

# Stadt Netphen

19. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 3  
„Ortsmitte Deuz“,  
Gemarkung Deuz

Stand 02/2019





Begründung gemäß § 2a und § 9 BauGB

## Inhalt

|   |           |
|---|-----------|
| Teil 1 Begründung .....   | 4         |
| <b>1. Ausgangssituation .....</b>   | <b>4</b>  |
| <b>2. Ziel und Zweck der Planung .....</b>  | <b>5</b>  |
| <b>3. Erforderlichkeit.....</b>   | <b>6</b>  |
| <b>4. Rechtliche Rahmenbedingungen .....</b>  | <b>6</b>  |
| 4.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation .....   | 6         |
| 4.2. Vorgaben aus dem Einzelhandelskonzept.....   | 7         |
| 4.3. Einordnung des Vorhabens in die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplanes .....   | 10        |
| 4.4. Flächennutzungsplan .....  | 12        |
| 4.5. Landschaftsplan .....  | 12        |
| 4.6. Gemeindenachbarliche Abstimmung gemäß § 2 (2) BauGB .....  | 12        |
| <b>5. Wahl des Verfahrens .....</b>   | <b>12</b> |
| <b>6. Planungsalternativen .....</b>  | <b>13</b> |
| <b>7. Änderungsgebiet .....</b>   | <b>13</b> |
| <b>8. Konzeption.....</b>   | <b>13</b> |
| <b>8.1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB .....</b>   | <b>14</b> |
| 8.1.1. Sonstiges Sondergebiet 1 „Nahversorgungszentrum Deuz“ (SO 1) nach § 11 BauNVO14 .....  |           |
| <b>8.2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB .....</b>   | <b>19</b> |
| 8.2.1. Grundflächenzahl .....   | 19        |
| 8.2.2. Geschossflächenzahl .....  | 20        |
| 8.2.3. Zahl der Vollgeschosse .....   | 20        |
| 8.2.4. Gebäudehöhe .....  | 20        |
| <b>8.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB .....</b>  | <b>20</b> |
| 8.3.1. Bauweise .....   | 20        |
| 8.3.2. Überbaubare Grundstücksfläche .....  | 20        |
| 8.3.3. Nichtüberbaubare Grundstücksfläche .....   | 20        |
| <b>8.4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB .....</b> | <b>21</b> |
| 8.4.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB.....   | 21        |
| 8.4.2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB) .....                                     | 21        |
| <b>9. Nachrichtliche Übernahme bauordnungsrechtlicher Vorschriften gemäß § 86 BauO NRW .....</b>  | <b>21</b> |



|  |    |
|--|----|
| <b>10. Verkehr</b> .....                                 | 22 |
| 10.1. Verkehrserschließung .....                         | 22 |
| 10.2. Ruhender Verkehr .....                             | 23 |
| <b>11. Immissionsschutz</b> .....                        | 23 |
| <b>12. Ver- und Entsorgung</b> .....                     | 25 |
| 12.1. Wasserversorgung .....                             | 25 |
| 12.2. Stromversorgung .....                              | 25 |
| 12.3. Abwasserbeseitigung .....                          | 25 |
| 12.4. Abfallbeseitigung .....                            | 26 |
| <b>13. Altlasten</b> .....                               | 26 |
| <b>14. Bergbau</b> .....                                 | 26 |
| <b>15. Denkmalschutz</b> .....                           | 26 |
| <b>16. Umweltbericht</b> .....                           | 27 |
| <b>17. Vorprüfung der Umweltauswirkungen</b> .....       | 29 |
| <b>18. Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich</b> ..... | 29 |
| <b>19. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag</b> .....      | 30 |
| <b>20. Ordnung des Grund und Bodens</b> .....            | 31 |
| <b>21. Kosten</b> .....                                  | 31 |

Einsichtnahme in die gesetzlichen Grundlagen und sonstigen Vorschriften bei Bebauungsplänen:  
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, etc.) können während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung Netphen im Bereich Stadtplanung und Wirtschaftsförderung im Rathaus, Amtsstraße 2 + 6, 57250 Netphen eingesehen werden.



## Teil 1 Begründung

### 1. Ausgangssituation

Im Ortsteil Deuz befinden sich zentral im Ortskern im Einkaufszentrum „Kälberhof“ sowohl großflächige als kleinflächige Einzelhandelsbetriebe. Im Zuge der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortsmitte Deuz“, Gemarkung Deuz, wurde der Bereich als Sondergebiet „Nahversorgung“ überplant. Bereits mit der 15. Änderung des Bebauungsplanes wurde die Steuerung der zulässigen Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsansiedlungen vorgenommen, die in der 17. Änderung mit einer maximalen Verkaufsfläche festgeschrieben wurde.

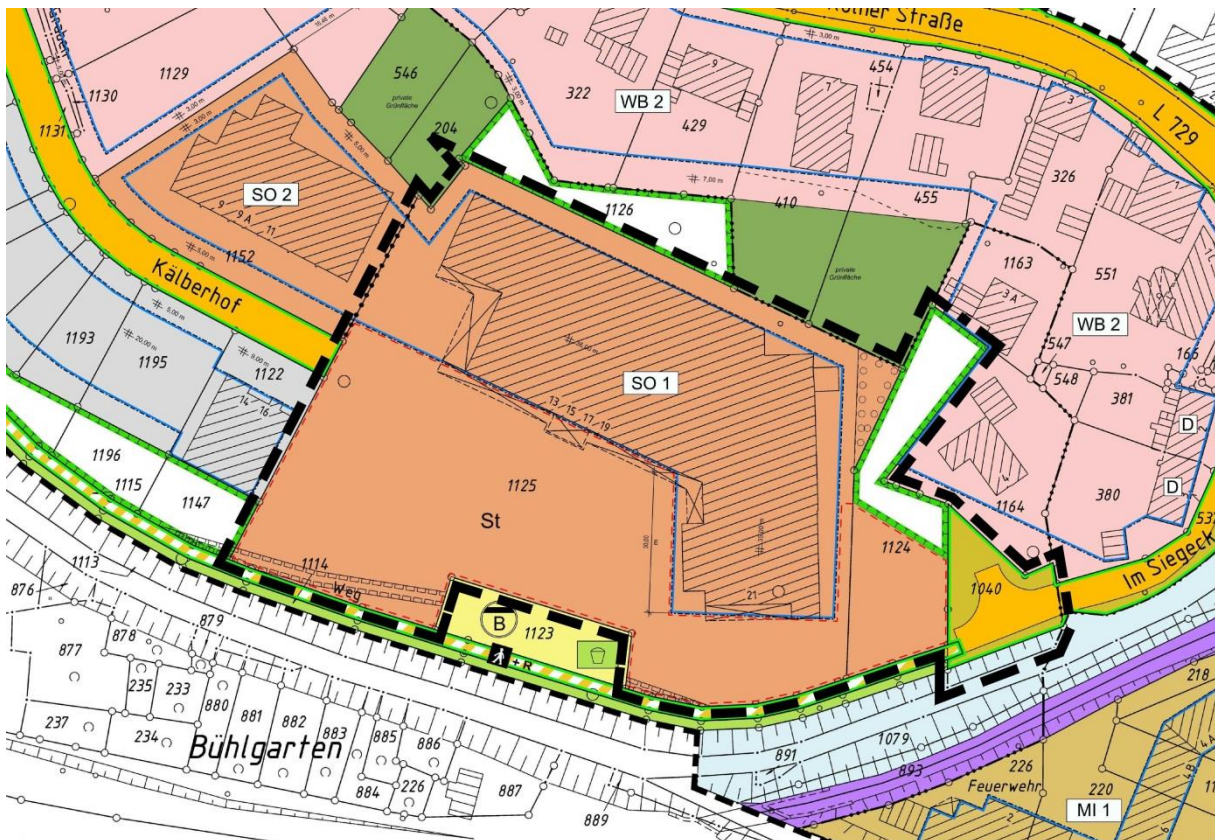


Abbildung 1: Bestandsplan

Für die hier bereits ansässigen Einzelhandelsbetriebe setzt die 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortsmitte Deuz“, Gemarkung Deuz, Sondergebiet „Nahversorgung“ nach § 11 BauNVO fest. Dieses ist gegliedert in Sondergebiet 1 und Sondergebiet 2 mit der entsprechenden Zuordnung der zulässigen Verkaufsfläche und Sortimente. Die hier anstehende Bebauungsplanänderung betrifft das Sondergebiet 1.

Derzeit sind folgende klein- und großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sondergebiet 1 mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten ansässig:

- Dornseifer Frischemarkt – Lebensmittel-Vollsortimenter
- KPM Blumen GmbH – Blumenshop
- Ernstings Family, Mode- u. Dekoration
- Aldi Nord – Lebensmittel-Discountmarkt



Die Flächen im südlichen und östlichen Teil des Sondergebietes 1 dienen derzeit überwiegend zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze.

Im westlich gelegenen Sondergebiet 2 befinden sich kleinflächige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, die ebenfalls dem Nahversorgungszentrum „Deuz“ zuzurechnen sind. Hier sind folgende Betriebe ansässig:

- dm-Drogeriemarkt
- Boutique „Choice“
- Selbstbedienungsfiliale Volksbank Südwestfalen eG

Südwestlich befindet sich im Plangebiet der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortsmitte Deuz“ ein eingeschränktes Gewerbegebiet. Die nächsten Wohnbebauungen liegen zum einen nördlich des Plangebietes an der Kölner Straße und nordöstlich bzw. östlich in der Straße „Im Siegeck“.

Anlass der Planänderung ist nun die Absicht, den im Kälberhof ansässigen Aldi Nord-Discountmarkt am Standort der Marktsituation anzupassen und zu modernisieren. Es sind der Abriss des vorhandenen Aldi-Marktes und ein Neubau am Standort mit Erweiterung in östliche Richtung geplant.

Dabei wird die Bebauungsplanänderung zum Anlass genommen, die Festsetzungen hinsichtlich der rechtlichen Anforderungen an den standortgerechten Einzelhandel aber auch hinsichtlich der Ausführungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Netphen<sup>1</sup> zu überarbeiten. Der Rat der Stadt Netphen hat am 08.10.2009 das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 des Baugesetzbuches beschlossen und ist somit entsprechend bei der Planung zu berücksichtigen. Mit diesem Einzelhandelsstandort - und Zentrenkonzept wurde auch der zentrale Versorgungsbereich für den Ortsteil Deuz definiert. Dabei wurde dem zentralen Versorgungsbereich Deuz die Funktion „Nahversorgungszentrum“ zugewiesen.

## **2. Ziel und Zweck der Planung**

Mit der Bebauungsplanänderung wird ein bereits mit Bebauungsplan entwickelter Bereich innerhalb der Ortsmitte Deuz im Einkaufszentrum „Kälberhof“ überplant. Es handelt sich um einen Bereich der sowohl in baulicher als auch hinsichtlich der Nutzungssituation durch großflächige und kleinflächige Einzelhandelsbetriebe geprägt ist.

Das Plangebiet liegt laut dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Netphen innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Deuz mit der Funktionszuweisung „Nahversorgungszentrum“.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die Erweiterung des Aldi-Discountmarktes zu ermöglichen und den Standort zu optimieren. Dies dient insbesondere dazu, das Nahversorgungszentrum zur wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung zu sichern.

Erreicht werden kann dieses Ziel durch die Erweiterung der Fläche des SO 1. Durch die Inanspruchnahme der Anpflanzungsfläche im SO 1, der Ausgleichsfläche sowie der Straßenverkehrsfläche/Verkehrsr Grün teilweise wird es möglich, die Fläche des SO 1 zu erweitern.

---

<sup>1</sup> Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept; Stadt Netphen; BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG, Köln; im Januar 2009



Zur Umsetzung des Planungszieles wird das festgesetzte Sondergebiet in vier Teilflächen entsprechend der bereits etablierten Einzelhandelsbetriebe gegliedert, die Sortimente festgelegt und die Verkaufsflächen begrenzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend angepasst.

Zweck der Planung ist somit, dass der Discountmarkt zukunftsfähig gemacht und die Standorterhaltung mittelfristig gesichert wird.

### **3. Erforderlichkeit**

Entsprechend des Einzelhandelskonzeptes<sup>2</sup> der Stadt Netphen wurde der zentrale Versorgungsbereich für den Ortsteil Deuz definiert. Dabei wurde dem zentralen Versorgungsbereich Deuz die Funktion „Nahversorgungszentrum“ zugewiesen. Die Erweiterung des Aldi-Discountmarktes durch Abriss des derzeitigen Marktes und Neubau des Marktes dient der Verbesserung und Sicherung der bedarfsgerechten Warenversorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten der im Versorgungsbereich wohnenden Bevölkerung. Auf dieser Grundlage wird infolge der benötigten Verkaufsflächenerweiterung zur wettbewerbsgerechten Marktanpassung des Standortes die Bebauungsplanänderung erforderlich. Gleichzeitig werden durch die Sicherung des Marktstandortes die Arbeitsplätze langfristig gesichert. Aufgrund der zu erwartenden Synergieeffekte kann die Markterweiterung zu einer Stärkung des gesamten Nahversorgungszentrums beitragen.

### **4. Rechtliche Rahmenbedingungen**

#### **4.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Der in Rede stehende Änderungsbereich liegt räumlich am Ende der Straße „Kälberhof“. Für die hier bereits ansässigen Einzelhandelsbetriebe setzt die 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortsmitte Deuz“, Gemarkung Deuz, Sondergebiet „Nahversorgung“ nach § 11 BauNVO fest. Dieses ist gegliedert in Sondergebiet 1 und Sondergebiet 2 mit der entsprechenden Zuordnung der zulässigen Verkaufsfläche und Sortimente. Die Erweiterung betrifft das Sondergebiet 1. Hier sind entsprechend dem Bebauungsplan im festgesetzten Bereich folgende Vorhaben mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.800 m<sup>2</sup> zulässig:

- Klein- und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend der „Netpher Liste“,
- nicht-großflächige Vorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten entsprechend der „Netpher Liste“,
- nicht-großflächige Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten entsprechend der „Netpher Liste“
- Geschäfts-, Ausstellungs- und Bürogebäude,
- Gastronomiebetriebe,
- Dienstleistungsansiedlungen,
- PKW-Einstellplätze, die den zuvor bezeichneten Nutzungen zugeordnet sind.

Mit der Überplanung bietet sich eine Neustrukturierung und Anpassung der Festsetzungen an die rechtliche Situation an.

---

<sup>2</sup> Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept; Stadt Netphen; BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG, Köln; im Januar 2009



#### 4.2. Vorgaben aus dem Einzelhandelskonzept

Das Vorhaben liegt im Zentrum des Ortsteils Deuz innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Diesem wird entsprechend den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes<sup>3</sup> als zentraler Versorgungsbereich die Funktion eines Nahversorgungszentrums zugewiesen.

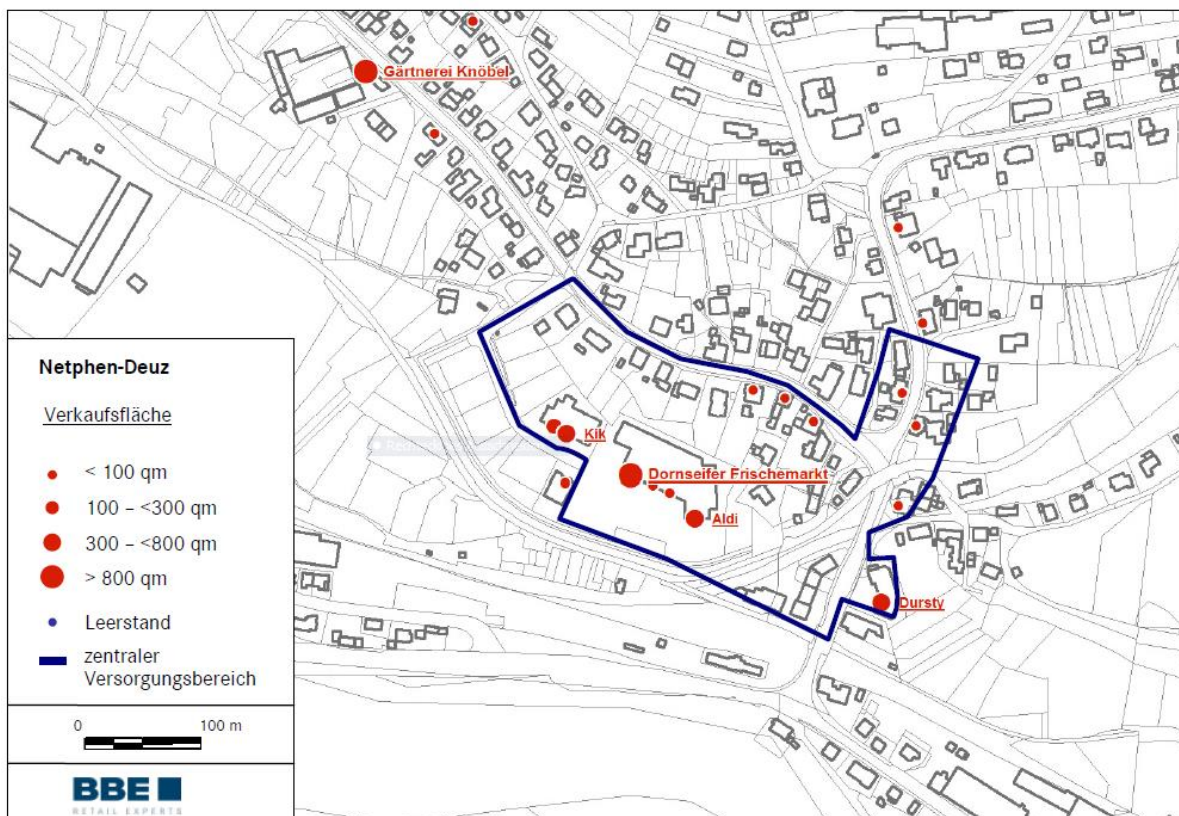


Abbildung 2: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Deuz im Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept führt dazu folgendes aus:

*„Ebenso wie Dreis-Tiefenbach wird dem Zentrum des Ortsteils Deuz die Funktion eines Nahversorgungszentrums zugewiesen. Auch dies bedeutet, dass zukünftige Ansiedlungen von großflächigen Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Deuz zulässig sind, soweit der prognostizierte Umsatz dem Kaufkraftpotential im zugewiesenen Nahversorgungsbereich entspricht. Großflächige Angebote mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind hingegen innerhalb des ausgewiesenen Nahversorgungszentrums nicht zulässig. Die Ansiedlung von nicht-großflächigen Vorhaben ist allerdings weiterhin möglich.“*

*Zum Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Deuz sind neben dem Ortsteil Deuz die westlichen und südlichen Ortsteile Beienbach, Grissenbach, Nenkersdorf, Nauholz, Walpersdorf, Salchendorf, Helgersdorf, Werthenbach, Hainchen, Irmgarteichen mit hinzuzurechnen. Innerhalb dieser Bereiche leben rd. 8.700 Einwohner.“*

<sup>3</sup> Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept; Stadt Netphen; BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co.KG, Köln; im Januar 2009



Dies bedeutet, dass zukünftige Ansiedlungen von großflächigen Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Deuz zulässig sind, soweit der prognostizierte Umsatz dem Kaufkraftpotenzial im zugewiesenen Nahversorgungsbereich entspricht. Weder in einzelnen Sortimentsbereichen noch insgesamt dürfen Umsatzleistungen erreicht werden, die höher sind als die im zugewiesenen Nahversorgungsbereich vorhandene Kaufkraft.

Der Planveranlasser hat eine Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Aldi Nord-Lebensmitteldiscountmarktes am Standort in Deuz erstellen lassen. In dem Gutachten wird unter Punkt 6.2 die Vereinbarkeit mit den Zielen der Stadtentwicklungsplanung in Bezug auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Netphen betrachtet. In dem Gutachten<sup>4</sup> wird folgendes ausgeführt:

Auszug aus dem Gutachten

*„Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass infolge der geplanten Erweiterung des Aldi Nord-Lebensmitteldiscountmarktes am Standort Netphen-Deuz, Kälberhof 21, keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung in der Stadt Netphen sowie in umliegenden Städten und Gemeinden zu erwarten sind.*

*Folgende Gründe sprechen zusammenfassend für diese Einschätzung:*

- Eine städtebauliche Besonderheit ergibt sich dadurch, dass das Planvorhaben einem im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Nahversorgungszentrum zugeordnet ist. Die Erweiterung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes ist mit dem Zentrenkonzept vereinbar und stellt eine Sicherung der Nahversorgung in einem zentralen Versorgungsbereich dar.*
- Für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen ist von Bedeutung, dass das Planvorhaben einen Nahversorgungsbetrieb in einer marktüblichen Größe (ca. 1.290 m<sup>2</sup> VKF) darstellt. Neben den nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren werden nur in untergeordnetem Umfang sonstige Nonfood-Sortimente (v. a. Aktionswaren) angeboten.*
- Die für den Aldi Nord-Markt geplante Verkaufsflächenerweiterung ist vor dem Hintergrund der Flächenentwicklung im deutschen Lebensmitteleinzelhandel als standortsichernde Maßnahme zu bewerten.*
- Es wurde aufgezeigt, dass sowohl in der Ist-Situation als auch nach der Erweiterung der weit überwiegende Umsatzanteil in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren) getätigt wird. Derzeitig entfallen ca. 5,0 Mio. € von insgesamt ca. 5,9 Mio. € Umsatz auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente. Nach erfolgter Erweiterung werden in der „Worst-Case-Betrachtung“ von insgesamt max. 7,7 Mio. € etwa 6,5 Mio. € mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten erwirtschaftet.*
- Im Falle der „Worst-Case-Betrachtung“ würde die Neuaufstellung zu einer Umsatzsteigerung von insgesamt max. 1,8 Mio. € führen. Auf den Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente dürfte dabei mit ca. 1,5 Mio. € der größte Umsatzanteil entfallen. Dieser wird insbesondere aus einer intensivierten Abschöpfung im Einzugsgebiet stammen. Für den Bereich der sonstigen Sortimente bzw. Aktionswaren wird ein Umsatzzuwachs von rd. 0,3 Mio. € erwartet.*

<sup>4</sup> Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Aldi Nord-Lebensmitteldiscountmarktes am Standort Kälberhof 21 in Netphen-Deuz, BBE Handelsberatung GmbH, Goltsteinstraße 87a, 50968 Köln, im September 2017



- *Da es sich bei dem Planvorhaben um einen Nahversorgungsbetrieb in einer marktüblichen Größenordnung mit Standort im Nahversorgungszentrum Deuz handelt, ist davon auszugehen, dass dessen Versorgungsfunktionen mit dem Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums übereinstimmen.  
Aufgrund des nahversorgungsrelevanten Kernsortiments wird die Aldi Nord-Filiale auch nach erfolgter Erweiterung vornehmlich der wohnortnahen Versorgung der im Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Netphen-Deuz lebenden Bevölkerung dienen.*
- *Wie vorab dargestellt, werden sich die größten Wettbewerbswirkungen gegenüber den nächstgelegenen Wettbewerbern, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen, einstellen. Als Hauptwettbewerber, die im Falle der Erweiterung des Aldi Nord-Lebensmitteldiscountmarktes im Ortsteil Deuz am stärksten von Umsatzverlusten betroffen wären, sind die größeren Lebensmittelmärkte und dabei insbesondere die Lebensmitteldiscountmärkte in der Stadt Netphen zu bewerten.  
Mögliche, durch das Vorhaben hervorgerufene Umsatzumlenkungen bewegen sich im Rahmen üblicher Wettbewerbswirkungen.*
- *Wie oben dargestellt, ist für die städtebauliche Bewertung des Erweiterungsvorhabens gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zunächst entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden.  
Für das Nahversorgungszentrum Deuz ist mit max. 5 % des derzeitigen Umsatzes noch die höchste Umverteilungsquote zu prognostizieren. Allerdings ist in diesem Zusammenhang zu betonen, dass trotz der zu erwartenden Umsatzumverteilung gegenüber den bereits im Nahversorgungszentrum ansässigen strukturprägenden Nahversorgungsbetrieben (v. a. Dornseifer's Frischemarkt) die Umsatzleistung des Zentrums insgesamt um ca. 1,4 Mio. € angehoben werden kann, da sich das Planvorhaben ebenfalls im Nahversorgungszentrum befindet.  
Bei der Bewertung der Umverteilungsquote ist zu berücksichtigen, dass sich die Umsatzumverteilung insbesondere auf den Betrieb Dornseifer's Frischemarkt richtet, bei dem es sich um einen Supermarkt in räumlicher Nähe des Planvorhabens handelt. Hierbei wird sich die Umsatzumverteilungsquote auf einem Niveau bewegen, bei dem eine Existenzgefährdung grundsätzlich auszuschließen ist.  
Im Hauptzentrum Netphen und im Nahversorgungszentrum Dreis-Tiefenbach sind mit jeweils max. 2 % des derzeitigen Umsatzes noch deutlich geringere Umverteilungseffekte durch das Planvorhaben zu prognostizieren. Bei einem prognostizierten Umsatzverlust von max. 2 % des derzeitigen Umsatzes würden die innerhalb dieser zentralen Versorgungsbereiche ansässigen Lebensmittelmärkte von der Aldi Nord-Erweiterung in Deuz zwar noch in geringem Maße wettbewerblich tangiert, aber keinesfalls in ihrer Existenz gefährdet.  
Für andere zentrale Versorgungsbereiche (z. B. D-Zentrum Kaan-Marienborn) werden aufgrund geringerer Angebotsüberschneidungen bzw. einer größeren Entfernung zum Planvorhaben deutlich geringere Umsatzumlenkungen ausgelöst, so dass städtebaulich negative Auswirkungen ausgeschlossen werden können.  
Insgesamt ist festzuhalten, dass städtebaulich relevante Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Netphen und in den umliegenden Kommunen nicht zu erwarten sind.*
- *Neben der Frage, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden, ist zudem entscheidend, ob die wohnungsnahen Versorgung in Wohngebieten in der Stadt Netphen oder in Nachbarkommunen gefährdet wird. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die Lebensmittelmärkte zu betrachten, die sich an siedlungsintegrierten Standorten befinden und deshalb eine besondere Bedeutung für die fußläufige Nahversorgung haben.*



*Eine relevante Wirkung des Vorhabens auf die wohnungsnahen Versorgung wäre zu erwarten, wenn hier durch die Realisierung des Planvorhabens die Angebotsstrukturen aufgrund von Wettbewerbswirkungen gravierenden Beeinträchtigungen ausgesetzt wären und somit die Grundversorgung der Wohnbevölkerung gefährdet würde. So sind in den angrenzenden Siedlungsbereichen der Stadt Siegen und der Gemeinde Wilnsdorf zwar Umsatzverluste zu prognostizieren, die sich jedoch mit max. 2 % des derzeitigen Umsatzes auf keinem existenzgefährdenden Niveau bewegen. Insgesamt hat die geplante Aldi Nord-Erweiterung in Netphen-Deuz somit auf Lebensmittelmärkte in der Stadt Netphen und in den Nachbarkommunen in gewissem Maße zwar absatzwirtschaftliche Auswirkungen, es ist aber keinesfalls von einer Beeinträchtigung der wohnungsnahen Versorgung auszugehen.*

*Abschließend lässt sich festhalten, dass im Erweiterungsfall des Aldi Nord-Lebensmitteldiscountmarktes im Ortsteil Netphen-Deuz die prognostizierten Umsatzverlagerungen keine Größenordnungen erreichen, die mehr als unwesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen Versorgung in Netphen und in den Nachbarkommunen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO erwarten lassen.“*

#### **4.3. Einordnung des Vorhabens in die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplanes**

Das Stadtgebiet Netphen liegt im Plangebiet des rechtskräftigen Regionalplanes für den Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt „Oberbereich Siegen – Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe – von November 2008. Das Nahversorgungszentrum Deuz ist dort als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Mit Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen am 25. Januar 2017 ist seit dem 8. Februar 2017 der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen in Kraft. Dieser enthält Festlegungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels, die in Zielen und Grundsätzen formuliert sind.

Der Planveranlasser hat eine Auswirkungsanalyse<sup>5</sup> zur geplanten Erweiterung des Aldi Nord-Lebensmitteldiscountmarktes am Standort in Deuz erstellen lassen. In dem Gutachten werden die Vorgaben des Landesentwicklungsplanes hinsichtlich des städtebaulichen Integrationsgebots betrachtet. Gleichzeitig wird beurteilt, ob im Realisierungsfall negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche, die wohnungsnahen Versorgung in Deuz und die Nachbarkommunen im Sinne von § 11 (3) BauNVO zu erwarten sind und ob somit das landesplanerische Beeinträchtungsverbot beachtet wird.

Folgende Eckdaten wurden zugrundegelegt:

- Geplant ist die Erweiterung der Verkaufsfläche von 950 m<sup>2</sup> auf 1290 m<sup>2</sup> - also um 340 m<sup>2</sup>.
- Das Einzugsgebiet umfasst ein Bevölkerungspotenzial von 8.500 Einwohnern.
- Gemäß Prognoseberechnung erreicht das Gesamtvorhaben dann eine jährliche Umsatzleistung von max. 7,7 Mio € (vorher max. 5,9 Mio €).

<sup>5</sup> Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Aldi Nord-Lebensmitteldiscountmarktes am Standort Kälberhof 21 in Netphen-Deuz, BBE Handelsberatung GmbH, Goltsteinstraße 87a, 50968 Köln, im September 2017



Auszug aus dem Gutachten:

*„Mit dem Inkrafttreten des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen bestehen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in der Abwägung beachtet bzw. berücksichtigt werden müssen:*

- *6.5-1 Ziel: Großflächige Einzelhandelsbetriebe dürfen nur innerhalb der in den Regionalplänen dargestellten „Allgemeinen Siedlungsbereiche“ errichtet werden.*
- *6.5-2 Ziel: Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur in zentralen Versorgungsbereichen errichtet werden (Ziel).*

*Welche Sortimente als zentrenrelevant gelten, regeln die Gemeinden über ortstypische Sortimentslisten. Bei der Festlegung der Liste sind sogenannte „zentrenrelevante Leitsortimente“ zu beachten. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) dürfen ausnahmsweise auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen realisiert werden. Dazu ist nachzuweisen, dass eine Errichtung in integrierter Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches aus städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist, die Bauleitplanung der Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung dient und zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

- *6.5-3 Ziel: Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigen.*

*Diese landesplanerischen Zielvorgaben sind gemäß § 1 (4) Baugesetzbuch in allen Bauleitplanverfahren für großflächige Einzelhandelsvorhaben zu beachten. Im Einzelnen kommt ein Abgleich der projektrelevanten landesplanerischen Ziele mit dem Planvorhaben zu folgenden Ergebnissen:*

- *Zu 6.5-1 Ziel: Der Planstandort befindet sich innerhalb eines im Regionalplan ausgewiesenen allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB), so dass dieses Ziel der Raumordnung erfüllt wird.*
- *Zu 6.5-2 Ziel: Der Planstandort ist in einem zentralen Versorgungsbereich verortet; damit wird auch dieses Ziel gewahrt. Die geplante Erweiterung ist als Sicherung der Nahversorgung der im Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Netphen-Deuz lebenden Bevölkerung zu bewerten.*
- *Zu 6.5-3 Ziel: Im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass von dem Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen und keine Gefährdung städtebaulich schutzwürdiger zentraler Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsfähigkeit ausgehen wird. Das Beeinträchtigungsverbot wird somit ebenfalls durch das Vorhaben gewahrt.*

### **Fazit der Auswirkungsanalyse**

*Die Ausführungen und Darstellungen zeigen auf, dass infolge der im Netphener Ortsteil Deuz geplanten Erweiterung des Aldi Nord-Lebensmitteldiscountmarktes keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten beeinträchtigenden Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO zu erwarten sind.“*



#### **4.4. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Netphen vom 20.12.2016 stellt für den Änderungsbe-  
reich hauptsächlich Sonderbaufläche 5 „Deuz – Einkaufszentrum“ dar. Lediglich die Aus-  
gleichsfläche sowie ein Teil der Straßenverkehrsfläche/Verkehrsrün, die nunmehr auf Be-  
bauungsplanebene als Sondergebiet teilweise überplant werden, sind im Flächennutzungs-  
plan als gemischte Baufläche dargestellt. Aufgrund des Darstellungsmaßstabs des Flächennutzungs-  
planes wurde am 04.01.2018 um landesplanerische Zustimmung bei der Bezirksre-  
gierung Arnsberg für diese kleinräumigen Flächen im Rahmen der Parzellenungenauigkeit  
gebeten. Mit Schreiben vom 19.02.2018 hat die Bezirksregierung Arnsberg mitgeteilt, dass  
die Planungsabsicht gemäß § 34 (1) LPlG mit den Erfordernissen der Raumordnung verein-  
bar ist. Mit Anschreiben vom 07.12.2018 wurde die geänderte Planung erneut der Bezirksre-  
gierung Arnsberg gemäß § 34 (5) LPlG NRW im Rahmen der Offenlage vorgelegt. Die Be-  
zirksregierung hat mit Schreiben vom 19.12.2018 ebenfalls mitgeteilt, dass die Planungsab-  
sicht gemäß § 34 (5) LPlG NRW mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

#### **4.5. Landschaftsplan**

Der bestehende Landschaftsplan Netphen stammt aus dem Jahre 1985. Dieser trifft für das  
Änderungsgebiet keine Festsetzungen (Innenbereich). Mit der Vorlage 287/2016 wurde die  
Neuaufstellung des Landschaftsplanes am 16.12.2016 durch den Kreistag beschlossen. Im  
Zeitraum vom 06.06.2017 - 08.07.2017 fand die frühzeitige Beteiligung statt. Auch hier liegt  
der Geltungsbereich nicht im Landschaftsplan.

#### **4.6. Gemeindenachbarliche Abstimmung gemäß § 2 (2) BauGB**

In der vorgelegten Auswirkungsanalyse<sup>6</sup> des Vorhaben wurde bereits betrachtet, ob Auswir-  
kungen auf die Nachbarkommunen im Sinne von § 11 (3) BauNVO zu erwarten sind und  
festgestellt, dass im Erweiterungsfall des Aldi Nord-Lebensmitteldiscountmarktes im Ortsteil  
Netphen-Deuz die prognostizierten Umsatzverlagerungen keine Größenordnungen errei-  
chen, die mehr als unwesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die  
wohnungsnahe Versorgung in Netphen und in den Nachbarkommunen im Sinne von § 11 (3)  
BauNVO erwarten lassen.

Gleichwohl wurden die Nachbarkommunen mit Schreiben vom 09.07.2018 entsprechend § 2  
(2) BauGB über die Planungsabsicht informiert und hinsichtlich des interkommunalen Ab-  
stimmungsgebots befragt, damit mögliche Interessen im Rahmen der weiteren Planung be-  
rücksichtigt werden können. Die interkommunale Abstimmung hat ergeben, dass von den  
Nachbarkommunen keine Bedenken und Anregungen vorgebracht wurden.

### **5. Wahl des Verfahrens**

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im regulären Verfahren (Vollverfahren) gemäß § 2  
ff. BauGB durchgeführt. Durch den Bebauungsplan wird möglicherweise ein Vorhaben zuge-  
lassen, dass der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem  
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegt.  
Diese Pflicht kann das Ergebnis der erforderlichen allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls  
sein. Die Erforderlichkeit der allgemeinen Vorprüfung ergibt sich aus Anlage 1 Spalte 2 zum  
UVPG. Die Vorprüfung wurde entsprechend von einem Gutachter erarbeitet. (Punkt 17).  
Dieser Begründung wird ein Umweltbericht nach § 2a beigelegt. Die artenschutzrechtlichen

<sup>6</sup> Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Aldi Nord-Lebensmitteldiscountmarktes am Standort Käl-  
berhof 21 in Netphen-Deuz, BBE Handelsberatung GmbH, Goltsteinstr. 87 a, 50968 Köln, im September 2017



Belange werden in einem Fachbeitrag Artenschutz einschl. Artenschutzprüfung Stufe I gemäß § 44 (1) BNatSchG erarbeitet.

## 6. Planungsalternativen

Die Grundstücke des Änderungsgebietes sind durch die 17. Änderung beplant. Im Hinblick auf die benötigte Sondergebietsfläche stellt die Änderungsplanung eine Lösung dar, die einen bereits fast voll versiegelten Bereich weiterentwickelt. Lediglich ein Teil der in der 17. Änderung festgesetzten Anpflanzungsfläche, der Ausgleichsfläche sowie der Straßenverkehrsfläche/Verkehrsgrün wird erstmals in Anspruch genommen. Es ergibt sich durch die erforderliche Planung daher nur eine geringfügige Neuinanspruchnahme. Mangels Alternativen käme nur eine Neuentwicklung im unbeanspruchten Außenbereich in Frage. Eine Darstellung von Planungsalternativen ist daher entbehrlich.

## 7. Änderungsgebiet

Im Geltungsbereich I werden folgende Grundstücke von der Bebauungsplanänderung erfasst:

Gemarkung Deuz, Flur 6, Nr. 1124, 1125 und 1040.

Der Geltungsbereich II umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Deuz, Flur 8, Flurstück 136 (tlw.).

Die Flächenbilanz der 19. Änderung stellt sich wie folgt dar:

|                          | 19. Änderung   |
|--------------------------|----------------|
|                          | Planung        |
|                          | m <sup>2</sup> |
| Sondergebiet             | 11.060         |
| Ausgleichsfläche A1      | 295            |
| Verkehrsfläche           | 340            |
| Verkehrsgrün             | 60             |
| Wasserfläche/ Böschung   | 90             |
| <b>Geltungsbereich I</b> | <b>11.845</b>  |
|                          |                |
| Anpflanzungsfläche       | -123,01        |

|                           |              |
|---------------------------|--------------|
| Ausgleichsfläche A2       | 1.687        |
| <b>Geltungsbereich II</b> | <b>1.687</b> |

## 8. Konzeption

### **Geltungsbereich I:**

Aufgrund der hier anstehenden 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortmitte Deuz“, Gemarkung Deuz, ist nun die Erweiterung der überbaubaren Fläche und damit die Vergrößerung der zulässigen Verkaufsfläche beabsichtigt. Geplant ist die Erweiterung der Verkaufs-



fläche des Aldi Nord-Discountmarktes von derzeit ca. 950 m<sup>2</sup> auf ca. 1.290 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Im Zuge des Neubaus am Standort wird der Aldi Nord-Discountmarkt in östliche Richtung vergrößert. An der westlichen Gebäudeseite ist eine durchgängige geringfügig erweiterte Gebäudefront geplant. Für die Erweiterung nach Osten ist die Inanspruchnahme der Anpflanzungsfläche und der Ausgleichsfläche sowie der Straßenverkehrsfläche/Verkehrsgrün teilweise erforderlich um die Anlieferung abwickeln zu können. Dazu hat der Investor eine Teilfläche des städtischen Grundstücks, das als Straßenverkehrsfläche/Verkehrsgrün festgesetzt war, erworben.

Die Festsetzungen werden mit der Überplanung neu geordnet. Es wird insgesamt eine Fläche von 11.060 m<sup>2</sup> als sonstiges Sondergebiet „Nahversorgungszentrum Deuz“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung klein- und großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Dabei wird die Fläche zur Ansiedlung der klein- und großflächigen Einzelhandelsbetriebe in vier Teilflächen TF A bis TF D gegliedert und die entsprechenden zulässigen Einzelhandelsbetriebe und sonstigen Zulässigkeiten mit der jeweiligen Verkaufsfläche definiert. Mit dieser Festsetzung wird eine vorhabenbezogene Verkaufsflächenbegrenzung festgesetzt. Die Sondergebietsfläche dient im südlichen Teil zur Unterbringung von Stellplätzen und im östlichen Bereich zur Unterbringung von Garagen/Carports mit entsprechender Festsetzung.

Aufgrund der Neustrukturierung des Sondergebietes mit seinen Teilflächen A bis D ergibt sich in der Summe eine Verkaufsfläche von 2.910 m<sup>2</sup>.

Die 17. Änderung des Bebauungsplanes hat in Bezug auf die Dachform als bauordnungsrechtliche Festsetzung gemäß § 86 BauO NRW Satteldach mit einer Dachneigung von 20 - 53° übernommen. Diese Festsetzung wird im Änderungsbereich entfallen, so dass alle Dachformen zulässig sind. Unabhängig von der Dachform wird eine Dachneigung von ≤ 53° zulässig sein.

Mit der Erweiterung des Sondergebiets geht die teilweise Inanspruchnahme der Anpflanzungsfläche im SO 1, der Ausgleichsfläche sowie der Straßenverkehrsfläche/Verkehrsgrün einher. Es ist im Rahmen des Umweltberichtes eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt worden. Das zu erwartende Ausgleichsdefizit wurde durch den Ankauf von Ökopunkten ausgeglichen.

### **Geltungsbereich II:**

Die im Rahmen des Umweltberichtes erfolgte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergibt ein ökologisches Defizit in Höhe von 5.060 Wertpunkten. Dieses Defizit wird durch den Ankauf von Ökopunkten ausgeglichen. Zur öffentlich-rechtlichen Sicherstellung wird die Fläche, auf der die Ökopunkte erwirtschaftet wurden, als Geltungsbereich II in den Bebauungsplan aufgenommen und als Maßnahmenfläche A 2 festgesetzt. Damit kann das Ausgleichsdefizit vollständig ausgeglichen werden.

Folgende Festsetzungen der Bebauungsplanänderung werden im Weiteren näher erläutert:

#### **8.1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

##### **8.1.1. Sonstiges Sondergebiet 1 „Nahversorgungszentrum Deuz“ (SO 1) nach § 11 BauNVO**

Es wird eine Fläche von 11.060 m<sup>2</sup> als sonstiges Sondergebiet 1 „Nahversorgungszentrum Deuz (SO 1) nach § 11 BauNVO festgesetzt. Entsprechend der rechtlichen Vorschriften wur-



de bereits geprüft und festgestellt, dass keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten, beeinträchtigenden Auswirkungen zu erwarten sind.

Gemäß § 11 (2) BauNVO wird die Art der baulichen Nutzung des Sondergebietes 1 „Nahversorgungszentrum Deuz“ (SO 1) folgendermaßen konkretisiert und die Merkmale bestimmt, die das Planungsziel erreichen:

Die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten hat nachweislich keine Auswirkungen auf die lokalen und regionalen Versorgungsstrukturen, da sie nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur lokalen und regionalen Versorgungsstruktur stehen. Darüber hinaus befindet sich dieser Bereich innerhalb des ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches Deuz.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit dem städtebaulichen Gefüge vereinbar. Die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in diesem SO 1 ist erforderlich zur Erhaltung und Stärkung dieses Nahversorgungszentrums. Zur Sicherstellung des nahversorgungsrelevanten Charakters dieses Sondergebietes werden mit einer entsprechenden betriebsabhängigen Verkaufsflächenbegrenzung den Teilflächen TF A bis TF D den Einzelhandelsbetriebstypen bzw. sonstigen Nutzungen und die Sortimente und damit die Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet zugewiesen. Künftige Ansiedlungen bzw. Änderungen der Betriebsformen oder -formate sind nur in diesem Rahmen zulässig. Zur Definierung der zulässigen Sortimente wurde auf die für die Stadt Netphen in der Sortimentenliste „Netpher Liste zur Definition der nahversorgungsrelevanten sowie zentrenrelevanten Sortimente“ aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Netphen (Zusammenstellung des Gutachters im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008) der BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co.KG, Köln; im Januar 2009) zurückgegriffen.

Mit den Festsetzungen der TF A bis TF C werden hauptsächlich die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe am Standort mit ihren Sortimenten gesichert bzw. die aus der Ursprungsplanung resultierenden Nutzungen ermöglicht. Mit den Festsetzungen der TF D wird die Erweiterung der Verkaufsfläche mit den Sortimenten des Lebensmittel-Discounters realisiert.

Die Größe der jeweiligen Verkaufsfläche wird mittels enger Baugrenzen und demzufolge eingeschränkten Baufeldern gesteuert. Die maximale überbaubare Fläche beläuft insgesamt sich für das SO 1 auf ca. 5.473 m<sup>2</sup> Grundfläche.

Folgende Festsetzungen werden daher getroffen:

### **SO 1 Sonstiges Sondergebiet „Nahversorgungszentrum Deuz“**

Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung klein- und großflächiger Einzelhandelsbetriebe sowie der erforderlichen Stellplätze und Garagen/Carports.

Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ist der Betrieb in der Nachtzeit im Sinne der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998 (TA Lärm) - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift der Bundesregierung, in der aktuell gültigen Fassung (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) ausgeschlossen.

Dabei wird die Fläche zur Ansiedlung der klein- und großflächigen Einzelhandelsbetriebe in vier Teilflächen TF A bis TF D gegliedert und die entsprechenden zulässigen Einzelhandelsbetriebe folgendermaßen definiert:



### **TF A Lebensmittel-Vollsortimenter**

Innerhalb der Teilfläche A ist ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer maximalen Gesamt-Verkaufsfläche von 1.300 m<sup>2</sup> zulässig. Zulässig ist ein Warenangebot mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Auf bis maximal 260 m<sup>2</sup> (20 %) der Gesamtverkaufsfläche sind auch zentren- und/oder nicht-zentrenrelevante Sortimente zulässig.

Von dieser Verkaufsfläche dürfen maximal 20 m<sup>2</sup> für Dienstleistungen genutzt werden.

Hinweise: Definition Lebensmittel-Vollsortimenter

Lebensmittelmarkt mit einem breiten Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Gebrauchs- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Dabei wird überwiegend Selbstbedienungsware, aber auch Ware über Bedienungselemente (Brot-, Wurst- oder Käsetheken) angeboten.

Entsprechend den Ausführungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wird dem Lebensmittel-Vollsortimenter ein hauptsächlich nahversorgungsrelevantes Sortiment zugewiesen. Da es sich bei dem Standort im Ortskern Deuz um einen zentralen Versorgungsbereich handelt, sind laut dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept sind die Ansiedlung von nicht-großflächigen Vorhaben mit zentren-relevanten Sortimenten möglich. Zeitgemäß wird daher auch ein zentren- und/oder nicht-zentrenrelevantes Sortiment bis zu 20 % der festgeschriebenen Gesamtverkaufsfläche ermöglicht.

### **TF B Sonstiges Sondergebiet**

Innerhalb der Teilfläche B ist folgende Nutzung zulässig:

- ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungs-, zentren- oder/und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von maximal 150 m<sup>2</sup>
- Gastronomiebetrieb
- Dienstleistungsansiedlung
- Ausstellungs- und Büronutzung

### **TF C Sonstiges Sondergebiet**

Innerhalb der Teilfläche C ist folgende Nutzung zulässig:

- ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungs-, zentren- oder/und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von maximal 170 m<sup>2</sup>
- Gastronomiebetrieb
- Dienstleistungsansiedlung
- Ausstellungs- und Büronutzung

Mit den Festsetzungen der TF B und TF C werden die kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe im Bestand gesichert, aber auch entsprechend der Ursprungsplanung Gastronomie, Dienstleistungsansiedlung oder Büronutzung ermöglicht.

