

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB Nr. 88

"Sondergebiet Nahversorgungszentrum Käthe-Niederkirchner Straße 55 in Zeitz"

Begründung

Übersichtskarte:

Lage des
Planbereiches
im Stadtgebiet



Stadt Zeitz

Altmarkt 1, Rathaus
06712 Zeitz

Christian Thieme
Oberbürgermeister
(Siegel)

Planverfasser: SCHÄLZKY Bauingenieure GmbH
Beratende Ingenieure
Markt 1
08371 Glauchau

Datum:
17. November 2023

Planstand:
Plan zur Beschlussfassung

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Erfordernis und Ziele der Planung	3
2.	Planverfahren.....	5
2.1	Verfahrensrechtliche Grundsätze	5
2.2	Verfahrensrechtliche Kriterien des § 13a BauGB	5
2.3	Verfahrensrechtliche Kriterien des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO	6
3.	Übergeordnete Planungen	12
3.1	Raumordnung, Landes- und Regionalplanung.....	12
3.2	Flächennutzungsplan	21
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept.....	21
4.	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	24
4.1	Rechtliche Grundlagen für die Beurteilung von Umweltbelangen.....	24
4.2	Belange des Naturschutzes.....	24
4.3	Belange der Landschaftspflege	24
4.4	Belange des Umweltschutzes	24
5.	Lage, Größe Und Beschaffenheit des Baugebietes.....	28
5.1	Lage.....	28
5.2	Größe	28
5.3	Beschaffenheit	29
6.	Festsetzungen durch Text.....	30
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	30
6.2	Überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze, Nebenanlagen.....	30
7.	Festsetzungen durch Zeichen	31
7.1	Maß der baulichen Nutzung	31
7.2	Überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze, Nebenanlagen.....	31
8.	Angaben zur Erschließung, Ver- Und Entsorgung.....	32
8.1	Verkehrerschließung	32
8.2	Ver- und Entsorgung	32
8.3	Telekommunikation	32
8.4	Straßenbeleuchtung	32
8.5	Abfallentsorgung.....	32

Anlage 1 Schallimmissionsprognose SLG, Hartmannsdorf, Nr.: 2105-22-AA-22-PB001 vom 08.09.2022

Anlage 2 Auswirkungsanalyse GMA, NL Dresden vom 09.08.2022

1. Erfordernis und Ziele der Planung

In der Stadt Zeitz betreibt das deutsche Lebensmittel-Discountunternehmen LIDL seit dem Jahr 2003 an der Käthe-Niederkirchner Straße einen Lebensmittelmarkt als Einzelhandelsbetrieb. Seit seinem Umbau im Jahre 2019, bei dem der Einkaufsmarkt an das aktuelle, überregional gültige LIDL-Verkaufskonzept angepasst wurde, umfasst das Gebäude 1.598 m² Geschoss- und 1.032 m² Verkaufsfläche. Der Einkaufsmarkt wurde entsprechend der zum jeweiligen Zeitpunkt geltenden baurechtlichen Vorschriften formell und materiell legal errichtet und wird gegenwärtig auch genehmigungskonform genutzt.

Die ständige Weiterentwicklung öffentlich-rechtlicher Vorschriften und der damit verbundene Anpassungsdruck zur Erfüllung dieser gesetzlichen Bestimmungen und technischen Standards auf die in Deutschland tätigen Einzelhandelsunternehmen wird mittelfristig dazu führen, dass sich der LIDL-Einkaufsmarkt zur langfristigen Sicherung des Standortes auf eine Geschoßfläche von 2.350 m² erweitern muss, die Verkaufsfläche soll dabei maximal 1.350 m² betragen. Hinzutreten soll ein Verkaufspavillon für Backwaren mit einer Verkaufsfläche von maximal 60 m². Zur Vorbereitung und Absicherung dieser Entwicklung soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB Nr. 88 "Sondergebiet Nahversorgungszentrum Käthe-Niederkirchner Straße 55 in Zeitz" dienen. Weil durch die damit verbundenen baulichen Erweiterungen des Gebäudes der in § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO geregelte Schwellenwert für die Geschossfläche als Kriterium der Großflächigkeit überschritten wird, ist der dann entstehende Einkaufsmarkt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzustufen. Da der Verordnungsgeber vermutet, dass sich Einzelhandelsbetriebe ab dieser Größe nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung bzw. auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, kann das Vorhaben nur durch ein Bebauungsplanverfahren entwickelt werden. Die Zulässigkeit des geplanten Vorhabens ist zudem durch das bestehende Bauplanungsrecht nicht gesichert. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Zeitz aus dem Jahr 2015 ist der Planbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Vorhaben ist jedoch gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO großflächig und kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Die Stadt Zeitz hat Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nach ihren planerischen Konzeptionen erforderlich ist. Sie stellt den Bebauungsplan nach Art. 28 Abs. 2 GG als Trägerin der örtlichen Planungshoheit auf. Die Planungshoheit ist als Bestandteil ihres Selbstverwaltungsrechts die Befugnis der Stadt, über die bauliche Gestaltung des Stadtgebietes zu bestimmen, d. h. sie durch Bauleitpläne vorzubereiten und zu leiten. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist für das Vorhaben zur geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gebietes zwar erforderlich, steht seiner städtebaulich beabsichtigten Entwicklung aber nicht entgegen. Das Verfahren soll jedoch die Rechtmäßigkeit der Planung für das Plangebiet mit dem Satzungsbeschluss herbeiführen.

Zeitz ist im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Pläne bestimmen, dass die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung an die Zentralen Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden ist. Insofern steht das Vorhaben den landes- und regionalplanerischen Zielen grundsätzlich nicht entgegen.

Das geplante Vorhaben der Erweiterung eines Einzelhandelsbetriebes liegt im Stadtteil Zeitz-Ost. Dieser wurde überwiegend zwischen 1960 und 1980 mit großflächigen Wohngebieten des Geschosswohnungsbaus in DDR-typischer industrieller Bauweise in mehreren Bauabschnitten errichtet. Dabei umschließen die Wohngebäude durch ihre räumliche Anordnung weitläufige, durchgrünte Innenhöfe und Grünflächen und bilden mit Bildungs-, Sozial- und Handelseinrichtungen, Kleingarten- und Garagenanlagen eine als eigener Stadtteil funktionierende Großsiedlung.

Für den Stadtteil Zeitz-Ost stellt das Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2035 der Stadt Zeitz in seiner Fassung vom 17. Februar 2020 (ISEK) die Prognose, dass es dort auch langfristig eine dauerhafte Nachfrage von Menschen geben wird, die Wohnungen mit den Qualitäten der dort befindlichen Siedlungswohnlage suchen. Der demographische Wandel wird jedoch trotzdem zu einer Zunahme der Leerstände führen, wenn auch relativ langsam.

Das ISEK enthält deshalb als Maßnahme der örtlichen Entwicklungsstrategie, im Bereich des Vorhabens den Einzelhandel als Bestandteil zentraler Funktionen im Sinne eines Stadtteilzentrums angesichts der rückläufigen Bevölkerungszahl nicht zu erweitern, jedoch zu erhalten und insbesondere der neuen demografischen Situation und den klimatischen Herausforderungen entsprechend anzupassen. Das Vorhaben steht in Übereinstimmung mit diesen städtebaulichen Leitlinien.

Auf Grund des Kreislaufwirtschaftsgesetz und des Verpackungsgesetzes haben sich Vertreiber von Verkaufsverpackungen an Systemen zur Gewährleistung der flächendeckenden Rücknahme dieser Verkaufsverpackungen zu beteiligen. Um diese gesetzlichen Verpflichtungen weiterhin erfüllen zu können, macht sich aufgrund des erhöhten PET-Leergutauflommens, die Erweiterung der Lagerkapazitäten erforderlich. Diese Maßnahme dient demnach anforderungs- und funktionsbedingt der Umsetzung gesetzlicher Pflichten des Betreibers der Verkaufsstätte und nicht der Erweiterung der Verkaufsfläche. Zudem kann durch den Anbau die zukünftige Lagerung und Entsorgung des Leergutes im Freien vermieden werden, die nicht nur ein logistisches und hygienisches Problem wären, sondern auch einen städtebaulichen Missstand darstellen würden.

Das Behindertengleichstellungsgesetz formuliert den Auftrag, die Benachteiligung von Menschen mit Behinderungen zu beseitigen und zu verhindern sowie ihre gleichberechtigte Teilhabe am Leben in der Gesellschaft zu gewährleisten und ihnen eine selbstbestimmte Lebensführung zu ermöglichen. Es bestimmt, dass bauliche und sonstige Anlagen barrierefrei sind, wenn sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind.

Das Vorhaben soll auch die aktuellen Bestimmungen der Arbeitsstättenverordnung umsetzen, wonach Arbeitsstätten so einzurichten und zu betreiben sind, dass die besonderen Belange von Beschäftigten mit Behinderungen im Hinblick auf deren Sicherheit und dem Schutz ihrer Gesundheit berücksichtigt werden. Die Planung hat somit den Technischen Regeln für Arbeitsstätten zur barrierefreien Gestaltung von Arbeitsstätten zu folgen, die die Anforderungen zu Raumabmessungen, Bewegungsflächen und Verkehrswegen für die Beschäftigten des Betriebes beschreiben. Diesen Intentionen folgend, soll die barrierefreie Gestaltung der Verkaufsstätte für die Kunden und das Personal verbessert werden.

Gleichwohl sich die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Besitz des Vorhabenträgers befinden, der die gesamten notwendigen städtebaulichen Maßnahmen durchführen und finanzieren will, bleibt die Verantwortung der Stadt Zeitz für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren jedoch unberührt. Unter diesen Aspekten unterstützt also auch die Stadt Zeitz selbst das Vorhaben, da sie den Bedürfnissen ihrer Bevölkerung nachkommen will.

2. Planverfahren

2.1 Verfahrensrechtliche Grundsätze

Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile sowie die Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sind zur Stärkung der Innenentwicklung und der Urbanität einer Gemeinde von hoher städtebaulicher Bedeutung und damit Kernaufgaben der Stadt Zeitz. Im Wissen um diese Verpflichtungen der Stadt Zeitz und in Kenntnis der damit in Zusammenhang stehenden Arbeitsschritte und Verwaltungsverfahren, beantragte die LIDL Vertriebs GmbH & Co. KG, Gera im Namen und mit Vollmacht des Grundstückseigentümers, der Alpha Immobilienvermietung Vierte GmbH & Co. KG, Liebenwalde mit Schreiben vom 8.7.2020 bei der Stadt Zeitz entsprechend § 12 Abs. 2 BauGB die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Der Stadtrat der Stadt Zeitz stimmte diesem Antrag zu und fasste in seiner Sitzung am 17.6.2021 den entsprechenden Aufstellungsbeschluss (Beschluss-Nr. SR/40/2021), der durch seine Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Zeitz - Michaelbote - Nr. 07/2021 vom 31.7.2021 ortsüblich bekannt gemacht wurde.

Die Planung und Durchführung des Vorhabens erfolgt auf Grundlage der Bestimmungen des § 12 Abs. 1 BauGB. Der Vorhabenträger hat sich bereits zur Übernahme aller Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet. Mit der Durchführung soll begonnen werden, nachdem der vorhabenbezogene Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat und die Baugenehmigung vorliegt. Nähere Einzelheiten werden im Durchführungsvertrag geregelt.

2.2 Verfahrensrechtliche Kriterien des § 13a BauGB

Ein Bebauungsplan kann unter bestimmten Rahmenbedingungen in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dieses Verfahren darf dann angewendet werden, wenn eine Prüfung zu dem Ergebnis führt, dass die dafür erforderlichen Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB erfüllt sind. Diese Prüfung soll nachstehend schlüssig und nachvollziehbar dokumentiert werden:

(1) § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und damit im Siedlungsraum der Stadt Zeitz. Der Bebauungsplan knüpft an die Planungsleitlinie in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB an, wonach unter anderem die Erhaltung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile als wichtige Belange benannt sind. Der Bebauungsplan wird zum Zwecke einer Betriebserweiterung und damit für eine Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt.

(2) § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB - weniger als 20.000 m² Grundfläche

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die Flurstücke Nr. 161 und 606 im Flur 8 der Gemarkung Zeitz und hat eine Größe von 7 047 m². Bei einer Grundflächenzahl von 0,8 ergibt sich eine im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO berechnete Grundfläche von 5 640 m². Sie liegt somit unterhalb des Schwellenwertes von 20 000 m².

(3) § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bestimmt in seiner Anlage 1 (Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“), für welche Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss. Unter der Nr. 18.6 dieser Anlage 1 ist die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nur für großflächige Einzelhandelsbetriebe bestimmt, für die im bisherigen Außenbereich ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Beim geplanten Vorhaben handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Somit wird keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.

(4) § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt nicht in und grenzt nicht an ein Natura 2000-Gebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Entsprechende Schutzgüter sind vom Bebauungsplan nicht betroffen.

(5) § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB i.V.m. § 50 Satz 1 BImSchG

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Die in der Planung für die Nutzung vorgesehenen Flächen und deren Umgebung sind einander so zugeordnet, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete und auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Es kann somit festgestellt werden, dass die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB erfüllt sind. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

2.3 Verfahrensrechtliche Kriterien des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO

Da das Vorhaben die Erweiterung eines bestehenden großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs umfasst, müssen die Belange des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO berücksichtigt werden. Die hier verankerte Regelvermutung zur raumordnerischen Bedeutung großflächiger Einzelhandelsbetriebe bezieht sich auf Vorhaben, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht nur unwesentlich auswirken können. Wesentliche Auswirkungen werden dabei in der Regel bei Einzelhandelsbetrieben angenommen, die eine Geschossfläche von 1 200 m² überschreiten. Hierbei bedarf es nicht des konkreten Nachweises, dass Auswirkungen tatsächlich eintreten, es genügt vielmehr die Möglichkeit des Eintretens dieser Auswirkungen. Diese Regelvermutung gilt nach Satz 4 nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass wesentliche Auswirkungen bei mehr als 1 200 m² Geschossfläche nicht vorliegen, wobei insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebes zu berücksichtigen sind.

Im Rahmen der Siedlungsentwicklung muss eine räumlich ausgewogene und auf die Stärkung der Zentralen Orte ausgerichtete Einzelhandelsstruktur sichergestellt werden. Vor diesem Hintergrund hat das Land Sachsen-Anhalt unter Datum vom 22.10.1998 die „Richtlinie zur Beurteilung von geplanten Einzelhandelsgroßprojekten im Land Sachsen-Anhalt“ vom 22.10.1998 (MBI. LSA 1998, 2217) erlassen. Diese Richtlinie soll den Trägern der Regional- und Bauleitplanung sowie den Landesplanungs- und Bauaufsichtsbehörden als Grundlage für die Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten dienen. Ziel dieser Richtlinie ist es deshalb, die Ansiedlung und Erweiterung von Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO so zu steuern, dass diese nur an raumordnerisch und städtebaulich geeigneten Standorten entstehen. Die Beurteilung hat nicht den Zweck, auf den Wettbewerb der Unternehmen und die unterschiedlichen Betriebsformen des Einzelhandels Einfluss zu nehmen, sondern ist ausschließlich auf raumordnerische und städtebauliche Erfordernisse ausgerichtet. Nach den Bestimmungen der Nr. 2.2 dieser Richtlinie, liegt die Grenze zur Großflächigkeit, unabhängig von regionalen und örtlichen Verhältnissen, bei einem Schwellenwert von etwa 700 m² Verkaufsfläche. Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Erweiterung der Verkaufsfläche eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes von 1.032 m² um ca. 300 m² auf 1 350 m² handelt, unterliegt seine raumordnerische und städtebauliche Bewertung somit auch dem Anwendungsbereich dieser Richtlinie.

Die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erfolgt zudem unter Anwendung des „Leitfadens zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels“, den die Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz am 28.09.2017 beschlossen und den kommunalen Plangebern zur Anwendung empfohlen hat. Bei der Bewertung der Prognose zu den voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens ist von wesentlicher Bedeutung, dass am Standort bereits seit 2019 ein Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb mit 1.032 m² Verkaufsfläche und 1.598 m² Geschossfläche besteht und keine negativen Auswirkungen bekannt sind.

Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

zu a) Schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz

Die von § 3 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) umfassten schädlichen Umwelteinwirkungen, sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen (Immissionen) bzw. die von einer Anlage ausgehenden Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen (Emissionen). Bei einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb geht es vor allem um erhebliche Lärm-, Abgas- und Geruchsbelästigungen der Nachbarschaft durch Kunden- und Lieferverkehr auf dem Betriebsgelände und dorthin führende Straßen, das Be- und Entladen und Störungen durch Maschinenanlagen wie Lüftungs- und Heizungsaggregate sowie die Beleuchtung der Stellplätze. Auch Leuchtreklame kann die Nachbarschaft beeinträchtigen. Durch das geplante Vorhaben werden sich die auf die Nachbarschaft einwirkenden Immissionen durch die Zunahme von Lärm- oder Abgasbelastungen in benachbarten, schutzwürdigen Bereichen durch den Zu- und Abfahrtsverkehr nur geringfügig verändern. Der Zu- und Abfahrtsverkehr zum Vorhaben führt über die Geußnitzer Straße (Bundesstraße B 180) und die Käthe-Niederkirchner-Straße, welche beide den Planbereich unmittelbar tangieren. Die Geußnitzer Straße ist als Bundesstraße B 180 und die Käthe-Niederkirchner-Straße ist als Zufahrtsstraße für einen weiteren vorhandenen Einzelhandelsbetrieb (ALDI) bereits vorbelastet. Die verkehrsintensiven Bereiche des Vorhabens wie seine Zufahrten, die Anlieferung und die Kundenstellplätze sind so angeordnet, dass Störungen von umliegenden Wohnbereichen weitestgehend ausgeschlossen sind. Wohnstraßen werden vom Vorhaben durch Fahrzeugverkehr nicht berührt. Dies betrifft sowohl den Kunden- als auch den Anlieferverkehr. Die Emissionen der technischen Anlagen werden durch den Einsatz modernster Gebäudetechnik eher gemindert. Die Lüftungs-, Kühlungs- und Klimaanlage sowie die Transport- und Ladetechnik werden entsprechend dem Stand der Technik baulich-technisch so ausgelegt und ausgeführt, dass in der Umgebung des Vorhabens keine nachteiligen Geräuschbelästigungen entstehen.

Wegen der benachbarten Lage von schutzbedürftigen Nutzungen und geräuschemittierenden Nutzungen (großflächiger Einzelhandelsbetrieb) war insbesondere der Nachweis der Bewältigung der Lärmproblematik notwendig. Deshalb wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, die der Begründung als Anhang 1 beigelegt ist. Das Ingenieurbüro SLG Prüf- und Zertifizierungs-GmbH, Hartmannsdorf hat entsprechende schalltechnische Untersuchungen durchgeführt und eine Schallimmissionsprognose nach den Vorgaben der TA Lärm erarbeitet, die dem Vorhaben zuzuordnende Beurteilungspegel ausweist. Die Berechnungen weisen aus, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an den Immissionsorten in den Beurteilungszeiträumen unter den in der Prognose definierten Bedingungen eingehalten werden.

zu b) Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung

Im Mittelpunkt der Untersuchungen stehen die ordnungsgemäße verkehrliche Anbindung des Vorhabens bzw. das vorhandene Verkehrsnetz nach seiner Konzeptions- und Leistungsfähigkeit, insbesondere die Einrichtungen des ÖPNV und die ausreichend dimensionierte Wasser-, Sammel- und Abwasserbeseitigungsanlagen, Abfallbeseitigungsanlagen sowie die Versorgung mit Energie, Wasser, Wärme. Die Verkehrserschließung des Vorhabens ist nach seiner Konzeption und Leistungsfähigkeit auf das Vorhaben ausgerichtet, insbesondere durch die Lage des Grundstückes direkt an der Bundesstraße B 180. Die umliegenden Wohnbereiche sind durch eine geeignete Verkehrsinfrastruktur mit dem Vorhabenstandort verbunden. Er verfügt mit einer Bus-Haltestelle über einen Anschluss an den öffentlichen Personen-Nahverkehr in maximal 100 m fußläufiger Entfernung. Die Versorgung mit Erdgas, Trinkwasser, Elektroenergie und Telekommunikationsleitungen sowie die Entsorgung von Oberflächen- und Schmutzwasser sind für das Plangebiet gesichert. Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich bereits auf dem Grundstück. Die Liegenschaft entwässert im Trennsystem. Das Oberflächenwasser wird in einen Regenwasserkanal eingeleitet; das Schmutzwasser wird über einen Schmutzwasserkanal geleitet und einer öffentlichen Abwasserentsorgungsanlage zugeführt. Für die Löschwasserversorgung stehen Hydranten im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung. Der Betrieb ist an das öffentliche Abfallentsorgungssystem angeschlossen.

zu c) Verkehr

Zu bewerten ist, inwieweit vorhandene Verkehrseinrichtungen des fließenden oder ruhenden Verkehrs durch den vom Vorhaben ausgehenden zusätzlichen Verkehr überlastet werden oder Verkehrsbehinderungen auftreten könnten. Dies wäre zum Beispiel dann zu bejahen, wenn Wohnstraßen zusätzlich wesentlich belastet und zu Durchgangsstraßen werden oder sich an Verkehrsknoten Staus entwickeln können. Der durch die Erweiterung des Betriebes entstehende Mehrbedarf an notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder muss nach deren Anzahl, Größe und Beschaffenheit unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs in dem erforderlichen Umfang auf dem Grundstück gedeckt werden. Die vorhandenen Verkehrseinrichtungen sind durch den vom Vorhaben ausgehenden Verkehr nicht überlastet oder ihrer bestimmungsgemäßen Nutzung entzogen. Wohnstraßen werden nicht zu Durchgangsstraßen umfunktioniert. Die Straßenquerschnitte sind ausreichend. Verkehrsbehinderungen treten nicht auf. Linksabbieger behindern den Geradeausverkehr nicht und an den Verkehrsknoten entwickeln sich keine Staus. Auf dem Grundstück können Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder sowohl in der bauordnungsrechtlich erforderlichen Anzahl und umweltrechtlich notwendigen Beschaffenheit als auch in betriebsbedingt hinreichender Anzahl, Größe und Beschaffenheit, z.B. Mutter-Kind- und behindertengerechte Stellplätze errichtet werden.

zu d) Versorgung der Bevölkerung und**zu e) Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde und in anderen Gemeinden**

Zu bewerten ist, ob die vom Vorhaben ausgehende Kaufkraftbindung möglicherweise die Existenz von kleineren, auf die Nahversorgung für den kurzfristigen Bedarf ausgerichteten Läden gefährdet und durch damit verbundene Geschäftsaufgaben die verbrauchernahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs erschwert oder gefährdet werden kann. Eine städtebauliche Relevanz ergibt sich hierbei allerdings erst, wenn die konkrete Möglichkeit besteht, dass die Versorgung der Bevölkerung gefährdet ist. Unter diesem Aspekt sind die Untersuchungen auch darauf zu richten, ob die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt Zeitz oder in den benachbarten Städten und Gemeinden durch die Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsbetriebes zu einer großflächiger Einzelhandels-einrichtung negativ berührt wird. Werden bestehende Zentren in ihrer Funktionsfähigkeit eingeschränkt oder deren Entwicklungspotenziale wesentlich beeinträchtigt, könnten städtebaulich unerwünschte Folgen sein, dass es durch einen übermäßigen Kaufkraftabzug zu Gunsten großflächiger Einzelhandelseinrichtungen in nicht integrierten Standorten zu Geschäftsaufgaben und Leerstand von Geschäften in zentraler Lage kommt. Die hiermit verbundene Minderung der Attraktivität der betroffenen Haupt- oder Nebenzentren der Gemeinde oder der Nachbargemeinden kann auch mit einer Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche einhergehen. Auswirkungen liegen auch dann vor, wenn durch starke Kaufkraftbindung außerhalb der Zentren das Niveau und die Vielfalt der Einzelhandels-geschäfte in der Innenstadt beziehungsweise im Ortskern absinken, weil es dort auch wegen des höheren Mietpreis-niveaus zu Leerständen von Geschäften kommt. Der Einzelhandelsbetrieb und seine Entwicklung sind Teil des vom Stadtrat beschlossenen integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2035, wo unter den Zielen und Strategien für Zeitz-Ost festgeschrieben wird, dass auf der Achse zwischen dem Platz der Deutschen Einheit bis hin zur Geußnitzer Straße, die auch den Planbereich umfasst, zentrale Funktionen im Sinne eines Stadtteilzentrums und damit eines zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Zeitz zu erhalten sind. Der Einzelhandelsbetrieb befindet sich in städtebaulich integrierter Lage und ist in den Stadtteil siedlungsstrukturell eingebunden, d.h. von wesentlichen Wohnan-teilen im Nahumfeld bzw. Einzugsgebiet umgeben.

