



Niederschriftsauszug

Sitzung des Orsrates des Gemeindebezirkes Völklingen vom 20.03.2019

Top 2 **Bebauungsplan "II/101 2. Änderung, Erweiterung ALDI-Markt im Betzen" in Völklingen - Hier: 1. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gem. § 1 (7) BauGB im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB und der Behörden gem. § 4 BauGB; 2. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB**

Anmerkung: **ORM Christel Müller** und **ORM Welsch** nehmen ab 17.02 Uhr an der Sitzung teil.

ORM Lorenz möchte wissen, was sich gegenüber dem letzten Plan geändert habe.

Frau End sagt, es wären 3 Dinge, die sich geändert hätten:

1. Es sei ein positiver Zielabweichungsbescheid eingegangen, weil es sich um Vorranggebiet für Hochwasserschutz handle.
2. Das Grundstück sei nun ein Sondergebiet geworden, weil der Beschluss gefasst wurde, dass es eine ergänzende Lage zum zentralen Versorgungsbereich darstellt.
3. Es wurde festgesetzt, dass es bei den anzupflanzenden Bäumen, die Aldi auf den Stellplätzen neu pflanzen müsse, die bestehenden Bäume angerechnet werden können. Es wurden Beschlüsse festgesetzt, pro x Stellplätze 1 Baum und das was an Bäumen bereits vorhanden ist, werde angerechnet.

Ansonsten seien keine Änderungen vorgenommen worden.

ORM Pick weist darauf hin, dass es bei der Zusammenstellung der Rückmeldung der Träger öffentlicher Belange, im Beschlussvorschlag auf Seite 8 heiße, „der Gemeinderat beschließt“. Dies sei falsch und müsse geändert werden in „der Stadtrat beschließt“.

Herr Paquet sagt zu, die Vorlage dahingehend zu korrigieren.

Beschluss

1. Der Abwägungsvorlage wird zugestimmt.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „II/101 – 2. Änderung, Erweiterung ALDI-

Markt Im Betzen“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), wird als Satzung beschlossen. Die Begründung wird gebilligt.

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
16	0	0

MITTELSTADT VÖLKLINGEN, STADTTEIL VÖLKLINGEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „II/101 – 2. Änderung, Erweiterung ALDI-Markt Im Betzen“

- Erneute verkürzte Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
- Erneute verkürzte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB
- Erneute verkürzte Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorlage zur erneuten verkürzten Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB sowie zur erneuten verkürzten Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB und zur erneuten verkürzten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB.

Die erneute verkürzte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden fand vom 17.01.2019 bis 01.02.2019 statt. Im Anschreiben vom 08.01.2019 wurde darauf hingewiesen, dass bei Nichtäußerung davon ausgegangen wird, dass keine Bedenken und Anregungen vorliegen. Stellungnahmen konnten nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden.

Zur vorliegenden Planung haben sich Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange geäußert. Bürgerinnen und Bürger haben sich zur vorliegenden Planung nicht geäußert.

Die geäußerten Anregungen werden, wie folgt beschrieben, in die Planung eingestellt.

Stand: 25.02.2019

**1 LANDESAMT FÜR UMWELT-
UND ARBEITSSCHUTZ**

Don-Bosco-Straße 1
66119 Saarbrücken

Schreiben vom 01.02.2019

„ich bitte um Fristverlängerung zur Abgabe unserer TÖB-Stellungnahme zum o.a. B-Plan bis zum 08.02.2019“

Schreiben vom 05.02.2019
AZ: 01/1311/1238/Wil

„zu der Aufstellung des o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Mittelstadt Völklingen nehmen wir aus der fachtechnischen Sicht unseres Hauses wie folgt Stellung und bitten, die aufgeführten Hinweise und Anmerkungen zu berücksichtigen:

Naturschutz

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach Naturschutzrecht sind nicht betroffen, ebenso keine gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders geschützten Biotope.

Aufgrund der realen Gegebenheiten sind Verbotstatbestände gem. den §§ 19 und 44 BNatSchG nicht zu erwarten.

Bezüglich erforderlicher Rodungs- bzw. Baumfällarbeiten sind die Regelungen des § 39 Abs. 5 BNatSchG sowie die Baumschutzsatzung der Stadt Völklingen zu beachten.

Gewässerentwicklung und Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Nähe der Saar, einem Gewässer erster Ordnung. Die Saar ist gem. § 73 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) als Gewässer mit signifikantem Hochwasserrisiko bewertet, für das gem. § 76 Abs. 2 WHG ein Überschwemmungsgebiet (ÜSG) für ein 100-jährliches Hochwasserereignis auszuweisen ist. Gemäß den vorliegenden Hochwassergefahrenkarten tangiert der Geltungsbereich das Überschwemmungsgebiet bei HQ100 im Randbereich, im Fall HQextrem wird es vollständig überschwemmt. Der Geltungsbereich befindet sich zudem innerhalb eines Vorranggebietes für Hochwasserschutz (HQ200).

Nach der dem Bebauungsplan beigefügten gutachterlichen Stellungnahme tangiert die im Rahmen der Erweiterung geplante Stützwand das ÜSG bei HQ100 im Randbereich, der Retentionsraumverlust bleibt mit $< 1 \text{ m}^3$ aber vernachlässigbar gering. Bei einem Ereignis HQ200 gehen ca. 3 m^3 Retentionsraum verloren. Dies kommt aber lediglich im parallel zum Bebauungsplans-Verfahren durchzuführenden

Stellungnahme der Stadt

Naturschutz

Der Hinweis auf die Rodungsfrist gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG war bereits im vorgelegten Bebauungsplanentwurf enthalten. Die Baumschutzsatzung gilt unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan.

Gewässerentwicklung und Hochwasserschutz

Zielabweichungsverfahren zum Vorranggebiet zum Tragen (Forderung Landesplanung). Ein negativer Einfluss auf Wasserstand und Abfluss im Hochwasserfall ist durch den geringfügigen Eingriff nicht zu erwarten.

Durch die Lage innerhalb eines HQextrem handelt es sich bei dem Bereich um ein Risikogebiet gem. § 78b WHG, für das die Vorgaben des § 78b Abs. 1 Nr. 1 zu beachten sind. Hier nach sind bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 des BauGB zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 des BauGB zu berücksichtigen. Gemäß beigefügtem Gutachten liegt die OK FFB der geplanten Markterweiterung deutlich über HQ 200, nach Auskunft des Ingenieurbüros auf 187 m ü NN. Bei HQextrem stellt sich in diesem Bereich ein Wasserstand von 186,95 m ü NN ein, also noch unter OK FFB. Das Bauvorhaben wird damit hochwasserangepasst bis über HQextrem ausgeführt. Des Weiteren ist der Abstand zur Saar mit > 5 m ausreichend bemessen.

