

**Der Landrat
als Kreispolizeibehörde
Coesfeld**



Kreispolizeibehörde Coesfeld, Postfach 1653, 48636 Coesfeld

Stadt Lüdinghausen
Borg 2
59348 Lüdinghausen

- per Email -

**Stellungnahme zur „21. Änderung des Flächennutzungsplanes“
und zur „Öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplanvorentwurfs
Valve-Südwest 2. Änderung“**

**Ihr Aktenzeichen: 61 20 08 21. Änd. FNP
BP Valve-Südwest 2. Änd.**

Sehr geehrter Herr Blick-Weber,

Mit Ihrem Schreiben vom 19.10.2015 baten Sie im Rahmen der Beteiligung der Behörden um Stellungnahme.

Ich habe ich die eingereichten Unterlagen studiert und möchte aus verkehrspolizeilicher Sicht dazu Stellung beziehen.

Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass die Fa. LIDL beabsichtigt, die Verkaufsfläche ihres am Kreuzungspunkt B 58 (Valve 42)/ L 835 gelegenen Marktes von bislang 850 m² zzgl. 40 m² Backshop auf insgesamt bis zu 1065 m² zu erweitern.

Die verkehrliche Anbindung ist gesichert und wird wie bisher schon über eine Stichstraße zur B 58 (Valve) geführt.

Die Einfahrt in die Stichstraße von der B 58 ist aus beiden FR (Fahrrichtungen) möglich.

Die Ausfahrt über die Stichstraße ist nur nach rechts in FR Ascheberg möglich.

06. November 2015

Seite 1 von 2

Aktenzeichen:

V – 61.07.02

bei Antwort bitte angeben

Michael Duesmann

Telefon 02541-14-343

Telefax 02541-14-221

Michael.Duesmann

@polizei.nrw.de

Dienstgebäude:

Daruper Straße 7

48653 Coesfeld

Telefon 02541-14-0

Telefax 02541-14-226

poststelle.coesfeld

@polizei.nrw.de

www.polizei.nrw.de/coesfeld

Öffentliche Verkehrsmittel:

Buslinien: R62

Haltestelle: Münsterort

Zahlungen an

Landeskasse Düsseldorf

Kto-Nr.: 618 20

BLZ: 300 500 00 Helaba

IBAN:

DE24300500000000061820

BIC: WELADED3333

Ich habe überprüft, ob die Ein-/ Ausfahrt einem möglicherweise höheren Verkehrsaufkommen gerecht werden könnte.

Hierzu habe ich die Unfalllage ausgewertet. Sie ist unauffällig.

Es bestehen keine Bedenken, dass die Ein- und Ausfahrt einem höheren Verkehrsaufkommen nicht gewachsen sein könnte.

Zur Gesamtprüfung gehört auch eine Betrachtung vor Ort, wobei außerdem das nähere Umfeld berücksichtigt wird. Hierbei habe ich festgestellt, dass sich auf der linken Seite der Ausfahrt der Stichstraße, in Höhe der Einmündung zur B 58, eine Reihe von Bäumen befindet.

In Anbetracht eines höheren Verkehrsaufkommens an der Einmündung sollte zur Verbesserung der Sichten auf von links kommende Fußgänger, Radfahrer und Kfz-Führer die Baumreihe konsequent beschnitten werden. Sollten die erforderlichen Sichtdreiecke auf andere Art und Weise nicht hergestellt werden können, sollten Bäume entfernt werden.

Somit bestehen insgesamt aus verkehrspolizeilicher Sicht keine Bedenken gegen die o. a. 21. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanvorentwurfs „Valve-Südwest 2. Änderung“.

Mit freundlichen Grüßen
gez.
i. A. Duesmann, PHK

Stadt Lüdinghausen
Fachbereich 3 / Planung
z. Hd. Herrn Blick-Weber
Postfach 1531

59335 Lüdinghausen

Hausanschrift: Friedrich-Ebert-Straße 7, 48653 Coesfeld
Postanschrift: 48651 Coesfeld
Abteilung: 01 - Büro des Landrates
Geschäftszeichen:
Auskunft: Frau Stöhler
Raum: Nr. 143, Gebäude 1
Telefon-Durchwahl: 02541 / 18-9111
Telefon-Vermittlung: 02541 / 18-0
Telefax: 02541 / 18-9198
E-Mail: Martina.Stoehler@kreis-coesfeld.de
Internet: www.kreis-coesfeld.de

Datum: 26.11.2015

Öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes „Valve-Südwest, 2. Änderung“

Hier: Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Blick-Weber,

zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Valve Südwest“ (Teilbereich SO1 Lebensmitteldiscounter) nimmt der Kreis Coesfeld wie folgt Stellung:

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes dient der Schaffung von Planungsrecht für die Erweiterung eines vorhandenen Lebensmitteldiscounters. Hierzu wurde durch das Büro Uppenkamp +Partner eine lärmtechnische Prognose auf der Grundlage der TA Lärm erstellt.

Das Ergebnis dieser Berechnung und die getroffenen Textlichen Festsetzungen unter „VIII Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ lassen aus den Belangen des **Immissionsschutzes** eine planungsrechtliche Umsetzbarkeit der Bebauungsplanänderung erkennen.

Seitens der **Unteren Bodenschutzbehörde** bestehen keine Bedenken. Die Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde zur 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes wurde 2012 bereits berücksichtigt.

- Auf dem Flurstück wurde 2012 eine punktuelle Bodenverunreinigung mit gutachterlicher Begleitung saniert. Die Sanierung ist in dem Gutachten P-120147-02 des Büros GeoConsult Dülmen dokumentiert.
- Gemäß einer textlichen Festsetzung im Bebauungsplan ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Coesfeld bei der Planung der weiteren Entwicklung/ einer Umnutzung hinzuzuziehen. Die Belange des

Bodenschutzes werden durch die festgesetzte Behördenbeteiligung ausreichend berücksichtigt.

Laut Aufgabenbereich **Kommunale Abwasserbeseitigung** wird der betroffene Bereich mittels Mischwasserkanalisation entwässert, daher ist hier für die Abwasserbeseitigung die Bezirksregierung Münster zuständig.

Die **Brandschutzdienststelle** erklärt, dass sich durch die neue Änderung der Löschwasserbedarf von 96 m³/h für einen Zeitraum von 2 h nicht erhöht. Die Sicherstellung einer den örtlichen Verhältnissen angemessenen Löschwasserversorgung ist gemäß § 1 FSHG Aufgabe der Gemeinde und sollte in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben werden.

Seitens der Abteilung **Bauen und Wohnen** und seitens des **Gesundheitsamtes** bestehen gegen die o.g. Änderung keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Stöhler

Von: Anreger A
Gesendet: Montag, 23. November 2015 23:11
An: Blick Matthias
Betreff: FNP- und BPlan-Änderung im Bereich LIDL

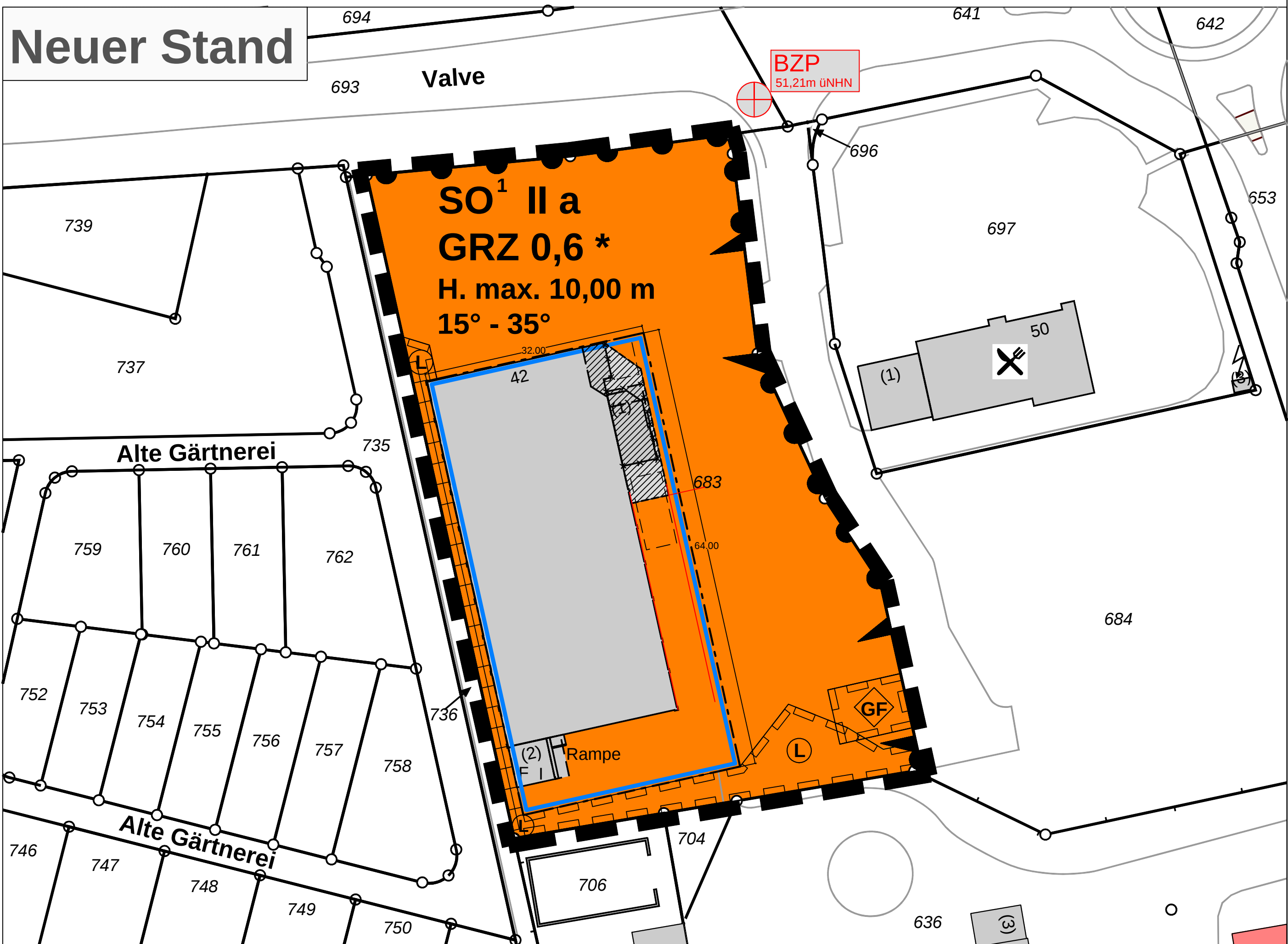
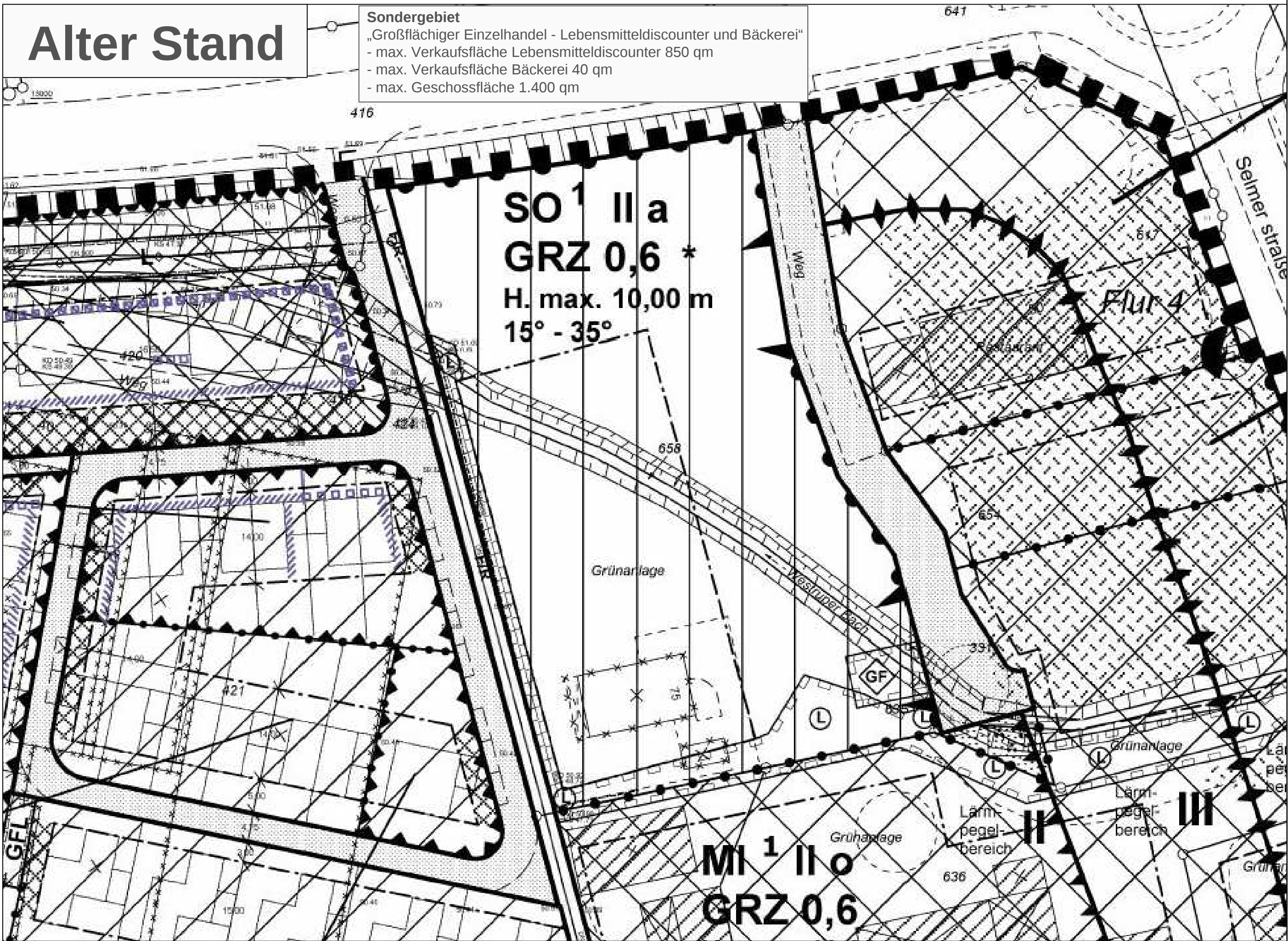
Sehr geehrter Herr Blick-Velber,

bei einer ersten Einsicht in die mir am Freitag von Ihnen zur Verfügung gestellten Unterlagen stellen sich mir folgende Fragen:

1. Ist es richtig, dass das Schallgutachten auf „echten“ Messwerten beruht?
Dies kann meiner Ansicht nach nicht zutreffen, da einige wesentliche Punkte nicht mit den tatsächlichen Gegebenheiten übereinstimmen:
 - die Öffnungszeit des Marktes sind falsch angegeben,
 - die Position der wesentlichen Lärmquellen ist nicht korrekt erfasst,
 - bei der Berechnung des LKW-Verkehrs wurde die Entsorgung nicht berücksichtigt,
 - es wird pauschal von „seltenen“ Ereignissen gesprochen, die nicht definiert sind - dies ist laut aktueller Rechtsprechung nicht zulässig.
2. Ist es richtig, dass die der Planung zugrundeliegenden Gutachten im Auftrag der Firma Lidl erstellt und von dieser bezahlt wurden?
3. Ist es richtig, dass diese Gutachten von der Stadt Lüdinghausen nicht geprüft wurden?
4. Ist es richtig, dass im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans auch eine Regelung hinsichtlich der Nutzung des Stellplatzes getroffen werden soll, die unpräzise „von seltenen Ereignissen“ spricht und eine Öffnung und Nutzung des Stellplatzes auch an Sonn- und Feiertagen ermöglicht?
5. Ist es richtig, dass damit auch die Veranstaltung z.B. eines Flohmarktes ermöglicht wird?
6. Ist es richtig, dass „seltene Ereignisse“ nicht eindeutig definiert ist und damit einer rechtlichen Prüfung nicht standhält?
7. Als Begründung für die Änderung der aktuellen Plansituation wird die Funktion als Nahversorgung für das angrenzende Baugebiet genannt. Ist es richtig, dass diese Funktion auch ohne die geplante Erweiterung erreicht ist? Dies umso mehr als die Firma LIDL die besonders beliebte handwerklich betriebene Bäckerei hat schließen lassen, um mehr Kunden für den von ihr betriebenen „Backshop“ zu gewinnen?
8. Ist es richtig, dass durch den zusätzlichen Verkehr aufgrund der Ausweitung der Verkaufsfläche die Situation auf der B58 weiter verschärft wird und das dies bei der Erstellung der von der Verwaltung vorgelegten Pläne nicht berücksichtigt wurde?

Mit freundlichem Gruß

Anreger A



Festsetzungen

I Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO

SO Sondergebiet § 11 (3) BauNVO
"Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelcounter"

max. Verkaufsfläche 1.065 m²
max. Geschossfläche 1.675 m²

Als Verkaufsfläche des Lebensmittelcounters wird die Fläche festgesetzt, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

Dazu zählen als Verkaufsfläche grundsätzlich auch:

- der Raum hinter der Kasse, der von Kunden u.a. für die Verpackung und das Umladen der Ware genutzt werden kann,
- die Verstellflächen bzw. Zugangsflächen wie z. B. die Ein- und Ausgänge, Windfänge oder Windfanganlagen,
- die Flächen für die Einkaufswagen, die innerhalb des Gebäudes aufgestellt sind,
- die für die Kunden uneingeschränkt zugänglichen Lagerflächen und Freiflächen und die Ausstellungsflächen für Aktions- oder Saisonwaren (z.B. für Blumen / Pflanzen, Karoffeln, Streusalz, Erden) außerhalb des Eingangsbereiches bzw. neben dem Eingangsbereich auf überdachten oder ähnlichen Flächen an den Gebäuden.

Innerhalb der festgesetzten Verkaufsfläche ist die Errichtung und der Betrieb eines Backshops zulässig.

Zentrenrelevante Sortimente sind auf maximal 10% der festgesetzten Verkaufsfläche beschränkt. Gemäß Lüdinghauser Sortimentsliste sind die folgend aufgeführten Sortimente zentrenrelevant (Quelle: Gutachten zum kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdinghausen - GMA mbH, Köln, Mai 2011):

- Bücher
- Spielwaren und Bastelartikel
- Oberbekleidung, Sportbekleidung, Wäsche
- Baby- / Kinderartikel
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme
- Sanitätswaren, Orthopädiewaren
- Sportartikel (inkl. Bekleidung), Campingkleinteile (z. B. Trinkflaschen, Campingkocher)
- Heimtextilien, Gardien und Zubehör, Bettwäsche, Stoffe, Wolle, Kurzwaren
- Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten
- Bilder, Bilderrahmen, Spiegel
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren u. ä.
- Optische und feinmechanische Erzeugnisse
- Musikalienhandel
- Unterhaltungselektronik, Ton- und bildträger
- Computer, Geräte der Telekommunikation
- Elektrogeräte (weiße und braune Ware)

Die Zu- und Abfahrten zum Parkplatz sind jeweils bis eine Stunde vor und nach den Ladenöffnungszeiten für den Publikumsverkehr zu schließen, ausgenommen hiervon sind seltene Ereignisse (wie z. B. eine Nutzung als Veranstaltungsparkplatz), für die eine Öffnung zugelassen werden kann.

Die Beschallung des Parkplatzes mit Musik und handelsbezogenen bzw. verblichen Lautsprecheransagen ist unzulässig.

II Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 23 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

0,6 * Grundflächenzahl (GRZ)

In den mit * gekennzeichneten Bereichen ist für Stellplatzanlagen eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig.

H max. 10,00 m maximale Höhe baulicher Anlagen – gemessen von dem in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkt im Bereich "Valve" / Einfahrt zum Grundstück - 51,21m üNN.

BZP 51,21m üNN Bezugspunkt im Bereich "Valve" / Einfahrt zum Grundstück - 51,21m üNN.

III Bauweise, Baulinie, Baugrenze

gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

a abweichende Bauweise
Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ihre Länge darf mehr als 50 m betragen.

Baugrenze

IV Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO

Im Bereich der B 58 sind innerhalb des 20 m – Zone (gemessen vom äußersten befestigten Fahrbahnrand) keinerlei Lager- bzw. sonstige Plätze oder Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauGB zulässig. Ausgenommen hiervon sind nicht bauordnungsrechtlich-nicht-notwendige Stellplätze.

V Verkehrsflächen

gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einfahrtsbereich

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

gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die nicht überbauten Flächen auf den Baugrundstücken, ausgenommen Stellplätze und Zufahrten, sind gärtnerisch anzulegen.
Die Stellplatzflächen im SO1-Gebiet sind wasserdurchlässig herzustellen. Dies gilt nicht für die Fahrbahnen.

VII Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

L mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der Stadt Lüdinghausen. Die Zugänglichkeit für Wartungs- bzw. Reparaturarbeiten muss gewährleistet sein.

GF mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der Feuerwehr und Rettungskräfte. Die Befahrbarkeit muss jederzeit gewährleistet sein.

VIII Anlagen und Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

1. Eine Nachtanlieferung im SO1 ist unzulässig.
2. Die im SO1 erforderlichen haustechnischen Aggregate über Dach, die im Nachtzeitraum betrieben werden, sind mit einem Gesamtschalleistungspegel LWA von max. 78 dB(A) festgesetzt.
3. Die Verflüssiger in der Entladezone des SO1 sind mit einem Gesamtschalleistungspegel von max. 70dB(A) festgesetzt.

IX Pflanzgebote, Pflanzbindungen

gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Je angefangene 10 Stellplätze des Parkplatzes zum SO1 ist ein heimischer Laubbaum der Pflanzliste 1, Stammumfang bei Pflanzung mindestens 14 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Sonstige Planzeichen

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
gem. § 9 (7) BauGB

..... Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes

Bestandsdarstellungen, nachrichtliche Übernahmen

gem. § 9 (6) BauGB

----- vorhandene Flurstücksgrenzen

350 vorhandene Flurstücksnummern

19 Hausnummern - Bestand

----- Gebäude - Bestand

----- geplanter Abriss - Bestand

----- Gebäude - geplanter Neubau

Örtliche Bauvorschriften für den Bereich des SO 1

15°- 35° zulässige Dachneigung
Für untergeordnete Gebäudeteile, Nebengebäude und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Gauben sind nicht zulässig.

Festsetzungen zur Beseitigung des Niederschlagswassers

gem. § 51a) LWG i.V.m. § 9(4) BauGB

1. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser, mit Ausnahme der Dachentwässerung, ist auf den Baugrundstücken zu versickern oder zu verrieseln.
2. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser der Dachentwässerung ist in den vorhandenen Regenwasserkanal einzuleiten.

Hinweise

Hinweis des Bergamtes Recklinghausen:

Der Bebauungsplan liegt in einem Gebiet, das für den Abbau von Mineralien bestimmt ist (Kohleförderung im Untertagebau).

Hinweis des Amtes für Bodendenkmalpflege:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfallbrüche in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Lüdinghausen und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251/2105252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

Hinweis zu Altlasten:

Bei der Umnutzung ehemals gewerblich genutzter Flächen ist Rücksprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Coesfeld zu halten, inwieweit für die geplante Nachfolgenutzung eine vorherige Altlasten- und ggfl. Gefährdungsabschätzung erforderlich ist.

Hinweis zur Gründung:

Im angrenzenden Bereich an den mittlerweile verrohrten Westruper Bach muss die Gründung der zu errichtenden Gebäude so konzipiert sein, dass keine Lasten auf den Rohrverlauf einwirken.

Hinweis zu Werbung an Bundes- und Landesstraßen:

Gemäß Bundesfernstraßengesetz und Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen sind Werbeanlagen im 20m-Bereich der Bundes- bzw. Landesstraße ausgeschlossen und im 40m-Bereich durch den Baulastträger zustimmungspflichtig.

Hinweis zu Gerüchen:

Durch eine östlich der Selmer Straße gelegenen Karosseriewerkstatt mit Lackierbetrieb besteht eine Vorbelastung durch mögliche Gerüche.

Hinweis zu Kampfmitteln

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
Bei Ramm-/Bohrarbeiten ist die Technische Regel TR-KB-NRW-Nr. 1 – Baugrunderdigriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr anzuwenden.
Im nachrichtlich dargestellten Bereich des Bombenabwurfgebietes ist eine systematische Messwertaufnahme für die zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich.
Im nachrichtlich dargestellten Bereich des z. Zt. bebauten Laufgrabens ist bei Nutzungsänderung eine systematische Oberflächendetektion erforderlich.

Pflanzliste 1

Deutsche Bezeichnung Lateinischer Name

Stieleiche	Quercus robur
Esche	Fraxinus excelsior
Spitzahorn	Acer platanoides
Platane	Platanus acerifolia

Pflanzliste 2

Deutsche Bezeichnung Lateinischer Name

Scheinzypresse	Chamaecyparis lawsoniana „Columnaris“
Scheinzypresse	Chamaecyparis lawsoniana „Elwoodii“
Scheinzypresse	Chamaecyparis lawsoniana „Glauca Spek“
Wacholder	Juniperus communis „Hibernica“
Wacholder	Juniperus communis „Meyer“
Wacholder	Juniperus communis „Suecica“
Eibe	Taxus baccata „Overeynderi“
Eibe	Taxus baccata l.
Lebensbaum	Thuja occidentalis "Columna"
Lebensbaum	Thuja occidentalis "Holmstrup"
Lebensbaum	Thuja occidentalis "Smaragd"
Lebensbaum	Thuja occidentalis "Sunkist"

Ermächtigungsgrundlage

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666 / SGV NW 2023) zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.04.2000 (GV. NRW. S. 160 / SGV NRW 2023), in der zzt. gültigen Fassung. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung des Baugesetzbuches vom 01.10.2004 (BGBl. I. S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), in der zzt. gültigen Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), in der zzt. gültigen Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991, S. 58), in der zzt. gültigen Fassung. §§ 18 - 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 5 G vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359), in der zzt. gültigen Fassung. Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) i.d.F.d. Bekanntmachung der Neufassung vom 21.07.2000 (GV. NRW S. 568) - SGV. NRW 791, in der zzt. gültigen Fassung.

Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein- Westfalen (Zeichenvorschrift NW) RdErl. des Innenministers vom 20.12.1978 ID2- 7120 in der zzt. gültigen Fassung.

§ 86 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV NRW S. 439) in der zzt. gültigen Fassung.

Aufstellungsverfahren

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom bis stattgefunden. Hierauf ist in der Bekanntmachung vom hingewiesen worden.
Lüdinghausen, den

.....
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat am die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Lüdinghausen, den

.....
Bürgermeister

.....
Schriftführer(in)

Der Beschluss des Rates der Stadt Lüdinghausen über die Änderung des Bebauungsplanes ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Lüdinghausen, den

.....
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat am die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanänderungsentwurfes mit Begründung und Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Lüdinghausen, den

.....
Bürgermeister

.....
Schriftführer(in)

Der Bebauungsplanänderungsentwurf mit Begründung und Umweltbericht hat nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom bis zu jedermanns Einsicht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Lüdinghausen, den

.....
Bürgermeister

.....
Schriftführer(in)

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat am diese Bebauungsplanänderung mit Begründung und den Umweltbericht beschlossen.
Lüdinghausen, den

.....
Bürgermeister

.....
Schriftführer(in)

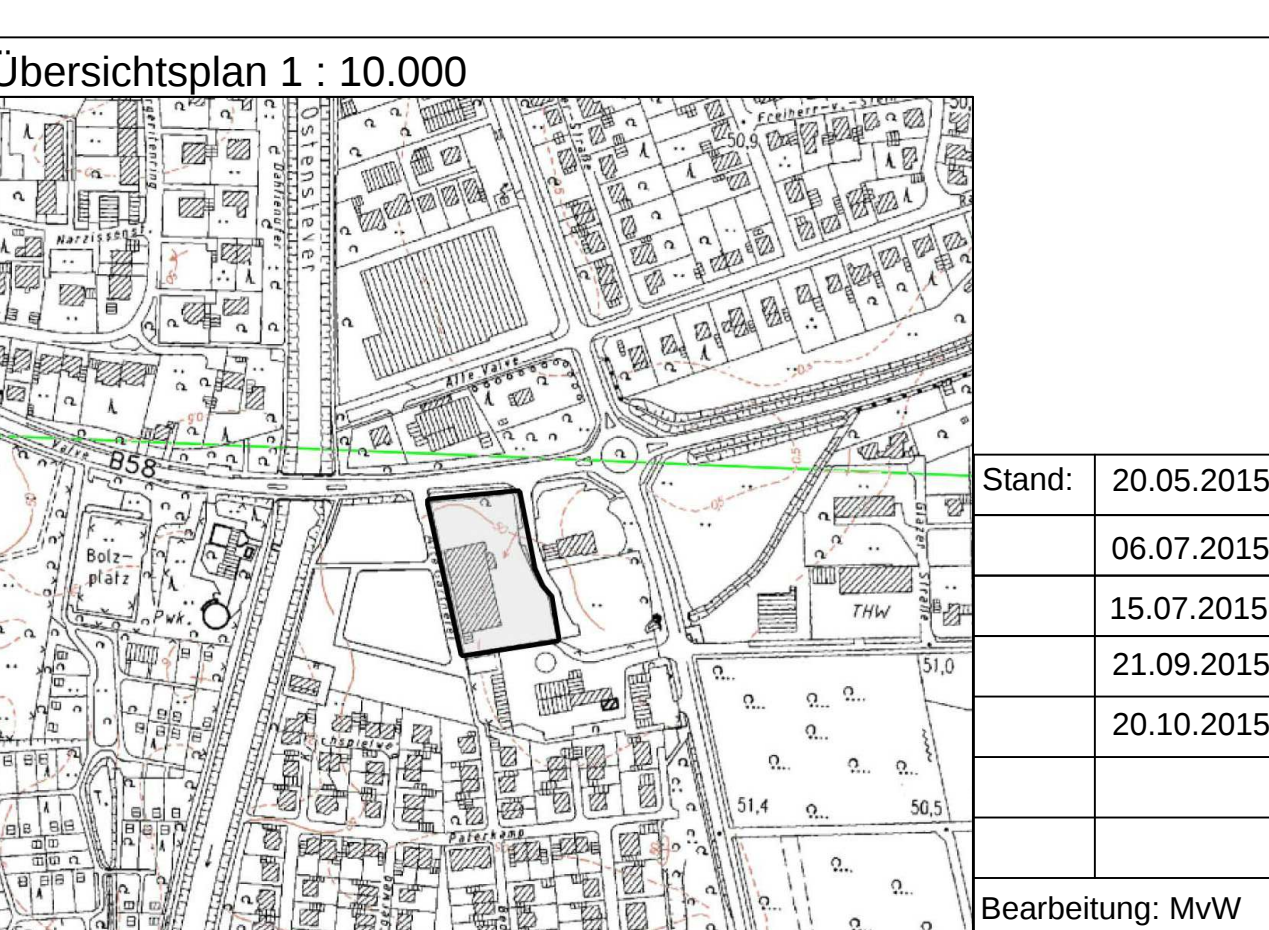
Die Bebauungsplanänderung wird hiermit ausgefertigt.
Lüdinghausen, den

.....
Bürgermeister

Die Bebauungsplanänderung ist am gem. § Abs. 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Seit dieser Zeit liegt die Bebauungsplanänderung mit Begründung und Umweltbericht zu jedermanns Einsicht aus.
Lüdinghausen, den

.....
Bürgermeister

Übersichtsplan 1 : 10.000



Stadt Lüdinghausen

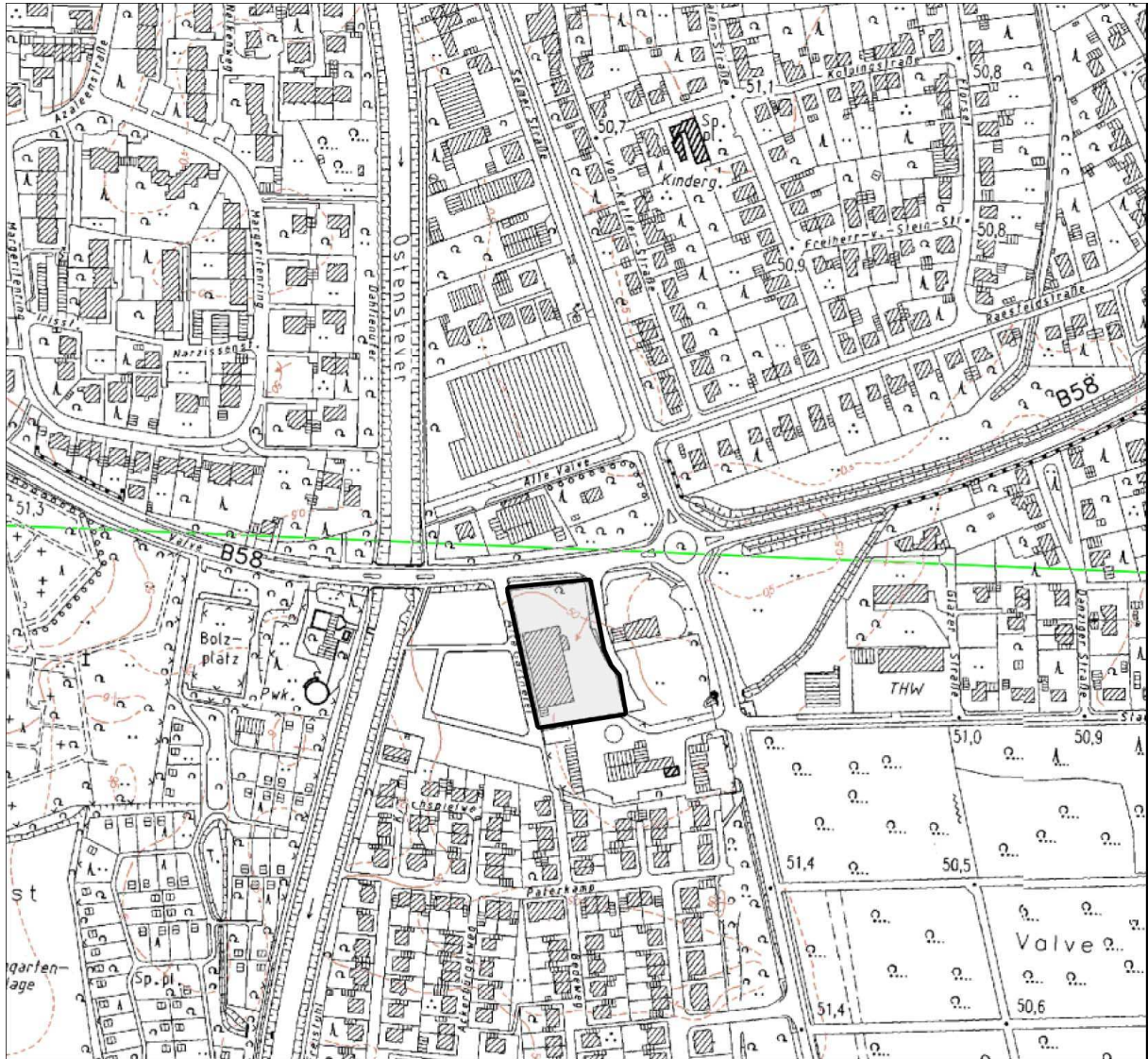
Bebauungsplan Valve - Südwest

2. Änderung - Teilbereich

"SO 1 - Lebensmitteldiscounter"

Maßstab 1 : 500





Begründung
zur 2. Änderung
des Bebauungsplanes
"Valve Südwest"
Teilbereich SO 1 Lebensmitteldiscounter
der Stadt Lüdinghausen
 - Vorentwurf -

1. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Planungsziel, Erfordernis der Planung

Die Ortslage Lüdinghausen hat - wie auch das im Frühjahr 2011 beschlossene Einzelhandelskonzept¹ bestätigt - eine vergleichsweise gute Nahversorgungssituation. Der an der Valve 42 (B 58) ansässige Lebensmitteldiscounter dient in diesem Zusammenhang insbesondere der Nahversorgung des südöstlichen Siedlungsbereiches.

