

Bebauungsplan
WH.08.03 Bliesau II. BA

Standortalternativenprüfung

Stadtverwaltung Blieskastel
Fachbereich Umwelt, Planung und Bauen

Cornelia Schäfer
Susanne Wagner-Klein
Verena Baumann



Stand: Mai 2017

1 | Ausgangslage

Das in Blieskastel ansässige Einzelhandelsunternehmen ALDI beabsichtigt im Stadtteil Webenheim den Abriss und Neubau eines Lebensmittelmarktes. Vorgesehen ist es die bestehende Größe des Marktes von 950 m² auf 1.120 m² zu erweitern. Es erfolgt eine umfassende Modernisierung, da der bestehende Einzelhandelsmarkt nicht mehr zeitgemäß ist. Die Erweiterung der Verkaufsfläche ist auf Grund der Modernisierungen erforderlich, um das gesamte Sortiment nach den neuesten Standards anbieten zu können. Die derzeitige Planung umfasst für den Einzelhandelsmarkt und den notwendigen Parkraum eine geplante Fläche von ca. 5.500 m².

Abbildung: Derzeitiger Aldi-Markt am Standort Blieskastel-Webenheim



Quelle: Eigene Darstellung

Im Bereich des Vorhabenstandortes liegt ein rechtsgültiger Bebauungsplan vor, der für den durch die Neuplanung tangierten Bereich eine Mischnutzung festsetzt. Der planerische Grundgedanke des Ursprungsplans sieht eine Nutzungsmischung zwischen Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbe (Mischnutzung) im Osten und einer naturverträglichen Freizeitgestaltung entlang der Blies im Westen vor. Da es sich bei dem Vorhaben jedoch um einen großflächigen

Einzelhandelsbetrieb handelt, widerspricht die Neuplanung dem gültigen Bebauungsplan. Ein Planungserfordernis ist entstanden, dem die Gemeinde Blieskastel derzeit nachkommt.

