Filiale „Im Betzen“ schneller zu erreichen ist, als andere Aldi-Standorte im Stadtgebiet, sind auch von hier noch regelmäßige Kundenbindungen an den Standort zu erwarten. Unter Berücksichtigung der

örtlichen Kaufkraftkoeffizienten steht für das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel ein Kaufkraftpotenzial von 30,5 Mio. € im Einzugsgebiet zur Verfügung.

Außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes sind keine regelmäßigen Einkaufsbeziehungen mehr zum Untersuchungsstandort zu erwarten. Ursächlich hierfür ist neben der zunehmenden Entfernung in erster Linie die Kundenorientierung an andere Wettbewerbsstandorten bzw. nähergelegene Aldi-Filialen im Untersuchungsraum. Eine weitere Filiale von Aldi ist im Stadtteil Luisenthal vorhanden. Der Standort wurde im vergangenen Jahr umfassend modernisiert und an das aktuelle Filialkonzept angepasst. Regelmäßige Kundenbindungen aus Luisenthal sind daher nicht zu erwarten. In Richtung Westen ist auf den nächstgelegenen Aldi-Standort im Stadtteil Geislautern hinzuweisen. Diese Filiale ist insbesondere aus den südwestlichen Stadtteilen Ludweiler und Lauterbach sowie aus Wehrden deutlich schneller zu erreichen.

Aufgrund der Lage des Standortes angrenzend an die Völklinger City sowie der guten verkehrlichen Erreichbarkeit über die Südtangente, können auch von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes teilweise Einkaufsbeziehungen an den Standort auftreten (z. B. Berufspendler, Besucher der Innenstadt, Touristen, Zufallskunden). Diese Kunden werden bei den nachfolgenden Berechnungen im Rahmen von Streukundenanteilen abgebildet.“



Einzugsgebiet - Abgrenzung und Zonierung; Quelle: GMA, Ludwigsburg; Stand: 25.01.2018

Bewertung der Versorgungssituation im Einzugsgebiet

„Mit Ausnahme der kleineren Stadtteile Fenne (rd. 920 EW) und Röchlinghöhe (rd. 1.130 EW) ist in allen Stadtteilen des Einzugsgebietes ein Angebot an Lebensmittelmärkten (Lebensmitteldiscounter bzw. Lebensmittelvollsortimenter) vorhanden. Als direkte Wettbewerber zum Aldi-Markt sind die Filialen von Lidl im Stadtteil Fürstenhausen bzw. im Stadtteil Stadtmitte anzuführen. Als systemgleiche Anbieter stehen die Lebensmitteldiscounter in direktem Wettbewerb zum Planvorhaben. Darüber hinaus sind die Lebensmittelvollsortimenter Wasgau und Edeka als Wettbewerber zu berücksichtigen.

Mit Blick auf die Völklinger Innenstadt ist insbesondere das SB-Warenhaus Globus

hervorzuheben, welches ein über die Stadt Völklingen hinausreichendes Kundeneinzugsgebiet erschließt und als besonders leistungsstark einzustufen ist. Darüber hinaus sind weitere Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln vorhanden, darunter ein kleiner Netto-Markt, der allerdings nur ein begrenztes Warenangebot bietet. Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie Spezialanbieter (u. a. ethnischer Lebensmittelmarkt, Naturkost, Getränke, Tankstellenshops) runden das Angebot in der Völklinger City ab.“

Umsatzprognose

„Für den erweiterten Lebensmitteldiscounter am Standort Im Betzen lässt sich eine Gesamtumsatzleistung von rd. 7,9 Mio. € ermitteln. Hiervon entfallen rd. 6,3 Mio. €

Stadtteil	Wesentliche Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln		
	> 800 m ²	400 – 800 m ²	sonstige Anbieter
Stadtmitte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Globus (ZVB) ▪ Lidl ▪ Edeka ▪ Aldi (Planstandort) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Netto (ZVB) ▪ Ensar Market 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bäckereien ▪ Metzgereien ▪ Naturkost ▪ Asiamarkt ▪ Spirituosenhandel ▪ Tankstellenshops
Fürstenhausen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lidl 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Getränkemarkte 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bäckereien ▪ Metzgerei ▪ Obst- und Gemüsehandel
Heidstock	<ul style="list-style-type: none"> ▪ --- 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wasgau 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bäckereien
Röchlinghöhe	<ul style="list-style-type: none"> ▪ --- 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ --- 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bäckerei ▪ S' Lädche
Fenne	<ul style="list-style-type: none"> ▪ --- 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ --- 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ---

Einzugsgebiet - Abgrenzung und Zonierung; Quelle: GMA, Ludwigsburg; Stand: 25.01.2018

auf den Foodbereich und ca. 1,6 Mio. € auf den Nonfoodbereich. Mit einer Flächenproduktivität von rd. 6.125 €/m² VK wird eine für den Betreiber Aldi angesichts der geplanten Dimensionierung durchschnittliche Umsatzleistung erzielt. Höhere Umsatzleistungen sind aufgrund der intensiven Wettbewerbssituation in Völklingen (u. a. SB-Warenhaus Globus, weitere Discountangebote) sowie des geringen Kaufkraftniveaus nicht zu erwarten. Der ermittelte Umsatz ist unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen vor Ort als Maximalwert im Sinne einer worst-case-Prognose zu betrachten. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass mit steigender Verkaufsfläche von sinkenden Flächenleistungen auszugehen ist. Dies ist darauf zurückzuführen, dass ein Großteil der zusätzlichen Verkaufsfläche dem Komfort der Kunden (breitere Gänge, bessere Übersichtlichkeit) sowie den betrieblichen Abläufen (v. a. Regalbestückung) zugutekommt, ohne dass damit ein wesentlicher Zuwachs der Umsatzleistung verbunden wäre.“

Prognose und Bewertung der Umsatzverteilungen

„Für das Erweiterungsvorhaben von Aldi am Standort „Im Betzen“ werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumverteilungen folgende Annahmen getroffen:

- Der Aldi-Lebensmitteldiscounter wird auf einer geplanten Verkaufsfläche von ca. 1.290 m² eine Gesamtumsatzleistung von rd. 7,9 Mio. € erwirtschaften. Davon entfallen ca. 6,3 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 1,6 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- Zu berücksichtigen ist des Weiteren, dass der Lebensmittelanbieter Aldi bereits langjährig am Standort auf einer Verkaufsfläche von aktuell ca. 947 m²

ansässig ist. Bei der Ermittlung der zu erwartenden Kaufkraftbewegungen bzw. Umsatzumverteilungen ist ausschließlich der zusätzlich erwirtschaftete Umsatz anzusetzen. Der bestehende Lebensmitteldiscounter erwirtschaftet nach gutachterlicher Einschätzung derzeit eine Umsatzleistung von insgesamt ca. 6,2 Mio. €. Davon entfallen ca. 4,9 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 1,3 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Diese Umsätze werden bereits heute am Standort generiert und auch weiterhin gebunden werden, da sich an den generellen Standortrahmenbedingungen und dem Kundeneinzugsgebiet keine nennenswerten Veränderungen ergeben werden. Nach Abzug der bestehenden Umsätze des Aldi-Marktes bleibt ein Umsatzzuwachs von ca. 1,4 Mio. € im Lebensmittelbereich, welcher durch das Vorhaben im Untersuchungsraum umverteilungswirksam wird. Hinzu kommen ca. 0,3 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich.

- Für die Ermittlung der Umsatzumverteilungen ist zu unterstellen, dass der zusätzliche Umsatz des Aldi-Marktes insbesondere zulasten von Systemwettbewerbern, d. h. anderen Lebensmitteldiscountern erwirtschaftet wird. Außerdem wird angenommen, dass Standorte, die aktuell eine wichtige Versorgungsbedeutung für die Bewohner des Einzugsgebietes einnehmen, darunter insbesondere das SB-Warenhaus Globus und andere Nahversorgungsstandorte in den Stadtteilen, tendenziell stärker von Umsatzumverteilungen betroffen sein werden. Dagegen werden die übrigen Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln (z. B. Bäckereien, Metzgereien, Getränkeanbieter und sonstige Spezialanbieter) kaum vom Vorhaben tangiert,

da hier nur partielle Sortimentsüberschneidungen bestehen.

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumlenkungen sind folgende wettbewerbliche Wirkungen durch das Erweiterungsvorhaben von Aldi zu erwarten:

- Ein Großteil des zusätzlichen Umsatzes wird im Einzugsgebiet umverteilungswirksam werden. Umsatzrückgänge sind in erster Linie bei den direkten Wettbewerbern des Aldi-Marktes zu erwarten. Hier ist der systemgleiche Anbieter Lidl mit jeweils einer Filiale im Stadtteil Fürstenhausen bzw. an der Püttlinger Straße im Stadtteil Stadtmitte anzuführen. Gegenüber den Lebensmitteldiscountern werden Umverteilungseffekte von max. 4 – 5 % ausgelöst. Dies ist eine Größenordnung, die sich im Rahmen des Wettbewerbsüblichen bewegt. Es handelt sich hierbei um leistungsstarke Anbieter, sodass negative Auswirkungen i. S. von Betriebsschließungen nicht zu erwarten sind. Der Lidl-Markt in Fürstenhausen befindet sich zudem in dezentraler Lage (Gewerbegebiet Saarliesen) die keinen erhöhten städtebaulichen Schutz unterliegt.“
- In der Völklinger Innenstadt hätte das SB-Warenhaus Globus mit Umverteilungseffekten in einer Größenordnung von max. 1 % zu rechnen. Gegenüber den sonstigen Anbietern in der Innenstadt, darunter einem kleinen Lebensmitteldiscounter (Netto) sowie Betrieben des Lebensmittelhandwerks und Spezialanbietern sind allenfalls geringfügige Umverteilungseffekte zu erwarten (max. 1 %). Die genannten Anbieter spielen in der Versorgung der Bevölkerung eine eher ergänzende Rolle und werden angesichts der z. T. nur partiellen Sortimentsüberschneidung in deut-

Folgende Umsatzprognose lässt sich für den Aldi-Markt mit ca. 1.290 m² VK anhand des Marktanteilkonzeptes ermitteln:

Zone	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz Gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
I Stadtmitte, Heidstock, Fürstenhausen	27,6	17 – 18	4,8	1,2	6,0	76
II Röchlinghöhe, Fenne	2,9	15	0,4	0,1	0,5	6
Einzugsgebiet	30,5		5,2	1,3	6,5	82 - 83
Streuumsätze			1,1	0,3	1,4	17 - 18
insgesamt			6,3	1,6	7,9	100

GMA-Berechnungen 2018 (ca.-Werte, gerundet) * Der Anteil des Umsatzes mit Randsortimenten liegt im Fall von Aldi bei ca. 20 %

Umsatzprognose des ALDI-Marktes; Quelle: GMA, Ludwigsburg; Stand: 25.01.2018

lich untergeordneter Form vom Vorhaben tangiert. Die Umverteilungseffekte können als geringfügig und unbedenklich eingestuft werden. Städtebauliche Effekte i. S. von Betriebsschließungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Die Funktionsfähigkeit der Innenstadt ist nicht gefährdet.

- Auch an den sonstigen Standorten im Einzugsgebiet sind kaum spürbare Rückwirkungen zu erwarten. Am ehesten hätten noch der Edeka-Markt an der Pasteurstraße bzw. der Wasgau-Markt im Stadtteil Heidstock mit Umsatzumverteilungswirkungen zu rechnen. Diese Anbieter sichern die Nahversorgung auf Stadtteilebene und werden im Gegensatz zu den Systemwettbewerbern (andere Discounter) nur in untergeordneter Form tangiert. Gegenüber den Lebensmittelmärkten Wasgau und Edeka lässt sich eine Umverteilungsquote von ca. 2 % errechnen. Bei den ermittelten Umsatzumverteilungseffekten handelt es sich um eine Größenordnung, die sich im Rahmen des Wettbewerbsüblichen bewegt. Ein Marktaustritt der Anbieter und damit eine Gefährdung der Versorgungsstrukturen ist ausschließen.
- Ein geringer Teil des zusätzlichen Umsatzes (max. 0,3 – 0,4 Mio. €) wird darüber hinaus gegenüber Wettbewerbern außerhalb des Einzugsgebietes umverteilungswirksam werden, darunter v. a. andere Lebensmittelmärkte im Völklinger Stadtgebiet. Die Auswirkungen verteilen sich dabei auf verschiedene Einzelstandorte und Anbieter (v. a. andere Discounter, SB-Warenhaus Kaufland in Wehrden), sodass sie im Einzelfall nur noch in sehr geringer Höhe eintreten werden (Umsatzumverteilungsquote im Höchstfall bei max. 1 %, zumeist aber darunter). Eine Gefährdung der Versorgungsstrukturen an sonstigen Standorten im Völklinger Stadtgebiet oder außerhalb ist daher auszuschließen.
- Im Nichtlebensmittelbereich werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von max. 0,3 Mio. € v. a. gegenüber den anderen Lebensmittelmärkten und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber den sonstigen Anbietern in Völklingen wirksam werden. Diese sind jedoch bei einer Einzelbetrachtung als minimal einzustufen und verteilen sich zudem auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlichster Sortimente. Nennenswerte Umsatzverluste bei be-

