



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)