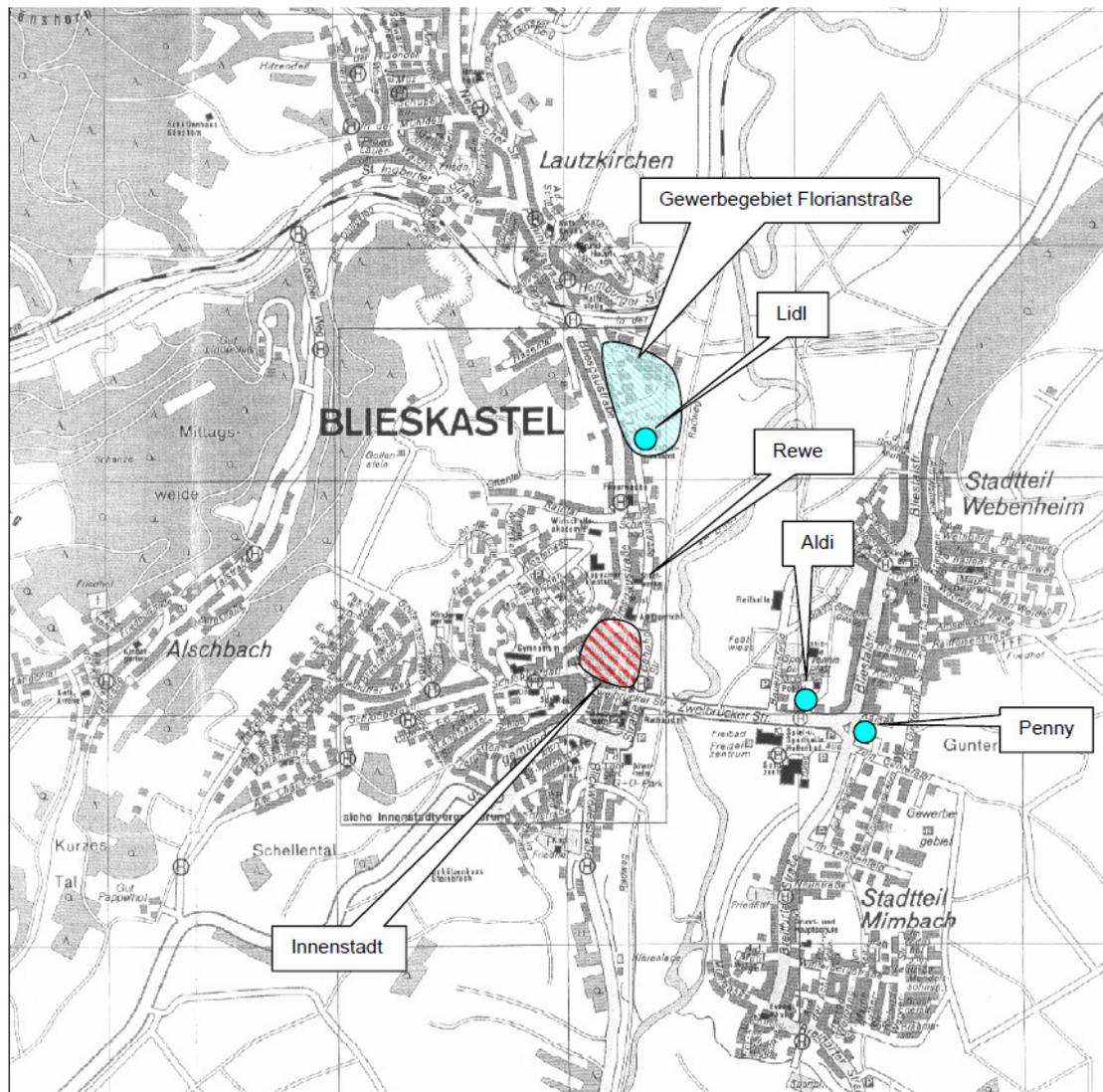
Der Vorhabenstandort liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Blieskastel. Jedoch wird die Fläche in Webenheim im Einzelhandelskonzept der Stadt als Ergänzungsstandort in Betracht gezogen, da die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes zur Versorgung der Bevölkerung im zentralen Versorgungsbereich begrenzt ist. „Für die Grundversorgung im „Kernbereich Blieskastel“ sind ferner die Lebensmitteldiscounter Aldi und Penny zwischen den beiden Stadtteilen Webenheim und Mimbach von Bedeutung.“¹ Weitere Stadtteile, wie bspw. Lautzkirchen werden ebenfalls durch die Ansiedlungen in Blieskastel-Mitte abgedeckt. Die Altstadt von Blieskastel ist gekennzeichnet durch kleinteilige Ladenlokale in denkmalgeschützter Umgebung und Einzelhändler mit eher hochpreisigen Angeboten. Discounter oder Filialisten finden sich nur vereinzelt wieder.

2 | Standortanforderungen

Um den optimalen Standort für den Lebensmitteldiscounter Aldi im Bebauungszusammenhang der Stadt Blieskastel zu finden, wird eine Standortalternativenprüfung notwendig. Dazu gilt es bestimmte Anforderungen an die Fläche zu definieren, um Alternativstandorte finden zu können. Insbesondere muss der Standort hinsichtlich der Merkmale Größe, Einzugsbereich und Erreichbarkeit zukunftsfähig und die zu bebauende Fläche tatsächlich verfügbar sein. Standortalternativen kommen nur dann in Frage, wenn sie innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches oder in einer im Einzelhandelskonzept definierten Einzelhandelslage im „Kernbereich Blieskastel“ zu finden sind.

¹ Vgl. Stadt Blieskastel, CIMA „Einzelhandelskonzeption für die Stadt Blieskastel“ (Juni 2007), Seite 27.