Der Eigentümer beabsichtigt nun, die zzt. genehmigte Verkaufsfläche des Marktes von bis zu 850 m² zuzüglich 40 m² für eine Bäckerei auf insgesamt bis zu 1.065 m² zu erweitern. Ziel der Erweiterung ist eine Nutzungsoptimierung zur Verbesserung der Warenpräsentation und inneren Logistik als Beitrag zum langfristigen Erhalt und zur Stärkung eines städtebaulich integrierten und verbrauchernahen Standortes für die Nahversorgung im Stadtgebiet.

Dieses Ansinnen wird von der Stadt befürwortet. Es ist jedoch nachzuweisen, dass bei einer Erweiterung im geplanten Umfang keine Anhaltspunkte für schädliche Auswirkungen auf die Innenstadt und andere Nahversorgungsbereiche bestehen und von keinen Störungen des Verkehrs, der Umwelt und zentraler Versorgungsbereiche / verbrauchernaher Versorgung auszugehen ist.

Analog zu der Erweiterung der Verkaufsfläche soll – zwecks Anbau eines separaten Pfandraumes – die überbaubare Fläche leicht vergrößert und die bisher zulässige Geschossfläche von 1.400 m² auf 1.675 m² erweitert werden.

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan "Valve Südwest" - Stand: 1. Änderung vom 19.07.2013 - setzt den Standort als Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmitteldiscounter und Bäckerei“ mit den o. g. Verkaufsflächenbeschränkungen fest. Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt diese als Sonderbaufläche SO 22 mit den gleichen Regelungen dar.

Für eine Zulässigkeit der geplanten Erweiterung des Discounters werden somit Änderungen des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes "Valve Südwest" erforderlich.

Der Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung der Stadt Lüdinghausen hat in seiner Sitzung am 19.02.2015 entsprechend die Einleitung der Änderungsverfahren - 21. Änderung FNP und 2. Änderung Bebauungsplan - beschlossen. Diese sollen im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück des vorhandenen Discounters an der Valve 42 (B 58) und betrifft das Flurstück 683, Flur 4, Gemarkung Lüdinghausen-Stadt.

Die genaue Abgrenzung ist dem Übersichtsplan zu dieser Bebauungsplanänderung zu entnehmen. Der Geltungsbereich der 2. Änderung hat eine Größe von insgesamt rd. 0,52 ha.

1.3 Derzeitige Situation

1.3.1 Vorhandene Nutzungen

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans "Valve Südwest" liegt inmitten des Siedlungsbereiches der Stadt südlich der Valve (B58) und wird durch eine gemeinsame Zufahrt mit dem östlich gelegenen Schnellrestaurant von dieser aus von der Ostseite erschlossen.

¹ Quelle: Gutachten zum kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Lüdinghausen, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Köln, Mai 2011

Das Discountergebäude befindet sich auf der südwestlichen, die Stellplatzanlagen auf der nördlichen und östlichen Seite des Grundstücks. Die Kundenzufahrt erfolgt über die östlich gelegene Zuwegung von Nordosten auf das Grundstück, die Lieferzufahrt des Marktes erfolgt über die Zufahrt von Südosten, die Anlieferzone befindet sich südlich des Gebäudes.

Nördlich wird der Änderungsbereich durch die „Valve“ (B 58) begrenzt, östlich durch o. g. Zufahrt und folgend das vorhandene Schnellrestaurant (MI-Gebiet) sowie eine ebenfalls als Mischgebiet festgesetzte Freifläche, südlich durch die Kfz-Zulassungsstelle (ebenfalls MI-Gebiet) und westlich durch das gerade entwickelte ehemalige Gärtneriegelände, in dem nun überwiegend Einfamilienhaus-Wohnbebauung (WA-Gebiet) und im Norden zur Valve hin ein dreigeschossiger Gebäuderiegel als MI-Gebiet entstanden sind.

Die Flächen der Bebauungsplanänderung sind weitgehend baulich genutzt - Gebäude und Stellplatzflächen - und rundum in den vorhandenen Siedlungsbereich der Stadt Lüdinghausen eingebunden.

1.3.2 Bedeutung für die Ökologie

Aufgrund der Lage des Gebietes innerhalb des Stadtgebietes, der weitgehenden Versiegelung des Grundstücks und der umgebend vorhandenen Bebauung und Nutzung ist die ökologische Bedeutung des Änderungsbereiches als äußerst gering einzustufen.

Zudem entspricht die Planung in Nutzung und Intensität - abgesehen von einer Erweiterung des Gebäudes zulasten des bereits versiegelten Vorplatzes - der bisher schon vorhandenen Nutzung der Flächen.

1.4 Übergeordnetes Planungsrecht

Der wirksame Flächennutzungsplan stellte den Bereich - entsprechend der Nutzung und den bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen - bereits als Sonderbaufläche (SO 22) dar, mit Angaben zur Verkaufsfläche analog zu den Bebauungsplanfestsetzungen. Diese müssen entsprechend angepasst werden.

Die landesplanerische Anfrage der Stadt Lüdinghausen an die Bezirksregierung Münster gemäß § 34 LPlG wurde gestellt und mit Schreiben vom 17.09.2015 im Ergebnis positiv beantwortet.

Die Bebauungsplan-Änderung entspricht den Vorgaben des Landesentwicklungsplans NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel. Der Standort liegt im Allgemeinen Siedlungsbereich (Ziel 1 des LEP). Er liegt zwar nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches (Ziel 2 des LEP), erfüllt aber die dort formulierten Tatbestände der Ausnahmeregelung, da er der Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete dient (wohnnah Grundversorgung) und von ihm keine wesentlichen Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen ausgehen (siehe Kap. 6 und Wirkungsanalyse des Gutachterbüros BBE vom Januar 2015). Voraussetzung hierfür ist, dass im Bebauungsplan die zentrenrelevanten Sortimente auf maximal 10% der zulässigen Verkaufsfläche beschränkt werden. Eine entsprechende Festsetzung wurde ergänzt.

Es ist vorgesehen, die Verfahren zur 21. Änderung des FNP und zur 2. Änderung des Bebauungsplanes parallel durchzuführen, so dass der verbindliche Bauleitplan korrekt aus dem vorbereitenden Bauleitplan entwickelt sein wird.

2. Städtebauliches Konzept

2.1 Städtebauliches Erweiterungs- und zukünftiges Nutzungskonzept

Die im Änderungsbereich vorhandenen Strukturen sollen auch zukünftig erhalten bleiben. Die geplanten baulichen Entwicklungen sollen durch Erweiterung des Marktgebäudes nach Osten (Anbau eines Pfandraumes) ermöglicht werden.

Im Übrigen werden die vorhandenen Strukturen in Nutzung, Fläche und Höhe in ihrem Bestand gesichert.

2.2 Festsetzungen

2.2.1 Art der baulichen Nutzung, Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel

Die Flächen der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind bisher schon als Sondergebiet gemäß § 11 (3) BauNVO festgesetzt.

Bisher war als Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmitteldiscounter und Bäckerei“ mit jeweils höchstens zulässigen Verkaufsflächen von 850 m² bzw. 40 m² festgesetzt. Zukünftig soll eine Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 1.065 m² ermöglicht werden. Als Zweckbestimmung wird „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmitteldiscounter“ festgesetzt, da die zzt. vorhandene Bäckerei nach den Baumaßnahmen nicht weitergeführt werden soll. Stattdessen soll ein Backshop in den Markt integriert werden, hierauf wird in den Festsetzungen hingewiesen. Die zukünftige Festsetzung einer Gesamtverkaufsfläche für alle zulässigen Nutzungen erscheint hier ausreichend.

Zwecks eindeutiger Regelung bleibt – wie bisher – wie folgt definiert, welche Flächen innerhalb des Bebauungsplanes zu dieser Verkaufsfläche zu rechnen sind:

„Als Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters wird die Fläche festgesetzt, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.“

Dazu zählen als Verkaufsfläche grundsätzlich auch

- der Raum hinter der Kasse, der von Kunden u.a. für die Verpackung und das Umladen der Ware genutzt werden kann,
- die Verteilerflächen bzw. Zugangsflächen wie z.B. die Ein- und Ausgänge, Windfänge oder Windfanganlagen,
- die Flächen für die Einkaufswagen, die innerhalb des Gebäudes aufgestellt sind,
- die für die Kunden uneingeschränkt zugänglichen Lagerflächen und Freiflächen und
- die Ausstellungsflächen für Aktions- oder Saisonwaren (z.B. für Blumen / Pflanzen, Kartoffeln, Streusalz, Erden) außerhalb des Eingangsbereiches bzw. neben dem Eingangsbereich auf überdachten oder ähnlichen Flächen an den Gebäuden.“

Die bisher schon bestehenden Nutzungsbeschränkungen zur Parkplatznutzung – die Zu- und Abfahrten zum Parkplatz sind jeweils bis eine Stunde vor und nach den Ladenöffnungszeiten für den Publikumsverkehr zu schließen und die Beschallung des Parkplatzes mit Musik und handelsbezogenen bzw. werblichen Lautsprecheransagen ist unzulässig – bleiben ebenfalls bestehen.

Jedoch wird eine Ausnahmeregelung ergänzt, dass für seltene Ereignisse (z. B. als Veranstaltungsparkplatz) eine Öffnung zugelassen werden kann.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Geschossfläche und der höchstens zulässigen Gebäudehöhe geregelt. Dieses Festsetzungsgerüst ist im Zusammenhang mit den Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen (Baugrenzen) und zur Bauweise für die Eingrenzung des zukünftigen Gebäude- und Nutzungsumfanges ausreichend und lässt dem Bauherren und Nutzer einen Spielraum zur Verwirklichung seiner Ansprüche innerhalb eines städtebaulichen Rahmens zur Vermeidung ungewollter Entwicklungen.

Das Grundstück ist bereits heute weitgehend versiegelt. Da es auch zukünftig wirtschaftlich genutzt werden soll, wird wie bisher eine GRZ von 0,6 festgesetzt, mit der durch * gekennzeichneten Maßgabe, dass für Stellplatzanlagen eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig ist. Gründe für eine Einschränkung der Bebaubarkeit sind im vorliegenden Fall nicht gegeben.

Die maximale zukünftige bauliche Nutzung innerhalb der Fläche ist demnach zulässig, soweit der festgesetzte Wert und die durch die Baugrenzen festgelegte Überbaubarkeit dieses zulassen.

Ebenfalls gemäß der Bestandssituation und den bisherigen Regelungen wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 10,00 m festgesetzt. In Ergänzung zur bisherigen Festsetzung wird als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe im Bebauungsplan ein Punkt im Einfahrtsbereich von der „Valve“ festgelegt mit Höhe 51,21 m üNN. Dies entspricht nahezu der Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens des Marktes (51,20 m üNN). Somit ist die maximal zulässige Gebäudehöhe mit $51,21 \text{ m} + 10,00 \text{ m} = 61,21 \text{ m}$ üNN zukünftig eindeutig geregelt.

Die reale Gebäudehöhe beträgt zzt. 59,56 m üNN, damit ist die Vorgabe eingehalten, eine Veränderung ist hier aktuell nicht vorgesehen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch vordere, seitliche und rückwärtige Baugrenzen so festgelegt, dass die bestehenden Baukörper planungsrechtlich abgesichert sind und zukünftig genügend Gestaltungsspielraum im Hinblick auf die geplanten Erweiterungen nach Osten ermöglicht wird. Die Ausdehnung der Fläche von Westen nach Osten wird von bisher ca. 30,00 m auf nun 32,00 m erhöht. Die Ausdehnung von Norden nach Süden bleibt unverändert.

Die in Korrespondenz hierzu festgesetzte abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise insoweit, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Jedoch darf die Gebäudelänge von 50 m überschritten werden. Auch dieses entspricht der Bestandssituation.

2.2.3 Erschließung / Stellplätze / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die verkehrliche Erschließung des Marktes soll unverändert über die vorhandene Zufahrt von der Valve erfolgen. Änderungen sind hier nicht geplant. Die Kundenzufahrt auf das Gelände erfolgt im Nordosten, die Lieferzufahrt im Südosten. Beide Bereiche werden wie bisher als Einfahrtsbereich festgesetzt. Im Übrigen ist entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenzen ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

Die bisher schon im Bebauungsplan festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden unverändert übernommen. Entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze ist ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Lüdinghausen eingetragen. Hier verläuft ein Regenwasserkanal (verrohrter Bach). Die Festsetzung dient auch der Zugänglichkeit für etwaige Wartungs- oder Reparaturarbeiten.

Des Weiteren ist im Südosten ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Feuerwehr und Rettungskräfte festgesetzt. Die Befahrbarkeit muss jederzeit gewährleistet sein.

2.3 Pflanzgebote

Das bisher schon bestehende Pflanzgebot zur Pflanzung eines heimischen Laubbaumes gemäß je angefangener 10 Stellplätze des Parkplatzes im Gebiet bleibt unverändert bestehen. Die festgesetzten Pflanzlisten sind zu beachten.

2.4 Regelungen zu den Stellplatzflächen

Die für die vorhandenen und zukünftig zulässigen Nutzungen erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen. Dabei sind die Vorgaben der Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NRW für Verkaufsstätten mit mehr als 700 m² zu beachten. Durch entsprechende Planskizzen ist überprüft worden, dass auch bei einer Erweiterung des Marktes und Reduzierung der vorhandenen Stellplätze durch den geplanten Anbau eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen vorhanden sein wird.

Im Übrigen bleiben die zu den Stellplatzflächen bisher getroffenen Festsetzungen bestehen. So sind diese – mit Ausnahme der Fahrbahnen wasserdurchlässig herzustellen.

Hinsichtlich der Festsetzung bezüglich der sog. „20 m-Zone“, in der – gemessen vom äußersten befestigten Fahrbahnrand der B 58 aus – keine Lager- und sonstigen Plätze sowie Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 bis 14 BauNVO zulässig sind, wird berichtend zur bisherigen Formulierung die Ausnahme festgelegt, dass hier nur bauordnungsrechtlich-nicht-notwendige Stellplätze zulässig sind. Dies entspricht der ursprünglichen Planungsintention, dass auch bei einer Inanspruchnahme der Zone ausreichend Stellplätze vorhanden sein sollen.

3. Ver- und Entsorgung des Gebietes

3.1 Versorgung mit Wasser, Strom, Kommunikationstechnik

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Kommunikationstechnik im Gebiet ist aufgrund der vorhandenen Anschlüsse gesichert. Weitere Erfordernisse bestehen nach heutigem Kenntnisstand nicht.

3.2 Entwässerung

Für die Entwässerung gilt dieses entsprechend.

4. Auswirkungen der Planung

Als Planungsziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Valve Südwest“ steht eine standort- und nutzungsgerechte Erweiterung des vorhandenen Marktes im Vordergrund.

Aufgrund der Zielsetzungen und Umgebungsstrukturen sind - mit Ausnahme einer Prüfung der schalltechnischen Belange (siehe 5.) und der möglichen wirtschaftlichen und raumordnerischen Folgen der geplanten Erweiterung im Hinblick auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstruktur der Stadt und des Umlandes (siehe 6.) – potentiell nachteilige Auswirkungen der Planung insbesondere auf die Umweltbelange nicht erkennbar.

4.1 Durch die Planung verursachte Eingriffe in Natur und Landschaft - Ausgleich

Die Flächen der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind bereits heute weitgehend versiegelt. Die zukünftig zulässigen baulichen Erweiterungen betreffen nur Flächen, die bereits heute versiegelt sind.

Entsprechend wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes kein über den heutigen Ist-Zustand hinausgehender Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht, so dass sich eine detaillierte Bilanzierung erübrigt.

4.2 Umweltbericht / Allgemeine Vorprüfung nach § 3c UVPG

Zur 2. Änderung des Bebauungsplanes und zur FNP-Änderung wurde ein gemeinsamer Umweltbericht erstellt - Teil B dieser Begründung.

In diesen ist das Ergebnis der Allgemeinen Vorprüfung der Umweltbelange nach § 3c UVPG eingearbeitet (Vorprüfung des Einzelfalls bei einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis 5.000 m² für großflächige Einzelhandelsbetriebe - liegt der Begründung als Anlage bei).

4.3 Artenschutz

Zur Wahrung der Artenschutzbelange ist bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend den europäischen Bestimmungen eine Artenschutzprüfung durchzuführen.

Die Artenschutzbelange sind zunächst grundlegend dahingehend zu überprüfen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten aktuell bekannt oder zu erwarten sind und ob, wenn ja, aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Vorschriften möglich sind (Vorprüfung Stufe 1).

Diese Artenschutzprüfung wurde durchgeführt und ist der Begründung als Anlage beigelegt. Die Prüfung hat ergeben, dass nach heutigem Kenntnisstand von der Überplanung des Untersuchungsgebietes keine artenschutzrechtlich relevanten Arten und Lebensräume betroffen sind.

5. Immissionsschutz

Um sicherzustellen, dass von der zukünftig zulässigen Nutzung -Lebensmitteldiscounter-Markt mit bis zu 1.065 m² Verkaufsfläche - keine unzumutbaren Belastungen ausgehen, hat das Büro Uppenkamp und Partner, Ahaus, sein im September 2006 zur Planung / Errichtung des Discounters erstelltes "Immissionsschutz-Gutachten" ² im Hinblick auf die nunmehr zugrunde zu legenden Rahmenbedingungen aktualisiert, um eine Verträglichkeit der zukünftig zulässigen Nutzungen mit der Umgebung - hier v. a. der Kunden- und Lieferverkehr des Marktes, seine Auswirkungen auf die umliegend vorhandene Wohn- bzw. Mischbebauung und die von den haustechnischen Anlagen ausgehenden Emissionen - sicherzustellen.

Grundlagen, Methodik und Detailergebnisse der Untersuchung sind dem Bericht des Büros zu entnehmen. Dieser liegt der Begründung als Anlage bei.

Im Ergebnis stellt der Gutachter fest, dass auch nach einer Markterweiterung in der Nachbarschaft keine unzumutbaren oder schädlichen Geräuscheinwirkungen im Sinne der "Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm) zu erwarten sind.

Die folgenden bisher schon geltenden Festsetzungen zum Immissionsschutz bleiben unverändert erhalten:

- Die Zu- und Abfahrten zum Parkplatz sind jeweils bis eine Stunde vor und nach den Ladenöffnungszeiten für den Publikumsverkehr zu schließen.
- Die Beschallung des Parkplatzes mit Musik und handelsbezogenen bzw. werblichen Lautsprecheransagen ist unzulässig.
- Eine Nachtanlieferung im SO1 ist unzulässig.
- Die im SO1 erforderlichen haustechnischen Aggregate über Dach, die im Nachtzeitraum betrieben werden, sind mit einem Gesamtschalleistungspegel LWA von max. 78 dB(A) festgesetzt.
- Die Verflüssiger in der Entladezone des SO1 sind mit einem Gesamtschalleistungspegel von max. 70dB(A) festgesetzt.

Das nunmehr vorliegende Gutachten legt die tatsächlichen, gemessenen Emissionen zugrunde. Beim Gutachten aus 2006 wurden diese noch prognostiziert, da das Objekt noch nicht erstellt war und keine realen Daten vorlagen.

Die Messungen sind im Zusammenhang mit der Aufstellung des westlich angrenzenden, neu entstandenen Wohngebietes erfolgt. Im diesbezüglichen Bebauungsplanbereich – Stand 1. Änderung aus 2013 – wurden Regelungen getroffen, die auch eine Verträglichkeit mit der Marktnutzung sicherstellen.

Die haustechnischen Anlagen auf dem Dach sind dabei unkritisch, bezüglich der Verflüssigereinheiten auf der Westseite des Marktgebäudes wurde festgesetzt, dass eine Bebauung des direkt gegenüber liegenden Grundstückes (WA 4) gemäß § 9 Nr. 2 BauGB erst erfolgen darf, wenn der Immissionskonflikt mit der östlich gelegenen gewerblichen Nutzung gelöst wurde. Der entsprechende Nachweis ist im Zusammenhang mit einer Bebauung des Grundstückes zu erbringen.

6. Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung

Als Grundlage für die Zulässigkeit der geplanten Verkaufsflächenerweiterung im Hinblick auf die potentiellen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstruktur der Stadt und des Umlandes hat die BBE Handelsberatung GmbH, Köln ihre zu einem früheren Zeitpunkt für eine damalig angedachte umfangreichere Erweiterung erstellte „Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des LIDL-Discountmarktes am Standort Valve in Lüdinghausen“ mit den nunmehr zugrunde liegenden Zielsetzungen fortgeschrieben. ³

² Quelle: Immissionsschutz-Gutachten Uppenkamp und Partner, Ahaus, vom 21.09.2015

³ Quelle: Fortschreibung der Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des LIDL-Discountmarktes am Standort Valve in Lüdinghausen, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, im Januar 2015

Grundlagen, Methodik und Detailergebnisse der Untersuchung sind dem Bericht des Büros zu entnehmen. Dieser liegt der Begründung als Anlage bei.

Die BBE kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplante Erweiterung auf bis zu 1.065 m² Verkaufsfläche des Discounters in Lüdinghausen auf dem Grundstück Valve 42 mit deutlicher Sicherheit keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten beeinträchtigenden Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

7. Altlasten

Altlasten sind im Gebiet nicht bekannt. Da das Grundstück zudem bereits weitgehend bebaut und genutzt ist und lediglich begrenzte bauliche Erweiterung oder Veränderungen des Bestandes beabsichtigt sind, besteht auch kein Handlungsbedarf i. S. Altlasten.

Um sicherzustellen, dass die Belange des Bodenschutzes bei der weiteren Entwicklung gewährleistet sind, erhält der Bebauungsplan dennoch – wie bisher schon – folgenden Hinweis:

Bei der Umnutzung ehemals gewerblich genutzter Flächen ist Rücksprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Coesfeld zu halten, inwieweit für die geplante Nachfolgenutzung eine vorherige Altlasten- und ggf. Gefährdungsabschätzung erforderlich ist.

8. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind zur Umsetzung der Plan-Änderung nicht erforderlich.

9. Sonstige Belange

9.1 Belange des Denkmalschutzes

Im Plangebiet sind keine Denkmäler oder Bodendenkmäler bekannt. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis, mit dem für den Fall, dass doch Bodendenkmäler entdeckt werden sollten, der fachgerechte Umgang mit dem Denkmal sichergestellt wird.

9.2 Kampfmittel

Der vom Kampfmittelräumdienst gegebene Hinweis, dass, wenn der Erdaushub im Rahmen der Bauarbeiten auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweist oder werden verdächtige Gegenstände gefunden werden, die Bauarbeiten unverzüglich zu stoppen und der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Münster über die Ordnungsbehörde der Stadt Lüdinghausen zu informieren sind, ist in der Planzeichnung aufgegriffen worden.

Des Weiteren wird – wie bisher schon – auf folgendes hingewiesen:

„Bei Ramm-/Bohrarbeiten ist die Technische Regel TR-KB-NRW-Nr. 1 – Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr anzuwenden.

Im nachrichtlich dargestellten Bereich des Bombenabwurfgebietes ist eine systematische Messwertaufnahme für die zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich.

Im nachrichtlich dargestellten Bereich des z. Zt. bebauten Laufgrabens ist bei Nutzungs- änderung eine systematische Oberflächendetektion erforderlich.“

9.3 Belange des Bergbaus

Der Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes liegt in einem Gebiet, das für den Abbau von Mineralien bestimmt ist (Kohleförderung im Untertagebau).

In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis dazu aufgenommen.

10. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes stellt sich wie folgt dar:

Gesamtfläche			
Änderungsbereich	rd. 5.230 m ²	=	100 %
davon			
überbaubare Flächen			
gem. den Baugrenzen	rd. 2.047 m ²	=	rd. 38 %
nicht überbaubare Flächen	rd. 3.183 m ²	=	rd. 62 %

Anlagen:

Begründung – Teil B Umweltbericht gem. § 2 a Nr. 2 BauGB - Archplan Stadtentwicklung GmbH – 09/2015

Allg. Vorprüfung nach § 3c UVPG - Archplan Stadtentwicklung GmbH – 09/2015

Artenschutzprüfung Stufe 1 - Archplan Stadtentwicklung GmbH – 09/2015

Immissionsschutz-Gutachten - Uppenkamp und Partner, Ahaus – 21.09.2015

Fortschreibung der Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des LIDL-Discountmarktes am Standort Valve in Lüdinghausen - BBE Handelsberatung GmbH, Köln – 01/2015

Aufgestellt:

Lüdinghausen, im Oktober 2015
STADT LÜDINGHAUSEN
Der Bürgermeister

Erstellung:

ARCHPLAN
STADTENTWICKLUNG
Lüdinghausen, im Oktober 2015

**Stadt Lüdinghausen - Allgemeine Vorprüfung nach § 3c UVPG zur
21. Änderung des Flächennutzungsplanes und
2. Änderung Bebauungsplan "Valve Südwest" - Teilbereich SO 1 Lebensmitteldiscounter**

1.0 Aufgabenstellung

Für die Änderung der maximal zulässigen Verkaufsfläche von bisher 890 m² auf 1.065 m² sowie die Anpassung der zulässigen Geschossfläche von 1.400 m² auf 1.675 m² im Sondergebiet SO 1 innerhalb des Bebauungsplanes Valve Südwest auf Grundlage des diesbezüglich parallel geänderten Flächennutzungsplanes wird geprüft, ob eine UVP-Pflicht im Sinne des UVPG besteht.

2.0 Anforderungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

UVPG § 3c "UVP-Pflicht im Einzelfall"

Sofern in der Anlage 1 für ein Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen ist, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund überschlüssiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 12 zu berücksichtigen wären. Sofern für ein Vorhaben mit geringer Größe oder Leistung eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen ist, gilt Gleiches, wenn trotz der geringen Größe oder Leistung des Vorhabens nur aufgrund besonderer örtlicher Gegebenheiten gemäß den in der Anlage 2 Nr. 2 aufgeführten Schutzkriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Bei den Vorprüfungen ist zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch die vom Träger des Vorhabens vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden. Bei der allgemeinen Vorprüfung ist auch zu berücksichtigen, inwieweit Prüfwerte für Größe oder Leistung, die die Vorprüfung eröffnen, überschritten werden. Für das erstmalige Erreichen oder Überschreiten der Prüfwerte für Größe oder Leistung gilt § 3b Abs. 2 Satz 1 und 2 und Abs. 3 entsprechend. Die Durchführung und das Ergebnis der Vorprüfung sind zu dokumentieren.

Die Anlage 1 zum UVPG enthält unter der Nummer 18.6 i. V. m. Nr. 18.8 "Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO, ein Bebauungsplan aufgestellt wird bei einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis 5.000 m²" die Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht.

Der festgelegte Mindestwert einer Geschossfläche von 1.200 m² als formale Grundlage für eine Vorprüfung wird überschritten, entsprechend sind die Umweltbelange und die Auswirkungen der Planung auf diese zu prüfen. Die Ergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt und im Hinblick auf die zu erwartenden Auswirkungen bewertet.

3.0 Ausgangslage und Planungsziel

3.1 Ausgangslage

Das Plangebiet der 21. FNP-Änderung und 2. Änderung des Bebauungsplans "Valve Südwest" liegt inmitten des Siedlungsbereiches der Stadt an der „Valve.“

Der dort vorhandene Lebensmittel-Discounter ist über die Zufahrt von der „Valve“ (B 58) an das Verkehrsnetz angebunden, das Marktgebäude befindet sich auf der südwestlichen, die Stellplatzanlagen auf der nördlichen und östlichen Seite des Grundstücks. Die Lieferzufahrt des Marktes erfolgt ebenfalls über die Zufahrt und befindet sich auf der südlichen Seite des Grundstücks.

Die Flächen der FNP-/Bebauungsplanänderung sind weitgehend versiegelt - Bebauung und Stellplatzflächen - und rundum in den vorhandenen Siedlungsbereich der Stadt Lüdinghausen eingebunden.

3.2 Planungsziele

Der Eigentümer des Lebensmittel-Discounters beabsichtigt, die zzt. genehmigte Verkaufsfläche des Marktes von 850 m² + 40 m² auf bis zu 1.065 m² zu erweitern. Analog soll die zulässige Geschossfläche von 1.400 m² auf 1.675 m² erweitert werden. Die überbaubare Fläche wird auf der Ostseite leicht ergänzt, um den Anbau eines Pfandraumes zu ermöglichen. Ziel der Erweiterung ist eine Nutzungsoptimierung zur Verbesserung der Warenpräsentation und inneren Logistik als Beitrag zum langfristigen Erhalt und zur Stärkung eines städtebaulich integrierten und verbrauchernahen Standortes für die Nahversorgung im Stadtgebiet.

Die beabsichtigte Entwicklung wird durch Änderung des FNP und des Bebauungsplanes "Valve Südwest" planungsrechtlich ermöglicht.

4.0 Vorprüfung des Einzelfalles zur Feststellung der UVP-Pflicht nach §§ 3c ff. UVPG

Kriterien gemäß Anlage 2 UVPG

Lfd. Nr.	Kriterien	Beschreibung
1.	Merkmale des Vorhabens	
1.1	Größe des Vorhabens	Größe Plangebiet ca. 5.230 m ² davon Geschossfläche max. 1.675 m ² davon Verkaufsfläche max. 1.065 m ² Stellplätze ca. 93 St.
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	a) Standortentscheidung Am Standort ist bereits ein Lebensmittel-Discountmarkt mit 890 m ² Verkaufsfläche genehmigt und vorhanden. Dieser soll - zur nachhaltigen Sicherung des Standortes - auf bis zu 1.065 m ² erweitert werden. Alternative Standorte gegenüber der Erweiterung stehen in diesem Bereich nicht zur Verfügung.

		b) Baugebiet, Nutzung und Bebauung Die Flächen sind bereits weitgehend bebaut bzw. versiegelt. Bei Durchführung der Erweiterung ändert sich lediglich das Verhältnis zwischen bebauter und versiegelter Fläche. Durch die zukünftig zulässige Bebauung/Versiegelung werden die natürlichen Bodenfunktionen gegenüber dem Ist-Zustand nicht weiter eingeschränkt. Besonders schützenswerte Landschafts- und Naturbestandteile sind nicht vorhanden. Eine besondere Bedeutung für den Artenschutz kommt den Flächen nicht zu. Dies wurde im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe 1 überprüft.
1.3	Abfallerzeugung	a) Bauphase Bei Erweiterung des bestehenden Marktes sind die üblichen, bei derartigen Bauvorhaben anfallenden Abfallstoffe zu erwarten. Bauablauf und Abfallbeseitigung erfolgen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben. b) Nutzungsphase Die zukünftig betriebsbedingt anfallenden, vorhabenbezogenen Abfälle (Transportverpackungen, verdorbenes Obst und Gemüse etc.) entsprechen den bei Märkten dieser Art üblichen Mengen. Die Verwertung bzw. Entsorgung erfolgt nach den abfallrechtlichen Bestimmungen. Wesentliche Änderungen zum Ist-Zustand sind nicht zu erwarten.
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen	Zur Absicherung einer Verträglichkeit der geplanten Bebauung und Nutzung des Plangebietes mit der umliegend vorhandenen Bebauung hat das Büro Uppenkamp & Partner, Ahaus seine Schalltechnische Untersuchung aus dem Jahr 2006 für die nun geplanten Zielsetzungen aktualisiert. Als maßgebliche Emitenten wurden der Parkplatzverkehr mit Zufahrt, der Anlieferverkehr mit den Ladevorgängen und die außerhalb des Gebäudes befindlichen haustechnischen Anlagen eingestuft und bewertet. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass bei Beachtung der bisher schon geltenden Festsetzungen bezüglich Parkplatznutzung und Ausschluss Nachtanlieferung keine unzumutbaren oder schädlichen Geräuscheinwirkungen auf die Nachbarschaft zu erwarten sind. Der geplante Betrieb erfolgt damit im Einklang mit den Immissionsschutzvorschriften.
1.5	Unfallrisiko	Nicht gegeben

2.	Standort des Vorhabens	
2.1	Bestehende Nutzungen	Das geplante Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Valve Südwest", der hier bisher schon ein Sondergebiet festsetzt. Durch den vorhandenen Markt mit seinen Nebenanlagen ist das Grundstück bereits weitgehend genutzt und versiegelt.
2.2	Qualität der Schutzgüter, Regenerationsfähigkeit	Die Qualität der Schutzgüter Boden sowie Natur und Landschaft ist im Plangebiet aufgrund der weitgehenden Bebauung und Versiegelung äußerst gering. Hinsichtlich der Belange des Artenschutzes wurde festgestellt, dass keine planungsrelevanten Arten betroffen sind.
2.3	Schutzgüter oder Schutzgebiete	Im Bundesanzeiger bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotop- und Wasserschutzgebiete sowie Denkmäler sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Der Planbereich liegt auch nicht in einem Überschwemmungsgebiet gemäß Wasserhaushaltsgesetz oder in einem Gebiet, in dem die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.
3.	Merkmale möglicher Auswirkungen des Vorhabens	
3.1	Ausmaß	Aufgrund der integrierten Lage des Plangebietes im Siedlungsbereich und die bereits vorhandene Versiegelung, Bebauung und Nutzung sind die Auswirkungen der Planung stark begrenzt. Wesentliche Veränderungen werden durch die Bebauungsplanänderung nicht hervorgerufen. Zur Absicherung einer Verträglichkeit der Planung hinsichtlich Schallimmissionen und Auswirkungen auf die Versorgung wurden Fachgutachten erarbeitet, aus denen sich keine Anhaltspunkte für wesentliche Folgewirkungen ergeben haben.
3.2	Grenzüberschreitende Auswirkungen	Sind nicht gegeben
3.3	Schwere und Komplexität	Grad und Komplexität der Auswirkungen liegen im üblichen Rahmen vergleichbarer Projekte. Am Standort werden keine zusätzlichen oder besonders gravierenden Auswirkungen verursacht. Es sind keine "erheblichen" Auswirkungen im Sinne des UVPG erkennbar.
3.4	Wahrscheinlichkeit	Die beschriebenen Auswirkungen sind für derartige Projekte unvermeidbar und zu erwarten. Aufgrund der vorliegenden Untersuchungen und Gutachten können diese im Planverfahren gut beurteilt werden.

3.5	Dauer, Häufigkeit und Reversibilität	Die Auswirkungen bezüglich Versiegelung, Verkehr und Schall sind projektbedingt und in diesem Sinne dauerhaft. Sie sind bereits heute vorhanden und nicht "erheblich" i. S. des UVPG.
-----	--------------------------------------	---

5.0 Zusammenfassung

Durch die auf Grundlage der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Valve Südwest" vorgesehene zukünftige Nutzung des Gebietes sind keine im Sinne des UVPG relevanten Auswirkungen zu erwarten.

Im Rahmen der Bauleitplanverfahren wurden Untersuchungen zu den möglichen Auswirkungen erstellt, aus denen sich keine Anhaltspunkte für wesentliche Beeinträchtigungen ergeben haben (Schallschutz, Auswirkungen auf die Versorgung).