Der LIDL-Markt hat bereits vor einigen Jahren über seine Funktion als Lebensmitteldiscounter hinaus, im Hinblick auf den Angebotsumfang, seine Erreichbarkeit, die Frische und Qualität der Waren, die Rolle eines Nahversorgers im engeren Sinne übernommen. Da im Stadtgebiet Zeitz-Ost derzeit ca. 6.000 Personen leben, von denen über 800 Personen 80 Jahre und älter sind, ist insbesondere die fußläufige Erreichbarkeit ein zentraler Punkt für die Nahver-sorgung. Da das Vorhaben im Stadtgebiet zentral gelegen und fußläufig gut zu erreichen ist, dient es nicht nur dem Angebot von Gütern des täglichen Bedarfs, vor allem von Lebensmitteln, sondern auch einem umfassenderen An-gebot an Waren, in der Bandbreite des kurz- bis langfristigen Bedarfsbereiches.

Die umliegenden Wohngebiete sind auch durch eine geeignete Verkehrsinfrastruktur des öffentlichen Personen-Nahverkehrs mit dem Einzelhandelsstandort verbunden. So fahren aktuell acht Buslinien die Haltestelle Platanenweg an, die sich in nur 100 m fußläufiger Entfernung vom Eingangsbereich des LIDL-Marktes befindet.

Ein übermäßiger Kaufkraftabzug zu seinen Gunsten und Geschäftsaufgaben bzw. Leerstand in anderen zentralen Lagen sind wegen des Vorhabens nicht zu erwarten. Die Attraktivität der betroffenen zentralen Versorgungsbereiche wird vom Vorhaben nicht beeinflusst und wird so auch zu keiner Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche führen. Bei dem neu konzipierten LIDL-Lebensmitteldiscounter handelt es sich im engeren Sinn um einen Nahversorger, welcher überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente anbietet (Lebensmittel und Waren des täglichen Bedarfs), saisonal bedingt auch nicht zentrenrelevante Sortimente (Garten- und Baumarktprodukte) und nur untergeordnet zentrenrelevante Sortimente aus dem Non-Food-Bereich, die den zentralen Versorgungsbereich tangieren.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2035 der Stadt Zeitz sieht das Mittelzentrum Zeitz auf dem Gebiet des Einzelhandels im Burgenlandkreis in direkter Konkurrenz zu den beiden ca. 30 km entfernten Mittelzentren Naumburg/Saale und Weißenfels. Weitere Konkurrenzlagen wurden mit dem 25 km südlich von Zeitz in Thüringen liegenden Oberzentrum Gera, dem ca. 50 km nördlich gelegenen Einkaufszentrum Nova Eventis in der Region Leipzig-Halle und insbesondere dem Oberzentrum Leipzig mit seiner attraktiven Innenstadt ermittelt.

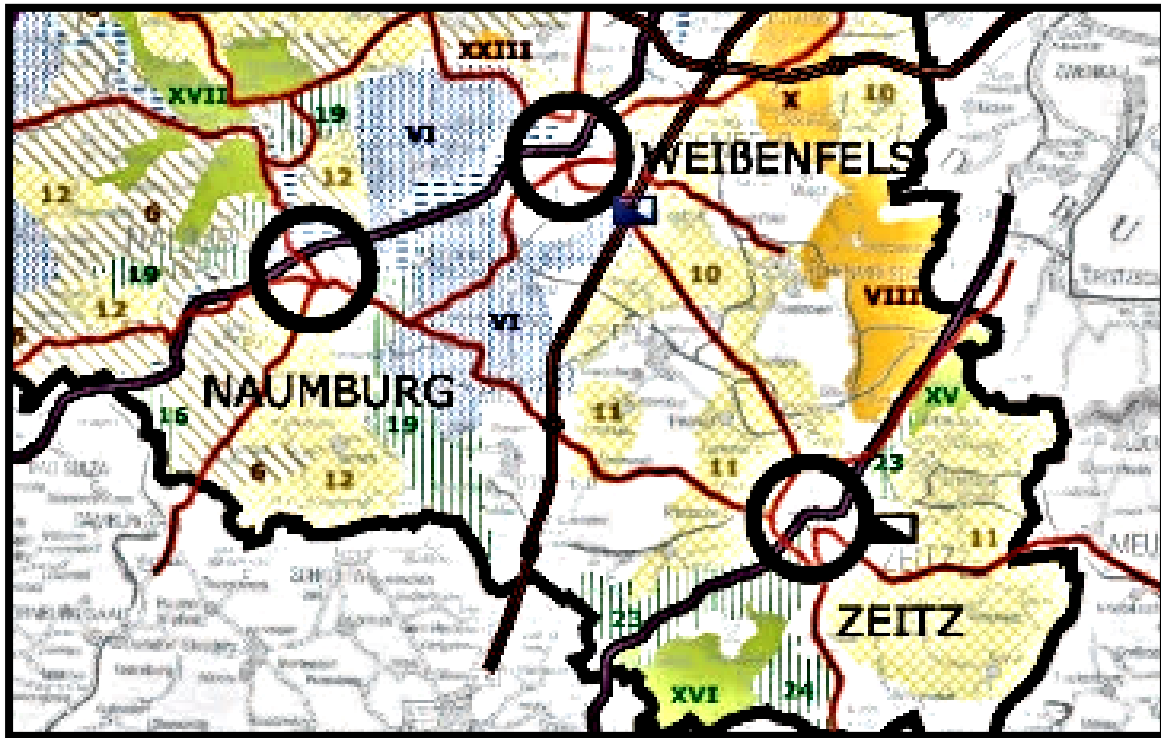


Abb. 1.: Auszug aus dem Anhang zur Verordnung über den LEP 2010 DES Landes Sachsen-Anhalt (Zeichnerische Darstellung)

Dem interkommunalen Abstimmungsgebot des § 2 Abs. 2 BauGB entsprechend und zum Nachweis, dass das Vorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf andere Städte und Gemeinden außerhalb des Einzugsgebietes hat, werden die Nachbargemeinden im Planverfahren beteiligt. Insbesondere wird die Stadt Zeitz die betroffenen Mittelzentren Naumburg/Saale und Weißenfels einbeziehen, um den notwendigen partnerschaftlichen Konsens herbeizuführen.

Das Vorhaben erfüllt demgemäß die Forderungen § 1 Abs. 5 BauGB und steht den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung nicht entgegen.

zu f) auf das Orts- und Landschaftsbild

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild kommen nur bei einem nach Lage, Umfang und Größe aus dem Rahmen der Umgebung fallenden oder in der Landschaft dominierenden Vorhaben in Betracht. Nur dann kann die Geschlossenheit eines Ortsbildes durch eine großflächige Einzelhandelseinrichtung gestört werden. Dies gilt in besonderem Maße, wenn das Projekt in der Nähe denkmalgeschützter oder sonstiger das Ortsbild prägender Einzelbauten und Ensembles errichtet werden soll.

Beim gegenständlichen Vorhaben ist insofern von Bedeutung, dass sich der Standort des Einzelhandelsbetriebes in unmittelbarer Nähe eines Baudenkmals befindet, das in der Liste der Kulturdenkmale in Zeitz unter der Objekt Nummer 09485537 als Parkanlage (ehemals Lensen-Park) mit Resten des historischen Baumbestands und der Parkmauern zwischen Geußnitzer Straße und Maria-Buch-Straße geführt wird.



Abb. 2 - Auszug aus Liste der Kulturdenkmale in Zeitz

Aufgrund der zurückgesetzten Lage des Gebäudes von der Geußnitzer Straße, seines Maßstabes, des gegliederten Baukörpers und der dezentralen Verteilung der Kfz-Stellplätze, fügt sich das Vorhaben in das Ortsbild ein. Aus Sicht der Geußnitzer Straße und der Käthe-Niederkirchner-Straße ist das Vorhaben durch seine Bauweise städtebaulich faktisch das Gegenstück zum gegenüberliegenden anderen Lebensmitteldiscounter (ALDI) mit Getränkefachmarkt (Huster). Beide Einzelhandelsbetriebe werden in der näheren Umgebung eingerahmt von zwei KFZ-Servicebetrieben (AutoTeam Zeitz-Ost und Autoservice Am Wasserturm) und dem Gebäudekomplex des Geschwister-Scholl-Gymnasiums.

Vor diesem Hintergrund fügt sich das Vorhaben mit seiner Lage, Bauweise und Gestaltung auch in das Landschaftsbild ein, das ansonsten von den mehrgeschossigen Gebäuden der angrenzenden Wohnsiedlungen und deren begrünten Rahmen sowie den Grünflächen des ehemaligen Lensenparkes dominiert wird.

zu g) Naturhaushalt

Auswirkungen auf den Naturhaushalt können durch eine Beeinträchtigung des Ökosystems entstehen. Zu bewerten sind die Auswirkungen des Betriebes sowohl auf Leistungsfähigkeit und Wirkungsgefüge des Naturhaushalts als auch auf seine einzelnen Bestandteile, insbesondere auf Boden, Wasser, Luft und Klima. Dazu gehört beim geplanten Vorhaben insbesondere die Versiegelung von Freiflächen mit Stellflächen.

Das Vorhaben bedurfte wegen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB einer allgemeinen Vorprüfung. Im Rahmen dieser Vorprüfung wurde festgestellt, dass bei der Umsetzung des Vorhabens die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a) bis i) berücksichtigt werden. Insbesondere bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete i.S. BNatSchG).

Bei den Untersuchungen zu den Auswirkungen des Vorhabens auf die Leistungsfähigkeit und das Wirkungsgefüge des Naturhaushalts, insbesondere auf Boden, Wasser, Luft und Klima (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) war zu berücksichtigen, dass die Bebauung des Grundstücks, insbesondere die Versiegelung des Bodens durch den Bestand prinzipiell abgeschlossen ist. Eine Beeinträchtigung des Ökosystems durch die weitere Versiegelung von Freiflächen oder die Veränderung des Kleinklimas durch ausgedehnte Gebäudeerweiterungen ist nicht zu befürchten.

Fazit

Ausgehend von dieser Sachlage können die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB für das Vorhaben als erfüllt gelten.

Da nach den Regelungen des BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 entsprechend gelten, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Die Ausgleichsverpflichtungen nach § 1a Abs. 3 BauGB entfallen.

Der Plangeber verzichtet auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Eine Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.2 BauGB erfolgt durch Offenlage des Planentwurfs für die Dauer eines Monats.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a wird abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Da der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Zeitz den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnfläche ausweist, großflächige Einzelhandelsbetriebe aber nur auf Sonderbauflächen zulässig sind, muss der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanes geändert werden. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB stellt diese Berichtigung des Flächennutzungsplanes einen redaktionellen Vorgang dar.

Für die Gesamtmaßnahme wird zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen, der u.a. regelt, dass die für die erforderlichen Verfahren entstehenden Planungskosten für den Bebauungsplan vollständig und für die Änderung des Flächennutzungsplanes anteilig durch die Alpha Immobilienvermietung Vierte GmbH & Co. KG, Liebenwalde übernommen werden.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Im **Ziel 37** des Landesentwicklungsplanes 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) ist Zeitz als Mittelzentrum ausgewiesen, wobei der Zentrale Ort durch die Regionalplanung im Einvernehmen mit den Städten räumlich abgegrenzt werden soll, wofür mit § 2 b Abs. 1 des Zweiten Gesetzes zur Änderung des Landesplanungsgesetzes (GVBL LSA 2007, S. 466) vom 19. Dezember 2007 die gesetzliche Grundlage geschaffen wurde.

Gemäß **Ziel 30** LEP übernehmen die Mittelzentren gleichzeitig die Aufgaben der Zentralen Orte der niedrigeren Stufen für die entsprechenden Verflechtungsbereiche.

Als **Ziel 46** des LEP 2010 ist im Kapitel 2.3. Großflächiger Einzelhandel bestimmt, dass die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung an die Zentralen Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden ist.

In der Begründung zum Kapitel 2.3. Großflächiger Einzelhandel heißt es dazu unter anderem:

„Die Zentralen Orte sind traditionell auch die zentralen Standorte des Einzelhandels. Zur Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse ist es Aufgabe der Zentralen Orte, entsprechend ihrer jeweiligen Zentralitätsstufe ausreichend Flächen für den Einzelhandel bereitzustellen, damit sich der Einzelhandel so entwickeln kann, dass die Bevölkerung (auch die nicht motorisierte) mit einem differenzierten und bedarfsgerechten Warenangebot in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt werden kann. Dabei ist es die Aufgabe aller Zentralen Orte, in ihrem Verflechtungsbereich eine verbrauchernahe Grundversorgung zu sichern. Raumordnerisches Ziel ist es, die hohe Lebensqualität und Anziehungskraft der Innenstädte und der Ortszentren zu erhalten. Dieses erfordert eine umfassende, überörtliche und koordinierende Steuerung der Standorte für großflächige Einzelhandelsprojekte. Dabei ist es Ziel, den Handel in den Zentren zu stärken, eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur und eine verbrauchernahe Versorgung in den Regionen sicherzustellen. Die Bündelung von Versorgungseinrichtungen in einer gestuften Zentrenstruktur ist Ausdruck des planerischen Leitbilds der Zentralen Orte. Einzelhandelsgroßprojekte müssen in Bezug auf den Umfang ihrer Verkaufsfläche und ihres Warensortiments so konzipiert werden, dass sie der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Einzugsbereich des Zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot). Sie dürfen ausgeglichene Versorgungsstrukturen sowie ihre Verwirklichung nicht beeinträchtigen. Die Größe der Verkaufsflächen eines Einzelhandelsprojektes und die Differenzierung des Warensortiments sind für die Bewertung der Auswirkungen hinsichtlich des Kongruenzgebotes und des Beeinträchtigungsverbotes wesentliche Kenngrößen. Nach dem Kongruenzgebot ist zu prüfen, ob ein geplantes Einzelhandelsgroßprojekt dem zentralörtlichen Auftrag der planenden Gemeinde entspricht. Nach dem Beeinträchtigungsverbot ist zu prüfen, ob von dem Einzelhandelsgroßprojekt wesentliche Beeinträchtigungen auf die Komponenten einer ausgeglichenen Versorgungsstruktur und deren Verwirklichung ausgehen. Hierbei sind aus raumordnerischer Sicht Kennziffern zur Zentralitätsentwicklung und zur Nachfrageentwicklung im Einzugsbereich des Zentralen Ortes zu prüfen. Auch Erweiterungen bestehender Sondergebiete sollen auf Ober- und Mittelzentren beschränkt bleiben unter Berücksichtigung der gleichen Kriterien wie bei einer Neuausweisung. Ebenso dürfen beabsichtigte Nutzungsänderungen an nicht städtebaulich integrierten Standorten nicht zu Lasten des innerstädtischen Einzelhandels erfolgen. Dieses soll durch Einzelhandelsgutachten nachgewiesen werden. Agglomerationen von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben können in ihrer Wirkung dazu führen, dass sie das Ausmaß von Einzelhandelsgroßprojekten im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO erreichen und damit die Entwicklung der Zentralen Orte als Versorgungskerne gefährden. Aus diesem Grund ist bei der Genehmigung dieser Verkaufseinrichtungen stets die Summationswirkung am Standort zu betrachten.“

Dabei umfasst die Abgrenzung des Zentralen Ortes räumlich nicht die gesamte Gemeinde, sondern ist ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet einer Gemeinde einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Er umfasst demnach nicht nur eine Gemarkung und schließt auch bedarfsgerechte Entwicklungsflächen gemäß **Ziel 28** LEP LSA 2010 mit ein.

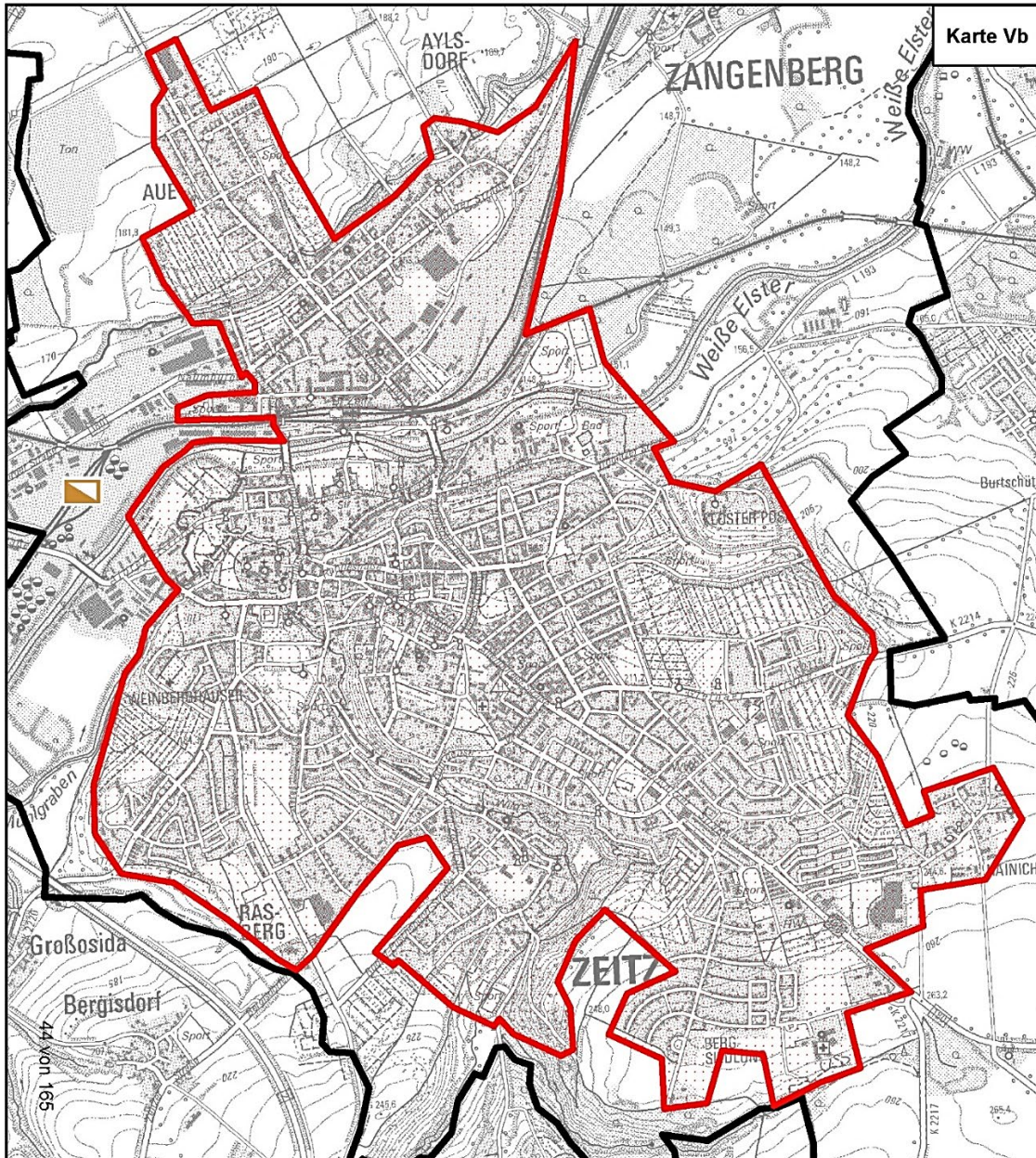


Abb. 3 - Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle, Karte V b Darstellung des Zentralen Ortes Zeitz aus dem Sachlichen Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Halle“

Aufgrund der landesplanerischen Einstufung hat die Stadt Zeitz über die Grundversorgung hinaus jedoch auch Aufgaben der überörtlichen Versorgung in ihrem Verflechtungsbereich wahrzunehmen. Der Handel, insbesondere der Einzelhandel als einer der dynamischsten Wirtschaftsbereiche und bestimmenden Größen der Wirtschaft in Sachsen-Anhalt, vollzieht in den letzten Jahren einen Wandel von kleinen zu mehr großflächigen Standorten, zur Konzentration an immer weniger Standorten und auf immer weniger Betriebe. Rückläufige Einwohnerzahlen und eine zumindest stagnierende Kaufkraft verstärken den brancheninternen Wettbewerb. Die Ziele des Landesentwicklungsplanes setzen deshalb Randbedingungen, um landesweit ausgewogene Versorgungsstrukturen zu erhalten.