Abbildung: Einzelhandelsstandortlagen im „Kernbereich Blieskastel“



Quelle: Stadt Blieskastel, CIMA „Einzelhandelskonzeption für die Stadt Blieskastel“ (Juni 2007), Seite 28.

Eine ausreichende Grundstücksgröße von mind. 0,55 ha ist erforderlich, um neben der angedachten Verkaufsfläche von 1.120 m² auch eine ausreichende Anzahl an Kundenparkplätzen (ca. 100) bereitstellen zu können. Die Kundenparkplätze sollten, um für alle Kunden die Marktzugänglichkeit zu gewährleisten, ebenerdig und in geringer Marktentfernung errichtet werden können. Zudem müssen weitere zugehörige Elemente, wie Einkaufswagenboxen auf dem Gelände untergebracht werden.

Der Kundeneinzugsbereich und damit die zu erwartenden Umsätze werden auf Grund des räumlichen Zusammenhangs für den „Kernbereich Blieskastel“ als gleichwertig angesehen, so dass hier keine wesentlichen Unterschiede bei den Standortalternativen anzunehmen sind.

Um die wirtschaftliche Tragfähigkeit zu sichern, ist eine gute Verkehrsanbindung für den motorisierten Individualverkehr sowie eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) unerlässlich. Dabei soll jedoch der fließende Verkehr in der näheren Umgebung der Altstadt nicht wesentlich gestört werden. Beleuchtete und sichere Wege sowie zumutbare Entfernungen zu ÖPNV Anlagen sollen zudem die fußläufige Erreichbarkeit sicherstellen.

Des Weiteren sollte die Fläche für das Unternehmen Aldi zeitnah verfügbar sein, da eine Realisierung des Planvorhabens im Jahr 2018 angedacht ist und durch die Stadt befürwortet wird. Hierzu müssen die Grundstücksverhältnisse bekannt und eine Verkaufsbereitschaft sowie das Planungsrecht entsprechend vorhanden sein.