### **TF D Lebensmittel-Discounter**

Innerhalb der TF D ist ein großflächiger Lebensmittel-Discounter mit einer maximalen Gesamt-Verkaufsfläche von 1.290 m<sup>2</sup> zulässig. Zulässig ist ein Warenangebot mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Auf bis maximal 258 m<sup>2</sup> (20 %) der Gesamtverkaufsfläche sind auch zentren- und/oder nicht-zentrenrelevante Sortimente zulässig.

Hinweise: Definition Lebensmittel-Discounter

Lebensmittelmarkt ohne Bedienungselemente. Angebotsschwerpunkte sind Lebensmittel und Drogerieartikel ergänzt durch Aktionswaren.

Mit der Festsetzung der TF D wird die Erweiterung des Lebensmittel-Discounters ermöglicht. Die Verkaufsfläche wurde entsprechend erweitert und die Sortimente definiert. Dabei wird realistisch auch dem Angebot an Aktionswaren mit der Festschreibung von maximal 20 %



der Gesamtverkaufsfläche für zentren- und/oder nicht-zentrenrelevante Sortimente Rechnung getragen.

Alle übrigen Ansiedlungen und Nutzungen sind nicht zulässig.

Zur Charakterisierung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe Lebensmittel-Discounter und Lebensmittel-Vollsortimenter wurden die Definitionen der Einzelhandelstypen anhand der Eigenschaften vorgenommen. Diese werden in der Planzeichnung unter den Hinweisen aufgeführt.

Nahversorgungs-, nicht zentrenrelevante sowie zentrenrelevante Sortimente sind für die Stadt Netphen in der Sortimentsliste „Netpher Liste zur Definition der nahversorgungsrelevanten sowie zentrenrelevanten Sortimente“ aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Netphen (Zusammenstellung des Gutachters im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008) der BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co.KG, Köln; im Januar 2009, definiert. Die Tabelle ist nachstehend aufgeführt:



Tabelle 1: „Netpher Liste zur Definition der nahversorgungsrelevanten sowie zentrenrelevanten Sortimente“ des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Zusammenstellung des Gutachters im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige(WZ 2008)

| Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente |  | Definition der nicht-zentrenrelevanten Sortimente |   |
|---|--|---|---|
| WZ 2008   | Bezeichnung  | WZ 2008   | Bezeichnung   |
| nahversorgungsrelevante Sortimente                              |  | nicht-zentrenrelevante Sortimente                 |   |
| 47.2  | Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren<br>Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln   |   |   |
| 47.75   | kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerieartikel  |   |   |
| zentrenrelevante Sortimente                                     |  | nicht-zentrenrelevante Sortimente                 |   |
| 47.41   | Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräten und Software   |   |   |
| 47.42   | Telekommunikationsgeräte   |   |   |
| 47.43   | Geräte der Unterhaltungselektronik   |   |   |
| aus 47.51   | Haushaltstextilien (z.B. Haus- und Tischwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Bettwaren | aus 47.51   | Bettwaren (u.a. Matratzen, Lattenroste, Ober- und Unterdecken)  |
|   |  | 47.52.1   | Metall- und Kunststoffwaren (u.a. Schrauben und -zubehör, Kleisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher) |
|   |  | 47.52.3   | Anstrichmittel, Elektroinstallationszubehör, Bau- und Heimwerkerbedarf  |
| aus 47.53   | Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)  | aus 47.53   | Tapeten und Bodenbeläge, Teppiche   |
| 47.54   | elektrische Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte ohne Öfen, Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)                                       | 47.54   | elektrische Haushaltsgeräte (nur Großgeräte wie Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)  |
|   |  | 47.59.1   | Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel   |
| 47.59.2   | keramische Erzeugnisse und Glaswaren   |   |   |
| 47.59.3   | Musikinstrumente und Musikalien  |   |   |
| aus 47.59.9   | Haushaltsgegenstände (u.a. nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke)                               | aus 47.59.9                                       | Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (u.a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)   |
|   |  | aus 47.59.9                                       | sonstige Haushaltsgegenstände (u.a. Bedarfsartikel für den Garten, Gartenmöbel, Grillgeräte)  |
|   |  | aus 47.59.9                                       | Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel  |
| 47.61.0   | Bücher   |   |   |
| 47.62.1   | Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen  |   |   |
| 47.62.2   | Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln  |   |   |
| 47.63   | bespielte Ton- und Bildträger  |   |   |
|   |  | 47.64.1   | Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör  |
| aus 47.64.2   | Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportgeräte)   | aus 47.64.2                                       | Campingartikel und Campingmöbel   |
| 47.65   | Spielwaren, Bastelartikel  |   |   |
| 47.71   | Bekleidung   |   |   |
| 47.72   | Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck   |   |   |
| 47.73   | Apotheken  |   |   |
| 47.74   | medizinische und orthopädische Artikel   |   |   |
| aus 47.76.1   | Schnittblumen  | aus 47.76.1                                       | Pflanzen, Saatgut und Düngemittel (u.a. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen,   |
|   |  | 47.76.2   | Zoologischer Bedarf und lebende Tiere   |
| 47.77   | Uhren und Schmuck  |   |   |
| 47.78.1   | Augenoptiker   |   |   |
| 47.78.2   | Foto- und optische Erzeugnisse   |   |   |
| 47.78.3   | Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken,   |   |   |
|   |  | 47.79   | Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchtwaren  |
|   | zentrenrelevante Leitsortimente gem. Anlage zum § 24a LEPro NRW  |   |   |



Innerhalb der Teilflächen A bis D werden die Flächen gekennzeichnet, die zur Unterbringung der Stellplätze dienen:

### Flächen für Stellplätze

Stellplätze sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den mit St gekennzeichneten Flächen zulässig. Durch diese Festsetzung wird dem Flächenbedarf für die notwendigen Stellplätze auf den Grundstücken Rechnung getragen.

In der Teilfläche D wird im östlichen Bereich aus immissionsschutzrechtlichen Gründen folgende Fläche festgesetzt:

### Fläche für Garagen und Carports

Im östlichen Bereich wird eine Fläche mit einer Größe von 381 qm für Garagen und Carports festgesetzt. Dabei müssen die Garagen und Carports 3-seitig geschlossen sein. Die Zufahrt ist nur aus Süd/Süd-West zulässig.

Für die Festsetzung der Teilflächen A bis D im Sondergebiet 1 stellt sich die Flächenbilanz hinsichtlich der überbaubaren Fläche folgendermaßen dar:

|   | 1            | 2                         | 3                 | 4                          | 5                            | 6                            |
|---|--------------|---------------------------|-------------------|----------------------------|------------------------------|------------------------------|
|   | Fläche<br>qm | Verkaufs-<br>Fläche<br>qm | Stellplätze<br>qm | Garagen<br>/Carports<br>qm | innerhalb<br>Baugrenze<br>qm | außerhalb<br>Baugrenze<br>qm |
| A | 5.672        | 1.300                     | 2.837             | 0                          | 2.540                        | 3.132                        |
| B | 243          | 150                       | 34                | 0                          | 209                          | 34                           |
| C | 252          | 170                       | 25                | 0                          | 227                          | 25                           |
| D | 4.893        | 1.290                     | 1.901             | 381                        | 2.497                        | 2.396                        |
| Σ | 11.060       | 2.910                     | 4.797             | 381                        | 5.473                        | 5.587                        |

## 8.2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

### 8.2.1. Grundflächenzahl

Die Baukörperentwicklung insgesamt wird durch die gemäß § 17 BauNVO als Obergrenze festgelegte Grundflächenzahl von 0,6 gesteuert. Gemäß § 19 (4) S. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässigen Grundflächen durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden dürfen.

Bereits zum jetzigen Zeitpunkt ist das Grundstück nahezu vollversiegelt und baulich genutzt. Da sich die überbaubaren Grundstücksflächen eng am zukünftigen Baukörper orientieren, wird die Obergrenze der GRZ für Sondergebiete in § 17 BauNVO trotzdem für die Hauptgebäude nicht voll ausgeschöpft und entsprechend der 17. Änderung eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Um aber die erforderlichen Flächen für Stellplätze und Zufahrten zulassen zu können, wird von der Regelung des § 19 (4) S. 3 BauNVO Gebrauch gemacht. Im Rahmen des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs findet eine Kompensation der Nutzungsintensivierung durch den hohen Versiegelungsgrad statt.



### 8.2.2. Geschossflächenzahl

In dem Änderungsbereich wird entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan eine Geschossflächenzahl GFZ von 0,8 festgesetzt.

### 8.2.3. Zahl der Vollgeschosse

In dem SO 1 wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit einer II-Geschossigkeit festgesetzt.

### 8.2.4. Gebäudehöhe

Der hinsichtlich der frei wählbaren Dachform eingeräumte gestalterische Spielraum wird notwendiger Weise durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe begrenzt, damit sich die zukünftigen Baukörper in die Höhenentwicklung der umgebenden Bebauung einfügen. Es wird die maximal zulässige Gebäudehöhe von  $\leq 324$  m ü. NN festgesetzt. Dies ermöglicht eine maximale Gebäudehöhe von maximal ca. 9 m.

Für die Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe ist die maßgebliche Gebäudeoberkante der baulichen Anlagen anzurechnen:

- bei Satteldächern und zweiseitig geneigten Pultdächern entspricht die Gebäudehöhe der Firsthöhe,
- bei einseitig geneigten Pultdächern entspricht die Gebäudehöhe der höheren Dachkante (Firsthöhe),
- bei Flachdächern entspricht die Gebäudehöhe der Höhe Oberkante Attika.
- Aufgrund der heute noch nicht absehbaren Erforderlichkeit technischer Aufbauten für Belüftung, Klimatisierung etc. wird eine Überschreitung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen um ein begrenztes Maß von 2 m zugelassen. Gleichzeitig wird die zulässige Überschreitung auf höchstens 10 % der Dachfläche beschränkt, um einem Wildwuchs von technischen Aufbauten entgegen zu wirken. Anlagen zur solaren Energiegewinnung fallen jedoch nicht unter diese Regelung und werden in dieser Hinsicht unter dem Aspekt des Klimaschutzes begünstigt.

## **8.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

### 8.3.1. Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

In dem SO 1 gelten grundsätzlich die Bestimmungen der offenen Bauweise. Abweichend wird aufgrund des vorhandenen Gebäudebestandes gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt, dass die Gebäudelänge 50 m überschreiten darf. Die Gebäude sind weiterhin mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

### 8.3.2. Überbaubare Grundstücksfläche

Die tatsächlich überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung der Baugrenze gemäß § 23 BauNVO definiert. Sie entwickelt sich eng am zukünftigen Baukörper mit einem Abstand von 3 m zur nördlichen Grundstücksgrenze.

### 8.3.3. Nichtüberbaubare Grundstücksfläche

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden. Stellplätze sind nur auf den mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig.



Garagen und Carports sind nur auf der mit „GA/Carports“ gekennzeichneten Fläche zulässig. Die Garagen und Carports müssen 3-seitig geschlossen sei. Die Zufahrt ist nur aus Süd/Süd-West zulässig.

#### **8.4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB**

##### **8.4.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB**

###### **A1**

Diese Fläche ist als Streuobstwiese zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind heimische, an das Lokalklima angepasste Sorten wie

Apfel: Grafensteiner, Rote Sternrenette, Kaiser Wilhelm, Jakob Lebel, Bohnapfel  
Birne: Clapps Liebling, Gute Luise, Köstliche von Charneux  
Kirsche: Große schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Regina  
Pflaume: Hauszwetsche, Große Grüne Reneclode, Bühler Frühzwetsche

zu verwenden.

###### **A 2**

Die im Rahmen des Umweltberichtes erfolgte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergibt ein ökologisches Defizit in Höhe von 5.060 Wertpunkten. Dieses Defizit wird durch den Ankauf von Ökopunkten ausgeglichen. Zur öffentlich-rechtlichen Sicherstellung wird die Fläche, auf der die Ökopunkte erwirtschaftet wurden, als Geltungsbereich II in den Bebauungsplan aufgenommen und als Maßnahmenfläche A 2 festgesetzt. Als Geltungsbereich II wird die Fläche Gemarkung Deuz, Flur 8, Flurstück 136 (tlw.) mit einer Größe von 1.687 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Ökopunkte wurden für die Beseitigung des Fichtenbestandes innerhalb eines Eichenbestandes mit anschließendem vollständigem Nutzungsverzicht erwirtschaftet. Durchschnittlich wurden 3 Wertpunkte (WP) pro Quadratmeter erzielt, sodass mit dem Geltungsbereich und mit der Festsetzung A 2 im Bebauungsplan das Ausgleichsdefizit von 5.060 WP ausgeglichen werden kann.

##### **8.4.2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB)**

Es wird eine projektbezogene Vermeidungsmaßnahme gemäß § 44 (5) BNatSchG festgesetzt. Entsprechend des Ergebnisses des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages darf innerhalb des Geltungsbereiches aus Gründen des Artenschutzes die Fällung von Gehölzstrukturen zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG zum Schutz der Niststätten besonders geschützter Vogelarten ausschließlich außerhalb der Hauptbrutzeit im Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.

#### **9. Nachrichtliche Übernahme bauordnungsrechtlicher Vorschriften gemäß § 89 BauO NRW**

Entsprechend dem Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans besteht eine Satzung über die Gestaltungsvorschriften für den Bebauungsplan Nr. 3 „Ortsmitte Deuz“, Gemarkung Deuz. Eine Aufnahme der Gestaltungsvorschriften nach § 89 (2) BauO NRW in den Bebauungsplan ist nicht vorgesehen. Die Bebauungsplanänderung wird zum Anlass genommen,



diese Gestaltungssatzung zu überarbeiten. Von daher werden die maßgeblichen Gestaltungsvorschriften nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Planerisches Ziel ist es, im Änderungsbereich alle Dachformen zuzulassen. Von daher wird für den Änderungsbereich keine Festsetzung zur Dachform getroffen. Unabhängig von der Dachform ist für Hauptgebäude nur eine Dachneigung von  $\leq 53^\circ$  entsprechend dem zeichnerischen Teil zulässig.

Die Gestaltungssatzung des Ursprungsbebauungsplanes wird im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung für die Grundstücke, die durch die Straße „Kälberhof“ erschlossen werden, hinsichtlich der Anbringung und Errichtung von Werbeanlagen auf die heutigen Bedürfnisse der Betriebe in diesem Bereich geändert.

Der in Rede stehende Bereich ist aufgrund seiner Abgeschlossenheit bezüglich möglicher ästhetischer Beeinträchtigungen unempfindlicher als der übrige Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes, insbesondere entlang der Ortsdurchfahrten mit dem teilweise erhaltenen Gebäudebestand, und daher gesondert zu betrachten. Um auch die Belange der Gewerbetreibenden bzw. Dienstleister zu berücksichtigen, ist unter abwägenden Gesichtspunkten folgende Vorschrift hinsichtlich der Errichtung von Werbeanlagen für die Grundstücke, die an der Straße „Kälberhof“ liegen, vorgesehen:

- Für alle Werbeanlagen gilt:  
Grundsätzlich sind Werbeanlagen in beweglicher, veränderlicher, blinkender und reflektierender Form nicht zulässig.
- Im Eingangsbereich (Kreuzungsbereich Kölner Straße - Kälberhof) des Einkaufszentrums „Kälberhof“ ist eine Sammelhinweis-Werbeanlage zur Orientierung und Information über die Einzelhändler und Dienstleister des Einkaufszentrums bis zu einer Gesamtgröße der Anlage inklusive der konstruktiven Bauteile von 12 m<sup>2</sup> zulässig. Die Höhe (Oberkante) der Werbeanlage darf max. 6 m über der Oberkante der angrenzenden Fläche betragen. Einzelwerbeanlagen sind hier unzulässig.
- Darüber hinaus sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. An jeder Stätte der Leistung dürfen maximal 2 Anlagen angebracht werden.
  - Werbeanlagen an den Gebäudefassaden: Diese dürfen insgesamt eine Fläche von 6 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Höhe (Oberkante) der Werbeanlage darf max. 5 m über der Oberkante der angrenzenden Flächen betragen.
  - Freistehende Werbeanlagen: Sie sind nur bis zu einer Flächengröße von max. 3 m<sup>2</sup> zulässig. Die Höhe (Oberkante) von freistehenden Werbeanlagen darf max. 3 m über der Oberkante der angrenzenden Flächen betragen.
- Fremdwerbung ist nicht zulässig.

## **10. Verkehr**

### **10.1. Verkehrserschließung**

Die äußere Erschließung des Bereiches erfolgt über die Kölner Straße. Die innere Erschließung des Änderungsgebietes erfolgt über die von Kölner Straße abzweigende Straße „Kälberhof“. Im Zuge des anstehenden Ausbaus der Kölner Straße wird in diesem Kreuzungsbereich ein Kreisverkehr entstehen, der die Abwicklung des Abbiegeverkehrs – auch bei möglicherweise geringfügiger Zunahme des Verkehrs - erheblich verbessern wird. Grundsätzlich wird



aber entsprechend der vorgelegten Auswirkungsanalyse<sup>7</sup> die mit der Bebauungsplanänderung angestrebte Erweiterung der Verkaufsfläche keine grundlegende Veränderung der bestehenden Kunden- und Kaufkraftströme bewirken.

Aufgrund dessen sind auch keine erheblichen Veränderungen des Verkehrsaufkommens zu erwarten. Innerhalb des Sondergebietes werden keine öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

## 10.2. Ruhender Verkehr

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung ist die Festsetzung einer Sondergebietsfläche in einer Größenordnung von 11.060 m<sup>2</sup> vorgesehen. Zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze ist entsprechend im südlichen Änderungsbereich eine 4.797 m<sup>2</sup> große Fläche für Stellplätze vorgesehen. Des Weiteren können Stellplätze im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche untergebracht werden. Aufgrund der Flächenrelation kann die für den ruhenden Verkehr erforderliche Anzahl der Stellplätze realisiert werden.

## 11. Immissionsschutz

Für das Plangebiet erfolgt die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO. Danach sind die Ansiedlung der entsprechend festgesetzten klein- und großflächigen Einzelhandelsbetrieben u.ä. sowie die erforderlichen Flächen für Stellplätze bzw. Garagen/Carports zulässig. Die nächsten Wohnbebauungen liegen zum einen nördlich des Plangebietes an der Kölner Straße und nordöstlich bzw. östlich in der Straße „Im Siegeck“. Diese sind gemäß der 17. Änderung des Bebauungsplanes als besonderes Wohngebiet WB 2 ausgewiesen. Die Immissionsrichtwerte sind aufgrund der Nutzungsmischung mit 60 dB(A) zur Tagzeit und 40 dB(A) zur Nachtzeit festgelegt.

Insbesondere im östlichen Bereich des Änderungsgebietes rückt die durch die Bebauungsplanänderung ermöglichte Nutzung SO 1 näher an die vorhandene Wohnbebauung heran. Von daher ist hinsichtlich der Planänderung die veränderte schalltechnische Situation von Bedeutung. Im Rahmen der Beachtung der Immissionsschutzaspekte wurde daher zur Klärung der Frage, ob die durch die Bebauungsplanänderung zu erwartenden Geräuschimmissionen die Immissionsgrenzwerte an der nächsten Wohnbebauung einhalten bzw. ob Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden, eine Lärmimmissionsprognose zu der vorgesehenen baulichen Änderung in Auftrag gegeben.

Diese Lärmimmissionsprognose<sup>8</sup> führt in der Zusammenfassung und Beurteilung folgendes aus:

Auszug aus dem Gutachten:

„Zusammenfassung:

*An der Straße Kälberhof in 57250 Netphen-Deuz wird von der ALDI GmbH & Co. Kommanditgesellschaft ein ALDI-Markt in einem Gebäude der Schlemper + Partner GbR, betrieben. Im Rahmen eines Bauantrages zum Rückbau und Neubau des Marktes wird von der zuständigen Baubehörde eine Lärmimmissionsprognose gefordert. Im Rahmen des Neubaus werden auch die Parkplätze für Mitarbeiter verlegt.*

<sup>7</sup> Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Aldi Nord-Lebensmitteldiscountmarktes am Standort Kälberhof 21 in Netphen-Deuz, BBE Handelsberatung GmbH, Goltsteinstr. 87 a, 50968 Köln, im September 2017

<sup>8</sup> Lärmimmissionsprognose für den Neubau eines Lebensmitteldiscounters in Netphen-Deuz „Kälberhof 21“ der Vereinigung zur Überwachung technischer Anlagen e.V., Weidenauer Straße 226, 57076 Siegen, Berichtsnr. 17-09-11, Erstelldatum 30.10.2017, Letzte Änderung 22.10.2018



*Aufgabe der vorliegenden Prognose ist es, zu ermitteln, ob die Geräuschimmissionen der Gesamtanlage die Immissionsgrenzwerte an der nächsten Wohnbebauung einhalten.*

*Wie die Ergebnisse in Kapitel 4 zeigen, werden durch den Gesamtbetrieb des Marktes die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte des besonderen Wohngebietes (WB 2) bei der umliegenden Wohnbebauung zur Tag- und Nachtzeit unterschritten. Voraussetzung hierfür sind die im Abschnitt 4 beschriebenen Grundlagen, Ausgangsdaten und Schallleistungspegel sowie die angegebene Lärmschutzmaßnahme.*

*Zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen, wie die Errichtung von Sicht- und Schallschutzmauern in den Bereichen des Schneckenförderers und des Wärmetauschers im Außenbereich, verbessern die Lärmsituation an den Immissionsorten, ohne weiter in der Prognose quantifiziert zu werden.*

**Somit bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen den Betrieb des ALDI-Marktes.**

### **Beurteilung:**

*Für den Neubau des ALDI-Marktes wird ein Dauerbetrieb von 06:00 bis 22:00 Uhr angenommen. Die Emissionen des Parkplatzlärms, des Lieferverkehrs, der Entladung der LKW, der Papierpresse, des Containerwechsels und des Klimaaggregates halten an den Immissionspunkten 1 bis 3 die um 6 dB (A) reduzierten Immissionsrichtwerte zur Tag- und Nachtzeit ein bzw. unterschreiten diese. Jedoch ist wegen einer möglichen Überschreitung der Immissionsrichtwerte zur Nachtzeit ein Nachtbetrieb des Parkplatzes nicht möglich.*

*Somit stehen die Lärmemissionen, die unter den vorab beschriebenen Betriebsbedingungen von dem geplanten Vorhaben der Schlemper + Partner GbR ausgehen, einer Betriebszeit von Montag bis Samstag in der Zeit von 6:00 bis 22:00 Uhr, für den Gesamtbetrieb des Marktes am Standort Kälberhof 21 in 57250 Netphen-Deuz, nicht entgegen.“*

Die Lärmimmissionsprognose ist als Anlage beigefügt.

Um in der betroffenen Nachbarschaft insgesamt für gesunde Wohnverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB) zu sorgen, resultieren aus dem Ergebnis der Lärmimmissionsprognose die im Folgenden beschriebenen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen:

- Betriebszeit

Insgesamt geht die Lärmprognose als eine der Voraussetzungen für die Bildung des Beurteilungspegels in Bezug auf die zeitliche Einwirkung der Geräuschquellen von einer Betriebszeit des gesamten Betriebsgeländes von Montag bis Samstag in der Zeit von 06.00 bis 22.00 Uhr aus. In der Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr finden danach keine Tätigkeiten und keine Anlieferungen statt. Die Beurteilung im Rahmen der Lärmimmissionsprognose kommt zu dem Ergebnis, dass wegen einer möglichen Überschreitung der Immissionsrichtwerte ein Nachtbetrieb des Parkplatzes nicht möglich ist. Da der Betrieb der Einzelhandelsbetriebe im Nahversorgungszentrum nur im Zusammenspiel mit dem Betrieb des Parkplatzes möglich ist, resultiert daraus, dass der gesamte Betrieb beschränkt wird.

Eine Regelung kann im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes nur über Feinsteuerung der Art der baulichen Nutzung nach § 11 (2) BauNVO getroffen werden. Es ist daher erforderlich und geeignet, die Betriebszeit entsprechend dem Ergebnis der Lärmprognose im Rahmen zu beschränken.

Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen wird daher der Betrieb in der Nachtzeit im Sinne der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998 (TA Lärm) - Sechste



Allgemeine Verwaltungsvorschrift der Bundesregierung, in der aktuell gültigen Fassung (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) ausgeschlossen.

Grundsätzlich wird dabei die Feinsteuerung der Öffnungszeiten im Rahmen der Genehmigung im bauordnungsrechtlichen Verfahren festgeschrieben.

Über die Regelung der Festsetzung des Ausschlusses der Nachtzeit als Betriebszeit des Bebauungsplanes hinaus, hat der Vorhabenträger vorgeschlagen, eine Schrankenanlage im Einfahrtsbereich des im Rahmen der Bebauungsplanänderung festgesetzten Sondergebietes „Nahversorgungszentrum Deuz“ zu installieren, um die Zufahrt zum Nahversorgungszentrum außerhalb der Betriebszeit von Montag bis Samstag in der Zeit von 06.00 bis 22.00 Uhr und an Feiertagen zu versperren. Mit dieser Maßnahme kann vorbeugend sichergestellt werden, dass einer Anlieferung des Aldi-Marktes in der Nachtzeit sowie die Freizeitnutzung der Stellplatzfläche an Wochenenden entgegengewirkt werden kann. Die tatsächliche Umsetzung wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gesichert.

- Fläche für Garagen und Carports

Die östlich der Anlieferungsrampe befindlichen Stellplätze bedürfen einer besonderen immissionsschutzrechtlichen Betrachtung. In der vorgelegten Lärmprognose werden diese Stellplätze als Mitarbeiterparkplatz mit einer entsprechenden Bewegungshäufigkeit berücksichtigt. Bei Berücksichtigung als Nutzung mit Kundenfrequenz wären immissionsschutzrechtliche Konflikte im Bereich der Wohnnachbarschaft zu erwarten und somit diese Stellplätze nicht zu verwirklichen.

Um immissionsschutzrechtliche Verbesserungen zu erwirken, wird im Gutachten davon ausgegangen, dass die Fläche der Mitarbeiterstellplätze mit einer nach 3 Seiten geschlossenen Carportanlage ausgestattet wird. Für die Abschirmung zu den Immissionsorten wurde dabei ein Abzug von 10 dB(A) angerechnet. Die Umsetzung der Prämissen aus der Lärmprognose findet im Rahmen der Festsetzungen im Bebauungsplan statt. Im östlichen Bereich wird daher eine Fläche mit einer Größe von 381 qm für Garagen und Carports festgesetzt. Dabei müssen die Garagen und Carports 3-seitig geschlossen sein. Die Zufahrt ist nur aus Süd/Süd-West zulässig.

Im Rahmen eines abzuschließenden städtebaulichen Vertrages wird dabei festgeschrieben, dass technische Maßnahmen zu installieren sind, die sicherstellen, dass die Garagen/Carports, die auf der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Garagen und Carports errichtet werden, tatsächlich nur zum Parken von Mitarbeitern genutzt werden können.

## **12. Ver- und Entsorgung**

### **12.1. Wasserversorgung**

Auswirkungen auf die Wasserversorgung entstehen durch die Änderung nicht. Das Plangebiet ist erschlossen und überwiegend bebaut.

### **12.2. Stromversorgung**

Auswirkungen auf die Stromversorgung entstehen durch die Änderung nicht. Das Plangebiet ist erschlossen und überwiegend bebaut.

### **12.3. Abwasserbeseitigung**

Auswirkungen auf die Abwasserbeseitigung entstehen durch die Änderung nicht. Das Plangebiet ist erschlossen und überwiegend bebaut.



#### **12.4. Abfallbeseitigung**

Die anfallenden Abfälle zur Verwertung (z. B. PPK-Fraktion, LVP-Fraktion, Bioabfall, Altglas, Elektro-/Elektronikschrott u. a.) werden im Rahmen der bestehenden Rücknahme-/Verwertungssysteme erfasst und einer entsprechenden Wiederverwertung zugeführt. Der anfallende Abfall zur Beseitigung (= Restabfall) wird im Zuge des städtischen Abfallentsorgungssystems eingesammelt und zur Abfallumladestation „Winterbach“ im Ortsteil Herzhausen transportiert; anschließend wird er von dort zur Beseitigung verbracht. Der gewerbliche Müll soll in geeigneter Weise fachgerecht entsorgt werden. Bodenmassen aus dem Wegebau fallen nicht an, da die Verkehrsanlagen im Bodenausgleich erstellt werden sollen. Die Vermeidung von überschüssigem Erdmaterial hat Vorrang vor der Entsorgung, d. h., ein Massenausgleich ist anzustreben. Sollte dennoch überschüssiger Bodenaushub anfallen, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen.

#### **13. Altlasten**

Altablagerungen und Altstandorte können zu Gefährdungen von Mensch, Natur und Umwelt führen. Die Daten des aktuellen Altlastenkatasters der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein sind derzeit ausschließlich für den behördlichen Dienstgebrauch bestimmt und dürfen aus datenschutzrechtlichen Gründen keinesfalls, auch nicht teilweise, veröffentlicht werden.

Für diese Änderungsfläche wurde das vorliegende Altlastenkataster zugrunde gelegt und berücksichtigt. Im Plangebiet ist das Vorhandensein von Altlasten bisher nicht bekannt.

#### **14. Bergbau**

Es lässt sich nicht feststellen, ob Bergbau im Planbereich umgegangen ist, da keine Grubenbilder vorhanden sind. Sollte bei Bodeneingriffen auf Anzeichen ehemaliger bergbaulicher Tätigkeit gestoßen werden, ist die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8, Bergbau und Energie, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund, umgehend zu benachrichtigen.

#### **15. Denkmalschutz**

Im Bereich des Änderungsplanes sind keine Baudenkmale vorhanden. Die nächsten Baudenkmale befinden sich an der Kölner Straße bzw. in der Straße „Im Siegeck“. Der Bereich des Nahversorgungszentrums Kälberhof ist als ein in sich abgeschlossener Bereich strukturiert. Von daher werden die in der Umgebung liegenden Baudenkmale in ihrem Erscheinungsbild durch die von der Bebauungsplanänderung beabsichtigten Erweiterung des SO 1 und dadurch möglichen baulichen Erweiterung des Discounters nicht beeinträchtigt.

Es ist folgender Hinweis in die Planzeichnung der Änderungsplanung aufgenommen worden:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht



vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NRW).

## **16. Umweltbericht**

Für die Belange des Umweltschutzes nach §§ 1 und 1a BauGB wurde für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortsmitte Deuz“ eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen entsprechend dem Planungsstand ermittelt und bewertet wurden (§ 2 (4) BauGB). Die Auswirkungen der Planung auf die relevanten Schutzgüter und Landschaftspotentiale, welche durch die getroffenen Festsetzungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes prognostizierbar sind, werden im Umweltbericht dargestellt und bewertet. Soweit erforderlich, werden die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen dargestellt und bei der abschließenden Erheblichkeitsbeurteilung berücksichtigt.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung und als Teil 2 beigefügt. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist im Bauleitplanverfahren in der Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Zusammenfassend kommt der Umweltbericht<sup>9</sup> zu folgendem Ergebnis:

*„Die gegenwärtige Situation der Umwelt wurde auf Grundlage vorliegender Daten, Informationen und sonstiger Erkenntnisse untersucht und die Umweltauswirkungen des Planvorhabens wurden abschließend entsprechend dem heutigen Planungsstand des BP Nr. 3 „Ortsmitte Deuz“ in Netphen beurteilt.*

*Die Stadt Netphen beabsichtigt, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 „Ortsmitte Deuz“ zu ändern. Die Änderung wird notwendig, um einen Neubau des ALDI-Marktes in Netphen-Deuz sowie eine Erweiterung der Parkplatzflächen zu realisieren.*

*Der Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg (Stand: November 2008) stellt das Plangebiet als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.*

*In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Netphen ist das Plangebiet überwiegend als Sonderbaufläche S 5 „Deuz, Einkaufszentrum“ dargestellt. Im Osten des Änderungsbereiches ist eine Teilfläche als gemischte Baufläche (M) dargestellt.*

*Das Änderungsgebiet liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Landschaftsplans „Netphen“ des Kreises Siegen-Wittgenstein.*

*Das Änderungsgebiet liegt teilweise innerhalb der Biotopkatasterfläche BK-5114-103 „Siegatal bei Deuz“ gem. Biotopkataster Nordrhein-Westfalen (LANUV- bzw. ehem. LÖBF-Biotopkartierung schutzwürdiger Bereiche). Im Änderungsbereich ist die Biotopkatasterfläche bereits stark anthropogen überprägt und weist bis auf das Ufergehölz entlang der Sieg keine natürlichen Strukturen auf. Es erfolgt nur eine randliche Inanspruchnahme einer bereits stark überprägten Teilfläche der Biotopkatasterfläche.*

*Gesetzlich festgesetzte geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG bzw. § 42 LNatSchG NRW sind im Plangebiet nicht vorhanden.*

---

<sup>9</sup> Begründung gemäß § 9 (8) BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortsmitte Deuz“ der Stadt Netphen – Umweltbericht – Stand 08.03.2018, HKR Stephan Müller – Landschaftsarchitekten –, Rehwinkel 15, 51580 Reichshof



*Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume liegen für das Plangebiet nicht vor.*

*Der Änderungsbereich ist Teil der Biotopverbundfläche VB-A-5113-016 „Sieg tal zwischen Deuz und Siegen“. Dabei handelt es sich um eine Fläche von besonderer Bedeutung. Im unteren Siegtal treten Freiflächen stark zurück und der Talraum wird durch Wohn-, Gewerbe- und Industrieflächen beeinträchtigt. In diesem anthropogen geprägten Bereich der Biotopverbundfläche findet die Bebauungsplanänderung statt. Es erfolgt nur eine randliche Inanspruchnahme einer bereits stark überprägten Teilfläche der Biotopverbundfläche.*

*Entlang der Sieg befindet sich ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Das Überschwemmungsgebiet endet ca. 5 m südlich des Vorhabengebietes.*

*Konkrete Hinweise bzw. Angaben über das Vorkommen „besonders/streng geschützter Arten“ gemäß Anlage 1 Sp. 2 und 3 BArtSchV, EU-ArtenschutzVO Anhang A und B, Arten der EU-VRL Anhang I und FFH-RL Anhang IV im Plangebiet, die ggf. durch das Planvorhaben gestört bzw. deren Wohn-, Nist-, Brut- oder Zufluchtsstätten durch das Vorhaben zerstört werden könnten, liegen nicht vor.*

*In der parallel durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) gemäß § 44 BNatSchG wird geprüft, ob für die sog. „planungsrelevanten Arten“, die im Einwirkungsbereich des Planvorhabens potenziell auftreten könnten, der Fortbestand der lokalen Population einer Art gewährleistet ist bzw. nicht erheblich beeinträchtigt wird und die ökologische Funktion von Lebensstätten gesichert wird.*

*Als Ergebnis ist festzuhalten, dass voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen von planungsrelevanten Arten (sowie sonstiger Vogelarten) zu erwarten sind und der Erhaltungszustand der lokalen Populationen der Arten sich nicht verschlechtert. Im Genehmigungsverfahren sind die artenschutzrechtlichen Aspekte bezüglich des Fledermausvorkommens im ALDI-Gebäude noch zu klären.*

*Durch Neuversiegelung gehen anthropogene Böden verloren. Die daraus resultierenden Beeinträchtigungen sind nicht als erheblich jedoch als nachhaltig anzusehen.*

*Die innerhalb des Geltungsbereiches eingriffsrelevant betroffenen Biotoptypen (versiegelte Fläche, Rasenfläche mit geringem Gehölzbestand) haben eine geringe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Im Hinblick auf das Schutzgut Biotop sind durch die Änderung des BP Nr. 3 keine erheblichen, jedoch nachhaltige Beeinträchtigungen zu erwarten.*

*Aufgrund der landschaftlichen Vorbelastung durch bestehende Verkaufs- und Parkplatzflächen und die Bahnstrecke kommt es im Plangebiet zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und seiner Erholungsfunktion.*

*Es erfolgt keine Erweiterung in Richtung Sieg. Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser) sind somit nicht zu erwarten.*

*Die übrigen Schutzgüter (bioklimatische und lufthygienische Verhältnisse, Kultur- und Sachgüter) weisen keine besonderen Empfindlichkeiten gegenüber dem Vorhaben auf.*

*Der BP Nr. 3 „Ortsmitte Deuz“ führt zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Der anlagebedingte Verlust von Lebensräumen von geringer Bedeutung kann nicht vermieden werden.*



*Für diese unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft wird eine Ausgleichsmaßnahme zur Kompensation erforderlich. Der Ausgleich erfolgt über den Ankauf von Ökopunkten aus dem Ökokonto der Waldgenossenschaft Deuz (5.060 ökologische Wertepunkte).“*

Dem Ergebnis des Umweltberichtes wird dadurch Rechnung getragen, dass die Fläche, auf der die Ökopunkte erwirtschaftet wurden, verbindlich im Bebauungsplan als Geltungsbereich II festgesetzt wird. Als Geltungsbereiches II wird die Fläche mit einer Größe von 1.687 m<sup>2</sup> auf dem Grundstück Gemarkung Deuz, Flur 8, Flurstück 136 (tlw.) festgesetzt. Die Ökopunkte wurden für die Beseitigung des Fichtenbestandes innerhalb eines Eichenbestandes mit anschließendem vollständigem Nutzungsverzicht erwirtschaftet. Durchschnittlich wurden 3 Wertpunkte (WP) pro Quadratmeter erzielt, insgesamt 5.060 Wertpunkte. Mit der entsprechenden Festsetzung im Bebauungsplan wird die zum Ausgleich in Anspruch genommene Kompensationsmaßnahme gesichert.

### **17. Vorprüfung der Umweltauswirkungen**

Aufgrund der Bebauungsplanänderung wurde eine allgemeine Vorprüfung der Umweltauswirkungen nach den Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) gemäß Anlage 1 Nr. 18.8 durchgeführt. Die allgemeine Vorprüfung wird als eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 zum UVPG aufgeführten Kriterien durchgeführt, ob das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann und damit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Die allgemeine Vorprüfung<sup>10</sup> kommt hinsichtlich der Gesamteinschätzung erheblicher Umweltauswirkungen zu folgendem Ergebnis:

*„Die Überprüfung des geplanten Vorhabens „Ersatzneubau des ALDI-Marktes und Erweiterung der Parkplatzflächen“ in Netphen-Deuz im Rahmen der 19. Bebauungsplanänderung Nr. 3 „Ortsmitte-Deuz“ im Hinblick auf die in Anlage 3 zum UVPG genannten Merkmale und Kriterien hat ergeben, dass nicht mit nachteiligen erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 7 UVPG zu rechnen ist.*

*Die Erforderlichkeit zur Durchführung einer UVP ist damit nicht gegeben.“*

Das Ergebnisprotokoll der Vorprüfung der Umweltauswirkungen ist als Anlage beigefügt.

### **18. Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich**

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden hauptsächlich beanspruchte Flächen überplant. Im Rahmen dieser Änderung wird aber auch die Teilinanspruchnahme einer Ausgleichsfläche und einer Anpflanzungsfläche, die als Streuobstwiese festgesetzt sind, festgeschrieben.

Unter Berücksichtigung der Belange zur Schonung von Natur und Landschaft sowie der Notwendigkeit, weitere Flächen zur Realisierung des Bauvorhabens zur Verfügung zu stellen, ist der Eingriff im Bereich der Änderungsplanung unvermeidbar aber auch ausgleichbar.

<sup>10</sup> Vorprüfung der Umweltauswirkungen durch die 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortsmitte Deuz“, Stand 08.03.2018, HKR Stephan Müller – Landschaftsarchitekten –, Rehwinkel 15, 51580 Reichshof



Als Beurteilung zur Bewertung von Eingriff und Ausgleich wurde die von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen herausgegebene „Arbeitshilfe zur Bewertung von Natur und Landschaft Stand 2008“ herangezogen.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde im Umweltbericht<sup>11</sup> als Teil 2 der Begründung erarbeitet. Die Bilanzierung ergibt, dass durch das Vorhaben insgesamt ein Verlust von 5.060 ökologischen Werteinheiten für den Eingriff in die Biotopfunktion entsteht.

Da dieser Ausgleich nicht innerhalb des Plangebietes erfolgen kann, wird dieses verbleibende, ökologische Defizit in Höhe von 5.060 Wertpunkten durch den Ankauf von Ökopunkten ausgeglichen. Dabei wird die Fläche, auf der die Ökopunkte erwirtschaftet wurden, verbindlich – wie bereits dargestellt - im Bebauungsplan als Maßnahmenfläche A 2 innerhalb des Geltungsbereichs II festgesetzt und gesichert.

### **19. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

Es wurde eine „artenschutzrechtliche Prüfung“ (ASP) gemäß § 44 BNatSchG erarbeitet, in der geprüft wurde, ob für die sog. „planungsrelevanten Arten“, die im Einwirkungsbereich des Planvorhabens potenziell auftreten, der Fortbestand der lokalen Population einer Art gewährleistet ist bzw. nicht erheblich beeinträchtigt wird und die ökologische Funktion von Lebensstätten gesichert wird.

Als Fazit dieser artenschutzrechtlichen Prüfung<sup>12</sup> wird folgendes zusammengefasst:

*„Aus artenschutzfachlicher Sicht ist durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortsmitte Deuz“ der Stadt Netphen voraussichtlich keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der o.g. Arten zu erwarten. Die artenschutzrechtlich relevanten Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG treten daher nicht ein. Ein Ausnahmetatbestand gem. § 45 (7) BNatSchG ergibt sich nicht. Im Genehmigungsverfahren sind die artenschutzrechtlichen Aspekte bezüglich des Fledermausvorkommens im Gebäude noch zu klären.“*

*Die Fällung von Gehölzstrukturen ist zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG zum Schutz der Niststätten besonders geschützter Vogelarten ausschließlich außerhalb der Hauptbrutzeit im Zeitraum 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen.*

*Nach den o. g. Richtlinien und Verordnungen geschützte Pflanzen sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden. Die erhebliche Beeinträchtigung eines gemeldeten FFH-Gebietes bzw. maßgeblicher Bestandteile eines FFH-Gebietes ist durch das Planvorhaben nicht zu erwarten. Vorkommen gefährdeter Pflanzen im Plangebiet sind nicht bekannt.“*

Die artenschutzrechtliche Prüfung des Planungsbüros HKR wird als Abwägungsmaterial dieser Planung zugrunde gelegt und ist dieser Begründung beigelegt.

<sup>11</sup> Begründung gemäß § 9 (8) BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortsmitte Deuz“ der Stadt Netphen – Umweltbericht – Stand 08.03.2018, HKR Stephan Müller – Landschaftsarchitekten –, Rehwinkel 15, 51580 Reichshof

<sup>12</sup> Fachbeitrag Artenschutz einschl. Artenschutzprüfung Stufe I (ASP I) gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG, Stand 08.03.2018, HKR Stephan Müller – Landschaftsarchitekten –, Rehwinkel 15, 51580 Reichshof



Im Rahmen der Änderungsplanung wird dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dadurch Rechnung getragen, dass eine projektbezogene Vermeidungsmaßnahme festgesetzt und folgender Hinweis in die Planurkunde aufgenommen wird:

*Die Kontrolle auf Fledermausbesatz in vorhandenen Gebäuden wird in das Genehmigungsverfahren verlegt. Vor Beginn der Bautätigkeit ist die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit gutachterlich festzustellen, zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein mitzuteilen. Bei Feststellung entsprechend relevanter Vorkommen ist sicherzustellen, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach § 44 BNatSchG eingehalten werden.*

## **20. Ordnung des Grund und Bodens**

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist eine Ordnung des Grund und Bodens nach BauGB nicht erforderlich.

## **21. Kosten**

Durch die Umsetzung der Bebauungsplanänderung entstehen der Stadt Netphen keine Kosten.

Netphen, im Februar 2019

Diese Begründung ist Bestandteil des Ratsbeschlusses vom ...28.03.2019... und Gegenstand der 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortsmitte Deuz“, Gemarkung Deuz.

Netphen, 06.05.2019

(Scholl) Stellv. Erste Bürgermeisterin

**BEGRÜNDUNG**  
**gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)**

**zum**

**Satzungsbeschluss**

**zur**

**19. Änderung des Bebauungsplans**  
**Nr. 3 „Ortsmitte-Deuz“**  
**der Stadt Netphen**

**Teil 2 - UMWELTBERICHT**

**Stand: 13.11.2018**

**Bearbeitung:**

**HKR**

Stephan Müller  
Landschaftsarchitekten

Umwelt • Stadt • Land

Rehwinkel 15  
51580 Reichshof

Telefon: 02297-9008-20  
Fax: 02297-9008-29  
E-mail: [info@h-k-reichshof.de](mailto:info@h-k-reichshof.de)

## **INHALTSVERZEICHNIS**

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>1</b>  | <b>HINWEISE ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG .....</b>  | <b>1</b>  |
| <b>2</b>  | <b>ZIELE UND INHALTE DER ÄNDERUNG DES BP NR. 3 „ORTSMITTE DEUZ“ .....</b>   | <b>2</b>  |
| <b>3</b>  | <b>DARSTELLUNG DER IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGE-<br/>LEGTEN UND FÜR DIE PLANUNG RELEVANTEN UMWELTSCHUTZZIELE .....</b> | <b>3</b>  |
| <b>4</b>  | <b>UMWELTSITUATION, WIRKUNGSPROGNOSE UND MASSNAHMEN .....</b>   | <b>8</b>  |
| 4.1       | Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung .....   | 8         |
| 4.2       | Schutzgut Biotope - Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt .....  | 9         |
| 4.3       | Schutzgut Boden.....  | 11        |
| 4.4       | Schutzgut Wasser .....  | 11        |
| 4.5       | Schutzgut Klima und Luft.....   | 12        |
| 4.6       | Schutzgut Landschaft.....   | 13        |
| 4.7       | Schutzgut Fläche .....  | 13        |
| 4.8       | Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....  | 14        |
| 4.9       | Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen / Schutzgütern.....  | 15        |
| 4.10      | Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation .....  | 15        |
| 4.11      | Zusammenfassende Darstellung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen .....   | 17        |
| <b>5</b>  | <b>EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZIERUNG .....</b>   | <b>18</b> |
| <b>6</b>  | <b>ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDS .....</b>   | <b>22</b> |
| 6.1       | Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....   | 22        |
| 6.2       | Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....  | 22        |
| <b>7</b>  | <b>ALTERNATIVENPRÜFUNG .....</b>  | <b>22</b> |
| <b>8</b>  | <b>GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN<br/>UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING) .....</b>                            | <b>22</b> |
| <b>9</b>  | <b>MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN,<br/>SCHWIERIGKEITEN, FEHLENDE KENNTNISSE.....</b>                            | <b>23</b> |
| <b>10</b> | <b>VERWENDETE TECHNIKEN UND EINGESETZTE STOFFE .....</b>  | <b>23</b> |
| <b>11</b> | <b>AUSWIRKUNGEN VON STÖRFÄLLEN UND KATASTROPHEN .....</b>   | <b>23</b> |
| <b>12</b> | <b>AUSWIRKUNGEN VON IMMISSIONEN/ EMISSIONEN SOWIE VERWERTUNG ODER<br/>BESEITIGUNG VON ABFÄLLEN.....</b>                         | <b>24</b> |
| <b>13</b> | <b>ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG .....</b>  | <b>25</b> |

## Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

|   |    |
|---|----|
| Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches .....   | 2  |
| Abbildung 2: Lage des Geltungsbereiches (rot) und der Ausgleichfläche A 2 (blau) .....                  | 16 |
| Abbildung 3: Karte 1: Bestand und Konflikte.....  | 20 |
| Abbildung 4: Karte 2: Planung und landschaftspflegerische Maßnahmen .....                               | 21 |
| <br>  |    |
| Tab. 1: Relevante Zielaussagen im Rahmen der Umweltprüfung .....  | 3  |
| Tab. 2: Zusammenfassende schutzgutbezogene Beurteilung der Erheblichkeit der<br>Umweltauswirkungen..... | 18 |
| Tab. 3: Ermittlung des ökologischen Wertes des Änderungsbereiches im Ausgangszustand...                 | 19 |
| Tab. 4: Ermittlung des ökologischen Wertes des Änderungsbereiches im Ausgangszustand...                 | 19 |

## 1 HINWEISE ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG

Für die Belange des Umweltschutzes nach §§ 1 und 1a BauGB wird für die 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortsmitte Deuz“ eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen entsprechend dem Planungsstand ermittelt und bewertet werden (§ 2 BauGB). Die Auswirkungen der Planung auf die relevanten Schutzgüter und Landschaftspotenziale, welche durch die getroffenen Festsetzungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes prognostizierbar sind, werden im nachfolgenden Umweltbericht dargestellt und bewertet. Soweit erforderlich, werden die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen dargestellt und bei der abschließenden Erheblichkeitsbeurteilung in Kap. 4.11 berücksichtigt.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zur 19. Änderung des BP Nr. 3 „Ortsmitte Deuz“. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist im Bauleitplanverfahren in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Beurteilung der möglichen Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden folgende Stufen der Umwelterheblichkeit unterschieden: ja, nein, teilweise, vorübergehend erheblich. Bei der Beurteilung der Umwelterheblichkeit ist insbesondere die Ausgleichbarkeit der ermittelten nachteiligen Umweltauswirkungen ein wichtiger Indikator. Nicht ausgleichbare Auswirkungen, wie z.B. die dauerhafte Bodenversiegelung schutzwürdiger Böden bei gleichzeitig fehlenden Entsiegelungsmöglichkeiten, werden grundsätzlich als erheblich eingestuft.

