



BAULEITPLANUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Einkaufsmarkt ALDI – 1. Änderung“

in der Stadt Wadern
im Stadtteil Wadern

zum Bau einer Bäckereifiliale
der Bäckerei Gillen GmbH

Begründung

Entwurf zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitung:

Andreas Heinke, Stadtplaner AKS
Dr. Andreas Huwer

Auftraggeber:



Bäckerei Gillen GmbH



Stadt Wadern

Bearbeitet durch:

**INGENIEURBÜRO
P & P GmbH**

Hauptsitz

Im Gewerbepark 5
66687 Wadern
Telefon +49 6871 90280
Fax +49 6871 902830
Email info@paulus-partner.de

Büroniederlassungen

Großer Markt 17
66740 Saarlouis
Telefon +49 6831 1204038

Südallee 37e
54290 Trier

Telefon +49 651 97609810
Fax +49 651 97609815

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------------|---|-----------|
| 1. | Einleitung | 3 |
| 2. | Geltungsbereich des Bebauungsplans | 4 |
| 3. | Bestandsbeschreibung | 5 |
| 4. | Planungsziel | 7 |
| 5. | Verfahrensart | 8 |
| 6. | Planerische und rechtliche Vorgaben | 9 |
| 7. | Beschreibung des Vorhabens | 12 |
| 8. | Planungsrechtliche Festsetzungen | 14 |
| 8.1 | Art der baulichen Nutzung | 14 |
| 8.2 | Maß der baulichen Nutzung..... | 14 |
| 8.3 | Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen | 15 |
| 8.4 | Flächen für Stellplätze | 16 |
| 8.5 | Flächen für Nebenanlagen | 16 |
| 8.6 | Verkehrsflächen, Erschließung | 16 |
| 9. | Baugestalterische Festsetzungen | 17 |
| 9.1 | Werbeanlagen..... | 17 |
| 9.2 | Dächer | 17 |
| 10. | Grünordnerische Festsetzungen | 18 |
| 11. | Wasserwirtschaftliche Festsetzungen | 20 |
| 12. | Hinweise | 21 |
| 13. | Auswirkungen der Planung | 22 |

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|--------|---|----|
| Abb 1: | Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Einkaufsmarkt ALDI – 1. Änderung“ (schwarz) mit Darstellung des Geltungsbereichs des rechtsgültigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Einkaufsmarkt ALDI (grau), ohne Maßstab | 4 |
| Abb 2: | Blick auf dem Planbereich, Grünfläche (Quelle: Apple, Karten)..... | 5 |
| Abb 3: | Starkregenkarte der Stadt Wadern mit Darstellung des Planbereichs (rot), extremes Abflussereignis, o.M. (Quelle: Stadt Wadern) | 6 |
| Abb 4: | Auszug des Flächennutzungsplans der Stadt Wadern mit Kennzeichnung des Planbereichs (rot), Stand 2006, o.M. (Quelle: Stadt Wadern)..... | 9 |
| Abb 5: | Planzeichnung des rechtsgültigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Einkaufsmarkt ALDI“, mit Darstellung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Einkaufsmarkt ALDI – 1. Änderung“ (rot) o.M. (Quelle der Grundlage: Stadt Wadern)..... | 10 |
| Abb 6: | Auszug des Landesentwicklungsplans Teilabschnitt „Umwelt“, o.M., Saarland, Ministerium für Umwelt, 2004. | 11 |
| Abb 7: | Ansichten der geplanten Bäckereifiliale, o.M. (Quelle: KEIL KONZEPTE, Speyer, 25.09.2024)..... | 12 |
| Abb 8: | Grundriss der geplanten Bäckereifiliale, o.M. (Quelle: KEIL KONZEPTE Speyer, 25.09.2024)..... | 13 |

1. Einleitung

Die Firma ALDI betreibt am Standort Poststraße in Wadern, Stadtteil Wadern einen Einkaufsmarkt. Der Markt basiert planungsrechtlich mitunter auf dem im Jahr 2014 rechtsgültig gewordenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Einkaufsmarkt ALDI“. Der gesamte Planbereich ist als Sondergebiet Einzelhandel ausgewiesen.

Auf einer Grünfläche im südlichen Parkplatzbereich des Einkaufsmarktes plant die Bäckerei Gillen GmbH nunmehr den Bau eines Bäckereifiliale.

Mit dem Bau wird die Grundlage zur Sicherung der täglichen Versorgung mit Backwaren in den Stadtteilen Wadern und Dagstuhl geschaffen.

Zur Umsetzung des Vorhabens ist die Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans „Erweiterung Einkaufsmarkt ALDI“ erforderlich. Beeinträchtigungen des Marktbetriebs der Firma ALDI sind durch das Vorhaben nicht absehbar.

Der Stadtrat Wadern hat entsprechend in seiner Sitzung am __.__.2025 den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Einkaufsmarkt ALDI – 1. Änderung“ gefasst.

Mit der Entwicklung des Bebauungsplans wurde das Ingenieurbüro P & P GmbH in Wadern beauftragt.

2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erweiterung Einkaufsmarkt ALDI – 1. Änderung“ befindet sich in der Stadt Wadern, Gemarkung Wadern, Flur 9 und umfasst Teilflächen folgender Flurstücke: 149/13 und 149/23.

Der Planungsbereich hat eine Fläche von rd. 680m². Die Flächen des Geltungsbereichs befinden sich bereits in Gänze im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „Erweiterung Einkaufsmarkt ALDI“.

Zur Schaffung von Planungsrecht zum Bau der geplanten Bäckereifiliale ist die Umwandlung von derzeit festgesetzten Sondergebietsflächen Einzelhandel in Bäckereiflächen vorgesehen.

Die Begrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Erweiterung Einkaufsmarkt ALDI – 1. Änderung“ ist aus folgender Abbildung ersichtlich.