3 | Standortauswahl

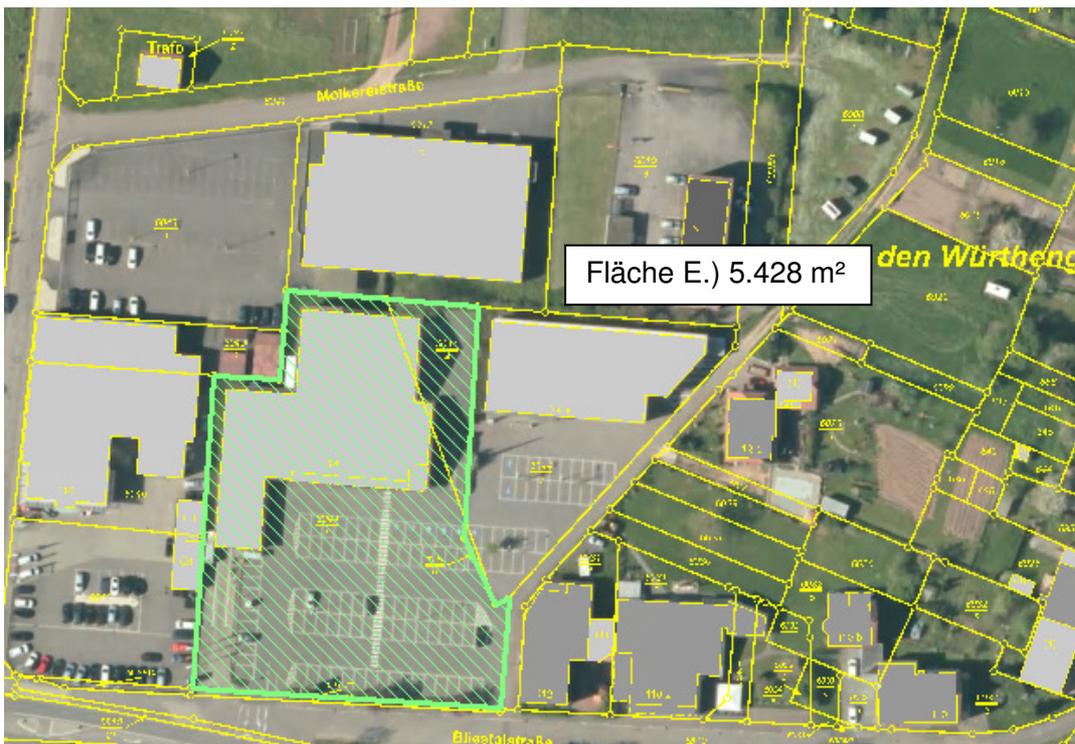
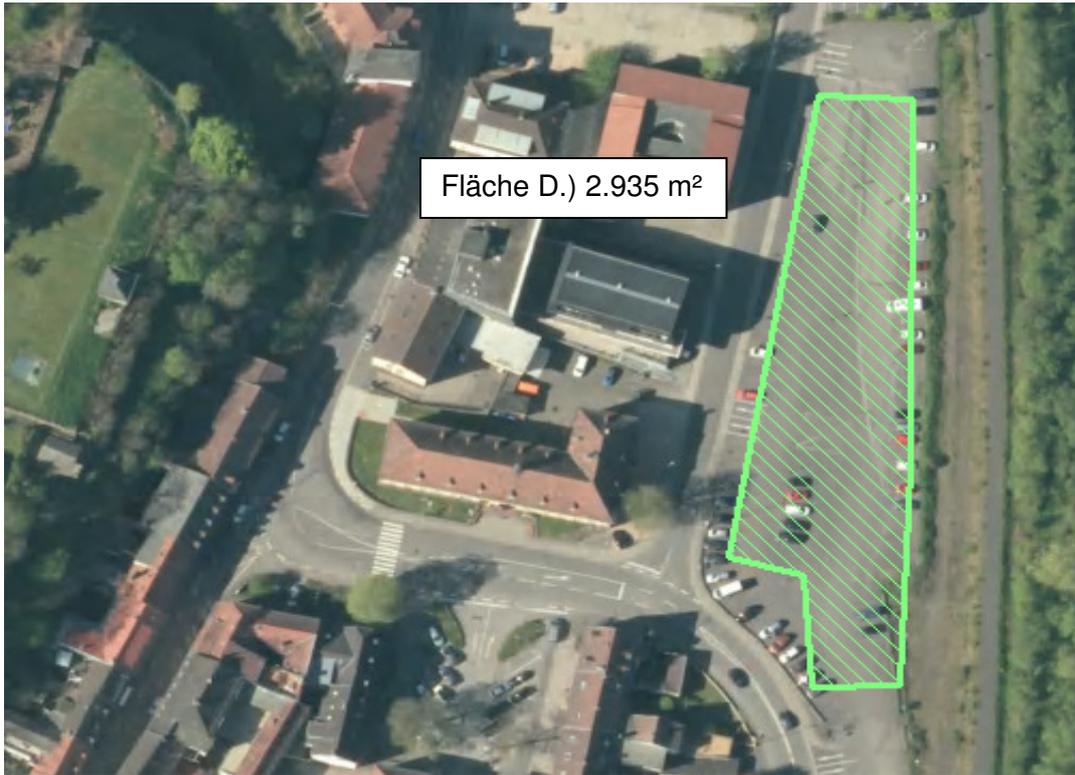
Im Rahmen der Standortalternativenprüfung werden zu dem bereits bestehenden Standort des Lebensmitteldiscounters in Webenheim verschiedene Standorte im „Kernbereich Blieskastel“ untersucht, da der zentrale Versorgungsbereich im Einzelhandelskonzept der Stadt für die Ansiedlung eines größeren Lebensmittelmarktes sehr eng gefasst ist.