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen, auf Boden-, Wasser- und die lufthygienischen und klimatischen Verhältnisse sowie auf die Landschaft und seine Erholungsfunktion erfolgte eine Begehung zur Erfassung der Realnutzungen und der Biotoptypen im räumlichen Änderungsbereich des BP Nr. 3 „Ortsmitte Deuz“ und dessen näherem Umfeld im November 2017.

Die Analyse der Nutzungs- und Biotoptypenkartierung sowie der übrigen Landschaftsfunktionen bildet die Grundlage für die Beurteilung der Bedeutung und Empfindlichkeit der im Umweltbericht zu behandelnden planungsrelevanten Schutzgüter.

Folgende Gutachten, Untersuchungen und Ausarbeitungen lagen zum Zeitpunkt der Erarbeitung des vorliegenden Umweltberichtes zur 19. Änderung des BP Nr. 3 „Ortsmitte Deuz“ vor und wurden ausgewertet:

- Vorabzug des nichtamtlichen Lageplans zum Bauantrag, BP Nr. 3 „Ortsmitte Deuz“

Weiterhin werden die Angaben aus dem Landschaftsinformationssystem @LINFOS des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW - LANUV (Biotopkataster, gesetzlich geschützte Biotope) ausgewertet.

Die o.a. Unterlagen sowie weitere Informationen zu den einzelnen planungsrelevanten Schutzgütern (Bodenkarte, Karte der Grundwasserverhältnisse etc.) werden im Rahmen der Umweltprüfung zur Beurteilung des heutigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Planvorhabens herangezogen.

Bestimmte Umweltauswirkungen sind hinsichtlich ihrer Intensität und Reichweite nicht eindeutig zu determinieren, wie z.B. mögliche Auswirkungen im Bereich lokalklimatischer Funktionen und durch Immissionen. Der Aufwand zur Erstellung von weiteren Spezialgutachten ist im Verhältnis zu den dabei speziell für den Änderungsbereich zu gewinnenden Erkenntnissen aufgrund der ermittelten nur durchschnittlichen Bedeutung und Empfindlichkeit der relevanten Umweltfunktionen im Änderungsbereich unverhältnismäßig hoch. In diesem Fall erfolgen dann gutachterliche Abschätzungen auf Grundlage von einschlägiger Fachliteratur, Erfahrungswerten und Analogschlüssen.

## 2 ZIELE UND INHALTE DER ÄNDERUNG DES BP NR. 3 „ORTSMITTE DEUZ“

Die Stadt Netphen beabsichtigt die 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortsmitte Deuz“. Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die Erweiterung des Aldi-Discountmarkes zu ermöglichen und den Standort zu sichern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Sondergebiet SO 1 des Einkaufszentrums Deuz. Auf der Fläche finden sich Verkaufsbauwerke und Parkplatzflächen. Das Gebäude des ALDI-Marktes soll zunächst abgerissen werden und anschließend in größerer Form neu errichtet werden. Zudem soll die Parkplatzfläche (bzw. eine Fläche für Garagen und Carports) in Richtung Norden und Osten auf die Rasenfläche, welche im rechtskräftigen BPlan als Anpflanzungsfläche festgesetzt ist, erweitert werden.

In Abbildung 1 stellt den Änderungsbereich des BP Nr. 3 „Ortsmitte Deuz“ dar.

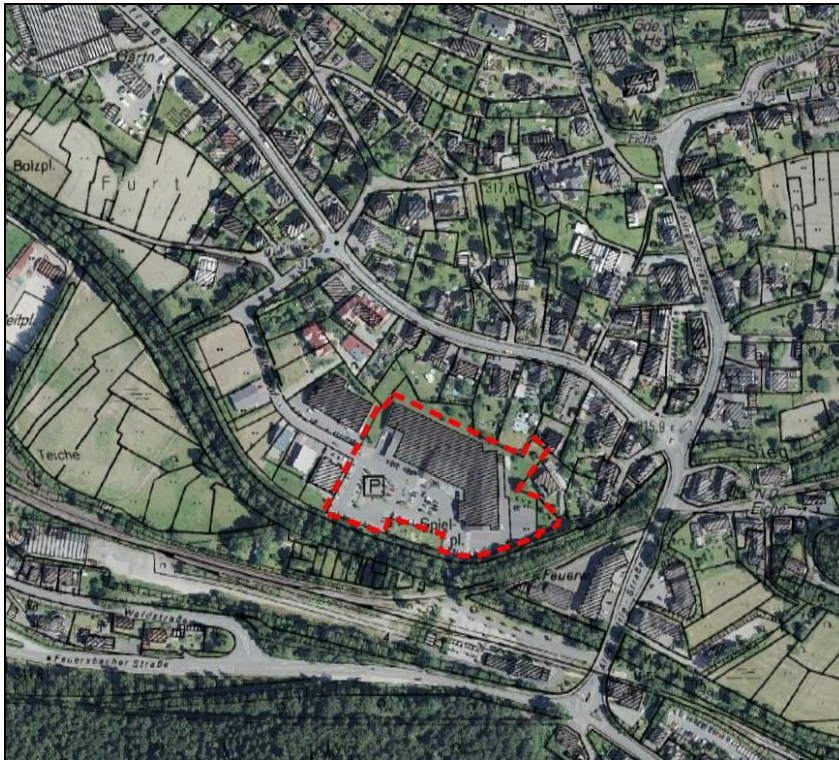


Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches

### 3 DARSTELLUNG DER IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN UND FÜR DIE PLANUNG RELEVANTEN UMWELTSCHUTZZIELE

In den Fachgesetzen sind für die Umweltschutzgüter Grundsätze und Ziele formuliert, die im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt werden müssen. Insbesondere im Rahmen der Bewertung sind vor allem solche Ausprägungen und Strukturen auf der einzelnen Schutzgutebene hervorzuheben, die im Sinne des jeweiligen Fachgesetzes eine besondere Rolle als Funktionsträger übernehmen (z.B. geschützte oder schutzwürdige Biotope als Lebensstätte streng geschützter Arten oder bedeutungsvolle Grundwasserleiter in ihrer Funktion im Naturhaushalt oder als Wasserlieferant). Deren Funktionsfähigkeit ist unter Berücksichtigung der gesetzlichen Zielaussagen zu schützen, zu erhalten und ggfs. weiterzuentwickeln.

Nachfolgende Zielaussagen sind im Rahmen der Umweltprüfung für die Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 relevant und zu berücksichtigen:

Tab. 1: Relevante Zielaussagen im Rahmen der Umweltprüfung

| Schutzgut                                       | Gesetzliche Vorgaben und Fachgesetze   | Wesentliche planungsrelevante Zielaussagen des Umweltschutzes  |
|---|--|--|
| <b>Mensch</b>                                   | <p>Baugesetzbuch (BauGB)</p> <p>Technische Anleitung Lärm (TA-Lärm); Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG / diverse Ausführungsverordnungen)</p> <p>DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)</p> | <p>Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.</p> <p>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.</p> <p>Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.</p>  |
| <b>Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt</b> | <p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</p> <p>Landschaftsinformationssystem des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LINFOS)</p>  | <p>Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die biologische Vielfalt,</li> <li>- Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschl. der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie</li> <li>- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft</li> </ul> <p>auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.</p> <p>Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sind die für Nordrhein-Westfalen planungsrelevanten streng und besonders geschützten Arten zu schützen. Insbesondere ist es verboten,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,</li> <li>- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der euro-</li> </ul> |

|               |   |   |
|---------------|---|---|
|               | <p>Baugesetzbuch (BauGB)</p> <p>Landschaftsplan</p>   | <p>päischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,</li> <li>- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören."</li> </ul> <p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.</p> <p>Der Änderungsbereich liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Landschaftsplans „Netphen“ des Kreises Siegen-Wittgenstein.</p> |
| <b>Boden</b>  | Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)  | <p>Ziele des Bodenschutzgesetzes sind: Der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tier und Pflanzen, Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,</li> <li>- Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz),</li> <li>- Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, als Standort für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen.</li> </ul> <p>Der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, das Treffen von Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen und die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.</p> <p>Der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.</p>  |
| <b>Wasser</b> | <p>Wasserhaushaltsgesetz (WHG)</p> <p>EU-Wasserrahmenrichtlinie</p> <p>Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NRW)</p> | <p>Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.</p> <p>Oberflächengewässer und das Grundwasser sind als Bestandteile des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern und zu entwickeln. Die Umsetzung der europäischen Wasserrahmenrichtlinie 2000 verfolgt das Ziel, die Gewässer bis 2027 in einen „guten ökologischen Zustand“ bzw. einen „guten mengenmäßigen Zustand“ zu bringen und diesen zu erhalten.</p> <p>Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.</p>  |
| <b>Luft</b>   | Bundesimmissionsschutzgesetz  | <p>Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen).</p>  |

|                   |   |   |
|-------------------|---|---|
|                   | Landesimmissionsschutzgesetz NW   | Bei der Errichtung von Anlagen ist Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen zu treffen. Der Stand der Technik ist einzuhalten, soweit dies im Einzelfall nicht einen unverhältnismäßigen Aufwand erfordert.   |
|                   | TA Luft   | Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen.  |
|                   | Geruchsimmissions-Richtlinie  | Erfassung, Bewertung und Beurteilung der Erheblichkeit von Geruchsbelästigungen.  |
|                   | Bundesimmissionsschutzverordnung  | Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.<br><br>Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.   |
|                   | Baugesetzbuch   | Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität, in denen die durch die Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissions-Grenzwerte nicht überschritten werden.   |
| <b>Klima</b>      | Bundesimmissionsschutzgesetz<br>Landesimmissionsschutzgesetz<br>TA Luft | siehe Schutzgut Luft  |
|                   | Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)                                      | Natur und Landschaft sind auf Grund so zu schützen, dass <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,</li> <li>- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter auf Dauer gesichert sind.</li> </ul>  |
|                   | Baugesetzbuch   | Bauleitpläne sollen dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere in der Stadtentwicklung, zu fördern.  |
|                   | Klimaschutzgesetz NW  | Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.   |
|                   | Bundeswaldgesetz  | Erhaltung und erforderlichenfalls Mehrung des Waldes wegen seines wirtschaftlichen Nutzens und seiner Bedeutung für die Umwelt insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung<br>Die Forstwirtschaft soll im Hinblick auf die Bedeutung des Waldes für die Umwelt, insbesondere des Klimas, die Reinhaltung der Luft, den Wasserhaushalt, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild und die Erholung der Bevölkerung sowie seines volkswirtschaftlichen Nutzens sachkundig betreut, nachhaltig gefördert und durch Maßnahmen der Strukturverbesserung gestärkt werden. |
|                   | Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)                                       | Zweck des EEG ist es, insbesondere im Interesse des Klima-, Natur- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen, die volkswirtschaftlichen Kosten der Energieversorgung auch durch die Einbeziehung langfristiger externer Effekte zu verringern, Natur und Umwelt zu schützen, einen Beitrag zur Vermeidung von Konflikten um fossile Energieressourcen zu leisten und die Weiterentwicklung von Technologien zur Erzeugung von Strom aus Erneuerbaren Energien zu fördern.  |
| <b>Landschaft</b> | Bundesnaturschutzgesetz   | Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten  |

|                              |  |  |
|------------------------------|--|--|
|                              | Landschaftsplan                              | <p>delten Bereich so zu schützen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.</li> </ul> <p>Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.</p> <p>Der Änderungsbereich liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Landschaftsplans „Netphen“ des Kreises Siegen-Wittgenstein.</p> |
| <b>Fläche</b>                | Baugesetzbuch                                | Bei der Aufstellung von Bauleitplänen soll mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden sparsam umgegangen werden.   |
| <b>Kultur- und Sachgüter</b> | Baugesetzbuch<br><br>Denkmalschutzgesetz NRW | <p>Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu berücksichtigen.</p> <p>Bau- und Bodendenkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sollen der Öffentlichkeit im Rahmen des Zumutbaren zugänglich gemacht werden.</p>  |

In folgenden übergeordneten Plänen und Programmen sowie informellen Planungen werden Zielaussagen zum Bebauungsplangebiet getroffen:

#### Regionalplan

Der Regionalplan, des Regierungsbezirks Arnsberg (Stand: November 2008), stellt den Änderungsbereich als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

#### Flächennutzungsplan

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Netphen ist der Änderungsbereich überwiegend als Sonderbaufläche S 5 „Deuz, Einkaufszentrum“ dargestellt. Im Osten des Änderungsbereiches ist eine Teilfläche als Gemischte Baufläche (M) dargestellt.

#### Landschaftsplan

Der Änderungsbereich liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Landschaftsplans „Netphen“ des Kreises Siegen-Wittgenstein.

#### Biotopkataster Nordrhein-Westfalen

Der Änderungsbereich liegt teilweise innerhalb der Biotopkatasterfläche BK-5114-103 „Siegthal bei Deuz“ gem. Biotopkataster Nordrhein-Westfalen (LANUV- bzw. ehem. LÖBF-Biotopkartierung schutzwürdiger Bereiche). Dabei handelt es sich um ein breites Sohlthal der Sieg, das überwiegend als Grünland genutzt wird. Als Schutzziel der Katasterfläche sind der Schutz und der Erhalt von Flussauenbereichen formuliert. Die Fläche ist von lokaler Bedeutung, sie weist eine negative Entwicklungstendenz aufgrund von Flächenverlust und hoher Nutzungsintensität auf und gilt als mäßig beeinträchtigt. Im Änderungsbereich ist die Biotopkatasterfläche bereits stark anthropogen überprägt und weist bis auf das Ufergehölz entlang der Sieg keine natürlichen Strukturen auf.

#### Geschützte Biotope gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 42 Landesnaturschutzgesetz

Gesetzlich festgesetzte geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG bzw. § 42 LNatSchG NRW sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

### FFH-Gebiete

Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume liegen für den Änderungsbereich und die nähere Umgebung nicht vor.

### Biotopverbund

Der Änderungsbereich ist Teil der Biotopverbundfläche VB-A-5113-016 „Sieg tal zwischen Deuz und Siegen“. Dabei handelt es sich um eine Fläche von besonderer Bedeutung. Sie umfasst den Siegabschnitt zwischen Deuz und Siegen und schließt einzelne Nebentäler vor allem um Deuz und Netphen mit ein. Die Talräume sind von unterschiedlicher bioökologischer Qualität. In den oberen Talräumen überwiegen frische bis feuchte Weiden, stellenweise unterbrochen von kleinen Erlenwäldchen. Im unteren Siegtal treten Freiflächen stark zurück und der Talraum wird durch Wohn-, Gewerbe- und Industrieflächen beeinträchtigt. In diesem anthropogen geprägten Bereich der Biotopverbundfläche findet die Bebauungsplanänderung statt.

Als Schutzziel ist der Erhalt naturnaher Gewässerabschnitte und siedlungsfreier Auenbereiche formuliert. Das Entwicklungsziel fordert ein durchgehend naturnahes Fließgewässersystem und die Entwicklung dauerhafter, möglichst extensiver Nutzungsformen für das Talgrünland sowie die Förderung bodenständiger Bachauenwälder im Bereich vorhandener Waldflächen.

### Überschwemmungsgebiet

Entlang der Sieg befindet sich ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Das Überschwemmungsgebiet endet ca. 5 m südlich des Vorhabensgebietes.

### Besonders oder streng geschützte Arten

Konkrete Hinweise bzw. Angaben über das Vorkommen „besonders / streng geschützter Arten“ gemäß Anlage 1 Sp. 2 und 3 BArtSchV, EU-ArtenschutzVO Anhang A und B, Arten der EU-VRL Anhang I und FFH-RL Anhang IV im Änderungsbereich, die ggf. durch das Planvorhaben gestört bzw. deren Wohn-, Nist-, Brut- oder Zufluchtsstätten durch das Vorhaben zerstört werden könnten, liegen nicht vor.

In der parallel durchgeführten Artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) gemäß § 44 BNatSchG wird geprüft, ob für die sog. „planungsrelevanten Arten“, die im Einwirkungsbereich des Planvorhabens potenziell auftreten könnten, der Fortbestand der lokalen Population einer Art gewährleistet ist bzw. nicht erheblich beeinträchtigt wird und die ökologische Funktion von Lebensstätten gesichert wird.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen von planungsrelevanten Arten (sowie sonstiger Vogelarten) zu erwarten sind und der Erhaltungszustand der lokalen Populationen der Arten sich nicht verschlechtert. Aus artenschutzfachlicher Sicht ist durch das Planvorhaben daher voraussichtlich keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der o.g. Arten zu erwarten. Wobei im Genehmigungsverfahren vor Abbruch des ALDI-Marktes nochmal eine genauere Prüfung des Gebäudes auf Fledermausvorkommen notwendig ist. Zudem ist die Fällung von Gehölzstrukturen zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zum Schutz der Niststätten besonders geschützter Vogelarten ausschließlich außerhalb der Hauptbrutzeit im Zeitraum 01. Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

## **4 UMWELTSITUATION, WIRKUNGSPROGNOSE UND MASSNAHMEN**

Aus der nachfolgenden Analyse der Umweltauswirkungen ergibt sich die Art und Weise, wie die in Kap. 3 dargelegten Ziele berücksichtigt werden. Dabei ist festzuhalten, dass die Ziele der Fachgesetze einen bewertungsrelevanten Rahmen rein materiell-inhaltlicher Art darstellen, während die Zielvorgaben der Fachpläne über diesen inhaltlichen Aspekt hinaus auch konkrete räumlich zu berücksichtigende Festsetzungen vorgeben.

Die Ziele der Fachgesetze stellen damit gleichzeitig aber auch den Bewertungsrahmen für die einzelnen Schutzgüter dar. So werden beispielsweise bestimmte schutzgutspezifische Raumeinheiten (z.B. Biotope, Bodentypen, Klimatope etc.) auf der Grundlage der jeweiligen gesetzlichen Vorgaben bewertet. Böden mit beispielsweise bedeutungsvollen Funktionen für den Naturhaushalt erfüllen die Vorgaben des Bodenschutzgesetzes in besonderer Weise, d.h. hier existiert ein hoher Zielerfüllungsgrad.

Somit spiegelt sich der jeweilige Zielerfüllungsgrad der fachgesetzlichen Vorgaben auch in der Bewertung der Auswirkungen auf die Umwelt wider, denn je höher die Intensität einer spezifischen Beeinträchtigung des Vorhabens auf ein bedeutungsvolles Schutzgut ist, umso geringer ist die Chance, die jeweiligen gesetzlichen Ziele zu erreichen. Damit steigt gleichzeitig die Erheblichkeit einer Auswirkung, bei Funktionen mit hoher oder sehr hoher Bedeutung immer dann auch über die jeweilige schutzgutbezogene Erheblichkeitsschwelle.

Die Beschreibung der Bestandssituation im Planbereich umfasst die Funktionen, Vorbelastungen und Bedeutung/Empfindlichkeit des jeweiligen Schutzgutes. Die Beurteilung der Bedeutung/Empfindlichkeit erfolgt verbal-argumentativ. Dabei werden vier Stufen der Bedeutung und Empfindlichkeit gegenüber Auswirkungen des Planvorhabens unterschieden (keine, geringe, mittlere und hohe Bedeutung und Empfindlichkeit).

Die Wirksamkeit der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation von erheblichen Umweltauswirkungen auf der Ebene des Bebauungsplanes wird bei der zusammenfassenden Beurteilung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen berücksichtigt. Die vorgesehenen Maßnahmen werden in Kap. 4.10 gesondert dargestellt.

### **4.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung**

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Ortsmitte Deuz“ die möglichen Auswirkungen auf das Wohnen, das unmittelbare Wohnumfeld und die wohnumfeldbezogene Aufenthalts- und Erholungsfunktion durch die vorgesehene Nutzung und hiervon ggf. ausgehenden Immissionen (Lärm, Abgase, Gerüche, Stäube etc.) von Bedeutung.

Der Änderungsbereich liegt im Süden des Stadtteils Deuz der Stadt Netphen angrenzend an das Einkaufszentrum Deuz. Es wird vorwiegend von versiegelten und überbauten Flächen geprägt sowie von einer Rasenfläche im Osten des Vorhabensgebietes, die teilweise mit jungen Laub- und Obstbäumen bestockt sind. Umgeben wird der Änderungsbereich im Norden und Osten von der Wohnbebauung der Gemeinde Deuz. Im Süden grenzt die Sieg mit ihren Gehölz bestockten Ufern an, dahinter befindet sich die Bahnstrecke und im Westen liegen weitere Verkaufsflächen.

Aufgrund der Nähe und den freien Sichtbeziehungen zu der angrenzenden Wohnbebauung und der Vorbelastung durch die vorhandenen Verkaufsflächen kommt dem Änderungsbereich eine mittlere Bedeutung im Hinblick auf die Wohnumfeldfunktion zu. Zusätzliche negative Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die bestehende Wohnbebauung sind nicht zu erwarten. Da der Änderungsbereich bereits heute zu großen Teilen als Verkaufs- und Parkfläche genutzt wird, kommt dem Änderungsbereich selbst eine geringe Bedeutung im Hinblick auf die Aufenthalts- und Erholungsfunktion zu. Zwischen Parkplatzfläche und Sieg, südlich des Vorhabensgebietes befindet sich ein Fußgängerweg, der zur Feierabend- und Wochenenderholung genutzt werden kann.

Mit Realisierung der Planung kommt es baubedingt zu zusätzlichen Belastungen durch Baustellenverkehr in Form von Geräuschemissionen sowie verstärkter Staubentwicklung bei anhaltend trockener Witterung. Diese Beeinträchtigungen können durch die Festlegung von Arbeitszeiten, den Einsatz geräuscharmer Maschinen und Geräte sowie bei Bedarf die Benetzung von Bauflächen mit Wasser bis unter die Erheblichkeitsschwelle minimiert werden.

Durch den Betrieb des ALDI-Marktes und die Parkplatznutzung sind Lärmimmissionen verbunden (wie z. B. durch Parkplatzlärm, LKW-Verkehr, Entladungen, Papierpresse, Containerwechsel, Heizung-, Kälte, Klimaanlage). Da es sich um einen Ersatzneubau und eine geringfügige Erweiterung der Parkplatzflächen in Form von Carports und Garagen handelt, erhöht sich diese Lärmbelastung nur in geringem Maße. Die Carports und Garagen sind zudem nur für Mitarbeiter des Aldimarktes zugelassen, was die Nutzungsfrequenz im Gegensatz zu öffentlichen Parkplätzen reduziert. In der Betriebszeit des gesamten Betriebsgeländes ist die Nachtzeit ausgenommen. Da Befahren des Geländes zu Nachtzeit wird durch technische Maßnahmen ausgeschlossen. In der Lärmimmissionsprognose wurde daher eine Betriebszeit von Montag bis Samstag zwischen 6:00 und 22:00 Uhr angenommen. Die Lärmbelastung wurde im Rahmen Lärmimmissionsprognose (VUA, 2018) ermittelt. Demnach überschreitet der Gesamtbetrieb des Marktes die Immissionsrichtwerte des besonderen Wohngebietes nicht.

Anlage- und/oder betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind in Form eines erhöhten Verkehrsaufkommens möglich. Daraus ergibt sich jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung für die vorhandene Wohnbevölkerung östlich oder nördlich des Geltungsbereiches.

**Zusammenfassende Beurteilung:** Mit der 19. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Ortsmitte Deuz“ sind nach heutigem Erkenntnisstand voraussichtlich **keine erheblichen Beeinträchtigungen** der Wohnfunktion und der menschlichen Gesundheit sowie der Erholungsnutzung verbunden.

## 4.2 Schutzgut Biotop - Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Auf Grundlage der Ziele und Grundsätze des BNatSchG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Hierzu zählt auch die biologische Vielfalt (Biodiversität), die nach dem Übereinkommen über die biologische Vielfalt als „Variabilität unter lebenden Organismen jeglicher Herkunft, (...)“ definiert ist (BMU, 2007). Diese umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten und die Vielfalt der Ökosysteme. Die Erhaltung der biologischen Vielfalt umfasst den Schutz und die nachhaltige Nutzung. Die Lebensräume von Tieren und Pflanzen sowie die sonstigen Lebens-

bedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, nach Eingriffen wiederherzustellen.

Die Erfassung der Nutzungs- und Biotopstrukturen erfolgte im Rahmen einer Begehung des Änderungsbereiches im November 2017. Die Zuordnung und Bezeichnung der dabei vorgefundenen Biotoptypen erfolgt nach der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV, 2008).

Im Änderungsbereich überwiegt die Nutzung als Sondergebiet mit Verkaufs- und Parkflächen, welche größtenteils versiegelte Flächen darstellen. Des Weiteren finden sich im Osten des Änderungsbereiches versiegelte Verkehrsflächen. Entlang der nördlichen Grenze sowie im Osten des Untersuchungsraumes befindet sich eine Rasenfläche auf der 6 standorttypische Einzelbäume mit geringem Bauholz stocken.

Während die versiegelten Flächen keine Bedeutung für die lokale Tier- und Pflanzenwelt haben ist den Grünflächen eine geringe Bedeutung zuzuschreiben.

Aufgrund der Festsetzungen der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortsmitte Deuz“ werden im Änderungsbereich statt der Realnutzung bei der Beschreibung der Biotoptypen die Festsetzungen des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplanes angenommen. Demnach befinden sich neben der Sonderbaufläche SO 1 im Osten des Änderungsbereiches eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sowie eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Beide Flächen sind als Streuobstwiese festgesetzt. Des Weiteren finden sich im Osten des Änderungsbereiches Verkehrsgrün und Wasserflächen.

Einer Streuobstwiese, sowie den uferbegleitenden Gehölzstrukturen (Wasserfläche) wird eine mittlere Bedeutung für die lokale Tier- und Pflanzenwelt zugeschrieben. Während die uferbegleitenden Gehölzstrukturen nicht in Anspruch genommen werden. Erfolgt bezüglich der Streuobstwiese eine Teilkompensation durch die Festsetzung einer Anpflanzungsfläche als Streuobstwiese im Nordosten des Änderungsbereiches.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt auf Grundlage der derzeit geltenden Planung der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortsmitte Deuz“.

Aus dem Verlust von Lebensräumen innerhalb des Änderungsbereiches des BP Nr. 3 „Ortsmitte Deuz“ ergibt sich gem. Kap. 5 ein Kompensationsbedarf von 5.060 ökologischen Werteinheiten (ÖW). Die Kompensation erfolgt über das Ökokonto der Waldgenossenschaft Deuz.

Für das Vorhaben wurde eine Artenschutzprüfung Stufe I (ASP I) durchgeführt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass aus artenschutzfachlicher Sicht durch das Planvorhaben voraussichtlich keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der potenziell vorkommenden und nachgewiesenen Arten zu erwarten ist. Das Eintreten artenschutzrechtlich relevanter Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ergibt sich nicht. Wobei im Genehmigungsverfahren vor Abbruch des ALDI-Marktes nochmal eine genauere Prüfung des Gebäudes auf Fledermausvorkommen notwendig ist. Zudem ist die Fällzeitbeschränkung gem. § 39 BNatSchG vom 01. Oktober bis Ende Februar einzuhalten.

**Zusammenfassende Beurteilung:** Mit der 19. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Ortsmitte Deuz“ kommt es zum Verlust von Biotoptypen geringer Bedeutung, die nicht als erheblich jedoch als nachhaltig eingestuft werden. Artenschutzrechtlich relevante Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand nicht. Die biologische Vielfalt wird

nicht erheblich beeinträchtigt. Insgesamt führt die 19. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Ortsmitte Deuz“ voraussichtlich zu **keiner erheblichen jedoch eine nachhaltige Beeinträchtigung** der Lebensraumfunktion.

#### 4.3 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umzugehen. Rechtliche Grundlagen für den Bodenschutz bilden das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 und das Landesbodenschutzgesetz NW (LBodSchG) vom 09.05.2000 in der jeweils gültigen Fassung.

Im Änderungsbereich ist der natürliche Boden vollständig anthropogen überprägt und großflächig versiegelt. Natürlicherweise steht im gesamten Änderungsbereich des BP Nr. 3 „Ortsmitte Deuz“ Typischer Auengley (aG34) an, welcher laut der Karte der schutzwürdigen Böden NRW (Geologischer Dienst NRW, 2004) als sehr schutzwürdiger Grundwasserboden mit einem Biopotentialentwicklungspotential für Extremstandorte gekennzeichnet ist.

Aufgrund der bereits anthropogen überprägten Bodeneigenschaften im Vorhabensgebiet besteht jedoch keine zusätzliche Ausgleichsverpflichtung für die Neuversiegelung von ca. 645 m<sup>2</sup> Boden.

Zusammenfassende Beurteilung: Im Hinblick auf das Schutzgut Boden sind durch die 19. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Ortsmitte Deuz“ **keine erheblichen jedoch nachhaltige Beeinträchtigungen** zu erwarten

#### 4.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer und das Grundwasser sind als Bestandteile des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern und zu entwickeln (§ 1a WHG). Die Umsetzung der europäischen Wasserrahmenrichtlinie 2000 mit dem Ziel, die Gewässer in einen „guten ökologischen Zustand“ bzw. einen „guten mengenmäßigen Zustand“ bis 2027 zu bringen und diesen zu erhalten, erfordert einen ganzheitlichen und ökologisch orientierten Umgang mit der Ressource Wasser und verankert eine neue Sichtweise:

Gewässer bilden mit ihrem Einzugsgebiet eine ökologische Einheit, außerdem stehen Grundwasser, Oberflächenwasser und ihre Auen in Wechselwirkung miteinander. Es besteht die gesetzliche Verpflichtung, alle Gewässer in diesem Sinne zu schützen, zu verbessern und zu sanieren.

##### Oberflächengewässer

Im Änderungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden, jedoch grenzt unmittelbar südlich an den Geltungsbereich die Sieg an. Auf Höhe des Aldi-Marktes fließt von Südosten kommend der Werthenbach in die Sieg.

Laut ELWAS-Web (elektronisches wasserwirtschaftliches verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW) gilt die Gewässerstruktur der Sieg nahe dem Vorhabensbereich als stark bis sehr stark verändert. Die Sieg wird von Gehölzgruppen und Saumstrukturen begleitet.

### Grundwasser

Das Vorhabensgebiet gilt als Gebiet ohne nennenswerte Grundwasservorkommen über Locker- und Festgestein.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf Grundwasser oder Oberflächengewässer sind nicht zu erwarten. Es erfolgt keine Erweiterung Richtung Süden zur Sieg hin.

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt über die vorhandene Niederschlagswasserentwässerung.

Zusammenfassende Beurteilung: Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind durch die 19. Änderung des BP Nr. 3 „Ortsmitte Deuz“ voraussichtlich **keine erheblichen Beeinträchtigungen** zu erwarten.

## **4.5 Schutzgut Klima und Luft**

Der Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie die Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen) stellen die wichtigsten Zielsetzungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) und der technischen Anleitung Luft (TA Luft) dar. Darüber hinaus ist die Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels zu beurteilen. Im Rahmen des Klimawandels ist zukünftig mit einem weiteren Anstieg städtischer Lufttemperaturen sowie Extremwetterlagen mit Hitzewellen und eingeschränktem Luftaustausch zu erwarten. Diese Entwicklung geht einher mit negativen Einflüssen auf die menschliche Gesundheit. Deswegen ist die Versorgung der Städte mit kühler und unbelasteter Luft aus dem Umland von besonderer Bedeutung.

Der ozeanisch bestimmte Klimaeinfluss prägt auch die klimatischen Verhältnisse im Untersuchungsraum. Kennzeichnend ist ein regenreiches und mäßig kühles Mittelgebirgsklima, mit ca. 1.100 - 1.200 mm Jahresniederschlag, mittlerer Temperatur von 0 bis 1° C im Januar und einer Julitemperatur von 17 - 18° C. Die durchschnittliche jährliche Lufttemperatur liegt bei ca. 8 bis 9°C. Das Wettergeschehen wird überwiegend durch die vorherrschende Westwindströmung geprägt. Im Änderungsbereich sind daher West-Südwest-Windlagen mit mittleren Windgeschwindigkeiten bestimmend. Im Winter treten zeitweise auch Ost-Südost-Windlagen auf. Durch die Tallage ist mit einer zum Umfeld erhöhten Nebelbildung zu rechnen.

Angaben zu lufthygienischen Belastungen durch regionale und lokale Emittenten, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit und des Wohlbefindens sowie der Tier- und Pflanzenwelt führen könnten, liegen für den Änderungsbereich nicht vor.

Die zusätzliche Überbauung und (Teil-) Versiegelung führt voraussichtlich nicht zu einer erheblichen Veränderung der lokalklimatischen Verhältnisse durch erhöhte Wärmerückstrahlung. Die zusätzliche Versiegelung wird weder zu einer Erhöhung der Lufttemperatur noch zu einer er-

heblichen Verminderung der Frischluftproduktion oder zu einer erheblichen Beeinträchtigung der klimaregulierenden Ausgleichsfunktion / Kaltluftentstehung führen. Auch die Staubbindung wird nicht erheblich beeinträchtigt.

**Zusammenfassende Beurteilung:** Mit der 19. Änderung des BP Nr. 3 „Ortsmitte Deuz“ sind **keine erheblichen Beeinträchtigungen** für das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten.

#### 4.6 Schutzgut Landschaft

Die Landschaft bzw. das Landschaftsbild ist in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie aufgrund seiner Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Vor allem in Siedlungsnähe sind Flächen für die Erholung zu sichern und in ausreichendem Umfang bereitzustellen.

Der zum Naturpark „Sauerland-Rothaargebirge“ zählende Änderungsbereich ist naturräumlich innerhalb des Sieglerlandes (331) dem Siequellbergland (331.3) zuzuordnen. Es handelt sich um ein durch Zuflüsse der Sieg mehrfach gekammertes, stufenweise von 550 m Geländehöhe auf 630 m im Norden und Osten ansteigendes Bergland.

Das Untersuchungsgebiet liegt in Tallage der Sieg auf einer Höhe von ca. 314 m ü. NHN. Es befindet sich am südlichen Rand der Ortslage Deuz angrenzend an das Einkaufszentrum Deuz. Umgeben wird der Änderungsbereich im Norden und Osten von der Wohnbebauung des Ortsteils Deuz. Im Süden grenzt die Sieg mit ihren Gehölz bestockten Ufern an, dahinter befindet sich die Bahnstrecke und im Westen liegen weitere Verkaufsflächen.

Der Änderungsbereich selbst wird im Wesentlichen durch versiegelte Parkflächen und den Aldi-Markt geprägt. Im Norden und Osten des Untersuchungsraumes finden sich Rasenflächen die teilweise mit jungen Laub- und Obstbäumen bestockt sind.

Blickbeziehungen sind aufgrund der dichten Bebauung und den sichtverstellenden Gehölzstrukturen entlang der Sieg nur im Nahbereich möglich. Nach Norden und Osten bestehen Blickbeziehungen zu der angrenzenden Bebauung. Nach Süden endet die Blickbeziehung an dem Gehölzsaum der Sieg. Nach Westen bestehen ausschließlich Blickbeziehungen zu den weiteren Verkaufsflächen.

Durch die Erweiterung des Aldi-Marktes ist nicht von zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auszugehen, da es sich um einen Ersatzneubau und eine geringfügige Erweiterung der bereits bestehenden Verkaufs- und Parkflächen handelt. Zudem besteht bereits eine erhebliche Vorbelastung durch die bestehenden Gewerbebetriebe in der Siegaue und die parallel zur Sieg verlaufende Bahnstrecke.

**Zusammenfassende Beurteilung:** Für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholungseignung sind durch die 19. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Ortsmitte Deuz“ **keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen** zu erwarten.

#### 4.7 Schutzgut Fläche

Die Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrsentwicklung mit den damit verbundenen Folgewirkungen stellen seit vielen Jahren eine besondere Herausforderung dar. Eine nachhaltige Landnutzung mit Reduzierung der Neuflächeninanspruchnahme und der Stärkung der Innenentwicklung ist das Ziel eines nachhaltigen Flächenmanagements. Die Flächeninanspruchnahme zählt zu den Indikatoren der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie. Als Ziel wird der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden formuliert, verbunden mit einer bedarfsgerechten und zugleich sparsamen Flächenbereitstellung. Der derzeitige Wert des Flächenverbrauchs von 69 ha/Tag (Bezugsjahr 2014) soll zukünftig auf 30 ha/Tag bis 2020 in Deutschland umgesetzt werden.

Zur Bewertung des Schutzgutes Fläche sind im Rahmen der Umweltprüfung qualitative und quantitative Aspekte bzgl. der Flächeninanspruchnahme zu untersuchen. Als Parameter für den Flächenverbrauch sind u.a. die Neuversiegelung, die Nutzungsumwandlung, die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen sowie die potentielle Zerschneidung bzw. Fragmentierung von Flächen zu beurteilen.

Der ca. 11.845 m<sup>2</sup> große Änderungsbereich befindet sich im Innenbereich des Stadtteils Deuz der Stadt Netphen. Im aktuellen Bestand sind bereits etwa 8.635 m<sup>2</sup> vollversiegelt. Auf den restlichen Flächen befinden sich Rasenflächen oder ist eine Streuobstwiese festgesetzt. Des Weiteren findet sich Straßenbegleitgrün. Im Rahmen des Vorhabens erfolgt eine Neuversiegelung von max. 1.660 m<sup>2</sup>.

Der Änderungsbereich hat aufgrund seiner aktuellen Nutzung eine geringe Bedeutung bzgl. des Flächenverbrauchs. Es handelt sich um eine Nachverdichtung im städtischen Innenbereich. Es erfolgt kaum zusätzliche Flächeninanspruchnahme und es werden keine landwirtschaftlichen Flächen beansprucht. Der Änderungsbereich liegt innerhalb einer Biotopverbundfläche von besonderer Bedeutung, diese wird jedoch nur randlich beansprucht und ist zudem stark anthropogen vorbelastet. Gleiches gilt für die Biotopkatasterfläche. Dadurch erfolgt keine Zerschneidung oder Fragmentierung wertvoller Bereiche.

**Zusammenfassende Beurteilung:** Für das Schutzgut Fläche sind durch die 19. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Ortsmitte Deuz“ **keine erheblichen, nachteiligen Beeinträchtigungen** zu erwarten.

#### **4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Unter Kultur- und Sachgütern sind Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung und öffentlichem Interesse zu verstehen, wie z.B. architektonisch wertvolle Bauten (Baudenkmäler) und historische Ausstellungsstücke, Denkmalbereiche (wie z.B. Stadtgrundrisse, Stadt-, Ortsbilder und -silhouetten, Stadt-, Ortsteile und -viertel, Siedlungen, Gehöftgruppen, alte Hofanlagen, Straßenzüge, bauliche Gesamtanlagen und Einzelbauten sowie deren engere Umgebung, sofern sie für deren Erscheinungsbild bedeutend sind). Weiterhin zählen zu den Kulturgütern alte Garten-, Friedhofs- und Parkanlagen, Platzanlagen und sonstige von Menschen gestaltete wertvolle Landschaftsteile (Kulturlandschaften), Rohstofflagerstätten und Bodendenkmäler. Eine Beeinträchtigung ist dann gegeben, wenn deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte bzw. wenn Auswirkungen auf das visuelle Erscheinungsbild solcher Bauten oder Anlagen zu erwarten sind.

Im Änderungsbereich und der näheren Umgebung finden sich keine Kultur- und Sachgüter.

Zusammenfassende Beurteilung: Durch die 19. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Ortsmitte Deuz“ sind **keine erheblichen Beeinträchtigungen** auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

#### **4.9 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen / Schutzgütern**

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die auf die Teilsegmente der Umwelt und des Naturhaushaltes bezogenen Auswirkungen treffen somit auf ein stark miteinander vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Die Einzelbeurteilung der Schutzgüter kommt zu dem Ergebnis, dass die 19. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Ortsmitte Deuz“ zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter führt. Für die Schutzgüter Biotope und Boden kommt es jedoch zur nachhaltigen Inanspruchnahme und somit zum Verlust von Biotop- bzw. Bodenfunktionen von geringer Wertigkeit. Darüber hinaus kommt es nicht zu Wechsel- oder Akkumulationswirkungen untereinander.

Zusammenfassende Beurteilung: Es sind **keine** erheblichen umweltbeeinträchtigenden **Wechselwirkungen** zwischen den relevanten Schutzgütern erkennbar.

#### **4.10 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation**

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Ortsmitte Deuz“ und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung und Erschließung zu beurteilen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Kompensation zu entwickeln. Nicht erforderliche Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch Kompensationsmaßnahmen (ökologische und landschaftsgestalterische Aufwertung von Teilflächen) auszugleichen.

##### Schutzgut Mensch:

Während der Bauzeit sollen geräuscharme Geräte und Baumaschinen eingesetzt werden.

##### Schutzgut Biotope

#### **V 1 Beschränkung der Fällzeit**

Die Fällung von Gehölzstrukturen (soweit erforderlich) ist zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zum Schutz der Niststätten besonders geschützter Vogelarten ausschließlich außerhalb der Hauptbrutzeit im Zeitraum 01. Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

## A 1 Anlage einer Streuobstwiese

Die Fläche im Nord-Osten des Änderungsbereiches ist als Streuobstwiese zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind heimische, an das Lokalklima angepasste Sorten zu verwenden.

### Obstbäume:

Apfel: Grafsteiner, Rote Sternrenette, Kaiser Wilhrlm, Jakob Lebel, Bohnapfel

Birne: Clapps Liebling, Gute Luise, Köstliche von Charneux

Kirsche: Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Regina

Pflaume: Hauszwetsche, Große Grüne Reneklude, Bühler Frühzwetsche

Pflanzgröße/Höhe: Hochstamm, Stammumfang mind. 10 cm, Kronenansatz in 180 – 200 cm

Pflege: Pflanzenverankerung mittels stabilem Dreibock mit Schafsdraht und Stacheldraht als Verbisschutz, Anwuchskontrolle, jährlicher Erziehungschnitt in den ersten 9 Jahren, Erhaltungsschnitt alle 4 Jahre vom 10. – 30 Standjahr, Unterhaltungspflege

## A 2 Ausgleich

Wie in Kap. 6.1 dargelegt, sind zur vollständigen Kompensation der Eingriffe in die Biotopfunktion noch mindestens 5.060 ökologische Wertpunkte nachzuweisen. Der Ausgleich erfolgt über den Ankauf von Ökopunkten aus dem Ökokonto der Waldgenossenschaft Deuz.



Abbildung 2: Lage des Geltungsbereiches (rot) und der Ausgleichfläche A 2 (blau).

Dabei handelt es sich um eine Maßnahme in der Gemarkung Deuz, Flur 8, Flurstück 136 (teilw.). Es handelt sich um eine Windwurffläche (13.500 m<sup>2</sup>), welche den Quellbereich und das obere Kerbtal eines namenlosen Gewässers mit südwestlich angrenzenden Hangflächen einschließt. Die Maßnahme umfasst die natürliche Entwicklung (Sukzession) einer ca. 1 ha großen Teilfläche entlang des Bachlaufes und im zentralen Bereich der Fläche, wobei der Anflug von Nadelgehölzen in fünfjährigen Abständen entfernt wird. Das Ziel ist die Entwicklung eines Hangschutt- und Schluchtwaldes. Auf der verbleibenden Fläche von 0,35 ha entlang des bergseitig verlaufenden Wirtschaftswegs wird mit Rotbuche aufgeforstet.

Die Maßnahme ist sowohl qualitativ als auch quantitativ geeignet, die unvermeidbaren Eingriffe in die Biotopfunktionen zu kompensieren.

#### Schutzgut Boden

Zur Verminderung der durch die Baumaßnahmen bedingten Beeinträchtigung des Boden- und Wasserhaushaltes, insbesondere durch Verdichtung / Versiegelung, sollte das Maß der zu überbauenden Fläche so gering wie möglich gehalten werden. Dazu sind auch die baubedingten Arbeitsflächen auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zur Verminderung soll ein schichtgerechtes Lagern und Wiedereinbauen der Böden erfolgen und die Maßnahmen entsprechend den einschlägigen Richtlinien (z.B. DIN 18300: Erdarbeiten, DIN 18915: Bodenarbeiten) durchgeführt werden. Günstigerweise sollten die Erdarbeiten in der niederschlagsarmen Zeit erfolgen. Der bei den Bautätigkeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist zu sichern, fachgerecht zwischen zu lagern (unter Meidung von ökologisch wertvollen Flächen) und soweit wie nur möglich wieder zu verwenden. Der im Rahmen von Tiefbaumaßnahmen abgeschobene und ausgehobene Oberboden und Unterboden sollte im Änderungsbereich verbleiben.

