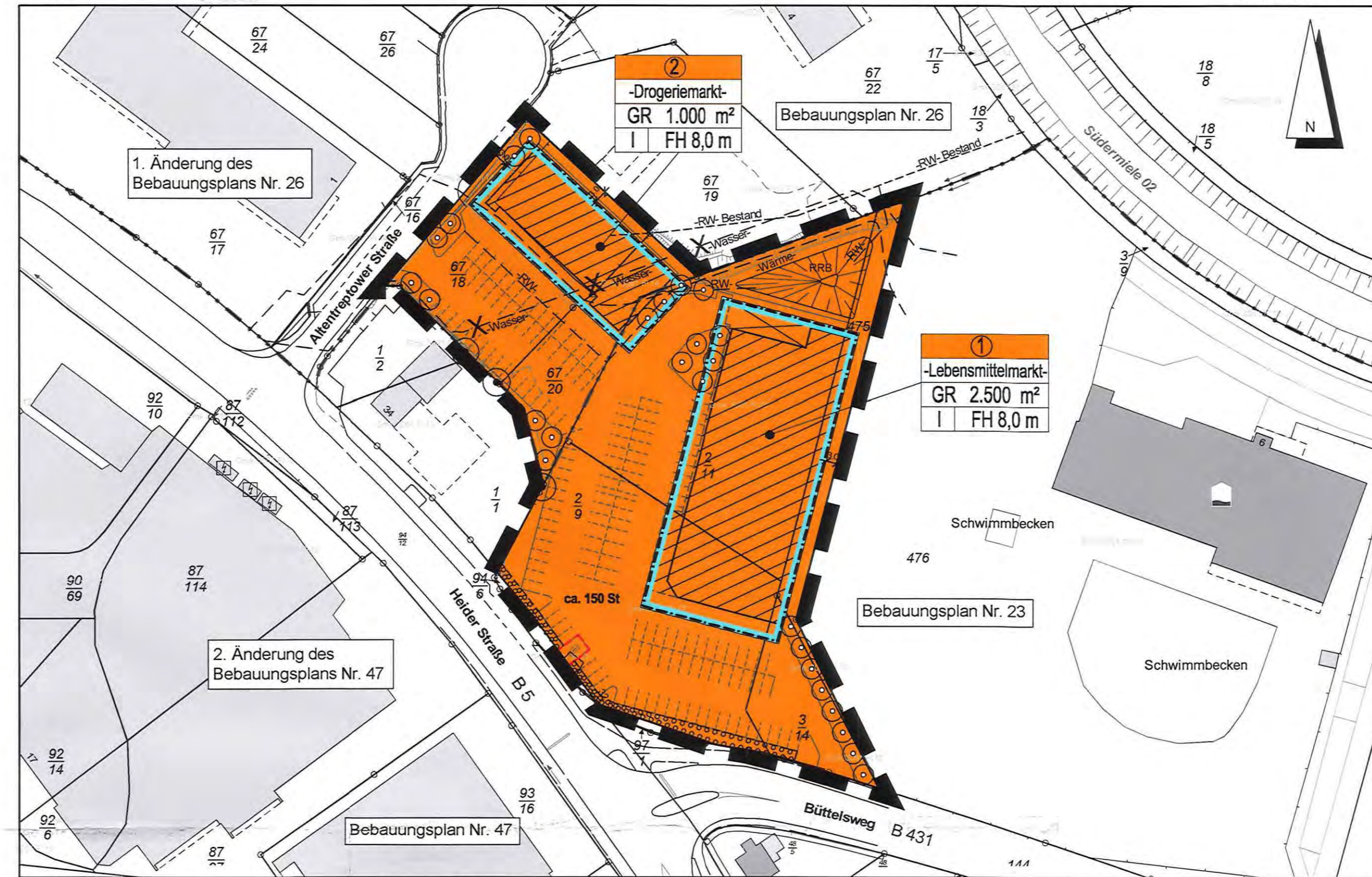


Satzung der Stadt Meldorf über die vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 "Lidl und dm" für das Teilgebiet „nördlich der Einmündung Büttelsweg (B 431) in die Heider Straße (B 5) und südöstlich der Altentrepptower Straße" (aufgestellt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO von 1990/2017

Maßstab 1 : 1.000



Amtliche Geobasisdaten Schleswig-Holstein, © VermKatV-SH ATKIS®
Kartengrundlage: Herausgeber: LVermGeo S-H vom 10.10.2017

Kreis Dithmarschen - Stadt Meldorf - Flur 13 und 14

Zeichenerklärung Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
SO	Sondergebiet -Lebensmittel- und Drogeriemarkt-	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 11 (3) BauNVO
GR 2.500 m ²	Grundfläche, hier maximal 2.500 m ²	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier maximal 1	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
FH 8,0 m	Firsthöhe, hier maximal 8,0 m	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
(Dashed line)	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 (3) BauNVO
(Dotted line)	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen -Werbeanlagen-	§ 9 (1) Nr. 4 BauGB
(Dotted line)	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB
(Thick solid line)	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 (7) BauGB

Zeichenerklärung

Darstellung ohne Normcharakter

①	Nummer des Baufensters
(Hatched box)	geplante Gebäude
-St-	geplante Stellplätze
(Dashed line)	Versorgungsleitung unterirdisch -Wärme-
(Dashed line with X)	Versorgungsleitung unterirdisch, entfällt -Wasser-
(Dashed line with RW)	Entsorgungsleitung unterirdisch, Bestand -Regenwasser-
(Dashed line with RW)	Entsorgungsleitung unterirdisch, geplant -Regenwasser-
(Circle with RRB)	Regenrückhaltebecken
(Circle)	vorhandener Baum
(Circle with dot)	Neuanpflanzung von Bäumen gemäß Text (Teil B) Ziffer 4.2


Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und § 84 LBO wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung Meldorf vom 04.10.2018 folgende Satzung über die vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 "Lidl und dm" für das Teilgebiet „nördlich der Einmündung Büttelsweg (B 431) in die Heider Straße (B 5) und südöstlich der Altentrepptower Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 27.06.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafeln vom 18.01.2018 bis 26.01.2018 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde am 30.01.2018 durchgeführt. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 (1) BauGB wurde gemäß § 13 a (2) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen. Es wurde am 21.12.2017 ein Screening im Sinne des § 13 a (1) Satz 4 BauGB durchgeführt.
- Der Bau- und Umweltausschuss hat am 27.02.2018 den Entwurf zur Satzung der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 29.03.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf zur Satzung der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.04.2018 bis 25.05.2018 während der Dienstzeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, vom 05.04.2018 bis 13.04.2018 durch Aushang an der Bekanntmachungstafel ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter der Homepage www.mitteldithmarschen.de ins Internet eingestellt.
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 04.10.2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtvertretung hat die vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 04.10.2018 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfache) Beschlüsse gebilligt.
Meldorf, den 14.11.2018

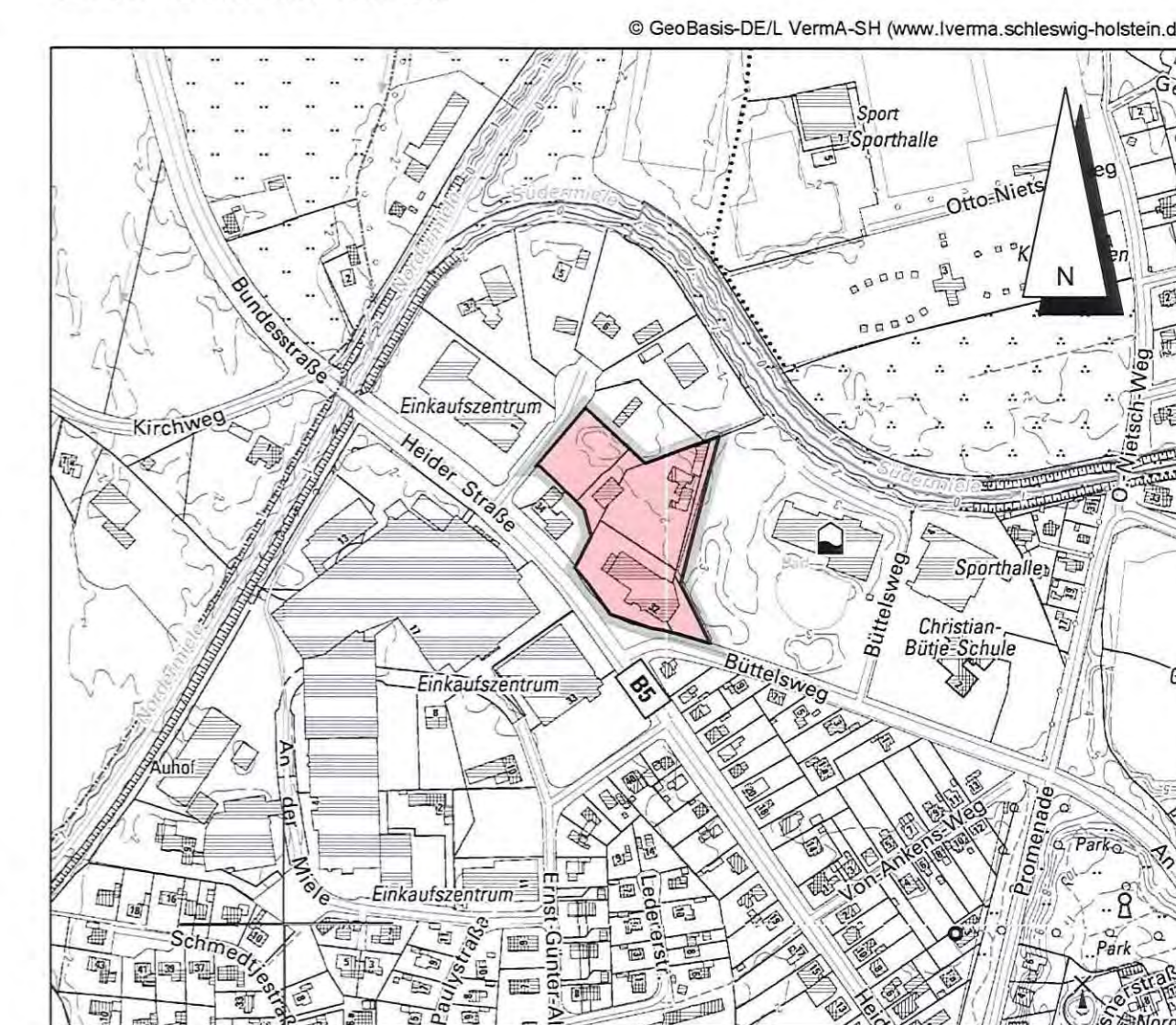
Bürgermeisterin
- Der katastermäßige Bestand am 02.05.2018 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Heide, den 30.10.2018
- Die Satzung über die vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Meldorf, den 14.11.2018

Bürgermeisterin
- Der Beschluss über die vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 "Lidl und dm" durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 27.11.2018 durch Aushang an der Bekanntmachungstafel ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 27.11.2018 in Kraft getreten.
Meldorf, den 06.12.2018

Bürgermeisterin

Text (Teil B)

- SONDERGEBIET -LEBENSMITTEL- UND DROGERIEMARKT-**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 (3) Nr. 2 BauNVO)
Das sonstige Sondergebiet -Lebensmittel- und Drogeriemarkt- dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittelmarktes sowie eines Drogeriemarktes.
Im Sondergebiet ist
- in Baufenster 1 ein der Nahversorgung dienender großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit dem Schwerpunktsortiment Lebensmittel, inkl. Shops, mit einer maximalen Verkaufsfläche von bis zu 1.400 m² sowie
- in Baufenster 2 ein Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von bis zu 700 m² zulässig.
- HÖHENBEZUGSPUNKT**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 (1) BauNVO)
Als Bezugspunkt für die maximale Firsthöhe wird eine mittlere Geländehöhe von 2,50 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.
- ÜBERSCHREITUNG DER ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHE**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 (4) Satz 3 BauNVO)
Die zulässige Grundfläche darf für Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf eine gesamte Grundfläche von bis zu insgesamt 9.350 m² überschritten werden. Das Regenrückhaltebecken ist nicht auf die GRZ anzurechnen.
- ANPFLANZUNGEN**
(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
4.1 Anpflanzen von Sträuchern
Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind heimische und standortgerechte Gehölze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je 100 m² Fläche sind mindestens 50 Sträucher zu pflanzen. Abgängige Sträucher sind mit gleichwertigen Sträuchern zu ersetzen.
4.2 Anpflanzen von Bäumen
Innerhalb des Plangebietes ist ein heimischer und standortgerechter Baum je sechs Stellplätze zu pflanzen. Der Stammumfang muss mindestens 14 / 16 cm aufweisen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.
Je Baum ist eine Baumscheibe in einer Größe von mindestens 10 m² dauerhaft freizuhalten.
- WERBEANLAGEN**
(§ 9 (4) BauGB, § 84 LBO)
Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig. Zusätzlich ist ein Werbepylon innerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen mit einer maximalen Höhe von 6,50 m zulässig. Als Bezugspunkt ist der unter Ziffer 2 festgesetzte Höhenbezugspunkt heranzuziehen.

Übersichtskarte



Stand: 27.02.2018

DTK 5, Maßstab 1 : 5.000

Satzung der Stadt Meldorf über die vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 "Lidl und dm" für das Teilgebiet

„nördlich der Einmündung Büttelsweg (B 431) in die Heider Straße (B 5) und südöstlich der Altentrepptower Straße“

Dithmarschenpark 50
25767 Albersdorf
Tel. 04835 - 97 838 00
Fax 04835 - 97 838 02

Planungsbüro
Philipp

Stadt Meldorf

Vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Lidl und dm“

für das Teilgebiet

„nördlich der Einmündung Büttelsweg (B 431) in die Heider Straße (B 5) und südöstlich der Altentreptower Straße“

Bearbeitungsstand: § 10 BauGB, 20.08.2018
Projekt-Nr.: 16005

Begründung

Auftraggeber

Stadt Meldorf über das
Amt Mitteldithmarschen
Hindenburgstr. 18, 25704 Meldorf

Auftragnehmer

Planungsbüro Philipp
Dithmarsenpark 50, 25767 Albersdorf
(0 48 35) 97 838 – 00, Fax: (0 48 35) 97 838 - 02
mail@planungsbuero-philipp.de

Inhaltsverzeichnis

1. Lage, Planungsanlass und -ziele	1
1.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich	1
1.2 Planungsanlass und -ziele	2
2. Planerische Vorgaben	2
2.1 Landes- und Regionalplanung	2
2.2 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan	4
2.3 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	5
2.4 Gutachterliche Stellungnahmen Einzelhandel	6
3. Erläuterung der Planfestsetzungen	8
3.1 Art der baulichen Nutzung	8
3.2 Maß der baulichen Nutzung	8
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	9
3.4 Örtliche Bauvorschriften	9
3.5 Grünordnung	9
3.6 Artenschutz	10
3.7 Denkmalschutz	11
3.8 Bodenverunreinigungen	12
4. Verkehrserschließung	12
4.1 Straßenanbindung	12
4.2 Ruhender Verkehr	13
5. Technische Infrastruktur	14
5.1 Versorgung	14
5.2 Entsorgung	14
6. Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse	14
7. Durchführungsvertrag und Kosten	15
8. Flächenbilanzierung	15
9. Anlagen	16
9.1 Vorhaben- und Erschließungsplan	
9.2 12. Änderung des Flächennutzungsplans	
9.3 Gutachterliche Stellungnahmen Einzelhandel	
9.4 Screening nach UVPG und LUVPG	
9.5 Bodenuntersuchung	
9.6 Verkehrsgutachten	

Stadt Meldorf

Vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Lidl und dm“

für das Teilgebiet

"nördlich der Einmündung Büttelsweg (B 431) in die Heider Straße (B 5) und südöstlich der Altentreptower Straße"

Begründung

1. Lage, Planungsanlass und -ziele

1.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der vorhabenbezogenen 2. Änderung des B.-Plans Nr. 26 umfasst eine 11.690 m² große Teilfläche des B.-Plan-Gebietes Nr. 26. Das Gebiet liegt nördlich des Verkehrsknotenpunktes Heider Straße (B 5) / Büttelsweg (B 431) im nördlichen Meldorfer Stadtgebiet. Etwa 100 m nördlich des Plangebietes verläuft die Südermiele, die nordwestlich des Plangebietes in die Nordermiele fließt.

Im Süden wird der Änderungsbereich durch die Heider Straße (B 5) und den Büttelsweg (B 431) sowie durch das an der Heider Straße gelegene Tankstellengrundstück (Flurstücke 1/1 und 1/2, Flur 13) begrenzt. Die westliche Grenze bildet die Altentreptower Straße. Im Osten grenzt das Gelände des Meldorfer Schwimmbades direkt an den Geltungsbereich an.

Der Änderungsbereich umfasst im Einzelnen die Flurstücke 2/11, 2/9, 3/14 und 475 der Flur 13 sowie die Flurstücke 67/18 (Teilstück) und 67/20 der Flur 14, Gemarkung und Stadt Meldorf.

Der überwiegende Teil des Bebauungsplangebietes Nr. 26 ist zurzeit als Gewerbegebiet festgesetzt. Für den westlich der Altentreptower Straße gelegenen Standort des Möbel-Einrichtungshauses Rommel wurde im Rahmen der 1. Änderung des B.-Plans Nr. 26 ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandelsbetrieb -Möbel- und Einrichtungshaus-“ festgesetzt.

Im Geltungsbereich der 2. Änderung war viele Jahre lang ein Autohandel mit Kfz-Reparaturwerkstatt ansässig. Zeitweise wurde auch eine Tankstelle betrieben.

1.2 Planungsanlass und -ziele

Durch die 2. Änderung des B.-Plans Nr. 26 soll die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes sowie eines Drogeriemarktes ermöglicht und so der auf der südlichen Seite der Heider Straße bestehende Nahversorgungsstandort gestärkt und heutigen Markterfordernissen angepasst werden. Die Bebauungsplanänderung entspricht dem planerischen Ziel der Stadt Meldorf, vorhandene Flächenpotenziale im Innenbereich zu nutzen und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Der Bereich an der Heider Straße hat heute bereits eine wichtige Funktion als Nahversorgungsstandort für die Stadt Meldorf sowie das angrenzende Einzugsgebiet. Derzeit befinden sich dort ein Vollsortimenter (REWE, ehemals sky) und südlich angrenzend ein älterer Lidl-Markt (rund 1.000 m² Verkaufsfläche).

Die Firma Lidl plant nun, ihren bisherigen Standort in den B.-Planänderungsbereich zu verlegen und einen neuen Markt in zeitgemäßer Größe (Grundfläche ca. 2.500 m², Verkaufsfläche ca. 1.400 m²) zu errichten. Ergänzend soll ein Drogeriemarkt (dm) mit einer Grundfläche von ca. 900 m² und einer Verkaufsfläche von ca. 650 m² entstehen.

Die beiden Märkte sowie deren gemeinsame Stellplatzanlage sollen über zwei Zufahrten von der Altentretower Straße und dem Büttelsweg (B 431) erschlossen werden.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsprojekt im Sinne des § 11 (3) BauNVO. Die raumordnerische Zulässigkeit sowie die Verträglichkeit des Projektes im Hinblick auf den Einzelhandel wurden gutachterlich nachgewiesen (vgl. Kapitel 2 und 3).

Das Bebauungsplanänderungsverfahren wird als Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13 a (1) BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt (siehe Kapitel 2.3 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan).

2. Planerische Vorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Meldorf wird im Landesentwicklungsplan 2010 als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums eingestuft. Die Stadt hat 7.267 Einwohner (31. Dez. 2015) und ist Sitz des Amtes Mitteldithmarschen. Im Nahbereich leben rund 14.600 EW (Quelle: Raumordnungsbericht 2014 des Landes Schleswig-Holstein). Die als Mittelzentrum eingestufte Kreisstadt Heide (rund 21.500 EW) liegt etwa 11 km nördlich von Meldorf.

Meldorf ist ein Teil des Planungsraums IV, welcher sich aus den Kreisen Dithmarschen und Steinburg zusammensetzt. Nach dem Regionalplan für den Planungsraum IV von 2005 liegt der Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung innerhalb des

baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes der Stadt Meldorf sowie verkehrsgünstig am Schnittpunkt der Bundesstraßen B 5 und B 431.

Hinsichtlich der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben sind insbesondere die in Ziffer 2.8 des Landesentwicklungsplans 2010 formulierten raumordnerischen Ziele und Grundsätze relevant. Danach soll in allen Gemeinden grundsätzlich auf ausreichende, wohnortnahe Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, insbesondere an Lebensmitteln (Nahversorgung), hingewirkt werden.

Dabei soll die Verkaufsfläche der Einzelhandelseinrichtungen zur Nahversorgung am örtlichen Bedarf ausgerichtet werden. Die Deckung des spezialisierten, höherwertigen sowie länger- und langfristigen Bedarfs bleibt insbesondere den zentralen Orten verschiedener Stufen vorbehalten.

In Bezug auf das im B.-Plan-Änderungsbereich geplante großflächige Einzelhandelsprojekt sind die folgenden raumordnerischen Ziele zu beachten:

*„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimentsstrukturen und Dienstleistungszentren sind wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in zentralen Orten vorzusehen“ (**Zentralitätsgebot** Ziffer 2.8 Abs. 3 LEP).*

*„Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden. Darüber hinaus darf die Versorgungsfunktion beziehungsweise die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden“ (**Beeinträchtungsverbot** Ziffer 2.8 Abs. 4 LEP).*

*„Art und Umfang solcher Einrichtungen müssen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen; die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nah- bzw. Verflechtungsbereich angemessen sein“ (**Kongruenzgebot** Ziffer 2.8 Abs. 5 LEP).*

*„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig“ (**Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot** Ziffer 2.8 Abs. 6 LEP).*

*„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig (**städttebauliches Integrationsgebot**). Derartige Einzelhandelseinrichtungen sind ausnahmsweise außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig, soweit eine städtebaulich integrierte Lage nachweislich nicht möglich ist, die vorhandene Einzelhandelsstruktur weitere sortimentspezifische Verkaufsflächenentwicklungen zulässt, die zentralörtliche Bedeutung gestärkt wird und die Ansiedlung zu keiner wesentlichen Verschlechterung der gewachsenen Funktion der zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde oder benachbarter Zentraler Orte führt. Zentrale Versorgungsbereiche sind regelmäßig die Innenstädte oder die Ortskerne sowie in Unter-, Mittel- und Oberzentren die sonstigen Stadtteil- und Versorgungszentren (Ziffer 2.8 Abs. 6 LEP).*

Die vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 entspricht den landesplanerischen Zielsetzungen. Die raumordnerische Verträglichkeit des Projektes wurde von der CIMA Beratung + Management GmbH im Auftrag der Stadt Meldorf differenziert nachgewiesen. Das Gutachten liegt diesem Begründungstext als Anlage bei.

Die Prüfung hat ergeben, dass das Vorhaben die zentralen Anforderungen des LEP 2010 an einen Standort des großflächigen, zentrenrelevanten (nahversorgungsrelevanten) Einzelhandelsstandorts erfüllt.

Der Standort liegt zwar außerhalb des im Entwurf des Meldorfer Einzelhandelskonzeptes abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches der Meldorfer Innenstadt, aber innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes und ist zudem Bestandteil des bestehenden und etablierten Sonderstandortes Heider Straße.

Zusätzlich ist anzumerken, dass geeignete innenstadtnahe Alternativstandorte nicht zur Verfügung stehen. Auch der ehemalige PENNY-Standort an der Kampfstraße liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt und steht zudem aufgrund entgegenstehender und anderweitiger Planungsabsichten der Stadt nicht zur Verfügung.

Die mit der Realisierung des im B.-Plan-Änderungsbereich geplanten Einzelhandelsprojektes verbundenen Umsatzumverteilungseffekte betreffen in erster Linie den Einzelhandel außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Meldorfer Innenstadt. Negative städtebauliche Auswirkungen auf die Meldorfer Innenstadt können ausgeschlossen werden. In einer ergänzenden Stellungnahme kommen die Gutachter der CIMA außerdem zu dem Ergebnis, dass auch im Mittelzentrum Heide negative Auswirkungen des Planvorhabens nicht zu befürchten sind (siehe Ziffer 2.4 Gutachterliche Stellungnahmen Einzelhandel).

Die Gemeinde strebt am ehemaligen Lidl-Standort eine gewerbliche Nachnutzung an, um den westlich der B 5 gelegenen Gewerbestandort zu stärken. Die Fläche ist aktuell als Mischgebiet festgesetzt. Aufgrund der Konkurrenzsituation im Bereich Einzelhandel ist eine Ansiedlung eines weiteren Nahversorgers in zweiter Reihe äußerst unwahrscheinlich. Zur Sicherung der strategischen Stadtentwicklung stehen der Stadt Meldorf zusätzlich Planungsinstrumente zur Verfügung.

2.2 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

Karte 1 zum Landschaftsrahmenplan des Planungsraums IV (LRP IV) weist für das Plangebiet keine gesonderten Darstellungen auf. Die nördlich des Plangebietes verlaufende Südermiele ist als Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems dargestellt.

Gemäß Karte 2 zum LRP IV befindet sich das Plangebiet innerhalb großflächig ausgewiesener strukturreicher Kulturlandschaftsausschnitte. Weitere Darstellungen sind in der Karte für das Plangebiet nicht verzeichnet.

Der Landschaftsplan der Stadt stammt aus dem Jahr 1998. Die Karte „Bestand“ stellt den nördlichen Bereich des Plangebietes als dominierende Einzelhaus-Wohnbebauung dar, den südlichen Bereich als Gewerbe. Eine gleiche Darstellung ist in der Karte „Planung“ vorhanden.

Die Karte „Zielkonzeption“ zeigt für das Plangebiet keine gesonderten Darstellungen. Die nördlich verlaufende Südermiele ist als lineare Verbundachse dargestellt.

2.3 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Meldorf sind der Geltungsbereich der 2. Änderung des B.-Plans Nr. 26 sowie weitere Flächen nördlich und südlich der Heider Straße als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die westlich der Altentreptower Straße gelegene Fläche des Einrichtungshauses Rommel sowie der südlich der Heider Straße gelegene Standort des REWE-Marktes sind jeweils als Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe („Möbelmarkt“ bzw. „Verbrauchermarkt“) ausgewiesen.

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (12. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung, s. Anlage 9.2).

Der Bebauungsplan Nr. 26 in seiner Ursprungsfassung aus dem Jahre 1987 setzt den gesamten Bereich zwischen der Heider Straße, der Südermiele und dem Schwimmbadgelände als Gewerbegebiet fest. Im Rahmen der 1. Änderung (1997) wurde für die Fläche des heutigen Einrichtungshauses Rommel ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb, -Möbel- und Einrichtungshaus-“ festgesetzt.

Da es sich bei dem aktuell geplanten Einzelhandelsprojekt ebenfalls um großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) handelt, ist eine Realisierung des Vorhabens auf Grundlage der im Ursprungs-B.-Plan bestehenden Gewerbegebietsfestsetzung (es gilt die BauNVO von 1977) nicht möglich.

Vor diesem Hintergrund wurde am 27.06.2017 das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 eingeleitet. Das Bebauungsplanänderungsverfahren wird nach den Vorgaben des § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Planung dient der Revitalisierung und Nachverdichtung einer innerörtlichen, ehemals gewerblich genutzten Brachfläche.

Die zulässige Grundfläche liegt mit rund 3.500 m² deutlich unter dem geltenden Schwellenwert von 20.000 m² (vgl. § 13 a (1) Nr. 1 BauGB). Die Bebauungsplanänderung trägt zudem dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in der Region gemäß § 13 a (2) Nr. 3 BauGB Rechnung.

Die Stadt hat ein Screening hinsichtlich der UVP-Pflichtigkeit des Vorhabens durchgeführt. Die Checkliste liegt als Anlage 9.4 der Begründung bei. Anhaltspunkte für die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bestehen danach nicht. Im

Rahmen der Behördenbeteiligung wurden ebenfalls keine Anhaltspunkte für eine UVP-Pflicht hervorgebracht.

Die Stadt hat insoweit festgestellt, dass für das Planvorhaben keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss, da es nach Umsetzung der im Weiteren beschriebenen Minimierungsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen haben wird.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Achtungsabstandes eines Betriebsbereiches nach der 12. BImSchV (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes).

2.4 Gutachterliche Stellungnahmen Einzelhandel

Die Auswirkungen des im B.-Plan-Änderungsbereich geplanten Einzelhandelsprojektes auf bestehende Einzelhandelsstandorte wurden im Auftrag der Stadt Meldorf durch die CIMA Beratung + Management GmbH untersucht und im Rahmen von zwei gutachterlichen Stellungnahmen dargestellt. Beide Stellungnahmen liegen diesem Begründungstext als Anlage bei.

Die Gutachter haben u.a. die raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens geprüft sowie die möglichen Auswirkungen auf bestehende Nahversorgungsstandorte im Rahmen einer ökonomischen Wirkungsanalyse untersucht und bewertet. Dabei konnte auf eine vollständige Einzelhandelsbestandserhebung in der Stadt Meldorf zurückgegriffen werden, die im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Meldorf im Juni 2017 erfasst wurden. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Meldorf wird aktuell fortgeschrieben und befindet sich derzeit in der politischen und verwaltungsinternen Abstimmung und Diskussion.

Die Gutachter stufen den Geltungsbereich der vorhabenbezogenen 2. B.-Planänderung als Teil des bestehenden und etablierten Sonderstandortes an der Heider Straße ein. Dieser bestehende großflächige Einzelhandelsstandort übernimmt schon heute eine bedeutende Versorgungsfunktion einerseits für die Bewohner der Stadt Meldorf sowie für das Umland.

Mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von gut 2.000 m² überschreitet das im B.-Plan-Änderungsbereich geplante Einzelhandelsprojekt die Regelvermutungsgrenze zur Großflächigkeit (über 800 m² Verkaufsfläche) im Sinne des § 11 (3) BauNVO deutlich. In diesem Zusammenhang wurde eine ökonomische Wirkungsprognose durchgeführt.

Die ökonomische Wirkungsprognose kommt zu dem Ergebnis, dass in Folge der geplanten Erweiterung und Modernisierung des Lebensmitteldiscounters Lidl keine Umsatzverluste zu erwarten sind, welche negative Auswirkungen auf die bestehenden Nahversorgungsstrukturen in der Stadt Meldorf haben werden.

Dagegen sind durch die Neuansiedlung des Drogeriefachmarktes durchaus Umsatzumverteilungsquoten in einem abwägungsrelevanten Bereich zu erwarten. Be-

troffen ist in erster Linie der bestehende Drogeriefachmarkt (Rossmann) am Raiffeisenplatz.

Die Gutachter empfehlen der Stadt Meldorf die Realisierung der geplanten Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des Lidl Lebensmittelmarktes zu ermöglichen und die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Die geplante Modernisierung des bereits vorhandenen Lebensmittelmarktes würde die Versorgungssituation nachhaltig absichern sowie qualitativ und quantitativ aufwerten.

Die Entscheidung für oder gegen die Neuansiedlung des Drogeriefachmarktes bedarf laut Gutachter einer politischen Abwägung. Um den Standort an der Heider Straße zu stärken und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Meldorf zu erwarten sind, hat sich die Stadt für eine Neuansiedlung eines Drogeriemarktes ausgesprochen.

Auswirkungen der Planvorhaben auf das Mittelzentrum Heide

In ihrer ergänzenden Stellungnahme kommen die Gutachter zu dem Ergebnis, dass negative Auswirkungen des Planvorhabens auf das nördlich von Meldorf gelegene Mittelzentrum Heide ebenfalls nicht zu befürchten sind.

Die Entfernung von Meldorf zum Verbundstandort Famila/Aldi im südlichen Heider Stadtgebiet liegt bei ca. 11 km; die Fahrtzeit mit dem Pkw beläuft sich auf rd. 15 Minuten. Einerseits aufgrund der Entfernung zwischen den Städten Heide und Meldorf sowie andererseits der Wettbewerbsanalyse im vorhabenrelevanten Einzelhandel werden Einkaufsfahrten zwischen den benachbarten Städten in der Warengruppe Nahrung und Genussmittel in keinem relevanten Umfang nachweisbar sein.

Wesentliche Umsatzanteile in der Branche Nahrung und Genussmittel werden somit bei den Wettbewerbern in Meldorf umverteilt. Innerhalb der Stadt Meldorf werden 90% des Vorhabenumsatzes in der Warengruppe Nahrung und Genussmittel umverteilt. Die verbleibenden 10% des umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatzes (entspricht ca. 0,2 Mio. €) stammen aus verschiedenen Städten und Gemeinden außerhalb des Meldorfer Stadtgebietes, darunter auch Heide. Angesichts des dort vorhandenen großflächigen Lebensmitteleinzelhandels können in Heide jedoch schon rein rechnerisch keine Umsatzumverteilungsquoten im abwägungsrelevanten Bereich erreicht werden.

In der Branche der Drogerieartikel ist der Anteil des Vorhabenumsatzes der außerhalb der Stadt Meldorf umverteilt wird wiederum größer; rd. 38 % des umverteilungsrelevanten Umsatzes (entspricht ca. 1,3 Mio. €) werden von Wettbewerbsstandorten im Umland (u.a. Heide) gewonnen. Die Umsatzverluste tangieren jedoch nicht nur den Verbundstandort Famila/Aldi im Süden der Stadt Heide, sondern alle vorhabenrelevanten Anbieter sowohl in Heide als auch im weiteren Umland von Meldorf.

3. Erläuterung der Planfestsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Stadt Meldorf beabsichtigt, im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters (LIDL) und eines Drogeriefachmarktes im Bereich des bestehenden Nahversorgungszentrums an der Heider Straße zu ermöglichen.

Diesem Planungsziel entsprechend wird der gesamte Geltungsbereich der 2. Änderung als sonstiges **Sondergebiet -Lebensmittel- und Drogeriemarkt-** gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittelmarktes sowie eines Drogeriemarktes und ist zu diesem Zweck in zwei Baufenster gegliedert.

Im **Baufenster 1** ist ein der Nahversorgung dienender großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von bis zu 1.400 m² und dem Schwerpunktsortiment Lebensmittel zulässig. Im Gebäude des Lebensmittelmarktes können untergeordnete Shops auch rechtlich unabhängig betrieben werden, sofern die Summe der Verkaufsflächen von Lebensmittelmarkt und Shops den festgesetzten Wert von 1.400 m² nicht überschreitet.

Im **Baufenster 2** ist ein Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von maximal 700 m² zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche (GR), der Gebäudehöhe (Firsthöhe) sowie der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse definiert.

Im Einzelnen wird für den geplanten Lebensmittelmarkt eine maximal zulässige Grundfläche von 2.500 m² und für den Drogeriemarkt eine Grundfläche von 1.000 m² festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO auf eine gesamte Grundfläche von bis zu insgesamt 9.350 m² überschritten werden. Dies entspricht bei einer Grundstücksfläche von 11.690 m² einem Versiegelungsgrad von knapp 80 %.

Die zulässige Versiegelung liegt in einem für vergleichbare Einzelhandelsprojekte üblichen Rahmen und begründet sich insbesondere in dem erheblichen Stellplatzbedarf des Vorhabens. § 19 (4) Satz 2, Halbsatz 3 bleibt ausdrücklich unberührt, insbesondere bei unversiegelten Nebenanlagen.

Die Gebäudehöhe (Firsthöhe) wird auf 8,0 m begrenzt, es ist maximal 1 Vollgeschoss zulässig. Diese Festsetzungen orientieren sich an dem geplanten Bauvorhaben sowie am angrenzenden Gebäudebestand und sollen die Auswirkungen des Vorhabens auf das Orts- und Landschaftsbild minimieren. Zudem sollen Möglichkeiten der Solarenergienutzung (Photovoltaik) auf Dachflächen begünstigt werden.

Als Bezugshöhe für die festgesetzte Firsthöhe sowie für den Pylon wird eine mittlere Geländehöhe von 2,5 m ü. NHN festgesetzt.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich am Entwurfsplan zum Vorhaben. Vor diesem Hintergrund wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Die nach Landesbauordnung zu berücksichtigenden Abstandsvorschriften bleiben unberührt.

Die beiden Baufenster sind so zugeschnitten, dass sie die Lage und Größe der beiden geplanten Gebäude dem Entwurfsplan entsprechend festlegen, dem Projektträger aber gleichzeitig noch ein gewisses Maß an Gestaltungsfreiheit in Bezug auf kleinere Änderungen an den Gebäuden belässt.

Die östliche Baugrenze des für den geplanten Lebensmittelmarkt festgesetzten Baufensters wird dem Ursprungs-B-Plan Nr. 26 entsprechend in einem Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Durch diese Festsetzung ist gewährleistet, dass der auf dem benachbarten Freibadgrundstück vorhandene Gehölzstreifen in seiner heutigen Ausdehnung erhalten bleibt. Die Einhaltung eines noch größeren Abstandes zum Gehölzbestand hätte zur Folge, dass das geplante Einzelhandelsprojekt unter Berücksichtigung der begrenzten Fläche und des Grundstückszuschnittes nicht in der geplanten Größe realisiert werden könnte.

3.4 Örtliche Bauvorschriften

Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig. Zusätzlich ist innerhalb der an der Heider Straße festgesetzten Fläche für Nebenanlagen ein Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 6,50 m zulässig. Diese Festsetzungen sollen es den Betrieben ermöglichen zu werben, ohne dass dies Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zur Folge hat. Ebenfalls soll durch die Festsetzung keine Beeinträchtigung des Verkehrsknotenpunkts B 5 / B 431 entstehen.