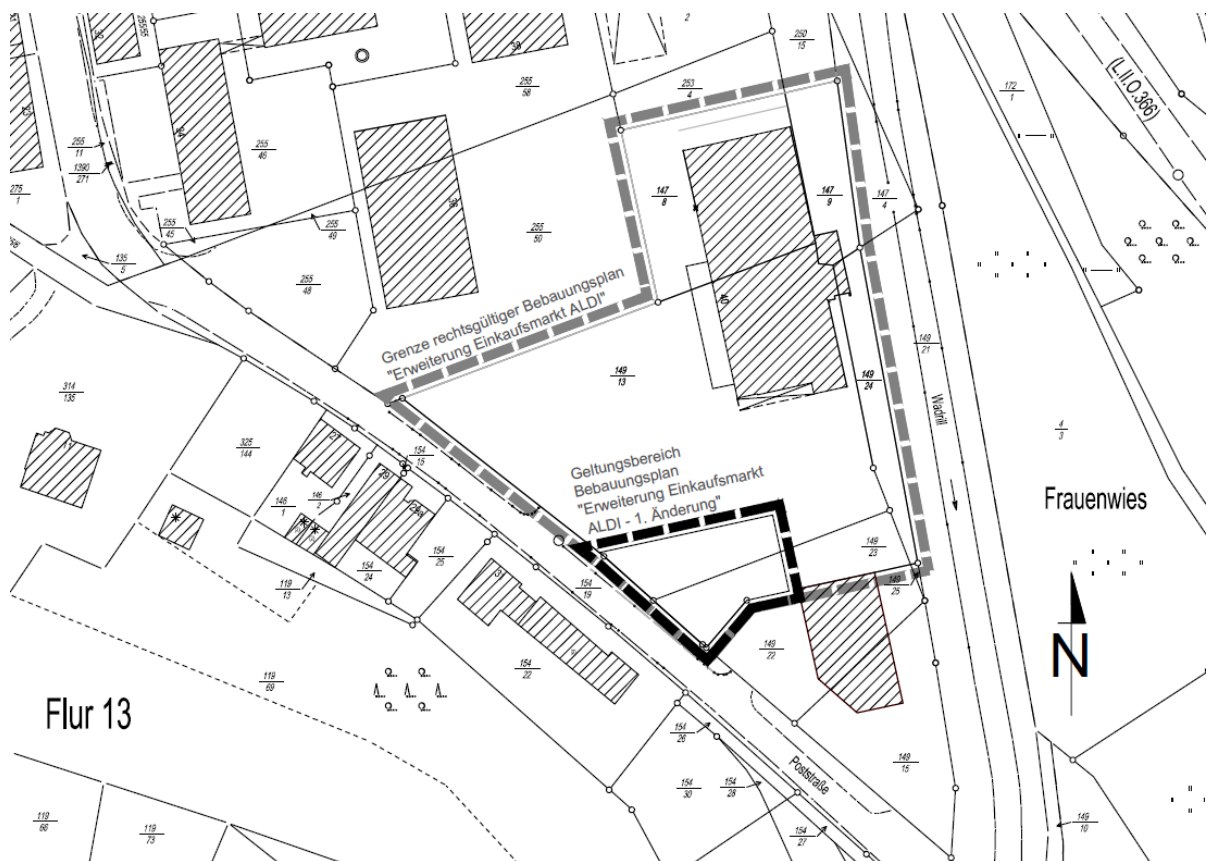


Abb 1: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Einkaufsmarkt ALDI – 1. Änderung“ (schwarz) mit Darstellung des Geltungsbereichs des rechtsgültigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Einkaufsmarkt ALDI (grau), ohne Maßstab.

3. Bestandsbeschreibung

Der Planbereich befindet sich in Wadern, das innerhalb des Naturparks Saar-Hunsrück liegt. Der Standort befindet sich nordöstlich der Poststraße. Er umfasst einen Teil des Geländes des bestehenden ALDI Einkaufsmarktes.

Der Bereich ist bereits bebaut mit einem Marktgebäude einschl. seiner Nebenanlagen (Sozialräume, Lager, Anlieferung u.W.) sowie den zum Marktbetrieb erforderlichen Kfz-Stellplätzen.

Die Verkehrsflächen sind asphaltiert; die Bodenverhältnisse betreffend, ist augenscheinlich von gewachsenem Boden auszugehen. Unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) sind jedoch nicht auszuschließen. Der Umfang eventuell notwendiger Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.

Die bestehenden Parkplatzflächen verfügen über eine untergeordnete Begrünung mit Hochstämmen sowie teilweise über eine Grüneinfassung mit Bodendeckern.

Entlang des Aldi Parkplatzes (südlicher Rand) befinden sich 5 Einzelbäume, wovon augenscheinlich 3 innerhalb des Änderungsbereichs des Bebauungsplans liegen.

Bei der Grünfläche handelt es sich ihrem Anschein nach um einen Vielschnitttrassen ohne nennenswerte wertgebende Strukturen.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine erheblichen Bedenken.



Abb 2: Blick auf dem Planbereich, Grünfläche (Aufnahme: P & P GmbH).

Der Planungsbereich ist über die Poststraße ans örtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Während die Parkplätze des bestehenden ALDI-Marktes über eine separate Grundstückseinfahrt angefahren werden können, sind die neuen Parkplätze der geplanten Bäckereifiliale direkt von der Poststraße aus anfahrbar.

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind bereits im Umfeld des Planbereichs vorhanden.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist das Umfeld des Planbereichs geprägt durch weitere großflächige Einzelhandelsstandorte; nordwestlich des bestehenden ALDI Marktes befinden sich ein Drogeriemarkt sowie ein Bekleidungsdiscounter, südöstlich befindet sich einer weiterer Lebensmitteldiscountmarkt sowie ein Bekleidungsdiscounter.