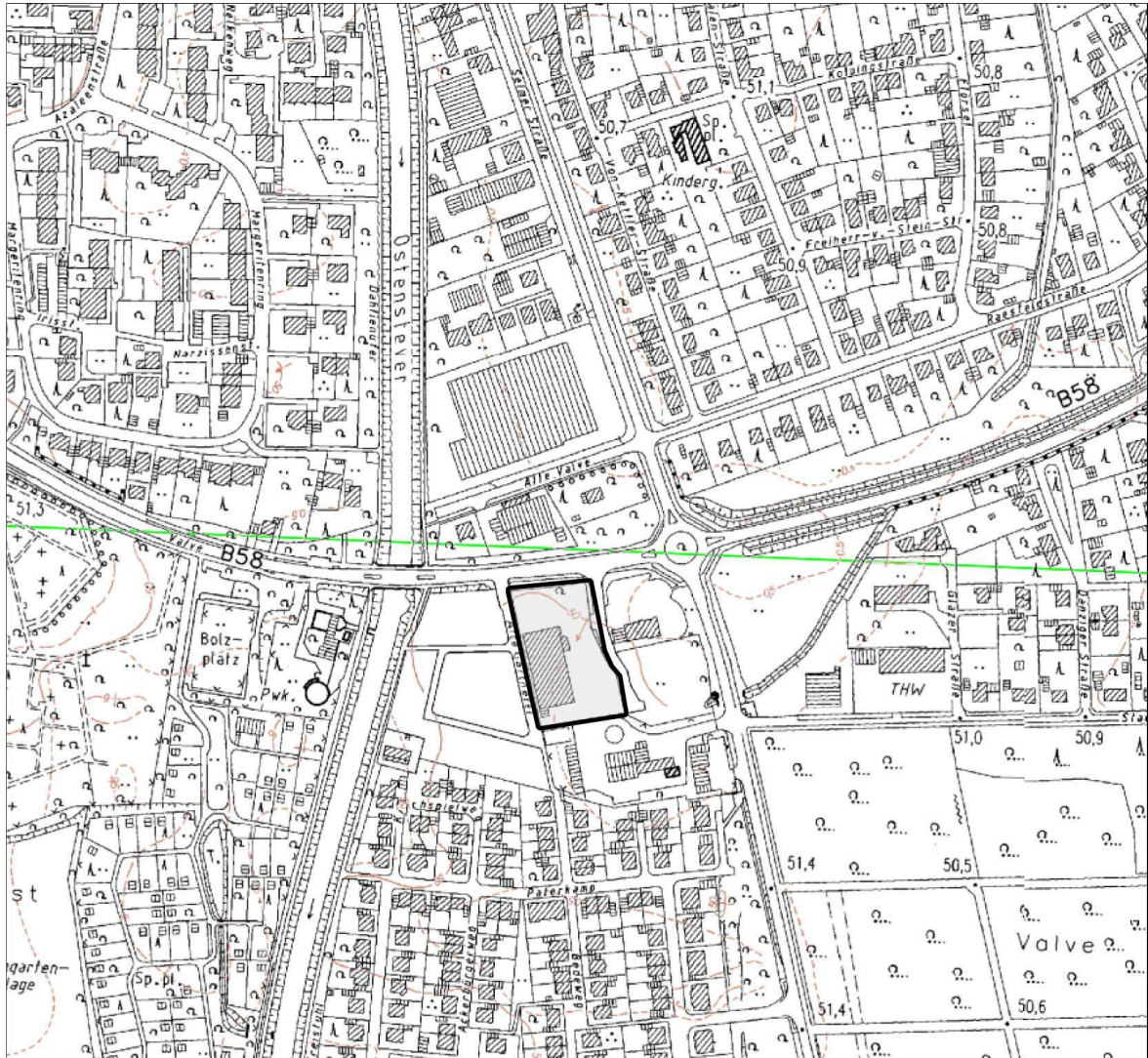
Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG ergibt, dass voraussichtlich keine relevanten Auswirkungen auf die Umwelt durch die Planung zu erwarten sind.

Somit wird keine Veranlassung gesehen, eine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des UVPG durchzuführen.

Bearbeitet

Lüdinghausen, im September 2015

ARCHPLAN STADTENTWICKLUNG GmbH
Mühlenstr. 61 59348 Lüdinghausen



Teil B - Umweltbericht gem. § 2 a Nr. 2 BauGB

Begründung zur 21. Änderung Flächennutzungsplan und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Valve Südwest" Teilbereich SO 1 Lebensmitteldiscounter der Stadt Lüdinghausen

- Vorentwurf -

1.0 Methodik der Umweltprüfung

1.1 Rechtliche Herleitung

Bei der Aufstellung und oder Änderung von Bauleitplänen sind mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2004 die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 i. V. m. § 1a BauGB besonders zu berücksichtigen. Im Rahmen des Umweltberichts werden die erwarteten erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem entsprechenden Bericht dargelegt und analysiert. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im vorliegenden Kapitel gem. § 2 a Satz 2 i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB Teil B der Begründung (Umweltbericht) detailliert dargelegt. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

1.2 Räumlicher und inhaltlicher Geltungsbereich

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes und die diesbezügliche 21. FNP-Änderung umfassen das Grundstück des vorhandenen Discountmarktes an der Valve 42 und betreffen das Flurstück 683, Flur 4, Gemarkung Lüdinghausen-Stadt.

Die genaue Abgrenzung ist dem Übersichtsplan zu dieser Flächennutzungsplan- bzw. Bebauungsplanänderung zu entnehmen. Der Geltungsbereich der 2. Änderung B-Plan und der 21. FNP-Änderung hat eine Größe von insgesamt rd. 0,52 ha.

Der vorhandene Lebensmittel-Discountmarkt ist über die Zufahrt von der Valve (B 58) an das Verkehrsnetz angebunden, das Marktgebäude befindet sich auf der südwestlichen, die Stellplatzanlagen auf der nördlichen und östlichen Seite des Grundstücks. Die Lieferzufahrt des Marktes erfolgt über die Zufahrt und liegt an der südlichen Seite des Grundstücks.

Für eine Zulässigkeit der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche des Discount-Marktes von zzt. bis zu 890 m² auf bis zu 1.065 m² und damit zusammenhängende Anpassungen bei der überbaubaren Fläche und der maximal zulässigen Geschossfläche werden Änderungen des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes erforderlich.

1.3 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung – Angewandte Untersuchungsmethoden

Die Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Artenvielfalt, Mensch/menschliche Gesundheit und Kultur-/sonstige Sachgüter und ihre gegenseitigen Wechselwirkungen werden nach der Methodik der ökologischen Risikobeurteilung geprüft.

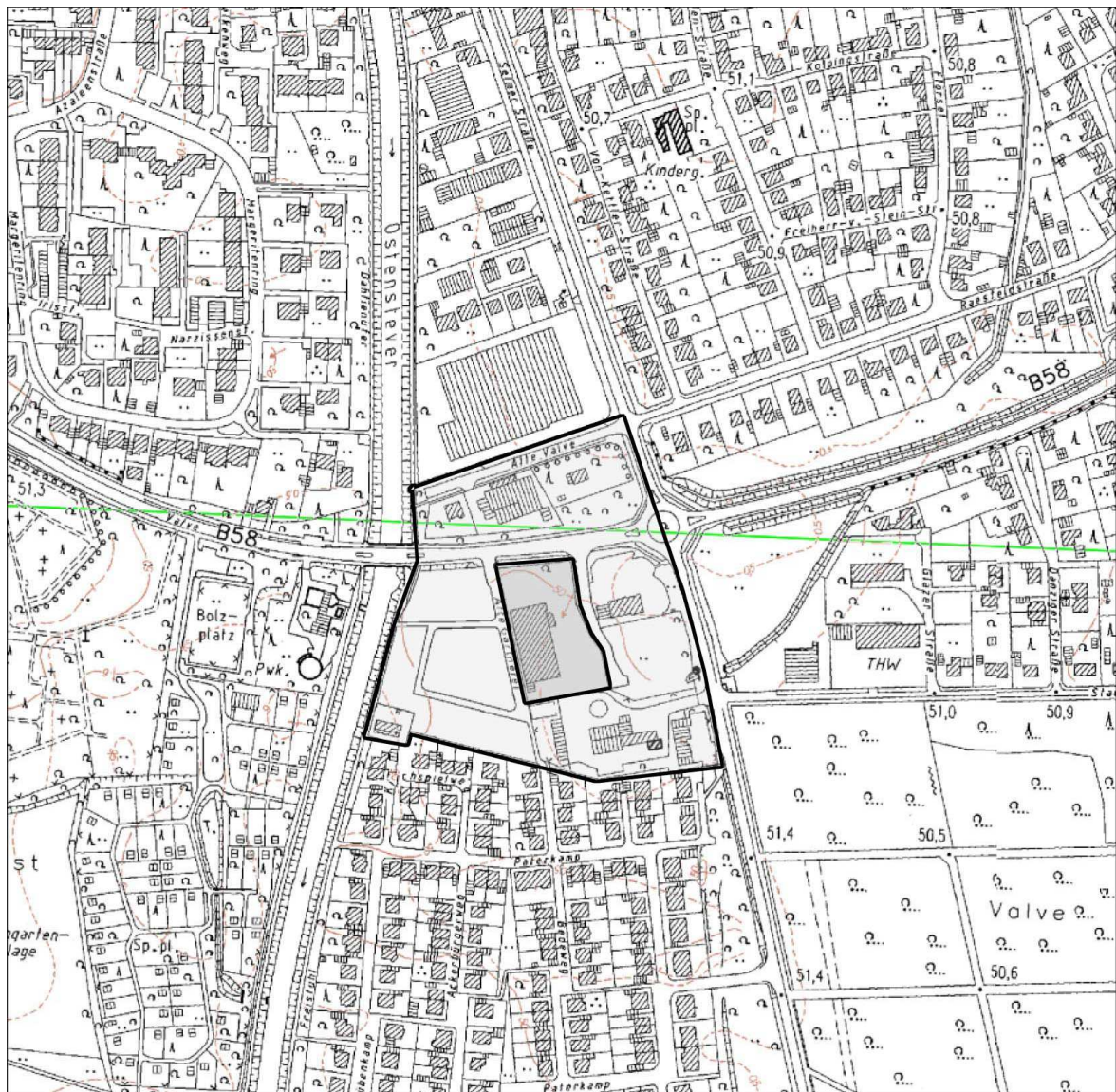
Aufbauend auf der Darstellung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter wird eine Beurteilung der Wirkungs- und Eingriffsintensität und eine Risikobeurteilung und Auswirkungsprognose zu den möglichen negativen Umwelteinwirkungen erarbeitet.

Die Bestandsanalyse erfolgt zunächst durch Auswertung vorhandener Planungsgrundlagen. Aufgrund der Ausweisung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit einer zukünftig zulässigen Bruttogeschossfläche im Bereich von 1.200 bis 5.000 m² wurde eine Allgemeine Vorprüfung nach § 3c UVPG durchgeführt. Im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurden ergänzend örtliche Begehungen durchgeführt.

Für die Darstellung und Bewertung des Umweltzustandes der einzelnen Schutzgüter und deren Wirkungen, sind Indikatoren und Funktionen gewählt worden, die die Umweltauswirkungen auf einzelne Aspekte eingrenzen.

Die Darstellungen des FNP und Festsetzungen des Bebauungsplanes können demnach in zwei Wirkungsfaktoren unterteilt werden, zum einen in anlagebedingte Wirkungsfaktoren, die durch die Art und den Umfang der baulichen Anlagen entstehen, z. B. Versiegelung von Flächen, Beseitigung von Gehölzen und Einzelbäumen. Zum anderen konnten baubedingte Wirkungsfaktoren ermittelt werden, deren Beeinträchtigungen in der Regel nach der Bauphase nicht weiter vorliegen (z. B. Lärm, Staub, Abgase).

Abbildung: Übersichtsplan über den Untersuchungsraum (o. M.)



1.4 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Die Beurteilung der Empfindlichkeit der Schutzgüter wurde aufgrund von vorliegenden Planungsunterlagen und Daten vorgenommen. Die Beurteilung der Auswirkungen beruht daher auf denen zum heutigen Zeitpunkt vorliegenden Daten und kann sich gegebenenfalls in der Zukunft ändern. Zu diesem Zweck werden Monitoring-Maßnahmen im Nachgang zu den Bauleitplanverfahren durchgeführt. Diese sind in Kap. 3.0 näher beschrieben.

2.0 Einleitung

2.1 Vorhaben und Ziele der Bebauungsplanänderung

Lage:

Valve; inmitten des Siedlungsbereiches der Stadt an der B 58 zwischen Baugebiet „An der alten Gärtnerei“ im Westen und einem Schnellrestaurant im Osten

Standort:

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 0,5 ha,
Nutzung: Lebensmittel-Discountmarkt mit Nebenanlagen

Ziele der Änderung des FNP und des Bebauungsplanes:

Ermöglichung einer Erweiterung des vorhandenen Marktes auf bis zu 1.065 m² Verkaufsfläche

Kurzbeschreibung: Festsetzungen

Bisher und zukünftig Sondergebiet (SO) Lebensmitteldiscounter, Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel

Größe des Geltungsbereiches des FNP-Änderung und Änderung Bebauungsplan

gesamt ca. 0,52 ha

Art des Vorhabens:

Ermöglichung einer Erweiterung des vorhandenen Marktes auf bis zu 1.065 m² Verkaufsfläche, mit baulicher Erweiterung auf dem Grundstück nach Osten

Bedarf an Grund und Boden:

GRZ max. 0,6 * (für Stellplatzanlagen ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig)

Untersuchungsraum des Umweltberichts:

Änderungsbereich des Bebauungsplans und direkte Umgebung (siehe Grafik)

Größe des Untersuchungsraums:

ca. 4,5 ha

2.2 Ziele der Umweltprüfung

Untersuchungsgegenstand der Umweltprüfung sind die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgelisteten Belange der Umwelt, des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege sowie die ergänzenden Vorschriften des Umweltschutz nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB.

Neben den einzelnen Schutzgütern der Umwelt, die in der Umweltprüfung abgehandelt werden, bestehen weitere Ziele zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Umwelt. Im Folgenden werden die Ziele des Umweltschutzes in den entsprechenden Fachgesetzen dargestellt:

Schutzgut	Fachgesetze, Fachpläne	Anmerkung
Mensch u. menschliche Gesundheit	§ 1 BNatSchG, § 1 LG NW	i. S. der Nachhaltigkeit auch für kommende Generationen schützender, pflegender und, wenn notwendig, regenerierender Umgang mit der Natur und Landschaft als Lebensraum
	§§ 1 und 50 BImSchG, 16., 18. u. 22. BImSchV, DIN 18005, VDI-Richtlinien, GIRL, TA-Lärm	Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen wie z. B. Lärm, Geruch
	§ 1 Abs. 6 BauGB	Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse; Zielvorgaben für u. a. Schutz der Bevölkerung, Erholung, Städtebau

Landschaft	§§ 1-2 Abs. 1 BNatSchG, § 2 Abs. 1 LG NW	Schutz, Pflege und Entwicklung der Natur u. Landschaft in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Erholungswert
	§ 1 Abs. 5 BauGB	Erhalt und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes; Ziele für Siedlungs- und Freiraum sowie Natur und Landschaft
Tiere, Pflanzen, biologische Artenvielfalt	§§ 1, 2 Abs. 1, 3, 30, 34-37, 39-43 BNatSchG, LG NW	Nachhaltiger Schutz, Pflege und Entwicklung bzw. Wiederherstellung der Tier- und Pflanzenwelt; Erhalt der biologischen Vielfalt, Schutz der wild lebenden Tiere und Pflanzen, Schutzgebietsfestsetzungen
	§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Berücksichtigung der Flora, Fauna und biologischen Vielfalt in der Bauleitplanung; Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen
Boden	§§ 1 – 2 Abs. 2 Nr. 1-3 BBodSchG	Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion, Abwendung schädlicher Bodenveränderungen; Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen sowie Bodenorganismen
	§ 2 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG	Erhaltung der Böden i. H. auf deren Funktion
	§ 1 Abs. 6 Nr. 7, § 1a Abs. 2 BauGB	Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, schonender Umgang mit Grund und Boden
Wasser	§§ 1a, 1, 25a-d, 31a-b, 33a WHG, § 2 LWG NW	Sicherung der Gewässer; Deckung des Wasserbedarfs der öffentl. Wasserversorgung; Schutz vor nachteiligen Einwirkungen; Anreicherung und Schutz des Grundwassers; Bewirtschaftung oberirdischer Gewässer mit Vermeidung nachteiliger Veränderungen; Hochwasserschutz
Klima und Luft	§ 2 Abs. 1 Nr. 6 BNatSchG, LG NW	Vermeidung negativer Klimaeinflüsse; nachhaltige Energieversorgung; Nutzung regenerativer Energien; Verbesserungen des örtlichen Klimas durch Maßnahmen in der Natur- und Landschaftspflege
	§§ 1, 3 BImSchG, 22. BImSchV, TA-Luft	Schutz der Atmosphäre vor negativen Einwirkungen, Luftschadstoffgrenzwerte
	§ 1 BauGB, z.B. §§ 2, 26, 35 LEPro	Vermeidung von Emissionen, Nutzung regenerativer Energien, Erhaltung bestmöglicher Luftqualität
Kultur- und Sachgüter	§ 1 DSchG NW	Schutz, Pflege und sinnvolle Nutzung, wissenschaftliche Erforschung von Kultur-/Denkmälern
	§ 2 Abs. 1 Nr. 14 BNatSchG, LG NW	Erhalt und Schutz historischer Kulturlandschaften und –landschaftsteile
	§ 1 Abs. 6 Nr. 5, Nr. 6 BauGB	Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege etc. in der Bauleitplanung; Sicherung von Sachwerten, die durch die Bauleitplanung gesichert, geschaffen o. beeinträchtigt werden

Im Untersuchungsraum gelten verschiedene Fachpläne und gesetzliche Vorgaben, die nachfolgend zusammengestellt sind:

Fachplan	Geltungsbereich	Darüber hinausgehender Untersuchungsraum
Regionalplan	• Allgemeiner Siedlungsbereich	• Allgemeiner Siedlungsbereich
FNP	• Sonderbaufläche	• Im Norden, Osten, Süden und tlws. im Westen Mischgebiete (MI) • tlws. im Westen Wohngebiet (W)
Landschaftsplan	• nein	• nein
Schutzgebiete	• Nicht betroffen	• nein
Schutzwürdige Biotope	• Nicht vorhanden	
Biotopverbund	• Nicht vorhanden	
Natura 2000	• Nicht betroffen	
Besonders/streng geschützte Arten	• Nicht betroffen	
Wasserschutzgebiet	• nicht vorhanden	• nicht vorhanden
Überschwemmungsgebiet	• nicht vorhanden	• nicht vorhanden
Lärmaktions-, Luftreinhaltepläne	• nicht vorhanden	• nicht vorhanden

2.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes im Geltungsbereich und im Untersuchungsgebiet und prognostizierte Auswirkungen auf das Plangebiet

Die Bestandsaufnahme des Umweltzustandes bezieht sich auf den Ist-Zustand im Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplanes, d. h. es wird die heutige Nutzung, deren Intensität sowie damit verbundene Vorbelastungen der jeweiligen Schutzgüter untersucht und mögliche Auswirkungen auf das Plangebiet dargestellt.

2.3.1 Schutzgut Mensch

Um die intakte Umwelt als Lebensgrundlage für den Menschen zu sichern, werden wohnumfeldabhängige Faktoren im Rahmen der Umweltprüfung untersucht. Zu diesen Faktoren gehören neben der Wohnumfeldqualität und der Erholungs- und Freizeitfunktion auch der Immissionsschutz und das umgebende Landschaftsbild.

Im Änderungsbereich FNP / Bebauungsplan existiert ein Lebensmitteldiscounter. In der Umgebung ist überwiegend gemischte Bebauung (Schnellrestaurant etc.), im (Süd-)Westen ein Wohngebiet vorhanden. Auf Grundlage einer FNP- und Bebauungsplanänderung soll hier eine Erweiterung der Verkaufsfläche des Marktes von zzt. bis zu 890 auf bis zu 1.065 m² ermöglicht werden.

Auf Ebene der Bebauungsplanänderung wurden Untersuchungen zum Schutz der Umgebung vor potentiellen Schall-Immissionen durchgeführt - Schalltechnische Untersuchung des Büros Uppenkamp u. Partner, Ahaus, vom 21.09.2015. Im Ergebnis sind keine über die schon bestehenden Festsetzungen zu beachtende Maßnahmen erforderlich. Die Erweiterung ist umfeldverträglich.

Auch sonstige Auswirkungen der Planung auf Mensch und Bevölkerung durch die FNP- bzw. Bebauungsplanänderung sind nicht ersichtlich. Insgesamt sind durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Plan- und Untersuchungsgebiet zu erwarten.

2.3.2 Schutzgut Pflanzen

Auf Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und gegebenenfalls wieder herzustellen (§ 1 BNatSchG). Der von den Darstellungen des FNP und Festsetzungen der Bebauungsplanänderung betroffene Bereich wird bereits heute umfassend genutzt und ist weitgehend versiegelt.

Es sind keine geschützten Pflanzenarten vorhanden. Insgesamt ist von keinen nachteiligen Auswirkungen der Planung für das Schutzgut Pflanzen auszugehen.

2.3.3 Schutzgut Tier

Ebenso wie Pflanzen sind auch Tiere gem. Bundesnaturschutzgesetz als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen.

Durch die bisherige Nutzung können Brut- und Schlafplätze von Vögeln, Amphibien, Säugern, wirbellosen und sonstigen Artengruppen weitestgehend ausgeschlossen werden.

Auch aus den Ergebnissen der Artenschutzrechtlichen Prüfung ergeben sich keine Anhaltspunkte für besonders schützenswerte Vorkommen.

Insgesamt ist nicht von einer nachteiligen Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Tier auszugehen.

2.3.4 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gem. § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden, da jede Versiegelung und Bebauung offener Böden eine Einschränkung der Bodenfunktion bedeutet.

Der Änderungsbereich FNP / Bebauungsplan wird bereits derzeit intensiv durch den Discountmarkt genutzt und ist bereits heute weitgehend versiegelt. Durch die zukünftig zulässige Nutzung ist keine Veränderung der Bodenverhältnisse zu erwarten.

Da das Grundstück zzt. bereits weitgehend bebaut und genutzt ist und lediglich begrenzte bauliche Erweiterung oder Veränderungen des Bestandes beabsichtigt sind, besteht zzt. kein Handlungsbedarf i. S. Altlasten.

Um sicherzustellen, dass die Belange des Bodenschutzes bei der weiteren Entwicklung gewährleistet sind, erhält der Bebauungsplan einen Hinweis, dass bei der Umnutzung ehemals gewerblich genutzter Flächen Rücksprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Coesfeld zu halten ist, inwieweit für die geplante Nachfolgenutzung eine vorherige Altlasten- und ggfl. Gefährdungsabschätzung erforderlich ist.

Zudem erhält dieser einen Hinweis zum Bergbau.

Insgesamt ist nicht von einer nachteiligen Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Boden auszugehen.

2.3.5 Schutzgut Wasser

Für die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige Entwicklung zu sichern, die auch nachfolgenden Generationen eine uneingeschränkte Nutzung der Gewässer sichert.

Durch die bereits bestehende Nutzung und Versiegelung sowie die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen sind zzt. alle wasserbedingten Aspekte geregelt. Grundsätzliche Änderungen werden durch die Planung nicht hervorgerufen.

Insgesamt ist nicht von einer nachteiligen Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

2.3.6 Schutzgut Luft

Der Änderungsbereich FNP / Bebauungsplan liegt innerhalb einer durch Immissionen gering belasteten Ballungsrandzone. Aktuelle Immissionsmessungen liegen für das Gebiet nicht vor.

Gegenüber den aktuellen Nutzungen wird sich die Immissionsbelastung real - wenn überhaupt - nur geringfügig erhöhen, so dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten sind.

2.3.7 Schutzgut Klima

Seit der BauGB-Novelle 2011 und mit dem Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes in NRW 2013 ist der Klimaschutz als Grundsatz der Bauleitplanung gesetzlich fest verankert. Gemäß § 1 (5) BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung auch in der Stadtentwicklung zu fördern. Nach § 1 a (5) BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Im Änderungsbereich FNP / Bebauungsplan ist von keiner erheblichen Veränderung auszugehen, da dieser Bereich zzt. bereits durch die vorhandenen Nutzungen geprägt ist und durch die aufgrund der FNP- bzw. Bebauungsplanänderung ermöglichten Erweiterungen keine erkennbaren klimatechnischen Belange berührt werden.

Im Rahmen der Bauleitplanung wird auf spezielle klimaschutzbezogenen Darstellungen bzw. Festsetzungen verzichtet, da die fachspezifischen Regelungen z.B. gemäß § 5 EEWärmeG in der Regel weitergehend sind und im Gegensatz zum FNP bzw. Bebauungsplan auch flexibler an technische Neuerungen angepasst werden können.

2.3.8 Schutzgut Landschaftsbild bzw. Ortsbild

Aufgrund der aktuell bereits vorhandenen Nutzung werden auch bei einer Erweiterung keine erholungswirksamen Landschaftsstrukturen betroffen, so dass insgesamt festgestellt werden kann, dass keine negativen nachhaltigen Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die Planung zu erwarten sind.

2.3.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Sachgüter bleiben erhalten (Lebensmitteldiscounter) und werden durch die Erweiterung des Marktes ergänzt. Schützenswerte Kulturgüter sind nicht vorhanden.

Es sind keine nachteiligen Entwicklungen für das Plan- und Untersuchungsgebiet durch die Festsetzung als Sondergebiet zu erwarten. Auch Bodendenkmäler sind nicht betroffen.

2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

2.4.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Änderung FNP / Bebauungsplan würde die Fläche weiterhin durch den vorhandenen Markt genutzt.

2.4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die FNP- und Bebauungsplanänderung stellt einen Schritt zur Sicherung und Entwicklung des Standortes zur Nahversorgung dar.

Weder mit der Durchführung der vorbereitenden bzw. verbindlichen Bauleitplanung noch mit einer Durchführung des konkret geplanten Vorhabens sind erkennbare Umwelteinwirkungen über das bestehende Maß hinaus verbunden.

2.4.3 Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Es sind keine wesentlichen über die bestandsbedingte Nutzung hinausgehende Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.4.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich.

Die Bereiche der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der 21. Änderung des FNP sind bereits heute weitgehend versiegelt. Die zukünftig zulässigen baulichen Erweiterungen betreffen nur Flächen, die bereits heute versiegelt sind.

Entsprechend wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes und die 21. Änderung des FNP kein über den heutigen Ist-Zustand hinausgehender Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht, so dass sich eine detaillierte Bilanzierung erübrigt.

2.4.5 Planungsalternativen

Die aufgrund der FNP- / Bebauungsplanänderung zukünftig zulässige Nutzung dient der Standortsicherung und -entwicklung des bereits vorhandenen Marktes. Somit ist eine Prüfung von Standort- oder Planungsalternativen nicht erforderlich.

3.0 Monitoring

Gemäß § 4c BauGB müssen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die durch Bauleitpläne auftreten können, überwachen. Ziel und Inhalt des Monitoring-Prozesses ist es, die Prognosen des Umweltberichtes zu überwachen und einer Kontrolle zu unterziehen, um bereits frühzeitig erhebliche, unvorhergesehene Auswirkungen zu bemerken und entsprechende Kompensationsmaßnahmen zu ergreifen.

Mit der Änderung des FNP und des Bebauungsplanes und der Erweiterung der zulässigen Verkaufsfläche werden keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet. Eine Einschränkung der Umweltbelange im Vergleich zur Ausgangssituation wird nach heutigem Ermessen nicht ermöglicht.

Die Richtigkeit der Annahmen, Prognose und Bewertungen im Umweltbericht sind bei Bedarf durch die zuständigen behördlichen Stellen zu überprüfen - z. B. Verkehrsentwicklung, Auslastung des Marktes und daraus resultierender Kunden-/Lieferverkehr, Öffnungszeiten des Marktes etc.

Die beteiligten Behörden sind verpflichtet, der Stadt die bei ihnen im Rahmen der gesetzlichen Aufgabenerfüllung anfallenden Erkenntnisse über erhebliche, insbesondere unvorhersehbare Umweltauswirkungen zu unterrichten.

Zudem sollten in regelmäßigen Abständen Hinweise aus der Bevölkerung, der beteiligten Fachbehörden und vorhandener und zukünftiger städtischer Untersuchungen geprüft werden.

4.0 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Um dem vorhandenen Lebensmitteldiscounter Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen, wurde die Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes "Valve Südwest" notwendig. Die Flächen waren bisher schon als Sonderbaufläche dargestellt (FNP) und als Sondergebiet festgesetzt (B-Plan), jedoch ist die beabsichtigte Erweiterung der Verkaufsfläche des Marktes ohne Änderung der Pläne nicht zulässig.

Durch die Änderung des FNP und des Bebauungsplans werden im Gebiet keine über den Ist-Zustand hinausgehenden Eingriffe möglich, so dass umweltbezogene Maßnahmen nicht erforderlich sind.

Für die Schutzgüter werden keine erheblichen negativen Auswirkungen erwartet.

Die Fachgutachten, die im Zusammenhang mit dieser FNP-Änderung und Änderung des Bebauungsplanes angeführt werden - hier: Artenschutz und Schalltechnische Untersuchung - sind Grundlage bzw. Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung als Grundlage für das bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren und die Umsetzung.

ENTWURF
ARTENSCHUTZPRÜFUNG

zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdinghausen und
zur 2. Änderung des
Bebauungsplanes "Valve - Südwest" Teilbereich „SO1 – Lebensmitteldiscounter“, Stadt Lüdinghausen

1.0 Einleitung und Aufgabenstellung

Die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes und die 2. Änderung des Bebauungsplanes umfassen das Grundstück des vorhandenen Discountmarktes an der Valve 42 und betreffen das Flurstück 683, Flur 4, Gemarkung Lüdinghausen-Stadt. Der Geltungsbereich der Änderungen hat eine Größe von insgesamt rd. 0,52 ha.

Für eine Zulässigkeit der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche des Discount-Marktes von zzt. max. 850 m² für den Lebensmitteldiscounter und max. 40 m² für eine Bäckerei auf insgesamt bis zu 1.065 m² werden Änderungen des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes "Valve Südwest" erforderlich. Die Änderungen werden im sogenannten Parallelverfahren durchgeführt.

Zur Wahrung der Artenschutzbelange ist bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend den europäischen Bestimmungen eine Artenschutzprüfung durchzuführen.

Die Artenschutzbelange im Änderungsbereich sind in diesem Zusammenhang zunächst grundlegend dahingehend zu überprüfen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten aktuell bekannt oder zu erwarten sind und ob, wenn ja, aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Vorschriften möglich sind.

Der hier vorgelegte Beitrag ist den Unterlagen zur FNP- und B-Planänderung als eigenständige Unterlage beigelegt.

2.0 Artenschutz - Gesetzliche Regelungen und Vorgaben

Bei einer artenschutzrechtlichen Prüfung sind nach nationalem und internationalem Recht

- die **besonders geschützten Arten** nach Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV, Anlage 1 Spalte 2) und EG-Artenschutzverordnung (EG-ArtSchVO, Anhang A oder B),
- die **streng geschützten Arten** (EGArtSchVO Anhang A oder BArtSchV Anlage 1, Spalte 2) inklusive der **FFH-Anhang IV-Arten** (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie - FFH-RL, Richtlinie 92/43/EWG) sowie
- die **europäischen Vogelarten** (Vogelschutzrichtlinie - V-RL, Richtlinie 79/409/EWG)

zu beachten und zu untersuchen (vgl. § 44 Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG, Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542, in Kraft getreten am 01.03.2010).

Im Vordergrund des Artenschutzes in diesem Sinne stehen der Erhalt der Populationen einer Art sowie die Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es beispielsweise untersagt, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten sowie ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Auch ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten dürfen nicht der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden. Zusätzlich gilt bei den streng geschützten Arten und den europäischen Vogelarten (nach Vogel-RL) ein Verbot der erheblichen Störung. Diese ist so definiert, dass sich während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (also praktisch ganzjährig) der Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht verschlechtern darf.

Das vorrangige Ziel des Artenschutzes in diesem Sinne ist die Sicherstellung der "ökologischen Funktion" der von Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (= Lebensstätten) in ihrem räumlichen Zusammenhang (vgl. § 42 Abs. 5 BNatSchG).

Sind derartige Störungen durch ein Vorhaben zu erwarten, so können geeignete Vermeidungsmaßnahmen die Verbotstatbestände abwenden. Unter geeigneten Vermeidungsmaßnahmen sind beispielsweise die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen aus der Eingriffsregelung oder die Durchführung "vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen" (so genannte CEF-Maßnahmen, vgl. § 42 Abs. 5 BNatSchG) zu verstehen.

3.0 Methode - Datenrecherche und -auswertung

Die Prüfung der Artenschutzbelange im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplanes betrifft - da bisher noch keine diesbezüglichen Untersuchungen durchgeführt wurden - zunächst die sog. Stufe I der Artenschutzprüfung, d. h. es wird eine Vorprüfung durchgeführt, bei der das potentiell vorhandene Artenspektrum und die Wirkfaktoren der Planung im Hinblick auf mögliche artenschutzrechtliche Konflikte hin geprüft werden.

Es ist eine überschlägige Prognose zu erarbeiten, ob und ggf. bei welchen Arten solche Konflikte auftreten können. Nur wenn artenschutzrechtliche Konflikte möglich sind, ist für die jeweiligen Arten eine vertiefende Art-für-Art-Untersuchung erforderlich (sog. Stufe II der Artenschutzprüfung).

Die vorliegende Untersuchung umfasst eine Datenrecherche und -auswertung auf Grundlage der LANUV-Internetseite www.naturschutzinformationen-nrw.de/Artenschutz/de/arten, die für jedes Messtischblatt in NRW die dort seit 1990 nachgewiesenen, in NRW planungsrelevanten Arten dokumentiert.

Anhand dieser Daten - Stand: 01.07.2014 - wurde geprüft, ob die im Bereich des zugrundeliegenden Messtischblattes 4210 Quadrant 2 bisher nachgewiesenen planungsrelevanten Arten im Änderungsbereich des Bebauungsplanes vorkommen könnten und welche Auswirkungen durch das Vorhaben auf sie ggf. damit verbunden wären.

Ergänzend wurden die Angaben und Annahmen durch Begehung und Inaugenscheinnahme des Geltungsbereichs abgesichert.

4.0 Örtlichkeit und Planungsauswirkungen

Das Plangebiet der FNP- und Bebauungsplanänderung liegt im Siedlungsbereich der Stadt Lüdinghausen. Es umfasst rd. 5.230 m² und betrifft das Flurstück 683, Flur 4 der Gemarkung Lüdinghausen-Stadt.

Das Flurstück ist bereits bebaut (Lebensmitteldiscounter und Bäckerei) und weitgehend versiegelt (Zufahrten und Parkplätze). Lediglich randlich sind Pflanzungen zur Eingrünung vorhanden.

Das Gelände ist zudem allseitig von Bebauung bzw. Straßen eingefasst und liegt inmitten des Siedlungsbereiches. Lediglich im Südosten – außerhalb des Änderungsbereiches – ist noch eine unbebaute Freifläche ohne nennenswerte Grünstrukturen vorhanden.

Nennenswerter Lebensraum für Tiere und Pflanzen ist im Gebiet nicht vorhanden. Aufgrund der Einfassung mit bestehenden Straßenverkehrsflächen und Bebauung von allen Seiten ist das Potential für eine zukünftige Entwicklung im Rahmen des Artenschutzes auch stark eingeschränkt.

5.0 Potenzielle Vorkommen von planungsrelevanten Arten im Bereich der Planung

Im Anhang zu diesem Beitrag ist die Tabelle der im Bereich des zugrunde gelegten Messtischblattes

- Q 4210-2

festgestellten, in NRW planungsrelevanten Arten beigefügt (Quelle: www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/42102).

Aufgrund der Struktur und Lage des Plangebietes beschränkt sich das mögliche Vorkommen auf einige wenige Arten, deren Erhaltungszustand zudem als "günstig" dargestellt wird (grüne Farbe der sog. Ampelbewertung). Arten mit ungünstigen (unzureichenden/gelben bzw. ungünstigen/roten) Erhaltungszuständen im Bereich sind nicht erkennbar betroffen.

Bezüglich der potentiell vorkommenden Arten wird festgestellt:

5.1 Säugetiere

Fledermausquartiere oder Wochenstuben wurden im Änderungsbereich des FNP und Bebauungsplans nicht gefunden und sind auch nicht bekannt.

Die potenziell vorkommenden Arten sind in den Tabellen des Anhangs aufgeführt und werden hinsichtlich ihres Erhaltungszustandes als „günstig“ (grün) eingestuft.

5.2 Vögel

Für potenziell vorkommende Vogelarten gilt weitgehend Gleiches. Hauptvorkommen, Brutstätten, Durchzügler oder Wintergäste – hier auch insbesondere solche mit potentiell unzureichendem oder ungünstigem Erhaltungszustand - sind mit Ausnahme der „Mehlschwalbe“ – für deren Vorkommen (Nester an Gebäuden) keine Anhaltspunkte gefunden wurden - nicht zu erwarten.

5.3 Weitere Arten

Unter Berücksichtigung der Lebensraumausstattung ist mit keinen planungsrelevanten Arten aus den Gruppen Amphibien, Libellen oder sonstigen Insekten zu rechnen, zumal in diesem Bereich auch keine „planungsrelevanten Arten“ im Messtischblatt aufgeführt sind.