Zunächst wurden Flächen, die innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches bzw. der „Kernstadt Blieskastel“ liegen und als freie, d.h. unbebaute Flächen zur Verfügung stehen, an Hand des Luftbildes ausgewählt:

- A.) Benachbartes Grundstück zum Fachmarktzentrum in der Florianstraße (Florianstraße 28):
- B.) Ehemaliges Bauhofgelände in den Lohgärten (Blickweilerstraße)
- C.) Parkplatzfläche hinter der Bliesgau-Festhalle (Saargemünder Straße)
- D.) Parkplatzfläche Florianstraße, Bahnhofstraße
- E.) Aktueller Standort in Webenheim (Bliestalstraße 114)

Abbildung: Übersicht der untersuchten Flächen im Luftbild der Stadt Blieskastel





Quelle: Eigene Darstellung

4 | Standortprüfung

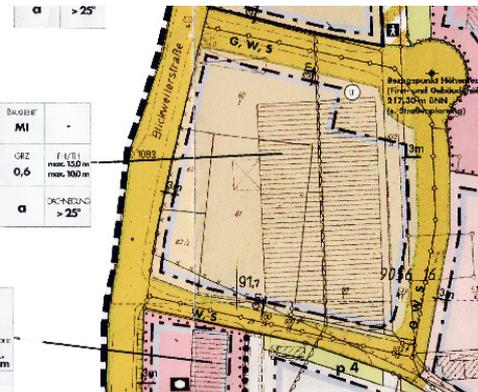
Für die Ansiedlung des geplanten Aldi-Marktes in Blieskastel kommen nach einer ersten Auswahl nur noch zwei Standorte in Betracht, da die weiteren freien Flächen insbesondere im zentralen Versorgungsbereich bzw. im „Kernbereich Blieskastel“ auf Grund ihrer Größe nicht den Anforderungen genügen.

Kriterium	Standort A	Standort B	Standort C	Standort D	Standort E
Größe	Ca. 4.908 m ²	Ca. 6.360 m²	Ca. 1.363 m ²	Ca. 2.935 m ²	Ca. 5.428 m²

Im Weiteren werden die Standorte B und E gegenübergestellt, da diese einer wesentlichen Voraussetzung – ausreichende Größe von ca. 5,5 ha - entsprechen.

Kriterium	Standort B	Standort E
Größe	Ca. 6.300 m ²	Ca. 5.400 m ²
Eigentum	Stadt Blieskastel	Privat (Aldi Süd)
Bodenrichtwert	90 € / m ²	40 € / m ²
Lage	<p>Südliche Randlage im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Blieskastel.</p> <p>Ein Altenheim, gewerbliche Nutzung sowie vereinzelt Wohnnutzungen prägen das direkte Umfeld des Grundstückes. Eine weitere soziale Einrichtung soll in direkter Nachbarschaft zum Baugrundstück entstehen (Bauantrag derzeit auf Grund der Neuausweisung eines Hochwasserschutzgebietes zurückgestellt).</p>	<p>Östlich Lage im „Kernbereich Blieskastel“, jedoch außerhalb des zentralen Versorgungsbereich.</p> <p>Ein Drogeriemarkt, ein Autohaus, eine Sternegastronomie, kleinteiliger Einzelhandel sowie das Freizeitzentrum Blieskastel prägen das direkte Umfeld des Grundstückes.</p>