Bei der Entwicklung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ist insbesondere auch die Notwendigkeit der Sicherung der Nahversorgung in den Stadtteilzentren und in den umliegenden Ortsteilen zu berücksichtigen, da in kleineren Orten Handelseinrichtungen auch eine gesellschaftliche und soziale Funktion als Kommunikationspunkt für Menschen haben. Insoweit müssen auch die bestehenden Infrastruktureinrichtungen und -netze angepasst werden.

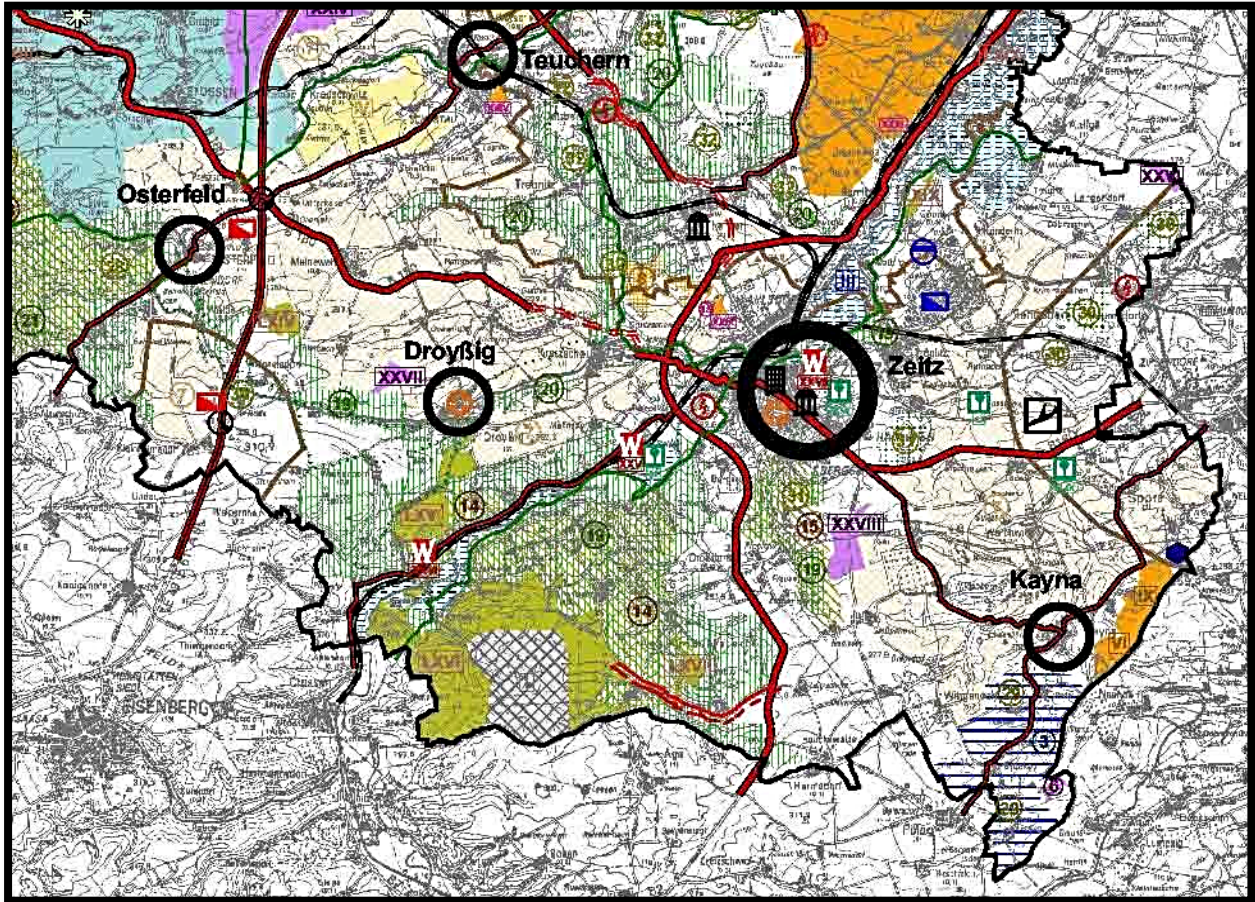


Abb. 4 - Auszug aus der Karte 1 zum Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle

Vor diesem Hintergrund sind die für das geplante Vorhaben maßgeblichen Ziele des LEP 2010 im Kapitel 2.3. Großflächiger Einzelhandel wie folgt formuliert:

Z 46 Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden.

Dieses Ziel enthält das Konzentrations- oder auch Zentralitätsgebot, mit dem die Versorgung entsprechend dem Bedarf in zumutbarer Entfernung auch für die nicht motorisierte Bevölkerung sichergestellt und zugleich einer Unterversorgung zentraler Wohnbereiche entgegenwirkt werden soll. Das geplante Vorhaben und die Stadt Zeitz als Mittelzentrum erfüllen die geforderten Voraussetzungen.

Z 47 Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen.

Z 49 Erweiterungen bestehender Sondergebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auf städtebaulich integrierte Standorte in Zentralen Orten in Abhängigkeit des Verflechtungsbereiches des jeweiligen Zentralen Ortes zu beschränken.

Diese beiden Ziele enthalten das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot, welche in einem untrennbaren Zusammenhang gesehen werden müssen.

Das Kongruenzgebot leitet sich aus dem Zentrale-Orte-Prinzip ab und ist ein raumordnungsrechtliches Instrument zur Steuerung der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsprojekte, mit dem der Einzelhandel nicht nur für die Bevölkerung, sondern auch für die Gemeinden insgesamt raumverträglich entwickelt werden soll.

Das Kongruenzgebot ist im LEP 2010 als verbindliches Ziel der Raumordnung ausgestaltet. Es verlangt, dass großflächige Einzelhandelsprojekte nach ihrem Umfang der zentralörtlichen Gliederung entsprechen müssen, damit ihr Einzugsbereich den Verflechtungsbereich, der dem jeweiligen Zentralen Ort zugewiesen ist, nicht wesentlich übersteigt. Zur rechtskonformen Ausgestaltung des Kongruenzgebotes wurden im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle 2010, sachlicher Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Halle“ vom 30. März 2020 der grundzentrale Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Zeitz ermittelt und in der Abbildung 4 dargestellt.

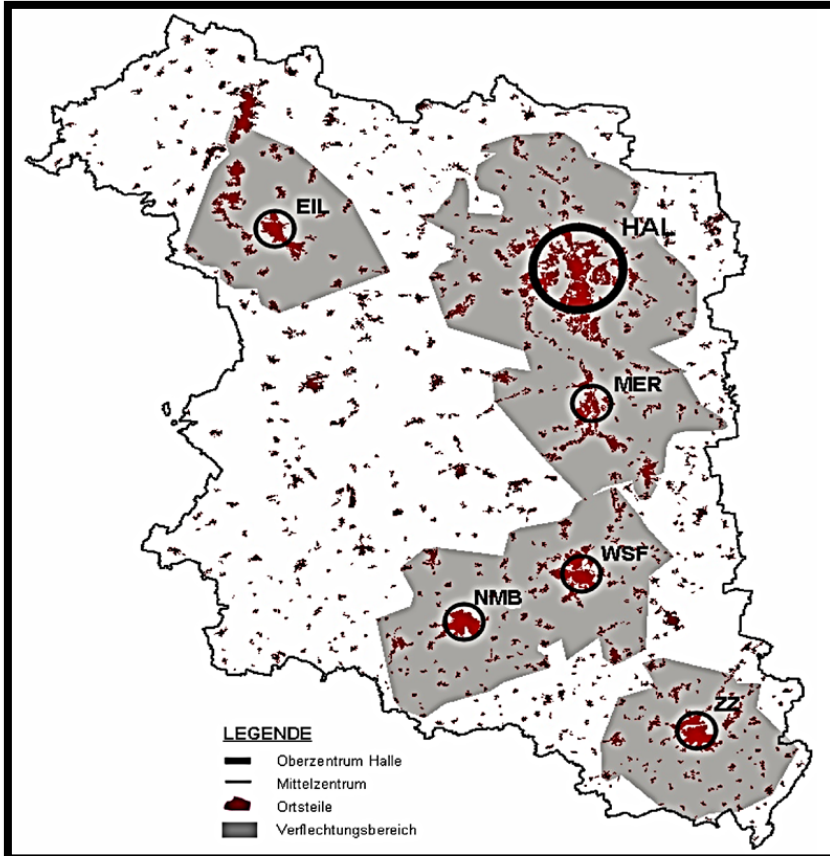


Abb. 5 - Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle, Auszug aus dem Sachlichen Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Halle“, Abb.4 - Grundzentrale Verflechtungsbereiche des Oberzentrums Halle und der Mittelzentren

Der Stadt Zeitz wird bei einer Anzahl von ca. 21 500 Einwohnern, ein grundzentraler Verflechtungsbereich mit etwa 47 000 Einwohnern zugeordnet, der aus 78 Ortsteilen besteht. Bei der Bewertung dieser Zahlen ist zu berücksichtigen, dass der Stadt Zeitz im Rahmen der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose (Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 2016), im Zeitraum von 2011-2030 ein anhaltend starker Bevölkerungsrückgang zugerechnet wird.

Einheitsgemeinde/ Verbandsgemeinde	Landkreis	tatsächliche Bevölkerungsentwicklung [in EW]			6te regionalisierte Bevölkerungsprognose [in EW]	Veränderung der Bevölkerung zwischen 2011 und 2030 [in EW]	Veränderung der Bevölkerung zwischen 2011 und 2030 [in %]
		2011	2021	2030			
Zeitz	Burgenlandkreis	32.863	31.021	29.284	25.461	-5.560	-17,92
Planungsregion Halle		728.281	710.736	689.999	630.162	-80.574	-11,34

Abb. 6 - Auszug aus dem sachlichen Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Halle“, Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung in der Planungsregion Halle

Während das Kongruenzgebot die Auswirkungen der großflächigen Einzelhandelseinrichtung auf den jeweiligen Verflechtungsbereich beschränkt, normiert das Beeinträchtigungsverbot ausdrücklich den Schutz des zentralörtlichen Versorgungssystems. Es soll vermieden werden, dass durch eine falsche Standortwahl oder eine falsche Größenordnung großflächige Einzelhandelseinrichtungen die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne nachteilig beeinflussen.

Die Auswirkungen eines Vorhabens auf den jeweiligen Versorgungsbereich sollen beschränkt und darüberhinausgehende Beeinträchtigungen verboten werden. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht beeinträchtigt werden. Das Beeinträchtigungsverbot formuliert, dass großflächige Einzelhandelsprojekte weder benachbarte Zentrale Orte noch die zentralörtliche Versorgungsfunktion der integrierten Bereiche der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen dürfen. Eine einheitliche Schwelle, ab der solche wesentlichen Beeinträchtigungen drohen, gibt es nicht.

In der Fachliteratur und der Rechtsprechung wird häufig auf eine Schwelle von 10 % Umsatzumverteilungen bei zentrenrelevanten Sortimenten und 20 % bei nicht-zentrenrelevanten Sortimenten abgestellt, ab deren Überschreiten raumordnerisch relevante Auswirkungen nicht ausgeschlossen werden können. Mehr als einen Orientierungswert können praktisch und dürfen rechtlich alle diese Schwellen jedoch nicht bieten. Eine strikte Handhabung der Schwellen verbietet sich, eine Einzelfallbetrachtung ist unabdingbar. Ferner ist zu beachten, dass bei der Prüfung des raumordnerischen Beeinträchtigungsverbots nur Beeinträchtigungen raumordnerischer, d.h. in der Regel zentralörtlicher Funktionen betrachtet werden. Rein städtebauliche Auswirkungen sind auf dieser Ebene irrelevant. Raumordnungsrechtlich relevante Beeinträchtigungen werden zwar in aller Regel auch städtebaulich relevant sein, aber nicht jede städtebaulich relevante Beeinträchtigung auch raumordnungsrechtlich. Die Schwelle, ab der raumordnungsrechtliche relevante Beeinträchtigungen zu fürchten sind, liegt tendenziell höher als die Schwelle für städtebaulich relevante Beeinträchtigungen. Ebenfalls im Einzelfall zu klären ist, ob und inwieweit eine branchen- und sortimentsbezogene Ermittlung von Umsatzumverteilungen sachgerecht ist. Dabei ist stets im Blick zu behalten, dass es im Rahmen des Beeinträchtigungsverbots letztlich nicht um die Höhe von Umsatzumverteilungen in einzelnen Sortimentsbereichen geht, sondern um die qualitative Frage der Beeinträchtigung versorgungsrelevanter Zentrenfunktionen.

Z 50 Nutzungsänderungen in bestehenden Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe an nicht städtebaulich integrierten Standorten dürfen nicht zulasten von innenstadt-relevanten Sortimenten an innerstädtischen Standorten erfolgen.

Z 51 Bei planerischen Standortentscheidungen zugunsten von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist auch die kumulative Wirkung mit bereits am Standort vorhandenen Einrichtungen hinsichtlich der Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und ihrer Innenstadtentwicklung in die Bewertung einzubeziehen.

Diese Ziele enthalten das Integrationsgebot, das dem Schutz der Innenstädte dient. Damit sollen die Funktionsfähigkeit und die Attraktivität der Stadtzentren und der innerstädtischen Nebenzentren gestärkt werden. Diesem Ziel widersprechende Ansiedlungen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen sind deshalb zu unterbinden. Im Hinblick sowohl auf die städtische Bevölkerung als auch auf die Bevölkerung des Verflechtungsbereiches können zudem die innenstadtrelevanten großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in den städtebaulich integrierten Lagen ihre Versorgungsfunktionen auch am besten erfüllen.

Z 50 unterscheidet dabei zwischen innenstadtrelevanten und nicht innenstadtrelevanten Sortimenten. Innenstadtrelevanz tritt ein, wenn von einem Handelsbetrieb überwiegend innenstadtrelevante Sortimente angeboten werden oder wenn die auf die innenstadtrelevanten Sortimente entfallende Verkaufsfläche den Schwellenwert von 800 m² überschreitet. Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie zum Beispiel vorrangig Innenstadtbewohner anziehen, häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden, überwiegend ohne PKW transportiert werden können und einen geringen Flächenanspruch im Verhältnis zur Wertschöpfung haben.

Bei zentrenrelevanten Sortimenten sind negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur, insbesondere auf die Innenstadtentwicklung zu erwarten, wenn sie überdimensioniert an nicht integrierten Standorten angesiedelt werden. Deshalb sind innenstadtrelevante großflächige Einzelhandelseinrichtungen nur in städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Was unter einer städtebaulich integrierten Lage zu verstehen ist, ist in der Rechtsprechung und Literatur nicht einheitlich geklärt. Im Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmittel Einzelhandels der Fachkommission Städtebau vom 28.09.2017 wird die Situation unter Abschnitt 2.3.2.3 wie folgt beschrieben:

„Städtebaulich integrierte Lebensmittelmärkte sind für die Wohnbevölkerung gut erreichbar und sichern mit ihren nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten die verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung. Eine städtebaulich integrierte Lage kann insbesondere auch dann vorliegen, wenn sie, räumlich an einen zentralen Versorgungsbereich angrenzend, diesen funktional ergänzt. Hierzu muss sich das Vorhaben dem zentralen Versorgungsbereich räumlich und funktional unter-ordnen und darf keinen Umfang annehmen, der gleichberechtigt zum zentralen Versorgungsbereich tritt. Hinzukommen muss ein gewisser Beitrag zur Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs, der insbesondere in der Bereitstellung von in der Innenstadt fehlenden Parkplätzen liegen kann (vgl. OVG Lüneburg, 28.09.2015, 1 MN 144/15).

Die Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. Wiesbaden wiederum definiert eine städtebaulich integrierte Lage folgendermaßen:

„Bei einer städtebaulich integrierten Lage handelt es sich um einen Standort, welcher sich innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs befindet oder unmittelbar an diesen angrenzt. Die Lage ist darüber hinaus in der Regel gekennzeichnet durch wesentliche Wohnanteile sowie einen bereits vorhandenen mehr oder weniger stark ausgeprägten Besatz bzw. eine Nutzungsmischung mit Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen. Ebenso kennzeichnend ist, zumindest bei Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs, eine von den Wohnbereichen fußläufige Erreichbarkeit sowie eine Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr.“

Unter diesen Bewertungsmaßstäben kann festgestellt werden, dass die geplante Erweiterung des LIDL-Marktes an einem städtebaulich integrierten Standort und nicht zulasten von innenstadtrelevanten Sortimenten an innerstädtischen Standorten erfolgt. Auch wenn man die kumulative Wirkung des Vorhabens mit den bereits am Standort vorhandenen Einrichtungen (Aldi, Huster) in die Bewertung einbezieht, kann keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und ihrer Innenstadtentwicklung festgestellt werden.

Z 52 Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, ist neben den Ober- und Mittelzentren auch in Grundzentren unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches zulässig. Ausschließlich der Grundversorgung dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst. Voraussetzung ist die Anpassung des grundzentralen Systems durch die Regionalen Planungsgemeinschaften an die Kriterien im Landesentwicklungsplan.

Die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zur raumordnerischen Bedeutung großflächiger Einzelhandelsbetriebe bezieht sich auf Vorhaben, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht nur unwesentlich auswirken können. Wesentliche Auswirkungen werden dabei in der Regel bei Betrieben angenommen, die eine Geschossfläche von 1.200 m² überschreiten. Diese Regelvermutung gilt nach Satz 4 nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass wesentliche Auswirkungen bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche nicht vorliegen, wobei insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebes zu berücksichtigen sind. Bei dem geplanten Vorhaben sprechen zunächst nachfolgende Anhaltspunkte dafür, dass das Vorhaben keine Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung hat:

- a) Seit der Nutzungsaufnahme des Einzelhandelsbetriebes mit 1 032 m² Verkaufsfläche im Jahre 2018 wurden keine negativen städtebaulichen Auswirkungen festgestellt.

- b) Es handelt sich im engeren Sinn um einen Nahversorger, der überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente anbietet (Lebensmittel und Waren des täglichen Bedarfs), saisonal bedingt auch nicht zentrenrelevante Sortimente (Garten- und Baumarktprodukte) und nur deutlich untergeordnet zentrenrelevante Sortimente, die den zentralen Versorgungsbereich tangieren.
- c) Der Standort kann über eine den Mobilitätsmöglichkeiten und den Versorgungsanforderungen aller Bevölkerungsgruppen angepasste Verkehrserschließung (ÖPNV) erreicht werden.
- d) Die zusätzlich geplanten Flächen dienen nicht ausschließlich der Vergrößerung des Warenangebotes, sondern auch der Verbesserung der Barrierefreiheit für Kunden und Beschäftigte sowie dem Umweltschutz, speziell der Abfallvermeidung.

Zum Prüfungskatalog der einzuhaltenden Ziele tritt noch der Grundsatz G 4 des Teilplanes „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Halle“ hinzu:

G 4 Die Erreichbarkeit der Zentralen Orten aus ihrem Einzugsbereich ist mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) zur Sicherung der Daseinsvorsorge bedarfsgerecht zu gewährleisten. Grundlage des ÖPNV ist ein mehrstufiges Regionalnetz mit Ergänzungsnetz, bedarfsgesteuerten Verkehren und Sonderverkehren im Mitteldeutschen Verkehrsverbund.

Ein Teil der Bevölkerung nimmt nicht selbständig am motorisierten Individualverkehr teil. Insbesondere für diese Menschen ist es zur Sicherung der Daseinsvorsorge unverzichtbar, die Erreichbarkeit der Zentralen Orte mit dem ÖPNV zu gewährleisten. Mit einem mehrstufigen Regionalnetz mit Ergänzungsnetz und Sonderverkehren soll der ÖPNV insgesamt stabilisiert und an die Herausforderungen des demographischen Wandels angepasst werden. Durch das mehrstufige Regionalnetz sowie Ergänzungsnetz und Sonderverkehre soll eine flexible, bedarfsgerechte Raumerschließung und Raumentwicklung auf der Grundlage der Zentralen Orte erfolgen. Die Verkehrserschließung des Vorhabens ist nach seiner Konzeption und Leistungsfähigkeit auf das Vorhaben ausreichend, insbesondere durch die Lage des Grundstückes direkt an der Bundesstraße B 180. Die umliegenden Wohnbereiche sind durch eine geeignete Verkehrsinfrastruktur mit dem Vorhabenstandort verbunden, auch durch den öffentlichen Personen-Nahverkehr. Aktuell fahren acht Buslinien die Haltestelle Platanenweg an, die sich in nur 150 Meter fußläufiger Entfernung vom Eingangsbereich des LIDL-Marktes befindet.

