



Bebauungsplan XI/36 "Einkaufsmarkt Lauterbach" in Völklingen-Lauterbach

Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes

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

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Ö / N</i>
Ortsrat Lauterbach (Anhörung)	Ö
Ausschuss für Stadtentwicklung (Vorberatung)	N
Stadtrat (Entscheidung)	Ö

Beschlussentwurf

1. Der Kooperationsrat des Regionalverbandes Saarbrücken wird gem. § 211 KSVG beauftragt, die Darstellung im Flächennutzungsplan von einer "Wohnbaufläche" bzw. einer „Fläche für die Landwirtschaft“ in eine "Sonderbaufläche" zu ändern.
2. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes XI/36 "Einkaufsmarkt Lauterbach" in Völklingen-Lauterbach wird eingeleitet.

Sachverhalt

Mit Schreiben vom 05.05.2024, eingegangen am 13.05.2024, hat die Projektline Zimmer Horsch GmbH die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes XI/36 "Einkaufsmarkt Lauterbach" mit Vorhaben- und Erschließungsplan beantragt – Antrag auf Einleitung eines Satzungsverfahrens gem. § 12 BauGB.

Das Vorhaben soll dazu beitragen, die wohnortnahe Grundversorgung in Lauterbach sicherzustellen.

Im Vorfeld wurde eine Auswirkungsanalyse in Auftrag gegeben, die die wettbewerblichen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen durch das Vorhaben untersucht hat.

Diese durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) erstellte Auswirkungsanalyse (Stand: 18.09.2023) kommt zu dem Ergebnis, dass die Nahversorgungsstruktur in Lauterbach derzeit nur schwach ausgeprägt sei. „Der bestehende nah & gut-Markt ist inzwischen veraltet und entspricht hinsichtlich der Verkaufsflächengröße nicht mehr den Anforderungen an einen modernen Nahversorger. Dem Aufbau eines adäquaten und wohnortnahen Angebotes zur Nahversorgung kommt in Lauterbach jedoch eine besondere Bedeutung zu, da der Stadtteil im Siedlungsrandbereich rd. 12 km von der Kernstadt entfernt liegt. Auch i. S. einer übergeordneten Zielsetzung wie Verkehrsvermeidung, Reduzierung CO₂-Ausstoß usw. ist eine Stärkung der Nahversorgung in

Lauterbach damit grundsätzlich wünschenswert."

Die Nahversorgung im Stadtteil Lauterbach der Mittelstadt Völklingen soll demnach langfristig gesichert werden, weshalb in der Hauptstraße unweit der Ortsmitte ein neuer Lebensmittelmarkt errichtet werden soll. Das Konzept sieht den Neubau eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.400 qm vor.

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

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

Der Bebauungsplan wird im „Regelverfahren“ aufgestellt.

Der geplante Lebensmittelvollsortimenter liegt innerhalb des in der interkommunalen Zentren- und Einzelhandelsuntersuchung für den Regionalverband Saarbrücken ausgewiesenen Nahversorgungsbereiches für Lauterbach. Für den Stadtteil Lauterbach kann außerdem eine Versorgungslücke bzw. ein Versorgungsdefizit nachgewiesen werden.

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

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

Parallel zum Bebauungsplan ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sollen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung definiert werden. Der Entwurf des Umweltberichts wird erst nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung unter Einbezug der naturschutzfachlich relevanten Stellungnahmen fertiggestellt. Der Umweltbericht wird im Rahmen der zweiten Beteiligungsstufe (gem. § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB) vollständig vorgelegt. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung.

Mit der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens wurde die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt. Mit der Erstellung des Umweltberichtes ist das Büro Dr. Maas Gbr, Otto-Hahn-Hügel 49, 66740 Saarlouis, beauftragt. Mit der Erstellung der einzelhandelsgutachterlichen Auswirkungsanalyse wurde die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hohenzollernstraße 14, 71638 Ludwigsburg, beauftragt. Mit der Erstellung des geotechnischen Berichts wurde die Umweltgeotechnik GmbH (UGG), Ringwallstraße 26-28, 66620 Nonnweiler, beauftragt.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 122/7, 119/6, 122/4, 122/9, 123/3, 124/4, 127/4 in der Flur 1 der Gemarkung Lauterbach. Grundstückseigentümer ist die Firma Projektline Zimmer Horsch GmbH.

Der Bebauungsplan XI/36 "Einkaufsmarkt Lauterbach" ersetzt in seinem Geltungsbereich einen Teil des Bebauungsplanes „XI/23, Ortslage Lauterbach“.

Flächennutzungsplan

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

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

Voraussetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

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

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

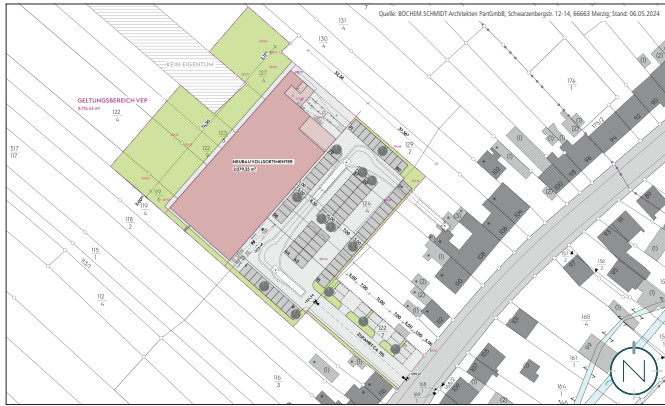
Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes werden vom Investor übernommen, der das Planungsbüro KernPlan mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes beauftragt hat. Auch sämtliche für die Bauleitplanung erforderliche gutachterlichen Kosten werden vom Investor übernommen.

Anlage/n

- BBP XI/36 "Einkaufsmarkt Lauterbach" Plan (öffentlich)
- BBP XI/36 "Einkaufsmarkt Lauterbach" Text (öffentlich)
- BBP XI/36 "Einkaufsmarkt Lauterbach" Begründung (öffentlich)
- BBP XI/36 "Einkaufsmarkt Lauterbach" Lageplan (öffentlich)
- Einkaufsmarkt Lauterbach Auswirkungsanalyse (öffentlich)
- Unterschrift BM (geheim)

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN



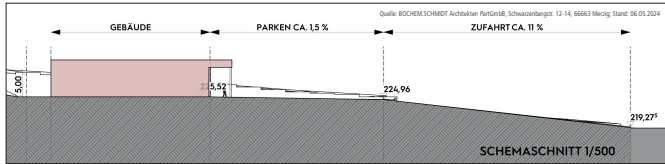
PLANZEICHNUNG



SO ₁	GOK _{max}
1,0	236,00 in LI NN
a	-

Die KADASTERGURTELIGE IST IM ORIGINAL BEZUGEN
Stand: Erstellungsdatum: 09.03.2024

SCHEMASCHNITT (VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN)



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

- GELTUNGSBEREICH** (§ 9 Abs. 3 BauGB)
- SONSTIGES SONDERGEBIET, HIER: GEBIET FÜR GROSSFLÄCHIGEN EINZELHANDEL** (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB UND § 11 BauGB)
- HÖHE BAULICHEN ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS; HIER: MAXIMAL ZULÄSSIGE GEBÄUDEBERKANTE** (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB UND § 18 BauGB)
- GRUNDFLÄCHENZÄHL** (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB UND § 19 BauGB)
- ABWEICHENDE BAUWEISE** (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB UND § 22 Abs. 4 BauGB)
- BAUGRENZE** (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB UND § 23 Abs. 3 BauGB)
- FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE MIT IHREN ZUFAHRTEN** (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)
- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
- ABRISS DES GEBÄUDEBESTANDES/ DER BAULICHEN ANLAGE**

Art der baulichen Nutzung	Werte baulicher Anlagen
Grundflächenzahl	-
Bauweise	-

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSCHARBLONE

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplans gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:
 - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
 - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).
 - Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom
- § 12 des Kommunal Selbstverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 2023 (Amtsbl. I S. 1119).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) (Art. 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege) vom 13. Juni 2018 (Amtsbl. 2018, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 260 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. I S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 173 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtsbl. 2002 S. 990), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. November 2007 (Amtsbl. S. 2393).

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Vorhabenträgerin, die Projektlinie Zimmer Horsch GmbH, hat mit Schreiben vom _____ die Einleitung eines Satzungsverfahrens nach § 12 BauGB beantragt.
 - Das Stadtrat hat am _____ die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplans beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
 - Der Beschluss, diesen Bebauungsplan und den Vorhaben- und Erschließungsplan aufzustellen, wurde am _____ ersichtlich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Völklingen, den _____
- Die Oberbürgermeisterin
- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplans gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
 - Die Vorbereitung und Durchführung der Verfahrensschritte nach den §§ 2a bis 4a BauGB wurden gem. § 4b BauGB an die Kernplan GmbH übertragen.
 - Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ frühzeitig beteiligt und von der Planung unterrichtet (§ 3 Abs. 1 BauGB).
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, wurden mit elektronischem Schreiben vom _____ frühzeitig beteiligt und von der Planung unterrichtet und um Auslegung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (Scoping) aufgefordert (§ 4 Abs. 1 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum _____ zur Stellungnahme eingeräumt.
 - Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am _____ den Entwurf gebilligt und die Veröffentlichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplans, wurde in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ im Internet veröffentlicht und zur Ansicht und zum Herunterladen bereitgehalten (§ 3 Abs. 2 BauGB). Zusätzlich fand eine öffentliche Auslegung statt.
 - Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann elektronisch per Mail, oder bei Bedarf schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Vorhaben- und Erschließungsplan unberücksichtigt bleiben können, am _____ ersichtlich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom _____ von der Veröffentlichung im Internet / Auslegung elektronisch benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum _____ zur Stellungnahme eingeräumt.
 - Während der elektronischen Beteiligung, Veröffentlichung im Internet / Auslegung gingen seitens der Öffentlichkeit, Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Stadtrat am _____. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 6 BauGB).
 - Der Stadtrat hat am _____ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht.
 - Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan werden hiermit als Satzung ausfertigt.
- Völklingen, den _____
- Die Oberbürgermeisterin
- Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ersichtlich 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, auf die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KSVG hingewiesen worden.
 - Mit dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht, und der Vorhaben- und Erschließungsplan in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
- Völklingen, den _____
- Die Oberbürgermeisterin



Bearbeitet im Auftrag der Projektlinie Zimmer Horsch GmbH
Bahnhofstraße 27
66663 Merzig

Stand der Planung: 08.05.2024
ENTWURF

Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH
Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70
email: info@kernplan.de

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

Maßstab 1:1.000 im Original
Verkleinerung ohne Maßstab

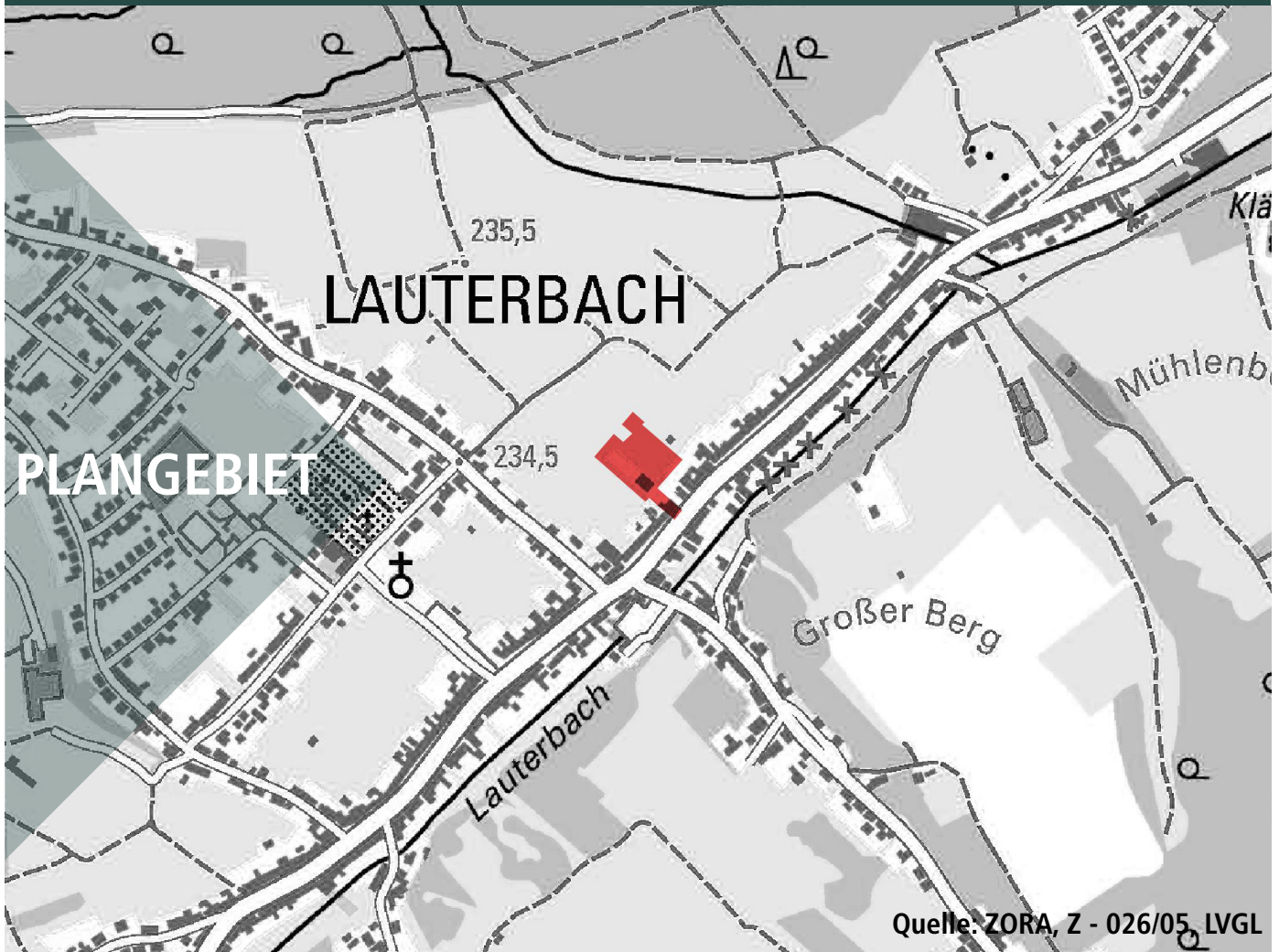
0 10 50 100

KERN PLAN

Teil B: Textteil

Lebensmittelmarkt Lauterbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan in der Mittelstadt Völklingen, Stadtteil Lauterbach



Bearbeitet im Auftrag der
Projektline Zimmer Horsch GmbH
Bahnhofstraße 27
66663 Merzig

Stand der Planung: 08.05.2024

Entwurf

Gesellschaft für Städtebau und
Kommunikation mbH

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

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

KERN
PLAN

Gesellschaft für Städtebau
und Kommunikation mbH

Auftraggeber:
Projektline Zimmer Horsch GmbH,
Bahnhofstraße 27, 66663 Merzig

Bearbeitung:
Kernplan GmbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen
Tel: 06825/4041070 • Fax: 06825/4041079 • Email: info@kernplan.de
5 von 69 in Zusammenstellung

Vhbz. BP Lebensmittelmarkt Lauterbach

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzung	Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.	§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB
2. Art der baulichen Nutzung	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO
2.1 Sonstiges Sondergebiet - Gebiet für großflächigen Einzelhandel	zulässig sind: analog § 11 Abs. 3 BauNVO <ul style="list-style-type: none"> - Ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.400 qm, - Lagerräume, Funktions- und Nebenräume, Verwaltungsräume, Aufenthalts- / Sozialräume für Personal, - Nebenanlagen, - Stellplätze, auch mit Photovoltaik überdacht, - Einkaufswagenboxen, - Werbeanlagen, die der Nutzung des Sondergebietes zugeordnet sind, - Abfallpresse, Wertstoff- und Abfallbehälter, - Alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb des Lebensmittelmarktes erforderlichen Einrichtungen (z.B. Pfandräume) und - Ladestationen für Elektromobile. 	§ 11 BauNVO
3. Maß der baulichen Nutzung	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO
3.1 Höhe baulicher Anlagen	Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe ist die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen. Die maximale Gebäudeoberkante wird auf 236,00 m ü NN festgesetzt. Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe). Für technische Aufbauten ist eine Überschreitung der maximalen Höhe um bis zu 3 m auf einer Grundfläche von 100 qm zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO
3.2 Grundflächenzahl	Die Grundflächenzahl (GRZ) wird analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und Abs. 4 BauNVO auf 1,0 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von <ul style="list-style-type: none"> - 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.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO
4. Bauweise	Als Bauweise wird analog § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Demnach sind auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	<p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.</p> <p>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 zugelassen werden.</p> <p>Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen (z.B. befestigte Zufahrten und Zugänge, Wege sowie alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb des Lebensmittelvollsortimenters erforderlichen Einrichtungen (z.B. Abfallpresse & -behälter, Einkaufswagenbox)).</p> <p>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)</p> <p>Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z.B. Stellplätze).</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
6. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen	<p>Stellplätze und Nebenanlagen sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch in den festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig. Eine Überdachung der Stellplätze mit Photovoltaik-Modulen ist zulässig.</p> <p>Es sind mind. 80 Stellplätze zu errichten.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO
7. Private Grünfläche	<p>Siehe Plan.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
8. Versorgungsflächen / -anlagen	<p>Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität (z. B. Trafostation) und / oder der E-Mobilität dienen, sind innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO
9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
9.1.	<p>Artenschutz: 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.</p>	