Altlasten

In der aktuellen uns vorgelegten Entwurfsfassung sind die Hinweise aus unserer Stellungnahme vom 08.05.2018 mit dem AZ: 01/1311/1251 nicht berücksichtigt worden. Die Altlastenproblematik wurde weder im Textteil noch - wie damals gefordert - in der Plankarte berücksichtigt.

Das Planvorhaben liegt auf der Altlastverdachtsfläche VK_6439. Nach derzeitigem Kenntnisstand wurden auf dem Gelände Schlacken aufbereitet und Schlackenstein, Kalk, Mörtel und/ oder gebrannter Gips hergestellt. Konkrete Informationen zu Boden- oder Grundwasserunreinigungen, insbesondere Bodengutachten liegen nicht vor. Aufgrund der Vornutzung ist es möglich, dass bei Bauarbeiten verunreinigte Bodenmassen angetroffen werden.

Die Stadt Völklingen als Planungsbehörde hat dafür Sorge zu tragen, dass die Zulässigkeit der geplanten Nutzung auf der Altlastverdachtsfläche insoweit aufgeklärt wird, dass durch das Vorhaben die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewahrt bleiben. Der Bauleitplan darf keine Nutzung vorsehen, die mit der vermuteten Bodenbelastung auf Dauer unvereinbar wäre.

Die Hinweise zum Altlastverdacht sind zumindest in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen und im Kartenteil darzustellen.“

Altlasten

Entgegen dem Einwand des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz war der Hinweis auf die Altlastverdachtsfläche VK_6439 bereits im Textteil des vorgelegten Bebauungsplanentwurfs als Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB enthalten. Aus der erfolgten Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB wird deutlich dass das gesamte Plangebiet auf der v.g. Altlastverdachtsfläche liegt. Dem Hinweis, dass die Altlastverdachtsfläche in die Begründung aufzunehmen ist wird gefolgt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat beschließt, wie dargelegt, die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes um einen Hinweis auf die Altlastverdachtsfläche, wie folgt zu ergänzen:

„Das Plangebiet liegt auf der Altlastverdachtsfläche VK_6439. Der Bauherr hat die Baumaßnahme von einem Sachverständigen gem. § 18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), Sachgebiete 2 bis 5 der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung im Saarland (VSU) in der derzeit gültigen Fassung begleiten zu lassen (Sachverständige s. www.resymesa.de).“

2 MINISTERIUM FÜR INNERES, BAUEN UND SPORT

OBERSTE LANDESBAUBEHÖRDE OBB 1 REFERAT OBB 11, LANDESPLANUNG, BAULEITPLANUNG

Halbergstraße 50
66121 Saarbrücken

Schreiben vom 07.02.2019

„mit o.a. Planung beabsichtigt die Mittelstadt Völklingen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des bestehenden Aldi-Marktes von derzeit ca. 950 qm auf dann max. 1.290 qm Verkaufsfläche zu schaffen.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die kommunalen Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese sind für das Saarland im Landesentwicklungsplan, Teilabschnitte „Umwelt“ und „Siedlung“ festgelegt.

Der in Rede stehende Bereich liegt innerhalb eines Vorranggebietes für Hochwasserschutz (VH) gemäß LEP „Umwelt“. Aus Vorsorgegründen und aufgrund des gemeinsamen Kabinettsbeschlusses mit dem Land Rheinland-Pfalz wurde diesem ein HQ 200 zugrunde gelegt.

Damit widerspricht die vorliegende Planung sowohl den Zielen der Raumordnung als auch § 1 Abs. 4 BauGB. Dabei ist es unerheblich, dass die Erweiterung nur geringfügig ist, da der LEP dazu keine Vorgaben macht. Grundsätzlich wollte der Plangeber Überschwemmungsgebiete erhalten und diese vor weiterer Bebauung schützen.

Nur wenn aus überwiegenden Gründen des Wohls der Allgemeinheit in VH Flächen für bauliche Anlagen (z.B. Infrastruktureinrichtungen wie Straßen und Brücken) in Anspruch genommen werden müssen, ist das Retentionsvermögen und der schadlose Hochwasserabfluss durch kompensatorische Maßnahmen zu sichern.

Hiervon kann vorliegend jedoch nicht ausgegangen werden.

Um diesen Widerspruch aufzulösen, wurde von Seiten der Mittelstadt Völklingen mit Schreiben vom 18.12.2018, hier eingegangen am 03.01.2019, ein Antrag auf Einleitung und Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gestellt. Mit Schreiben vom 14. Januar 2019, Az.: OBB 11-1092-19/Ja, hat die Landesplanungsbehörde dieses Verfahren eingeleitet. Den am Verfahren Beteiligten wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 20. Februar 2019 gegeben.

Im Hinblick darauf, dass das Verfahren noch nicht abgeschlossen ist und damit zum jetzigen Zeitpunkt keine abschließende Stellungnahme hinsichtlich der Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Raumordnung gemäß LEP

Stellungnahme der Stadt

Parallel zur Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange wurde auf Antrag der Stadt ein Zielabweichungsverfahren vom Ministerium für Inneres, Bauen und Sport eingeleitet. Die Beteiligung hierzu läuft bis zum 20.02.2019. Auf telefonische Rückfrage an die zuständige Sachbearbeiterin wurde zugesichert, dass der Zielabweichungsbescheid bis zur Sitzung des Stadtrates als Tischvorlage vorliegen wird.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ist nur nach Vorlage eines positiven Bescheides zum Zielabweichungsverfahren möglich.

Kein Beschluss erforderlich

„Umwelt“ erfolgen kann, wäre es aus hiesiger Sicht ratsam gewesen, die Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB nach (positiv) erfolgtem Abschluss des Zielabweichungsverfahrens einzuleiten.

Darüber hinaus sind die Ziele und Grundsätze hinsichtlich der Ansiedlung, Erweiterung und Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Der in Rede stehende Bereich liegt nach hiesigem Informationsstand innerhalb des Bebauungsplans „Gewerbegebiet östlich der Karolingerstraße“ (Rechtskraft seit dem 26.06.1979) und ist als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Auf welcher Rechtsgrundlage die bereits vorhandene Verkaufsfläche von 947 qm realisiert wurde, entzieht sich meiner Kenntnis.

Im Übrigen erscheint die angegebene vorhandene Verkaufsflächengröße im Hinblick auf die Größe des bestehenden Gebäudes nicht korrekt.

Die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO geht davon aus, dass die Verkaufsfläche erfahrungsgemäß in der Regel etwa zwei Drittel der Geschossfläche beträgt. Die Geschossfläche des Gebäudes beträgt ca. 1690 qm. In Anwendung der v.g. Zwei-Drittel-Regel kann davon ausgegangen werden, dass die tatsächliche Verkaufsfläche größer ist als die angegebenen 947 qm.

Mit vorliegender Planung soll die v.g. VK auf 1.290 qm (+ 36 %) erweitert werden.