#### Schutzgut Wasser

Während der Bauarbeiten sind Schutz- und Sicherungsmaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu treffen. Die Lagerung von Kraftstoffen, Ölen sowie das Betanken von Baufahrzeugen und Maschinen sollen auf versiegelten Flächen oder sonstigen gegen Leckagen im Erdreich gesicherten Flächen und mit ausreichendem Abstand zur Sieg erfolgen.

### **4.11 Zusammenfassende Darstellung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen**

Die in Kap. 4.1 bis 4.9 dargestellten Umweltauswirkungen werden unter Berücksichtigung der ökologischen Wirksamkeit der aufgeführten Erhaltungs-, Begrünungs-, Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen nachfolgend tabellarisch aufgelistet und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt.

Nach der Beurteilung der Bedeutung/Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter (s. Kap. 4.1 - 4.9) werden diese mit den voraussichtlichen Auswirkungen des Planvorhabens aggregiert. Dabei wird die Wirksamkeit der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation von erheblichen Umweltauswirkungen bei der zusammenfassenden Beurteilung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen berücksichtigt.

Bei der Ermittlung der Erheblichkeit (Wirkprognose) werden berücksichtigt:

- die Reichweite der Auswirkungen,
- die Dauer der Auswirkungen und

- die Intensität der Auswirkungen.

Es werden vier Stufen der Betroffenheit bzw. Erheblichkeit von Umweltauswirkungen unterschieden (ja, nein, teilweise, vorübergehend). In der folgenden zusammenfassenden schutzgutbezogenen Erheblichkeitsbeurteilung werden die Bedeutung und der Grad der Beeinträchtigung graphisch dargestellt.

Tab. 2: Zusammenfassende schutzgutbezogene Beurteilung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

| <b>Voraussichtliche Auswirkungen des Planvorhabens</b> |                                    |                                    |   |
|--|------------------------------------|------------------------------------|---|
| <b>Schutzgut / Thema</b>                               | <b>Bedeutung / Empfindlichkeit</b> | <b>Erhebliche Beeinträchtigung</b> | <b>Erläuterung</b>  |
| Mensch / Lärm  | mittel                             | nein                               | • Geringe baubedingte Beeinträchtigung, Immissionsrichtwerte werden nicht überschritten   |
| Mensch / Erholung                                      | gering                             | nein                               | • Keine Beeinträchtigung erkennbar  |
| Biologische Vielfalt, Tiere, Pflanzen, Biotopfunktion  | gering - mittel                    | nein                               | • Inanspruchnahme von Lebensräumen von geringer bis mittlerer Bedeutung<br>• Begrünungs- und Ausgleichmaßnahmen sind vorgesehen         |
| Boden  | gering                             | nein                               | • Überbauung anthropogener Böden  |
| Wasser (GW)  | gering                             | nein                               | • Keine Beeinträchtigung erkennbar  |
| Wasser (OF)  | mittel                             | nein                               | • Kein Eingriff in die Gehölzstrukturen oder das Überschwemmungsgebiet der Sieg   |
| Klima / Luft   | gering                             | nein                               | • Keine Beeinträchtigung erkennbar  |
| Landschaftsbild  | gering                             | nein                               | • Keine Fernwirksamkeit   |
| Erholung (freie Landschaft)                            | gering                             | nein                               | • Keine Beeinträchtigung erkennbar  |
| Fläche   | gering                             | nein                               | • Geringfügige Neuversiegelung, keine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, keine Zerschneidung oder Fragmentierung von Flächen |
| Kultur- und sonstige Sachgüter                         | keine                              | nein                               | • Keine Beeinträchtigung erkennbar  |
| Wechselwirkungen                                       | keine                              | nein                               | • Keine umweltbeeinträchtigenden erheblichen Wechselwirkungen   |

## 5 EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZIERUNG

### Biotopfunktion

Die Ermittlung des notwendigen Umfangs der landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen für die unvermeidbaren Eingriffe in die Biotop- und Lebensraumfunktion erfolgt auf Grundlage der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“. Zunächst wird der Biotopwert des Änderungsbereiches im Ausgangszustand vor dem Eingriff ermittelt. Hierzu wird den Biotoptypen ein Grundwert A zugeordnet, dieser wird mit dem betroffenen Flächenanteil multipliziert. Als Ausgangszustand wird die derzeit geltende Planung der 17. Ände-

zung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortsmitte Deuz“ angenommen. Die ökologische Bewertung wird für den Änderungsbereich dargestellt.

Biotopwert des Änderungsbereiches im Ausgangszustand:

Tab. 3: Ermittlung des ökologischen Wertes des Änderungsbereiches im Ausgangszustand

| Code                     | Biototyp   | Grundwert A | Gesamtkorrekturfaktor | Gesamtwert | Fläche in m <sup>2</sup> | Einzelflächenwert |
|--------------------------|--|-------------|-----------------------|------------|--------------------------|-------------------|
| 1.1                      | Sondergebiet (Gebäude + Stellplätze/Zufahrten)         | 0           | 1                     | 0          | 8.415                    | 0                 |
| 1.1                      | Straßenverkehrsflächen + Fuß-Radweg                    | 0           | 1                     | 0          | 220                      | 0                 |
| 2.2                      | Verkehrsgrün   | 2           | 1                     | 2          | 290                      | 580               |
| 4.5                      | Sondergebiet, nicht überbaubare Fläche (Intensivrasen) | 2           | 1                     | 2          | 2.100                    | 4.200             |
| 3.8                      | Sondergebiet Festsetzung Streuobstwiese                | 6           | 1                     | 6          | 125                      | 750               |
| 3.8                      | Streuobstwiese   | 6           | 1                     | 6          | 605                      | 3.630             |
| 7.4                      | Uferbegleitender Gehölzstreifen (Wasserfläche)         | 5           | 1                     | 5          | 90                       | 450               |
| <b>Gesamtflächenwert</b> |  |             |                       |            | <b>11.845</b>            | <b>9.610</b>      |

Im nächsten Schritt wird der ökologische Wert des Änderungsbereiches im Planungszustand ermittelt. Hierbei wird gem. Biototypenwerteliste der Stadt bei Änderung des Biototyps der Grundwert P herangezogen. Der Grundwert P stellt den Wert eines Biotops 30 Jahre nach Neuanlage dar.

Biotopwert des Änderungsbereiches im Planungszustand:

Tab. 4: Ermittlung des ökologischen Wertes des Änderungsbereiches im Planungszustand

| Code                     | Biototyp   | Grundwert A | Gesamtkorrekturfaktor | Gesamtwert | Fläche in m <sup>2</sup> | Einzelflächenwert |
|--------------------------|--|-------------|-----------------------|------------|--------------------------|-------------------|
| 1.1                      | Sondergebiet (Gebäude + Stellplätze/Zufahrten)         | 0           | 1                     | 0          | 9.955                    | 0                 |
| 1.1                      | Straßenverkehrsflächen                                 | 0           | 1                     | 0          | 340                      | 0                 |
| 2.2                      | Verkehrsgrün   | 2           | 1                     | 2          | 60                       | 120               |
| 4.5                      | Sondergebiet, nicht überbaubare Fläche (Intensivrasen) | 2           | 1                     | 2          | 1.105                    | 2.210             |
| 3.8                      | Streuobstwiese   | 6           | 1                     | 6          | 295                      | 1.770             |
| 7.4                      | Uferbegleitender Gehölzstreifen (Wasserfläche)         | 5           | 1                     | 5          | 90                       | 450               |
| <b>Gesamtflächenwert</b> |  |             |                       |            | <b>11.845</b>            | <b>4.550</b>      |

Die folgenden Karten stellen den Bestand und die Planung des Änderungsbereichs des BP Nr. 3 „Ortsmitte Deuz“ dar.

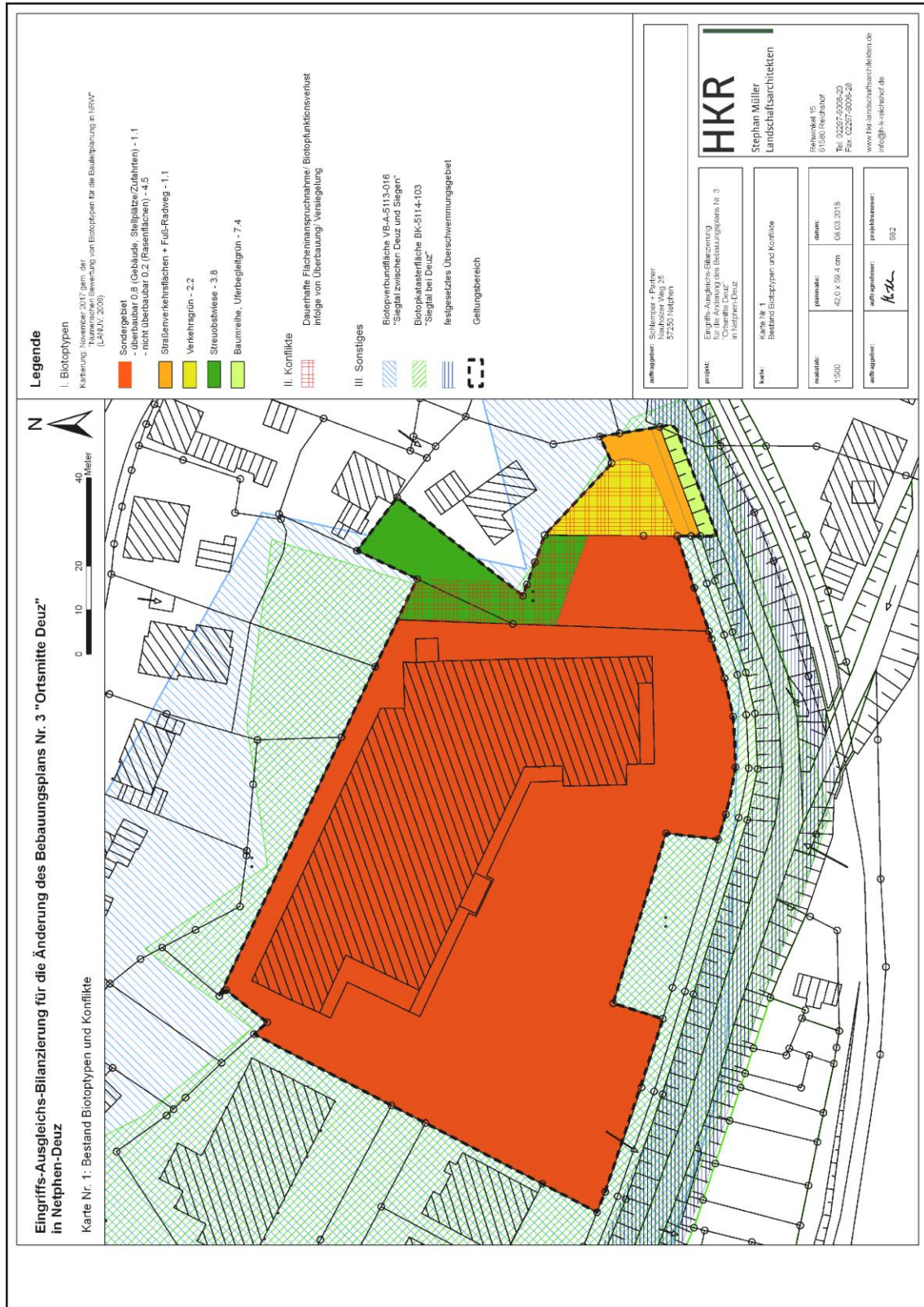


Abbildung 3: Karte 1: Bestand und Konflikte

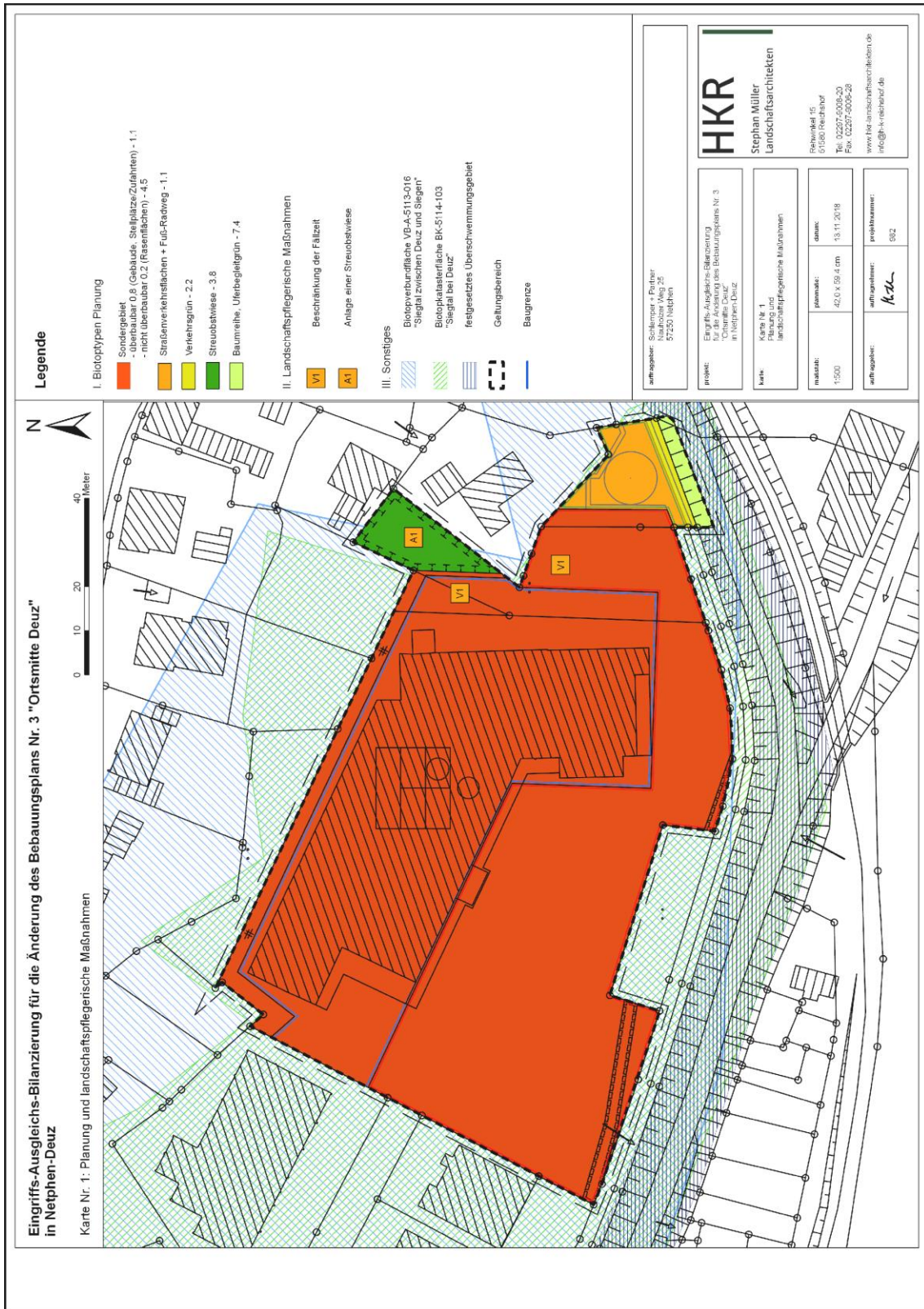


Abbildung 4: Karte 2: Planung und landschaftspflegerische Maßnahmen

Aus der Differenz zwischen Ausgangszustand und Planungszustand ergibt sich für den gesamten Änderungsbereich folgende Bilanz:

|   |                 |
|---|-----------------|
| Ökologischer Wert Ausgangszustand:          | 9.610 ÖW        |
| <u>Ökologischer Wert Planungszustand:</u>   | <u>4.550 ÖW</u> |
| Bilanz (Planungszustand - Ausgangszustand): | 5.060 ÖW        |

Die Bilanzierung ergibt, dass durch das Vorhaben insgesamt ein Verlust von 5.060 ökologischen Werteinheiten für den Eingriff in die Biotopfunktion entsteht.

## **6 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDS**

### **6.1 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Mit der Änderung des BP Nr. 3 „Ortsmitte Deuz“ sind die unter Punkt 4 dargestellten Umweltauswirkungen verbunden. Es werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter ermittelt.

### **6.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden alle Biotope so weitergenutzt, wie es heute der Fall ist. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter sind bei der dauerhaften Nutzungsaufgabe nicht zu erwarten.

## **7 ALTERNATIVENPRÜFUNG**

Alternative Standorte wurden im Rahmen dieser Umweltprüfung nicht geprüft, da es sich bei der Änderung des Bebauungsplanes um eine standortgebundene Planung handelt.

## **8 GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)**

Das Monitoring bezieht sich ausschließlich auf die Überwachung von möglicherweise auftretenden erheblichen Umweltauswirkungen als Folge des Inkrafttretens der Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Ortsmitte Deuz“ festgesetzten Nutzungen. Es ist kein Instrument, um die Umsetzung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu überprüfen. Dies ist Aufgabe der Bauaufsichtsbehörden.

Für das Monitoring ist die Stadt Netphen zuständig. Die Stadt benachrichtigt die Umweltfachbehörden, dass die Änderung des BP Nr. 3 „Ortsmitte Deuz“ rechtswirksam geworden ist.

Die Stadt Netphen wird zusätzliche Überwachungskontrollen beim Auftreten akuter Umweltprobleme aufgrund von Hinweisen der zuständigen Fachbehörden und/oder aus der Bevölkerung durchführen.

## **9 MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN, SCHWIERIGKEITEN, FEHLENDE KENNTNISSE**

Die Nutzungs- und Biotopstrukturen wurden im Rahmen einer Begehung des Änderungsbereiches im November 2017 erfasst. Zudem erfolgte die Auswertung von Luftbildern. Die Zuordnung und Bezeichnung der Biotoptypen erfolgt in Anlehnung an die „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV, 2008). Demnach wird für die Bewertung des Ausgangszustandes jedem Biotoptyp ein festgesetzter Grundwert A zugeordnet. Dieser leitet sich insbesondere aus den Faktoren Seltenheit und Wiederherstellbarkeit der Biotoptypen ab und kann Werte zwischen 0 und 10 annehmen.

Zur Bewertung der zusätzlichen Lärmimmissionen des Vorhabens wurde die „Lärmimmissionsprognose für den Neubau eines Lebensmitteldiscounters in Netphen-Deuz „Kälberhof““ von der Vereinigung zur Überwachung technischer Anlagen e. V. (2018) ausgewertet.

Angesichts der Novellierung des BauGB haben sich auch Änderungen bzgl. der Bearbeitung des Umweltberichts ergeben. Dazu zählt z.B. die Neueinführung des Schutzgutes Fläche als eigenständiges Schutzgut bei der Umweltprüfung. Zur Bewertung des Schutzgutes Fläche sind im Rahmen der Umweltprüfung qualitative und quantitative Aspekte bzgl. der Flächeninanspruchnahme zu untersuchen. Hierzu fehlen aktuell u.a. quantifizierende Zielwerte wie z.B. mittlerer jährlicher Zuwachs von Siedlungs- und Verkehrsflächen, bisherige Innenentwicklung-Aktivitäten, Bevölkerungsentwicklung.

## **10 VERWENDETE TECHNIKEN UND EINGESETZTE STOFFE**

Im Rahmen der vorliegenden Planung sind die Techniken und Stoffe vorgesehen, die nicht über den allgemein gebräuchlichen Rahmen hinausgehen. Hinsichtlich der Techniken kommen jene zum Gebrauch, die den aktuellen Richtlinien und Stand der Technik entsprechen.

Die Seveso-III-Richtlinie gilt für Betriebe, in denen gefährliche Stoffe vorhanden oder verarbeitet werden. In Anhang I, Teil 1, Spalte 2 und Teil 2, Spalte 2 sind die als gefährlich definierten Stoffe sowie deren Mengen, ab denen die Richtlinie anzuwenden ist, genannt. Da ein Ersatzneubau des ALDI-Marktes sowie eine Erweiterung der Parkplatzflächen geplant ist werden sich im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Ortsmitte Deuz“ keine Betriebe ansiedeln, in denen gefährliche Stoffe vorhanden oder verarbeitet werden.

## **11 AUSWIRKUNGEN VON STÖRFÄLLEN UND KATASTROPHEN**

Die durch den Bebauungsplan zulässigen Vorhaben weisen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Störfällen und Katastrophen auf. Allerdings befinden sich in der Nähe des Vorhabenbereichs keine Nutzungen oder Anlagen, von denen Störfälle oder Katastrophen ausgehen könnten, die das „normale“ Risiko übersteigen.

## 12 AUSWIRKUNGEN VON IMMISSIONEN/ EMISSIONEN SOWIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABFÄLLEN

Um die Auswirkungen von Emissionen, z.B. CO<sub>2</sub> durch Hausbrand aus dem Vorhabenbereich beurteilen zu können, wäre die Erstellung von Spezialgutachten erforderlich, die den für die Erstellung dieses Umweltberichtes zumutbaren Aufwand deutlich übersteigen würden.

Konkrete Aussagen zu den Auswirkungen von Emissionen können daher nicht getroffen werden.

Um die auf das Gebiet einwirkenden Immissionen beurteilen zu können, wurde das Informationssystem „Umwelt vor Ort“ ausgewertet. Es befinden sich drei lokale Emittenten im 3.000m-Radius um das geplante Vorhaben. Die Anlagen sind in der folgenden Tabelle aufgeführt. Hinweise zu Art und Menge der Emissionen sind nicht gegeben.

Tabelle 1: Lokale Emittenten im 3.000 m Radius um das Vorhaben.

| Art der Anlage                                  | Name                         | Entfernung |
|---|------------------------------|------------|
| Eisen-, Stahlgießerei                           | Walzen Irlle GmbH Werk II    | 900 m      |
| Herstellung von Polyurethanformteilen           | Fischer Profil GmbH          | 1000 m     |
| Aufbringen metal. Schutzschichten mittels Bäder | Wilhelm Flender GmbH & Co.KG | 250 m      |

Es wird nicht davon ausgegangen, dass die von den aufgeführten Emittenten ausgehenden Immissionen eine nachteilige Wirkung auf das geplante Vorhaben haben.

Durch den Betrieb des ALDI-Marktes und die Parkplatznutzung sind Lärmimmissionen verbunden (wie z. B. durch Parkplatzlärm, LKW-Verkehr, Entladungen, Papierpresse, Containerwechsel, Heizung-, Kälte, Klimaanlage). Da es sich um einen Ersatzneubau und eine geringfügige Erweiterung der Parkplatzflächen in Form von Carports und Garagen handelt, erhöht sich diese Lärmbelastung nur in geringem Maße. In der Betriebszeit des gesamten Betriebsgeländes ist die Nachtzeit ausgenommen. Da Befahren des Geländes zu Nachtzeit wird durch technische Maßnahmen ausgeschlossen. In der Lärmimmissionsprognose wurde daher eine Betriebszeit von Montag bis Samstag zwischen 6:00 und 22:00 Uhr angenommen. Die Lärmbelastung wurde im Rahmen Lärmimmissionsprognose (VUA, 2018) ermittelt. Demnach überschreitet der Gesamtbetrieb des Marktes die Immissionsrichtwerte des besonderen Wohngebietes nicht.

Infolge des Gesamtbetriebes des ALDI-Marktes kommt es zu Abfallaufkommen (v.a. Verpackungsmüll) und es fällt Schmutzwasser an. Das Schmutzwasser wird der vorhandenen SW-Kanalisation zugeführt. Der Müll wird ordnungsgemäß entsorgt. Papier, Pappe und Kartonage werden zunächst in einem Schneckenverdichter komprimiert.

Darüber hinaus sind keine Abfallmengen und Abfallstoffe vorgesehen, die einen besonderen Umfang und Aufbewahrung der Wertstoffe bedarf und somit eine besondere Art der Abholung erfordert. Die Abfallentsorgung geschieht entsprechend der gültigen Satzungen und Verordnungen.

### 13 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die allgemein verständliche Zusammenfassung im Umweltbericht ist so auszugestalten, dass Dritten die Beurteilung ermöglicht wird, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen des Vorhabens betroffen sein können.

Angesichts des Umfangs und der Komplexität der Angaben nach § 2a Abs. 1 und 2 BauGB kommt hierbei der Zusammenfassung besondere Bedeutung zu.

Die gegenwärtige Situation der Umwelt wurde auf Grundlage vorliegender Daten, Informationen und sonstiger Erkenntnisse untersucht und die Umweltauswirkungen des Planvorhabens wurden abschließend **entsprechend dem heutigen Planungsstand** des BP Nr. 3 „Ortsmitte Deuz“ in Netphen beurteilt.

Die Stadt Netphen beabsichtigt den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 „Ortsmitte Deuz“ zu ändern. Die Änderung wird notwendig, um einen Neubau des ALDI-Marktes in Netphen Deuz sowie eine Erweiterung der Parkplatzflächen zu realisieren.

Der **Regionalplan**, des Regierungsbezirks Arnsberg (Stand: November 2008), stellt den Änderungsbereich als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

In der wirksamen Fassung des **Flächennutzungsplanes** (FNP) der Stadt Netphen ist der Änderungsbereich überwiegend als Sonderbaufläche S 5 „Deuz, Einkaufszentrum“ dargestellt. Im Osten des Änderungsbereiches ist eine Teilfläche als Gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Der Änderungsbereich liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen **Landschaftsplans** „Netphen“ des Kreises Siegen-Wittgenstein.

Der Änderungsbereich liegt teilweise innerhalb der Biotopkatasterfläche BK-5114-103 „Siegthal bei Deuz“ gem. **Biotopkataster Nordrhein-Westfalen** (LANUV- bzw. ehem. LÖBF-Biotopkartierung schutzwürdiger Bereiche). Im Änderungsbereich ist die Biotopkatasterfläche bereits stark anthropogen überprägt und weist bis auf das Ufergehölz entlang der Sieg keine natürlichen Strukturen auf. Es erfolgt nur eine randliche Inanspruchnahme einer bereits stark überprägten Teilfläche der Biotopkatasterfläche.

**Gesetzlich festgesetzte geschützte Biotop gem. § 30 BNatSchG bzw. § 42 LNatSchG NRW** sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der **Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie)**, der **EG-Vogelschutzrichtlinie** sowie auf potenzielle **FFH-Lebensräume** liegen für den Änderungsbereich nicht vor.

Der Änderungsbereich ist Teil der **Biotopverbundfläche** VB-A-5113-016 „Siegthal zwischen Deuz und Siegen“. Dabei handelt es sich um eine Fläche von besonderer Bedeutung. Im unteren Siegtal treten Freiflächen stark zurück und der Talraum wird durch Wohn-, Gewerbe- und Industrieflächen beeinträchtigt. In diesem anthropogen geprägten Bereich der Biotopverbundfläche findet die Bebauungsplanänderung statt. Es erfolgt nur eine randliche Inanspruchnahme einer bereits stark überprägten Teilfläche der Biotopverbundfläche.

Entlang der Sieg befindet sich ein festgesetztes **Überschwemmungsgebiet**. Das Überschwemmungsgebiet endet ca. 5 m südlich des Vorhabensgebietes.

Konkrete Hinweise bzw. Angaben über das Vorkommen „besonders / streng geschützter Arten“ gemäß Anlage 1 Sp. 2 und 3 BArtSchV, EU-ArtenschutzVO Anhang A und B, Arten der EU-VRL Anhang I und FFH-RL Anhang IV im Änderungsbereich, die ggf. durch das Planvorhaben gestört bzw. deren Wohn-, Nist-, Brut- oder Zufluchtsstätten durch das Vorhaben zerstört werden könnten, liegen nicht vor.

In der parallel durchgeführten Artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) gemäß § 44 BNatSchG wird geprüft, ob für die sog. „planungsrelevanten Arten“, die im Einwirkungsbereich des Planvorhabens potenziell auftreten könnten, der Fortbestand der lokalen Population einer Art gewährleistet ist bzw. nicht erheblich beeinträchtigt wird und die ökologische Funktion von Lebensstätten gesichert wird.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen von planungsrelevanten Arten (sowie sonstiger Vogelarten) zu erwarten sind und der Erhaltungszustand der lokalen Populationen der Arten sich nicht verschlechtert. Im Genehmigungsverfahren sind die artenschutzrechtlichen Aspekte bezüglich des Fledermausvorkommens im ALDI-Gebäude noch zu klären.

Durch Neuversiegelung gehen anthropogene Böden verloren. Die daraus resultierenden Beeinträchtigungen sind nicht als erheblich jedoch als nachhaltig anzusehen.

Die innerhalb des Geltungsbereiches eingriffsrelevant betroffenen Biotoptypen (Versiegelte Fläche, Rasenfläche mit geringem Gehölzbestand) haben eine geringe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Im Hinblick auf das Schutzgut Biotope sind durch die Änderung des BP Nr. 3, keine erheblichen jedoch nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Aufgrund der landschaftlichen Vorbelastung durch bestehende Verkaufs- und Parkplatzflächen und die Bahnstrecke kommt es im Änderungsbereich zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und seiner Erholungsfunktion.

Es erfolgt keine Erweiterung in Richtung Sieg. Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser) sind somit nicht zu erwarten.

Die übrigen Schutzgüter (bioklimatische und lufthygienische Verhältnisse, Kultur- und Sachgüter) weisen keine besonderen Empfindlichkeiten gegenüber dem Vorhaben auf.

Der BP Nr. 3 „Ortsmitte Deuz“ führt zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Der anlagebedingte Verlust von Lebensräumen von geringer Bedeutung kann nicht vermieden werden.

Für diese unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft wird eine Ausgleichsmaßnahme zur Kompensation erforderlich. Der Ausgleich erfolgt über den Ankauf von Ökopunkten aus dem Ökokonto der Waldgenossenschaft Deuz (5.060 Ökologische Wertepunkte).

## 14 LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG, 2008: Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Siegen.

BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND, 2017: Baugesetzbuch in der zuletzt gänderten Fassung.

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE, 2009: Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert am 07.08.2013, Seite 4.

KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN, 2017: Landschaftsplan Netphen.

LANDSCHAFTSVERBAND RHEINLAND, 1978: Naturpark Bergisches Land. Potenzielle natürliche Vegetation, M. 1:200.000, Bonn-Bad Godesberg.

LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN, 2010: Biotopkataster Nordrhein Westfalen.

LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN, 2008: Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW.

LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN, 2007: Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen.

MINISTERIUM FÜR UMWELT, RAUMORDNUNG UND LANDWIRTSCHAFT DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN (MURL), 2016: Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW).

STADT NETPHEN, 2016: Flächennutzungsplan der Stadt Netphen.

VUA – VEREINIGUNG ZUR ÜBERPRÜFUNG TECHNISCHER ANLAGEN E. V., 2018: Lärmimmissionsprognose für den Neubau eines Lebensmitteldiscounters in Netphen-Deuz „Kälberhof 21“

### Verwendete Internetseiten:

| Internetseite   | Abfragedatum |
|---|--------------|
| <a href="http://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/map/index.jsf">http://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/map/index.jsf</a> | 27.11.2017   |
| <a href="http://www.stobo.nrw.de/?lang=de">http://www.stobo.nrw.de/?lang=de</a>                                     | 27.11.2017   |

# Vorprüfung der Umweltauswirkungen durch die 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortsmitte-Deuz“

## 1 Merkmale des Vorhabens

Die Merkmale des Vorhabens werden hinsichtlich bau-, betriebs- oder anlagebedingter Beeinträchtigungen beurteilt.

### Größe des Vorhabens

#### Beschreibung

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 11.845 m<sup>2</sup>. Geplant sind ein Ersatzneubau des ALDI-Marktes mit einer Verkaufsfläche von 3.200 m<sup>2</sup> und die Erweiterung der Parkplatzfläche. Es kommt zu einer Neuversiegelung von max. 1.660 m<sup>2</sup>.

Aufgrund der Bebauungsplanänderung wird eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. Anlage 1 zum UVPG, Nr. 18.8 notwendig.

### Nutzung und Gestaltung von Pflanzen, Tieren, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Landschaft, Fläche

| Beschreibung  | erheblich | möglicherw. erheblich | nicht erheblich |
|---|-----------|-----------------------|-----------------|
| <p><u>Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt</u><br/>           Als Bestand der Biotoptypen wird anstelle der Realnutzung die Festsetzungen der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortsmitte Deuz“ zugrunde gelegt. Ein Großteil der Fläche ist als Sondergebiet SO 1 festgesetzt. Ca. 73% der Gesamtfläche (ca. 8.635 m<sup>2</sup>) sind heute bereits versiegelt. Entweder sie sind überbaut (Einkaufszentrum) oder werden als Parkplatzflächen bzw. Straßenverkehrsfläche genutzt. Für die übrigen Flächen gilt die Festsetzung als Anpflanzungsfläche, Verkehrsgrün oder Wasserfläche.<br/>           Es befinden sich innerhalb des Änderungsbereiches voraussichtlich keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten. Nahrungshabitate für Vögel und Fledermäuse liegen vor, diese sind jedoch nicht als essentiell zu bewerten.</p> |           | X                     |                 |
| <p><u>Boden:</u><br/>           Im Vorhabensbereich liegt nahezu vollständig anthropogen veränderter Boden vor, ein natürliches Bodengefüge ist nicht mehr vorhanden. Der Boden ist entweder versiegelt/ überbaut oder im Bereich der Rasenflächen stark anthropogen überprägt.</p>   |           |                       | X               |
| <p><u>Wasser:</u><br/>           Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Unmittelbar südlich grenzt die Sieg an. Nennenswerte Grundwasservorkommen liegen nicht vor. Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt über die vorhandene Niederschlagswasserentwässerung.</p>  |           |                       | X               |

|  |  |  |   |
|--|--|--|---|
| <u>Landschaft:</u><br>Das Plangebiet wird vorrangig durch die vorhandene Bebauung (Einkaufszentrum) und die Parkplätze geprägt. Weiterhin sind Rasenflächen, die teilweise mit jungen Laub- und Obstbäumen bestockt sind, vorhanden. Das Plangebiet liegt in Tallage der Sieg, am südlichen Rand der Ortslage Deuz, angrenzend an das Einkaufszentrum Deuz. Aufgrund der bestehenden Gewerbebetriebe in der Siegaue und der parallel zur Sieg verlaufenden Bahnstrecke, bestehen bereits landschaftliche Vorbelastungen. |  |  | X |
| <u>Fläche</u><br>Der Großteil des Änderungsbereiches ist als Sonderbaufläche SO 1 mit einer GRZ von 0,6 dargestellt. Des Weiteren finden sich Straßenverkehrsflächen sowie Anpflanzungsflächen, Verkehrsgrün und Wasserflächen. Ein Großteil der Fläche (ca. 73 %) ist bereits versiegelt. Es handelt sich um eine Fläche im städtischen Innenbereich. Der Änderungsbereich liegt im Randbereich einer Biotopverbundfläche.  |  |  | X |

### Abfallerzeugung

| Beschreibung   | erheblich | möglicherw. erheblich | nicht erheblich |
|--|-----------|-----------------------|-----------------|
| Infolge des Gesamtbetriebes des ALDI-Marktes kommt es zu Abfallaufkommen (v.a. Verpackungsmüll) und es fällt Schmutzwasser an. Das Schmutzwasser wird der vorhandenen SW-Kanalisation zugeführt. Der Müll wird ordnungsgemäß entsorgt. Papier, Pappe und Kartonage werden zunächst in einem Schneckenverdichter komprimiert. |           |                       | X               |

### Umweltverschmutzung und Belästigungen

| Beschreibung  | erheblich | möglicherw. erheblich | nicht erheblich |
|---|-----------|-----------------------|-----------------|
| Die bestehende Parkplatznutzung sowie der Betrieb des ALDI-Marktes führen zu Lärmeinwirkungen auf die angrenzenden, bewohnten Bereiche. Der Gesamtbetrieb des Marktes unterschreitet den für die umliegende Wohnbebauung geltenden Immissionsrichtwert. Die Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) ist vom Betrieb des gesamten Geländes ausgeschlossen. |           |                       | X               |

### Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind

| Beschreibung            | erheblich | möglicherw. erheblich | nicht erheblich |
|-------------------------|-----------|-----------------------|-----------------|
| Ist hier nicht gegeben. |           |                       | X               |

### Risiken für die menschliche Gesundheit, z.B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft

| Beschreibung            | erheblich | möglicherw. erheblich | nicht erheblich |
|-------------------------|-----------|-----------------------|-----------------|
| Ist hier nicht gegeben. |           |                       | X               |

## 2 Standort des Vorhabens

Die ökologische Empfindlichkeit des Gebietes, das durch das geplante Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, wird wie folgt eingeschätzt:

### **(Nutzungskriterien): Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche**

für Wohnsiedlung und Erholung:

| Beschreibung  | betroffen | nicht betroffen |
|---|-----------|-----------------|
| Unmittelbar angrenzend, nördlich und östlich des Vorhabensgebietes befindet sich Wohnbebauung.<br>Zwischen Parkplatzfläche und Sieg, südlich des Vorhabensgebietes befindet sich ein Fußgängerweg, der zur Feierabend- und Wochenenderholung genutzt werden kann. | (..)      | (X)             |

für land-, forst- und fischereiliche Nutzungen:

| Beschreibung            | betroffen | nicht betroffen |
|-------------------------|-----------|-----------------|
| Ist hier nicht gegeben. | ( )       | (X)             |

für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen:

| Beschreibung   | betroffen | nicht betroffen |
|--|-----------|-----------------|
| Im Vorhabensgebiet befinden sich das bestehende Einkaufszentrum sowie öffentliche Kfz-Stellplätze. | (X)       | ( )             |

für Verkehr, Ver- und Entsorgung:

| Beschreibung   | betroffen | nicht betroffen |
|--|-----------|-----------------|
| Es findet die Nutzung als öffentlicher Kfz-Stellplatz statt. | (X)       | ( )             |

### **(Qualitätskriterien) Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit des Gebietes, wie:**

Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt:

| Beschreibung   | betroffen | nicht betroffen |
|--|-----------|-----------------|
| Dem Sondergebiet SO 1 mit seinen versiegelten Flächen und Rasenflächen wird keine bis zu einer geringen Bedeutung für die lokale Tier- und Pflanzenwelt zugeschrieben. Die Gehölzstrukturen entlang der Sieg sowie die Anpflanzungsflächen dagegen erhalten eine mittlere Bedeutung.<br>Die vorhandenen Gehölzbestände weisen aufgrund ihres geringen Stammdurchmessers und jungen Alters keine Möglichkeiten als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Tiere auf. Das Vorhabensgebiet kann potentiell als Nahrungshabitat planungsrelevanter Arten dienen. Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches, der starken Überbauung/ Versiegelung der Fläche und der hohen Störeinflüsse hat es jedoch keine besondere Eignung. Es gilt überdies nicht als essentiell, da Ausweichhabitats zur Verfügung stehen.<br>Die Nutzung des ALDI-Gebäudes als Fledermausquartier wird als unwahrscheinlich eingeschätzt. | (X)       | ( )             |

**Boden:**

| Beschreibung   | betroffen | nicht betroffen |
|--|-----------|-----------------|
| Der natürlich anstehende Boden ist im Bereich der Überbauung und Versiegelung nicht mehr vorhanden. In den Bereichen der Grünfläche ist das Bodengefüge anthropogen stark überprägt. Vorbelastungen durch Altlasten oder Altablagerungen sind nicht bekannt. | (X)       | ( )             |

**Oberflächengewässer:**

| Beschreibung   | betroffen | nicht betroffen |
|--|-----------|-----------------|
| Die Gewässerstruktur der Sieg gilt nahe des Vorhabensbereiches als stark bis sehr stark verändert. Es erfolgt keine Erweiterung Richtung Süden zur Sieg hin. | (..)      | (X)             |

**Grundwasser:**

| Beschreibung   | betroffen | nicht betroffen |
|--|-----------|-----------------|
| Grundwasserentnahmen erfolgen nicht. Der Grundwasserflurabstand ist aufgrund der Bebauung im innerstädtischen Bereich abgesenkt. | ( )       | (X)             |

**Klima/ Lufthygiene:**

| Beschreibung  | betroffen | nicht betroffen |
|---|-----------|-----------------|
| Die Lage des Plangebiets im verdichteten Siedlungsbereich mit ausgeprägten Stadtklima (Temperaturerhöhung gegenüber Freiland, Wärmespeicherung tagsüber, Wärmeabgabe nachts, reduzierte Verdunstung wg. Oberflächenversiegelung etc.) bewirkt charakteristische klimatische und lufthygienische Verhältnisse. Die vorhandenen Vegetationsbestände in Plangebiet erfüllen aufgrund ihrer geringen Ausprägung keine lokal bedeutsamen klimatischen und lufthygienischen Funktionen. | ( )       | (X)             |

**Lärm:**

| Beschreibung   | betroffen | nicht betroffen |
|--|-----------|-----------------|
| Das Plangebiet ist durch den jetzigen Betrieb des ALDI-Marktes mit seinen Parkflächen vorbelastet. | (X)       | ( )             |

**Landschaftsbild:**

| Beschreibung   | betroffen | nicht betroffen |
|--|-----------|-----------------|
| Das Plangebiet ist überwiegend durch anthropogene Strukturen geprägt, ein Großteil der Fläche ist versiegelt bzw. überbaut. Sichtbeziehungen bestehen nur im Nahbereich. | ( )       | (X)             |

**Erholungsnutzung:**

| Beschreibung   | betroffen | nicht betroffen |
|--|-----------|-----------------|
| Eine Erholungsnutzung erfolgt aufgrund der Nutzung als Verkaufs- und Parkflächen im Plangebiet selbst nicht. | ( )       | (X)             |

**Fläche:**

| Beschreibung  | betroffen | nicht betroffen |
|---|-----------|-----------------|
| Es handelt sich um eine bereits zu ca. 73 % versiegelte Fläche, die größtenteils als Sonderfläche ausgewiesen ist. Es handelt sich um eine Fläche im städtischen Innenbereich. Der Änderungsbereich liegt im Randbereich einer Verbundfläche. | (X)       | ( )             |

Zurzeit ist nicht bekannt, dass in der Umgebung andere Anlagen mit Auswirkungen auf den Standort des Vorhabens in Planung bzw. im Bau sind. Demzufolge ist auch nicht damit zu rechnen, dass das Plangebiet durch andere Vorbelastungen oder kumulative Wirkungen zusätzlich erheblich beeinträchtigt wird.

**(Schutzkriterien) Unterschutzstellung des Plangebietes als:**

|   | betroffen | nicht betroffen |
|---|-----------|-----------------|
| Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete (Natura 2000- Gebiete);  | ( )       | (X)             |
| Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG;   | ( )       | (X)             |
| Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG;  | ( )       | (X)             |
| Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 25 und 26 BNatSchG;   | ( )       | (X)             |
| Naturdenkmäler nach § 28 des BNatSchG   | ( )       | (X)             |
| Geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des BNatSchG   | ( )       | (X)             |
| Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG;  | ( )       | (X)             |
| Wasserschutzgebiete gemäß § 51 WHG, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Abs. 4 WHG, Risikogebiete nach § 73 Abs. 1 WHG sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG;                           | ( )       | (X)             |
| Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind;   | ( )       | (X)             |
| Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insb. Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes;   | ( )       | (X)             |
| In amtlichen Karten und Listen verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der Denkmalbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft wurden; | ( )       | (X)             |

### 3 Merkmale der möglichen erheblichen Auswirkungen

Die möglichen erheblichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens werden wie folgt eingeschätzt:

|                    | <b>Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes</b>   | <b>Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt unter Anwendung der Kriterien Ausmaß, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität, Wahrscheinlichkeit und Kompensierbarkeit.</b> |
|--------------------|---|---|
| <b>Pflanzen</b>    | Verlust von Flächen zur Anpflanzung einer Streuobstwiese sowie Verkehrsgrün. Es werden entsprechende Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt um den Eingriff auszugleichen.                                   | Nicht erheblich   |
| <b>Tiere</b>       | Voraussichtlich kein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.<br>Verlust von nicht essentiellen Nahrungshabitaten für Vögeln und Fledermäuse (siehe hierzu Artenschutzprüfung Stufe I gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG). | Nicht erheblich   |
| <b>Boden</b>       | Es werden max. 1.660 m <sup>2</sup> anthropogen veränderter Boden zusätzlich überbaut und versiegelt.   | Nicht erheblich   |
| <b>Wasser</b>      | Geringfügige Erhöhung des Oberflächenwasseranfalls durch zusätzliche Überbauung und Versiegelung.<br>Es erfolgt keine Beeinträchtigung des Grund- oder Oberflächengewässers.  | Nicht erheblich   |
| <b>Lufthygiene</b> | Es erfolgt keine erhebliche zusätzliche lokale Luftschadstoffhöhung.  | Nicht erheblich   |

|                     | <p><b>Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes</b></p>   | <p><b>Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt unter Anwendung der Kriterien Ausmaß, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität, Wahrscheinlichkeit und Kompensierbarkeit.</b></p> |
|---------------------|--|--|
| <p><b>Lärm</b></p>  | <p>Durch den Betrieb des ALDI-Marktes und die Parkplatznutzung sind Lärmimmissionen verbunden (wie z. B. durch Parkplatzlärm, LKW-Verkehr, Entladungen, Papierpresse, Containerwechsel, Heizung-, Kälte, Klimaanlage). Da es sich um einen Ersatzneubau und eine geringfügige Erweiterung der Parkplatzflächen handelt, erhöht sich diese Lärmbelastung nur in geringem Maße.</p> <p>In der Betriebszeit des gesamten Betriebsgeländes ist die Nachtzeit ausgenommen. Da Befahren des Geländes zu Nachtzeit wird durch technische Maßnahmen ausgeschlossen. In der Lärmimmissionsprognose wurde daher eine Betriebszeit von Montag bis Samstag zwischen 6:00 und 22:00 Uhr angenommen.</p> <p>Die Lärmbelastung wurde im Rahmen Lärmimmissionsprognose ermittelt. Demnach überschreitet der Gesamtbetrieb des Marktes die Immissionsrichtwerte des besonderen Wohngebietes nicht.</p> <p>Während der Bauphase ist v.a. mit Lärmemissionen und Erschütterungen im Umfeld zu rechnen. Mit einer geringen Zunahme von Lichteinwirkungen ist zu rechnen.</p> <p>Belästigungen oder Gesundheitsgefährdungen von Menschen oder Tieren sind unter Berücksichtigung von Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen nahezu auszuschließen</p> | <p>Nicht erheblich</p>   |
| <p><b>Klima</b></p> | <p>Die zusätzliche Überbauung und (Teil-)Versiegelung führt voraussichtlich nicht zu einer erheblichen Veränderung der lokal-klimatischen Verhältnisse durch erhöhte Wärmerückstrahlung sowie weder zu einer Erhöhung der Lufttemperatur noch zu einer erheblichen Verminderung der Frischluftproduktion oder zu einer erheblichen Beeinträchtigung der klimaregulierenden Ausgleichsfunktion / Kaltluftentstehung. Auch die Staubbildung wird nicht erheblich beeinträchtigt.</p>   | <p>Nicht erheblich</p>   |

|                           | <b>Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes</b>  | <b>Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt unter Anwendung der Kriterien Ausmaß, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität, Wahrscheinlichkeit und Kompensierbarkeit.</b> |
|---------------------------|--|---|
| <b>Landschaft</b>         | Es erfolgt keine zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch den Ersatzneubau des ALDI-Marktes und die Erweiterung der Parkplatzflächen. Das Landschaftsbild ist im Vorhabensbereich von vorne herein stark beeinträchtigt und von anthropogenen Strukturen geprägt.  | Nicht erheblich   |
| <b>Fläche</b>             | Neuversiegelung von max. 1.660 m <sup>2</sup> stark anthropogen überprägter Fläche, keine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche, keine Zerschneidung von oder Fragmentierung von Flächen. Es handelt sich um eine Nachverdichtung im Innenbereich. Die Biotopverbundfläche wird nur randlich zusätzlich beansprucht. | Nicht erheblich   |
| <b>Kultur-/ Sachgüter</b> | Keine Auswirkungen zu beurteilen.  | Nicht erheblich   |
| <b>Mensch</b>             | Veränderung des Wohnumfeldes für die an das Plangebiet angrenzende Wohnbevölkerung.  | Nicht erheblich   |

## **Gesamteinschätzung erheblicher Umweltauswirkungen:**

Die Überprüfung des geplanten Vorhabens „Ersatzneubau des ALDI-Marktes und Erweiterung der Parkplatzflächen“ in Netphen-Deuz im Rahmen der 19. Bebauungsplanänderung Nr. 3 „Ortsmitte-Deuz“ im Hinblick auf die in Anlage 3 zum UVPG genannten Merkmale und Kriterien hat ergeben, dass nicht mit nachteiligen erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 7 UVPG zu rechnen ist.