9.2.	<p>Bodenpflege: Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und vegetativ anzulegen. Diese Flächen sind mit gebietseinheimischen Saatgutmischungen oder Gehölzen (Bäume und Sträucher) zu bepflanzen.</p> <p>Bei Gehölzen ist die regionale Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) sicherzustellen. Bei Saatgutmischungen ist darauf zu achten, dass es sich um zertifiziertes Regio-Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ (UG 9) bzw. „Rheinisches Bergland“ (UG 7) handelt.</p> <p>Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind nicht zulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Flächen zulässig. Mineralische Splitabdeckungen ohne zusätzliches Vlies und Folie, die sich z. B. Trockenresistenten und insektenfreundlichen Beeten oder Gartenanlagen unterordnen, sind erlaubt.</p>	
9.3.	<p>Nisthilfen: Es sind mind. zwei Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel / Fledermäuse) zu installieren, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Dies kann beispielsweise in Form von Höhlenbrüterkästen oder konstruktiv durch Einbausteine, in der Fassade erfolgen.</p>	
9.4.	<p>Insektenfreundliche Beleuchtung: Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind i.S.d. § 41a BNatSchG technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.</p>	
10. Nutzung erneuerbarer Energien	<p>Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz von erneuerbarer Energien (insbesondere solare Strahlungsenergie) vorzusehen. Hierbei handelt es sich u.a. um Leitungsstränge, Schächte, ggf. auch statische Aufwendungen im Dachbereich.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB
11. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
11.1.	<p>Innerhalb des Plangebietes sind 10 mittel- bis großkronige Laubbaumhochstämme (3xv, Stammumfang 14-16 cm) gem. der Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen, sofern die Stellplätze nicht mit PV-Modulen überdacht sind. Ausfälle sind durch gleichartige Bäume zu ersetzen.</p> <p>Das Grundstück muss entlang der südlichen und nördlichen Grundstücksgrenze im Bereich des Lebensmittelmarktes und der Stellplätze zu den landwirtschaftlichen Flächen hin eingegrünt werden. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.</p>	
11.2.	<p>Für die Hochstämme sind folgende Arten zu verwenden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus) - Spitz-Ahorn (Acer platanoides) - Feld-Ahorn (Acer campestre) - Vogel-Kirsche (Prunus avium) - Winter-Linde / Amerikanische Stadtlinde (Tilia cordata) - Silberlinde (Tilia tomentosa) - Großlaubige Mehlsbeere (Sorbus aria) <p>Aus klimatischen Gründen wird empfohlen, bei Pflanzungen die trocken- / hitzetoleranten Sorten zu verwenden.</p>	

11.3.	Bei allen Baumpflanzungen sind die Empfehlungen der FLL (Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1 - Planung, Pflanzarbeiten, Pflege, 2. Ausgabe 2015, Teil 2 Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate, 2. Ausgabe 2010 sowie die Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen) ebenso wie die einschlägigen DIN Normen (DIN 18916 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu beachten.	
11.4.	Flachdächer und Dächer neu zu errichtender Gebäude mit einer Neigung von bis zu 15 ° sind mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratschicht mindestens extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für die durch notwendige technische Anlagen (z. B. Lüftungsanlage), oder nutzbare Freibereiche auf den Dächern in Anspruch genommenen Flächen - ausgenommen Anlagen zur Erzeugung von Energie aus solarer Strahlung.	
12. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lebensmittelmarkt Lauterbach“ ist in der Planzeichnung festgesetzt.	§ 9 Abs. 7 BauGB
13. Abwasserbeseitigung	wird nach Vorlage des Entwässerungskonzeptes ergänzt	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 49-54 Saarländisches Wassergesetz
14. Örtliche Bauvorschriften		§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 LBO
14.1.	Böschungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützwände: - Die Anlage von Böschungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützwänden ist bis zu einer Höhe von 5,50 m zulässig.	
14.2.	Werbeanlagen: - Werbeanlagen können entweder am Gebäude befestigt werden oder sind als freistehende Werbeanlagen zulässig. - Werbeanlagen an Gebäuden sind ausschließlich bis zur maximalen Gebäudeoberkante zulässig. Auf Dachflächen sind Werbeanlagen unzulässig. - Freistehende Werbeanlagen (z.B. Werbetafeln, Werbefahne) dürfen in ihrer Höhe die maximale Gebäudeoberkante nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Werbepylone. Diese sind bis zu einer max. Höhe von 10 m zulässig. - Unzulässig sind blinkende Leuchtreklamen sowie zeitweise und sich ständig bewegende Werbeanlagen.	
14.3.	Sonstiges: - Öffentlich einsehbare Stellflächen oder Einhausungen für Müll- und Abfallbehälter sind mit hochwachsenden oder rankenden Gehölzen wirksam einzugrünen.	
15. Hinweise		
15.1.	Bodenschutz - Gem. §§ 1a Abs. 2 BauGB und § 7 BBodSchG ist bei der Erschließung auf einen sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgang mit Boden zu achten. Die Bodenarbeiten sind nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“) durchzuführen. Die vorhandenen Oberböden sind abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und an den zu begrünenden Freiflächen wieder einzubauen. Überschüssige Oberböden sind an anderer Stelle zu verwerten.	
15.2.	Denkmalschutz - Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden, das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SDSchG) und § 28 SDSchG (Ordnungswidrigkeiten) wird hingewiesen.	

15.3.	Altlasten - 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, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.	
15.4.	Starkregen - Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Der Grad der Gefährdung durch Starkregenereignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.	
15.5.	Photovoltaik - Es sind zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung jeweils geltenden Vorschriften zur Installation erneuerbarer Energien zu beachten, welche über die Vorgaben dieses Bebauungsplanes hinausgehen können.	
15.6.	Verkehr - In Abstimmung mit dem LfS wird eine Lösung für die Verkehrssituation erarbeitet.	
15.7.	Kampfmittel - Seit dem 30.06.2022 erfolgen in Bebauungsplanverfahren keine Bewertungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes mehr zur Gefahr von Bauvorhaben durch Vorhandensein von Kampfmitteln / Munitionsfunden. Dies ist im Zuge der weiteren Detailplanung eigenverantwortlich bei der Fachbehörde anzufragen oder eine Klärung durch eine zu beauftragende Fachfirma herbeizuführen.	
15.8.	Normen, Richtlinien - Die Einsicht in die Normen, Richtlinien ist im Fachbereich „Technische Dienste“ der Mittelstadt Völklingen möglich.	

Lebensmittelmarkt Lauterbach

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

ENTWURF

08.05.2024

K E R N
P L A N 

Lebensmittelmarkt Lauterbach

Im Auftrag der:

Projektline Zimmer Horsch GmbH
Bahnhofstraße 27
66663 Merzig

Vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Mittelstadt Völklingen:

Mittelstadt Völklingen
Rathausplatz
66333 Völklingen

IMPRESSUM

Stand: 08.05.2024, Entwurf

Verantwortlich:

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

Projektbearbeitung:

B. Sc. Paula Dietz, Raumplanung

Hinweis:

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

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

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

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

K E R N
P L A N

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Berücksichtigung von Standortalternativen	11
Projektbeschreibung des Vorhabens und der Erschließung	12
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	14
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	17

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

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

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

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

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

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

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

Der Bebauungsplan wird im „Regelverfahren“ aufgestellt.

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

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

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

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

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

Parallel zum Bebauungsplan ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sollen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung definiert werden. Der Entwurf des Umweltberichts wird erst nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung unter Einbezug der naturschutzfachlich relevanten Stellungnahmen fertiggestellt. Der Umweltbericht wird im Rahmen der zweiten Beteiligungsstufe (gem. § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB) vollständig vorgelegt. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung.

Mit der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens wurde die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt. Mit der Erstellung des Umweltberichtes ist das Büro Dr. Maas Gbr, Otto-Hahn-Hügel 49, 66740 Saarlouis, beauftragt. Mit der Erstellung der einzelhandelsgutachterlichen Auswirkungsanalyse wurde die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hohenzollernstraße 14, 71638 Ludwigsburg, beauftragt. Mit der Erstellung des geotechnischen Berichts wurde die Umweltgeotechnik GmbH (UGG), Ring-

wallstraße 26-28, 66620 Nonnweiler, beauftragt.

Flächennutzungsplan

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

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

Voraussetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

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

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

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

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

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

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

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

Nutzung des Plangebietes, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

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

Hauptstraße inklusive der zugehörigen Grundstücke geprägt.

Der Vorhabenträger ist über die Flächen innerhalb des Plangebietes verfügungsberechtigt.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet steigt von der Hauptstraße im Südosten um ca. 6 m im Bereich der künftigen Zufahrt nach Nordwesten an. Im restlichen Geltungsbereich steigt das Plangebiet nach Nordwesten weiter geringfügig an. Die Topografie hat u. a. Auswirkungen auf die Festsetzungen. Es sind Geländemodellierungen notwendig, u. a. muss das Gebäude eingegraben werden. Die Entwässerung und auch die Neigung der Zufahrt sind von der Topografie des Plangebietes betroffen. Durch das Planvorhaben wird es zu Reliefveränderungen kommen, da Geländemodellierungen erforderlich sein werden, um eine zweckmäßige Bebauung des Plangebietes zu ermöglichen.

Verkehrsanbindung

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

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

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



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

Ein Leistungsfähigkeitsnachweis und eine Vorplanung zur Anbindung an die Landesstraße müssen zur nächsten Beteiligungsstufe vorgelegt werden. (wird in Abstimmung mit LfS erarbeitet)

Ver- und Entsorgung

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

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

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

Im Laufe des Verfahrens ist ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten. Dies wird zur nächsten Beteiligungsstufe vorgelegt.

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

Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept

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

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

Auswirkungsanalyse

„In Völklingen, Stadtteil Lauterbach, ist die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes geplant. Die Nahversorgungsstruktur in Lauterbach ist derzeit nur schwach ausgeprägt. Der bestehende nah & gut-Markt ist inzwischen veraltet und entspricht hinsicht-



Blick von Südosten auf das Plangebiet



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

lich der Verkaufsflächengröße nicht mehr den Anforderungen an einen modernen Nahversorger. Dem Aufbau eines adäquaten und wohnortnahen Angebotes zur Nahversorgung kommt in Lauterbach jedoch eine besondere Bedeutung zu, da der Stadtteil im Siedlungsrandbereich rd. 12 km von der Kernstadt entfernt liegt. Auch i. S. einer übergeordneten Zielsetzung wie Verkehrsvermeidung, Reduzierung CO₂-Ausstoß usw. ist eine Stärkung der Nahversorgung in Lauterbach damit grundsätzlich wünschenswert.

Vorgesehen ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (voraussichtlich Edeka) mit max. 1.400 m² Verkaufsfläche. Im Gegenzug wird der bestehende nah & gut-Markt aufgegeben. Im Falle von Lauterbach spielt die Lage an der Grenze zu Frankreich

dabei eine entscheidende Rolle. Der Standort soll so dimensioniert sein, dass er überwiegend der Nahversorgung von Lauterbach und Umgebung auf deutscher Seite entspricht. Eine übermäßige Kaufkraftabschöpfung aus Frankreich (d. h. > 50 %) soll entsprechend den deutsch-französischen Konsultationen vermieden werden.

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

durch französische Kunden) positiv auf die Umsatzerwartung des Lebensmittelmarktes aus.

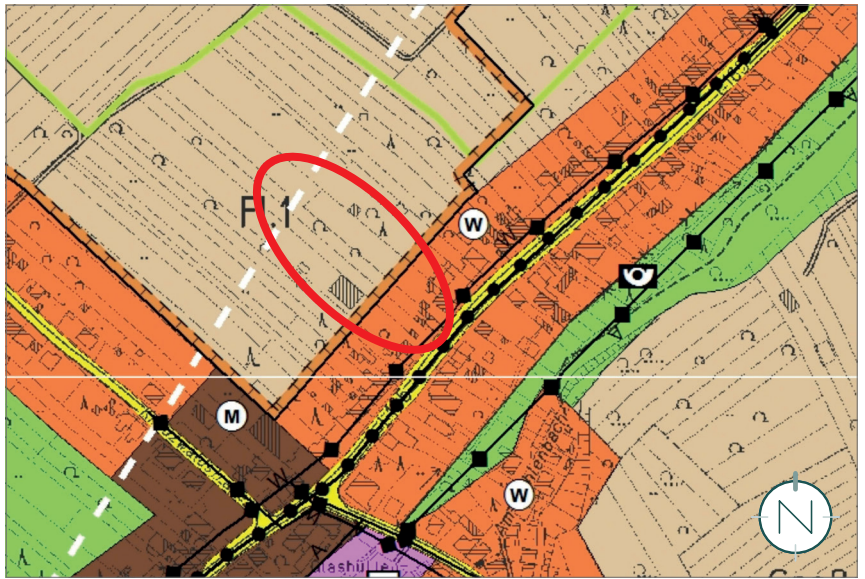
Zusammenfassend bleibt [außerdem] festzuhalten, dass im Völklinger Stadtgebiet sowie im weiteren Umland adäquate Angebote an Lebensmittelmärkten vorhanden sind. Mit wesentlichen Umsatzzuflüssen aus angrenzenden Stadtteilen und Räumen auf deutscher Seite ist insofern nicht zu rechnen (hier wirkt sich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

Zusammenfassend lässt sich [des Weiteren] festhalten, dass die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Lauterbach zu Umverteilungen ggü. dem bestehenden Lebensmittelanbietern bzw. zu einer Schwerpunktverlagerung innerhalb des Stadtgebietes (Rückholung bisher in andere Stadtteile abfließender Kaufkraft) führen wird. Mit negativen städtebaulichen Auswirkungen oder Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen (insbesondere Ludweiler) ist nicht zu rechnen. Das Vorhaben trägt vielmehr zu einer adäquaten wohnortnahen Grundversorgung in Lauterbach bei." (Quelle: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Völklingen, Stadtteil Lauterbach; Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hohenzollernstraße 14, 71638 Ludwigsburg; Stand: 18.09.2023)

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

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	Völklingen (Mittelzentrum); Stadtteil Lauterbach (keine zentralörtliche Funktion; Randzone des Verdichtungsraums)
Vorranggebiete	<ul style="list-style-type: none"> • Geltungsbereich des Bebauungsplans in Vorranggebiet Grundwasserschutz
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> • (Z 41) Versorgung der Bevölkerung in nicht-zentralen Gemeindeteilen ist auf wohnortnahe Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs auszurichten • (Z 42) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Grundzentren zulässig (Konzentrationsgebot). • (Z 44) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen sich bezüglich Größenordnung und Warensortiment funktional in die vorgegebene zentralörtliche Versorgungsstruktur einfügen. Der Einzugsbereich der entsprechenden Einzelhandelseinrichtung darf den Verflechtungsbereich des betreffenden zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot). Dies ist vom Planungsträger entsprechend nachzuweisen. • (Z 45) Neuansiedlungen, Erweiterungen bzw. Nutzungsänderungen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen dürfen das Zentrale-Orte-Gefüge des Landes sowie die Funktionsfähigkeit des jeweiligen zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereiches des zentralen Ortes (Standortgemeinde) sowie der benachbarten zentralen Orte (Nachbargemeinden) nicht beeinträchtigen (Beeinträchtigungsverbot). • (Z 46) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind im engen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereich (integrierter Standort) des jeweiligen zentralen Ortes innerhalb des Siedlungszusammenhangs zu errichten (städtebauliches Integrationsgebot).
Überprüfung der Kompatibilität mit dem Landesentwicklungsplan Siedlung (vgl. Wirkungsanalyse zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes in Völklingen-Lauterbach)	<ul style="list-style-type: none"> • Das Z 41 des LEP TA "Siedlung", welches vorsieht, dass die Versorgung der Bevölkerung in nicht-zentralen Gemeindeteilen auf wohnortnahe Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs auszurichten ist, wird durch das vorliegende Projekt gestärkt und ist damit als erfüllt anzusehen. • Die Mittelstadt Völklingen ist entsprechend des Landesentwicklungsplans als Mittelzentrum klassifiziert. Der Stadtteil Lauterbach mit dem Projektstandort ist nicht als zentraler Ort ausgewiesen. <p>Die Ausnahmeregelung des Konzentrationsgebotes (Z 42 des LEP, TA „Siedlung“) greift aus gutachterlicher Sicht. Die Innenstadt Völklingens ist 12 km von Lauterbach entfernt. Die nächstgelegenen, leistungsfähigen Versorgungsstandorte liegen derzeit ca. 8-10 km (Ludweiler, Geislautern) entfernt. Die bestehende Nahversorgungsstruktur in Lauterbach ist nur schwach ausgeprägt und entspricht den heutigen Anforderungen nicht mehr. Aus gutachterlicher Sicht ist darüber hinaus ein ausreichendes Kundenpotenzial aus dem Stadtteil selbst und aus Frankreich vorhanden, ohne das sich erhebliche negative Auswirkungen auf umliegende Standorte ergeben. Damit kann das Konzentrationsgebot als erfüllt bewertet werden.</p>