3.5 Grünordnung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 wird – wie bereits unter Ziffer 2.3 dargestellt – im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.

Die Stadt hat ein Screening hinsichtlich der UVP-Pflichtigkeit des Vorhabens durchgeführt (siehe Anlage 9.4 dieses Begründungstextes). Es ergaben sich keine Anhaltspunkte für die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). Vor diesem Hintergrund wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren gelten bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² (hier rund 3.500 m²) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (vgl. § 13 a (2) Nr. 4 BauGB). Die Eingriffsregelung findet insoweit keine Anwendung.

Das Vorhaben zeichnet sich als typisches Innenbereichsvorhaben u.a. dadurch aus, dass eine Inanspruchnahme neuer, bislang landwirtschaftlicher Flächen im Außenbereich vollständig vermieden wird. Es kann zudem auf vorhandene Erschließungsstrukturen zurückgegriffen werden.

Um die Auswirkungen des Vorhabens auf das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren, wird die Gebäudehöhe (Firsthöhe) auf 8,00 m sowie die Höhe des geplanten Werbepylons auf 6,50 m begrenzt. Bei Gebäuden ist zudem maximal 1 Vollgeschoss zulässig.

Am südlichen Rand des Gebietes wird parallel zur Heider Straße und zum Büttelsweg ein neuer Grünstreifen geschaffen. Innerhalb der dort festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind heimische und standortgerechte Gehölze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je 100 m² Fläche sind mindestens 50 Sträucher zu pflanzen. Abgängige Sträucher sind mit gleichwertigen Sträuchern zu ersetzen.

Der östlich des Plangebietes auf dem Schwimmbadgelände vorhandene 10 m breite Gehölzstreifen wird durch die Planung nicht tangiert. Dieser grünt das Schwimmbad vom Plangebiet ausreichend ein und schirmt dieses optisch ab. Dem Schutz des Gehölzstreifens auf dem Schwimmbadgelände wird durch die Entfernung der Baugrenze zur Grundstücksgrenze von 3 m ausreichend Rechnung getragen. Gehölze auf dem Plangebiet sind dort nicht vorhanden.

Innerhalb des Plangebietes werden 26 Bäume neu gepflanzt. Diese befinden sich überwiegend entlang der Randbereiche des Parkplatzes. Dies entspricht einem Baum je sechs Stellplätze. Für die zu pflanzenden Bäume sollen Baumscheiben in einer Größe von 10 m² berücksichtigt werden.

3.6 Artenschutz

Zur Berücksichtigung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Aussagen zur Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten bei Realisierung der Planung erforderlich.

Beim weitaus überwiegenden Teil des B.-Plan-Änderungsbereichs handelt es sich um eine freigeräumte Gewerbebrache. Lediglich im nordwestlichen Teil stehen im Bereich des heutigen Regenrückhaltebeckens einige Gehölze, die zur Realisierung der Planung beseitigt werden müssen.

Insgesamt ist aufgrund der vorherigen intensiven Nutzung, der Naturferne sowie des unterdurchschnittlichen Lebensraumangebots – wenn überhaupt – nur mit einem geringen Vorkommen von Brutvögeln zu rechnen.

Aufgrund der starken Vorbelastung sowie der vergleichsweise geringen Wirkungen des Vorhabens sind Beeinträchtigungen fliegender Fledermäuse im Betrachtungsraum nicht anzunehmen.

Für Fledermäuse stellt jedoch der östliche Bereich des Plangebietes entlang des Gehölzstreifens auf dem Schwimmbadgelände ein bedingt geeignetes Jagdgebiet dar. Das Insektenvorkommen ist in diesem Bereich als durchschnittlich (städtischer Innenbereich) einzuschätzen. Es ist davon auszugehen, dass es aufgrund der Bau- und Betriebscharakteristik der Planung zu keinen Überschneidungen mit den Aktivitätsphasen der Fledermäuse kommt, so dass mit einer erheblichen Beeinträchtigung nicht zu rechnen ist.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten wie Wochenstuben oder Winterquartiere von Fledermäusen im Plangebiet sind aufgrund fehlender Strukturen sehr unwahrscheinlich.

Auch das Vorkommen sonstiger geschützter Arten ist aufgrund der genannten Rahmenbedingungen nicht wahrscheinlich.

Vor diesem Hintergrund wird ein vertiefender artenschutzrechtlicher Fachbeitrag nicht für erforderlich gehalten.

Die notwendige Rodung der Gehölze im Bereich des heutigen Regenrückhaltebeckens sollte innerhalb der Vegetationsruhe, also außerhalb der Brutzeit zwischen dem 01.10. und dem 01.03 erfolgen. Die vorstehende Regelung gilt gemäß § 39 (5) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) unmittelbar.

Insgesamt kann mit vorstehenden Maßnahmen davon ausgegangen werden, dass die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zum Artenschutz nicht berührt werden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (§ 44 (5) BNatSchG) werden nicht erforderlich.

3.7 Denkmalschutz

In dem betroffenen Gebiet sind zurzeit keine archäologischen Denkmale bekannt. Für den Fall, dass bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) verwiesen:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung

besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

3.8 Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet war jahrelang ein Autohandel mit Kfz-Reparaturwerkstatt ansässig. Zeitweise wurde zusätzlich auch eine Tankstelle betrieben. Im Frühjahr 2016 wurde parallel zu den Abrissarbeiten eine Bodensanierung durchgeführt.

Im Zuge der Planaufstellung wurde dann erneut ein Bodengutachten erstellt, welches diesem Begründungstext als Anlage 9.5 beigelegt ist. Bei den Untersuchungen wurden im November 2016 noch Bodenverunreinigungen vorgefunden, bei denen es sich nach Einschätzung der Gutachter um eine Restkontamination der bereits sanierten Bodenkontamination handelt.

Vor diesem Hintergrund ist es notwendig, dass die im Zusammenhang mit der geplanten Neunutzung des Plangebietes erforderlichen Erdbaumaßnahmen sowie die Entsorgung des Bodenmaterials durch einen Sachverständigen begleitet werden.

Sollten während der Erdarbeiten in den unbelasteten Bereichen farbliche Bodenveränderungen oder Gerüche auftreten, die auf Kontaminationen hinweisen, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der Fachdienst Wasser, Boden und Abfall des Kreises Dithmarschen unverzüglich zu unterrichten. Der Sachverständige/Gutachter muss das Ausmaß der Kontaminationen bestimmen und in Abstimmung mit der Behörde über die Beseitigung des kontaminierten Bodens entscheiden.

4. Verkehrserschließung

4.1 Straßenanbindung

Das Plangebiet ist über die Heider Straße (B 5) und den Büttelsweg (B 431) sehr gut an das innerstädtische sowie an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die B 5 verbindet Meldorf in Richtung Norden u.a. mit der Autobahn A 23 und der Kreisstadt Heide. Über die B 431 besteht eine weitere Anbindung an die Autobahn A 23.

Die beiden im B.-Plan-Änderungsbereich geplanten Einzelhandelsbetriebe sowie deren gemeinsame Stellplatzanlage sollen über zwei Zufahrten an das öffentliche Straßennetz angebunden werden. Im Nordwesten ist eine Anbindung an die Altentreppe-

wer Straße/Heider Straße (B 5) vorgesehen und im Südosten eine weitere Anbindung an den Büttelsweg (B 431).

Zur Beurteilung der Verkehrssituation wurden im Rahmen eines verkehrstechnischen Gutachtens die derzeitigen Verkehrsmengen erhoben, das zukünftige Verkehrsaufkommen prognostiziert und entsprechende Leistungsfähigkeitsberechnungen für die betroffenen Knotenpunkte vorgenommen (PGT Umwelt und Verkehr GmbH: Verkehrliche Beurteilung Umsiedlung LIDL – Markt in Meldorf, Hannover 2018). Das Gutachten ist diesem Begründungstext als Anlage 9.6 beigelegt.

Fazit und weiteres Vorgehen

Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Prognoseverkehrsmengen an allen untersuchten Knotenpunkten auch zukünftig ein leistungsfähiger Verkehrsablauf gewährleistet sein wird, sofern die Einmündung der Altentrepptower Straße / B 5 signalisiert wird und an der Altentrepptower Straße separate Abbiegestreifen geschaffen werden.

Der vorhandene Linksabbiegestreifen in der B 5 in die Altentrepptower Straße weist eine ausreichende Aufstelllänge auf, so dass dort keine Ertüchtigung erforderlich wird. Zusätzlich wird aus Gründen der Verkehrssicherheit empfohlen, das Linksabbiegen von der B 431 auf den Kundenparkplatz zu verbieten. Ein links ausbiegen vom Kundenparkplatz in die B 431 ist aus Gutachtersicht möglich. Die Stadt Meldorf schließt sich den Aussagen und Empfehlungen des Gutachtens an.

Zurzeit ist die Stadt Meldorf dabei, den für die Einrichtung der separaten Abbiegespuren in der Altentrepptower Straße notwendigen Flächenerwerb zu tätigen. Die von den Gutachtern vorgeschlagenen Maßnahmen sollen dann parallel zur Realisierung des Einzelhandelsprojektes in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Itzehoe umgesetzt werden.

4.2 Ruhender Verkehr

Auf Grundlage der 2. B.-Plan-Änderung soll für die beiden geplanten Märkte eine gemeinsame Stellplatzanlage entstehen. Die Stellplatzanlage wird gemäß Entwurfsplan für beide Märkte zusammen insgesamt rund 150 Stellplätze umfassen. Dies entspricht bei einer Verkaufsfläche von 1.400 m² für den Lebensmittelmarkt und 650 m² für den Drogeriemarkt einem Stellplatzschlüssel von rund 1 Stellplatz je 14 Quadratmeter Verkaufs- bzw. Nutzfläche.

Gemäß Stellplatzerlass ist für großflächige Einzelhandelsbetriebe 1 Stellplatz für 10 bis 20 m² Verkaufsnutzfläche erforderlich. Der Stellplatzerlass wurde zwar im Jahr 2000 aufgehoben, findet in der Praxis hingegen noch Anwendung. Der Stellplatznachweis für das geplante Einzelhandelsprojekt ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

5. Technische Infrastruktur

5.1 Versorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Strom und Gas erfolgt durch die Schleswig-Holstein-Netz AG. Die Firma Lidl verfügt über ein weitgehend autarkes Energiekonzept.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserverband Süderdithmarschen. Eine durch den nordwestlichen Teil des Plangebietes verlaufende Bestandsleitung ist nicht mehr in Nutzung und wird im Zuge der anstehenden Baumaßnahmen zurückgebaut.

Ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom ist vorhanden.

5.2 Entsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch einen Anschluss an das Schmutzwasserleitungsnetz des Wasserverbandes Süderdithmarschen.

Das Niederschlagswasser soll wie bisher auch über ein Rückhaltebecken mit Klärwirkung geführt und dann entsprechend gedrosselt über die bestehende Einleitstelle 050 in die Miele abgeleitet werden. Es ist vorgesehen, das auf der Fläche des geplanten Drogeriemarktes bestehende Regenrückhaltebecken nach Osten in den Bereich nördlich des geplanten Lebensmittelmarktes zu verlegen.

Die vorhandene Regenwasserleitung (DN 500) kann für die Entwässerung weiterhin genutzt werden. Ein Anschluss vom neu anzulegenden Regenrückhaltebecken zur Leitung ist herzustellen. Ein fünfjähriges Starkregenereignis wurde in der Berechnung berücksichtigt. Die veränderte Einleiterlaubnis in die Südermiele ist bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Die Abfallentsorgung ist im Kreis Dithmarschen durch Satzung geregelt.

6. Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse

Der B.-Plan-Änderungsbereich befindet sich vollständig im Eigentum des Vorhabenträgers. Die für die Einrichtung der separaten Abbiegespuren in der Altentreptower Straße notwendigen Flächen werden durch die Stadt Meldorf parallel zum B.-Plan-Verfahren erworben. Die Kosten hierfür werden gemäß Durchführungsvertrag durch den Vorhabenträger übernommen.

Im Plangebiet ist des Weiteren eine Grunddienstbarkeit zugunsten des zuständigen Wasserverbandes sicherzustellen, sodass dieser bei Bedarf Zugang zum im Norden des Plangebietes anzulegenden Regenrückhaltebecken erhält.

Über das Plangebiet verläuft eine Wärmeleitung. Diese ist im Zuge der Erschließung umzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dies ist grundbuchlich zu sichern.

Weitere bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7. Durchführungsvertrag und Kosten

Die Stadt Meldorf schließt mit dem Investor einen Durchführungsvertrag. Die im Zusammenhang mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 anfallenden Planungs- und Erschließungskosten trägt ausschließlich der Projektträger. Der Stadt Meldorf entstehen keine diesbezüglichen Kosten.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens. Zur Umsetzung des Vorhabens werden Fristen vereinbart.

8. Flächenbilanzierung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 ist rund 11.690 m² groß. Der gesamte Geltungsbereich wird als sonstiges **Sondergebiet -Lebensmittel- und Drogeriemarkt-** gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Eine 30 m² große Teilfläche des Sondergebietes wird zusätzlich als **Fläche für Nebenanlagen** (geplanter Standort des Werbepylons) festgesetzt. Zwei weitere, 160 m² und 50 m² große Teilflächen sind mit einem **Anpflanzgebot** belegt (geplanter Pflanzstreifen parallel zu Heider Straße und Büttelsweg).

Stadt Meldorf, 14.11.2018



W. Kersch
(Bürgermeisterin)

9. Anlagen

9.1 Vorhaben- und Erschließungsplan

Entwurfsplanung – Lageplan, Thorsten Janns – Wohn- und Gewerbebaugesellschaft mbH, Albersdorf, Stand: 16.03.2018 (geändert auf Grundlage des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses).

9.2 12. Änderung des Flächennutzungsplans

Entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Meldorf durch Berichtigung: Planungsbüro Philipp, Stand 12.02.2018.

9.3 Gutachterliche Stellungnahmen Einzelhandel

Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung von Lidl und der Neuansiedlung eines Drogeriemarktes in der Stadt Meldorf, CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck, Stand: 25. Juli 2017.

Ergänzende Kurzstellungnahme zur Verkaufsflächenerweiterung von Lidl und Neuansiedlung dm in der Stadt Meldorf, CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck, Stand: 31. Januar 2018.

9.4 Screening nach UVPG und LUVPG

Screening nach Anlage 2 UVPG i.V.m. Anlage 3 LUVPG, Stadt Meldorf, Stand: 12.02.2018.

9.5 Bodenuntersuchung

Neubau eines Lidl SB-Marktes und dm-Marktes, Geologisches Büro Dipl.-Geologe R. Hempel, Dannewerk / Schleswig, Stand: 16. Dezember 2016.

9.6 Verkehrsgutachten

Verkehrliche Beurteilung Umsiedlung LIDL – Markt in Meldorf, Verkehrsplanungsbüro PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Hannover 2018.

ALLE MASSE SIND AM BAU ZU NEHMEN UND ZU PRÜFEN !

ALLE HÖHENANGABEN BEZIEHEN SICH AUF OK-FERTIGFUSSBODEN



LEGENDE:

- Neubau
- Abbruch
- Stellplätze
- Fahrspuren
- Grünflächen
- Grundstück Regenrückhaltung
- Anpflanzen
- Baum vorhanden
- Hecke

KREIS	Dithmarschen
GEMEINDE	Meldorf
GEMARKUNG	Meldorf
FLUR	13
FLURSTÜCK	3/14;2/9;Teil 2/11;67/20; 67/18
GRUNDSTÜCKGRÖSSE	ca. 10.831,44 m²
STELLPLÄTZE	155

Thorsten Janns Wohn- und Gewerbebaugesellschaft mbH
 Grüner Weg 25 25767 Albersdorf E-Mail info@janns.de
 Telefon (0 48 35) 97 37 0 Fax (0 48 35) 97 37 50
 ARCHITEKTURBÜRO • BAULEITUNG • BAUÜBERWACHUNG • BAUOBJEKTE SCHLÜSSELFERTIG

BAUHERR:	Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG über: Lidl Vertriebs- GmbH & Co. KG Industriestrasse 5, 24647 Wasbek		
PROJEKT:	Neubau eines Lidl-Marktes Heider Straße 32, 25704 Meldorf	Albersdorf den 08.03.2018	
BEZÜCHNUNG:	LAGEPLAN V19	BEARBEITER: Radv	MASSSTAB: 1:250/500
UNTERSCHRIFTEN:	Thorsten Janns Wohn- u. Gewerbebauges. mbH 25767 Albersdorf, Grüner Weg 25 Tel. 04835/97370 - Fax 973750	CAD-NAME: 16-001 AD1	INDEX: -
ARCHITEKT			BAUHERR

12. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Meldorf durch Berichtigung

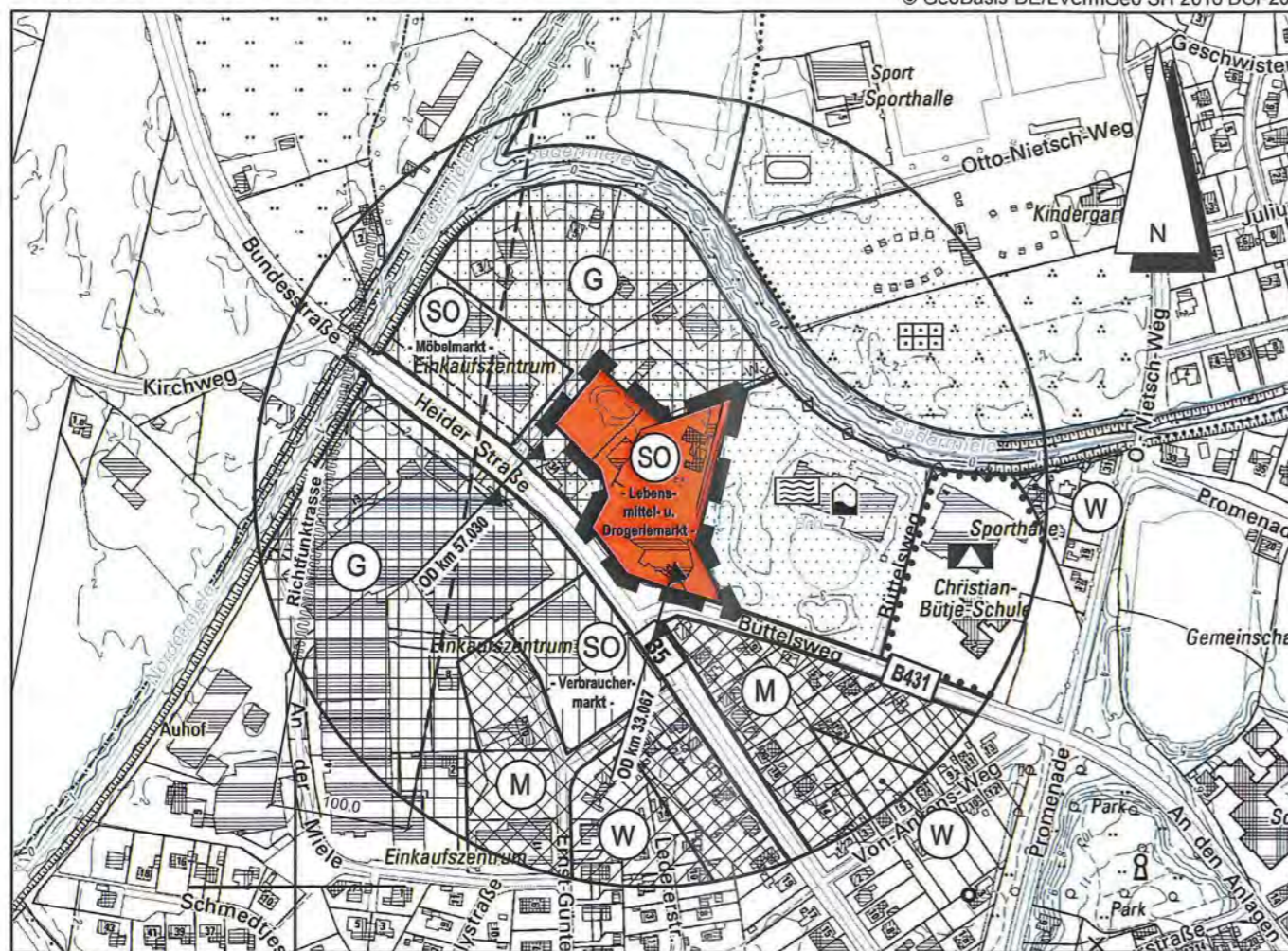
für das Gebiet "nördlich der Einmündung Büttelsweg (B 431) in die Heider Straße (B 5) und südöstlich der Altentreptower Straße"

Planzeichnung

Es gilt die BauNVO von 1990/2017

DTK 5, Maßstab 1 : 5.000

© GeoBasis-DE/LVermGeo SH 2016 DOP20



Kreis Dithmarschen - Stadt und Gemarkung Meldorf - Flur 13 und 14

Übersichtskarte

TK 25, Maßstab 1 : 25.000

Landesvermessungsamt Schleswig-Holstein 2009



Stand: 12.02.2018

Verfahrensvermerke

Im Rahmen der Aufstellung der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 im beschleunigten Verfahren wurde der Flächennutzungsplan gemäß § 13 a (2) Nr. 1 BauGB im Zuge der Berichtigung angepasst.

Die Stadtvertretung hat die 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Meldorf durch Berichtigung für das Gebiet "nördlich der Einmündung Büttelsweg (B 431) in die Heider Straße (B 5) und südöstlich der Altentreptower Straße" mit Beschluss vom 04.11.2018 gebilligt.

Meldorf, den 14.11.2018



Bürgermeisterin

Zeichenerklärung

Darstellungen

Planzeichen



- Lebensmittel- u. Drogeriemarkt -



Erläuterungen

Sondergebiet mit Zweckbestimmung:
- Lebensmittel- u. Drogeriemarkt -

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Rechtsgrundlage

§ 5 (2) Nr. 1 BauGB
§ 1 (2) Nr. 10 BauNVO

Nachrichtliche Übernahme

OD km 33.067



Grenze der Ortsdurchfahrt

§ 5 (4) BauGB

§ 5 (4) FStrG

12. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Meldorf durch Berichtigung

(Kreis Dithmarschen)

für das Gebiet

"nördlich der Einmündung Büttelsweg (B 431) in die Heider Straße (B 5) und südöstlich der Altentreptower Straße"

Dithmarschenpark 50
25767 Albersdorf
Tel. 04835 - 97 838 01
Fax 04835 - 97 838 02

Planungsbüro
Philipp



Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung von Lidl und der Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes in der Stadt Meldorf

München Stuttgart Forchheim
Köln Leipzig Lübeck Ried(A)

CIMA Beratung + Management GmbH
Glashüttenweg 34 23568 Lübeck
T 0451-389 68 0
F 0451-289 68 21
cima.luebeck@cima.de
www.cima.de

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Bearbeitung: Julia Lemke

Lübeck, 25. Juli 2017

© CIMA Beratung + Management GmbH

Es wurden Fotos, Grafiken u.a. Abbildungen zu Layoutzwecken und als Platzhalter verwendet, für die keine Nutzungsrechte vorliegen. Jede Weitergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung kann Ansprüche der Rechteinhaber auslösen.

Wer diese Unterlage -ganz oder teilweise- in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte, stellt die CIMA Beratung+ Management GmbH von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen durch die CIMA Beratung+ Management 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.

Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA Beratung+ Management GmbH in Lübeck.

Inhaltsverzeichnis

1 Auftrag und Aufgabenstellung.....	4
2 Ausführungen zu den Planvorhaben in Meldorf.....	6
3 Wettbewerbsanalyse in der Stadt Meldorf.....	10
3.1 Vorhabenrelevante Nachfragesituation in Meldorf.....	10
3.2 Vorhabenrelevante Angebotssituation in Meldorf.....	10
4 Bewertung der Planvorhaben.....	14
4.1 Ökonomische Wirkungsprognose	14
4.1.1 Vorbemerkung und rechtliche Einordnung.....	14
4.1.2 Umsatzerwartung der Planvorhaben.....	15
4.1.3 Auswirkungsanalyse der Umsatzumverteilung.....	16
4.2 Raumordnerische Vorgaben und deren Bewertung.....	19
5 Abschließende Bewertung und Empfehlung.....	24

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage der Planvorhaben in Meldorf (Makrostandort).....	6
Abb. 2: Lage der Planvorhaben in Meldorf (Mikrostandort).....	7
Abb. 3: Innenstadt Meldorf (Luftbild).....	8
Abb. 4: Planvorhabenstandort in Meldorf.....	9
Abb. 5: Planzeichnung: Neubau LIDL und DM.....	9
Abb. 6: Vorhabenrelevante Angebotssituation in der Stadt Meldorf.....	10
Abb. 7: Lebensmittelwettbewerber in der Stadt Meldorf.....	12
Abb. 8: Zentraler Versorgungsbereich Meldorf (Vorschlag).....	12
Abb. 9: Vorhabenrelevante Einzelhandelsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich Meldorf.....	13
Abb.10: Lebensmitteleinzelhandel in Meldorf (Auswahl).....	13
Abb.11: Umsatzerwartung der Planvorhaben.....	16
Abb.12: Umsatzumverteilungseffekte der Planvorhaben.....	18
Abb.13: Verflechtungsbereich der Stadt Meldorf.....	21
Abb.14: Relation des Nachfragevolumens und des Planvorhabenumsatzes.....	22
Abb.15: Lage innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes	22

1 Auftrag und Aufgabenstellung

Auftrag und Zielsetzung

- Erstellung eines Verträglichkeitsgutachtens für die geplante Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters LIDL und der Neuansiedlung eines DM Drogeriefachmarktes im Standortbereich Altentreptower Straße/ Heider Straße (B5)/ Büttelsweg (B431) in der Stadt Meldorf.
- Die Stellungnahme bezieht sich auf Planungen zur Standortverlagerung des bereits ortsansässigen LIDL Marktes von der Ernst-Günther-Albers-Straße in den Standortbereich Altentreptower Straße/ Heider Straße (B5). Das Unternehmen LIDL würde im Zuge der Standortverlagerung die Verkaufsfläche heute 995 m² auf zukünftig rd. 1.335 m² erweitern (+ 340 m² Verkaufsfläche). Ferner wird die Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von 640 m² vorgesehen.
- Die zentrale Fragestellung ist die Ermittlung der Auswirkungen der Planvorhaben auf die Wettbewerbsstrukturen innerhalb des Meldorfer Stadtgebietes und die planungsrechtliche Zulässigkeit.

Auftraggeber

- Stadt Meldorf

Zeitraum

- Juli 2017

Aufgabenstellung und Untersuchungsdesign

- Beschreibung und Bewertung des Planvorhabenstandortes im Standortbereich Altentreptower Straße/ Heider Straße (B5) in der Stadt Meldorf.

- Ökonomische Wirkungsanalyse: Prognose über die warengruppenspezifischen Umsatzverlagerungen innerhalb des Meldorfer Stadtgebietes.
- Berücksichtigung der raumordnerischen und landesplanerischen Vorgaben sowie der kommunalen Zielsetzungen: Einzelhandelskonzept für die Stadt Meldorf 2017, Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010, Regionalplan für den Planungsraum IV (Schleswig-Holstein Süd-West) 2005.

Vorbemerkung zur Methodik

- Im Kontext der hier vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme konnte auf eine vollständige Einzelhandelsbestandserhebung in der Stadt Meldorf zurückgegriffen werden, die im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Meldorf im Juni 2017 erfasst wurden.
- Die Ermittlung der relevanten Einzelhandelsumsätze erfolgte über veröffentlichte Angaben bundesweit tätiger Unternehmen, cima interne Unternehmensdaten sowie einer Inaugenscheinnahme der Unternehmen hinsichtlich ihrer Wettbewerbsfähigkeit.
- Die erarbeitete, gutachterliche Stellungnahme nimmt ausschließlich Bezug auf Fragestellungen der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Meldorf. Umweltrelevante Fragestellungen sowie Fragen der Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Erschließung bleiben hier außer Acht.
- Die Beurteilung der städtebaulichen Verträglichkeit der Planvorhaben erfolgt unter Zugrundelegung der Prüfungsanforderungen des BauGB sowie der Vorgaben des LEP Schleswig-Holstein.

Nachfrageanalyse

- Das projektrelevante Kaufkraftpotenzial innerhalb des relevanten Meldorfer Stadtgebietes (Untersuchungsgebiet) wurde auf der Grundlage aktueller Einwohnerzahlen, warengruppenspezifischer Verbrauchsausgaben und des örtlichen Kaufkraftniveaus berechnet.

Wirkungsanalyse

- Die ökonomische Wirkungsanalyse zeigt die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Wettbewerbsstrukturen im Meldorfer Stadtgebiet auf. Die erwarteten Umsatzverlagerungen werden in absoluten und relativen Werten auf der Grundlage einer ökonomischen Modellrechnung nach HUFF¹ berechnet.

Abschließende gutachterliche Stellungnahme

- Übereinstimmung/ Nichtübereinstimmung der Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und der Landesplanung sowie den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Meldorf.
- Empfehlungen für die Umsetzung der Vorhaben: Planungs- und Handlungsempfehlungen zur Dimensionierung etc.
- Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

¹ Das HUFF-Modell ist ein ökonomisches Denk- und Rechenmodell das Einkaufsattraktivitäten und Zeitdistanzen zur Berechnung von Kaufkraftströmen miteinander gewichtet. Die cima hat langjährige Erfahrung, die theoretischen Modellrechnungen auf Plausibilität zu prüfen und realistische regionale Szenarien abzuleiten.

2 Ausführungen zu den Planvorhaben in Meldorf

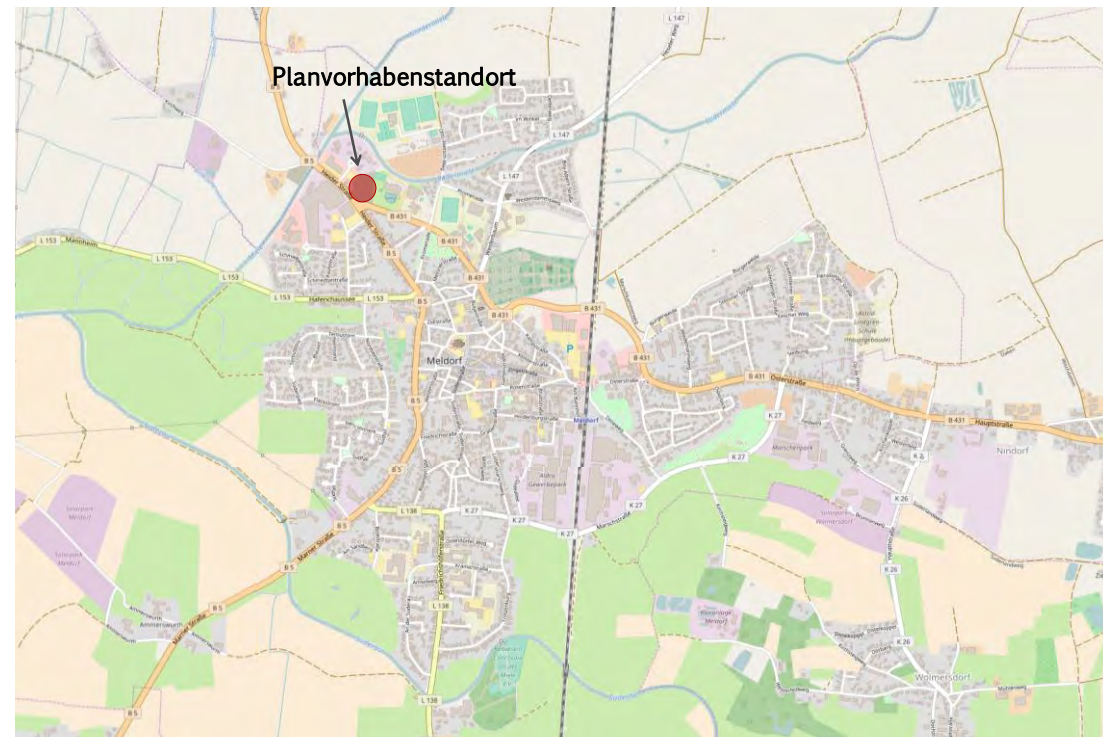
In der Stadt Meldorf wird derzeit die Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters LIDL und die Neuansiedlung eines DM Drogeriefachmarktes diskutiert.

Der bereits heute in Meldorf vorhandene LIDL Lebensmitteldiscounter plant die Standortverlagerung von der Ernst-Günther-Albers-Straße in den Standortbereich Altentrepptower Straße/ Heider Straße (B5)/ Büttelsweg (B431); im Zuge der Standortverlagerung wird der LIDL Markt die Verkaufsfläche von derzeit rd. 995 m² auf zukünftig rd. 1.335 m² erweitern (+ 340 m² Verkaufsfläche). Darüber hinaus ist die Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes (640 m² Verkaufsfläche) Bestandteil der Planungen. Insgesamt ergibt sich ein Verkaufsflächenzuwachs von 980 m².

Mit der Modernisierung des LIDL Lebensmitteldiscounters und der ergänzende Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes ist das planerische Ziel verbunden, einen bestehenden Nahversorgungsstandort im nördlichen Stadtgebiet den heutigen Markterfordernissen anzupassen und in einem stetig wachsenden Wettbewerbsumfeld auch längerfristig zu erhalten. Die geplante Verkaufsflächenstruktur von 1.335 m² (LIDL) soll in erster Linie die heutigen Standards des Unternehmens abbilden – was wiederum zur Sicherung des langfristigen Fortbestandes des Lebensmittelmarktes beiträgt.

Die kartographische Darstellung in der folgenden Abbildung 1 verdeutlicht die Lage des Planvorhabenstandortes in Meldorf.

Abb. 1: Lage der Planvorhaben in Meldorf (Makrostandort)



Kartengrundlage: OpenStreetMap

Bearbeitung: cima 2017

Die verkehrliche Erreichbarkeit und Fernwirkung des Plangebietes ist grundsätzlich positiv zu bewerten. Der Planvorhabenstandort befindet sich im Kreuzungsbereich von zwei überregional bedeutsamen Bundesstraßen; sowohl die innerstädtische als auch die regionale Verkehrsanbindung ist über die Heider Straße (B5) und den Büttelsweg (B431) für den Individualverkehr optimal gegeben.

Für den PKW-Kunden ist eine problemlose Zufahrt zum Plangebiet sowohl über die Altentreptower Straße als auch den Büttelsweg sichergestellt.

Abb. 2: Lage der Planvorhaben in Meldorf (Mikrostandort)



Kartengrundlage: OpenStreetMap
Bearbeitung: cima 2017

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet sind u.a. der Lebensmittelfrischemarkt SKY und das Möbelhaus ROMMEL vorhanden. Der neu geplante Standort des LIDL Lebensmitteldiscounters und des DM Drogeriefachmarktes liegt somit nicht solitär, sondern in einer etablierten Einzelhandelslage in der Stadt Meldorf.

Der bestehende Einzelhandelsstandort übernimmt bereits heute eine bedeutende Versorgungsfunktion für die Bewohner der Stadt Meldorf; die Einzelhandelsbetriebe können z.T. sogar eine überörtliche Anziehungskraft entfalten.

Im Rahmen dieses Gutachtens ist somit nicht die Frage der grundsätzlichen Eignung des Standortes zu klären und ob die Planvorhaben zur nachhaltigen Verbesserung und langfristigen Sicherung der Nahversorgung in der Stadt Meldorf beitragen. Vor dem Hintergrund, die bestehenden Nahversorgungsstrukturen zu erhalten und zu sichern, ist das Planvorhaben positiv zu bewerten.

Gleichwohl ist jedoch zu konstatieren, dass sich der Planvorhabenstandort außerhalb der integrierten Innenstadtlage der Stadt Meldorf befindet. Daher ist es bei der Beurteilung des Planvorhabens von besonderer Relevanz, mögliche Wechselwirkungen zwischen dem Plangebiet und der Innenstadt detailliert zu untersuchen.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Meldorf wird aktuell fortgeschrieben und befindet sich derzeit in der politischen und verwaltungsinternen Abstimmung und Diskussion. Zum jetzigen Zeitpunkt ist das Einzelhandelskonzept noch nicht rechtsverbindlich vom Rat der Stadt beschlossen. Folgende grundsätzliche Aussagen und Festsetzungen des Einzelhandelskonzeptes sollten jedoch schon heute Berücksichtigung finden:

Aus Sicht der cima stellt das Plangebiet an der Heider Straße (B5) einen ergänzenden großflächigen Einzelhandelsstandort (Sonderstandort Heider Straße) dar, der eine wichtige Versorgungsaufgabe für die Stadt Meldorf und das Umland übernimmt.

Das Ziel jeglicher Einzelhandelsentwicklung am Sonderstandort Heider Straße sollte es jedoch sein, keine Konkurrenz zu den bestehenden Einzelhandelslagen in der Meldorfer Innenstadt zu schaffen, sondern Ergänzungen zu entwickeln und bestehende Branchenlücken zu schließen.

Potenziale zur Weiterentwicklung des Einzelhandels am Sonderstandort Heider Straße bestehen in einer Bestandsoptimierung und Modernisierung der bestehenden Anbieter; auch evtl. Neuansiedlungen sind hier möglich, wenn in der Innenstadt keine entsprechenden Verkaufsflächenpotenziale zur Verfügung stehen.

Betrachtet man also die konkret zur Diskussion stehende Erweiterung und Modernisierung des Lebensmitteldiscounters LIDL, so entsprechen die Planungen den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes.² Die Realisierung von modernen und nicht zuletzt auch marktgerechten Verkaufsflächenstrukturen sollte im Sinne des Einzelhandelskonzeptes unterstützt werden.