Die Starkregengefahrenkarte der Stadt Wadern prognostiziert für den Fall eines extremen Abflussereignisses mit 120mm Beregnung im Bereich der Poststraße Überflutungstiefen von bis zu 50cm, die randlich in den Planbereich einwirken können; entsprechend werden für den Planbereich Maßnahmen zum Schutz vor Starkregenereignissen empfohlen (siehe Hinweise).

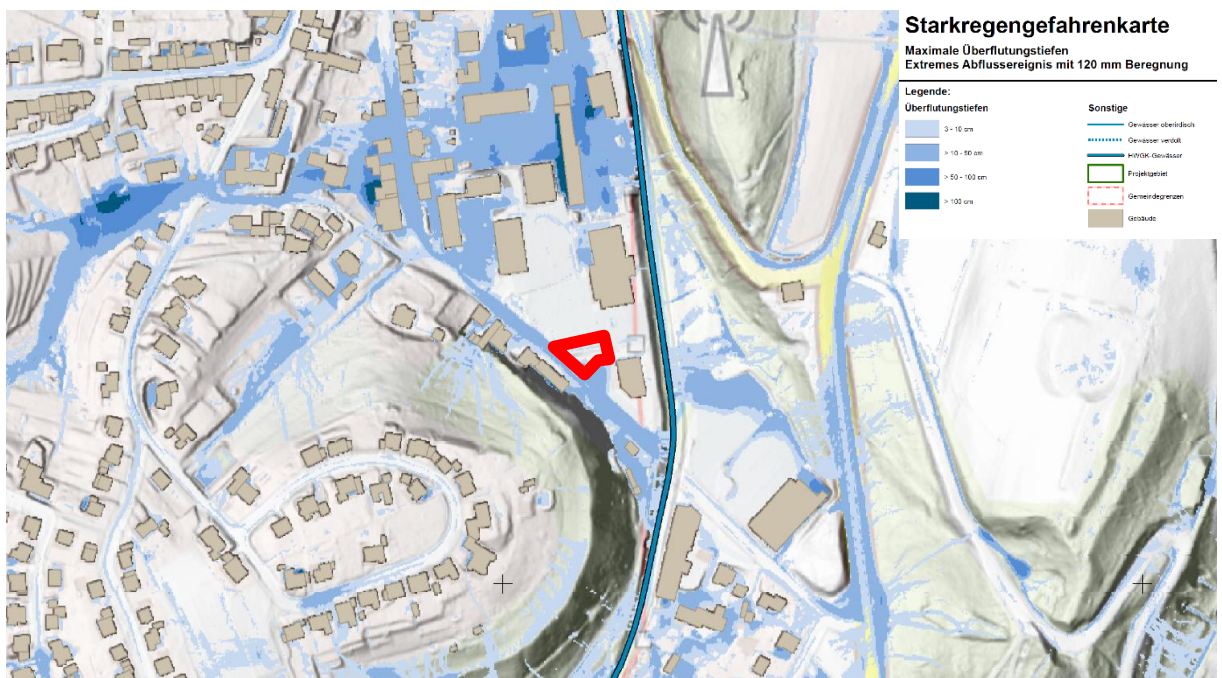


Abb 3: Starkregenkarte der Stadt Wadern mit Darstellung des Planbereichs (rot), extremes Abflussereignis, o.M. (Quelle: Stadt Wadern)

Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

4. Planungsziel

Planungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Einkaufsmarkt ALDI – 1. Änderung“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau einer Bäckereifiliale.

Mit dem Bau des Vorhabens wird in den beiden Stadtteilen Wadern und Dagstuhl ein wichtiger Beitrag zur Sicherung der Grundversorgung mit Backwaren geleistet.

5. Verfahrensart

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Einkaufsmarkt ALDI – 1. Änderung“ wird eine Teilfläche des rechtgültigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Einkaufsmarkt ALDI“ geändert. Der Planbereich liegt im Innenbereich des Stadtteils Wadern.

Die Gesamtfläche des Planbereichs „Erweiterung Einkaufsmarkt ALDI“ beträgt ca. 680m².

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt deutlich unter dem Maß von 20.000 m².

Anhaltspunkte bei denen durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht bestehen. Gleichmaßen bestehen keine Ansatzpunkte für eine Beeinträchtigung der in BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Entsprechend kann die Entwicklung des Bebauungsplans „Erweiterung Einkaufsmarkt ALDI – 1. Änderung“ gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgen.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

Demnach wird u.a. im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; weiterhin wird § 4 c nicht angewendet. Bei der Beteiligung nach § 13 Absatz 2 Nr. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Entsprechend ist ein Eingriffsausgleich nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan wird zudem gem. § 12 BauGB als sogenannter vorhabenbezogener Bebauungsplan entwickelt (zur Beschreibung des Vorhabens siehe Kapitel 7).

6. Planerische und rechtliche Vorgaben

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wadern ist der Planbereich als Gewerbefläche ausgewiesen. Auf dieser Grundlage wurde der bestehende ALDI-Einkaufsmarkt errichtet.