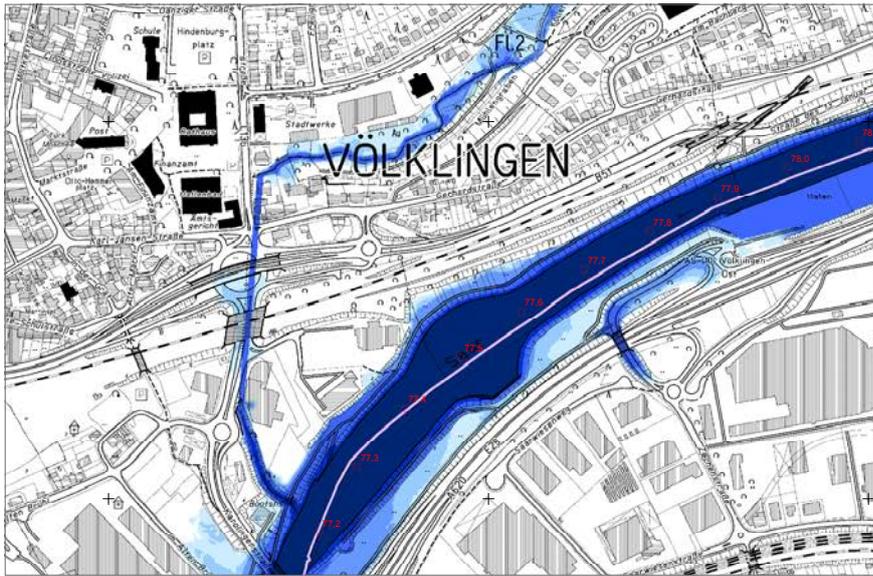
stehenden Anbietern sind im Einzelfall nicht zu erwarten. Somit lassen sich auch keine städtebaulich oder versorgungsstrukturellen Folgen ableiten.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die durch das Erweiterungsvorhaben von Aldi ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen im Lebensmittelbereich führen werden. Das Vorhaben dient in erster Linie der Modernisierung und Anpassung des Aldi-Marktes an aktuelle und künftige Kunden- und Logistikanforderungen. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (Innenstadt Völklingen) oder auf die verbrauchernahe Versorgung können ausgeschlossen werden.“

(Quelle: Auswirkungsanalyse Erweiterung ALDI Völklingen, Im Betzen; GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH; Ludwigsburg; Stand: 25.01.2018)

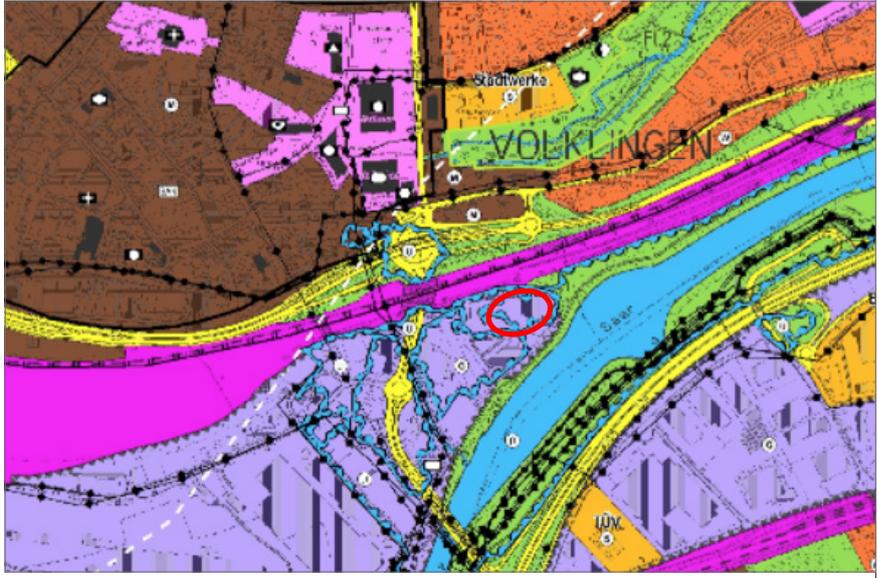
Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

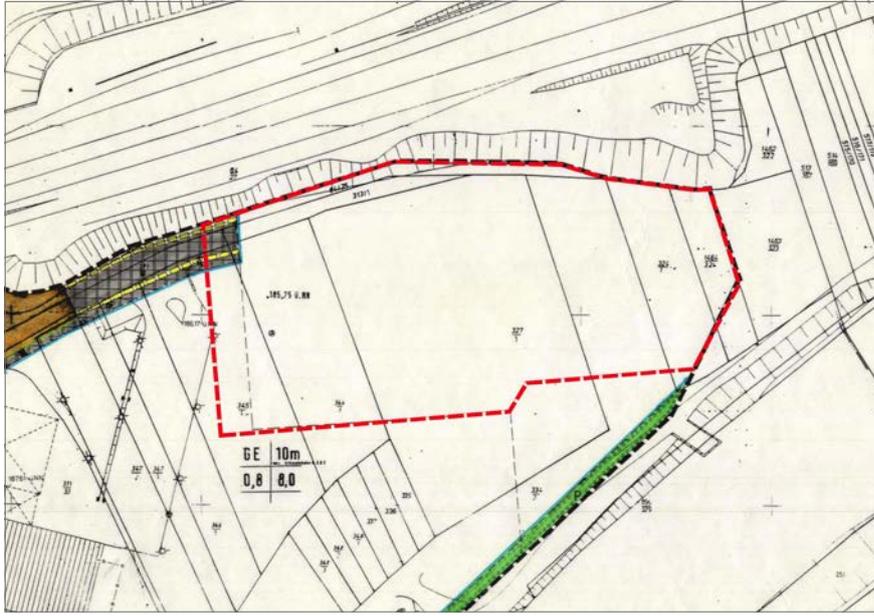
Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	Mittelzentrum Völklingen, Lage an Siedlungsachse 1. Ordnung
Vorranggebiete	Vorranggebiet für Hochwasserschutz (VH); hier sind Überschwemmungsgebiete festzusetzen. Das Retentionsvermögen und der schadlose Wasserabfluss sind gewährleistet. Weitere Ausführungen siehe unten
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> • Nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche (Gewerbe) • (Z 12) Die dort vorhandenen Wohn- und Arbeitsstätten, zentrale Einrichtungen der Daseinsvorsorge, öffentliche und private Dienstleistungen sowie sonstigen Infrastruktureinrichtungen sollen an die aktuellen Rahmenbedingungen angepasst und - soweit möglich - in ihrem Bestand dauerhaft gesichert werden: erfüllt • (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: erfüllt • (Z 32) Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen statt Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen: erfüllt • Konzentrationsgebot (Ziel 42): Die Stadt Völklingen übernimmt gemäß Landesplanung die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums, damit liegen die Voraussetzungen zur Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe vor. Das Konzentrationsgebot wird durch das Vorhaben eingehalten. • Kongruenzgebot (Ziel 44): Das Einzugsgebiet ist im Wesentlichen auf Teile der Stadt Völklingen begrenzt. Ein nennenswertes überörtliches Einzugsgebiet wird nicht erschlossen. Basierend auf der aus der Umsatzprognose ableitbaren Umsatzherkunft sowie der landesplanerischen Vorgaben bleibt festzuhalten, dass ca. 82 – 83 % des Umsatzes aus dem abgegrenzten Einzugsgebiet (= Völklingen Stadtmitte, Heidstock, Fürstenhausen, Fenne, Röchlinghöhe) stammen. Lediglich 17 – 18 % des Umsatzes werden durch Streuumsätze von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes generiert (u. a. Kunden aus dem sonstigen Stadtgebiet, Pendler, Touristen, Zufallskunden). Die Vorgaben des Kongruenzgebotes werden somit eingehalten. • Beeinträchtungsverbot (Ziel 45): Das Beeinträchtungsverbot wird durch die Erweiterung des Aldi-Lebensmitteldiscounters am Standort „Im Betzen“ nicht verletzt. Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen sowie die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches können in Völklingen sowie im Umland ausgeschlossen werden. Die wesentlichen Umverteilungen werden in der Stadt Völklingen selbst erfolgen, jedoch deutlich unterhalb der 10-% Schwelle liegen. Hiervon betroffen sind in erster Linie die größeren Lebensmittelmärkte im Einzugsgebiet, darunter Lidl als systemgleicher Wettbewerber (max. 4 – 5 %); an allen sonstigen Wettbewerbsstandorten fallen die Umverteilungsquoten mit max. 1 – 2 % nochmals deutlich geringer aus. Die dargestellten Umsatzumverteilungen werden in keinem Fall zu negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich bzw. Nahversorgungslagen im Stadtgebiet führen. Das Beeinträchtungsverbot wird durch das Vorhaben eingehalten. • Städtebauliches Integrationsgebot (Ziel 46): Der Standort von Aldi liegt im Süden des einwohnerstärksten Stadtteils Stadtmitte. Hierbei handelt es sich um einen langjährig-etablierten Lebensmittelstandort, welcher bereits heute für die Bewohner der angrenzenden Stadtteile eine wesentliche Versorgungsfunktion übernimmt. Unter städtebaulichen Aspekten ist auf die nicht integrierte Lage in einem Gewerbegebiet zu verweisen.

Kriterium	Beschreibung
	<p>Der Standort ist jedoch durch seine Nähe zur Völklinger Innenstadt (zentraler Versorgungsbereich) gekennzeichnet, welche in nördlicher Richtung in einer Distanz von rd. 200 m (= Luftlinie) beginnt. Ein Zugang in Richtung Innenstadt ist prinzipiell über eine Fußgängerunterführung (Zugang in Höhe des Kreisverkehrs Karolingerstraße) möglich. Hier besteht auch ein direkter Anschluss an den ÖPNV. Bei der Bewertung des städtebaulichen Integrationsgebotes bleibt zu berücksichtigen, dass es sich um einen bestehenden Markt handelt. Das Vorhaben dient in erster Linie der Anpassung des Aldi-Marktes an aktuelle Kunden- und Logistikanforderungen und somit auch einer langfristigen Sicherung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Standortes. Grundsätzlich besteht ein Zielkonflikt, der aus gutachterlicher Sicht im Sinne eines aktiven Bestandsschutzes jedoch überwindbar erscheint.</p> <ul style="list-style-type: none"> • keine Restriktionen für das Vorhaben
Landschaftsprogramm	keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate	<p>nicht direkt betroffen, gem. der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) Saar HQ 100 (Stand: 11/2013) überlappt sich das Plangebiet geringfügig mit dem noch festzusetzenden Überschwemmungsgebiet (ÜSG) der Saar. Sind in diesem Bereich keine Geländeauffüllungen geplant; ist keine Beurteilung zum Hochwasserschutz notwendig.(Stellungnahme LUA vom 07.12.2017)</p>  <p>Eingriffe in das Überschwemmungsgebiet sind nicht erforderlich</p>
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> • aufgrund der offiziell vorliegenden Geofachdaten keine Hinweise auf das Vorkommen ökologisch hochwertiger Biotoptypen oder Arten innerhalb oder im näheren Umfeld des räumlichen Geltungsbereiches: für das Plangebiet sind im Datenmaterial des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) und in der Datensammlung ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2013 Saarland) keine Arten oder Flächen dargestellt

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • Räumlicher Geltungsbereich sowie dessen Umfeld nicht im Rahmen der Biotopkartierung erfasst (Internet-Abruf Dezember 2017) • Auf der Grundlage der offiziellen Geofachdaten keine Hinweise darauf, dass besonders seltene oder schützenswerte Arten oder ökologisch hochwertige Biotope betroffen sein könnten; dies gilt insbesondere für gesetzlich geschützte Biotope und FFH-Lebensraumtypen
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Da Einzelbäume und Gehölze betroffen sind, die als Gelege für Vögel dienen können, ist der allgemeine Artenschutz zu beachten: Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen nur außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September gefällt, abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten. „Allerweltsarten“ mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit (d. h. bei diesen Arten sind keine populationsrelevanten Störungen und keine Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten, insbesondere der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten) werden nicht speziell geprüft.</p>	<p>Bestehende Vorbelastungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lage innerhalb des Siedlungsgebietes von Völklingen mit rundum unmittelbar angrenzenden gewerblichen Nutzungen, Textilmarkt und Verkehrswegen • Fläche selbst wird überwiegend als Lebensmittelmarkt mit Parkplatz genutzt mit hohem Anteil an Vollversiegelungen sowie mit hohem Störpotenzial • in kurzer Entfernung angrenzende L 136 mit sehr starker Verkehrsbelastung (durchschnittliche Verkehrsdichte von 27.378 KFZ/24 h laut Verkehrsmengenkarte) - eine solche Verkehrsdichte wird bei der ökologischen Beurteilung von Biotopen im Rahmen des Leitfadens Eingriffsbewertung des Ministeriums für Umwelt (2001) als Belastung von außen gezählt, die die Qualität eines Lebensraumes und der dazugehörigen Lebensgemeinschaften in ihrer Wertigkeit deutlich beeinträchtigt • in kurzer Entfernung zum Plangebiet liegt die Bahntrasse (Trier - Saarbrücken) mit entsprechenden Störungen <p>Habitatausstattung des von neuer Versiegelung betroffenen Gebietes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Randlicher Grünstreifen des Parkplatzes mit Einzelbäumen und Baum-Strauch-Hecke aus Laubbaumarten größtenteils geringen, teilweise auch mittleren Stammholzes sowie Ziersträucher <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ABSP-Artpool führt für das betroffene Gebiet keine Tier- oder Pflanzenarten auf • aufgrund der Habitatausstattung und der bestehenden Vorbelastungen ist die Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum für planungsrelevante Tiere deutlich eingeschränkt • keine abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevanten Tierarten, insbesondere keine Fortpflanzungsräume streng geschützter Tierarten, zu erwarten. Dies bezieht sich auf sämtliche im Saarland vorkommenden potenziell betroffenen gemeinschaftsrechtlich geschützten Tiere (Libellen, Fische, Muscheln, Rundmäuler, Weichtiere, Krebse, Reptilien, Amphibien, Tagfalter, Käfer, Heuschrecken, Säugetiere, Vögel), für die der Planungsraum keinen geeigneten Lebensraum bietet. Dies gilt insbesondere für artenschutzrelevante Vogelarten: Weder Brutstätten von Vogelarten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie noch Fundnachweise für Rast- und Zugvogelarten im Geltungsbereich bekannt und aufgrund der Habitatausstattung sowie der bestehenden Vorbelastungen auch nicht zu erwarten. • Eingriffsgebiet zwar Lebensraum (sowohl zur Jagd als auch zur Fortpflanzung) von sonstigen europäischen Vogelarten, jedoch nur häufige und ubiquitär verbreitete störungsunempfindliche Arten zu erwarten. Bei potenziell entstehenden lokalen, sehr kleinflächigen Habitatverlusten ausreichend Ausweichmöglichkeiten in den unmittelbar angrenzenden Lebensräumen (Grünflächen, Gehölzbestände) vorhanden. • kein gesetzlich geschütztes Biotop betroffen

Kriterium	Beschreibung
	<p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • dem Geltungsbereich kommt aktuell keine Bedeutung im Artenschutzrecht zu • für alle potenziell betroffenen Tierartgruppen gilt: Einzelne Individuen können zwar Teil-Habitate verlieren, die örtlichen Tier-Populationen werden jedoch auf Grund des Vorhandenseins ausreichend großer vergleichbarer Lebensräume im direkten Umfeld, auf die ausgewichen werden kann, keine erheblichen Beeinträchtigungen erfahren. erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich relevanten Arten insgesamt nicht zu erwarten, insbesondere kein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 BNatSchG <p>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Über die obigen Ausführungen hinaus kein FFH-Lebensraumtyp/ besonders geschützter Lebensraum betroffen, daher Haftungsfreistellung für Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen nach § 19 des Bundesnaturschutzgesetzes möglich
Fazit	kein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 BNatSchG, Voraussetzungen für Haftungsfreistellung für Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen nach § 19 BNatSchG erfüllt

Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan (s. Anhang)	<p>Darstellung: Gewerbliche Baufläche (Quelle: Regionalverband Saarbrücken)</p> <p>Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt, Konsequenz: FNP wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst</p> 

Kriterium	Beschreibung
Bebauungsplan	<p data-bbox="587 215 1267 248">Bebauungsplan „Gewerbegebiet östlich der Karolingerstraße“ (1997)</p> 

Das Projekt

Berücksichtigung von Standortalternativen

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Erweiterung im Bestand. Von daher wurden alternative Standorte nicht betrachtet.