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

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

Berücksichtigung von Standortalternativen



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

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

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

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

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

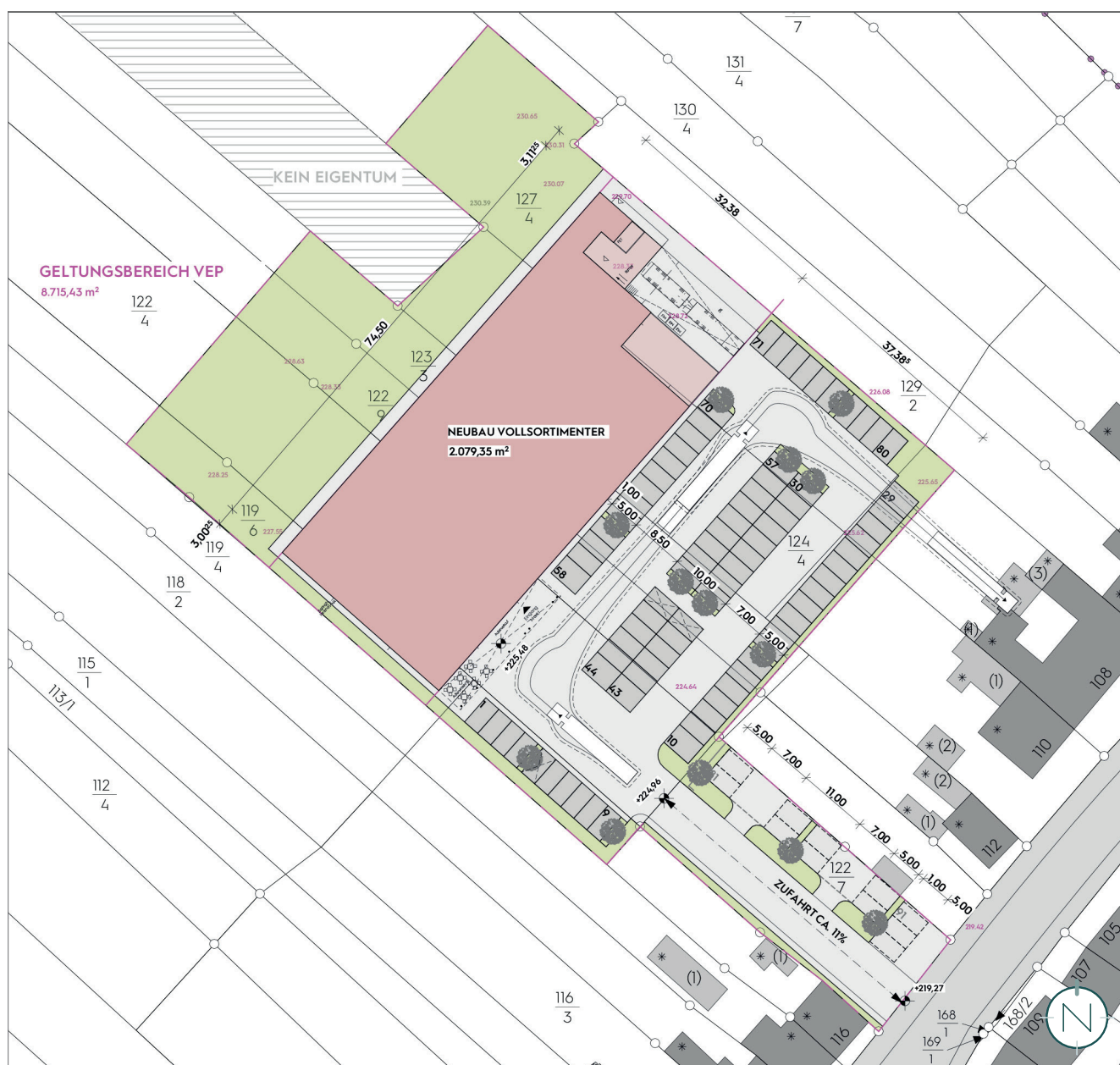
Projektbeschreibung des Vorhabens und der Erschließung

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

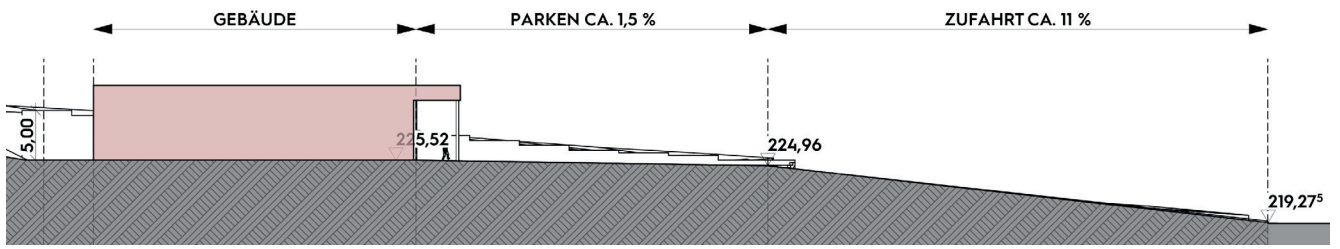
Es ist ein eingeschossiges Gebäude, welches von der übrigen Bebauung der Hauptstraße zurück springt, geplant.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind innerhalb des Plangebietes mindestens 80 Stellplätze, wovon 4 barrierefrei ausgestaltet werden sollen, geplant. Die Zufahrt zu den Stellplätzen und zum Lebensmittelmarkt ist mit 11 % Neigung geplant. Entlang dieser Zufahrt können optional noch ca. 10 weitere Stellplätze errichtet werden.

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



Vorhaben- und Erschließungsplan, ohne Maßstab; Quelle: BOCHEM.SCHMIDT Architekten PartGmbH, Schwarzenbergstr. 12-14, 66663 Merzig; Stand: 06.05.2024



Schemaschnitt; Quelle: BOCHEM.SCHMIDT Architekten PartGmbH, Schwarzenbergstr. 12-14, 66663 Merzig; Stand: 06.05.2024

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

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

Art der baulichen Nutzung

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

Sonstiges Sondergebiet - Gebiet für großflächigen Einzelhandel

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Maß der baulichen Nutzung

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

Höhe baulicher Anlagen

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

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

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

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

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

Grundflächenzahl

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

Die festgesetzte GRZ für den großflächigen Einzelhandel überschreitet die Orientie-

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

- dem beschränkten Raumangebot und
- der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze

geht eine stärkere Verdichtung und Versiegelung hervor.

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

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

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

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse sind gewahrt.

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

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

Bauweise

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

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

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

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

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

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

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

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

Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten

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

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

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

Eine Überdachung der Stellplatzflächen mit Photovoltaik-Modulen ist zulässig.

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

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

Private Grünflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

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

Versorgungsflächen / -anlagen

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

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

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

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

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

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

Nutzung erneuerbarer Energien

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

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

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

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

Die getroffene grünordnerische Festsetzung dient insbesondere der Eingrünung der Stellplätze zur Vermeidung monotoner Asphaltflächen.

Zur Abschirmung des geplanten Lebensmittelmarktes samt Parkplatzfläche zu den landwirtschaftlichen Flächen hin, muss das Grundstück entlang der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze eingegrünt werden.

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

Aus Gründen des Klimaschutzes wird festgesetzt, dass Dachflächen mit Flachdächern

und flachgeneigten Dächern zu begrünen sind. Dies dient auch dem Ausgleich der Versiegelung.

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

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

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

wird nach Vorlage des Entwässerungskonzeptes ergänzt

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

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

Böschungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützwände: Die Anlage von Böschungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützwänden wird im Geltungsbereich auf eine Maximalhöhe beschränkt.

Werbeanlagen sind entsprechend der örtlichen Bauvorschriften zulässig. So wird ein gestalterisches Minimum sichergestellt.

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

Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

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

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

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

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

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

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Auswirkungen auf umweltschützende Belange und Belange des Hochwasserschutzes

wird nach Vorlage des Umweltberichtes ergänzt

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

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

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

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

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

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

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

Hinsichtlich der raumordnerischen Prüfung kommt die Analyse zu folgenden Ergebnissen:

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

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

Darüber hinaus ist die Etablierung eines qualitativen Nahversorgungsstandortes sehr wünschenswert und als Notwendigkeit für eine zukunftsfähige Nahversorgung an-

zusehen. Insgesamt trägt somit die Ansiedlung eines Vollsortimenters erheblich zur Verbesserung der Nahversorgungssituation im Völklinger Stadtteil Lauterbach bei.

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

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Verdichtung und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes soll über eine Zufahrt von der südöstlich verlaufenden Landesstraße L 165 (Hauptstraße) erfolgen. **In Abstimmung mit dem LfS wird eine Lösung für die Verkehrssituation erarbeitet.**

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

wird nach Vorlage des Entwässerungskonzeptes ergäntzt

Auswirkungen auf Belange des Klimas

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

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

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

Auswirkungen auf private Belange

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

Es sind keine signifikant nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzenden Nachbarschaft zu erwarten. Es wurden entsprechen-

de Festsetzungen getroffen, um das Einfügen in den Bestand weitgehend zu sichern (vgl. vorangegangene Ausführungen).

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

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

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

Gewichtung des Abwägungsmaterials

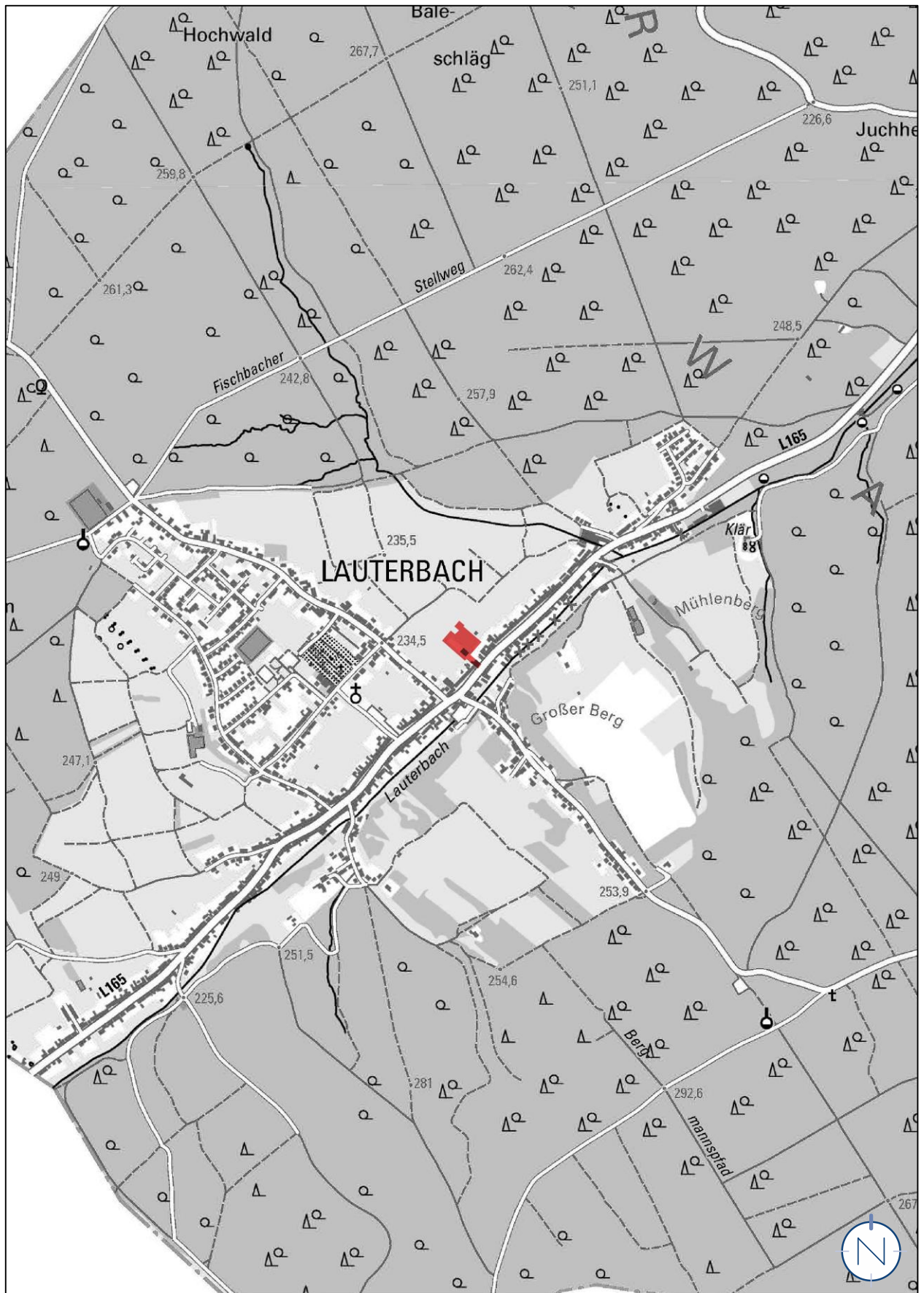
Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

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

Argumente gegen die Verabschie- dung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

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



Quelle: ZORA, LVGL; Bearbeitung: Kernplan



Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Völklingen, Stadtteil Lauterbach

AUFTRAGGEBER: Stadt Völklingen

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck
Dipl.-Geogr. Anna-Lena Kettenhofen

Ludwigsburg , den 18.09.2023

GMA
Forschen. Beraten. Umsetzen.

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 im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche, weibliche und diverse Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Quelle Titelbild: GMA-Aufnahme 2023



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München

Büro Ludwigsburg
Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführerin: Birgitt Wachs

Tel 07141 9360-0 / Fax 07141 9360-10
info@gma.biz / www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	4
1. Aufgabenstellung	4
2. Rechts- und Planungsrahmen	5
3. Nahversorgung – Definitionen und Entwicklungstrends	6
4. Marktentwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel	8
5. Definition und Einordnungen der Projektplanung	9
II. Standortbeschreibung und -bewertung	12
1. Makrostandort Völklingen	12
2. Mesostandort Lauterbach	15
3. Mikrostandort „Hauptstraße“	16
4. Fazit der Standortbewertung	19
III. Projektrelevante Wettbewerbssituation	21
1. Angebots- und Wettbewerbssituation in Völklingen-Lauterbach	21
2. Angebots- und Wettbewerbssituation im übrigen Völklinger Stadtgebiet bzw. in den umliegenden Städten und Gemeinden	23
IV. Einzugsgebiet, Bevölkerung, Kaufkraft	26
1. Einzugsgebiet und Bevölkerungspotenzial	26
2. Vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial	27
V. Mögliche städtebauliche, versorgungsstrukturelle und raumordnerische Auswirkungen des Vorhabens	28
1. Umsatzprognose	28
2. Kaufkraftbewegungen und Umsatzumverteilungen	29
3. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen	30
VI. Raumordnerische Prüfung	33
1. Konzentrationsgebot	33
2. Kongruenzgebot	33
3. Städtebauliches Integrationsgebot	34
4. Beeinträchtigungsverbot	35
VII. Zusammenfassung	37

I. Grundlagen

1. Aufgabenstellung

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

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

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit paralleler Flächennutzungsplanteiländerung aufgestellt werden. Für die Beurteilung der Zulässigkeit ist somit § 11 Abs. 3 BauNVO anzuwenden. Dementsprechend sind die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Völklingen und Nachbargemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung darzulegen. Darüber hinaus sind die Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen.

Vor dem Hintergrund der geschilderten Ausgangslage sind im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse folgende Punkte zu bearbeiten:

- /// Darstellung der relevanten Rechtsvorschriften und allgemeinen Entwicklungstrends im Lebensmitteleinzelhandel
- /// Darstellung und Bewertung des Makrostandortes Völklingen / Stadtteil Lauterbach sowie städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes „Hauptstraße“
- /// Bewertung der gegenwärtigen Versorgungssituation im Lebensmittelbereich in Völklingen-Lauterbach sowie der Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum
- /// Abgrenzung des betrieblichen Einzugsgebietes sowie Berechnung der sortimentspezifischen Kaufkraftpotenziale
- /// Umsatzprognose
- /// Darstellung und Bewertung wettbewerblicher und städtebaulicher Auswirkungen des Vorhabens nach § 11 Abs. 3 BauNVO
- /// Bewertung des Vorhabens gem. den Zielen der Raumordnung und Landesplanung im Saarland (Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot, städtebauliches Integrationsgebot).

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde im Juli 2023 eine Erhebung des projektrelevanten Einzelhandels durchgeführt. Zudem erfolgten eine Begehung relevanter Einzelhandelslagen im Untersuchungsraum sowie eine Begehung des Planstandortes. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik und EHI Handelsdaten zurückgegriffen.

2. Rechts- und Planungsrahmen

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist **§ 11 Abs. 3 BauNVO** anzuwenden. Dieser führt in der aktuellen Fassung aus:¹

- „1. *Einkaufszentren,*
2. *großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,*
3. *sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,*

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

Bei der Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten sind ergänzend die landesplanerischen Bestimmungen zu prüfen. Die Saarländische Landesregierung hat im Juli 2006 den **Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung“**² erlassen. Folgende Ziele sind hier zu beachten:

- Z 41** *In nicht-zentralen Gemeindeteilen („Nahbereich“) ist die Versorgung der Bevölkerung auf die wohnortnahe Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs auszurichten.*

¹ Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017.

² Quelle: Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung“ vom 1. Juli 2006.

Z 42 Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Grundzentren zulässig (**Konzentrationsgebot**). In Ausnahmefällen sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen auch in nicht-zentralen Gemeindeteilen zulässig, wenn

- dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Wohnortnahe, örtlichen Grundversorgung dient und
- eine entsprechende Mantelbevölkerung, d. h. die für die Auslastung der großflächigen Einzelhandelseinrichtungen erforderliche Bevölkerungszahl, vorhanden ist.

Über Ausnahmeerforderlichkeit sowie Standort und Umfang der Einzelhandelsansiedlung, -erweiterung oder -änderung entscheidet die Landesplanungsbehörde.

Z 44 Großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen sich bezüglich Größenordnung und Warensortiment funktional in die vorgegebene zentralörtliche Versorgungsstruktur einfügen. Der Einzugsbereich der entsprechenden Einzelhandelseinrichtung darf den Verflechtungsbereich des betreffenden zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten (**Kongruenzgebot**). Dies ist vom Planungsträger entsprechend nachzuweisen.