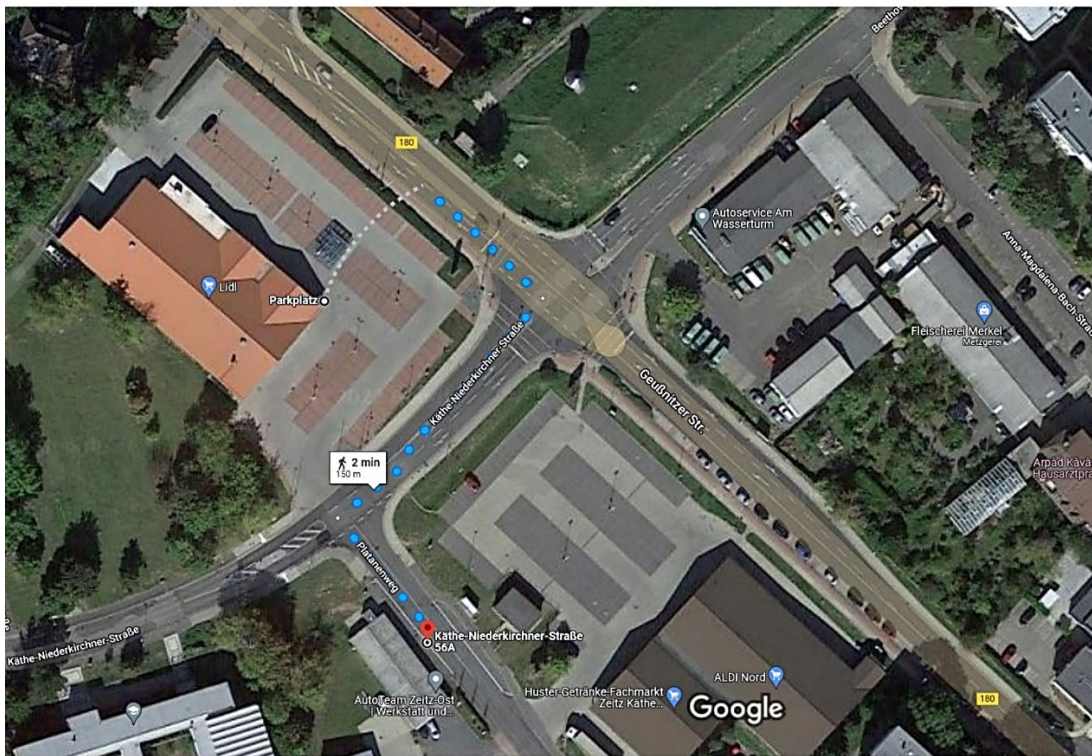


Abb. 7.: Fußläufigen Entfernung des Einzelhandelsstandortes vom ÖPNV (Bushaltestelle Platanenstraße) © google maps, Juli 2022

In Anbetracht der raumordnerischen und städtebaulichen Situation und unter Berücksichtigung der entsprechenden Prognosen hat die Planungsregion Halle das Regionale Einzelhandelskonzept „Nahversorgung in den grundzentralen Verflechtungsräumen der Planungsregion Halle“ vom 28. November 2014 erarbeiten lassen. Der Auftrag umfasste insbesondere Untersuchungen zur Nahversorgung in den grundzentralen Verflechtungsräumen der Planungsregion Halle. Das Regionale Einzelhandelskonzept für die Planungsregion Halle zählt zu den überörtlichen Entwicklungskonzepten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Ein daraus abgeleiteter Bebauungsplan im Sinne des § 9 Abs. 2a BauGB zur Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben hinsichtlich der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Zeitz existiert nicht. Gleichwohl ist das REHK bei der Bauleitplanung zwingend zu berücksichtigen, denn es stellt die fachliche Grundlage für die städteplanerische Steuerung der Stadtentwicklung, insbesondere in den zentralen Versorgungsbereichen und in den anderen Gemeindeteilen dar. Bei seiner Erarbeitung wurden durch die Abstimmung mit den betroffenen Nachbargemeinden, die Beteiligung der Industrie- und Handelskammer, der Handwerkskammer und der Organisationen des Einzelhandels Leitlinien festgelegt, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf dem Gebiet des Einzelhandels sicherstellen sollen. Besonderer Wert wird auf eine regional abgestimmte Ansiedlungspolitik gelegt. Konsequenterweise unterbreitet das REHK deshalb im Abschnitt 4.5 für den Neubau und die Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben Vorschläge für die Interkommunale Abstimmung.

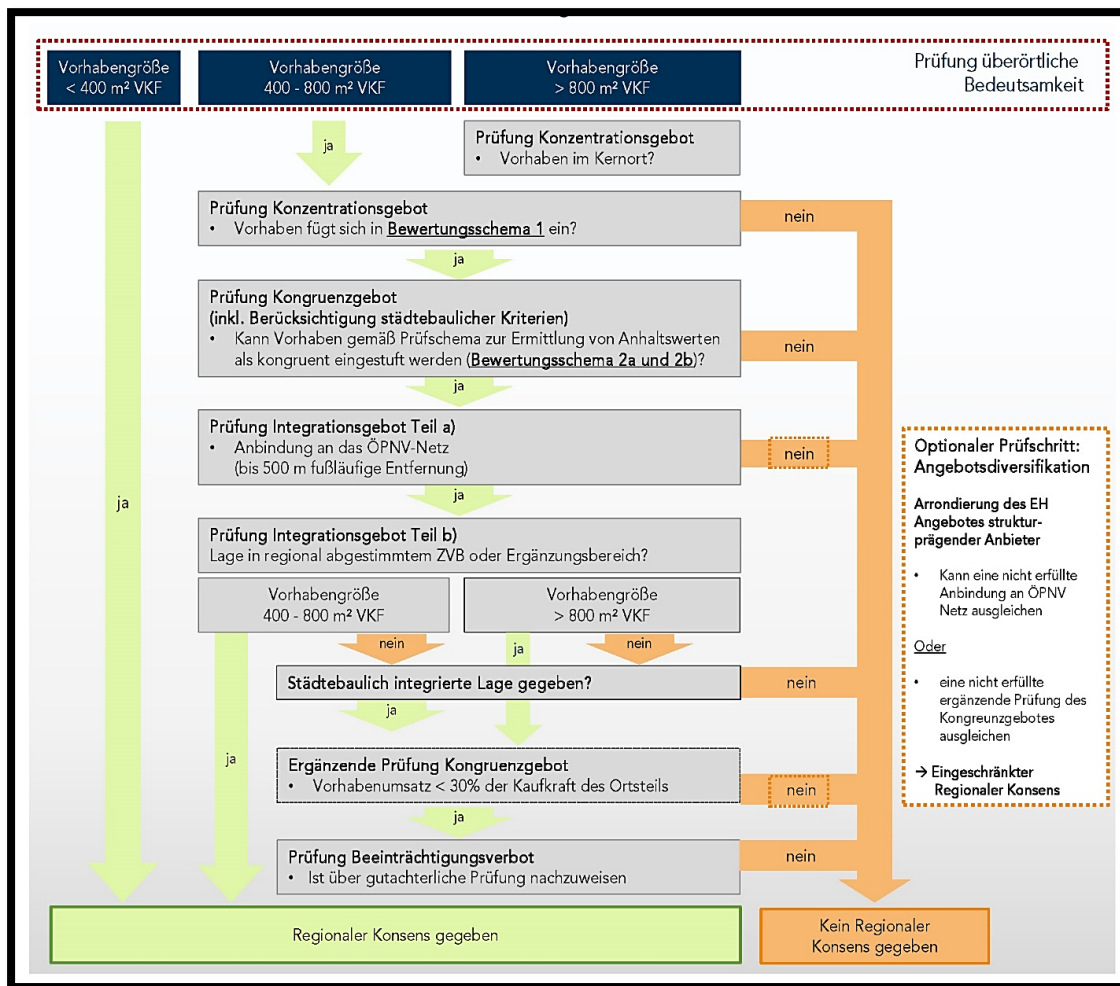


Abb. 8 - Schematisches Prüfschema für die Verträglichkeitsprüfung eines Planvorhabens im Sinne eines regionalen Konsenses, REHK Abb. 15

Um die gemeinsamen Ziele und Prinzipien in einem breiten Konsens sowie in einem gegenseitigen interkommunalen Einverständnis umzusetzen, bedarf es formaler Vereinbarungen. Diese umfassen insbesondere ein einheitliches Abstimmungs- und Bewertungsverfahren, welche die kommunale Planungshoheit nicht einschränken und damit genügend Freiräume für eine individuelle Ausgestaltung lassen.

Wesentliche Elemente sind dabei Freiwilligkeit und Partnerschaft, aber auch Verbindlichkeit. Diesem Ziel dient auch ein Prüfschema für die Verträglichkeitsprüfung eines Planvorhabens im Sinne eines regionalen Konsenses, das als Abb. 15 im REHK Kriterien enthält, welche von einem potenziellen Nahversorgungsvorhaben erfüllt werden sollten. Diese Kriterien orientieren sich einerseits an den gesetzlichen Vorgaben des formellen Verfahrens der raumordnerischen Prüfung von Einzelhandelsvorhaben und berücksichtigen andererseits die örtlichen Gegebenheiten. Mit diesem Prüfschema sollte die Grundlage für transparente und für alle Akteure leicht zu handhabende Verfahren geschaffen werden, welche die formellen Prüfungen beschleunigen sollen.

Nach Einordnung des geplanten Vorhabens mit seinen 1.350 m² Verkaufsfläche in dieses Prüfschema, war es geboten, nach allen bereits aufgeführten Prüfungen und Nachweisen, abschließend auch den Schritt der gutachterlichen Prüfung zu gehen. Dementsprechend wurde durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Niederlassung Dresden im August 2022 eine Auswirkungsanalyse erstellt, die der Begründung als Anhang 2 beigefügt ist. Dieses handelstechnische Gutachten hat die raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes sach- und fachkundig erfasst, analysiert, geprüft und bewertet. Im Ergebnis dieser Einzelfallprüfung für das geplante Vorhaben kann folgendes festgestellt werden:

Konzentrationsgebot

Die Stadt Zeitz ist gemäß LEP Sachsen-Anhalt bzw. regionalem Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle 2019 als Mittelzentrum ausgewiesen und der Planstandort „Käthe-Niederkirchner-Straße“ liegt des Weiteren innerhalb des räumlich abgegrenzten Bereiches des Zentralen Ortes Zeitz; insofern wird das Konzentrationsgebot erfüllt.

Integrationsgebot

Aus räumlich-städtebaulicher Sicht handelt es sich bei dem Standort um einen integriert gelegenen Nahversorgungsstandort, der auch fußläufige Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete (Großwohnsiedlungen Zeitz-Ost) übernimmt. Diesbezüglich befindet er sich innerhalb des im ISEK 2035 abgegrenzten Kern des Stadtgebietes Zeitz-Ost, das i. S. eines Stadtteilzentrums mit zentralen Funktionen (Einzelhandel, ärztliche Versorgung, Schulen) zu erhalten ist. Der Standort verfügt über eine Anbindung an den ÖPNV (Haltestelle Platanenweg) sowie an das bestehende Fuß- und Radwegenetz. Das Integrationsgebot gemäß LEP Sachsen-Anhalt wird somit erfüllt.

Kongruenzgebot

Die Stadt Zeitz ist gemäß LEP Sachsen-Anhalt bzw. regionalem Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle 2019 als Mittelzentrum ausgewiesen. Damit hat die Stadt wichtige Grundversorgungsfunktion sowohl für die eigene Bevölkerung als auch für die Bevölkerung im Verflechtungsbereich zu erfüllen. Das Einzugsgebiet für den erweiterten LIDL-Markt umfasst im Wesentlichen Teile der Kernstadt Zeitz sowie die südlich gelegenen Zeitzer Ortschaften Würchwitz, Geußnitz und Kayna. Ein gesamtstädtisches oder gar überörtliches Einzugsgebiet wird nicht erschlossen, was die Nahversorgungsfunktion des Standortes unterstreicht. Die Betrachtung der Umsatzherkunft zeigt, dass ein Großteil der Kunden aus dem Einzugsgebiet (Zeitzer Stadtgebiet) stammt. Lediglich ca. 15 % des Umsatzvolumens fließen in Form von Streuumsätzen an den Standort zu (u. a. Pendler, Zufallskunden, aber auch Kunden aus dem übrigen Zeitzer Stadtgebiet). Damit wird der ganz überwiegende Teil des Umsatzes mit Kaufkraft aus dem Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Zeitz erwirtschaftet. Das Kongruenzgebot wird somit eingehalten.

Beeinträchtungsverbot

Das Planvorhaben dient der Grundversorgung, da das Sortiment des erweiterten LIDL-Marktes schwerpunktmäßig Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst. Mit einer Umsatzumverteilungsquote von durchschnittlich 1 % im Einzugsgebiet resultieren aus dem Erweiterungsvorhaben von LIDL nur sehr geringe wettbewerbliche Effekte. Der Anhaltswert von ca. 10 %, ab dem schädliche städtebauliche Effekte (z. B. Leerstandsbildung) zu erwarten sind, wird deutlich unterschritten. Aufgrund der geringen Höhe der Umsatzumverteilung kann eine Gefährdung der ansässigen Lebensmittelanbieter und damit der wohnortnahen Versorgung im Einzugsgebiet daher sicher ausgeschlossen werden.

Gegenüber Anbietern in zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum (ZVB Zeitz), sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf deren Funktionalität zu erwarten; es treten lediglich geringfügige wettbewerbliche Effekte auf. Nachhaltig schädliche Auswirkungen auf die Funktion und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet bzw. im Untersuchungsraum sind auszuschließen. Das Beeinträchtigungsverbot wird somit eingehalten.

Das geplante Vorhaben steht also nachgewiesenermaßen in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung und erfüllt somit auch die dementsprechenden Forderungen des § 1 Abs. 5 BauGB.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Zeitz wurde vom Landesverwaltungsamt am 30.09.2015 genehmigt und mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 31.10.2015 wirksam. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan ist für das Plangebiet eine Wohnbaufläche ausgewiesen. Eine Nutzung der Fläche durch einen großflächigen Einzelhandelbetrieb kann somit aus dem FNP heraus nicht entwickelt werden. Da sich mit dem geplanten Vorhaben die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich geändert hat, macht es das Entwicklungsgebot erforderlich, den Flächennutzungsplan nunmehr an die neuen städtebaulichen Bedürfnisse anzupassen und den Planbereich umzuwidmen. Im Einklang mit den planungsrechtlichen Vorschriften kann auf der Fläche dann ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt werden, in welchem ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb zulässig ist.

Der FNP soll dementsprechend nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geändert werden. Der § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB bestimmt, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt wird. Die Berichtigung stellt dabei einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung. Der berichtigte Flächennutzungsplan wird öffentlich bekannt gemacht und in entsprechender Anwendung des § 6 Abs. 5 BauGB zur Einsicht bereitgehalten.

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Der Einzelhandel in der Stadt Zeitz wird auch durch das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 2035 der Stadt Zeitz, Fassung vom 17. Februar 2020 als örtliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB gesteuert.

In Abschnitt 5.5.2 des ISEK 2035 werden die Ziele und Strategien für Zeitz-Ost festgelegt. Die Entwicklungsprognose für den Stadtteil beschreibt, dass es für den größeren Teil von Zeitz-Ost auch langfristig eine dauerhafte Nachfrage von Menschen geben wird, die diese Art Wohnungen mit den Qualitäten der Siedlungs-Wohnlage suchen. Wenn auch nur relativ langsam, um ein bis zwei Prozentpunkte pro Jahr, so wird aber der demographische Wandel zu einer Zunahme der Leerstände führen. Der Leerstand wird verstreut entstehen, verstärkt in den oberen Geschossen. Unter Fortsetzung des grundsätzlichen Prinzips des Stadtumbaus der vergangenen Jahre in modifizierter Form, soll dieser Prozess städtebaulich gesteuert werden. Als einen Kern von Zeitz-Ost definiert das ISEK 2035 die Achse zwischen dem Platz der Deutschen Einheit bis hin zur Geußnitzer Straße. Die östlich und westlich an diesen Kern angrenzenden Wohnbereiche bilden die Kernbereiche der Großsiedlung mit dem Schwerpunkt Wohnen. Ziel des ISEK ist die Erhaltung dieser Wohngebiete.

Das ISEK fordert deshalb eine Weiterentwicklung des Wohnungsangebotes durch

- Grundrissveränderungen,
- Wohnungszusammenlegungen,
- Anbau von Personenaufzügen
- seniorengerechte Anpassung.

Dabei sollen die Wohnungen aber nicht nur an die Bedürfnisse der alternden Bevölkerung angepasst, sondern im Sinne des Generationswechsels auch Angebote für jüngere Zielgruppen geschaffen werden.

In dem sogenannten Wandelgebiet an der Käthe-Niederkirchner-Straße empfiehlt das ISEK aus bautechnischen, städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Gründen die Stilllegung bzw. den Teilrückbau der Obergeschosse. In den anderen Wandelgebieten von Zeitz-Ost hingegen sollten eine Stilllegung oder der vollständige Rückbau von Gebäuden erfolgen. Auf Teilen dieser Rückbauflächen könnte dann der Bau von Einfamilienhäusern erfolgen. In der Konsequenz dieser geplanten städtebaulichen Entwicklungen muss es laut ISEK Ziel sein, in diesem Kern von Zeitz-Ost die zentralen Funktionen (Einzelhandel, ärztliche Versorgung, Grundschule etc.) im Sinne eines Stadtteilzentrums zu erhalten. Eine Erweiterung sei angesichts der rückläufigen Bevölkerungszahl nicht erforderlich. Um im Einzugsgebiet des LIDL-Marktes also zukünftig den Anforderungen der weiterhin alternden Gesellschaft einerseits und der jungen Familien mit ihren Kindern andererseits gerecht zu werden, bedarf es mittelfristig der Anpassung auch dieses Einzelhandelsbetriebes an die sich verändernde Situation.

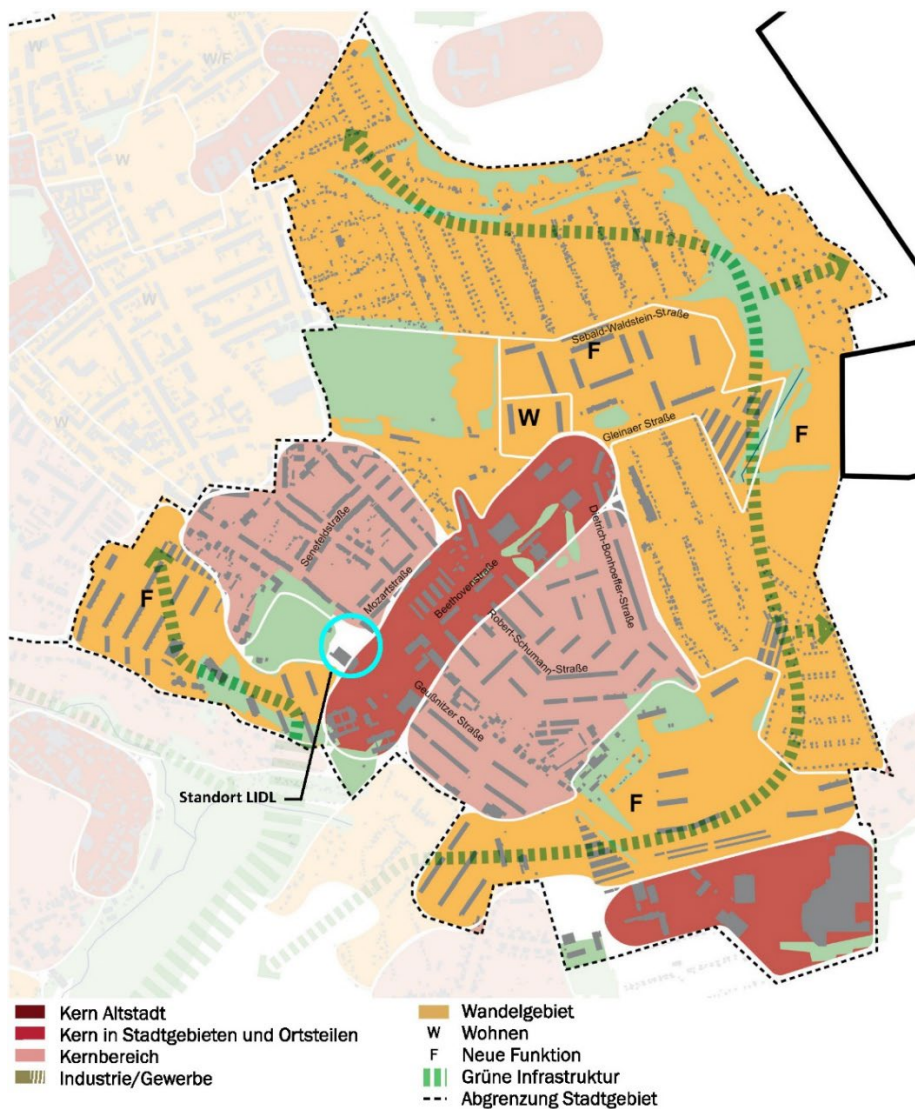


Abb. 9 - Lage des Vorhabens im Stadtteil Zeitz-Ost, Quelle: ISEK 2035, Abb. 59 - Städtebauliches Leitbild Zeitz-Ost

Unter Berücksichtigung moderner energetischer Konzepte und einer wohngebietsverträglichen Betriebsführung, soll die flächenmäßige Erweiterung des Gebäudes die Bereitstellung eines bedarfsgerechten Warensortimentes sicherstellen und die Einkaufsqualität weiter erhöhen. Schwerpunkte der baulichen und gestalterischen Maßnahmen sind dabei

- die Schaffung barrierefreier Zugänge zur Warenpräsentation,
- die Herstellung ausreichender Bewegungsflächen vor der Warenpräsentation,

- der Einsatz niedrigerer Verkaufsregale,
- die Verbreiterung der Gänge zwischen den Verkaufsregalen,
- der Einbau von automatisch öffnenden Eingangsanlagen am Zugang zur Marktfläche und
- die Bereitstellung von Abstellflächen für Rollstühle, Geh- und Transporthilfen, Kinderwagen und Gepäck.