Unter der Berücksichtigung der beschriebenen Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes ist die Realisierung des neu geplanten DM Drogeriefachmarktes jedoch nur dann genehmigungsfähig, wenn in der Innenstadt keine alternativen Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen.

Bei der Suche und Identifizierung möglicher optionaler Entwicklungsflächen für die Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes mit der beschriebenen Verkaufsflächendimensionierung (640 m² Verkaufsfläche) geht die cima von den gegenwärtigen und für jedermann ersichtlichen siedlungsräumlichen und topografischen Bedingungen aus. Im Ergebnis wird deutlich, dass zum jetzigen Zeitpunkt kein Grundstück mit der erforderlichen Größe und Eignung für innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zur Verfügung steht.

Abb. 3: Innenstadt Meldorf (Luftbild)



Kartengrundlage: google maps professional
Bearbeitung: cima 2017

Nach Prüfung möglicher Alternativflächen und einer intensiven Auseinandersetzung mit den örtlichen Strukturen klassifiziert die cima den Sonderstandort Heider Straße somit als planerisch zu befürwortenden Planvorhabenstandort für die Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes.

Voraussetzung für die Genehmigung des Planvorhabens ist jedoch der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit (Auswirkung auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und die weiteren integrierten Nahversorgungsstrukturen) durch eine differenzierte Einzelfallbetrachtung. Die ökonomische Wirkungsanalyse wird in Kap. 4.1 dokumentiert und gutachterlich bewertet.

² Die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes sind noch nicht öffentlich diskutiert und politisch beschlossen; es handelt sich ausschließlich um konzeptionelle Empfehlungen der cima.

Abb. 4: Planvorhabenstandort in Meldorf



Fotos: cima 2017

Abb. 5: Planzeichnung: Neubau LIDL und DM



Quelle: Thorsten Janns Wohn- und Gewerbebaugesellschaft mbH 2017

3 Wettbewerbsanalyse in der Stadt Meldorf

In der Stadt Meldorf wird derzeit die Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung des Lebensmitteldiscounters LIDL und die Neuansiedlung eines DM Drogeriefachmarktes am Sonderstandort Heider Straße (Altentreptower Straße/ Heider Straße (B5)/ Büttelsweg (B431) diskutiert.

Die Attraktivität der konkurrierenden Wettbewerber innerhalb der Stadt Meldorf wurde durch „Vor-Ort“-Recherchen des cima-Teams im Juni 2017 aufgenommen. Insbesondere die Lage, die Betriebsform und die Größe der Wettbewerber sind dabei von großer Relevanz.

3.1 Vorhabenrelevante Nachfragesituation in Meldorf

Die Berechnung des vorhabenrelevanten Nachfragepotenzials³ erfolgt auf der Basis der gemeindescharfen Einwohnerzahl⁴ und der spezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer⁵.

Für die Warengruppe Nahrung und Genussmittel wird ein Ausgabe-satz pro Kopf im Einzelhandel von 2.145 € (BUND) für das Jahr 2017 zugrunde gelegt. Für die ebenfalls vorhabenrelevante Branche der Drogerieartikel steht ein Ausgabesatz pro Kopf von 315 € für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung.

³ Das Nachfragepotenzial entspricht den Ausgaben (in €) der Bevölkerung einer jeden Stadt, die dem Einzelhandel zur Verfügung stehen (statistischer Wert).

⁴ Quelle: Landesamt für Statistik Nord (Stand 31.12.2015)

⁵ Quelle: Michael Bauer Research GmbH 2017

Die Kaufkraftkennziffer der Stadt Meldorf beträgt nach Angaben der Firma MB Research 95,9 (Bund = 100).

Insgesamt leben 7.267 Einwohner in der Stadt Meldorf. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial beläuft sich auf 17,1 Mio. €, davon entfallen 14,9 Mio. € auf die Branche Lebensmittel und weitere 2,2 Mio. € auf das Sortiment der Drogerieartikel.

3.2 Vorhabenrelevante Angebotssituation in Meldorf

Nachfolgend wird die wettbewerbsrelevante Angebotssituation für die Stadt Meldorf insgesamt sowie für den zentralen Versorgungsbereich beschrieben.

Abb. 6: Vorhabenrelevante Angebotssituation in der Stadt Meldorf

Stadt Meldorf	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
Nahrung und Genussmittel	21	6.950	33,8
Drogerieartikel	1	815	4,6
SUMME	22	7.765	38,4

Quelle: cima 2017

Folgende allgemeine Aussagen können zur aktuellen Betriebs- und Branchenstruktur des vorhabenrelevanten Einzelhandels in der Stadt Meldorf getroffen werden:

- Insgesamt wurden 22 vorhabenrelevante Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Meldorfer Stadtgebietes erfasst. Bei 21 Betrieben wurde die Branche Nahrung und Genussmittel als Hauptsortiment dokumentiert, nur ein Einzelhandelsunternehmen bietet Drogerie bzw. Parfümerieartikel im Kernsortiment an.
- Die Stadt Meldorf verfügt über eine vorhabenrelevante Gesamtverkaufsfläche in den Branchen Lebensmittel und Drogerieartikel von 7.765 m²,⁶ darunter 6.950 m² Lebensmittel und 815 m² Drogerieartikel.
- Der von der cima errechnete Einzelhandelsumsatz in den vorhabenrelevanten Branchen liegt bei ca. 38,4 Mio. € (brutto/Jahr); davon entfällt auf die Warengruppe Lebensmittel 33,8 Mio. € und die Gruppe der Drogerieartikel 4,6 Mio. €.

In Bezug auf das quantitative Lebensmittelangebot kann die Nahversorgungssituation in der Stadt Meldorf als sehr gut bezeichnet werden. Für die Branche Nahrung und Genussmittel wird eine Handelszentralität von 226 ermittelt. Hier steht einem Einzelhandelsumsatz von 33,8 Mio. € ein lokales Nachfragevolumen von 14,9 Mio. € gegenüber. Die Werte veranschaulichen, dass bereits heute maßgebliche Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland der Stadt Meldorf sowie durch Touristen und Tagesbesucher im Segment Nahrung und Genussmittel erzielt werden.

Auch unter Berücksichtigung von ergänzenden qualitativen Bewertungsaspekten kann konstatiert werden, dass sich die dominierenden Nahversorgungsstrukturen in Meldorf fast vollständig auf zwei planerisch gewollte Lagebereiche im Stadtgebiet konzentrieren.

Am großflächigen Nahversorgungs- und Fachmarktstandort Kampstraße sind der Lebensmittelfrischemarkt EDEKA und die Lebensmitteldiscounter ALDI und PENNY vorhanden. In der ebenfalls vorhabenrelevanten Warengruppe der Drogerieartikel ist hier ein ROSSMANN Drogeriefachmarkt vorhanden. Ferner werden Drogerieartikel als Randsortiment in den Lebensmittelfrischmärkten und Lebensmitteldiscountern angeboten. Der großflächige Nahversorgungsstandort kann eine Ausstrahlungskraft entfalten, die über die Stadtgrenzen hinausreicht.

Als weiterer wichtiger Nahversorgungsstandort ist der bereits beschriebene Sonderstandort Heider Straße im Norden der Stadt Meldorf aufzuführen, hier sind der Lebensmittelfrischemarkt SKY sowie der Lebensmitteldiscounter LIDL zu finden.

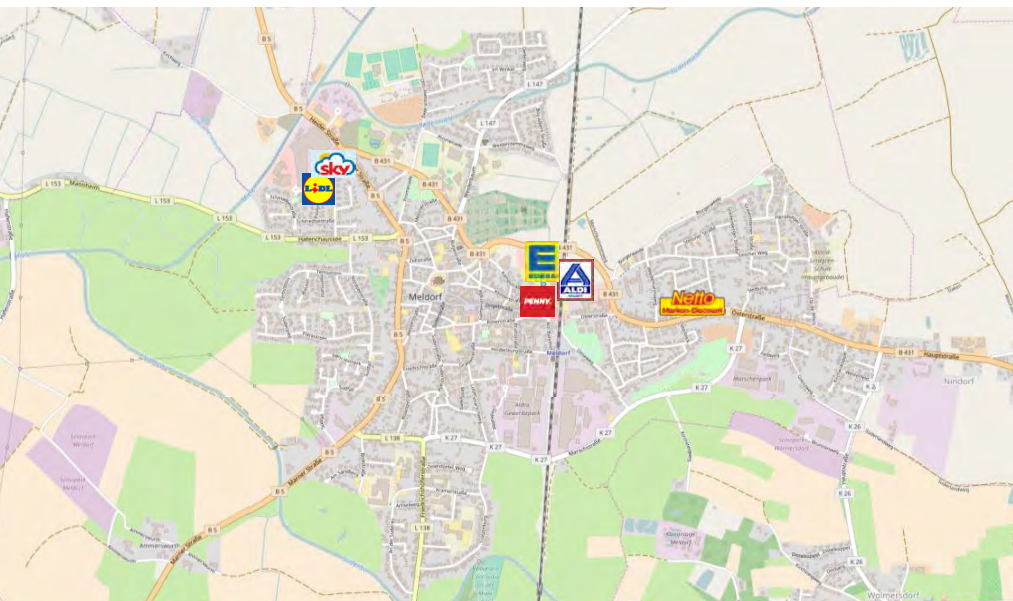
Darüber hinaus ist an der Österstraße ein NETTO Lebensmitteldiscounter⁷ vorhanden. Vor allem für die Bewohner der östlichen Siedlungsbereiche der Stadt Meldorf übernimmt dieser Nahversorgungsstandort eine wichtige Versorgungsaufgabe.

Das weitere Nahversorgungsangebot beschränkt sich auf kleine Lebensmittelmärkte (BIOLADEN in der Innenstadt) sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Fleischereien).

⁶ Die Angaben zu den Verkaufsflächen und Umsätzen beziehen sich nicht nur auf die genannten 22 Betriebe, sie beinhalten ebenso die vorhabenrelevanten Randsortimente in z.T. branchenfremden Betrieben.

⁷ Der NETTO Markt befindet sich derzeit in einer Umbau- und Modernisierungsphase. Die Verkaufsfläche wird von heute rd. 625 m² Verkaufsfläche auf zukünftig 925 m² Verkaufsfläche.

Abb. 7: Lebensmittelwettbewerber in der Stadt Meldorf

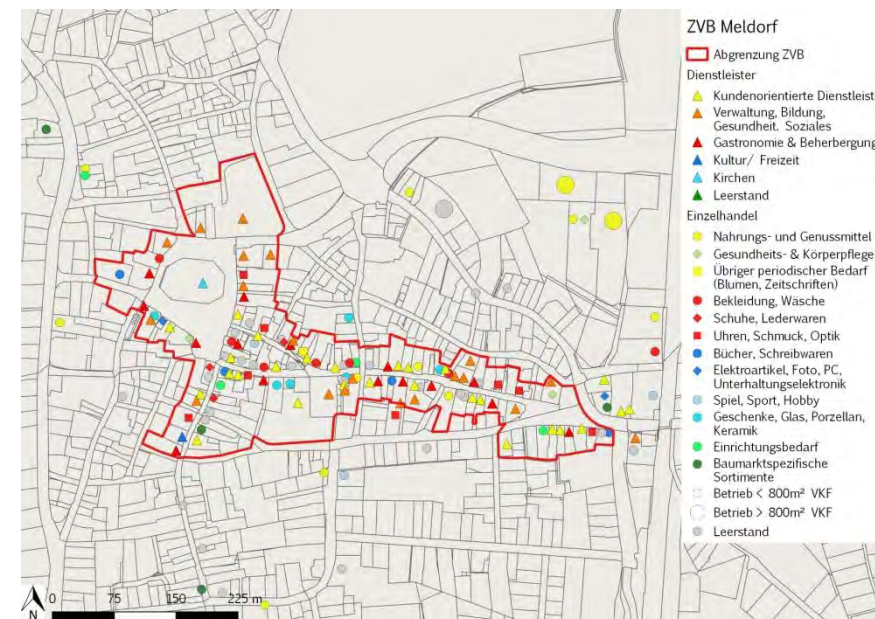


Kartengrundlage: OpenStreetMap
 Bearbeitung: cima 2017

Für das hier zur Diskussion stehende Planvorhaben der Standortverlagerung und Erweiterung des bestehenden LIDL Marktes sowie der Neuansiedlung eines DM Drogeriefachmarktes am Standort Heider Straße sind im Rahmen der ökonomischen Wirkungsanalyse die Auswirkungen auf die integrierten und wohnortnahen Nahversorgungsstrukturen zu betrachten. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Meldorf wird derzeit fortgeschrieben. Eine rechtsverbindliche und vom Rat der Stadt beschlossene Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches liegt zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor.

Aufgrund der städtebaulichen Gegebenheiten empfiehlt die cima jedoch folgende Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt:

Abb. 8: Zentraler Versorgungsbereich Meldorf (Vorschlag)



Kartengrundlage: Stadt Meldorf
 Bearbeitung: cima 2017

Der als zentraler Versorgungsbereich vorgeschlagene Bereich (Abb. 8) umfasst die Zingelstraße, die Sreetstraße und die Roggenstraße als Haupteinkaufsstraßen sowie alle unmittelbar andockenden Standortlagen. Im Süden ist die Süderstraße bis zur Rosenstraße als weitere wichtige Einzelhandelslage in den zentralen Versorgungsbereich integriert. Im Osten bildet die Kampstraße Grenze des zentralen Versorgungsbereiches.

Im Westen ist der Meldorfer Marktplatz Teil des zentralen Versorgungsbereiches; alle unmittelbar an den Marktplatz (Südermarkt und Nordermarkt) andockenden Grundstücke sind dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet.

Innerhalb des definierten Bereiches befindet sich ein bedeutender Anteil des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes der Stadt Meldorf. Ergänzend finden sich in dem definierten Bereich soziale und freizeitbezogene Einrichtungen und das Rathaus der Stadt Meldorf. Eine Anbindung an das ÖPNV-Netz ist ebenso gegeben wie eine Integration in die Wohngebiete.

Die Warengruppe Nahrung und Genussmittel belegt in der Innenstadt nur rd. 250 m² Verkaufsfläche. Innerhalb der Innenstadt ist nur ein kleiner Supermarkt für Biolebensmittel vorhanden. Das Lebensmittelangebot wird durch eine Fleischerei und ein kleineres Spezialgeschäft (ARKO) ergänzt. Drogerieartikel werden ausschließlich im Randsortiment der Apotheken etc. angeboten.

Abb. 9: Vorhabenrelevante Einzelhandelsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich Meldorf

Zentraler Versorgungsbereich Meldorf	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
Nahrung und Genussmittel	3	250	1,2
Drogerieartikel	0	35	0,2
SUMME	3	285	1,4

Quelle: cima 2017

Darüber hinaus wird die Bedeutung der Meldorfer Innenstadt insbesondere durch den Angebotsmix in den Branchen des aperiodischen Bedarfsbereiches deutlich. Die Innenstadt profitiert von der Vielzahl inhabergeführter Einzelhandelsbetriebe sowie vereinzelter Filialkonzepten.

Abb.10: Lebensmitteleinzelhandel in Meldorf (Auswahl)



Fotos: cima 2017

4 Bewertung der Planvorhaben

4.1 Ökonomische Wirkungsprognose

4.1.1 Vorbemerkung und rechtliche Einordnung

Ein maßgebliches Beurteilungskriterium von Planvorhaben ist die Umsatzumlenkungsquote, die in Mio. € und in % ausgedrückt wird. Allerdings bedeutet nicht jeder Kaufkraftabfluss eine unzumutbare Auswirkung. Denn die Veränderung der bestehenden Wettbewerbslage allein ist baurechtlich irrelevant.⁸ Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die sog. „städtebauliche Effekte“ nach sich zieht (Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen, wie Verödung einer Innenstadt, Unterversorgung der Bevölkerung).⁹

Bei der Beurteilung des Kaufkraftabzuges ist zwischen dem „Abstimmungsschwellenwert“ einerseits und dem „Hindernisschwellenwert“ andererseits zu unterscheiden. Das Bundesverwaltungsgericht hat die Frage eines numerisch-präzisen Schwellen- oder Rahmenwertes bislang offen gelassen.¹⁰

Das OVG Koblenz und das OVG Lüneburg haben unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art angenommen

(=„Abstimmungsschwellenwert“), wenn ein Planvorhaben der Standortgemeinde zu Lasten der Nachbargemeinde eine Umsatzumverteilung von wenigstens 10 % erwarten lassen.^{11 12}

Nach den Ergebnissen einer Langzeitstudie sind wirtschaftliche Auswirkungen auf Einzelhandelsgeschäfte im Einzugsbereich eines Einzelhandelsprojektes in der Regel erst ab einem Umsatzverlust zwischen 10 % und 20 % relevant.¹³

Der Literatur und der Rechtsprechung lässt sich die Tendenz entnehmen, dass selbst diese Prozentsätze lediglich Bedeutung für die Frage der Abwägungsrelevanz eines Einzelhandelsgroßprojektes haben, nicht jedoch schon zwangsläufig die Obergrenze für noch zumutbare Auswirkungen markieren.¹⁴

Unzumutbar im Sinne eines „Hindernisschwellenwertes“ ist ein Kaufkraftabfluss nach der obergerichtlichen Rechtsprechung zumeist erst dann, wenn die Umsatzumverteilung deutlich mehr als 10 % beträgt. Genannt wird – allerdings abhängig unter anderem vom

¹¹ Urteil vom 25.04.2001, 8 A 11441/00, BauR 2002, 577 = NVwZ-RR 2001, 638; OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997, 7 A 2902/93, BauR 1998, 309 = BRS 59, Nr. 70.

¹² OVG Lüneburg, E. v. 21.2.2002, 1 MN 4128/01, BauR 2003, 670 = NVwZ-RR 03,76; B. v. 30.10.2000, 1 M 3407/00, NStN 2001, 159 = NdsRPfl. 2001, 277

¹³ Moench/Sandner, Die Planung für Factory-Outlet-Center, NVwZ 1999, 337.

¹⁴ OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997, 7 A 2902/93, BauR 1998, 307, 312 = BRS 59 Nr. 70; OVG Frankfurt/Oder, Beschluss 3 B 116/98, NVwZ 1999, 434 = BauR 1999, 613 = BRS 60 Nr. 201; OVG Koblenz vom 08.01.1999, 8 B 12650/98, UPR 1999, 154 = NVwZ 1999, 435 = BauR 1999, 367; OVG Lüneburg, B. v. 21.2.2002, 1 MN 4128/01 BauR 2003, 670 = NVwZ-RR 2003, 76 = auch Internetseite des OVG Lüneburg www.dbovg.niedersachsen.de.

⁸ Berkemann/Halama, Erstkommentierung zum BauGB, Bonn 2005, Rn. 24 zu § 34 BauGB

⁹ OVG Greifswald, U. v. 15.4.1999, 3 K 36/97, NVwZ 2000, 826; OVG Münster, U. v. 6.6. 2005, 10 D 145 und 148/04.NE, BauR 2005, 1577 ff. (CentrO)

¹⁰ BVerwG vom 01.08.2002, 4 C 5.01, BVerwGE 117, 25 = DVBl 2003, 62 = NVwZ 2003, 86 = UPR 2003, 35 u. a. Fundstellen (Gewerbepark Mühlheim-Kärlich); U. v. 17.9.2003, 4 C 14.01, S. 15 UA

maßgeblichen Sortiment – ein Mindestwert von etwa 20 bis 25 %.¹⁵ Das VG Göttingen hat in seinem Beschluss vom 10.03.2004, 2 B 51/04 einen zwischengemeindlichen Umsatzabfluss von bis zu 20 % für vertretbar gehalten und die Berufung zum OVG zugelassen. Neuere Rechtsprechungen gehen demnach davon aus, dass erst bei einer Kaufkraftumlenkung von etwa 20 % schädliche Auswirkungen zu erwarten sind.¹⁶

Einschränkend muss angefügt werden, dass die Abwägung in Abhängigkeit vom Standort erfolgt. Außerdem geht die cima bei der Bewertung von Vorhaben davon aus, dass die reine Berechnung der Umsatzumlenkungsquote nicht allein ausschlaggebend für oder gegen die Realisierung eines Planvorhabens sein sollte. Es bleibt bei der Abwägung zu bedenken, dass der Umsatzabfluss nur ein Indiz im Sinne eines „Anfangsverdacht“ ist.

Gesunde Einzelhandelsstrukturen sind z.B. bezüglich der Verträglichkeit anders zu bewerten als Zentren, die bereits durch „Trading-Down-Effekte“ gekennzeichnet sind. Maßgeblich sind bei Bewertungen letzten Endes erhebliche städtebauliche Funktionsverluste, die u. U. bereits bei Umsatzumverteilungen ab ca. 7 bis 11 % eintreten können. Diese Funktionsverluste können sich ausdrücken in städtischen Verödungen und zu erwartenden „Trading-Down-Effekten“.

¹⁵ OVG Koblenz, Urteil vom 25.04.2001, 8 A 11441/00, NVwZ-RR 2001, 638 = BauR 2002, 577; VGH München, Urteil vom 07.06.2000, 26 N 99.2961, NVwZ-RR 2001, 88 = BRS 63 Nr. 62.

¹⁶ vgl. Prof. Dr. Berkemann, Großflächiger Einzelhandel: Auswirkungen der Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts auf die kommunale Praxis, Hannover 2006.

Als Richtwert für die Verträglichkeit verwendet die cima im Allgemeinen die oben genannte 10 %-Schwelle als wesentlichen Bewertungsmaßstab. Je nach der Situation vor Ort sind dabei jedoch branchenspezifische Abweichungen (nach oben und unten) grundsätzlich möglich, um den speziellen Gegebenheiten gerecht zu werden. Dies bedarf aus Gutachtersicht jedoch einer auf den Einzelfall bezogenen Begründung.

4.1.2 Umsatzerwartung der Planvorhaben

In der Stadt Meldorf wird derzeit die Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters LIDL im Standortbereich Heider Straße diskutiert. Geplant ist eine Verkaufsflächenerweiterung des LIDL Marktes von heute 995 m² auf zukünftig 1.335 m² Verkaufsfläche (+ 340 m² Verkaufsfläche). Ausschließlich die zusätzlichen Verkaufsflächen sind für die Darstellung des Planvorhabens relevant.¹⁷ Darüber hinaus ist die Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes (640 m² Verkaufsfläche) Bestandteil der Planungen.

Zur Berechnung der Umsätze sind Flächenproduktivitäten zu Grunde gelegt worden, die sich an der örtlichen Wettbewerbssituation in Meldorf orientieren sowie auf Grundlage der durchschnittlichen Flächenproduktivitäten entsprechender Betriebstypen und vergleichbarer Verkaufsflächendimensionierungen im Bundesdurchschnitt ermittelt worden sind.

¹⁷ Die Nachnutzung der LIDL Bestandsimmobilie durch Lebensmitteleinzelhandel kann nach Informationen der Stadt Meldorf ausgeschlossen werden. Die Flächen werden als Erweiterungsflächen der angrenzenden Druckerei umgenutzt werden.

Die bereits heute erzielten Umsätze des bestehenden LIDL Lebensmitteldiscounters (ca. 5,9 Mio. €) verbleiben am Standort. Ausschließlich die zusätzlichen Umsätze des Lebensmitteldiscounters werden in die Wirkungsanalyse einbezogen¹⁸. Die Umsätze der Erweiterungsflächen berücksichtigen die zu erwartende Attraktivitätssteigerung des modernisierten und neu aufgestellten Marktes.

Der neu geplante DM Drogeriefachmarkt geht mit einem prognostizierten Umsatzvolumen von 3,9 Mio. € in die ökonomische Wirkungsanalyse ein.

Abb.11: Umsatzerwartung der Planvorhaben

Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters LIDL sowie Neuansiedlung eines DM Drogeriefachmarktes in der Stadt Meldorf			
	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Flächenproduktivität in €/m ² VKF
PLANVORHABEN INSGESAMT	1.975	11,7	
<i>davon neu entstehende Fläche</i>	<i>980</i>	<i>5,8</i>	
Erweiterungsvorhaben LIDL Lebensmitteldiscounter insgesamt	1.335	7,8	5.811
davon Nahrung und Genussmittel	1.100	6,8	6.200
davon Drogerieartikel	85	0,4	4.850
<i>davon sonstige Randsortimente</i>	<i>150</i>	<i>0,5</i>	<i>3.500</i>
neu hinzukommende Flächen	340	1,9	5.502
davon Nahrung und Genussmittel	265	1,5	5.570
davon Drogerieartikel	40	0,2	4.906
<i>davon sonstige Randsortimente</i>	<i>35</i>	<i>0,2</i>	<i>5.671</i>
Neuansiedlung Drogeriefachmarkt	640	3,9	6.133
davon Drogerieartikel	480	3,2	6.600
davon Nahrung und Genussmittel	85	0,4	5.200
<i>davon sonstige Randsortimente</i>	<i>75</i>	<i>0,3</i>	<i>4.200</i>

Quelle: cima 2017

4.1.3 Auswirkungsanalyse der Umsatzumverteilung

Die geplante Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des bereits ortsansässigen Lebensmittelmarktes LIDL und die Neuansiedlung des DM Drogeriefachmarktes wird in erster Linie eine Verlagerung von Kundenfrequenzen innerhalb des Meldorfer Stadtgebietes zur Folge haben. Daher ist abzuwägen, in wie weit die Wettbewerber durch Frequenzverluste und Verdrängungsumsätze betroffen sind und negative städtebauliche Effekte zu erwarten sind. Die Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Meldorf¹⁹ und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen sind dabei das maßgebliche Bewertungskriterium.

Die Prognose der Umsatzverlagerungen innerhalb der Einzelhandelsstrukturen geht auf den ökonometrischen Modellansatz von HUFF (Dr. David L. Huff: „Defining and Estimating a Trading Area“) zurück. In die Berechnungen fließen die Attraktivität aller konkurrierenden Einzelhandelsstandorte sowie das Abwägen des Zeitaufwandes zum Aufsuchen von unterschiedlichen Wettbewerbsstandorten ein. Voraussetzung für die Entwicklung eines für Meldorf spezifischen Verhaltensmodells ist die detaillierte Analyse der Einzelhandelsstrukturen innerhalb des Stadtgebietes.

Die cima interpretiert das HUFF-Modell als ein Denkmodell, das keine schlussfertigen Ergebnisse aus einer Formel ableitet. Vielmehr sind die Ergebnisse immer wieder in ihrer Plausibilität zu hinterfragen, ob tatsächlich ein realistisches Konsumverhalten abgebildet wird. So sind z.B. spezifische Vorlieben für einzelne Betriebstypen und Anbieter (z.B. Oligopol- oder Monopolvorteile einzelner Betreiber) regionalspezifisch zu berücksichtigen.

¹⁸ Der LIDL Altstandort wird als Erweiterungsfläche für die angrenzende Druckerei umgenutzt.

¹⁹ Vgl. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Meldorf wird aktuell fortgeschrieben; eine abgestimmte und vom Rat der Stadt beschlossene Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Meldorf liegt derzeit noch nicht vor.

Bei den nachfolgend gerechneten Umverteilungswirkungen wurden folgende Prämissen zu Grunde gelegt:

- **Gleichartige Betriebskonzepte und Absatzformen stehen intensiver im Wettbewerb als unterschiedliche Absatzformenkonzepte.** Somit konkurriert ein SB-Warenhaus zunächst mit benachbarten SB-Warenhausstandorten; ein Lebensmitteldiscounter unmittelbar mit nahe gelegenen Lebensmitteldiscountern.

In Bezug auf die geplante Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des LIDL Marktes hat die Wettbewerbsanalyse aufgezeigt, dass wesentliche Umsatzanteile von den vorhandenen Lebensmitteldiscountern in Meldorf umverteilt werden. Sowohl am Nachversorgungs- und Fachmarktstandort Kampstraße als auch an der Österstraße (B431) konnten weitere Lebensmitteldiscounter (NETTO, ALDI, PENNY) erfasst werden (vgl. Kap. 3.2). In der Innenstadt sind keine wettbewerbsrelevanten Einzelhandelsstrukturen vorhanden. Einen planungsrechtlich gesicherten Schutz genießt jedoch ausschließlich die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches.

Darüber hinaus ist die Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes Bestandteil der Planungen. In diesem Fall würden ebenfalls wesentliche Umsatzanteile des Planvorhabens außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches umverteilt werden. Die Wettbewerbsanalyse hat aufgezeigt, dass ausschließlich am Sonderstandort Kampstraße ein weiterer Drogeriefachmarkt vorhanden ist.

Unter Berücksichtigung der geplanten Realisierung eines modernen Verbundstandortes LIDL/ DM mit knapp 2.000 m² Verkaufsfläche und der direkten Angebotsüberschneidung sowohl in der Branche Lebensmittel als auch im Drogeriesortiment dürfte insbesondere der Nahversorgungs- und Fachmarktstandort Kampstraße in einem maßgeblichen Wettbewerb mit dem beschriebenen Planvorhaben stehen.

- **Je besser die innerstädtische Verkehrsanbindung des Projektstandortes, umso größer ist die räumliche Reichweite.** Der Planvorhabenstandort befindet sich im Standortbereich Heider Straße (B5)/ Büttelsweg (B431) im Norden von Meldorf. Sowohl die innerörtliche Erreichbarkeit des Planvorhabenstandortes, als auch die Erreichbarkeit aus dem nördlichen und westlichen Umland ist als sehr gut einzuordnen. Mobile Kunden von den umliegenden Gemeinden nutzen bereits heute die Einkaufsmöglichkeiten in Meldorf und erzeugen entsprechende Kaufkraftzuflüsse. Bestehende Kaufkraftverflechtungen dürften somit verfestigt werden.
- **Erfolgt eine Projektentwicklung an einem Standort und in einem Segment mit bereits deutlichen Kaufkraftzuflüssen aus dem Umfeld, werden deutlich höhere Umsatzverlagerungen „vor Ort“ generiert, als wenn noch von einem Angebotsdefizit auszugehen wäre.** Die Wettbewerbsanalyse innerhalb der Stadt Meldorf hat aufgezeigt, dass bereits heute eine sehr gute Nahversorgungssituation vorhanden ist. Entsprechend wird die Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung des bereits heute ortsansässigen LIDL Lebensmitteldiscounters sowie die Neuansiedlung des DM Drogeriefachmarktes in erster Linie zu Umsatzumverteilungen innerhalb des Meldorfer Stadtgebietes führen. Der erwartete Mehrumsatz wird größtenteils durch Kaufkraftverlagerungen innerhalb des eigenen Stadtgebietes erwirtschaftet werden.

Die räumlichen Umsatzverlagerungseffekte werden für das Projektvorhaben für die Sortimente Nahrung und Genussmittel sowie Drogerieartikel aufgezeigt. Da die Gruppe der aperiodischen Randsortimente sehr diffus ist und in den einzelnen Branchen keine nach-

weisbaren Umsatzumverteilungen zu erwarten sind, werden die ökonomischen Auswirkungen nicht weiter ausdifferenziert.²⁰

Abb.12: Umsatzumverteilungseffekte der Planvorhaben

Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters LIDL sowie Neuansiedlung eines DM Drogeriefachmarktes in der Stadt Meldorf				
cima Warengruppe Nahrung und Genussmittel	Umsatz aktuell in Mio. €	davon Bestandsumsätze Lidl in Mio. €	Umsatzumverteilung in Mio. €	Umsatzumverteilung in %
Stadt Meldorf insgesamt	33,8		1,7	5,1
davon zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	1,2		0,1	4,9
sonstiges Stadtgebiet Meldorf	32,7	5,3	1,7	6,1
Umsatzumverteilungen von außerhalb des Stadtgebietes			0,2	

Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters LIDL sowie Neuansiedlung eines DM Drogeriefachmarktes in der Stadt Meldorf				
cima Warengruppe Drogerieartikel	Umsatz aktuell in Mio. €	davon Bestandsumsätze Lidl in Mio. €	Umsatzumverteilung in Mio. €	Umsatzumverteilung in %
Stadt Meldorf insgesamt	4,6		2,1	45,7
davon zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	0,2		0,0	18,2
sonstiges Stadtgebiet Meldorf	4,4	0,2	2,1	49,3
Umsatzumverteilungen von außerhalb des Stadtgebietes			1,3	

Quelle: cima 2017

Die ökonomische Wirkungsprognose zeigt, dass durch die geplante Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung des LIDL Lebensmitteldiscounters sowie die Neuansiedlung des DM Drogeriefachmarktes am Sonderstandort Heider Straße in der Branche Drogerieartikel abwägungsrelevante Umsatzumverteilungsquoten in der Stadt

²⁰ zur „Geringfügigkeit“ aperiodischer Randsortimente in Lebensmitteldiscountern vgl. z.B. HafenCity Universität Hamburg / Institut für Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg, „Qualifizierte Nahversorgung im Lebensmitteleinzelhandel“, März 2013

Meldorf ausgelöst werden. In der allgemeinen Rechtsprechung werden Umsatzverlagerungen ab 10 % als abwägungsrelevant eingeordnet.

Auf Grundlage der Modellrechnung ist der **zentrale Versorgungsbe- reich Innenstadt** nur z.T. durch Umsatzumverteilungen betroffen. Die ökonomische Wirkungsanalyse geht von der Annahme aus, dass die Umsatzumverteilung in erster Linie dort zum Tragen kommt, wo wettbewerbsrelevante Einzelhandelsstrukturen vorhanden sind. Da es sich um eine reine Umsatzumverteilung handelt, ist die Umsatzherkunft stark an dem vorhandenen Wettbewerb orientiert.

Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ist weder ein qualifiziertes Lebensmittelangebot²¹ zu finden, noch ist ein originärer Drogeriefachmarkt innerhalb der Innenstadt vorhanden. Die absolute Umsatzverlagerung in der Branche Lebensmittel liegt entsprechend nur bei weniger als 0,1 Mio. €. Dies entspricht einer relativen Umsatzverlagerung von max. 4,9 %. Negative städtebauliche Auswirkungen sind eindeutig nicht zu erwarten.

In der Branche der Drogerieartikel liegen die absoluten Umsatzverluste ebenfalls bei weniger als 0,1 Mio. €. Dies entspricht jedoch einer relativen Umsatzverlagerung von 18,2 %. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen in städtebauliche Auswirkungen dürfte dennoch nicht die Folge der Neuansiedlung eines weiteren Drogeriefachmarktes sein. Die Umsatzumverteilungseffekte betreffen ausschließlich Randsortimente u.a. in den innerstädtischen Apotheken. Der ermittelte absolute Umsatzverlust dürfte somit nicht zu Betriebsaufgaben führen.

Von den **Streulagen in Meldorf** dürften die Planvorhaben bis zu 1,7 Mio. € in der Branche Lebensmittel binden, dies entspricht einer prozentualen Umsatzumverteilungsquote von 6,1 %. Der Wettbe-

²¹ In der Innenstadt Meldorf ist ausschließlich ein kleinteiliger Biosupermarkt vorhanden.

werbsdruck würde sich zwar erhöhen, negative städtebauliche Auswirkungen, die mit einem Wegbrechen der Versorgungsstrukturen einhergehen, sind aus Sicht der cima dennoch auch hier nicht zu erwarten.

Die absolute Umsatzverlagerung in der Branche der Drogerieartikel liegt bei rd. 2,1 Mio. €. Rechnerisch würde der Einzelhandel außerhalb der Innenstadt bis zu 50 % seiner Umsätze im Segment der Drogerieartikel verlieren. Der Wettbewerbsdruck würde sich insbesondere für den bestehenden Drogeriefachmarkt an der Kampstraße erhöhen. Aus Sicht der cima sind die Umsatzumverteilungseffekte jedoch zu akzeptieren und als ein freier Wettbewerb zwischen zwei großflächigen Einzelhandelsstandorten zu werten.

Darüber hinaus würde zwischen dem neu geplanten Drogeriefachmarkt DM und dem bereits bestehenden ROSSMANN ein Wettbewerb auf „Augenhöhe“ entstehen. Die Verkaufsflächenstruktur, die Agglomerations- und Synergieeffekte mit den benachbarten Einzelhandelsunternehmen, die Stellplatzsituation und die verkehrliche Erreichbarkeit sind sowohl an der Kampstraße als auch dem Plangebiet an der Heider Straße als gut zu bewerten. Wettbewerbsnachteile sind weder für den neu geplanten DM Markt noch für den bestehenden ROSSMANN zu beschreiben.

Die Umsatzumverteilungseffekte betreffen zudem nicht allein ROSSMANN, sondern auch die Randsortimente in den Lebensmittel-frischmärkten und Lebensmitteldiscountern in Meldorf, die heute z.T. von entsprechend hohen Umsätzen im drogeriespezifischen Randsortiment profitieren können.

Die ökonomische Wirkungsanalyse und die ergänzende qualitative Wertung der Auswirkungen hat damit deutlich gemacht, dass in Folge der geplanten Erweiterung und Modernisierung des Lebensmitteldiscounters LIDL keine Umsatzverluste zu erwarten sind, die negative Auswirkungen auf die bestehenden Nahversorgungsstrukturen in der Stadt Meldorf haben dürften. Aus Sicht der cima sollte

der LIDL Lebensmitteldiscountmarkt in der geprüften Verkaufsflächendimensionierung genehmigt werden.

Bei der Entscheidung für oder gegen die Neuansiedlung des Drogeriefachmarktes bedarf es jedoch einer politischen Abwägung.