5.4 Pflanzen

Ein Vorkommen von nach BArtSCHVO besonders geschützten oder nach Europarecht streng geschützten Pflanzenarten kann aufgrund der vorhandenen Biotoptypen ausgeschlossen werden. Eine artenschutzrechtliche Relevanz ist somit nicht gegeben.

6.0 Mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf planungsrelevante Arten

Nach Auswertung der zugrundeliegenden Daten ist mit dem Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet grundsätzlich nicht zu rechnen.

Aufgrund der Biotopausstattung ist auch von keiner Bedeutung etwa als Nahrungshabitat für planungsrelevante Fledermaus- oder Vogelarten auszugehen.

Eine weitergehende Artenschutzprüfung im Sinne einer "Vertiefenden Prüfung der Verbottatbestände" (Stufe II) oder ein "Ausnahmeverfahren" (Stufe III) ist auf dieser Grundlage nicht erforderlich.

7.0 Zusammenfassung und Fazit

Im Rahmen des Verfahrens zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Valve Südwest – Teilbereich SO1 Lebensmitteldiscounter - der Stadt Lüdinghausen hat das Büro ARCHPLAN STADTENTWICKLUNG GmbH eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erstellt.

Die artenschutzrechtliche Prüfung hat ergeben, dass nach heutigem Kenntnisstand von der Überplanung des Untersuchungsgebietes keine artenschutzrechtlich relevanten Arten und Lebensräume betroffen sind.

Lüdinghausen, im September 2015

ARCHPLAN STADTENTWICKLUNG
Matthias van Wüllen

ANHANG: Tabellen zum Messtischblatt Q 4210-2

Planungsrelevante Arten für Quadrant 2 im Messtischblatt 4210			
Art		Status	Erhaltungszustand in NRW (ATL)
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name		
Säugetiere			
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	Art vorhanden	G-
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	Art vorhanden	G
Nyctalus noctula	Großer Abendsegler	Art vorhanden	G
Pipistrellus nathusii	Rauhautfledermaus	Art vorhanden	G
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	Art vorhanden	G
Plecotus auritus	Braunes Langohr	Art vorhanden	G
Plecotus auritus	Braunes Langohr	Art vorhanden	G
Vögel			
Accipiter gentilis	Habicht	sicher brütend	G-
Accipiter nisus	Sperber	sicher brütend	G
Acrocephalus scirpaceus	Teichrohrsänger	sicher brütend	G
Alauda arvensis	Feldlerche	sicher brütend	U-
Alcedo atthis	Eisvogel	sicher brütend	G
Anthus trivialis	Baumpieper	sicher brütend	U
Ardea cinerea	Graureiher	sicher brütend	G
Asio otus	Waldohreule	sicher brütend	U
Athene noctua	Steinkauz	sicher brütend	G-
Buteo buteo	Mäusebussard	sicher brütend	G
Cuculus canorus	Kuckuck	sicher brütend	U-
Delichon urbica	Mehlschwalbe	sicher brütend	U
Dendrocopos medius	Mittelspecht	sicher brütend	G
Dryobates minor	Kleinspecht	sicher brütend	U
Dryocopus martius	Schwarzspecht	sicher brütend	G
Falco tinnunculus	Turmfalke	sicher brütend	G
Gallinago gallinago	Bekassine	rastend	G
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	sicher brütend	U
Locustella naevia	Feldschwirl	sicher brütend	U
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	sicher brütend	G
Mergus merganser	Gänsesäger	rastend	G
Passer montanus	Feldsperling	sicher brütend	U
Perdix perdix	Rebhuhn	sicher brütend	S
Pernis apivorus	Wespenbussard	sicher brütend	U
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	sicher brütend	U
Scolopax rusticola	Waldschnepfe	sicher brütend	G
Streptopelia turtur	Turteltaube	sicher brütend	S
Strix aluco	Waldkauz	sicher brütend	G
Tyto alba	Schleiereule	sicher brütend	G
Vanellus vanellus	Kiebitz	sicher brütend	U-

Quelle: Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV NRW 2014)
www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/..... 42102

Immissionsschutz-Gutachten

Schalltechnische Beurteilung zur 2. Änderung des
Bebauungsplanes Valve Südwest -Teilbereich SO 1
Lebensmitteldiscounter in Lüdinghausen

Der vorliegende Bericht Nr. 03 0426 15-1 ersetzt den Bericht Nr. 03 0426 15
vom 03. Juli 2015 vollständig.

Auftraggeber	Herr Mario Prümer Dietrich-Bonhoeffer-Straße 7 45529 Hattingen
Schallimmissionsprognose	Nr. 03 0426 15-1 vom 21. September 2015
Verfasser	Dipl.-Ing. Christian Heicke
Umfang	Textteil 30 Seiten Anhang 18 Seiten
Ausfertigung	als PDF-Dokument

Inhalt Textteil

Zusammenfassung	4
1 Grundlagen.....	5
2 Veranlassung und Aufgabenstellung.....	7
3 Grundlage für die Ermittlung und Beurteilung der Immissionen	8
4 Beschreibung des Betriebes.....	13
5 Beschreibung der Emissionsansätze.....	15
5.1 Parkplatzgeräusche	15
5.2 Geräuschquellen von im Freien betriebenen technischen Anlagen	17
5.3 Geräusche von Lkw	17
5.3.1 Lkw-Fahrvorgänge	18
5.3.2 Weitere Lkw-Geräusche	18
5.4 Geräusche beim Be- und Entladen von Lkw an Außenrampen	20
5.5 Geräusche von Einkaufswagen-Depots.....	21
6 Ermittlung der Immissionen und Diskussion der Untersuchungsergebnisse	23
6.1 Untersuchte Immissionsorte.....	23
6.2 Beschreibung des Berechnungsverfahrens	24
6.3 Untersuchungsergebnisse und Beurteilung der Geräuschimmissionen	26
7 Angaben zur Qualität der Prognose.....	28

Inhalt Anhang

A	Tabellarisches Emissionskataster
B	Grafisches Emissionskataster
C	Dokumentation der Immissionsberechnung
D	Immissionspläne
E	Lagepläne

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage der im Rahmen der Schallimmissionsprognose betrachteten Immissionsorte	23
--------------	---	----

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Immissionsrichtwerte in Abhängigkeit der Gebietsnutzung für die Beurteilungszeiträume Tag und Nacht; Immissionsorte außerhalb von Gebäuden	8
Tabelle 2:	Beurteilungszeiträume nach TA Lärm	9
Tabelle 3:	Frequentierung des Parkplatzes nach den Anhaltswerten der Parkplatzlärmstudie	16
Tabelle 4:	Schallemission des Parkplatzes	16
Tabelle 5:	Geräuschemission bei der Be- oder Entladung von Rollcontainern über fahrzeugeigene Ladebordwand an Außenrampen	20
Tabelle 6:	Geräuschemission bei der Entladung von Paletten mittels Palettenhubwagen über fahrzeugeigene Ladebordwand an Außenrampen	21
Tabelle 7:	Untersuchte Immissionsorte mit Angabe der jeweiligen Gebietsnutzung und der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für die Tages- und Nachtzeit	24
Tabelle 8:	Beurteilungspegel für den Tages- und Nachtzeitraum	26

Zusammenfassung

Gegenstand des vorliegenden schalltechnischen Gutachtens ist die vom Auftraggeber geplante Erweiterung eines LIDL-Marktes auf dem Grundstück Valve 42 in 59348 Lüdinghausen.

Für die Genehmigung der geplanten Erweiterung ist ein Nachweis erforderlich, dass der Betrieb die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm¹ einhält. Hierzu wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, in der die anlagenverursachte Zusatzbelastung ermittelt wurde. Die Planungsgrundlagen und die getroffenen Annahmen und Voraussetzungen werden in der Langfassung des vorliegenden Berichts erläutert.

Die schalltechnischen Untersuchungen haben Folgendes ergeben:

- Die geltenden Immissionsrichtwerte werden zur Tageszeit und in der ungünstigsten vollen Nachtstunde an den untersuchten Immissionsorten unter Berücksichtigung der im Gutachten beschriebenen Grundlagen und Rahmenbedingungen sowie unter Einhaltung der im Bebauungsplan „Valve - SÄdwestö festgehaltenen Festsetzungen eingehalten bzw. unterschritten.
- Kurzzeitige Geräuschspitzen, die die geltenden Immissionsrichtwerte am Tag um mehr als 30 dB und mehr als 20 dB nachts überschreiten, sind nicht zu prognostizieren. Die Spitzenpegelkriterien nach Ziffer 6.1 der TA Lärm werden somit ebenfalls eingehalten.

Die Werte im Einzelnen können im Abschnitt 6.3 eingesehen werden. Farbige Immissionspläne für die einzelnen Beurteilungszeiträume sind dem Anhang D beigelegt.

¹ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm ò TA Lärm)

1 Grundlagen

BlmSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BlmSchG) in der aktuellen Fassung
4. BlmSchV	Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BlmSchV) in der aktuellen Fassung
16. BlmSchV	Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BlmSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036) in der aktuellen Fassung
TA Lärm	Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm ò TA Lärm) vom 26. August 1998, GMBI 1998, Nr. 26, S. 503
DIN ISO 9613-2	Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren, Entwurf September 1997
DIN EN ISO 3740	Akustik - Bestimmung der Schalleistungspegel von Geräuschquellen. Leitlinien zur Anwendung der Grundnormen, März 2001
DIN EN 12354-4	Berechnung der akustischen Eigenschaften von Gebäuden aus den Bauteileigenschaften - Teil 4: Schallübertragung von Räumen ins Freie, April 2001
DIN 4109	Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise, mit Beiblättern 1 und 2, November 1989, Beiblatt 3, Juni 1996
RLS-90	Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 1990; eingeführt durch das Allgemeine Rundschreiben Straßenbau Nr. 8/1990 des Bundesministers für Verkehr, Bonn, den 22. Mai 1990; berichtiger Nachdruck Februar 1992
Parkplatzlärmstudie	Untersuchung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen; Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg, 6. überarbeitete Auflage August 2007
Lkw-Lärmstudie	Technischer Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen, Schriftenreihe der Hessischen Landesanstalt für Umwelt, Heft Nr. 192, 1995

Verbrauchermarkt-Studie	Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten; Lärmschutz in Hessen, Heft 3, 2005
Gutachten	Schallimmissionsprognose Nr. 05 0077 12 vom 18. Okt. 2012, Sachverständigenbüro Uppenkamp und Partner GmbH
B-Plan	Bebauungsplan „Valle - Südwest“ der Stadt Lidinghausen mit dem Stand 19. Jul. 2013
B-Plan	Bebauungsplan „Paterkamp“ der Stadt Lidinghausen mit dem Stand 30. Sep. 1998

Informationen und Unterlagen wurden zur Verfügung gestellt durch:

- den Auftraggeber, Herrn Prümer,
- den Planer, Archplan Stadtentwicklung GmbH, vertreten durch Herrn van Wüllen.

2 **Veranlassung und Aufgabenstellung**

Gegenstand des vorliegenden schalltechnischen Gutachtens ist die vom Auftraggeber geplante Erweiterung eines LIDL-Marktes auf dem Grundstück Valve 42 in 59348 Lüdinghausen. Geplant sind der Anbau eines Pfandraumes sowie die Erweiterung des Verkaufsraumes auf ca. 1.065 m². Im Rahmen der geplanten Änderungen wird die Anzahl der Pkw-Stellplätze von 100 Stk. auf 93 Stk. reduziert und der Backshop abgerissen.

Für den Standort wurden vom Sachverständigenbüro Uppenkamp und Partner GmbH diverse Prognosen und Messberichte erstellt, auf die hier Bezug genommen wird.

In der Umgebung des Standortes sind schutzbedürftige Nutzungen vorhanden. Nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz² sind genehmigungsbedürftige und nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen nicht hervorgerufen werden können bzw. verhindert werden, wenn sie nach dem Stand der Technik vermeidbar sind.

Kriterien zur Ermittlung von Geräuschemissionen und Beurteilung, dass die von der geplanten Anlage ausgehenden Geräusche keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorrufen können, sind in der TA Lärm³ definiert.

Für die Genehmigung der geplanten Erweiterung ist ein Nachweis erforderlich, dass der Betrieb die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm einhält. Hierzu wird eine Schallimmissionsprognose erstellt, in der die anlagenverursachende Zusatzbelastung ermittelt wird.

Sollten die vorgegebenen Anforderungen nicht eingehalten werden, sind geeignete Maßnahmen zur Lärminderung aufzuzeigen.

² Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG)
³ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm ò TA Lärm)

3 Grundlage für die Ermittlung und Beurteilung der Immissionen

Zur Beurteilung von Anlagen, die als genehmigungsbedürftige und nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des zweiten Teils des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) unterliegen, ist die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) in der Fassung vom 26. August 1998 heranzuziehen. Die TA Lärm beschreibt das Verfahren zur Ermittlung der Geräuschbelastungen und stellt die Grundlage für die Beurteilung der Immissionen dar.

Immissionsrichtwerte

In der TA Lärm werden Immissionsrichtwerte genannt, bei deren Einhaltung im Regelfall ausgeschlossen werden kann, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Einwirkungsbereich gewerblicher oder industrieller Anlagen vorliegen. Die Immissionsrichtwerte gelten akzeptorbezogen. Dies bedeutet, dass die energetische Summe der Immissionsbeiträge aller relevant einwirkenden Anlagen, für die die TA Lärm gilt, den Immissionsrichtwert nicht überschreiten soll. In Abhängigkeit der Nutzung des Gebietes, in dem die schutzbedürftigen Nutzungen liegen, gelten die in Tabelle 1 zusammengefassten Immissionsrichtwerte.

Tabelle 1: Immissionsrichtwerte in Abhängigkeit der Gebietsnutzung für die Beurteilungszeiträume Tag und Nacht; Immissionsorte außerhalb von Gebäuden

Gebietsnutzung	Immissionsrichtwerte (IRW) in dB(A)	
	Beurteilungszeitraum Tag	Beurteilungszeitraum Nacht
Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten	45	35
Reine Wohngebiete (WR)	50	35
Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS)	55	40
Mischgebiete (MI), Dorfgebiete (MD), Kerngebiete (MK)	60	45
Gewerbegebiete (GE)	65	50
Industriegebiete (GI)	70	70

Weiterhin dürfen gemäß TA Lärm einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen die Immissionsrichtwerte am Tag (IRW_{Tmax}) um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht (IRW_{Nmax}) um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Als Immissionsort gilt allgemein: 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes⁴.

⁴ Die TA Lärm verweist bei der Definition schutzbedürftiger Räume auf die Norm DIN 4109.

Anmerkung: Die Art der bezeichneten Gebiete und Einrichtungen ergibt sich aus den Festlegungen in den Bebauungsplänen. Sonstige in Bebauungsplänen festgesetzte Flächen für Gebiete und Einrichtungen sowie Gebiete und Einrichtungen, für die keine Festsetzungen bestehen, sind entsprechend der Schutzbedürftigkeit zu beurteilen.

In Tabelle 2 werden die für Immissionsrichtwerte relevanten Beurteilungszeiträume aufgeführt.

Tabelle 2: Beurteilungszeiträume nach TA Lärm

Bezeichnung	Beurteilungszeitraum	Beurteilungszeit
Tag	6:00 bis 22:00 Uhr	16 Stunden
Nacht	22:00 bis 6:00 Uhr	volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel (z. B. 5:00 ÷ 6:00 Uhr)

Seltene Ereignisse

Können bei selten auftretenden betrieblichen Besonderheiten⁵ auch bei Einhaltung des Standes der Technik zur Lärminderung die Immissionsrichtwerte nicht eingehalten werden, kann eine Überschreitung zugelassen werden. Die Höhe der zulässigen Überschreitung kann einzelfallbezogen festgelegt werden; folgende Immissionshöchstwerte dürfen dabei nicht überschritten werden:

Beurteilungszeitraum Tag	70 dB(A)
Beurteilungszeitraum Nacht	55 dB(A)

Einzelne Geräuschspitzen dürfen diese Werte in Kur-, Wohn- und Mischgebieten tags um nicht mehr als 20 dB, nachts um nicht mehr als 10 dB überschreiten.

⁵ Definierter Zeitraum: an nicht mehr als 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und an nicht mehr als zwei aufeinander folgenden Wochenenden.

Gemengelagen

Für das Aneinandergrenzen von gewerblich bzw. industriell genutzten Gebieten und Wohngebieten (Gemengelagen) wird die folgende Regelung getroffen:

Wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist.

Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden. Es ist vorauszusetzen, dass der Stand der Lärminderungstechnik eingehalten wird. Für die Höhe des Zwischenwertes nach Absatz 1 ist die konkrete Schutzwürdigkeit des betroffenen Gebietes maßgeblich. Wesentliche Kriterien sind die Prägung des Einwirkungsgebiets durch den Umfang der Wohnbebauung einerseits und durch Gewerbe- und Industriebetriebe andererseits, die Ortsüblichkeit eines Geräusches und die Frage, welche der unverträglichen Nutzungen zuerst verwirklicht wurde.

Liegt ein Gebiet mit erhöhter Schutzwürdigkeit nur in einer Richtung zur Anlage, so ist dem durch die Anordnung der Anlage auf dem Betriebsgrundstück und die Nutzung von Abschirmungsmöglichkeiten Rechnung zu tragen.⁶

Zuschlag für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit

Kriterien für einen Zuschlag für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit sind in der TA Lärm unter Ziffer 6.5 aufgeführt. Die betreffenden Zeiträume am Tag sind wie folgt definiert:

an Werktagen	6:00 ÷ 7:00 Uhr;	20:00 ÷ 22:00 Uhr;	
an Sonn- und Feiertagen	6:00 ÷ 9:00 Uhr;	13:00 ÷ 15:00 Uhr;	20:00 ÷ 22:00 Uhr.

⁶ siehe TA Lärm Ziffer 6.7

Für die aufgeführten Zeiten ist in Gebieten nach TA Lärm Ziffer 6.1, Buchstaben d) bis f), d. h. für

- „ Reine und Allgemeine Wohngebiete,
- „ Kleinsiedlungsgebiete,
- „ in Kurgebieten sowie für
- „ Krankenhäuser und Pflegeanstalten,

bei der Ermittlung des Beurteilungspegels die erhöhte Störfunktion von Geräuschen durch einen Zuschlag von 6 dB(A) zu berücksichtigen.⁷

Vor-, Zusatz- und Gesamtbelastung

Die o. a. Immissionsrichtwerte sind akzeptorbezogen. Das heißt, dass zur Beurteilung der Gesamtbelastung neben den von der zu beurteilenden Anlage verursachten Immissionen (Zusatzbelastung) auch eine evtl. vorliegende Vorbelastung durch Anlagen, für die die TA Lärm gilt, heranzuziehen ist.

Die Definition gemäß der TA Lärm lautet folgendermaßen:

Vorbelastung:	Geräuschimmissionen von allen Anlagen, für die die TA Lärm gilt, ohne die Betriebsgeräusche der zu beurteilenden Anlage
Zusatzbelastung:	Immissionsbeitrag durch die zu beurteilende Anlage
Gesamtbelastung:	Immissionen aller Anlagen, für die die TA Lärm gilt

Eine Vorbelastung in dem zu beurteilenden Gebiet muss nicht ermittelt werden, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.⁸

Die Genehmigung für die zu beurteilende Anlage soll auch dann nicht versagt werden, wenn die Immissionsrichtwerte aufgrund der Vorbelastung überschritten werden und dauerhaft sichergestellt ist, dass diese Überschreitung nicht mehr als 1 dB(A) beträgt.

⁷ siehe TA Lärm Ziffer 6.1, Buchstaben d) bis f)

⁸ siehe TA Lärm Ziffer 3.2.1

Verkehrsgeräusche

Fahrgeräusche auf dem Betriebsgrundstück sowie bei Aus- und Einfahrt, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen und zusammen mit den übrigen zu berücksichtigenden Anlagengeräuschen bei der Ermittlung des Beurteilungspegels zu erfassen und zu beurteilen.

Geräusche des An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 m von dem Betriebsgrundstück sollen durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, soweit

- Ä sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,
- Ä keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- Ä die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Die Immissionsgrenzwerte betragen nach der 16. BImSchV in:

Wohngebieten	tags 59 dB(A);	nachts 49 dB(A);
Mischgebieten	tags 64 dB(A);	nachts 54 dB(A).

In Gewerbe- und Industriegebieten sind die Geräusche des An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen nicht zu betrachten.

4 Beschreibung des Betriebes

Die Anlieferung für den Markt erfolgt über eine Rampe an der Südfassade des Marktes. Dort befindet sich auch die Kartonpresse. Die Ermittlung der Geräuschemissionen des Parkplatzes erfolgt auf der Grundlage der Parkplatzlärmstudie⁹. Die Geräuschemissionen der Ladetätigkeiten werden gemäß der hessischen Lkw-Studie¹⁰ und den einschlägigen Frequentierungen solcher Märkte mit Lieferfahrzeugen berechnet. Die Emissionskenndaten der stationären haustechnischen Anlage wurden im Rahmen einer Vorbegutachtung¹¹ messtechnisch ermittelt:

Art des Betriebes:	Lebensmittelmarkt
Betriebszeitraum:	6:00 bis 22:00 Uhr
Öffnungszeitenraum:	Mo - Sa 8:00 bis 20:00 Uhr
Verkaufsfläche:	~1.065 m ²
Netto-Verkaufsfläche ¹² :	~850 m ²
Parkplatzkapazität:	93 Stellplätze
Kunden	im Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) insgesamt 2.312 Pkw-Bewegungen (gem. Parkplatzlärmstudie)
max.. tägl. Anlieferung:	Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) 2 Kühl-Lkw > 105 KW (Frischware/MoPro), Be- und Entladung von 20 Rollcontainern u. 20 Paletten 1 Transporter Zeitungslieferung und Backwaren 1 Lkw > 105 KW Getränke (Entladung von 20 Paletten) 1 Lkw > 105 KW Vollsortiment (Be-/Entladung von 20 Rollcontainern) 1 Kühl-Lkw < 105 KW (Fleisch)

⁹ Parkplatzlärmstudie: Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen, Bayerisches Landesamt für Umwelt

¹⁰ Der Emissionsansatz gilt für eine Motorleistung von 105 kW, wird jedoch aufgrund der geringen Differenz von 1 dB auch für geringere Motorleistungen herangezogen. Der längen- und stundenbezogene Emissionsansatz impliziert einen Schalleistungspegel von $L_{WA} = 105 \text{ dB(A)}$ unter Berücksichtigung einer Geschwindigkeit von 15 km/h.

¹¹ siehe Schallimmissionsprognose Nr. 05 0077 12, Sachverständigenbüro Uppenkamp und Partner GmbH

¹² Die nach Parkplatzlärmstudie anzusetzende Netto-Verkaufsfläche ist nicht identisch mit dem Begriff „Verkaufsfläche“, der im Zusammenhang mit der Anwendung der Baunutzungsverordnung juristisch diskutiert wird. Letzterer umfasst auch den Kassenbereich mit dem Vorraum zum Einpacken der gekauften Waren. Die in der Parkplatzlärmstudie verwendete „Netto-Verkaufsfläche“ umfasst dagegen nur die gesamte für die Kunden zugängliche Verkaufsfläche (mit Regalen, Theken, Freiflächen dazwischen) einschließlich der Fläche für Verkaufstheken, z. B. für Fleisch- und Wurstwaren. Nicht enthalten sind die Flächen für Toiletten, für den Kassenbereich, für den Vorraum zwischen Kassen und Eingang bzw. Ausgang mit Packtischen, für Leergutabstellplätze usw. sowie für Büroräume, Lagerräume und Flure außerhalb des Verkaufsraums.

Betrieb einer Lüftungsanlage:	tagsüber und nachts permanenter Betrieb (Gerätebetrieb innerhalb des Gebäudes, Zuluft/Fortluft über Dach)
Betrieb einer Kälteanlage:	tagsüber und nachts permanenter Betrieb (Kompressorbetrieb innerhalb des Gebäudes, Verflüssiger/Rückkühler an der Westfassade)
Betrieb einer Kartonpresse	tagsüber max. 8 h in Betrieb, Standort südlich der Ladezone

5 Beschreibung der Emissionsansätze

Im Rahmen dieser Untersuchung wird auf die Schallimmissionsprognose Nr. 05 0077 12 (Uppenkamp + Partner GmbH) Bezug genommen. Die eingesetzten Schallpegel basieren auf Angaben der einschlägigen Fachliteratur, Herstellerangaben bzw. eigenen Messungen. Im Sinne der schutzbedürftigen Nutzungen werden in der Regel konservative Ansätze gewählt. Das Emissionskataster wurde entsprechend den zusätzlichen bzw. geänderten Quellen aktualisiert.

5.1 Parkplatzgeräusche

Auf Parkplätzen werden durch Fahrbewegungen, Ein- und Ausparkvorgänge sowie je nach Nutzung noch durch weitere Vorgänge Geräuschimmissionen verursacht. Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen werden in der Parkplatzlärmstudie¹³ genannt.

Beschreibung des Berechnungsverfahrens

Zur Ermittlung der von ebenerdigen Parkplätzen abgestrahlten Schallemissionen werden zwei Berechnungsverfahren beschrieben. Für den Fall, dass sich das Verkehrsaufkommen auf den Fahrgassen einigermaßen genau bzw. flächenproportional abschätzen lässt, können die Geräuschemissionen nach dem sog. getrennten Verfahren bestimmt werden. Hierbei werden die Schallanteile des Ein- und Ausparkverkehrs und die des Fahrverkehrs getrennt berechnet und zu einem Gesamt-Emissionspegel zusammengefasst. Lässt sich das Verkehrsaufkommen auf den Fahrgassen nicht ausreichend genau abschätzen, so werden die Geräuschemissionen mit dem vereinfachten, sogenannten zusammengefassten Verfahren berechnet. Die hiermit berechneten Schallleistungspegel liegen auf der sicheren Seite, da der pauschal angesetzte Schallanteil der durchfahrenden Kfz eher überschätzt wird.

Im vorliegenden Fall lässt sich das Verkehrsaufkommen auf den Fahrgassen nicht ausreichend genau abschätzen, sodass das zusammengefasste Verfahren angewandt wird. Der Schallleistungspegel des Parkplatzes wird auf der Grundlage folgender Beziehung berechnet:

$$L_{p, \text{Parkplatz}} = L_{p, \text{Fahrzeug}} + 10 \cdot \lg \left(\frac{N}{N_0} \right) \quad \text{in dB(A)}$$

mit

$$L_{p, \text{Fahrzeug}} = L_{p, \text{Fahrzeug}} + 10 \cdot \lg \left(\frac{N}{N_0} \right) \quad \text{in dB(A)}.$$

¹³ Parkplatzlärmstudie: Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen, Bayerisches Landesamt für Umwelt

Hierbei ist:

- L_{W0} = 63 dB(A) der Ausgangsschallleistungspegel für eine Bewegung pro Stunde,
 K_{PA} der Zuschlag für Parkplatzart,
 K_I der Zuschlag für die Impulshaltigkeit,
 K_D der Zuschlag zur Berücksichtigung der durchfahrenden Kfz ¹⁴,
 K_{StrO} der Zuschlag für unterschiedliche Fahrbahnoberflächen nach Abschnitt 8.2.1 der Studie¹⁵,
 N die Bewegungshäufigkeit (Bewegungen je Bezugsgröße und Stunde),
 B die Bezugsgröße (z. B. Nettoverkaufsfläche in m², Anzahl der Stellplätze, Netto-Gastraumfläche in m² oder Anzahl der Betten),
 f die Anzahl der Stellplätze je Einheit der Bezugsgröße.

Frequentierung des Parkplatzes

Tabelle 3: Frequentierung des Parkplatzes nach den Anhaltswerten der Parkplatzlärmstudie

Parkplatzart	Einheit B_0 der Bezugsgröße B	N = Bewegungen/($B_0 \cdot h$)	
		Tag 6:00 bis 22:00 Uhr	ungünstigste Nachtstunde
Discounter	1 m ² Netto-Verkaufsfläche	0,17*	---

* = siehe Tab. 33 der Parkplatzlärmstudie

Schallemission des Parkplatzes

Nach der Parkplatzlärmstudie berechnet sich unter Berücksichtigung der angegebenen Bewegungshäufigkeiten folgender Schallleistungspegel L_{WATm} in dB(A).

Tabelle 4: Schallemission des Parkplatzes

Bez.	Bezugsgröße B	Wert für B in m ² bzw. Anzahl	N Tag	N Nacht	K_{PA}	K_I	K_D	K_{StrO}	L_{WATm} Tag	L_{WATm} Nacht
			[h ⁻¹]	[h ⁻¹]	[dB]	[dB]	[dB]	[dB]	[dB(A)]	[dB(A)]
P _{Kunden}	Netto-Verkaufsfläche	850	0,17	-	5	4	4,8	1	99,4	-

¹⁴ Der nach der Parkplatzlärmstudie ermittelte Schallanteil K_D gilt auch für Parkplätze mit mehr als 150 Stellplätzen. Eine Aufteilung in kleinere Parkplatzflächen ist nicht zwangsläufig erforderlich.

¹⁵ Der Korrekturwert K_{StrO} für die unterschiedlichen Fahrbahnoberflächen entfällt bei Parkplätzen an Einkaufsmärkten mit asphaltierten oder mit Betonsteinen gepflasterten Oberflächen, da die Pegelerhöhung durch klappernde Einkaufswagen pegelbestimmend und im Zuschlag K_{PA} für die Parkplatzart bereits enthalten ist.

Kurzzeitige Geräuschspitzen

Spitzenpegel von Einzelereignissen werden durch das Schlagen von Türen, das Starten des Motors oder das Schließen von Heck- bzw. Kofferraumdeckeln verursacht. Hierfür ist mit Schallleistungspegeln von bis zu $L_{WAmax} = 99,5 \text{ dB(A)}$ zu rechnen.

5.2 Geräuschquellen von im Freien betriebenen technischen Anlagen

Als Kenngröße für das akustische Verhalten der freiabstrahlenden Geräuschquellen dient der Schallleistungspegel L_{WA} . Ein Schallleistungspegel errechnet sich aus dem jeweiligen Schalldruckpegel und dem Messflächeninhalt. Der Schalldruckpegel wird im Allgemeinen messtechnisch in 1 m Abstand (gemäß DIN EN ISO 3740¹⁶ und Folgende) ermittelt. Bei größeren Schallquellen wird zweckmäßigerweise in definierten Abständen der energieäquivalente Schalldruckpegel L_{eq} gemessen und mittels EDV der Schallleistungspegel bestimmt. Für Außenaggregate, die nicht schalltechnisch ermittelt werden konnten, wurden Schallleistungspegel von vergleichbaren Geräten angesetzt.

Folgende Schallleistungspegel der außerhalb der Gebäude befindlichen Vorrichtungen wurden angesetzt:

Gewerbliche Betriebe	$L_{WA} \text{ [dB]}$
LIDL Lebensmittel-Markt	
Zuluft Laden	63,2*
Abluft Laden	80,1*
Abluft Pfandraum	64,2*
Verflüssiger Altbestand	66,6*
Kartonpresse	81,0*
Klimagerät Sanyo 484	66**
Verflüssiger LU-VE	64**

* = eigener Messwert (s. Schalltechnischer Kurzbericht Nr. 5 474 04-3 vom 07.09.2006)

** = Herstellerangabe

5.3 Geräusche von Lkw

Lkw erzeugen eine Vielzahl an Geräuschemissionen. Deren Ermittlung und Berechnungsverfahren werden im Folgenden aufgeführt.

¹⁶ DIN EN ISO 3740: Bestimmung der Schallleistungspegel von Geräuschquellen, Leitlinien zur Anwendung der Grundnormen

5.3.1 Lkw-Fahrvorgänge

In der schalltechnischen Prognose wird entsprechend der Lkw-Lärmstudie¹⁷ für das Vorbeifahrgeräusch eines Lkw folgender längenbezogener Schallleistungspegel¹⁸ angesetzt:

Geräuschquelle	Schallleistungspegel	Geräuschspitzen
Fahrvorgänge Lkw	$L_{WA^+,1h} = 63 \text{ dB(A)}$	$L_{WA,max} = 110 \text{ dB(A)}$ ¹⁹

Anmerkung: Bei der Emissionsberechnung sind ggf. noch Korrekturen für die von Asphaltbelägen abweichenden Fahrbahnoberflächen (D_{Stro} nach Tabelle 4 der RLS-90) und für Steigungen und Gefälle $> 5 \%$ (D_{Stg} nach Formel 9 der RLS-90) zu berücksichtigen. Allerdings sind entsprechend den örtlichen Gegebenheiten im vorliegenden Fall diese Korrekturen nicht erforderlich.

Kurzzeitige Geräuschspitzen

Beim Ablassen der Bremsluft, Schlagen von Aufbauten, beschleunigter Abfahrt etc. können kurzzeitig wesentlich höhere Geräusche auftreten. Für diese Einzelereignisse wird ein mittlerer Maximal-Schallleistungspegel von $L_{WA,max} = 97,5$ bis $105,5 \text{ dB(A)}$ ²⁰ angegeben.

Tritt allerdings der ungünstigste Fall ein, wird der mittlere Maximal-Schallleistungspegel für Geräusche von Betriebsbremsen von $L_{WA,max} = 110 \text{ dB(A)}$ angesetzt.²¹

5.3.2 Weitere Lkw-Geräusche

Neben den Lkw-Vorbeifahrgeräuschen gibt es noch weitere Geräuschemissionen²²; deren unterschiedliche Emissionsdaten werden im Folgenden dargestellt.

¹⁷ Quelle: Technischer Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen, Hessische Landesanstalt für Umwelt, sowie die Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz

¹⁸ Der Emissionsansatz gilt für eine Motorleistung von $\geq 105 \text{ kW}$, wird jedoch aufgrund der geringen Differenz von 1 dB auch für geringere Motorleistungen herangezogen. Der längen- und stundenbezogene Emissionsansatz impliziert einen Schallleistungspegel von $L_{WA} = 105 \text{ dB(A)}$ unter Berücksichtigung einer Geschwindigkeit von 15 km/h .

¹⁹ siehe Absatz „Kurzzeitige Geräuschspitzen“ weiter unten

²⁰ Quelle: Parkplatzlärmstudie, Bayerisches Landesamt für Umwelt mit Verweis auf die geltenden Regelungen der StVZO und EG-Grenzwerte.

²¹ Quelle: Technischer Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen, Hessische Landesanstalt für Umwelt

²² Quelle: Technischer Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen, Hessische Landesanstalt für Umwelt, sowie die Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz

Rangiergeräusche

Rangiervorgänge sind nach der o. a. Untersuchung ggf. zusätzlich zu den Zufahrtsstrecken zu berücksichtigen. Dabei ist ein Schallleistungspegel L_{WA} während des Rangierens in Höhe von 99 dB(A) unabhängig von der Motorleistung anzusetzen. Bei einer mittleren Rangierdauer von 2 Minuten pro Lkw berechnet sich folgender Schallleistungspegel für einen Rangiervorgang je Stunde:

Geräuschquelle	Schallleistungspegel	Geräuschspitzen
Rangieren eines Lkw	$L_{WA,1h} = 84 \text{ dB(A)}$	$L_{WAmax} = 110 \text{ dB(A)}$

Abstellen und Starten von Lkw

Zu den Geräuschereignissen beim Abstellen von Lkw zählen das Öffnen und Schließen der Ladebordwand, das Schlagen von Türen, Druckluftimpulse der Betriebsbremsen und erhöhter Leerlauf z. B. vor der Laderampe. Beim Starten von Lkw werden Türen geschlagen, der Motor angelassen und es werden Geräusche durch Druckluftimpulse, Leerlauf des Motors und durch die Anfahrt erzeugt. Für das Abstellen und Starten von Lkw werden folgende Schallleistungspegel angesetzt:

Geräuschquelle	Schallleistungspegel	Geräuschspitzen
Abstellen	$L_{WA,1h} = 85 \text{ dB(A)}$	$L_{WAmax} = 110 \text{ dB(A)}$
Starten	$L_{WA,1h} = 82 \text{ dB(A)}$	
Abstellen und Starten	$L_{WA,1h} = 87 \text{ dB(A)}$	

Fahrzeuggebundene Kühlaggregate

Während der Ladevorgänge ist im Bereich der Laderampe mit Betriebsgeräuschen von fahrzeuggebundenen Kühlaggregaten zu rechnen. Die Schallabstrahlung von Kühlaggregaten mit Otto- bzw. Dieselmotoren erzeugt folgenden mittleren Schallleistungspegel²³:

Geräuschquelle	Schallleistungspegel	Geräuschspitzen
Kühlaggregate	$L_{WA} = 97 \text{ dB(A)}$	-

²³ Parkplatzlärmstudie: Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen, Bayerisches Landesamt für Umwelt

In diesem Fall wird angenommen, dass während der Anlieferung bei einem Kühl-Lkw ein Kühlaggregat über eine Zeitspanne von 15 Minuten betrieben wird.