Das geplante Vorhaben umfasst somit die zukünftige Weiterentwicklung eines vorhandenen Einzelhandelsbetriebes zu einem modernen Nahversorger. Die Positionierung des Betriebes als wichtiger Einkaufsort für nahversorgungsrelevante Sortimente im östlichen Stadtgebiet von Zeitz, dient der Sicherung und Stärkung des bestehenden Einzelhandelsangebots. Es finden keine quantitativen Erweiterungen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des Bestandes statt. Es werden keine zentralen Versorgungsbereiche der Stadt unterlaufen und keine Konkurrenzsituationen zur Einkaufsinnenstadt geschaffen.

Die Ziele des Bebauungsplans stehen den Zielen des ISEK somit nicht entgegen, sondern dienen der Erreichung der dort festgelegten Ziele.

4. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

4.1 Rechtliche Grundlagen für die Beurteilung von Umweltbelangen

Bei Bebauungsplänen nach § 13a BauGB ist zwar keine Umweltprüfung und kein förmlicher Umweltbericht erforderlich, gleichwohl aber eine Ermittlung von Umweltschutzbelangen mit den gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Schutzgütern und die Berücksichtigung der ermittelten Belange im Rahmen der Abwägung. Das beschleunigte Verfahren befreit also nur vom Verfahren einer Umweltprüfung, nicht aber von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

4.2 Belange des Naturschutzes

Grundsätzlich ist festzustellen, dass das Plangebiet nicht ein einem Gebiet der FFH- oder EU-Vogelschutzrichtlinie mit ihrem Schutzgebietsnetzwerk Natura 2000 liegt. Auch rechtsverbindlich festgesetzte Schutzgebiete wie Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmäler im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) werden von dem Vorhaben nicht berührt; auch gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht nachgewiesen.

4.3 Belange der Landschaftspflege

Die bauliche Umgebung des Plangebietes ist ein Konglomerat unterschiedlicher Bauformen, Freiflächen und Vegetationselemente. Die Erweiterung der bestehenden Bebauung stellt keinen relevanten Eingriff in diese vorhandene Landschaftsstruktur dar. Eine landschaftsbildwirksame Struktur wird durch die Einfassung des Grundstücksrandes mit Grünflächen erreicht. Die grünordnerischen Maßnahmen sind im Bebauungsplan ausreichend bestimmt, um eine ökologisch wirksame Einbindung des Plangebietes in die Landschaft, insbesondere durch die Randeingrünungen zu bewirken. Die Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft im Plangebiet werden daher nicht erwartet.

4.4 Belange des Umweltschutzes

(1) Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Nach dem BNatSchG und dem NatSchG LSA ist für alle Vorhaben bei denen streng und besonders geschützte Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und Arten der EU-Vogelschutzrichtlinie in ihren Lebensräumen berührt sind, zur Bewältigung der Schutzbelange dieser Tierarten eine Artenschutzprüfung erforderlich. Dabei werden drei verschiedene Artenschutzkategorien unterschieden (§ 7 Abs. 2 Nr. 12 bis 14 BNatSchG):

- besonders geschützte Arten (nationale Schutzkategorie),
- streng geschützte Arten (national) inklusive der FFH-Anhang IV -Arten (europäisch)
- europäische Vogelarten (europäisch).

Auch aus den Artenschutzbestimmungen des BNatSchG und des NatSchG LSA ergibt sich im Rahmen der Bauleitplanung das Erfordernis einer Artenschutzprüfung. Um zum Ergebnis zu kommen, dass keine geschützten Arten betroffen sind, ist zumindest eine Vorprüfung vorzulegen, in der durch eine überschlägige Prognose geklärt wird, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Um dies beurteilen zu können, sind verfügbare Informationen zum betroffenen Artenspektrum einzuholen. Vor dem Hintergrund des Vorhabentyps und der Örtlichkeit sind alle relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens einzubeziehen.

Das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung bieten keine hochwertigen Habitatsqualitäten an. Der um das Gebäude gelegene Gehölzbestand ist für einige heimische Tierarten nutzbar. Die vergleichsweise kleine Fläche des Planbereiches wird immer nur einen Teil des Lebensraumes einer Art ausmachen können und ist nur im Zusammenhang mit dem Zustand und der Entwicklung der sie umgebenden Flächen relevant. Durch die grünordnerischen Festsetzungen kann der Bestand an ökologisch wirksamen Strukturen im Plangebiet erhalten werden. In Anbetracht der Artenschutzbestimmungen wurde eine Vorprüfung mit einer überschlägigen Prognose vorgenommen.

Es konnten keine Betroffenheit der streng geschützten Arten (national) inklusive der FFH-Anhang IV -Arten (europäisch) sowie der europäischen Vogelarten festgestellt werden. Im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung befinden sich keine artenschutzrechtlich zu beachtenden Vorkommen. Negative Auswirkungen des Vorhabens auf andere Tier- und Pflanzenarten bzw. die biologische Vielfalt im Plangebiet werden nicht erwartet.

(2) Fläche und Boden

Ein Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch zukünftig versiegelte Flächen wird kaum eintreten, da nahezu alle zusätzlichen Verkehrsflächen, neuen Gebäudeteile und Zuwegungen bereits gegenwärtig versiegelt sind. Im Zuge des Vorhabens bleiben 20 % der Bodenanteile des Plangebietes als nicht überbaubare Flächen einer Bebauung entzogen und stehen einer natürlichen Bodenentwicklung weiterhin zur Verfügung. Für das Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

(3) Wasser

Die Belange des vorsorgenden und flächendeckenden Grundwasserschutzes gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) wurden in der Planung beachtet. Arbeiten, welche Auswirkungen auf das Grundwasser haben, werden nicht vorgenommen. Für die Zukunft kann jedoch die Nutzung von Geothermie nicht ausgeschlossen werden; dies ist erlaubnispflichtig. Arbeiten, die in diesem Zusammenhang so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (§ 49 Abs. 1 Satz 1 WHG). Werden bei diesen Arbeiten Stoffe in das Grundwasser eingebracht, ist anstelle der Anzeige eine Erlaubnis erforderlich, wenn sich das Einbringen nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken kann (§ 49 Abs. 1 Satz 2 WHG).

Mit dem Einsatz von versickerungsfähigem Pflaster für die Stellplätze wird ein Beitrag zur Beschränkung der Flächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß geleistet. Gewässer sind vom Vorhaben nicht berührt. Die Baumaßnahmen führen nicht zur Erzeugung wild abfließenden Wassers.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem nach § 99 WG LSA kraft Gesetzes und nach § 76 WHG durch Rechtsverordnung ermittelten und festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Das Grundstück wird im Mischsystem entwässert. Schmutz- und Niederschlagswasser werden über die bestehende Anschlussleitung in die öffentlichen Abwasserentsorgungsanlagen der Stadt Zeitz eingeleitet.

Insgesamt können bezüglich Grundwasser, Gewässer, wild abfließendes Wasser, Hochwasser und Abwasser keine erheblich negativen Auswirkungen festgestellt werden.

(4) Luft und Klima

Aufgrund der geringen Fläche des Plangebietes und des geplanten Umfangs der Bebauung, sind nur marginale Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima zu erwarten.

(5) Mensch und Gesundheit

Im Hinblick auf die bereits vorhandene Vorbelastung durch die Bundesstraße B 180 sind eine eventuelle geringfügige Zunahme des Fahrverkehrs und eine damit verbundene Erhöhung des Straßenverkehrslärmes nur von marginaler Bedeutung. Dies betrifft sowohl den Durchfahrtsverkehr als auch den Quell- und Zielverkehr für den Einzelhandelsbetrieb. Auch aus dem bisherigen Betrieb des LIDL-Discountmarktes gibt es keine Erkenntnisse von relevanten Belastungen von Anliegern, Kunden oder Personal durch Straßenverkehrslärm. Das Plangebiet liegt nicht in einem Radonvorsorgegebiet nach § 121 Absatz 1 des Strahlenschutzgesetzes. Somit ist nicht zu erwarten, dass die über ein Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von im Gebäude befindlichen Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den gesetzlichen Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet. Dennoch wird empfohlen, die radiologische Situation vor der Errichtung von Bauvorhaben abklären zu lassen.

(6) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Aufgrund der in den vorangegangenen Bauphasen durchgeführten Maßnahmen mit den damit verbundenen Eingriffen in den Boden, ist nicht davon auszugehen, dass archäologische Funde zu erwarten sind. Da nach § 14 Abs. 2 DSchG ST der Genehmigung nur bedarf, wer Erdarbeiten an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, sind keine Maßnahmen vorgesehen. Sollten dennoch wider Erwarten während der Baumaßnahmen Funde auftreten, gelten die ohnehin gesetzlich geregelten Meldepflichten.

(7) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH, Hartmannsdorf hat mit Datum vom 08.09.2022 unter Az.: 2105-22-AA-22-PB001 eine Schallimmissionsprognose nach den Vorgaben der TA Lärm erarbeitet (Anhang 1). Aus diesem ist ersichtlich, dass die zutreffenden Immissionsrichtwerte an den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden. Zur Beurteilung des nächtlichen Anlagenbetriebes des zukünftigen LIDL-Einkaufsmarktes ist wegen der ausschließlich stationären Geräusche (Lüftungs-, Kälte- und Klimatechnik) das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm ohne Belang. Das Gutachten geht davon aus, dass vom zukünftigen Planvorhaben keine Gefährdungen, erhebliche Benachteiligungen oder erhebliche Belästigungen durch Geräusche in der Nachbarschaft verursacht werden, wenn die Einhaltung der im Folgenden genannten Bedingungen sichergestellt wird:

- (1) Die Öffnungszeiten des zukünftigen Einkaufsmarktes sind an Werktagen auf 07.00 bis 21.00 Uhr zu beschränken.
- (2) Lkw-Warenanlieferungen und -entladungen zur Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) sowie ganztägig an Sonn- und Feiertagen sind nicht zulässig.
- (3) Warenanlieferungen und -entladungen durch Kleintransporter für den Backpavillon sind zur Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) nicht zulässig.
- (4) Die Fahrgassen zu den Pkw-Stellplätzen sind aus einer Asphaltdeckschicht oder alternativ aus Betonsteinpflaster ohne Fase herzustellen.
- (5) Die Außeneinheiten der gebäudetechnischen Anlagen im Freien dürfen, die in der folgenden Tabelle angegebenen Schalleistungspegel nicht überschreiten.

Bezeichnung der Außeneinheit	Quelle	Anzahl	Schalleistungspegel	
			L _{WA} in dB(A)	
			Tag	Nacht
Beheizung / Klimatisierung				
Luft-Wasser-Wärmepumpe	Q 11	2	je 81	je 81
Kühlung				
Rückkühler	Q 12	2	je 69	je 69
Lüftungsanlagen (Zu- bzw. Fortluftöffnungen)				
Markt – zentrale Lüftungsanlage	Q 13	2	je 75	-
Pfandraumbelüftung	Q 14	1	70	-

Abb. 10 – Maximal zulässige Schalleistungspegel der gebäudetechnischen Außeneinheiten

- (6) Beim Betrieb eines Ersatzneubaus dürfen zukünftig ausschließlich Einkaufswagen mit Metallkorb und Bodenrost, welche durch Beschichtungen und Kunststoffbauteile geräuschreduziert werden, zum Einsatz kommen.

Die anfallenden Abfälle werden satzungskonform durch die vom Landkreis bestellten Unternehmen entsorgt. Durch die Planungen werden hierfür keine Änderungen erforderlich. Das Plangebiet ist an das bestehende Abwassersystem angeschlossen. Die anfallenden Schmutz- und Regenabwässer werden dort eingeleitet.

(8) Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Festsetzungen zum Bebauungsplan stehen der Errichtung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien im Plangebiet nicht entgegen. Photovoltaik-, Solar- und Geothermieanlagen dürfen auf und am Gebäude sowie auf dem Grundstück errichtet werden.

Arbeiten für die Nutzung von Geothermie, die anzeige- bzw. erlaubnispflichtig sind, werden entsprechend § 49 Abs. 1 WHG der zuständigen Behörde fristgemäß mitgeteilt.

(9) Sonstige Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Sonstige Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden von dem Vorhaben nicht berührt, insbesondere nicht

- die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere nicht des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- die Belange der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d und
- die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i, unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Fazit

Es wurde zu den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege ermittelt, dass durch das Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten und keine Veränderungen erkennbar sind, die den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden untersucht und sachgerecht abgewogen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB im vorliegenden Fall eines Bebauungsplanes nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Mit der Durchführung des Vorhabens kann unter Einhaltung der im Plan vorgesehenen Maßnahmen, die Erhaltung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes im Plangebiet und seinem Umfeld erreicht und damit den Zielen des Umweltschutzes im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten nachgekommen werden.

5. Lage, Größe Und Beschaffenheit des Baugebietes

5.1 Lage

Das Grundstück befindet sich im südöstlichen Stadtgebiet.

Die postalische Anschrift der Liegenschaft lautet: Geußnitzer Straße, 06712 Zeitz.

Das Plangebiet ist nahezu eben und befindet sich auf einer mittleren Höhe von ca. 232 m üNN nach DHHN 92. Es besitzt eine direkte räumlich-funktionale Anbindung an die umgebende Infrastruktur und ist deshalb sowohl fußläufig als auch mit Fahrrad und Kraftfahrzeugen sowie über den öffentlichen Personen-Nahverkehr mit einer Bushaltestelle in ca. 100 m fußläufiger Entfernung gut zu erreichen.

Wegen der begrenzten Verkaufsfläche, dem eingeschränkten Sortiment, fehlender Fernwirkung und ausreichender Konkurrenz in der Umgebung hat er keine überörtliche Ausstrahlung. Von außerörtlicher Kundschaft profitiert er nur durch die gute Lage und Einsehbarkeit an den Bundesstraßen.

Das Plangebiet wird umgrenzt

- im Nordosten durch die Geußnitzer Straße (Bundesstraße B180),
- im Südosten durch die Käthe-Niederkirchner Straße,
- im Südwesten durch eine Grünfläche der Wohnungsbaugesellschaft Zeitz mbH,
- im Nordwesten durch den Lensen-Park.

Das Grundstück befindet sich auf der Gemarkung Zeitz, Flur 8 und umfasst die Flurstücke-Nr.: 161 und 606. Beide Flurstücke befinden sich im Eigentum der Alpha Immobilienvermietung Vierte GmbH & Co. KG, Liebenwalde, die das Grundstück dem Lebensmittel-Discountunternehmen LIDL zur Nutzung durch einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit Kfz-Stellplätzen zur Verfügung stellt.

5.2 Größe

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes umfasst 7 047 m².

Nutzung	Fläche (m ²)	Anteil am Gesamtgebiet (%)
Geltungsbereich des Bebauungsplanes	7 047	100
bebaubare Flächen	6 235	88
Sondergebiet großflächiger Einzelhandel	3 595	51
davon Gebäude	2 425	35
davon Stellplätze	1 170	16
Verkehrsflächen	2 640	37
nicht bebaubare Grundstücksfläche	812	12
davon Grünflächen	812	12

Abb. 11 – Flächenbilanz

Diese Flächenbilanz ist nicht mit der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) identisch. Die Flächen für die Stellplätze werden mit versickerungsfähigen Materialien ausgebildet und gehen somit nicht als vollständig versiegelt in die GRZ ein. Dadurch kann eine nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO maximal zulässige GRZ von 0,8 gewährleistet werden.

5.3 Beschaffenheit

(1) Nutzung

Das Grundstück ist seit 2002 mit einem LIDL-Lebensmitteldiscountmarkt bebaut und wird nach dessen Erweiterung 2019 gegenwärtig als Einzelhandelsbetrieb mit 1 598 m² Brutto-Geschossfläche und 1 032 m² Verkaufsfläche genutzt. Kernstück des Gebietes ist das Gebäude eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, welcher das Angebot eines Nahversorgers im engeren Sinn präsentiert. Die Anlieferung erfolgt von der Geußnitzer Straße über das Flurstück-Nr.: 69/9, einer seit 5.11.2002 im Baulastenverzeichnis der Stadt Zeitz (Baulastenblatt 307, Seite 1) öffentlich-rechtlich gesicherten Zufahrt. Die Kfz-Stellplätze für die Kunden sind über Zufahrten von der Geußnitzer Straße und der Käthe-Niederkirchner Straße zu erreichen. Sie befinden sich als oberirdische Stellplätze auf dem nördlichen und östlichen Teil des Grundstücks. Um das Gebäude und den Kundenparkplatz herum ist das Grundstück mit Grünflächen eingefasst. Dabei handelt es sich um Einzelbäume, Sträucher und Bepflanzungen.

(2) Boden, Altlasten

Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen liegen nicht vor. Bei sich im Rahmen der Bauvorbereitung und Bauausführung ergebenden Hinweisen auf schädliche Bodenverunreinigungen i. S. des § 2 Abs. 3 BBodSchG besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt gem. § 4 Abs. 2 BBodSchG die Pflicht, Maßnahmen zur Abwehr der davon drohenden schädlichen Bodenveränderung zu ergreifen. Während der Baumaßnahmen bekanntwerdende schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten sind gemäß § 15 Abs. 1 und 3 BBodSchG unverzüglich der für die Überwachung zuständigen Behörde mitzuteilen.

(3) Geologie

Mit seiner Lage in der Gemarkung Geußnitz befindet sich das Plangebiet gemäß Anhang B der Technischen Baubestimmungen, die durch die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Infrastruktur und Digitales (VV TB) vom 20.04.2022 (MBL LSA S. 339) eingeführt wurde, entsprechend DIN 4149:2005-04 - Stand 20.08.2020 - in der Erdbebenzone 1 mit der geologischen Untergrundklasse T. Die Vorschriften des Abschnittes A 1.2.9 *Bauliche Anlagen in Erdbebengebieten* der Technischen Baubestimmungen sind demgemäß zu beachten.

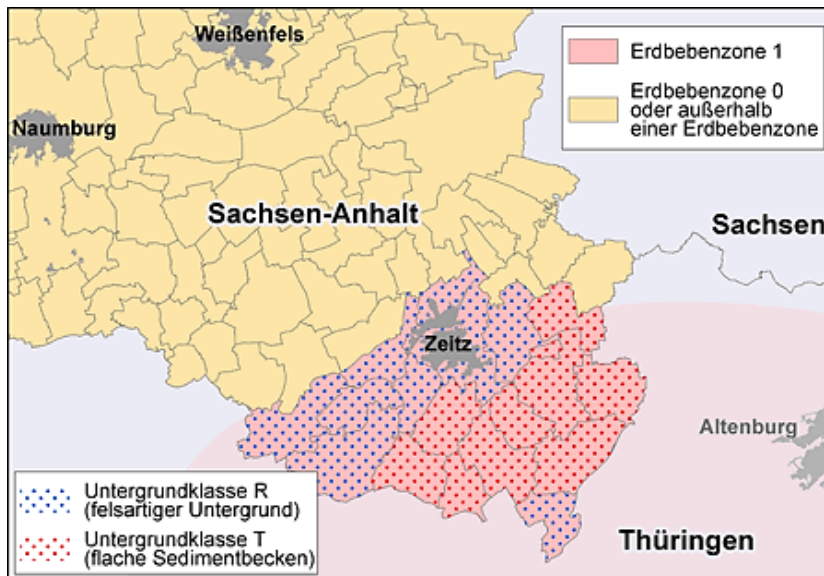


Abb. 12 – Erdbebenzonen und geologische Untergrundklassen in Sachsen-Anhalt - ©LAGB 2017

(4) Archäologie

Im Plangebiet sind keine archäologischen Vorkommen bekannt. Sie sind aber überall in Sachsen-Anhalt auch außerhalb der bekannten und verzeichneten Denkmalflächen zu erwarten. Für den Fall von eventuellen Bodenfinden wird auf die Meldepflicht gemäß § 20 DSchG ST hingewiesen.

6. Festsetzungen durch Text

6.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

In dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ sind großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig.

Begründung:

In Anbetracht der städtebaulichen Ziele wird die Festsetzung zu einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ getroffen, die dann weiter, in Verbindung mit der Planzeichnung, nur einen einzigen Eingang und eine einzige Anlieferung zulässt.

Bei der vorliegenden Bestandsüberplanung soll damit gewährleistet werden, dass nach den getroffenen Festsetzungen ein bestehender, großflächiger Einzelhandelsbetrieb gesichert wird, der gemäß dem REHK eine bedeutende Funktion für die verbrauchernahe Versorgung hat und auch auf Dauer nur ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb zugelassen werden kann.

6.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze, Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig:

- Stellplätze und ihre Zufahrten,
- Einhausungen für Einkaufswagenabstellplätze,
- Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO, die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen
- Werbeanlagen.

Begründung:

Die Festsetzung zu den Stellplätzen und Zufahrten sichert die Anordnung der für die Einzelhandelsnutzung baurechtlich nach § 48 BauO LSA notwendigen und der betriebswirtschaftlich erforderlichen Anzahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge barrierefrei um das Gebäude.

Die Festsetzung zu den Einkaufswagen soll den gegenwärtigen Bestand und die zukünftigen Möglichkeiten der Bereitstellung von vor Witterung geschützten Einkaufswagen für die Kunden sichern.

Die Festsetzung zu den Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO dient der Modernisierung gebäudetechnischer Anlagen z.B. hinsichtlich des Einsatzes erneuerbarer Energien und der Etablierung der E-Mobilität.

Die Zulassung von Werbeanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche soll dem Betreiber LIDL auch zukünftig die zweckentsprechende Anordnung von Werbeanlagen an der Stätte der Leistung dienen und ihm die überregional einheitliche Außendarstellung ermöglichen.

Unabhängig davon sind die straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften wegen der Lage des Grundstückes an der Bundesstraße B 180 zu beachten.

7. Festsetzungen durch Zeichen

7.1 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 11, 16, 18, 19 und 20 BauNVO)

Im sonstigen Sondergebiet wird zeichnerisch eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,8 festgesetzt und es ist maximal 1 Vollgeschoss zulässig.