Hier ist zu berücksichtigen, dass zukünftig zwei wettbewerbsgleiche Anbieter außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches in ein direktes Konkurrenzverhältnis treten werden, auch die Standortbedingungen der Lagebereiche sind im Kern vergleichbar. Der Wettbewerbsdruck wird sich entsprechend erhöhen. Unter ein baurechtlich zugesichertes Schutzbedürfnis fällt jedoch weder der Einzelhandelsstandort Kampstraße noch das Plangebiet an der Heider Straße.

4.2 Raumordnerische Vorgaben und deren Bewertung

Die Beurteilung der raumordnerischen Verträglichkeit des Planvorhabens erfolgt unter Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung in Schleswig-Holstein.

Die Stadt Meldorf ist gemäß Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010) bzw. Regionalplan für den Planungsraum IV (2005) als ein Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums eingestuft

Im Sinne des LEP 2010 soll in allen Städten und Gemeinden auf ein nennenswertes Angebot an Versorgungseinrichtungen mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen, täglichen Bedarfs hingewirkt werden. Dabei soll die Verkaufsfläche der Einzelhandelseinrichtungen am örtlichen Bedarf ausgerichtet werden. Grundsätzlich gilt, dass nahversorgungsrelevante Planvorhaben weder die bestehenden Nahversorgungsstrukturen in der Standortgemeinde selbst noch den Nachbargemeinden bzw. den Zentralen Orten gefährden dürfen.

Die im Zusammenhang mit dem konkret zu prüfenden Vorhaben zu berücksichtigenden Vorgaben sind:

- **Zentralitätsgebot:** Großflächige Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten dürfen nur in den regionalplanerisch festgelegten Zentralen Orten realisiert werden.
- **Beeinträchtungsverbot:** Bei großflächigen Planvorhaben ist das Beeinträchtungsverbot zu beachten: Großflächige Planvorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche der Standortgemeinde und der Nachbargemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen.
- **Kongruenzgebot:** Das Kongruenzgebot beinhaltet, dass Art und Umfang des Planvorhabens dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen müssen; von einer angemessenen Gesamtstruktur des Einzelhandels ist auszugehen, wenn der zu erwartende Umsatz des Planvorhabens in allen oder in einzelnen Sortimentsgruppen die Kaufkraft der Einwohner im Nahbereich bzw. Verflechtungsbereich nicht übersteigt.
- **Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot:** Kerngebiete und Sondergebiete für nahversorgungsrelevante Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in den regionalplanerisch festgelegten baulich zusammenhängenden Siedlungsgebieten der Standortgemeinde dargestellt und festgesetzt werden
- **Städtebauliches Integrationsgebot:** Großflächige Einzelhandelsansiedlungen ab 800 m² Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig.
Ausnahme: sind derartige Vorhaben auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche genehmigungsfähig, „wenn nachweislich

eine integrierte Lage in den zentrale Versorgungsbereichen nicht möglich ist, die vorhandene Einzelhandelsstruktur weitere sortimentspezifische Verkaufsflächenentwicklungen zulässt, die zentralörtliche Bedeutung gestärkt wird und Zentrale Versorgungsbereiche der Standort- und der Nachbargemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden“.

Nachfolgend wird das Vorhaben anhand der Kriterien des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein (2010) überprüft.

Zentralitätsgebot

„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimentsstrukturen und Dienstleistungszentren sind wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in zentralen Orten vorzusehen.“ (B I 2.8 Abs.3 LEP)

Dem Zentralitätsgebot wird grundsätzlich entsprochen.

Die Stadt Meldorf ist im System der Zentralen Orte Schleswig-Holstein als ein Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums klassifiziert. Die geplante Realisierung eines Verbundstandortes LIDL/ DM mit insgesamt rd. 2.000 m² entspricht der planerisch gewollten Versorgungsfunktion der Stadt Meldorf.

Beeinträchtungsverbot

„Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden. Darüber hinaus darf die Versorgungsfunktion beziehungsweise die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ (B I 2.8 Abs.4 LEP)

Das Beeinträchtungsverbot kann als erfüllt betrachtet werden.

In Kapitel 4.1 wurde eine vertiefende Einzelfallprüfung auf Basis einer ökonomischen Wirkungsanalyse des Planvorhabens (§ 11 Abs. 3 BauNVO) vorgenommen.

Im Wesentlichen sind die Wettbewerbsstrukturen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches durch Umsatz- und Frequenzverluste betroffen. Ein Funktionsverlust des zentralen Versorgungsbereiches Meldorf kann ausgeschlossen werden.

Kongruenzgebot

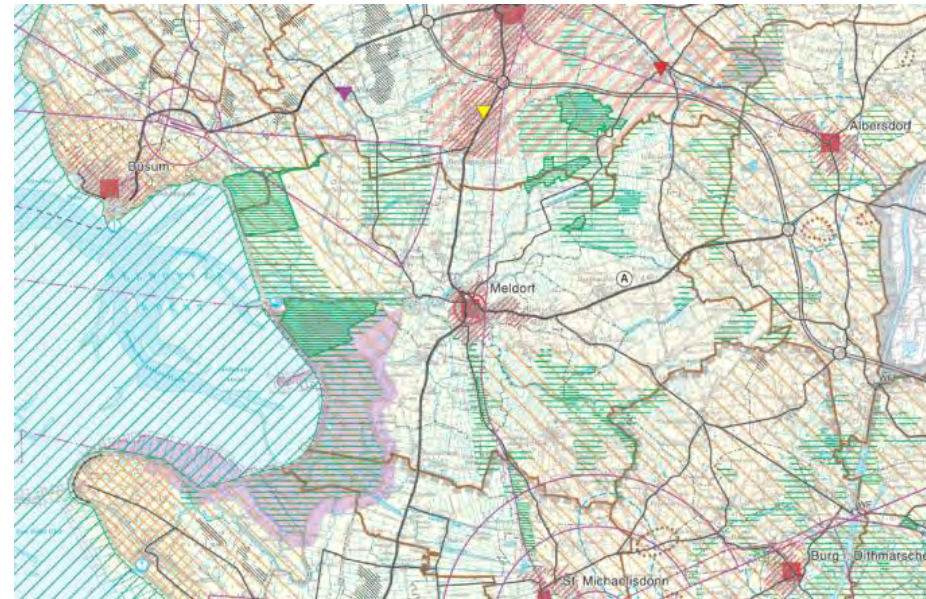
„Art und Umfang solcher Einrichtungen müssen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen; die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nah- bzw. Verflechtungsbereich angemessen sein.“ (B I 2.8 Abs.5 LEP)

Das Planvorhaben zur Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung des LIDL Marktes und zur Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes am Standort Heider Straße/ Büttelsweg Kamp mit zukünftig rd. 2.000 m² entspricht den Vorgaben des Kongruenzgebotes.

Von einer angemessenen Gesamtstruktur des Einzelhandels ist auszugehen, wenn der zu erwartende Umsatz des Planvorhabens in allen oder in einzelnen Sortimentsgruppen die Kaufkraft der Einwohner im Mittelbereich bzw. Verflechtungsbereich nicht übersteigt. Die Stadt Meldorf übernimmt eine Versorgungsaufgabe für mehr als 14.000 Einwohner im raumordnerischen Mittelbereich²².

²² Vgl. Regionalplan IV zum LEP Schleswig-Holstein

Abb.13: Verflechtungsbereich der Stadt Meldorf



Quelle: Regionalplan IV (2005) zum LEP Schleswig-Holstein
Bearbeitung: cima 2017

Die Stadt Meldorf zählt aktuell 7.267 Einwohner²³, darüber hinaus leben weitere 7.311 Einwohner innerhalb des definierten Verflechtungsbereiches. Insgesamt leben somit 14.578 Einwohner innerhalb des Versorgungsgebietes der Stadt Meldorf, die ein Nachfragevolumen von rd. 30,3 Mio. € ($2.145 \text{ €}^{24} \times 14.578 \text{ Einwohner} \times 92,7 \text{ (KKZ)}^{25}$) für die Branche Nahrung und Genussmittel zur Verfügung haben. Dem gegenüber steht der Planvorhabenumsatz des erweiterten und modernisierten LIDL Lebensmitteldiscounters im Kernsorti-

²³ Quelle: Statistikamt Nord, Stand: 31.12.2015

²⁴ Ausgabesatz der cima für die Branche Lebensmittel/ Reformwaren

²⁵ Kaufkraftkennziffer für den Verflechtungsbereich der Stadt Meldorf (Quelle: MB Research 2017)

ment sowie der Randsortimente des DM Drogeriefachmarktes von ca. 7,3 Mio. €. Der Planvorhabenumsatz in der Branche Nahrung und Genussmittel liegt somit deutlich unterhalb der relevanten Kaufkraft der Bevölkerung im Verflechtungsbereich der Stadt Meldorf.

Weitere 4,5 Mio. € ($315 \text{ €}^{26} \times 14.578 \text{ Einwohner} \times 92,7 \text{ (KKZ)}$) stellt das Nachfragevolumen in der vorhabenrelevanten Branche der Drogerieartikel dar. Dem gegenüber steht der max. zu erwartende Planvorhabenumsatz in dieser Branche von ca. 3,6 Mio. €.

Rechnerisch übersteigt der Planvorhabenumsatz das örtliche Nachfragevolumen zwar nicht, dennoch ist für den Verbundstandort LIDL/ DM anzunehmen, dass eine hohe lokale Kaufkraftbindung erzielt werden muss, um das prognostizierte Umsatzvolumen zu erzielen. Neben der örtlichen Kaufkraft dürfte das Vorhaben jedoch auch zusätzliche Kaufkraftpotenziale der Touristen und Tagesbesucher binden.

Abb.14: Relation des Nachfragevolumens und des Planvorhabenumsatzes

Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters LIDL sowie Neuansiedlung eines DM Drogeriefachmarktes in der Stadt Meldorf			
	Planvorhabenumsatz in Mio. €	Nachfragevolumen im Stadtgebiet in Mio. €	Nachfragevolumen im Verflechtungsbereich in Mio. €
Planvorhaben insgesamt	11,7		
davon Nahrung und Genussmittel	7,3	14,9	15,4
davon Drogerieartikel	3,6	2,2	2,3
davon sonstige Randsortimente	0,8		

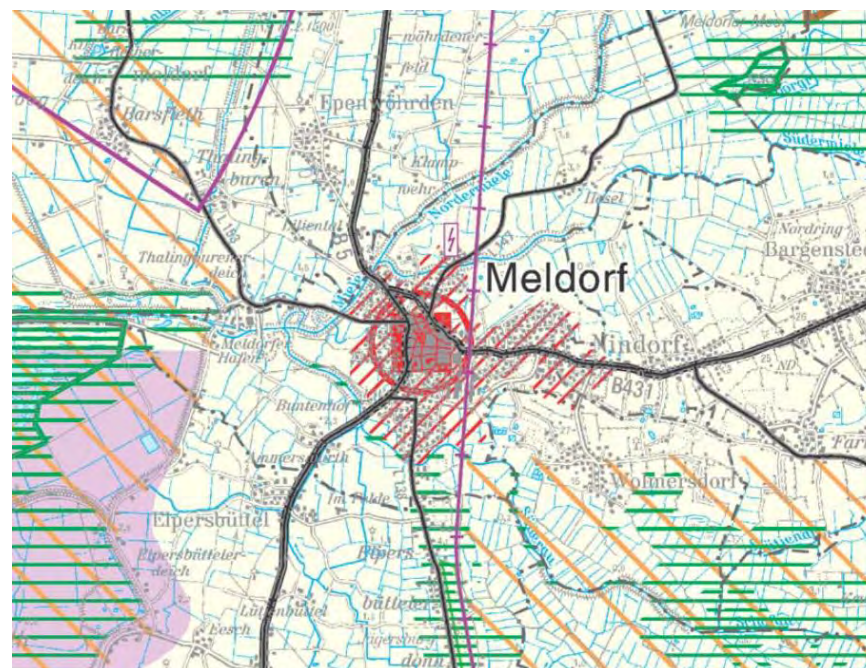
Quelle: cima 2017

Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot

„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind grundsätzlich nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig.“ (B I 2.8 Abs.6 LEP)

Der Regionalplan IV stellt das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet für die Stadt Meldorf dar. Das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot kann als erfüllt betrachtet werden.

Abb.15: Lage innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes



Quelle: Regionalplan IV (2005) zum LEP Schleswig-Holstein
Bearbeitung: cima 2017

²⁶ Ausgabesatz der cima für die Branche Drogerieartikel

Städtebauliches Integrationsgebot

„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig [...]“ (B I 2.8 Abs.6 LEP)

Ausnahmsweise sind derartige Vorhaben auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche genehmigungsfähig, *„wenn nachweislich eine integrierte Lage in den zentrale Versorgungsbereichen nicht möglich ist, die vorhandene Einzelhandelsstruktur weitere sortimentspezifische Verkaufsflächenentwicklungen zulässt, die zentralörtliche Bedeutung gestärkt wird und zentrale Versorgungsbereiche der Standort- und der Nachbargemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden“.*

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Meldorf wird aktuell fortgeschrieben und befindet sich derzeit in der politischen und verwaltungsmässigen Abstimmung und Diskussion. Das Einzelhandelskonzept ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht rechtsverbindlich vom Rat der Stadt beschlossen.

Der hier diskutierte Vorhabenstandort befindet sich zwar außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Meldorf, aber innerhalb des bestehenden und etablierten Sonderstandortes Heider Straße.

In verkehrorientierter Lage übernimmt der Sonderstandort eine ergänzende Versorgungsfunktion, der Angebotsschwerpunkt liegt sowohl in den nicht-zentrenrelevanten als auch in den nahversorgungsrelevanten Branchen. Mit der Einstufung des Standortbereiches als Sonderstandort empfehlen wir der Stadt Meldorf eben diese Versorgungsfunktion hervorzuheben und zu unterstreichen. Nicht zuletzt aus diesem Grund trifft das Einzelhandelskonzept die Empfehlung, dass für die bestehenden Anbieter Potenziale zur Bestandsoptimierung und Modernisierung bestehen sollten.

Auch die Neuansiedlung des DM Drogeriefachmarktes ist unter Berücksichtigung fehlender Alternativstandorte innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches aus Sicht der cima zu befürworten.

Die cima geht zudem nicht davon aus, dass ein Funktionsverlust des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt mit der Realisierung des Planvorhabens und der prognostizierten Umsatzverluste einhergehen wird. Die Umsatzumverteilungseffekte betreffen in erster Linie den Einzelhandel außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Der Wettbewerb ist hier jedoch insgesamt leistungsfähig aufgestellt.

Das städtebauliche Integrationsgebot kann somit als erfüllt betrachtet werden.

5 Abschließende Bewertung und Empfehlung

- In der Stadt Meldorf wird derzeit die Standortverlagerung des Lebensmitteldiscounters LIDL von der Ernst-Günther-Albers-Straße in den Standortbereich Altentreptower Straße/ Heider Straße (B5)/ Büttelsweg (B431) diskutiert.
- Der LIDL Markt plant im Zuge der Standortverlagerung eine Erweiterung der Verkaufsfläche von derzeit rd. 995 m² auf insgesamt 1.335 m². Darüber hinaus ist die Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes (640 m² Verkaufsfläche) Bestandteil der Planungen.
- Der Planvorhabenstandort findet sich am bestehenden und etablierten Sonderstandort Heider Straße. Der großflächige Einzelhandelsstandort übernimmt eine bedeutende Versorgungsfunktion einerseits für die Bewohner der Stadt Meldorf sowie das nördliche und westliche Umland.
- Mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von knapp 2.000 m² überschreitet der Verbundstandort jedoch die Regelvermutungsgrenze zur Großflächigkeit (über 800 m² Verkaufsfläche) im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO deutlich. Die cima hat aus diesem Grund eine ökonomische Wirkungsanalyse auf der Basis des HUFF-Modells angestellt.
- Im Ergebnis der ökonomischen Wirkungsprognose ist festzustellen, dass in Folge der Neuansiedlung des DM Drogeriefachmarktes Umsatzumverteilungsquoten in einem abwägungsrelevanten Bereich ausgelöst werden. Die Umsatzumverteilungseffekte betreffen jedoch ausschließlich wettbewerbsgleiche Anbieter außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Aus Sicht der cima sind die Umsatzumverteilungseffekte zu akzeptieren und als ein freier Wettbewerb zwischen zwei großflächigen Einzelhandelsstandorten zu werten.
- Die Prüfung des Planvorhabens in Hinblick auf die raumordnerischen Vorgaben hat ergeben, dass das Vorhaben die zentralen Anforderungen des LEP Schleswig-Holstein 2010 an einen Standort des großflächigen, zentrenrelevanten (nahversorgungsrelevanten) Einzelhandelsstandort erfüllt: Zentralitätsgebot, Beeinträchtigungsverbot, Kongruenzgebot. Zudem ist zu konstatieren, dass auch das Integrationsgebot als erfüllt angesehen werden kann, die Innenstadt wird in ihrer Versorgungsfunktion mit eindeutig nicht negativ beeinträchtigt.

Die cima empfiehlt der Stadt Meldorf die Realisierung der geplanten Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des LIDL Lebensmitteldiscountmarktes zu ermöglichen und die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Die geplante Modernisierung des bereits vorhandenen Lebensmittelmarktes würde die Versorgungssituation nachhaltig absichern und qualitativ und quantitativ aufwerten.

Die Entscheidung für oder gegen die Neuansiedlung des Drogeriefachmarktes bedarf einer politischen Abwägung. Der Wettbewerbsdruck wird sich in Folge der Neuansiedlung eines weiteren Drogeriefachmarktes in Meldorf deutlich erhöhen. Unter ein baurechtlich zugesichertes Schutzbedürfnis fällt jedoch weder der Einzelhandelsstandort Kampstraße noch das Plangebiet an der Heider Straße.

Für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt können negative städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen werden.

cima Glashüttenweg 34 23568 Lübeck

Amt Mitteldithmarschen
Fachdienst Bauen
Frau Kruse
Zingelstraße 2
25704 Meldorf

Per Email: I.Kruse@mitteldithmarschen.de

CIMA Beratung + Management GmbH
Glashüttenweg 34 23568 Lübeck
T 0451-38968-0
F 0451-38968-28
www.cima.de

Ihr Ansprechpartner:
Julia Lemke
lemke@cima.de

Ergänzende Kurzstellungnahme zur Verkaufsflächenerweiterung von Lidl und Neuansiedlung dm in der Stadt Meldorf

Lübeck, 31. Januar 2018

Ausgangslage:

In der Stadt Meldorf wird die Standortverlagerung des Lidl Lebensmitteldiscounters von der Ernst-Günther-Albers-Straße in den Standortbereich Altentreptower Straße/ Heider Straße (B5)/ Büttelsweg (B431) geplant. Im Zuge der Standortverlagerung wird eine Erweiterung der Verkaufsfläche von derzeit rd. 995 m² auf zukünftig 1.335 m² avisiert. Darüber hinaus ist die Neuansiedlung eines dm Drogeriefachmarktes mit 640 m² Verkaufsfläche Bestandteil der Planungen.

Mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von knapp 2.000 m² überschreitet der Verbundstandort jedoch die Regelvermutungsgrenze zur Großflächigkeit (über 800 m² Verkaufsfläche) im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO deutlich. Die cima hat aus diesem Grund eine ökonomische Verträglichkeitsanalyse erarbeitet.

Die vorliegende Verträglichkeitsanalyse betrachtet jedoch auftragsgemäß nur die Auswirkungen innerhalb des Meldorfer Stadtgebietes. Die weiteren Umlandgemeinden sind bisher nicht in der Auswirkungsanalyse berücksichtigt.

Nun kritisiert die Stadt Heide in einer Stellungnahme, dass die potenziellen Auswirkungen auf den Einzelhandel im Heider Stadtgebiet nicht dargestellt und bewertet wurden. Aus Sicht der Stadt Heide dürfte insbesondere der Verbundstandort des Lebensmittelfrischemarktes Famila und des Lebensmitteldiscounters Aldi im Standortbereich Fritz-Thiedemann-Ring/ Meldorfer Straße (B5) durch Umsatzumverteilungseffekte betroffen sein.

Auswirkungen der Planvorhaben auf das Mittelzentrum Heide:

Die Stadt Heide befindet sich im Norden der Stadt Meldorf. Die Entfernung von Meldorf zum Verbundstandort Famila/ Aldi im südlichen Heider Stadtgebiet liegt bei ca. 11 km; die Fahrtzeit mit dem Pkw beläuft sich auf rd. 15 Minuten.

Einerseits aufgrund der Entfernung zwischen den Städten Heide und Meldorf sowie andererseits der Wettbewerbsanalyse im vorhabenrelevanten Einzelhandel sind Einkaufsfahrten zwischen den

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Geschäftsführer
Dipl.-Geogr. Roland Wölfel
Registergericht München
HRB 85796
Gerichtsstand München
UID DE129314570
Steuernummer 14312470390

Bankverbindung
Postbank München
IBAN DE18 7001 0080 0305 5228 05
BIC PBNKDEFF
Volksbank Forchheim
IBAN DE15 76391000 000 0077780
BIC GENODEF1FOH

benachbarten Städten in der Warengruppe Nahrung und Genussmittel in keinem relevanten Umfang nachweisbar sein. Wesentliche Umsatzanteile in der Branche Nahrung und Genussmittel werden somit bei den Wettbewerbern in Meldorf umverteilt.

Innerhalb der Stadt Meldorf werden 90 % des Vorhabenumsatzes in der Warengruppe Nahrung und Genussmittel umverteilt. Die verbleibenden 10 % des umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatzes (entspricht ca. 0,2 Mio. €) stammen aus verschiedenen Städten und Gemeinden außerhalb des Meldorfer Stadtgebietes, darunter auch Heide. Angesichts des dort vorhandenen großflächigen Lebensmitteleinzelhandels, können in Heide jedoch schon rein rechnerisch keine Umsatzumverteilungsquoten im abwägungsrelevanten Bereich erreicht werden.

In der Branche der Drogerieartikel ist der Anteil des Vorhabenumsatzes der außerhalb der Stadt Meldorf umverteilt wird wiederum größer; rd. 38 % des umverteilungsrelevanten Umsatzes (entspricht ca. 1,3 Mio. €) werden von Wettbewerbsstandorten im Umland (u.a. Heide) gewonnen. Die Umsatzverluste tangieren jedoch nicht nur den Verbundstandort Familia/ Aldi im Süden der Stadt Heide, sondern alle vorhabenrelevanten Anbieter sowohl in Heide als auch im weiteren Umland von Meldorf. Auch wenn wir eindeutig nicht davon auszugehen ist, dass negative städtebauliche Auswirkungen im Heider Stadtgebiet Folge der Realisierung des Planvorhabens sein dürften, so kann diese Frage im Kontext dieser Kurzstellungnahme nicht abschließend beantwortet werden.

Gern bieten wir Ihnen eine ergänzende gutachterliche Kurzstellungnahme an, die die Umlandgemeinden (u.a. das Mittelzentrum Heide) in die Verträglichkeitsanalyse einbezieht, sollten die Aussagen dieser ergänzenden Kurzstellungnahme nicht ausreichen.

**UVP-Pflicht im Einzelfall,
Screening nach § 7 UVPG i.V.m. Anlage 3 UVPG und
§ 6 LUVPG i.V.m. Anlage 2 LUVPG
Checkliste für Screening**

Planaufsteller:	Stadt Meldorf	Standort:	<u>Gemarkung Meldorf, Flur 13,</u> Flst. 67/18, 2/11, 2/9, 3/14, 97/1, 94/6 und 475 <u>Gemarkung Meldorf, Flur 14</u> Flst. 67/20
Planungsverfahren:	2. Änderung des B.-Plans Nr. 26	Planungsziel:	SO –Lebensmittel- und Drogeriemarkt- (Lebensmittelmarkt mit VK 1.400 m²; Drogeriemarkt mit VK 700 m²)
Planungsgrundlage:	Anlage 1 LUVPG, Ziffer 10.2 (A) i.V.m. Anlage 2 LUVPG, Anlage 3 UVPG	Flächengröße:	11.690 m²

1. Der Fragebogen sollte mit JA oder NEIN beantwortet werden und hat Platz für zusätzliche Anmerkungen und Hinweise (z.B. zu vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen, Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen), die immer dann gegeben werden sollten, wenn eine Frage mit JA beantwortet wurde.
2. Der Fragebogen sollte auf der Basis von vorhandenen Informationen ausgefüllt werden; es sollten keine zusätzlichen Studien und Untersuchungen durchgeführt werden.
3. Die Anzahl der mit "JA" beantworteten Fragen ist nicht entscheidend für die Frage, ob eine UVP durchgeführt werden soll; dies kann neben der inhaltlichen Bewertung lediglich als ein Indiz für die Abwägung zu werten sein.

A. Angaben zum Vorhaben

		JA	NEIN	Anmerkungen (s.o. Zif. 1, 2 und 3)
1.	Merkmale von Vorhaben			
1.1	Größe des Vorhabens			Geltungsbereich: 11.690 m ² max. Versiegelung: 9.350 m ²

		JA	NEIN	Anmerkungen (s.o. Zif. 1, 2 und 3)
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft			Das Bauvorhaben dient der Wiedernutzung einer ehemals versiegelten Fläche im Innenbereich. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Nördlich des Plangebietes verläuft die Südermiele. Das Plangebiet weist eine allgemeine Bedeutung für Natur und Landschaft auf.
1.3	Abfallerzeugung		X	Es sind keine Besonderheiten in der Abfallerzeugung zu erwarten.
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigung		X	Es sind keine Besonderheiten im Bereich Umweltverschmutzung und Belästigung zu erwarten. Nach überschlägiger Prüfung ergibt sich durch das Vorhaben in einem gewerblich stark geprägten Bereich keine erheblich erhöhte Schallimmission, weshalb auf eine schalltechnische Prognose verzichtet werden kann. Dies wurde zudem frühzeitig mit dem LLUR abgestimmt.
1.5	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf die verwendeten Stoffe und Technologien		X	Es ist nicht von einem erhöhten Unfallrisiko auszugehen.
1.6	Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 12 Nr. 7 der Störfallverordnung		X	Störfallbetriebe sind im Plangebiet nicht zulässig. In der näheren Umgebung sind keine Störfallbetriebe vorhanden.
1.7	Risiken für die menschliche Gesundheit		X	Es ist nicht von einem erhöhten Risiko für die menschliche Gesundheit auszugehen. Es wurde frühzeitig mit dem LLUR abgestimmt, dass im Zuge der Planung auf eine schalltechnische Prognose verzichtet werden kann, da sich das Plangebiet in einem gewerblich stark geprägten Bereich befindet.

		JA	NEIN	Anmerkungen (s.o. Zif. 1, 2 und 3)
2.	Standort des Vorhabens			
2.1	Nutzungskriterien <ul style="list-style-type: none"> - Fläche für Siedlung und Erholung - Fläche für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen - Flächen für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen - Flächen für Verkehr - Flächen für Ver- und Entsorgung 		X	Der Landschaftsplan stellt das Plangebiet als Siedlungsbereich der Stadt Meldorf dar. Flächen für Erholung sind durch die Planung nicht betroffen. Flächen für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen sowie sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen sind ebenfalls nicht betroffen. Auch sind Flächen für den Verkehr sowie Ver- und Entsorgung nicht betroffen. Über das Plangebiet verläuft eine Wärmeleitung DN 300.
2.2	Qualitätskriterien <ul style="list-style-type: none"> - Wasser - Boden - Natur und Landschaft 	X	X	<u>Wasser</u> Nördlich des Plangebietes verläuft die Südermiele. Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Im westlichen Bereich des Plangebietes ist ein Regenrückhaltebecken vorhanden, das mit Realisierung der Planung an dieser Stelle entfällt.
				<u>Boden</u> Das Plangebiet wurde vor den Abrissarbeiten als Autohandlung mit Reparaturwerkstatt sowie teilweise als Tankstelle genutzt. Es liegt ein Bodengutachten vor. Im Jahr 2016 wurde eine Bodensanierung durchgeführt und abgeschlossen. Bodenproben nach der Sanierung zeigten weiterhin stellenweise Kontamination, die im Zuge einer künftigen Bebauung saniert werden sollen.

		JA	NEIN	Anmerkungen (s.o. Zif. 1, 2 und 3)
			X	<u>Natur und Landschaft</u> Das Plangebiet befindet sich in einem gewerblich stark vorgeprägten Bereich, direkt an einer stark frequentierten Kreuzung im Stadtgebiet. Gesetzlich geschützte Biotope nach § 21 LNatSchG befinden sich nicht im Plangebiet. Die Fläche weist allgemeine Bedeutung für Natur und Landschaft auf.
2.3	Schutzkriterien			
2.3.1	FFH-Gebiete / Vogelschutzgebiete		X	FFH- und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.
2.3.2	Naturschutzgebiete		X	Naturschutzgebiete sind nicht betroffen.
2.3.3	Nationalparks / Naturmonumente		X	Nationalparks und Naturmonumente sind nicht betroffen.
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete		X	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen.
2.3.5	Naturparke		x	Naturparke sind nicht betroffen.
2.3.6	Naturdenkmäler		X	Naturdenkmäler sind nicht betroffen.
2.3.7	Geschützte Landschaftsbestandteile		X	Geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht betroffen.
2.3.8	Gesetzlich geschützte Biotope		x	Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen.
2.3.9	Wasserschutzgebiete		x	Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.
2.3.10	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	X		Es liegen stellenweise Kontaminationen im Bereich Boden vor.

		JA	NEIN	Anmerkungen (s.o. Zif. 1, 2 und 3)
2.3.11	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte		x	Gebiete mit einer hohen Bevölkerungsdichte sind nicht betroffen.
2.3.12	Kulturdenkmale		x	Kulturdenkmale sind nicht betroffen.
3.	Merkmale der möglichen Auswirkungen			
3.1	Ausmaß der Auswirkungen		X	Das Vorhaben dient der Verbesserung und Sicherung der Nahversorgung in Meldorf und Umgebung. Durch das Vorhaben kann sich das örtliche Verkehrsaufkommen leicht erhöhen. Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten. Des Weiteren liegt eine gutachterliche Stellungnahme zur thematisierten Verkaufsflächenerweiterung vor. Im Ergebnis zeigt sich, dass Umsatzumverteilungen zu erwarten sind, allerdings ausschließlich unter wettbewerbsgleichen Anbietern. Negative städtebauliche Auswirkungen für den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt könne man ausschließen.
3.2	Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkung		X	Das Vorhaben weist keinen grenzüberschreitenden Charakter auf. Das Vorhaben stärkt den Standort Meldorf als Zentralort.
3.3	Schwere und Komplexität der Auswirkungen		X	Durch das Vorhaben können bis zu 9.350 m ² Boden versiegelt werden.
3.4	Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen		X	Die Auswirkungen werden bei Realisierung der Planung höchstwahrscheinlich eintreten.
3.5	Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen		X	Die Auswirkungen können als dauerhaft angesehen werden. Eine Reversibilität

		JA	NEIN	Anmerkungen (s.o. Zif. 1, 2 und 3)
				der Auswirkungen ist nur durch Entsiegelung der Flächen möglich. Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Revitalisierung einer Industriebrache im Innenbereich Meldorfs.
3.6	Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben		X	Es ist kein besonderes Zusammenwirken der Auswirkungen mit Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben zu erwarten.
	Möglichkeiten der Verminderung der Auswirkungen		X	Die Auswirkungen können als nicht erheblich angesehen werden. Eine Möglichkeit der Verminderung der Auswirkungen wäre die Standortverlegung, wodurch jedoch die Auswirkungen an anderer Stelle aufträten. Des Weiteren wäre Null-Variante, also der Verzicht des Vorhabens, als Möglichkeit der Verminderung der Auswirkungen anzusehen.

Die Prüfung des Einzelfalls gemäß § 6 LUVPG führte zu folgendem Ergebnis:

_____ gemäß § 6 LUVPG besteht für das Vorhaben eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

__X__ für das Vorhaben soll keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden, da es keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen hat.

Stadt Meldorf, 17.02.2017



(Bürgermeisterin)

Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG
Bereichsleiter Immobilien
z. H. Herrn Niklas Ostendorf
Industriestraße 5

24648 Wasbek

- Ingenieurgeologische Beratung
- Baugrunduntersuchung
- Umweltgeologie
- Hydrogeologie

Beratender Ingenieur u. öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger der IHK zu Flensburg für Grundwasser- und Bodenkontamination (Hydrogeologie)

Dannewerk/ Schleswig, 16.12.2016

Projekt: Neubau eines Lidl SB-Marktes und *dm* - Marktes

Bauort: Heider Straße 32, Büttelsweg (B 431), 25704 Meldorf

Altlasten- und Baugrunderkundung vom 09.11.2016 auf der Grundstücksfläche Flur: 13 + Flurstücke Nr.: 2/9, 2/11, 3/14, 67/20, 94/6, 97/1 + Teil aus 3/22 an der Heider Straße in 25704 Meldorf

Sehr geehrter Herr Ostendorf,

die Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG vertreten durch die Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG in Wasbek plant auf einer Gesamtfläche von 8.780 m² in der Heider Straße 32 in 25704 Meldorf (Landkreis Dithmarschen), deren Eigentümer die Stadt Meldorf, Herr Böttcher und die Hansen Transport u. Handels GmbH sind, den Neubau eines Lidl SB-Marktes und *dm* - Marktes (s. Foto 1).



Foto 1 Blick nach Norden auf eine Teilfläche des Grundstücks Heider Straße 32 in 25704 Meldorf

Die größte Grundstücksfläche, deren Eigentümerin die Hansen Transport u. Handels GmbH ist, wird im Liegenschaftskataster der Gemarkung Meldorf und Gemeinde Meldorf mit Flur: 13 und den Flurstücken Nr.: 2/9, 2/11, 3/14, 67/20, 94/6, 97/1 + Teil aus 3/22 bezeichnet (s. Abb. 1).



Abb. 1 Flurkarte mit den Grundstücksflächen der Stadt Meldorf, von Herrn Böttcher und der Hansen Transport u. Handels GmbH in der Heider Straße 32 in 25704 Meldorf

Die Diekmann - Keden GmbH betrieb im Zeitraum von 1955 bis 2009 auf den Flurstücken Nr.: 2/9 + 3/14 eine Autohandlung mit Reparaturwerkstätten und bis ins Jahr 1981 auch eine Tankstelle. Auf den z. T. befestigten Außenflächen standen u. a. Fahrzeuge und auch ein oberirdischer Heizöltank. Am früheren Standort der Tankstelle war infolge eines Schadensfalls eine Bodenkontamination entstanden, deren Ausmaß nicht bekannt ist und die angeblich auch saniert wurde. Jedoch war

dieser Sanierungsschaden beim Kreis Dithmarschen Fachdienst Wasser, Boden und Abfall nicht aktenkundig. Nachweise über eine ordnungsgemäße Stilllegung der ehemaligen Tankstelle lagen nicht vor. Die Grundstücksflächen mit der Autohandlung und den Reparaturwerkstätten sowie der bis 1981 betriebenen Tankstelle (Flur: 13 und Flurstücke Nr.: 2/9 + 3/14) wurden vom Kreis Dithmarschen Fachdienst Wasser, Boden und Abfall auf Grund der Nutzungshistorie, woraus sich der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung herleiten ließ, im Altlastenkataster aufgenommen.

Im April 2010 führte die T. Serbay GmbH i. A. der Sparkasse Westholstein auf dem Grundstück der Diekmann - Keden GmbH eine Orientierende Untersuchung mit insgesamt 20 Kleinbohrungen durch. Die Untersuchungstiefen betragen $\leq 7,00$ m u. GOK. Aus dem Bohrgut der Kleinbohrungen wurden für tankstellenspezifische Schadstoffanalysen (Mineralölkohlenwasserstoffe - MKW, Aromaten - BTEX, leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe - LCKW, polycyclisch aromatische Kohlenwasserstoffe - PAK) Bodenproben entnommen und auch Mischproben gebildet. Außerdem wurde für eine quantitative MKW- und BTEX-Analytik aus dem Grundwasser eine Schöpfprobe entnommen. Die chemische Laboranalytik führte damals das Laboratorium Dr. Döring GmbH, Haferwende 12 in 28357 Bremen durch. In einigen Bodenproben wurden erhöhte MKW- und BTEX-Gehalte gemessen. Am ehemaligen Standort der Werkstatt wurden im Boden MKW-Gehalte von 250 mg/kg TS, 680 mg/kg TS und 2.900 mg/kg TS und BTEX-Gehalte von 19,8 mg/ kg TS und 43,99 mg/kg TS gemessen. Auch in einer Grundwasserschöpfprobe wurde ein erhöhter MKW-Gehalt von 1,2 mg/l gemessen. Im Auffüllungshorizont des Untergrunds wurde ein erhöhter PAK-Gehalt von 22,29 mg/kg TS gemessen. Die Ergebnisse der Orientierenden Untersuchung der T. Serbay GmbH sind dem Ergebnisbericht vom 26.05.2010 zu entnehmen.

Ergänzend zu der von der T. Serbay GmbH i. A. der Sparkasse Westholstein durchgeführten Orientierenden Untersuchung beauftragte die Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG zur Prüfung der Bodenbeschaffenheit des Grundstücks Heider Straße 32 in 25704 Meldorf das Geologische Büro Dipl.-Geol. R. Hempel mit einer Bodenuntersuchung, die am 21.07.2010 mit fünf Kleinbohrungen im Rammkernsondierverfahren (DN 80-50) ausgeführt wurde. Der Untergrundaufbau wurde bis 6,00 m u. GOK erkundet. Die Aufschlussresultate dieser Untersuchung bestätigten die Feststellungen der T. Serbay GmbH.