5.4 Geräusche beim Be- und Entladen von Lkw an Außenrampen

Bei der Be- und Entladung von Lkw finden unterschiedliche Schallereignisse statt. Die Emissionsansätze²⁴ für die im vorliegenden Fall zu betrachtende Verladesituation an Außenrampen werden nachstehend aufgeführt.

Tabelle 5: Geräuschemission bei der Be- oder Entladung von Rollcontainern über fahrzeugeigene Ladebordwand an Außenrampen

Geräuschquelle	Schallleistungspegel	Geräuschspitzen
Fahren des beladenen Rollcontainers über fahrzeugeigene Ladebordwand	$L_{WA,1h} = 77,4 \text{ dB(A)}$	$L_{W\text{Amax}} = 111 \text{ dB(A)}$
Rollgeräusch des Rollcontainers auf der Ladefläche (1x)	$L_{WA,1h} = 72,7 \text{ dB(A)}$	
Festsetzen des Rollcontainers auf der Ladefläche	$L_{WA,1h} = 79,5 \text{ dB(A)}$	
Be- oder Entladung eines Rollcontainers/h	$L_{WA,1h} = 82 \text{ dB(A)}^*$	

* Bei der Be- oder Entladung von Rollcontainern aus Kühl-Lkw (Riffelblechladefläche) ist ein Zuschlag von 1 dB zu vergeben.

²⁴ Quelle: Technischer Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen der Hessischen Landesanstalt für Umwelt

Tabelle 6: Geräuschemission bei der Entladung von Paletten mittels Palettenhubwagen über fahrzeugeigene Ladebordwand an Außenrampen

Geräuschquelle	Schalleistungspegel	Geräuschspitzen
Fahren des leeren Palettenhubwagens über fahrzeugeigene Ladebordwand	$L_{WA,1h} = 85,2 \text{ dB(A)}$	$L_{WAmax} = 114 \text{ dB(A)}$
Fahren des beladenen Palettenhubwagens über fahrzeugeigene Ladebordwand	$L_{WA,1h} = 84,0 \text{ dB(A)}$	
Rollgeräusch des Palettenhubwagens auf der Ladefläche (2x)	$L_{WA,1h} = 72,7 \text{ dB(A)}$	
Entladung einer Palette/h	$L_{WA,1h} = 88 \text{ dB(A)}$	

5.5 Geräusche von Einkaufswagen-Depots

Auf Betriebsgrundstücken von Verbrauchermärkten entstehen beim Entnehmen und Einstellen von Einkaufswagen Geräusche im Bereich der Sammelboxen. Anhaltswerte für die Schallemissionen dieser Vorgänge werden im Heft 3 der Schriftenreihe des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie²⁵ genannt. Hiernach ist für ein Ereignis pro Stunde folgender Schalleistungspegel bei Verwendung des Takt-Maximal-Pegelverfahrens anzusetzen:

Geräuschquelle	Schalleistungspegel	Geräuschspitzen
Entnehmen und Einstellen von Einkaufswagen mit Metallkörben	$L_{WA,1h} = 72 \text{ dB(A)}$	$L_{WAmax} = 106 \text{ dB(A)}$

Die Impulshaltigkeit der Geräusche ist im Emissionsansatz bereits berücksichtigt. Hiermit wird ein konservativer Ansatz gewählt, da die Impulshaltigkeit von Geräuschen mit wachsender Entfernung von der Quelle abnimmt.

²⁵ Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten, Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie

Im vorliegenden Fall werden je Stunde 125 Entnahmen und Einstellvorgänge von Einkaufswagen mit Metallkörben berücksichtigt.

Die Lage der in den vorherigen Abschnitten beschriebenen Quellen kann dem Emissionskataster im Anhang B entnommen werden.

6 Ermittlung der Immissionen und Diskussion der Untersuchungsergebnisse

6.1 Untersuchte Immissionsorte

Anhand der örtlichen Gegebenheiten sowie aus vorangegangenen Untersuchungen bekannt, werden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung die in Abbildung 1 dargestellten Immissionsorte betrachtet.

Abbildung 1: Lage der im Rahmen der Schallimmissionsprognose betrachteten Immissionsorte

Auf der Grundlage bisheriger Untersuchungen²⁶ sowie Festlegungen aus Bebauungsplänen²⁷ werden für die untersuchten Immissionsorte nachfolgende Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für die Tages- und Nachtzeit in Ansatz gebracht:

Tabelle 7: Untersuchte Immissionsorte mit Angabe der jeweiligen Gebietsnutzung und der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für die Tages- und Nachtzeit

Immissionsort IP-Nr./Bezeichnung, Fassade, Geschoss	Gebiets- nutzung	Immissionsrichtwerte [IRW] in dB(A)	
		Tag	Nacht
IP1/Baugrenze Nordost1 (MI), 1. OG	MI	60	45
IP2/Baugrenze Nordost2 (WA), 1. OG	WA	55	40
IP3/Baugrenze Ost1 (WA), 1. OG	WA	55	40
IP4/Baugrenze Ost2 (WA), 1. OG	WA	55	40
IP5/Baugrenze Südost (WA), 1. OG	WA	55	40
IP6/Whs Paterkamp 33, Nord, 1.OG	WA	55	40
IP7/Whs Paterkamp 31, Nord, 1.OG	WA	55	40
IP8/Whs Paterkamp 19, Nord, 1.OG	WA	55	40

6.2 Beschreibung des Berechnungsverfahrens

Die Berechnung der Geräuschimmissionen in der Umgebung des betrachteten Vorhabens erfolgt nach der Norm DIN ISO 9613-2²⁸. Hierzu wird das Programmsystem SAOS-NP der Kramer Software GmbH, St. Augustin, in seiner aktuellen Softwareversion (2014.04) verwendet.

Die Schallausbreitungsberechnung wird mit A-bewerteten Oktav-Schallpegeln im Frequenzbereich von 63 Hz bis 4.000 Hz durchgeführt. Abhängig von der Datenlage werden teilweise A-bewertete Schallpegel für eine Schwerpunktfrequenz von 500 Hz verwendet. Die Abschirmung sowie die Reflexion durch Gebäude sowie die Abschirmung durch natürliche und künstliche Geländeformen werden – soweit vorhanden bzw. schalltechnisch relevant – berücksichtigt. Die Topografie des Untersuchungsgebietes wird auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten Planunterlagen in das Berechnungsmodell eingestellt.

²⁶ Schallimmissionsprognose Nr. 05 0077 12, Sachverständigenbüro Uppenkamp und Partner GmbH

²⁷ Bebauungspläne „aValle - SÄdwest“ und „aPaterkamp“ der Stadt Lüdinghausen

²⁸ DIN ISO 9613-2: Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren

Nach dem o. g. Berechnungsverfahren wird zunächst der äquivalente Dauerschalldruckpegel $L_{AT}(DW)$ in dB(A) unter schallausbreitungsgünstigen Witterungsbedingungen²⁹ berechnet:

$$L_{AT}(DW) = L_W + D_C + A \quad \text{in dB(A)}^{30}.$$

Hierbei ist:

$L_{AT}(DW)$	der A-bewertete Mitwindpegel am Immissionsort,
L_W	der Schallleistungspegel der Geräuschquelle,
D_C	die Richtwirkungskorrektur,
A	$= A_{div} + A_{atm} + A_{gr} + A_{bar}$,
A_{div}	die Dämpfung aufgrund geometrischer Ausbreitung,
A_{atm}	die Dämpfung aufgrund von Luftabsorption,
A_{gr}	die Dämpfung aufgrund des Bodeneffektes,
A_{bar}	die Dämpfung aufgrund von Abschirmung.

Ebenfalls berechnet wird der A-bewertete Langzeit-Mittelungspegel $L_{AT}(LT)$, bei dem eine breite Palette von Witterungsbedingungen berücksichtigt wird. Diese Witterungsbedingungen werden durch die meteorologische Korrektur C_{met} berücksichtigt:

$$L_{AT}(LT) = L_{AT}(DW) + C_{met} \quad \text{in dB(A)}^{31}.$$

Die meteorologische Korrektur wird dabei wie folgt ermittelt³²:

$$C_{met} = \begin{cases} -1,5 \cdot \left(\frac{h_s}{h_r} - 1 \right) & \text{wenn } h_s > h_r, \\ 0 & \text{wenn } h_s \leq h_r. \end{cases}$$

Hierbei ist:

h_s	die Höhe der Quelle in Meter,
h_r	die Höhe des Aufpunktes in Meter,
d_p	der Abstand zwischen Quelle und Aufpunkt, projiziert auf die horizontale Bodenebene in Meter,
C_0	ein von den örtlichen Wetterstatistiken für Windgeschwindigkeit und -richtung sowie vom Temperaturgradienten abhängiger Faktor in dB.

Der Faktor C_0 ist eine insbesondere von den örtlichen Wetterstatistiken für Windgeschwindigkeit und -richtung abhängige Größe. Soweit über die örtlichen Windverteilungen nichts Genaueres bekannt ist, ist der Faktor C_0 zu 2 dB zu setzen, d. h. für alle Windrichtungen dieselbe Häufigkeit zu berücksichtigen.

²⁹ Diese Bedingungen gelten für die Mitwindausbreitung oder gleichwertig für Schallausbreitung bei gut entwickelter, leichter Bodeninversion, wie sie üblicherweise nachts auftritt.

³⁰ Formel (3) der Norm DIN ISO 9613-2

³¹ Formel (6) der Norm DIN ISO 9613-2

³² Formeln (21) und (22) der Norm DIN ISO 9613-2

Die einzelnen Geräuschquellen mit deren Emissionspegeln und die Parameter der Schallausbreitungsberechnung können dem Anhang C entnommen werden. Die von den einzelnen Emittenten verursachten Schalldruckpegel an den untersuchten Immissionsorten werden in der Spalte L_{AT} in Abhängigkeit der unterschiedlichen Zeiteinwirkungen (Spalte Einw.-T) jedes einzelnen Emittenten wiedergegeben.

6.3 Untersuchungsergebnisse und Beurteilung der Geräuschimmissionen

Die durch den Betrieb des geplanten LIDL-Marktes prognostizierten Geräuscheinwirkungen sind auf der Grundlage der in den vorherigen Abschnitten beschriebenen Betriebsbedingungen und Emissionsansätze mit folgenden Beurteilungspegeln L_r für die Beurteilungszeiträume Tag und Nacht als energetische Summe der Schalldruckpegel $L_{AT}(LT)$ aller Einzelquellen anzugeben:

Tabelle 8: Beurteilungspegel für den Tages- und Nachtzeitraum

Immissionsort IP-Nr./Bezeichnung, Fassade, Geschoss	IRW_T in dB(A)	$L_{r,T}$ in dB(A)	IRW_N in dB(A)	$L_{r,N}$ in dB(A)
IP1/Baugrenze Nordost1 (MI), 1. OG	60	56	45	32
IP2/Baugrenze Nordost2 (WA), 1. OG	55	52	40	37
IP3/Baugrenze Ost1 (WA), 1. OG	55	51	40	39
IP4/Baugrenze Ost2 (WA), 1. OG	55	51	40	42
IP5/Baugrenze Südost (WA), 1. OG	55	54	40	35
IP6/Whs Paterkamp 33, Nord, 1.OG	55	44	40	27
IP7/Whs Paterkamp 31, Nord, 1.OG	55	46	40	24
IP8/Whs Paterkamp 19, Nord, 1.OG	55	48	40	24

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die geltenden Immissionsrichtwerte zur Tageszeit an den untersuchten Immissionsorten durch den Betrieb des geplanten LIDL-Marktes eingehalten bzw. unterschritten werden. Die Unterschreitungen betragen dabei mindestens 1 dB.

In der ungünstigsten vollen Nachtstunde werden die geltenden Immissionsrichtwerte, mit Ausnahme des Immissionsortes IP4 (Lage: Geltungsbereich Bebauungsplan aValve - SÄdwestô Teilfl«che WA 4), eingehalten bzw. unterschritten. Die Überschreitung am Immissionsort IP4 beträgt 2 dB. Die Überschreitung ist auf den Betrieb der Verflüssigereinheiten zurückzuführen.

Im Bebauungsplan aValve - SÄdwestô ist speziell bezogen auf die Teilfl«che WA 4 und somit auf den Immissionsort IP4 folgende Festsetzung enthalten:

aZum Schutz vor gewerblichen Lärmeinwirkungen durch den dem Plangebiet zugewandten Verflüssiger des östlich an das Plangebiet angrenzenden Discounters ist für die Zulässigkeit einer Bebauung auf dem Grundstück WA 4 nachzuweisen, dass in Aufenthaltsräumen, soweit sie der Lärmquelle zugewandt sind - Nord- und Ostfassade des Gebäudes - der gemäß TA Lärm einzuhaltende Immissionsrichtwert von nachts 40 dB(A) eingehalten ist.

Dies kann z.B. durch grundrissgestaltende Maßnahmen (Anordnung von Aufenthaltsräumen an den lärmabgewandten Fassaden oder vorgehängte Glasfassade vor den Fenstern zu schutzbedürftigen Räumen) erfolgen.ô

Aus schalltechnischer Sicht ist bei Beachtung der o.g. Festlegung die geplante Erweiterung des LIDL-Marktes genehmigungsfähig, da hierdurch sichergestellt wird, dass die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden.

Spitzenpegel

Die Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Schalldruckpegelspitzen (tags **IRW_r** +30 dB; nachts **IRW_N** +20 dB) werden an den untersuchten Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten.

Betrachtung der Zusatzbelastung/Vorbelastung/Gesamtbelastung

Anhand der Untersuchungsergebnisse zur geplanten Erweiterung des LIDL-Marktes sowie anhand der Voruntersuchung³³ durch das Sachverständigenbüro Uppenkamp und Partner lässt sich schlussfolgern, dass eine unzulässige Überschreitung der geltenden Immissionsrichtwerte zur Tages- und Nachtzeit an den Immissionsorten IP1 bis IP5 unter Berücksichtigung aller weiterer relevanten Gewerbebetriebe (Schnell-Restaurant McDonalds, Kfz-Prüfstelle, Kfz-Zulassungsstelle) und auch unter Berücksichtigung der neuen Zusatzbelastung durch die Erweiterung des LIDL-Marktes in der Gesamtbelastung nicht zu prognostizieren ist.

Gemäß Ziffer 3.2.1 der TA Lärm kann auf eine Untersuchung der Geräuschvorbelastung an den Immissionsorten IP6 bis IP8 verzichtet werden, da die geltenden Immissionsrichtwerte zur Tages- und Nachtzeit um mehr als 6 dB unterschritten werden.

³³ Schallimmissionsprognose Nr. 05 0077 12, Sachverständigenbüro Uppenkamp und Partner GmbH

7 Angaben zur Qualität der Prognose

Allgemein

Die Dämpfung von Schall, der sich im Freien zwischen einer Schallquelle und einem Aufpunkt ausbreitet, fluktuiert aufgrund der Schwankungen in den Witterungsbedingungen auf dem Ausbreitungsweg sowie durch Dämpfung oder Abschirmung des Schalls durch Boden, Bewuchs und Hindernisse.

Die geschätzten Genauigkeitswerte beschränken sich auf den Bereich der Bedingungen, die für die Gültigkeit der entsprechenden Gleichungen der DIN ISO 9613-2³⁴ festgelegt sind (werden hier im Einzelnen nicht aufgeführt), und sind unabhängig von Unsicherheiten in der Bestimmung der Schallemissionswerte.

Für das Prognoseverfahren der DIN ISO 9613-2 wird eine geschätzte Unsicherheit für die Berechnung der Immissionspegel $L_{AT}(DW)$ unter Anwendung der Gleichungen 1 bis 10 mit breitbandig emittierenden Geräuschquellen angegeben. Die Unsicherheit wird in Abhängigkeit der mittleren Höhe von Schallquelle und Immissionsort in Tabelle 5 der Norm wie folgt beziffert:

Mittlere Höhe von Quelle und Immissionsort in m	Genauigkeit bei einem Abstand zwischen Quelle und Empfänger von $0 < d < 100$ m in dB	Genauigkeit bei einem Abstand zwischen Quelle und Empfänger von $100 \text{ m} < d < 1000$ m in dB
$0 < h < 5$	± 3	± 3
$5 < h < 30$	± 1	± 3

Bei einem Prognoseverfahren der Genauigkeitsklasse 2 kann davon ausgegangen werden, dass sich die Schätzung der Unsicherheit auf einen Bereich von ± 2 Standardabweichungen bezieht. Somit entspricht die Genauigkeitsschätzung der DIN ISO 9613-2 einer Standardabweichung u_{Prognose} von max. 1,5 dB.

Schallemissionspegel

Die im Rahmen dieser Prognose eingesetzten Schalleistungspegel für die maßgeblichen Schallquellen basieren auf Angaben aus der einschlägigen Fachliteratur (insbesondere „Technischer Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen“ der Hessischen Landesanstalt für Umwelt und der „Parkplatzlärmmstudie“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz) sowie eigenen Messwerten.

³⁴ DIN ISO 9613-2: Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren

Die Emissionsansätze beziehen sich in der Regel auf den jeweils ungünstigsten Betriebszustand. Daher ist davon auszugehen, dass die in der Realität tatsächlich zu erwartenden Geräuschimmissionen unterhalb der hiernach berechneten Werte liegen.

Betriebsbedingungen

Die Angaben über die Betriebsbedingungen basieren auf Erfahrungswerten aus vergleichbaren Gewerbebetrieben. Im Rahmen eines konservativen Ansatzes wurden bspw. die Fahrzeugbewegungen relativ hoch angesetzt.

Prognosesicherheit

Die Prognosesicherheit wird im Hinblick auf die oben genannten Randbedingungen mit +1 dB/-3 dB(A) abgeschätzt.

Die Unterzeichner erstellten dieses Gutachten unabhängig und nach bestem Wissen und Gewissen.

Als Grundlage für die Feststellungen und Aussagen der Sachverständigen dienten die vorgelegten und im Gutachten zitierten Unterlagen sowie die Auskünfte der Beteiligten.

Bericht verfasst durch:



Dipl.-Ing. Christian Heicke
Stellvertretend Fachlich Verantwortlicher

Geprüft und freigegeben durch:



Dipl.-Ing. Peter Wenzel
Fachlich Verantwortlicher

Anhang

Verzeichnis des Anhangs

A	Tabellarisches Emissionskataster
B	Grafisches Emissionskataster
C	Dokumentation der Immissionsberechnung
D	Immissionspläne
E	Lagepläne

A Tabellarisches Emissionskataster

Zeichen	Einheit	Bedeutung
Nr.		Laufende Quellenortskennzahl. Quellen mit gleichen Koordinaten (Höhe kann unterschiedlich sein) haben gleiche Nummern.
Kommentar		Textliche Beschreibung der Quelle (Angabe je nach Situation)
Emission	dB(A)	Gesamtpegel des verwendeten Emissionsspektrums/Ganzzahlwertes
Bez. Abst.	m	Messabstand zur Quelle. Eintragung ist Grundlage für die Berechnung des Schallleistungspegels. Wenn Eintragung = leer, dann Emissionswert bereits berechnet.
num. Add.	dB	Korrekturfaktor, nach Bedarf (z. B. Ruhezeitenzuschläge etc.)
Messfl./Anzahl	m ²	Eintragung der Messfläche bzw. die Fläche des schallabstrahlenden Bauteiles. Eintragung ist Grundlage für die Berechnung des Schallleistungspegels. Wenn Eintragung = leer, dann Emissionswert bereits berechnet. Bei Fahrbewegungen gibt die Zahl die Anzahl der Fahrzeuge auf der dazugehörigen Teilstrecke wieder.
R+C _d Mw	dB	Das bewertete Bauschalldämmmaß des jeweiligen Bauteiles in dB. Der Diffusionstherm C _d nach DIN EN 12354-4:2000 gibt den Abzugswert für den Übergang vom Diffusfeld ins Freifeld bei der Schallabstrahlung über die Umfassungsbauteile von Räumen an. Der Diffusionstherm beträgt im Standardfall 6 dB.
MM	dB	Minderungsmaßnahmen an der Quelle, quantitative Eintragung. Wird je nach Berechnungsart mit berücksichtigt oder nicht berücksichtigt.
Einw.-T	h	Eintragung der Einwirkzeit. Eingaben mit einem Minuszeichen entsprechen einer Einwirkzeit in Sekunden (z. B. -0,50 = 50 Sek.). Keine Eingabe: Einwirkzeit = ges. Beurteilungszeitraum.
v	km/h	Geschwindigkeit einer bewegten Linienquelle. Über die Geschwindigkeit berechnet das Programm die Einwirkzeit der Quelle.
hQ	m	Höhe der Emissionsquelle
Lw (LmE)	dB(A)	Ergebnisgrößen aus Emission, Zuschlägen für Anzahl, Messfläche, Entfernung etc. sowie Abzügen für Schalldämmung (ohne zeitliche Korrektur)
Einw. T Nacht	h	Einwirkzeit zur Nacht, wenn = 0, dann keine Berücksichtigung zur Nachtzeit, wenn auch Eintragung in Einw.-T, dann Beurteilungszeit für die Quelle
Einw. T Tag	h	Einwirkzeit am Tag, wenn = 0, dann keine Berücksichtigung zur Tageszeit, wenn auch Eintragung in Einw.-T, dann Beurteilungszeit für die Quelle
Einw. Ruhezeit	h	Einwirkzeit der Quelle innerhalb der Ruhezeit
Lw/LmE* Nacht	dB(A)	Ergebnisgrößen aus Emission, Zuschlägen für Anzahl, Messfläche, Entfernung etc. sowie Abzügen für Schalldämmung inkl. zeitlicher Korrektur
Lw/LmE* Tag	dB(A)	Ergebnisgrößen aus Emission, Zuschlägen für Anzahl, Messfläche, Entfernung etc. sowie Abzügen für Schalldämmung inkl. zeitlicher Korrektur

Bei den aufgelisteten Spalten ist zu beachten, dass je nach Projekt nicht alle Spalten für die Berechnung genutzt und entsprechend dokumentiert werden.

Nr.	Kommentar	Emis- sion dB(A)	Bez. Abst m	num. Add. dB	Messfl. (m2) Anzahl	R+Cd Mw dB	MM dB	Einw.T h (- s/100)	v km/ h	hQ m	Lw (LmE) dB(A)	Einw.T Nacht (0=aus)	Einw.T Tag (0=aus)	Einw.T Ruhe- zeit	Lw/LmE Nacht dB(A) *	Lw/LmE Tag dB(A) *
1	Parkplatz	99.4								0.5	99.4	0.00	13.00	3.00		99.4
2	Zuluft Laden	63.2					5.0			1.0	63.2	1.00	13.00	3.00	63.2	63.2
3	Abluft Laden	80.1					5.0			1.0	80.1	1.00	13.00	3.00	80.1	80.1
4	Verflüssiger1	64.2								2.0	64.2	1.00	13.00	3.00	64.2	64.2
5	Klimageräte sanyo 484	44.0	5.0		3.0					2.0	70.8	1.00	13.00	3.00	70.8	70.8
6	Verflüssiger LU-VE	64.2								2.0	64.2	1.00	13.00	3.00	64.2	64.2
7	Abluft Pfandraum	66.6								2.0	66.6	1.00	13.00	3.00	66.6	66.6
8	Kartonpresse	59.0	5.0					4.00		1.5	81.0	0.00				75.0
9	Lkw-Fahrstrecke	105.0			4.0			-0.71	10.0	1.0	111.0	0.00		3.00		81.9
9	Lkw-Fahrstrecke Kühlung	97.0			2.0			-0.71	10.0	3.0	100.0	0.00		3.00		70.9
10	Lkw-Rangieren	84.2			4.0			1.00		1.0	90.2	0.00		3.00		78.2
	Ladegeräusche:															
11	Lkw Abstellen/Starten	86.8			4.0			1.00		1.0	92.8	0.00		3.00		80.8
11	Fzg-eigene Kühlung	97.0			2.0			0.25		3.0	100.0	0.00		3.00		81.9
12	Palettenhubwagen	88.0			40.0			1.00		1.0	104.0	0.00		3.00		92.0
12	Rollcontainer	83.0			40.0			1.00		1.0	99.0	0.00		3.00		87.0
13	Einkaufswagen- Depot	72.0			1500.0			1.00		1.0	103.8	0.00		3.00		91.7
GS	Beurteilungspegel										113.3					
	Einzelereignisse															
E1	Parkplatz	99.5								0.5	99.5	0.00				99.5
E2	Anlieferung	110.0								1.0	110.0	0.00				110.0

B Grafisches Emissionskataster

Planinhalt: Lageplan	Kommentar: Grafisches Emissionskataster	
Maßstab: ~ 1: 1.000		

C Dokumentation der Immissionsberechnung

Zeichen	Einheit	Bedeutung
Nr.		Laufende Quellenortskennzahl. Quellen mit gleichen Koordinaten (Höhe kann unterschiedlich sein) haben gleiche Nummern.
Kommentar		Textliche Beschreibung der Quelle (Angabe je nach Situation)
LW	dB(A)	Schallleistungspegel der Emissionsquelle
DT	dB	Korrekturwert für die Einwirkzeit im Verhältnis zum Beurteilungszeitraum oder Einwirkzeit
MM	dB	Minderungsmaßnahmen an der Quelle. Wenn die Eintragung = leer, bleibt die Minderungsmaßnahme zur Berechnung von LAT unberücksichtigt (siehe auch LAT).
D0	dB	Raumwinkelmaß
cmet	dB	Meteorologie-Korrektur-Faktor; Größe abhängig von der Lage des Immissionsortes zur Emissionsquelle und der Hauptwindrichtung in dem jeweiligen Gebiet
+RT	dB	Ruhezeitenzuschlag
dp	m	Horizontaler Abstand der Emissionsquelle (akustischer Schwerpunkt) zum Immissionsort
DI	dB	Richtwirkungsmaß
Abar	dB	Einfügungsdämmmaß eines Hindernisses(z. B. eines Schallschirmes)
Adiv	dB	Abstandsmaß
Aatm	dB	Luftabsorptionsmaß
Agr	dB	Boden- und Meteorologiedämpfungsmaß, je nach Berechnungsverfahren ist das Raumwinkelmaß für den Boden in dem Wert enthalten
Refl.-Ant.	dB	Reflexionsanteil an senkrechten Oberflächen und Decken bzw. Dächern
LAT	dB	Schalldruckpegel der Emissionsquelle am Immissionspunkt. Je nach Berechnungsart (siehe Tabellenkopf o. re.) ist LAT ohne Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen (Minder. bzw. MM) oder mit Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen angegeben (LAT(T) oder LAT(T,M))

Bei den aufgelisteten Spalten ist zu beachten, dass je nach Projekt nicht alle Spalten für die Berechnung genutzt und entsprechend dokumentiert werden.

Berechnungen für den Tageszeitraum (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr)

Immissionsort/Bezeichnung, Fassade, Geschoss	Beurteilungspegel L _{r,T} in dB(A)	Höhe des IO in m
IP1/Baugrenze Nordost1 (MI), 1. OG	56,2	5,6
IP2/Baugrenze Nordost2 (WA), 1. OG	51,8	5,6
IP3/Baugrenze Ost1 (WA), 1. OG	51,1	5,6
IP4/Baugrenze Ost2 (WA), 1. OG	50,7	5,6
IP5/Baugrenze Südost (WA), 1. OG	54,1	5,6
IP6/Whs Paterkamp 33, Nord, 1.OG	43,7	5,0
IP7/Whs Paterkamp 31, Nord, 1.OG	45,5	5,0
IP8/Whs Paterkamp 19, Nord, 1.OG	47,6	5,0

Der maßgebliche Immissionsort im Sinne der TA Lärm, Ziffer 2.3, ist im vorliegenden Fall der Immissionsort IP5, bezogen auf den Beurteilungszeitraum Tag. Auf der Grundlage der schalltechnischen Berechnungen ist hier eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes am ehesten zu erwarten³⁵.

Der Übersichtlichkeit halber wird die detaillierte Dokumentation der Schallausbreitungsberechnung nachfolgend nur für den maßgeblichen Immissionsort aufgeführt. Die Detailergebnisse liegen auch für alle weiteren Immissionsorte vor und können auf Anforderung zur Verfügung gestellt werden.

³⁵ Da Immissionsrichtwerte gebietsabhängig festgelegt sind, kann eine Überschreitung auch am ehesten an einem Ort zu erwarten sein, der weiter entfernt als andere Einwirkungsorte liegt.

IP5/Baugrenze Südost (WA), 1. OG

Nr.	Kommentar	Lw (LmE) dB(A)	DT dB	MM dB	Do dB	Cmet dB	+RT dB	dp m	DI dB	Abar dB	Adiv dB	Aatm dB	Agr dB	Refl. Ant. dB	LAT dB(A)
1	Parkplatz	99.4			3.0	0.5	1.9	86.4		8.4	49.7	0.4	3.2	40.2	44.0
2	Zuluft Laden	63.2		5.0	3.0		1.9	84.6		3.3	49.6	0.2	1.5		8.6
3	Abluft Laden	80.1		5.0	2.9		1.9	50.7		4.4	45.1	0.1			30.3
4	Verflüssiger1	64.2			6.0		1.9	42.5		7.9	43.6	0.1	0.5		20.1
5	Klimageräte sanyo 484	70.8			6.0		1.9	44.8			44.0	0.1	0.8		33.8
6	Verflüssiger LU-VE	64.2			6.0		1.9	46.7			44.4	0.1	1.0		26.6
7	Abluft Pfandraum	66.6			6.0		1.9	51.0			45.2	0.1	1.4	7.6	27.9
8	Kartonpresse	81.0	6.0		3.0			34.6			41.8	0.1		34.3	38.3
9	Lkw-Fahrstrecke	111.0	29.1		3.0		1.9	54.8		6.5	45.8	0.3	1.9	27.6	33.4
9	Lkw-Fahrstrecke Kühlung	100.0	29.1		3.0		1.9	55.9		5.8	46.0	0.3	1.2	17.6	23.6
10	Lkw-Rangieren	90.2	12.0		3.0		1.9	54.7		4.6	45.8	0.2	2.1	32.6	34.7
	Ladegeräusche:														
11	Lkw Abstellen/Starten	92.8	12.0		3.0		1.9	48.3			44.7	0.1	1.6	24.7	39.5
11	Fzg-eigene Kühlung	100.0	18.1		2.9		1.9	48.1			44.6	0.3	0.6	26.3	41.4
12	Palettenhubwagen	104.0	12.0		3.0		1.9	44.4			43.9	0.1	1.2	33.3	51.7
12	Rollcontainer	99.0	12.0		3.0		1.9	44.4			43.9	0.1	1.2	28.3	46.7
13	Einkaufswagen-Depot	103.8	12.0		3.0	0.8	1.9	113.6		14.9	52.1	0.2	3.7		25.0
GS	Beurteilungspegel														54.1
	Einzelereignisse														
E1	Parkplatz	99.5			3.0	0.8		101.8			51.2	0.2	3.6		46.8
E2	Anlieferung	110.0			3.0			51.0			45.2	0.1	1.8	64.0	68.1

Berechnungen für den Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr)

Immissionsort/Bezeichnung, Fassade, Geschoss	Beurteilungspegel $L_{r,N}$ in dB(A)	Höhe des IO in m
IP1/Baugrenze Nordost1 (MI), 1. OG	32,1	5,6
IP2/Baugrenze Nordost2 (WA), 1. OG	37,1	5,6
IP3/Baugrenze Ost1 (WA), 1. OG	39,1	5,6
IP4/Baugrenze Ost2 (WA), 1. OG	42,3	5,6
IP5/Baugrenze Südost (WA), 1. OG	34,8	5,6
IP6/Whs Paterkamp 33, Nord, 1.OG	27,0	5,0
IP7/Whs Paterkamp 31, Nord, 1.OG	24,4	5,0
IP8/Whs Paterkamp 19, Nord, 1.OG	24,3	5,0

Der maßgebliche Immissionsort im Sinne der TA Lärm, Ziffer 2.3, ist im vorliegenden Fall der Immissionsort IP4, bezogen auf den Beurteilungszeitraum Nacht. Auf der Grundlage der schalltechnischen Berechnungen ist hier eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes am ehesten zu erwarten³⁶.

Der Übersichtlichkeit halber wird die detaillierte Dokumentation der Schallausbreitungsberechnung nachfolgend nur für den maßgeblichen Immissionsort aufgeführt. Die Detailergebnisse liegen auch für alle weiteren Immissionsorte vor und können auf Anforderung zur Verfügung gestellt werden.

³⁶ Da Immissionsrichtwerte gebietsabhängig festgelegt sind, kann eine Überschreitung auch am ehesten an einem Ort zu erwarten sein, der weiter entfernt als andere Einwirkungsorte liegt.