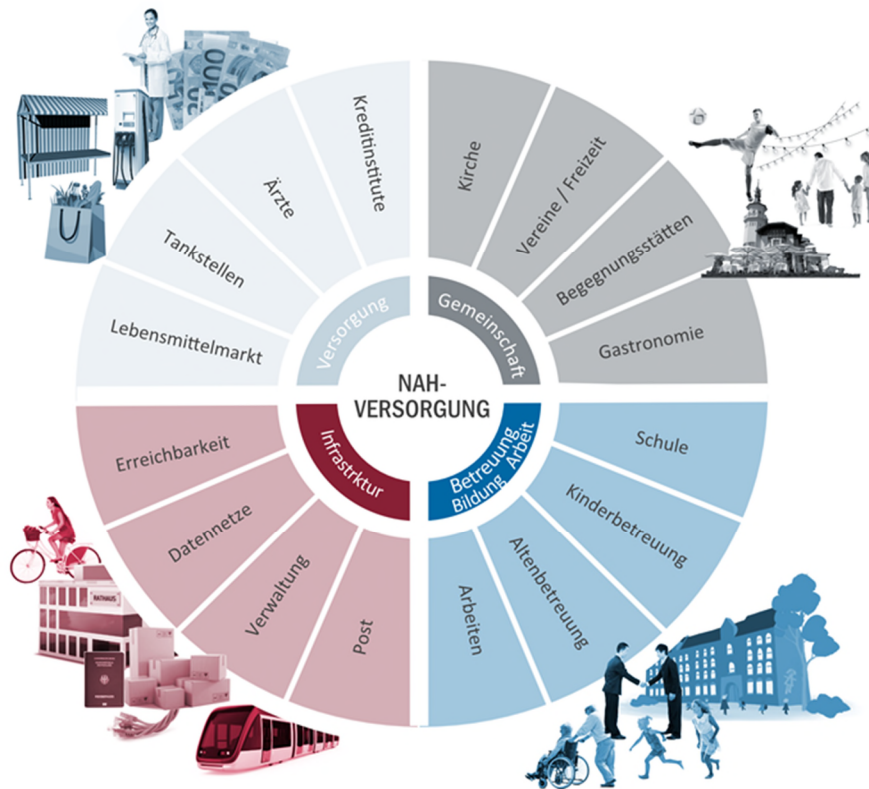
Z 45 Neuansiedlungen, Erweiterungen bzw. Nutzungsänderungen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen dürfen das Zentrale-Orte-Gefüge des Landes sowie die Funktionsfähigkeit des jeweiligen zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereiches des zentralen Ortes (Standortgemeinde) sowie der benachbarten zentralen Orte (Nachbargemeinden) nicht beeinträchtigen (**Beeinträchtungsverbot**). Dies gilt insbesondere für solche Standortgemeinden, in denen der Erfolg von städtebaulichen Maßnahmen zur funktionalen Stärkung oder Stabilisierung von Stadt- und Ortskernen in Frage gestellt wird, z. B. bei städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen.

Z 46 Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind im engen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereich (integrierter Standort) des jeweiligen zentralen Ortes innerhalb des Siedlungszusammenhangs zu errichten (**städtebauliches Integrationsgebot**). Im Oberzentrum sowie in den Mittelzentren sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen auch in den Nebenzentren zulässig, sofern sie bezüglich Größenordnung, Warensortiment und Einzugsbereich dem Versorgungsbereich des Nebenzentrums angemessen sind und an einem städtebaulich integrierten Standort errichtet werden.“

3. Nahversorgung – Definitionen und Entwicklungstrends

Der Begriff „Nahversorgung“ ist nicht feststehend definiert. Zumeist wird darunter eine Mischung aus Einzelhandelsbetrieben des täglichen Bedarfs, personennahen Dienstleistungen, Gastronomiebetrieben sowie Einrichtungen zur sozialen und gesundheitlichen Grundversorgung verstanden, die in fußläufiger Nähe zum Wohnstandort existieren (vgl. Abbildung 1).

Abbildung 1: Facetten der Nahversorgung



Quelle: Das 1 x 1 der Nahversorgung; GMA Ludwigsburg, GMA-Bearbeitung 2023

Zu den nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsgütern gehören üblicherweise

- /// Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel, Reformwaren, Getränke, Tabak, Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren)
- /// Drogeriewaren, Kosmetik, Wasch- und Putzmittel
- /// Apothekerwaren
- /// Schnittblumen
- /// Zeitungen und Zeitschriften, Toto / Lotto
- /// Papier- und Schreibwaren (inkl. Bastelbedarf).

Ergänzt werden die o. g. Einzelhandelsangebote durch Dienstleistungen und andere Komplementäreinrichtungen (z. B. Bankfiliale, Postagentur, Ärzte, Reinigungsannahme, Bücherei, Geldautomat, Briefkasten, Bistro, Kindergarten, Grundschule). Wesentlich für eine funktionierende Nahversorgung ist aber die Existenz eines hinreichend leistungsfähigen (d. h. heutzutage großflächigen) Lebensmittelmarktes. Dieser bietet zusätzlich zu einem breiten und tiefen Lebensmittelangebot auch weitere nahversorgungsrelevante Warengruppen und sorgt für entsprechende Frequenz (auch für die umliegenden kleineren Betriebe).

4. Marktentwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel

Was früher der Tante-Emma-Laden war, wird heute von unterschiedlichen Anbietern und Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels abgedeckt.

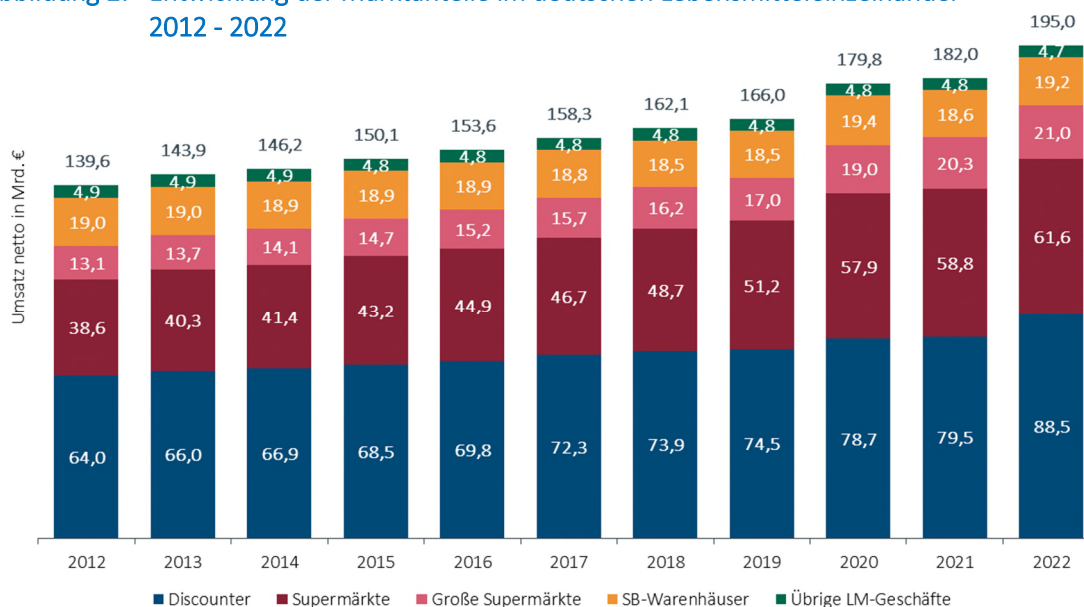
Wesentliche Unterschiede zwischen den Betriebstypen zeigen sich in Sortiment, Betriebsgröße, Bedienprinzip, Preisgestaltung, Kundenkreis und Standortverhalten. Nicht alle Angebotsformen kommen für jeden Standort gleichermaßen in Frage.

Anbieter und Kommunen müssen sich mit den Rahmenbedingungen und Zielvorstellungen für den jeweiligen Standort auseinandersetzen. Während der **Supermarkt** mit seinem Vollsortiment und einer Vielzahl an Produkten eine zentrale Rolle in der Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Drogerie- / Haushaltswaren einnimmt, belegt z. B. der **Lebensmitteldiscounter**, mit einer im Vergleich zum Supermarkt geringeren Artikelanzahl, eine andere Rolle in der Nahversorgung.

Das **Lebensmittelhandwerk** (Bäckerei, Metzgerei) wiederum stellt vielerorts eine Ergänzung zu den Lebensmittelmärkten dar und kann darüber hinaus v. a. in einwohnerschwachen Räumen mit ergänzenden Warenangeboten (Kaffee, Frühstücksortiment, eingeschränktes Lebensmittelsortiment etc.) zumindest die rudimentäre Grundversorgung sicherstellen. **Kleinflächenkonzepte** und **Dorfläden** konzentrieren auf einer kleinen Verkaufsfläche ein Angebot ausgewählter Lebensmittelsortimente. Sie haben sich in den vergangenen Jahren v. a. in ländlichen Räumen entwickelt, um das Defizit an Nahversorgung auszugleichen.³ Im Einzelfall existieren auch Konzepte wie „**mobile Läden**“, die eine Grundversorgung mit Lebensmitteln auch in abgelegenen Siedlungsgebieten bewerkstelligen.

Der **Lebensmitteleinzelhandel** ist die umsatzstärkste Branchengruppe des deutschen Einzelhandels und weist starke Umsatzzuwächse auf (vgl. Abbildung 2).

Abbildung 2: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2012 - 2022



Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut: Handelsdaten aktuell 2023; GMA-Darstellung 2023

³ In der Praxis haben sich unterschiedliche Betreibermodelle (v. a. Genossenschaft, Verein etc.) und Angebotsschwerpunkte (Frischeprodukte wie Obst, Gemüse, Wurst / Fleisch, Käse, Backwaren, regionale Produkte etc.) bewährt.

Auch die **Verschiebung der Marktanteile** und die unterschiedliche Entwicklung der einzelnen Betriebstypen ist ein prägendes Element im Lebensmittelhandel. Gemessen am Gesamtumsatz im deutschen Lebensmitteleinzelhandel nehmen Discounter mit ca. 45 % den größten Marktanteil ein. Auf Supermärkte und große Supermärkte entfallen ca. 42 %, auf SB-Warenhäuser immerhin ca. 10 %.⁴ Damit hat sich der Discounter neben dem Supermarkt als wesentlicher Träger der Nahversorgung etabliert. Angesichts der hohen Inflation ist aktuell mit einer weiteren Verlagerung zugunsten der Discounter zu rechnen.

5. Definition und Einordnungen der Projektplanung

Zur Einordnung des Projektes und Abgrenzung gegenüber anderen im Untersuchungsgebiet vertretenden Konzepten werden nachfolgend die wichtigsten Charakteristika kurz dargestellt:

- /// Als **Verkaufsfläche** eines Handelsbetriebes wird in diesem Bericht die Fläche definiert, auf der der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören zum einen die tatsächlich mit Waren belegten Flächen (= Nettoverkaufsfläche) im Inneren und im Außenbereich des Gebäudes, zum anderen die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen, also Gangflächen, Thekenbereiche, Kassenzone, Kassenvorzone (inkl. Bereiche zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone, Leergutautomaten und Windfang. Nicht zur Verkaufsfläche zählen Flächen, die dem Kunden nicht zugänglich sind, reine Lagerflächen, außerdem WC-Anlagen, Service- und Gastronomieflächen und Sozialräume.
- /// Bezüglich der **Sortimente** ist zwischen dem Kernsortiment (bei Lebensmittelmärkten Nahrungs- und Genussmittel) und ergänzenden Randsortimenten zu unterscheiden:
 - **Nahrungs- und Genussmittel** (= „Food“) umfassen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Tabakwaren.
 - Als „**Nonfood**“ (Nichtlebensmittel) sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird unterschieden zwischen **Nonfood I** (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Tiernahrung) und **Nonfood II** (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.) .
- /// Für die Einordnung der verschiedenen **Betriebstypen** wird vorliegender Untersuchung auf die Definitionen des EHI zurückgegriffen:⁵

Supermarkt

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächen-Anteil an Nonfood II aufweist.

⁴ Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitute Köln (2023) Handelsdaten aktuell 2023, S. 76.

⁵ Vgl. EHI Europäisches Handelsinstitute Köln (2023) Handelsdaten aktuell 2023, S. 394.

Großer Supermarkt

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I und Nonfood II-Artikel führt.

Discounter

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II führt.

SB-Warenhaus

Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood II-Angebot führt.

Kleines Lebensmittelgeschäft

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment anbietet.

- Wesentliches Unterscheidungskriterium der einzelnen Betriebstypen ist die **Sortimentsstruktur**. Discounter beschränken sich auf ein straffes Sortiment aus Artikeln, die häufig nachgefragt werden (sog. „Schnelldreher“) weshalb sie im Schnitt nur rd. 2.300 Artikel anbieten. Während ein Supermarkt im Schnitt rd. 14.900 Artikel offeriert, bieten große Supermärkte sogar im Mittel rd. 25.000 Artikel an (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: Sortimentangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten

Hauptwarengruppen	Discounter (Ø 826 m ² VK)		Supermarkt (Ø 1.120 m ² VK)		Großer Supermarkt (Ø 3.310 m ² VK)	
	Durchschnittliche Artikelzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Food	1.755	76 – 77	11.285	76	15.730	63
Nonfood I	265	11 – 12	1.998	13	4.825	19
Nonfood II	275	12	1.594	11	4.450	18
Nonfood insgesamt	540	23 – 24	3.592	24	9.275	37
Insgesamt	2.295	100	14.876	100	25.005	100

Quelle: EHI Köln, Sortimentsbreitenerhebung. In: handelsdaten aktuell 2023

- Als **durchschnittliche Verkaufsfläche** weisen Discounter mit ihrem gestrafften Angebot derzeit rd. 826 m² auf. Vollsortimenter benötigen dagegen wegen ihres tieferen Sortiments größere Flächen (Supermärkte durchschnittlich 1.120 m² VK, Große Supermärkte durchschnittlich ca. 3.310 m² VK).⁶ Mittlerweile werden allerdings von den Discount-Be-

⁶ Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitute Köln (2023) Handelsdaten aktuell 2023, S. 77 f.; GMA-Berechnungen.

treibern Größen zwischen 1.000 und 1.300 m² VK als marktgerecht angestrebt. Bei Supermärkten werden i. d. R. Einheiten von 1.200 – 1.800 m² VK geplant. Zudem wird versucht, bestehende kleinflächige Filialen zu erweitern und an aktuelle Marktkonzept anzupassen.

- Nahezu alle bedeutenden Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels optimieren derzeit ihre Standortnetze, was i. d. R. mit einer Flächenausweitung der einzelnen Betriebe verbunden ist. Hauptursachen für den steigenden Flächenbedarf sind neue Anforderungen an die kundengerechte Warenpräsentation, Optimierungsvorgaben der internen Logistik sowie eine Anpassung an den demografischen Wandel und die Ausdifferenzierung der individuellen Kundenvorlieben. Die Ausdifferenzierung der Kundenwünsche hat – sowohl bei Vollsortimentern als auch bei Discountern – eine **sukzessive Ausweitung der Sortimente** mit sich gebracht. Wichtig für den Unternehmenserfolg ist heute das Vorhalten von Artikeln aus verschiedenen Preis-Bereichen (Marken- und Eigenmarken), Verpackungsgrößen (Normal-, Familien-, Single-Größen) und Qualitätsstufen (z. B. Lebensmittel ausdifferenziert im Hinblick auf Bio-, Diät- und Spezial-Lebensmittel).

II. Standortbeschreibung und -bewertung

1. Makrostandort Völklingen

Die **Stadt Völklingen** ist Teil des Regionalverbandes Saarbrücken mit insgesamt zehn Städten und Gemeinden, darunter die Landeshauptstadt Saarbrücken als wirtschaftliches Zentrum des Saarlandes. Mit rd. 41.524 Einwohnern⁷ bildet Völklingen die zweitgrößte Kommune innerhalb des Regionalverbandes.

Gemäß Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung“, ist die Stadt Völklingen als **Mittelzentrum** eingestuft. Zum **mittelzentralen Verflechtungsbereich** gehören neben der Stadt Völklingen die Grundzentren Großrosseln, Püttlingen und Wadgassen mit zusammen rd. 83.525⁸ Einwohnern. Die Stadtteile Lauterbach und Ludweiler-Warndt sind dem **Nahbereich** der Stadt Völklingen zugeordnet. Völklingen liegt weitgehend in der Kernzone, die Stadtteile Ludweiler-Warndt und Lauterbach sind der Randzone des Verdichtungsraumes zugeordnet.

Die Stadt Völklingen umfasst insgesamt zehn Stadtteile. Die **Siedlungsstruktur** weist dabei unterschiedliche Charakteristika auf. So bilden die eher städtischen geprägten Stadtteile **Luisenthal, Heidstock, Mitte, Fenne, Fürstenhausen und Wehrden** ein weitgehend kompaktes Siedlungsband entlang der Saar, das im Osten direkt in den Siedlungskörper von Saarbrücken und im Westen in den Siedlungskörper von Wadgassen übergeht. In diesem Band sind insbesondere die Industrieansiedlungen entstanden sowie die Arbeitersiedlungen um die Arbeitsstätten konzentriert. Die Stadtteile **Lauterbach, Ludweiler-Warndt und Geislautern** sind eher dörflich geprägt und haben sich in Richtung Südwesten entlang der Landesstraße als typische Straßendörfer entwickelt. Die Stadtteile Geislautern und Ludweiler-Warndt sind inzwischen vollständig zusammengewachsen. Lauterbach liegt deutlich abgesetzt an der Landesgrenze. Diese Struktur bedingt heute z. T. weite Wege zur Versorgungsinfrastruktur.

Die **überörtliche Verkehrsanbindung** wird über die A 620 (Saarbrücken – Saarlouis) mit fünf Autobahn-Anschlussstellen im Stadtgebiet sowie die B 51 (Luxemburg – Saarbrücken – Saarlouis – Merzig – Trier) sichergestellt. Im **ÖPNV** ist die Stadt Völklingen in das Liniennetz des SaarVV integriert. Die Stadtteile sind i. W. im Halbstundentakt, teilweise nur im Stundentakt (z. B. Anbindung von Lauterbach), an das Zentrum von Völklingen angebunden. Einige Linien werden zusätzlich durch Anruf-Sammeltaxis bedient. Über den Bahnhof Völklingen besteht zudem Anschluss an den Regionalbahnverkehr (Saarstrecke zwischen Trier und Saarbrücken).