Nachdem die Hansen Transport u. Handels GmbH das Grundstück Heider Straße 32 in 25704 Meldorf mit den Flurstücken Nr.: 2/9, 2/11, 3/14, 67/20, 94/6, 97/1 + Teil aus 3/22 erworben hatte, erfolgte am 02.04.2014 der Abriss und Rückbau des baulichen Bestands des betreffenden Grundstücks. Die Abbruch- und Rückbauarbeiten wurden von der UCL Umwelt Control Labor GmbH, Köpenicker Straße 59 in 24111 Kiel gutachterlich begleitet. Im Zuge dieser Arbeiten wurden die Bodenkontaminationen nochmals untersucht und mit 13 Kleinbohrungen räumlich eingegrenzt. Auf Grundlage dieser Untersuchungsergebnisse stimmte die UCL Umwelt Control Labor GmbH mit dem Kreis Dithmarschen Fachdienst Wasser, Boden und Abfall die erforderlichen Bodensanierungsarbeiten ab, die am 19./ 20. Januar und 03./ 04. März 2016 zur Ausführung kam. Den Aushub und Abtransport des kontaminierten Bodenmaterials führte die Hansen Transport u. Handels GmbH durch. Es wurden insgesamt 607,40 t mit MKW und PAK belasteter Bodenaushub zur Deponie nach 24623 Großenaspe und zur Bodensanierungsanlage Itzehoe GmbH & Co. KG nach Itzehoe transportiert. Nach dem Kenntnisstand der UCL Umwelt Control Labor GmbH war die Bodensanierung abgeschlossen. Auf Grundlage der vorliegenden Ergebnisse der Bodensanierungsarbeiten beurteilte der Kreis Dithmarschen Fachdienst Wasser, Boden und Abfall die Flurstücke Nr.: 2/9 + 3/14 aus Flur: 13 nicht mehr nach § 2 Abs. 6 BBodSchG und löschte den Altlastenverdacht. Aktuell wird das betreffende Grundstück gem. § 5 Abs. 3 LBodSchG mit der besonderen Kennzeichnung A1 (Archiv1) archiviert (s. Schreiben vom 19.05.2016 vom Kreis Dithmarschen Fachdienst Wasser, Boden und Abfall).

Am 09. November 2016 führte das Geologische Büro Dipl.-Geol. R. Hempel i. A. der Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG in Wasbek für einen Kaufentscheid des Grundstücks Heider Straße 32 in 25704 Meldorf auf den Grundstücksflächen der Hansen Transport u. Handels GmbH in der Heider Straße 32 in 25704 Marne eine Nachuntersuchung der Bodenbeschaffenheit mit neun Kleinbohrungen im Rammkernsondierversfahren (DN 80-50) bis $\leq 4,00$ m u. GOK durch. Der Unterzeichner begleitete diese Bodenuntersuchungen und führte nach einer Begutachtung des Bohrguts auch die Probenahme durch. Bei einer Kleinbohrung (Bez. BS 6) wurde in einer Tiefe von 0,60 m bis 2,50 m u. GOK ein schwacher bis starker Mineralölgeruch wahrgenommen. Das mineralölverunreinigte Bohrgut wurde schichtweise beprobt. Der Unterzeichner entnahm aus dem Bohrgut drei Bodeneinzelproben, die mit BS 6/1 (t = 0,60 m - 1,00 m), BS 6/2 (t = 1,00 m - 2,10 m) + BS 6/3

(t = 2,10 m - 2,50 m) bezeichnet wurden und leitete diese für eine quantitative MKW-Analytik an die Umwelt Control Labor GmbH, Köpenicker Straße 59 in 24111 Kiel weiter. In der Bodeneinzelprobe BS 6/3 (t = 2,10 m - 2,50 m) wurde ein Kohlenwasserstoffindex von 1.300 mg/kg und ein mobiler Kohlenwasserstoffindex von < 50 mg/kg TS gemessen. Bei dem Kohlenwasserstofftyp handelt es sich um Schmieröl. Außerdem wurde im Einleitbereich des Entwässerungsgrabens an der Nordgrenze des betreffenden Grundstücks für eine Schadstoffanalytik gem. Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA): Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, Teil II: Technische Regeln für die Verwertung: 1.2 Bodenmaterial (TR Boden), Messwerte im Feststoff bezogen auf TS, Stand: 05.11.2014) die Sedimentprobe MP 1 entnommen. In MP 1 wurde ein Kohlenwasserstoffindex von 510 mg/kg und ein mobiler Kohlenwasserstoffindex von < 50 mg/kg TS gemessen (s. Foto 2).



Foto 2 Probeentnahmestelle MP 1 Einleitstelle/ Entwässerungsgraben

Die Analyseergebnisse sind den Prüfberichten-Nr.: 16-55207/1 + 16-55206/1 zu entnehmen (s. Anlage 1). In Abb. 2 sind der Bohransatzpunkt BS 6 und die Probenentnahmestelle von MP 1 markiert.

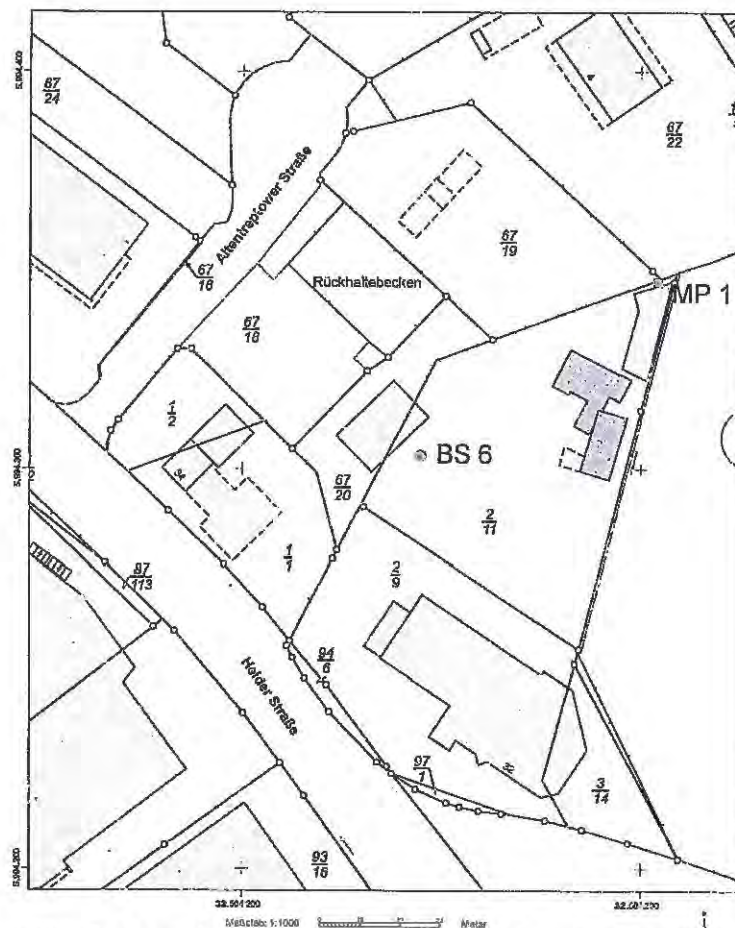


Abb. 2 Lage des Bohransatzpunktes BS 6 und des Probenentnahmepunktes MP 1, wo im Boden/ Sediment Ölverunreinigungen nachgewiesen wurden

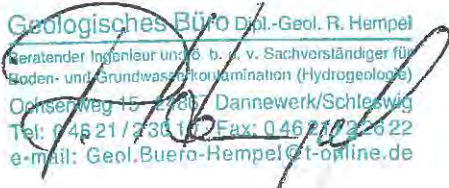
Es ist davon auszugehen, dass es sich bei BS 6 um Restkontaminationen der bereits sanierten Bodenkontamination handelt. Die räumliche Ausdehnung der Restkontamination ist unklar und lässt sich nur mit weiteren Kleinbohrungen oder Baggerschürfen feststellen. Inwieweit auch das Grundwasser mit Mineralöl belastet ist, kann nur mit einer detaillierten Grundwasseruntersuchung festgestellt werden. Zusammenfassend ist festzustellen, dass auf der sanierten Grundstücksfläche (Flur: 13 und Flurstücke Nr.: 2/9 + 3/14) noch stellenweise Bodenkontaminationen vorkommen, die für den Neubau des geplanten Lidl SB-Marktes saniert werden sollten. Zudem der Hinweis des Kreises Ditmarschen Fachdienst Wasser, Boden und Abfall im Schreiben vom 19.05.2016 an die Grundstückseigentümerin: "Sollten im Zusammenhang mit baulichen Maßnahmen weitere Verdachtsflächen vorgefunden werden, bitte ich um unverzügliche Nachricht. Nach § 2 Abs. 1 S. 1 Landes-

bodenschutz- und Altlastengesetz sind Sie verpflichtet, derartige Änderungen der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen."

Anmerkung zu den Erd- und Gründungsarbeiten

Beim standardisierten Bau der Pkw-Stellplätze und auch dem Leitungsbau wird der Bodenabtrag und -aushub anfallen, der wegen des Verdachts von Schadstoffbelastungen für eine Deklarationsanalytik gem. LAGA PN 98 beprobt werden sollte.

Neben den o. a. Restkontaminationen wurden im Untergrund des betreffenden Grundstücks auch stellenweise in Tiefen zwischen 2,30 m und 2,80 m u. GOK sehr gering tragfähige und Setzungen verursachende organogene Bodenschichten (Torf) vorgefunden. Für eine technisch einwandfreie Bauwerksgründung sind entweder eine umfangreiche Baugrundverbesserung oder eine Tiefgründung erforderlich. Bei einer Tiefgründung werden Vollverdrängungsbohrpfähle (Pfahltyp: Fundex oder Atlas) empfohlen. Zur Trockenhaltung von Leitungsräben und Baugruben (z. B. Anlieferungsrampe) ist eine Wasserhaltungsmaßnahme einzuplanen. Aus wasserrechtlichen Gründen muss hierfür eine Einleitgenehmigung beantragt werden, wofür eine Grundwasseranalytik erforderlich sein wird.


Geologisches Büro Dipl.-Geol. R. Hempel
Beratender Ingenieur u. o. b. v. Sachverständiger für
Boden- und Grundwasserkontamination (Hydrogeologie)
Ochsenweg 15 · 24867 Dännewerk/Schleswig
Tel: 0 46 21 / 2 30 10 Fax: 0 46 21 / 2 26 22
e-mail: Geol.Buero-Hempel@t-online.de

Anlage

- Prüfberichte Nr.: 16-55207/1, 16-55206/1, 16-55207-007/1 + 16-55207-008/1 mit den Analyseergebnissen

Anlage 1

- Prüfberichte Nr.: 16-55207/1, 16-55206/1, 16-55207-007/1 +
16-55207-008/1 mit den Analyseergebnissen

Projekt: Neubau eines Lidl SB-Marktes und *dm* - Marktes

Bauort: Heider Straße 32, Büttelsweg (B 431), 25704 Meldorf

Altlasten- und Baugrunderkundung vom 09.11.2016 auf der Grundstücksfläche
Flur: 13 + Flurstücke Nr.: 2/9, 2/11, 3/14, 67/20, 94/6, 97/1 + Teil aus 3/22 an der Heider Straße in
25704 Meldorf

UCL Umwelt Control Labor GmbH // Köpenicker Str. 59 // 24111 Kiel // Deutschland

Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG
Jacobsrade 56-66
22962 Siek

UCL Umwelt Control Labor GmbH
Standort Kiel // Köpenicker Str. 59
24111 Kiel // Deutschland
Kai Windeler
T 04316964110
F 0431698787
kai.windeler@ucl-labor.de

Prüfbericht - Nr.: 16-55207/1

Prüfgegenstand: 5 x Boden
Auftraggeber / KD-Nr.: Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG, Jacobsrade 56-66, 22962 Siek / 61070
Projektbezeichnung: Neubau Lidl SB-Markt Meldorf Heider Str.
Probenahme am / durch: 09.11.2016 / Geol. Büro Hempel
Probeneingang am / durch: 14.11.2016 / Geol. Büro Hempel
Prüfzeitraum: 15.11.2016 - 28.11.2016

Parameter	Probenbezeichnung	BS 6/1	BS 6/2	BS 6/3	Methode
	Einheit				
Analyse der Originalprobe					
Trockenrückstand 105°C	% OS	89,7	87,3	77,3	DIN EN 12880 (S2a);KI
Analyse bez. auf den Trockenrückstand 105°C					
KW-Index, mobil	mg/kg TS	<50	<50	<50	LAGA KW04;KI
Kohlenwasserstoffindex	mg/kg TS	<50	<50	1300	LAGA KW04;KI
KW-Typ		-	-	SÖ	LAGA KW04;KI
GC/MS-Screening				siehe Anlage	-;KI

n.b. = nicht bestimmbar n.a. = nicht analysiert * = nicht akkreditiert FV = Fremdvergabe UA=Unterauftragvergabe AG=Auftraggeberdaten += durchgeführt
Standortkennung (Der Norm nachgestellte Buchstabenkombination): H=Hannover, KI=Kiel, L=Lünen, HE=Heide

Parameter	Probenbezeichnung	BS 8/1	BS 8/2	Methode
	Einheit			
Analyse der Originalprobe				
Trockenrückstand 105°C	% OS	82,1	30,6	DIN EN 12880 (S2a);KI
Analyse bez. auf den Trockenrückstand 105°C				
KW-Index, mobil	mg/kg TS	<50	<50	LAGA KW04;KI
Kohlenwasserstoffindex	mg/kg TS	<50	<50	LAGA KW04;KI
KW-Typ		-	-	LAGA KW04;KI

n.b. = nicht bestimmbar n.a. = nicht analysiert * = nicht akkreditiert FV = Fremdvergabe UA=Unterauftragvergabe AG=Auftraggeberdaten += durchgeführt
Standortkennung (Der Norm nachgestellte Buchstabenkombination): H=Hannover, KI=Kiel, L=Lünen, HE=Heide

UCL

IM AUFTRAG DER ZUKUNFT

Seite 2 von 2 zum Prüfbericht Nr. 16-55207/1

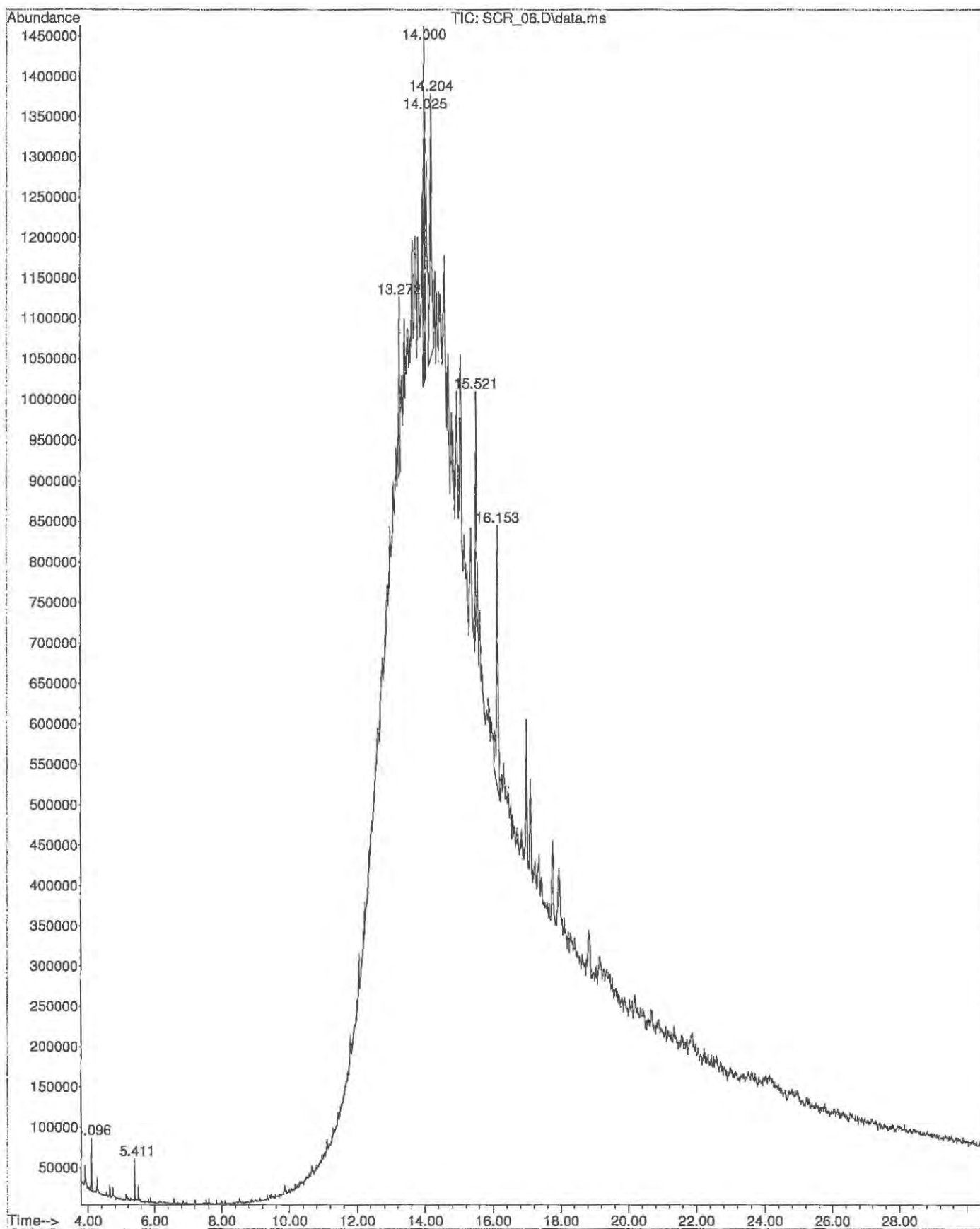
20161129-12604217

29.11.2016

i. A. M. Jacobsen

i.A. Dr. Martin Jacobsen (Kundenbetreuer)

File :R:\DATA\161125\SCR_06.D
Operator :
Acquired : 25 Nov 2016 18:47 using AcqMethod SCR_STD.M
Instrument : GCMSD7
Sample Name: 55207/3
Misc Info :
Vial Number: 6



Ihre Probenbezeichnung: BS 6/3

Auswertung der GC-MS Übersichtsanalyse:**1. Methodisches****Probenvorbereitung:**

SCR_STD

Von der Probe wurde eine Teilmenge mit Lösungsmittel (Mischung aus Aceton-Cyclohexan 1:4) heißextrahiert.

Der Extrakt wurde über Natriumsulfat getrocknet und gaschromatographisch untersucht.

Einwaage Probe (g): 10,0

Vol. Lösemittel (ml): 15

Gaschromatographische Analyse:

Gaschromatograph: Agilent 6890/890

Detektor: MSD 5973/5975 (Quadrupol), direkt gekoppelt

Interface-Temperatur: 280 °C

Massenbereich: m/z 40 - 600

Trennsäule: HP-5 MS, 30m Länge x 0,25mm ID x 0,25µm Filmdicke

Injektor: Splitless

Temperaturprogramm: 40 °C; 2min isotherm; 25 %/Min bis 300 °C, 18min isotherm

Trägergas: Helium, 7,0 PSI

Injektionsvolumen: 1µl

Datenfile: \sdchem\1 Microsoft Windows Network\DATA\161125\SCR_06.D
 R:\DATA\161125\SCR_06.D

Die Identifizierung erfolgt bei dem Verfahren anhand der Retentionszeiten und durch computerunterstützten Vergleich der aufgenommenen Massenspektren mit Bibliotheksspektren aus den Spektrensammlungen NBS75K sowie NIST14

2. Ergebnisse

Retention Time (min)	Substanz	CAS	Area%	Qual
4,0985	Blindwert	000541-05-9	1,7124	86
5,4091	Blindwert	000057-15-8	1,1782	50
13,2724	Cholestane	000481-21-0	9,0075	46
13,9977	2-Furancarboxamide, N-(4-methoxyphenyl)-	1000307-03-8	16,531	35
14,0232	5a,8b,9a,14b,17a,20R-Cholestane	1000147-83-1	11,452	53
14,2013	6-Isopropenyl-4,8a-dimethyl-4a,5,6,7,8,8a-hexahydro-1H-naphthalen-2-one	086917-79-5	23,744	47
15,5182	28-Nor-17.beta.(H)-hopane	036728-72-0	12,304	90
16,1544	1-Penten-3-one, 1-(2,6,6-trimethyl-1-cyclohexen-1-yl)-	000127-43-5	24,071	83

Bei dem nicht aufgelösten chromatographischen Signal im Retentionsbereich von ca. 10 bis 25 min handelt es sich um ein Gemisch von Kohlenwasserstoffen mit einem Siedebereich von ca. n-C20 bis ca. n-C40.

UCL Umwelt Control Labor GmbH // Köpenicker Str. 59 // 24111 Kiel // Deutschland

Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG
Jacobsrade 56-66
22962 Siek

UCL Umwelt Control Labor GmbH
Standort Kiel // Köpenicker Str.59
24111 Kiel // Deutschland

Kai Windeler
T 04316984110
F 0431698787
kai.windeler@ucl-labor.de

Prüfbericht - Nr.: 16-55207-006/1

Prüfgegenstand: Boden
Auftraggeber / KD-Nr.: Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG, Jacobsrade 56-66, 22962 Siek / 61070
Projektbezeichnung: Neubau Lidl SB-Markt Meldorf Heider Str.
Probenahme am / durch: 09.11.2016 / Geol. Büro Hempel
Probeneingang am / durch: 14.11.2016 / Geol. Büro Hempel
Prüfzeitraum: 15.11.2016 - 25.11.2016

Untersuchungen gem. Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA): Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, Teil II: Techn. Regeln für die Verwertung : 1.2 Bodenmaterial (TR Boden), Messwerte im Feststoff bezogen auf TS, Stand: 05.11.2004

Parameter	Probenbezeichnung Probe-Nr. Einheit	MP1 16-55207-006	Zuordnungswerte Feststoff im Bodenmaterial				Methode
			Z0(Lehm/S)	Z0*	Z1	Z2	
spezifische Bodenart (LAGA)		nicht spezifisch*					DIN 19682-2;KI
Arsen ²⁾	mg/kg TS	9,5	15	15	45	150	DIN EN ISO 11885;KI
Blei	mg/kg TS	75,1	70	140	210	700	DIN EN ISO 11885;KI
Cadmium ³⁾	mg/kg TS	< 0,4	1	1	3	10	DIN EN ISO 11885;KI
Chrom gesamt	mg/kg TS	15,2	60	120	180	600	DIN EN ISO 11885;KI
Kupfer	mg/kg TS	46,4	40	80	120	400	DIN EN ISO 11885;KI
Nickel	mg/kg TS	10,8	50	100	150	500	DIN EN ISO 11885;KI
Quecksilber	mg/kg TS	< 0,05	0,5	1	1,5	5	DIN EN 1483;KI
Thallium ⁴⁾	mg/kg TS	< 0,4	0,7	0,7	2,1	7	DIN EN ISO 11885;KI
Zink	mg/kg TS	61,5	150	300	450	1500	DIN EN ISO 11885;KI
Cyanid gesamt	mg/kg TS	< 0,05			3	10	DIN ISO 11262;L
TOC ⁵⁾	% TS	2,4	0,5 (1,0)	0,5 (1,0)	1,5	5	DIN ISO 10694;KI
EOX ⁶⁾	mg/kg TS	< 1	1	1	3	10	DIN 38414 S17;L
KW-Index, mobiler Anteil ⁷⁾	mg/kg TS	< 50		200	300	1000	LAGA KW04;KI
Kohlenwasserstoffindex	mg/kg TS	510	100	400	600	2000	LAGA KW04;KI
BTX-Aromaten	mg/kg TS	0	1	1	1	1	DIN ISO 22155;KI
LHKW	mg/kg TS	0	1	1	1	1	DIN ISO 22155;KI
PCB 6	mg/kg TS	0	0,05	0,1	0,15	0,5	DIN 38414 S20;KI
PAK 16 ⁸⁾	mg/kg TS	0,100	3	3	3 (9)	30	DIN ISO 18287;KI
Naphthalin	mg/kg TS	< 0,1					DIN ISO 18287;KI
Benzo[a]pyren	mg/kg TS	0,013	0,3	0,6	0,9	3	DIN ISO 18287;KI

Parameter	Probenbezeichnung Probe-Nr. Einheit	MP1 16-55207-006	Zuordnungswerte Eluat				Methode
			Z0 / Z0*	Z1.1	Z1.2	Z2	
pH-Wert		7,6	6,5 - 9,5	6,5 - 9,5	6 - 12	5,5 - 12	DIN EN ISO 10523;KI
Leitfähigkeit bei 25°C	µS/cm	66,7	250	250	1500	2000	DIN EN 27888;KI
Chlorid ⁹⁾	mg/l	< 1	30	30	50	100	DIN EN ISO 10304-1;KI
Sulfat	mg/l	4,7	20	20	50	200	DIN EN ISO 10304-1;KI
Cyanid gesamt	mg/l	< 0,005	0,005	0,005	0,01	0,02	DIN EN ISO 14403-2;KI
Arsen ¹⁰⁾	µg/l	9,10	14	14	20	60	DIN EN ISO 17294-2;KI
Blei	µg/l	< 0,500	40	40	80	200	DIN EN ISO 17294-2;KI
Cadmium	µg/l	< 0,200	1,5	1,5	3	6	DIN EN ISO 17294-2;KI
Chrom gesamt	µg/l	< 1,00	12,5	12,5	25	60	DIN EN ISO 17294-2;KI
Kupfer	µg/l	2,09	20	20	60	100	DIN EN ISO 17294-2;KI
Nickel	µg/l	1,06	15	15	20	70	DIN EN ISO 17294-2;KI
Quecksilber	µg/l	< 0,1	0,5	0,5	1	2	DIN EN 1463;KI
Zink	µg/l	< 10,0	150	150	200	600	DIN EN ISO 17294-2;KI
Phenol-Index	mg/l	< 0,01	0,02	0,02	0,04	0,1	DIN EN ISO 14402;KI

n.b. = nicht bestimmbar n.a. = nicht analysiert * = nicht akkreditiert FV = Fremdvergabe UA = Unterauftragvergabe AG = Auftraggeberdaten + = durchgeführt
Standortkennung (Der Norm nachgestellte Buchstabenkombination): H=Hannover, KI=Kiel, L=Lüden, HE=Helds

- 1) Z 0* = maximale Feststoffgehalte für die Verfüllung von Abgrabungen unter Einhaltung bestimmter Randbedingungen („Ausnahmen von der Regel“) Für die Verfüllung von Abgrabungen unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht darf Z 0 überschritten werden, wenn
 - die Zuordnungswerte Z 0 im Eluat eingehalten werden
 - eine Deckschicht aus Bodenmaterial von mindestens 2 m Mächtigkeit aufgebracht wird und die Deckschicht die Vorsorgewerte der BBodSchV einhält
 - die Verfüllungen außerhalb bestimmter (Schutz-)Gebiete (Trinkwasser-, Heilquellenschutzgebiete, Wasservorranggebiete, Karstgebiete und Gebiete mit stark klüftigem, besonders wasserwegsamem Untergrund
- 2) Z0*: Der Wert 15 mg/kg gilt für Bodenmaterial der Bodenarten Sand und Lehm/Schluff. Für Bodenmaterial der Bodenart Ton gilt der Wert 20 mg/kg
- 3) Z0*: Der Wert 1 mg/kg gilt für Bodenmaterial der Bodenarten Sand und Lehm/Schluff. Für Bodenmaterial der Bodenart Ton gilt der Wert 1,5 mg/kg
- 4) Z0*: Der Wert 0,7 mg/kg gilt für Bodenmaterial der Bodenarten Sand und Lehm/Schluff. Für Bodenmaterial der Bodenart Ton gilt der Wert 1,0 mg/kg
- 5) Z0 und Z0*: Bei einem C:N - Verhältnis > 25 beträgt der Zuordnungswert 1 Masse-% C:N-Verhältnis der Probe.
- 6) Z0* und Z1: Bei Überschreitung ist die Ursache zu prüfen
- 7) Die angegebenen Zuordnungswerte gelten für Kohlenwasserstoffverbindungen mit einer Kettenlänge von C10 - C22. Der Gesamtgehalt, bestimmt nach E DIN EN 14030 (C10 - C40), darf den darunter genannten Wert nicht überschreiten
- 8) Bodenmaterial mit Zuordnungswerten > 3 mg/kg und <= 9 mg/kg darf nur in Gebieten mit hydrogeologisch günstigen Deckschichten eingebaut werden
- 9) Z2-Wert bei natürlichen Böden in Ausnahmefällen bis 300 µg/l
- 10) Z2-Wert bei natürlichen Böden in Ausnahmefällen bis 120 µg/l

Probenkommentare

DIN 19682-2

* Für die Bodenart "nicht spezifisch" gelten entsprechend der LAGA im Feststoff die Zuordnungswerte Z0 Tab.II 1.2.-2 für Lehm/Schluff sowie im Eluat die Zuordnungswerte Z0 Tab.II 1.2.-3.

Bewertung:

Einstufung nach LAGA-TR Boden auf der Grundlage der vorhandenen Informationen und Ergebnisse : Z2

i. A. M. Jacobsen

i.A. Dr. Martin Jacobsen (Kundenbetreuer)

29.11.2016

UCL Umwelt Control Labor GmbH // Köpenicker Str. 59 // 24111 Kiel // Deutschland

 UCL Umwelt Control Labor GmbH
 Standort Kiel // Köpenicker Str. 59
 24111 Kiel // Deutschland

Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG
 Jacobsrade 56-66
 22962 Siek

 Kai Windeler
 T 04316964110
 F 0431698787
 kai.windeler@ucl-labor.de

Prüfbericht - Nr.: 16-55207-007/1

Prüfgegenstand:	Boden
Auftraggeber / KD-Nr.:	Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG, Jacobsrade 56-66, 22962 Siek / 61070
Projektbezeichnung:	Neubau Lidl SB-Markt Meldorf Helder Str.
Probenahme am / durch:	09.11.2016 / Geol. Büro Hempel
Probeneingang am / durch:	14.11.2016 / Geol. Büro Hempel
Prüfzeitraum:	15.11.2016 - 25.11.2016

Untersuchungen gem. Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA): Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, Teil II: Techn. Regeln für die Verwertung : 1.2 Bodenmaterial (TR Boden), Messwerte im Feststoff bezogen auf TS, Stand: 05.11.2004

Parameter	Probenbezeichnung Probe-Nr. Einheit	MP2 16-55207-007	Zuordnungswerte Feststoff im Bodenmaterial				Methode
			Z0(Sand)	Z0*	Z1	Z2	
spezifische Bodenart (LAGA)		Sand					DIN 19682-2;KI
Arsen ²⁾	mg/kg TS	< 5,0	10	15	45	150	DIN EN ISO 11885;KI
Blei	mg/kg TS	16,5	40	140	210	700	DIN EN ISO 11885;KI
Cadmium ³⁾	mg/kg TS	< 0,4	0,4	1	3	10	DIN EN ISO 11885;KI
Chrom gesamt	mg/kg TS	9,0	30	120	180	600	DIN EN ISO 11885;KI
Kupfer	mg/kg TS	9,0	20	80	120	400	DIN EN ISO 11885;KI
Nickel	mg/kg TS	7,4	15	100	150	500	DIN EN ISO 11885;KI
Quecksilber	mg/kg TS	< 0,05	0,1	1	1,5	5	DIN EN 1483;KI
Thallium ⁴⁾	mg/kg TS	< 0,4	0,4	0,7	2,1	7	DIN EN ISO 11885;KI
Zink	mg/kg TS	42,8	60	300	450	1500	DIN EN ISO 11885;KI
Cyanid gesamt	mg/kg TS	< 0,05			3	10	DIN ISO 11262;L
TOC ⁵⁾	% TS	1,1	0,5 (1,0)	0,5 (1,0)	1,5	5	DIN ISO 10694;KI
EOX ⁶⁾	mg/kg TS	< 1	1	1	3	10	DIN 38414 S17;L
KW-Index, mobiler Anteil ⁷⁾	mg/kg TS	< 50		200	300	1000	LAGA KW04;KI
Kohlenwasserstoffindex	mg/kg TS	< 50	100	400	600	2000	LAGA KW04;KI
BTX-Aromaten	mg/kg TS	0	1	1	1	1	DIN ISO 22155;KI
LHKW	mg/kg TS	0	1	1	1	1	DIN ISO 22155;KI
PCB 6	mg/kg TS	0	0,05	0,1	0,15	0,5	DIN 38414 S20;KI
PAK 16 ⁸⁾	mg/kg TS	1,95	3	3	3 (9)	30	DIN ISO 18287;KI
Naphthalin	mg/kg TS	< 0,1					DIN ISO 18287;KI
Benzo[a]pyren	mg/kg TS	0,137	0,3	0,6	0,9	3	DIN ISO 18287;KI

Parameter	Probenbezeichnung Probe-Nr. Einheit	MP2 16-55207-007	Zuordnungswerte Eluat				Methode
			Z0 / Z0*	Z1.1	Z1.2	Z2	
pH-Wert		7,8	6,5 - 9,5	6,5 - 9,5	6 - 12	5,5 - 12	DIN EN ISO 10523;KI
Leitfähigkeit bei 25°C	µS/cm	83,8	250	250	1500	2000	DIN EN 27888;KI
Chlorid ⁹⁾	mg/l	< 1	30	30	50	100	DIN EN ISO 10304-1;KI
Sulfat	mg/l	< 1	20	20	50	200	DIN EN ISO 10304-1;KI
Cyanid gesamt	mg/l	< 0,005	0,005	0,005	0,01	0,02	DIN EN ISO 14403-2;KI
Arsen ¹⁰⁾	µg/l	1,28	14	14	20	60	DIN EN ISO 17294-2;KI
Blei	µg/l	< 0,500	40	40	80	200	DIN EN ISO 17294-2;KI
Cadmium	µg/l	< 0,200	1,5	1,5	3	8	DIN EN ISO 17294-2;KI
Chrom gesamt	µg/l	< 1,00	12,5	12,5	25	60	DIN EN ISO 17294-2;KI
Kupfer	µg/l	0,990	20	20	60	100	DIN EN ISO 17294-2;KI
Nickel	µg/l	< 0,500	15	15	20	70	DIN EN ISO 17294-2;KI
Quecksilber	µg/l	< 0,1	0,5	0,5	1	2	DIN EN 1483;KI
Zink	µg/l	< 10,0	150	150	200	600	DIN EN ISO 17294-2;KI
Phenol-Index	mg/l	< 0,01	0,02	0,02	0,04	0,1	DIN EN ISO 14402;KI

n.b. = nicht bestimmbar n.a. = nicht analysiert * = nicht akkreditiert FV = Fremdvergabe UA=Unterauftragvergabe AG=Auftraggeberdaten += durchgeführt
Standortkennung (Der Norm nachgestellte Buchstabenkombination): H=Hannover, KI=Kiel, L=Lünen, HE=Heide

- 1) Z 0* = maximale Feststoffgehalte für die Verfüllung von Abgrabungen unter Einhaltung bestimmter Randbedingungen („Ausnahmen von der Regel“) Für die Verfüllung von Abgrabungen unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht darf Z 0 überschritten werden, wenn
 - die Zuordnungswerte Z 0 im Eluat eingehalten werden
 - eine Deckschicht aus Bodenmaterial von mindestens 2 m Mächtigkeit aufgebracht wird und die Deckschicht die Vorsorgewerte der BBodSchV einhält
 - die Verfüllungen außerhalb bestimmter (Schutz-)Gebiete (Trinkwasser-, Heilquellenschutzgebiete, Wasservorranggebiete, Karstgebiete und Gebiete mit stark klüftigem, besonders wasserweisamem Untergrund)
- 2) Z0*: Der Wert 15 mg/kg gilt für Bodenmaterial der Bodenarten Sand und Lehm/Schluff. Für Bodenmaterial der Bodenart Ton gilt der Wert 20 mg/kg
- 3) Z0*: Der Wert 1 mg/kg gilt für Bodenmaterial der Bodenarten Sand und Lehm/Schluff. Für Bodenmaterial der Bodenart Ton gilt der Wert 1,5 mg/kg
- 4) Z0*: Der Wert 0,7 mg/kg gilt für Bodenmaterial der Bodenarten Sand und Lehm/Schluff. Für Bodenmaterial der Bodenart Ton gilt der Wert 1,0 mg/kg
- 5) Z0 und Z1: Bei einem C:N - Verhältnis > 25 beträgt der Zuordnungswert 1 Masse-% C:N-Verhältnis der Probe:
- 6) Z0* und Z1: Bei Überschreitung ist die Ursache zu prüfen
- 7) Die angegebenen Zuordnungswerte gelten für Kohlenwasserstoffverbindungen mit einer Kettenlänge von C10 - C22. Der Gesamtgehalt, bestimmt nach E DIN EN 14039 (C10 - C40), darf den darunter genannten Wert nicht überschreiten
- 8) Bodenmaterial mit Zuordnungswerten > 3 mg/kg und <= 9 mg/kg darf nur in Gebieten mit hydrogeologisch günstigen Deckschichten eingebaut werden
- 9) Z2-Wert bei natürlichen Böden in Ausnahmefällen bis 300 mg/l
- 10) Z2-Wert bei natürlichen Böden in Ausnahmefällen bis 120 µg/l

Bewertung:
Einstufung nach LAGA-TR Boden auf der Grundlage der vorhandenen Informationen und Ergebnisse : Z1

i. A. M. Jacobsen

i.A. Dr. Martin Jacobsen (Kundenbetreuer)

29.11.2016

UCL Umwelt Control Labor GmbH // Köpenicker Str. 59 // 24111 Kiel // Deutschland

Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG
Jacobsrade 56-66
22962 Siek

UCL Umwelt Control Labor GmbH
Standort Kiel // Köpenicker Str.59
24111 Kiel // Deutschland

Kai Windeler
T 04316964110
F 0431698787
kai.windeler@ucl-labor.de

Prüfbericht - Nr.: 16-55207-008/1

Prüfgegenstand: Boden
Auftraggeber / KD-Nr.: Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG, Jacobsrade 56-66, 22962 Siek / 54070
Projektbezeichnung: Neubau Lidl SB-Markt Meldorf Heider Str.
Probenahme am / durch: 09.11.2016 / Geol. Büro Hempel
Probeneingang am / durch: 14.11.2016 / Geol. Büro Hempel
Prüfzeitraum: 15.11.2016 - 25.11.2016

Parameter	Probenbezeichnung Probe-Nr. Einheit	IMP3 16-55207-008	Methode
Analyse der Originalprobe			
spezifische Bodenart (LAGA)		nicht spezifisch*	DIN 19682-2;KI
Wassergehalt 105°C	% OS	57,8	DIN EN 12880 (S2a);KI
Analyse bez. auf den Trockenrückstand			
Cyanid gesamt	mg/kg TS	< 0,05	DIN ISO 11262;L
Arsen	mg/kg TS	10,6	DIN EN ISO 11885;KI
Blei	mg/kg TS	25,3	DIN EN ISO 11885;KI
Cadmium	mg/kg TS	< 0,4	DIN EN ISO 11885;KI
Chrom gesamt	mg/kg TS	28,2	DIN EN ISO 11885;KI
Kupfer	mg/kg TS	78,7	DIN EN ISO 11885;KI
Nickel	mg/kg TS	17,3	DIN EN ISO 11885;KI
Quecksilber	mg/kg TS	< 0,05	DIN EN 1483;KI
Thallium	mg/kg TS	< 0,4	DIN EN ISO 11885;KI
Zink	mg/kg TS	423	DIN EN ISO 11885;KI
EOX	mg/kg TS	< 1	DIN 38414 S17;L
KW-Index, mobil	mg/kg TS	< 50	LAGA KW04;KI
Kohlenwasserstoffindex	mg/kg TS	< 50	LAGA KW04;KI
Kohlenstoff org. (TOC)	% TS	3,0	DIN ISO 10694;KI
BTX			
Benzol*	mg/kg TS	< 0,01	DIN ISO 22155;KI
Toluol*	mg/kg TS	< 0,01	DIN ISO 22155;KI
Ethylbenzol*	mg/kg TS	< 0,01	DIN ISO 22155;KI
m- und p-Xylol*	mg/kg TS	< 0,01	DIN ISO 22155;KI
o-Xylol*	mg/kg TS	< 0,01	DIN ISO 22155;KI
*Summe bestimmbarer BTEX	mg/kg TS	0	DIN ISO 22155;KI

20161126-12604213

UCL Umwelt Control Labor GmbH // Josef-Rethmann-Str. 5 // 44536 Lünen // Deutschland // T +49 2306 2409-0 // F +49 2306 2409-10 // info@ucl-labor.de
ucl-labor.de // Amtsgericht Dortmund, HRB 17247 // Geschäftsführer: Oliver Koenen, Martin Langkamp, Dr. André Nientiedt

Durch die DAkkS nach DIN EN ISO/IEC 17025 akkreditiertes Prüflaboratorium und bekanntgegebene Messstelle nach § 29b Bundesimmissionsschutzgesetz. Die Akkreditierung gilt für die in der Urkunde aufgeführten Prüfverfahren. Die Ergebnisse beziehen sich ausschließlich auf den Prüfgegenstand. Die Veröffentlichung und Vervielfältigung unserer Prüfberichte sowie deren Verwendung zu Werbezwecken bedürfen - auch auszugsweise - unserer schriftlichen Genehmigung.