Städtebauliche Konzeption

Der schon länger bestehende ALDI-Markt wird nach wie vor stark frequentiert. Ein langfristiges Bestehen im ständigen Wettbewerb um Kunden ist in der Branche der Lebensmitteldiscounter nur über eine Anpassung an die sich wandelnden Marktanforderungen möglich. So ist aus betrieblicher Sicht eine Umstrukturierung des Verkaufsraumes erforderlich, um im Hinblick auf die Barrierefreiheit (breitere Gänge) und eine veränderte Warenpräsentation die Kundenzufriedenheit aufrechterhalten zu können. Entsprechend soll durch Erweite-

rung des Bestandsmarktes die Verkaufsfläche von bisher ca. 950 qm auf maximal 1.290 qm vergrößert werden.

Die geplante Erweiterung des ALDI-Marktes erfolgt südlich an das Bestandsgebäude, in einer abweichenden Bauweise und für einen zeitgemäßen Lebensmitteldiscounter üblichen Größe.

Der ruhende Verkehr wird wie bisher an zentraler Stelle im Plangebiet organisiert. Die Anlieferung des Lebensmittelmarktes wird über den Kundenstellplatz organisiert und auf der Nordseite des Gebäudes abgewickelt.

Die Erschließung erfolgt nach wie vor über die westlich zum Plangebiet führende Straße „Im Betzen“.

Die Entwässerung des Schmutz- und Niederschlagswassers des bestehenden ALDI-Marktes erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal. Die Vergrößerung des

Baukörpers hat darauf keine nennenswerten Auswirkungen.



Vorhaben- und Erschließungsplan, ohne Maßstab; Quelle: Kühn Architekten; Eppelborn, Stand: 11.01.2018

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Nutzungsart

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

ALDI-Markt

Entsprechend der vorliegenden Planung zum Anbau des Bestandsmarktes und Erweiterung der Verkaufsfläche auf bis zu 1.290 qm sind alle Einrichtungen und Anlagen zulässig, die für den Betrieb des ALDI-Marktes erforderlich sind.

Aktuell umfasst das Bestandsobjekt eine Verkaufsfläche von ca. 950 qm. Um die geplante Erweiterung des Bestandsmarktes zu ermöglichen, wird die zulässige Verkaufsfläche mit max. 1.290 qm festgesetzt. Durch die Erweiterung kann den aktuellen und zukünftigen Markt- und Kundenanforderungen Rechnung getragen werden.

Neben der festgesetzten Hauptnutzung (ALDI-Markt) mit einer zulässigen Verkaufsfläche und den dazugehörigen Stellplätzen werden Lagerräume, Funktions- und Nebenräume, Verwaltungsräume, Aufenthalts-/ Sozialräume für Personal, Nebenanlagen,

Werbeanlagen, Abfallpressen, Wertstoff- und Abfallbehälter sowie alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb der Filiale erforderlichen Einrichtungen (z.B. Pfandräume) in den Katalog der zulässigen Nutzungen aufgenommen.

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

Die getroffenen Festsetzungen schaffen die Voraussetzungen zur planungsrechtlichen Zulässigkeit und Realisierung der geplanten Erweiterung des Lebensmitteldiscounters.

Maß der baulichen Nutzung

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

Höhe baulicher Anlagen

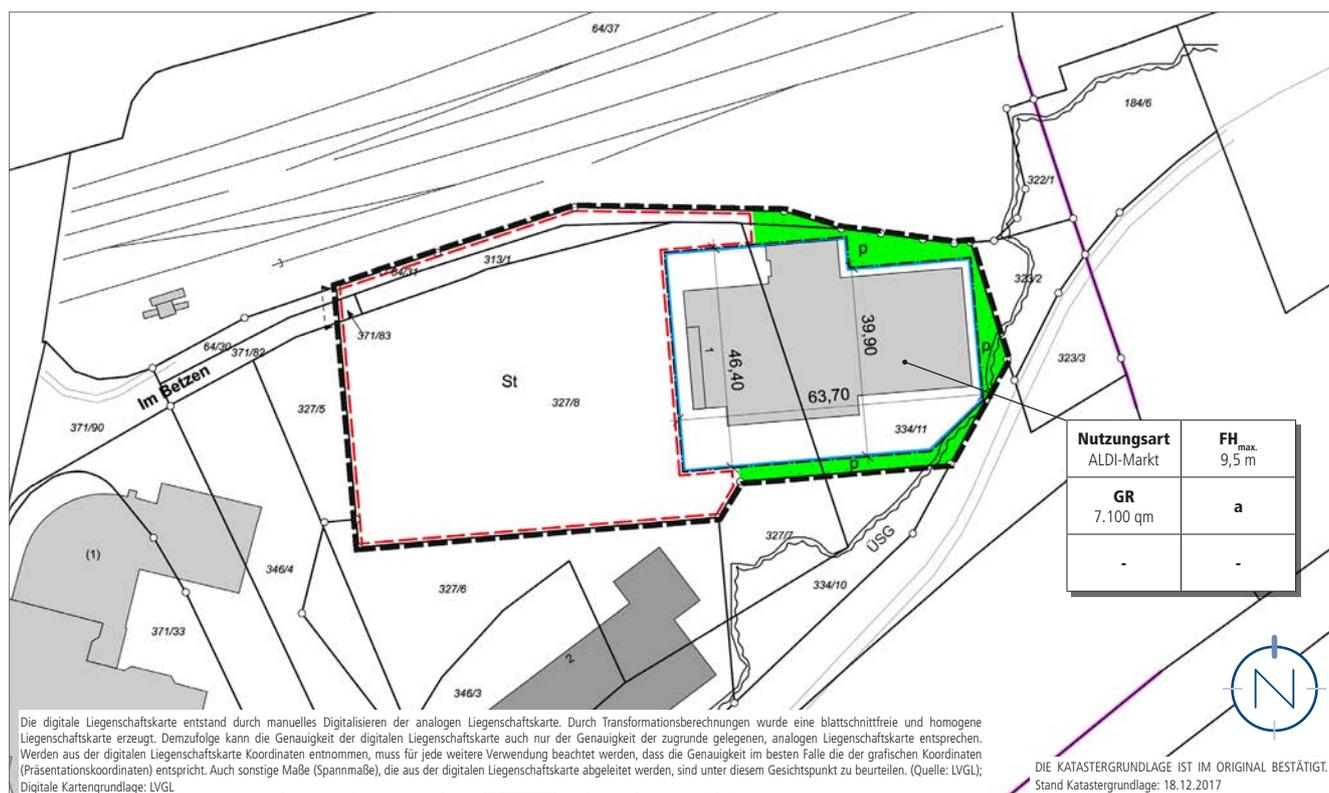
Die festgesetzten Höhen sind unter Beachtung geringfügiger Spielräume aus dem Städtebaulichen Konzept abgeleitet. Mit der Definition der Höhe der baulichen Anlage

wird das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper zu verhindern und eine angemessene Integration in die Umgebung ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erreichen.

Mit der Höhenfestsetzung wird die Einheitlichkeit von Bestand und geplanter Erweiterung in der dritten Dimension gewährleistet. Städtebauliche Spannungen werden vermieden. Im vorliegenden Fall existiert bereits ein Bestandsgebäude, an dem sich die Höhenfestsetzung orientiert.

Gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan wird die Höhe auf das notwendige Maß reduziert.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhen sind der Festsetzung zu entnehmen. Da es sich um ein Bestandsgebäude handelt, kann als unterer Bezugspunkt der fertige Erdgeschossfußboden herangezogen werden.



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

Die Festsetzung, dass die definierte Oberkante durch untergeordnete Bauteile überschritten werden darf, ermöglicht beispielsweise die Errichtung technischer Aufbauten oberhalb der Oberkante zur Gewährleistung des ordnungsgemäßen Betriebes der baulichen Anlage. Die Definition eines maximalen Flächenanteils zur Überschreitung der Höhe vermeidet eine unverhältnismäßige Ausnutzung dieser Festsetzung.

Zulässige Grundfläche (GR)

Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Die gewählte Grundfläche orientiert sich an der städtebaulichen Konzeption. Es wird nur die zur Bestandserweiterung und Stellplatzsicherung benötigte Grundfläche über den Bestand hinaus festgesetzt. Ein Großteil ist bereits versiegelt.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt.

Bauweise

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

Eine abweichende Bauweise wird festgesetzt, wenn die vorgesehene Bauweise weder als offene noch als geschlossene Bauweise bezeichnet werden kann. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit zulässiger Gebäudelänge über 50 m sowie einer zulässigen Grenzbebauung (teilweise Unterschreitung des Grenzabstandes) ist aus der städtebaulichen Konzeption abgeleitet.

Bereits die Bestandsbebauung (ehemalige Nutzung) wies eine abweichende Bauweise auf (Gebäudelänge über 50 m).

Durch die im Rahmen der abweichenden Bauweise zulässigen Grenzbebauung kann eine flexible und umfassende Ausnutzung des Plangebietes gewährleistet werden.

Die Unterschreitung des Grenzabstandes hat keine nachteiligen Auswirkungen, da es sich bei den betroffenen Flächen um größtenteils Grünflächen handelt.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

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

Die Festsetzungen der Baugrenzen orientieren sich an der städtebaulichen Konzeption und wird gegenüber dem jetzigen Baufenster zurückgenommen. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z.B. befestigte Zufahrten und Zugänge, Wege sowie alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb des Lebensmitteldiscounters erforderlichen Einrichtungen wie Abfallpresse & -behälter, und Einkaufswagenboxen). Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

(siehe ergänzend auch Festsetzung der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen und Einkaufswagenbox

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

Die Festsetzung von Stellplatzflächen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs. Parksuchverkehr in der Umgebung wird somit vermieden. Zur Gewährleistung eines reibungslosen Betriebsablaufes ist ein entsprechend großes Stellplatzangebot für die Kunden erforderlich. Es sind mindestens 110 Stellplätze nachzuweisen.

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

Darüber hinaus ermöglicht die Festsetzung die Unterbringung weiterer Anlagen und Einrichtungen (z.B. Einkaufswagenboxen),

die für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderlich sind.

Anschluss an Verkehrsflächen; hier: Ein- und Ausfahrtbereich

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Mit der Festsetzung des Ein- und Ausfahrtbereiches wird sichergestellt, dass die Ein- und Ausfahrt langfristig an der verkehrstechnisch günstigsten Position gesichert wird und keine Zufahrt an anderer Stelle hergestellt werden kann.

Die Zufahrt auf das ALDI-Gelände bleibt unverändert.

Private Grünfläche

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Festsetzung der privaten Grünfläche dient einerseits der Eingrünung der Stellplatzfläche des Lebensmitteldiscounters und gewährleistet andererseits eine attraktive Gestaltung des zum Leinpfad entlang des nördlichen Saaruferes gerichteten Bereiches. Gleichzeitig wird eine Bebauung innerhalb des Überschwemmungsgebietes vermieden.

Flächen für den Hochwasserschutz; hier: Überschwemmungsgebiet (ÜSG)

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 6a BauGB

Der festgesetzte Verlauf des Überschwemmungsgebietes der Hochwassergefahrenkarte Saar wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die getroffene grünordnerische Festsetzung dient insbesondere der Eingrünung der Stellplätze zur Vermeidung monotoner Asphaltflächen. Die vorhandenen Bäume innerhalb der Stellplatzflächen können angerechnet werden.

Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften

Analog § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LBO und SWG

Abwasserbeseitigung

Analog § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 Landeswassergesetz

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes. Die Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits vorhanden (Mischsystem) und weist noch ausreichende Kapazitäten auf. Das innerhalb des Plangebietes anfallende zusätzliche Niederschlagswasser kann problemlos aufgenommen werden. Zur Brauchwassernutzung ist die Errichtung von Speichern (z.B. Zisterne) zulässig.

Örtliche Bauvorschriften

Analog § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO

Für Bebauungspläne können analog § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 der Saarländischen Landesbauordnung (LBO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild. Das Vorhaben fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen harmonisch in die Umgebung ein.

Dächer (Sonnenenergieanlagen auf den Dächern): Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern ermöglicht die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie im Sinne der Nachhaltigkeit.

Werbeanlagen: Das Aufstellen und Anbringen von Werbeanlagen wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes beschränkt. Damit wird einer Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes begegnet. Hierzu werden Werbeanlagen mit bewegtem Licht und Werbeanlagen auf Dächern im gesamten Plangebiet dieses Bebauungsplanes für unzulässig erklärt. Werbeanlagen sind an der Stätte der Leis-

tung zulässig. Es sind darüber hinaus gemeinsame Hinweisschilder oder -tafeln zulässig (auch Fremdwerbung). Die Höhe der Hinweisschilder oder -tafeln darf max. 8,0 m betragen. Zusätzlich ist ein Werbepylon mit einer Höhe von 15,0 m zulässig. Unzulässig sind blinkende Leuchtreklamen sowie zeitweise und sich ständig bewegende Werbeanlagen.