**Die Erforderlichkeit zur Durchführung einer UVP ist damit nicht gegeben.**

Aufgestellt:



Dipl.-Ing. Stephan Müller, Landschaftsarchitekt BDLA AK NW

Reichshof, den 13. November 2018

**Fachbeitrag Artenschutz einschl.  
Artenschutzprüfung Stufe I (ASP I)  
gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG**

**zum**

**Satzungsbeschluss**

**zur**

**Änderung des Bebauungsplans  
Nr. 3 „Ortsmitte Deuz“  
der Stadt Netphen**

**Stand: 08. März 2018**

Auftraggeber: Stadt Netphen  
Amtsstraße 2+6  
D-57250 Netphen

Auftragnehmer: HKR Landschaftsarchitekten  
Umwelt ▪ Stadt ▪ Land  
Rehwinkel 15  
51580 Reichshof

Tel.: 02297 / 9008-20  
Fax: 02297 / 9008-29  
info@h-k-reichshof.de  
www.hkr-landschaftsarchitekten.de

Bearbeitung: Maria Luisa Maag, M. Sc. Naturschutz und Landschaftsökologie  
Dipl.-Ing. Stephan Müller, Landschaftsarchitekt BDLA AK NW

**HKR** |  
Stephan Müller  
Landschaftsarchitekten

## **INHALTSVERZEICHNIS**

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG .....</b>  | <b>3</b>  |
| <b>2</b> | <b>ARTENSPEKTRUM UND WIRKFAKTOREN.....</b>  | <b>6</b>  |
| <b>3</b> | <b>ARTENSCHUTZFACHLICHE BEURTEILUNG DES BAUVORHABENS GEMÄSS §<br/>44 ABS. 1 BUNDESNATURSCHUTZGESETZ .....</b> | <b>6</b>  |
| <b>4</b> | <b>FAZIT .....</b>  | <b>11</b> |
| <b>5</b> | <b>LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS.....</b>   | <b>12</b> |

## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

|  |   |
|--|---|
| Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches o. M. © Geobasisdaten, tim-online.nrw.de ..... | 4 |
| Abbildung 2: ALDI-Markt .....  | 5 |
| Abbildung 3: Parkplatzfläche mit angrenzender Rasenfläche .....                        | 5 |

## **ANHÄNGE**

- Anlage 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 2 im Messtischblatt 5114 „Siegen“
- Anlage 2: Protokoll der Artenschutzprüfung

## 1 ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

Die Stadt Netphen beabsichtigt die 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortsmitte Deuz“. Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die Erweiterung des Aldi-Discountmarkes zu ermöglichen und den Standort zu sichern.

Die Artenschutzprüfung ist eine eigenständige Prüfung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Zulassung eines Bau- oder Planvorhabens, welche nicht durch andere Prüfverfahren ersetzt werden kann (UVS, FFH-Verträglichkeitsprüfung). Grundlage für die Artenschutzprüfung ist der vorliegende Fachbeitrag Artenschutz (ASP Stufe I).

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind für die europäischen Vogelarten und die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie folgendermaßen gefasst:

"Es ist verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören."*

Darüber hinaus werden die „nur“ national geschützten Arten („besonders geschützte Arten“) in der ASP berücksichtigt, da auch für diese die artenschutzrechtlichen Verbote uneingeschränkt Anwendung finden.

Es liegen keine Angaben und gesicherten Erkenntnisse über das Vorkommen streng und besonders geschützter Arten, die ggf. durch das Planvorhaben erheblich gestört bzw. deren Wohn-, Nist-, Brut- oder Zufluchtsstätten durch das Vorhaben zerstört werden könnten, vor.

Faunistische Detailuntersuchungen wurden im Rahmen der ASP I nicht durchgeführt. Es wurden die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein und die Biologische Station Siegen-Wittgenstein in Bezug auf deren Kenntnisse zum Vorkommen von planungsrelevanten Arten im Bereich des Vorhabens abgefragt. Die Bewertung der faunistischen Bedeutung erfolgte auf Grundlage der Sichtbeobachtungen während der Freilandkartierungen der Biotoptypen/-strukturen, der Erfassung vorhandener und potenzieller Vernetzungsstrukturen/-beziehungen mit angrenzenden Biotopen und auf Grundlage der bestehenden Vorbelastung durch Nutzungen und sonstige Störeinflüsse.

Das Planungsbüro HKR LANDSCHAFTSARCHITEKTEN wurde im Oktober 2017 mit der Artenschutzprüfung, Stufe 1 für den Bebauungsplan Nr. 3 „Ortsmitte Deuz“ beauftragt.

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich des Stadtteils Deuz. Das Plangebiet stellt aufgrund seiner Nutzung als Verkaufs- und Parkfläche und Rasenflächen anthropogen überprägte Bereiche dar, die nur eine geringe Naturnähe einschließlich einer geringen Strukturvielfalt aufweisen. Punktuell stocken junge Laub- und Obstbäume auf der Rasenfläche.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in Abbildung 1 dargestellt.

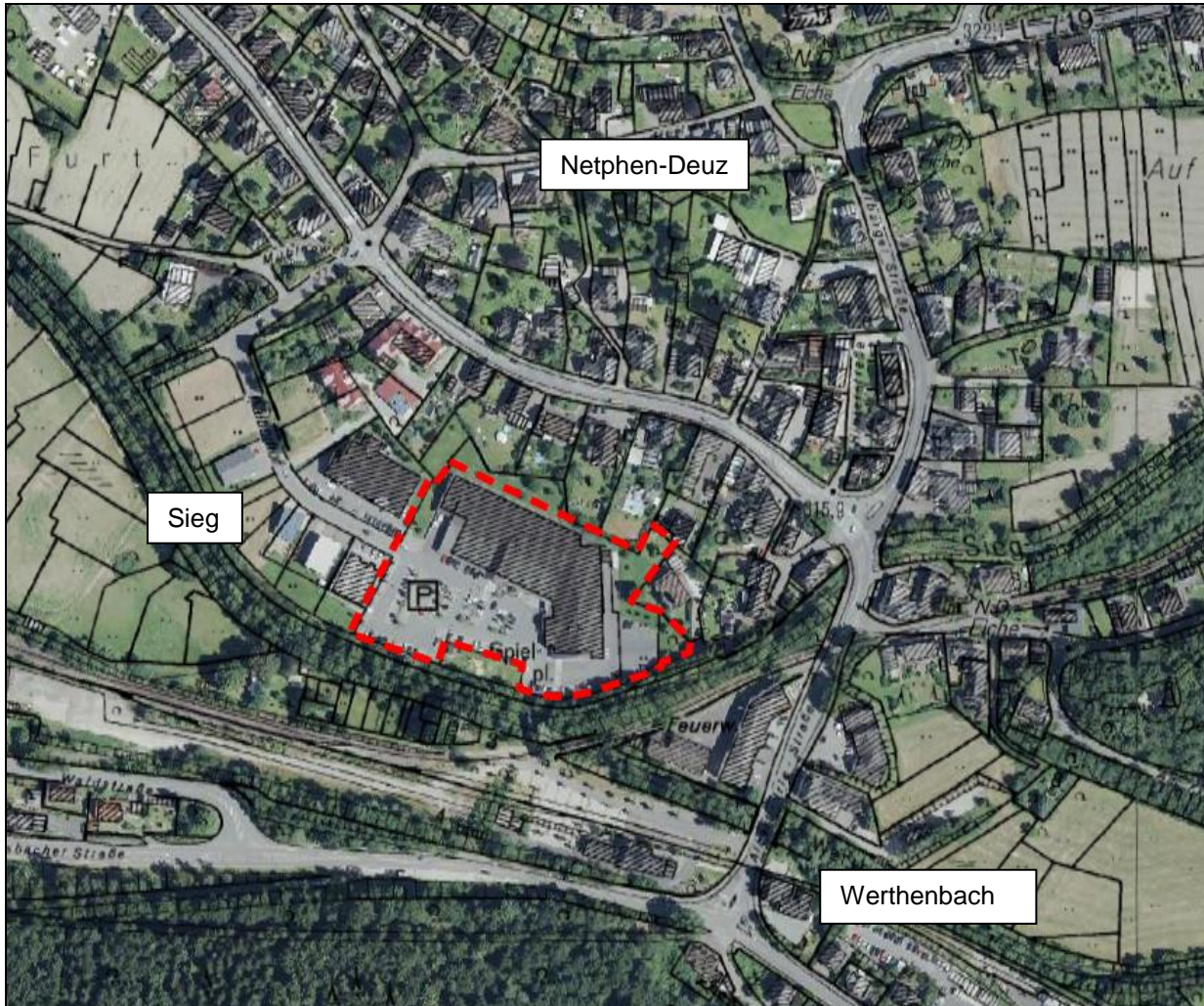


Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches o. M. © Geobasisdaten, tim-online.nrw.de

Das Vorhaben umfasst eine Vergrößerung der Parkplatzflächen sowie den Abriss und anschließenden Neubau des Gebäudes des ALDI-Marktes. Im Zuge des Vorhabens kommt es zum Verlust von Teilen der Rasenflächen und den darauf befindlichen Gehölzen sowie des ALDI-Marktes. Es ist somit zu prüfen, ob diese Strukturen als potentielle Lebensräume für die planungsrelevanten Arten dienen.



Abbildung 2: ALDI-Markt



Abbildung 3: Parkplatzfläche mit angrenzender Rasenfläche

## **2 ARTENSPEKTRUM UND WIRKFAKTOREN**

Die in Kap.1 aufgeführten Zugriffsverbote gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten in Nordrhein-Westfalen für die sog. „Planungsrelevanten Arten“. Es handelt sich um eine Auswahl natur-schutzfachlich begründeter Arten, die einer Art-für-Art-Betrachtung zu unterziehen sind.

Die Einschätzung der im Plangebiet und dessen näherer Umgebung vorgefundenen Biotopstrukturen und Habitate sowie die Auswertung der Liste der Schutzwürdigen Arten der LANUV hat ergeben, dass im Wirkungsbereich des Eingriffs streng oder besonders geschützte Arten vorkommen könnten. Das Landschaftsinformationssystem des LANUV (LINFOS) weist für den Quadranten 2 im Messtischblatt 5114 „Siegen“ die in Anlage 1 aufgeführten „Planungsrelevanten Arten“ in den vom Eingriff unmittelbar betroffenen bzw. direkt angrenzenden Lebensraumtypen „vegetationslose, -arme Flächen, Gärten, Gebäude“ aus. Es werden im Folgenden 8 Säugetierarten (Fledermausarten), 12 Vogelarten berücksichtigt. Über die Arten des Messtischblattes hinaus sind nach Bewertung der gegebenen Biotopstrukturen keine weiteren planungsrelevanten Arten zu erwarten.

Nachfolgend werden die im Untersuchungsgebiet potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten einer Art-für-Art-Betrachtung unterzogen und die Möglichkeit bzw. Wahrscheinlichkeit ihres Vorkommens unter Berücksichtigung der Eignung und Bedeutung der kartierten (Teil-) Lebensräume und der Lebensraumansprüche der Arten eingeschätzt (Risikoeinschätzung). In Ausnahmefällen können im Rahmen der Risikoeinschätzung auch Artengruppen mit ähnlicher Betroffenheit zusammengefasst werden.

Die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Konsequenzen für die einzelnen Arten / Artengruppen erfolgt unter Berücksichtigung der formulierten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortsmitte Deuz“ sind als wesentliche Wirkfaktoren die folgenden Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt und ihrer Lebensraumfunktionen zu nennen:

- anlagebedingter Verlust von Lebensräumen (Rasenfläche, Gehölzstrukturen mit geringem Baumholz, Gebäude des ALDI-Marktes)
- vorübergehende Störung der Habitatfunktion auf angrenzenden Flächen.

## **3 ARTENSCHUTZFACHLICHE BEURTEILUNG DES BAUVORHABENS GEMÄSS § 44 ABS. 1 BUNDESNATURSCHUTZGESETZ**

Nachfolgend werden die im Plangebiet potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten (s. Anlage 1) hinsichtlich der möglichen Beeinträchtigungen, Gefährdungen und Störungen unter Berücksichtigung der Eignung und Bedeutung der kartierten (Teil-) Lebensräume und der Lebensraumansprüche der Arten artenschutzfachlich bewertet. Dabei werden die Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 bis 3 BNatSchG überprüft. In Ausnahmefällen können auch Artengruppen zusammengefasst werden, wenn sie ähnliche Ansprüche an ihren Lebensraum stellen.

## Säugetiere

### Fledermäuse (Große Bartfledermaus, Wasserfledermaus, Kleine Bartfledermaus, Kleinabendsegler, Abendsegler, Zwergfledermaus)

Während die Große Bartfledermaus, die Kleine Bartfledermaus und die Zwergfledermaus als Gebäudefledermäuse gelten, die halboffene Kulturlandschaften bevorzugen und ihre Quartiere vorzugsweise in Gebäuden anlegen, gehören die Wasserfledermaus sowie der Kleine und der Große Abendsegler zu den Waldfledermäusen, die ihre Quartiere bevorzugt in Baumhöhlen oder Felsspalten anlegen.

Aufgrund der Nähe zur Sieg mit ihren bachbegleitenden Gehölzstrukturen ist das Gebiet als geeignet für Fledermäuse anzusehen.

Die Gehölzstrukturen im Vorhabensbereich eignen sich jedoch nicht als Sommer- oder Winterquartiere, da es sich um Einzelbäume mit geringem Baumholz handelt, die keine Baumhöhlen aufweisen können. Bei dem Gebäude des Aldi-Marktes handelt es sich um ein relativ neues Gebäude (ca. 15 Jahre alt), die Nutzung als Quartier ist zudem aufgrund der hohen Störeinflüsse unwahrscheinlich, jedoch nicht auszuschließen. Es liegen keine Hinweise auf das Vorkommen von Fledermäusen im Gebäude des ALDI-Marktes vor (Abfrage der Biologischen Station, Fledermausexperte). Aus diesem Grund wird eine weitere Prüfung in das Genehmigungsverfahren verlegt. Somit müssen die artenschutzrechtlichen Aspekte bezüglich der Fledermäuse vor Abbruch des Gebäudes geprüft werden.

Der Vorhabensbereich eignet sich als Jagdhabitat für alle potenziell vorkommenden Fledermausarten. Allerdings handelt es sich nicht um ein essentielles Nahrungshabitat, da die unmittelbar angrenzenden Gehölzstrukturen, die Sieg sowie die Grünlandflächen im Westen des Plangebietes ausreichend andere Nahrungshabitate darstellen, in die die Fledermäuse bei Bedarf ausweichen können.

Voraussichtlich wird der Erhaltungszustand der lokalen Populationen der Arten sich nicht verschlechtern und die Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG werden nicht erfüllt.

**Jedoch ist im Genehmigungsverfahren vor Abbruch des ALDI-Marktes nochmal eine genauere Prüfung des Gebäudes auf Fledermausvorkommen notwendig.**

## Vögel

### Greifvögel (Habicht, Sperber)

Für Greifvögel geeignete Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Horste) sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden und es bestehen auch keine Strukturen für die Anlage von Niststandorten. Der Verlust von Individuen sowie die Zerstörung von Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten kann somit ausgeschlossen werden. Potentiell können die Greifvögel das Untersuchungsgebiet zur Jagd nutzen. Die geringwertigen, artenarmen Rasenflächen sind allerdings nicht als essentielle Nahrungshabitate anzusehen. Für den Verlust von potentiellen Nahrungshabitaten stehen im Süden und Westen außerhalb des Geltungsbereiches die angrenzenden Gehölz- und Wiesenflächen entlang der Sieg als Ausweichhabitat zur Verfügung.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen von Greifvögeln ist nicht zu erwarten. Die Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG werden nicht erfüllt.

### Waldkauz

Für den Waldkauz geeignete Fortpflanzungs- und Ruhestätten (große Baumhöhlen, Gebäude mit geeigneten Einflugöffnungen, Steinbrüche) sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden. Der Verlust von Individuen sowie die Zerstörung von Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten kann somit ausgeschlossen werden. Die Rasenflächen eignen sich aufgrund ihrer geringen Ausprägung und ihrer Lage im Innenbereich des Stadteils Deuz nicht als essentielle Nahrungshabitate für den Waldkauz.

Das Eintreten artenschutzrechtlich relevanter Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG und eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen kann ausgeschlossen werden.

### Waldohreule

Waldohreulen als Bewohner der halboffenen strukturierten Kulturlandschaft nutzen die Nester von Krähenvögeln, Greifvögeln, Eichhörnchenkobel oder brüten in morschen Astgabeln ohne Nest. Horste und Nester wurden nicht vorgefunden, so dass der Verlust von Individuen sowie die Zerstörung von Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten ausgeschlossen werden können. Als Nahrungshabitate dienen Wälder mit größeren Lichtungen, Waldrandlagen, Feldgehölze und dornenreiche Hecken. Diese Strukturen sind im Vorhabensbereich nicht gegeben, somit gehen keine essentiellen Nahrungshabitate für die Waldohreule verloren.

Das Eintreten artenschutzrechtlich relevanter Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG und eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen kann ausgeschlossen werden.

### Turmfalke

Der Turmfalke besiedelt als Brutplätze Felsnischen und Halbhöhlen an natürlichen Felswänden, Steinbrüchen oder Gebäuden, aber auch alte Krähenester in Bäumen. Als Nahrungsgebiete suchen Turmfalken Flächen mit niedriger Vegetation wie Dauergrünland, Äcker und Brachen auf.

Das Gebäude des ALDI-Marktes entspricht nicht den Anforderungen als Neststandort für den Turmfalken, da es sich um ein Gebäude von geringer Höhe handelt und geeignete Einfluglöcher fehlen. Es ist davon auszugehen, dass durch den Abriss und Wiederaufbau des ALDI-Marktes keiner der Verbotstatbestände erfüllt wird. Aufgrund der geringen Ausprägung der Rasenflächen handelt es sich im Eingriffsbereich nicht um essentielle Nahrungshabitate.

Das Eintreten artenschutzrechtlich relevanter Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG und eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen kann ausgeschlossen werden.

### Spechte (Kleinspecht)

Für den Kleinspecht, der auch am Siedlungsrand geeignete Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Strukturreiche Parkanlagen, alte Hausgärten, Obstgärten) besiedelt, sind im Plangebiet keine Habitatstrukturen vorhanden. Für die sich im Plangebiet zur Nahrungssuche möglicherweise vorübergehend aufhaltenden Individuen besteht die Möglichkeit zum Ausweichen. Da in der näheren Umgebung weitere Nahrungshabitate in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen, handelt es sich nicht um ein essentielles Nahrungshabitat.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen ist nicht zu erwarten. Ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG ergibt sich nicht.

#### Schwalben (Mehlschwalbe, Rauchschalbe)

Die genannten Arten sind typische Gebäudebrüter. Die Rauchschalbe baut ihre Nester in Gebäuden mit Einflugmöglichkeiten (z.B. Viehställe, Scheunen, Hofgebäude) aus Lehm und Pflanzenteilen. Die Mehlschwalbe bevorzugt als Koloniebrüter frei stehende, große und mehrstöckige Einzelgebäude in Dörfern und Städten. Das Gebäude des ALDI-Marktes eignet sich für keine der beiden Arten als Neststandort. Es wurden auch keine Hinweise auf ein Brutvorkommen am und im Gebäude entdeckt. Somit kann der Verlust von Individuen bzw. die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden.

Beide Arten suchen den Untersuchungsraum möglicherweise sporadisch zur Nahrungssuche auf. Da in der näheren Umgebung weitere Nahrungshabitate in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen, handelt es sich nicht um essentielle Nahrungshabitate. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen ist nicht zu erwarten.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population der Art ist nicht zu erwarten. Das Eintreten artenschutzrechtlich relevanter Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

#### Eisvogel

Der Eisvogel benötigt zur Brut steile Uferabbrüche an Fließgewässern. Diese sind im Vorhabenbereich nicht vorhanden. Der Verlust von Individuen bzw. die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann somit ausgeschlossen werden.

Der Eisvogel ist zur Nahrungssuche überwiegend in Gewässernähe anzutreffen. Außerhalb der Brutzeit jagt er auch fernab von Gewässern in Siedlungsnähe. Für die sich im Plangebiet zur Nahrungssuche möglicherweise vorübergehend aufhaltenden Individuen besteht die Möglichkeit zum Ausweichen. Da in der näheren Umgebung weitere Nahrungshabitate in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen, handelt es sich nicht um ein essentielles Nahrungshabitat.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population des Eisvogels und des Zwergtauchers nicht zu erwarten. Der Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG wird nicht erfüllt.

#### Kuckuck

Der Kuckuck kommt in fast allen Lebensräumen, vor allem in Parklandschaften, Heide- und Mooregebieten, lichten Wäldern sowie an Siedlungsrändern und auf Industriebrachen vor. Der Kuckuck ist ein Brutschmarotzer, d.h. das Weibchen legt jeweils ein Ei in ein fremdes Nest von bestimmten Singvogelarten. In den vorhandenen Gehölzen wurden keine Vogelnester gesichtet. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass es nicht zur Tötung von Individuen kommt. Der Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG wird nicht erfüllt. Für die sich im Vorhabenbereich zur Nahrungssuche möglicherweise vorübergehend aufhaltenden Individuen besteht die Möglichkeit zum Ausweichen. Da in der näheren Umgebung weitere Nahrungshabitate in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen, handelt es sich nicht um essentielle Nahrungshabitate.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population ist nicht zu erwarten. Das Eintreten artenschutzrechtlich relevanter Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

### Feldsperling

Der Feldsperling besiedelt halboffene Agrarlandschaften mit einem hohen Grünlandanteil, Obstwiesen, Feldgehölzen, Waldrändern und Parklandschaften. Er meidet Innenstadtbereiche. Als Höhlenbrüter benötigt er Specht- oder Faulhöhlen, ggf. auch Gebäudenischen. Bei den Gehölzstrukturen im Vorhabensbereich handelt es sich um Einzelbäume mit geringem Baumholz. Sie können aufgrund des sehr geringen Stammdurchmessers keine Baumhöhlen aufweisen. Der Verlust von Individuen sowie die Zerstörung von Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten dieser störungsempfindlichen Art kann aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden. Als Nahrungshabitat sind die Rasenflächen und stark anthropogen überprägten Flächen kaum geeignet. Es handelt sich jedenfalls nicht um ein essentielles Nahrungshabitat, darüber hinaus sind Ausweichhabitate in der näheren Umgebung vorhanden.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen ist nicht zu erwarten.

### Gartenrotschwanz

Der Gartenrotschwanz bevorzugt strukturierte Dorflandschaften mit alten Obstwiesen und –weiden sowie Feldgehölzen, Alleen, Auengehölzen und lichten, alten Mischwäldern als Lebensraum. Er konzentriert sich in NRW jedoch vorwiegend auf die Randbereiche größerer Heide-landschaften und auf sandige Kiefernwälder. Sein Nest legt der Gartenrotschwanz meist in Halbhöhlen in 2 bis 3 m Höhe über dem Boden an (Obstbäume, Kopfweiden).

Der Vorhabensbereich weist keine geeigneten Strukturen für den Gartenrotschwanz auf, zudem weisen die Gehölzstrukturen zu geringe Stammdurchmesser auf, um Baumhöhlen zu enthalten. Somit kann der Verlust von Individuen sowie die Zerstörung von Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten dieser störungsempfindlichen Art aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen ist nicht zu erwarten.

### Sonstige Vögel

Für die landesweit ungefährdeten ubiquitären Vogelarten, wie z.B. Amsel, Star, Kohl- und Blaumeise, Buch- und Grünfink wurde ermittelt, dass das Eintreten eines Verbotstatbestandes (Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Verlust der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten) für diese Arten auszuschließen ist, da sie allgemein wenig empfindlich gegen Störungen, anpassungsfähig und flexibel hinsichtlich ihrer Lebensräume und daher landesweit in einem günstigen Erhaltungszustand sind. Daher besteht keine Erfordernis, diese Arten einer weiter gehenden Betrachtung zu unterziehen. Auch für die Vogelarten, die auf der Vorwarnliste Nordrhein-Westfalen und/oder Deutschland stehen, war vor diesem Hintergrund keine vertiefende Prüfung erforderlich.

Grundsätzlich können gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG auch Störungen infolge von Bewegung, Lärm oder Licht eintreten und zum Verbotstatbestand führen. Während des Baubetriebs kann es zu Störungen durch Lärmemissionen und optische Reize kommen. Diese Störungen sind vorübergehend und führen daher nicht zur dauerhaften Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Aus artenschutzfachlicher Sicht ist durch das Planvorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der o. g. Arten zu erwarten. Das Eintreten artenschutzrechtlich relevanter Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten. Ein Ausnahmetatbestand gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ergibt sich daher nicht.

#### 4 FAZIT

Aus artenschutzfachlicher Sicht ist durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortsmitte Deuz“ der Stadt Netphen voraussichtlich keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der o.g. Arten zu erwarten. Die artenschutzrechtlich relevanten Verbotsstatbestände gem. § 44 BNatSchG treten daher nicht ein. Ein Ausnahmetatbestand gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ergibt sich nicht. Im Genehmigungsverfahren sind die artenschutzrechtlichen Aspekte bezüglich des Fledermausvorkommens im ALDI-Gebäude noch zu klären.

Die Fällung von Gehölzstrukturen ist zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zum Schutz der Niststätten besonders geschützter Vogelarten ausschließlich außerhalb der Hauptbrutzeit im Zeitraum 01. Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Nach den o. g. Richtlinien und Verordnungen geschützte Pflanzen sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden. Die erhebliche Beeinträchtigung eines gemeldeten FFH-Gebietes bzw. maßgeblicher Bestandteile eines FFH-Gebietes ist durch das Planvorhaben nicht zu erwarten. Vorkommen gefährdeter Pflanzen im Plangebiet sind nicht bekannt.

Aufgestellt:



Dipl.-Ing. Stephan Müller, Landschaftsarchitekt BDLA AK NW  
Reichshof, den 08. März 2018

## **5 LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS**

LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN, 2007:  
Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen

LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE, 2012: Störungsempfindliche Vogel-  
arten. Leitlinie für den Zugang zu Vogelbeobachtungsdaten in der Zentralen Artdatenbank.

### **Verwendete Internetseiten:**

[www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de), abgerufen am 27.11.2017

<http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/50043>,  
abgerufen am 27.11.2017

| <b>Anlage 1</b>  |                       |  |                                       |                        |               |                |
|--|-----------------------|--|---------------------------------------|------------------------|---------------|----------------|
| <b>Planungsrelevante Arten für den Quadranten 2 im Messtischblatt 5114 „Siegen“</b>  |                       |  |                                       |                        |               |                |
| Auflistung der erweiterten Auswahl planungsrelevanter Arten in den Lebensraumtypen Vegetationsarme, -freie Biotope, Gärten, Parkanlagen, Gebäude |                       |  |                                       |                        |               |                |
| <b>Art</b>   |                       | <b>Status</b>                              | <b>Erhaltungszustand in NRW (ATL)</b> | <b>Ohne Vegetation</b> | <b>Gärten</b> | <b>Gebäude</b> |
| Wissenschaftlicher Name  | Deutscher Name        |  |                                       |                        |               |                |
|  |                       |  |                                       |                        |               |                |
| <b>Säugetiere</b>  |                       |  |                                       |                        |               |                |
| Myotis brandtii  | Große Bartfledermaus  | Nachweis ab 2000 vorhanden                 | U                                     |                        | Na            | FoRu!          |
| Myotis daubentonii   | Wasserfledermaus      | Nachweis ab 2000 vorhanden                 | G                                     |                        | Na            | FoRu           |
| Myotis mystacinus  | Kleine Bartfledermaus | Nachweis ab 2000 vorhanden                 | G                                     |                        | Na            | FoRu!          |
| Nyctalus leisleri  | Kleinabendsegler      | Nachweis ab 2000 vorhanden                 | U                                     |                        | Na            | (FoRu)         |
| Nyctalus noctula   | Abendsegler           | Nachweis ab 2000 vorhanden                 | G                                     | (Na)                   | Na            | (Ru)           |
| Pipistrellus pipistrellus  | Zwergfledermaus       | Nachweis ab 2000 vorhanden                 | G                                     |                        | Na            | FoRu!          |
| Plecotus auritus   | Braunes Langohr       | Nachweis ab 2000 vorhanden                 | G                                     |                        | Na            | FoRu           |
| Plecotus austriacus  | Graues Langohr        | Nachweis ab 2000 vorhanden                 | S                                     |                        | Na            | FoRu!          |
|  |                       |  |                                       |                        |               |                |
| <b>Vögel</b>   |                       |  |                                       |                        |               |                |
| Accipiter gentilis   | Habicht               | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | G                                     |                        | Na            |                |

|                              |                  |  |    |  |      |       |
|------------------------------|------------------|--|----|--|------|-------|
| Accipiter nisus              | Sperber          | Nachweis 'Brutvor-<br>kommen' ab 2000<br>vorhanden | G  |  | Na   |       |
| Alcedo atthis                | Eisvogel         | Nachweis 'Brutvor-<br>kommen' ab 2000<br>vorhanden | G  |  | (Na) |       |
| Asio otus                    | Waldohreule      | Nachweis 'Brutvor-<br>kommen' ab 2000<br>vorhanden | U  |  | Na   |       |
| Cuculus canorus              | Kuckuck          | Nachweis 'Brutvor-<br>kommen' ab 2000<br>vorhanden | U- |  | (Na) |       |
| Delichon urbicum             | Mehlschwalbe     | Nachweis 'Brutvor-<br>kommen' ab 2000<br>vorhanden | U  |  | Na   | FoRu! |
| Dryobates minor              | Kleinspecht      | Nachweis 'Brutvor-<br>kommen' ab 2000<br>vorhanden | G  |  | Na   |       |
| Falco tinnunculus            | Turmfalke        | Nachweis 'Brutvor-<br>kommen' ab 2000<br>vorhanden | G  |  | Na   | FoRu! |
| Hirundo rustica              | Rauchschwalbe    | Nachweis 'Brutvor-<br>kommen' ab 2000<br>vorhanden | U- |  | Na   | FoRu! |
| Passer montanus              | Feldsperling     | Nachweis 'Brutvor-<br>kommen' ab 2000<br>vorhanden | U  |  | Na   | FoRu  |
| Phoenicurus phoenicu-<br>rus | Gartenrotschwanz | Nachweis 'Brutvor-<br>kommen' ab 2000<br>vorhanden | U  |  | FoRu | FoRu  |
| Strix aluco                  | Waldkauz         | Nachweis 'Brutvor-<br>kommen' ab 2000<br>vorhanden | G  |  | Na   | FoRu! |

Erläuterungen:

|        |   |   |                         |
|--------|---|---|-------------------------|
| G      | Erhaltungszustand günstig   |   |                         |
| U      | Erhaltungszustand ungünstig   |   |                         |
| S      | Erhaltungszustand schlecht  |   |                         |
| -      | Bestandstrend abnehmend   | + | Bestandstrend zunehmend |
| FoRu   | Fortpflanzungs- und Ruhestätte (Vorkommen im Lebensraum)              |   |                         |
| FoRu!  | Fortpflanzungs- und Ruhestätte (Hauptvorkommen im Lebensraum)         |   |                         |
| (FoRu) | Fortpflanzungs- und Ruhestätte (potentielles Vorkommen im Lebensraum) |   |                         |
| Ru     | Ruhestätte (Vorkommen im Lebensraum)                                  |   |                         |
| (Ru)   | Ruhestätte (potentielles Vorkommen im Lebensraum)                     |   |                         |
| Na     | Nahrungshabitat (Vorkommen im Lebensraum)                             |   |                         |
| (Na)   | Nahrungshabitat (potentielles Vorkommen im Lebensraum)                |   |                         |

## Anlage 2 - Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP)

### A.) Antragsteller oder Planungsträger (zusammenfassende Angaben zum Plan/Vorhaben)

#### Allgemeine Angaben

Plan/Vorhaben (Bezeichnung): \_\_\_\_\_

Plan-/Vorhabenträger (Name): \_\_\_\_\_ Antragstellung (Datum): \_\_\_\_\_

#### Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)

Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden? ja      nein

#### Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände

(unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)

##### Nur wenn Frage in Stufe I „ja“:

Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)? ja      nein

Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden:  
Begründung: Bei den folgenden Arten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Irrgäste bzw. um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plans/Vorhabens vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden.

#### Stufe III: Ausnahmeverfahren

##### Nur wenn Frage in Stufe II „ja“:

1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt? ja      nein
2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden? ja      nein
3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben? ja      nein

#### Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

##### Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja“:

Die Realisierung des Plans/des Vorhabens ist aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt und es gibt keine zumutbare Alternative. Der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben. Deshalb wird eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).

##### Nur wenn Frage 3. in Stufe III „nein“:

(weil bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt)

Durch die Erteilung der Ausnahme wird sich der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes wird nicht behindert. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).

#### Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG

##### Nur wenn eine der Fragen in Stufe III „nein“:

Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt.

## Auswirkungsanalyse

# zur geplanten Erweiterung des Aldi Nord- Lebensmitteldiscountmarktes am Standort Kälberhof 21 in Netphen-Deuz

---

für die  
Schlemper & Partner GbR  
Nauholzer Weg 25  
57250 Netphen

### Ihre Ansprechpartner

Wirtschaftsgeograph Joachim Schulte, M.A.  
(Projektleitung)

Dipl.-Geogr. Rainer Schmidt-Illguth  
(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](mailto: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.

München · Hamburg · Köln · Leipzig · Münster · Erfurt

## Inhaltsverzeichnis

|  | <u>Seite</u> |
|--|--------------|
| 1 Ausgangssituation, Zielsetzung und methodische Vorgehensweise.....                                 | 4            |
| 1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung .....  | 4            |
| 1.2 Methodische Vorgehensweise .....   | 4            |
| 2 Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel.....  | 6            |
| 3 Standortseitige Aspekte.....   | 9            |
| 3.1 Makrostandort .....  | 9            |
| 3.2 Mikrostandort .....  | 10           |
| 4 Wettbewerbssituation .....   | 13           |
| 4.1 Projektrelevante Wettbewerbssituation in der Stadt Netphen .....                                 | 13           |
| 4.2 Projektrelevante Wettbewerbssituation außerhalb der Stadt Netphen.....                           | 14           |
| 4.3 Fazit zur Wettbewerbssituation .....   | 15           |
| 5 Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung .....  | 17           |
| 5.1 Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial.....  | 17           |
| 5.2 Umsatzleistung und Marktabschöpfung des Planvorhabens.....                                       | 19           |
| 6 Auswirkungsanalyse .....   | 22           |
| 6.1 Umsatzzumlenkungseffekte.....  | 22           |
| 6.2 Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung..... | 25           |
| 6.3 Einordnung des Vorhabens in die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes.....           | 29           |
| 7 Fazit der Auswirkungsanalyse .....   | 30           |

## Abbildungsverzeichnis:

|              |   |    |
|--------------|---|----|
| Abbildung 1: | Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel .....                    | 6  |
| Abbildung 2: | Durchschnittliche Artikelanzahl nach Betriebstyp.....                       | 7  |
| Abbildung 3: | Fotos des Planstandortes und des Standortumfeldes.....                      | 11 |
| Abbildung 4: | Planstandort und Nutzungsstrukturen im Standortumfeld.....                  | 12 |
| Abbildung 5: | Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet nach Standortlagen.....         | 15 |
| Abbildung 6: | Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum .....                             | 16 |
| Abbildung 7: | Marktanteile des Lebensmitteldiscountmarktes vor und nach Erweiterung ..... | 20 |
| Abbildung 8: | Umsatzumverteilung des Planvorhabens .....                                  | 24 |

# 1 Ausgangssituation, Zielsetzung und methodische Vorgehensweise

## 1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Eigentümer und Betreiber planen, die auf dem Grundstück Kälberhof 21 in Netphen-Deuz gelegene Aldi Nord-Filiale umfassend zu modernisieren. Dabei soll die Verkaufsfläche von aktuell rd. 950 m<sup>2</sup> auf rd. 1.290 m<sup>2</sup> erweitert werden.

Gemäß dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Netphen befindet sich der Standortbereich innerhalb des Nahversorgungszentrums Netphen-Deuz, in dem die Versorgungseinrichtungen für die in den Stadtteilen Deuz sowie Beienbach, Grissenbach, Nenkersdorf, Nauholz, Walperdorf, Salchendorf, Helgersdorf, Werthenbach, Hainchen, Irmarteichen lebende Bevölkerung konzentriert werden sollen.

Eine Erweiterung des bereits heute großflächigen Lebensmittelmarktes stimmt somit im Grundsatz mit den Zielen der Stadtentwicklungsplanung überein. Darüber hinaus ist aufgrund der Lage im abgrenzten zentralen Versorgungsbereich Deuz sichergestellt, dass das Erweiterungsvorhaben das mit Ziel 6.5-2 definierte städtebauliche Integrationsgebot des Landesentwicklungsplanes (LEP NRW) wahrt.

Im Zuge des Genehmigungsverfahrens wird jedoch unter anderem noch ein gutachterlicher Nachweis erforderlich, dass im Realisierungsfall negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung in Deuz und den Nachbarkommunen im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgeschlossen werden können. Kann dieser Nachweis erbracht werden, wird damit ebenfalls nachgewiesen, dass das Vorhaben das landesplanerische Beeinträchtigerungsverbot (Ziel 6.5-3 LEP NRW) beachtet.

Die BBE Handelsberatung legt hiermit eine entsprechende absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse vor, die als Entscheidungsgrundlage im Genehmigungsverfahren Verwendung finden kann.

## 1.2 Methodische Vorgehensweise

Das vorliegende Gutachten basiert auf Vor-Ort-Recherchen im Untersuchungsgebiet. In Ergänzung erfolgte eine Aufbereitung von sekundärstatistischen Daten. Im Einzelnen wurden folgende Erhebungen und Recherchen durchgeführt:

- Durchführung von Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung des Projektstandortes im September 2017,
- Erhebung der strukturprägenden Lebensmittelmärkte (v. a. Lebensmitteldiscounter und Supermärkte) im Untersuchungsgebiet im September 2017,
- 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 sortimentspezifische Pro-Kopf-Ausgaben).

Die Ermittlung der derzeitigen und der durch das Planvorhaben beeinflussten zukünftigen Kaufkraftbewegungen wird unter Zugrundelegung der folgenden Faktoren durchgeführt:

- 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.<sup>1</sup>

Darauf aufbauend 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.

---

<sup>1</sup> Während beispielsweise bei Artikeln des täglichen Bedarfs (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 Bedarfs (u. a. Sportartikel oder Bekleidung/Schuhe) das Kriterium der (vermuteten) Attraktivität.

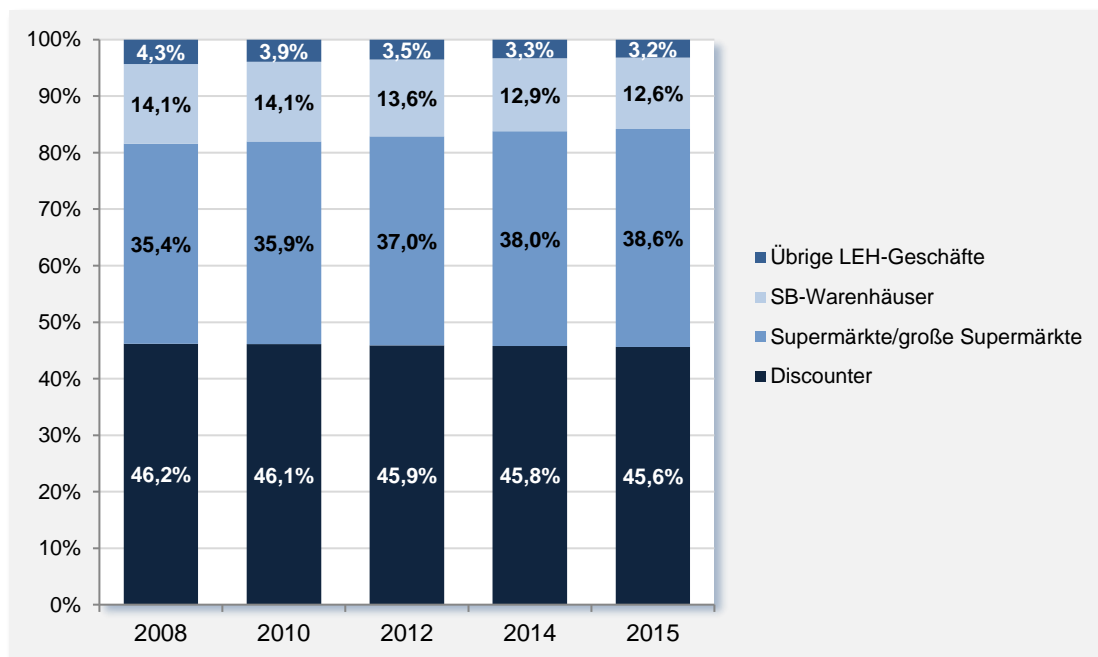
## 2 Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel

Zur Einordnung des Vorhabens in einen übergeordneten Rahmen innerhalb der deutschen Handelslandschaft werden im Folgenden einige Entwicklungen und Trends im Lebensmitteleinzelhandel aufgezeigt.

Der Ausgabenanteil für Lebensmittel hat im Gegensatz zu anderen Bereichen des Handels in den letzten Jahren leicht zugenommen. Dies resultiert zum einen aus Veränderungen der Nachfrage und steigenden Preisen sowie zum anderen aus einer Diversifizierung des Angebotes. Nachfrageseitig haben verschiedene Lebensmittelskandale ein Umdenken in Gang gesetzt, das bei den Verbrauchern zu einer leicht gestiegenen Ausgabebereitschaft für qualitativ hochwertige Lebensmittel geführt hat. 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. 510 Mrd. € entfallen rd. 261 Mrd. € auf die Kernsortimente der Nahversorgung (Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren, Apothekenwaren).<sup>2</sup> Dies entspricht einem Anteil von rd. 51 % und dokumentiert die hohe Bedeutung dieses Marktsegmentes, insbesondere der Nahrungs- und Genussmittel.

**Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel**



Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2016, BBE-Darstellung

<sup>2</sup> Vgl. IfH-Brancheninformationssystem, Marktvolumen 2015

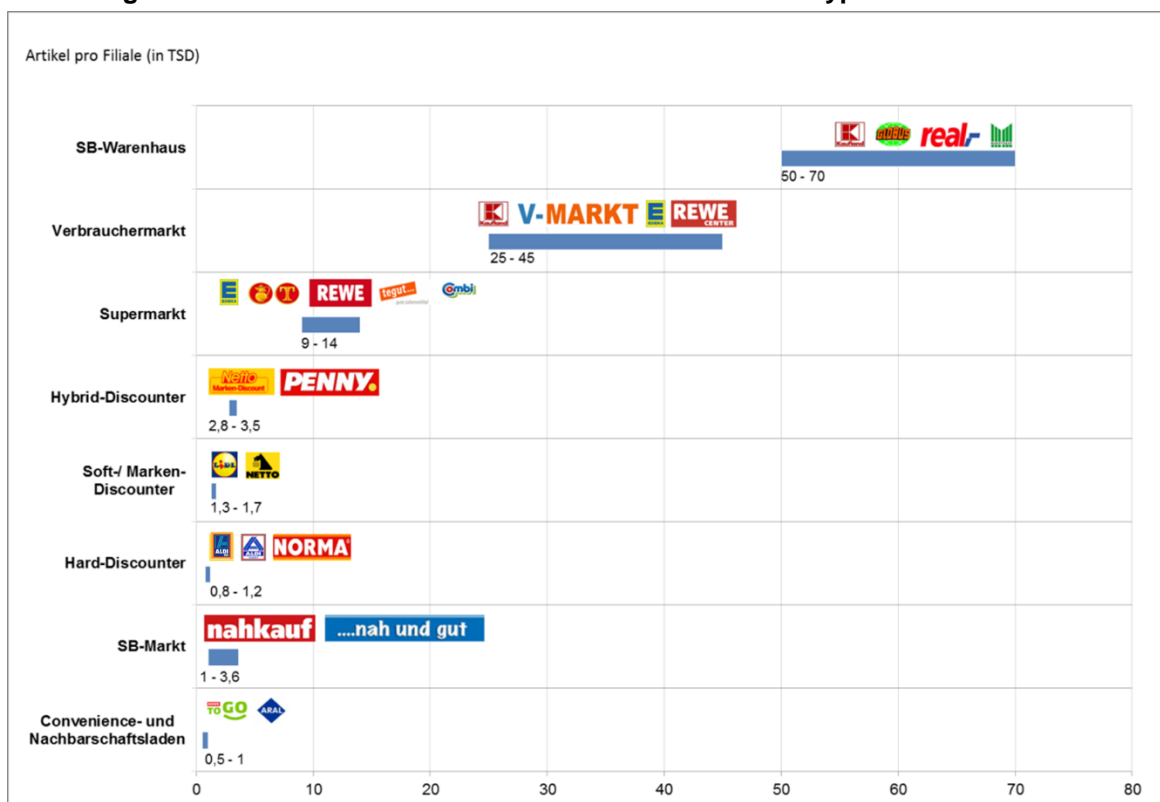
Die Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel ist insgesamt durch eine starke Dynamik geprägt, wobei das Wachstum der Branche vor allem durch zunehmende Nachverdichtung, Flächenausweitungen und Diversifizierung des Angebots generiert wird. Gleichzeitig weist die Branche eine hohe Konzentration auf Handels- und Lieferantenseite auf.