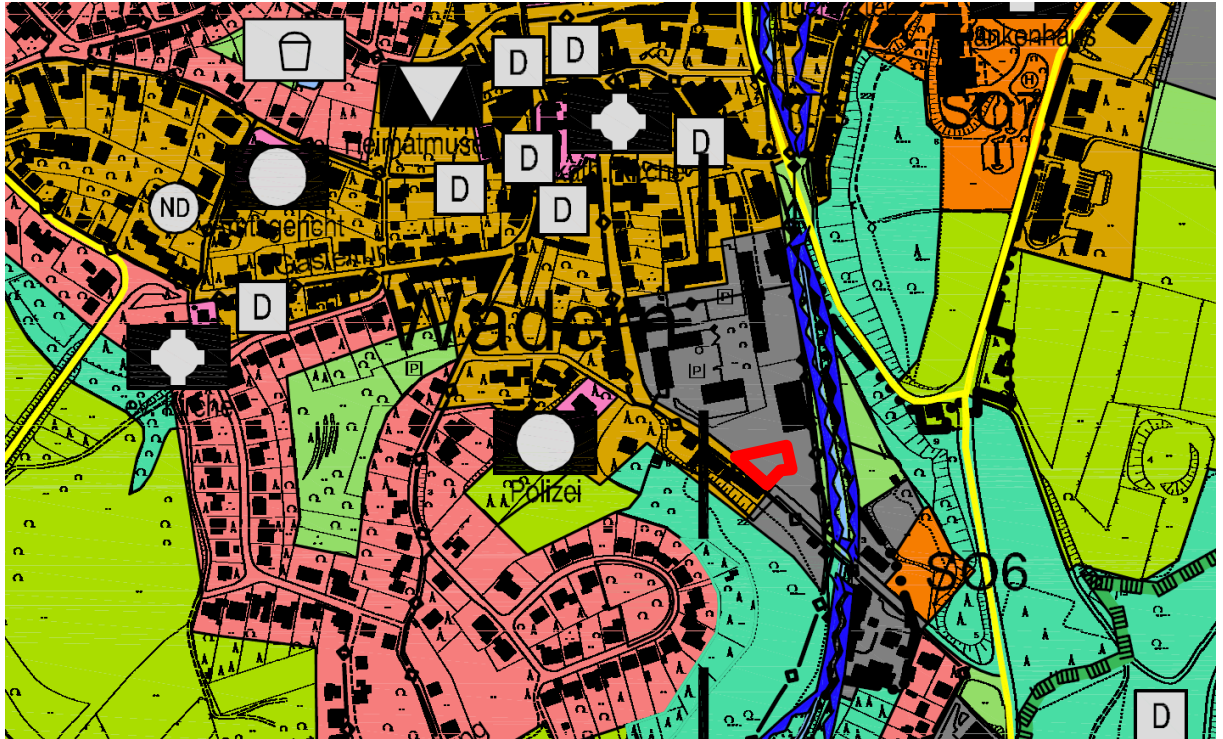


Abb 4: Auszug des Flächennutzungsplans der Stadt Wadern mit Kennzeichnung des Planbereichs (rot), Stand 2006, o.M. (Quelle: Stadt Wadern).

Im Jahr 2014 wurde mit dem Bebauungsplan „Erweiterung Einkaufsmarkt ALDI“ die Planungsgrundlage für die Verkaufsflächenerweiterung des Marktes geschaffen und der Geltungsbereich wurde in Gänze als Sondergebiet Einkaufsmarkt ausgewiesen. Entsprechend besteht für den Bereich bereits Planungsrecht.

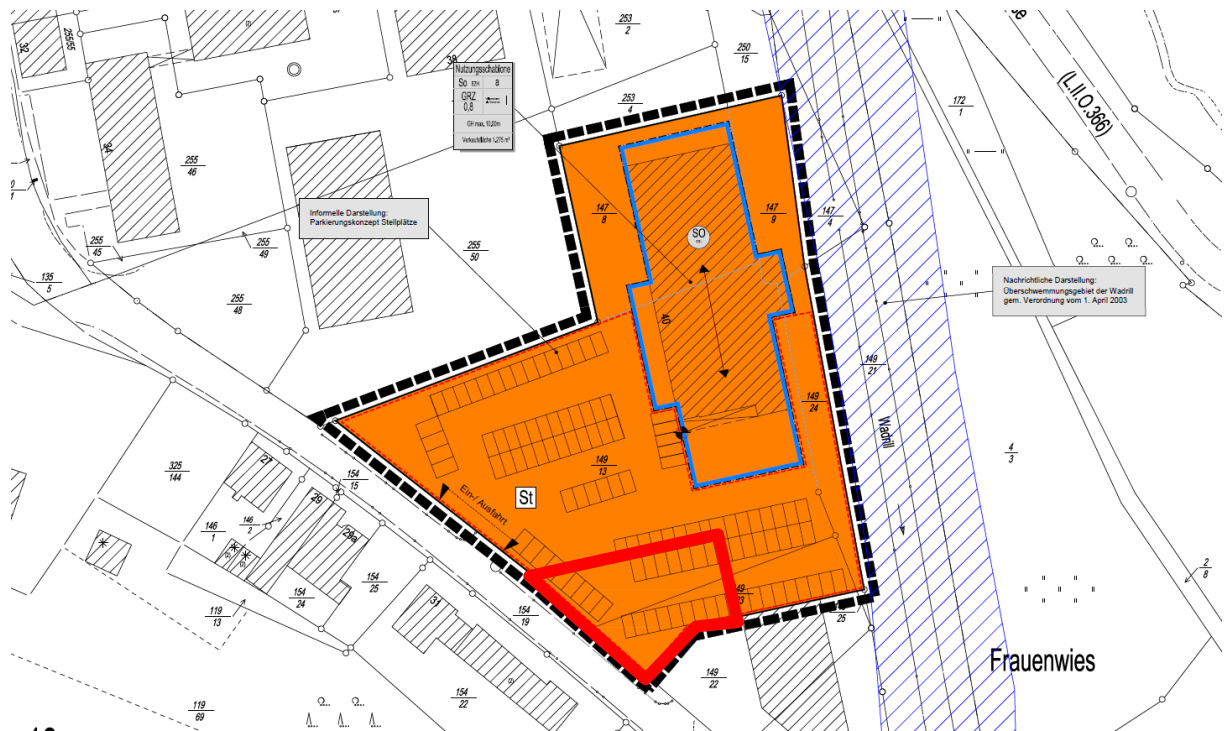


Abb 5: Planzeichnung des rechtsgültigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Einkaufsmarkt ALDI“, mit Darstellung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Einkaufsmarkt ALDI – 1. Änderung“ (rot) o.M. (Quelle der Grundlage: Stadt Wadern).