Parameter	Probenbezeichnung		MP3	Methode
	Probe-Nr.	Einheit	16-55207-008	
LHKW				
Dichlormethan	mg/kg TS		< 0,05	DIN ISO 22155;KI
trans-1,2-Dichlorethen	mg/kg TS		< 0,05	DIN ISO 22155;KI
cis-1,2-Dichlorethen	mg/kg TS		< 0,05	DIN ISO 22155;KI
Trichlormethan	mg/kg TS		< 0,05	DIN ISO 22155;KI
1,2-Dichlorethan	mg/kg TS		< 0,05	DIN ISO 22155;KI
1,1,1-Trichlorethan	mg/kg TS		< 0,05	DIN ISO 22155;KI
1,1,2-Trichlorethan	mg/kg TS		< 0,05	DIN ISO 22155;KI
Tetrachlormethan	mg/kg TS		< 0,05	DIN ISO 22155;KI
Trichlorethen	mg/kg TS		< 0,05	DIN ISO 22155;KI
Tetrachlorethen	mg/kg TS		< 0,05	DIN ISO 22155;KI
1,1-Dichlorethan	mg/kg TS		< 0,05	DIN ISO 22155;KI
Summe best. LHKW	mg/kg TS		0	DIN ISO 22155;KI
PAK				
Naphthalin	mg/kg TS		< 0,1	DIN ISO 18287;KI
Acenaphthylen	mg/kg TS		< 0,1	DIN ISO 18287;KI
Acenaphthen	mg/kg TS		< 0,2	DIN ISO 18287;KI
Fluoren	mg/kg TS		< 0,05	DIN ISO 18287;KI
Phenanthren	mg/kg TS		0,016	DIN ISO 18287;KI
Anthracen	mg/kg TS		< 0,01	DIN ISO 18287;KI
Fluoranthren	mg/kg TS		< 0,05	DIN ISO 18287;KI
Pyren	mg/kg TS		0,032	DIN ISO 18287;KI
Benzo[a]anthracen	mg/kg TS		< 0,01	DIN ISO 18287;KI
Chrysen	mg/kg TS		0,024	DIN ISO 18287;KI
Benzo[b]fluoranthen*	mg/kg TS		0,039	DIN ISO 18287;KI
Benzo[k]fluoranthen*	mg/kg TS		0,029	DIN ISO 18287;KI
Benzo[a]pyren	mg/kg TS		0,020	DIN ISO 18287;KI
Dibenz[ah]anthracen	mg/kg TS		< 0,02	DIN ISO 18287;KI
Benzo[ghi]perylene*	mg/kg TS		< 0,05	DIN ISO 18287;KI
Indeno[1,2,3-cd]pyren*	mg/kg TS		0,016	DIN ISO 18287;KI
Summe best. PAK (EPA)	mg/kg TS		0,176	DIN ISO 18287;KI
PCB				
PCB-028	mg/kg TS		< 0,02	DIN 38414 S20;KI
PCB-052	mg/kg TS		< 0,02	DIN 38414 S20;KI
PCB-101	mg/kg TS		< 0,02	DIN 38414 S20;KI
PCB-138	mg/kg TS		< 0,02	DIN 38414 S20;KI
PCB-153	mg/kg TS		< 0,02	DIN 38414 S20;KI
PCB-180	mg/kg TS		< 0,020	DIN 38414 S20;KI
Summe best. PCB-6	mg/kg TS		0	DIN 38414 S20;KI

Parameter	Probenbezeichnung Probe-Nr. Einheit	IMP3 16-55207-008	Methode
Analyse vom Eluat			
pH-Wert		8,0	DIN EN ISO 10523;KI
Leitfähigkeit bei 25°C	µS/cm	113	DIN EN 27888;KI
Chlorid	mg/l	1,2	DIN EN ISO 10304-1;KI
Cyanid gesamt	mg/l	< 0,005	DIN EN ISO 14403-2;KI
Sulfat	mg/l	11,0	DIN EN ISO 10304-1;KI
Arsen	µg/l	3,60	DIN EN ISO 17294-2;KI
Blei	µg/l	< 0,500	DIN EN ISO 17294-2;KI
Cadmium	µg/l	< 0,200	DIN EN ISO 17294-2;KI
Chrom gesamt	µg/l	< 1,00	DIN EN ISO 17294-2;KI
Kupfer	µg/l	< 0,500	DIN EN ISO 17294-2;KI
Nickel	µg/l	< 0,500	DIN EN ISO 17294-2;KI
Quecksilber	µg/l	< 0,1	DIN EN 1483;KI
Zink	µg/l	< 10,0	DIN EN ISO 17294-2;KI
Phenol-Index	mg/l	< 0,01	DIN EN ISO 14402;KI

n.b. = nicht bestimmbar n.a. = nicht analysiert * = nicht akkreditiert FV = Fremdvergabe UA = Unterauftragvergabe AG = Auftraggeberdaten + = durchgeführt
Standortkennung (Der Norm nachgestellte Buchstabenkombination): H=Hannover, KI=Kiel, L=Lünen, HE=Helde

Probenkommentare

DIN 19682-2

* Für die Bodenart "nicht spezifisch" gelten entsprechend der LAGA im Feststoff die Zuordnungswerte Z0 Tab.II 1.2.-2 für Lehm/Schluff sowie im Eluat die Zuordnungswerte Z0 Tab.II 1.2.-3.

i. A. M. Jacobsen

i.A. Dr. Martin Jacobsen (Kundenbetreuer)

29.11.2016

VERKEHRLICHE BEURTEILUNG UMSIEDLUNG LIDL - MARKT IN MELDORF

Auftraggeber: Amt Mittel-Dithmarschen
Fachdienst Bauen
Zingelstraße 2
25704 Meldorf

Auftragnehmer: PGT Umwelt und Verkehr GmbH
Sedanstraße 48, 30161 Hannover
Telefon: 0511/ 38 39 4-0
Telefax: 0511/ 33 22 82
EMAIL: POST@PGT-HANNOVER.DE

Bearbeitung: Dipl.-Ing. H. MAZUR
Dipl.-Ing. R. LOSERT
B. HAASLER B. Sc.
Typoscript: M. HEINE-MENKE

INHALTSVERZEICHNIS:

Seite

1.	Ausgangslage	1
2.	Verkehrsanalyse	2
2.1	Analyseverkehrsmengen.....	2
3.	Verkehrsprognose.....	9
3.1	Allgemeine Verkehrszunahme	9
3.2	Verkehrsmengen durch den Neubau des Lidl-Marktes.....	10
3.3	Verteilung der Kundenverkehrsmengen	13
3.4	Verkehrliche Spitzenstunde.....	13
4.	Erschließungskonzept.....	15
4.1.	Erschließungsvarianten.....	15
4.2	Beurteilung der Verkehrsqualität der Knotenpunkte	15
4.3	Knotenpunkt Altentreptower Straße / B 5	16
4.3.2	Knotenpunkt B 5 / Altentreptower Straße	20
4.3.3	Anbindung Kundenparkplatz / B 431	26
5.	Zusammenfassung	30

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abb. 1.1:	Lage des geplanten Vorhabens	1
Abb. 2.1:	Lage der Knotenpunkte.....	2
Abb. 2.2:	Tagesganglinie der B 5 (Heider Straße) nördlich der Einmündung B 431 (Büttelsweg).....	3
Abb. 2.3:	Tagesganglinie der B 431 (Büttelsweg).....	4
Abb. 2.4:	K 1 - Knotenströme (Kfz/24 h und Lkw/24 h).....	4
Abb. 2.5:	K 1 - Knotenströme vormittägliche Spitzenstunde	5
Abb. 2.6:	K 1 - Knotenströme nachmittägliche Spitzenstunde (Kfz/h und Lkw/h).....	5
Abb. 2.7:	K 2 - Knotenströme (Kfz/24 h und Lkw/24 h).....	6
Abb. 2.8:	K 2 - Knotenströme vormittägliche Spitzenstunde	6
Abb. 2.9:	K 2 - Knotenströme nachmittägliche Spitzenstunde(Kfz/h und Lkw/h).....	7
Abb. 2.10:	K 3 - Knotenströme (Kfz/24 h und Lkw/24 h).....	7
Abb. 2.11:	K 3 - Knotenströme vormittägliche Spitzenstunde	8
Abb. 2.12:	K 3 - Knotenströme nachmittägliche Spitzenstunde(Kfz/h und Lkw/h).....	8
Abb. 3.1:	Verteilung des prognostizierten Kundenverkehrs	13
Abb. 3.2:	Kundenverkehrsströme in der nachmittäglichen verkehrlichen Spitzenstunde [Kfz/Sph].....	14
Abb. 4.1:	Knotenpunkt B 5 / B 431 – Verkehrsströme nachmittägliche Spitzenstunde – Prognose 2030	17
Abb. 4.2:	Knotenpunkt Ernst-Günter-Albers-Str. / B 5 – Verkehrsströme nachmittägliche Spitzenstunde – Prognose 2030.....	18
Abb. 4.3:	Knotenpunkt Ernst-Günter-Albers-Str. / B 5 und B 5 / B 431- Bezeichnung der Signalgruppen	19
Abb. 4.4:	Knotenpunkt Ernst-Günter-Albers-Str. / B 5 und B 5 / B 431 – Signalzeitenplan nachmittägliche Spitzenstunde.....	19
Abb. 4.5	Knotenpunkt B 5 / Altentreptower Straße – Verkehrsströme nachmittägliche Spitzenstunde – Prognose 2030.....	21
Abb. 4.6a:	Knotenpunkt B 5 / Altentreptower Straße – Phaseneinteilung ...	22
Abb. 4.6b:	Knotenpunkt B 5 / Altentreptower Straße – Phaseneinteilung ...	23
Abb. 4.7:	Knotenpunkt B 5 / Altentreptower Straße – Signalzeitenplan nachmittägliche Spitzenstunde.....	23
Abb. 4.8:	Knotenpunkte im Zuge der B 5 – Grünband nachmittägliche Spitzenstunde	25
Abb. 4.9:	Führung von Linksabbiegern (Quelle: RAS 06) /4/	27

Abb. 4.10	Einsatzbereiche von Aufstellbereichen und Linksabbiegern (Quelle: RASSt 06) /4/	27
Abb. 5.1:	Verkehrsqualitäten und Maßnahmen im Prognosezustand	32
Abb. 5.2:	Empfohlene Maßnahmen.....	32

TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 3.1:	Veränderung der Pkw-Jahresfahrleistungen	9
Tab. 3.2:	Annahmen für Abschläge durch Konkurrenz-, Mitnahme- und Verbundeffekt	11
Tab. 3.3:	Berechnung des Kundenverkehrs /10/ - Angaben pro Richtung	12
Tab. 4.1:	Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs (Quelle: HBS 2015)	15
Tab. 4.2:	Knotenpunkt Ernst-Günter-Albers-Str. / B 5 und B 5 / B 431 - Qualität des Verkehrsablaufes (QSV) nachmittägliche Spitzenstunde – Prognose 2030	20
Tab. 4.3:	Knotenpunkt B 5 / Altentreptower Straße - Qualität des Verkehrsablaufes (QSV) nachmittägliche Spitzenstunde – Prognose 2030	24
Tab. 4.4:	Koordinierungsmaß Fahrtrichtung Nordwesten in der nachmittägliche Spitzenstunde – Prognose 2030.....	25
Tab. 4.5:	Koordinierungsmaß Fahrtrichtung Südosten in der nachmittägliche Spitzenstunde – Prognose 2030.....	25
Tab. 4.6:	Verkehrsqualitäten Anbindung Kundenparkplatz / B 431.....	28

LITERATURVERZEICHNIS	
1	Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV): Richtlinien für Signalanlagen (RiLSA), Köln 2015
2	Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV): Merkblatt für die Anlage von Kreisverkehren – Köln, 2006
3	Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV): Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS – Köln, 2015
4	Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV): Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt), Köln, 2006
5	Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV): Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90), Köln 1990
6	BPS GmbH: Programm KNOSIMO, Version 5, Karlsruhe 2003
7	BPS GmbH: Programm KNOBEL, Version 7.1, Karlsruhe 2016
8	BPS GmbH: Signalprogramm AMPEL, Version 6.1, Karlsruhe 2015
9	Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV): Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen– Köln, 2007
10	BOSSERHOFF: Ver_Bau – Programm zur Abschätzung der Verkehrsauf- kommens durch Vorhaben der Bauleitplanung, Gustavsburg, 2016
11	SHELL Deutschland Oil GmbH: Shell Pkw-Szenarien bis 2040: Fakten, Trends und Perspektiven für Auto- mobilität - Hamburg 2014
12	Kraftfahrtbundesamt : Statistische Mitteilungen, Flensburg, 01.Januar 2014

1. Ausgangslage

In der Stadt Meldorf ist die Verlagerung des jetzigen Standortes des LIDL-Marktes und dessen Erweiterung in Verbindung mit einem DM-Drogeriemarkt im Bereich einer Gewerbeflächenerweiterung der Altentrep-tower Straße geplant. Für den Standort ist die Anbindung an die Altentrep-tower Str. und die B 431 (Büttelsweg) bzw. B 5 (Heider Straße) geplant, daher sind diese Knotenpunkte in Bezug auf Leistungsfähigkeit und mögliche Ausbaumaßnahmen zu untersuchen.

Der geplante LIDL-Markt wird zukünftig eine Verkaufsfläche (Vk) von ca. 1.400 m² haben. Für den DM-Drogeriemarkt ist eine Verkaufsfläche von rd. 650 m² vorgesehen.

Die Lage des geplanten Vorhabens ist der Abbildung 1.1 zu entnehmen.

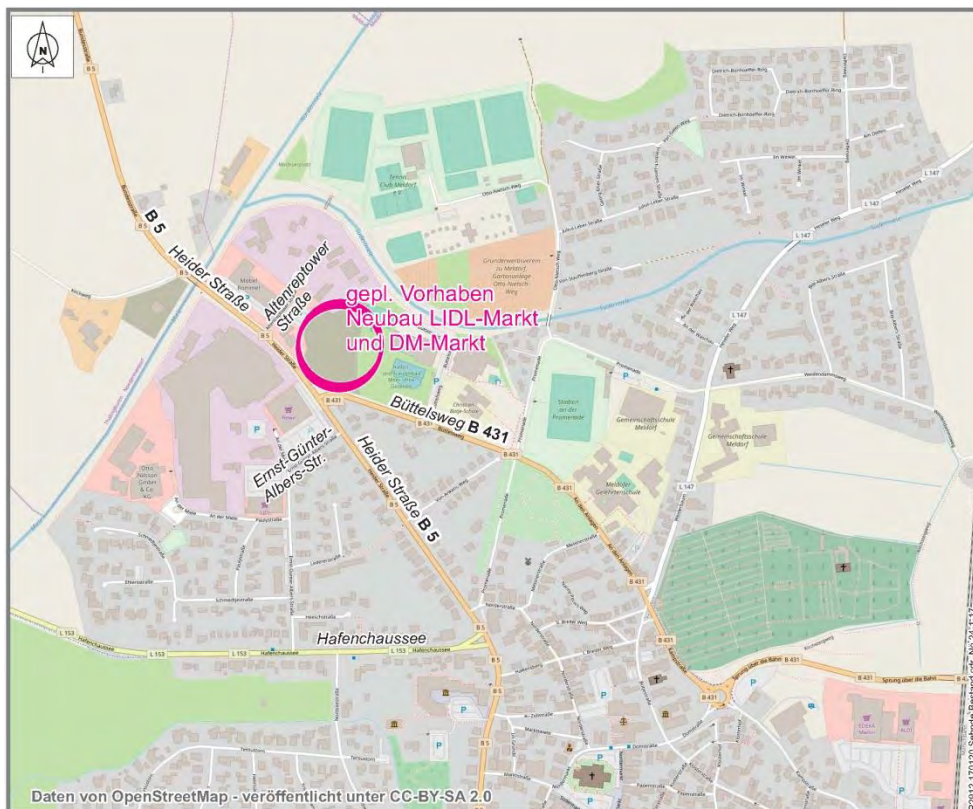


Abb. 1.1: Lage des geplanten Vorhabens

2. Verkehrsanalyse

2.1 Analyseverkehrsmengen

Für die verkehrliche Beurteilung des Bauvorhabens ist zunächst die Durchführung einer Verkehrserhebung erforderlich, um die aktuelle Verkehrsbelastung im umliegenden Straßennetz zu ermitteln. Die Verkehrserhebung wurde an einem repräsentativen Normalwerktag durchgeführt. Die Verkehrsströme wurden im Verlauf der B 5 (Heider Straße), an den Knotenpunkten B 5 (Heider Straße) / Altentreptower Straße, B 5 (Heider Straße) / B 431 (Büttelsweg) und B 5 (Heider Straße) / Ernst-Günter-Albers- Straße am Donnerstag, den 23.11.2017, im Zeitraum von 0.00 bis 24.00 Uhr durchgehend erfasst (vgl. Abbildung 2.1).

Die Auswertung und Dokumentation der Verkehrsströme erfolgte in Zeitintervallen von 15 Minuten richtungsbezogen. Folgende Fahrzeugarten wurden bei der mit Videotechnik durchgeführten Erhebung unterschieden:

- KR** Motorrad, Motorroller, Moped
- PKW** Personenkraftwagen, Kombinationskraftwagen
- LFZ** Lieferfahrzeuge = Lastkraftwagen < 3,5 t
- BUS** Omnibus
- LKW** Lastkraftwagen > 3,5 t
- LZ** Lastzug

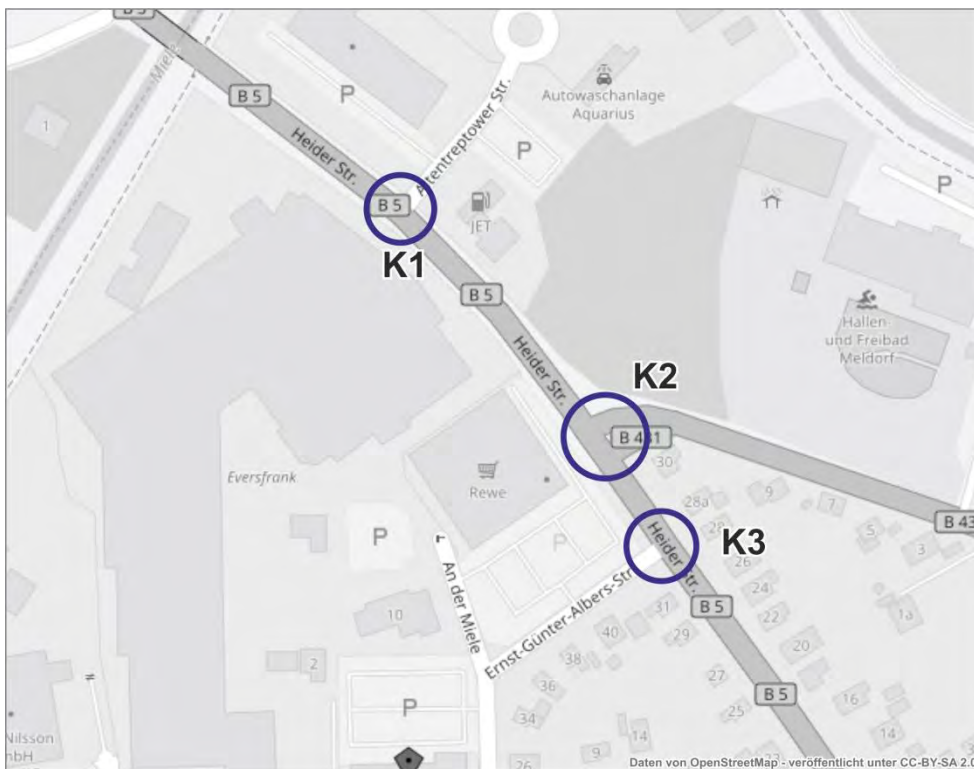


Abb. 2.1: Lage der Knotenpunkte

Die in der Abbildung 2.2 dargestellte Tagesganglinie der B 5 (Heider Straße) weist vormittags eine deutliche Verkehrsspitze zwischen 7.00 und 8.00 Uhr auf, wobei beide Fahrrichtungen sehr ausgeglichen sind. Die Nachmittagspitze liegt zwischen 16.00 und 17.00 Uhr und ist ebenfalls weitgehend gleichmäßig auf beide Fahrrichtungen verteilt. Die höchste Querschnittsbelastung tritt in der nachmittäglichen Spitzenstunde auf.

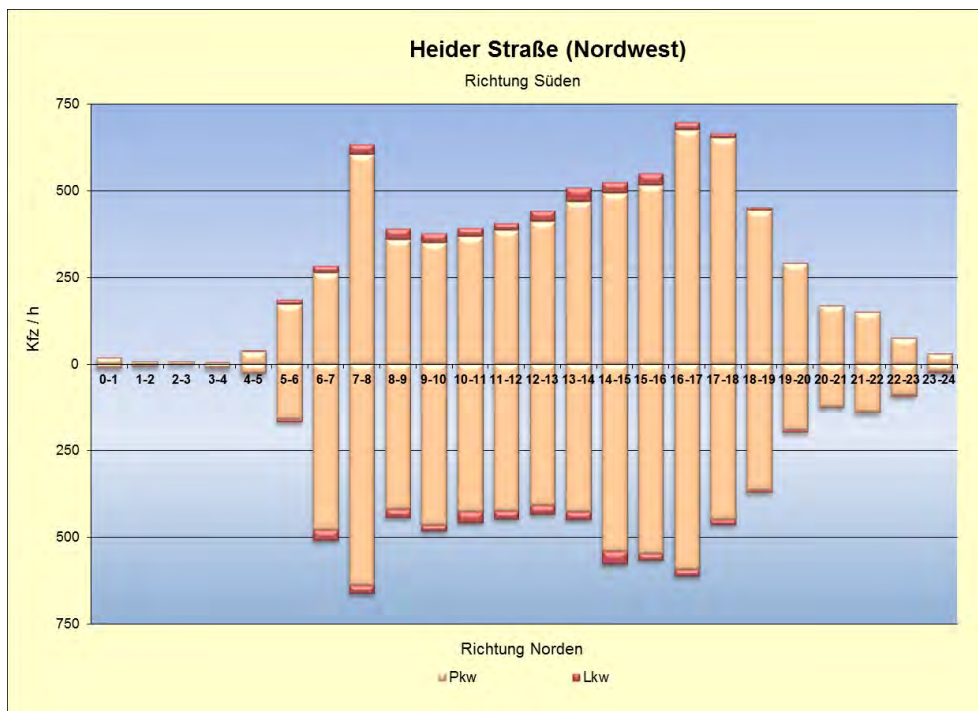


Abb. 2.2: Tagesganglinie der B 5 (Heider Straße) nördlich der Einmündung B 431 (Büttelsweg)

Die Ganglinie der B 431 (Büttelsweg) zeigt über den Großteil des Tages eine höhere Belastung in Fahrrichtung Westen. Lediglich in den späten Nachmittagsstunden liegen die Werte in Fahrrichtung Osten höher. Die verkehrlichen Spitzenstunden auf der B 431 (Büttelsweg) liegen ebenfalls vormittags zwischen 7.00 und 8.00 Uhr und nachmittags zwischen 16.00 und 17.00 Uhr, wobei die höchste Querschnittsbelastung auch hier in der nachmittäglichen Spitzenstunde auftritt.

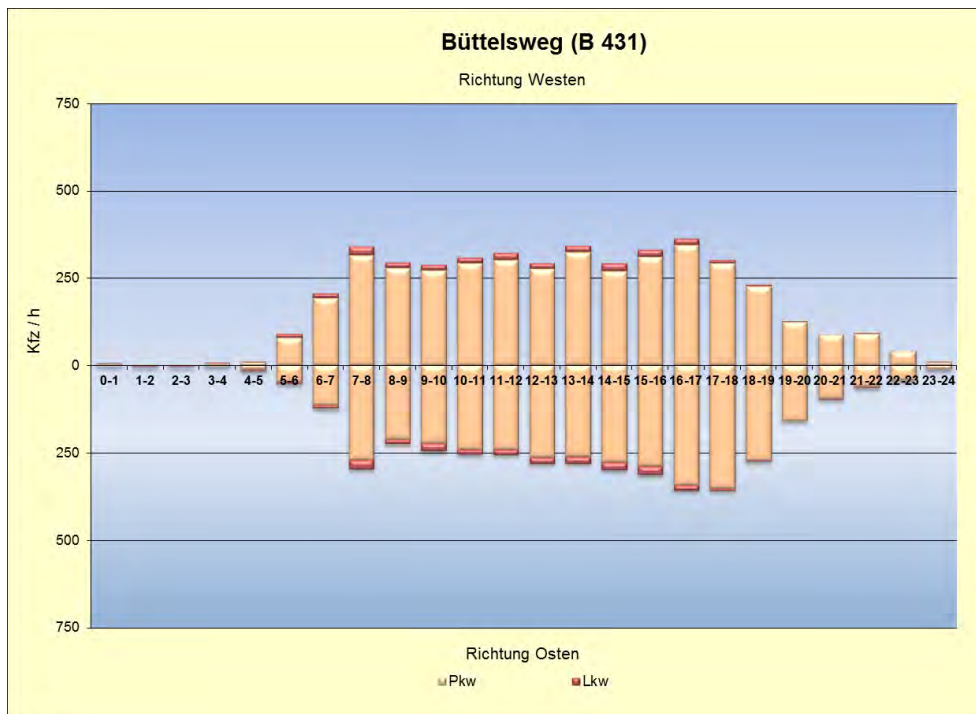


Abb. 2.3: Tagesganglinie der B 431 (Büttselweg)

Im Folgenden sind für die Knotenpunkte die Verkehrsströme in der Dimension Kfz/24 h und Lkw/24 h, sowie die vormittägliche und die nachmittägliche gleitende Spitzenstunde dargestellt.

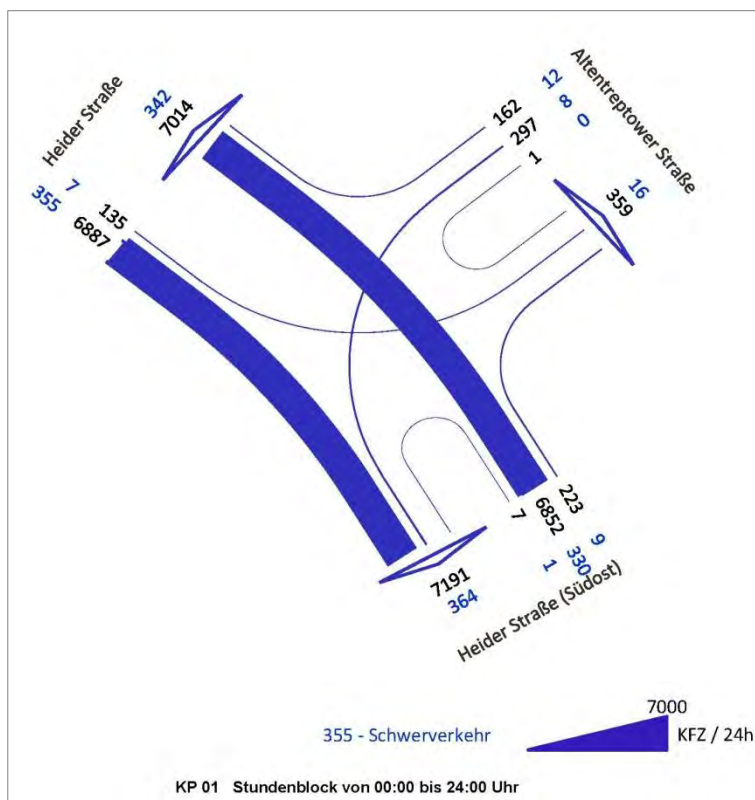


Abb. 2.4: K 1 - Knotenströme (Kfz/24 h und Lkw/24 h)

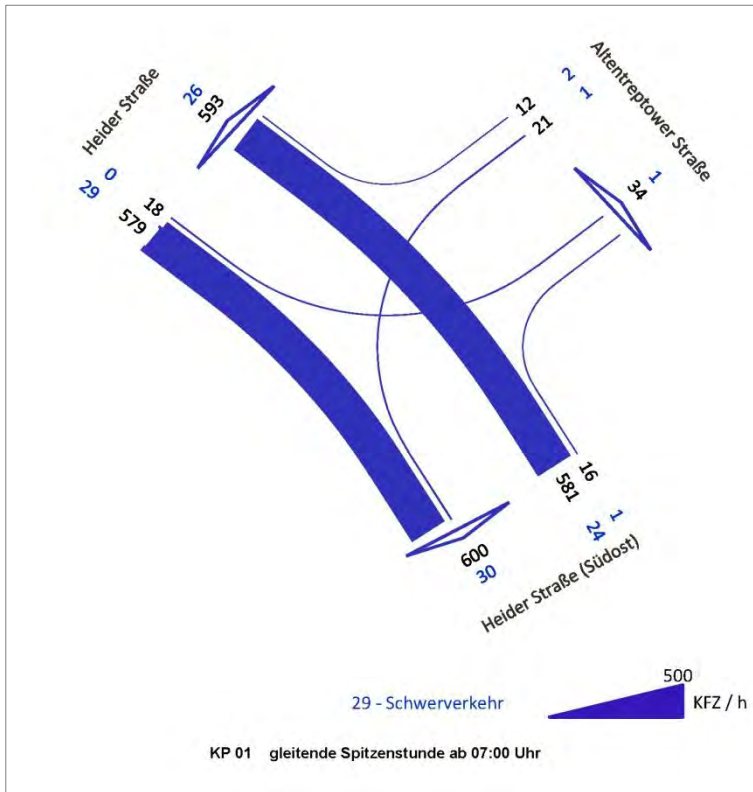


Abb. 2.5: K 1 - Knotenströme vormittägliche Spitzenstunde (Kfz/h und Lkw/h)

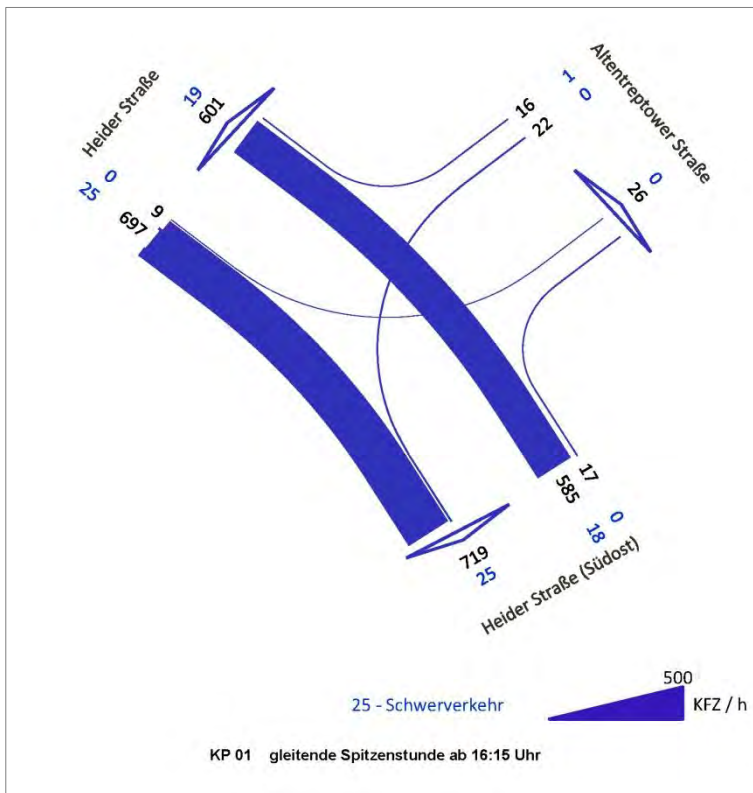


Abb. 2.6: K 1 - Knotenströme nachmittägliche Spitzenstunde (Kfz/h und Lkw/h)

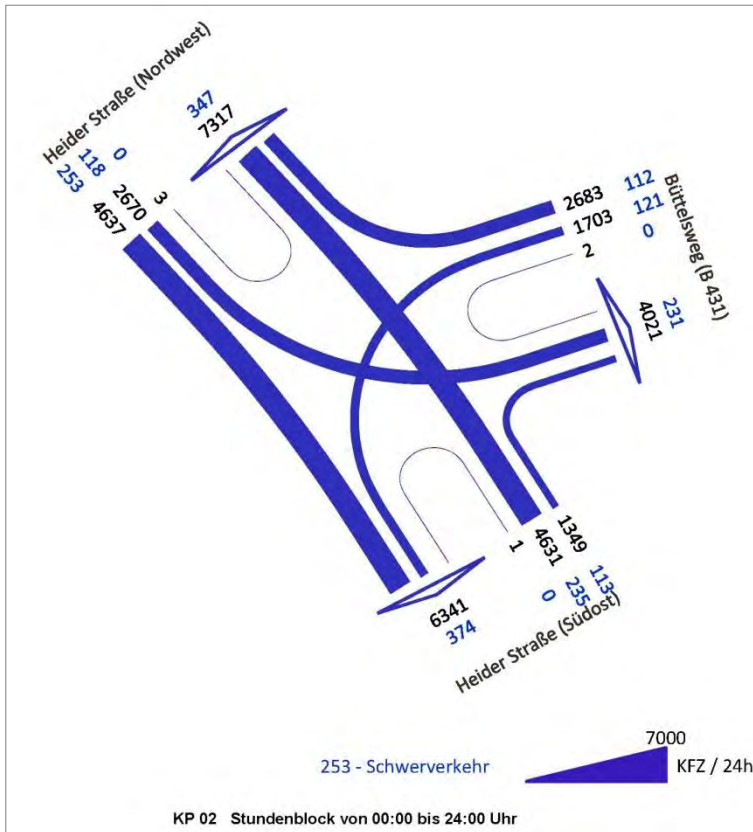


Abb. 2.7: K 2 - Knotenströme (Kfz/24 h und Lkw/24 h)