Die vorgelegte Auswirkungsanalyse, die die Übereinstimmung dieser Erweiterung mit den Zielen der Raumordnung belegen soll, befasst sich nur sehr pauschal mit den Prüferfordernissen bzgl. Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot.

Insbesondere ist die Tatsache im Hinblick auf das städtebauliche Integrationsgebot problematisch, dass es sich beim Vorhabenstandort um einen überwiegend autokundenorientierten Standort handelt, dem lediglich die räumliche Nähe zur Völklinger Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich der Mittelstadt Völklingen bescheinigt wird (s. Auswirkungsanalyse S. 20). Im Hinblick darauf, dass der Rat der Mittelstadt Völklingen am 23.01.2019 den Beschluss gefasst hat, den Vorhabenstandort als solitären Ergänzungsstandort zum zentralen Versorgungsbereich festzulegen und damit auch einen funktionalen Zusammenhang zum zentralen Versorgungsbereich herzustellen, kann die gutachterliche Argumentation hinsichtlich der Übereinstimmung der Erweiterung des bestehenden Aldi-Marktes mit dem Integrationsgebot des LEP „Siedlung“ im vorliegenden Fall ausnahmsweise akzeptiert werden.

Die mit dem Integrationsgebot verbundenen landesplanerischen Vorbehalte können in-

sofern zurückgestellt werden.“	
3 AMPRION GMBH Rheinlanddamm 24 44139 Dortmund <u>Schreiben vom 18.01.2019</u> „mit Schreiben vom 05.04.2018 haben wir im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme zur o. g. Bauleitplanung abgegeben. Diese Stellungnahme behält auch für den nun eingereichten Verfahrensschritt weiterhin ihre Gültigkeit. Gegen einen Satzungsbeschluss zur o. g. Bauleitplanung in der jetzt vorliegenden Fassung bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.“	<u>Stellungnahme der Stadt</u> Kein Beschluss erforderlich
4 ARBEITSKAMMER DES SAARLANDES Postfach 10 02 53 66002 Saarbrücken <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>	<u>Stellungnahme der Stadt</u> Kein Beschluss erforderlich
5 BUNDESANSTALT FÜR IMMOBILIENAUFGABEN SPARTE VERWALTUNGSAUFGABEN Fontanestraße 4 40470 Düsseldorf <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>	<u>Stellungnahme der Stadt</u> Kein Beschluss erforderlich
6 BUNDESNETZAGENTUR FÜR ELEKTRIZITÄT, GAS, TELEKOMMUNIKATION, POST UND EISENBAHNEN Fehrbelliner Platz 3 10707 Berlin <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>	<u>Stellungnahme der Stadt</u> Kein Beschluss erforderlich
7 CREOS DEUTSCHLAND GMBH ZENTRALE PLANAUSKUNFT Am Zunderbaum 9	

66424 Homburg <u>Schreiben vom 09.01.2019</u> „die Praxair Deutschland GmbH (Praxair) und die Zentralkokerei Saar GmbH (ZKS) haben uns mit der Betreuung ihrer Rohrfernleitungen im Netzbereich Saarland beauftragt, so dass wir im Zuge der Planauskunft prüfen, ob eigene Anlagen oder Anlagen der von uns betreuten Unternehmen betroffen sind. Zu Ihrer Anfrage vom 08.01.2019 teilen wir Ihnen mit, dass keine Anlagen der Creos, ZKS und Praxair von der o. g. Maßnahme betroffen sind. Diese Planauskunft umfasst nur Anlagen, die unter Wartung und Überwachung der Creos Deutschland GmbH stehen. Diese gilt nicht für Anlagen der Creos Deutschland Stromnetz GmbH. Die uns zur Prüfung übergebenen Unterlagen senden wir Ihnen mit einem entsprechenden Prüfvermerk zurück.“	<u>Stellungnahme der Stadt</u> Kein Beschluss erforderlich
8 CREOS DEUTSCHLAND STROMNETZ GMBH PLANAUSKUNFT STROMNETZ St. Johanner Straße 101-105 66115 Saarbrücken <u>Schreiben vom 15.01.2019</u> „In dem von Ihnen angefragten Planbereich sind keine Versorgungsleitungen von uns vorhanden. – Zentrale Planauskunft für die Creos Deutschland Stromnetz GmbH. Diese Planauskunft umfasst nur Anlagen, die unter Wartung und Überwachung der Creos Deutschland Stromnetz GmbH stehen. Auskunft über Anlagen der Creos Deutschland GmbH (Gasleitungen) erfragen Sie bitte unter planauskunft-gasnetz@creos-net.de oder Tel. +49 (0) 6841 9886-160.“	<u>Stellungnahme der Stadt</u> Kein Beschluss erforderlich
9 CSG GMBH Baseler Straße 27 60329 Frankfurt <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>	<u>Stellungnahme der Stadt</u> Kein Beschluss erforderlich
10 DEUTSCHE BAHN AG DB IMMOBILIEN, REGION SÜDWEST Gutschstr. 6	

76137 Karlsruhe <u>Schreiben vom 14.01.2019</u> „die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren. Die von uns im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mitgeteilten Belange wurden bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes berücksichtigt. Durch den Anbau an das Bestandsgebäude sind keine weiteren Ergänzungen zu unserer Stellungnahme mit Az.: TÖB-KAR-18-26338 vom 27.04.2018 erforderlich. Hinweis: Bei einer Kabel- und Leitungsanfrage ist zu berücksichtigen, dass sich die Adresse von DB Immobilien geändert hat, jetzt: Gutschstr. 6 Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.“	<u>Stellungnahme der Stadt</u> Kein Beschluss erforderlich
11 DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH TINL SÜDWEST, PTI 11 Pirmasenser Straße 65 67655 Kaiserslautern <u>Schreiben vom 15.01.2019</u> „die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich ist. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Bei Konkretisierung Ihrer Planungen durch einen Bebauungsplan ist eine Planauskunft und Einweisung von unserer zentralen Stelle einzufordern:	<u>Stellungnahme der Stadt</u> Die Hinweise und Auflagen der Deutschen Telekom Technik GmbH werden an den Vorhabenträger weitergeleitet und als Hinweise in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Beschlussvorschlag: Der Stadtrat beschließt, wie dargelegt, die Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH, wie folgt in den Bebauungsplan aufzunehmen: „Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Bei Konkretisierung der Planungen ist eine Planauskunft und Einweisung von unserer zentralen Stelle einzufordern. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu

Deutsche Telekom Technik GmbH Zentrale Planauskunft Südwest Chemnitzer Str. 2 67433 Neustadt a.d. Weinstr. E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten wir zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig, sich mit uns in Verbindung zu setzen.“	beachten. Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bittet die Telekom zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen sich rechtzeitig in Verbindung zu setzen.“
12 DEUTSCHER WETTERDIENST REFERAT LIEGENSCHAFTSMANAGEMENT Frankfurter Straße 135 63067 Offenbach <u>Schreiben vom 18.02.2019</u> „im Namen des Deutschen Wetterdienstes (DWD) bedanke ich mich für die Beteiligung an der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "II/101-2. Änderung, Erweiterung ALDI-Markt im Betzen" in Mittelstadt Völklingen, Stadtteil Völklingen. Ihre Planung wurde anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen durch unsere Fachbereiche geprüft. Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind. Ich möchte Sie allerdings darauf hinweisen, dass aus Sicht des Deutschen Wetterdienstes die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Klima zu berücksichtigen sind. Das Vorhaben ist so zu gestalten, dass erhebliche ungünstige Auswirkungen auf das Klima und das Lokalklima vermieden werden. Zusätzlich ist bei dem Vorhaben im Sinne des Baugesetzbuches den Aspekten des Klimaschutzes und denen der Anpassung an den Klimawandel Rechnung zu tragen.“	<u>Stellungnahme der Stadt</u> Kein Beschluss erforderlich
13 EISENBAHN-BUNDESAMT AUßENSTELLE FRANKFURT/SAARBRÜCKEN Untermainkai 23-25 60329 Frankfurt <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>	<u>Stellungnahme der Stadt</u> Kein Beschluss erforderlich
14 ENERGIS-NETZGESELLSCHAFT MBH Postfach 102811	

66028 Saarbrücken <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>		<u>Stellungnahme der Stadt</u> Kein Beschluss erforderlich
15 EVS ENTSORGUNGSVERBAND SAAR ABFALLWIRTSCHAFT Untertürkheimer Straße 21 66117 Saarbrücken <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>		<u>Stellungnahme der Stadt</u> Kein Beschluss erforderlich
16 EVS ENTSORGUNGSVERBAND SAAR ABWASSERWIRTSCHAFT Mainzer Straße 261 66121 Saarbrücken <u>Schreiben vom 30.01.2019</u> „In dem von Ihnen angegebenen Planungsgebiet befinden sich keine Abwasseranlagen des EVS. Über mögliche Leitungsverläufe Anderer oder der Kommune liegen uns keine Informationen vor. Wir weisen darauf hin, dass sich diese Auskunft ausschließlich auf den Verlauf der Sammler bezieht. Soweit weitergehende Informationen, z.B. zu Eigentums- oder Nutzungsangelegenheiten von oder an Grundstücken erforderlich sind, sind diese von den jeweils zuständigen Stellen beim EVS oder anderer betroffenen Stellen, wie z.B. Gemeinde, Grundbuchamt oder Eigentümer einzuholen. Zur Beantwortung evtl. weiterer Fragen stehen wir gerne zur Verfügung und verbleiben“		<u>Stellungnahme der Stadt</u> Kein Beschluss erforderlich
17 HANDWERKSKAMMER DES SAARLANDES Hohenzollernstr. 47-49 66117 Saarbrücken <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>		<u>Stellungnahme der Stadt</u> Kein Beschluss erforderlich
18 IHK SAARLAND Franz-Josef-Röder-Str. 9 66119 Saarbrücken <u>Schreiben vom 11.01.2019</u>		<u>Stellungnahme der Stadt</u>

„im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB wurden wir mit Schreiben vom 28.03.2018 bereits am Verfahren beteiligt und haben mit Schreiben vom 09.04.2018 unsere Stellungnahme zum geplanten Vorhaben abgegeben.

Nach Durchsicht der überarbeiteten Auswirkungsanalyse seitens der GMA ergeben sich für uns keine neuen Erkenntnisse. Vielmehr hat sich durch die zwischenzeitliche Schließung des Nahversorgers Wasgau im September 2018 die Grundversorgung im Stadtteil Heidstock verschlechtert. Die Entwicklung zeigt auf, wie stark ausgeprägt der Verdrängungswettbewerb im Bereich Lebensmittel am Standort ist, so dass jeder Verkaufsflächenerweiterung kritisch zu hinterfragen ist. In der alten Fassung der Auswirkungsanalyse vom 25.01.2018 war in der Prognose und Bewertung des Gutachters noch die Rede davon, dass für den Wasgau-Markt im Stadtteil Heidstock kaum mit Umsatzumverteilungseffekten zu rechnen ist und dieser die Nahversorgung auf Stadtteilebene sichert. Kritisch hinterfragen möchten wir an dieser Stelle noch die zur Berechnung herangezogenen Werte der Flächenproduktivität. Zwar wurde der Wert gegenüber der alten Fassung von 6.125 €/m² auf 6.670,- €/m² angehoben. In der Realität dürfte dieser auch im Rahmen einer Worst Case Betrachtung deutlich höher liegen. Die aktuelle Flächenproduktivität von Aldi Süd Märkten liegt laut Statista für 2017 bei 10.350,- €/m². Unter Verwendung dieses Wertes würde sich demnach auch der Umsatzumverteilungseffekt deutlich erhöhen.

Fazit:

Aus Sicht der IHK ergeben sich auch nach Überarbeitung der Auswirkungsanalyse keine neuen Erkenntnisse. Vielmehr sehen wir uns in unserer Auffassung bestärkt und verweisen daher auf unsere Stellung vom 09.04.2018 (siehe Anlage).“

Die Hinweise und Bedenken seitens der IHK Saarland werden zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen. An der Planung wird festgehalten.

Das Ministerium für Inneres, Bauen und Sport kommt mit Schreiben vom 07.02.2019 hinsichtlich der vorliegenden Planung zu folgendem Ergebnis:

„Im Hinblick darauf, dass der Rat der Mittelstadt Völklingen am 23.01.2019 den Beschluss gefasst hat, den Vorhabenstandort als solitären Ergänzungsstandort zum zentralen Versorgungsbereich festzulegen und damit auch einen funktionalen Zusammenhang zum zentralen Versorgungsbereich herzustellen, kann die gutachterliche Argumentation hinsichtlich der Übereinstimmung der Erweiterung des bestehenden Aldi-Marktes mit dem Integrationsgebot des LEP „Siedlung“ im vorliegenden Fall ausnahmsweise akzeptiert werden.

Die mit dem Integrationsgebot verbundenen landesplanerischen Vorbehalte können insofern zurückgestellt werden.“

Die GMA nimmt zu dem Schreiben der IHK vom 11.01.2019, wie folgt Stellung:

„Die Schließung des Wasgau-Marktes im Stadtteil Heidstock lässt sich in erster Linie auf die schlechten Rahmenbedingungen sowie die fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten am Standort zurückzuführen. Der Wasgau-Supermarkt erfüllte zuletzt nicht mehr die Anforderungen an einen modernen Lebensmittelmarkt; immobilienseitige Defizite, eine nicht mehr zeitgemäße Ladengestaltung, die unterdurchschnittliche Dimensionierung von rd. 650 m² VK sowie das begrenzte Stellplatzangebot haben letztlich dazu geführt, dass der Markt nicht mehr wettbewerbsfähig war und geschlossen wurde. Eine Modernisierung und Erweiterung des Betriebes am alten Standort war mangels Fläche nicht möglich. Ein Versuch zur Verlagerung des Standortes innerhalb des Stadtteils konnte nicht umgesetzt werden. Die Entwicklung im Heidstock zeigt exemplarisch, dass eine Anpassung der Betriebe an aktuelle Kunden- und Betreibererfordernisse erforderlich ist, um langfristig am Markt bestehen zu können. Anderenfalls weichen die Kunden an attraktivere Standorte aus.