IP4/Baugrenze Ost2 (WA), 1. OG

Nr.	Kommentar	Lw (LmE) dB(A)	DT dB	MM dB	Do dB	Cmet dB	+RT dB	dp m	DI dB	Abar dB	Adiv dB	Aatm dB	Agr dB	Refl. Ant. dB	LAT dB(A)
1	Parkplatz	99.4													
2	Zuluft Laden	63.2		5.0	2.9			55.9		4.8	45.9	0.1			10.2
3	Abluft Laden	80.1		5.0	2.5			26.5		4.6	39.5	0.1			33.5
4	Verflüssiger1	64.2			5.7			17.5			35.9				34.0
5	Klimageräte sanyo 484	70.8			5.8			18.6			36.4				40.1
6	Verflüssiger LU-VE	64.2			5.8			19.6			36.9				33.1
7	Abluft Pfandraum	66.6			5.9			34.2		14.8	41.7	0.1			15.9
GS	Beurteilungspegel														42.3

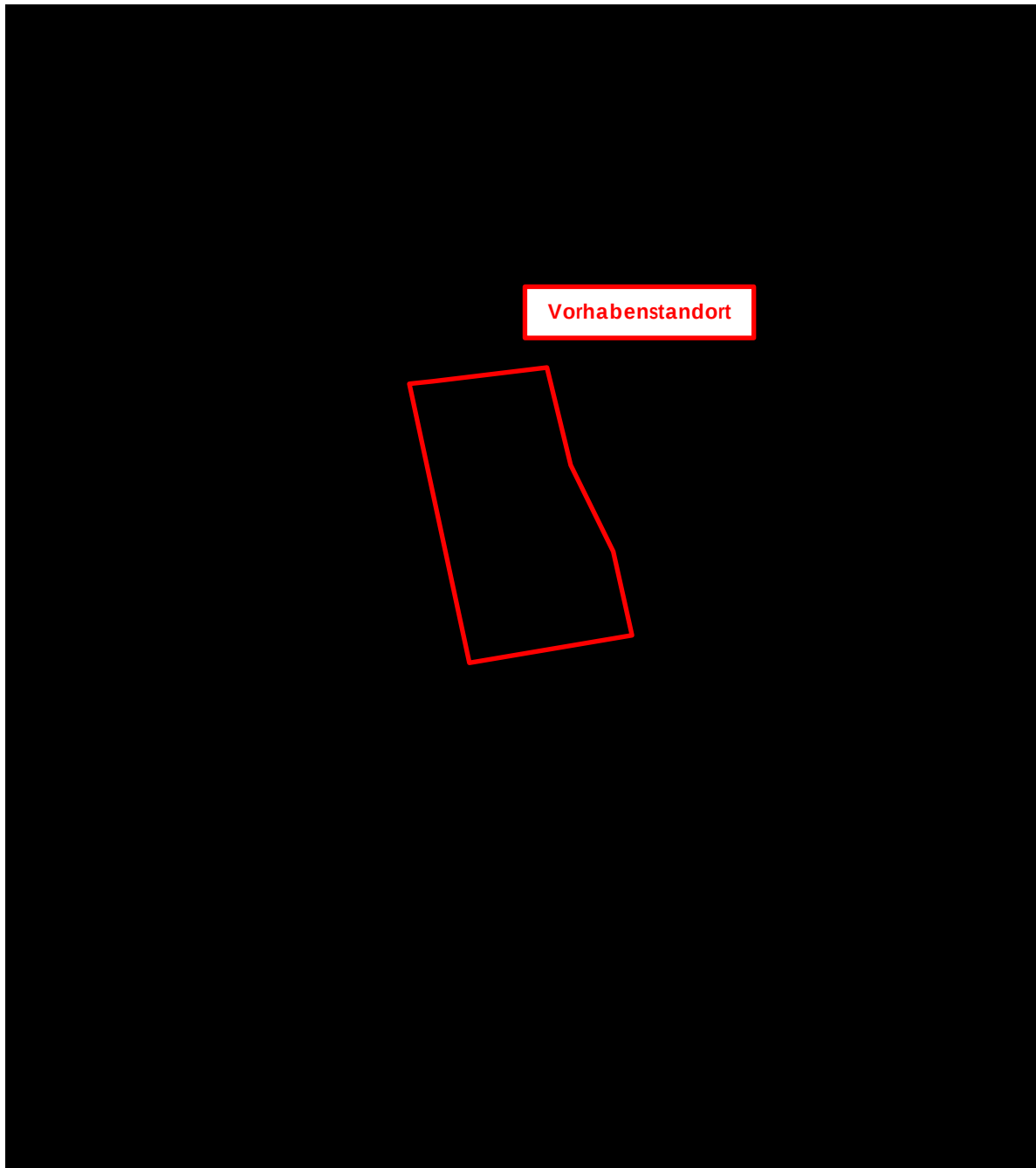
D Immissionspläne

Beim Vergleich von Schallimmissionsplänen mit den an den Immissionsorten ermittelten Beurteilungspegeln ist Folgendes zu beachten:

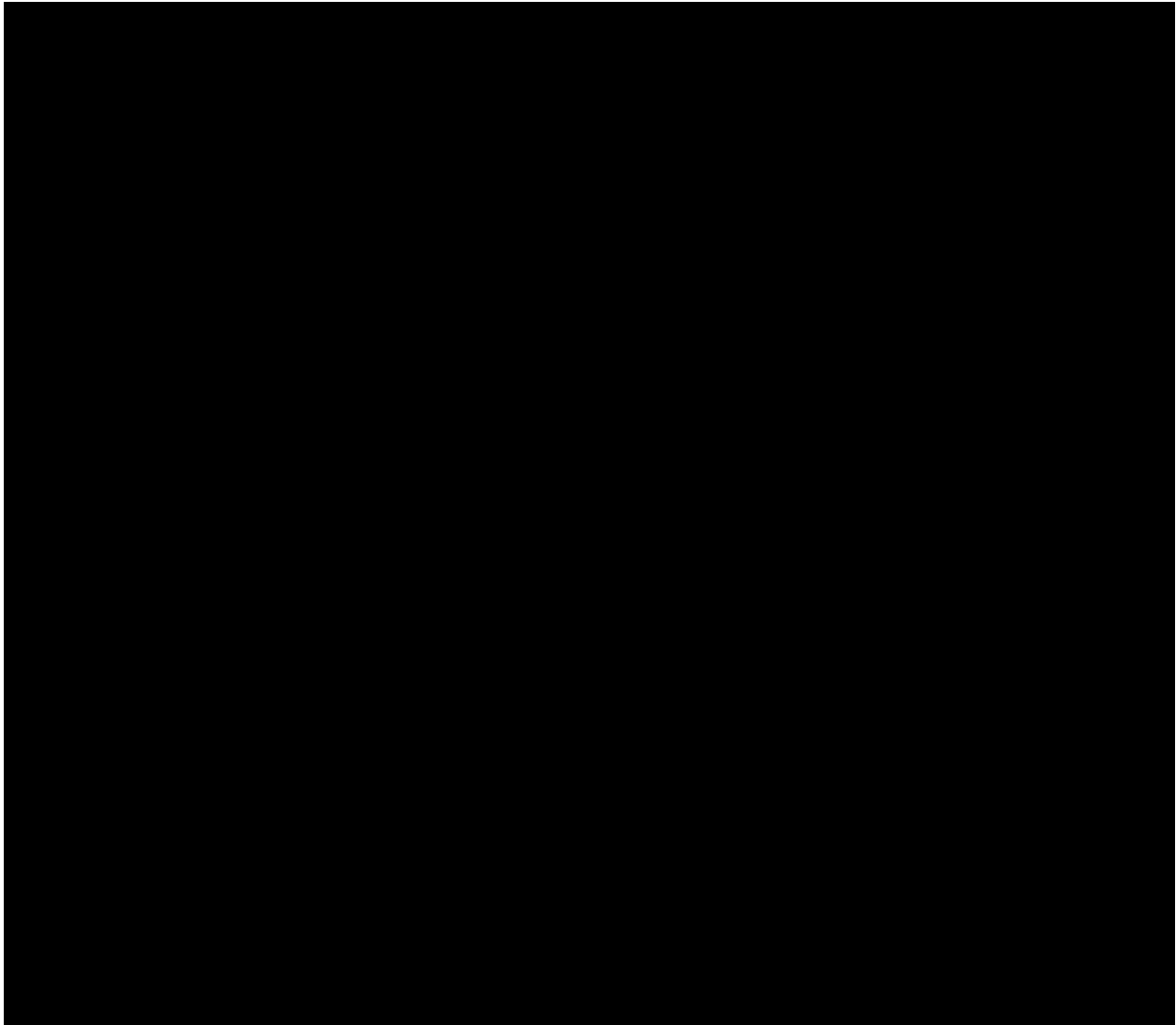
Als Immissionsort außerhalb von Gebäuden gilt allgemein die Position 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109. Dementsprechend werden die Schallreflexionen am eigenen Gebäude nicht berücksichtigt. Die so berechneten Beurteilungspegel werden tabellarisch angegeben.

Bei der Berechnung der Schallimmissionspläne werden Schallreflexionen an Gebäuden generell mit berücksichtigt, sodass unmittelbar vor den Gebäuden gegenüber den Gebäudelärmkarten um bis zu 3 dB höhere Immissionspegel dargestellt werden. Dies ist nicht gleichzusetzen mit den Beurteilungspegeln, die mit den entsprechenden Immissionsrichtwerten zu vergleichen sind.

E Lagepläne



Planinhalt: Lageplan © Geobasis NRW 2015	Kommentar: Übersichtslageplan	
Maßstab: siehe Plan		



Planinhalt: Lageplan	Kommentar: Lageplan mit Darstellung des Vorhabens	
Maßstab: ohne		

Fortschreibung der Auswirkungsanalyse

zur geplanten Erweiterung des LIDL-Discountmarktes am Standort Valve in Lüdinghausen

für die
Lidl GmbH & Co. KG, Weetfelder Str. 38, 59199 Bönen

Ihre Ansprechpartner

Wirtschaftsgeograph Joachim Schulte, M.A.
(Projektleitung)

Dipl.-Kfm. Jörg Lehnerdt
(Niederlassungsleitung)

BBE Handelsberatung GmbH

Goltsteinstraße 87a
50968 Köln
Deutschland

Tel +49 221 789 41 160
Fax +49 221 789 41 169
E-Mail schulte@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

Köln, im Januar 2015

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, Zielsetzung und methodische Vorgehensweise	4
1.1	Aufgabenstellung und Zielsetzung	4
1.2	Methodische Vorgehensweise.....	5
2	Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel	8
2.1	Marktbedeutung des Betriebstyps Lebensmitteldiscounter.....	8
2.2	Abgrenzung von Lebensmitteldiscountern gegenüber anderen Betriebstypen	9
2.3	Flächenbedarf des Betriebstyps Lebensmitteldiscounter.....	11
2.4	Einordnung des Planvorhabens in die Marktsituation des Lebensmitteleinzelhandels	12
3	Standortseitige Aspekte	14
3.1	Makrostandort.....	14
3.2	Mikrostandort.....	16
4	Wettbewerbssituation	18
4.1	Projektrelevanter Wettbewerb in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Lüdinghausen	18
4.2	Wettbewerb im weiteren Stadtgebiet von Lüdinghausen	19
4.3	Zusammenfassende Bewertung der Wettbewerbssituation	20
5	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial.....	22
6	Auswirkungsanalyse.....	25
6.1	Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	25
6.2	Umsatzumverteilungseffekte	27
6.3	Auswirkungen des Planvorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung.....	30
6.4	Einordnung des Vorhabens in die geplanten Ziele / Grundsätze des Landesentwicklungsplanes.....	33
6.5	Einordnung des Vorhabens in Gutachten zum kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Lüdinghausen.....	36
7	Fazit	38
Anhang:	Definitionen der Lebensmittel-Vertriebsformen	40

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel	9
Abbildung 2: Durchschnittliche Artikelanzahl nach Betriebstyp	10
Abbildung 3: Eigenschaften von Supermärkten und Lebensmitteldiscountern aus Verbrauchersicht.....	11
Abbildung 4: Lage der Stadt Lüdinghausen und zentralörtliche Gliederung	14
Abbildung 5: Planstandort	16
Abbildung 6: Mikrostandort.....	17
Abbildung 7: Wettbewerbssituation in der Stadt Lüdinghausen.....	19
Abbildung 8: Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet nach Standortlagen	20
Abbildung 9: Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum.....	21
Abbildung 10: Umsatzerwartung des Planvorhabens	26
Abbildung 11: Marktanteile des Lebensmitteldiscountmarktes in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten nach der geplanten Erweiterung	27
Abbildung 12: Umsatzerwartung des Planvorhabens	29
Abbildung 13: Empfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung Lüdinghausen	36

1 Ausgangssituation, Zielsetzung und methodische Vorgehensweise

1.1 Aufgabenstellung und Zielsetzung

Im Juli 2013 wurde von der BBE Handelsberatung bereits eine Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des LIDL-Lebensmitteldiscountmarktes von rd. 835 m² auf rd. 1.285 m² Verkaufsfläche am Standort Valve in Lüdinghausen vorgelegt. Da die Verkaufsfläche nunmehr von 835 m² auf etwa 1.065 m² erweitert werden soll, soll diese Auswirkungsanalyse nun fortgeschrieben werden. Mit einer Verkaufsfläche von rd. 835 m² liegt die Betriebsgröße bereits vor der Erweiterung oberhalb der Schwelle zur Großflächigkeit.

Die Ausrichtung der im Bestandsobjekt und auch auf der projektierten Erweiterungsfläche vorgehaltenen Waren liegt primär bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Nach Auskunft der Fa. LIDL zielt die geplante Erweiterungsmaßnahme somit nicht auf eine Ausweitung des Angebotes an zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ab. Zentrales Anliegen ist vielmehr, die Voraussetzungen für eine großzügigere Warenpräsentation, eine verbesserte Kundenführung und eine Optimierung der internen Logistikkäufe zu schaffen. Zudem wird eine Abrundung des nahversorgungsrelevanten Kernsortiments erfolgen, wodurch der Discounter zukünftig noch besser die Grundversorgung gewährleisten kann. Das Planvorhaben und die damit verbundene Optimierung des Marktauftrittes sind zusammenfassend als bestandssichernde Maßnahmen zu bewerten, die der Stabilisierung der erreichten Marktposition dienen.

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Valve-Südwest“, der ein Sondergebiet mit einer maximalen Verkaufsfläche von 850 m² für einen Lebensmitteldiscounter sowie max. 40 m² für eine Bäckerei festsetzt.

Um die Flächenerweiterung planungsrechtlich vorzubereiten, soll der vorliegende Bebauungsplan geändert werden. Im Zuge dieses Änderungsverfahrens wird eine absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse erforderlich, die ermittelt, ob im Erweiterungsfall negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu erwarten wären.

Die BBE Handelsberatung legt hiermit eine absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse vor, die als Entscheidungsgrundlage in einem Genehmigungsverfahren nach § 11 Abs. 3 BauNVO Verwendung finden kann.

1.2 Methodische Vorgehensweise

Die Grundlage der Analyse bilden Recherchen des Gutachters in der Stadt Lüdinghausen und in den Nachbarkommunen (insbesondere Ascheberg, Nordkirchen und Olfen). In Ergänzung erfolgt eine Aufbereitung von sekundärstatistischen Daten. Im Einzelnen werden folgende Erhebungen und Recherchen durchgeführt:

- Durchführung von Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung des Projektstandortes im Januar 2015,
- Erhebung relevanter Anbieter von nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Januar 2015. Hierzu gehören vor allem strukturprägende Lebensmittelmärkte im Untersuchungsgebiet,
- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern,
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u. a. Einzelhandelskonzepte der untersuchungsrelevanten Kommunen, soziodemografische Kennzahlen),
- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE Marktforschung (z. B. gemeindebezogene Kaufkraftkennziffern und sortimentsspezifische Pro-Kopf-Ausgaben).

Die Untersuchung basiert in einem **ersten Arbeitsschritt** auf einer Markt- und Standortanalyse, die im Wesentlichen folgende Aspekte beleuchtet:

- Zeitdistanzen zwischen den Wohnstandorten im Einzugsbereich und den projektrelevanten Einzelhandelsstandorten,
- Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Einzugsgebiet,
- Attraktivität der untersuchungsrelevanten Einkaufsziele im Untersuchungsgebiet ausgedrückt durch das Verkaufsflächenangebot, die Angebotsstruktur, den Marktauftritt und die Erreichbarkeit,
- Bereitschaft der Konsumenten zur „Raumüberwindung“ beim Einkauf bestimmter Warengruppen.¹

In einem **zweiten Arbeitsschritt** erfolgt eine Bewertung des Vorhabens in Bezug auf die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen. Den Bezugsmaßstab dieser Prüfung stellt § 11 Abs. 3 BauNVO dar.

¹ Während beispielsweise bei Artikeln des täglichen Bedarfes (v. a. Lebensmittel und Drogeriewaren) das Kriterium der räumlichen Nähe des Einkaufszieles gegenüber dem Kriterium der Attraktivität relativ wichtiger ist, dominiert bei Artikeln des mittel- und längerfristigen Bedarfes (u. a. Sportartikel oder Bekleidung / Schuhe) das Kriterium der (vermuteten) Attraktivität.

Im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen ist der zu erwartende Plenumsatz als maßgebliche Bewertungsgröße heranzuziehen, die Auslöser für Veränderungen von Kaufkraftströmen und in deren Folge für Auswirkungen auf bestehende Angebotsstrukturen sein kann.

Die Ermittlung der derzeitigen und der durch das Planvorhaben beeinflussten zukünftigen Kaufkraftbewegungen und damit der von Einzelhandelsvorhaben ausgehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen werden auf Basis dieser Annahmen und in Anlehnung an eine wissenschaftliche Arbeit von Huff ("Defining and Estimating a Trading Area"²) für die jeweiligen projektrelevanten Warengruppen bzw. Betriebstypen die maximalen Umsatzleistungen prognostiziert.

Dabei werden folgende Faktoren berücksichtigt:

- Zeitdistanzen zwischen den Wohnortstandorten im Einzugsbereich und den projektrelevanten Einzelhandelsstandorten.
- Einwohnerzahlen im Untersuchungsgebiet.
- Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau der Kommunen im Untersuchungsgebiet.
- Attraktivität der überörtlich relevanten Einkaufsziele im Untersuchungsgebiet, ausgedrückt durch das Verkaufsflächenangebot, die Angebotsstruktur und die Erreichbarkeit.
- Bereitschaft der Konsumenten zur „Raumüberwindung“ beim Einkauf bestimmter Warengruppen: Während beispielsweise bei Artikeln des täglichen Bedarfs (v. a. Lebensmittel, Getränke) das Kriterium der räumlichen Nähe des Einkaufszieles gegenüber dem Kriterium der Attraktivität relativ wichtiger ist, dominiert bei Artikeln des längerfristigen oder gehobenen Bedarfs (z. B. Oberbekleidung, Schuhe, Elektrogeräte, Möbel) das Kriterium der (vermuteten) Attraktivität.

Die Modellberechnung ermittelt für jeden der betrachteten Wohnortbereiche im Untersuchungsgebiet die Wahrscheinlichkeit, mit der ein Konsument die relevanten Einkaufsziele in seiner Umgebung aufsucht bzw. welche Verteilung seines „Budgets“ für die betrachteten Sortimente auf die verschiedenen Einkaufsorte zu erwarten ist. Je nach Entfernung der potenziellen Einkaufsorte zu seiner Wohnung und in Abhängigkeit von deren Attraktivität wird er möglicherweise an nur einem Standort einen Großteil seines Budgets ausgeben oder aber es auf mehrere Standorte aufteilen. Werden die einem Einkaufsstandort aus allen Wohnortbereichen potenziell zufließenden Budgetanteile zusammengezählt, ergibt sich der insgesamt dort zu erwartende Umsatz.

In einem zweiten Schritt wird der in der dargestellten Weise modellhaft abgebildeten Realität die Situation nach Veränderung der Angebotsstruktur durch Realisierung des Planvorhabens gegenübergestellt. Die sonstigen Rahmenbedingungen werden als unverändert betrachtet, um den Effekt der Wettbewerbsbeeinflussung durch das Planvorhaben isoliert bewerten zu können. Selbstverständlich muss in der Realität im Lauf der Zeit auch mit Reaktionen der Marktteilnehmer und mit Änderungen sonstiger Rahmenbedingungen (Einwohnerzahlen, Kaufkraftniveau, Konsumentenverhalten, Bereitschaft zur Raumüberwindung etc.) gerechnet werden.

² In: Journal of Marketing, Vol. 28 (1964), No. 3, S. 34 - 38

Bei Gegenüberstellung der Situation vor und nach Realisierung des Planvorhabens ergibt sich für jede Relation zwischen Wohnortbereichen (Kaufkraftherkunft) und Einkaufszielen (Kaufkraftbindung) eine Aussage zu möglichen Veränderungen. Je stärker ein neuer Wettbewerber Kaufkraft auf sich ziehen kann, die zuvor bestehenden Einkaufszielen zugeflossen ist, desto stärker sind Letztere absolut und relativ von der „Umverteilung“ betroffen.

Das eingesetzte Prognosemodell wurde bereits in zahlreichen Praxissituationen erprobt und verfeinert, so dass es zur Abschätzung der Auswirkungen von Einzelhandel auf die Kaufkraftbindung und die Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet geeignet erscheint.

2 Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel

Zur Einordnung des Vorhabens in einen übergeordneten Rahmen innerhalb der deutschen Handelslandschaft werden im Folgenden einige Entwicklungen und Trends im Lebensmitteleinzelhandel, speziell im Marktsegment „Lebensmitteldiscounter“, aufgezeigt.

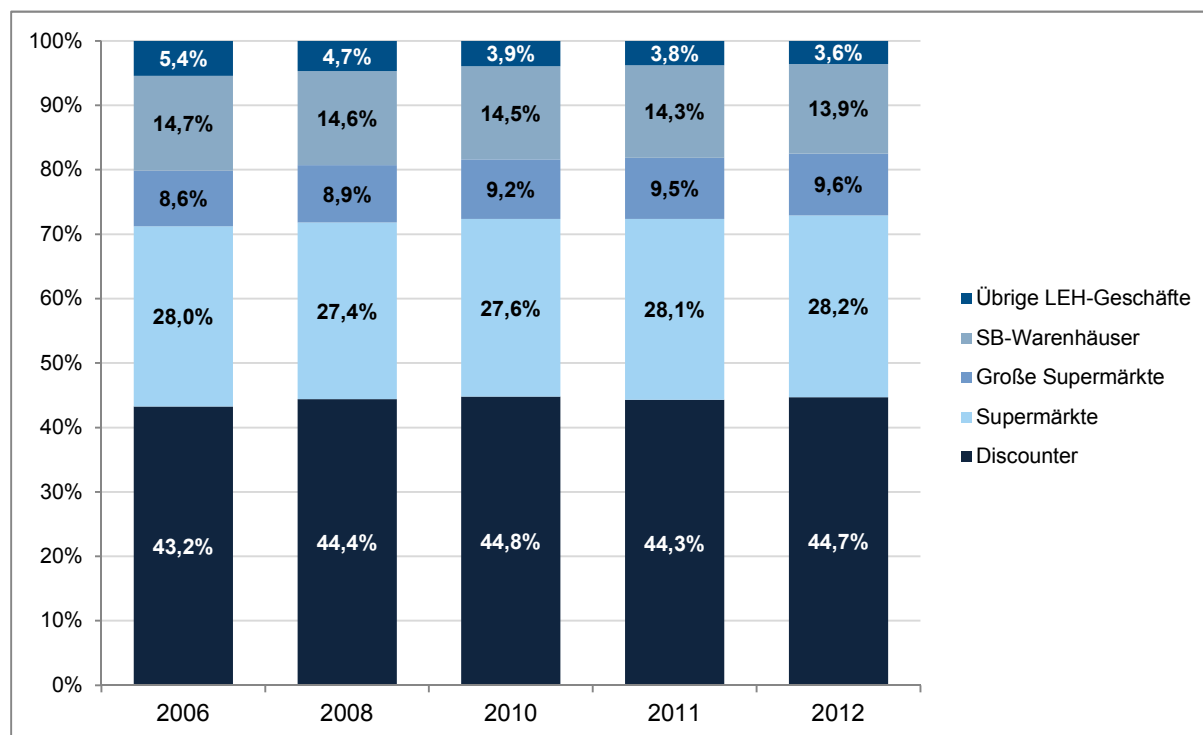
Der Ausgabenanteil für Lebensmittel hat im Gegensatz zu anderen Bereichen des Handels in den letzten Jahren leicht zugenommen. Der Grund dafür liegt zum einen in Veränderungen der Nachfrage und steigenden Preisen, zum anderen in einer Diversifizierung des Angebotes. Nachfrageseitig haben beispielsweise verschiedene Lebensmittelskandale ein Umdenken in Gang gesetzt, die u. a. bei den Verbrauchern zu einer leicht gestiegenen Ausgabebereitschaft für qualitativ hochwertige Lebensmittel geführt haben. Insbesondere lässt sich dies am boomenden Absatz von Bio-Lebensmitteln ablesen, die inzwischen zum Sortiment aller Lebensmittelmärkte - vom Lebensmitteldiscounter bis zum Bio-Supermarkt - zählen.

Von den Einzelhandelsausgaben der deutschen Verbraucher in Höhe von ca. 436 Mrd. € entfallen rd. 217 Mrd. € auf die Kernsortimente der Nahversorgung (Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren, Apothekenwaren, Blumen). Dies entspricht einem Anteil von knapp 50 % und dokumentiert die hohe Bedeutung dieses Marktsegmentes. Keine andere Branche weist eine so hohe Konzentration auf Handels- wie auch auf Lieferantenseite auf. Allerdings setzen die großen Betreiber von Supermärkten, die REWE-Group und EDEKA, zunehmend auf selbstständige Kaufleute, die mit ihrer lokalen Präsenz auf Besonderheiten des regionalen Marktes besser reagieren können.

Die Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel ist insgesamt durch eine starke Dynamik geprägt, wobei das Wachstum der Branche v. a. durch zunehmende Nachverdichtung, Flächenausweitungen und Diversifikation des Angebots generiert wird.

2.1 Marktbedeutung des Betriebstyps Lebensmitteldiscounter

Durch veränderte Verbraucherwünsche und eine hohe Preisorientierung der deutschen Kunden haben die Lebensmitteldiscounter in den letzten Jahren stark an Marktanteilen gewinnen können und sind heute mit einem Marktanteil von über 44 % der am stärksten präsente Betriebstyp des Lebensmittelhandels (vgl. Abb. 1).

Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel


Quelle: EHI, eigene Bearbeitung durch BBE Handelsberatung 2013

2.2 Abgrenzung von Lebensmitteldiscountern gegenüber anderen Betriebstypen

Anders als Supermärkte, Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser stellen die Lebensmitteldiscounter keine Vollsortimenter dar. Auf einer Verkaufsfläche von i. d. R. 400 bis 1.300 m² bieten Lebensmitteldiscounter ein schnelldrehtendes Sortiment mit relativ niedriger Artikelzahl an. Die Attraktivität der Lebensmitteldiscounter basiert auf einem preislichen Vorteil kombiniert mit einer überschaubaren Anzahl von Artikeln.

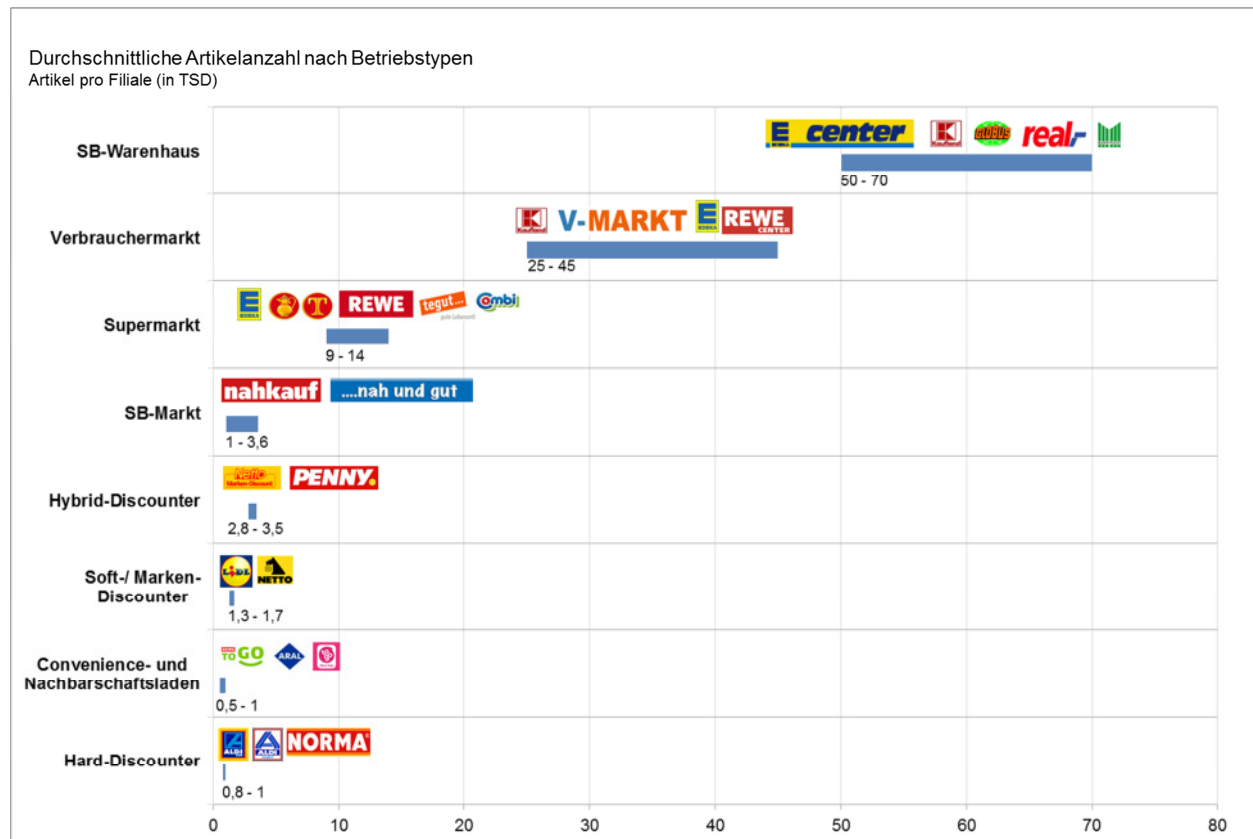
Dabei ist zwischen den Hard-Discountern und den Soft- bzw. Markendiscountern zu unterscheiden (vgl. Abbildung 2). Hard-Discounter führen etwa 800 – 1.000 verschiedene Artikel, wohingegen die Soft-Lebensmitteldiscounter mit bis zu 1.700 Artikeln annähernd die doppelte Artikelzahl anbieten. Der Schwerpunkt liegt bei beiden Lebensmitteldiscounterarten im Trockensortiment, das um Getränke (v. a. Einwegverpackung) ergänzt wird. Bedienungsabteilungen wie Frischetheken und andere Dienstleistungen sind in Lebensmitteldiscountern nicht vorzufinden, gleichwohl wird das Frischeangebot in Selbstbedienung (u. a. Obst & Gemüse, Backwaren, Frischfleisch) kontinuierlich ausgebaut. Charakteristisch für Lebensmitteldiscounter, insbesondere Hard-Discounter, ist der hohe Anteil an Eigenmarken, die sehr preiswert angeboten werden.

Die Soft- bzw. Markendiscounter verfolgen dabei das Discount-Konzept weniger strikt als die Hard-Discounter. Der Nonfood-Bereich, der sich neben festen Nonfood-Artikeln zu einem Großteil aus wö-

Auswirkungsanalyse • LIDL-Erweiterung • Lüdinghausen

chentlich wechselnden Aktionsangeboten zusammensetzt, umfasst durchschnittlich einen Umsatzanteil von 9 % bis 13 %.

Abbildung 2: Durchschnittliche Artikelanzahl nach Betriebstyp

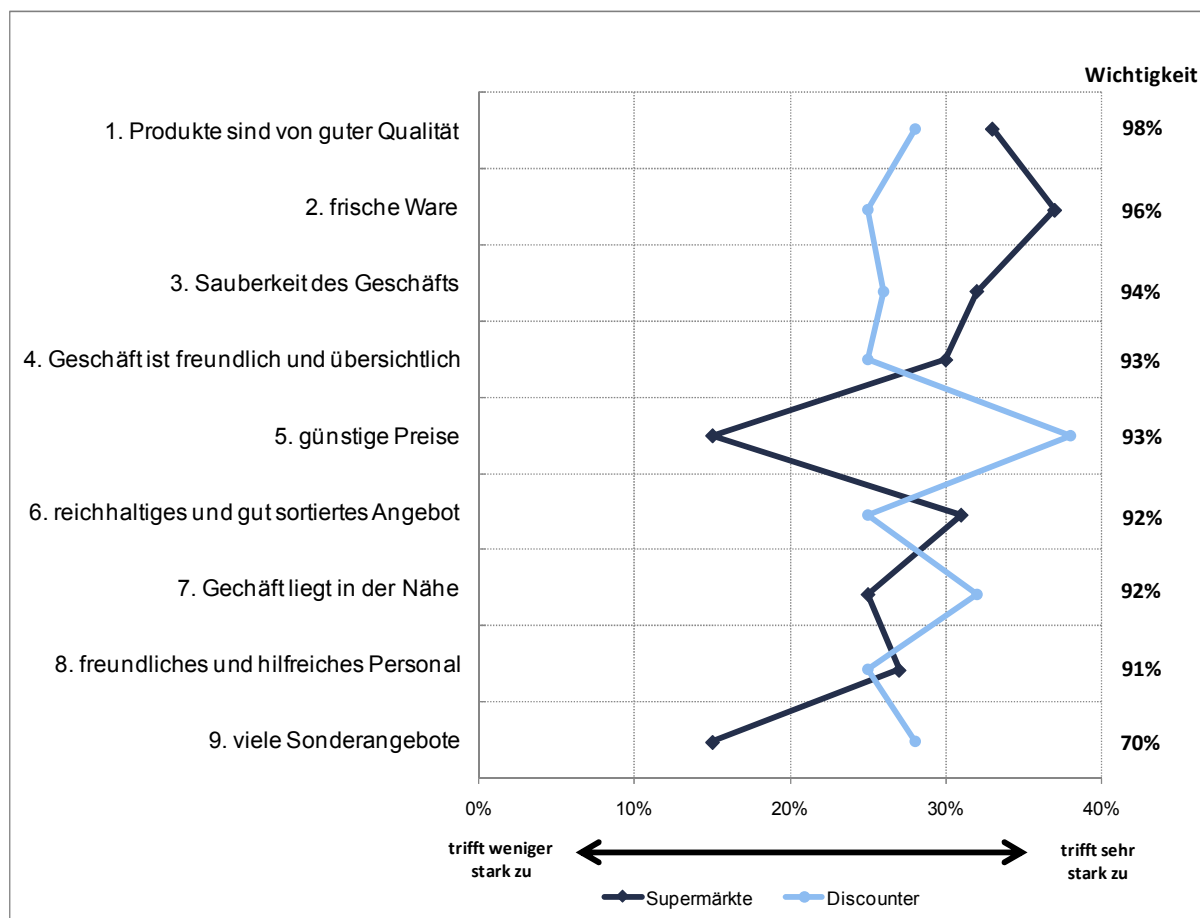


Quelle: BBE-Darstellung 2014

Die Lebensmitteldiscounter besitzen in der Regel einen einheitlichen Marktauftritt, so dass der Kunde in jedem Markt dasselbe Sortiment vorfindet. Abgeleitete Betriebsformen wie beispielsweise bei den Supermärkten (z. B. City-Supermarkt) haben sich bei den Lebensmitteldiscountern nicht entwickelt.

Eine Ausnahme bilden die Supermarkt-Discount-Hybriden (oder Hybrid-Discounter), zu denen in Deutschland u. a. Netto zählt. Netto positioniert sich hinsichtlich der Artikelzahl aber auch der Bedienform und des Getränkesortiments zwischen Supermarkt und Lebensmitteldiscounter.

In der Praxis versorgt sich der Verbraucher nicht nur bei einer, sondern bei durchschnittlich 4,25 Betriebsformen. Idealtypischer Weise wird der Grundbedarf beim Lebensmitteldiscounter eingekauft, die Produkte, die dort nicht erhältlich sind oder die man dort nicht kaufen möchte, werden bei ergänzenden Wettbewerbern nachgefragt. Supermärkte bedienen dabei andere Verbraucherbedürfnisse als beispielsweise Lebensmitteldiscounter, wie die folgende Abbildung veranschaulicht:

Abbildung 3: Eigenschaften von Supermärkten und Lebensmitteldiscountern aus Verbrauchersicht


Quelle: ZMG (Branchenreport LEH), BBE-Darstellung 2014

2.3 Flächenbedarf des Betriebstyps Lebensmitteldiscounter

Die Verkaufsflächen der Lebensmitteldiscounter steigen seit Jahren kontinuierlich an. Die Ursache für den gestiegenen Flächenbedarf bei Lebensmitteldiscountern ist vor allem in der Prozessoptimierung zu sehen:

- Die Angebotsdiversifizierung und ansprechende Präsentation insbesondere von Frische-Produkten (Obst, Gemüse), Backwaren und Bio-Lebensmitteln hat neben einer qualitativen Aufwertung des Marktauftritts regelmäßig auch einen höheren Flächenbedarf zur Folge.
- Großzügigere Verkehrsflächen, insbesondere größere Gangbreiten, tragen zu einer effizienteren Bestückung des Ladens und zur Vereinfachung von (logistischen) Betriebsabläufen bei.
- Großzügigere Warenpräsentation und niedrigere Regalhöhen erleichtern vor allem den älteren Kunden (u. a. auch mit Blick auf den demographischen Wandel) den Wareneingang.

Größere Flächen führen dabei jedoch nicht in gleichem Umfang zu Mehrumsätzen, sondern regelmäßig zu einer abnehmenden Flächenleistung.