Beim vorliegenden planungsauslösenden Vorhaben handelt es sich um den Neubau einer Bäckereifiliale im Innerortsbereich; die Gebäudegrundfläche beträgt ca. 90m² wobei Verkaufsflächen davon ein untergeordnetes Maß einnehmen. Die Bäckerei dient der örtlichen Nahversorgung mit Backwaren und steht nicht im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem örtlichen ALDI-Einkaufsmarkt.

Entsprechend sind negative Auswirkungen bzw. Wechselwirkungen hinsichtlich des Landesentwicklungsplans Teilabschnitt „Siedlung“ nicht zu erwarten.

Gleiches gilt für den Landesentwicklungsplans Teilabschnitt „Umwelt“ der für die Planbereich keine Festsetzungen vorsieht; das östlich des Planbereichs im Bereich der Wadrill ausgewiesene Vorranggebiet für Hochwasserschutz (VH) wird durch die Planung nicht berührt.

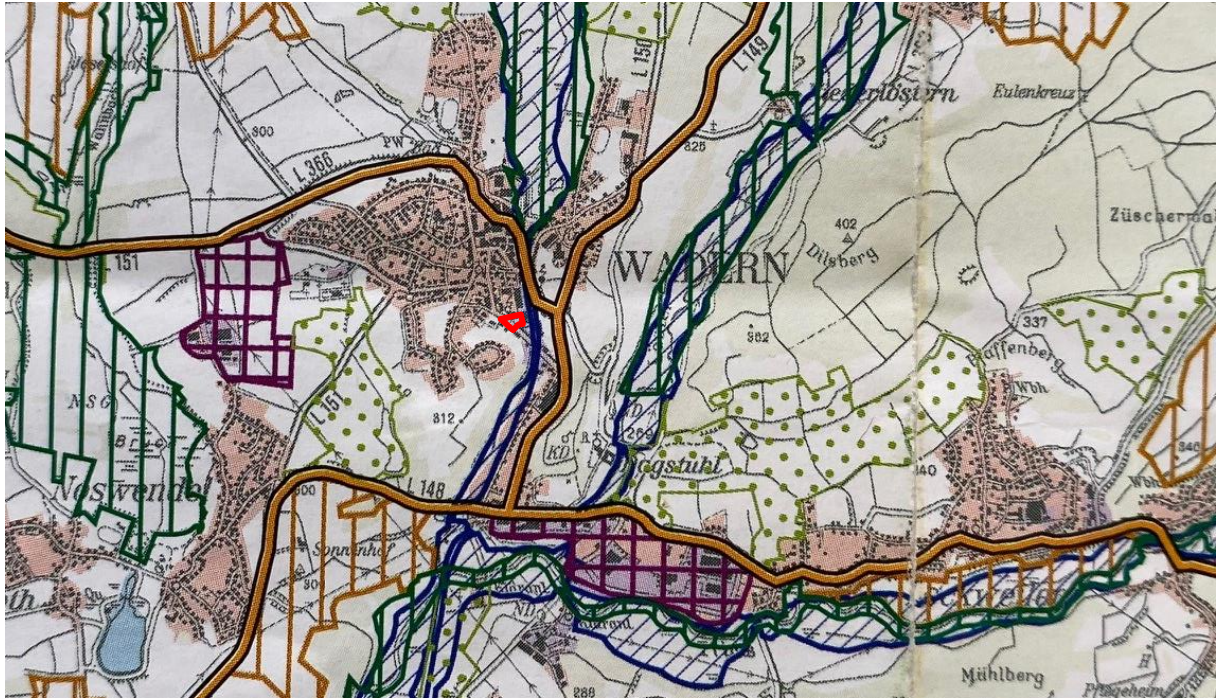


Abb 6: Auszug des Landesentwicklungsplans Teilabschnitt „Umwelt“, o.M., Saarland, Ministerium für Umwelt, 2004.

7. Beschreibung des Vorhabens

Der Bebauungsplan wird gem. § 12 BauGB als sogenannter vorhabenbezogener Bebauungsplan entwickelt.

Die Bäckerei Gillen GmbH ist ein regionaler Hersteller von Backwaren.

Das Unternehmen produziert in St. Wendel-Bliesen seine Waren und vertreibt diese in ca. 40 Filialen in Rheinland-Pfalz und dem Saarland. Einzelne Produkte werden bei Bedarf in den Filialen vor Ort nachgebacken.

Das Unternehmen plant im Stadtteil Wadern in der Poststraße eine neue Filiale.

Dabei handelt es sich um ein Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 90m² und einer Höhe von ca. 4m. Die Dachfläche ist als Flachdach konzipiert.



Abb 7: Ansichten der geplanten Bäckereifiliale, o.M. (Quelle: KEIL KONZEPTE, Speyer, 25.09.2024)

Das Gebäude differenziert sich in einen Bäckereibereich und einen Kundenbereich, die die folgenden Elemente umfassen:

Bäckereibereich

- Flächen zur Präsentation und zum Verkauf der Backwaren,
- Ofen,
- Küchenbereich mit Kühltruhen,
- Sozial- und Sanitärräume für das Personal.