Dies dient zum einen der Eigenwerbung von ALDI und zum anderen der gemeinsamen Werbung mit anderen im Gebiet ansässigen Betrieben.

Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

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

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

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

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

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

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

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

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

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

Das Plangebiet hat lediglich eine Größe von ca. 7.800 qm und wird bereits durch den ALDI-Markt genutzt. Demnach sind die als zulässig definierten Nutzungen im Plangebiet schon vorhanden (Bestandserweiterung). Es sind aktuell keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen der bestehenden Nutzungen des Ist-Zustandes auf die Nachbarschaft bekannt.

Das Plangebiet ist überwiegend von störungsempfindlichen Nutzungen umgeben. Durch die geringfügige Erweiterung des Bestandsgebäudes werden keine negativen Beeinträchtigungen auf die umliegenden Nutzungen entstehen. Vielmehr wird die ALDI-Filiale an diesem Standort langfristig gesichert, wodurch das Planvorhaben auch zum Erhalt dieses Versorgungsstandortes beiträgt.

Durch die städtebaulichen Festsetzungen innerhalb des Plangebiets wird ansonsten jede Form der anderweitigen Nutzung ausgeschlossen, die innergebietlich 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 Stadt- und Landschaftsbildes

Das Stadt- und Landschaftsbild wird durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinträchtigt. Der Baukörper des ALDI-Marktes besteht schon und fügt sich angemessen in die Umgebung ein. Das Gelände ist somit bereits bebaut, sodass keine erhebliche zusätzliche räumliche Wirkung von der

geringfügigen Erweiterung des Bestandsgebäudes ausgeht. Die Festsetzungen sind auch weiterhin an die für Lebensmitteldiscounter typischen Anforderungen sowie an der bereits bestehenden Bebauung orientiert.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am städtebaulichen Konzept und am Bestand (insbesondere Gebäudehöhe). Auch die Bauweise, etc. bleiben weitestgehend unverändert. Somit wird ein harmonisches Einfügen in den Bestand erreicht.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange und Belange des Hochwasserschutzes

Aufgrund der geringen Größe der Erweiterung eines bereits bestehenden Lebensmitteldiscounters mit den vorhandenen Versiegelungen sind die Belastungen des Naturhaushaltes sehr gering.

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 starke 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. Dies gilt auch für die Belange des Hochwasserschutzes. Im Bereich des Überschwemmungsgebietes sind keine Geländeauffüllungen geplant.

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 der Verkaufsfläche von ca. 950 qm auf maximal 1.290 qm 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 Mittelstadt Völklingen von großer Bedeutung, um ein umfassendes Versorgungsangebot im Lebensmittelbereich für die Bevölkerung und das Einzugsgebiet zu gewährleisten. Damit wird auch die mittelzentrale Versorgungsfunktion erfüllt.

Die Auswirkungsanalyse der GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH kam zu folgendem Fazit bezüglich der landesplanerischen Auswirkungen der Erweiterung des ALDI-Marktes in Völklingen:

„Konzentrationsgebot (Ziel 42)

Die Stadt Völklingen übernimmt gemäß Landesplanung die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums, damit liegen die Voraussetzungen zur Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe vor. Das Konzentrationsgebot wird durch das Vorhaben eingehalten.

Kongruenzgebot (Ziel 44)

Das Einzugsgebiet ist im Wesentlichen auf Teile der Stadt Völklingen begrenzt. Ein nennenswertes überörtliches Einzugsgebiet wird nicht erschlossen. Basierend auf der aus der Umsatzprognose ableitbaren Umsatzherkunft sowie der landesplanerischen Vorgaben bleibt festzuhalten, dass ca. 82 - 83 % des Umsatzes aus dem abgegrenzten Einzugsgebiet (= Völklingen Stadtmitte, Heidstock, Fürstenhausen, Fenne, Röchling-

höhe) stammen. Lediglich 17 - 18 % des Umsatzes werden durch Streuumsätze von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes generiert (u. a. Kunden aus dem sonstigen Stadtgebiet, Pendler, Touristen, Zufallskunden). Die Vorgaben des Kongruenzgebotes werden somit eingehalten.

Beeinträchtigungsverbot (Ziel 45)

Das Beeinträchtigungsverbot wird durch die Erweiterung des Aldi-Lebensmitteldiscounters am Standort „Im Betzen“ nicht verletzt. Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen sowie die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches können in Völklingen sowie im Umland ausgeschlossen werden. Die wesentlichen Umverteilungen werden in der Stadt Völklingen selbst erfolgen, jedoch deutlich unterhalb der 10-% Schwelle liegen. Hiervon betroffen sind in erster Linie die größeren Lebensmittelmärkte im Einzugsgebiet, darunter Lidl als systemgleicher Wettbewerber (max. 4 - 5 %); an allen sonstigen Wettbewerbsstandorten fallen die Umverteilungsquoten mit max. 1 - 2 % nochmals deutlich geringer aus. Die dargestellten Umsatzumverteilungen werden in keinem Fall zu negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich bzw. Nahversorgungslagen im Stadtgebiet führen. Das Beeinträchtigungsverbot wird durch das Vorhaben eingehalten.

Städtebauliches Integrationsgebot (Ziel 46)

Der Standort von Aldi liegt im Süden des einwohnerstärksten Stadtteils Stadtmitte. Hierbei handelt es sich um einen langjährig etablierten Lebensmittelstandort, welcher bereits heute für die Bewohner der angrenzenden Stadtteile eine wesentliche Versorgungsfunktion übernimmt. Unter städtebaulichen Aspekten ist auf die nicht integrierte Lage in einem Gewerbegebiet zu verweisen. Der Standort ist jedoch durch seine Nähe zur Völklinger Innenstadt (zentraler Versorgungsbereich) gekennzeichnet, welche in nördlicher Richtung in einer Distanz von rd. 200 m (= Luftlinie) beginnt. Ein Zugang in Richtung Innenstadt ist prinzipiell über eine Fußgängerunterführung (Zugang in Höhe des Kreisverkehrs Karolingerstraße) möglich. Hier besteht auch ein direkter Anschluss an den ÖPNV. Bei der Bewertung des städtebaulichen Integrationsgebotes bleibt zu berücksichtigen, dass es sich um einen bestehenden Markt handelt. Das Vorhaben dient in erster Linie der Anpassung des Aldi-Marktes an aktuelle Kunden- und Logistikanforderungen und somit auch einer langfristigen Sicherung der wirtschaft-

lichen Tragfähigkeit des Standortes. Grundsätzlich besteht ein Zielkonflikt, der aus gutachterlicher Sicht im Sinne eines aktiven Bestandsschutzes jedoch überwindbar erscheint.“

„Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die durch das Erweiterungsvorhaben von Aldi ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen im Lebensmittelbereich führen werden. Das Vorhaben dient in erster Linie der Modernisierung und Anpassung des Aldi-Marktes an aktuelle und künftige Kunden- und Logistikanforderungen. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (Innenstadt Völklingen) oder auf die verbrauchernahe Versorgung können ausgeschlossen werden.“

(Quelle: Auswirkungsanalyse Erweiterung ALDI Völklingen, Im Betzen ; GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH; Ludwigsburg; Stand: 25.01.2018)

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

Im Zuge der Planung wird eine geringfügige Erweiterung des Baukörpers geschaffen. Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche soll gleichzeitig eine Umstrukturierung erfolgen (komfortablere - d.h. breitere und barrierefreie Gänge). Die Ein- und Ausfahrt bleibt von diesen Veränderungen unberührt.

Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Planung nicht erheblich negativ beeinträchtigt.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. An der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur werden sich keine nennenswerten Änderungen ergeben. Die neu versiegelten Flächen werden lediglich einen geringen Anstieg des Niederschlagswasseraufkommens mit sich bringen. Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

Auswirkungen auf Belange des Klimas

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es zwar zu neuen Versiegelungen durch die Erweiterung des Baukörpers; aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas jedoch ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf private Belange

Die Planung wird sich positiv auf die privaten Belange auswirken. Mit der Erweiterung des Baukörpers und der Verkaufsfläche wird die ALDI-Filiale am Standort „Im Betzen“ langfristig gestärkt und die Attraktivität des Standortes sichergestellt. Damit wird eine örtliche Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs gewährleistet.

Darüber hinaus wird ein Beitrag zum grundzentralen Versorgungsauftrag der Mittelstadt Völklingen geleistet.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

Gewichtung des Abwägungsmaterials

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

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

- Langfristige Sicherung des Versorgungsstandortes
- Planungsrechtliche Absicherung des gesamten Bestandes und der Erweiterung der Verkaufsfläche
- 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 Mittelstadt Völklingen zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.

Anhang



Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG i.V.m. Anlage 1 u. 2 zum UVPG		
Nr.	Kriterium	Beschreibung
1.	Merkmale des Vorhabens	
	Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:	
1.1	Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes misst rund 7.800 qm. Die Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters darf 1.290 qm betragen. Die überbaubare Grundstücksfläche beträgt rund 2.730 qm, die festgesetzte Stellplatzfläche umfasst ca. 4.350 qm.
1.2	Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten	Das Plangebiet und dessen Umfeld ist bereits im bestehenden Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt und wird entsprechend genutzt. An der Zusammensetzung der Nutzungen werden keine Änderungen vorgenommen. Die Intensität der Nutzung wird das bereits zulässige Maß nicht überschreiten.
1.3	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Die vorliegende Planung eröffnet die Möglichkeit zur Erweiterung der Verkaufsfläche durch Anbau an einen bestehenden Lebensmitteldiscounter. Aufgrund des bereits vorhandenen starken Versiegelungsgrades (bestehender ALDI-Markt) kommt es zu keinen umfangreichen Überbauungen von bisher unversiegelten Flächen. Lediglich kleine Restgrünflächen werden durch den Anbau an den Bestandmarkt reduziert. Im Plangebiet stehen fast keine natürlichen Böden mehr an. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden nur geringfügige neue Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Auch in Flächen des Überschwemmungsgebietes wird nicht eingegriffen.
1.4	Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes	Ordnungsgemäße Entsorgung der entstehenden Abfälle und Abwässer, kein Anfallen von Sonderabfällen.
1.5	Umweltverschmutzung und Belästigungen	<p>Durch Ansiedlung von Einzelhandelsmärkten kommt es grundsätzlich zu einem verstärkten Verkehrsaufkommen (Lieferverkehr per LKW, Kundenverkehr per PKW). Bei der vorliegenden Planung handelt es sich nur um eine Verkaufsflächenerweiterung von aktuell ca. 950 qm auf maximal 1.290 qm Verkaufsfläche. Die Erweiterung dient insbesondere der Optimierung betrieblicher Abläufe sowie der Verbesserung der Warenpräsentation und Barrierefreiheit. Mit einer erheblichen Erhöhung des Kundenaufkommens und einer damit einhergehenden Zunahme der Geräuschentwicklung ist nicht zu rechnen.</p> <p>Insgesamt betrachtet handelt es sich um einen langjährig etablierten und seitens der Bevölkerung gut angenommenen Lebensmitteldiscounter, der durch eine qualitative und quantitative Neuordnung zukunftsfähig gemacht werden soll. Die Fläche war bereits zuvor gewerblich genutzt und ist stark versiegelt, weshalb erhebliche Umweltverschmutzungen und Belästigungen ausgeschlossen werden können. Der Status quo wird nicht geändert. Aktuell ist keine Umweltverschmutzung und Belästigung bekannt.</p>

Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG i.V.m. Anlage 1 u. 2 zum UVPG

Nr.	Kriterium	Beschreibung
1.6	Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf:	
1.6.1	verwendete Stoffe und Technologien	Es liegt kein planungsbedingtes Risiko für Störfälle, Unfälle und Katastrophen durch verwendete Stoffe und Technologien vor.
1.6.2	die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Abs. 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	Es liegt kein planungsbedingtes Risiko für Störfälle im Sinne des § 2 Abs. 7 der Störfall-Verordnung vor.
1.7	Risiken für die menschliche Gesundheit, z.B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft	Es liegt kein planungsbedingtes Risiko für die menschliche Gesundheit vor.
2.	Standort des Vorhabens	
	Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:	
2.1	bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien),	Der Geltungsbereich liegt im Stadtteil Völklingen, in kurzer Entfernung zur sehr stark befahrenen Karolingerstraße (L 136) und Bahntrasse (Trier - Saarbrücken). Das Plangebiet dient ausschließlich der Einzelhandelsnutzung. Die direkte Umgebung des Geltungsbereiches ist durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Bei dem Gebiet handelt sich um einen etablierten Versorgungsstandort für die Mittelstadt Völklingen. Verkehrlich ist der Standort über die Straße Im Betzen an die L 136 angebunden.
2.2	Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien),	Der Planungsraum ist bereits großflächig versiegelt und somit anthropogen stark überprägt. Der ursprüngliche Charakter der Landschaft fehlt.
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien)	
2.3.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	Es liegen keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung im Einflussbereich des Planvorhabens.
2.3.2	Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort und im Nahbereich nicht vorhanden.
2.3.3	Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort und im Nahbereich nicht vorhanden.

Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG i.V.m. Anlage 1 u. 2 zum UVPG

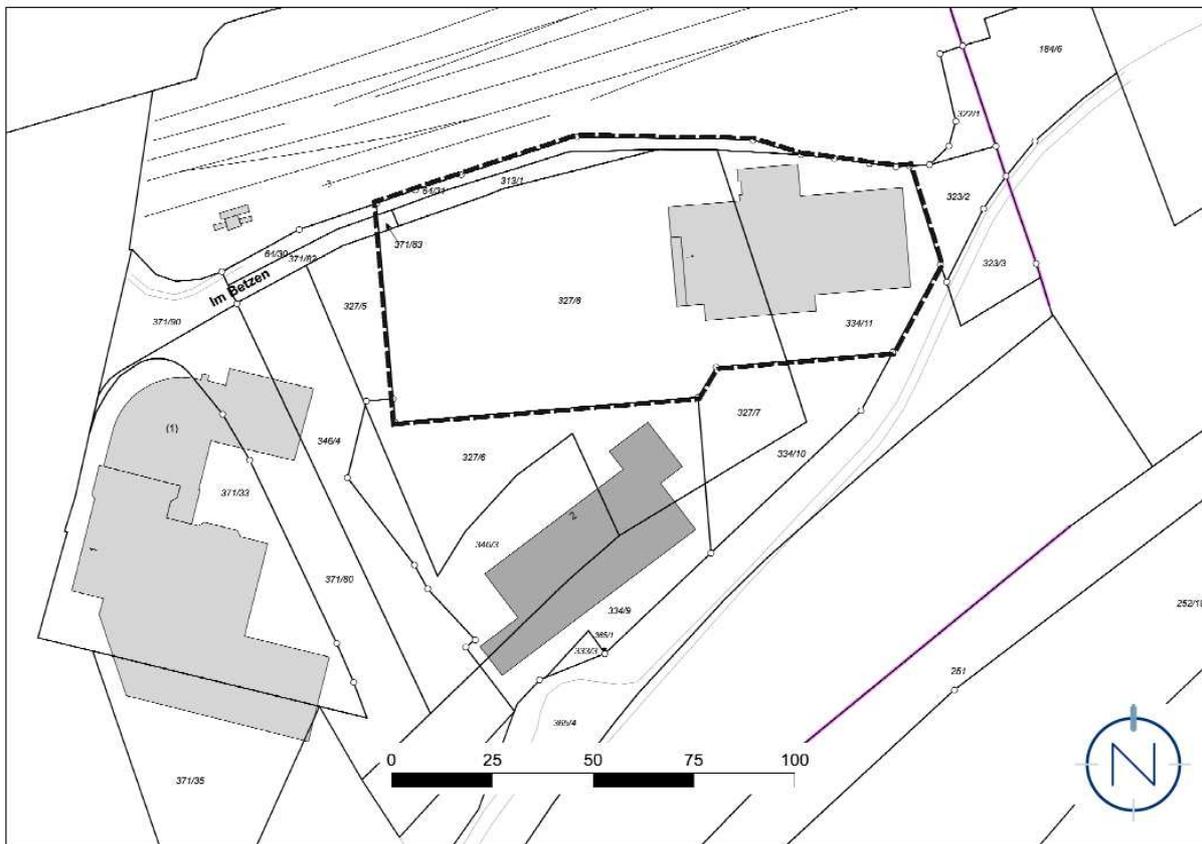
Nr.	Kriterium	Beschreibung
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort und im Nahbereich nicht vorhanden.
2.3.5	Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes,	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort und im Nahbereich nicht vorhanden.
2.3.6	geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes,	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort und im Nahbereich nicht vorhanden.
2.3.7	gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort und im Nahbereich nicht vorhanden.
2.3.8	Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	nicht direkt betroffen; Gem. der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) Saar HQ 100 (Stand: 11/2013) überlappt sich das Plangebiet geringfügig mit dem noch festzusetzenden Überschwemmungsgebiet (ÜSG) der Saar. In diesem Bereich sind keine Geländeauffüllungen geplant.
2.3.9	Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	Das Plangebiet gehört nicht zu derartigen Gebieten.
2.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,	Der Standort des Vorhabens liegt in Völklingen, das im Landesentwicklungsplan (Teilabschnitt Siedlung) als Mittelzentrum ausgewiesen ist.
2.3.11	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.	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort nicht vorhanden.
3.	Merkmale der möglichen Auswirkungen	
	Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:	
3.1	der Art und dem Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind,	Auswirkungen im Zuge der Erweiterung des Gebäudes und Stellplatzerweiterung werden sich schwerpunktmäßig auf das direkte Umfeld des Standortes beschränken. Durch Kunden- und Lieferverkehr verursachte Lärmemissionen werden sich weitgehend auf den Standort selbst sowie sein direktes Umfeld (gewerbliche Nutzung) beschränken.
3.2	dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,	Es sind keine grenzüberschreitenden Auswirkungen zu erwarten.
3.3	der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,	Die Schwere und Komplexität der Auswirkungen sind aufgrund des bereits vorhandenen Bestandes als gering zu bewerten. Als relevanter „Eingriff“ findet lediglich die Überbauung kleinerer Grünflächen statt.
3.4	der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,	Alle Auswirkungen der Planung können z.T. durch die Erweiterung, v.a. durch den bereits bestehenden Betrieb des Lebensmitteldiscounters potenziell auftreten.

Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG i.V.m. Anlage 1 u. 2 zum UVPG

Nr.	Kriterium	Beschreibung
3.5	dem voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen,	Im Rahmen der Bauphase auftretende Auswirkungen (z.B. Baulärm) beschränken sich auf den Zeitraum der Bauarbeiten. Das Verkehrsaufkommen durch Kunden- und Lieferverkehr wird sich nicht erhöhen, da es zu keiner Sortimentserweiterung des Marktes kommt. Bzgl. der Dauer dieser Auswirkungen kann keine Prognose getroffen werden; der Lebensmitteldiscounter soll durch die vorliegende Planung langfristig gesichert werden, weshalb in den kommenden Jahren nicht mit einer Einstellung der dort vorgesehenen Nutzungen und damit verbunden mit einem Ausbleiben der Auswirkungen gerechnet werden kann. Die Festsetzung als Gewerbegebiet erlaubt bereits heute eine nahezu uneingeschränkte gewerbliche Nutzung.
3.6	dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben,	Die Erweiterung des bestehenden ALDI-Marktes wird lediglich zu einer geringfügigen Veränderung des Status Quo im Plangebiet selbst führen. Das Bauplanungsrecht im Umfeld bleibt unangetastet.
3.7	der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern.	Die bauliche Erweiterung des bestehenden ALDI-Marktes ist notwendig um den Standort langfristig zu sichern. Flächen, die nicht für die Erweiterung selbst oder Anlage von Stellplätzen benötigt werden, werden als private Grünflächen festgesetzt um den Eingriff in die Natur und Landschaft auf das notwendige Maß zu reduzieren.

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes II/101 - 2. Änderung, "Erweiterung ALDI - Markt Im Betzen" in Völklingen

Lageplan ohne Maßstab



Quelle: LVGL; Bearbeitung Kern Plan



Frist zu verwirklichen. Genaue vertragliche Regelungen sollen im zu schließenden Durchführungsvertrag getroffen werden, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und damit Voraussetzung für die Satzung ist.

Für weitere Rückfragen stehen wir Ihnen und dem zuständigen Ausschuss gerne zur Verfügung.

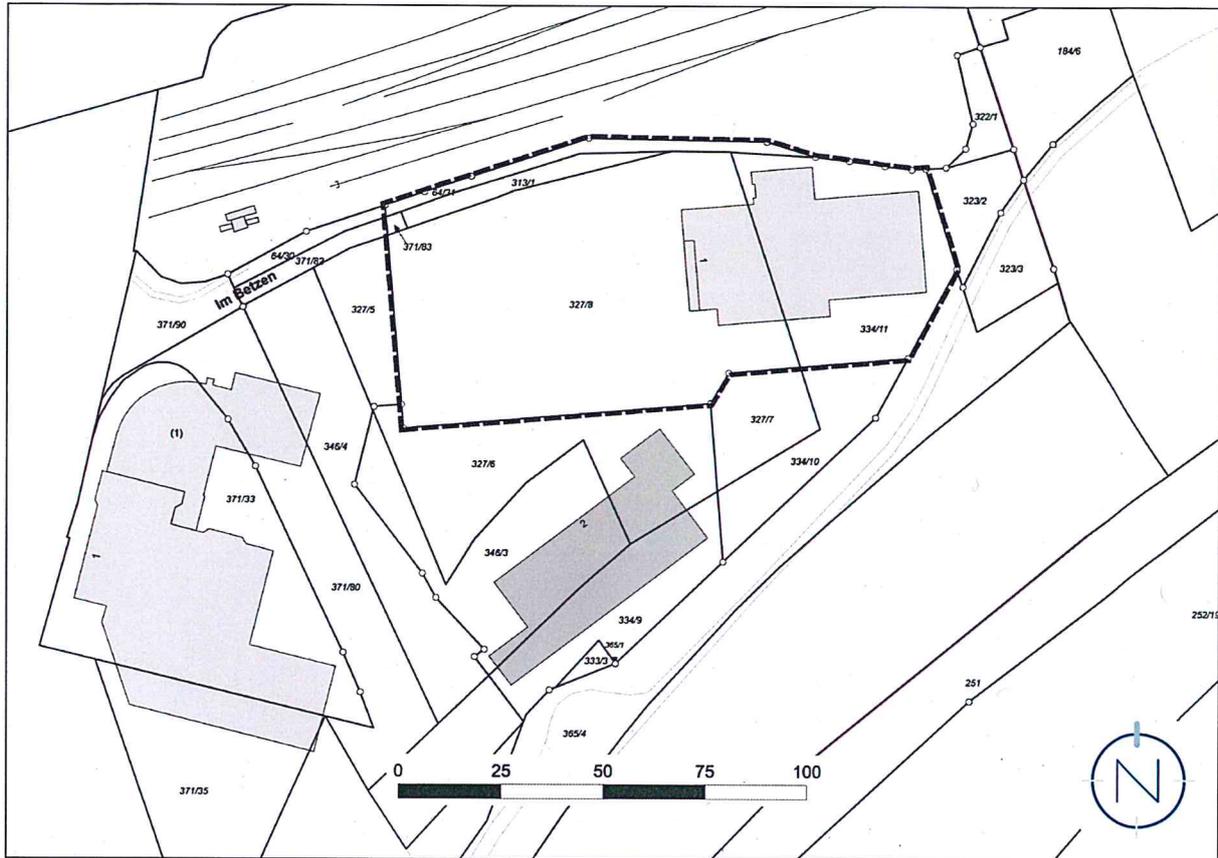
Über eine kurzfristige, positive Antwort würden wir uns sehr freuen.

Mit freundlichen Grüßen

ppa. Christian Hahn

LAGEPLAN, O. M.

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung ALDI-Markt Im Betzen“ in der Mittelstadt Völklingen, Stadtteil Völklingen



Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan



Auswirkungsanalyse Erweiterung ALDI Völklingen, Im Betzen 1



Im Auftrag von: ALDI GmbH & Co. KG, Bous
Projektleitung: Monika Kollmar, Niederlassungsleitung
Dipl.-Geogr. Anna-Lena Kettenhofen
Datum: 25. Januar 2018

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Hohenzollernstraße 14

71638 Ludwigsburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 07141 / 9360-0

Telefax: 07141 / 9360-10

E-Mail: info@gma.biz

Internet: www.gma.biz

Aufgabenstellung / Rahmendaten

Die Fa. ALDI GmbH & Co. KG, Bous, plant die Verkaufsflächenerweiterung eines langjährig in Völklingen bestehenden Aldi-Marktes am Standort „Im Betzen“. Im Zuge der Modernisierung soll die Verkaufsfläche (= VK) des Lebensmitteldiscounters von derzeit 947 m² auf dann ca. 1.290 m² erweitert werden, sodass sich eine Erweiterungsfläche von rd. 340 m² ergibt. Die Erweiterung der Verkaufsfläche soll durch einen Anbau im südlichen Teil des Gebäudes erfolgen. Ziel der Erweiterung ist es, durch eine großzügigere Gestaltung des Verkaufsraumes und eine optimierte Warenpräsentation die Kundenfreundlichkeit des Marktes zu erhöhen. So können mehr Regalflächen in bequemer Greifhöhe und größere Verkehrs- und Gangflächen geschaffen und hierdurch Einkaufshemmnisse für ältere oder körperbehinderte Kunden abgebaut werden. Hinzu kommen steigende Optimierungsvorgaben der internen Logistik. Eine wesentliche Sortimentsveränderung oder –erweiterung ist hingegen nicht vorgesehen.

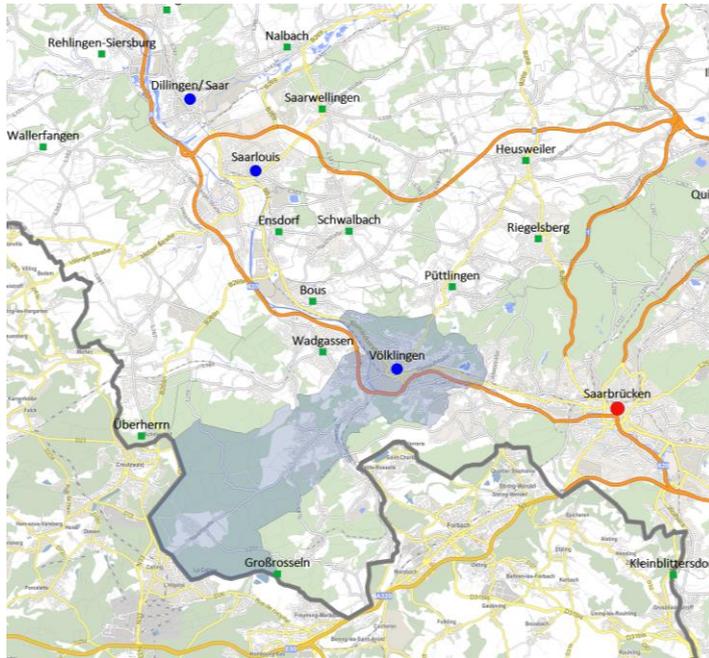
Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgesehen. In diesem Zusammenhang ist in Abstimmung mit der Stadt Völklingen eine kurze Auswirkungsanalyse zu erstellen, in der die wesentlichen Daten zum Standort und zur Wettbewerbssituation in Völklingen aufbereitet werden. Darauf aufbauend erfolgt eine Untersuchung der potenziellen Umsatzumverteilungen durch das Erweiterungsvorhaben insbesondere auf die Innenstadt Völklingen sowie eine Bewertung des Vorhabens hinsichtlich der Vorgaben der Landesplanung.