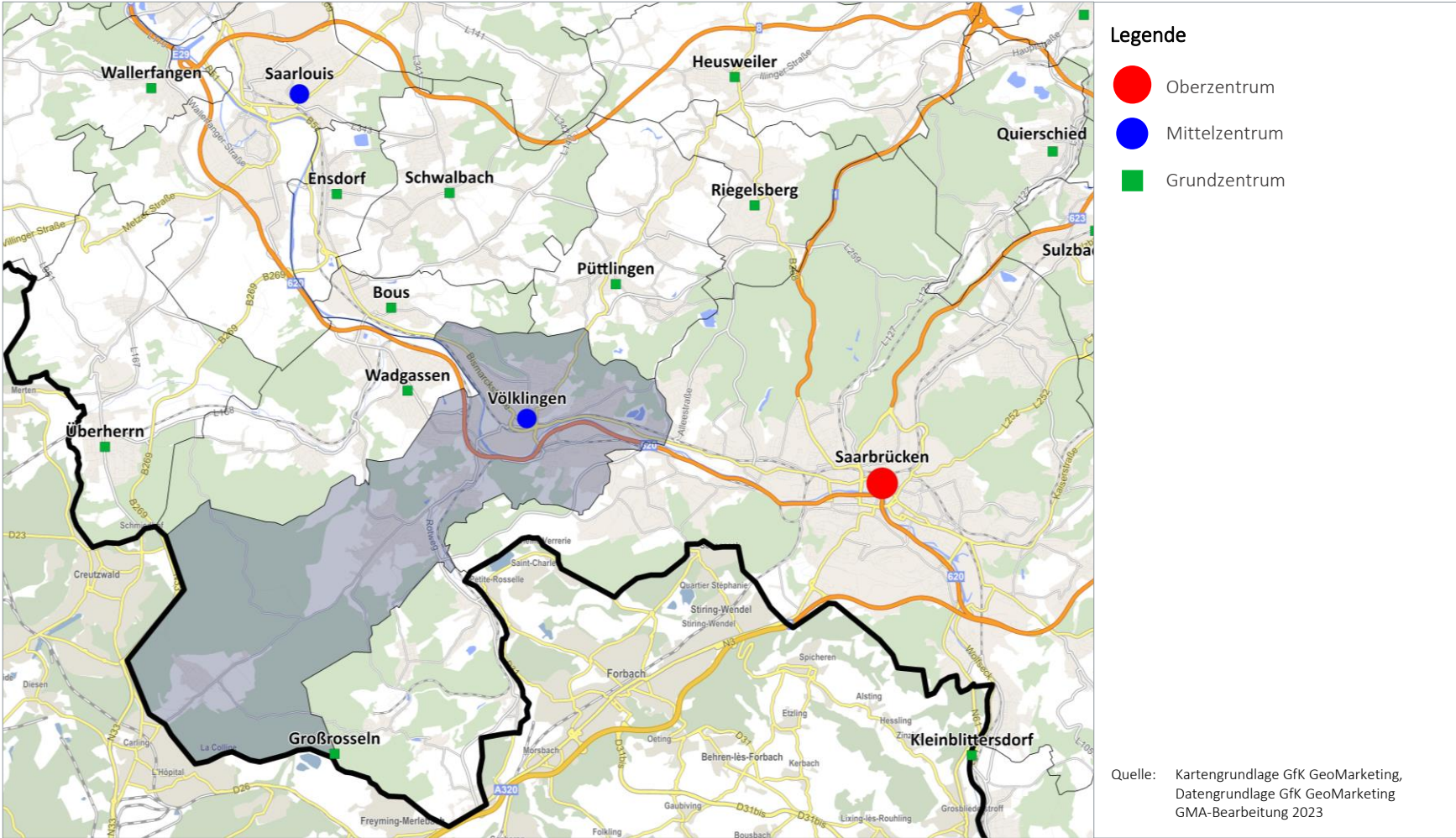
Völklingen war lange Jahre durch eine stetige Bevölkerungsrückgang gekennzeichnet, die eng mit dem wirtschaftlichen Strukturwandel verbunden war. Zwischen 2002 und 2012 ging die Einwohnerzahl in Völklingen um – 8,8 % zurück, seither haben sich die Zahlen allerdings wieder stabilisiert bzw. sind zwischenzeitlich wieder leicht gestiegen (+ 4,0 % seit 2012⁹). Damit hat sich Völklingen sowohl im Vergleich zum Regionalverband Saarbrücken als auch zum Saarland insgesamt deutlich positiver entwickelt (vgl. Tabelle 2).

⁷ Quelle: Stadt Völklingen, Einwohnermeldeamt Stichtag 14.09.2023. Daten können von der Einwohnerstatistik des Statistischen Amt Saarland abweichen.

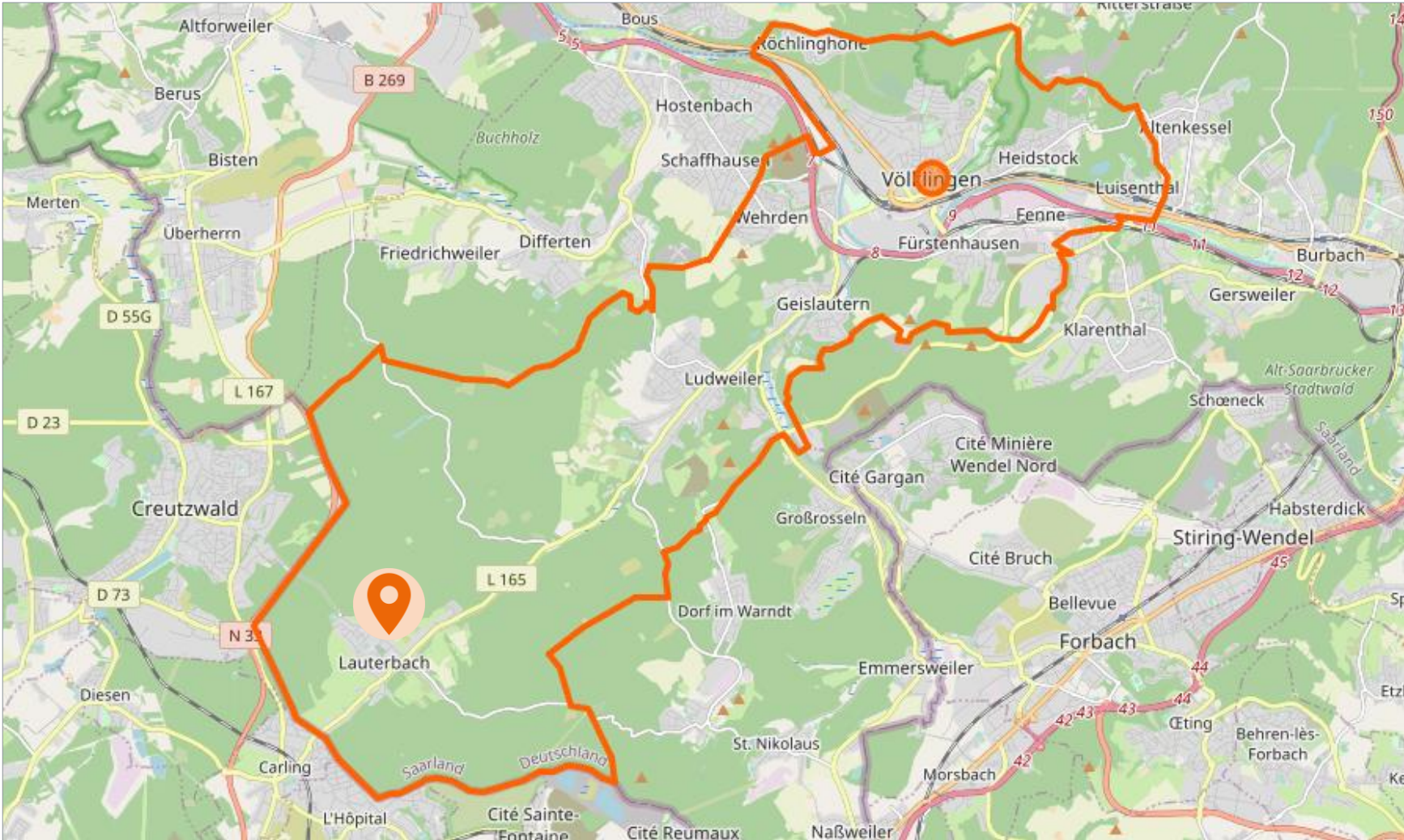
⁸ Quelle: Statistisches Amt Saarland, Stichtag 31.03.2023.

⁹ Quelle: Statistisches Amt Saarland, Stichtag 31.12.2012 bzw. 31.12.2022.

Karte 1: Lage und zentralörtliche Struktur



Karte 2: Siedlungsstruktur



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2023

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung in der Region

Kommune / LK / Land	Einwohner		Entwicklung 2012 – 2022	
	2012	2022	absolut	in %
Völklingen	38.659	40.192	+ 1.533	+ 4,0
Regionalverband Saarbrücken	326.638	330.848	+ 4.210	+ 1,3
Saarland	994.287	992.666	- 1.621	- 0,2

Quelle: Statistisches Am Saarland, Stichtag: jeweils zum 31.12. des Jahres.

GMA-Berechnungen 2023 (ca.-Werte gerundet)

Die Stadt Völklingen als bedeutendes Industriezentrum an der Saar wird durch weltweit agierende Großunternehmen der Hütten- und Stahlindustrie sowie klein- und mittelständische Unternehmen geprägt. Die **wirtschaftliche Entwicklung** des Mittelzentrums Völklingen verlief in den zurückliegenden Jahren positiv. Zwischen 2012 und 2022 stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort um + 8,4 % auf derzeit 15.469 Personen. Mit insgesamt ca. 11.222 Einpendlern und ca. 10.012 Auspendlern weist Völklingen einen positiven Pendlersaldo (+ 1.210) auf.¹⁰

Tabelle 3: Zusammenfassung der wesentlichen Standortkriterien der Stadt Völklingen

Kriterien	Daten
Zentralörtliche Funktion	Mittelzentrum
Mittelbereich = Großrosseln, Püttlingen, Wadgassen	
Nahbereich = Lauterbach, Ludweiler-Warndt	
Einwohner Stadt Völklingen ¹	41.524
Einwohner im Stadtteil Lauterbach ¹	2.606
Bevölkerungsentwicklung ²	
Stadt Völklingen (2000 – 2010)	- 8,8 %
Stadt Völklingen (2010 – 2022)	+ 4,0 %
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Index BRD= 100,0) ³	86,0
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (30.06.2022) ⁴	15.469
Beschäftigtenentwicklung (2012 – 2022 in %) ⁴	+ 8,4
Pendlersaldo (30.06.2022) ⁴	+ 1.210
Arbeitslosenquote (Juni 2022) ⁴	11,1 %

Quellen:

¹ Stadt Völklingen, Einwohnermeldeamt, Stichtag: 14.09.2023

² Statistisches Amt Saarland, Stichtag jeweils zum 31.12. des Jahres

³ MB Research 2022

⁴ Bundesagentur für Arbeit

GMA-Zusammenstellung 2023

2. Mesostandort Lauterbach

Der **Stadtteil Lauterbach** liegt dezentral, ganz im Südwesten des Stadtgebietes Völklingen, direkt an der Landesgrenze, rd. 12 km vom Stadtzentrum Völklingen entfernt. Mit rd. 2.606 Einwohnern¹¹ stellt Lauterbach ca. 6,3 % der Gesamtbevölkerung der Mittelstadt Völklingen.

Zentrale Erschließungssachse im Stadtteil ist die Hauptstraße (L 165 Carling (F) – Lauterbach – Ludweiler – Geislautern – Wehrden – Völklingen Innenstadt), die Lauterbach über eine Strecke

¹⁰ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stichtag 30. Juni 2022.

¹¹ Quelle: Stadt Völklingen, Einwohnermeldeamt, Stichtag: 14.09.2023.

von ca. 3 km durchzieht und eine Anbindung in Richtung Völklingen Innenstadt bzw. nach Carling (F) herstellt. Im Ort zweigt zudem die Köhlerstraße (L 277) in Richtung Großrosseln- Karlsbrunn ab. Eine Anbindung an den **ÖPNV** erfolgt über die Buslinie 184 (Bous – Völklingen – Lauterbach – Carling) der Völklinger Verkehrsbetriebe.

Das **Siedlungsgebiet** ist hinsichtlich seiner (städte-)baulichen Strukturen überwiegend dörflich bzw. sehr heterogen (überwiegend Wohnfunktion) geprägt. Der Stadtteil Lauterbach hat sich zunächst als typisches Straßendorf entwickelt. Ein größeres Wohngebiet mit noch vorhandenen Flächenpotenzialen wurde ab den 1950er Jahren westlich der Hauptstraße zwischen der Remsinger Straße und Creutzwaldstraße entwickelt. Im „Oberdorf“ sind auch die vorhandenen sozialen Einrichtungen (bilinguale Grundschule Ludweiler / Lauterbach Dependence Lauterbach, Kindergarten, Lauterbachhalle, Kirche und Friedhof) untergebracht.

Obwohl sich in Lauterbach aufgrund der historischen Siedlungsentwicklung kein eigentliches Ortszentrum herausgebildet hat, lässt sich entlang der Ortsstraße ein Bereich abgrenzen, der durch eine lose zusammenhängende Versorgungsstruktur gekennzeichnet ist, darunter einige Einzelhandelsbetriebe (u. a. nah und gut, Apotheke, Getränkehandel), Dienstleister (medizinische Praxen, Frisörsalons, Nagelstudio, Wettbüros) sowie Gastronomiebetriebe (Imbisse, Cafés). Gemäß Interkommunaler Zentren- und Einzelhandelsuntersuchung für den Regionalverband Saarbücken wurde hier ein Nahversorgungsbereich ausgewiesen, innerhalb dessen die vorhandenen Einrichtungen und der Ausbau von Versorgungseinrichtungen gesichert werden sollen.

Mit nur einem kleinen nah & gut-Markt besteht in Lauterbach derzeit ein ausgesprochenes Versorgungsdefizit. Die nächstgelegenen Lebensmittelmärkte liegen in Ludweiler und Geislautern rd. 8 – 10 km entfernt, daher ist zur dauerhaften Sicherung der Nahversorgung im abgelegenen Stadtteil Lauterbach nun die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmärktes geplant.

3. Mikrostandort „Hauptstraße“

Der Standort liegt zentral im Stadtteil Lauterbach, an der Hauptstraße (zurückgesetztes Grundstück zwischen Haus-Nr. 114 und 112), nur etwa 100 – 150 m vom historischen Ortsmittelpunkt (Ecke Hauptstraße / Kreuzwaldstraße) sowie vom derzeit noch bestehenden nah und gut-Markt entfernt. Der Standort liegt zudem innerhalb des abgegrenzten Nahversorgungsgebietes gemäß Zentren- und Einzelhandelsuntersuchung für den RV Saarbrücken. Der Besatz im Ortszentrum wird derzeit v. a. von dem kleinen nah & gut-Markt geprägt. Perspektivisch kann der neue Lebensmittelmarkt hier eine wichtige Frequenz- und Magnetfunktion für den Ort übernehmen.

Das **direkte Umfeld** ist durch eine gemischte Nutzungsstruktur gekennzeichnet. Neben Wohnnutzungen sind entlang der Hauptstraße vereinzelt auch Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe ansässig. Auf der gegenüberliegenden Seite an der Hauptstraße befindet sich eine Apotheke mit Ärztehaus. Im näheren Umfeld sind noch eine Praxis für Podologie, ein China-Imbiss sowie ein kleines Fahrradgeschäft zu finden.

Der Standort ist als **städtebaulich-integriert** einzustufen, weshalb für ihn eine gute Nahversorgungsfunktion zu bescheinigen ist. Zu den entlang der Hauptstraße anschließenden Wohnbereichen ist ein fußläufiger Austausch möglich. Lediglich die besonderen siedlungsstrukturellen und topografischen Rahmenbedingungen (langgezogener Siedlungskörper / Straßendorf mit

wesentlichen Wohnanteilen im Oberdorf) wirken sich einschränkend auf die Erreichbarkeit zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad aus. Grundsätzlich trägt der Aufbau eines adäquaten und wohnort-nahen Lebensmittelangebotes in Lauterbach zu einer deutlichen Verbesserung der Versorgung bei, auch wenn die fußläufige Erreichbarkeit weiter eingeschränkt bleibt.

Ein Anschluss an den **ÖPNV** ist über einen Bushaltestpunkt „Köhlerstraße“ (Linie 184 Bous – Völklingen – Lauterbach – Carling (F)) sichergestellt. Die Bushaltestelle liegt direkt gegenüber.

Dem Standort ist eine **gute verkehrliche Erreichbarkeit** zu bescheinigen. Die Zu-/Abfahrt zum Lebensmittelmarkt wird direkt von der Hauptstraße (L 165) aus erfolgen, die in Richtung Südwesten eine Anbindung nach Carling (F) herstellt und in Richtung Nordosten zu den Stadtteilen Ludweiler und Geislautern bzw. im weiteren Verlauf in das Stadtzentrum von Völklingen führt. Die Hauptstraße ist als hinreichend leistungsfähig einzustufen (Landesstraße 1. Ordnung), um den anfallenden Liefer- und Kundenverkehr abwickeln zu können. Die Pkw-Frequenz im abgelegenen Stadtteil Lauterbach fällt eher gering aus (ca. 1.800 Kfz / 24 h).¹² So ist am Standort von deutscher Seite her nicht mit nennenswerten Kundenzuflüssen von außerhalb zu rechnen. Die Bewohner des Stadtteils Ludweiler sind bereits in Richtung Kernstadt bzw. v. a. nach Geislautern hin orientiert. Lediglich wegen der direkten Grenzlage ist im Falle von Lauterbach mit einem erhöhten Streukundenanteil durch französische Kunden zu rechnen.