Begründung:

Das Maß der baulichen Nutzung erfolgt gemäß den Forderungen des § 16 Abs. 3 BauNVO durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 entspricht den Orientierungswerten des § 17 BauNVO. Damit wird zum einen die bauliche Dichte ermöglicht und zum anderen die Ausdehnung der baulichen Anlagen begrenzt. Die GRZ beinhaltet zudem gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auch die Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen. Somit bleiben mindestens 20 % der Grundstücksfläche unversiegelt, mindestens 60 % davon (12 % der Gesamtfläche) sind zu begrünen. Mit der Festsetzung wird daher dem Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden dem Nutzungszweck entsprechend Rechnung getragen. Es ist sichergestellt, dass nachhaltige negative Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von 1 Vollgeschoss begründet sich in der spezifischen Nutzung des Vorhabens als Einzelhandelsbetrieb, der nach modernen Gesichtspunkten nicht nur für Kunden, sondern auch für das Personal und Lieferanten barrierefrei nutzbar sein soll. Eine Festsetzung der Geschosshöhe ist städtebaulich nicht begründet und ist entbehrlich.

7.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze, Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Begründung:

Die mit Gebäuden überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zeichnerisch festgesetzt.

Sie stellt die projektbezogenen Planungen dar, die sich aus den rechtskräftigen Baugenehmigungen entwickelt haben, die Flächen für die geplanten Anbauten treten hinzu. Die Baugrenze verläuft deshalb im Wesentlichen entlang des vorhandenen Gebäudes, begründet Fassadensprünge und umgreift die geplanten neuen Baubereiche. Schließlich erlaubt sie geringe Möglichkeiten der baulichen Erweiterung. Um zu verhindern, dass das Baufenster mit der Fläche für Stellplätze kollidiert, wird auf die Umgrenzung von Flächen für Stellplätze verzichtet.

8. Angaben zur Erschließung, Ver- Und Entsorgung

8.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet stellt ein verkehrstechnisch vollständig erschlossenes Baugrundstück dar. Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über insgesamt zwei bereits bestehende Zufahrten; eine als Kundenzufahrt zum Parkplatz von der Käthe-Niederkirchner-Straße und eine Kundenzufahrt zum Parkplatz, aber gleichzeitig auch als Anlieferung für LKW von der Geußnitzer Straße (Bundesstraße B 180). Bei den Zufahrten handelt es sich um private Verkehrsflächen.

Die für die Nutzung des Grundstücks erforderlichen PKW- und Fahrradstellplätze werden auf dem Baugrundstück selbst nachgewiesen. Entlang der Käthe-Niederkirchner-Straße und der Geußnitzer Straße führen Fußwege, die Zuwegungen zum Einkaufsmarkt haben. Das Plangebiet ist an den ÖPNV angebunden. Mehrere Buslinien fahren die Haltestelle Platanenweg an, die sich in nur 150 m fußläufiger Entfernung vom Eingangsbereich des LIDL-Marktes befindet.

8.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist medienseitig über die Ver- und Entsorgungsnetze der Stadtwerke Zeitz vollständig erschlossen.

Das Grundstück besitzt einen Anschluss an die öffentliche Abwasserentsorgung. Es wird im Mischsystem entwässert. Schmutz- und Niederschlagswasser werden über die bestehende Anschlussleitung in das Kanalnetz eingeleitet. Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser ist ebenfalls über das bestehende Leitungsnetz gesichert. Auch Elektroenergie und Erdgas stehen aus den vorhandenen Leitungsnetzen zur Verfügung.

Das Abwasserkanalnetz ist für die anfallenden Abwassermengen ausreichend dimensioniert. Trinkwasser, Elektroenergie und Erdgas stehen auf dem Grundstück in den erforderlichen Mengen und Zeiten zur Verfügung.

Zwischen den Stadtwerken Zeitz und dem Anschlussnehmer bestehen Ver- und Entsorgungsverträge, die im Zuge der Durchführung des Vorhabens lediglich angepasst werden müssen.

Löschwasser steht aus dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz in ausreichender Menge zur Verfügung.

8.3 Telekommunikation

Der Standort ist an ein Telekommunikationsnetz angeschlossen, das eine ausreichende Breitband-DSL-Versorgung ermöglicht.

8.4 Straßenbeleuchtung

Öffentliche Straßenbeleuchtungsanlagen der Stadt Zeitz sind außerhalb des Plangebietes an den vorbeiführenden Straßen vorhanden.

8.5 Abfallentsorgung

Der für die Abfallerfassung und -beseitigung zuständige Burgenlandkreis hat diese Aufgabe der Abfallwirtschaft Sachsen-Anhalt Süd - AÖR übertragen. Der LIDL-Markt ist als gewerblicher Nutzer auf der Grundlage der Abfallwirtschaftssatzung und der darauf fußenden Abfallgebührensatzung bereits an das Entsorgungssystem angebunden. Die ordnungsgemäße Zu- und Abfahrt der Entsorgungsfahrzeuge zum und auf dem Grundstück ist sichergestellt.

Anlage 1

**Schallimmissionsprognose 2105-22-AA-22-PB001 der SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH,
Burgstädter Straße 20, 09232 Hartmannsdorf vom 08.09.2022**

für die zukünftig geplante Errichtung und den Betrieb eines Ersatzneubaus eines Lidl-Einkaufsmarktes innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 88 „Sondergebiet Nahversorgungszentrum Käthe-Niederkirchner-Straße 55 in Zeitz“ in 06712 Zeitz

Schallimmissionsprognose

für die zukünftig geplante Errichtung und den Betrieb eines Ersatzneubaus eines Lidl-Einkaufsmarktes innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 88 „Sondergebiet Nahversorgungszentrum Käthe-Niederkirchner Straße 55 in Zeitz“ in 06712 Zeitz



Gutachten-Nr.: 2105-22-AA-22-PB001

Hartmannsdorf, 08.09.2022



Aufgabenstellung: Schallimmissionsprognose für die zukünftig geplante Errichtung und den Betrieb eines Ersatzneubaus eines Lidl-Einkaufsmarktes innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 88 „Sondergebiet Nahversorgungszentrum Käthe-Niederkirchner Straße 55 in Zeitz“ in 06712 Zeitz

Auftraggeber: LIDL Vertriebs GmbH & Co. KG
Am Flugplatz 5
07546 Gera, Deutschland

Auftragnehmer: SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH
- Fachbereich Akustik / Schallschutz -
Burgstädter Straße 20
09232 Hartmannsdorf
Tel.: 03722 / 73 23 750 Fax: 03722 / 73 23 150
E-Mail: akustik@slg.de.com

Gutachten-Nr.: 2105-22-AA-22-PB001

Umfang: 32 Seiten, 6 Anlagen

- Anlage 1: 1 Übersichtsplan, 1 detaillierter Übersichtsplan
- Anlage 2: 1 Lageplan, 1 Bebauungsplan
- Anlage 3: Fotodokumentation
- Anlage 4: Berechnungsgrundlagen
- Anlage 5: Teilbeurteilungspegel an den maßgeblichen IO's
- Anlage 6: 2 Schallimmissionspläne, 1 Quellenplan

Die Ergebnisse des Berichtes beziehen sich ausschließlich auf den in diesem Bericht genannten Auftragsgegenstand. Die auszugsweise Vervielfältigung dieses Berichtes ist nur mit schriftlicher Genehmigung der SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH gestattet.

Hartmannsdorf 08.09.2022

Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) T. Tröger
(geprüft)

Dipl.-Ing. (FH) O. Jahn
(erstellt)





Inhaltsverzeichnis

1	Sachverhalt und Aufgabenstellung	4
2	Beschreibung des Planvorhabens und der zu erwartenden Geräuschemissionen	6
2.1	Standortbeschreibung und Immissionsnachweisorte in der Nachbarschaft	6
2.2	Beschreibung des Planvorhabens und der Geräuschemissionen	7
3	Grundlagen der schalltechnischen Berechnungen und Bewertungen	10
4	Immissionsrichtwerte der TA Lärm außerhalb von Gebäuden	12
5	Berechnung der Geräuschemissionen	14
5.1	Pkw-Stellplätze	14
5.2	Zufahrt von der öffentlichen Straße zu den Pkw-Stellplätzen	15
5.3	Fahrverkehr bei Warenanlieferungen	16
5.3.1	Lkw-Anlieferungen an die Laderampe des Lidl-Ersatzneubaus	16
5.3.2	Türenschiagen, Motorstart, Druckluftentspannungsgeräusche	17
5.3.3	Rangier- und Leerlaufvorgänge der anliefernden Lkw	18
5.3.4	Entladungen an der Lkw-Laderampe des zukünftigen LIDL-Einkaufsmarktes	18
5.3.5	Anlieferungen mit Kleintransportern für den Backpavillon	19
5.3.6	Warenentladungen für den Backpavillon	19
5.3.7	Kühlaggregat auf den Fahrzeugen für die Frischeanlieferung	20
5.4	Haustechnische Anlagen	20
5.4.1	Anlagen zum Kühlen und Heizen (Wärmepumpen)	20
5.5.2	Rückkühler der kältetechnischen Anlagen (MoPro-Kühlung)	21
5.5.3	Außenluft und Fortluft der zentralen Lüftungsanlage	21
5.5.4	Pfandraumbelüftung	21
5.5	Einkaufswagenanlage	22
5.6	Schallabstrahlung des zukünftigen Lidl-Einkaufsmarktes und des Backpavillons	23
5.7	Anlagenbezogener Fahrverkehr auf der angrenzenden bestehenden öffentlichen Straße	23
6	Berechnung der Geräuschimmissionen (Beurteilungspegel)	25
6.1	Allgemeines	25
6.2	Qualität der Ergebnisse	26
7	Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen	27
7.1	Beurteilungspegel „Geräusch-Zusatzbelastung“	27
7.2	Aussagen zur Geräusch-Vorbelastung der Immissionsorte	28
7.3	Spitzenpegel	29
8	Bewertung der Ergebnisse und Vorschläge für Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz	31

6 Anlagen



1 Sachverhalt und Aufgabenstellung

Die Fa. Lidl betreibt südöstlich des Stadtzentrums von Zeitz (Landkreis: Burgenlandkreis / Bundesland: Sachsen-Anhalt) einen Lidl-Einkaufsmarkt. Der Anlagenstandort befindet sich südwestlich der „Geußnitzer Straße“ sowie nordwestlich der „Käthe-Niederkirchner Straße“ in 06712 Zeitz.

Für den Umbau des derzeit bestehenden Lidl-Einkaufsmarktes welche u.a. den Umbau des Eingangsbereiches und des Pfandlagers sowie einen neuen Anbau für den Bereich Backvorbereitung umfasste, wurde am 16.10.2017 von der Stadt Zeitz (Fachgebiet Baurecht, Sachgebiet Bauordnung) die Baugenehmigung mit dem Aktenzeichen: 634005-0261-2017 /20/ erteilt.

Im Jahr 2020 wurde von der Fa. Lidl der Bauantrag für die Errichtung eines Backpavillons im Bereich der Pkw-Stellplatzflächen nordöstlich vom derzeit bestehenden Lidl-Marktgebäude gestellt. Zur Herstellung des Baurechts für den geplanten Backpavillon hat die Stadt Zeitz den Beschluss für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 88 „Sondergebiet Nahversorgungszentrum Käthe-Niederkirchner Straße 55 in Zeitz“ in 06712 Zeitz (Flurstück: 161, Flur: 8, Gemarkung: Zeitz) gefasst, in dessen Geltungsbereich sich sowohl der derzeit bestehende Lidl- Einkaufsmarkt als auch der derzeit bestehende Backpavillon befinden. Der genannte vorhabenbezogene Bebauungsplan weist ein Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ aus.

Zur Herstellung der Planungssicherheit für eine von der Fa. Lidl prognostisch geplante Errichtung und den Betrieb eines Ersatzneubaus mit einer größeren Netto-Verkaufsfläche als die des derzeit bestehenden Lidl-Einkaufsmarktes innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 88 „Sondergebiet Nahversorgungszentrum Käthe-Niederkirchner Straße 55 in Zeitz“ in 06712 Zeitz, soll durch die vorliegende Schallimmissionsprognose bereits auf der Ebene des Bauleitplanverfahrens der Nachweis darüber erbracht werden, dass bei Umsetzung eines solchen zukünftigen Planvorhabens die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen gemäß TA Lärm /4/ an den maßgeblichen Immissionsorten weiter eingehalten werden.

Für die somit zukünftig mögliche Nutzung ist eine detaillierte Schallimmissionsprognose zu erstellen, die Aussagen trifft, ob und in welchem Maß vom geplanten Vorhaben schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche in der Nachbarschaft zu erwarten sind und welche Schallschutzmaßnahmen sich eignen, eine Belästigung der Nachbarschaft auszuschließen. Der Fachbereich Akustik / Schallschutz der Fa. SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH wurde mit der Erstellung der Schallimmissionsprognose beauftragt.

Die vorliegende Schallimmissionsprognose hat folgende spezielle Aufgabenstellung zu erfüllen:

1. Es sind die maßgeblichen Geräuschquellen des Planvorhabens zu ermitteln. Für diese Quellen sind die Geräuschemissionen aus Datenblättern, aus Messungen an vergleichbaren Anlagen oder aus Angaben der Fachliteratur zu bestimmen.



2. Durch eine **detaillierte** Prognose im Sinne der Punkte A.2.1 und A.2.3 der TA Lärm /4/ sind über eine Schall-Ausbreitungsrechnung mit Hilfe eines digitalen akustischen Berechnungsmodells die Beurteilungspegel in der Nachbarschaft des Vorhabens zu ermitteln. In Ermangelung der oktavbezogenen Schalleistungspegel der einzelnen Quellen soll die Ausbreitungsrechnung mit den A-bewerteten Schalleistungspegeln (siehe Nr. A.2.3.1 Abs. 3 der TA Lärm) durchgeführt werden.
3. Die prognostizierten Beurteilungspegel sind unter Anwendung der gültigen Gesetze, Verwaltungsvorschriften und Richtlinien des Immissionsschutzes einer Lärmbewertung zu unterziehen.
4. Für Emissionssituationen, in denen mit erheblichen Belästigungen durch die Geräusche vom Planvorhaben in der Nachbarschaft zu rechnen ist, d.h., das Vorhaben unter diesen Bedingungen nicht den Anforderungen des Immissionsschutzes entspricht, soll das Gutachten Vorschläge für Maßnahmen des Schallschutzes unterbreiten.



2 Beschreibung des Planvorhabens und der zu erwartenden Geräuschemissionen

2.1 Standortbeschreibung und Immissionsnachweisorte in der Nachbarschaft

Die Planfläche für den zukünftigen Lidl-Ersatzneubau sowie für den bestehenden Backpavillon innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 88 „Sondergebiet Nahversorgungszentrum Käthe-Niederkirchner Straße 55 in Zeitz“ in 06712 Zeitz, befindet sich südwestlich der „Geußnitzer Straße“ sowie nordwestlich der „Käthe-Niederkirchner Straße“ in 06712 Zeitz, vgl. Anlage 1/2.

Der zukünftige LIDL-Einkaufsmarkt liegt auf einem Geländeniveau von etwa 233 m über HN. Das Gelände ist in alle Richtungen als eben anzusehen, d.h., es herrscht freie Schallausbreitung zu den Immissionsorten in östlicher, nördlicher, westlicher und südlicher Richtung vor. In südlicher Richtung vom Plangebiet befindet sich das Geschwister Scholl Gymnasium.

Folgende gewerbliche Anlagen, welche den Anforderungen der TA Lärm /4/ unterliegen, befinden sich im näheren Umfeld des zukünftigen LIDL-Einkaufsmarktes:

- die Fa. Auto Team Zeitz Ost in südlicher Richtung und jenseits der „Käthe-Niederkirchner Straße“
- ein Aldi-Einkaufsmarkt in südöstlicher Richtung und jenseits der „Käthe-Niederkirchner Straße“
- eine Niederlassung der Fa. SPIE Deutschland & Zentraleuropa GmbH in östlicher Richtung und jenseits der „Geußnitzer Straße“
- die Fa. Autoservice am Wasserturm in östlicher Richtung und jenseits der „Geußnitzer Straße“

Die genannten gewerblichen Anlagen sind je nach Lage für einen Teil der nachfolgend genannten Immissionsorte als Geräusch-Vorbelastung bzgl. des Vorhabens „Errichtung eines LIDL-Ersatzneubaus innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 88 „Sondergebiet Nahversorgungszentrum Käthe-Niederkirchner Straße 55 in Zeitz“ in 06712 Zeitz“ zu werten, vgl. Ausführungen im Punkt 7.2.

Die nächstgelegenen Wohnbebauungen befinden sich in nördlicher und nordöstlicher Richtung jenseits der „Geußnitzer Straße“, in nordwestlicher und westlicher Richtung sowie in südöstlicher Richtung jenseits der „Käthe-Niederkirchner Straße“.

Die dem zukünftigen LIDL-Marktgebäude nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauungen sind (vgl. Anlage 1/2):

- **Wohngebäude IO 1 „Geußnitzer Straße 45“**, in etwa 58 m nordöstlichem Abstand vom zukünftigen Lidl-Marktgebäude
- **Wohngebäude IO 2 „Geußnitzer Straße 43“**, in etwa 57 m nordöstlichem Abstand vom zukünftigen Lidl-Marktgebäude



- **Wohngebäude IO 3 „Geußnitzer Straße 41“**, in etwa 65 m nördlichem Abstand vom zukünftigen Lidl-Marktgebäude
- **Wohngebäude IO 4 „Geußnitzer Straße 34A“**, in etwa 30 m nordwestlichem Abstand vom zukünftigen Lidl-Marktgebäude
- **Wohngebäude IO 5 „Käthe-Niederkirchner Straße 45“**, in etwa 50 m südwestlichem Abstand vom zukünftigen Lidl-Marktgebäude
- **Büros und Klassenräume des Geschwister Scholl Gymnasiums IO 6 „Käthe-Niederkirchner Straße 56“**, in etwa 70 m südlichem Abstand vom zukünftigen Lidl-Marktgebäude
- **Büro der Fa. Auto Team Zeitz Ost IO 7 „Käthe-Niederkirchner Straße 56“**, in etwa 90 m östlichem Abstand vom zukünftigen Lidl-Marktgebäude
- **Büro der Fa. Autoservice am Wasserturm IO 8 „Beethovenstr. 1“**, in etwa 110 m südlichem Abstand vom zukünftigen Lidl-Marktgebäude

Der Gutachter geht davon aus, dass bei Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an den genannten Immissionsorten IO 1 bis IO 8 auch an allen weiter entfernt gelegenen schutzbedürftigen Nutzungen keine schalltechnischen Probleme auftreten werden.

2.2 Beschreibung des Planvorhabens und der Geräuschemissionen

Das Einzelhandelsunternehmen Lidl beabsichtigt an seinem Filialstandort innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 88 „Sondergebiet Nahversorgungszentrum Käthe-Niederkirchner Straße 55 in Zeitz“ in 06712 Zeitz die Errichtung eines Ersatzneubaus für den derzeit bestehenden LIDL-Einkaufsmarkt. Sowohl im derzeit bestehenden Lidl-Einkaufsmarkt als auch im zukünftigen Lidl-Ersatzneubau werden zum jetzigen Zeitpunkt bzw. zukünftig Lebensmittel aller Art wie Obst, Gemüse, Molkereiprodukte, Getränke, Süßwaren und Non-Food-Artikel angeboten.

Der zukünftig geplante Lidl-Ersatzneubau hat eine Länge von ca. $s \approx 75$ m und eine Breite von ca. $s \approx 31$ m. Die Netto-Verkaufsfläche des LIDL-Ersatzneubaus soll von derzeit ca. $A \approx 1.042$ m² auf zukünftig ca. $A \approx 1.350$ m² erweitert werden. Der Backpavillon der Fa. „Steinecke“ innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 88 „Sondergebiet Nahversorgungszentrum Käthe-Niederkirchner Straße 55 in Zeitz“ mit einer Netto-Verkaufsfläche von ca. $A \approx 50$ m² wird im Vergleich zum Bestand zukünftig nicht geändert.

Durch das Planvorhaben verringert sich die Anzahl an Pkw-Stellplätzen nordöstlich, östlich und südöstlich vom Lidl-Ersatzneubau von derzeit 103 vorhandenen Pkw-Stellplätzen auf zukünftig 93 Pkw-Stellplätze.



Die Lkw-Anlieferzone mit einer Lkw-Laderampe – ausgeführt als Innenrampe – befindet sich auch zukünftig an der Nordostfassade des Lidl-Ersatzneubaus, vgl. Anlage 2/1. In der Lkw-Anlieferzone wird zukünftig kein Presscontainer aufgestellt.

Die anliefernden Lkw befahren die Lkw-Anlieferzone wie bisher über die bestehende nördliche Zu- und Ausfahrt, ausgehend von der öffentlichen „Geußnitzer Straße“ und verlassen das Anlagengelände wieder über diese Zu- und Ausfahrt. Die Anlieferungen für den Backpavillon der Fa. „Steinecke“ erfolgen mit Kleintransportern über die nördliche Zu- und Ausfahrt von der öffentlichen „Geußnitzer Straße“. Die Be- und Entladungen für den Backpavillon erfolgen zukünftig vor der Südwestfassade des Backpavillons. Die Zufahrt des anlagenbezogenen Pkw-Fahrverkehrs erfolgt über die bestehende nördliche Zu- und Ausfahrt ausgehend von der öffentlichen „Geußnitzer Straße“ sowie über die bestehende südliche Zu- und Ausfahrt ausgehend von der öffentlichen „Käthe-Niederkirchner Straße“, vgl. Anlage 2/1.

Die Öffnungszeiten des zukünftigen LIDL-Einkaufsmarktes sind nach den Angaben des Anlagenbetreibers wie bisher werktags von 07.00 bis 21.00 Uhr vorgesehen, vgl. Bedingung (1) im Punkt 8. Der Bäcker hat zukünftig werktags von 06.00 – 20.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen von 06.00 – 11.00 Uhr geöffnet.