Fazit zu Entwicklungen und Trends in der Lebensmittelbranche:

-
- Verkaufsfläche steigt bei Supermärkten und Lebensmitteldiscountern
 - Lebensmitteldiscounter sind der am stärksten verbreitete Betriebstyp des Lebensmitteleinzelhandels
 - Nach hohen Zugewinnen in den 1990er Jahren ist der Marktanteil der Discountmärkte inzwischen relativ stabil
 - Discounter gewährleisten die Grundversorgung, wobei kontinuierlich eine größere Angebotstiefe im nahversorgungsrelevanten Angebot realisiert wird
-

2.4 Einordnung des Planvorhabens in die Marktsituation des Lebensmitteleinzelhandels

Ordnet man den zu erweiternden LIDL-Markt in Lüdinghausen am Standort Valve 42 in die aufgezeigten Vertriebskonzepte im Lebensmitteleinzelhandel sowie die aktuellen Marktentwicklungen im Nahrungs- und Genussmittelsektor ein, so ist Folgendes festzuhalten:

- Per Definition ist der für eine Erweiterung vorgesehene LIDL-Markt dem Betriebstyp „Lebensmitteldiscounter“ zuzuordnen.
- Im Discountsegment werden für Neubauten mittlerweile Verkaufsflächen zwischen 800 und 1.300 m² seitens der Betreiber als marktgerecht angesehen, wobei Verkaufsflächengrößen von rd. 800 m² und weniger immer seltener realisiert werden. Die Fa. LIDL beabsichtigt in diesem Fall eine Verkaufsfläche von rd. 1.065 m², die somit im Hinblick auf ihre Dimensionierung in der Größenordnung moderner Lebensmitteldiscounter rangiert.
- Mit der Erweiterung des LIDL-Marktes geht keine Änderung des Sortiments einher, vielmehr wird die Maßnahme der Verbesserung der innerbetrieblichen Abläufe und der kundenfreundlichen Warenpräsentation dienen.
- Die Flächenvergrößerung dient auch der Sortimentsabrundung, jedoch nicht der Sortimentserweiterung. So nehmen die Frischeartikel (Obst und Gemüse, Backwaren und Fleisch- und Wurstwaren) im Sortimentsangebot der Discounter eine wesentlich größere Bedeutung ein als noch vor Jahren. Die Warenpräsentation und die Angebotstiefe in diesen Sortimenten werden ausgebaut, so dass größere Flächen gleichermaßen für das Bake-Off (Zubereitung von frischen Backwaren) als auch für die Präsentation von verpackten Frischlebensmitteln wie Obst und Gemüse sowie Frischfleisch und –fisch benötigt werden.

- Auch im Bereich der Tiefkühlartikel und im Drogerieangebot sind Sortimentsergänzungen festzustellen, die sich auf den Flächenbedarf auswirken. Dagegen bleiben die Flächen für die wöchentlich wechselnden Aktionswaren nahezu unverändert, da die Lebensmitteldiscounter angesichts der weiter zunehmenden Diversifizierung im Bereich der Nonfood-Fachmärkte keine weiteren Steigerungen der Marktanteile mehr durchsetzen können.
- Im Fazit führt die Flächenexpansion der LIDL-Filialen mit einer kontinuierlichen Vergrößerung der Angebotstiefe im nahversorgungsrelevanten Angebot dazu, dass die Discounter immer mehr die Grundversorgung gewährleisten. Hierbei übernehmen die Discountmärkte nicht mehr nur die „preisorientierte“ Versorgung im Trockensortiment, sondern decken einen deutlich umfassenderen Teil der Nachfrage im Bereich der wohnungsnahen Grundversorgung ab.

3 Standortseitige Aspekte

3.1 Makrostandort

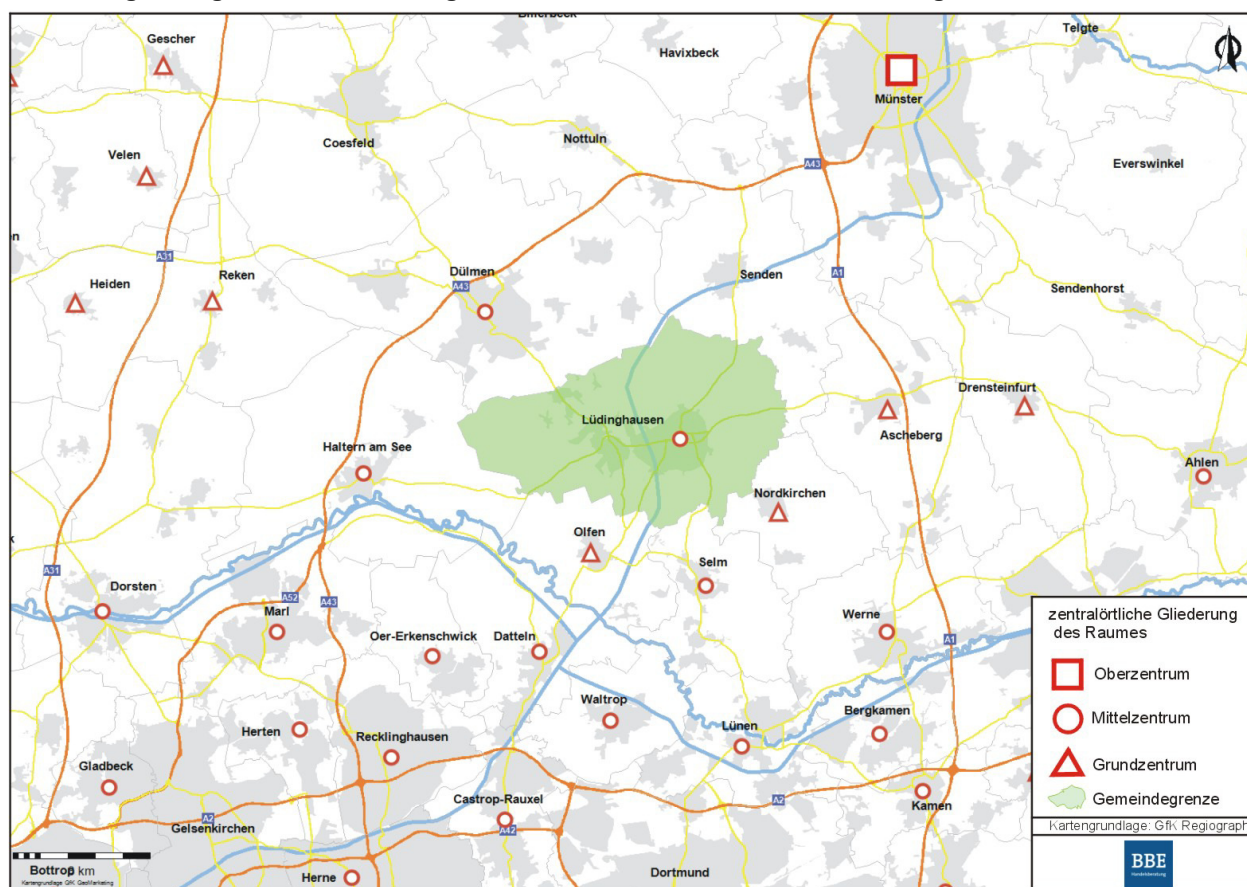
Lage und Siedlungsstruktur

Die Stadt Lüdinghausen liegt in Nordrhein-Westfalen, südwestlich von Münster im Kreis Coesfeld. Die Nachbargemeinden sind Olfen (Kreis Coesfeld) im Südwesten, Haltern am See (Kreis Recklinghausen) im Westen, Dülmen und Senden im Norden, Ascheberg und Nordkirchen (alle: Kreis Coesfeld) im Osten und Selm (Kreis Unna) im Süden.

Die Stadt übernimmt nach dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen die Funktionen eines Mittelzentrums.

Das Lüdinghausener Stadtgebiet besteht mit einer Kernstadt und dem Stadtteil Seppenrade aus zwei Stadtteilen.

Abbildung 4: Lage der Stadt Lüdinghausen und zentralörtliche Gliederung



Bevölkerungsdaten

Lüdinghausen zählt insgesamt 24.365 Einwohner (Quelle: Stadt Lüdinghausen, Stand 31.12.2014). Die Stadt verzeichnet zwischen 2000 (22.873) und 2014 eine Zunahme der Bevölkerung um rd. 6 - 7 %. Von den Gesamteinwohnern entfällt ein Bevölkerungsanteil von rd. 73 % auf die Kernstadt (17.812 Einwohner) und rd. 27 % auf den Stadtteil Seppenrade (6.553 Einwohner).

Für das Jahr 2025 wird eine Einwohnerzahl von rd. 23.760 prognostiziert, was einem geringfügigen Verlust von rd. 2 - 3 % gegenüber dem Jahr 2014 entspricht.

Erreichbarkeit und Verkehr

In Bezug auf die verkehrliche Erreichbarkeit ist für die Stadt Lüdinghausen festzuhalten, dass die Stadt Kreuzungspunkt der Bundesstraßen B 58 (Münster – Hamburg), B 235 (Senden – Witten) und B 474 (Enschede – Lünen) ist. Über diese Bundesstraße verfügt Lüdinghausen über einen Anschluss an die Bundesautobahnen A 1 (Anschlussstelle in rd. 25 km Entfernung, Puttgarden – Saarbrücken), A 2 (Anschlussstelle in rd. 30 km Entfernung, Dortmund – Berlin) und A 43 (Anschlussstelle in rd. 20 km Entfernung, Münster – Wuppertal). Insgesamt verfügt die Stadt Lüdinghausen über eine gute verkehrliche Anbindung, wobei insbesondere die verkehrsgünstige Anbindung der Gemeinden Ascheberg und Nordkirchen sowie der Stadt Olfen zu berücksichtigen ist.

Eine direkte Bahnverbindung existiert über die Dortmund-Gronau-Enscheder Eisenbahn nach Lünen / Dortmund sowie Dülmen / Coesfeld / Gronau und Enschede (NL). Im ÖPNV verfügt Lüdinghausen über ein Netz von Stadtbuslinien (RVM – Regionalverkehr Münsterland) mit direkten Busverbindungen unter anderem nach Münster, Selm, Lünen, Nordkirchen, Olfen und Senden.

Einzelhandelsstrukturen

Das Mittelzentrum Lüdinghausen verfügt mit dem Hauptzentrum Innenstadt und dem Nebenzentrum Seppenrade über zwei zentrale Versorgungsbereiche. Die abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche übernehmen aufgrund ihres Angebotsspektrums unterschiedliche Versorgungsfunktionen.

Darüber hinaus werden im Gutachten zum kommunalen Einzelhandelskonzept Sonderstandorte für den großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel ausgewiesen (Sonderstandort Ascheberger Straße, Sonderstandort Seppenrader Straße / Hans-Böckler-Straße und ein perspektivischer Sonderstandort ehemalige Ziegelei Pilgrim).

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer der Stadt Lüdinghausen liegt bei 102,1 %. Damit verfügt die Stadt über ein im Vergleich zum Bundesdurchschnitt überdurchschnittliches Kaufkraftniveau.

Die Einzelhandelszentralität stellt das Verhältnis von einzelhandelsrelevanter Kaufkraft vor Ort und getätigten Umsätzen vor Ort dar. Eine Zentralität über 100 bedeutet, dass die Stadt per Saldo von Kaufkraftzuflüssen profitiert, bei einer Zentralität von genau 100 halten sich Zu- und Abflüsse die Waage. Mit einer Einzelhandelszentralität von 122,2 liegt Lüdinghausen deutlich über dem Bundesdurchschnitt.

3.2 Mikrostandort

Lage des Projektgrundstücks und Nutzungsumfeld

Der LIDL-Filialstandort befindet sich südlich des Straßenzuges Valve (B 58) im Südosten der Kernstadt. Im Osten des Projektstandortes verläuft die Selmer Straße (L 835), im Westen der Patzlarweg.

Abbildung 5: Planstandort



Quelle: eigene Aufnahmen

Im unmittelbaren Umfeld des LIDL-Lebensmitteldiscountmarktes sind ein Fast-Food-Restaurant der Kette Mc Donald's und die TÜV-Station Lüdinghausen ansässig. Darüber hinaus befinden sich im weiteren Standortumfeld Wohnnutzungen, eine Kfz-Werkstatt mit angegliedertem Gebrauchtwagenhandel, ein Zentrallager des Möbelanbieters Rathmer und ein Küchenstudio.

Funktionale Lage

Im Hinblick auf die funktionale Lagesituation des LIDL-Marktes lässt sich festhalten, dass dieser außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches liegt. Der Planstandort befindet sich etwa 1,5 km südöstlich des Hauptzentrums der Stadt Lüdinghausen. Aufgrund der Entfernung zwischen dem Planstandort und dem Hauptgeschäftsbereich von Lüdinghausen ist nicht davon auszugehen, dass im Rahmen des fußläufigen Einkaufs Verbundeffekte zwischen dem bestehenden Versorgungszentrum und dem Untersuchungsobjekt vorliegen.

Verkehrliche Situation und Sichtbarkeit des Planstandortes

Die verkehrliche Anbindung des Mikrostandortes erfolgt funktionsgerecht über den Straßenzug Valve (B 58). Mit dem ÖPNV ist das Areal durch Bushaltepunkte in fußläufiger Entfernung gut angebunden. Die fußläufige und fahrradbezogene Erreichbarkeit für die umgebende Wohnbevölkerung ist durch straßenbegleitende Fußgänger- und Radwege gesichert.

Vom Straßenzug Valve (B 58) aus ist der LIDL-Markt gut einsehbar, so dass eine hohe Außenwirkung des Standorts besteht.

Abbildung 6: Mikrostandort



Planungsrechtliche Situation

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Valve-Südwest“, der ein Sondergebiet mit einer maximalen Verkaufsfläche von 850 m² für einen Lebensmitteldiscounter sowie max. 40 m² für eine Bäckerei festsetzt.

Für das Erweiterungsvorhaben ist der vorliegende Bebauungsplan zu ändern. Im Zuge dieses Änderungsverfahrens ist zu ermitteln, ob im Erweiterungsfall negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung der Bevölkerung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten wären.

4 Wettbewerbssituation

Um Aussagen über die wettbewerblichen Rahmenbedingungen sowie mögliche durch die geplante Neuaufstellung des Lebensmitteldiscountmarktes der Fa. LIDL hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen treffen zu können, ist eine Betrachtung der Angebotsstrukturen im Umfeld des Planstandortes notwendig.

Hierbei ist zu beachten, dass die Wettbewerbssituation zum Planvorhaben im Wesentlichen durch größere Lebensmittelmärkte im (weiteren) Standortumfeld, d. h. insbesondere in der Stadt Lüdinghausen geprägt wird, während nur eingeschränkte Sortimentsüberschneidungen mit dem überwiegend kleinteiligen Fachhandel - v. a. im Rahmen der Aktionswaren - gegeben sind.

Vor diesem Hintergrund wurden alle untersuchungsrelevanten strukturprägenden Lebensmittelmärkte differenziert nach Standort und Verkaufsfläche erhoben.

4.1 Projektrelevanter Wettbewerb in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Lüdinghausen

Im Gutachten zum kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Lüdinghausen werden mit dem Hauptzentrum Innenstadt und dem Nebenzentrum Seppenrade zwei zentrale Versorgungsbereiche für die Zukunft empfohlen. Hierarchisch kommt dem Hauptzentrum Innenstadt die größte Bedeutung zu. So übernimmt das Hauptzentrum Versorgungsfunktionen für das gesamte Stadtgebiet von Lüdinghausen, während das Nebenzentrum vornehmlich Versorgungsfunktionen für den Stadtteil Seppenrade wahrnimmt.

Das **Hauptzentrum Lüdinghausen** gliedert sich in einen historischen Teil der Kernstadt und einen Bereich an der Konrad-Adenauer-Straße, wo sich in Randlage des zentralen Versorgungsbereiches in den letzten Jahren der Schwerpunkt des Einzelhandels weiter entwickelt hat. Im Hauptzentrum konzentriert sich das projektrelevante Einzelhandelsangebot im Wesentlichen auf den Supermarkt EDEKA Wiewel und den Lebensmitteldiscountmarkt ALDI. Hierbei handelt es sich um zwei in Sichtbeziehung zueinander liegende, moderne und leistungsfähige Lebensmittelanbieter mit Standorten außerhalb der gewachsenen Innenstadt. Ergänzt wird das zentrumsbezogene projektrelevante Angebot um mehrere kleinere Lebensmittelanbieter (insbesondere Anbieter des Lebensmittelhandwerks sowie Bio- und Reformwarenanbieter) und im Bereich Drogerie / Parfümerie um einen Drogeriemarkt (dm), der als wichtiger Frequenzbringer für den historischen Innenstadtbereich fungiert, und eine Parfümerie (Parfümerie Pieper).

In den untersuchungsrelevanten nahversorgungsbezogenen Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren liegt im Hauptzentrum Lüdinghausen eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 3.400 m² vor, auf der ein jährlicher Gesamtumsatz von rd. 18,2 Mio. € erwirtschaftet wird.

Im **Nebenzentrum Seppenrade** sind die beiden Lebensmittelmärkte EDEKA und ALDI als Hauptwettbewerber und Hauptanbieter der projektrelevanten Sortimente zu identifizieren. Diese beiden Lebensmittelmärkte befinden sich in Standortgemeinschaft in nördlicher Randlage innerhalb des Zentrums.

Auswirkungsanalyse • LIDL-Erweiterung • Lüdinghausen

Innerhalb des Nebenzentrums entfällt nach eigenen Prognosen auf die untersuchungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren ein jährlicher Gesamtumsatz von rd. 10,3 Mio. €.

Abbildung 7: Wettbewerbssituation in der Stadt Lüdinghausen



4.2 Wettbewerb im weiteren Stadtgebiet von Lüdinghausen

Im weiteren Stadtgebiet von Lüdinghausen sind außerhalb der beiden zentralen Versorgungsbereiche neben dem erweiterungswilligen LIDL-Lebensmitteldiscountmarkt zwei weitere Lebensmittelmärkte als Hauptwettbewerber des Planvorhabens zu bewerten, die sich ebenfalls in der Kernstadt von Lüdinghausen befinden.

Hierzu zählen ein MARKTKAUF-Verbrauchermarkt und ein NETTO-Lebensmitteldiscounter.

Der NETTO-Lebensmitteldiscounter liegt ähnlich wie der erweiterungswillige LIDL-Markt in einer Streu- und Nebenlage. Es handelt sich hierbei um einen nicht-großflächigen Lebensmittelmarkt mit einem Bäcker als Konzessionär und einem durchschnittlichen Erscheinungsbild.

Der MARKTKAUF-Verbrauchermarkt befindet sich an einem dezentralen Standort (Gewerbegebiet Wieschebrink). Der Verbrauchermarkt, der in seinem Sortiment einen vergleichsweise hohen Nonfood-Anteil aufweist, befindet sich mit einem Toom-Bau- und Gartenmarkt sowie ergänzenden kleineren Handelsnutzungen innerhalb eines Gebäudes. Das Standortumfeld wird durch gewerbliche Nutzungen geprägt.

Abbildung 8: Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet nach Standortlagen

Standort	nahversorgungsrelevanter Umsatz (in Mio. €)
Hauptzentrum Lüdinghausen	18,2
Nebenzentrum Seppenrade	10,3
Streu- und Nebenlagen	3,3
dezentrale Standorte	12,1
Summe	43,9

* Umsatz ohne erweiterungswilligen LIDL-Markt
 Quelle: Eigene Erhebung, Darstellung und Berechnung

4.3 Zusammenfassende Bewertung der Wettbewerbssituation

Wettbewerber des Planvorhabens sind insbesondere die im (weiteren) Standortumfeld angesiedelten größeren Lebensmittelmärkte – insbesondere die hier ansässigen Lebensmitteldiscountmärkte. Diese Hauptwettbewerber befinden sich sowohl innerhalb als auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Weiterhin ist auf mehrere Anbieter des Lebensmittelhandwerks und Spezialanbieter hinzuweisen, die auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ansässig sind. Da die Anbieter des Lebensmittelhandwerks und die Spezialanbieter jedoch jeweils nur über eine geringe Verkaufsfläche (unter 200 m²) verfügen bzw. nur Ausschnitte des Lebensmittelsortiments führen, sind sie nur nachrangig als Wettbewerber einzustufen.

In der Stadt Lüdinghausen zeigt sich eine weitgehend flächendeckende Nahversorgungsausstattung, die sich auf die zentralen Versorgungsbereiche (2 x ALDI und 2 x EDEKA), Streu- und Nebenlagen (LIDL und NETTO) sowie einen dezentralen Standort (MARKTKAUF) konzentriert.

Die projektrelevante Angebotssituation in den Nachbargemeinden stellt sich so da, dass die Nachbargemeinden zumeist über adäquate Nahversorgungsstrukturen mit größeren Lebensmittelmärkten verfügen, so dass keine größere Orientierung in Richtung Lüdinghausen und somit nennenswerte Wettbewerbsverflechtungen im Bereich der Nahversorgung zu erwarten sind.

Im Hinblick auf das Planvorhaben ist zudem der Faktor der Eigenkonkurrenz im LIDL-Filialnetz von Bedeutung. Hierbei lässt sich festhalten, dass in den meisten angrenzenden Kommunen (Haltern am See,

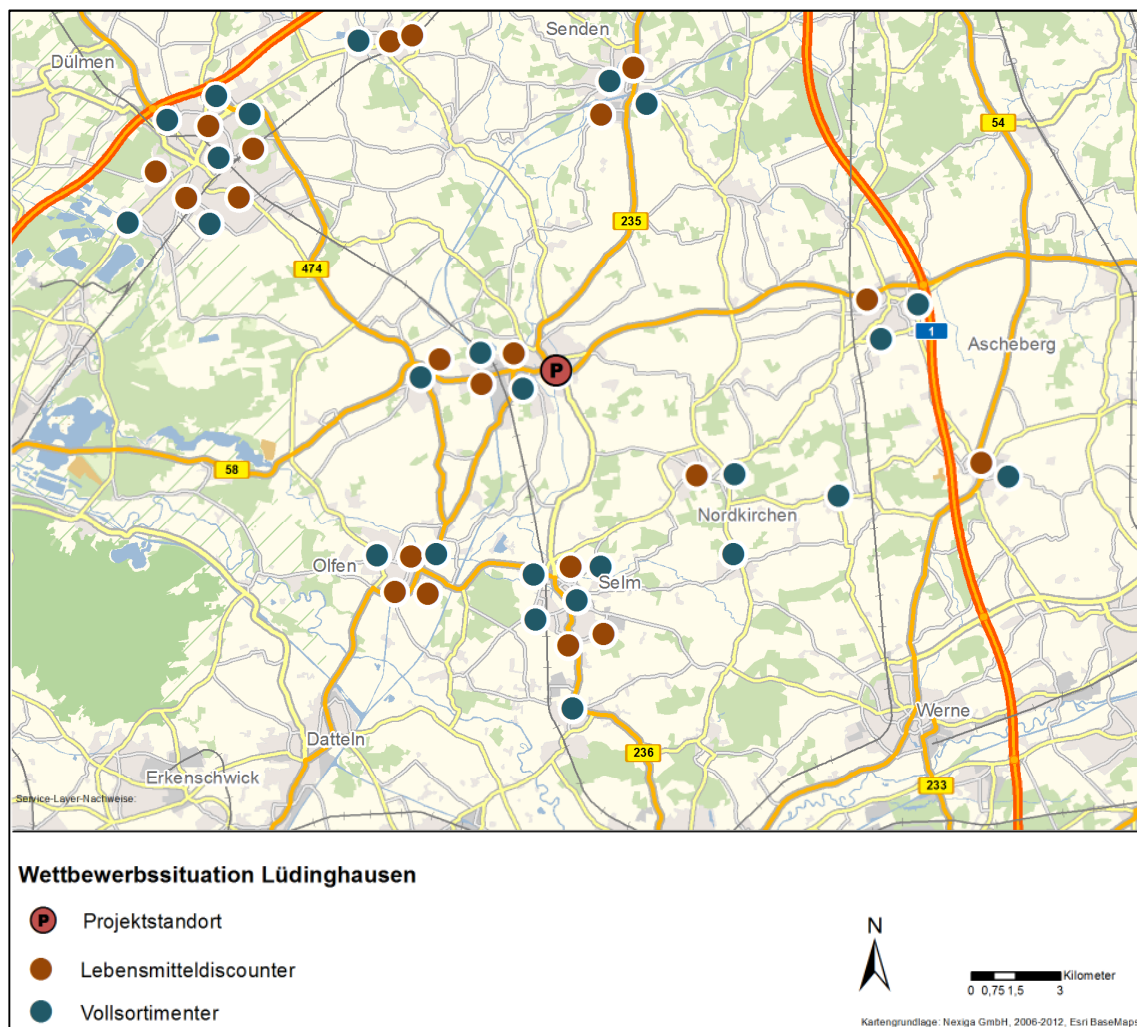
Auswirkungsanalyse • LIDL-Erweiterung • Lüdinghausen

Dülmen, Senden und Selm) LIDL-Märkte ansässig sind, deren Ausstrahlung begrenzend auf das Einzugsgebiet des erweiterungswilligen LIDL-Marktes in Lüdinghausen einwirkt. Über keinen „eigenen“ LIDL-Markt verfügen dagegen die Nachbarkommunen Ascheberg, Nordkirchen und Olfen, so dass aus diesen Nachbarkommunen eine gewisse Orientierung auf das Planvorhaben zu unterstellen ist.

Vor diesem Hintergrund sind die im Kernort Ascheberg (REWE, K + K, ALDI), in Nordkirchen (ALDI, EDEKA, NETTO) und Olfen (REWE, ALDI, NETTO, 2 x K + K) ansässigen Lebensmittelmärkte ebenfalls in der Wettbewerbsbetrachtung zu berücksichtigen.

Die Einschätzung, dass die Nahversorgungsangebote in der Stadt Lüdinghausen keinen nennenswerten Versorgungsfunktionen für das Umland von Lüdinghausen übernehmen, lässt sich mit den Ergebnissen einer Kundenbefragung unterstreichen, die im Rahmen des Gutachtens zum kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Lüdinghausen im Jahr 2010 durchgeführt wurde. Demnach sind die Befragten aus dem Umland in den Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs – insbesondere bei Lebensmitteln – nur in geringem Maße auf Lüdinghausen orientiert. Den wesentlichen Einkaufsort bildet jeweils der Wohnort der Befragten.

Abbildung 9: Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum



Quelle: BBE-Darstellung 2015

5 Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial

Das Einzugsgebiet umfasst den Raum, in dem die Verbraucher überwiegend bzw. zu großen Teilen das Planvorhaben aufsuchen werden. Es stellt damit das Gebiet dar, in dem das Erweiterungsvorhaben eine hohe Versorgungsbedeutung bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten übernehmen wird.

Unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation wird gutachterlicherseits das Einzugsgebiet für das Untersuchungsobjekt ermittelt. Dabei sind für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,³
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im Standortumfeld,
- die Attraktivität des Projektvorhabens, die u. a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad der Betreiber bestimmt wird,
- die Qualität des Projektstandortes, die u. a. aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie aus vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen ausgehend von z. B. topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten,
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung,
- die zentralörtliche Funktion der Stadt.

Neben der begrenzten Ausstrahlung von nahversorgungsorientierten Angeboten eines Lebensmittelmarktes wird die Ausdehnung des Einzugsgebietes maßgeblich durch die Wettbewerbsstrukturen im räumlichen Umfeld beeinflusst. Von besonderer Bedeutung ist hierbei der Faktor der Eigenkonkurrenz im LIDL-Filialnetz. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die LIDL-Märkte in den meisten angrenzenden Kommunen (Halter am See, Dülmen, Senden und Selm) zu nennen, deren Ausstrahlung begrenzend auf das Einzugsgebiet des erweiterungswilligen LIDL-Marktes in Lüdinghausen einwirkt.

Im Gutachten zum kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Lüdinghausen wird der Stadt zudem eine durchschnittliche quantitative Ausstattung im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel attestiert. Darüber hinaus verdeutlicht eine Zentralitätskennziffer von nur wenig mehr als 100 %, dass Lüdinghausen in diesem Sortimentsbereich über das Stadtgebiet hinaus keine wesentliche Versorgungsfunktion für das Umland einnimmt.

³ Mit zunehmender Häufigkeit der Bedarfsdeckung und abnehmendem spezifischen Wert des nachgefragten Gutes nimmt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand ab. Demzufolge sind bei einem Angebot der Grundversorgung die Aktionsradien räumlich enger als bei Angeboten des längerfristigen Bedarfsbereichs (z. B. Möbelsortiment).

Unter Berücksichtigung der o. g. Abgrenzungskriterien lässt sich aus Gutachtersicht folgendes Einzugsgebiet mit zwei Zonen abgrenzen:

- **Zone I** umfasst die Kernstadt Lüdinghausen mit 17.812 Einwohnern.
- **Zone II** umfasst den Lüdinghausener Stadtteil Seppenrade mit rd. 6.553 Einwohnern.

Das abgegrenzte Einzugsgebiet weist ein **Einwohnerpotenzial von zusammen 24.365 Personen** auf.

Über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinaus sind in nachgeordnetem Maße zusätzlich Kunden von außerhalb zu erwarten. Dazu gehören v. a. Berufspendler aus dem erweiterten Umland. Diese werden im weiteren Verlauf der Untersuchung als sog. „diffuse Umsatzzuflüsse“ berücksichtigt. Diffuse Umsätze sind vor allem aus den benachbarten Siedlungsbereichen Olfen, Nordkirchen und Ascheberg zu erwarten, die derzeit über keinen „eigenen“ LIDL-Markt verfügen.

Mit einer Ausdehnung des Einzugsgebietes wird infolge der Neuaufstellung des LIDL-Marktes von Seiten der Gutachter nicht gerechnet. Somit wird auch der erweiterte Lebensmitteldiscounter vornehmlich (Nah-) Versorgungsfunktion für die Bevölkerung in der Stadt Lüdinghausen übernehmen. Somit kann der zu untersuchende Anbieter auch nach der Erweiterung keinen bedeutsamen Marktanteil an der Kaufkraft der Nachbarkommunen erlangen. Hierfür sprechen mehrere Gründe:

- Die Neuaufstellung führt zu keiner Veränderung der standortseitigen Rahmenbedingungen, da Faktoren wie z. B. die verkehrliche Erreichbarkeit und die Agglomerationseffekte unverändert bleiben.
- Die Vergrößerung der Verkaufsfläche dient nicht der Aufnahme neuer Sortimente, sondern primär der verbesserten Warenpräsentation und der Vereinfachung der logistischen Abläufe.
- Die LIDL-Filiale wird in Bezug auf ihr Sortiment somit künftig die gleichen Funktionen wie heute ausüben. Neue Warengruppen, die unter Umständen einen Einfluss auf das Einzugsgebiet ausüben könnten, werden nicht in das Angebot aufgenommen.
- Die Größenordnung der Erweiterung um rd. 230 m² Verkaufsfläche wird bei unveränderter Sortimentsausrichtung somit nicht dazu geeignet sein, die nach außen gerichtete Kundenansprache gravierend zu verändern.

Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von rd. 2.575 € für nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren), gewichtet mit der sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffer (BBEIMB-Research).

Die Höhe der Kaufkraftkennziffer wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer gibt unabhängig von der Gemeindegröße das verfügbare Netto-Einkommen pro Einwohner im Verhältnis zum Gesamt-Einkommen der Bundesrepublik an, welches für die Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Kaufkraftkennziffer von Lüdinghausen liegt bei 102,1 und somit über dem Bundesdurchschnitt (= 100,0).

Auswirkungsanalyse • LIDL-Erweiterung • Lüdinghausen

Nach den Zahlen der BBE-Marktforschung steht, unter Berücksichtigung der erläuterten Parameter, im Einzugsgebiet in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren ein Kaufkraftvolumen in Höhe von rd. 64,1 Mio. € im Jahr zur Verfügung. Davon entfallen auf die Kernstadt von Lüdinghausen rd. 46,8 Mio. € und auf den Stadtteil Seppenrade rd. 17,3 Mio. €.

6 Auswirkungsanalyse

6.1 Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens

Aufbauend auf der Wettbewerbs- und Nachfragesituation ist eine Umsatzprognose für das Planvorhaben vorzunehmen. Die Berechnung erfolgt unter Heranziehung der zu erwartenden Anteile vom Kaukraftpotenzial (= Abschöpfungsquote), die das Vorhaben im Einzugsgebiet binden kann. Wesentliche Rahmenbedingungen sind dabei die Marktbedeutung der projizierten Betriebsform (Lebensmitteldiscountmarkt), die Größe des Vorhabens (rd. 1.065 m² Verkaufsfläche) und damit die Ausstrahlungskraft sowie die Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes.

Laut sekundärstatistischen Daten beträgt der durchschnittliche Umsatz einer LIDL-Filiale in Deutschland rd. 5,7 Mio. €. ⁴ Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass dieser Durchschnittswert starke Schwankungen überdeckt, die aus der Wettbewerbssituation, dem Nachfragepotenzial und der konkreten Standortsituation resultieren.

Die BBE-Gutachter gehen davon aus, dass der bestehende LIDL-Markt in Lüdinghausen mit rd. 835 m² Verkaufsfläche unter Berücksichtigung der Standortqualität, der Angebotssituation sowie des im Einzugsgebiet vorhandenen Bevölkerungspotenzials eine im Filialnetz durchschnittliche Umsatzleistung erzielt. Der Umsatz der bestehenden LIDL-Filiale dürfte sich somit gegenwärtig in einer Größenordnung von rd. 5,8 Mio. € pro Jahr bewegen. Auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) entfallen hiervon rd. 4,9 Mio. € und auf Nonfood-Sortimente rd. 0,9 Mio. €. Bei den Nonfood-Sortimenten handelt es sich vornehmlich um die wöchentlich wechselnden Aktionswaren.

Da die **Aktionsware eines Lebensmitteldiscountmarktes** häufig wechselt, sind Zuordnungen der Fläche und Umsätze auf einzelne Warengruppen nur bedingt möglich. Grundsätzlich ist festzustellen, dass das Aktionswarenprogramm sämtliche Warengruppen des Einzelhandels umfasst, wobei insbesondere folgende Sortimentsbereiche regelmäßig im Angebot zu finden sind:

- Bekleidung / Textilien
- Schuhe / Lederwaren
- Papier / Schreibwaren / Bücher
- Haushaltswaren
- Spielwaren und Sportartikel
- Elektrogeräte und Unterhaltungselektronik
- Heimwerker- / Gartenbedarf.

⁴ Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report – Germany 2014/ 2015

Auswirkungsanalyse • LIDL-Erweiterung • Lüdinghausen

Nach Berechnungen auf Basis von Branchenveröffentlichungen und Ergebnissen der BBE-Marktforschung stellt das Textilsortiment unter den Nonfood-Artikeln von Lebensmitteldiscountmärkten das umsatzstärkste Teilsortiment dar. Im Durchschnitt über alle Discountmärkte entfallen rd. 6,0 % des Gesamtumsatzes auf das Textilsortiment. An zweiter Stelle folgt mit rd. 3,5 % des Umsatzes das Segment (Unterhaltungs-) Elektronik. Für die sonstigen Nonfood-Sortimente liegen die durchschnittlichen Umsatzanteile bei rd. 0,5 - 1,0 %. Eine tiefer gehende Flächen- bzw. Sortimentsdifferenzierung ist darüber hinaus nicht möglich. Vor diesem Hintergrund werden in der weiteren Untersuchung ausschließlich die nahversorgungsrelevanten Sortimente einer genaueren Betrachtung unterzogen.

Infolge der geplanten Verkaufsflächenerweiterung ist von einem Umsatzzuwachs auszugehen, da mit der Erweiterung eine Attraktivitätssteigerung einhergehen wird. Dies ist aufgrund der Flächenerweiterung zu unterstellen, obwohl wesentliche Standortfaktoren wie Verkehrslage, ansprechbare Bevölkerung im Einzugsgebiet, Einsehbarkeit und Fernwirkung von dem angestrebten Erweiterungsvorhaben unverändert bleiben. Im Rahmen einer „Worst-Case-Betrachtung“ wird im Folgenden deshalb unterstellt, dass sich der Umsatz proportional mit der Verkaufsflächenerweiterung ausdehnt.

Vor diesem Hintergrund kann aus Sicht der Gutachter im Erweiterungsfall von derzeit rd. 835 m² auf rd. 1.065 m² Verkaufsfläche von einer Umsatzsteigerung um max. 1,6 Mio. € von heute rd. 5,8 auf künftig max. 7,4 Mio. € p. a. ausgegangen werden. Hiervon entfallen rd. 6,2 Mio. € auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren.

Der gewählte Untersuchungsansatz eines steigenden Umsatzes ist damit als „**Worst-Case-Betrachtung**“ anzusehen.