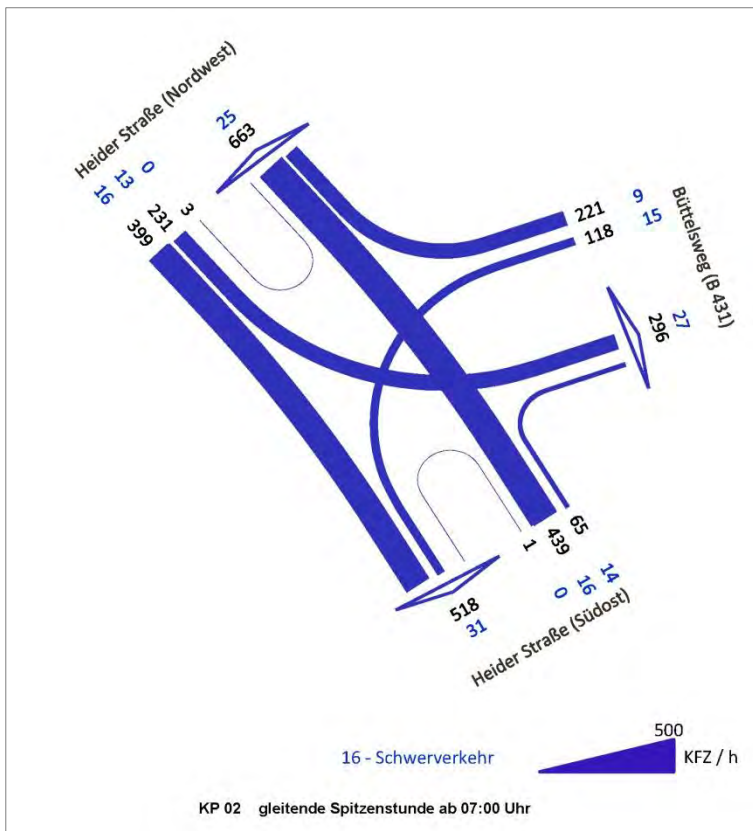


Abb. 2.8: K 2 - Knotenströme vormittägliche Spitzenstunde (Kfz/h und Lkw/h)

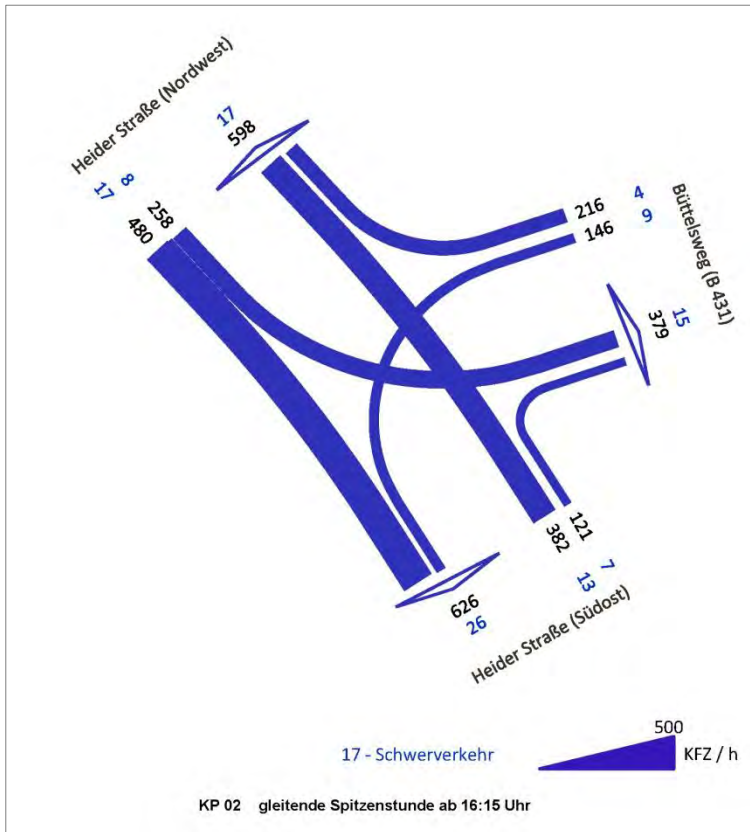


Abb. 2.9: K 2 - Knotenströme nachmittägliche Spitzenstunde (Kfz/h und Lkw/h)

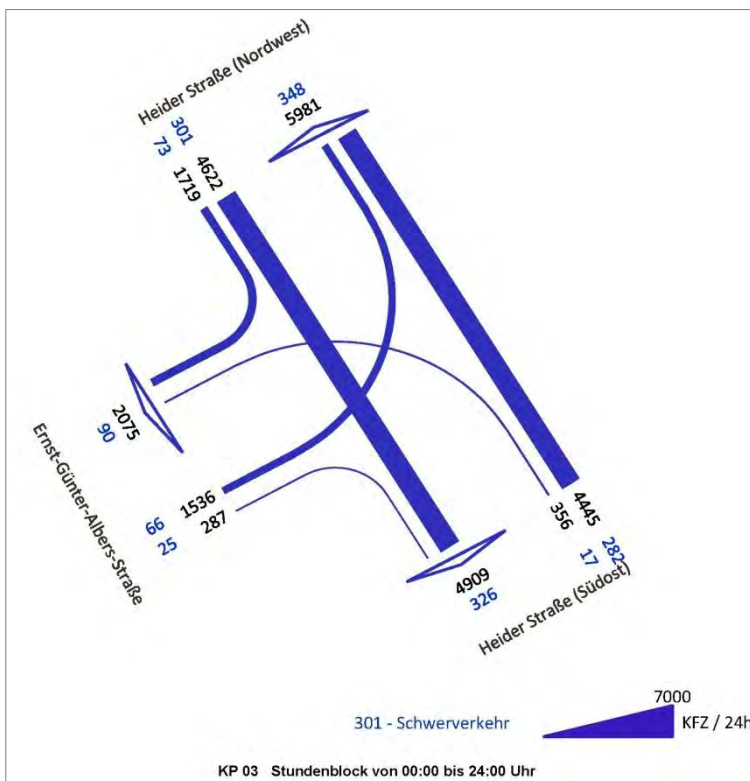


Abb. 2.10: K 3 - Knotenströme (Kfz/24 h und Lkw/24 h)

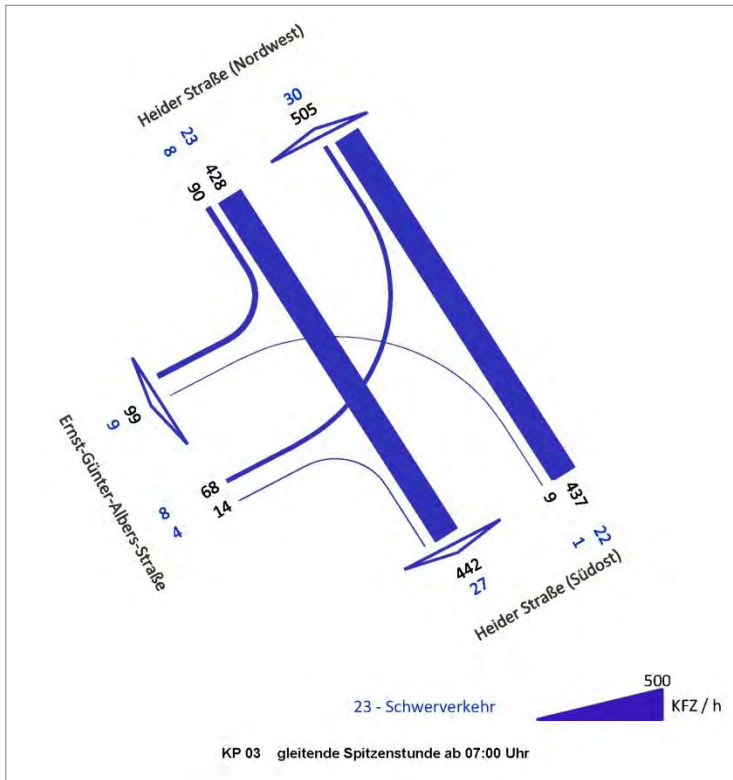


Abb. 2.11: K 3 - Knotenströme vormittägliche Spitzenstunde (Kfz/h und Lkw/h)

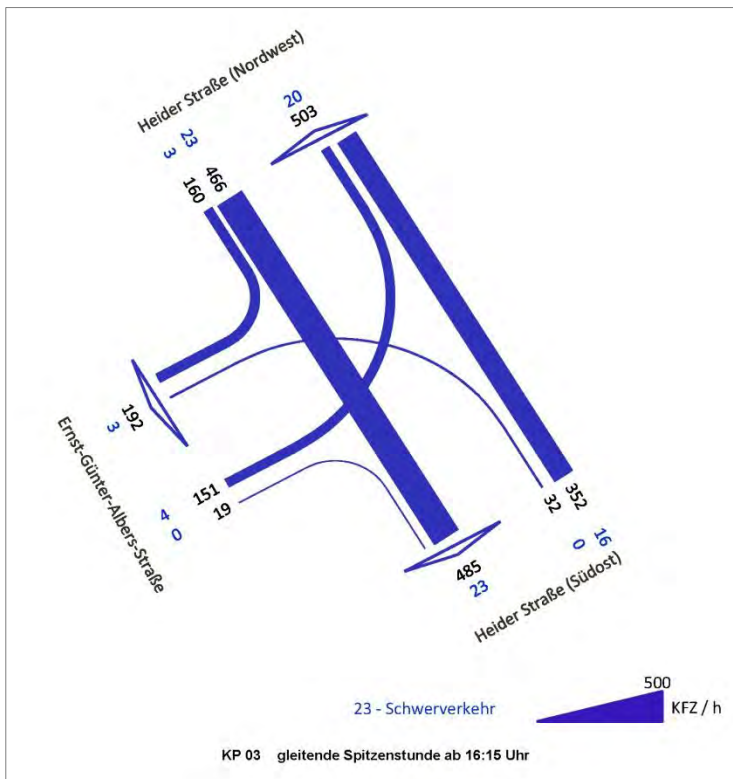


Abb. 2.12: K 3 - Knotenströme nachmittägliche Spitzenstunde (Kfz/h und Lkw/h)

3. Verkehrsprognose

3.1 Allgemeine Verkehrszunahme

Im Rahmen der Verkehrsprognose wird abgeschätzt, wie sich das gegenwärtige Verkehrsgeschehen infolge von Veränderungen der Flächennutzung, der Motorisierung, der Verhaltensmuster der Bevölkerung sowie des Angebotes an Verkehrswegen voraussichtlich verändern wird. Dazu ist die Entwicklung von Motorisierung und Fahrleistungen, bezogen auf ein Prognosejahr, abzuschätzen. Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wird das Jahr 2030 als Planungshorizont festgelegt.

Für die Ermittlung der bis zum Prognosejahr 2030 zu erwartenden Verkehrsentwicklung werden die Shell-Szenarien /11/ aus dem Jahr 2014 herangezogen. Die Wirtschaftsanalysen der Shell Deutschland Oil GmbH mit ihren Abschätzungen der Verkehrsentwicklung beziehen sich auf das gesamte Bundesgebiet und die Prognosehorizonte 2025 und 2040.

Bezugsjahr	2014	2025	2040
Bevölkerung	ca. 81.000.000	ca. 79.400.000	ca. 77.000.000
Pkw-Bestand	44.200.000	45.200.000	42.700.000
Fahrleistung/Pkw	13.800	13.850	13.600
Gesamtfahrleistung in Mio km/Jahr	610.000	626.000	580.000
Faktor für die Veränderung der Gesamtfahrleistung:		1,0262	0,9508

Quelle: Shell Pkw-Szenarien 2014 /11/

Tab. 3.1: Veränderung der Pkw-Jahresfahrleistungen

Für die Bundesrepublik Deutschland ergeben sich die in der Tabelle 3.1 dargestellten Faktoren für die Veränderung der Jahresfahrleistung. Bis 2025 wird die Jahresfahrleistung noch um 2,6 % auf ca. 626 Mrd. km /Jahr gegenüber heute ansteigen, danach jedoch eine rückläufige Tendenz aufweisen und im Jahr 2030 in etwa das Niveau von heute erreichen (siehe Tabelle 3.1: Faktoren für die Veränderung der Gesamtfahrleistung – von heute bis 2025: + 2,6% und – von heute bis 2030: + 0%).

Damit ergibt sich aus den SHELL-Szenarien zwischen dem Analysejahr 2015 und 2030 eine allgemeine Verkehrsentwicklung, die unter 3 % liegt.

Im vorliegenden Gutachten wird, um verkehrlich auf der sicheren Seite zu liegen, **eine Zunahme des Verkehrs von 5 %** angenommen.

3.2 Verkehrsmengen infolge der Einzelhandelseinrichtungen

Grundlage für die Berechnung der Verkehrserzeugung bildet die Lage der Entwicklungsflächen mit den geplanten Nutzungen. Die Verkehrserzeugung durch den Einzelhandel wird anhand der Verkaufsfläche (m^2 VK) ermittelt.

Für eine Prognose des zu erwartenden Verkehrsaufkommens wird der Modellansatz gemäß HSVV herangezogen, der im Programmsystem VER_BAU /10/ implementiert ist. Die Berechnung des Kundenverkehrs erfolgt in Abhängigkeit der Verkaufsfläche (Vk) für repräsentative Wochentage und eines – entsprechend der Lage des Standortes im Stadtgebiet definierten – Modal-Split. Für den Anteil der motorisierten Fahrten ist die Lage der Einkaufsmöglichkeiten von Bedeutung. Bezogen auf den Standort im Stadtgebiet Meldorf handelt es hier sich um eine teilintegrierte Lage. Der Anteil der motorisierten Fahrten am gesamten Kundenaufkommen wird mit 80 % angesetzt. Die Untersuchungen von BOSSERHOFF zeigen, dass der Anteil des motorisierten Kundenverkehrsaufkommens in zentraler Lage lediglich bei ca. 40 bis 60 % liegt, so dass der gewählte Ansatz aus verkehrstechnischer Sicht in jedem Fall auf der sicheren Seite liegt (vgl. Tabelle 3.3).

Für die zu berücksichtigenden Faktoren werden jeweils Ober- und Untergrenzen angegeben. Nach /10/ sind bei der Ermittlung des Verkehrsaufkommens verschiedene mindernde Aspekte zu berücksichtigen:

Konkurrenzeffekt:

„Falls zu einem bestehenden Markt in räumlicher Nähe ein weiterer Markt der gleichen Branche hinzukommt, kann davon ausgegangen werden, dass das Kundenpotenzial der Branche z.T. bereits ausgeschöpft ist. Daher ist bei der Abschätzung des Aufkommens durch den hinzu kommenden Markt ein Abschlag von 15 bis 30 % anzunehmen. Die Höhe des Abschlags hängt vor allem von der Größe des Einzugsbereiches bzw. der Anzahl potentieller Kunden ab.

Mitnahmeeffekt:

Bei Wegen/Fahrten zu einer neuen Einzelhandelseinrichtung, vor allem in integrierter Lage, handelt es sich i.d.R. nicht ausschließlich um Neuverkehr. Der Mitnahmeeffekt berücksichtigt, dass ein entsprechender Anteil der Einkaufsfahrten nicht als eigenständige neue Fahrt, sondern als Unterbrechung von vor der Realisierung der geplanten Einzelhandelseinrichtung bereits durchgeführten Fahrten stattfindet; hierdurch ist das induzierte Kfz-

Aufkommen geringer als wenn alle Fahrten neu entstehen. Der Anteil ist, abhängig von der Lage des Standortes und der Güte der Anbindung an das vorhandene Verkehrsnetz, mit i.d.R. 5 bis 35 % anzunehmen.

Verbundeffekt:

Bei mehreren räumlich zusammenliegenden Einzelhandelseinrichtungen verschiedener Branchen kann das gesamte Kundenaufkommen aus der Summe der Kunden jeder einzelnen Branche (z.B. Verbraucher- und Bau- markt) abgeschätzt werden. Da ein Teil der Kunden bei einem Besuch des Gebietes dort mehrere Märkte aufsucht, ist das Kundenaufkommen des Gebietes geringer als die Summe der Kundenaufkommen der einzelnen Märkte, wenn sie nicht räumlich zusammen angeordnet wären. Bei integrierter Lage beträgt die Verringerung 5 bis 35 %, bei nicht integrierter Lage und großen Einzugsgebieten bis zu 60 %“. /9/

Annahmen:

	Vergleichsgrößen	gewählt:	
		LIDL	DM
Konkurrenzeffekt	15 bis 30 %	0 %	0 %
Mitnahmeeffekt	5 bis 35 %	0 %	0 %
Verbundeffekt	5 bis 35 %	0 %	20 %

Tab. 3.2: *Annahmen für Abschläge durch Konkurrenz-, Mitnahme- und Verbundeffekt*

Es ist davon auszugehen, dass der Mitnahmeeffekt in Bezug auf die geplanten Einzelhandelseinrichtungen einen wesentlichen Anteil von bis zu 20% ausmachen kann. Dieser Effekt wird jedoch bei der weiteren Berechnung bewusst nicht berücksichtigt, um bei den folgenden Leistungsfähigkeitsberechnungen auf der sicheren Seite zu liegen.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem LIDL-Markt nicht um eine Neuplanung, sondern um eine Verlagerung bzw. Erweiterung handelt. Im Bestand weist der LIDL -Markt 900 m² Verkaufsfläche auf. Die geplante Verkaufsfläche beträgt 1.400 m². Unter Zugrundelegung des HSVV-Verfahrens würde sich bei gleichbleibenden Faktoren durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung eine Erhöhung des Kundenverkehrsaufkommens von bis zu 600 Kfz/24 h und Richtung ergeben. Die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche dient allerdings nicht vorrangig der Vergrö-

ßerung des Angebotes bzw. des Sortimentes, sondern zielt darauf ab, den Verkaufsraum bzw. die Warengänge zu entzerren.

Bei der Berechnung ist daher zu beachten, dass das Kundenaufkommen eines Einzelhandelsbetriebes nicht einem linearen, sondern einem degressiven Zusammenhang zwischen Verkaufsfläche und Kundenfrequenz unterliegt. Dies bedeutet, dass das Kundenaufkommen zunächst bei steigender Verkaufsfläche stark ansteigt, jedoch ab einer bestimmten Größe abflacht, bis kaum noch eine Erhöhung der Kundenzahlen trotz vergrößerter Verkaufsfläche erreicht wird. Bei den Berechnungsverfahren nach dem Programmsystem Ver_Bau, das bundesweit anerkannt ist, wird eine lineare Steigung zwischen Verkaufsfläche und Kundenfrequenz in Ansatz gebracht. Um die tatsächlich vorhandene degressive Steigerung berücksichtigen zu können, wird im Programmsystem VER_BAU /4/ ein Korrekturfaktor $k (= < 0,2)$ eingeführt.

Nutzung	Vk-Fläche	Kunden pro m ² VK	Anzahl Wege	MIV-Anteil	Besetzungsgrad	Fahrten pro Tag	Fahrten pro Tag	Verbundeffekt		Korrekturfaktor k=0,2	
LIDL Bestand	900	1,20 – 1,50	1	80%	1,2 bis 1,4	615	900				
LIDL Planung	1.400	1,20 – 1,50	1	80%	1,2 bis 1,4	960	1.400			770	1.120
DM-Markt	650	1,20 – 1,40	1	80%	1,2 bis 1,4	445	605	355	485		

Tab. 3.3: Berechnung des Kundenverkehrs /10/ - Angaben pro Richtung

Ein zusätzliches Verkehrsaufkommen durch die Anlieferung (täglich rund 10 Kfz/Tag und Richtung) und durch die Beschäftigten (ca. 25 Pkw/ Tag und Richtung) ist infolge der Verkaufsflächen zu berücksichtigen. Die Lieferfahrzeuge teilen sich erfahrungsgemäß wie folgt auf: 45 % Lkw < 3,5 t, 30 % Lkw 3,5 bis 7,5 t und 25 % Lkw > 7,5 t.

Damit ergibt sich in der Summe ein Verkehrsaufkommen von ca. 2.320 Kfz/24 h bis 3.280 Kfz/24 h als Summe beider Richtungen. Die Zunahme des Verkehrs auf den Straßen wird geringer sein, da die Reduzierung des Verkehrs infolge des sogenannten Mitnahmeeffektes nicht in Ansatz gebracht wurde.

3.3 Verteilung der Kundenverkehrsmengen

Die Planung sieht zwei Anbindungen des Parkplatzes an die übergeordneten Straßen vor. Die Verteilung der Kfz-Kundenfahrten ist der Abbildung 3.1 zu entnehmen.

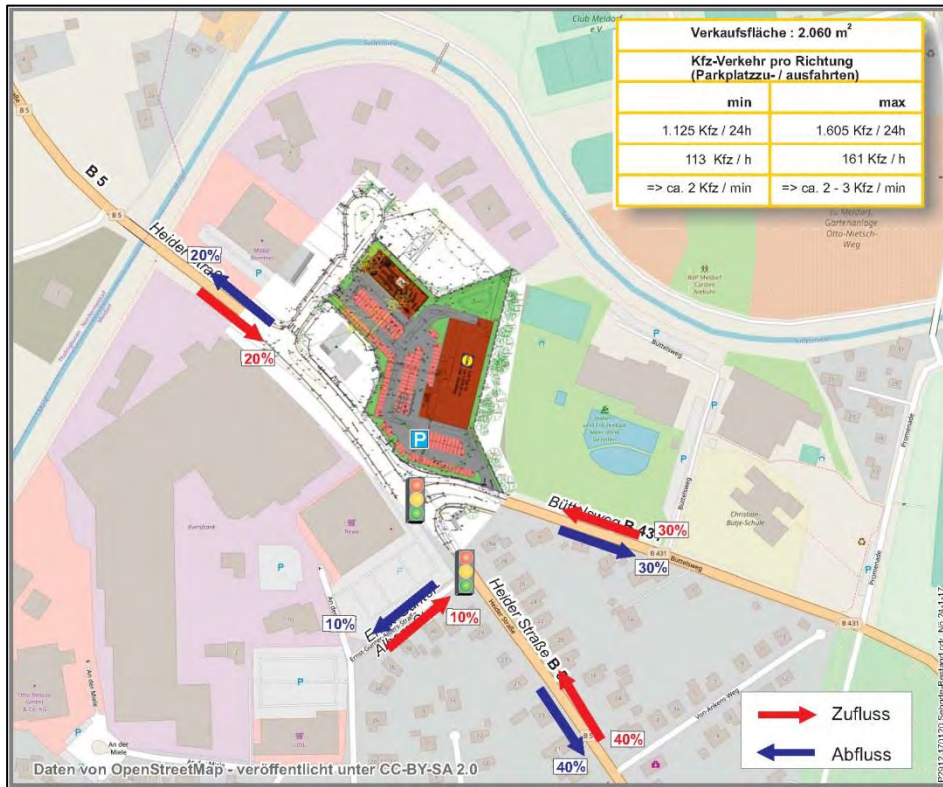


Abb. 3.1: Verteilung des prognostizierten Kundenverkehrs

3.4 Verkehrliche Spitzenstunde

Die Öffnungszeiten werden sich über 13 Stunden erstrecken. Es wird angenommen, dass in der verkehrlichen Spitzenstunde weiterhin ca. 10 % des prognostizierten Tagesverkehrsaufkommens in der Zufahrt und in der Abfahrt auftreten werden.

Es kann davon ausgegangen werden, dass in der für eine verkehrstechnische Beurteilung relevanten nachmittäglichen Spitzenstunde nahezu kein Liefer- und Beschäftigtenverkehr auftritt, so dass dieser bei den folgenden Betrachtungen weitgehend unberücksichtigt bleibt. Ausgehend vom mittleren Kundenverkehrsaufkommen von rund 1.400 Pkw/24 h und Richtung und unter Annahme eines Anteils des spitzenständlichen Verkehrs von

10 % ergeben sich für den spitzenständlichen Zu- und Abfluss Verkehrsmengen von jeweils 140 Pkw/h und Richtung.

In der verkehrlichen Spitzenstunde ist somit mit ca. 2 bis 3 Pkw/Min im Zufluss und mit der gleichen Verkehrsmenge im Abfluss zu rechnen.

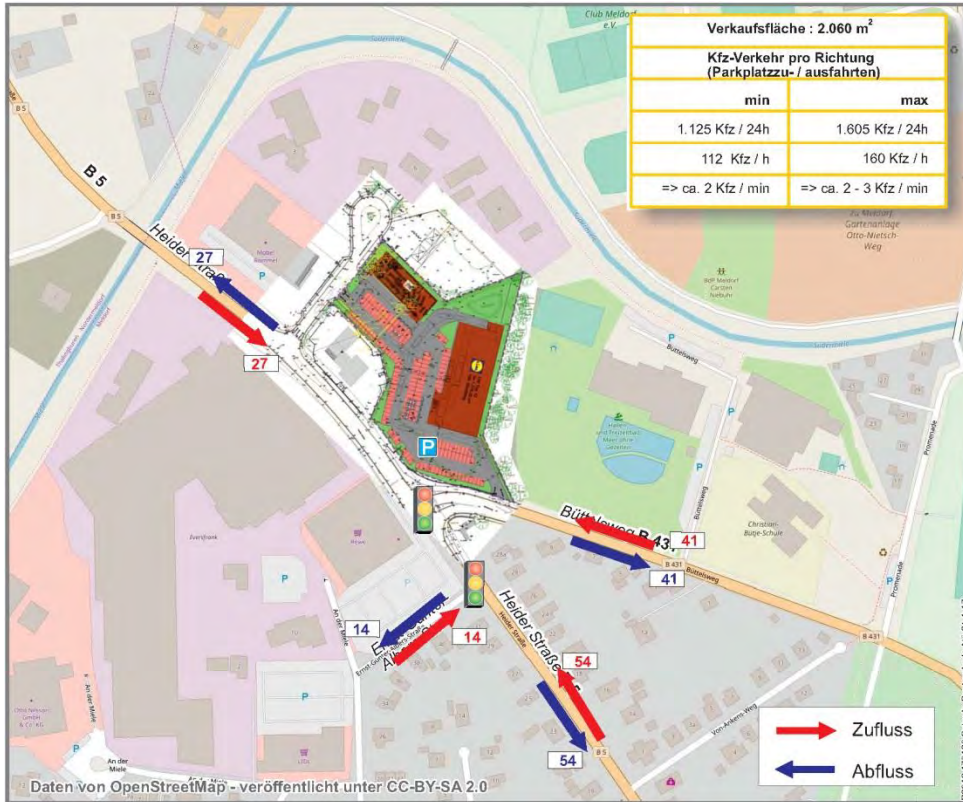


Abb. 3.2: Kundenverkehrsströme in der nachmittäglichen verkehrlichen Spitzenstunde [Kfz/Sph]

4. Erschließungskonzept

4.1. Erschließungsvarianten







Die Erschließung des Kundenparkplatzes soll sowohl von der B 431 (Büttelsweg) und der B 5 Heider Straße erfolgen.

Die Anbindung der Altentrepptower Straße an die B 5 (Heider Straße) erfolgt als Vollanschluss. Aufgrund der benachbarten signalisierten Knotenpunkte und der hohen Verkehrsmengen im Zuge der B 5 ist auch diese Einmündung zu signalisieren. Hierbei ist aufgrund des relativ geringen Knotenpunktabstandes eine Koordinierung der Signalanlage zu empfehlen.

Bei der Anbindung des Kundenparkplatzes an die B 431 (Büttelsweg) ist neben der Leistungsfähigkeit der Parkplatzanbindung die räumliche Lage der Knotenpunkte unter dem Gesichtspunkt der Verkehrssicherheit zu bewerten. Aufgrund des geringen Abstandes zwischen der Einmündung B 431 / B 5 zur Parkplatzanbindung an die B 431 ist abzuwägen, ob ein Vollanschluss möglich ist oder ob eine Beschränkung der Verkehrsbeziehungen erforderlich wird.

4.2 Beurteilung der Verkehrsqualität der Knotenpunkte

Die Beurteilung der Leistungsfähigkeit von Knotenpunkten erfolgt in Abhängigkeit der mittleren Wartezeit, ausgedrückt durch die Qualitätsstufen des Verkehrsablaufes (QSV) (vgl. Tabelle 4.1). Grundsätzlich ist eine ausreichende Qualität des Verkehrsablaufes an Knotenpunkten zu erreichen, d.h. die **QSV muss für alle Ströme mindestens D** sein.

Qualitätsstufen des Verkehrs- ablaufes (QSV) innerorts	ohne Signalanlage		mit Signalanlage		
	mittlere Wartezeit [s]		mittlere Wartezeit [s]	maximale Wartezeit [s]	
	Kfz	Fuß / Rad	Kfz	Fuß / Rad	
A	≤ 10	≤ 5	≤ 20	≤ 30	
B	≤ 20	≤ 10	≤ 35	≤ 40	
C	≤ 30	≤ 15	≤ 50	≤ 55	
D	≤ 45	≤ 25	≤ 70	≤ 70	
E	> 45	≤ 35	> 70	≤ 85	
F	- *	> 35	- *	> 85	

* = Die QSV F ist erreicht, wenn $q > C$ gilt. Mit q = nachgefragte Verkehrsstärke und C = Kapazität

Tab. 4.1: Qualitätsstufen des Verkehrsablaufes (Quelle: HBS 2015)

Die Berechnung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte erfolgt für signal-regelte Knotenpunkte mit dem Programmsystem AMPEL, Version 6 und für Kreisverkehre mit dem Programm KNOBEL, Version 7. Die Ergebnisse bezüglich der Wartezeiten, d.h. der Qualität des Verkehrsablaufs (QSV) bzw. der Rückstaulängen werden gemäß dem Verfahren nach dem HBS 2015 /3/ ermittelt.

Für die Beurteilung der Verkehrsqualität des Knotenpunktes sind die Verkehrsmengen in der nachmittäglichen Spitzenstunde heranzuziehen, da bereits in der Analyse die stärksten Ströme ermittelt wurden und auch die Kundenströme am Nachmittag stärker sind als vormittags.

4.3 Knotenpunkte B 5 / B 431 und B 5 / Ernst-Günter-Albers-Straße

Bei der Beurteilung der Verkehrsqualitäten der Knotenpunkte wurden die analysierten Kundenfahrten zum derzeitigen Lidl-Markt nicht herausgerechnet, da davon auszugehen ist, dass die Verkaufsflächen zukünftig einer anderen Nutzung zugeführt werden. Mit diesem Ansatz liegt man auf der sicheren Seite, da die zukünftigen Kundenfrequenzen geringer sein werden als im Analysezustand.

Die Prognoseströme an den Einmündungen im Zuge der B 5 ist den folgenden Abbildungen zu entnehmen. Dabei wurde unterstellt, dass an der Anbindung des Kundenparkplatzes an der B 431 lediglich eine rechts-rein-/rechts-raus-Anbindung realisiert wird. Somit wird mit der erhöhten Verkehrsmenge an der Anbindung der Altentrepptower Straße / B 5 gerechnet, um verkehrlich auf der sicheren Seite zu liegen.

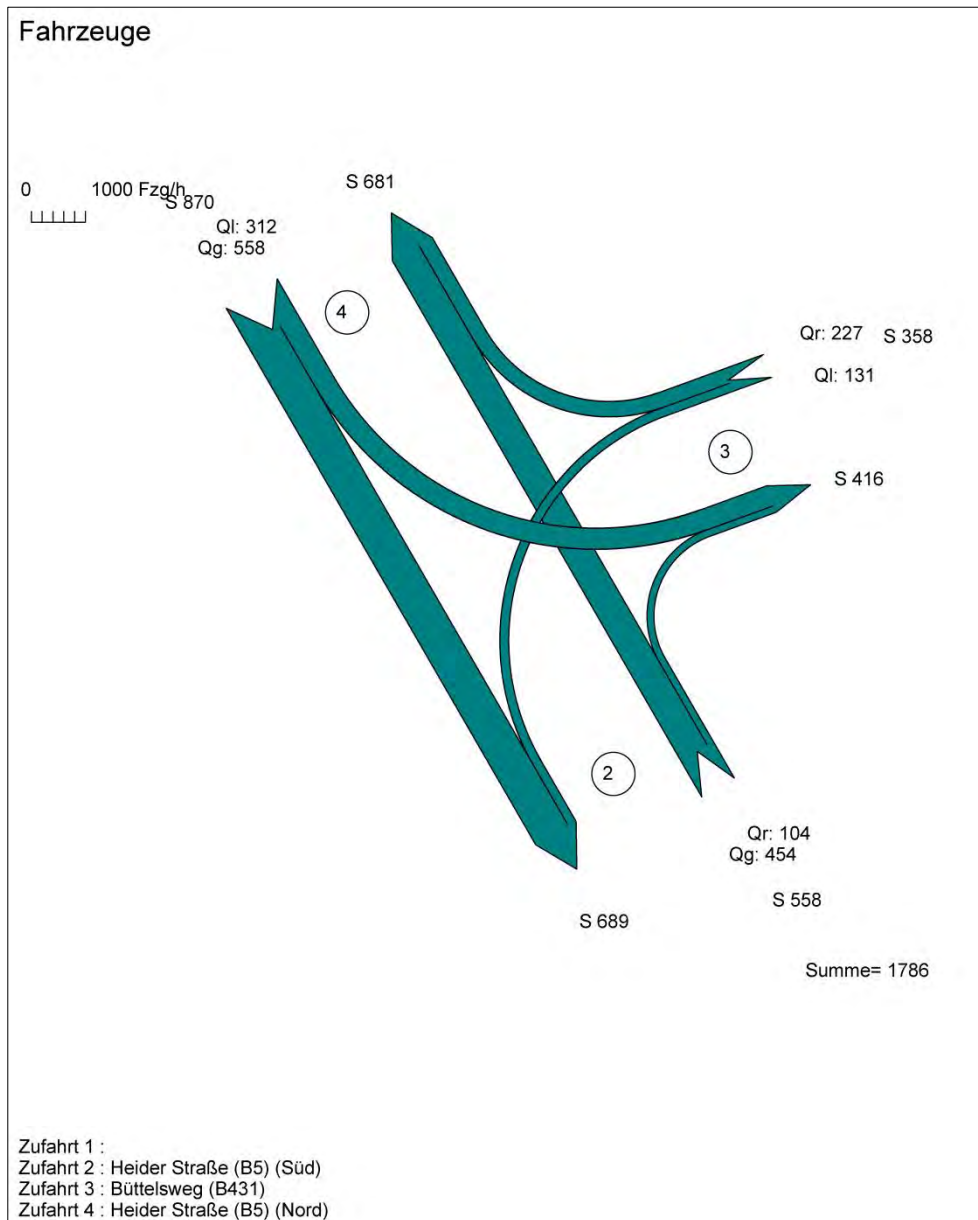


Abb. 4.1: Knotenpunkt B 5 / B 431 – Verkehrsströme nachmittägliche Spitzenstunde – Prognose 2030

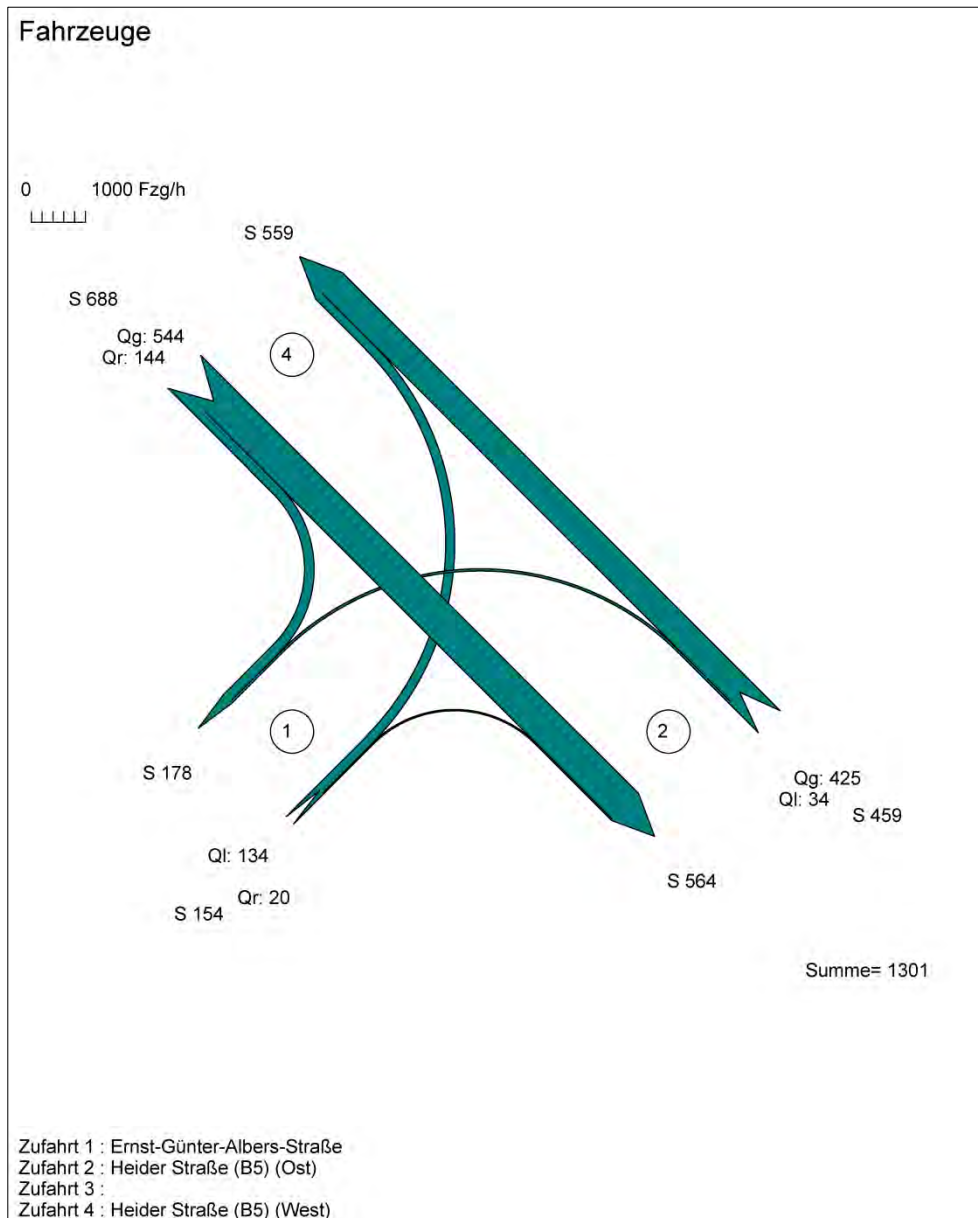


Abb. 4.2: Knotenpunkt Ernst-Günter-Albers-Str. / B 5 – Verkehrsströme nachmittägliche Spitzenstunde – Prognose 2030

Wie im Bestand wird die Signalisierung der Einmündung B 5 / B 431 und B 5 / Ernst-Günter-Albers-Straße als gemeinsame Signalanlage betrachtet. Dies ist erforderlich, da der Abstand zwischen der Ernst-Günter-Albers-Straße und dem Büttelsweg sehr gering ist, sodass ein Rückstauraum für aufgestaute Fahrzeuge nicht vorhanden ist.