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des erweiterten Aldi-Marktes wurde das Marktanteilkonzept verwendet. Das in der Handelswissenschaft anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der er-

zielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes. 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.

Die Verwendung durchschnittlicher Flächenproduktivitäten, wie von der IHK gefordert, ist nicht zielführend, vielmehr bedarf es immer einer standortspezifischen Umsatzprognose. Für die Umsatzprognose am Standort Völklingen sind auch die unterdurchschnittliche Kaufkraft (85,5) sowie die besondere Wettbewerbssituation (v. a. SB-Warenhaus GLOBUS im nahen Umfeld des Aldi-Marktes) zu berücksichtigen.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität von Aldi Süd Märkten (10.350 € / m² VK vgl. Hahn Retail Real Estate Report 2018/2019) bezieht sich auf eine durchschnittliche Verkaufsfläche von 850 m². Bei der geplanten Dimensionierung von ca. 1.290 m² ist von einer deutlich geringeren Flächenleistung auszugehen. In der Handelswissenschaft ist unbestritten, 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. Auf der Erweiterungsfläche wird demnach regelmäßig eine geringere Flächenleistung erzielt. Aus den vorliegenden Durchschnittsdaten zu Aldi Süd (Flächenproduktivität, Verkaufsfläche) lässt sich eine durchschnittliche Umsatzleistung einer Aldi Süd Filiale von 8,8 Mio. € ableiten. Im Rahmen des Marktanteilkonzeptes hat GMA eine zu erwartende Umsatzleistung für die erweiterte Aldi-Filiale am Betzen in Höhe von 8,6 Mio. € ermittelt, die trotz intensiver Wettbewerbssituation und unterdurchschnittlicher Kaufkraft in Völklingen nur leicht unter dem Durchschnittsumsatz von Aldi Süd liegt. Die ist die gutachterlich ermittelte Flächenproduktivität von 6.670 € / m² VK für den erweiterten Aldi-Markt mit 1.290 m² VK ist bereits als „realitätsnahes worst-case-Szenario“ im Sinne möglicher Auswirkungen zu betrachten.“

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat beschließt, wie dargelegt, die Hinweise und Bedenken der IHK Saarland zur Kenntnis zu nehmen, zurückzuweisen und die Planung unverändert fortzuführen.

19 LANDESAMT FÜR BAU UND LIEGENSCHAFTEN Hardenbergstr. 6 66119 Saarbrücken <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>	<u>Stellungnahme der Stadt</u> Kein Beschluss erforderlich
20 LANDESAMT FÜR VERMESSUNG, GEOINFORMATION UND LANDENTWICKLUNG Von der Heydt 22 66115 Saarbrücken <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>	<u>Stellungnahme der Stadt</u> Kein Beschluss erforderlich
21 LANDESBETRIEB FÜR STRAßENBAU Peter-Neuber-Allee 1 66538 Neunkirchen <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>	<u>Stellungnahme der Stadt</u> Kein Beschluss erforderlich
22 LANDESDENKMALAMT Am Bergwerk Reden 11 66578 Schiffweiler <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>	<u>Stellungnahme der Stadt</u> Kein Beschluss erforderlich
23 LANDESPOLIZEIPRÄSIDIUM LPP 125-KAMPFMITTELBESEITIGUNGSDIENST Mainzer Straße 134-136 66121 Saarbrücken <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>	<u>Stellungnahme der Stadt</u> Kein Beschluss erforderlich
24 LANDWIRTSCHAFTSKAMMER FÜR DAS SAARLAND In der Kolling 310 66450 Bexbach <u>Schreiben vom 30.01.2019</u> „gegen den vorliegenden Bebauungsplan werden keine Bedenken vorgebracht.“	<u>Stellungnahme der Stadt</u> Kein Beschluss erforderlich

25 MINISTERIUM DER JUSTIZ Zähringer Straße 12 66119 Saarbrücken <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>	<u>Stellungnahme der Stadt</u> Kein Beschluss erforderlich
26 MINISTERIUM FÜR BILDUNG UND KULTUR Trierer Straße 33 66111 Saarbrücken <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>	<u>Stellungnahme der Stadt</u> Kein Beschluss erforderlich
27 MINISTERIUM FÜR INNERES, BAUEN UND SPORT REFERAT OBB24 Halbergstraße 50 66121 Saarbrücken <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>	<u>Stellungnahme der Stadt</u> Kein Beschluss erforderlich
28 MINISTERIUM FÜR INNERES, BAUEN UND SPORT REFERAT B 4 ZMZ Mainzer Straße 136 66121 Saarbrücken <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>	<u>Stellungnahme der Stadt</u> Kein Beschluss erforderlich
29 MINISTERIUM FÜR UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ, ABT. B LANDWIRTSCHAFT, ENTWICKLUNG LÄNDLICHER RAUM Keplerstraße 18 66117 Saarbrücken <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>	<u>Stellungnahme der Stadt</u> Kein Beschluss erforderlich
30 MINISTERIUM FÜR UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ, ABT. D REFERAT D 5 FORSTBEHÖRDE Keplerstraße 18 66117 Saarbrücken <u>Schreiben vom 22.01.2019</u>	<u>Stellungnahme der Stadt</u>

„im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes befindet sich kein Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Insofern sind die Belange der Forstbehörde nicht betroffen.“	Kein Beschluss erforderlich
31 MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT, ENERGIE UND VERKEHR REFERAT E/1 Postfach 10 24 63 66024 Saarbrücken <u>Schreiben vom 31.01.2019</u> „die Oberste Straßenbaubehörde des Ministeriums für Wirtschaft, Energie und Verkehr nimmt wie folgt Stellung: Der Landesbetrieb für Straßenbau ist als Straßenbaulastträger der L.I.O. 136 im Rahmen des Verfahrens zu beteiligen. Soweit noch nicht geschehen, bitte ich im weiteren Verfahren das Oberbergamt für das Saarland zu beteiligen.“	<u>Stellungnahme der Stadt</u> Kein Beschluss erforderlich
32 OBERBERGAMT DES SAARLANDES Am Bergwerk Reden 10 66578 Schiffweiler <u>Schreiben vom 16.01.2019</u> „wie wir Ihnen bereits in unserem oben genannten Schreiben mitgeteilt hatten, befindet sich die genannte Maßnahme im Bereich einer ehemaligen Eisenerzkonzession befindet. Aus unseren Unterlagen geht jedoch nicht hervor, ob diesbezüglich unter dem genannten Gebiet Bergbau umgegangen ist. Wir empfehlen daher, diesbezüglich bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und uns dies ggf. mitzuteilen. Ansonsten bestehen aus bergbaulicher Sicht keine weiteren Bedenken gegen das o. g. Vorhaben. Dies gilt auch weiterhin“	<u>Stellungnahme der Stadt</u> Der Hinweis auf die Lage im Bereich einer ehemaligen Eisenerzkonzession war bereits im vorgelegten Bebauungsplanentwurf enthalten. Kein Beschluss erforderlich
33 ORN GMBH NIEDERLASSUNG SAARLAND Bahnhofstraße 56 66663 Merzig <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>	<u>Stellungnahme der Stadt</u> Kein Beschluss erforderlich
34 PFALZWERKE NETZ AG REGIONALNETZ (RN) EXTERNE PLANUNGEN/KREUZUNGEN Kurfürstenstraße 29	