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde im Januar 2018 eine intensive Begehung des Standortes sowie sonstiger Einzelhandelslagen vorgenommen und die relevante Angebotsituation vor Ort erhoben. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik und EHI Handelsdaten zurückgegriffen. Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität aller Inhalte kann die GMA keine Gewähr übernehmen.

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Makrostandort Völklingen



Kriterien	Daten
Einwohnerstand ¹ (31.12.2016)	ca. 40.494
Bevölkerungsentwicklung ² (2000 – 2010) (2011 – 2016)	- 7,8 % + 0,1 %
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau 2016 ³ (Bundesdurchschnitt = 100,0)	86,3
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort ⁴ (30.06.2016)	14.562
Beschäftigtenentwicklung ⁴ (2011 – 2016)	+ 3,7
Pendlersaldo 2016 ⁴	+ 1.669
Arbeitslosenquote Juli 2016 ⁴	11,2 %

Quelle: ¹ Auskunft der Stadt Völklingen / ² Statistisches Amt Saarland / ³ MB Research 2016 / ⁴ Bundesagentur für Arbeit
GMA-Zusammenstellung 2018

Die **Stadt Völklingen** ist Teil des Regionalverbandes Saarbrücken, mit insgesamt 10 Städte und Gemeinden, darunter die Landeshauptstadt Saarbrücken als wirtschaftliches Zentrum des Saarlandes. Mit aktuell rd. 40.500 Einwohnern bildet die Stadt Völklingen die zweitgrößte Kommune innerhalb des Regionalverbandes. Die Landeshauptstadt Saarbrücken übernimmt – als Kern des Verbandsgebietes – gemäß Landesentwicklungsplan die Funktion eines Oberzentrums. Durch die Einstufung als Mittelzentrum kommt der Stadt Völklingen über die grundzentrale Grundversorgung hinaus auch eine Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs zu.

Der Regionalverband und auch die Stadt Völklingen haben in den vergangenen Jahren einen stetigen **Bevölkerungsrückgang** hinnehmen müssen. Zwischen 2000 – 2010 ging die Einwohnerzahl in Völklingen um - 7,8 % zurück, seither haben sich die Zahlen wieder stabilisiert. Entgegen dem Trend der vergangenen Dekade ist die Einwohnerzahl in Völklingen wie in vielen Gemeinden und Städten des Saarlandes zuletzt wieder leicht gestiegen. Für den Zeitraum 2011 – 2016 lassen sich insgesamt **stabile Bevölkerungszahlen** (+ 0,1 %) festhalten.

Makrostandort Völklingen

Völklingen ist durch die direkte Lage an der Autobahn A 620 (Saarlouis – Saarbrücken) sowie an der Bundesstraße B 51 (Bremen – Saareguemines) sehr gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Die Verkehrsachsen verlaufen parallel zur Saar in Ost-West-Richtung.

Im **Einzelhandel** wird der Standort Völklingen stark durch die Nähe zum Oberzentrum Saarbrücken (ca. 12 km entfernt) mit ausgeprägten Versorgungsstrukturen im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich beeinflusst. Die Betrachtung der Einzelhandelszentralität (Zentralität 118)¹ zeigt, dass im Mittelzentrum Völklingen entsprechend der zentralörtlichen Bedeutung insgesamt mehr Umsätze getätigt werden als Kaufkraft vorhanden ist. Die Einzelhandelszentralität ist für ein Mittelzentrum jedoch als vergleichsweise niedrig einzustufen. Dies lässt sich auf die geringe Zentralität im mittel- bzw. langfristigen Bedarf (Zentralität von 67 bzw. 79) zurückführen. Im kurzfristigen Bedarfsbereich ist hingegen eine hohe Zentralität vorhanden (Zentralität von 163). Im Lebensmitteleinzelhandel werden die Strukturen dominiert durch das SB-Warenhaus Globus sowie weitere Lebensmittelmärkte, darunter verschiedene Lebensmittelvollsortimenter und –discounter. Damit sind alle gängigen Betriebstypen in Völklingen vorhanden.

Die Stadt Völklingen, als bedeutendes Industriezentrum entlang der Saarachse, wird durch weltweit agierende Großunternehmen der Hütten- und Stahlindustrie sowie klein- und mittelständischen Unternehmen geprägt. Die wirtschaftliche Entwicklung des Mittelzentrums Völklingen verlief in den zurückliegenden Jahren positiv. Zwischen 2011 – 2016 stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort um + 3,7 % auf derzeit 14.562 Personen. Mit insgesamt ca. 10.671 Einpendlern und ca. 9.002 Auspendlern weist die Stadt Völklingen einen positiven Pendlersaldo (+ 1.669) auf.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Standortrahmenbedingungen in Völklingen insbesondere aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung über die A 620 und B 51 sowie dem umfangreichen Bevölkerungspotenzial positiv zu bewerten sind. Das Mittelzentrum Völklingen übernimmt über das Stadtgebiet hinaus eine gewisse Versorgungsfunktion für die Gemeinden des mittelzentralen Verflechtungsbereichs. Jedoch wirken sich die räumliche Nähe zum Einzelhandelsstandort Saarbücken (Wettbewerbsdruck) sowie die unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer (86,3) beschränkend auf den Standort aus. Dies macht sich auch durch strukturelle Defizite und eine hohe Leerstandsquote in der Innenstadt bemerkbar. Positive Effekte sind durch die Umstrukturierung des ehemaligen Kaufhof-Areals abzusehen.

1 Quelle: Einzelhandels- und Zentrenuntersuchung im Regionalverband Saarbrücken, GMA (Stand Dezember 2017)

Mikrostandort Im Betzen

Kriterien	
Kurzcharakterisierung	Der Planstandort liegt im südlichen Teil des einwohnerstärksten Stadtteils Völklingen Stadtmitte im Gewerbegebiet östlich der Karolingerstraße. Hierbei handelt es sich um eine Scharnierlage zwischen der Saar / A 620 und der Bahnlinie / Südtangente B 51. Die Völklinger City schließt in nördlicher Richtung an, aufgrund der Trennwirkung durch die Bahnlinie ist allerdings kein direkter Kundenaustausch zu erwarten. Der Lebensmitteldiscounter ist bereits langjährig etabliert; aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage übernimmt der Aldi-Markt insbesondere für die angrenzenden Stadtteile eine wichtige Versorgungsfunktion.
Grundstücksgröße	Insgesamt ausreichende Grundstücksgröße zur Modernisierung und Erweiterung des Aldi-Markes inkl. einer entsprechenden Anzahl an Stellplätzen.
Exposition / Sichtbarkeit	Zurückgesetzte Lage vom Hauptverkehrsträger Karolingerstraße. Durch die Platzierung eines Werbepylons (Hinweisschilder an der Zufahrt Karolingerstraße / Im Betzen) ist eine gute – wenn auch indirekte – Sichtbarkeit des Standortes gegeben.
Standortumfeld	Am Standort selbst sind neben dem zur Erweiterung vorgesehenen Aldi-Markt ein Bekleidungsfachmarkt der Fa. Takko Fashion sowie das Autohaus Bunk ansässig. Die Völklinger Innenstadt – mit Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet – schließt in nördlicher Richtung an. Westlich der Karolingerstraße wird das Standortumfeld durch Industrie- und Montanbetriebe geprägt. In Richtung Süden folgen mit Sprung über die Saar das Gewerbegebiet Saarwiesen mit Betrieben des großflächigen Einzelhandels (u. a. Globus Bauhaus, Alphatec Elektromarkt, Lidl) sowie das Siedlungsgebiet des Stadtteils Fürstenhausen.
Erreichbarkeit / Erschließung PKW	Über die Karolingerstraße (L 136) ist eine unproblematische Erreichbarkeit mit dem PKW gegeben. Die Zu- / Abfahrt des Standortes erfolgt nur in eine Fahrtrichtung, allerdings ermöglichen zwei Kreisverkehre ca. 100 m nördlich bzw. südlich der Zufahrt eine schnelle An- / Abfahrt in alle Richtungen.
PKW Frequenz	Entlang der Karolingerstraße hohe Pkw-Frequenz; die Verkehrsachse verbindet die südlichen Stadtteile Fürstenhausen und Fenne mit der Völklinger Innenstadt und stellt einen Anschluss an die Verkehrsstrassen A 620 und B 51 her.
Erreichbarkeit ÖPNV	ÖPNV-Haltepunkt Karolingerstraße in fußläufiger Distanz (ca. 200 m)
Erreichbarkeit Fußgänger	Für den Aldi-Markt sind keine nennenswerten fußläufigen Einkaufsbeziehungen zu erwarten; der Standort ist vorwiegend als autokundenorientierte Lage einzustufen. Die Unterführung der Bahnlinie und B 51 ist für den Fußgängerverkehr gesperrt. Ein Zugang in Richtung Völklingen City ist jedoch über eine eigens eingerichtete Fußgängerunterführung (Zugang in Höhe des Kreisverkehrs an der Karolingerstraße) möglich.
Fazit	Der Standort von Aldi stellt sich grundsätzlich als gut geeignet für einen Lebensmittelmarkt dar, wenngleich es sich um eine autokundenorientierte Lage ohne direkten Wohngebietsanschluss handelt. Durch die Lage südlich der Völklinger Innenstadt, in Verbindung mit der guten verkehrlichen Erreichbarkeit ist der Standort grundsätzlich positiv zu bewerten. Der Aldi-Markt ist bereits langjährig in Völklingen etabliert und übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion insbesondere für die Bewohner der Stadtteile Stadtmitte, Heidstock und Fürstenhausen. Mit der geplanten Modernisierung und Erweiterung soll der Lebensmitteldiscounter zukunftsfähig aufgestellt und so in seinem Bestand langfristig gesichert werden.

Mikrostandort Im Betzen

Aldi-Markt, Im Betzen 1



Zufahrt Karolingerstraße / Im Betzen



Parkplatz Aldi-Markt



Standortumfeld TAKKO FASHION



Standortumfeld Autohaus Bunk

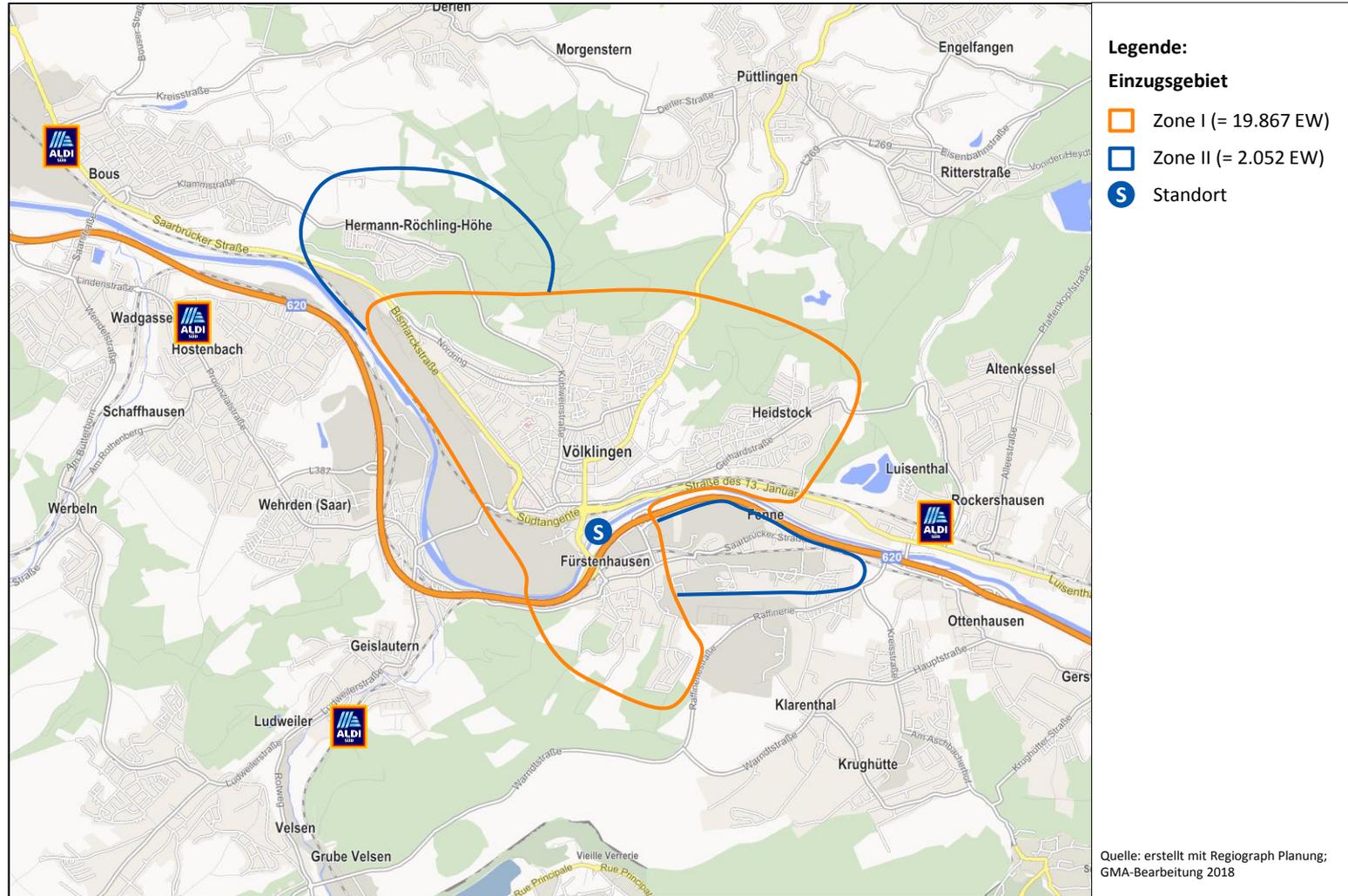


Fußgängerunterführung Richtung City Völklingen



GMA-Aufnahmen 2018

Einzugsgebiet – Abgrenzung und Zonierung



Einwohner im abgegrenzten Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial

Folgende Einwohner und Kaufkraftpotenziale¹ sind im abgegrenzten Einzugsgebiet vorhanden:

Zone	Städte / Gemeinden	Einwohner	Kaufkraftniveau	Kaufkraft in Mio. €
I	Stadtmitte,	13.090	0,863	18,2
	Heidstock	4.483	0,863	6,2
	Fürstenhausen	2.294	0,863	3,2
II	Röchlinghöhe,	1.334	0,863	1,6
	Fenne	918	0,863	1,3
I – II	Einzugsgebiet insgesamt	21.919		30,5

Für den Aldi-Markt in Völklingen am Standort „Im Betzen“ kann ein **Einzugsgebiet von insgesamt ca. 21.920 Einwohnern** abgegrenzt werden. Um Unterschiede in der Nachfrageintensität und –frequenz zu erfassen, wurde das Einzugsgebiet des Vorhabens in zwei Zonen unterteilt. Die verschiedenen Zonen repräsentieren dabei die unterschiedliche Intensität der Kundenbindung an den Standort. **Zone I** des Einzugsgebietes wird durch die Stadtteile Stadtmitte, Heidstock und Fürstenhausen gebildet. Aufgrund der größeren Distanz werden der Völklinger Stadtteil Fenne sowie das Wohngebiet Röchlinghöhe der **Zone II** zugeordnet. Die beiden kleineren Stadtteile verfügen über keine eigenen Lebensmittelmärkte. Da die Filiale „Im Betzen“ schneller zu erreichen ist, als andere Aldi-Standorte im Stadtgebiet, sind auch von hier noch regelmäßige Kundenbindungen an den Standort zu erwarten. Unter Berücksichtigung der örtlichen Kaufkraftkoeffizienten² steht für das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel ein **Kaufkraftpotenzial von 30,5 Mio. € im Einzugsgebiet** zur Verfügung.

Außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes sind keine regelmäßigen Einkaufsbeziehungen mehr zum Untersuchungsstandort zu erwarten. Ursächlich hierfür ist neben der zunehmenden Entfernung in erster Linie die Kundenorientierung an andere Wettbewerbsstandorten bzw. nähergelegene Aldi-Filialen im Untersuchungsraum. Eine weitere Filiale von Aldi ist im Stadtteil Luisenthal vorhanden. Der Standort wurde im vergangenen Jahr umfassend modernisiert und an das aktuelle Filialkonzept angepasst. Regelmäßige Kundenbindungen aus Luisenthal sind daher nicht zu erwarten. In Richtung Westen ist auf den nächstgelegenen Aldi-Standort im Stadtteil Geislautern hinzuweisen. Diese Filiale ist insbesondere aus den südwestlichen Stadtteilen Ludweiler und Lauterbach sowie aus Wehrden deutlich schneller zu erreichen.

Aufgrund der Lage des Standortes angrenzend an die Völklinger City sowie der guten verkehrlichen Erreichbarkeit über die Südtangente, können auch von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes teilweise Einkaufsbeziehungen an den Standort auftreten (z. B. Berufspendler, Besucher der Innenstadt, Touristen, Zufallskunden). Diese Kunden werden bei den nachfolgenden Berechnungen im Rahmen von Streukundenanteilen abgebildet.

1 Berechnung Kaufkraft: Einwohnerzahl X kleinräumige Kaufkraftkoeffizienten X Pro Kopf Ausgabe Food=2.035 € = Kaufkraft in Mio. €

2 Quelle: MB Research, 2016. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau der Stadt Völklingen bei 86,3 und damit auf einem unterdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0).

Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet



(1) Globus, Stadtmitte, Rathausstraße 53, rd. 9.900 m² VK

Lage am westlichen Ende des Zentrums; SB-Warenhaus mit umfassendem Warenangebot im Food- und Nonfoodbereich sowie ergänzenden Shops (u. a. Apotheke, Metzger, Bäcker, Feinkost, Toto-Lotto, ergänzende Dienstleister) sowie einem Globus-Restaurant im Mallbereich; insgesamt leistungsstarker Wettbewerber mit überörtlicher Ausstrahlungskraft.



(2) E aktiv markt, Stadtmitte, Pasteurstraße 8, ca. 1.170 m² VK

integrierte Lage im Nordwesten der Stadt Völklingen, wichtiger Nahversorger für die dicht bewohnte Nordweststadt im direkten Umfeld zu den SGH-Kliniken, Vollsortimenter mit Frischeabteilung und Bedientheken, der Markt wurde kürzlich modernisiert und der Innenraum in diesem Zuge neu gestaltet; insgesamt wettbewerbsfähiger Anbieter.



(3) Lidl, Fürstenhausen, Zechenstraße 7, rd. 1.000 m² VK

dezentrale Lage im Gewerbegebiet Saarwiesen, direkt an der Autobahn A 620 Ausfahrt Völklingen-Ost; Standortumfeld wird durch weitere mittel- und großflächige Einzelhandelsbetriebe geprägt, darunter Globus Baumarkt, Globus Getränkemarkt, Elektromarkt, Fressnapf und Rofu Kinderland; durchschnittlicher Marktauftritt mit ausreichendem Stellplatzangebot, insgesamt wettbewerbsfähiger Anbieter.



(4) Lidl, Stadtmitte Püttlinger Straße 7, rd. 1.000 m² VK

Lage am nordöstlichen Stadtausgang in Richtung Püttlingen; das Standortumfeld wird in nördlicher, südlicher und westlicher Richtung im Wesentlichen durch Wohnbebauung geprägt, für die der Lebensmitteldiscounter eine Nahversorgungsfunktion übernimmt; Discounter mit modernem Marktauftritt, insgesamt leistungsfähiger Wettbewerber.



(5) Wasgau, Heidstock, Haldenweg 4, rd. 650 m² VK

Lage am südlichen Rand des Stadtteils Heidstock mit Anschluss an Wohnbebauung; der Wasgau-Markt ist hinsichtlich Verkaufsflächengröße, Marktauftritt und Stellplatzangebot als nicht mehr zeitgemäß einzustufen; der Anbieter übernimmt im Wesentlichen eine stadtteilbezogene Versorgungsfunktion für die rd. 4.500 Einwohner des Stadtteils Heidstock.



(6) Netto, Stadtmitte, Marktstraße 8, rd. 500 m² VK

Lage in der Innenstadt Völklingen; kleiner Lebensmitteldiscounter mit modernisierungsbedürftigem Marktauftritt und geringer Verkaufsflächengröße, kostenpflichtiger öffentlicher Parkraum unmittelbar vor dem Netto-Markt auf dem Marktplatz vorhanden; der Anbieter übernimmt in erster Linie eine ergänzende Versorgungsfunktion für die fußläufige Versorgung im Innenstadtbereich.

Bewertung der Versorgungssituation im Einzugsgebiet

Stadtteil	Wesentliche Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln		
	> 800 m ²	400 – 800 m ²	sonstige Anbieter
Stadtmitte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Globus (ZVB) ▪ Lidl ▪ Edeka ▪ Aldi (Planstandort) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Netto (ZVB) ▪ Ensar Market 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bäckereien ▪ Metzgereien ▪ Naturkost ▪ Asiamarkt ▪ Spirituosenhandel ▪ Tankstellenshops
Fürstenhausen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lidl 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Getränkemärkte 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bäckereien ▪ Metzgerei ▪ Obst- und Gemüsehandel
Heidstock	<ul style="list-style-type: none"> ▪ --- 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wasgau 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bäckereien
Röchlinghöhe	<ul style="list-style-type: none"> ▪ --- 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ --- 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bäckerei ▪ S' Lädche
Fenne	<ul style="list-style-type: none"> ▪ --- 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ --- 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ---

Mit Ausnahme der kleineren Stadtteile Fenne (rd. 920 EW) und Röchlinghöhe (rd. 1.130 EW) ist in allen Stadtteilen des Einzugsgebietes ein Angebot an Lebensmittelmärkten (Lebensmitteldiscounter bzw. Lebensmittelvollsortimenter) vorhanden. Als direkte Wettbewerber zum Aldi-Markt sind die Filialen von Lidl im Stadtteil Fürstenhausen bzw. im Stadtteil Stadtmitte anzuführen. Als systemgleiche Anbieter stehen die Lebensmitteldiscounter in direktem Wettbewerb zum Planvorhaben. Darüber hinaus sind die Lebensmittelvollsortimenter Wasgau und Edeka als Wettbewerber zu berücksichtigen.

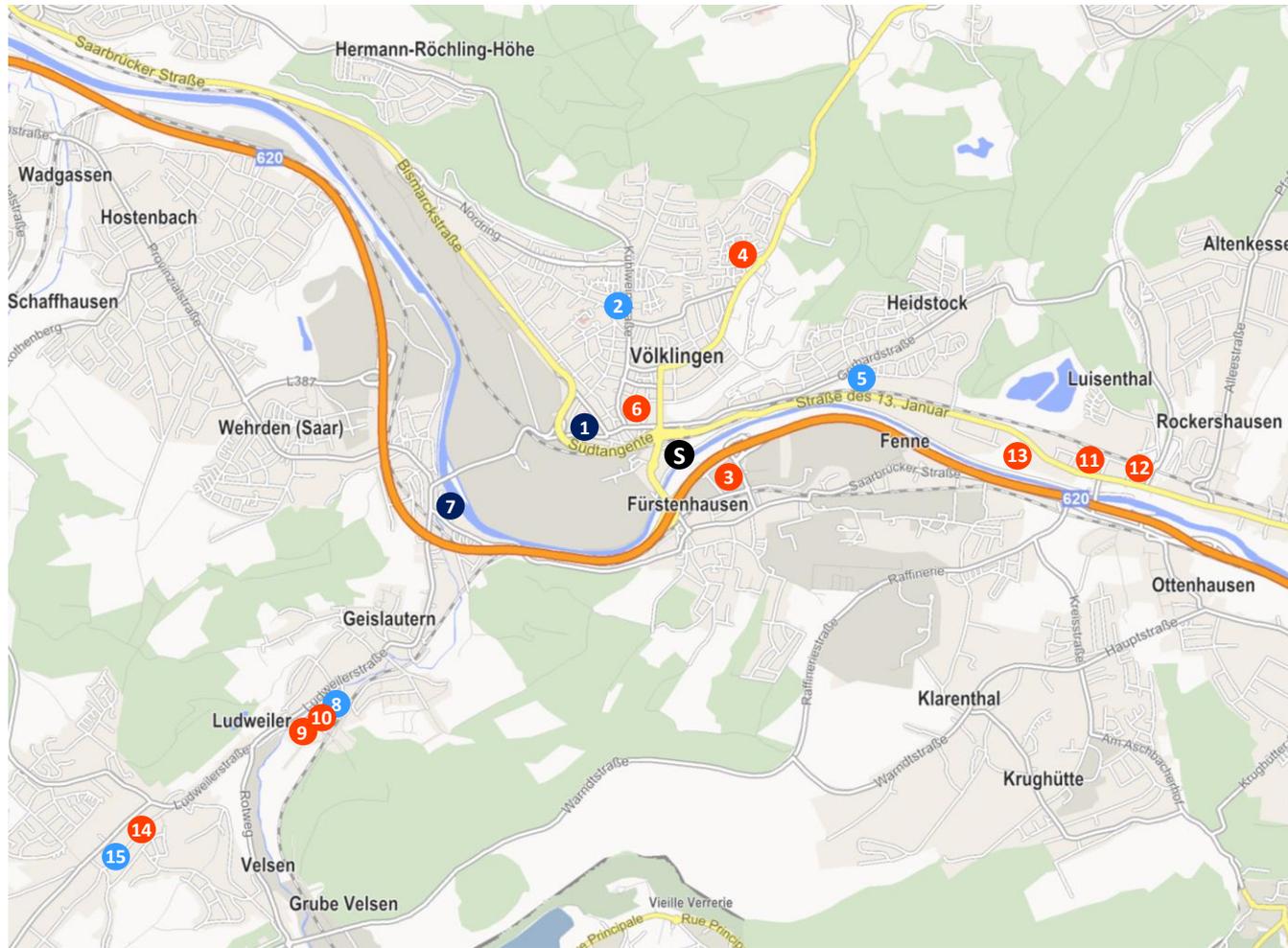
Mit Blick auf die **Völklinger Innenstadt** ist insbesondere das SB-Warenhaus Globus hervorzuheben, welches ein über die Stadt Völklingen hinausreichendes Kundeneinzugsgebiet erschließt und als besonders leistungsstark einzustufen ist. Darüber hinaus sind weitere Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln vorhanden, darunter ein kleiner Netto-Markt, der allerdings nur ein begrenztes Warenangebot bietet. Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie Spezialanbieter (u. a. ethnischer Lebensmittelmarkt, Naturkost, Getränke, Tankstellenshops) runden das Angebot in der Völklinger City ab.

Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebietes

Pkt.	Stadt	Stadtteil	Wettbewerber	Adresse	Lage ¹	Betriebs- typ	VK in m ² (ca.- Werte)	Leistungs- fähigkeit
Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebietes								
7	Völklingen	Wehrden	Kaufland	Haller Straße		SBW	4.400	+
8	Völklingen	Geislautern	REWE	Am Hammergraben		SM	1.600	o
9	Völklingen	Geislautern	Lidl	Am Hammergraben		DIS	1.200	+
10	Völklingen	Geislautern	Aldi	Am Hammergraben		DIS	1.000	o
11	Völklingen	Luisenthal	Lidl	Straße des 13. Januar	NVS Luisenthal	DIS	1.300	++
12	Völklingen	Luisenthal	Aldi	Parkstraße		DIS	1.000	++
13	Völklingen	Luisenthal	Netto	Straße des 13. Januar		DIS	800	+
14	Völklingen	Ludweiler	Norma	Karlsbrunnerstraße	NVZ Ludweiler	DIS	730	o
15	Völklingen	Ludweiler	nah & gut	Völklinger Straße	NVZ Ludweiler	SM	430	o
16	Völklingen	Lauterbach	nah & gut	Hauptstraße	NVS Lauterbach	SM	340	o

¹ Vorschlag gemäß Entwurf der Einzelhandels- und Zentrenuntersuchung im Regionalverband Saarbrücken
 Quelle: GMA-Erhebungen 2018 (ca.-Werte, gerundet)

Darstellung der Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum



S Standort Aldi, Im Betzen 1

Betriebstyp

- Discounter
- Supermarkt
- SB-Warenhaus

Wettbewerber im Einzugsgebiet

- 1 = Globus, Stadtmitte
- 2 = E aktiv markt, Stadtmitte
- 3 = Lidl, Fürstenhausen
- 4 = Lidl, Stadtmitte
- 5 = Wasgau, Heidstock
- 6 = Netto, Stadtmitte

Wettbewerber im weiteren Stadtgebiet

- 7 = Kaufland, Wehrden
- 8 = REWE, Geislautern
- 9 = Lidl, Geislautern
- 10 = Aldi, Geislautern
- 11 = Lidl, Luisenthal
- 12 = Aldi, Luisenthal
- 13 = Netto, Luisenthal
- 14 = Norma, Ludweiler
- 15 = nah & gut Groß, Ludweiler

Umsatzprognose

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des Vorhabens wird das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes. Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich an sich zu binden. In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein. U. a. sind dies die Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Wettbewerbssituation im selben Marktsegment sowie Kopplungs- und Agglomerationseffekte.