Foto 1: Planstandort Hauptstraße



Foto 2: Standortumfeld Warndt-Apotheke / Wohnen



Foto 3: Hauptstraße Blickrichtung Nord



Foto 4: Hauptstraße Blickrichtung Süd; ÖPNV-Haltestelle „Köhlerstraße“

¹² Vgl. Verkehrsmengenkarte des Saarlandes 2021.

Karte 3: Mikrostandort „Hauptstraße“

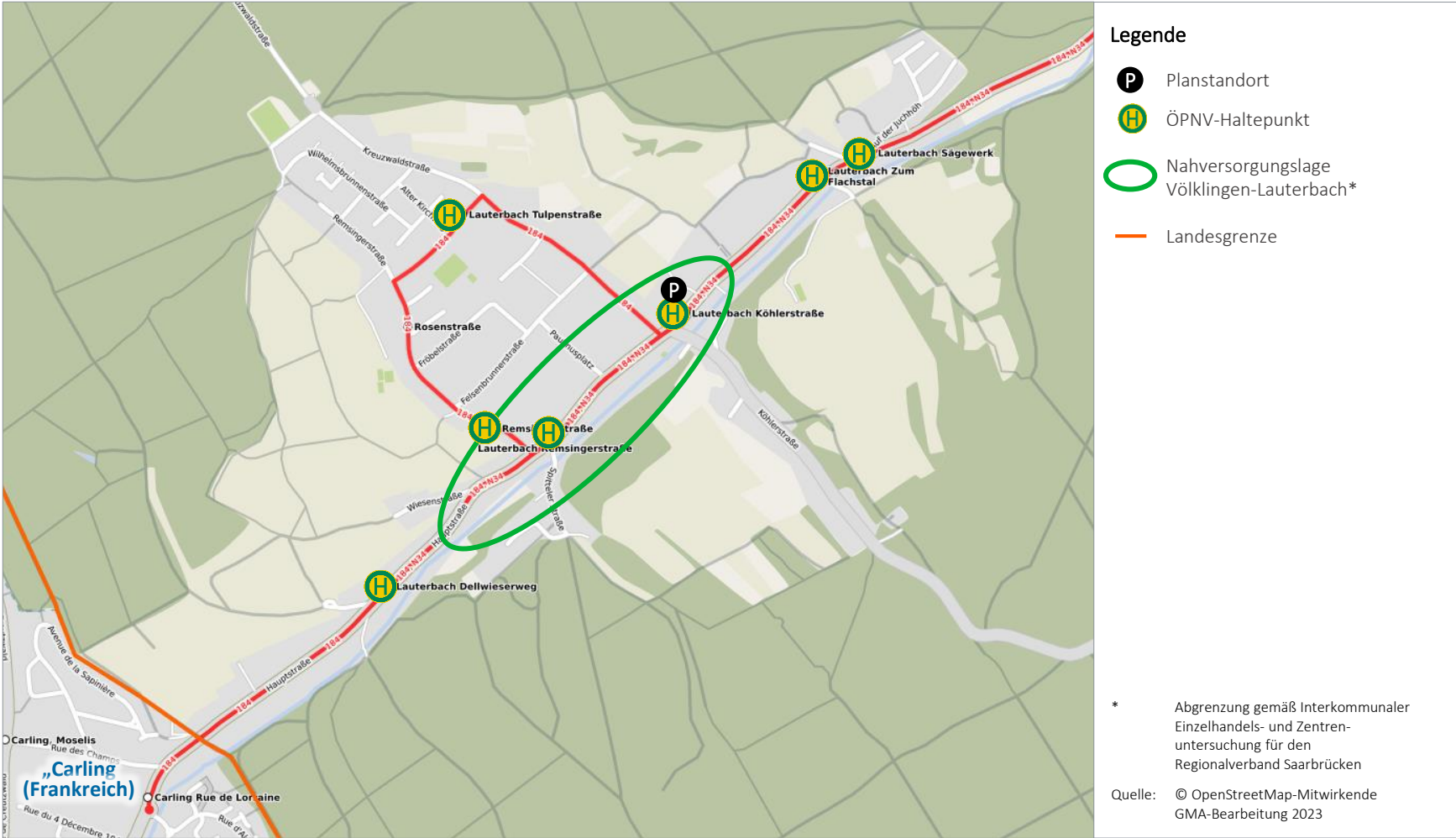


Abbildung 3: Städtebaulicher Entwurf



Quelle: Auftraggeber (Quelle: ZORA, Z – 026/05, LVGL; Bearbeitung Kernplan)

4. Fazit der Standortbewertung

Die wesentlichen Eigenschaften des Standortes, welche die Grundlage für die Einschätzung der Marktbedeutung des Lebensmittelmarktes bilden, sind wie folgt zusammenzufassen:

- /// nicht-zentraler Ortsteil („Nahbereich“ Stadt Völklingen)
- /// dezentrale Lage im Stadtgebiet, rd. 8–10 km von den nächsten Versorgungseinrichtungen (Ludweiler, Geislautern) bzw. rd. 12 km von der Kernstadt entfernt
- /// eingeschränktes Bevölkerungspotenzial (rd. 2.600 Einwohner) vor Ort
- /// erhebliches Streukundenpotenzial durch französische Kunden (vgl. hierzu Kapitel III)
- /// Grundstückseigenschaften (ausreichende Flächengröße für Lebensmittelmarkt inkl. erforderlicher Stellplatzzahl, zurückgesetzte Lage)
- /// gute PKW-Erreichbarkeit / Lage an der Hauptstraße
- /// zentrale Lage im Ort mit wesentlichen Wohnanteilen (städtebaulich integrierte Lage); Erreichbarkeit zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad aus den angrenzenden Wohngebieten
- /// Bus-Haltepunkt im direkten Umfeld (Haltepunkt „Köhlerstraße“)
- /// Standort gemäß Interkommunaler Zentren- und Einzelhandelsuntersuchung für den RV Saarbrücken als Nahversorgungslage eingestuft
- /// Standort ist bereits als Einkaufslage im Ort etabliert; der nah & gut-Markt liegt nur rd. 100 m entfernt (wird im Zuge der Umsetzung geschlossen)
- /// hohe Wettbewerbsdichte in Völklingen (vgl. hierzu Kapitel IV).

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

III. Projektrelevante Wettbewerbssituation

Die Beurteilung der Wettbewerbssituation beruht auf einer Vor-Ort-Erhebung des projektrelevanten Einzelhandels im Untersuchungsraum, die im Juli 2023 durchgeführt wurde. Als Wettbewerber für das Planobjekt gelten zunächst alle Ladengeschäfte, in denen Waren angeboten werden, die Überschneidungen mit dem Hauptsortiment des geplanten Lebensmittelmarktes aufweisen. Angesichts der Größe und des Angebotskonzeptes ist aber davon auszugehen, dass die wettbewerbliche Auseinandersetzung in erster Linie mit anderen Lebensmittelmärkten (Discounter, Supermärkte, SB-Warenhäuser) erfolgen wird.

1. Angebots- und Wettbewerbssituation in Völklingen-Lauterbach

In Lauterbach sind mit Ausnahme des nah & gut-Marktes, einem kleinen Getränkehandel (Tabac et Boissons Getränkemarkt Kreuz) sowie einem Kiosk am Grenzübergang zu Carling derzeit keine Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln vorhanden.

Der **nah & gut-Markt** ist hinsichtlich der Verkaufsflächengröße (< 400 m²) und seines Marktauftrittes als nicht mehr zeitgemäß einzustufen.



Foto 5: nah & gut Lauterbach



Foto 6: Innenraum (1)



Foto 7: Innenraum (2)



Foto 8: Innenraum (3)

Der nah & gut-Markt soll im Zuge der Umsetzung der Planung geschlossen werden. Der kleine Lebensmittelmarkt kann sich derzeit nur am Standort halten, weil andere Lebensmittelangebote in direkter Ortsnähe (Wettbewerbsstandorte in Völklingen liegen rd. 8 – 10 km entfernt) fehlen und die grenznahe Lage auch Kunden aus dem benachbarten Carling bringt.

Insgesamt summiert sich die Angebotsfläche bei Nahrungs- und Genussmittelanbietern in Lauterbach aktuell auf knapp 400 m² VK (inkl. nah und gut-Markt). Die Umsatzleistung mit Nahrungs- und Genussmitteln beläuft sich auf max. 1,7 Mio. €. ¹³

/ In räumlicher Hinsicht wurde bereits auf die **Versorgungslücke im Stadtteil Lauterbach** verwiesen. Für den Stadtteil sind die in der Tabelle 4 dargestellten Eckpunkte zur Nachfrage- und Angebotssituation bei Nahrungs- und Genussmitteln anzuführen. Sowohl in der Betrachtung der Nachfrageparameter (Bevölkerungszahl und ungebundene Kaufkraft vor Ort) als auch der Angebotssituation (Abweichung vom Bundesdurchschnitt bei der Verkaufsflächenausstattung bei Lebensmittelmärkten) sind für **Lauterbach noch Ausbaupotenziale für einen Lebensmittelmarkt** festzustellen:

Tabelle 4: Eckpunkte zur Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln in Lauterbach

Ausstattungsmerkmal	Ausstattung Lauterbach
Einwohnerzahl Stadtteil Lauterbach (Hauptwohnsitz)	2.606 EW
Kaufkraft der örtlichen Bevölkerung (Nahrungs- und Genussmittel)	ca. 6,3 Mio. €
Umsatz vor Ort (Nahrungs- und Genussmittel <u>ohne</u> nah und gut)	0,3Mio. €
Kaufkraftabflüsse aus der Gemeinde (Nahrungs- und Genussmittel)	ca. 6,0 Mio. €
Verkaufsfläche Lebensmittelmärkte am Ort	--
Relativer Flächenbesatz Lebensmittelmärkte am Ort	0 m ² VK je 1.000 EW
Abweichung vom Bundesdurchschnitt ¹ (ca. 436 m ² VK je 1.000 EW)	- 436 m ² VK je 1.000 EW

¹ Quelle: EHI Retail Institute, handelsdaten aktuell 2023, S. 78; Basis: ohne Spezialgeschäfte und ohne nicht organisierten Lebensmitteleinzelhandel; Verkaufsfläche inkl. Nonfood-Verkaufsfläche

GMA-Berechnung 2023

¹³ Bereinigter Umsatz, d. h. ohne Nonfood-Umsätze der Lebensmittelmärkte.

2. Angebots- und Wettbewerbssituation im übrigen Völklinger Stadtgebiet bzw. in den umliegenden Städten und Gemeinden

Im weiteren Untersuchungsraum sind folgende Wettbewerbsstandorte hervorzuheben:

- Die Versorgungssituation im **Stadtteil Ludweiler (ca. 7 km entfernt)** ist nach der Schließung des nah & gut-Marktes am Friedrich-Ebert-Platz als nicht sehr ausgeprägt einzustufen. Das Lebensmittelangebot wird in der Ortsmitte durch den Norma-Markt an der Völklinger Straße sowie die Betriebe des Lebensmittelhandwerks (u. a. Berek Metzgerei und Feinkost, Petit Pain, Bäckerei Berthold Zimmer, Bäckerei Duchene) gesichert. Spezialanbieter (u. a. Shell-Tankstellenshop, Jacovin Weinhandel) runden das Angebot ab. Der Discounter Norma verfügt mit < 800 m² nur über eine begrenzte Verkaufsflächen-größe und ist auch hinsichtlich seines Ladenauftritts als nur noch bedingt zeitgemäß einzustufen. Daher bestehen aktuell Planungen, den Standort auf max. 1.100 m² VK zu erweitern und die Außenanlage neu zu ordnen, um die Versorgung im Stadtteil Ludweiler langfristig zu sichern.¹⁴ Darüber hinaus werden v. a. die Nahversorgungsangebote in Geislautern bzw. im weiteren Stadtgebiet von Völklingen aufgesucht. Der Standort Lauterbach spielt aber für die Versorgung der Bevölkerung in Ludweiler keine Rolle.
- Die Versorgungssituation im **Stadtteil Geislautern** ist mit Angeboten aus dem Discount- und Vollsortimentsbereich sowohl quantitativ als auch qualitativ sehr gut aufgestellt. Die Versorgungsangebote konzentrieren sich am Standort „Am Hammergraben“ (Edeka Lorenz¹⁵, Aldi Süd, Lidl). Der Bereich ist gemäß interkommunaler Zentren- und Einzelhandelsuntersuchung für den Regionalverband Saarbrücken als Sonderstandort mit Teilfunktion Nahversorgung eingestuft. Hierbei handelt es sich um einen Standort des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels, der autokundenorientiert und eher dezentral gelegen ist. Die Lebensmittelmärkte sind modern aufgestellt und insgesamt als wettbewerbsfähig einzustufen.
- Darüber hinaus weist die **Mittelstadt Völklingen** ein dichtes Netz an Lebensmittelmärkten auf. An dieser Stelle hervorzuheben sind v. a. autokundenorientierte Standorte (u. a. Kaufland im Stadtteil Wehrden sowie das große SB-Warenhaus Globus in der Rathausstraße, das dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zugeordnet ist).
- In direkter Nachbarschaft zu Völklingen ist insbesondere auf das Angebot in der **Gemeinde Großrosseln** (rd. 12 km von Planstandort entfernt) hinzuweisen. Der Einkaufsstandort Großrosseln liegt direkt an der Grenze zu Frankreich, entsprechend können die Betriebe auch einen hohen Anteil französischer Kunden an sich binden. Das Siedlungsgebiet des französischen Nachbarortes Petite-Rosselle (Kleinrosseln) geht dabei direkt in die Gemeinde Großrosseln über. Das Nahversorgungsangebot konzentriert sich auf den Ortskern Großrosseln (u. a. Rewe, Lidl, dm, Rossmann sowie im nahen Umfeld Aldi Süd). Die Lebensmittelmärkte sind den grenzübergreifenden Kundenzuflüssen als sehr leistungsstark und wettbewerbsfähig einzustufen. Im **Ortsteil Nassweiler** wurde im Jahr 2020 zudem ein moderner Netto-Markt mit rd. 800 m² VK eröffnet (direkte Grenzlage).

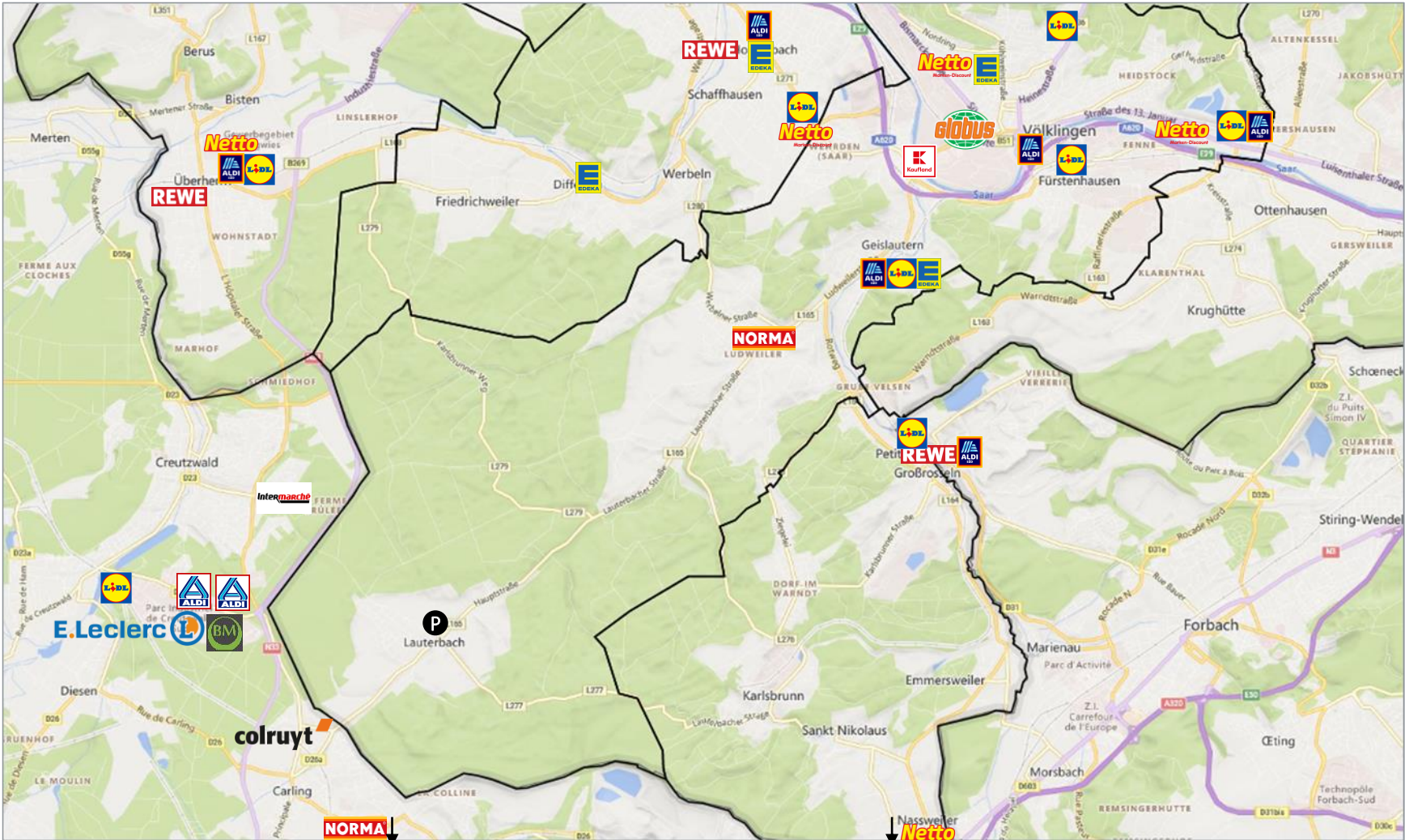
¹⁴ Der Stadtrat der Stadt Völklingen hat in öffentlicher Sitzung am 20.07.2023 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan X / 24 „Erweiterung Norma Ludweiler“ aufzustellen.