67061 Ludwigshafen <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>		<u>Stellungnahme der Stadt</u> Kein Beschluss erforderlich
35 RAG MONTAN IMMOBILIEN GMBH HERRN JÜRGEN MAURER Provinzialstraße 1 66806 Ensdorf <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>		<u>Stellungnahme der Stadt</u> Kein Beschluss erforderlich
36 SAARFORST LANDESBETRIEB GESCHÄFTSBEREICH 3 Im Klingelfloß 66571 Eppelborn <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>		<u>Stellungnahme der Stadt</u> Kein Beschluss erforderlich
37 SAARLÄNDISCHER RUNDFUNK FUNKHAUS HALBERG 66100 Saarbrücken <u>Schreiben vom 25.01.2019</u> „auf Ihr Schreiben vom 08.01.2019 nehmen wir Bezug und teilen Ihnen mit, dass die Belange des Saarländischen Rundfunks nicht betroffen sind.“		<u>Stellungnahme der Stadt</u> Kein Beschluss erforderlich
38 STEAG NEW ENERGIES GMBH PT-P/ZENTRALE PLANAUSKUNFT St. Johanner Straße 101-105 66115 Saarbrücken <u>Schreiben vom 23.01.2019</u> „in dem von Ihnen gekennzeichneten Planbereich sind keine Versorgungsleitungen unserer Zuständigkeit vorhanden. Zentrale Planauskunft für die Fernwärme-Verbund Saar GmbH und die STEAG New Energies GmbH. Bei Fragen zum Handling „Zentrale Planauskunft“ wird Ihnen Frau Burger gerne unter der Telefon-Nummer: (0681) 94 94-91 12 behilflich sein.“		<u>Stellungnahme der Stadt</u> Kein Beschluss erforderlich
39 VODAFONE KABEL DEUTSCHLAND GMBH NETZINFRASTRUKTUR Zurmaiener Straße 175 54292 Trier		

<u>Schreiben vom 30.01.2019</u> „wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 08.01.2019. Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.“	<u>Stellungnahme der Stadt</u> Kein Beschluss erforderlich
40 VSE NET GMBH Nell-Breuning-Allee 6 66115 Saarbrücken <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>	<u>Stellungnahme der Stadt</u> Kein Beschluss erforderlich
41 VSE VERTEILNETZ GMBH Heinrich-Böcking-Str. 10-14 66121 Saarbrücken <u>Schreiben vom 16.01.2019</u> „gegen die Aufstellung bzw. 2. Änderung des o. g. Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Einwände, da sich innerhalb des Planungsbereiches keine von uns betriebenen Versorgungsanlagen befinden.“	<u>Stellungnahme der Stadt</u> Kein Beschluss erforderlich
42 WASSER - UND SCHIFFFAHRTSAMT SAARBRÜCKEN Bismarckstr. 133 66121 Saarbrücken <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>	<u>Stellungnahme der Stadt</u> Kein Beschluss erforderlich
43 MITTELSTADT VÖLKLINGEN FACHBEREICH 3 BÜRGERDIENSTE, FACHDIENST 31 RECHTSABTEILUNG	

Postfach 10 20 40 66310 Völklingen <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>		<u>Stellungnahme der Stadt</u> Kein Beschluss erforderlich
44 MITTELSTADT VÖLKLINGEN FACHBEREICH 3 BÜRGERDIENSTE, FACHDIENST 32 ÖFFENTL. ORDNUNG UND VERKEHR Postfach 10 20 40 66310 Völklingen <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>		<u>Stellungnahme der Stadt</u> Kein Beschluss erforderlich
45 MITTELSTADT VÖLKLINGEN FACHBEREICH 3 BÜRGERDIENSTE, FACHDIENST 35 UNTERE BAUAUFSICHTSBEHÖRDE Postfach 10 20 40 66310 Völklingen <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>		<u>Stellungnahme der Stadt</u> Kein Beschluss erforderlich
46 MITTELSTADT VÖLKLINGEN FACHBEREICH 4 TECHNISCHE DIENSTE, FACHDIENST 48 STRAßEN- BRÜCKEN- UND KANALBAU Postfach 10 20 40 66310 Völklingen <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>		<u>Stellungnahme der Stadt</u> Kein Beschluss erforderlich
47 MITTELSTADT VÖLKLINGEN FACHBEREICH 4 TECHNISCHE DIENSTE, FACHDIENST 47 VERMESSUNG UND GEO- INFORMATION Postfach 10 20 40 66310 Völklingen <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>		<u>Stellungnahme der Stadt</u> Kein Beschluss erforderlich
48 MITTELSTADT VÖLKLINGEN FACHBEREICH 4 TECHNISCHE DIENSTE, FACHDIENST 41 VERWALTUNG ÖFFENTL. EINRICHTUNGEN Postfach 10 20 40		

66310 Völklingen <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>	<u>Stellungnahme der Stadt</u> Kein Beschluss erforderlich
49 MITTELSTADT VÖLKLINGEN FACHBEREICH 4 FACHBEREICH 2, WIRTSCHAFT, KULTUR UND SOZIALES, FD 25 WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG Postfach 10 20 40 66310 Völklingen <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>	<u>Stellungnahme der Stadt</u> Kein Beschluss erforderlich
50 MITTELSTADT VÖLKLINGEN FACHBEREICH 4 TECHNISCHE DIENSTE, FACHDIENST 45 BAUVERWALTUNG Postfach 10 20 40 66310 Völklingen <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>	<u>Stellungnahme der Stadt</u> Kein Beschluss erforderlich
51 MITTELSTADT VÖLKLINGEN FACHBEREICH 4 TECHNISCHE DIENSTE, FACHDIENST 45 BAUVERWALTUNG / GEBÄUDE- UND FLÄCHENMANAGEMENT Postfach 10 20 40 66310 Völklingen <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>	<u>Stellungnahme der Stadt</u> Kein Beschluss erforderlich
52 ORTSBEAUFTRAGTER FÜR NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE HERR ERIC DUVAL Spessartstraße 34 66333 Völklingen <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>	<u>Stellungnahme der Stadt</u> Kein Beschluss erforderlich
53 ORTSBEAUFTRAGTER FÜR NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE HERR FRIEDRICH DUCHENE Franz-Lehar-Weg 11 66333 Völklingen <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>	<u>Stellungnahme der Stadt</u>