Anmerkung:

*Der bestehende Backpavillon der Fa. „Steinecke“ hat an Sonn- und Feiertagen zwischen 06.00 und 11.00 Uhr geöffnet. Das Anlagengelände des zukünftigen Lidl-Einkaufsmarktes wird daher an Sonn- und Feiertagen im Vergleich zu Werktagen, von **wesentlich** weniger Kunden-Pkw angefahren. Des Weiteren wird der Backpavillon aufgrund der an Sonn- und Feiertagen im Vergleich zu den Werktagen reduzierten Öffnungszeiten von maximal 1 Transporter < 7,5 t mit Waren beliefert, welcher die nahezu gleichen Schallemissionen wie ein Pkw (Schallleistungspegel um ca. 15 dB(A) geringer als die der Lkw) verursacht. Mit einer Einhaltung bzw. Unterschreitung der gültigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm /4/ an Werktagen an den maßgeblichen Immissionsorten IO 1 – IO 8, vgl. Tabelle 5 im Punkt 7.1, kann aufgrund der **wesentlich** geringeren Anzahl an Kunden-Pkw sowie warenliefernden Fahrzeugen, vgl. Tabelle 4 im Punkt 5.3.1, an Sonn- und Feiertagen **mit Sicherheit** davon ausgegangen werden, dass die gültigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm /4/ an Sonn- und Feiertagen an den maßgeblichen Immissionsorten IO 1 – IO 8 ebenfalls weiter eingehalten werden. Daher wird der Betrieb des Backpavillons der Fa. „Steinecke“ an Sonn- und Feiertagen zwischen 06.00 und 11.00 Uhr im vorliegenden Gutachten **nicht** detailliert schalltechnisch betrachtet.*

Nach den Wünschen des Anlagenbetreibers der Fa. Lidl, sollen Warenanlieferungen für den zukünftigen Lidl-Einkaufsmarkt zwischen 00.00 und 24.00 Uhr, also auch innerhalb der Nachtzeit von 22.00 und 06.00 Uhr möglich sein. Schalltechnische Vorabberechnungen im Rahmen des vorliegenden Schallgutachtens haben allerdings ergeben, dass die Be- und Entladung der Lkw innerhalb der Lkw-Ladezone des zukünftigen Lidl-Einkaufsmarktes in der Nachtzeit zwischen 22.00 und 06.00 Uhr zu einer hohen Überschreitung



des Spitzenpegelkriteriums nach TA Lärm /4/ an den Immissionsorten IO 2 „Geußnitzer Straße 43“ und IO 3 „Geußnitzer Straße 41“ führt. Dies betrifft ebenfalls die Be- und Entladevorgänge des Kleintransporters vor der Südwestfassade des Backpavillons. Weitere Berechnungen haben ergeben, dass die beschleunigte Abfahrt über die nördliche Zu- und Ausfahrt innerhalb der Nachtzeit zwischen 22.00 und 06.00 Uhr, zu einer hohen Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums nach TA Lärm /4/ an den Immissionsorten IO 2 „Geußnitzer Straße 43“ und IO 3 „Geußnitzer Straße 41“ führt. Daher werden Warenanlieferungen für den zukünftigen LIDL-Einkaufsmarkt und für den Backpavillon im Nachtzeitraum zwischen 22.00 und 06.00 Uhr von vornherein ausgeschlossen.

An Werktagen sind demnach Warenanlieferungen durch Lkw bzw. an Werk- sowie an Sonn- und Feiertagen durch Kleintransporter (Belieferung Backpavillon) ausschließlich im Tageszeitraum zwischen 06.00 und 22.00 Uhr zulässig, wobei die warenanliefernden Lkw und Kleintransporter das Anlagengelände ausschließlich zwischen 06.00 und 22.00 Uhr befahren dürfen, vgl. Bedingungen (2) und (3) im Punkt 8.

Im Neubaukonzept sind nach den Angaben des Anlagenbetreibers zwei elektrisch betriebene Luft-Wasser-Wärmepumpen zum Heizen und Kühlen des zukünftigen LIDL-Einkaufsmarktes sowie zwei Rückkühler für die MoPro-Kühlung vorgesehen. Diese Anlagen befinden sich auf dem Dach der Lkw-Anlieferzone.

Die Außen- und die Fortluft der zentralen Lüftungsanlage des Marktgebäudes wird über Dach abgeleitet.

Die Lage der genannten Quellen ist in der Anlage 6/3 dargestellt. Die von den genannten schalltechnisch relevanten Anlagenteilen im Außenbereich ausgehenden Schalemissionen werden im Punkt 5.4 des vorliegenden Gutachtens detailliert schalltechnisch betrachtet.



3 Grundlagen der schalltechnischen Berechnungen und Bewertungen

- /1/ Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG, in aktueller Fassung
- /2/ Baugesetzbuch (BauGB), in aktueller Fassung
- /3/ Baunutzungsverordnung (BauNVO), in aktueller Fassung
- /4/ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum BImSchG (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26.08.1998 GMBI. 1998, S. 503, zuletzt geändert am 01.06.2017
- /5/ „Zusammenstellung von Fragen zur TA Lärm 98, Stand 08.03.2000“, erarbeitet vom Unterausschuss „Lärmbekämpfung“ in Abstimmung mit dem Unterausschuss „Recht“ des Länderausschuss für Immissionsschutz (LAI), vom LAI in seiner 99. Sitzung vom 10. bis 12. Mai 2000 zur Kenntnis genommen und zur Anwendung in den Ländern empfohlen
- /6/ LAI-Hinweise zur Auslegung der TA Lärm, (Fragen und Antworten zur TA Lärm) in der Fassung des Beschlusses zu TOP 9.4 der 133. LAI-Sitzung am 22. und 23. März 2017
- /7/ DIN 1333, „Zahlenangaben“, Ausgabe Februar 1992
- /8/ DIN ISO 9613-2, „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ Entwurf September 1997 (Neufassung vom Oktober 1999)
- /9/ VDI 2571, „Schallabstrahlung von Industriebauten“, Ausgabe August 1976 (zurückgezogen), vgl. auch Literaturstelle /10/
- /10/ DIN 12354, Blatt 4: Berechnung der akustischen Eigenschaften von Gebäuden aus den Bauteileigenschaften, Teil 4: Schallübertragung von Räumen ins Freie, Ausgabe November 2017
- /11/ DIN EN ISO 3744, Bestimmung der Schalleistungs- und Schallenergiepegel von Geräuschquellen aus Schalldruckmessungen - Hüllflächenverfahren der Genauigkeitsklasse 2 für ein im Wesentlichen freies Schallfeld über einer reflektierenden Ebene, Ausgabe Februar 2011
- /12/ Parkplatzlärmstudie „Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen“, 6. überarbeitete Auflage 2007, Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Augsburg 2007
- /13/ Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990, BGBl. I S. 1036
- /14/ RLS-19, Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, herausgegeben durch die Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2019



- /15/ RLS-90, Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, herausgegeben vom Bundesminister für Verkehr (Ausgabe 1990), siehe auch RLS-19, korrigierte Ausgabe Februar 2020
- /16/ Jahresbericht der Hessischen Landesanstalt für Umwelt 1991, Heft Nr. 129 der Schriftenreihe Umweltplanung, Arbeits- und Umweltschutz: „Geräuschemissionen bei Verladetätigkeiten“
- /17/ Technischer Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladergeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen, Untersuchungsbericht der RWTÜV Anlagentechnik GmbH, Essen, vom 16.05.1995, im Auftrage der Hessischen Landesanstalt für Umwelt, Wiesbaden, veröffentlicht im Heft 192 (1995) der Hessischen Landesanstalt für Umwelt
- /18/ „Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten“, Untersuchungsbericht der RWTÜV Systems GmbH (Unternehmensgruppe TÜV Nord), Essen, aus dem Jahre 2005, im Auftrage der Hessischen Landesanstalt für Umwelt und Geologie, Wiesbaden, Heft 3 der Hessischen Landesanstalt für Umwelt und Geologie „Lärmschutz in Hessen“, inkl. Ergänzung eines Datenblattes vom August 2012 für Metallkörbe in „geräuscharmer“ Ausführung
- /19/ Evaluierung der in der Bayerischen Parkplatzlärmstudie (6. überarbeitete Auflage) genannten mittleren Maximalpegel für die beschleunigte Abfahrt und das Türeenschlagen von Pkw sowie Ableitung eines Handlungsleitfadens für die Verwendung dieser Daten in Schallimmissionsprognosen, Bachelorarbeit, Karl Wolf, Hochschule Mittweida, 28.05.2021
- /20/ Baugenehmigung der Stadt Zeitz, Fachgebiet Baurecht, Sachgebiet Bauordnung (Aktenzeichen: 634005-0261-2017) vom 16.10.2017
- /21/ verwendete Unterlagen bereitgestellt vom Auftraggeber
- Lageplan zum Planvorhaben „Errichtung und Betrieb eines LIDL-Ersatzneubaus“ innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 88 „Sondergebiet Nahversorgungszentrum Käthe-Niederkirchner Straße 55 in Zeitz“ in 06712 Zeitz“, Maßstab 1 : 500, vom 01.07.2022
 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 88 „Sondergebiet Nahversorgungszentrum Käthe-Niederkirchner Straße 55 in Zeitz“ in 06712 Zeitz, Maßstab 1 : 500, vom 01.07.2022



4 Immissionsrichtwerte der TA Lärm außerhalb von Gebäuden

Ein Lebensmittelmarkt ist eine immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlage im Sinne der §§ 22 ff. BImSchG. Solche Anlagen sind nach dem § 22 (1) BImSchG /1/ so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind (Vermeidungsgebot), und dass unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden (Mindestmaßgebot).

Das Planvorhaben fällt damit unter den Anwendungsbereich der TA Lärm /4/, die in ihrer jüngsten Fassung sowohl für die Beurteilung immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftiger als auch nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen gilt. In dieser allgemeinen Verwaltungsvorschrift /4/ zum BImSchG /1/ sind für die verschiedenen Gebietsnutzungen Immissionsrichtwerte festgelegt. Die Art der Gebietsnutzung ergibt sich aus den Festlegungen in den Bebauungsplänen bzw. ist entsprechend der Schutzbedürftigkeit zu beurteilen.

Für den im Punkt 2.1 genannten Immissionsort IO 1 – IO 8 ist die Art der Gebietsnutzung nach Punkt 6.6 der TA Lärm /4/ entsprechend der Schutzbedürftigkeit zu beurteilen, da für diese Flächen keine Bebauungspläne aufgestellt wurde. Für die schutzbedürftigen Nutzungen IO 1 bis IO 6 (Wohngebäude / Gymnasium) wird aufgrund ihrer Nutzung sowie in Anlehnung an den aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Zeitz der Schutzanspruch für „Allgemeine Wohngebiete“ zugrunde gelegt. Es gelten die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6.1 e) der TA Lärm /4/, vgl. nachfolgende Tabelle 1. Für die schutzbedürftigen Nutzungen IO 7 und IO 8 wird aufgrund ihrer ausschließlich gewerblichen Nutzung (Büros) der Schutzanspruch für „Gewerbegebiete“ zugrunde gelegt. Es gelten die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6.1 b) der TA Lärm /4/, vgl. nachfolgende Tabelle 1.

Tabelle 1: Immissionsorte und Immissionsrichtwerte

Bezeichnung	Gebiets-einstufung ¹⁾	Immissionsrichtwerte in dB(A)	
		tags (06:00 – 22:00 Uhr)	nachts ²⁾ (22:00 – 06:00 Uhr)
IO 1 „Geußnitzer Straße 45“	WA ¹⁾	55	40
IO 2 „Geußnitzer Straße 43“			
IO 3 „Geußnitzer Straße 41“			
IO 4 „Geußnitzer Straße 34A“			
IO 5 „Käthe-Niederkirchner Straße 45“			
IO 6 „Käthe-Niederkirchner Straße 56“			
IO 7 „Käthe-Niederkirchner Straße 56“	GE ¹⁾	65	50
IO 8 „Beethovenstr. 1“			

¹⁾ nach der tatsächlichen baulichen Nutzung

²⁾ bezogen auf die lauteste Nachtstunde



Die zitierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm /4/ beziehen sich auf einen Beurteilungspegel L_r (rating level), der für die Bewertung der auf die Nachbarschaft einwirkenden Geräusche nach einem in /4/ beschriebenen Verfahren aus den A-bewerteten Schalldruckpegeln unter Berücksichtigung der Einwirkungsdauer, der Tageszeit des Auftretens und besonderer Geräuschmerkmale (Töne, Impulse) gebildet wird. Das Einwirken des vorhandenen Geräusches auf den Menschen wird dem Einwirken eines konstanten Geräusches dieses Pegels L_r während des gesamten Bezugszeitraumes gleichgesetzt.

Zusätzlich ist ein Spitzenpegelkriterium einzuhalten, wonach einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen die Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 30 dB(A) tags und um nicht mehr als 20 dB(A) nachts überschreiten dürfen.

Erhebliche Benachteiligungen oder erhebliche Belästigungen der Nachbarschaft durch die Geräusche einer Anlage können im Allgemeinen ausgeschlossen werden, wenn an den Immissionsnachweisorten (IO) die genannten Immissionsrichtwerte unterschritten werden und wenn das Spitzenpegelkriterium nicht verletzt wird.

Verkehrsgeräusche auf dem Grundstück des Planvorhabens sind nach Punkt 7.4 der TA Lärm /4/ der zu beurteilenden Anlage zuzuordnen und wie Anlagengeräusche zu ermitteln und zu beurteilen. Das gilt auch für die durch das Ein- und Ausfahren entstehenden Geräusche.

Geräusche des anlagenbezogenen Fahrverkehrs auf der öffentlichen Straße

Nach Punkt 7.4 der TA Lärm /4/ sind Verkehrsgeräusche des anlagenbezogenen Fahrverkehrs auf öffentlichen Straßen in einem Abstand von bis zu 500 m vom Grundstück der Anlage nicht gemeinsam mit den Geräuschen der Anlage auf dem betrieblichen Grundstück zu ermitteln. Diese Geräusche sollen durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, wenn

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist,
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) /13/ erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Die Beurteilungspegel für den Straßenverkehr auf öffentlichen Straßen sind nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90 /15/ zu berechnen.



5 Berechnung der Geräuschemissionen

5.1 Pkw-Stellplätze

Durch das Planvorhaben „Errichtung und Betrieb eines Lidl-Ersatzneubaus“ verringert sich die Anzahl an Pkw-Stellplätzen nordöstlich, östlich und südöstlich vom zukünftigen Lidl-Marktgebäude von derzeit 103 vorhandenen Pkw-Stellplätzen auf zukünftig 93 Pkw-Stellplätze.

Die Geräuschemissionen, die von den 93 Kunden-Pkw-Stellplätzen im Außenbereich nordöstlich, östlich und südöstlich vom zukünftigen Lidl-Marktgebäudes verursacht werden, können nach der 6. überarbeiteten Auflage der Bayerischen Parkplatzlärmstudie /12/ aus dem Jahre 2007 prognostiziert werden.

Für die schalltechnischen Berechnungen werden die Anhaltswerte nach dieser Studie /12/ herangezogen, da keine detaillierten Aussagen über die prognostischen Kundenzahlen vorliegen.

Tabelle 2: Berechnung der Anzahl der Pkw-Bewegungen pro Stunde sowie des flächenbezogenen Schalleistungspegels

	Discounter
	Tag
Verkaufsfläche in m ² ¹⁾	1400
Anhaltswert für die Bewegungshäufigkeit (N) ²⁾	0,17
Anzahl Pkw-Bewegungen (B x N)	238
Korrekturfaktor k_{Kunden} ³⁾	0,8
Summe Anzahl Pkw-Bewegungen (B x N) x k_{Kunden}	190
Schalleistungspegel L_{W0} in dB(A)	63
Parkplatzart nach Tab. 34 Parkplatzlärmstudie	Lärmmilde Einkaufswagen (Asphalt)
Zuschlag Parkplatzart K_{PA}	3
Zuschlag Impulshaltigkeit K_I	4
Pegelkorrektur verminderte Geräuschemission ⁴⁾	-2
Gesamtfläche Parkplatz im m ²	1212
Schalleistungspegel L_{WA} in dB (A)	90,8
Flächenbezogener Schalleistungspegel = Q 01 = $L_{WA,1h}$" in dB (A)	60,0

1) Einkaufsmarkt inkl. Backpavillon

2) Bewegungshäufigkeit für Discounter gemäß /12/

3) Aufgrund der Lage des zukünftigen Lidl-Einkaufsmarktes innerhalb des Stadtgebietes von Zeitz und der nahegelegenen Wohnbebauung ist davon auszugehen, dass nur ca. 80 % der Kunden per Pkw anfahren.

4) siehe Ergebnisse der Bachelorarbeit /19/ (Tabelle 18), die bei Bedarf zur Verfügung gestellt werden kann

Der für L_{WA} berechnete Wert wurde im digitalen akustischen Berechnungsmodell, vgl. Punkt 6, innerhalb der Tageszeit (07.00 – 21.00 Uhr) den jeweiligen Stellplatzflächen zugeordnet. Gemäß Tabelle 2 ist an den lauten Tagen des Jahres mit 2.660 Pkw-Bewegungen pro Tag (Ein- + Ausfahrt zwischen 07.00 und 21.00 Uhr) auf den Kunden-Parkplatzflächen nordöstlich, östlich und südöstlich vom Marktgebäude zu rechnen.



5.2 Zufahrt von der öffentlichen Straße zu den Pkw-Stellplätzen

In den vorangegangenen Berechnungen des Schalleistungspegels sind nur die Pegelanteile aus dem eigentlichen Parkvorgang (An- und Abfahrt, Motorstarten, Türeenschlagen usw.) enthalten. Die Fahrgeräusche der Pkw zwischen der öffentlichen Straße und den Stellflächen (d.h., die auf dem Anlagengelände einschl. Ein- und Ausfahrt) verursachten Geräusche sind entsprechend Punkt 8.2.2.2 der Parkplatzlärmstudie /12/ nach den RLS-90 /15/ zu ermitteln. Die im Punkt 5.1 genannte Anzahl der Fahrzeugbewegungen auf den nordöstlichen, östlichen und südöstlichen Parkplatzflächen je Stunde ist mit der maßgebenden Anzahl von Pkw-Fahrten auf der Zufahrt von der öffentlichen Straße identisch.

Tageszeit: $2.470 / 14 \text{ h} = 190$ Pkw-Bewegungen je Stunde
(Ein- + Ausfahrt)

Als Ausgangsdaten für die Berechnungen nach RLS-90 /15/ werden angesetzt:

- $M_{\text{Tag}} = 190$ Fahrzeugbewegungen je Stunde
- $p_{\text{Tag}} = 0 \%$
- Geschwindigkeit der Pkw: 30 km/h
- Korrekturwert für die Straßenoberfläche: 0 dB(A) Gussasphalt, Asphaltbetone, Splittmastixasphalte, vgl. Bedingung (4) im Punkt 8
- Korrekturwert für Steigungen/Gefälle: 0 dB(A) (Steigung ca. 0 %)

Mit der Gleichung (6) der RLS-90 /15/ errechnet sich der folgende Emissionspegel $L_{m,E}$ für die Zufahrt von der öffentlichen Straße bis zu den 93 Kunden-Pkw-Stellplätzen:

$$L_{m,E,Tag} = 51,3 \text{ dB(A)}$$

Die längenbezogenen Schalleistungspegel ergeben sich zzgl. des Korrekturwertes von + 19 dB gemäß Punkt 7.1.3 der Bayerischen Parkplatzlärmstudie /12/ wie folgt:

$$L_{WA,Tag}^f = (L_{m,E} + 19) \text{ dB(A)/m}$$

$$L_{WA,Tag}^f = 70,3 \text{ dB(A)/m}$$

Wo sich die Fahrstrecke im Anlagengelände teilt, werden die anteiligen längenbezogenen Schalleistungspegel zu den insgesamt 93 Pkw-Parkplätzen wie folgt berechnet:

$$L_{WA,Teil}^f = [L_{WA} + 10 * \lg (n / 93)] \text{ dB(A)/m}$$

n - Anzahl der Pkw-Stellplätze, die über die Teilstrecke erreichbar sind



Tabelle 3: Längenbezogene Schalleistungspegel für die Zufahrt über die einzelnen Teilstrecken von der öffentlichen Straße zu den Kunden-Pkw-Stellplätzen des zukünftigen Lidl-Einkaufsmarktes

Teilstrecke	Quelle Nr. ¹⁾	n	$L_{m,E}$ dB(A)	$L_{w',1h}$ dB(A)
1	Q02-1	47	48,3	67,3
2	Q02-2	47	48,3	67,3
3	Q02-3	93	51,3	70,3

¹⁾ vergleiche dazu Anlage 6

Die Pkw-Fahrstrecken wurde im digitalen akustischen Berechnungsmodell, vgl. Punkt 6, innerhalb der Tageszeit (07.00 – 21.00 Uhr) als Linienschallquellen berücksichtigt.

5.3 Fahrverkehr bei Warenanlieferungen

5.3.1 Lkw-Anlieferungen an die Laderampe des Lidl-Ersatzneubaus

Die Fahrstrecke der 4 Lkw für den zukünftigen Lidl-Einkaufsmarkt verläuft über die bestehende nördliche Ein- und Ausfahrt von der öffentlichen Straße „Geußnitzer Straße“ bis zur Lkw-Laderampe vor der Nordwestfassade des Marktgebäudes und von dort über die gleiche Ein- und Ausfahrt zurück zur öffentlichen „Geußnitzer Straße“, vgl. Anlage 2. Vom Auftraggeber wurden die projektbezogenen Anzahlen von täglichen Lkw-Anlieferungen mitgeteilt. Sie sind in der folgenden Tabelle 4 angegeben. Zur Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) werden Lkw-Warenanlieferungen für den zukünftigen Lidl-Einkaufsmarkt von vornherein ausgeschlossen (vgl. Bedingung (2) im Punkt 8), auch im Hinblick auf die dadurch resultierenden Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums, vgl. Punkt 7.3 des vorliegenden Gutachtens.