¹⁵ Neueröffnung 2019 nach umfassender Modernisierung des Standortes (ehemals Rewe-Markt).

- In einer Distanz von rd. 13 km ist zudem auf den Einkaufsstandort **Überherrn** hinzuweisen, der ggf. gelegentlich durch Pendler auf dem Weg nach Saarlouis (Ortumgehung N 33 Creutzwald / B 269 Richtung Saarlouis) aufgesucht wird. Hier ist auf die Entwicklung des Einkaufszentrums „Langwies“ hinzuweisen, das sich derzeit im Bau befindet (u. a. Lidl, Aldi Süd, dm sowie Edeka und weitere Nonfoodfachmärkte kurz vor dem Bau). Für die Versorgung von Lauterbach spielt der Standort aber keine nennenswerte Rolle.
- Auf **französischer Seite** ist in der direkt angrenzenden Gemeinde Carling (Supermaché Colruyt) sowie in L’Hôpital (Norma) jeweils nur ein eingeschränktes Angebot, jeweils in Form eines Lebensmittelmarktes sowie kleinere Betriebe vorhanden. Darüber hinaus ist insbesondere auf die Angebote in Creutzwald hinzuweisen (v. a. dezentrale Einkaufslage im Parc Industriel de Creutzwald Sud u. a. mit E.Leclarc im Einkaufszentrum „Terrasses du Warndt“).

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

Karte 4: Projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum (Auswahl)



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende
GMA-Bearbeitung 2023

IV. Einzugsgebiet, Bevölkerung, Kaufkraft

1. Einzugsgebiet und Bevölkerungspotenzial

Die Abgrenzung des betrieblichen Einzugsgebietes ist die wesentliche Grundlage zur Ermittlung des Bevölkerungspotenzials und der dort für den Lebensmittelmarkt zur Verfügung stehenden Kaufkraft. Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Standort gerechnet werden kann.

Zur Abgrenzung des Einzugsgebietes werden in vorliegender Untersuchung folgende Kriterien herangezogen:

- /// wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur)
- /// die verkehrliche Erschließung im Untersuchungsraum und die damit zusammenhängenden Zeit-Distanz-Werte
- /// Betreiber, Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens
- /// projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum (v. a. Lage und Erreichbarkeit anderer leistungsstarker Lebensmittelmärkte)
- /// Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in Völklingen bzw. der Region.

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren kann der geplante Lebensmittelmarkt in Lauterbach an der „Hauptstraße“ ein Einzugsgebiet erschließen, welches auf deutscher Seite in erster Linie auf den Stadtteil Lauterbach mit aktuell rd. 2.606 Einwohnern¹⁶ begrenzt bleibt.

Eine weitergehende Ausdehnung des regelmäßigen Einzugsgebietes ist nicht zu erwarten. Ursächlich hierfür ist in erster Linie die stark abseitige Lage des Stadtteils Lauterbach i. V. mit den Wettbewerbsstrukturen in Völklingen bzw. im Umland. Der Stadtteil Ludweiler liegt bereits rd. 7 km von Lauterbach entfernt und verfügt mit dem Discounter Norma über ein eigenes, wenngleich eingeschränktes Angebot zur Nahversorgung. Generell orientieren sich die Bewohner des Stadtteils Ludweiler aber v. a. in Richtung Geislautern. Der Stadtteil Geislautern, der mit Ludweiler zusammengewachsen ist, ist deutlich schneller zu erreichen und verfügt über attraktive Angebote sowohl aus dem Discount- als auch Vollsortimentsbereich (Standort „Am Hammergraben“ mit Edeka Lorenz, Aldi, Lidl). Weiter in Richtung Kernstadt folgen eine Vielzahl attraktiver Wettbewerbsstandorte (u. a. Kaufland in Völklingen-Wehrden, Globus SB-Warenhaus im Stadtteil Mitte). In Richtung Norden erstreckt sich der „Warndt“, ein ausgedehntes Waldgebiet, welches als natürliche Barriere das Einzugsgebiet begrenzt. Nach Osten schließt die Ortsgemeinde Karlsbrunn (Ortsteil der Gemeinde Großrosseln) an Lauterbach an. Die Bewohner orientieren sich in erster Linie an den Einkaufsstandort Großrosseln, der etwas näher, aber v. a. auch deutlich besser ausgestattet ist (u. a. Rewe, Lidl, Aldi, Netto, dm, Rossmann).

Im speziellen Fall von Lauterbach ist wegen der Grenzlage aber v. a. mit Kundenzuflüssen aus den französischen Nachbargemeinden (v. a. Carling, L'Hôpital) zu rechnen.

¹⁶ Quelle: Stadt Völklingen, Einwohnermeldeamt, Stichtag: 14.09.2023.

Die Gemeinde Carling (deutsch: Karlingen) liegt direkt an der Landesgrenze und zählt rd. 3.400 Einwohner. Carling ist mit Lauterbach siedlungsräumlich zusammengewachsen. Zwischen den beiden Ortschaften findet traditionell ein grenzüberschreitender Austausch statt. Wenngleich die Preise für Nahrungs- und Genussmittel in Deutschland zuletzt inflationsbedingt nicht mehr ungleich günstiger sind als in Frankreich, ist dennoch mit einem Kundenzufluss an den Planstandort in Lauterbach zu rechnen. Gleiches gilt in etwas abgeschwächter Form für die französische Gemeinde L'Hôpital (deutsch: Spittel), die mit Carling zusammengewachsen ist und etwa 5.200 Einwohner zählt. Beide Orte verfügen derzeit nur über begrenzte Angebote im Lebensmittelbereich (vgl. Kapitel IV.). Wie viele saarländische Gemeinden im grenznahen Bereich wird auch die Gemeinde Lauterbach mit einem entsprechenden Angebot eine gewisse Anziehungskraft auf die französischen Nachbargemeinden ausüben.

Die grenzüberschreitenden Einkaufsbeziehungen an den Planstandort werden ebenso wie gelegentlich auftretende Kundenzuflüsse von deutscher Seite (z. B. durch Pendler oder Zufallskunden) als sog. „**Streumsätze**“ im weiteren Verlauf der Analyse berücksichtigt.

2. Vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial

Die Berechnung der im abgegrenzten Einzugsgebiet vorhandenen Kaufkraft wird für die untersuchungsrelevanten Sortimente vorgenommen. Dabei werden aktuelle Daten des Statistischen Bundesamtes und GMA-Kaufkraftwerte zugrunde gelegt. Die einzelhandelsrelevanten Ausgabebeträge in Deutschland insgesamt (inkl. Apotheken und Lebensmittelhandwerk) betragen nach GMA-Berechnungen derzeit ca. 6.760 € pro Jahr und Kopf der Wohnbevölkerung. Auf Nahrungs- und Genussmittel entfallen davon rund 42 %, d. h. etwa 2.826 € p. a.

Bei der Berechnung der Kaufkraft ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau zu beachten. Das Kaufkraftniveau in Völklingen liegt mit einem Indexwert von 86,8 deutlich unter dem Bundesdurchschnitt (100,0)¹⁷.

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren steht damit dem Vorhaben in seinem Einzugsgebiet (= Stadtteil Lauterbach) ein **Kaufkraftpotenzial von ca. 6,3 Mio. € im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel** zur Verfügung. Hinzu kommen Streukundenpotenziale aus Frankreich (v. a. aus Carling, L'Hôpital).

¹⁷ Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, 2022.

V. Mögliche städtebauliche, versorgungsstrukturelle und raumordnerische Auswirkungen des Vorhabens

1. 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. Das Modell beschreibt, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, Teile des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich zu binden.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung eines Vorhabens lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts auch die perspektivische Umsatzherkunft des Vorhabens ableiten. Diese ergibt sich aus der Relation zwischen den in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebietes generierten Umsätzen und dem Gesamtumsatz des Vorhabens. Das Marktanteilkonzept lässt hingegen keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach dem Markteintritt des Vorhabens neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumlenkungen für das Vorhaben wird in Kapitel V., 2. ausführlich behandelt.

Folgende Umsatzprognose lässt sich demnach für den geplanten Lebensmittelmarkt mit max. 1.400 m² VK anhand des Marktanteilkonzeptes ermitteln¹⁸.

Tabelle 5: Umsatzprognose (Lebensmittelmarkt mit max. 1.400 m² VK)

Zonen	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood* in Mio. €	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Völklingen-Lauterbach	6,3	max. 45	2,8 – 2,9	0,5	3,3 – 3,4	60
Streuumsätze (v. a. aus Frankreich)			1,9	0,3	2,2	40
Insgesamt			4,7 – 4,8	0,8	5,6	100

* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich beträgt ca. 15 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

Quelle: GMA-Berechnungen 2023 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Somit lässt sich für den Lebensmittelmarkt (voraussichtlich Edeka) mit max. 1.400 m² VK eine **Gesamtumsatzleistung von ca. 5,6 Mio. €** ermitteln. hiervon entfallen ca. 4,7 – 4,8 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,8 Mio. € auf das Nonfood-Sortiment.

Die **Flächenleistung liegt mit rd. 4.000 € / m² VK** am unteren Rand für einen Lebensmittelmarkt. Hier spiegelt sich das begrenzte Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale im betrieblichen Einzugsgebiet aber auch das unterdurchschnittliche Kaufkraftniveau in Völklingen (rd. 14 % unter dem Bundesdurchschnitt) wieder.

¹⁸ Rechengang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

Die Prognose ist als Maximalwert (i. S. der maximal möglichen Auswirkungen) zu interpretieren. Für den Lebensmittelmarkt wurde mit Blick auf die besondere Versorgungsfunktion (einziger Lebensmittelmarkt sowie abseitige Lage des Stadtteils Lauterbach ca. 8 – 10 km von den nächsten Versorgungsstandorten entfernt) ein **Marktanteil von max. 45 %** (vgl. hierzu auch Kapitel I., 4.) im Einzugsgebiet angesetzt. Noch höhere Marktanteile sind in Lauterbach selbst aber kaum realistisch, da weiterhin davon auszugehen ist, dass Teile der örtlichen Kaufkraft auch an andere Einkaufsstandorte (v. a. Geislautern „Am Hammergraben“ Geislautern, Kaufland in Völklingen-Wehrden, SB-Warenhaus Globus) abfließen werden.

Für „Streukunden“ wird unter Berücksichtigung der am Standort zu erwandernden Kundenzuflüsse aus Frankreich sowie gelegentliche Einkäufer von deutscher Seite (z. B. Pendler, Zufallskunden) ein Umsatzanteil von max. 40 % angenommen.

2. Kaufkraftbewegungen und Umsatzumverteilungen

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip des Gravitationsmodells basiert.

Im Wesentlichen fließen dabei zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden. Als Berechnungsfaktoren sind hierbei zu nennen:

- ▀ die Attraktivität der einzelnen Wettbewerbsstandorte, die durch den jeweiligen Betriebsbesatz (Betriebsform, Betreiber, Erscheinungsbild etc.), die Verkaufsflächengröße bzw. den darauf erzielbaren Umsatz beschrieben wird und
- ▀ der Distanzwiderstand, der sich aus der Entfernung (Distanz) zwischen den einzelnen Standorten ergibt.

Für die Bewertung der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarkes in Lauterbach werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumlenkungen folgende Annahmen getroffen:

- ▀ Der neue Lebensmittelmarkt wird auf einer Verkaufsfläche von max. 1.400 m² eine Umsatzleistung von ca. 5,6 Mio. € erzielen. Dabei entfallen ca. 4,7 – 4,8 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,8 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- ▀ Bei der Bewertung der Umsatzumverteilungen bleibt zu berücksichtigen, dass der nah und gut-Markt, der aktuell noch ein Teil der Kaufkraft im Einzugsgebiet an sich bindet, im Zuge der Eröffnung des neuen Lebensmittelmarktes geschlossen wird. Der nah und gut-Markt erwirtschaftet derzeit nach gutachterlicher Einschätzung einen Gesamtumsatz von mind. 1,6 Mio. €. Davon entfallen ca. 1,3 – 1,4 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,2 – 0,3 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Diese Umsätze werden bereits heute am Standort Lauterbach generiert und auch nach Umsetzung des Vorhabens vor-Ort durch den neuen Lebensmittelmarkt gebunden bleiben, da sich an den generellen Standortrahmenbedingungen und dem Kundeneinzugsgebiet keine Veränderungen ergeben werden.
- ▀ Nach Abzug der bestehenden Umsätze des nah und gut-Marktes bleibt ein Umsatzanteil von max. 4,0 Mio. €, welcher durch das Vorhaben im Untersuchungsraum umverteilungswirksam werden kann. Davon entfallen ca. 3,4 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,6 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.

- Als Wettbewerber für den Lebensmittelmarkt gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, die in einem Lebensmittelmarkt geführt werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass aufgrund des speziellen Vertriebskonzeptes, der avisierten Verkaufsflächengröße und des Einkaufsverhaltens der Kunden die Wettbewerbswirkungen nicht alle Konkurrenten gleichermaßen betreffen werden. Besonders tangiert werden sog. „Systemwettbewerber“, d. h. Geschäfte des gleichen oder ähnlichen Betriebstyps (= Supermärkte, Discounter). Die Umsatzumverteilungen werden daher in höherem Maße die strukturprägenden Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum betreffen.
- Die Wettbewerbswirkungen werden insbesondere im Stadtgebiet von Völklingen wirksam werden. Ein Teil des Umsatzes wird aber auch an Standorten außerhalb der Stadt Völklingen (u. a. Großrosseln, Frankreich) umverteilungswirksam werden. Die genannten Umsatzumlenkungsquoten liegen an allen untersuchten Standorten deutlich unterhalb der 10 %-Schwelle, ab der in der Regel negative städtebauliche Auswirkungen in den betrachteten zentralen Versorgungsbereichen nicht auszuschließen sind (vgl. Tabelle 6).

Im Detail sind um Untersuchungsraum folgende Umsatzumlenkungen zu erwarten:

Tabelle 6: Zu erwartende Umsatzumlenkungen durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Stadtteil Lauterbach

Wettbewerbsstandorte	Umsatz im Bestand in Mio. €.	Umsatzumlenkung in Mio. €	Umsatzumlenkung in %
Stadtteil Lauterbach	<< 1,0	n. n.	--
Stadtteil Ludweiler	5,2	0,2	4
Stadtteil Geislautern	21,0	1,2	6
sonstige Lagen im Völklinger Stadtgebiet (v. a. Kaufland in Wehrden, SB-Warenhaus Globus)	64,0	1,1	< 2
außerhalb des Stadtgebietes (v. a. Großrosseln)	21,0	0,2	< 2
Frankreich (u. a. Creutzwald, Carling, L'Hôpital)	--	0,7	--
Umlenkung insgesamt	--	3,4	--

GMA-Berechnung 2023; ca.-Werte gerundet (Rundungsdifferenzen möglich)

3. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumlenkungen sind folgende städtebauliche und versorgungsstrukturelle Wirkungen durch das Vorhaben zu erwarten:

- Im **Stadtteil Lauterbach** wird das Vorhaben eine deutliche Verbesserung der Nahversorgungssituation erbringen. Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes sorgt für eine Versorgung mit den wichtigsten Gütern des täglichen Bedarfs – neben Lebensmitteln und Getränken auch Drogeriewaren, Heimtiernahrung und Haushaltswaren. Damit verkürzen sich die Einkaufswege für die örtliche Bevölkerung deutlich bzw. können zukünftig auch zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad absolviert werden. So kann das Vorhaben zur Verkehrsvermeidung beitragen. Gleichzeitig liegt das Vorhaben innerhalb des abgegrenzten Bereiches (Nahversorgungslage gemäß Interkommunaler Einzelhandels- und Zentrenuntersuchung), so dass letztlich eine Stärkung der Ortsmitte von Lauterbach erfolgt.

- Der **Stadtteil Geislautern**, wo mit den Anbietern Edeka Lorenz, Aldi und Lidl am Sonderstandort „Am Hammergraben“ die direkten Wettbewerber zum Vorhaben zu finden sind, ist mit den höchsten Umverteilungsquoten (ca. 6 %) zur rechnen. Festzuhalten bleibt, dass die Lebensmittelmärkte als sehr leistungsfähig einzustufen sind. Eine Bestandsgefährdung der Märkte und damit eine Verschlechterung der Versorgungssituation in Geislautern ist auszuschließen.
- Im **Stadtteil Ludweiler** betrifft das Vorhaben in erster Linie den Norma-Markt in der Ortsmitte, die übrigen Betriebe (Lebensmittelhandwerk, Spezialanbieter) wären bereits weniger stark tangiert. Die Umverteilungsquote liegt bei ca. 4 %. Dies ist eine Größenordnung, die noch im Rahmen des wettbewerbsüblichen liegt. Der Discounter Norma verfügt mit < 800 m² nur über eine begrenzte Verkaufsflächengröße und ist auch hinsichtlich seines Ladenauftritts als nur noch bedingt zeitgemäß einzustufen. Daher bestehen aktuell Planungen, den Standort auf max. 1.100 m² VK zu erweitern und die Außenanlage neu zu ordnen. Mit der Umsetzung der Planung ist der Norma-Markt perspektivisch modern und damit auch wettbewerbsfähig aufgestellt. Mit einer Betriebsschließung infolge der Umsetzung des Vorhabens in Lauterbach ist nicht zu rechnen. Festzuhalten bleibt, dass es sich hier in erster Linie um die Rückholung bisher aus Lauterbach abfließender Kaufkraft und nicht um den aktiven Abzug der Kaufkraft aus Ludweiler an den Standort Lauterbach handelt. Wegen der abseitigen Lage des Standortes ist der geplante Lebensmittelmarkt in Lauterbach ist für die Bevölkerung von Ludweiler nicht relevant.
- Im **übrigen Völklinger Stadtgebiet** verteilen sich die Auswirkungen auf zahlreiche Wettbewerber und Standortlagen, so dass die Umverteilungswirkungen einzelbetrieblich auf einem sehr geringen Niveau liegen (< 2 %). Betroffen sind in erster Linie verkehrsgünstig gelegene Standorte sowie attraktive Großflächenstandorte (v. a. Kaufland in Völklingen-Wehrden bzw. das SB-Warenhaus Globus im Zentrum) die wegen ihrer Größe und dem Betriebstyp ein deutlich überörtliches Einzugsgebiet ansprechen, dass sich auch auf angrenzende Nachbarorte wie Wadgassen oder Bous bzw. die westlichen Stadtteile von Saarbrücken bezieht. Entsprechend sind diese Märkte als besonders leistungs- und wettbewerbsfähig einzustufen. Negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind angesichts der geringen Höhe der Umverteilungsquoten aber eindeutig auszuschließen.
- Die Lebensmittelmärkte in **Großrosseln** (u. a. Rewe, Lidl, Aldi Süd) werden mit Blick auf die Distanz zum Standort bereits in geringerem Umfang von Umverteilungswirkungen betroffen sein. Die ausgelösten Umverteilungseffekte liegen bei ca. < 2 %. Eine Betriebsgefährdung ist angesichts der geringen Höhe der Umsatzumverteilungen sowie in Anbetracht der besonderen Leistungsfähigkeit der Anbieter (profitieren stark von Kundenzuflüssen aus Frankreich) auszuschließen.
- Im **Nichtlebensmittelbereich** werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von max. 0,6 Mio. € v. a. gegenüber den Lebensmittelmärkten im Untersuchungsraum und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber den sonstigen Anbietern in Völklingen und im Umland 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 sind auch keine versorgungsstrukturell oder städtebaulich relevante Folgen abzuleiten.