	Kein Beschluss erforderlich
54 ORTSBEAUFTRAGTER FÜR NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE HERR HORST HECK Im Waldwinkel 13 66333 Völklingen <u>Schreiben vom 28.01.2019</u> „anlässlich einer Besprechung der Ortsbeauftragten haben wir auch über die obige Markterweiterung gesprochen. Da der überlassene Plan wenig aussagekräftig war habe ich mit Herrn Andes von Ihrem Büro Verbindung aufgenommen und weitere Planungsunterlagen erhalten. Danach ist unsere Meinung, dass die Erweiterung sicher gegenüber einem Neubau, evtl. noch auf einer freien Wiese, vorzuziehen ist. Wenn die östliche Ecke, die über die Böschung hinausragt, statt mit einer Stützmauer mit einer Pfahlgründung abgefangen würde, brauchte es nicht zu einem Verlust an Retentionsfläche kommen, da sie im Baustellenbereich ausgeglichen werden könnte.“	<u>Stellungnahme der Stadt</u> Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen. Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz hat mit Schreiben vom 05.02.2019 wie folgt zur Gewässerentwicklung und Hochwasserschutz Stellung genommen: „Nach der dem Bebauungsplan beigefügten gutachterlichen Stellungnahme tangiert die im Rahmen der Erweiterung geplante Stützwand das ÜSG bei HQ100 im Randbereich, der Retentionsraumverlust bleibt mit $< 1 \text{ m}^3$ aber vernachlässigbar gering. Bei einem Ereignis HQ200 gehen ca. 3 m^3 Retentionsraum verloren. Dies kommt aber lediglich im parallel zum Bebauungsplans-Verfahren durchzuführenden Zielabweichungsverfahren zum Vorranggebiet zum Tragen (Forderung Landesplanung). Ein negativer Einfluss auf Wasserstand und Abfluss im Hochwasserfall ist durch den geringfügigen Eingriff nicht zu erwarten. Durch die Lage innerhalb eines HQextrem handelt es sich bei dem Bereich um ein Risikogebiet gem. § 78b WHG, für das die Vorgaben des § 78b Abs. 1 Nr. 1 zu beachten sind. Hiernach sind bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 des BauGB zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 des BauGB zu berücksichtigen. Gemäß beigefügtem Gutachten liegt die OK FFB der geplanten Markterweiterung deutlich über HQ 200, nach Auskunft des Ingenieurbüros auf 187 m ü NN. Bei HQextrem stellt sich in diesem Bereich ein Wasserstand von 186,95 m ü NN ein, also noch unter OK FFB. Das Bauvorhaben wird damit hochwasserangepasst bis über HQextrem ausgeführt. Des Weiteren ist der Abstand zur Saar mit $> 5 \text{ m}$ ausreichend

		bemessen.“ Beschlussvorschlag Der Stadtrat beschließt, wie dargelegt, den Hinweis zur Kenntnis zu nehmen und die Planung fortzuführen.
55 ORTSBEAUFTRAGTER FÜR NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE HERR KLAUS UDENHORST Schloßstraße 31 66333 Völklingen <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>		<u>Stellungnahme der Stadt</u> Kein Beschluss erforderlich
56 ORTSBEAUFTRAGTER FÜR NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE HERR LOTHAR HAYO Völklinger Straße 2d 66333 Völklingen <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>		<u>Stellungnahme der Stadt</u> Kein Beschluss erforderlich
57 POLIZEIINSPEKTION VÖLKLINGEN Cloosstraße 14-16 66333 Völklingen <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>		<u>Stellungnahme der Stadt</u> Kein Beschluss erforderlich
58 STADTWERKE VÖLKLINGEN NETZ GMBH Hohenzollernstraße 10 66333 Völklingen <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>		<u>Stellungnahme der Stadt</u> Kein Beschluss erforderlich
59 ENTSORGUNGSZWECKVERBAND VÖLKLINGEN Postfach 10 17 40 66307 Völklingen <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>		<u>Stellungnahme der Stadt</u> Kein Beschluss erforderlich
60 VÖLKLINGER VERKEHRSBETRIEBE Hohenzollernstraße 10		

66333 Völklingen <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>	<u>Stellungnahme der Stadt</u> Kein Beschluss erforderlich
61 REGIONALVERBAND SAARBRÜCKEN UNTERE BAUAUFSICHTSBEHÖRDE Postfach 10 30 55 66030 Saarbrücken <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>	<u>Stellungnahme der Stadt</u> Kein Beschluss erforderlich
62 REGIONALVERBAND SAARBRÜCKEN FACHBEREICH 3 FD 60 REGIONALENTWICKLUNG UND PLANUNG Schloßplatz 3-5 66119 Saarbrücken <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>	<u>Stellungnahme der Stadt</u> Kein Beschluss erforderlich
63 REGIONALVERBAND SAARBRÜCKEN GESUNDHEITSAMT Stengelstraße 10-12 66117 Saarbrücken <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>	<u>Stellungnahme der Stadt</u> Kein Beschluss erforderlich
64 LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN Rathausplatz 1 66111 Saarbrücken <u>Schreiben vom 29.01.2019</u> „vielen Dank für die Beteiligung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan "Erweiterung Aldi-Markt im Betzen". Hierzu haben wir im Rahmen der öffentlichen Auslegung bereits mit Schreiben vom 08.05.2018 Stellung genommen. Auch nach der Anpassung der Auswirkungsanalyse halten wir an unserer damaligen Stellungnahme fest. Das vorgelegte Gutachten ist noch immer nicht zur Ermittlung und Einschätzung marktabsatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen geeignet, da die Auswirkungsanalyse leider nicht den in der Rechtsprechung verlangten Anforderungen an eine Auswirkungsanalyse entspricht.	<u>Stellungnahme der Stadt</u> Die GMA nimmt zu dem Schreiben der Landeshauptstadt Saarbrücken vom 29.01.2019, wie folgt Stellung: „Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des erweiterten Aldi-Marktes wurde das Marktanteilkonzept verwendet. Das in der Handelswissenschaft anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes. In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein. U. a. sind dies die Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Wettbewerbssituation

So sind die Berechnungen der Umsatzumverteilungen nicht nachvollziehbar und transparent. Darüber hinaus wurde für das Vorhaben kein Worst-case-Ansatz dargestellt und geprüft (Flächenproduktivität und Einzugsbereich; die angesetzte Flächenproduktivität von 6.670 Euro pro qm stellt für eine Aldi-Filiale an einem solchen Standort keinen Worst-Case-Ansatz dar). Die Flächenproduktivität wurde zwar im Vergleich zur ersten Auswirkungsanalyse um 545 Euro pro qm hochgesetzt, entspricht jedoch noch immer nicht der realen Flächenproduktivität einer Aldi-Filiale von 8.000 bis hin zu 10.000 Euro pro qm an verkehrsgünstig gelegenen Standorten.