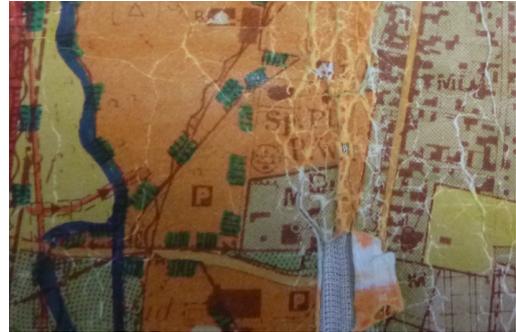
<p>Über-örtliche Erschließung</p>	<p>Direkte Verkehrsanbindung an die Blickweiler Straße Richtung Wolfersheim sowie in kurzer Entfernung an die B423 sowohl in Richtung Homburg als auch in Richtung Sarreguemines.</p> <p>Ca. 250 m zum Busbahnhof und damit fußläufige Erreichbarkeit des ÖPNV. Überquerung der B423 mit Hilfe eines Zebrastreifens möglich.</p>	<p>Direkte Verkehrsanbindung an die B423 Richtung Sarreguemines und Homburg.</p> <p>Ein direkter Zugang zum ÖPNV besteht über die Bushaltestelle „Freizeitzentrum“ in beide Richtungen der B423. Die gegenüberliegende Straßenseite kann durch eine Fußgängerunterführung in räumlicher Nähe sicher erreicht werden</p>
<p>Inner-örtliche Erschließung Pkw</p>	<p>Über die Blickweiler Straße kann man das Gelände über 2 Einfahrten erreichen.</p> <p>Eine separate Abbiegespur, um den fließenden Verkehr nicht zu behindern, ist bei keiner der beiden Einfahrten vorhanden.</p> 	<p>Über die B423 ist das Gelände über 2 Einfahrten zu erreichen.</p> <p>Für die Linksabbieger aus Richtung Blieskastel stehen 2 Abbiegespuren zur Verfügung, sodass der fließende Verkehr nicht durch wartende Autos behindert wird.</p> <p>Die linke Ausfahrt vom Gelände auf die B423 wird durch eine Rechtsabbiegespur sowie eine Linksabbiegespur gekennzeichnet.</p> 
<p>Inner-örtliche Erschließung fußläufig</p>	<p>Mit Fahrrad und zu Fuß über den Bliestalradweg vor allem aus der Innenstadt Blieskastel und dem Stadtteil Blickweiler gut erreichbar.</p> <p>Die Altstadt Blieskastel ist ca. 300 m entfernt.</p>	<p>Räumliche Nähe zum Bliestalradweg und damit gute Erreichbarkeit mit dem Fahrrad sowohl aus Blieskastel oder Gersheim kommend, aber auch aus Richtung Webenheim oder Mimbach.</p> <p>Die Altstadt Blieskastel ist ca. 500 m entfernt.</p>

<p>Beleuchtung</p>	<p>Auf dem Gelände B und in der unmittelbaren Umgebung sind insgesamt 8 Straßenlaternen platziert. Eine ausreichende Ausleuchtung wird somit gewährleistet. Eine Straßenlaterne steht an der südlichen Einfahrt zum Gelände.</p>	<p>Auf dem Gelände E und in unmittelbarer Umgebung zu diesem sind insgesamt 5 Straßenlaternen angebracht. Zusätzlich ist je eine Straßenlaterne an den drei Zugängen der Fußgängerunterführung vorzufinden.</p>
<p>Eigentumsverhältnisse Verfügbarkeit</p>	<p>Das ehemalige Bauhofgelände befindet sich im Besitz der Stadt Blieskastel.</p> <p>Eine Halle von etwa 230 m² muss vor Baubeginn abgerissen werden.</p> <p>Im Altlastenkataster sind für den Standort Verdachtsfläche bekannt, die einer intensiven Untersuchung bedürfen. Ggf. sind umfassende Sanierungsmaßnahmen, auch das Grundwasser betreffend notwendig. Derzeit prüft die Stadt den Grad der Verunreinigung und stellt die zu erwartenden Bodensanierungskosten zusammen.</p>	<p>Das Gelände in Webenheim ist im Besitz der Aldi Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG und steht sofort für eine Bebauung zur Verfügung.</p> <p>Eine Altlastenthematik oder sonstige im Zusammenhang mit der Fläche stehende Probleme sind nicht bekannt.</p>
<p>Bauplanungsrecht</p>	<p>Festsetzung eines Mischgebietes im Bebauungsplan BK.10.02 „Gewerbe- und Dienstleistungspark, 2. Änderung“. Mit der geplanten Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes entsteht ein Planungserfordernis. Es empfiehlt sich einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die Schaffung des Planungsrechts aufzustellen.</p> 	<p>Der Bereich befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans WH.08.00 „Bliesau II. BA“ und ist als Mischgebiet festgesetzt. Auf Grund der bisherigen baulichen Entwicklung des Gebietes besteht bereits ein Planungserfordernis (teilweise Überformung des ausgewiesenen Mischgebietes), dem die Stadt Blieskastel derzeit Rechnung trägt. Das Bebauungsplanverfahren sowie weitere Planungsschritte zur Schaffung des Planungsrechts für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb wurden bereits eingeleitet.</p> 