Aufgrund einer ausgeprägten Preisorientierung der deutschen Kunden und an veränderte Verbraucherswünsche angepasster Betriebskonzepte haben die Lebensmitteldiscounter in den letzten Jahrzehnten stark an Marktanteilen gewinnen können und sind seit einigen Jahren mit einem Marktanteil von ca. 46 % der am stärksten präsente Betriebstyp des Lebensmittelhandels (vgl. Abbildung 1).

Im Discountsegment werden seitens der Betreiber für Neubauten mittlerweile Verkaufsflächen zwischen 800 und 1.500 m<sup>2</sup> als marktgerecht angesehen.

Dabei ist zwischen den Hard-Discountern und den Soft- bzw. Markendiscountern zu unterscheiden (vgl. Abbildung 2). Hard-Discounters führen etwa 800 – 1.200 verschiedene Artikel, wohingegen die Soft-Lebensmitteldiscounter mit bis zu 1.700 Artikeln annähernd die doppelte Artikelzahl anbieten. Charakteristisch für Lebensmitteldiscounter, insbesondere Hard-Discounters, ist der hohe Anteil an Eigenmarken. Eine Weiterentwicklung des Betriebstyps stellen die Supermarkt-Discount-Hybriden (oder Hybrid-Discounters) dar, zu denen in Deutschland u. a. Netto zählt. Netto positioniert sich hinsichtlich der Artikelzahl und des Getränkesortiments zwischen Supermarkt und Lebensmitteldiscounter.

**Abbildung 2: Durchschnittliche Artikelanzahl nach Betriebstyp**



Quelle: BBE Handelsberatung

In der Praxis versorgt sich der Verbraucher nicht nur bei einer, sondern bei durchschnittlich 4 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 anderen Anbietern nachgefragt.

Die Lebensmitteldiscounter besitzen in der Regel einen einheitlichen Marktauftritt, so dass der Kunde in jedem Markt des jeweiligen Betreibers dasselbe Sortiment vorfindet. Gleichzeitig wachsen die Verkaufsflächen der Lebensmitteldiscounter seit Jahren kontinuierlich. Hierfür sind vor allem folgende Ursachen anzuführen:

- Die Angebotsdiversifizierung und ansprechende Präsentation insbesondere von Frische-Produkten (Obst & Gemüse, Molkereiprodukten, Backwaren, Fleisch, Fisch) und Bio-Lebensmitteln hat neben einer qualitativen Aufwertung des Marktauftritts regelmäßig auch einen höheren Flächenbedarf zur Folge. Dagegen ist kein steigender Flächenbedarf für die Aktionswaren zu verzeichnen.
- Großzügigere Verkehrsflächen, insbesondere größere Gangbreiten, tragen zur Vereinfachung von (logistischen) Betriebsabläufen bei, so dass die Kunden mehr Platz haben und gleichzeitig die Bestückung des Ladens effizienter erfolgen kann.
- Großzügigere Warenpräsentation und niedrigere Regalhöhen erleichtern vor allem den Kunden (u. a. auch mit Blick auf den demographischen Wandel und den höheren Anteil älterer Kunden) den Warenzugang.

Größere Flächen führen dabei jedoch nicht in gleichem Umfang zu Mehrumsätzen, sondern regelmäßig zu einer abnehmenden Flächenleistung. Gleichzeitig ermöglicht die größere Verkaufsfläche eine höhere Rentabilität z. B. durch Reduzierung der Transportkosten durch größere Liefermengen oder der Personalkosten durch effektivere Bestückung der Warenpräsentation.

### **3 Standortseitige Aspekte**

#### **3.1 Makrostandort**

##### **Lage und Siedlungsstruktur**

Die Stadt Netphen liegt im Kreis Siegen-Wittgenstein. Die Nachbarkommunen von Netphen sind Hilchenbach im Norden, Erndtebrück im Nordosten, Bad Laasphe im Osten, Dietzhölztal (Lahn-Dill-Kreis, Hessen) im Südosten, Haiger (Lahn-Dill-Kreis) und Wilnsdorf im Süden, Siegen im Südwesten und Westen sowie Kreuztal im Nordwesten.

Netphen übernimmt gemäß dem Landesentwicklungsprogramm NRW – Regionalplan Teilabschnitt Oberbereich Siegen die Funktion eines Grundzentrums. Die Stadt ist mit 23.393 Einwohnern als Grundzentrum in erster Linie auf die Versorgung der örtlichen Bevölkerung in Nachbarschaft höherrangiger Zentren ausgerichtet.

##### **Siedlungsstruktur und Bevölkerungsdaten**

Die Stadt Netphen besteht aus 21 Ortsteilen. Aufgrund der Mittelgebirgslage weist Netphen eine disperse Siedlungsstruktur auf, was sich in den zahlreichen und oft kleinen Ortschaften in den Tallagen widerspiegelt. Die ländliche Prägung des Stadtgebietes schlägt sich auch in einer geringen Einwohnerdichte von 170 EW pro km<sup>2</sup> (NRW: 524 EW pro km<sup>2</sup>) nieder.

Der Siedlungsschwerpunkt ist der Stadtteil Netphen mit rd. 6.100 Einwohnern. In der Rangliste der einwohnerstärksten Stadtteile folgen dann Dreis-Tiefenbach (rd. 5.070 EW) und Deuz (rd. 2.070 EW) als weitere Siedlungsschwerpunkte. Dagegen verfügt der Großteil der übrigen Stadtteile über weniger als 1.000 Einwohner.

##### **Erreichbarkeit und Verkehr**

Wichtigste Verkehrsachse für den motorisierten Individualverkehr ist die in nordöstlicher Richtung das Stadtgebiet querende Bundesstraße B 62. Diese führt aus Richtung Siegen kommend über den Netphener Ortsteil Dreis-Tiefenbach nach Erndtebrück und von dort über Bad Laasphe bis nach Marburg. Ab Dreis-Tiefenbach besteht ein Anschluss an die Hüttentalstraße (B 54n). Diese stellt in nördlicher Richtung - an der Anschlussstelle Kreuztal-Krombach - eine Verbindung zur Bundesautobahn A 4 Richtung Köln her.

Eine direkte Anbindung an das Streckennetz der Deutschen Bahn ist nicht gegeben. Die nächstgelegenen DB-Bahnhöfe sind der Bahnhof Kreuztal, Siegen-Weidenau und Siegen Hauptbahnhof. Der ÖPNV beschränkt sich daher auf das Busliniennetz des Verkehrsverbundes Westfalen-Süd, über das Netphen mit allen Nachbarorten verbunden ist.

## Einzelhandelsstrukturen

Gemäß Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Netphen aus dem Jahr 2009 verfügt das Grundzentrum Netphen mit dem Hauptzentrum Netphen und den Nahversorgungszentren Dreis-Tiefenbach und Deuz derzeit über drei zentrale Versorgungsbereiche.

Die Einzelhandelszentralität stellt das Verhältnis von einzelhandelsrelevanter Kaufkraft vor Ort und getätigten Umsätzen vor Ort dar. Die Zentralitätskennziffer wird von BBE!MB-Research regelmäßig für Gemeinden ab 10.000 Einwohnern ermittelt. Eine Zentralität über 100 zeigt an, dass die Gemeinde per Saldo von Kaufkraftzuflüssen profitiert, bei einer Zentralität von genau 100 halten sich Zu- und Abflüsse die Waage.<sup>3</sup> Die Stadt Netphen weist eine Einzelhandelszentralität von insgesamt rd. 65,9 % auf. Dies sagt aus, dass der Gesamtumsatz rd. 34,1 % unter dem vor Ort vorhandenen Kaufkraftpotenzial liegt und somit per Saldo hohe Kaufkraftabflüsse festzustellen sind.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer der Stadt Netphen liegt bei 101,9. Damit verfügt die Stadt über ein im Vergleich zum Bundesdurchschnitt leicht überdurchschnittliches Kaufkraftniveau.

## 3.2 Mikrostandort

### Lage des Projektgrundstücks und Nutzungsumfeld

Die zu betrachtende Aldi Nord-Filiale befindet sich auf dem Grundstück Kälberhof 21 in Netphen-Deuz innerhalb des Einkaufszentrums „Im Kälberhof“. Neben dem Aldi Nord-Markt sind in diesem Bereich Filialen von Dornseifer's Frischemarkt, dm und Ernsting's Family ansässig. Darüber hinaus wird das Angebot durch eine Apotheke, ein Bekleidungsgeschäft, einen Blumenladen, mehrere Ladenhandwerksbetriebe und Dienstleistungsangebote (u. a. Frisör, Versicherung, Physiotherapie) ergänzt.

### Verkehrliche Situation des Planstandortes

Verkehrlich wird das Projektareal über den Straßenzug Kälberhof, der eine Seitenstraße der Kölner Straße (L 729) darstellt, erschlossen.

In den Öffentlichen Personennahverkehr eingebunden ist das Areal über Bushaltepunkte in fußläufiger Entfernung.

---

<sup>3</sup> Die Einzelhandelszentralität kann für den Einzelhandel einer Stadt oder Gebietseinheit (z. B. Landkreis, Bundesland) insgesamt, aber auch nur für einzelne Sortimente/ Warengruppen berechnet werden.

**Abbildung 3: Ansichten des Planstandortes und des Standortumfeldes**



Quelle: eigene Fotos

### **Funktionale Lage und Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Netphen**

Im Hinblick auf die funktionale Lagesituation des Planstandortes lässt sich festhalten, dass dieser innerhalb des nach dem kommunalen Einzelhandelskonzept abgegrenzten Nahversorgungszentrums Netphen-Deuz liegt.

Mit der Funktionszuweisung als Nahversorgungszentrum wird dieser Bereich dazu privilegiert, großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten anzusiedeln. Darüber hinaus ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 800 m<sup>2</sup> grundsätzlich möglich. Somit stimmt das Planvorhaben im Grundsatz mit den Zielen der Stadtentwicklungsplanung überein.

**Abbildung 4: Planstandort und Nutzungsstrukturen im Standortumfeld**



### Mikrostandort



Planstandort



Zentraler Versorgungsbereich

Quelle: BBE-Darstellung 2017

## 4 Wettbewerbssituation

Um Aussagen über die wettbewerblichen Rahmenbedingungen sowie mögliche durch die geplante Erweiterung des Discountmarktes hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen treffen zu können, ist eine Betrachtung der Angebotsstrukturen in Netphen und in den Nachbarkommunen notwendig.

Die Wettbewerbssituation wird wesentlich durch die größeren Lebensmittelmärkte geprägt, während der kleinteilige Einzelhandel (Lebensmittelfachgeschäfte) nur in begrenztem Maße von der Vergrößerung des Aldi Nord-Marktes betroffen sein wird. Dies resultiert daraus, dass die Systemwettbewerber (= Discountmärkte, Supermärkte, Verbrauchermärkte/ SB-Warenhäuser) überwiegend dem Versorgungseinkauf dienen und eine große Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben aufweisen. Damit wird das Planvorhaben in erster Linie mit systemgleichen Betrieben in Wettbewerb treten.

Da es sich bei dem Planvorhaben um einen Nahversorgungsbetrieb in einer marktüblichen Größenordnung handelt, ist nicht davon auszugehen, dass dieser Versorgungsfunktionen übernimmt, die deutlich über den Verflechtungsbereich des Nahversorgungszentrums Deuz (Stadtteile Deuz sowie Beienbach, Grissenbach, Nenkersdorf, Nauholz, Walperdorf, Salchendorf, Helgersdorf, Werthenbach, Hainchen, Irmarteichen) hinausgehen.

Vor diesem Hintergrund konzentriert sich die folgende Wettbewerbsanalyse in erster Linie auf die Lebensmittelmärkte mit direktem Wettbewerbsbezug zum Nahversorgungszentrum Deuz. Zudem erfolgt eine Detailbetrachtung der relevanten Wettbewerbsstrukturen im weiteren Stadtgebiet von Netphen und in den angrenzenden Siedlungsbereichen der Stadt Siegen und der Gemeinde Wilnsdorf.

Im Folgenden wird die Wettbewerbsbetrachtung auf die strukturprägenden Hauptwettbewerber bezogen.

### 4.1 Projektrelevante Wettbewerbssituation in der Stadt Netphen

#### Stadtteil Deuz

Im Stadtteil Deuz sind die Wettbewerbsbetriebe wie auch das Planvorhaben im Nahversorgungszentrum Deuz lokalisiert. Neben dem zu erweiternden Aldi Nord-Markt befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches mit einem Supermarkt (Dornseifer's Frischemarkt) noch ein weiterer Lebensmittelmarkt.

Darüber hinaus werden ein hier ansässiger Dursty-Getränkemarkt, ein dm-Drogeriemarkt sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks als Anbieter mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in der Untersuchung berücksichtigt.

#### Stadtteil Netphen

Der Stadtteil Netphen befindet sich nördlich des Planstandortes. Auch im Stadtteil Netphen sind die Hauptwettbewerber innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches („Hauptzentrum Netphen“) verortet. Dort konzentriert sich die Hauptfunktionszone im Wesentlichen auf den Bereich um den Neumarkt, wo

sich mit einem Rewe-XL mit angegliedertem Getränkemarkt (rd. 3.200 m<sup>2</sup> VKF) ein Verbrauchermarkt befindet, der auch den größten Einzelhandelsbetrieb der Innenstadt darstellt. In der Rewe-Immobilie sind zudem ein Rossmann-Drogeriemarkt, eine Bäckerei und ein Lotto/ Toto-Geschäft untergebracht. Dieser Geschäftsbereich wird ergänzt durch die Einzelhandelsnutzungen entlang der Lahnstraße, von der Einmündung Kronprinzenstraße bis in Höhe des Areals Norma/ Post im Südosten. Bei dem Norma-Lebensmitteldiscountmarkt handelt es sich um einen kleineren Markt mit rd. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

### Stadtteil Dreis-Tiefenbach

Der Einzelhandelsbesatz im faktischen Nahversorgungszentrum Dreis-Tiefenbach bündelt sich im Wesentlichen im Bereich des Einkaufszentrums „Im Grunde“ in der Ortsmitte von Dreis-Tiefenbach. Hier finden sich Filialen der beiden großflächigen Lebensmittelanbieter Rewe (rd. 1.400 m<sup>2</sup> VKF) und Aldi Nord (rd. 850 m<sup>2</sup> VKF). Darüber hinaus sind innerhalb des Nahversorgungszentrums mit einem Lidl-Lebensmitteldiscountmarkt (rd. 1.020 m<sup>2</sup> VKF) im Bereich Brückenstraße sowie mit einem Dursty-Getränkemarkt (rd. 450 m<sup>2</sup> VKF) an der Dreisbachstraße weitere projektrelevante Einzelhandelsnutzungen in Randlage des Zentrums ansässig.

## 4.2 Projektrelevante Wettbewerbssituation außerhalb der Stadt Netphen

Außerhalb der Stadt Netphen sind in den westlich angrenzenden Siedlungsbereichen der Stadt Siegen sowie in den südlich angrenzenden Siedlungsbereichen der Gemeinde Wilnsdorf folgende Lebensmittelmärkte in der vorliegenden Untersuchung zu berücksichtigen:

- **Rewe**, Wilnsdorf-Niederdielfen, Lindenplatz 2, Ortsmitte, rd. 800 m<sup>2</sup> VKF, Rewe-Drogeriemarkt und Rewe-Getränkemarkt in separaten Gebäuden, modernisierungsbedürftiger Markt mit durchschnittlicher verkehrlichen Erreichbarkeit.
- **Rewe**, Wilnsdorf-Rudersdorf, Dillenburger Str. 50, rd. 1.500 m<sup>2</sup> VKF, moderner Markt mit guter verkehrlichen Erreichbarkeit. Der Aldi Nord-Markt in Wilnsdorf-Rudersdorf wurde Ende 2016 geschlossen.
- **Rewe**, Siegen-Kaan-Marienborn, Hauptstraße 48, D-Zentrum, rd. 1.700 m<sup>2</sup> VKF zzgl. separatem Getränkemarkt, Bäcker als Konzessionär, Standortgemeinschaft mit Rossmann-Drogeriemarkt, moderner Markt mit guter verkehrlichen Erreichbarkeit.
- **Aldi Nord**, Siegen-Kaan-Marienborn, Marienborner Straße 259, Siedlungsrandlage, rd. 900 m<sup>2</sup> VKF, Solitärstandort, moderner Markt mit guter verkehrlichen Erreichbarkeit.
- **Dornseifer's Frischemarkt**, Siegen-Bürbach, Giersberstraße, Siedlungsrandlage, rd. 1.800 m<sup>2</sup> VKF, großzügige Konzessionärszone mit Bäckerei und Blumengeschäft, Solitärstandort, moderner Markt mit guter verkehrlichen Erreichbarkeit in exponierter Lage.

### 4.3 Fazit der Wettbewerbsanalyse

Die folgende Abbildung fasst die Verkaufsflächen und Umsatzleistungen der für das Planvorhaben primär wettbewerbsrelevanten Wettbewerber zusammen:

**Abbildung 5: Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet nach Standortlagen**

| Lebensmittelanbieter am Standort:                  | Verkaufsfläche <sup>1</sup> | Umsatz <sup>1</sup> |
|--|-----------------------------|---------------------|
|  | in m <sup>2</sup>           | in Mio. €           |
| <b>Stadt Netphen, davon</b>                        | <b>10.990</b>               | <b>49,8</b>         |
| NVZ Deuz (v. a. Aldi, Dornseifer´s Frischemarkt)   | 2.920                       | 13,6                |
| Hauptzentrum Netphen (v. a. Rewe XL, Norma)        | 4.400                       | 17,8                |
| NVZ Dreis-Tiefenbach (v. a. Rewe, Aldi Nord, Lidl) | 3.670                       | 18,4                |
| <b>Wilnsdorf-Niederdielfen</b>                     | <b>1.550</b>                | <b>5,7</b>          |
| <b>Wilnsdorf-Rudersdorf</b>                        | <b>1.500</b>                | <b>6,1</b>          |
| <b>Stadt Siegen, davon</b>                         | <b>5.400</b>                | <b>23,0</b>         |
| D-Zentrum Kaan-Marienborn (v. a. Rewe)             | 2.700                       | 10,0                |
| sonstige Standorte (v. a. Aldi Nord, Dornseifer´s) | 2.700                       | 13,0                |
| <b>Untersuchungsraum gesamt</b>                    | <b>19.440</b>               | <b>84,6</b>         |

<sup>1</sup> inkl. Nonfood-Sortimente  
Quelle: BBE-Erhebungen/ Berechnungen 2017

Wettbewerber des Planvorhabens sind insbesondere die im (weiteren) Standortumfeld angesiedelten größeren Lebensmittelmärkte – insbesondere Lebensmitteldiscountmärkte. Diese Hauptwettbewerber befinden sich sowohl innerhalb als auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche.

Weiterhin ist auf mehrere Anbieter des Lebensmittelhandwerks und Spezialanbieter hinzuweisen, die ebenfalls innerhalb und außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ansässig sind. Da die Anbieter des Lebensmittelhandwerks und die Spezialanbieter jedoch jeweils nur über eine geringe Verkaufsfläche (unter 200 m<sup>2</sup>) verfügen bzw. nur Ausschnitte des Lebensmittelsortiments führen, sind sie nur nachrangig als Wettbewerber einzustufen.

Da sowohl in den Stadtteilen Netphen und Dreis-Tiefenbach als auch in den angrenzenden Stadtbereichen der Nachbarkommunen jeweils eigene, nachfragegerechte Versorgungsstrukturen in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorzufinden sind, ist keine (wesentliche) Orientierung der dort lebenden Bevölkerung auf den Stadtteil Netphen-Deuz zu erwarten. Vielmehr bedingt der vorab dargestellte regionale Wettbewerb für die in Deuz ansässigen Lebensmittelanbieter einen hohen Konkurrenzdruck und ein klar abzugrenzendes Marktgebiet, das sich im Wesentlichen auf den Stadtteil sowie die südlich und östlich angrenzenden Stadtteile beschränkt.

**Abbildung 6: Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum**



Quelle: BBE-Darstellung

## 5 Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung

### 5.1 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 abgegrenzt. 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,<sup>4</sup>
- die relevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld,
- die Attraktivität der Einzelhandelslage, die durch die Betriebsgröße, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Betreibers bestimmt wird,
- die Qualität des Mikrostandortes, die aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten und aus möglicherweise vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen ausgehend von den topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten,
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung,
- die zentralörtliche Funktion der Stadt.

Da es sich bei dem Planvorhaben um einen Nahversorgungsbetrieb in einer marktüblichen Größenordnung mit Standort im Nahversorgungszentrum Deuz handelt, ist davon auszugehen, dass dessen Versorgungsfunktionen mit dem Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums übereinstimmen. Somit umfasst der Nahversorgungsbereich des Planvorhabens neben dem Stadtteil Deuz die Stadtteile Beienbach, Grissenbach, Nenkersdorf, Nauholz, Walperdorf, Salchendorf, Helgersdorf, Werthenbach, Hainchen und Irmarteichen. Das Einzugsgebiet des Planvorhabens weist ein **Bevölkerungspotenzial von rd. 8.500 Einwohnern** auf.

Über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinaus sind in nachgeordnetem Maße zusätzlich Kunden von außerhalb zu erwarten. Dazu gehören v. a. Einwohner aus dem restlichen Stadtgebiet von Netphen und den

---

<sup>4</sup> 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).

sonstigen Nachbargemeinden sowie Berufspendler aus dem erweiterten Umland und Durchreisende. Diese werden im weiteren Verlauf der Untersuchung als sog. „**diffuse Umsatzzuflüsse**“ berücksichtigt.

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Flächenerweiterung einen so hohen Attraktivitätsgewinn zur Folge haben wird, dass der Standort zukünftig in größerem Maße von Kunden aus dem weiteren Stadtgebiet von Netphen oder aus Umlandgemeinden aufgesucht würde. Somit wird auch der erweiterte Discounter zukünftig überwiegend der Versorgung der im Nahbereich lebenden Bevölkerung dienen.

Hierfür sprechen mehrere Gründe:

- Die Vergrößerung der Verkaufsfläche dient primär der verbesserten Warenpräsentation und der Vereinfachung der logistischen Abläufe.
- Die Aldi Nord-Filiale wird in Bezug auf ihr Sortiment somit künftig die gleichen Funktionen wie heute ausüben und somit im Wesentlichen die innerhalb des Einzugsgebietes lebende Bevölkerung ansprechen. Neue Warengruppen, die unter Umständen einen Einfluss auf das Einzugsgebiet ausüben könnten, werden nicht in das Angebot aufgenommen.
- Darüber hinaus ist die Aldi Nord-Filiale am Markt bereits fest etabliert, so dass sich die Einkaufsorientierungen und damit das Einkaufsverhalten der Verbraucher im Untersuchungsraum bereits im Wesentlichen herausgebildet haben. Die angestrebte Verkaufsflächenerweiterung wird somit nicht mit einer grundlegenden Veränderung der bestehenden Kunden- und Kaufkraftströme einhergehen – damit sind zugleich Umsatzsteigerungen enge Grenzen gesetzt.
- Die Größenordnung der Erweiterung um ca. 340 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird bei unverändertem Sortiment 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 (rd. 8.500 Einwohner) mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von aktuell ca. 2.648 € für nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren)<sup>5</sup>, gewichtet mit der gemeindespezifischen Kaufkraftkennziffer.

Die Höhe der **Kaufkraftkennziffer** wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer stellt unabhängig von der Gemeindegröße das Verhältnis des im Einzugsgebiet verfügbaren Nettoeinkommens zum Gesamteinkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die sortimentspezifische Kaufkraftkennziffer der Stadt Netphen liegt bei 101,9. Die Kaufkraftkennziffern der Stadt Netphen bewegt sich somit leicht oberhalb des Bundesdurchschnitts (= 100,0).

Nach den Zahlen der BBE-Marktforschung steht unter Berücksichtigung der erläuterten Parameter im abgegrenzten Einzugsgebiet in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel

---

<sup>5</sup> Quelle: BBE-Berechnungen auf Basis von IfH-Daten (Stand Dezember 2015)

sowie Drogeriewaren ein **Kaufkraftvolumen** in Höhe von insgesamt rd. **22,9 Mio. €** im Jahr zur Verfügung.

## 5.2 Umsatzleistung und Marktabschöpfung des Planvorhabens

Voraussetzung für die Bestimmung der mit der Erweiterung des Aldi Nord-Marktes zu erwartenden Umsatzumlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen ist die Kenntnis des zu erwartenden (Mehr-) Umsatzes.

Vor diesem Hintergrund ist aufbauend auf der Angebots- und Nachfrageanalyse eine Umsatzprognose für das Planvorhaben zu errechnen. Die Berechnung erfolgt auf Basis einer Marktanteilsprognose, mit der die am Vorhabenstandort unter Beachtung der Wettbewerbssituation bindungsfähigen Kaufkraftanteile (= Kaufkraftbindungsquoten) ermittelt werden.

Die Umsatzerwartung hängt dabei zunächst von der Marktbedeutung der zu betrachtenden Betriebsform (Lebensmitteldiscountmarkt) sowie des Betreibers (Aldi Nord) ab. Darüber hinaus nehmen auch die Gesamtattraktivität des Standortes, das ansprechbare Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet sowie die Intensität des Wettbewerbs Einfluss auf den zu erwartenden Umsatz.

In der folgenden Tabelle sind die Umsätze und Kaufkraftbindungsquoten für den bestehenden und den zu erweiternden Aldi Nord-Lebensmitteldiscountmarkt für nahversorgungsrelevante Sortimente im Einzugsgebiet zusammengefasst dargestellt.

Nach der BBE-Prognose erwirtschaftet die bestehende Aldi Nord-Filiale mit Kunden aus dem Einzugsgebiet ca. 90 % des prognostizierten nahversorgungsrelevanten Umsatzes (ca. 4,5 Mio. €), so dass diese Filiale eine wichtige Funktion für die wohnortnahe Versorgung übernimmt. Hierbei erreicht die Aldi Nord-Filiale bezogen auf das im Einzugsgebiet verfügbare nahversorgungsrelevante Kaufkraftvolumen einen Marktanteil von ca. 20 %.

Zudem werden ca. 10 % des nahversorgungsrelevanten Umsatzes (ca. 0,5 Mio. €) mit Kunden generiert, die von außerhalb des Einzugsgebietes stammen.

Mit einem Marktanteil von rd. 25 % in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird auch der erweiterte Aldi Nord-Lebensmitteldiscountmarkt eine sehr wichtige nahversorgungsbezogene Bedeutung für die Bevölkerung im Einzugsgebiet übernehmen. Mit ca. 5,8 Mio. € werden ebenfalls mindestens 90 % des nahversorgungsbezogenen Umsatzes mit Kunden aus dem Einzugsgebiet generiert. Wie auch beim bestehenden Aldi Nord-Markt ist am Standort auch nach der Erweiterung nur in untergeordnetem Maße von diffusen Zuflüssen auszugehen. Diese werden sich in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zukünftig auf rd. 0,7 Mio. € oder ca. 10 % des zu erwartenden nahversorgungsrelevanten Umsatzes belaufen.

Damit resultiert der durch die Erweiterung zu erwartende Mehrumsatz insbesondere aus einer erhöhten Kaufkraftbindung im heutigen Einzugsgebiet; eine räumliche Ausdehnung des Marktgebietes ist angesichts der Siedlungs- und Wettbewerbsstrukturen nicht zu erwarten.

**Abbildung 7: Marktanteile des Lebensmitteldiscountmarktes vor und nach Erweiterung**

| Umsatzherkunft                                       | Kaufkraft-potenzial | Bestand  |                  | Planung  |                  | Differenz |                  |
|--|---------------------|----------|------------------|----------|------------------|-----------|------------------|
|  | in Mio. €           | MA* in % | Umsatz in Mio. € | MA* in % | Umsatz in Mio. € | MA* in %  | Umsatz in Mio. € |
| Einzugsgebiet  | 22,9                | 20       | 4,5              | 25       | 5,8              | + 5       | + 1,3            |
| Diffuse Zuflüsse                                     | ./.                 | ./.      | 0,5              | ./.      | 0,7              | ./.       | + 0,2            |
| <b>Nahversorgungsrelevante Kernsortimente gesamt</b> | ./.                 | ./.      | <b>5,0</b>       | ./.      | <b>6,5</b>       | ./.       | <b>+ 1,5</b>     |
| Nonfood-Sortimente                                   | ./.                 | ./.      | 0,9              | ./.      | 1,2              | ./.       | + 0,3            |
| <b>Summe</b>   | ./.                 | ./.      | <b>5,9</b>       | ./.      | <b>7,7</b>       | ./.       | <b>+ 1,8</b>     |

\* MA = Marktanteil  
Quelle: BBE-Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich

Laut sekundärstatistischen Daten beträgt der durchschnittliche Umsatz einer Aldi Nord-Filiale in Deutschland ca. 5,2 Mio. €. Somit erreicht Aldi Nord bei einer durchschnittlichen Filialgröße von ca. 840 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eine Flächenproduktivität von ca. 6.170 € je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.<sup>6</sup>

Grundsätzlich gilt für Filialen von Aldi Nord, dass unabhängig von der Filialgröße in allen Märkten dasselbe Angebot vorgehalten wird. Damit geht tendenziell einher, dass die kleineren Filialen (mit einem höheren Personalaufwand) einen auf die Fläche bezogenen höheren Umsatz erzielen können als die Filialen, die dasselbe Angebot auf einer größeren Fläche präsentieren (und damit weniger häufig Ware nachlegen müssen).

Gemäß oben stehender Prognose der Marktanteile gehen die BBE-Gutachter davon aus, dass sich der Umsatz der bestehenden Aldi Nord-Filiale unter Berücksichtigung der zusätzlichen Umsätze mit Nonfood-Sortimenten gegenwärtig in einer Größenordnung von rd. 5,9 Mio. € pro Jahr bewegt. Auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) entfallen hiervon rd. 5,0 Mio. € und auf Nonfood-Sortimente rd. 0,9 Mio. €. Bei den Nonfood-Sortimenten handelt es sich vornehmlich um wöchentlich wechselnde 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 neben speziellen Lebensmitteln und Drogeriewaren insbesondere folgende Sortimentsbereiche regelmäßig im Angebot zu finden sind:

<sup>6</sup> Vgl. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report – Germany 2016/ 2017

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

Nach gutachterlichen 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 %.

Im Rahmen eines Worst-Case-Ansatzes wird unterstellt, dass die projektierte Verkaufsflächenerweiterung um ca. 340 m<sup>2</sup> auf ca. 1.290 m<sup>2</sup> zu einem deutlichen Umsatzzuwachs führen wird. Demgemäß wird im Folgenden davon ausgegangen, dass nach der Verkaufsflächenerweiterung ein **Umsatz von max. 7,7 Mio. €** erwirtschaftet werden kann. Dies entspricht einem jährlichen **Mehrumsatz von max. 1,8 Mio. €**. Damit wird die Filiale nach der projektierten Erweiterung ein deutlich über dem durchschnittlichen Aldi Nord-Filialumsatz (ca. 5,2 Mio. €) liegendes Leistungsniveau erreichen.

Höhere Umsatzzuwächse als vorab dargelegt sind aus folgenden Gründen nicht zu erwarten:

- Die geplante Erweiterungsmaßnahme dient nicht der Veränderung der Sortimentsausrichtung. Auch nach der Erweiterung wird der Sortimentsschwerpunkt des Aldi Nord-Marktes bei den nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogeriewaren liegen. Vielmehr hat die Neuaufstellung den Zweck, die Voraussetzungen für eine großzügigere Warenpräsentation, verbesserte Kundenführung und Optimierung der internen Logistikabläufe zu schaffen.
- Die Aldi Nord-Filiale ist bereits seit mehreren Jahren am gegenwärtigen Standort etabliert. Gleiches gilt auch für die Angebotsstrukturen im Standortumfeld der Aldi Nord-Filiale, so dass sich die Einkaufsorientierungen und damit das Einkaufsverhalten der Verbraucher im Untersuchungsraum bereits im Wesentlichen herausgebildet haben.
- Mit der Erweiterung um ca. 340 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche werden daher keine signifikanten Veränderungen des Marktgebietes einhergehen. Gleichwohl kann mit der projektierten Erweiterung die Rentabilität der Filiale deutlich verbessert werden.

## 6 Auswirkungsanalyse

### 6.1 Umsatzumlenkungseffekte

Im vorherigen Abschnitt wurden die Umsätze und Abschöpfungsquoten im Einzugsgebiet des Vorhabens prognostiziert und somit dargelegt, welche Versorgungsbedeutung der Aldi Nord-Lebensmitteldiscountmarkt nach der geplanten Erweiterung übernehmen kann.

Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind die durch das Planvorhaben gegenüber Wettbewerbsstandorten induzierten Umverteilungseffekte relevant. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Filialstandort zu erwartende Mehrumsatz zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht. Denn durch die Realisierung entsteht nicht mehr Kaufkraft, sondern diese wird lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern/ Wettbewerbsstandorten umverteilt.<sup>7</sup>

Da der vorhandene Lebensmittelmarkt am Standort bereits langjährig Umsätze realisiert, wird durch diesen „Bestandsumsatz“ keine zusätzliche städtebaulich relevante Umsatzumverteilung ausgelöst. Vielmehr ist davon auszugehen, dass sich der zu untersuchende Aldi Nord-Markt derzeit in einem stabilen Wettbewerbsumfeld bewegt. Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung ist infolge der geplanten Neuaufstellung bzw. Erweiterung mit zusätzlichen Umsätzen und damit Wettbewerbswirkungen zu rechnen. Auf diese zusätzliche Umsatzleistung sind die städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens vornehmlich abzustellen.

Da die Bestandsfiliale ihre Wettbewerbswirkungen somit 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 Oberhausen - bestätigt worden.<sup>8</sup> 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.

Diese Verfahrensweise hat das Bundesverwaltungsgericht in seinem Beschluss vom 12.02.2009 grundsätzlich bestätigt.<sup>9</sup> Dort heißt es wörtlich: „Dass das Oberverwaltungsgericht bei der Prognose, ob schädliche Auswirkungen in diesem Sinne zu erwarten sind, berücksichtigt hat, dass die Klägerin am Erweiterungsstandort bereits ein genehmigtes Lebensmitteldiscountgeschäft mit einer Verkaufsfläche von 699,11 m<sup>2</sup> betreibt, dass es also nicht die Auswirkungen der Neuansiedlung eines Discounters mit einer Verkaufsfläche von 900,08 m<sup>2</sup>, sondern der Erweiterung eines Geschäfts mit 699,11 m<sup>2</sup> um 200,97 m<sup>2</sup>, das dadurch großflächig wird, ermittelt hat (UA S. 19), steht zu der dargelegten Rechtsprechung nicht in Widerspruch. Bei der Prognose der Auswirkungen ist [...] von der gegebenen städtebaulichen Situation

---

<sup>7</sup> Dabei werden „Worst-Case-Annahmen“ u. a. hinsichtlich der Auswirkungen für städtebaulich integrierte Wettbewerber (zentrale Versorgungsbereiche / wohnungsnaher Standorte) getroffen.

<sup>8</sup> Vgl. die Urteile des OVG Münster vom 06.06.2005; Aktenzeichen: 10 D 148/04.NE sowie vom 06.11.2008; Aktenzeichen 10 A 1417/07 bzw. 10 A 2601/07

<sup>9</sup> BVerwG 4 B 3.09

auszugehen. Diese wird nicht nur von den anderen vorhandenen Einzelhandelsbetrieben, sondern auch durch den Betrieb, dessen Erweiterung geplant ist, in seinem bisherigen Bestand geprägt.“

Die Umstrukturierung bzw. Erweiterung eines bereits am Markt tätigen Einzelhandelsbetriebes stellt folglich keine Neuansiedlung dar, so dass bei der Beurteilung etwaiger schädlicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Wesentlichen auf die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung und des sich ggf. hieraus ergebenden zusätzlichen Attraktivitätsgewinns abzustellen ist.

Wie bereits dargestellt, ist im Falle der Erweiterung des Aldi Nord-Discountmarktes ein Mehrumsatz in Höhe von max. 1,8 Mio. € zu prognostizieren. Davon wird der Großteil (rd. 1,5 Mio. €) auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente entfallen; die sonstigen Sortimente (Aktionswaren) werden voraussichtlich rd. 0,3 Mio. € erzielen.

Bei der Einschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte gehen die Gutachter von folgenden Annahmen aus:

- Die durch die Einzelhandelsplanung hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Planvorhabens die im Umfeld ansässigen größeren Lebensmittelanbieter – insbesondere die Lebensmitteldiscountmärkte – anzusehen sind.
- Mit zunehmender Entfernung des Projektstandortes nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Projektstandortes 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 8: Umsatzumverteilung des Planvorhabens**

| Umverteilung   | Derzeitiger Wettbewerberumsatz <sup>1</sup> | Umsatzumverteilung          |            |
|--|---|-----------------------------|------------|
|  | in Mio. €                                   | in % des derzeitigen Umsatz | in Mio. €  |
| <b>Stadt Netphen, davon</b>                          | <b>43,9</b>                                 | <b>3</b>                    | <b>1,1</b> |
| ■ NVZ Deuz (v. a. Dornseifer's Frischemarkt)         | 7,7 <sup>1</sup>                            | 5                           | 0,4        |
| ■ Hauptzentrum Netphen (v. a. Rewe XL, Norma)        | 17,8  | 2                           | 0,4        |
| ■ NVZ Dreis-Tiefenbach (v. a. Rewe, Aldi Nord, Lidl) | 18,4  | 2                           | 0,3        |
| <b>Wilnsdorf-Niederdielfen</b>                       | <b>5,7</b>                                  | <b>2</b>                    | <b>0,1</b> |
| <b>Wilnsdorf-Rudersdorf</b>                          | <b>6,1</b>                                  | <b>2</b>                    | <b>0,1</b> |
| <b>Stadt Siegen, davon</b>                           | <b>23,0</b>                                 | <b>2</b>                    | <b>0,4</b> |
| ■ D-Zentrum Kaan-Marienborn (v. a. Rewe)             | 10,0  | 1                           | 0,1        |
| ■ sonstige Standorte (v. a. Aldi Nord, Dornseifer's) | 13,0  | 2                           | 0,3        |
| Diffuse Umverteilung                                 | ./.   | ./.                         | 0,1        |
| <b>Gesamt</b>  | <b>./.</b>                                  | <b>./.</b>                  | <b>1,8</b> |

<sup>1</sup> v. a. Lebensmittelmärkte (inkl. Nonfood-Sortimente), Umsatz ohne zu untersuchenden Aldi Nord-Markt  
Quelle: BBE-Berechnungen 2017 (Rundungsdifferenzen möglich)

- Das Planvorhaben wird mit rd. 1,1 Mio. € den Großteil des Mehrumsatzes durch Umsatzzumlenkungen gegenüber den Nahversorgungsmärkten in der Stadt Netphen generieren. Hierdurch wird bei den hier ansässigen Wettbewerbsbetrieben eine Umverteilungsquote von max. 3 % des derzeitigen Umsatzes ausgelöst.
- Die höchsten Wettbewerbswirkungen sind bei den Nahversorgungsbetrieben zu erwarten, die sich im unmittelbaren Standortumfeld des Planvorhabens, d. h., ebenfalls im Nahversorgungszentrum Deuz befinden. Dies entspricht einer Umverteilungsquote von max. 5 % des derzeitigen Umsatzes. Von den Umverteilungseffekten wird insbesondere der benachbarte Supermarkt Dornseifer's Frischemarkt betroffen sein.
- Bei den strukturprägenden Lebensmittelanbietern innerhalb der sonstigen beiden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Netphen (Hauptzentrum Netphen und Nahversorgungszentrum Dreis-

Tiefenbach) sind dagegen deutlich geringere Umsatzumverteilungsquoten von jeweils max. 2 % des derzeitigen Umsatzes zu erwarten.

- Die Umsatzumlenkung bei Lebensmittelmärkten in den angrenzenden Siedlungsbereichen von Siegen und Wilnsdorf liegt bei insgesamt jeweils max. 2 % des derzeitigen Umsatzes. Im D-Zentrum Kaan-Marienborn sind die Auswirkungen mit 1 % des derzeitigen Umsatzes noch niedriger zu bewerten.
- Die Umsatzumlenkung bei Betrieben mit Sortimentsüberschneidungen mit dem Planvorhaben außerhalb des Untersuchungsgebietes (diffuse Umverteilung) liegt bei max. 0,1 Mio. € und verteilt sich auf eine größere Anzahl von Anbietern.

## 6.2 Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung

Die prognostizierten Umverteilungseffekte des Vorhabens sind im Hinblick auf die versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen in der Stadt Netphen und den umliegenden Kommunen zu bewerten. Dabei stehen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Versorgung im Vordergrund.

Für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder die Nahversorgung in Wohngebieten nachteilig beeinflusst wird.<sup>10</sup> Diese nachteiligen Auswirkungen wären zu unterstellen, wenn infolge der projektierten Erweiterung des Aldi Nord-Marktes solche Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können. Die Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen wäre dann beeinträchtigt, wenn bei Realisierung der Projektplanung die Chancen bestehender Betriebe zur Anpassung an Marktentwicklungen oder die Entwicklungschancen zum Ausbau benachbarter zentraler Versorgungsbereiche eingeschränkt würden.

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.

---

<sup>10</sup> Die Einschätzung städtebaulicher Auswirkungen ist dabei maßgeblich angelehnt an die Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO, wonach sich Einzelhandelsbetriebe „nicht nur unwesentlich“ auswirken dürfen. Noch nicht abschließend geklärt ist, ab welcher Höhe des Schwellenwertes gravierende Auswirkungen auftreten können. In der Planungs- und Rechtsprechungspraxis hat sich als quantitative Orientierungsgröße etabliert, dass bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von 10 %, bei anderen Sortimenten von 20 % zu Geschäftsaufgaben als abwägungsrelevant angesehen wird. Bis zu diesen Abwägungsschwellenwerten ist regelmäßig davon auszugehen, dass sich keine erheblichen städtebaulichen Folgen ergeben werden. Es müssen jedoch weitere qualitative Indikatoren geprüft werden, um die Auswirkungen des Vorhabens beurteilen zu können.

- 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 infolge der geplanten Erweiterung des Aldi Nord-Lebensmitteldiscountmarktes am Standort Netphen-Deuz, Kälberhof 21, keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung in der Stadt Netphen sowie in umliegenden Städten und Gemeinden zu erwarten sind.**

Folgende Gründe sprechen zusammenfassend für diese Einschätzung:

- Eine städtebauliche Besonderheit ergibt sich dadurch, dass das Planvorhaben einem im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Nahversorgungszentrum zugeordnet ist. Die Erweiterung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes ist mit dem Zentrenkonzept vereinbar und stellt eine Sicherung der Nahversorgung in einem zentralen Versorgungsbereich dar.
- Für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen ist von Bedeutung, dass das Planvorhaben einen Nahversorgungsbetrieb in einer marktüblichen Größe (ca. 1.290 m<sup>2</sup> VKF) darstellt. Neben den nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren werden nur in untergeordnetem Umfang sonstige Nonfood-Sortimente (v. a. Aktionswaren) angeboten.
- Die für den Aldi Nord-Markt geplante Verkaufsflächenerweiterung ist vor dem Hintergrund der Flächenentwicklung im deutschen Lebensmitteleinzelhandel als standortsichernde Maßnahme zu bewerten.
- Es wurde aufgezeigt, dass sowohl in der Ist-Situation als auch nach der Erweiterung der weit überwiegende Umsatzanteil in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren) getätigt wird. Derzeitig entfallen ca. 5,0 Mio. € von insgesamt ca. 5,9 Mio. € Umsatz auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente. Nach erfolgter Erweiterung werden in der „Worst-Case-Betrachtung“ von insgesamt max. 7,7 Mio. € etwa 6,5 Mio. € mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten erwirtschaftet.
- Im Falle der „Worst-Case-Betrachtung“ würde die Neuaufstellung zu einer Umsatzsteigerung von insgesamt max. 1,8 Mio. € führen. Auf den Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente dürfte dabei mit ca. 1,5 Mio. € der größte Umsatzanteil entfallen. Dieser wird insbesondere aus einer intensivierten Abschöpfung im Einzugsgebiet stammen. Für den Bereich der sonstigen Sortimente bzw. Aktionswaren wird ein Umsatzzuwachs von rd. 0,3 Mio. € erwartet.
- Da es sich bei dem Planvorhaben um einen Nahversorgungsbetrieb in einer marktüblichen Größenordnung mit Standort im Nahversorgungszentrum Deuz handelt, ist davon auszugehen, dass dessen Versorgungsfunktionen mit dem Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums übereinstimmen.

Aufgrund des nahversorgungsrelevanten Kernsortiments wird die Aldi Nord-Filiale auch nach erfolgter Erweiterung vornehmlich der wohnortnahen Versorgung der im Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Netphen-Deuz lebenden Bevölkerung dienen.

- Wie vorab dargestellt, werden sich die größten Wettbewerbswirkungen gegenüber den nächstgelegenen Wettbewerbern, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen, einstellen. Als Hauptwettbewerber, die im Falle der Erweiterung des Aldi Nord-Lebensmitteldiscountmarktes im Stadtteil Deuz am stärksten von Umsatzverlusten betroffen wären, sind die größeren Lebensmittelmärkte und dabei insbesondere die Lebensmitteldiscountmärkte in der Stadt Netphen zu bewerten.

Mögliche, durch das Vorhaben hervorgerufene Umsatzzumlenkungen bewegen sich im Rahmen üblicher Wettbewerbswirkungen.

- Wie oben dargestellt, ist für die städtebauliche Bewertung des Erweiterungsvorhabens gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zunächst entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte **zentrale Versorgungsbereiche** in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden.

Für das **Nahversorgungszentrum Deuz** ist mit max. 5 % des derzeitigen Umsatzes noch die höchste Umverteilungsquote zu prognostizieren. Allerdings ist in diesem Zusammenhang zu betonen, dass trotz der zu erwartenden Umsatzzumverteilung gegenüber den bereits im Nahversorgungszentrum ansässigen strukturprägenden Nahversorgungsbetrieben (v. a. Dornseifer´s Frischemarkt) die Umsatzleistung des Zentrums insgesamt um ca. 1,4 Mio. € angehoben werden kann, da sich das Planvorhaben ebenfalls im Nahversorgungszentrum befindet.

Bei der Bewertung der Umverteilungsquote ist zu berücksichtigen, dass sich die Umsatzzumverteilung insbesondere auf den Betrieb Dornseifer´s Frischemarkt richtet, bei dem es sich um einen Supermarkt in räumlicher Nähe des Planvorhabens handelt. Hierbei wird sich die Umsatzzumverteilungsquote auf einem Niveau bewegen, bei dem eine Existenzgefährdung grundsätzlich auszuschließen ist.