Mit einem Gesamtumsatz von künftig max. 7,4 Mio. € p. a. würde der Umsatz der erweiterten LIDL-Filiale am Standort am Standort Valve in Lüdinghausen somit deutlich über dem Durchschnittsumsatz einer LIDL-Filiale von rd. 5,7 Mio. € liegen.

Abbildung 10: Umsatzerwartung des Planvorhabens

Sortiment	Umsatzerwartung in Mio. €		
	Discountmarkt (vorher)	Discountmarkt (nachher)	Veränderung
Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren	4,9	6,2	+ 1,3
Sonstige Sortimente	0,9	1,2	+ 0,3
Summe	5,8	7,4	+ 1,6

Quelle: Eigene Berechnungen

In der folgenden Tabelle sind die Umsatzerwartungen des Marktes nach der Erweiterung und die **Kaufkraftbindungsquoten für nahversorgungsrelevante Sortimente** im Einzugsgebiet zusammengefasst dargestellt (rd. 6,2 Mio. €). Hierbei wird die Summe aus dem nahversorgungsrelevanten Umsatz des Bestandsobjektes (rd. 4,9 Mio. €) und des zu erwartenden nahversorgungsrelevanten Umsatzes des Erweiterungsvorhabens (rd. 1,3 Mio. €) berücksichtigt (vgl. Abbildung 10).

Aus dem Einzugsgebiet, d. h. aus der Stadt Lüdinghausen, wird ein Umsatz von insgesamt rd. 5,6 Mio. € im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente generiert. Gemessen am prognostizierten Gesamtumsatz des erweiterten LIDL-Marktes entspricht dies einem Umsatz- bzw. Kundenanteil von rd. 90 %.

Rund 10 % des Umsatzes (rd. 0,6 Mio. €) werden als Streuumsätze von außerhalb der Stadt Lüdinghausen zufließen. Diese diffusen Umsätze sind vor allem aus den benachbarten Siedlungsbereichen Olfen, Nordkirchen und Ascheberg zu erwarten, da diese Kommunen über keinen „eigenen“ LIDL-Markt verfügen.

Von dem in der Stadt Lüdinghausen in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren verfügbaren Kaufkraftpotenzial (rd. 64,1 Mio. €) wird das Planvorhaben somit nach der geplanten Erweiterung rd. 9 % binden können. Damit resultiert der zu erwartende Umsatz vor allem aus einer erhöhten Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet. Eine räumliche Ausdehnung des Marktgebietes ist angesichts der Siedlungs- und Wettbewerbsstrukturen nicht zu erwarten.

Für den Markt wird im Zuge der geplanten Erweiterung eine Bestandssicherung erfolgen, ohne dass eine Ausweitung des Marktgebietes zu erwarten ist. Der LIDL-Markt wird somit auch nach der geplanten Erweiterung vor allem der Versorgung der im Einzugsgebiet lebenden Bevölkerung dienen.

Abbildung 11: Marktanteile des Lebensmitteldiscountmarktes in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten nach der geplanten Erweiterung

Umsatzherkunft	Erwarteter Umsatz in Mio. €	Kundenanteil in %	Kaufkraft- potenzial in Mio. €	Kaufkraftbin- dungsquote in %
Stadt Lüdinghausen (Einzugsgebiet gesamt)	5,6	90	64,1	9
■ Lüdinghausen (Zone I)	5,0	80	46,8	10 - 11
■ Seppenrade (Zone II)	0,6	10	17,3	4
diffuse Umsatzzuflüsse	0,6	10	./.	./.
Summe	6,2	./.	./.	./.

Quelle: Eigene Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich

6.2 Umsatzumverteilungseffekte

Im vorherigen Abschnitt wurde die Abschöpfungsquote des Planvorhabens im Lüdinghausener Stadtgebiet ermittelt und somit dargelegt, welche Versorgungsbedeutung der LIDL-Markt nach der geplanten Erweiterung übernehmen kann.

Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind jedoch die durch das Planvorhaben induzierten Umverteilungseffekte für die ansässigen Betriebe relevant. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Filialstandort zu erwartende Mehrumsatz zwangsläufig Anbietern

an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern / Wettbewerbsstandorten umverteilt wird.⁵

Da die Bestandsfiliale ihre Wettbewerbswirkungen bereits in der Vergangenheit entfaltet hat, ist im Zuge des Erweiterungsvorhabens nur der - im Worst-Case-Szenario - zu erwartende Mehrumsatz zu berücksichtigen. Diese Methodik ist in den letzten Jahren mehrfach vom OVG Münster - u. a. im Zuge der geplanten CentrO-Erweiterung in Oberhausen⁶ - bestätigt worden.⁷ Bei der Beurteilung, ob im Rahmen einer Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Standortkommune oder benachbarter Kommunen zu erwarten sind, ist demnach zu beachten, dass der zu erweiternde Einzelhandelsbetrieb mit seiner bisherigen (genehmigten) Größe am Erweiterungsstandort bereits vorhanden ist.

Die Umstrukturierung bzw. Erweiterung eines bereits am Markt tätigen Einzelhandelsbetriebes ist folglich anders als eine Neuansiedlung zu bewerten, so dass bei der Beurteilung etwaiger beeinträchtigender Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder auf die wohnungsnahe Versorgung im Wesentlichen auf die vorgesehene Verkaufsflächenenerweiterung und den sich ggf. hieraus ergebenden zusätzlichen Attraktivitätsgewinn abzustellen ist.

Im Falle der Erweiterung des LIDL-Discountmarktes in Lüdinghausen ist ein Mehrumsatz in Höhe von max. 1,6 Mio. € zu prognostizieren. Davon wird der Großteil (rd. 1,3 Mio. €) auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente entfallen, die sonstigen Sortimente (Aktionswaren) werden auf der Erweiterungsfläche voraussichtlich rd. 0,3 Mio. € erzielen.

Bei der Einschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte werden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Die durch die Erweiterungsplanung hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des LIDL-Marktes in erster Linie Lebensmittelmärkte anzusehen sind.
- Die Marktbeobachtung zeigt, dass sich die Umverteilungen durch Discountmarkterweiterungen in erster Linie auf Anbieter des gleichen Filialnetzes bzw. des gleichen Betriebstyps (Lebensmitteldiscountmärkte) beziehen. Dies resultiert bei „gesättigten“ Märkten daraus, dass sich Einkaufsmuster herausgebildet haben, die insbesondere aufgrund des standardisierten Discountmarktangebotes bei Betriebserweiterungen nur zu marginalen Änderungen der Einkaufsgewohnheiten der Kunden führen.
- Mit zunehmender Entfernung des Projektstandortes nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Projektstandortes

⁵ Dabei werden „Worst-Case-Annahmen“ u. a. hinsichtlich der Auswirkungen für städtebaulich integrierte Wettbewerber (zentrale Versorgungsbereiche / wohnungsnahe Standorte) getroffen.

⁶ OVG Münster in seinem Urteil vom 06.06.2005; Aktenzeichen: 10 D 148/04.NE

⁷ Vgl. ebenfalls die Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008; Aktenzeichen 10 A 1417/07 bzw. 10 A 2601/07

stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt gelegene Einzelhandelsbetriebe.

Dieser Annahme liegt der Erfahrungswert zugrunde, dass für den Verbraucher die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben mit zunehmender Zeitdistanz und dem hiermit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand geringer wird. Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt.

So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs - wie z. B. Lebensmittel und Drogeriewaren - aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der vergleichsweise hohen Einkaufsfrequenz eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Die Folge hiervon ist, dass bereits nach relativ geringer Zeitdistanz die Nachfrage nach diesen Gütern deutlich abnimmt.

Die vorstehenden Annahmen haben im Hinblick auf die durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung zu erwartenden Umsatzverlagerungen folgende Konsequenzen:

Abbildung 12: Umsatzerwartung des Planvorhabens

Standort / Lage	derzeitiger Umsatz*	Umsatzverlagerung im nahversorgungsrelevanten Sortiment	
	in Mio. €	in Mio. €	in %
Projektrelevantes Angebot in Lüdinghausen, davon	43,9	1,1	2 - 3
■ Hauptzentrum Lüdinghausen	18,2	0,5	3
■ Nebenzentrum Seppenrade	10,3	< 0,1	< 1
■ Streu- und Nebenlagen*	3,3	0,2	4 - 5
■ dezentrale Standorte	12,1	0,4	3
diffuse Umverteilung	./.	0,2	./.
Summe	./.	1,3	./.

* Umsatz ohne erweiterungswilligen LIDL-Markt

Quelle: Eigene Berechnungen

Das Planobjekt wird mit max. 1,1 Mio. € in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten den wesentlichen Mehrumsatz durch Umsatzzumlenkungen innerhalb der Stadt Lüdinghausen generieren. Dies entspricht einer Umsatzreduzierung bei den hier ansässigen untersuchungsrelevanten Anbietern in Höhe von durchschnittlich max. 2 - 3 % des derzeitigen Umsatzes, die primär zu Lasten der großen Lebensmittelanbieter innerhalb der Stadt Lüdinghausen gehen wird.

Bei den nahversorgungsrelevanten Betrieben im Hauptzentrum von Lüdinghausen ist eine Umsatzzumverteilungsquote von max. 3 % des derzeitigen Umsatzes in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (rd. 0,5 Mio. €) zu erwarten. Im Nebenzentrum Seppenrade ist die Umverteilungsquote aufgrund der größe-

ren Entfernung zum Planvorhaben mit weniger als 1 % des derzeitigen projektrelevantem Umsatzes bzw. weniger als 0,1 Mio. € dagegen nur marginal.

Bei den Lebensmittelmärkten an sonstigen Standorten in der Stadt Lüdinghausen liegen die Umsatzumverteilungseffekte bei max. 4 - 5 % des derzeitigen nahversorgungsrelevanten Umsatzes an Streu- und Nebenlagen (max. 0,2 Mio. €) sowie max. 3 % an dezentralen Standorten (max. 0,4 Mio. €). Diesbezüglich dürften insbesondere die zwei Lebensmittelmärkte betroffen sein, die sich außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Lüdinghausen befinden (NETTO und MARKTKAUF).

Die Umsatzumlenkung bei Betrieben mit Sortimentsüberschneidungen mit dem Planvorhaben außerhalb von Lüdinghausen (diffuse Umverteilung) liegt bei max. 0,2 Mio. € und verteilt sich auf eine größere Anzahl von Anbietern. Hiervon werden vor allem die Lebensmittelmärkte in den benachbarten Siedlungsbereichen von Olfen, Nordkirchen und Ascheberg betroffen sein.

6.3 Auswirkungen des Planvorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung

Für die städtebauliche Bewertung des Erweiterungsvorhabens ist gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder die Nahversorgung in Wohngebieten gefährdet wird.

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen somit regelmäßig dann vor, wenn

- die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist, da infolge eines Planvorhabens flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben von strukturprägenden Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen zu befürchten sind bzw.
- das Planvorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche führt und
- das Planvorhaben (geplante) Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen verhindern könnte.

Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass durch die geplante Erweiterung des LIDL-Lebensmitteldiscountmarktes am Standort Valve 42 in Lüdinghausen keine beeinträchtigenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung in der Stadt Lüdinghausen sowie in umliegenden Städten und Gemeinden gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

Folgende Gründe sprechen zusammenfassend für diese Einschätzung:

- Es ist zu erwarten, dass die Erweiterung der Verkaufsfläche um rd. 230 m² gegenüber dem Ist-Zustand von den Kunden nur bedingt wahrgenommen werden dürfte, so dass mit der Verkaufsflächenerweiterung nur eine Erhöhung der Kundenfrequenzen in sehr begrenztem Umfang einhergehen wird.

- Selbst im Falle der „Worst-Case-Betrachtung“ würde die Verkaufsflächenerweiterung im Zuge der Neuaufstellung zu einer relativ geringen Umsatzsteigerung führen. So würde der zu erwartende Mehrumsatz bei max. 1,6 Mio. € liegen. Der Mehrumsatz resultiert aus einer intensivierten Kaufkraftabschöpfung im Einzugsgebiet.

Auf den Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente dürfte dabei mit rd. 1,3 Mio. € der größte Umsatzanteil entfallen. Dieser resultiert aus einer intensivierten Abschöpfung im Einzugsgebiet. Der Bereich der sonstigen Nonfood-Sortimente dürfte einen Umsatzzuwachs von rd. 0,3 Mio. € aufweisen.

- Wie vorab dargestellt, werden sich die größten Wettbewerbswirkungen gegenüber den nächstgelegenen Wettbewerbern, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen, einstellen.
- Mögliche, durch das gesamte Vorhaben hervorgerufene Umsatzzumlenkungen würden selbst im unterstellten "Worst-Case-Szenario" insgesamt als vergleichsweise gering zu bewerten sein. Die prognostizierten Umsatzzumlenkungen bewegen sich im Rahmen üblicher Wettbewerbswirkungen. Die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Wettbewerber wird aufgrund der Marktauftritte dieser Wettbewerber nicht infrage gestellt.
- Innerhalb der **zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Lüdinghausen** belaufen sich die prognostizierten Umsatzverluste mit max. 3 % des derzeitigen Umsatzes im Hauptzentrum Lüdinghausen und lediglich marginalen Umverteilungsverlusten im Nebenzentrum Seppenrade auf vergleichsweise niedrigem Niveau. Die Umverteilungseffekte in den zentralen Versorgungsbereichen konzentrieren sich im Wesentlichen auf die hier ansässigen Lebensmittelmärkte. Die Umsatzverluste gegenüber den Lebensmittelmärkten in den zentralen Versorgungsbereichen werden sich damit in einer Größenordnung bewegen, bei der die hier ansässigen Betriebe nicht in ihrer Existenz gefährdet werden.

Bei der Bewertung der Umverteilungsquote im Hauptzentrum Lüdinghausen ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den beiden hier ansässigen Lebensmittelmärkten EDEKA und ALDI um moderne Anbieter handelt, die sich an einem verkehrsgünstig gelegenen Standort in Randlage des zentralen Versorgungsbereiches mit einem einwohnerstarken fußläufigen Einzugsgebiet befinden. Vor diesem Hintergrund dürften diese beiden Lebensmittelmärkte im Vergleich zum Bundesdurchschnitt über überproportionale Flächenleistungen verfügen. Somit bestehen für den EDEKA- und dem ALDI-Markt gute Rahmenbedingungen, so dass auch unter Berücksichtigung der Wettbewerbsentwicklung in Lüdinghausen grundsätzlich davon auszugehen ist, dass die vorhandenen Lebensmittelmärkte auch nach der geplanten Erweiterung des LIDL-Marktes in Lüdinghausen erhalten bleiben.

Insgesamt hat das Planvorhaben auf die Leitbetriebe innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Lüdinghausen in gewissem Maße zwar konkurrenzwirtschaftliche Auswirkungen, es kann aber keinesfalls eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieser zentralen Versorgungsbereiche erwartet werden.

Auch die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in Lüdinghausen wird infolge der relativ geringen Verkaufsflächenerweiterung als bestandssichernde Maßnahme eines Nahversorgungsbetriebes nur unwesentlich eingeschränkt.

- Negative städtebauliche Auswirkungen auf die **wohnungsnahen Versorgungsstrukturen in Lüdinghausen** können aufgrund der Höhe der Umverteilung sowie der räumlichen Strukturen ebenfalls ausgeschlossen werden.
- Eine relevante Wirkung des Vorhabens auf **benachbarte Städte und Gemeinden** wäre zu erwarten, wenn durch die Realisierung des Planvorhabens die Angebotsstrukturen in den Nachbarkommunen aufgrund von Wettbewerbswirkungen gravierenden Beeinträchtigungen ausgesetzt wären und somit die Grundversorgung der Wohnbevölkerung oder die Funktion zentraler Versorgungsbereiche in diesen Gemeinden gefährdet würde.

Die Umverteilung außerhalb der Stadt Lüdinghausen liegt mit maximal 0,2 Mio. € auf vergleichsweise niedrigem Niveau. Hiervon werden insbesondere die Nachbarkommunen betroffen sein, die über keinen „eigenen“ LIDL-Markt verfügen (Ascheberg, Nordhausen und Olfen). Die Umsatzverluste werden sich hier auf eine größere Zahl an Lebensmittelmärkten verteilen und sich bei einzelnen Wettbewerbern in keiner Größenordnung bewegen, bei der die hier ansässigen Betriebe in ihrer Existenz gefährdet werden.

Aufgrund der Lage, Dimensionierung und Versorgungsbedeutung des Untersuchungsobjektes sind somit nachteilige Auswirkungen für zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung in Nachbarkommunen nicht zu erwarten. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass sich das Kerneinzugsgebiet des LIDL-Marktes sowohl heute als auch perspektivisch ausschließlich auf das Stadtgebiet Lüdinghausen erstrecken wird, sind überörtlich bedeutsame Wirkungen infolge der Planmaßnahme nicht zu erwarten.

- Die **sonstigen Sortimente** des Lebensmittelmarktes stellen eine Abrundung des nahversorgungsbezogenen Angebotes am Standort dar. Bei den Randsortimenten handelt es sich sowohl um Food- als auch um Nonfood-Artikel, die nur zeitweise im Sortiment sind, ständig wechseln und auf kleinen sortimentsbezogenen Verkaufsflächen angeboten werden. Die Angebotstiefe beschränkt sich weitgehend auf Einzelprodukte innerhalb eines Sortiments, so dass der Kunde nicht wie im klassischen Fachhandel zwischen mehreren Alternativen wählen kann. Hinsichtlich der Angebotsvariation ist eine breite Streuung festzustellen, so dass sich das Angebot auf nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente bezieht. Es werden zum Teil sehr spezialisierte Angebote vorgehalten, z. B. Reiterausrüstungen oder Nordic-Walking-Equipments, die eine relativ kleine Zielgruppe ansprechen. Das Preisgefüge bei den Randsortimenten ist als preisorientiert bis preisaggressiv zu werten. Beratungsleistungen rund um die angebotenen Produkte sind auf ein Minimum reduziert. Serviceleistungen können bei einigen Produkten nur über Hotlines abgefragt werden, so dass große Unterschiede gegenüber dem Fach-einzelhandel bestehen. Nicht zuletzt unterscheidet sich das Qualitätsniveau zumeist von hochpreisigen Markenartikeln.

Auf Aktionswaren ausgerichtete Einkäufe bei Discountern sind daher tendenziell wenig bedarfsorientiert und eher dem Spontaneinkauf zuzurechnen. Im Vordergrund stehen der Preis bzw. das "einmalige" Angebot. Die „Fachhandelskompetenzen“ Auswahl, Beratung und Service spielen nahezu keine Rolle.

Es ist auch bei den Aktionswaren darauf hinzuweisen, dass auch diese Sortimente der Bestandsfiliale bereits in der Vergangenheit ihre Wettbewerbswirkungen entfaltet haben. Da im Rahmen der Auswirkungsanalyse zum Erweiterungsvorhaben nur die hinzukommende Verkaufsfläche und die hierdurch zu erwartenden Mehrumsätze zu berücksichtigen sind, werden die einzelnen Sortimente

der Aktionswaren einen nur sehr geringen zusätzlichen Verkaufsflächenumfang bzw. Mehrumsatz aufweisen.

Für diese Sortimente, bei denen eine Umsatzsteigerung von max. 0,3 Mio. € zu erwarten ist, ist davon auszugehen, dass die entsprechende Kaufkraft derzeitig bereits überwiegend von größeren Lebensmittelmärkten gebunden wird. Somit kann unterstellt werden, dass die hierdurch hervorgerufenen Umsatzverlagerungen in erster Linie die im Untersuchungsgebiet ansässigen Lebensmittelmärkte betreffen werden. Eine Existenzgefährdung dieser Betriebe ist infolge der Erweiterung aber auszuschließen. Sonstige Einzelhandelsbetriebe wären dagegen nur in einem sehr geringen Maß durch Umsatzumverteilungseffekte tangiert, so dass deren wirtschaftliche Tragfähigkeit nicht gefährdet wird.

Insgesamt sind bei den Aktionswaren in den Einzelsortimenten aufgrund der geringen sortimentspezifischen Verkaufsflächen bzw. der sehr geringen Erweiterungsflächen nur marginale Umsatzumverteilungen zu erwarten, welche ohne Relevanz i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO bleiben dürfen.

Abschließend lässt sich festhalten, dass aufgrund der Höhe der prognostizierten Umverteilungseffekte keine Gefährdung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit der im Untersuchungsraum ansässigen Wettbewerber zu erwarten ist.

Durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte werden somit keine zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität oder die Nahversorgung in Wohngebieten gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mehr als unwesentlich beeinträchtigt.

Aufgrund der zu erwartenden vergleichsweise geringen zusätzlichen Kaufkraftabschöpfung wird mit der projektierten Erweiterung des LIDL-Lebensmitteldiscountmarktes auch die Entwicklungsfähigkeit der Versorgungszentren in Lüdinghausen und im Umland nicht wesentlich eingeschränkt.

6.4 Einordnung des Vorhabens in die geplanten Ziele / Grundsätze des Landesentwicklungsplanes

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel (siehe Anhang) – wurde von der Landesregierung mit Zustimmung des Landtags in der Plenarsitzung vom 10. Juli 2013 als Rechtsverordnung beschlossen.

Die Veröffentlichung der Rechtsverordnung erfolgte im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen am 12. Juli 2013. Damit ist der LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – am 13. Juli 2013 in Kraft getreten.

Nachfolgend wird das Planvorhaben im Hinblick auf die Grundsätze und Ziele des LEP-Teilplans bewertet:

■ **Ziel 1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen**

Der Planstandort liegt gemäß Regionalplan innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches. Damit ist die Ansiedlung bzw. Erweiterung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit diesem landesplanerischen Ziel vereinbar.

■ **Ziel 2: Der Planstandort ist nicht den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Lüdinghausen zugeordnet.**

Ausnahmsweise sind großflächige Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig.

Genau heißt es im Verordnungstext:

„Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs.3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich

- *eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahmen auf ein historisch wertvolles Ortsbild nicht möglich ist und*
- *die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und*
- *zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“*

Bewertung:

- Die geplanten Sortimente sind gemäß Sortimentsliste für die Stadt Lüdinghausen überwiegend als nahversorgungsrelevant zu klassifizieren, so dass das Vorhaben unter die Ausnahmeregelung von Ziel 2 fällt.
- Mit einer Verkaufsfläche von rd. 835 m² liegt die Betriebsgröße bereits vor der Erweiterung oberhalb der Schwelle zur Großflächigkeit.
- Es handelt sich um einen bereits lange etablierten Standort der Nahversorgung in der Stadt Lüdinghausen, der trotz seiner Siedlungsrandlage wichtige (Nah-) Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung in Lüdinghausen übernimmt.
- Eine Verlagerung in den nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich (Hauptzentrum Innenstadt) wäre aufgrund der gegebenen baulichen Struktur nicht möglich und auch nicht zielführend.
- Zur Frage der möglichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche siehe folgende Ausführungen.

■ Ziel 3: Beeinträchtigungsverbot

Im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass von dem Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche von Gemeinden zu erwarten ist.

■ Ziel 7: Überplanung von vorhandenen Standorten

Vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dürfen als Sondergebiete dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

Die für den LIDL-Markt geplante Verkaufsflächenerweiterung ist vor dem Hintergrund der Flächenentwicklung im deutschen Lebensmitteleinzelhandel als standortsichernde Maßnahme zu bewerten. Aufgrund der vergleichsweise geringen Verkaufsflächenerweiterung sind im Realisierungsfall des Planvorhabens keine negativen städtebaulich relevanten Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und sonstige für die Versorgung der Bevölkerung wichtige Angebotsstandorte in der Stadt Lüdinghausen oder in den Nachbarkommunen zu erwarten.

■ Ziel 8: Einzelhandelsagglomerationen

Die Gemeinden haben an Standorten innerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten entgegenzuwirken. Zudem haben sie sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

Da es sich bei dem erweiterungswilligen LIDL-Lebensmitteldiscountmarkt um einen Solitärbetrieb handelt, kann nicht von einer Einzelhandelsagglomeration gesprochen werden.

6.5 Einordnung des Vorhabens in Gutachten zum kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Lüdinghausen

Das Gutachten zum kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Lüdinghausen aus dem Jahr 2011 dient der Stadt als Steuerungsinstrument. Mit dem Einzelhandelskonzept verfolgt die Stadt Lüdinghausen das Ziel, Leitlinien für die zukünftigen Entwicklungen des Lüdinghausener Einzelhandels festzulegen.

Bei Anfragen zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben soll das Einzelhandelskonzept unter Einbeziehung der gesetzlichen Vorgaben zur Entscheidungsgrundlage werden. Weiterhin wird es zur Entscheidungsgrundlage bei Ansiedlungen von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel herangezogen.

Im Rahmen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Lüdinghausen wurde für die Stadt eine zweistufige Zentren- und Standortstruktur, die sich in ein Hauptzentrum und ein Nebenzentrum gliedert, entwickelt. Ergänzt wird dieses hierarchisch abgestufte Zentralsystem durch Sonderstandorte für den großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel.

Im Gutachten zum kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Lüdinghausen werden branchen- und standortbezogene Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung definiert.

Bezogen auf dem Planstandort lässt sich festhalten, dass es sich hierbei um einen bestehenden Betrieb in einer siedlungsräumlich integrierten Lage befindet. Gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdinghausen genießen bestehende Betriebe grundsätzlich Bestandsschutz. Zur Sicherung des Standortes sowie der wirtschaftlichen Tragfähigkeit wird bestehenden Betrieben eine gewisse Erweiterungsmöglichkeit eingeräumt, wenn durch die Erweiterung keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Lüdinghausen sowie in benachbarten Orten hervorgerufen werden.

Abbildung 13: Empfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung Lüdinghausen

Ansiedlung / Erweiterung in ... mit ...		Innenstadt	Seppenrade	Sonderstandorte	Siedlungsräumlich integrierte Lagen
Versorgungsgebiet		Gesamtstadt	Ortsteil Seppenrade		
nahversorgungsrelevantem Kernsortiment	großflächig*	✓	○	⚡	○
	nicht großflächig	✓	✓	⚡	✓ bis 200 m² VK ○ ab 200 m² VK
zentrenrelevantem Kernsortiment	großflächig*	✓	⚡	⚡	⚡
	nicht großflächig	✓	✓	⚡	✓ bis 200 m² VK ○ ab 200 m² VK
nicht zentrenrelevantem Kernsortiment	großflächig*	✓	⚡	✓	⚡
	nicht großflächig	✓	✓	✓	✓ bis 200 m² VK ○ ab 200 m² VK
✓ Ansiedlung möglich und städtebaulich zu empfehlen ○ Einzelfallprüfung erforderlich ⚡ Ansiedlung i. S. von LEPro NRW nicht möglich bzw. städtebaulich nicht zu empfehlen * großflächiger Einzelhandel i. d. R. ab 800 m² VK GMA-Empfehlungen 2010					

Auswirkungsanalyse • LIDL-Erweiterung • Lüdinghausen

Quelle: Gutachten zum kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Lüdinghausen, 2011

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die für den LIDL-Markt geplante Verkaufsflächenerweiterung um rd. 230 m² vor dem Hintergrund der Flächenentwicklung im deutschen Lebensmittel Einzelhandel als standortsichernde Maßnahme zu bewerten ist. Das Planvorhaben befindet sich gemäß Einzelhandelskonzept an einer siedlungsräumlich integrierten Lage, so dass für Planvorhaben eine Einzelfallprüfung erforderlich ist. Die vorliegende Auswirkungsanalyse kann aufzeigen, dass im Realisierungsfall des Planvorhabens keine negativen städtebaulich relevanten Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und sonstige für die Versorgung der Bevölkerung wichtige Angebotsstandorte in der Stadt Lüdinghausen oder in den Nachbarkommunen zu erwarten sind.

Zudem wird der LIDL-Markt auch nach der geplanten Erweiterung vor allem der Versorgung der im Nahbereich lebenden Bevölkerung dienen. Für den Markt wird im Zuge der geplanten Erweiterung eine Bestandssicherung erfolgen, ohne dass eine Ausweitung des Marktgebietes zu erwarten ist.

7 Fazit

Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen auf, dass infolge der geplanten Erweiterung der LIDL-Filiale in Lüdinghausen auf dem Grundstück Valve 42 keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten beeinträchtigenden Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Faktoren:

- Geplant ist die Erweiterung des LIDL-Lebensmitteldiscountmarktes von rd. 835 m² auf rd. 1.065 m² Verkaufsfläche. Mit einer Verkaufsfläche von rd. 835 m² liegt die Betriebsgröße bereits vor der Erweiterung oberhalb der Schwelle zur Großflächigkeit.
- Die Ausrichtung der im Bestandsobjekt und auch auf der projektierten Erweiterungsfläche vorgehaltenen Waren liegt primär bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Nach Auskunft der Fa. LIDL zielt die geplante Erweiterungsmaßnahme somit nicht auf eine Ausweitung des Angebotes an zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ab. Zentrales Anliegen ist vielmehr, die Voraussetzungen für eine großzügigere Warenpräsentation, eine verbesserte Kundenführung und eine Optimierung der internen Logistikafläufe zu schaffen. Zudem wird eine Abrundung des nahversorgungsrelevanten Kernsortiments erfolgen, wodurch der Discounter zukünftig noch besser die Grundversorgung gewährleisten kann. Das Planvorhaben und die damit verbundene Optimierung des Marktauftrittes sind zusammenfassend als bestandssichernde Maßnahmen zu bewerten, die der Stabilisierung der erreichten Marktposition dienen.
- Der Untersuchungsstandort ist außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches ansässig. Für das Projektgrundstück besteht ein Bebauungsplan („Valve-Südwest“), der ein Sondergebiet mit einer maximalen Verkaufsfläche von 850 m² für einen Lebensmitteldiscounter sowie max. 40 m² für eine Bäckerei festsetzt. Somit ist für das Planvorhaben zu ermitteln, ob im Erweiterungsfall negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten wären.
- Das Einzugsgebiet des Planvorhabens umfasst im Wesentlichen das Stadtgebiet von Lüdinghausen (Zone I: Kernstadt Lüdinghausen, Zone II: Seppenrade) mit rd. 24.365 Einwohnern, die über ein Nachfragevolumen in den relevanten Sortimentsgruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren von rd. 64,1 Mio. € verfügen.

Darüber hinaus sind diffuse Umsätze vor allem aus den benachbarten Siedlungsbereichen Olfen, Nordkirchen und Ascheberg zu erwarten, die über keinen „eigenen“ LIDL-Markt verfügen.

Mit einer räumlichen Ausdehnung des Einzugsgebietes wird infolge der Neuaufstellung des LIDL-Marktes von Seiten der Gutachter nicht gerechnet. Somit wird auch der erweiterte Lebensmittel-discounter vornehmlich (Nah-)Versorgungsfunktion für die Bevölkerung der Stadt Lüdinghausen übernehmen.

- Gemäß den Prognoseberechnungen erreicht das Gesamtvorhaben eine jährliche Umsatzleistung von max. 7,4 Mio. €. Durch die Erweiterung wird hiervon eine jährliche Umsatzsteigerung von rd. 1,6 Mio. € prognostiziert. Auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) entfallen bei der Erweiterung rd. 1,3 Mio. € und auf Nonfood-Sortimente rd.

Auswirkungsanalyse • LIDL-Erweiterung • Lüdinghausen

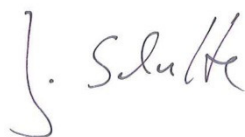
0,3 Mio. € Mehrumsatz. Bei den Nonfood-Sortimenten handelt es sich vornehmlich um die wöchentlich wechselnden Aktionswaren.

- Für den Lebensmitteldiscountmarkt ist nach der Erweiterung davon auszugehen, dass rd. 90 % des nahversorgungsrelevanten Umsatzes (rd. 5,6 Mio. €) mit Kunden aus Lüdinghausen erzielt werden, rd. 10 % des Umsatzes (rd. 0,6 Mio. €) werden aus den benachbarten Städten und Gemeinden - insbesondere aus Olfen, Nordkirchen und Ascheberg - als Streuumsätze zufließen.
- Der prognostizierte Umsatz wird in erster Linie zu Lasten größerer Lebensmittelmärkte umverteilt. Es lässt sich festhalten, dass durch die Realisierung des Planvorhabens keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung ausgelöst wird. Auch ist aufgrund des vergleichsweise geringen Kaufkraftzuflusses von außerhalb der Stadt Lüdinghausen nicht davon auszugehen, dass hier die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung beeinträchtigt wird und die Zutrittschancen von Betrieben gleicher Marktausrichtung durch das Planvorhaben in Nachbargemeinden eingeschränkt werden.
- Abschließend lässt sich festhalten, dass im Realisierungsfall der Erweiterung des LIDL-Lebensmitteldiscountmarktes auf dem Grundstück Valve 42 in Lüdinghausen die prognostizierten Umsatzverlagerungen nur so geringe Größenordnungen erreichen, dass keine Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Lüdinghausen oder in Nachbarkommunen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

Vor dem Hintergrund des vergleichsweise geringen Kaufkraftzuflusses von außerhalb der Stadt Lüdinghausen ist nicht davon auszugehen, dass im Umland die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung beeinträchtigt wird und die Zutrittschancen von Betrieben gleicher Marktausrichtung durch das Planvorhaben in Nachbargemeinden eingeschränkt werden.

Köln, im Januar 2015

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Joachim Schulte



i. V. Jörg Lehnerdt

Anhang: Definitionen der Lebensmittel-Vertriebsformen

Lebensmitteldiscounter:

- Meist Betriebsgrößen zwischen ca. 400 und 1.300 m² Verkaufsfläche.
- Ausgewähltes, spezialisiertes, schnelldrehendes Sortiment mit relativ niedriger Artikelzahl (ca. 700 bei Harddiscountern bis 1.400 bei Markendiscountern), Nonfood-Umsatzanteil ca. 9 - 13 %.
- Schwerpunkt ist ein Trockensortiment (ergänzt um Getränke)
- In den letzten Jahren kontinuierlicher Ausbau des Frischesortiments (Obst, Gemüse, Fleisch).
- Ohne Bedienungsabteilungen und weiteren Dienstleistungen, preisaggressiv, werbeintensiv.
- In der Regel sehr nüchterne Warenpräsentation, vereinzelt werden einzelne Warengruppen wertiger präsentiert (z.B. Drogerieartikel).
- So genannte Markendiscounter verfolgen dieses Konzept weniger strikt (Konzept ähnelt eher Supermärkten).

SB-Markt

- „Kleiner Supermarkt“ mit bis zu 400 m² Verkaufsfläche
- Eingeschränktes Sortiment
- In kleinen Orten anzutreffen, in denen aus betriebswirtschaftlichen Gründen kein Supermarkt oder Lebensmitteldiscounter rentabel ist.

Supermarkt

- Ca. 400 bis 3.000 m² Verkaufsfläche.
- Lebensmittelvollsortiment inkl. Frischfleisch, ab 800 m² Verkaufsfläche bereits höherer Nonfood-Anteil: Umsatzanteil ca. 10 - 15 %, Flächenanteil ca. 20 - 30 %.
- Standorte vor allem in Wohngebieten und verkehrsgünstigen Lagen.
- Hohe Kompetenz im Frische-Bereich.

Verbrauchermarkt

- Verkaufsfläche über 1.500 bis 5.000 m².
- Breites und tiefes Lebensmittelvollsortiment, mit zunehmender Fläche stark ansteigender Flächenanteil an Nonfood-Abteilungen (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz- und mittelfristigen Bedarfs), Nonfood-Umsatzanteil ca. 20 - 40 %, Nonfood-Flächenanteil ca. 30 - 60 %.
- Autokundenorientierter Standort.

SB-Warenhaus

- Verkaufsfläche über 5.000 m².
- neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung (Umsatzanteil i.d.R. über 50 %) umfangreiche Nonfood-Abteilungen: Nonfood-Umsatzanteil ca. 35 - 50 %, Nonfood-Flächenanteil ca. 60 - 75 %.
- Ganz oder überwiegend in Selbstbedienung ohne kostenintensiven Kundendienst.
- Hohe Werbeaktivität, Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik.
- Autokundenorientierter, häufig peripherer Standort.
- Häufig als Mittelpunkt einer größeren Fachmarktagglomeration