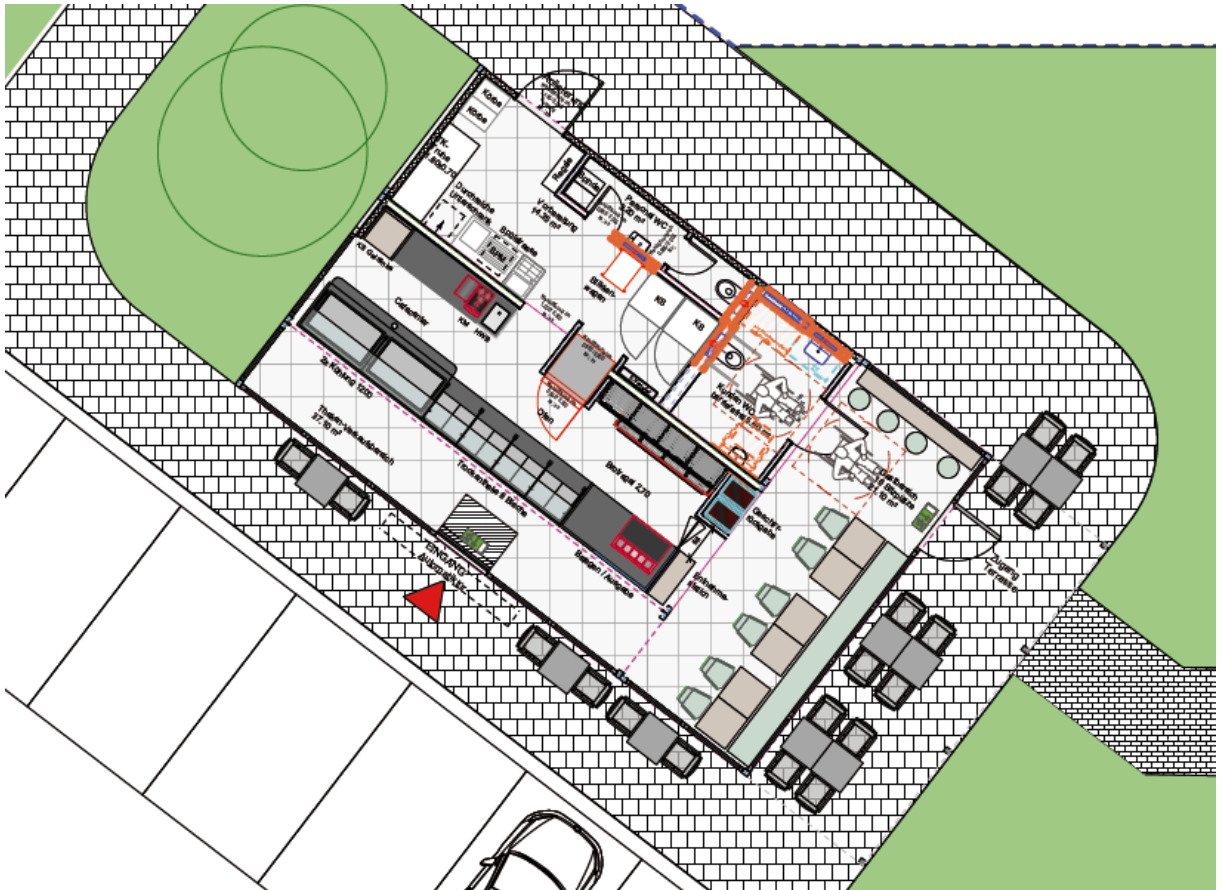


Abb 8: Grundriss der geplanten Bäckereifiliale, o.M. (Quelle: KEIL KONZEPTE Speyer, 25.09.2024)

Kundenbereich:

- Kundenflächen (Einkauf),
- Sitzgelegenheiten für Kunden (ca. 8-10 Personen),
- Sanitäreanlagen für Kunden.

Weiterhin sind im Außenbereich Sitzgelegenheiten für ca. 18 Personen geplant.

Für den ruhenden Kfz-Verkehr sind ca. 6 Parkplätze, die von der Poststraße angefahren werden vorgesehen.

Vorhabenträger ist die:

Bäckerei Gillen GmbH

vertreten durch Herrn Christoph Feidt

Gewerbegebiet Hungerthal

66606 St. Wendel-Bliesen

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Planbereich werden folgende Festsetzungen getroffen:

Bäckereifläche

In Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet:

- Bäckereifiliale mit Verkauf und Café-Betrieb,
- alle weiteren zum Betrieb der zulässigen Nutzungen erforderlichen Anlagen.

Sondergebiet Einzelhandel

Zulässig sind:

- Kfz-Stellplätze.

Begründung:

Die Festsetzung der für den Bau der Bäckereifiliale vorgesehenen Fläche als Bäckereifläche fußt auf der initialen Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Da der Bebauungsplan als sogenannter vorhabenbezogener Bebauungsplan entwickelt wird, ist die Stadt gem. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht an die Festsetzungen des § 9 BauGB und die nach § 9a BauGB erlassenen Verordnungen gebunden und kann als Art der baulichen Nutzung die Zweckbestimmung „Bäckereifläche“ festsetzen.

Die unmittelbar nördlich angrenzende Parkplatzeihe des ALDI-Einkaufsmarktes wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen und bleibt wie im rechtsgültigen Bebauungsplan als Sondergebiet Einzelhandel, Flächen für Kfz-Stellplätze, definiert; durch die Einbeziehung können die Abstandsflächen des geplanten Bäckereifiliale innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nachgewiesen werden.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden festgesetzt:

- **Grundfläche** (GR) von Gebäuden sowie
- die maximal zulässigen **Gebäudehöhe** (GHmax)

Bäckereifläche

Als max. zulässige **Grundfläche** (GR) wird festgesetzt:

- GR 100 m²

Als max. zulässige **Gebäudehöhe** (GHmax.) wird festgesetzt:

- 5,50m über dem in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt (HBP) auf Höhe der bestehenden rückwärtigen Gehwegoberkante (Flurstücksgrenze).

Begründung:

Zu Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist zum einen die Definition des Maßes in der Fläche, zum andern die Begrenzung der in der dritten Dimension erforderlich.

Die Definition in der Fläche erfolgt durch Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche, hier 100m².

Die Definition der Gebäudehöhe erfolgt durch Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe. Bedeutend ist hier, dass der Höhenbezugspunkt für die Höhenfestsetzung definiert wird.

Der Planbereich schließt an einen bestehenden Gehweg an; entsprechend wird als Höhenbezugspunkt die rückwärtige Gehwegoberkante an der in der Planzeichnung gekennzeichneten Stelle definiert; von diesem Punkt aus gemessen, darf die maximale Gebäudehöhe bis zu 5,50m betragen.

8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine offene Bauweise (o) zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen ausgewiesen.