Der Flächennutzungsplan der Stadt Blieskastel sieht eine Mischnutzung vor, die an eine Gewerbefläche angrenzt.



Der Flächennutzungsplan der Stadt Blieskastel sieht eine Mischnutzung vor, die von Sondergebietsflächen umgeben ist.



**Standort
eignung
für
Betreiber**

Die Erschließungs- und Parksituation ist gesichert.
Die Fläche steht auf Grund einer ungeklärten Altlastenproblematik sowie der noch nicht rechtskräftigen Neufestsetzung des Überschwemmungsgebietes Blies nur sehr eingeschränkt für eine Bebauung zur Verfügung.

Die Erschließungs- und Parksituation ist gesichert.
Die Fläche steht im Eigentum des Betreibers und damit dauerhaft zur Verfügung.

5 | Bewertung

Beide näher untersuchten Standorte B und E sind auf Grund ihrer Größe und der Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches bzw. des Kernbereiches für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes grundsätzlich geeignet. Wesentliche Gesichtspunkte, wie die Lage innerhalb des Siedlungskörpers oder die fußläufige Erreichbarkeit, sind ähnlich unproblematisch ausgestaltet.

Gegenüber dem Standort B weist der Standort E durch die bestehende verkehrliche Situation mit der vorhandenen Linksabbiegerspur einen erheblichen Vorteil auf. Am Standort B müsste eine neue Zufahrtsregelung geschaffen werden, so dass der fließende Verkehr durch die zusätzliche Unterbrechung nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Der Bau einer Linksabbiegespur, wie am Standort E bereits vorhanden, kann nur unter erschwerten Bedingungen realisiert werden, da der Straßenzuschnitt mit ca. 11,8 m zu schmal ist und die meisten Anliegergrundstücke in privater Hand sind. Bleibt die Zufahrt wie bisher kann es insbesondere zu Stoßzeiten zu Beeinträchtigungen kommen, nicht zuletzt da die Zufahrtssituation noch durch weitere benachbarte und bereits genehmigte Bauvorhaben nach Umsetzung erschwert werden kann. Am Standort E dagegen sind durch die Erweiterung des Aldi-Marktes keine wesentlichen Veränderungen in der Zufahrtssituation zu erwarten. Auch wenn der Markt weitere Kunden über die bestehende Kundschaft hinaus anzieht, ist die Abbiegespur ausreichend dimensioniert.

Das vorhandene Planungsrecht sieht für beide Standorte derzeit eine Mischnutzung vor. Während jedoch am Standort E bereits ein Planungserfordernis auf Grund einer Überformung entstanden ist, kann am Standort B das Mischgebiet weiter realisiert werden. Durch die in der Umgebung des Standortes B vorhandenen und zusätzlich noch genehmigten Einrichtungen für soziale Zwecke und Wohnnutzungen ist eine Mischung vorhanden, die bis jetzt dem Charakter eines Mischgebiets gemäß § 6 BauNVO entspricht. Die Ansiedlung des Aldi-Marktes löst in diesem Umfeld ein Planungserfordernis aus, welches am Standort E bereits auf Grund weiterer Veränderungen erkannt wurde und mit der Einleitung eines Bauleitplanverfahrens behoben werden soll. Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans WH.08.00 „Bliesau II. BA“ wurde am 09.03.2017 durch den Stadtrat der Stadt Blieskastel gefasst.