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

VI. Raumordnerische Prüfung

Abschließend gilt es zu prüfen, ob die Planung den Vorgaben des LEP, Teilabschnitt „Siedlung“ entspricht. Folgende Prüfkriterien sind hierfür relevant:

1. Konzentrationsgebot

Nach Ziel 42 des LEP, Teilabschnitt „Siedlung“, sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO – wie vorliegend der Fall – nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Grundzentren des Saarlandes zulässig. In nicht-zentralen Gemeindeteilen („Nahbereich“) wie im Falle von Lauterbach ist die Versorgung der Bevölkerung auf die wohnortnahe Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs auszurichten (Z 41). Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind nach Ziel 42 nur in Ausnahmefällen in nicht-zentralen Gemeindeteilen zulässig, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der wohnortnahen, örtlichen Grundversorgung dient und eine entsprechende Mantelbevölkerung, d. h. die für die Auslastung der großflächigen Einzelhandelseinrichtungen erforderliche Bevölkerungszahl, vorhanden ist.

Im vorliegenden Fall greift die Ausnahmeregelung des Konzentrationsgebotes. Der Stadtteil Lauterbach liegt dezentral ca. 12 km von der Völklinger Innenstadt entfernt. Die abseitige Lage bedingt einen schlechten Zugang zu leistungsfähigen Lebensmittelmärkten. Die nächstgelegenen Versorgungsstandorte liegen ca. 8 – 10 km entfernt (Ludweiler, Geislautern). Die Nahversorgungsstruktur in Lauterbach ist derzeit nur schwach ausgeprägt. Der bestehende nah & gut-Markt ist inzwischen veraltet und entspricht hinsichtlich der Verkaufsflächengröße nicht mehr den Anforderungen an einen modernen Lebensmittelmarkt. Der Aufbau eines adäquaten und wohnortnahen Angebotes zur Nahversorgung ist in Lauterbach gefordert. Auch i. S. einer übergeordneten Zielsetzung wie Verkehrsvermeidung, Reduzierung CO₂-Ausstoß usw. ist eine Stärkung der Nahversorgung in Lauterbach grundsätzlich wünschenswert.

Lauterbach zählt rd. 2.600 Einwohner. Damit ist am Standort grundsätzlich eine noch ausreichende Mantelbevölkerung für einen Lebensmittelmarkt vorhanden. Im speziellen Fall von Lauterbach ist wegen der Grenzlage zudem mit Umsatzzuflüssen aus Frankreich zu rechnen. Umsätze angrenzender Völklinger Stadtteilen oder umliegenden zentralen Orten sind zur Auslastung des großflächigen Lebensmittelmarktes nicht erforderlich.

Die Zielvorgabe des LEP, hinsichtlich des Konzentrationsgebotes ist damit erfüllt.

2. Kongruenzgebot

Nach Ziel 44 müssen sich großflächige Einzelhandelseinrichtungen bzgl. Größenordnung und Warensortiment funktional in die vorgegebene zentralörtliche Versorgungsstruktur einfügen. Der Einzugsbereich der entsprechenden Einzelhandelseinrichtung darf den Verflechtungsbereich des betreffenden zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten.

Das Einzugsgebiet des Lebensmittelmarktes erstreckt sich i. W. auf den Stadtteil Lauterbach. Darüber hinaus wird auf deutscher Seite kein regelmäßiges Einzugsgebiet erschlossen. Im speziellen Fall von Lauterbach ist allerdings wegen der unmittelbaren Grenzlage

mit einem erhöhten Streukundenanteil durch französische Kunden am Standort zu rechnen. Solche Austauschbeziehungen in grenznahen Bereichen mit den benachbarten lothringischen Städten und Gemeinden werden auch im LEP, Teilabschnitt „Siedlung“ (vgl. Kapitel 2.1.2) aufgeführt. Eine übermäßige Kaufkraftabschöpfung aus Frankreich (d. h. > 50 %) soll entsprechend den deutsch-französischen Konsultationen aber vermieden werden.

- / In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass sich die raumordnerische Beurteilung des Vorhabens ausschließlich auf die saarländische Seite des Marktgebietes bezieht und beziehen kann, da der LEP, Teilabschnitt „Siedlung“, nur für das Saarland gilt. Die Bewertung des Kongruenzgebotes (Ziffer 44 des LEP, Teilabschnitt „Siedlung“) muss sich daher zwangsläufig auf die Verflechtungsbereiche der zentralen Orte saarländischer Seite beschränken. Für den nicht-zentralen Ortsteil Lauterbach bedeutet dies, dass der Lebensmittelmarkt auf saarländischer Seite keine wesentlich über den Stadtteil Lauterbach hinausgehende Versorgungsfunktion übernehmen darf.
- / Für die vorliegende Projektplanung bleibt festzuhalten, dass auf saarländischer Seite der weit überwiegende Teil des Umsatzes mit Kunden aus Lauterbach selbst generiert werden wird. Die Größe und Lage des Planobjektes (Solitärstandort mit max. 1.400 m² VK) lässt nicht auf eine über den „Nahbereich“¹⁹ (d. h. grenznaher Raum v. a. Carling und L’Hôpital) hinausgehende Anziehungskraft des Standortes schließen.

Tabelle 7: Umsatzherkunft

Umsatzherkunft	Anteil in %
Umsatz mit Kunden aus Lauterbach (= Einzugsgebiet)	60
Umsatz mit Streukunden	40
<ul style="list-style-type: none"> • davon französische Kunden (v. a. Carling, L’Hôpital) • davon deutsche Kunden (z. B. Pender, Zufallskunden) 	35 5
Umsatz gesamt	100

GMA-Berechnungen 2023 (ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich)

Eine Verletzung des Kongruenzgebotes gemäß Ziffer 44 des LEP, Teilabschnitt „Siedlung“ liegt somit nicht vor.

3. Städtebauliches Integrationsgebot

Nach Ziel 46 des LEP, Teilabschnitt „Siedlung“, sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen im engen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereich (integrierter Standort) des jeweiligen Zentralen Ortes innerhalb des Siedlungszusammenhangs zu errichten. In Mittelzentren wie in der Stadt Völklingen sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen auch in den Nebenzentren zulässig, sofern sie bezüglich Größenordnung, Warensortiment und Einzugsbereich dem Versorgungsbereich des Nebenzentrums angemessen sind und an einem städtebaulich integrierten Standort errichtet werden.

¹⁹ Der Begriff „Nahbereich“ wird hier i. S. des näheren Umfeldes verstanden und ist nicht identisch mit dem landesplanerisch definierten Nahbereich.

- // Der Standort liegt zentral im Stadtteil innerhalb des abgegrenzten Nahversorgungsbereiches gemäß Zentren- und Einzelhandelsuntersuchung für den RV Saarbrücken. Es handelt sich somit um einen vorbildlich integrierten, wohnortnahen Standort, der sowohl zu Fuß und mit dem Rad aus den angrenzenden Wohnbereichen als auch mit dem ÖPNV und dem Pkw gut zu erreichen ist
- // Mit der Umsetzung der Planung kann in zentraler Lage ein zeitgemäßes Nahversorgungsangebot für den Stadtteil Lauterbach geschaffen werden. Die Nachnutzung innerörtlicher Potenzial- und Freiflächen entspricht zudem dem übergeordneten Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und trägt zur Reduzierung des Flächenverbrauchs bei.

Die Vorgaben des LEP, Teilabschnitt Siedlung (Ziffer 46 städtebauliche Integrationsgebot) werden erfüllt.

4. Beeinträchtigungsverbot

Nach **Ziffer 45 des LEP, Teilabschnitt „Siedlung“** dürfen großflächige Einzelhandelsvorhaben das Zentrale-Orte-Gefüge des Landes sowie die Funktionsfähigkeit des jeweiligen zentralen, innerörtlichen Versorgungsbereiches sowie der benachbarten zentralen Orte (Nachbargemeinden) nicht beeinträchtigen.

Basierend auf der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet und im Umland und den dargestellten Umsatzumverteilungen bzw. wettbewerblichen Wirkungen lässt sich das Vorhaben hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes wie folgt bewerten:

- // Das Beeinträchtigungsverbot wird durch das Vorhaben (Neubau eines Lebensmittelmarktes im Stadtteil Lauterbach) nicht verletzt. Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit der Versorgungslagen im Untersuchungsraum sind infolge der Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.
- // Von den Umsatzumverteilungen betroffen sind v. a. Wettbewerber im Völklinger Stadtgebiet. Die Umverteilungsquoten liegen bei max. 6 % im Stadtteil Geislautern (Sonderstandort Am Hammergraben mit Edeka, Aldi, Lidl) bzw. max. 4 % im Stadtteil Ludweiler. Der Norma-Markt in Ludweiler (Nahversorgungslage) ist nach der geplanten Modernisierung und Erweiterung als leistungs- und wettbewerbsfähig einzustufen, sodass nicht mit negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu rechnen ist. An sonstigen Standorten im Völklinger Stadtgebiet (v. a. Kaufland in Völklingen-Wehrden, SB-Warenhaus Globus in Völklingen-Mitte) sowie im Umland (v. a. Großrosseln) liegen die Umsatzumverteilungen auf einem wettbewerblichen Niveau (< 2 %). Mit negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen ist nicht zu rechnen.
- // Gleichzeitig bleibt an dieser Stelle festzuhalten, dass der Stadtteil Lauterbach aktuell keine angemessene Versorgung mit Lebensmittel und anderen nahversorgungsrelevanten Gütern aufweist. Das Vorhaben trägt somit entscheidend zu einer Sicherung der Nahversorgung in Lauterbach bei.

- Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzzumlenkungen im **Nichtlebensmittelbereich** werden ebenfalls zu keiner Schwächung zentraler Versorgungsbereiche oder einer Verschlechterung der Nahversorgung führen. Hier sind städtebauliche Auswirkungen i. S. des Beeinträchtigungsverbotes auszuschließen, da sich die Umsatzzumverteilungen auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe verteilen werden und somit in der Gesamtbetrachtung nur sehr geringe Ausmaße annehmen werden.

Das Beeinträchtigungsverbot wird durch das Vorhaben nicht verletzt.

VII. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens											
Grundlagen											
Planvorhaben / Planstandort	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes an der Hauptstraße (L 147) in Völklingen, Stadtteil Lauterbach. ▪ städtebaulich integrierter Standort in der Ortsmitte; Nahversorgungslage gemäß Interkommunaler Zentren- und Einzelhandelsuntersuchung für den RV Saarbrücken. ▪ Geplant ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.400 m² (Filialist mit standardisierten Sortimenten; voraussichtlich Edeka). 										
Rechtsrahmen und Untersuchung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Städtebauliche und raumordnerische Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO 										
Standortrahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Makrostandort: Mittelzentrum Völklingen ▪ Mesostandort: Stadtteil Lauterbach (nicht-zentraler Gemeindeteil); dezentrale Lage am Rande des Völklinger Stadtgebietes (rd. 12 km von der Innenstadt entfernt); Grenzlage zu Frankreich (Stadtteil ist mit der Gemeinde Carling (F) siedlungsräumlich zusammengewachsen). ▪ In der Stadt Völklingen leben aktuell rd. 41.524 Einwohnern; Stadtteil Lauterbach rd. 2.606 Einwohner (ca. 6 % der Gesamtbevölkerung) ▪ Die Versorgungsangebot in Lauterbach bleibt aktuell auf einen kleinen nah & gut-Marktes, einen Getränkehandel (Tabac et Boissons Getränkemarkt Kreuz) sowie einen Kiosk am Grenzübergang zu Carling begrenzt. Der nah & gut-Markt ist hinsichtlich der Verkaufsflächengröße (< 400 m²) und seines Marktauftrittes als nicht mehr zeitgemäß einzustufen. ▪ Die nächstgelegenen Wettbewerbsstandorte liegen bereits ca. 8 – 10 km entfernt in Ludweiler (Norma) und Geislautern (Edeka, Aldi, Lidl); darüber hinaus sind im Völklinger Stadtgebiet alle gängigen Betriebstypen vertreten. Für die Versorgung in Lauterbach sind v. a. Großflächenstandorte bzw. Standorte in verkehrlich günstiger Lage relevant (u. a. Kaufland im Stadtteil Wehrden sowie SB-Warenhaus Globus in der Innenstadt) 										
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das regelmäßige Einzugsgebiet des Vorhabens beschränkt sich i. W. auf den Stadtteil Lauterbach selbst. Für die dortige Bevölkerung errechnet sich ein Kaufkraftpotenzial bei Nahrungs- und Genussmitteln von ca. 6,3 Mio. €. 										
Umsatzerwartung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umsatzprognose (Lebensmittelmarkt mit max. 1.400 m² VK): ▪ ca. 5,6 Mio. €, davon ▪ ca. 4,7 – 4,8 Mio. € mit Nahrungs- und Genussmitteln ▪ ca. 0,8 Mio. € mit Nonfood-Randsortimenten (v. a. Drogeriewaren und sonstige nahversorgungsrelevante Güter) 										
Umsatzherkunft	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50px;">Lauterbach</td> <td style="text-align: right;">60 %</td> </tr> <tr> <td>Streuumsätze Saarland</td> <td style="text-align: right;">5 %</td> </tr> <tr> <td>Frankreich</td> <td style="text-align: right;">35 %</td> </tr> </table>	Lauterbach	60 %	Streuumsätze Saarland	5 %	Frankreich	35 %				
Lauterbach	60 %										
Streuumsätze Saarland	5 %										
Frankreich	35 %										
Umsatzumverteilungseffekte in %	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50px;">Stadtteil Lauterbach</td> <td style="text-align: right;">--</td> </tr> <tr> <td>Stadtteil Ludweiler</td> <td style="text-align: right;">max. 4 %</td> </tr> <tr> <td>Stadtteil Geislautern</td> <td style="text-align: right;">max. 6 %</td> </tr> <tr> <td>übriges Völklinger Stadtgebiet</td> <td style="text-align: right;">< 2 %</td> </tr> <tr> <td>außerhalb (u. a. Großrosseln)</td> <td style="text-align: right;">< 2 %</td> </tr> </table>	Stadtteil Lauterbach	--	Stadtteil Ludweiler	max. 4 %	Stadtteil Geislautern	max. 6 %	übriges Völklinger Stadtgebiet	< 2 %	außerhalb (u. a. Großrosseln)	< 2 %
Stadtteil Lauterbach	--										
Stadtteil Ludweiler	max. 4 %										
Stadtteil Geislautern	max. 6 %										
übriges Völklinger Stadtgebiet	< 2 %										
außerhalb (u. a. Großrosseln)	< 2 %										

GMA-Zusammenstellung 2023

Verzeichnisse

Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage und zentralörtliche Struktur	13
Karte 2:	Siedlungsstruktur	14
Karte 3:	Mikrostandort „Hauptstraße“	18
Karte 4:	Projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum (Auswahl)	25

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten	10
Tabelle 2:	Bevölkerungsentwicklung in der Region	15
Tabelle 3:	Zusammenfassung der wesentlichen Standortkriterien der Stadt Völklingen	15
Tabelle 4:	Eckpunkte zur Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln in Lauterbach	22
Tabelle 5:	Umsatzprognose (Lebensmittelmarkt mit max. 1.400 m ² VK)	28
Tabelle 6:	Zu erwartende Umsatzumlenkungen durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Stadtteil Lauterbach	30
Tabelle 7:	Umsatzherkunft	34

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Facetten der Nahversorgung	7
Abbildung 2:	Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2012 - 2022	8
Abbildung 3:	Städtebaulicher Entwurf	19

Fotoverzeichnis

Foto 1:	Planstandort Hauptstraße	17
Foto 2:	Standortumfeld Warndt-Apotheke / Wohnen	17
Foto 3:	Hauptstraße Blickrichtung Nord	17
Foto 4:	Hauptstraße Blickrichtung Süd; ÖPNV-Haltepunkt „Köhlerstraße“	17
Foto 5:	nah & gut Lauterbach	21
Foto 6:	Innenraum (1)	21
Foto 7:	Innenraum (2)	21
Foto 8:	Innenraum (3)	21