Begründung:

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Einkaufsmarkt ALDI“ ist derzeit eine abweichende (a) Bauweise festgesetzt und zwar derart, dass Gebäudelängen und Gebäudebreiten kleiner und größer 50 m zulässig sind; diese Festsetzung ist für das Marktgebäude der Firma ALDI von Relevanz.

Die geplante Bäckereifiliale erfordert auf Grund ihrer Größe und Position keine derartige abweichende Festsetzung; entsprechend wird die Bauweise im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Einkaufsmarkt ALDI – 1. Änderung“ als offene Bauweise festgesetzt. Mit der Festsetzung ist zudem gewährleistet, dass der offene Raumcharakter im Straßenraum der Poststraße erhalten bleibt.

8.4 Flächen für Stellplätze

Kfz-Stellplätze sind zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Umgrenzungen für Nebenanlagen, hier: Stellplätze (St).

Begründung:

Die Kfz-Stellplätze, die zum Betrieb der Bäckereifiliale erforderlich sind werden, unabhängig von den Stellplätzen der Firma ALDI, in der Poststraße hergestellt und sind über diese anfahrbar.

Die unmittelbar nördlich an das Bäckereivorhaben angrenzende Parkplatzreihe der Firma ALDI wird lediglich unter dem Hintergrund des Nachweises der Abstandsflächen der geplanten Bäckereifiliale in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen; es bleibt hier, wie im rechtsgültigen Bebauungsplan bereits dargestellt, bei der Ausweisung als Sondergebiet Einzelhandel, Flächen für Kfz-Stellplätze.

8.5 Flächen für Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Gebiet liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Gleiches gilt für Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs.1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.

Begründung:

Nebenanlagen sind von ihrer Raumwirkung untergeordnet und werden entsprechend auf den gesamten Baugrundstücken zugelassen.

8.6 Verkehrsflächen, Erschließung

Der Planbereich ist durch die angrenzende Poststraße (Kommunalstraße) ans öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

9. Baugestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 85 LBO werden folgende Baugestalterischen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) getroffen.

9.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stelle der erbrachten Leistung; Fremdwerbung ist nicht zulässig.

Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind nicht zulässig; von Werbeanlagen dürfen grundsätzlich keine Blendwirkungen auf Verkehrsanlagen und auf den Straßenverkehr ausgehen.

Begründung:

Zielsetzung des Bebauungsplans ist Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau einer Bäckereifiliale; für diese werden Werbeanlagen an der Stelle der erbrachten Leistung zugelassen. Die Installation von Fremdwerbung ist nicht Planungsziel und wird entsprechend vom Grundsatz ausgeschlossen.

Um negative Auswirkungen von Werbeanlagen auf den Straßenverkehr sowie Verkehrsbeeinträchtigungen (Ablenkung von Verkehrsteilnehmern) zu vermeiden, werden zudem Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht ausgeschlossen.

9.2 Dächer

Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 40°.

Begründung:

Der rechtsgültige Bebauungsplan „Erweiterung Einkaufsmarkt ALDI“ lässt den Bau von Flachdächern und geneigten Dächern mit einer Dachneigung bis 40° zu. Zur Einfügung des Vorhabens in den städtebaulichen Kontext werden für den Planbereich die gleichen Festsetzungen getroffen.

10. Grünordnerische Festsetzungen

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind alle nicht überbauten Grundstücksflächen als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, sofern sie nicht als Zufahrt, Stellplatz oder Nebenanlage genutzt werden. Die Flächen sind als Grünflächen anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.
- Alle Stellplatzflächen sind einzugrünen und je zehn Stellplätze, ist ein Baum gemäß Pflanzenliste als Hochstamm anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.
- Für Pflanzmaßnahmen sind Pflanzen der nachstehenden Pflanzenliste zu verwenden:

A) Bäume

Tilia cordata Winterlinde

Acer platanoides Spitzahorn

Acer pseudoplatanus Bergahorn

Alnus glutinosa Schwarzerle

Carpinus betulus Hainbuche

Quercus robur Stieleiche

Mindestpflanzqualität: 3 x verpflanzte Hochstämme (StU 10/12cm, bei Obst auch StU 6/8cm)

B) Sträucher

Carpinus betulus Hainbuche

Corylus avellana Hasel

Cornus sanguinea Blutroter Hartriegel

Salix spec. Weiden

Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzte Sträucher, (Höhe 100 - 125cm, mind. vier Triebe).

- Die Rodung von Gehölzen ist zwischen dem 01. März und dem 30. September eines Jahres verboten.

Begründung:

Der Planbereich befindet sich inmitten einer Bebauung unterschiedlicher Einzelhandelsunternehmen. Durch die Festsetzungen zur Grüngestaltung wird unbeschadet des gewerblichen Charakters des Quartiersbereichs ein wenn auch geringer Beitrag zur ökologischen und klimatischen Aufwertung geleistet.

11. Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

- Das anfallende Schmutzwasser wird über den bestehenden Kanal in der Poststraße in die Kläranlage Dagstuhl abgeleitet.
- Niederschlagswasser von Gebäude- und Parkflächen ist vor Ort zu versickern bzw. in die angrenzende Wadrill einzuleiten. Zur Einleitung in die Wadrill besteht eine Genehmigung zur „Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Bereich des Einkaufszentrums in die Wadrill“ (Bescheid des Kreisumweltamtes, Untere Wasserbehörde, AZ:176-3/3 Nr.15/2002 Br/mr, Merzig, den 14.02.2002). Im Rahmen der geplanten Erweiterungsmaßnahme (Aldi-Einkaufsmarkt) ist eine Änderung der bestehenden Genehmigung zu beantragen.
- Anlagen zur Regenwasserrückhaltung bzw. -ableitung der Verkehrsflächen sind zeitgleich mit der Baumaßnahme herzustellen und auf Dauer zu erhalten; die Funktionssicherheit des Gesamtsystems ist sicherzustellen; Retentionseinrichtungen auf privaten Grundstücken sind zeitgleich mit der Gebrauchsfertigstellung des jeweiligen Gebäudes herzustellen.
- Die Verwendung von auswaschbaren oder auslaugbaren wassergefährdenden Stoffen ist beim Bau von Verkehrsflächen verboten.
- Das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser von Verkehrsanlagen in den Untergrund, ausgenommen Entwässerung über Böschungen und großflächige Versickerung über die belebte Bodenzone, ist verboten.
- Erdaufschlüsse, durch welche die Grundwasserüberdeckung wesentlich vermindert wird, vor allem, wenn das Grundwasser oder seine reinigende Schicht ständig oder zu Zeiten hoher Grundwasserstände aufgedeckt wird und keine ausreichende dauerhafte Sicherung des Grundwassers vorgenommen werden kann, sind verboten.