Die Fläche des Standortes E steht direkt für eine Bebauung durch die Fa. Aldi zur Verfügung. Bei Standort B ist dagegen eine Altlastenproblematik vorhanden, deren Konsequenzen derzeit noch nicht absehbar sind. Bis Ende 2017 wird ein Gutachten erwartet, mit dessen Hilfe die tatsächliche Betroffenheit sowie die notwendigen Maßnahmen zur Sanierung der Fläche erst konkretisiert werden können. Bis dahin steht die Fläche mindestens nicht zur Verfügung. An Hand des derzeitigen Wissenstandes wird jedoch mit erheblicher Verunreinigung zu rechnen sein, so dass

derzeit die Verfügbarkeit der Fläche nicht absehbar ist. Zudem ist noch nicht abschließend geklärt, welche Kosten bei einer erforderlichen Bodensanierung die Stadt Blieskastel zu tragen hat. Die eventuell notwendigen finanzielle Mittel sind bisher nicht im städtischen Haushalt (2017/2018) enthalten und können somit frühestens ab dem Jahr 2019 zur Verfügung gestellt werden. Die kurzfristige Verfügbarkeit der Fläche ist somit nicht gegeben.

Während der Standort B noch innerhalb des durch die Stadt Blieskastel abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches liegt, befindet sich der Standort E nicht mehr darin. Er ist dem im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Kernbereich der wohnortnahen Versorgung zuzuordnen. Der zentrale Versorgungsbereich selbst ist überwiegend durch eine kleinteilige Einzelhandelsstruktur mit hochpreisigen Anbietern gekennzeichnet. Die Ansiedlung des Aldi-Marktes innerhalb des Versorgungsbereiches hätte, auch bei einem Neubau, nicht die gewünschte Ausrichtung der vorhandenen Einzelhandelsstruktur – der attraktivitätsfördernde Charakter fehlt bei einem Discounter gegenüber einem Vollsortimenter. Durch die Ansiedlung des Aldi-Marktes außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches bleiben die dortigen Strukturen gewahrt.

Der Standort B ist für die Ansiedlung des geplanten Aldi-Marktes grundsätzlich geeignet, steht aber derzeit nicht für eine Bebauung zur Verfügung. Auch würde ein Planungserfordernis ausgelöst, dass am Standort E bereits eingeleitet ist. Wann eine Bebauung am Standort B möglich sein wird, ist derzeit nicht absehbar, da zunächst ein Gutachten eine Übersicht über die vorhandene Altlastenproblematik liefern muss. Die verkehrliche Situation am Standort B muss durch die Ansiedlung eines Einzelhandelsmarktes überdacht werden, während am Standort E die Voraussetzungen bereits geschaffen sind. **Der Standort E eignet sich auf Grund des derzeitigen Planungs- und Wissenstandes gegenüber sonstigen Standorten innerhalb des engeren Kernbereiches besser zur kurzfristigen Sicherung der Versorgung der Einwohner Blieskastels mit Gütern des täglichen Bedarfs und ist daher zu bevorzugen.** Auch wenn es sich nicht direkt um den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Blieskastel handelt, so weist auch bereits das bestehende Einzelhandelskonzept auf den erweiterten Kernbereich zur Ansiedlung von Lebensmittelmärkten hin. Die Grundvoraussetzung, eine räumliche Nähe zum Einzelhandelsschwerpunkt der Stadt Blieskastel zu schaffen, ist durch den Standort E gegeben.