Im **Hauptzentrum Netphen** und im **Nahversorgungszentrum Dreis-Tiefenbach** sind mit jeweils max. 2 % des derzeitigen Umsatzes noch deutlich geringere Umverteilungseffekte durch das Planvorhaben zu prognostizieren. Bei einem prognostizierten Umsatzverlust von max. 2 % des derzeitigen Umsatzes würden die innerhalb dieser zentralen Versorgungsbereiche ansässigen Lebensmittelmärkte von der Aldi Nord-Erweiterung in Deuz zwar noch in geringem Maße wettbewerbsmäßig tangiert, aber keinesfalls in ihrer Existenz gefährdet.

Für andere zentrale Versorgungsbereiche (z. B. D-Zentrum Kaan-Marienborn) werden aufgrund geringerer Angebotsüberschneidungen bzw. einer größeren Entfernung zum Planvorhaben deutlich geringere Umsatzzumlenkungen ausgelöst, so dass städtebaulich negative Auswirkungen ausgeschlossen werden können.

Insgesamt ist festzuhalten, dass städtebaulich relevante Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Netphen und in den umliegenden Kommunen nicht zu erwarten sind.

- Neben der Frage, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden, ist zudem entscheidend, ob die **wohnungsnahe Versorgung** in Wohngebieten in der Stadt Netphen oder in Nachbarkommunen gefährdet wird. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die Lebensmittelmärkte zu betrachten, die sich an siedlungsintegrierten Standorten befinden und deshalb eine besondere Bedeutung für die fußläufige Nahversorgung haben.

Eine relevante Wirkung des Vorhabens auf die wohnungsnahе Versorgung wäre zu erwarten, wenn hier durch die Realisierung des Planvorhabens die Angebotsstrukturen aufgrund von Wettbewerbswirkungen gravierenden Beeinträchtigungen ausgesetzt wären und somit die Grundversorgung der Wohnbevölkerung gefährdet würde.

So sind in den angrenzenden Siedlungsbereichen der Stadt Siegen und der Gemeinde Wilnsdorf zwar Umsatzverluste zu prognostizieren, die sich jedoch mit max. 2 % des derzeitigen Umsatzes auf keinem existenzgefährdenden Niveau bewegen.

Insgesamt hat die geplante Aldi Nord-Erweiterung in Netphen-Deuz somit auf Lebensmittelmärkte in der Stadt Netphen und in den Nachbarkommunen in gewissem Maße zwar absatzwirtschaftliche Auswirkungen, es ist aber keinesfalls von einer Beeinträchtigung der wohnungsnahen Versorgung auszugehen.

Abschließend lässt sich festhalten, dass im Erweiterungsfall des Aldi Nord-Lebensmitteldiscountmarktes im Stadtteil Netphen-Deuz die prognostizierten Umsatzverlagerungen keine Größenordnungen erreichen, die mehr als unwesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung in Netphen und in den Nachbarkommunen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO erwarten lassen.

## 6.3 Einordnung des Vorhabens in die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes

Mit dem Inkrafttreten des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen bestehen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in der Abwägung beachtet bzw. berücksichtigt werden müssen.

- **6.5-1 Ziel:** Großflächige Einzelhandelsbetriebe dürfen nur innerhalb der in den Regionalplänen dargestellten „Allgemeinen Siedlungsbereiche“ errichtet werden.
- **6.5-2 Ziel:** Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur in zentralen Versorgungsbereichen errichtet werden (Ziel).

Welche Sortimente als zentrenrelevant gelten, regeln die Gemeinden über ortstypische Sortimentslisten. Bei der Festlegung der Liste sind so genannte „zentrenrelevante Leitsortimente“ zu beachten.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) dürfen ausnahmsweise auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen realisiert werden. Dazu ist nachzuweisen, dass eine Errichtung in integrierter Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches aus städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist, die Bauleitplanung der Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung dient und zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

- **6.5-3 Ziel:** Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigen.

Diese landesplanerischen Zielvorgaben sind gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch in allen Bauleitplanverfahren für großflächige Einzelhandelsvorhaben zu beachten. Im Einzelnen kommt ein Abgleich der projektrelevanten landesplanerischen Ziele mit dem Planvorhaben zu folgenden Ergebnissen:

- Zu 6.5-1 Ziel: Der Planstandort befindet sich innerhalb eines im Regionalplan ausgewiesenen allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB), so dass dieses Ziel der Raumordnung erfüllt wird.
- Zu 6.5-2 Ziel: Der Planstandort ist in einem zentralen Versorgungsbereich verortet; damit wird auch dieses Ziel gewahrt. Die geplante Erweiterung ist als Sicherung der Nahversorgung der im Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Netphen-Deuz lebenden Bevölkerung zu bewerten.
- Zu 6.5-3 Ziel: Im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass von dem Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen und keine Gefährdung städtebaulich schutzwürdiger zentraler Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsfähigkeit ausgehen wird.

Das Beeinträchtigerungsverbot wird somit ebenfalls durch das Vorhaben gewahrt.

## 7 Fazit der Auswirkungsanalyse

**Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen auf, dass infolge der im Netphener Stadtteil Deuz geplanten Erweiterung des Aldi Nord-Lebensmitteldiscountmarktes keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten beeinträchtigenden Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.**

Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgende Punkte:

- Geplant ist die Erweiterung des in der Stadt Netphen im Stadtteil Deuz ansässigen Aldi Nord-Discountmarktes von derzeit ca. 950 m<sup>2</sup> auf ca. 1.290 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.
- Die Ausrichtung der im Bestandsobjekt und auch im Planvorhaben vorgehaltenen Waren liegt primär bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Die geplante Erweiterungsmaßnahme zielt somit nicht auf eine Veränderung des Sortimentsschwerpunktes, der auch nach der Erweiterung eindeutig bei Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogeriewaren liegen wird, ab. Vielmehr sollen durch die Erweiterungsmaßnahme die Voraussetzungen für eine Diversifizierung des Nahversorgungsangebotes, eine großzügigere Warenpräsentation, eine verbesserte Kundenführung und eine Optimierung der internen Logistikabläufe geschaffen werden. Das Planvorhaben und die damit verbundene Optimierung des Marktauftrittes sind damit als Maßnahmen zu bewerten, die vor allem der Stabilisierung der erreichten Marktposition dienen.
- Gemäß den Prognoseberechnungen erreicht das Gesamtvorhaben eine jährliche Umsatzleistung von max. 7,7 Mio. €. Durch die Erweiterung wird hiervon eine jährliche Umsatzsteigerung von ca. 1,8 Mio. € prognostiziert. Auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) entfallen bei der Erweiterung ca. 1,5 Mio. € und auf die sonstigen Sortimente/ Aktionswaren ca. 0,3 Mio. € Mehrumsatz.
- Der Untersuchungsstandort befindet sich in einem im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesenen Nahversorgungszentrum, so dass das Planvorhaben im Grundsatz mit den Zielen der Stadtentwicklungsplanung übereinstimmt .
- Da es sich bei dem Planvorhaben um einen Nahversorgungsbetrieb in einer marktüblichen Größenordnung mit Standort im Nahversorgungszentrum Deuz handelt, ist davon auszugehen, dass dessen Versorgungsfunktionen mit dem Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums übereinstimmen. Somit umfasst der Nahversorgungsbereich des Planvorhabens neben dem Stadtteil Deuz die Stadtteile Beienbach, Grissenbach, Nenkersdorf, Nauholz, Walperdorf, Salchendorf, Helgersdorf, Werthenbach, Hainchen und Irmarteichen. Das Einzugsgebiet des Planvorhabens weist ein Bevölkerungspotenzial von rd. 8.500 Einwohnern auf.

Mit einer Ausdehnung des Einzugsgebietes wird infolge der Erweiterung des Aldi Nord-Marktes von Seiten der Gutachter nicht gerechnet. So wird der Lebensmittelmarkt auch nach der Erweiterung den Großteil seines nahversorgungsrelevanten Umsatzes (ca. 90 %) mit Kunden aus dem Einzugsgebiet generieren.

- Der prognostizierte Zusatzumsatz wird sich zum Großteil zu Lasten der in der Stadt Netphen ansässigen Lebensmittelmärkte auswirken.

- Im Rahmen der Auswirkungsanalyse konnte aufgezeigt werden, dass die durch das Erweiterungsvorhaben maximal zu erwartenden Wettbewerbswirkungen in keinem Fall die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Betriebe infrage stellen werden.
  - Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO können nach den Ergebnissen der Analyse somit ausgeschlossen werden.
- 

Köln, im September 2017

**BBE Handelsberatung GmbH**



i. V. Joachim Schulte



i. V. Rainer Schmidt-Illeguth



Vereinigung zur Überwachung technischer Anlagen e.V.  
Weidenauer Straße 226  
57076 Siegen

**Lärmimmissionsprognose für  
den Neubau eines Lebensmitteldiscounters  
in Netphen-Deuz  
„Kälberhof 21“**

**Auftraggeber:** Schlemper + Partner GbR  
Nauholzer Weg 25  
D-57250 Netphen-Deuz

**Standort der Anlage:** Kälberhof 21  
D-57250 Netphen-Deuz  
Gemarkung: Deuz  
Flur: 6  
Flurstück: 1124, 1125

**Umfang:** 13 Seiten, 5 Anhänge

**Berichtsnummer:** 17-09-11

**Bearbeiter:** Carmen Becker

**Erstelldatum:** 30.10.2017

**Letzte Änderung:** 22.10.2018

Eine auszugsweise Vervielfältigung dieses Gutachtens ist ohne schriftliche Genehmigung der Vereinigung zur Überwachung technischer Anlagen e.V. nicht gestattet.



## Inhaltsverzeichnis

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Zusammenfassung .....</b>                                      | <b>3</b>  |
| <b>2</b> | <b>Situation und Aufgabenstellung .....</b>                       | <b>3</b>  |
| <b>3</b> | <b>Beurteilungsgrundlagen.....</b>                                | <b>4</b>  |
| 3.1      | Gesetze, Vorschriften und Richtlinien, verwendete Unterlagen..... | 4         |
| 3.2      | Immissionsorte und Immissionsrichtwerte .....                     | 6         |
| 3.3      | Einwirkzeiten .....   | 7         |
| 3.4      | Vorbelastung durch andere gewerbliche Geräuschemittenten .....    | 7         |
| <b>4</b> | <b>Geräuschimmissionsprognose.....</b>                            | <b>8</b>  |
| 4.1      | Ermittlung des Betriebslärms.....                                 | 8         |
| 4.2      | Ergebnisse der Prognose .....                                     | 12        |
| 4.3      | Spitzenpegelkriterium .....                                       | 13        |
| 4.4      | Qualität der Prognose.....  | 13        |
| <b>5</b> | <b>Beurteilung .....</b>  | <b>14</b> |

**Anhang 1: Lageplan 1:5.000**

**Anhang 2: Deutsche Grundkarte 1:1.000**

**Anhang 3: Luftbild 1:1.000**

**Anhang 4: Ausschnitt Lageplan 1:500**

**Anhang 5: Berechnung des Lärms an den Immissionsorten**



## 1 Zusammenfassung

An der Straße Kälberhof in 57250 Netphen-Deuz wird von der ALDI GmbH & Co. Kommanditgesellschaft ein ALDI-Markt in einem Gebäude der Schlemper + Partner GbR, betrieben. Im Rahmen eines Bauantrages zum Rückbau und Neubau des Marktes wird von der zuständigen Baubehörde eine Lärmimmissionsprognose gefordert. Im Rahmen des Neubaus werden auch die Parkplätze für Mitarbeiter verlegt.

Aufgabe der vorliegenden Prognose ist es zu ermitteln, ob die Geräuschimmissionen der Gesamtanlage die Immissionsgrenzwerte an der nächsten Wohnbebauung einhalten.

Wie die Ergebnisse in Kapitel 4 zeigen, werden durch den Gesamtbetrieb des Marktes die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte des besonderen Wohngebietes (WB 2) bei der umliegenden Wohnbebauung zur Tag- und Nachtzeit unterschritten.

Voraussetzung hierfür sind die im Abschnitte 4 beschriebenen Grundlagen, Ausgangsdaten und Schalleistungspegel, sowie die angegebenen Lärmschutzmaßnahmen.

Zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen, wie die Errichtung von Sicht- und Schallschutzmauern in den Bereichen des Schneckenförderers und des Wärmetauschers im Außenbereich, verbessern die Lärmsituation an den Immissionsorten, ohne weiter in der Prognose quantifiziert zu werden.

Somit bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen den Betrieb des ALDI-Marktes.

## 2 Situation und Aufgabenstellung

### Situation

Das Einkaufszentrum in Netphen-Deuz besteht seit 1999. Es liegt im Ortskern von Netphen-Deuz und wird im Norden und Osten durch die Wohnbebauung und im Süden durch das Gewässer „Sieg“ begrenzt. Die Zufahrt erfolgt von Westen aus über die Straße „Kälberhof“, die parallel zu Hauptstraße „Kölner Straße“ liegt. In dem Einkaufszentrum befindet sich, neben einem Lebensmittel-Frischemarkt, einem Blumenshop und kleinen Ladenlokalen, dieser ALDI Discounter.

Das Grundstück liegt in einem Sondergebiet der Stadt Netphen im Ortsteil Deuz auf einer Höhe von ca. 314 m über NN.



Gemäß der 19. Bebauungsplanänderung Nr. 3 „Ortsmitte Deuz“ ist die Fläche des Einkaufszentrums als Sondergebiet 1 ausgewiesen und die Flächen der nächsten Wohnbebauung sind als besonderes Wohngebiet WB 2 ausgewiesen [14]. Die Immissionsrichtwerte für die umliegende Wohnbebauung wurden aufgrund der Nutzungsmischung von der Stadt Netphen auf 60 dB(A) zur Tagzeit und 40 dB(A) zur Nachtzeit festgelegt [13].

Das bestehende Gebäude des ALDI-Marktes soll abgerissen und ein neues Gebäude, das 6 Meter breiter ist als das bestehende, errichtet werden.

## **Aufgabenstellung**

Im Rahmen der Erstellung der Unterlagen zum Bauantrag wurde die Vereinigung zur Überwachung technischer Anlagen e.V. von der Schlemper + Partner GbR mit der Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens beauftragt.

Ziel ist es zu prognostizieren, mit welchen Geräuscheinwirkungen durch den geplanten Neubau im Bereich der nächsten Wohnbebauung zu rechnen ist und ob sich die Lärmimmissionen der geänderten Anlage so auf die Wohnbebauung auswirken, so dass zusätzliche Schallschutzmaßnahmen getroffen werden müssen.

## **3 Beurteilungsgrundlagen**

### **3.1 Gesetze, Vorschriften und Richtlinien, verwendete Unterlagen**

- [1] Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.8.1998 (TA-Lärm) Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift der Bundesregierung, in der aktuell gültigen Fassung
- [2] 6. Parkplatzlärmstudie, Schriftenreihe vom Bayrischen Landesamt für Umweltschutz 6. Auflage 2007
- [3] Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90), Der Bundesminister für Verkehr, Ausgabe 1990
- [4] Technischer Bericht zur Untersuchung Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten, Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie Heft 3, Wiesbaden 2005



- [5] Technischer Bericht zur Untersuchung der LKW- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen, Hessische Landesanstalt für Umwelt Heft 192, 16.05.1995
- [6] DIN ISO 9613-2, „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“, Teil 2 Oktober 1999
- [7] Übersichtspläne Topographische Karten 1:5.000 (Anhang 1), und 1:1.000 (Anhang 2), Luftbild 1:1.000 (Anhang 3), Ausschnitt Lageplan 1:500 (Anhang 4).
- [8] Planunterlagen Grundriss, Ansichten Schnitte, Hr. Dipl.-Bauingenieur Paul Legge, Im Wiesengrund 4, 57250 Netphen-Irmgarteichen
- [9] Technische Unterlagen zur Wärmerückgewinnungsanlage DAIKIN Conve-ni-Pack Aussengerät TYP: LRYEQ16aY1, der Fa. DAIKIN Airconditioning Germany GmbH, Hainbuchenweg 9, 21379 Lüdersburg. Mails vom 11. und 25.10.2017
- [10] Bericht über eine Geräuschmessung an einer Schneckenpresse, Schall-technisches Ingenieurbüro für Gewerbe-, Freizeit-, und Verkehrslärm Dipl.Ing. Paul Pies vom 20.09.2007, Mail der H&G Entsorgungssysteme GmbH, Lützelner Str.46, D -57299 Burbach vom 11.10.2017
- [11] Merkblätter Nr. 25, Leitfaden zur Prognose von Geräuschen bei der Be- und Entladung von LKW, Landesumweltamt NRW, Ausgabe 2000
- [12] Unterlagen zu Schalldämmgehäusen der Fa. Kellner Engineering GmbH Liebermannstrasse F05/302, Top 9, Businesspark Campus 21, 2345 Brunn am Gebirge, Austria. Mail von Herrn Kellner vom 25.10.2017
- [13] Unterlagen per Mail am 04.10.2017, 26.07.2018, von Frau Stecken, Fachbereich Stadtplanung u. Wirtschaftsförderung der Stadt Netphen, Auszug 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Ortsmitte Deuz“, Gemarkung Deuz ; 19. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Ortsmitte Deuz“, Gemarkung Deuz die Anlage 3, Bestandsplan mit geplanter Erweiterung M 1:1.000

Die weiteren Berechnungen erfolgten nach den Formeln der angegebenen Literaturstellen. Sie wurden über Excel-Tabellen, wie in Anhang 5 dargestellt, ermittelt. Andere Programme fanden keine Anwendung.



### 3.2 Immissionsorte und Immissionsrichtwerte

Maßgeblicher Immissionsort ist der nach Nr. A.1.3 des Anhangs der TA Lärm [1] zu ermittelnde Ort im Einwirkungsbereich der Anlage, an dem eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach Nr. 6 der TA Lärm am wahrscheinlichsten zu erwarten ist. Es ist derjenige Ort, für den die Geräuschbeurteilung vorgenommen wird. Bei der Beurteilung wird dabei stets die am stärksten belastete Wohneinheit herangezogen (meist die oberste Wohneinheit).

Die maßgeblichen Immissionsorte liegen:

- bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109, Ausgabe November 1989.

In nachfolgender Tabelle 1 sind die maßgeblichen Immissionsorte mit den Immissionsrichtwerten aufgelistet, die auf Grund der direkten Nähe zum Grundstück bereits in der Lärmimmissionsprognose der Vereinigung zur Überwachung technischer Anlagen e.V. vom 27.01.2010 Berichtsnummer 10-01-10 betrachtet und auch in dieser Prognose wieder berücksichtigt werden. Der Immissionsort IP 3 wurde auf Grund seiner Nähe zu dem Kühlaggregat noch hinzugefügt.

**Tabelle 1: Immissionsorte und deren Richtwerte**

| Immissionsort<br>IP-Nr./Bezeichnung | Gebietstyp               | Richtwert,<br>tags/nachts<br>in dB(A) | Richtwert<br>tags/nachts<br>abzüglich 6 dB (A) |
|-------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--|
| IP 1<br>Im Siegeck 4                | besonderes<br>Wohngebiet | 60/40                                 | 54/34  |
| IP 2<br>Kölner Str. 3A              | besonderes<br>Wohngebiet | 60/40                                 | 54/34  |
| IP 3<br>Kölner Str. 7               | besonderes<br>Wohngebiet | 60/40                                 | 54/34  |

Die Lage des Discounters und die zu beurteilenden Immissionspunkte sind im Lageplan mit dem Maßstab 1:500 im Anhang 4 dargestellt.

Als Tagzeit gilt nach TA-Lärm (Punkt 6.4) die Zeit von 6:00 bis 22:00 Uhr. Als Nachtzeit die Zeit von 22:00 bis 06:00 Uhr. Die Immissionsrichtwerte in Tabelle 1 gelten während des Tages für eine Beurteilungszeit von 16 Stunden. Maßgebend für die Beurteilung der Nacht ist die volle Nachtstunde (z.B. 5:00 bis 6:00 Uhr) mit



dem höchsten Beurteilungspegel, zu dem die zu beurteilende Anlage relevant beiträgt.

### 3.3 Einwirkzeiten

Für die Bildung des Beurteilungspegels ist die zeitliche Einwirkung der Geräuschquellen grundlegend.

Die Betriebszeit des gesamten Betriebsgeländes ist von Montag bis Samstag in der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr.

In diesem Zeitraum finden folgende Tätigkeiten statt:

- An- und Abfahrten der Mitarbeiter mit PKW
- Parkplatzlärm durch Mitarbeiter und Kunden
- Betriebsverkehr von LKW mit Verladetätigkeiten
- Containerwechsel Entsorgung
- Betrieb des Wärmetauscher Aggregates

In der Nachtzeit von 22:00 bis 6:00 Uhr finden auf dem Betriebsgelände keine Tätigkeiten und keine Anlieferungen statt.

Ein Befahren des Geländes zur Nachtzeit muss durch technische Maßnahmen ausgeschlossen werden.

Für die Nachtzeit wird nur der Betrieb des Wärmetauscher Aggregates (Conveni-Pack Aussengerät LRYEQ16AY1) im Außenbereich in den Berechnungen berücksichtigt.

Die Einwirkzeiten der einzelnen Tätigkeiten werden auf Basis der betriebsbedingten Maximalzeiten ermittelt und in den Berechnungen berücksichtigt.

### 3.4 Vorbelastung durch andere gewerbliche Geräuschemittenten

In der Umgebung der Anlage befinden sich weitere gewerbliche Anlagen in angrenzenden ausgewiesenen Misch-, Gewerbe- und Sondergebieten. Die betrachteten Immissionsorte befinden sich demzufolge in dem Einwirkungsbereich anderer Anlagen. Die Bestimmung der Vorbelastung kann entfallen, wenn durch die Geräuschimmissionen der Anlage die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden<sup>1</sup>. Diese Vorbelastung wird durch einen Abzug von 6 dB(A) vom Immissionsrichtwert berücksichtigt.

---

<sup>1</sup> TA-Lärm 3.2.1 und Anhang A.1.2



## 4 Geräuschimmissionsprognose

Grundlage für die Berechnung ist eine Maximalbetrachtung des Betriebes des Discounters. Der zu berücksichtigende Lärm zur Tag- und Nachtzeit errechnet sich in obiger Situation aus den typischen Lärmemissionen.

Die Lärmemissionen eines Lebensmittel- und Einzelhandelsdiscounters werden überwiegend von den Geräuschen der an- und abfahrenden Kunden und Mitarbeiter und deren direktem Lärm durch Einkaufswagen, Unterhaltungen, Türenschlagen etc. verursacht. Eine weitere Rolle spielt der Anlieferverkehr durch Lastkraftwagen und deren Entladung an der eingehausten Rampe. Durch die Seitenwände wird die Sichtverbindung zur Schallquelle unterbrochen. Der Lärm wird im Wesentlichen durch die Überfahrt der Transportmittel über die Ladebrücke verursacht. Die Ausbreitung des Lärms aus der Einhausung wird zum einen durch den Lastwagen selbst und zum weiteren durch eine schallabsorbierende Auskleidung der Decke minimiert.

Im Außenbereich befindet sich ein Wechselcontainer für Papier und Pappe, der über einen Schneckenverdichter befüllt wird. Zu berücksichtigen sind ebenfalls Aggregate der Lüftungs-, Klima- und Kältetechnik, die 24 Stunden am Tag in Betrieb sind.

In den Berechnungen wurde die Abschirmung durch die eingehauste Rampe bei der Entladung, den tiefer liegenden Stellplatz des Papiercontainers und seine Abschirmung durch die Stützmauer und ggf. die Abschirmung durch das Gebäude berücksichtigt. Für die Reflexionen an den Gebäudewänden wurde der Zuschlag Richtwirkungskorrektur vergeben. Da die Immissionsorte auf gleicher Höhe liegen und somit von den oberen Fenstern der Immissionsorte eine direkte Sichtverbindung zum Betriebsgelände besteht, wurde hier nur teilweise eine Abschirmung des Gebäudes zu den Parkflächen berechnet.

### 4.1 Ermittlung des Betriebslärms

Der ALDI-Markt ist von 08:00 Uhr bis 20:00 Uhr geöffnet (Nutzungszeit 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr). In der Zeit von 22:00 bis 6:00 Uhr ruht der Betrieb.

Die Anlage und die Immissionspunkte IP 1 bis 3 befinden sich ungefähr auf einer Höhe. Die Lage des Discounters und die zu beurteilenden Immissionspunkte sind im Lageplan mit dem Maßstab 1:500 im Anhang 4 dargestellt.

Bezüglich der Lärmquellen wurde von den folgenden Voraussetzungen ausgegangen:

#### Parkplatzlärm

Der Lärm vom Parkplatz wurde nach der 6. Auflage der bayrischen Parkplatzlärmstudie [2] errechnet.

Östlich der Anlieferungsrampe befinden sich 6 Parkplätze, die als Mitarbeiterparkplätze gekennzeichnet sind und mit einer Bewegungshäufigkeit von 0,3/h an-



gesetzt werden. Das sind 4 An- und Abfahrten pro Tag, damit wird der Anteil der Teilzeitkräfte auf Grund der verlängerten Ladenöffnungszeiten berücksichtigt. Die Fläche der Mitarbeiterstellplätze wird mit einer nach 3 Seiten geschlossenen Carportanlage ausgestattet. Die Abschirmung zu den Immissionsorten durch den Carport wird mit einem Abzug von 10 dB(A) angerechnet. Es muss durch technische Maßnahmen sichergestellt werden, dass diese Parkplätze nur von den Mitarbeitern genutzt werden können.

Südlich und westlich des ALDI-Marktes befinden sich insgesamt ca. 140 Parkplätze mit einer Fläche von ca. 4345 m<sup>2</sup>, die hier betrachtet werden. Für den Discounter mit einer Netto-Verkaufsfläche von 1288 m<sup>2</sup> wurde eine Bewegungshäufigkeit von 0,17 pro Stunde und 1 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zugrunde gelegt (siehe Punkt 8.1 der Studie [2]). Die Anzahl der notwendigen Parkplätze gemäß der Studie beträgt 142 Stück. Der gesamte Parkplatz wird ebenfalls von den Kunden der anderen Geschäfte des Einkaufszentrums genutzt.

Die Fahrwege der PKW werden in den Berechnungen nicht extra angerechnet, da in der Parkplatzlärmstudie der Durchfahrtsanteil enthalten ist. Der Lärm der Einkaufswagen auf dem Asphalt wird in dem Zuschlag  $K_{PA}$  mit 3 dB(A) berücksichtigt. Als Entfernung zu den Immissionsorten wurde der Mittelpunkt der einzelnen Parkflächen (P 1 bis P 5) ausgewählt. Für die IP 1 bis 3 wurde für die Abschattung durch Gebäude ein  $A_{misc}$  (Dämpfung aufgrund der Bebauung) durch einen Anzug von 5 bzw. 10 dB in Analogie zur Eigenabschattung der VDI 2571 angerechnet. Die Parkflächen sind im Anhang 4 gelb eingezeichnet.

### LKW-Verkehr

Der Verkehrslärm durch die anliefernden Lastkraftwagen und Kleintransporter wurde nach der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS 90) [3] ermittelt. Die Anlieferung erfolgt ausschließlich von der Straße „Kälberhof“. Die LKW fahren über den Kunden-Parkplatz bis zum östlichen Ende des Geländes, um anschließend rückwärts in den Entladebereich der Rampe zu fahren. Die Einfahrt zur Rampe ist mit einem Gefälle versehen und an der rechten Seite durch eine Stützmauer abgegrenzt, deren Oberkante ebenerdig mit dem Gelände verläuft und im Bereich der Papierpresse ca. 1,5 m tief ist.

Die Teilstücke des Fahrwegs I bis VII wurden auf dem Gelände so gewählt, dass sie kürzer als die halbe Entfernung zum Immissionsaufpunkt sind. Für die Reflexionen der Fahrgeräusche, die an der Gebäudewand in Richtung der Immissionsorte entstehen, wurde ein Zuschlag von 2 dB gegeben. Die Steigung von ca. 5% an der Rampe wurde in den Berechnungen an Teilstrecke IV2 und V2 mit berücksichtigt.

Für die An- und Abfahrten wurden für die Tagzeit 6 LKWs (drei Aldi-LKW, ein Tiefkühl-LKW Anlieferung, zwei LKW Entsorgung) und 2 Anfahrten mit Kleintransportern (Zeitungen, Die Tafel) angerechnet. Das entspricht  $8 \times 2 = 16 / 16 = 1,00$  Bewegungen pro Stunde, nachts findet kein Lieferverkehr statt.

Die Fahrwege der LKW sind im Anhang 4 schwarz eingezeichnet.



### Entladung

Die anliefernden LKW fahren mit dem Heck an die überdachte Rampe. Die Sichtverbindung zur Entladerampe ist durch eine dreiseitige Einhausung von den Immissionspunkten abgeschirmt. Die Entladung der LKW findet innerhalb der Einhausung statt.

Auf den LKW befinden sich, wenn sie voll beladen sind 32 Paletten, die mit einem Mitgängerflurförderzeug entladen werden. Dieser Vorgang dauert pro LKW lt. Literatur [5] maximal 45 Minuten. Es wird mit der maximalen Anlieferung von 3 LKW pro Tag gerechnet, das entspricht einer Verladetätigkeit von 2,25 Stunden pro Tag. Für die Beladung mit leeren Paletten, die nicht einzeln sondern gebündelt mit dem Mitgängerflurförderzeug in den LKW verladen werden, werden nochmal 15 Minuten pro LKW in den Berechnungen berücksichtigt. Somit wird eine Gesamtverladezeit von 3 Stunden pro Tag in den Berechnungen angerechnet. Für den entstehenden Lärm der Be- und Entladung mit Mitgängerflurförderzeugen an der eingehausten Rampe wurde in den Berechnungen für die gesamte Be- und Entladezeit der Wert von  $L_{WAT, 1h} = 85,2 \text{ dB(A)}$  der Studie der Hessischen Landesanstalt [5] eingesetzt. Das ist der höhere Wert für den Beladevorgang „leer auf LKW“. Der niedrigere Wert von  $84 \text{ dB(A)}$  für den Entladevorgang „voll von LKW“ wurde nicht in den Berechnungen eingesetzt.

Die Be- und Entladung der Kleintransporter findet ebenfalls in der Einhausung statt. Da die Entladung nicht mittels Mitgängerflurförderzeug über die Ladebrücke stattfindet, sondern per Hand erfolgt, entstehen hierbei keine nennenswerten Lärmemissionen.

Bei den Be- und Entladevorgängen wurde die Abschattung durch die massive Einhausung zu den Immissionsorten mit einem Abzug von  $10 \text{ dB(A)}$  berücksichtigt.

### Papierpresse

Neben der Laderampe steht ein Container, der über einen Schneckenverdichter mit Papier, Pappe und Kartonagen gefüllt wird. Die Befüllung des Schneckenverdichters erfolgt innerhalb der Laderampe. Für Befüllungs- und Pressvorgänge wird im Sinne einer Maximalbetrachtung für die Zeit von 07:00 Uhr bis 22:00 Uhr, ein Schallleistungspegel von  $L_W = 82 \text{ dB(A)}$  je Stunde angesetzt (Grundlage: Schallleistungspegel der Presse bei Betrieb:  $L_W = 85 \text{ dB(A)}$  bei einer Einwirkzeit von 30 Minuten pro Stunde) [10]. In den Berechnungen wird eine maximale Nutzungszeit der Papierpresse von 2 Stunden pro Tag eingesetzt.

### Heizung-, Kälte-, Klimaanlage

Im Außenbereich wird eine Wärmerückgewinnungsanlage (DAIKIN Conveni-Pack Außengerät TYP: LRYEQ16aY1), bestehend aus 3 Aggregaten, installiert. Gemäß Herstellerangaben wird von einem Gerät ein Schalldruckpegel von  $62 \text{ dB(A)}$  in 1 Meter Entfernung erreicht, der sich bei 3 Geräten auf  $66,77 \text{ dB(A)}$  erhöht. Die Aggregate sind 24 Stunden täglich in Betrieb. Wir gehen davon aus, dass nachts



die Aggregate in vermindertem Umfang laufen, da dann die Türen und Kühltheken ständig geschlossen sind und sich dadurch die Temperaturen stabilisieren, so dass die Aggregate nicht so oft anlaufen müssen, dafür werden gemäß Herstellerangaben 4 dB(A) abgezogen.

Um die Störwirkung von tieffrequenten Geräuschen ausreichend zu berücksichtigen, die typischerweise bei Lüftern auftreten, wird gemäß TA Lärm Punkt A 2.4.2 ein Zuschlag von 5 dB(A) addiert. Für den Standort in einer Gebäudeecke wird eine Richtwirkungskorrektur von 6 dB(A) addiert.

Die Aggregate werden mit einer Schallschutzhaube versehen, die nach Angaben des Herstellers [12] eine Reduzierung der entstehenden Geräusche von durchschnittlich -18 dB(A) erreicht, die in der Berechnung mitangerechnet wird.

Von der Betreiberin wird zusätzlich eine rechtwinklige Schallschutzwand um die Kühlaggregate errichtet, deren Dämmung in den Berechnungen nicht mitangerechnet wird.

### Containerwechsel

Der Papiercontainer wird auf Abruf von einem Entsorger abgeholt und geleert wieder aufgestellt. Zur Berücksichtigung der Geräusche durch den Wechsel des Papiercontainers wird gemäß der Literatur [11] ein auf eine Stunde bezogener Schalleistungspegel von  $L_{WAeq, 1h} = 86,7$  mit einer Impulshaltigkeit von 6,5 dB in den Berechnungen eingesetzt.

Die Abschirmung durch die Mauer wird mit einem Abzug von 5 dB(A) und die durch das Gebäude bezogen auf den IP 3 mit zusätzlich mit -5 dB (A) angerechnet.

Zur Berücksichtigung der Emissionen der LKW zur Entsorgung der Papierpresse werden als ungünstige Annahme zwei LKW pro Tag berechnet (An- und Abtransport des Containers).

Für Entladung, Papierpresse und Containerwechsel wird ein Zuschlag von 3 dB(A) für die Richtwirkungskorrektur gegeben.

### Anlieferung mit Kühl-LKW

Nach Angaben der Betreiberin wird 3-mal wöchentlich Tiefkühlware angeliefert. Dies erfolgt mit einem Kühltransporter, der mit einem Kühlaggregat ausgestattet ist. Während der Anlieferung und Verladung läuft das Kühlaggregat, der Vorgang dauert ca. 20 Minuten.

Von der ALDI Zentrale wurde Kenndaten der eingesetzten Fahrzeuge zur Verfügung gestellt<sup>2</sup>. Als mittlerer Wert wurde von dem Sattelaufleger Thermo King SLXi-300 ein Schalldruckpegel von 70 dB(A), der in 7 Metern Entfernung gemäß DIN 8958 gemessen wurde, eingesetzt. Der errechnete Schalleistungspegel von

---

<sup>2</sup> Mail von Herrn Schlemper vom 08.08.2018



95 dB(A) wird über einen Zeitraum von 20 Minuten in den Berechnungen berücksichtigt.

### Weitere Eingaben

Es wurde keine meteorologische Korrektur  $C_{met}$  berücksichtigt, da die betrachteten Objekte weniger als 100 Meter entfernt liegen.

Da der einwirkende Lärm auf die Immissionsorte um mehr als 6 dB unter dem Immissionsrichtwert liegt, muss eine Vorbelastung durch andere Anlagen in der Nähe nicht weiter berücksichtigt werden.

## 4.2 Ergebnisse der Prognose

Der resultierende Lärm zur Tag- und Nachtzeit an den Immissionspunkten IP 1 bis 3 errechnet sich in obiger Situation aus dem Parkplatzlärm des Mitarbeiter- und Kundenparkplatzes, dem Lärm der an- und abfahrenden LKW, der Entladung der LKW an der Innenrampe, dem Containerwechsel, dem Betrieb des Schneckenförderers und dem Betrieb des Wärmetauschers im Außenbereich. Bei den Berechnungen wurde die Abnahme des Schalldruckpegels durch die Entfernung berücksichtigt.

Die resultierenden Immissionen zur Tag- und Nachtzeit sind in Tabelle 2 dargestellt.

Die weiteren Berechnungen erfolgen nach den Formeln der angegebenen Literaturstellen. Sie wurden über Excel-Tabellen, wie in den Anhängen dargestellt, ermittelt. Andere Programme fanden keine Anwendung.

**Tabelle 2: Resultierende Immissionen an den Immissionsorten**

| Immissionsort<br>IP-Nr./Bezeichnung | Beurteilungs-<br>pegel<br>Tag<br>[dB(A)] | Beurteilungs-<br>pegel<br>Nacht<br>[dB(A)] | Richtwert gemäß<br>TA-Lärm und Be-<br>bauungsplan<br>Tag/Nacht<br>in dB(A) | Richtwert<br>abzüglich<br>6 dB (A)<br>Tag/Nacht |
|-------------------------------------|--|--|--|---|
| IP 1                                | 54                                       | 18   | 60 / 40  | 54 / 34   |
| IP 2                                | 48                                       | 22   | 60 / 40  | 54 / 34   |
| IP 3                                | 42                                       | 24   | 60 / 40  | 54 / 34   |

Wie die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, werden die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte an der nächsten Wohnbebauung eingehalten bzw. unterschritten.



### 4.3 Spitzenpegelkriterium

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den Immissionsrichtwert zur Tagzeit um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten (siehe TA-Lärm Pkt. 6.1). Als Tagzeit gilt nach TA Lärm (Punkt 6.4) die Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr, als Nachtzeit die Zeit von 22:00 bis 06:00 Uhr.

Als Maximalpegel kann hier Aufziehen des Containers betrachtet werden. Der in der Literatur [11] angegebene Wert  $L_{WAFmax}$  von 116 dB(A) erreicht nach Abzug von 5 dB(A), für die Abschattung durch die Mauer und Zuschlag von 3 dB(A) für die Reflexion am Gebäude beim nächstliegenden IP 1 noch 79,5 dB(A) und unterschreitet damit die Spitzenbegrenzung von + 30 dB(A) zur Tagzeit. In der Nachtzeit ruht der Betrieb. Somit wird das Spitzenpegelkriterium an den Immissionsorten eingehalten.

### 4.4 Qualität der Prognose

Die vorliegende Prognose wurde als detaillierte Prognose mit vereinfachtem Ansatz zur pessimalen Abschätzung der Betriebsabläufe erstellt. Die getroffenen Annahmen bezüglich des Betriebslärms auf dem Gelände sind in der Quantität dahingehend pessimal abgeschätzt, da die Literaturangaben längere Entladezeiten als die Angaben des Betreibers berücksichtigen und alle Transportmöglichkeiten tatsächlich an einem Tag stattfinden. Die Belegung des Mitarbeiterparkplatzes wird mit 4 An- und Abfahrten auf den 6 Parkplätzen berücksichtigt, obwohl in dem ALDI-Markt nur 6 Personen arbeiten. Daher enthält die Prognose eine Sicherheit von +2 dB(A), d.h. der errechnete Prognosewert liegt 2 dB(A) über dem zu erwartenden Lärm.

Da mit Ausnahme des Kühlaggregates keine tieffrequenten Geräusche vorliegen, wurde nur in A-bewerteten Schalldruckpegeln gerechnet. Für das Kühlaggregat wurde ein Zuschlag von 5 dB(A) addiert.



## 5 Beurteilung

Für den Neubau des ALDI-Marktes wird ein Dauerbetrieb von 06:00 bis 22:00 Uhr angenommen. Die Emissionen des Parkplatzlärms, des Lieferverkehrs, der Entladung der LKW, der Papierpresse, des Containerwechsels und des Klimaaggregates halten an den Immissionspunkten 1 bis 3 die um 6 dB (A) reduzierten Immissionsrichtwerte zur Tag- und Nachtzeit ein, bzw. unterschreiten diese. Jedoch ist wegen einer möglichen Überschreitung der Immissionsrichtwerte zur Nachtzeit ein Nachtbetrieb des Parkplatzes nicht möglich

Somit stehen die Lärmemissionen, die unter den vorab beschriebenen Betriebsbedingungen von dem geplanten Vorhaben der Schlemper + Partner GbR ausgehen, einer Betriebszeit von Montag bis Samstag in der Zeit von 6:00 bis 22:00 Uhr, für den Gesamtbetrieb des Marktes am Standort Kälberhof 21 in 57250 Netphen-Deuz, nicht entgegen.

Siegen, den 22.10.2018  
Vereinigung zur Überwachung  
technischer Anlagen e.V.  
Umweltschutz

A handwritten signature in black ink that reads 'Carmen Becker' in a cursive script.

Carmen Becker

A handwritten signature in black ink that reads 'i.V. B - S. 8' in a cursive script.

Dr. Franz Brunsbach



## Anhang 1: Lageplan 1:5.000

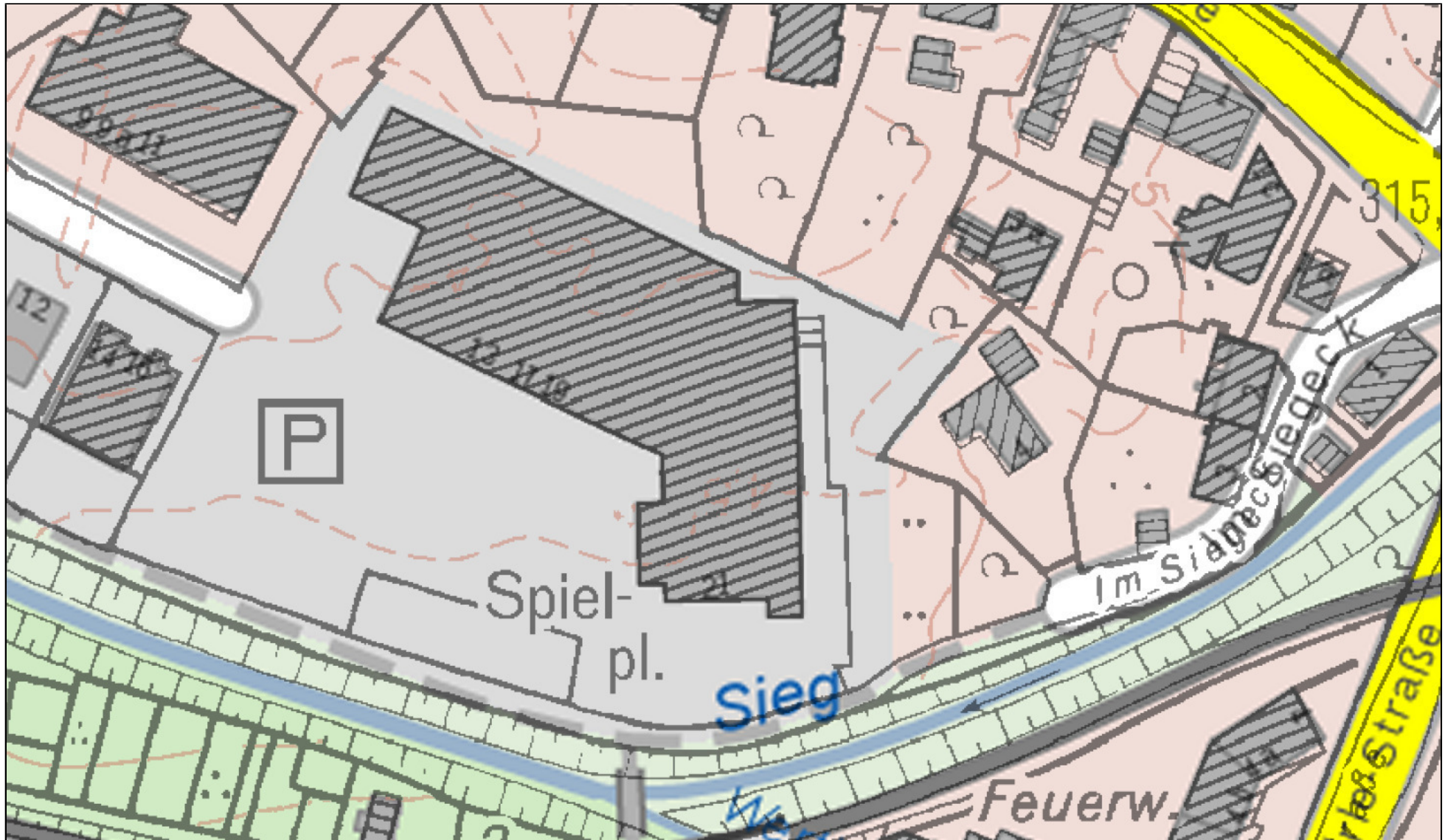


ca. 1 : 5000

© LAND NRW (2017) - Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) - Keine amtliche Standardausgabe  
Für Geodaten anderer Quellen gelten die Nutzungs- und Lizenzbedingungen der jeweils zugrundeliegenden Dienste



## Anhang 2: Deutsche Grundkarte 1:1.000



ca. 1 : 1000



## Anhang 3: Luftbild 1:1.000



Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online 2.0 ([www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)) am 24.09.2018 um 08:36 Uhr erstellt.

Land NRW (2018) - Lizenz dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)) - Keine amtliche Standardausgabe. Für Geodaten anderer Quellen gelten die Nutzungs- und Lizenzbedingungen der jeweils zugrundeliegenden Dienste.