Folgende Umsatzprognose lässt sich für den Aldi-Markt mit ca. 1.290 m² VK anhand des Marktanteilkonzeptes ermitteln:

Zone	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €* in Mio. €*	Umsatz Gesamt in Mio. €	Umsatz- herkunft in %
I Stadtmitte, Heidstock, Fürstenhausen	27,6	17 – 18	4,8	1,2	6,0	76
II Röchlinghöhe, Fenne	2,9	15	0,4	0,1	0,5	6
Einzugsgebiet	30,5		5,2	1,3	6,5	82 - 83
Streuumsätze			1,1	0,3	1,4	17 - 18
insgesamt			6,3	1,6	7,9	100

GMA-Berechnungen 2018 (ca.-Werte, gerundet) * Der Anteil des Umsatzes mit Randsortimenten liegt im Fall von Aldi bei ca. 20 %

Für den erweiterten Lebensmitteldiscounter am Standort Im Betzen lässt sich eine Gesamtumsatzleistung von rd. **7,9 Mio. €** ermitteln. Hiervon entfallen **rd. 6,3 Mio. € auf den Foodbereich und ca. 1,6 Mio. € auf den Nonfoodbereich**. Mit einer Flächenproduktivität von rd. 6.125 € / m² VK wird eine für den Betreiber Aldi angesichts der geplanten Dimensionierung durchschnittliche Umsatzleistung erzielt. Höhere Umsatzleistungen sind aufgrund der intensiven Wettbewerbssituation in Völklingen (u. a. SB-Warenhaus Globus, weitere Discountangebote) sowie des geringen Kaufkraftniveaus nicht zu erwarten. Der ermittelte Umsatz ist unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen vor Ort als Maximalwert im Sinne einer worst-case-Prognose zu betrachten. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass mit steigender Verkaufsfläche von sinkenden Flächenleistungen auszugehen ist. Dies ist darauf zurückzuführen, dass ein Großteil der zusätzlichen Verkaufsfläche dem Komfort der Kunden (breitere Gänge, bessere Übersichtlichkeit) sowie den betrieblichen Abläufen (v. a. Regalbestückung) zugutekommt, ohne dass damit ein wesentlicher Zuwachs der Umsatzleistung verbunden wäre.

Prognose und Bewertung der Umsatzumverteilungen

Für das Erweiterungsvorhaben von Aldi am Standort „Im Betzen“ werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumverteilungen folgende Annahmen getroffen:

- Der Aldi-Lebensmitteldiscounter wird auf einer geplanten Verkaufsfläche von ca. 1.290 m² eine Gesamtumsatzleistung von rd. 7,9 Mio. € erwirtschaften. Davon entfallen ca. 6,3 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 1,6 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- Zu berücksichtigen ist des Weiteren, dass der Lebensmittelanbieter Aldi bereits langjährig am Standort auf einer Verkaufsfläche von aktuell ca. 947 m² ansässig ist. Bei der Ermittlung der zu erwartenden Kaufkraftbewegungen bzw. Umsatzumverteilungen ist ausschließlich der zusätzlich erwirtschaftete Umsatz anzusetzen. Der bestehende Lebensmitteldiscounter erwirtschaftet nach gutachterlicher Einschätzung derzeit eine Umsatzleistung von insgesamt ca. 6,2 Mio. €. Davon entfallen ca. 4,9 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 1,3 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Diese Umsätze werden bereits heute am Standort generiert und auch weiterhin gebunden werden, da sich an den generellen Standortrahmenbedingungen und dem Kundeneinzugsgebiet keine nennenswerten Veränderungen ergeben werden. Nach Abzug der bestehenden Umsätze des Aldi-Marktes bleibt ein **Umsatzzuwachs von ca. 1,4 Mio. € im Lebensmittelbereich**, welcher durch das Vorhaben im Untersuchungsraum umverteilungswirksam wird. Hinzu kommen ca. 0,3 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich.
- Für die Ermittlung der Umsatzumverteilungen ist zu unterstellen, dass der zusätzliche Umsatz des Aldi-Marktes insbesondere zulasten von Systemwettbewerbern, d. h. anderen Lebensmitteldiscountern erwirtschaftet wird. Außerdem wird angenommen, dass Standorte, die aktuell eine wichtige Versorgungsbedeutung für die Bewohner des Einzugsgebietes einnehmen, darunter insbesondere das SB-Warenhaus Globus und andere Nahversorgungsstandorte in den Stadtteilen, tendenziell stärker von Umsatzumverteilungen betroffen sein werden. Dagegen werden die übrigen Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln (z. B. Bäckereien, Metzgereien, Getränkeanbieter und sonstige Spezialanbieter) kaum vom Vorhaben tangiert, da hier nur partielle Sortimentsüberschneidungen bestehen.

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumlenkungen sind folgende wettbewerbliche Wirkungen durch das Erweiterungsvorhaben von Aldi zu erwarten:

- Ein Großteil des zusätzlichen Umsatzes wird **im Einzugsgebiet** umverteilungswirksam werden. Umsatzrückgänge sind in erster Linie bei den direkten Wettbewerbern des Aldi-Marktes zu erwarten. Hier ist der systemgleiche Anbieter Lidl mit jeweils einer Filiale im Stadtteil Fürstenhausen bzw. an der Püttlinger Straße im Stadtteil Stadtmitte anzuführen. Gegenüber den Lebensmitteldiscountern werden Umverteilungseffekte von max. 4 – 5 % ausgelöst. Dies ist eine Größenordnung, die sich im Rahmen des Wettbewerbsüblichen bewegt. Es handelt sich hierbei um leistungsstarke Anbieter, sodass negative Auswirkungen i. S. von Betriebsschließungen nicht zu erwarten sind. Der Lidl-Markt in Fürstenhausen befindet sich zudem in dezentraler Lage (Gewerbegebiet Saarwiesen) die keinen erhöhten städtebaulichen Schutz unterliegt.

Prognose und Bewertung der Umsatzumverteilungen

- /// In der **Völklinger Innenstadt** hätte das SB-Warenhaus Globus mit Umverteilungseffekten in einer Größenordnung von max. 1 % zu rechnen. Gegenüber den sonstigen Anbietern in der Innenstadt, darunter einem kleinen Lebensmitteldiscounter (Netto) sowie Betrieben des Lebensmittelhandwerks und Spezialanbietern sind allenfalls geringfügige Umverteilungseffekte zu erwarten (max. 1 %). Die genannten Anbieter spielen in der Versorgung der Bevölkerung eine eher ergänzende Rolle und werden angesichts der z. T. nur partiellen Sortimentsüberschneidung in deutlich untergeordneter Form vom Vorhaben tangiert. Die Umverteilungseffekte können als geringfügig und unbedenklich eingestuft werden. Städtebauliche Effekte i. S. von Betriebsschließungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Die Funktionsfähigkeit der Innenstadt ist nicht gefährdet.
- /// Auch an den sonstigen Standorten im Einzugsgebiet sind kaum spürbare Rückwirkungen zu erwarten. Am ehesten hätten noch der **Edeka-Markt an der Pasteurstraße** bzw. der **Wasgau-Markt im Stadtteil Heidstock** mit Umsatzumverteilungswirkungen zu rechnen. Diese Anbieter sichern die Nahversorgung auf Stadtteilebene und werden im Gegensatz zu den Systemwettbewerbern (andere Discounter) nur in untergeordneter Form tangiert. Gegenüber den Lebensmittelmärkten Wasgau und Edeka lässt sich eine Umverteilungsquote von ca. 2 % errechnen. Bei den ermittelten Umsatzumverteilungseffekten handelt es sich um eine Größenordnung, die sich im Rahmen des Wettbewerbsüblichen bewegt. Ein Marktaustritt der Anbieter und damit eine Gefährdung der Versorgungsstrukturen ist auszuschließen.
- /// Ein geringer Teil des zusätzlichen Umsatzes (max. 0,3 – 0,4 Mio. €) wird darüber hinaus gegenüber Wettbewerbern **außerhalb des Einzugsgebietes** umverteilungswirksam werden, darunter v. a. andere Lebensmittelmärkte im Völklinger Stadtgebiet. Die Auswirkungen verteilen sich dabei auf verschiedene Einzelstandorte und Anbieter (v. a. andere Discounter, SB-Warenhaus Kaufland in Wehrden), sodass sie im Einzelfall nur noch in sehr geringer Höhe eintreten werden (Umsatzumverteilungsquote im Höchstfall bei max. 1 %, zumeist aber darunter). Eine Gefährdung der Versorgungsstrukturen an sonstigen Standorten im Völklinger Stadtgebiet oder außerhalb ist daher auszuschließen.
- /// Im **Nichtlebensmittelbereich** werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von max. 0,3 Mio. € v. a. gegenüber den anderen Lebensmittelmärkten und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber den sonstigen Anbietern in Völklingen wirksam werden. Diese sind jedoch bei einer Einzelbetrachtung als minimal einzustufen und verteilen sich zudem auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlichster Sortimente. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern sind im Einzelfall nicht zu erwarten. Somit lassen sich auch keine städtebaulich oder versorgungsstrukturellen Folgen ableiten.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die durch das Erweiterungsvorhaben von Aldi ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen im Lebensmittelbereich führen werden. Das Vorhaben dient in erster Linie der Modernisierung und Anpassung des Aldi-Marktes an aktuelle und künftige Kunden- und Logistikanforderungen. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (Innenstadt Völklingen) oder auf die verbrauchernahe Versorgung können ausgeschlossen werden.

Bewertung der landesplanerischen Vorgaben



Konzentrationsgebot (Ziel 42)

Die Stadt Völklingen übernimmt gemäß Landesplanung die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums, damit liegen die Voraussetzungen zur Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe vor.

Das Konzentrationsgebot wird durch das Vorhaben eingehalten.



Kongruenzgebot (Ziel 44)

Das Einzugsgebiet ist im Wesentlichen auf Teile der Stadt Völklingen begrenzt. Ein nennenswertes überörtliches Einzugsgebiet wird nicht erschlossen. Basierend auf der aus der Umsatzprognose ableitbaren Umsatzherkunft sowie der landesplanerischen Vorgaben bleibt festzuhalten, dass ca. 82 – 83 % des Umsatzes aus dem abgegrenzten Einzugsgebiet (= Völklingen Stadtmitte, Heidstock, Fürstenhausen, Fenne, Röchlinghöhe) stammen. Lediglich 17 – 18 % des Umsatzes werden durch Streuumsätze von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes generiert (u. a. Kunden aus dem sonstigen Stadtgebiet, Pendler, Touristen, Zufallskunden). **Die Vorgaben des Kongruenzgebotes werden somit eingehalten.**



Beeinträchtigungsverbot (Ziel 45)

Das Beeinträchtigungsverbot wird durch die Erweiterung des Aldi-Lebensmitteldiscounters am Standort „Im Betzen“ nicht verletzt. Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen sowie die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches können in Völklingen sowie im Umland ausgeschlossen werden. Die wesentlichen Umverteilungen werden in der Stadt Völklingen selbst erfolgen, jedoch deutlich unterhalb der 10-% Schwelle liegen. Hiervon betroffen sind in erster Linie die größeren Lebensmittelmärkte im Einzugsgebiet, darunter Lidl als systemgleicher Wettbewerber (max. 4 – 5 %); an allen sonstigen Wettbewerbsstandorten fallen die Umverteilungsquoten mit max. 1 – 2 % nochmals deutlich geringer aus. Die dargestellten Umsatzumverteilungen werden in keinem Fall zu negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich bzw. Nahversorgungslagen im Stadtgebiet führen. **Das Beeinträchtigungsverbot wird durch das Vorhaben eingehalten.**



Städtebauliches Integrationsgebot (Ziel 46)

Der Standort von Aldi liegt im Süden des einwohnerstärksten Stadtteils Stadtmitte. Hierbei handelt sich um einen langjährig etablierten Lebensmittelstandort, welcher bereits heute für die Bewohner der angrenzenden Stadtteile eine wesentliche Versorgungsfunktion übernimmt. Unter städtebaulichen Aspekten ist auf die nicht integrierte Lage in einem Gewerbegebiet zu verweisen. Der Standort ist jedoch durch seine Nähe zur Völklinger Innenstadt (zentraler Versorgungsbereich) gekennzeichnet, welche in nördlicher Richtung in einer Distanz von rd. 200 m (= Luftlinie) beginnt. Ein Zugang in Richtung Innenstadt ist prinzipiell über eine Fußgängerunterführung (Zugang in Höhe des Kreisverkehrs Karolingerstraße) möglich. Hier besteht auch ein direkter Anschluss an den ÖPNV. Bei der Bewertung des städtebaulichen Integrationsgebotes bleibt zu berücksichtigen, dass es sich um einen bestehenden Markt handelt. Das Vorhaben dient in erster Linie der Anpassung des Aldi-Marktes an aktuelle Kunden- und Logistikanforderungen und somit auch einer langfristigen Sicherung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Standortes. Grundsätzlich besteht ein Zielkonflikt, der aus gutachterlicher Sicht im Sinne eines aktiven Bestandsschutzes jedoch überwindbar erscheint.