Begründung:

Durch die wasserwirtschaftlichen Festsetzungen werden die ordnungsgemäße Entwässerung des Planbereichs sowie der Grundwasserschutz gewährleistet.

12. Hinweise

- Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor der Vernichtung oder Vergeudung gem. § 202 BauGB zu schützen.
- Zu erhaltende Einzelbäume und sonstige erhaltenswerte Pflanzenbestände sind gem. DIN 18920 zu schützen.
- Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß Saarländischem Nachbarrechtsgesetz zu beachten.
- Innerhalb des Geltungsbereichs sind unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) nicht auszuschließen. Der Umfang eventuell notwendiger Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei der Beachtung der DIN 1054 festzulegen.
- Innerhalb des Geltungsbereichs sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Daher werden eine vorsorgliche Überprüfung durch einen privaten Kampfmitteldienst und die Durchführung von Erdarbeiten mit der entsprechenden Sorgfalt empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.
- Innerhalb des Geltungsbereichs wird nicht mit Bau- oder Bodendenkmälern gerechnet. Im Falle des Fundes von Denkmälern oder Denkmalresten ist die Landesdenkmalbehörde umgehend zu informieren. Das saarländische Denkmalschutzgesetz (SDschG), insbesondere die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gem. § 12 SDschG, sind einzuhalten.
- Einweisungspflicht: Vor Beginn von Baumaßnahmen hat eine Einweisung durch die Ver- und Entsorgungsträger zu erfolgen.
- Starkregen: Zur Vorsorge von Starkregenauswirkungen im Plangebiet wird empfohlen:
 - Die Geländegestaltung im Rahmen der Erschließung des Planbereichs ist grundsätzlich abflusssensibel zu gestalten.
 - Beim Bau von Kellern sind Maßnahmen zur Verhinderung des Eintritts von Niederschlagswasser zu treffen (Abdichtungsmaßnahmen, technische Vorkehrungen zur Verhinderung von Wassereintritt).
 - Gebäudeeingänge sollen erhöht in Bezug zur Geländeoberfläche angelegt werden (Anlage von Stufen/ Rampen vor Gebäudeeingängen).

13. Auswirkungen der Planung

Siedlungsentwicklung

Der Siedlungskörper des Stadtteils Wadern erfährt durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Einkaufsmarkt ALDI – 1. Änderung“ und den Bau einer Bäckereifiliale der Firma Gillen GmbH keine maßgebliche Änderung. Die Grundstruktur des Quartiers wird nicht geändert. Das Vorhaben entwickelt sich zwischen den beiden bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetrieben ALDI und TAKKO und ist in der Kubatur den beiden Gebäuden deutlich untergeordnet. Das Vorhaben wird im Innenbereich entwickelt, ohne Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen.

Städtebau

Unter städtebaulichen Aspekten fügt sich das Vorhaben in das Umfeld des Quartierbereichs ein.

Durch die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung ist die städtebauliche Einfügung gewährleistet. Durch die Wahrung der grünordnerischen Grundsätze ist auch unter diesen Gesichtspunkten die Einfügung gewährleistet.

Erschließung, Verkehr

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan knüpft an die bestehende Poststraße an. Es entstehen ca. 6 neue Parkplätze, die direkt von der Poststraße aus angefahren werden können.

Entsprechend ergeben sich durch das Vorhaben keine grundsätzlichen Änderungen der bisherigen Erschließungsstruktur.

Von einer maßgeblichen Erhöhung der Kfz-Verkehrsmengen ist auf Grund der bestehenden Verkehrssituation (Einkaufsmärkte) nicht auszugehen. Entsprechend sind auch keine erheblichen negativen Auswirkungen in Form von Lärm, durch Abgase sowie durch das Gesamtverkehrsaufkommen zu erwarten.

Boden, Natur, Ökologie, Klima

Die durch den Bebauungsplan entstehenden Beeinträchtigungen auf den Boden (Flächenverbrauch, Versiegelung), die Natur (Reduzierung der ökologischen Wertigkeit von Flora und Fauna), die Gesamtheit des ökologischen Gefüges sowie die klimatische Situation können als sehr gering bezeichnet werden.

Aus dem Vorhaben resultieren nur geringe neue Flächenversiegelungen. Die Inanspruchnahme derzeit un bebauter Flächen gestaltet sich als gering, die Flächen sind zudem bereits

anthropogen überformt, so dass die aus dem Vorhaben resultierenden ökologischen Auswirkungen als gering bewertet werden können.

Zusammenfassung

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Einkaufsmarkt ALDI – 1. Änderung“ wird die planungsrechtliche Grundlage zum Bau einer Bäckereifiliale der Firma Gillen GmbH mit ca. 6 Kfz-Stellplätzen ermöglicht.

Die Planung stellt eine unter verkehrlichen, städtebaulichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten sinnvolle Innenentwicklung des Quartierbereichs dar und wirkt sich positiv auf die Angebotsstruktur Waderns aus. Durch die Ansiedlung der Bäckereifiliale wird ein wichtiger Beitrag zur Sicherung der Versorgung der Stadtteile Wadern und Dagstuhl mit Gütern des täglichen Bedarfs geleistet.