## **Anhang 4: Ausschnitt Lageplan 1:500**

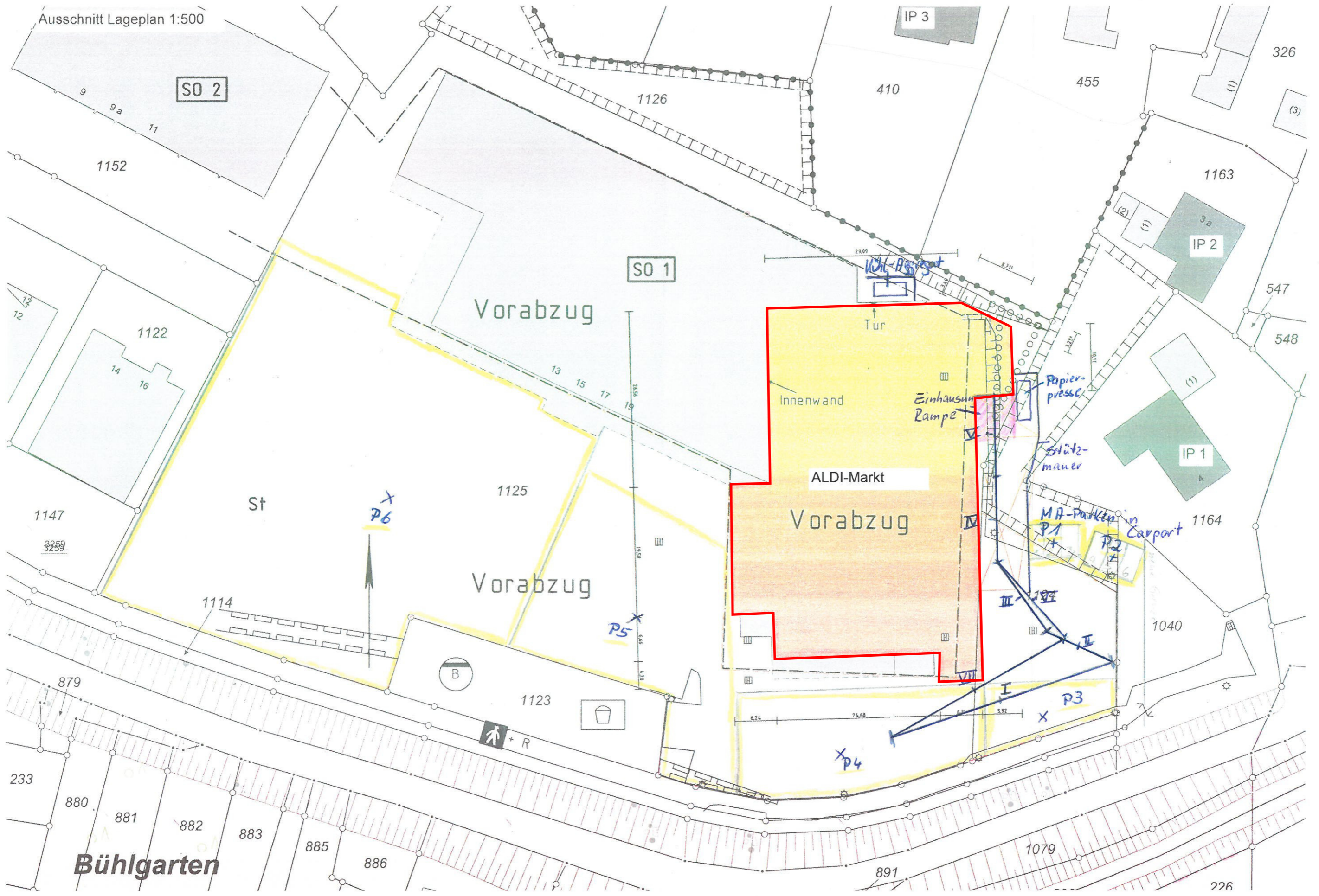
Rote Einzeichnung: ALDI-Markt

Schwarze Einzeichnung: Immissionsorte IP 1-3

Gelbe Einzeichnung: Parkplätze/Parkflächen P 1-P 6

Schwarze Einzeichnung: Angenommener Fahrweg des LKW-Verkehrs I - VII

Ausschnitt Lageplan 1:500



SO 2

SO 1

Vorabzug

ALDI-Markt  
Vorabzug

IP 2

IP 1

IP 3

St

Vorabzug

MA-Parkplatz in Carport

Bühlgarten

B

+ R

X P4

X P5

X P6

X P3

III

II

I

VI

V

IV

III

II

I

VI

V

IV

III

II

I

VI

V

IV

III

II

I

VI

V

IV

III

II

I

VI

V

IV

III

II

I

VI

V

IV

III

II

I

3259

1147

14

16

1122

1152

9

9a

11

1126

410

455

326

1163

(3)

547

548

13

15

17

19

25.56

19.58

6.56

4.18

23.09

8.21

3.25

11.90

1164

1040

879

233

880

881

882

883

885

886

891

1079

226



## **Anhang 5: Berechnung des Lärms an den Immissionsorten**



Lärmprognose ALDI-Deuz

| <b>Parkplatzlärmstudie</b>  |                      |             |             |             |             |             |             |
|---|----------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Bayrisches Landesamt für Umweltschutz                                 | 6. Auflage 2007      |             |             |             |             |             |             |
| $L_{W'}=63+K_{PA}+K_I+K_D+K_{StrO}+10*\log(B*N)-10*\log(S)$           |                      |             |             |             |             |             |             |
|   | ISO 9613-2           |             |             |             |             |             |             |
| <b>Mitarbeiterparkplatz</b>   |                      | <b>IP 1</b> |             | <b>IP 2</b> |             | <b>IP 3</b> |             |
| <b>Teilfläche</b>   | <b>i</b>             | <b>P 1</b>  | <b>P 2</b>  | <b>P 1</b>  | <b>P 2</b>  | <b>P 1</b>  | <b>P 2</b>  |
| Durchfahrten flächenbezogen   |                      | 3           | 3           | 3           | 3           | 3           | 3           |
| Bezugsgröße (Anzahl Stellplätze)                                      | B                    | 3           | 3           | 3           | 3           | 3           | 3           |
| Fahrzeugbewegungen pro Bezugsgröße (h)                                | N                    | 0,3         | 0,3         | 0,3         | 0,3         | 0,3         | 0,3         |
| Stellplätze je Einheit Bezugsgröße                                    | f                    | 1           | 1           | 1           | 1           | 1           | 1           |
| Fläche der Bezugsgröße  | S                    | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           |
| Parkplatzart  | K <sub>PA</sub>      | 3           | 3           | 3           | 3           | 3           | 3           |
| Taktmaximalzuschlag   | K <sub>I</sub>       | 4           | 4           | 4           | 4           | 4           | 4           |
| Durchfahrtsanteil   | K <sub>D</sub>       | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         |
| Zuschlag Straßenoberfläche  | K <sub>StrO</sub>    | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0         |
| <b>Schalleistungspegel</b>  | <b>L<sub>W</sub></b> | <b>68,8</b> | <b>68,8</b> | <b>68,8</b> | <b>68,8</b> | <b>68,8</b> | <b>68,8</b> |
| horizontaler Abstand  | s <sub>0</sub>       | 15          | 15          | 40          | 40          | 76          | 80          |
| mittlere Höhe über Grund  | H                    | 2           | 2           | 2           | 2           | 2           | 2           |
| Höhe Empfänger  | 100                  | 6           | 6           | 6           | 6           | 6           | 6           |
| Höhe Sender   | h <sub>s</sub>       | 1           | 1           | 1           | 1           | 1           | 1           |
| Abstands- und Luftabsorption  | A <sub>div</sub>     | 34,5        | 34,5        | 43,0        | 43,0        | 48,6        | 49,1        |
| Luftabsorption  | A <sub>atm</sub>     | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           |
| Absorption durch Hindernisse  | A <sub>bar</sub>     | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           |
| Boden und Meteorologiedämpfung  | A <sub>gr</sub>      | 0,0         | 0,0         | 2,4         | 2,4         | 3,7         | 3,8         |
| Dämpfung aufgrund anderer Effekte                                     | A <sub>misc</sub>    | 10          | 10          | 10          | 10          | 10          | 10          |
| Meteorologische Korrektur   | C <sub>met</sub>     | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           |
| Richtwirkungskorrektur D <sub>c</sub> =D <sub>0</sub> +D <sub>1</sub> | D <sub>c</sub>       | 2,82        | 2,82        | 2,98        | 2,98        | 3,00        | 3,00        |
|   | D <sub>0</sub>       | 2,82        | 2,82        | 2,98        | 2,98        | 3,00        | 3,00        |
| Zuschlag Reflexion  | K                    | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           |
| Teilbeurteilungspegel   | L <sub>ri</sub>      | 27,0        | 27,0        | 16,3        | 16,3        | 9,4         | 8,9         |
| <b>Gesamtbeurteilungspegel</b>  | <b>L<sub>r</sub></b> | <b>30,1</b> |             | <b>19,3</b> |             | <b>12,2</b> |             |
| Immissionspunkt: IP 2   |                      |             |             |             |             |             |             |

## Parkplatzlärmstudie

## IP 1

Bayrisches Landesamt für Umweltschutz

6. Auflage 2007

$$L_{W'} = 63 + K_{PA} + K_I + K_D + K_{StrO} + 10 \cdot \log(B \cdot N) - 10 \cdot \log(S)$$

ISO 9613-2

|  |                       |             |
|--|-----------------------|-------------|
| Bezugsgröße (Anz. Stellplätze, Verkaufsfläche) | B                     | 1288        |
| Fahrzeugbewegungen pro Bezugsgröße             | N                     | 0,17        |
| Stellplätze je Einheit Bezugsgröße             | f                     | 0,11        |
| Notwendige Parkplätze                          |                       | 142         |
| Gesamtfläche Parkplatz                         | S                     | 4345        |
| Parkplatzart                                   | K <sub>PA</sub>       | 3           |
| Taktmaximalzuschlag                            | K <sub>I</sub>        | 4           |
| Durchfahrtsanteil                              | K <sub>D</sub>        | 5,3         |
| Zuschlag Straßenoberfläche                     | K <sub>StrO</sub>     | 0,0         |
| <b>Schalleistungspegel</b>                     | <b>L<sub>W</sub></b>  | <b>98,7</b> |
| <b>Flächenbezogener Schalleistungspegel</b>    | <b>L<sub>W'</sub></b> | <b>62,3</b> |

*Netto Verkaufsfläche nach  
Tabelle 33, Seite 84*

*Notwendige Parkplätze nach  
Formel 3 Seite 87*

| Teilstück   | i                    | P 3         | P 4  | P 5  | P 6  |
|---|----------------------|-------------|------|------|------|
| Fläche Teilstück  | s <sub>i</sub>       | 180         | 425  | 890  | 2850 |
| Teil-Schalleistungspegel  | L <sub>wi</sub>      | 84,9        | 88,6 | 91,8 | 96,9 |
| horizontaler Abstand  | s <sub>0</sub>       | 40          | 63   | 80   | 114  |
| mittlere Höhe über Grund  | H                    | 2           | 2    | 2    | 2    |
| Höhe Empfänger  | h <sub>r</sub>       | 6           | 6    | 6    | 6    |
| Höhe Sender   | h <sub>s</sub>       | 0,5         | 0,5  | 0,5  | 0,5  |
| Abstands- und Luftabsorption  |                      | 43,0        | 47,0 | 49,1 | 52,1 |
| Luftabsorption  | A <sub>atm</sub>     | 0           | 0    | 0    | 0    |
| Absorption durch Hindernisse  | A <sub>bar</sub>     | 0           | 0    | 0    | 0    |
| Boden und Meteorologiedämpfung  | A <sub>gr</sub>      | 2,4         | 3,4  | 3,8  | 4,1  |
| Dämpfung aufgrund anderer Effekte                                     | A <sub>misc</sub>    | 0           | 0    | 5    | 10   |
| Meteorologische Korrektur   | C <sub>met</sub>     | 0           | 0    | 0    | 0    |
| Richtwirkungskorrektur D <sub>c</sub> =D <sub>Ω</sub> +D <sub>I</sub> | D <sub>c</sub>       | 2,99        | 3,00 | 3,01 | 3,01 |
|   |                      | 2,99        | 3,00 | 3,01 | 3,01 |
| Richtwirkungsmaß  | D <sub>I</sub>       | 0           | 0    | 0    | 0    |
| Immissionspunkt: IP 2   |                      |             |      |      |      |
| Teilbeurteilungspegel   | L <sub>ri</sub>      | 42,5        | 41,2 | 37,0 | 33,6 |
| <b>Gesamtbeurteilungspegel</b>  | <b>L<sub>r</sub></b> | <b>45,8</b> |      |      |      |

# Parkplatzlärmstudie IP 2

Bayrisches Landesamt für Umweltschutz 6. Auflage 2007

$$L_{W'} = 63 + K_{PA} + K_I + K_D + K_{StrO} + 10 \cdot \log(B \cdot N) - 10 \cdot \log(S)$$

$$L_r = L_{W'} + D_c - A_{div} - A_{atm} - A_{gr} - A_{bar} - A_{misc} - C_{met} \quad \text{ISO 9613-2}$$

|  |                             |             |
|--|-----------------------------|-------------|
| Bezugsgröße (Anz. Stellplätze, Verkaufsfläche) | B                           | 1288        |
| Fahrzeubewegungen pro Bezugsgröße              | N                           | 0,17        |
| Stellplätze je Einheit Bezugsgröße             | f                           | 0,11        |
| Notwendige Parkplätze                          |                             | 142         |
| Gesamtfläche Parkplatz                         | S                           | 4345        |
| Parkplatzart                                   | $K_{PA}$                    | 3           |
| Taktmaximalzuschlag                            | $K_I$                       | 4           |
| Durchfahrtsanteil                              | $K_D$                       | 5,3         |
| Zuschlag Straßenoberfläche                     | $K_{StrO}$                  | 0,0         |
| <b>Schalleistungspegel</b>                     | <b><math>L_{W'}</math></b>  | <b>98,7</b> |
| <b>Flächenbezogener Schalleistungspegel</b>    | <b><math>L_{W''}</math></b> | <b>62,3</b> |

*Netto Verkaufsfläche nach  
Tabelle 33, Seite 84*

*Notwendige Parkplätze nach  
Formel 3 Seite 87*

| Teilstück                                       | i                       | P 3         | P 4  | P 5  | P 6  |
|---|-------------------------|-------------|------|------|------|
| Fläche Teilstück                                | $S_i$                   | 180         | 425  | 890  | 2850 |
| Teil-Schalleistungspegel                        | $L_{wi}$                | 84,9        | 88,6 | 91,8 | 96,9 |
| horizontaler Abstand                            | $s_0$                   | 65          | 84   | 91   | 118  |
| mittlere Höhe über Grund                        | H                       | 2           | 2    | 2    | 2    |
| Höhe Empfänger                                  | $h_r$                   | 6           | 6    | 6    | 6    |
| Höhe Sender                                     | $h_s$                   | 0,5         | 0,5  | 0,5  | 0,5  |
| Abstands- und Luftabsorption                    | $A_{div}$               | 47,3        | 49,5 | 50,2 | 52,4 |
| Immissionspunkt: IP 3                           | $A_{atm}$               | 0           | 0    | 0    | 0    |
| Absorption durch Hindernisse                    | $A_{bar}$               | 0           | 0    | 0    | 0    |
| Boden und Meteorologiedämpfung                  | $A_{gr}$                | 3,5         | 3,8  | 3,9  | 4,1  |
| Dämpfung aufgrund anderer Effekte               | $A_{misc}$              | 0           | 0    | 5    | 10   |
| Meteorologische Korrektur                       | $C_{met}$               | 0           | 0    | 0    | 0    |
| Richtwirkungskorrektur $D_c = D_{\Omega} + D_I$ | $D_c$                   | 3,00        | 3,01 | 3,01 | 3,01 |
|   | $D_{\Omega}$            | 3,00        | 3,01 | 3,01 | 3,01 |
| Richtwirkungsmaß                                | $D_I$                   | 0           | 0    | 0    | 0    |
| Teilbeurteilungspegel                           | $L_{ri}$                | 37,2        | 38,3 | 35,7 | 33,3 |
| <b>Gesamtbeurteilungspegel</b>                  | <b><math>L_r</math></b> | <b>42,5</b> |      |      |      |

# Parkplatzlärmstudie IP 3

Bayrisches Landesamt für Umweltschutz 6. Auflage 2007

$$L_{W'} = 63 + K_{PA} + K_I + K_D + K_{StrO} + 10 \cdot \log(B \cdot N) - 10 \cdot \log(S)$$

$$L_r = L_{W'} + D_c - A_{div} - A_{atm} - A_{gr} - A_{bar} - A_{misc} - C_{met} \quad \text{ISO 9613-2}$$

|  |                             |             |
|--|-----------------------------|-------------|
| Bezugsgröße (Anz. Stellplätze, Verkaufsfläche) | B                           | 1288        |
| Fahrzeubewegungen pro Bezugsgröße              | N                           | 0,17        |
| Stellplätze je Einheit Bezugsgröße             | f                           | 0,11        |
| Notwendige Parkplätze                          |                             | 142         |
| Gesamtfläche Parkplatz                         | S                           | 4345        |
| Parkplatzart                                   | $K_{PA}$                    | 3           |
| Taktmaximalzuschlag                            | $K_I$                       | 4           |
| Durchfahrtsanteil                              | $K_D$                       | 5,3         |
| Zuschlag Straßenoberfläche                     | $K_{StrO}$                  | 0,0         |
| <b>Schalleistungspegel</b>                     | <b><math>L_{W'}</math></b>  | <b>98,7</b> |
| <b>Flächenbezogener Schalleistungspegel</b>    | <b><math>L_{W''}</math></b> | <b>62,3</b> |

*Netto Verkaufsfläche nach  
Tabelle 33, Seite 84*

*Notwendige Parkplätze nach  
Formel 3 Seite 87*

| Teilstück                                       | i                       | P 3         | P 4  | P 5  | P 6  |
|---|-------------------------|-------------|------|------|------|
| Fläche Teilstück                                | $S_i$                   | 180         | 425  | 890  | 2850 |
| Teil-Schalleistungspegel                        | $L_{wi}$                | 84,9        | 88,6 | 91,8 | 96,9 |
| horizontaler Abstand                            | $s_0$                   | 101         | 106  | 94   | 103  |
| mittlere Höhe über Grund                        | H                       | 2           | 2    | 2    | 2    |
| Höhe Empfänger                                  | $h_r$                   | 6           | 6    | 6    | 6    |
| Höhe Sender                                     | $h_s$                   | 0,5         | 0,5  | 0,5  | 0,5  |
| Abstands- und Luftabsorption                    | $A_{div}$               | 51,1        | 51,5 | 50,5 | 51,3 |
| Luftabsorption                                  | $A_{atm}$               | 0           | 0    | 0    | 0    |
| Absorption durch Hindernisse                    | $A_{bar}$               | 0           | 0    | 0    | 0    |
| Boden und Meteorologiedämpfung                  | $A_{gr}$                | 4,0         | 4,1  | 3,9  | 4,0  |
| Dämpfung aufgrund anderer Effekte               | $A_{misc}$              | 0           | 0    | 5    | 10   |
| Meteorologische Korrektur                       | $C_{met}$               | 0           | 0    | 0    | 0    |
| Richtwirkungskorrektur $D_c = D_{\Omega} + D_I$ | $D_c$                   | 3,01        | 3,01 | 3,01 | 3,01 |
|   | $D_{\Omega}$            | 3,01        | 3,01 | 3,01 | 3,01 |
| Richtwirkungsmaß                                | $D_I$                   | 0           | 0    | 0    | 0    |
| Teilbeurteilungspegel                           | $L_{ri}$                | 32,8        | 36,1 | 35,4 | 34,6 |
| <b>Gesamtbeurteilungspegel</b>                  | <b><math>L_r</math></b> | <b>40,9</b> |      |      |      |

Lärmprognose ALDI-Deuz

| RLS 90 Teilstück Verfahren                     |            |                  |       |       |       |       |       |       |       |       |
|--|------------|------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|  |            |                  |       |       |       |       |       |       |       |       |
| $L_{m,i} = L_{m,E} + D_1 + D_s + D_{BM} + D_B$ |            | Teilstück <0,5*s |       |       |       |       |       |       |       |       |
|  |            |                  |       |       |       |       |       |       |       |       |
| <b>Immissionspunkt: IP 1</b>                   |            |                  |       |       |       |       |       |       |       |       |
|  |            | I                | II    | III   | IV 1  | V 1   | IV 2  | V 2   | VI    | VII   |
| Anzahl LKW/h                                   | M          | 1,00             | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  |
| LKW Anteil in %                                | p          | 83,3             | 83,3  | 83,3  | 83,3  | 83,3  | 83,3  | 83,3  | 83,3  | 83,3  |
| Höchstgeschwindigkeit Pkw                      | $V_{Pkw}$  | 30               | 30    | 30    | 30    | 30    | 30    | 30    | 30    | 30    |
| Höchstgeschwindigkeit Lkw                      | $V_{Lkw}$  | 30               | 30    | 30    | 30    | 30    | 30    | 30    | 30    | 30    |
| Steigung auf einem Meter                       |            | 0                | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Entfernung zur Straßenmitte                    | s          | 42               | 32    | 27    | 20    | 16    | 20    | 16    | 27    | 42    |
| Mittlere Höhe über der Grund                   | $h_m$      | 2                | 2     | 2     | 2     | 2     | 2     | 2     | 2     | 2     |
| Teilstücklänge                                 | l          | 35               | 10    | 13    | 12,5  | 12,5  | 12,5  | 12,5  | 15    | 30    |
| Steigung                                       | %          | 0                | 0     | 0     | 0     | 0     | 5     | 5     | 0     | 0     |
| Lärm Pkw                                       | $L_{Pkw}$  | 28,5             | 28,5  | 28,5  | 28,5  | 28,5  | 28,5  | 28,5  | 28,5  | 28,5  |
| Lärm Lkw                                       | $L_{Lkw}$  | 41,6             | 41,6  | 41,6  | 41,6  | 41,6  | 41,6  | 41,6  | 41,6  | 41,6  |
|  |            |                  |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Mittelungspegel                                | $L_{m,E}$  | 46,2             | 46,2  | 46,2  | 46,2  | 46,2  | 46,2  | 46,2  | 46,2  | 46,2  |
| Korrektur Höchstgeschwindigkeit                | $D_v$      | -5,4             | -5,4  | -5,4  | -5,4  | -5,4  | -5,4  | -5,4  | -5,4  | -5,4  |
| Korrektur Straßenoberfläche                    | $D_{StrO}$ | 0                | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Korrektur Steigung                             | $D_{Sg}$   | 0,0              | 0,0   | 0,0   | 0,0   | 0,0   | 0,0   | 0,0   | 0,0   | 0,0   |
| Korrektur Teillänge                            | $D_l$      | 15,4             | 10,0  | 11,1  | 11,0  | 11,0  | 11,0  | 11,0  | 11,8  | 14,8  |
| Korrektur Entfernung                           | $D_s$      | -21,5            | -19,1 | -17,6 | -14,9 | -13,0 | -14,9 | -13,0 | -17,6 | -21,5 |
| Boden- und Meteorologiedämpfung                | $D_{BM}$   | -3,1             | -2,5  | -2,0  | -1,1  | -0,5  | -1,1  | -0,5  | -2,0  | -3,1  |
| Topografische Einflüsse                        | $D_B$      | 0                | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Zuschlag Reflexion                             | K          | 0                | 2     | 2     | 2     | 2     | 2     | 2     | 2     | 0     |
|  |            |                  |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Teilpegel                                      | $L_{r,i}$  | 31,6             | 31,3  | 34,4  | 37,8  | 40,3  | 37,8  | 40,3  | 35,0  | 31,0  |
| Beurteilungspegel für eine Stunde              | $L_{rN}$   | <b>46,4</b>      |       |       |       |       |       |       |       |       |
|  |            |                  |       |       |       |       |       |       |       |       |

Lärmprognose ALDI-Deuz

| RLS 90 Teilstück Verfahren                     |            |                  |       |       |       |       |       |       |       |       |
|--|------------|------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|  |            |                  |       |       |       |       |       |       |       |       |
| $L_{m,i} = L_{m,E} + D_1 + D_s + D_{BM} + D_B$ |            | Teilstück <0,5*s |       |       |       |       |       |       |       |       |
|  |            |                  |       |       |       |       |       |       |       |       |
| <b>Immissionspunkt: IP 2</b>                   |            |                  |       |       |       |       |       |       |       |       |
|  |            | I                | II    | III   | IV 1  | V 1   | IV 2  | V 2   | VI    | VII   |
| Anzahl LKW/h                                   | M          | 1,00             | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  |
| LKW Anteil in %                                | p          | 83,3             | 83,3  | 83,3  | 83,3  | 83,3  | 83,3  | 83,3  | 83,3  | 83,3  |
| Höchstgeschwindigkeit Pkw                      | $V_{Pkw}$  | 30               | 30    | 30    | 30    | 30    | 30    | 30    | 30    | 30    |
| Höchstgeschwindigkeit Lkw                      | $V_{Lkw}$  | 30               | 30    | 30    | 30    | 30    | 30    | 30    | 30    | 30    |
| Steigung auf einem Meter                       |            | 0                | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Entfernung zur Straßenmitte                    | s          | 67               | 56    | 51    | 43    | 34    | 43    | 34    | 51    | 67    |
| Mittlere Höhe über der Grund                   | $h_m$      | 2                | 2     | 2     | 2     | 2     | 2     | 2     | 2     | 2     |
| Teilstücklänge                                 | l          | 35               | 10    | 13    | 12,5  | 12,5  | 12,5  | 12,5  | 15    | 30    |
| Steigung                                       | %          | 0                | 0     | 0     | 0     | 0     | 5     | 5     | 0     | 0     |
| Lärm Pkw                                       | $L_{Pkw}$  | 28,5             | 28,5  | 28,5  | 28,5  | 28,5  | 28,5  | 28,5  | 28,5  | 28,5  |
| Lärm Lkw                                       | $L_{Lkw}$  | 41,6             | 41,6  | 41,6  | 41,6  | 41,6  | 41,6  | 41,6  | 41,6  | 41,6  |
|  |            |                  |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Mittelungspegel                                | $L_{m,E}$  | 46,2             | 46,2  | 46,2  | 46,2  | 46,2  | 46,2  | 46,2  | 46,2  | 46,2  |
| Korrektur Höchstgeschwindigkeit                | $D_v$      | -5,4             | -5,4  | -5,4  | -5,4  | -5,4  | -5,4  | -5,4  | -5,4  | -5,4  |
| Korrektur Straßenoberfläche                    | $D_{StrO}$ | 0                | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 1     |
| Korrektur Steigung                             | $D_{Sg}$   | 0,0              | 0,0   | 0,0   | 0,0   | 0,0   | 0,0   | 0,0   | 0,0   | 0,0   |
| Korrektur Teillänge                            | $D_l$      | 15,4             | 10,0  | 11,1  | 11,0  | 11,0  | 11,0  | 11,0  | 11,8  | 14,8  |
| Korrektur Entfernung                           | $D_s$      | -25,7            | -24,0 | -23,2 | -21,7 | -19,6 | -21,7 | -19,6 | -23,2 | -25,7 |
| Boden- und Meteorologiedämpfung                | $D_{BM}$   | -3,9             | -3,7  | -3,5  | -3,2  | -2,6  | -3,2  | -2,6  | -3,5  | -3,9  |
| Topografische Einflüsse                        | $D_B$      | 0                | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Zuschlag Reflexion                             | K          | 0                | 2     | 2     | 2     | 2     | 2     | 2     | 2     | 0     |
|  |            |                  |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Teilpegel                                      | $L_{r,i}$  | 26,7             | 25,1  | 27,2  | 28,9  | 31,5  | 28,9  | 31,5  | 27,8  | 27,0  |
| Beurteilungspegel für eine Stunde              | $L_{rN}$   | <b>38,3</b>      |       |       |       |       |       |       |       |       |
|  |            |                  |       |       |       |       |       |       |       |       |

Lärmprognose ALDI-Deuz

| RLS 90 Teilstück Verfahren                     |            |                  |       |       |       |       |       |       |       |       |
|--|------------|------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|  |            |                  |       |       |       |       |       |       |       |       |
| $L_{m,i} = L_{m,E} + D_1 + D_s + D_{BM} + D_B$ |            | Teilstück <0,5*s |       |       |       |       |       |       |       |       |
|  |            |                  |       |       |       |       |       |       |       |       |
| <b>Immissionspunkt: IP 3</b>                   |            |                  |       |       |       |       |       |       |       |       |
|  |            | I                | II    | III   | IV 1  | V 1   | IV 2  | V 2   | VI    | VII   |
| Anzahl LKW/h                                   | M          | 1,00             | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  | 1,00  |
| LKW Anteil in %                                | p          | 83,3             | 83,3  | 83,3  | 83,3  | 83,3  | 83,3  | 83,3  | 83,3  | 83,3  |
| Höchstgeschwindigkeit Pkw                      | $V_{Pkw}$  | 30               | 30    | 30    | 30    | 30    | 30    | 30    | 30    | 30    |
| Höchstgeschwindigkeit Lkw                      | $V_{Lkw}$  | 30               | 30    | 30    | 30    | 30    | 30    | 30    | 30    | 30    |
| Steigung auf einem Meter                       |            | 0                | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Entfernung zur Straßenmitte                    | s          | 96               | 90    | 81    | 70    | 58    | 70    | 58    | 82    | 94    |
| Mittlere Höhe über der Grund                   | $h_m$      | 2                | 2     | 2     | 2     | 2     | 2     | 2     | 2     | 2     |
| Teilstücklänge                                 | l          | 35               | 10    | 13    | 12,5  | 12,5  | 12,5  | 12,5  | 15    | 30    |
| Steigung                                       | %          | 0                | 0     | 0     | 0     | 0     | 5     | 5     | 0     | 0     |
| Lärm Pkw                                       | $L_{Pkw}$  | 28,5             | 28,5  | 28,5  | 28,5  | 28,5  | 28,5  | 28,5  | 28,5  | 28,5  |
| Lärm Lkw                                       | $L_{Lkw}$  | 41,6             | 41,6  | 41,6  | 41,6  | 41,6  | 41,6  | 41,6  | 41,6  | 41,6  |
|  |            |                  |       |       |       |       |       |       |       |       |
| Mittelungspegel                                | $L_{m,E}$  | 46,2             | 46,2  | 46,2  | 46,2  | 46,2  | 46,2  | 46,2  | 46,2  | 46,2  |
| Korrektur Höchstgeschwindigkeit                | $D_v$      | -5,4             | -5,4  | -5,4  | -5,4  | -5,4  | -5,4  | -5,4  | -5,4  | -5,4  |
| Korrektur Straßenoberfläche                    | $D_{StrO}$ | 0                | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Korrektur Steigung                             | $D_{Sg}$   | 0,0              | 0,0   | 0,0   | 0,0   | 0,0   | 0,0   | 0,0   | 0,0   | 0,0   |
| Korrektur Teillänge                            | $D_l$      | 15,4             | 10,0  | 11,1  | 11,0  | 11,0  | 11,0  | 11,0  | 11,8  | 14,8  |
| Korrektur Entfernung                           | $D_s$      | -28,9            | -28,3 | -27,4 | -26,1 | -24,4 | -26,1 | -24,4 | -27,5 | -28,7 |
| Boden- und Meteorologiedämpfung                | $D_{BM}$   | -4,2             | -4,2  | -4,1  | -4,0  | -3,7  | -4,0  | -3,7  | -4,1  | -4,2  |
| Topografische Einflüsse                        | $D_B$      | 0                | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Zuschlag Reflexion                             | K          | 0                | 2     | 2     | 2     | 2     | 2     | 2     | 2     | 0     |
| Abschattung durch Gebäude                      |            | -5               | -5    | -5    | -10   | -10   | -10   | -10   | -5    | -5    |
| Teilpegel                                      | $L_{r,i}$  | 18,1             | 15,3  | 17,5  | 13,8  | 15,7  | 13,8  | 15,7  | 18,0  | 17,6  |
| Beurteilungspegel für eine Stunde              | $L_{rN}$   | <b>26,0</b>      |       |       |       |       |       |       |       |       |



## 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortsmitte Deuz“, Gemarkung Deuz

### Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

#### 1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Anlass dieser Planänderung ist die Absicht, den im Kälberhof ansässigen Aldi Nord-Discountmarkt am Standort der Marktsituation anzupassen und zu modernisieren. Es sind der Abriss des vorhandenen Aldi-Marktes und ein Neubau am Standort mit Erweiterung in östliche Richtung geplant.

Dabei wurde die Bebauungsplanänderung zum Anlass genommen, die Festsetzungen hinsichtlich der rechtlichen Anforderungen an den standortgerechten Einzelhandel aber auch hinsichtlich der Ausführungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Netphen zu überarbeiten. Der Rat der Stadt Netphen hat am 08.10.2009 das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 des Baugesetzbuches beschlossen und ist somit entsprechend bei der Planung zu berücksichtigen. Mit diesem Einzelhandelsstandort - und Zentrumskonzept wurde auch der zentrale Versorgungsbereich für den Ortsteil Deuz definiert. Dabei wurde dem zentralen Versorgungsbereich Deuz die Funktion „Nahversorgungszentrum“ zugewiesen.

Ziel der Bebauungsplanänderung im Geltungsbereich I ist es, die Erweiterung des Aldi-Discountmarktes zu ermöglichen und den Standort zu optimieren. Dies dient insbesondere dazu, das Nahversorgungszentrum zur wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung zu sichern.

Im Zuge des Neubaus am Standort wird der Aldi Nord-Discountmarkt in östliche Richtung vergrößert. An der westlichen Gebäudeseite ist eine durchgängige geringfügig erweiterte Gebäudefront geplant. Für diese Erweiterung nach Osten ist die Inanspruchnahme der Anpflanzungsfläche und der Ausgleichsfläche sowie der Straßenverkehrsfläche/Verkehrsgrün teilweise erforderlich, um die Anlieferung abwickeln zu können.

Die Festsetzungen wurden mit der Überplanung neu geordnet. Es wurde insgesamt eine Fläche von 11.060 m<sup>2</sup> als sonstiges Sondergebiet „Nahversorgungszentrum Deuz“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung klein- und großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Dabei wurde die Fläche zur Ansiedlung der klein- und großflächigen Einzelhandelsbetriebe in vier Teilflächen TF A bis TF D gegliedert und die entsprechenden zulässigen Einzelhandelsbetriebe und sonstigen Zulässigkeiten mit der jeweiligen Verkaufsfläche definiert. Mit dieser Festsetzung wurde eine vorhabenbezogene Verkaufsflächenbegrenzung festgesetzt. Die Sondergebietsfläche dient im südlichen Teil zur Unterbringung von Stellplätzen und im östlichen Bereich zur Unterbringung von Garagen/Carports mit entsprechender Festsetzung.

Aufgrund der Neustrukturierung des Sondergebietes mit seinen Teilflächen A bis D ergibt sich in der Summe eine Verkaufsfläche von 2.910 m<sup>2</sup>

Der Geltungsbereich I umfasst folgende Grundstücke:  
Gemarkung Deuz, Flur 6, Nr. 1124, 1125 und 1040.

Als Geltungsbereich II wurde eine Fläche festgesetzt, auf der die Ökopunkte erwirtschaftet wurden, die für den Ausgleich des durch die Bebauungsplanänderung bedingten ökologischen Eingriffs herangezogen werden.

Zur öffentlich-rechtlichen Sicherstellung wurde diese Fläche, als Geltungsbereich II in den Bebauungsplan aufgenommen und als Maßnahmenfläche A 2 festgesetzt.

Der Geltungsbereich II umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Deuz, Flur 8, Flurstück 136 (tlw.).

Der Planveranlasser hat eine Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Aldi Nord-Lebensmitteldiscountmarktes am Standort in Deuz erstellen lassen. In dem Gutachten wurden die Vorgaben des Landesentwicklungsplanes hinsichtlich des städtebaulichen Integrationsgebots betrachtet. Gleichzeitig wurde beurteilt, ob im Realisierungsfall negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche, die wohnungsnaher Versorgung in Deuz und die Nachbarkommunen im Sinne von § 11 (3) BauNVO zu erwarten sind und ob somit das landesplanerische Beeinträchtungsverbot beachtet wird. Als Fazit der Auswirkungsanalyse wurde festgestellt, dass infolge der im Netphener Ortsteil Deuz geplanten Erweiterung des Aldi Nord-Lebensmitteldiscountmarktes keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten beeinträchtigenden Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO zu erwarten sind.

Gleichzeitig wurde in dem Gutachten unter Punkt 6.2 die Vereinbarkeit mit den Zielen der Stadtentwicklungsplanung in Bezug auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Netphen betrachtet. Das Gutachten fasst dazu zusammen, dass im Erweiterungsfall des Aldi Nord-Lebensmitteldiscountmarktes im Ortsteil Netphen-Deuz die prognostizierten Umsatzverlagerungen keine Größenordnungen erreichen, die mehr als unwesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung in Netphen und in den Nachbarkommunen im Sinne von § 11 (3) BauNVO erwarten lassen.

## **2. Planungsalternativen**

Die Grundstücke des Änderungsgebietes wurden durch die 17. Änderung beplant. Im Hinblick auf die benötigte Sondergebietsfläche stellt die Änderungsplanung eine Lösung dar, die einen bereits fast voll versiegelten Bereich weiterentwickelt. Lediglich ein Teil der in der 17. Änderung festgesetzten Anpflanzungsfläche, der Ausgleichsfläche sowie der Straßenverkehrsfläche/Verkehrsgrün wird erstmals in Anspruch genommen. Es ergibt sich durch die erforderliche Planung daher nur eine geringfügige Neuinanspruchnahme. Mangels Alternativen käme nur eine Neuentwicklung im unbeanspruchten Außenbereich in Frage. Eine Darstellung von Planungsalternativen ist daher entbehrlich.

## **3. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Vorfeld der Planung wurde eine allgemeine Vorprüfung der Umweltauswirkungen nach den Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) gemäß Anlage 1 Nr. 18.8 durch ein Gutachterbüro durchgeführt und dokumentiert. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass die Überprüfung des Vorhabens im Hinblick auf die in Anlage 3 zum UVPG genannten Merkmale und Kriterien ergeben hat, dass nicht mit nachteiligen erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 7 zu rechnen ist. Die Erforderlichkeit zur Durchführung einer UVP war damit nicht gegeben. Das Ergebnisprotokoll dieser Vorprüfung der Umweltauswirkungen wurde zu den Unterlagen genommen.

Für die Belange des Umweltschutzes nach §§ 1 und 1a BauGB wurde für die 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortmitte Deuz“ eine Umweltprüfung durch einen Gutachter

durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen entsprechend dem Planungsstand ermittelt und bewertet (§ 2 BauGB) wurden. Die Auswirkungen der Planung auf die relevanten Schutzgüter und Landschaftspotenziale, welche durch die getroffenen Festsetzungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes prognostizierbar waren, wurden im Umweltbericht dargestellt und bewertet. Soweit erforderlich, wurden die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen dargestellt und bei der abschließenden Erheblichkeitsbeurteilung berücksichtigt.

Der Umweltbericht kommt in seiner allgemein verständlichen Zusammenfassung zu dem Ergebnis, dass durch Neuversiegelung anthropogene Böden verloren gehen. Die daraus resultierenden Beeinträchtigungen sind nicht als erheblich jedoch als nachhaltig anzusehen. Die innerhalb des Geltungsbereiches eingriffsrelevant betroffenen Biototypen (Versiegelte Fläche, Rasenfläche mit geringem Gehölzbestand) haben eine geringe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Im Hinblick auf das Schutzgut Biotope sind durch die Änderung keine erheblichen jedoch nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten. Aufgrund der landschaftlichen Vorbelastung durch bestehende Verkaufs- und Parkplatzflächen kommt es im Änderungsbereich zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und seiner Erholungsfunktion. Es erfolgt keine Erweiterung in Richtung Sieg. Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser) sind somit nicht zu erwarten. Die übrigen Schutzgüter (bioklimatische und lufthygienische Verhältnisse, Kultur- und Sachgüter) weisen keine besonderen Empfindlichkeiten gegenüber dem Vorhaben auf.

Der BP Nr. 3 „Ortsmitte Deuz“ führt zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Der anlagebedingte Verlust von Lebensräumen von geringer Bedeutung kann nicht vermieden werden.

In der parallel durchgeführten Artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) gemäß § 44 BNatSchG wurde geprüft, ob für die sog. „planungsrelevanten Arten“, die im Einwirkungsbereich des Planvorhabens potenziell auftreten könnten, der Fortbestand der lokalen Population einer Art gewährleistet ist bzw. nicht erheblich beeinträchtigt wird und die ökologische Funktion von Lebensstätten gesichert wird. Als Ergebnis wurde festzuhalten, dass voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen von planungsrelevanten Arten (sowie sonstiger Vogelarten) zu erwarten sind und der Erhaltungszustand der lokalen Populationen der Arten sich nicht verschlechtert. Im Genehmigungsverfahren sind die artenschutzrechtlichen Aspekte bezüglich des Fledermausvorkommens im ALDI-Gebäude noch zu klären.

Dem Ergebnis des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurde dadurch Rechnung getragen, dass eine projektbezogene Vermeidungsmaßnahme festgesetzt und ein Hinweis in die Planurkunde bezüglich der Kontrolle des Fledermausbesatzes aufgenommen wurden.

#### **4. Ausgleich für Eingriffe in Natur und Umwelt**

Der erforderliche Ausgleich nach § 1 a BauGB für das Bebauungsplangebiet wurde bilanziert und der erforderliche Ausgleich für den Eingriff in die Natur durch die genaue Ermittlung, Bewertung und Umsetzungsplanung geregelt. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde im Umweltbericht als Teil 2 der Begründung erarbeitet. Die Bilanzierung hat ergeben, dass durch das Vorhaben insgesamt ein Verlust von 5.060 ökologischen Werteinheiten für den Eingriff in die Biotopfunktion entsteht. Da dieser Ausgleich nicht innerhalb des Plangebietes erfolgen kann, wurde dieses verbleibende, ökologische Defizit in Höhe von 5.060 Wertpunkten durch den Ankauf von Ökopunkten ausgeglichen. Die Fläche, auf der die Ökopunkte erwirtschaftet wurden, wurde verbindlich im Bebauungsplan als Maßnahmenfläche A 2 innerhalb des Geltungsbereichs II festgesetzt und gesichert.

## 5. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Netphen vom 20.12.2016 stellt für den Änderungsbereich hauptsächlich Sonderbaufläche 5 „Deuz – Einkaufszentrum“ dar. Lediglich die Ausgleichsfläche sowie ein Teil der Straßenverkehrsfläche/Verkehrsrün, die nunmehr auf Bebauungsplanebene als Sondergebiet teilweise überplant werden, waren im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Aufgrund des Darstellungsmaßstabs des Flächennutzungsplanes wurde am 04.01.2018 um landesplanerische Zustimmung bei der Bezirksregierung Arnsberg für diese kleinräumigen Flächen im Rahmen der Parzellenungenauigkeit gebeten. Mit Schreiben vom 19.02.2018 hat die Bezirksregierung Arnsberg mitgeteilt, dass die Planungsabsicht gemäß § 34 (1) LPlG NRW mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist. Mit Anschreiben vom 07.12.2018 wurde die geänderte Planung erneut der Bezirksregierung Arnsberg gemäß § 34 (5) LPlG NRW im Rahmen der Offenlage vorgelegt. Die Bezirksregierung hat mit Schreiben vom 19.12.2018 ebenfalls mitgeteilt, dass die Planungsabsicht gemäß § 34 (5) LPlG NRW mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 25.09.2017 (Vorlage 173/2017) der Konzeption der 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, „Ortsmitte Deuz“, Gemarkung Deuz, grundsätzlich zugestimmt. Die Verwaltung wurde beauftragt, die für die Bebauungsplanänderung erforderlichen Verfahrensschritte durchzuführen. Die frühzeitige öffentliche Auslegung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.05.2018 bis 11.06.2018. Die Bekanntmachung erfolgte am 23.04.2018. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.04.2018 aufgefordert, zu der geplanten Bebauungsplanänderung innerhalb eines Monats Stellung zu nehmen. Die Nachbarkommunen wurden mit Schreiben vom 09.07.2018 hinsichtlich der Abstimmung nach § 2 (2) BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

Der Rat der Stadt Netphen hat in seiner Sitzung am 06.12.2018 (Vorlage 222/2018) TOP 11 die Abwägung der während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen beschlossen.

Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden zum Anlass genommen, die Planungsplanänderung hinsichtlich ihrer Festsetzungen mit Begründung grundlegend zu ändern. Maßgebend waren dabei auch die aufgrund der Stellungnahmen geänderte Fassung der Lärmimmissionsschutzprognose und des Umweltberichtes.

Die Festsetzungen wurden hinsichtlich der rechtlichen Anforderungen an den standortgerechten Einzelhandel aber auch hinsichtlich der Ausführungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Netphen überarbeitet.

Es wurde insgesamt eine Fläche von 11.060 m<sup>2</sup> als sonstiges Sondergebiet „Nahversorgungszentrum Deuz“ festgesetzt. Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung klein- und großflächiger Einzelhandelsbetriebe und der Stellplatzfläche. Dabei wurde die Fläche zur Ansiedlung der klein- und großflächigen Einzelhandelsbetriebe in vier Teilflächen TF A bis TF D gegliedert und die entsprechenden zulässigen Einzelhandelsbetriebe und sonstigen Zulässigkeiten definiert. Mit dieser Festsetzung wurde sichergestellt, dass die vorhabenbezogene Verkaufsflächenbegrenzung festgesetzt wurde. Aufgrund der Neustrukturierung des Sondergebietes mit seinen Teilflächen A bis D ergab sich in der Summe eine Verkaufsfläche von 2.910 m<sup>2</sup>. Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen wurde der Betrieb des Nahversorgungszentrums zur Nachtzeit im Sinne der TA Lärm (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) ausgeschlossen.

Die Sondergebietsfläche dient im südlichen Teil zur Unterbringung von Stellplätzen mit entsprechender Festsetzung. Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen wurde im östlichen Bereich des Plangebietes eine Fläche mit einer Größe von 381 qm für Garagen und Carports

festgesetzt. Dabei müssen die Garagen und Carports 3-seitig geschlossen sein. Die Zufahrt ist nur aus Süd/Süd-West zulässig.

Während der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) BauGB waren Stellungnahmen zum Immissionsschutz aus der anliegenden Wohnbevölkerung eingegangen. Diesen konnte weitestgehend dadurch Rechnung getragen werden, dass im Rahmen des vorbeugenden Immissionsschutzes - auch aufgrund des Ergebnisses der Immissionsprognose – das Immissionsschutzniveau verbessert wurde. Dazu wurde festsetzungsergänzend im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt, dass die Zufahrt zum festgesetzten Sondergebiet „Nahversorgungszentrum Deuz“ mittels einer Schrankenanlage außerhalb der in der Lärmimmissionsprognose angegebenen Betriebszeit von Montag bis Samstag in der Zeit von 06.00 bis 22.00 Uhr und an Feiertagen versperrt wird.

Um dem Ergebnis der Immissionsschutzprognose Rechnung zu tragen, wurde ebenfalls in dem städtebaulichen Vertrag festgeschrieben, dass der Vorhabenträger eine technische Maßnahme installiert, die sicherstellt, dass die Garagen/Carports, die auf der im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Garagen und Carports errichtet werden, tatsächlich nur von Mitarbeitern zum Parken genutzt werden können. Dabei muss die technische Maßnahme geeignet sein, das Parken von Kunden auf dieser Fläche zu unterbinden.

Da der ökologische Ausgleich nicht innerhalb des Plangebietes erfolgen konnte, wurde das verbleibende ökologische Defizit in Höhe von 5.060 Wertpunkten durch den Ankauf von Ökopunkten ausgeglichen. Dabei wurde die Fläche, auf der die Ökopunkte erwirtschaftet wurden, verbindlich unter Angabe der Punktezahl im Bebauungsplan als Geltungsbereich II festgesetzt. Mit der entsprechenden Festsetzung im Bebauungsplan wurde die zum Ausgleich in Anspruch genommene Kompensationsmaßnahme gesichert.

Die interkommunale Abstimmung hat ergeben, dass von den Nachbarkommunen keine Bedenken und Anregungen vorgebracht wurden.

Der Entwurf der 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ortsmitte Deuz“, Gemarkung Deuz, hat in der Zeit vom 19.12.2018 bis 28.01.2019 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung erfolgte am 11.12.2018. Anschließend wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 07.12.2018 über die öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe ihrer Stellungnahme aufgefordert. Als Ergebnis der Offenlegung konnte festgestellt werden, dass keine Stellungnahmen eingegangen sind, die eine normative Änderung des Planinhalts erforderlich machen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die im Laufe des Verfahrens eingegangenen Anregungen und Bedenken in die vom Rat vorgenommene Abwägung Eingang gefunden haben. Im Ergebnis wurde der Bebauungsplan beschlossen.