Innerhalb des Worst-Case-Ansatzes bleibt auch das geplante Vorhaben in Fürstenhausen bisher ohne Berücksichtigung. Für einen geplanten Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.000 qm sowie einen Drogeriemarkt mit 700 qm Verkaufsfläche steht die Ausweisung eines Nebenzentrums im Raum. Auch unter Zugrundelegung der in der aktuell vorgelegten Auswirkungsanalyse nun richtig berechneten Kaufkraft (diese lag aufgrund falscher Berechnung des Gutachtern in der letzten Fassung um knapp 30% zu niedrig) wird das geplante Vorhaben in Fürstenhausen Auswirkungen auf die Einzugsbereiche und somit auf die Berechnung der Umsatzumverteilungseffekte haben.

Da die mit dem Vorhaben verbundene Zunahme der Verkaufsfläche um über 35% über einen "aktiven Bestandschutz" wohl deutlich hinausgeht, bitten wir um eine Überarbeitung der Berechnung der Umsatzumverteilung unter Berücksichtigung der genannten Aspekte.

Die Landeshauptstadt Saarbrücken sieht sich zwar durch das Vorhaben nicht direkt in ihren Belangen berührt, jedoch regen wir zur zukünftig besseren Abstimmung die gemeinsame Erarbeitung von Qualitätskriterien für Auswirkungsanalysen an.

Wir bitten um weitere Beteiligung.“

im selben Marktsegment.

Die Verwendung durchschnittlicher Flächenproduktivitäten ist nicht zielführend, vielmehr bedarf es immer einer standortspezifischen Umsatzprognose. Für die Umsatzprognose am Standort Völklingen sind auch die unterdurchschnittliche Kaufkraft (85,5) sowie die besondere Wettbewerbssituation (v. a. SB-Warenhaus GLOBUS im nahen Umfeld des Aldi-Marktes) zu berücksichtigen.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität von Aldi Süd Märkten (10.350 € / m² VK vgl. Hahn Retail Real Estate Report 2018/2019) bezieht sich auf eine durchschnittliche Verkaufsfläche von 850 m². Bei der geplanten Dimensionierung von ca. 1.290 m² ist von einer deutlich geringeren Flächenleistung auszugehen. In der Handelswissenschaft ist unbestritten, 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. Auf der Erweiterungsfläche wird demnach regelmäßig eine geringere Flächenleistung erzielt. Aus den vorliegenden Durchschnittsdaten zu Aldi Süd (Flächenproduktivität, Verkaufsfläche) lässt sich eine durchschnittliche Umsatzleistung einer Aldi Süd Filiale von 8,8 Mio. € ableiten. Im Rahmen des Marktanteilkonzeptes hat GMA eine zu erwartende Umsatzleistung für die erweiterte Aldi-Filiale am Betzen in Höhe von 8,6 Mio. € ermittelt, die trotz intensiver Wettbewerbssituation und unterdurchschnittlicher Kaufkraft in Völklingen nur leicht unter dem Durchschnittsumsatz von Aldi Süd liegt. Die ist die gutachterlich ermittelte Flächenproduktivität von 6.670 € / m² VK für den erweiterten Aldi-Markt mit 1.290 m² VK ist bereits als „**realitätsnahes worst-case-Szenario**“ im Sinne möglicher Auswirkungen zu betrachten.

Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert im Sinne eines „worst-case-Ansatzes“ eine möglichst hohe und nachteilige Flächenleistung für das Vorhaben einzustellen. Vielmehr ist eine realistische worst case Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „[...] die realistischerweise zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. vgl. BVerwG, 4 CN 6.11 (Urteil vom 27. März 2013).

Im Stadtteil Fürstenhausen ist im Rahmen der Entwicklung der „Neuen Mitte“ die Errichtung eines Seniorenwohnheims geplant. Im Erdge-

		schoß soll Einzelhandel (Drogeriemarkt, Nahversorger □ ggf. Netto) zur Verbesserung der innerörtlichen Nahversorgung untergebracht werden. Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung war das Vorhaben in Fürstenhausen noch nicht näher konkretisiert. Mit der Umsetzung des Vorhabens wird sich die Nahversorgung im bisher unterversorgten Stadtteil Fürstenhausen deutlich verbessern. Es ist davon auszugehen, dass sich die Zuflüsse an den Standort von Aldi hierdurch verringern werden, d.h bei einer Ausweitung der Angebotssituation in Fürstenhausen wird sich die Umsatzerwartung am Planstandort Im Betzen spürbar verringern. Auch vor diesem Hintergrund wurde im Rahmen der Auswirkungsanalyse von Dezember 2019 eine worst case Betrachtung durchgeführt.“ Kein Beschluss erforderlich
65 STADT PÜTTLINGEN HERRN BÜRGERMEISTER Rathausplatz 1 66346 Püttlingen <u>Schreiben vom 17.01.2019</u> „zu o.a. Bezug teile ich Ihnen mit, dass seitens der Stadt Püttlingen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Bedenken bestehen, da öffentliche Belange der Stadt Püttlingen nicht berührt werden.“		<u>Stellungnahme der Stadt</u> Kein Beschluss erforderlich
66 GEMEINDE GROßROSSELN HERRN BÜRGERMEISTER Klosterplatz 2-3 66352 Großrosseln <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>		<u>Stellungnahme der Stadt</u> Kein Beschluss erforderlich
67 GEMEINDE WADGASSEN HERRN BÜRGERMEISTER Lindenstraße 114 66787 Wadgassen <u>Keine Stellungnahme abgegeben</u>		<u>Stellungnahme der Stadt</u> Kein Beschluss erforderlich
68 GEMEINDE BOUS HERRN BÜRGERMEISTER Saarbrücker Straße 120 66359 Bous		

Schreiben vom 01.02.2019

„Bezug nehmend auf das o.g. Planverfahren teile ich Ihnen mit, dass der Rat der Gemeinde Bous in seiner Sitzung am 31.01.2019 einstimmig beschlossen hat:

"Das Einvernehmen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes II/101 - 2. Änderung, Erweiterung ALDI-Markt im Betzen bei der Stadt Völklingen wird hergestellt. Einwände werden nicht geltend gemacht."

Für eventuelle Rückfragen steht Ihnen mein Bauamt, Herr Dipl.-Ing. Stefan Wagner, gerne zur Verfügung.“

Stellungnahme der Stadt

Kein Beschluss erforderlich