Die Bezeichnung der Signalgruppe ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.



Abb. 4.3: Knotenpunkt Ernst-Günter-Albers-Str. / B 5 und B 5 / B 431-Bezeichnung der Signalgruppen

Die Umlaufzeit t_u wird mit 90 sec. gewählt.

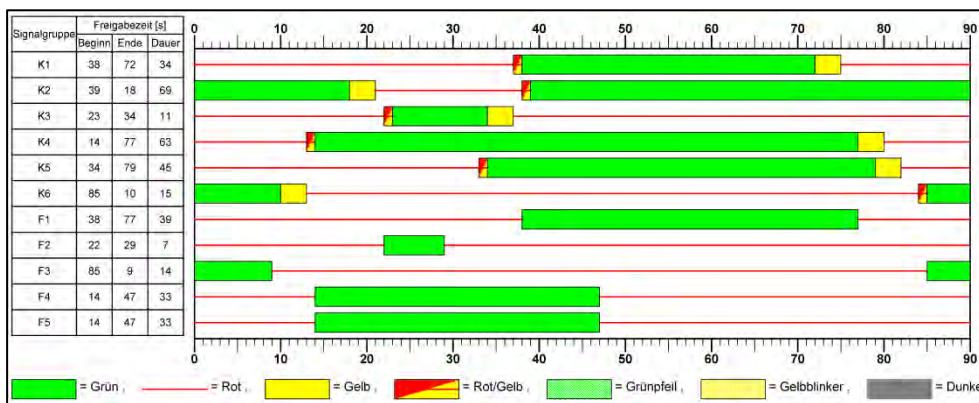


Abb. 4.4: Knotenpunkt Ernst-Günter-Albers-Str. / B 5 und B 5 / B 431 – Signalzeitenplan nachmittägliche Spitzenstunde

Unter Berücksichtigung der Prognoseströme wird für die Kfz-Ströme eine ausreichende Verkehrsqualität erreicht.

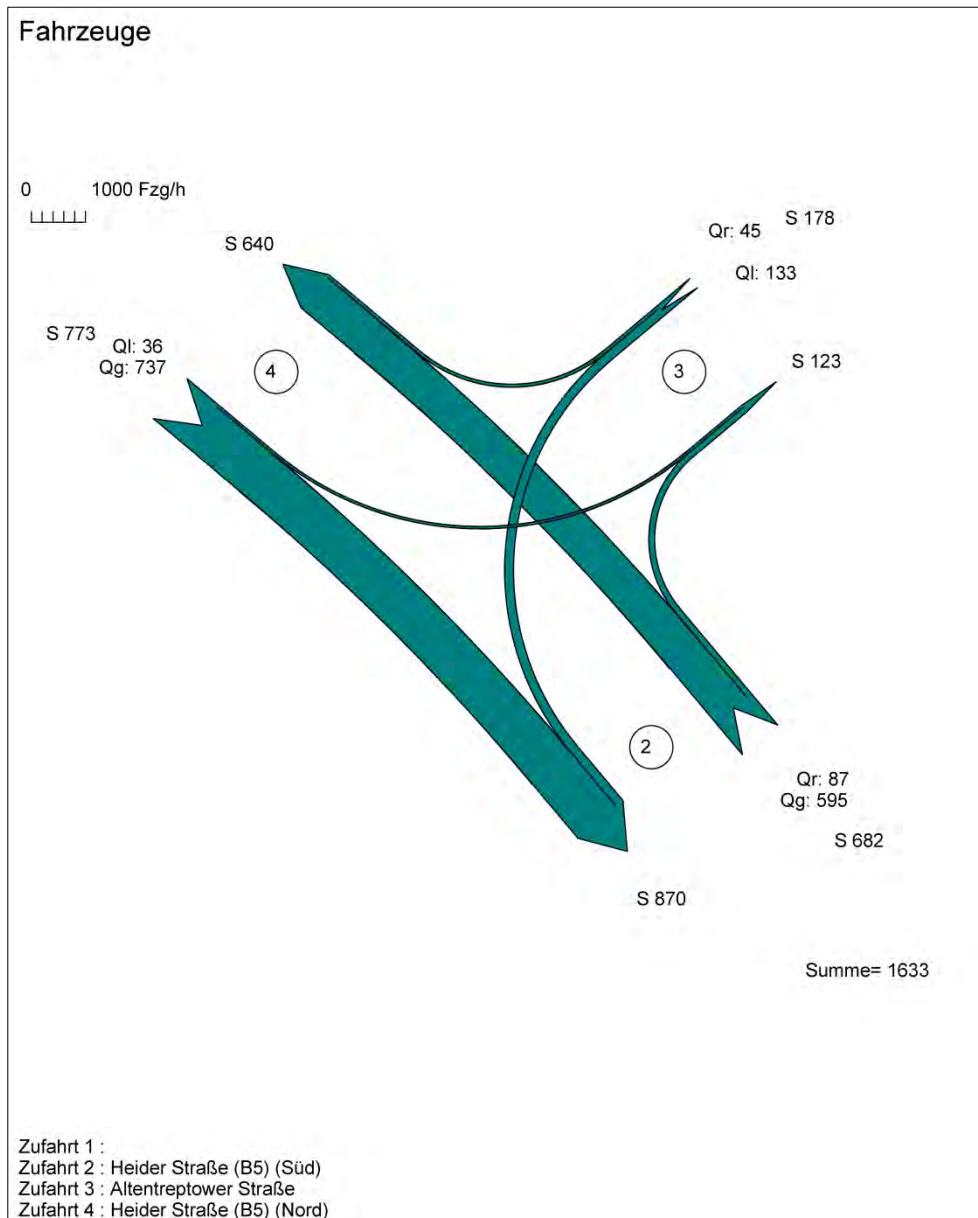


Abb. 4.5 Knotenpunkt B 5 / Altentreptower Straße – Verkehrsströme nachmittägliche Spitzenstunde – Prognose 2030

Die Signalschaltung wird als Zweiphasigkeit gewählt.

Im Zuge der B 5 ist bereits ein Linksabbiegestreifen vorhanden, so dass kein Ausbau erforderlich wird.

Im Zuge der Altentreptower Straße wird dagegen eine Aufweitung mit separaten Abbiegefahrstreifen unterstellt.

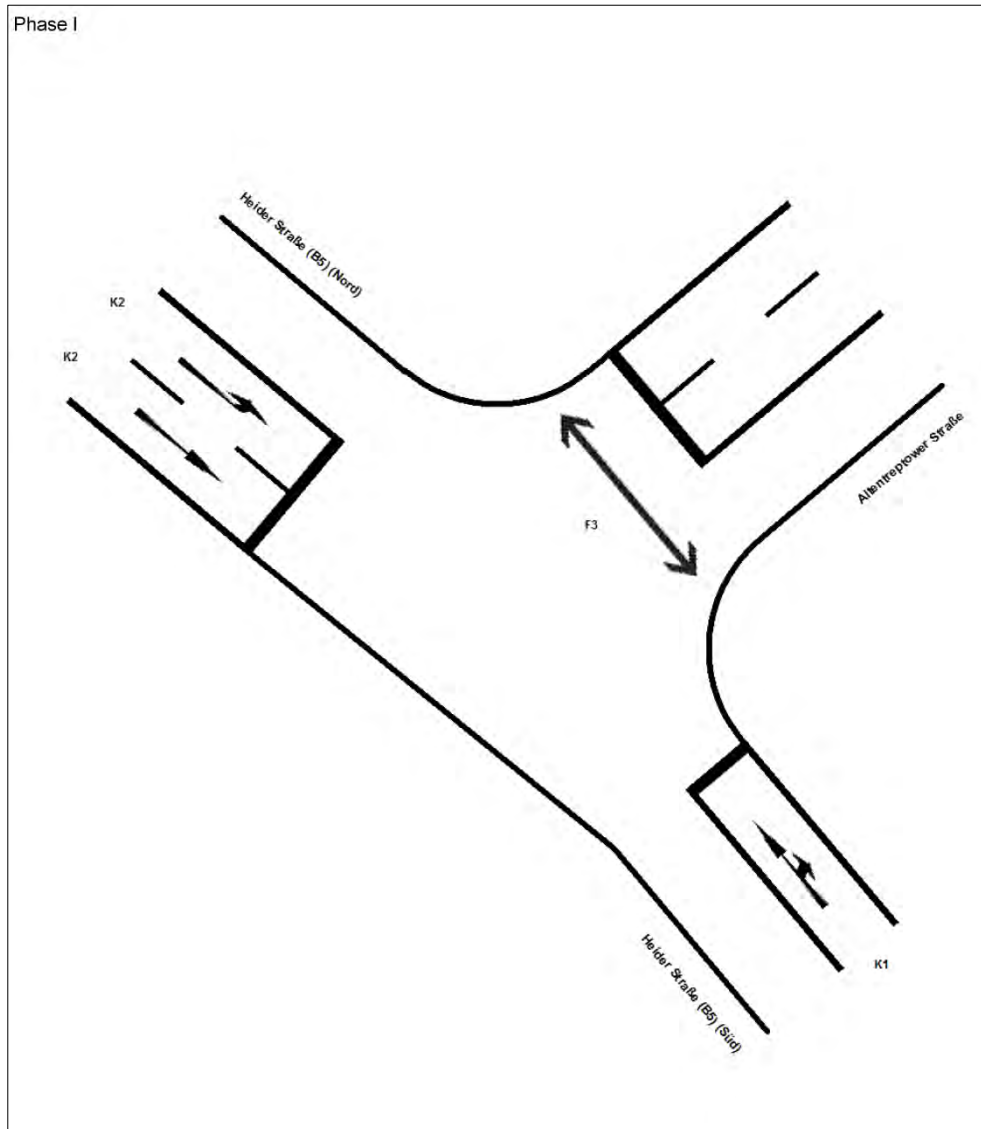


Abb. 4.6a: Knotenpunkt B 5 / Altentrepptower Straße – Phaseneinteilung

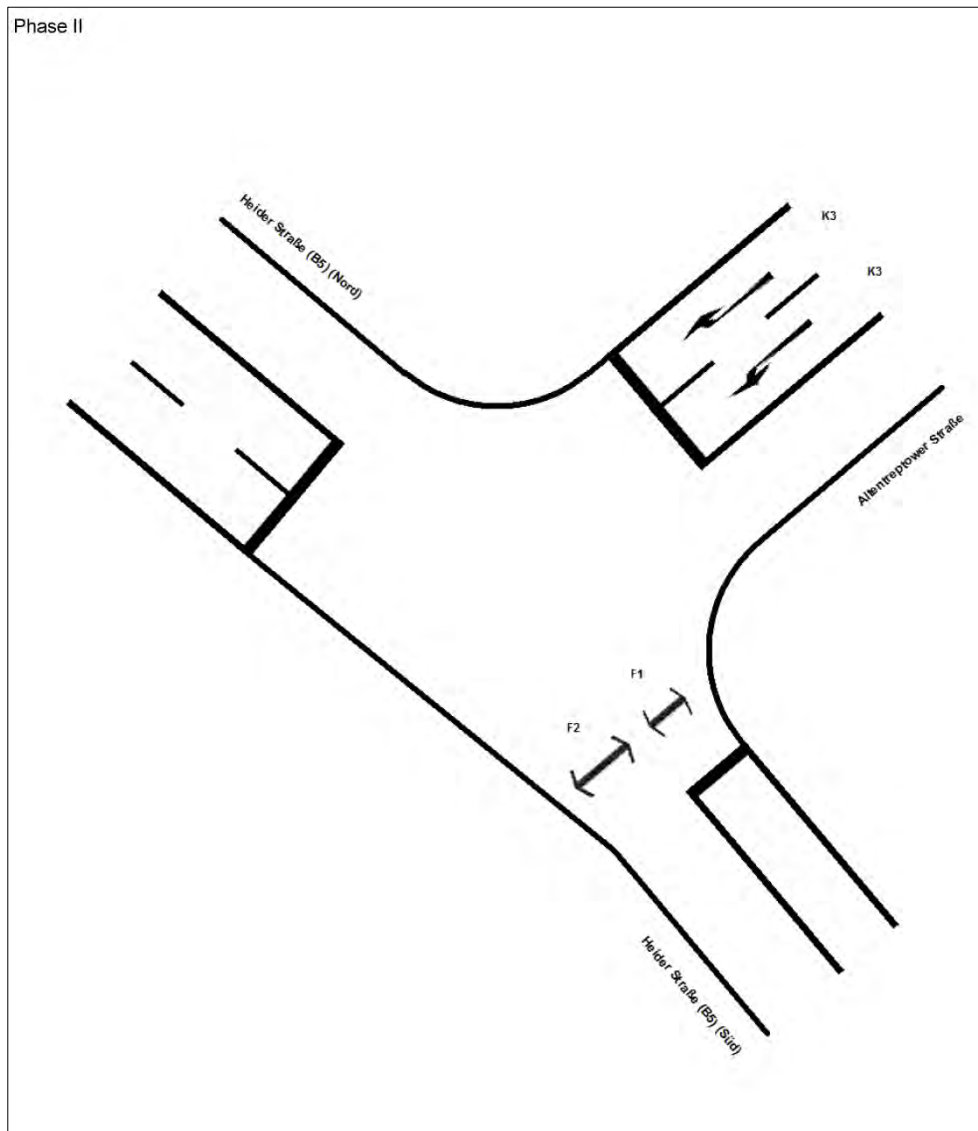


Abb. 4.6b: Knotenpunkt B 5 / Altentrepptower Straße – Phaseneinteilung

Die gewählte Umlaufzeit t_u beträgt 90 sec.

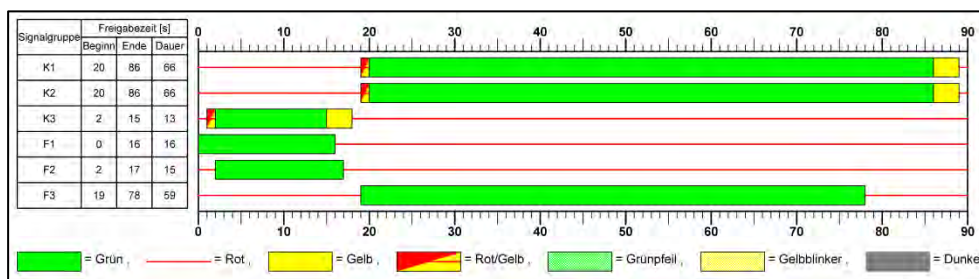


Abb. 4.7: Knotenpunkt B 5 / Altentrepptower Straße – Signalzeitenplan nachmittägliche Spitzenstunde

Richtung A: Fahrrichtung Südost
 Richtung B: Fahrrichtung Nordwest

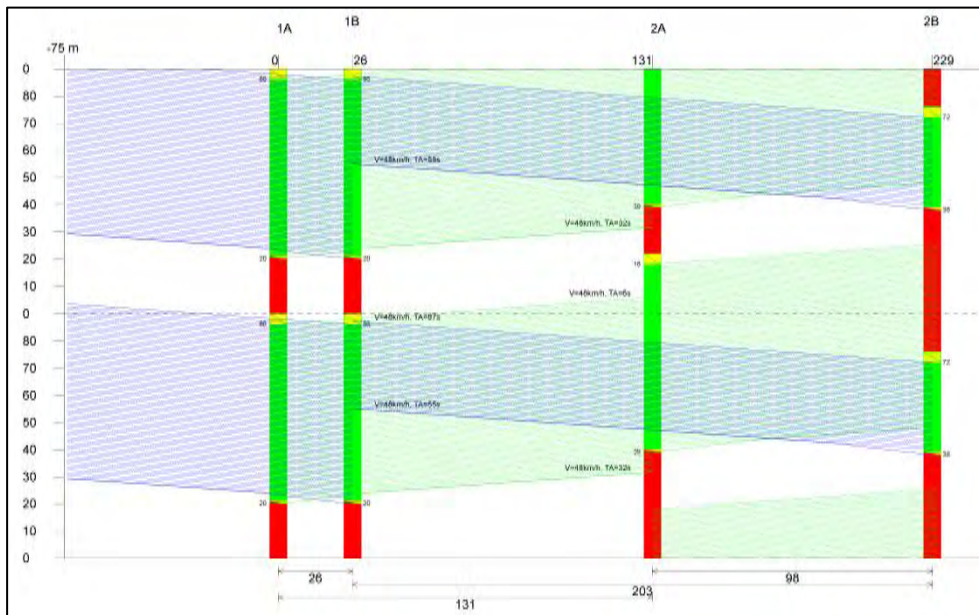


Abb. 4.8: Knotenpunkte im Zuge der B 5 – Grünband nachmittägliche Spitzenstunde

In Fahrrichtung Nordwest beträgt das Koordinierungsmaß 85 %. Dies bedeutet, dass im Mittel 85 % aller Fahrzeuge ohne Halt die Signalanlagen passieren können. Vor dem Hintergrund des hohen Koordinierungsmaßes besteht auch keine Gefahr, dass der Aufstellbereich zwischen den Knotenpunkten überstaut wird.

Fahrrichtung B:							
Knoten	Strom	Q [PkwE/h]	Wzt [s]	Halte [%]	H.o.A [%]	Rst-Mw [m]	Rst-95% [m]
1	5	622	3,6	16	15	24	36
2	---	---	---	---	---	---	---
Koordinierungsmaß [%]:					85		
Koordinierungsmaß	[%]	für	beide	Fahrrichtungen:	74		

Tab. 4.4: Koordinierungsmaß Fahrrichtung Nordwesten in der nachmittäglichen Spitzenstunde – Prognose 2030

Fahrrichtung A:							
Knoten	Strom	Q [PkwE/h]	Wzt [s]	Halte [%]	H.o.A [%]	Rst-Mw [m]	Rst-95% [m]
1	---	---	---	---	---	---	---
2	11	580	5,3	40	39	30	48
Koordinierungsmaß [%]:					61		

Tab. 4.5: Koordinierungsmaß Fahrrichtung Südosten in der nachmittäglichen Spitzenstunde – Prognose 2030

In Fahrtrichtung Südost liegt das Koordinierungsmaß mit 61 % etwas niedriger. Dies ist aber unproblematisch, da die Fahrzeuge im Bestand am Knotenpunkt B 5 / B 431 zum Stehen kommen. Zukünftig wird sich die Anzahl der Halte nicht erhöhen. Ein Teil der Fahrzeuge wird jedoch am Knotenpunkt B 5 / Altentrepptower Straße stoppen müssen. Diese Fahrzeuge werden dann anschließend ohne Halte den Knotenpunkt B 5 / B 431 passieren.

4.3.3 Anbindung Kundenparkplatz / B 431

Der Kundenparkplatz soll auch eine Anbindung an die B 431 erhalten. Hierfür sind folgende Aspekte zu betrachten:

- Erfordernis eines Linksabbiegestreifens
- Ermittlung der Verkehrsqualität
- Beurteilung der Verkehrssicherheit.

Erfordernis eines Linksabbiegestreifens

Zur Gewährleistung einer entsprechenden Qualität des Verkehrsablaufes im Zuge der B 431 sind die Angaben der „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)“ /4/ heranzuziehen. Der Einsatz der unterschiedlichen Formen zur Führung der Linksabbieger richtet sich an Knotenpunkten von Hauptverkehrsstraßen nach der Verkehrsstärke auf der übergeordneten Straße in die Richtung, aus der abgebogen wird.

Darüber hinaus wird zwischen angebauten und anbaufreien Hauptverkehrsstraßen unterschieden. Im Zuge der B 431 werden die Grundstücke direkt erschlossen, so dass es sich um eine angebaute Hauptverkehrsstraße (zulässige Geschwindigkeit 50 km/h) handelt.

Bei der Führung von Linksabbiegern sind prinzipiell vier verschiedene Formen zu unterscheiden:

- Linksabbiegefahrstreifen mit geschlossener Einleitung,
- Linksabbiegefahrstreifen mit offener Einleitung,
- Aufstellbereich/Linksabbiegehilfe bzw.
- kein Aufstellbereich.

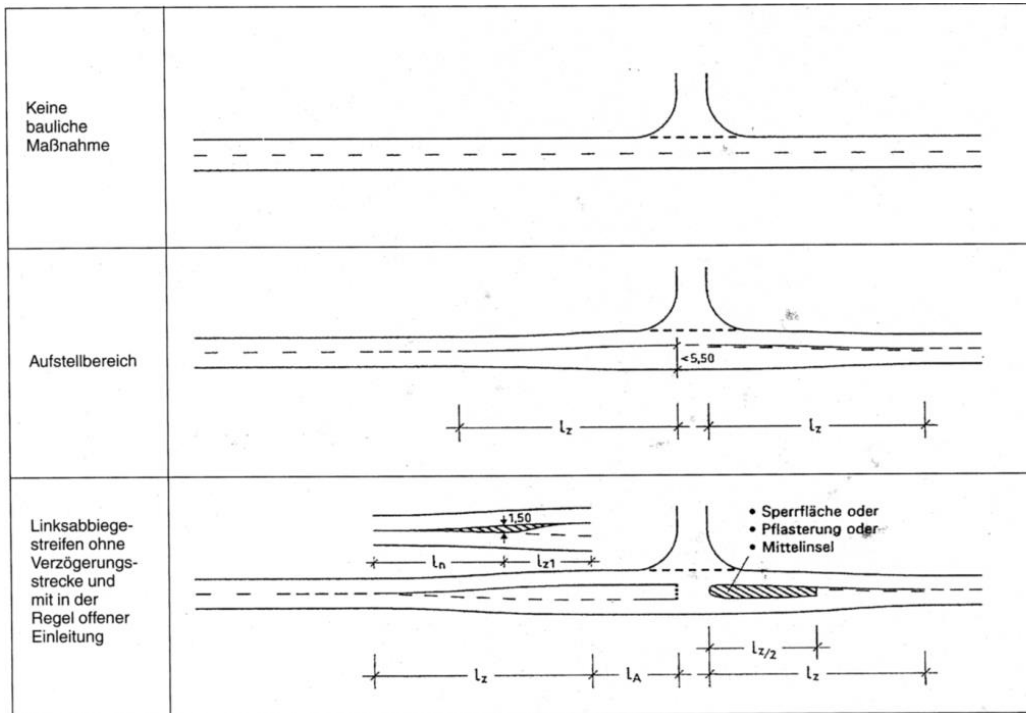


Abb. 4.9: Führung von Linksabiegern (Quelle: RAST 06 /4/)

Ausgehend von der spitzenständlichen Verkehrsstärke von ca. 400 Kfz/Sph aus der Richtung, aus der abgebogen wird und einer Linksabbiegeverkehrsstärke von ca. 30 Kfz/h ist nach der RAST 06 /4/ ein Aufstellbereich für die Linksabieger erforderlich (vgl. Abbildung 4.5).

	Stärke der Linksabieger Q_L (Kfz/h)	Verkehrsstärke des Hauptstroms MSV [Kfz/h]						
		100	200	300	400	500	600	> 600
Angebaute Hauptverkehrsstraße	> 50							
	20 ... 50							
	< 20							
Anbaufreie Hauptverkehrsstraße	> 50							
	20 ... 50							
	< 20							

Keine bauliche Maßnahme
 Aufstellbereich
 Linksabbiegestreifen

Abb. 4.10 Einsatzbereiche von Aufstellbereichen und Linksabiegern (Quelle: RAST 06 /4/)

Ermittlung der Verkehrsqualität

Wird die Verkehrsqualität der Parkplatzanbindung unabhängig von der Lage und des Einflusses der benachbarten Lichtsignalanlage beurteilt, so ergibt sich in der nachmittäglichen Spitzenstunde eine gute Verkehrsqualität (Stufe B).

Formblatt S5-1c: Beurteilung einer Einmündung nach HBS 2015 (S5)							
		Knotenpunkt: A-C Büttelstraße (B431/B Zufahrt Parkpla Verkehrsdaten: Datum _____ Uhrzeit nachmittäglich <input checked="" type="checkbox"/> Planung <input type="checkbox"/> Analyse Verkehrsregelung: Zufahrt B: <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Zielvorgaben: Mittlere Wartezeit $t_w = 45$ s Qualitätsstufe <u>D</u>					
Kapazität der Mischströme							
Zufahrt	Verkehrsstrom	Auslastungsgrad (Sp.15, 21, 24)	Aufstellplätze (Sp.2)	Verkehrsstärke (Σ Sp.12)	Kapazität (Gl.(S5-10) bzw. (S5-11))	Verkehrszusammensetzung (Gl.(S5-5) mit Sp.9 und 11)	
		$x_j [-]$	n [Pkw-E]	$q_{PE,i}$ [Pkw-E/h]	$C_{PE,m}$ [Pkw-E/h]	$f_{PE,m} [-]$	
		25	26	27	28	29	
B	4	0,112	1	69	583	1,000	
	6	0,038					
C	7	0,034	---	418	1800	1,037	
	8	0,217					
Beurteilung der Qualität des Verkehrsablaufs der Fahrzeugströme							
Zufahrt	Verkehrsstrom	Verkehrszusammensetzung (Sp.11 u. 29)	Kapazität in Pkw-E/h (Sp.14, 20, 23 und 28)	Kapazität in Fz/h (Gl.(S5-31) (Sp.31/Sp.30)	Kapazitätsreserve (Gl.(S5-32) (Sp.32-Sp.9)	mittlere Wartezeit (Bild S5-24)	Qualitätsstufe (Tabelle S5-1 mit Sp.34)
		$f_{PE,i}$ bzw. $f_{PE,m} [-]$	$C_{PE,i}$ bzw. $C_{PE,m}$ [Pkw-E/h]	C_i bzw. C_m [Fz/h]	R_i bzw. R_m [Fz/h]	$t_{w,i}$ bzw. $t_{w,m}$ [s]	QSV
		30	31	32	33	34	35
A	2	1,035	1800	1739	1369	2,6	A
	3	1,000	1600	1600	1559	2,3	A
B	4	1,000	366	366	325	11,1	B
	6	1,000	745	745	717	5,0	A
C	7	1,000	805	805	778	4,6	A
	8	1,040	1800	1731	1355	2,7	A
B	4+6	1,000	583	583	514	7,0	A
C	7+8	1,037	1800	1735	1332	2,7	A
erreichbare Qualitätsstufe QSV Fz_{ges}							B

Tab. 4.6: Verkehrsqualitäten Anbindung Kundenparkplatz / B 431

Beurteilung der Verkehrssicherheit.

Aufgrund der räumlichen Lage der geplanten Parkplatzanbindung in der Innenkurve und dem geringen Abstand zur B 5 ist die Herstellung einer Linksabbiegehilfe bzw. deren Anfahrbarkeit schwierig. Wollen Kunden zum Kundenparkplatz links abbiegen ist die für die Rechtsabbieger von der B 5 (Heider Straße Süd) nicht frühzeitig zu erkennen, so dass es zu konfliktträchtigen Verkehrssituationen kommen wird.

Darüber hinaus ist in den nachmittäglichen Spitzenstunde der Rückstau im Zuge der B 431 (Büttelsweg) häufig so lang, dass die geplante Parkplatzzufahrt überstaut ist und ein zügiges Linksabbiegen nicht gewährleistet werden kann.

Vor dem Hintergrund der zu erwartenden Konflikte wird aus verkehrlicher Sicht empfohlen, das Linksabbiegen vom Büttelsweg auf dem Kundenparkplatz zu verbieten.

Demgegenüber ist eine rechts-rein / rechts-raus-Anbindung als unkritisch zu bezeichnen.

Das Linkseinbiegen (vom Parkplatz kommend in Richtung Nordosten) ist bzgl. der Leistungsfähigkeit möglich. Anhand der Videoaufnahmen ist zu erkennen, dass die geplante Ausfahrt in den nachmittäglichen Spitzenstunden überstaut wäre. Insofern ist in diesen Stunden das Linkseinbiegen nur bedingt möglich. Demgegenüber stehen dem Kundenverkehr in den Vormittags- und Mittagsstunden ausreichend lange Zeitlücken zum gefahrlosen Einbiegen zur Verfügung.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird empfohlen das Linksabbiegen von der B 431 zum Kundenparkplatz zu verbieten. Das Linkseinbiegen vom Kundenparkplatz zur B 431 (Richtung Nordost) kann zugelassen werden, wobei es in den Nachmittagsstunden zu verlängerten Wartezeiten für die Linkseinbieger kommen kann. Dadurch werden auch die Rechtseinbieger behindert, was die Attraktivität dieser Ausfahrt einschränkt.

5. Zusammenfassung

Aufgabenstellung

In der Stadt Meldorf ist die Verlagerung des jetzigen Standortes des LIDL-Marktes und dessen Erweiterung in Verbindung mit einem DM-Drogeriemarkt im Bereich einer Gewerbeflächenerweiterung der Altentrep-tower Straße geplant. Die Anbindung soll sowohl über die B 5 als auch über die B 431 Straße erfolgen. Hierfür ist ein verkehrstechnischer Nachweis zu erbringen.

Analyseverkehr

Zur Ermittlung der derzeitigen Verkehrsmengen wurden die Verkehrsströme an den Knotenpunkten B 5 (Heider Straße) / Altentrep-tower Straße, B 5 (Heider Straße) / B 431 (Büttelsweg) und B 5 (Heider Straße) / Ernst-Günter-Albers-Straße am Donnerstag, den 23.11.2017 im Zeitraum von 0.00 bis 24.00 Uhr durchgehend erfasst.

Die B 5 (Heider Straße) wird nordwestlich der B 431 von rund 12.300 Kfz/24 h und südöstlich und von rund 14.600 Kfz/24 h befahren. Auf der B 431 (Büttelsweg) wurden im Querschnitt rund 8.400 Kfz/24 h ermittelt.

Verkehrsprognose

Zur Abdeckung der allgemeinen Verkehrsprognose wurde eine Zunahme von 5 % angenommen.

Für die geplanten Einzelhandelseinrichtungen wird auf Basis anerkannter Berechnungsverfahren das Kundenverkehrsaufkommen ermittelt. Aufgrund der Lage des Marktes im Stadtgebiet wird von einem Kfz Anteil von 80 % im Kundenverkehr ausgegangen. Damit ergibt sich ein Kundenverkehrsaufkommen von ca. 2.320 Kfz/24 h bis 3.280 Kfz/24 h als Summe beider Richtungen

Die Bestandsfahrten zum derzeitigen Lidl-Standort wurden beim Prognoseverkehr nicht herausgerechnet, da von einer Nachnutzung der Bestandsimmobilie ausgegangen wird.

Erschließungskonzept

Die Erschließung der geplanten Einzelhandelseinrichtungen soll für den Kundenverkehr über die B 5 und die B 431 erfolgen.

Aufgrund der Knotenpunktfolge ist zu prüfen, welche Maßnahmen an den Knotenpunkten ergriffen werden müssen.

Leistungsfähigkeitsberechnungen

Die Leistungsfähigkeitsberechnung des Doppelknotens B 5 / B 431 und B 5 / Ernst-Günter-Albers-Straße wird unter Berücksichtigung der zukünftigen Kundenverkehre und der allgemeinen Verkehrsprognose für die die nachmittägliche Spitzenstunde durchgeführt.

Für die signalgeregelten Knotenpunkte (B 5 / B 431 und B 5 / Ernst-Günter-Albers-Straße) wurde für die Kfz-Ströme eine ausreichende Verkehrsqualität (Stufe D) mit einer hohen Kapazitätsreserve berechnet.

Der Knotenpunkt B 5 / Altentrepower Straße ist zukünftig auch zu signalisieren. Unter Berücksichtigung des Ausbaus der Altentrepower Straße mit separaten Abbiegefahrstreifen wird für die Kfz-Ströme eine befriedigende Verkehrsqualität (Stufe C) mit einer hohen Kapazitätsreserve erreicht. Dabei wird eine Koordinierung mit der benachbarten Signalanlage empfohlen. Aufgrund des begrenzten Rückstauraumes zwischen den Knotenpunkten ist die Koordinierung in Fahrtrichtung Nordwesten besonders wichtig.

Für die geplante Anbindung des Kundenparkplatzes an die B 431 sind unterschiedliche Aspekte zu bewerten. Im Ergebnis zeigt sich, dass die Verkehrsbeziehungen rechts-rein und rechts-raus unproblematisch sind. Demgegenüber wird aus Gründen der Verkehrssicherheit empfohlen, das Linksabbiegen zu verbieten. Das Linkseinbiegen (vom Kundenparkplatz in die B 431 Richtung Osten) ist bzgl. der Leistungsfähigkeit unkritisch. Die Verkehrsanalyse hat jedoch verdeutlicht, dass die geplante Ausfahrt in den nachmittäglichen Stunden zeitweise überstaut sein wird. Hierdurch kann es für die Linkseinbieger teilweise zu verlängerten Wartezeiten kommen, so dass auch die Rechtseinbieger aufgehalten werden. Bezogen auf die Gesamtöffnungszeiten der Einzelhandelseinrichtungen tritt diese Einschränkung nur über einen kurzen und zeitlich begrenzten Zeitraum auf. Vor diesem Hintergrund muss aus gutachterlicher Sicht das Linkseinbiegen nicht unterbunden werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Prognoseverkehrsmengen alle untersuchten Knotenpunkten auch zukünftig leistungsfähig sind. Voraussetzung hierfür ist, dass die Einmündung Altentrepower Straße / B 5 signalisiert und separate Abbiegefahrstreifen in der Altentrepower Straße hergestellt werden. Der vorhandene Linksabbiegestrei-

fen in der B 5 weist eine ausreichende Aufstelllänge auf, so dass keine Er-
tütigung erforderlich wird.

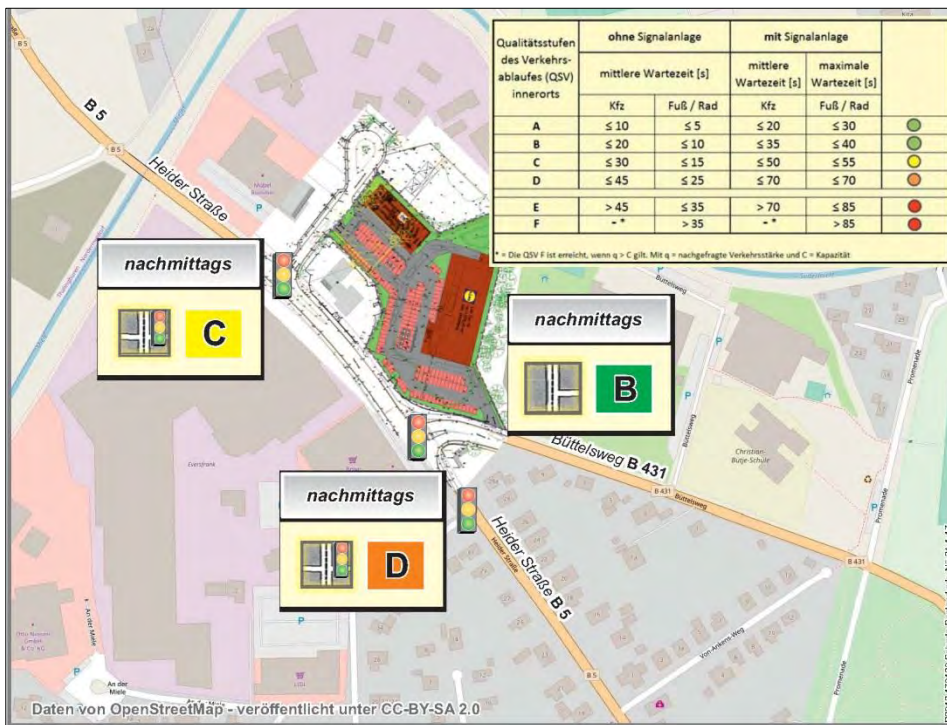


Abb. 5.1: Verkehrsqualitäten und Maßnahmen im Prognosezustand



Abb. 5.2: Empfohlene Maßnahmen

Ralf Loseit

Hannover, 29. Januar 2018

PGT Umwelt und Verkehr GmbH