Tabelle 4: Zeiträume und Anzahl von Lkw-Fahrten für den zukünftigen Lidl-Einkaufsmarkt

Zeitraum	Anzahl	Einsatz für
06.00 bis 22.00 Uhr	1 schwerer Lkw 3 schwere Lkw	Anlieferung Frischware Hauptsortiment

Die Emissionen durch die Zu- und Abfahrten der Lkw werden nach dem Untersuchungsbericht der Hessischen Landesanstalt für Umwelt und Geologie /18/ berechnet, wobei der Fahrweg als Linienschallquelle definiert wird.

Der längenbezogene Schalleistungspegel L_{waf} ergibt sich in Anlehnung an die Formel im Punkt 8.1.1 nach /18/, vgl. auch Anlage 4 Punkt I. Der bewertete längenbezogene Schalleistungspegel $L_{WA,b',Tag}$ ergibt sich zu:



Q 03 Lkw-Fahrten des zukünftigen Lidl-Einkaufsmarktes

Berechnungsgrundlage Lkw >7,5 t:	$L_{WA,1h} = 63 \text{ dB(A)}$ nach /18/
Anzahl Fahrzeuge tags:	4 schwere Lkw
Einwirkzeit:	1 h pro Tag zwischen 06:00 und 22:00 Uhr
Linien-schallquelle:	1 m über Fahrweg
bewerteter längenbezogener Schalleistungspegel:	$L_{WA,b,Tag} = 57,0 \text{ dB(A)/m}$

Die Lkw-Fahrstrecken wurden im digitalen akustischen Berechnungsmodell, vgl. Punkt 6, innerhalb der Tageszeit (06.00 – 22.00 Uhr) als Linien-schallquellen berücksichtigt.

5.3.2 Türenschiagen, Motorstart, Druckluftentspannungsgeräusche

Neben den Fahrgeräuschen bzw. den Rangier- und Leerlaufvorgängen der Lkw treten auch zusätzliche Geräusche wie Türenschiagen, Motorstart und Druckluftentspannungsgeräusche der Lkw auf. Diese Prozesse werden dort berücksichtigt, wo sie auftreten, d.h. im Bereich der Lkw-Ladezone vor der Nordwestfassade des zukünftigen Lidl-Marktgebäudes.

Der bewertete Schalleistungspegel $L_{WA,b,Tag}$ des Türenschiagens/Motorstart und der Druckluftentspannung für die insgesamt 4 Lkw ergibt sich zu:

Q04 Türenschiagen/Motorstart/Druckluftentspannung der 4 Lkw

Berechnungsgrundlage Lkw:	$L_{WA} = 108 \text{ dB(A)}$ nach /18/ für Druckluftgeräusch
	$L_{WA} = 100 \text{ dB(A)}$ nach /18/ für Türenschiagen
	$L_{WA} = 100 \text{ dB(A)}$ nach /18/ für Motorstart
Anzahl Fahrzeuge:	4 Lkw
Einwirkzeit Tag:	5 Sekunden je Lkw für Druckluftgeräusch/Motorstart/ 2 x Türenschiagen zwischen 06:00 und 22:00 Uhr
Linien-schallquelle:	$s = 10 \text{ m}$, 1 m über Gelände
bewerteter Schalleistungspegel:	$L_{WA,b,Tag} = 65,1 \text{ dB(A)}$

Der berechnete bewertete Schalleistungspegel wurde im digitalen akustischen Berechnungsmodell, vgl. Punkt 6, innerhalb der Tageszeit (06.00 – 22.00 Uhr) einer Punktschallquelle in 1,5 m Höhe innerhalb der Lkw-Ladezone vor der Nordwestfassade des zukünftigen Lidl-Marktgebäudes zugeordnet.



5.3.3 Rangier- und Leerlaufvorgänge der anliefernden Lkw

Der bewertete längenbezogene Schalleistungspegel $L_{WA,b,Tag}$ der Rangier- und Leerlaufgeräusche der 4 anliefernden Lkw innerhalb der Lkw-Ladezone des zukünftigen Lidl-Einkaufsmarktes ergibt sich zu:

Q 05 Rangier- und Leerlaufvorgänge der anliefernden Lkw

Berechnungsgrundlage Lkw >7,5 t:	$L_{WA} = 97 \text{ dB(A)}$ nach /18/ für Rangieren $L_{WA} = 94 \text{ dB(A)}$ nach /18/ für Leerlauf
Anzahl Fahrzeuge:	4 Lkw
Einwirkzeit Tag:	2 Minuten je Lkw für Rangieren 0,5 Minuten je Lkw für Leerlauf zwischen 06:00 und 22:00 Uhr
Linien-schallquelle: bewerteter längenbezogener Schalleistungspegel:	$s = 10 \text{ m}$, 1 m über Gelände $L_{WA,b,Tag} = 66,7 \text{ dB(A)/m}$

Der bewertete längenbezogene Schalleistungspegel wurde im digitalen akustischen Berechnungsmodell, vgl. Punkt 6, innerhalb der Tageszeit (06.00 – 22.00 Uhr) auf eine 10 m lange Strecke vor der Lkw-Ladezone verteilt, wo die Emissionen der Fahrzeuge auftreten.

5.3.4 Entladungen an der Lkw-Laderampe des zukünftigen LIDL-Einkaufsmarktes

Die Entladungen der Lkw erfolgen an der Lkw-Laderampe – ausgeführt als Innenrampe mit Torrandabdichtung – vor der Nordwestfassade des zukünftigen Lidl-Marktgebäudes.

Es werden insgesamt 26 Ereignisse für jeden schweren Lkw angesetzt. Für den bewerteten flächenbezogenen Schalleistungspegel ergibt sich unter Berücksichtigung der im Punkt 5.3 genannten Anzahl der warenanliefernden Lkw ($N = 4$) in Anlehnung an Punkt 5.3 in /17/ zu:

Q 06 Entladung an der Lkw-Laderampe des zukünftigen LIDL-Einkaufsmarktes

Berechnungsgrundlage:	$L_{WA,1h} = 76 \text{ dB(A)}$ nach /17/
Anzahl Fahrzeuge:	4 Lkw
Anzahl Ereignisse:	26 für jeden Lkw
Einwirkzeit Tag:	1 h pro Tag und Lkw zw. 06:00 und 22:00 Uhr
Flächenschallquelle: bewerteter Schalleistungspegel:	$A = 9 \text{ m}^2$ $L_{WA,Tag} = 84,1 \text{ dB(A)}$
bewerteter flächenbezogener Schalleistungspegel:	$L_{WA,b,Tag} = 74,6 \text{ dB(A)/m}^2$

Der bewertete flächenbezogene Schalleistungspegel wurde im digitalen akustischen Berechnungsmodell, vgl. Punkt 6, innerhalb der Tageszeit (06.00 – 22.00 Uhr) auf einer 9 m^2 großen vertikalen Fläche der Laderampe verteilt, wo die Emissionen bei den Warenentladungen entstehen.



5.3.5 Anlieferungen mit Kleintransportern für den Backpavillon

Die Anlieferungen für den Backpavillon der Fa. „Steinecke“ erfolgen mit Kleintransportern über die nördliche Zu- und Ausfahrt von der öffentlichen „Geußnitzer Straße“. Dabei wird aber nicht die Laderampe an der Nordostfassade des Lidl-Marktgebäudes angefahren, sondern die Tür für die Anlieferung an der Nordwestfassade des Backpavillons.

Wegen der nahezu gleichen Schalleistungspegel von Kleintransportern im Vergleich zu den Pkw (um ca. 15 dB(A) geringer als die der Lkw), der nur maximal 3-maligen täglichen Anlieferungen und dem Wegfall maßgeblicher Rangier- und Leerlaufphasen können die Emissionen der Kleintransporter gegenüber denen der 4 Lkw und der vielen Kunden-Pkw schalltechnisch vernachlässigt werden.

5.3.6 Warenentladungen für den Backpavillon

Die Entladungen der für den Backpavillon per Kleintransporter angelieferten Waren erfolgen vor der Südwestfassade des Backpavillons. Die Tür für die Anlieferungen befindet sich allerdings an der Nordwestfassade des Backpavillons.

Es wird von 3 Anlieferung mit Kleintransportern zwischen 06.00 und 22.00 Uhr ausgegangen, vgl. Bedingung (3) im Punkt 8.

Der bewertete Schalleistungspegel $L_{WA,b,Tag}$ für die Be- oder Entladevorgänge der 3 Transporter mit Hilfseinrichtungen ergibt sich zu:

Q 07 Entladungen für den Bäcker

Berechnungsgrundlage:	$L_{WA} = 96 \text{ dB(A)}$ nach /14/ bei Be- und Entladevorgängen mit Hilfseinrichtungen
Anzahl Fahrzeuge:	3 Transporter
Einwirkzeit:	15 min pro Tag und Transporter zwischen 06:00 und 22:00 Uhr
Punktschallquelle:	1 m über Gelände
Zuschlag für Impulshaltigkeit: bewerteter Schalleistungspegel:	$K_1 = 0 \text{ dB(A)}$ $L_{WA,b} = 82,7 \text{ dB(A)}$

Der genannte bewertete Gesamt-Schalleistungspegel wurde im digitalen akustischen Berechnungsmodell, vgl. Punkt 6, innerhalb der Tageszeit (06.00 – 22.00 Uhr) einer Punktschallquelle vor der Südwestfassade des Backpavillons zugeordnet, wo die Anlieferungen für den Bäcker erfolgen.



5.3.7 Kühlaggregat auf den Fahrzeugen für die Frischeanlieferung

Zusätzlich werden die Geräusche des Kühlaggregates auf dem Lkw, der die Anlieferungen der Frischwaren vornimmt schalltechnisch betrachtet, vgl. Tabelle 4 im Punkt 5.3.1.

Nach Punkt 6.1.2 der Bayerischen Parkplatzlärmstudie /12/ ist von einem Schalleistungspegel von

$$L_{WA} = 97 \text{ dB(A)}$$

auszugehen. Als Zeitdauer der Geräuscheinwirkung werden einschl. der Lkw-Ladetätigkeiten für den 1 Lkw an der Lkw-Laderampe 15 Minuten angesetzt.

Unter Einrechnung eines entsprechenden Zeitabschlages wegen nur anteiliger Einwirkung der Geräusche innerhalb der Gesamt-Beurteilungszeit von 16 h ergibt sich der folgende „bewertete“ Schalleistungspegel $L_{WA,b}$ für den Betrieb des Kühlaggregates zu:

$$L_{WA,b,Lkw} = [L_{WA} + 10 * \lg (15 \text{ min} / 16 \text{ h})] \text{ dB(A)}$$

$$\mathbf{Q08: L_{WA,b,Lkw} = 78,9 \text{ dB(A)}}$$

Diese „bewertete“ Gesamt-Schalleistungspegel wird im digitalen akustischen Berechnungsmodell, vgl. Punkt 6, innerhalb der Tageszeit (06.00 – 22.00 Uhr) einer Punktschallquelle in 2,5 m Höhe über Gelände zugeordnet, wo sich während der Warenentladungen das Führerhaus des Frische-Lkw befindet.

5.4 Haustechnische Anlagen

5.4.1 Anlagen zum Kühlen und Heizen (Wärmepumpen)

Auf dem Dach der Lkw-Anlieferzone ist die Aufstellung von 2 Wärmepumpen zum Kühlen und Heizen vorgesehen.

Durch den Auftraggeber wurde dem Gutachter für den geplanten Typ der folgende Schalleistungspegel benannt, vgl. auch Bedingung (5) im Punkt 8:

$$\mathbf{Q09: L_{WA} = 81 \text{ dB(A)}}$$

Dieser Schalleistungspegel wurde im digitalen akustischen Berechnungsmodell, vgl. Punkt 6, innerhalb der Tages- und Nachtzeit (24.00 – 00.00 Uhr) je einer Punktschallquelle (2 Wärmepumpen) in einer Höhe von $h = 2 \text{ m}$ über dem Dach der Lkw Laderampe zugeordnet.



5.5.2 Rückkühler der kältetechnischen Anlagen (MoPro-Kühlung)

Auf dem Dach der Lkw-Anlieferzone ist zusätzlich die Aufstellung von 2 Rückkühlwerken der kältetechnischen Anlagen vorgesehen.

Die Oberkante der Ventilatoren wird sich in ca. $h = 1,7$ m Höhe über der Lkw-Anlieferzone befinden. Durch den Auftraggeber wurden dem Gutachter für den geplanten Typ ein Schalleistungspegel von

Q10: $L_{WA,Tag/Nacht} = 69$ dB(A)

mitgeteilt, vgl. Bedingung (5) im Punkt 8.

Dieser Wert wird im digitalen akustischen Berechnungsmodell, vgl. Punkt 6, während der Tages- und Nachtzeit (24.00 – 00.00 Uhr) je einer Punktschallquelle (2 Rückkühler) in einer Höhe von $h = 1,7$ m über dem Dach der Lkw-Anlieferzone zugeordnet.

5.5.3 Außenluft und Fortluft der zentralen Lüftungsanlage

Die zentrale Lüftungsanlage für den Verkaufsraum des geplanten LIDL-Marktes wird im Inneren des Marktgebäudes installiert. Der genaue Standort der Lüftungsanlage sowie die Lage der Zu- und Abluftöffnungen sind zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Schallimmissionsprognose noch nicht bekannt. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass das zentrale Lüftungsgerät im Inneren des Gebäudes nicht immissionswirksam wird. Lediglich die Außenluftansaugungs- und die Fortluftöffnung über Dach wird mit einem Schalleistungspegel von jeweils

Q11: $L_{WA,Tag} = 75$ dB(A)

in den folgenden Berechnungen zugrunde gelegt, vgl. Bedingung (5) im Punkt 8.

Der genannten Schalleistungspegel wurde im digitalen akustischen Berechnungsmodell, vgl. Punkt 6, innerhalb der Tageszeit (06.00 – 22.00 Uhr) je einer Punktschallquelle in einer Höhe von $h = 1$ m über dem Dach des Verkaufsraumes und damit in freier Schallausbreitung zu den maßgeblichen Immissionsarten zugeordnet.

5.5.4 Pfandraumbelüftung

Für die Pfandraumbelüftung ist der Einbau eines Wandlüfters an der Nordostfassade des neu geplanten Marktgebäudes vorgesehen. Für den zum Einsatz kommenden Lüfter lagen zum Zeitpunkt der Bearbeitung noch keine technischen Daten einschließlich Angaben zur Geräuschemission vor. In Ermangelung



dieser Eingangsdaten wird für die nachfolgenden Berechnungen für die Pfandraumbelüftung ein maximal zulässiger Schallleistungspegel von

Q 12 $L_{WA} = 70 \text{ dB(A)}$

angesetzt, der in der Bauausführung nicht überschritten werden darf, vgl. Bedingung (5) im Punkt 8.

Für die Pfandraumbelüftung wird ein Dauerbetrieb über die 16-Stunden während der Betriebszeit des LIDL-Marktes von 06.00 bis 22.00 Uhr in Betrieb angesetzt. Insofern sind für den tageszeitlichen Betrieb keine Zeitabschläge zu berücksichtigen.

Der genannte Schallleistungspegel wurde im digitalen akustischen Berechnungsmodell, vgl. Punkt 6, innerhalb der Tageszeit (06.00 – 22.00 Uhr) einer Punktschallquelle am Standort der Pfandraumbelüftung in einer Höhe von $h = 2 \text{ m}$ vor der Nordostfassade des neu geplanten Marktgebäudes zugeordnet.

5.5 Einkaufswagenanlage

Das Ein- und Ausstapeln von Einkaufswagen findet auch zukünftig in der nördlich vom derzeitigen Kundeneingang des LIDL-Marktgebäudes bestehenden Einkaufswagenbox statt, vgl. Anlage 2/1.

Mit den auf den Parkflächen zu erwartenden Fahrzeugbewegungen (Ein- + Ausfahrt) innerhalb der Öffnungszeit (07.00 – 21.00 Uhr) von 190 pro Stunde ($\approx 95 \text{ Pkw/h}$), vgl. Pkt. 5.1, finden somit zwischen 07.00 und 21.00 Uhr 2.660 Vorgänge des Ein- und Ausstapeln von Einkaufswagen statt. Zusätzlich ist pro Stunde mit 21 Kunden zu rechnen, welche den Lidl-Einkaufsmarkt fußläufig erreichen. Dies entspricht 294 zusätzlichen Kunden pro Tag zwischen 07.00 und 21.00 Uhr und somit von zusätzlich 588 Vorgänge des Ein- und Ausstapeln von Einkaufswagen. Die Gesamtanzahl an Ein- und Ausstapelvorgängen von Einkaufswagen zwischen 07.00 und 21.00 Uhr beträgt somit 3.248.

Für die bestehende Einkaufswagenbox ergibt sich der Schallleistungspegel $L_{WA,b,Box,Tag}$ für die Tageszeit gemäß den Berechnungsgleichungen nach Anlage 4, Punkt VI zu:

Q 13 Einkaufswagenanlage

Berechnungsgrundlage:	$L_{WA,1h} = 65 \text{ dB(A)}$ nach /18/
Art der Einkaufswägen:	Metallkorb, geräuscharm
Anzahl Ereignisse tags:	3.248
Einwirkzeit:	1 h pro Tag zwischen 07:00 und 21:00 Uhr
Punktschallquelle: bewerteter Schallleistungspegel:	0,5 m über Boden $L_{WA,b,Tag} = 88,1 \text{ dB(A)}$

¹⁾ Einkaufswagen mit Metallkorb mit Bodenrost, welche durch Beschichtungen und Kunststoffbauteile geräuschreduziert werden nach /18/, vgl. Bedingung (6) im Punkt 8.



Im digitalen akustischen Berechnungsmodell, vgl. Punkt 6, wird dieser Wert während der Tageszeit (07.00 – 21.00 Uhr) einer Punktschallquelle in $h = 0,5$ m Höhe innerhalb der derzeit bestehenden und teilweise eingehausten Einkaufswagenbox zugeordnet.

5.6 Schallabstrahlung des zukünftigen Lidl-Einkaufsmarktes und des Backpavillons

Die Außenbauteile sowohl des geplanten Lidl-Ersatzneubaus als auch des bestehenden Backpavillons sind bzw. werden, wie nachfolgend dargestellt, bauausgeführt.

Außenwand:

- Mauerwerk, z.B. Poroton-Ziegelmauerwerk, beidseitig verputzt

Dach- und Deckenaufbau (von außen nach innen):

- Betondachsteindeckung auf Nagelplattenbinder sowie Wärmedämmung oder alternativ
- Flachdach-Bahneindeckung mit Wärmedämmung auf Trapezblech und Tragwerk aus Brettschichtbindern
- abgehängte Decke, z.B. Ovakustik

Nach den Erfahrungen des Gutachters sind folgende Werte für das bewertete Schalldämm-Maß der Außenbauteile anzusetzen:

- Außenwand: $R'_w \geq 50$ dB
- Dach: $R'_w \geq 40$ dB

Mit solchen Schalldämm-Maßen kann die Schallabstrahlung des gesamten Lidl-Marktgebäudes (einschl. Lkw-Anlieferzone) gegenüber den maßgeblichen Außengeräuschquellen (vgl. Punkte 5.1 bis 5.4) vernachlässigt werden.

5.7 Anlagenbezogener Fahrverkehr auf der angrenzenden bestehenden öffentlichen Straße

Die Geräusche des anlagenbezogenen Fahrverkehrs auf den angrenzenden öffentlichen Straßen sind Verkehrsgeräusche auf **öffentlichen Straßen und Plätzen**, d.h., außerhalb des Grundstückes des Planvorhabens. Diese Geräusche sind entsprechend Punkt 7.4 der TA Lärm /4/ nach der 16. BImSchV /13/ und damit nicht wie Anlagengeräusche zu ermitteln und zu beurteilen. Sie sollen durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, wenn sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen, keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und wenn die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) /13/ erstmals oder weitergehend überschritten werden (vgl. Punkt 4).



Die Verkehrsbelegungen der öffentlichen „Geußnitzer Straße“, der öffentlichen „Käthe-Niederkirchner Straße“ und der weiteren umliegenden Straßen sind nach den Ortsbesichtigungen des Gutachters am 25.07.2022 schon derzeit so hoch, dass das Kriterium nach einer 3 dB-Zunahme der Beurteilungspegel „Straßenverkehrsgeräusche“ durch das Verkehrsaufkommen des zukünftigen Lidl-Einkaufsmarktes nicht erfüllt sein kann. Hierbei ist anzumerken, dass der anlagenbezogene Lkw- bzw. Pkw-Fahrverkehr des zukünftigen LIDL-Einkaufsmarktes inkl. Backpavillon in einer ähnlichen Größenordnung liegen wird, wie der des derzeit noch bestehenden LIDL-Einkaufsmarktes inkl. Backpavillon, da die geplanten Umbaumaßnahmen primär den neuen Konzepten für die Warenpräsentation, Kundenführung etc. geschuldet sind.

Eine Pegelerhöhung um 3 dB durch die geplante Erweiterung des LIDL-Einkaufsmarktes würde einer Verdopplung des derzeit vorhandenen anlagenbezogenen Fahrverkehrs durch Lkw und Pkw auf den angrenzenden öffentlichen Straßen entsprechen. Somit kann mit Sicherheit davon ausgegangen werden, dass das Kriterium nach einer 3 dB-Zunahme der Beurteilungspegel „Straßenverkehrsgeräusche“ durch das Verkehrsaufkommen des zukünftigen LIDL-Einkaufsmarktes nicht erfüllt sein kann.

Insofern müssen im vorliegenden Gutachten keine weiteren Betrachtungen hinsichtlich der durch den anlagenbezogenen Fahrverkehr auf den öffentlichen Straßen verursachten Geräuschemissionen erfolgen.



6 Berechnung der Geräuschimmissionen (Beurteilungspegel)

6.1 Allgemeines

Für die Berechnung der Beurteilungspegel an den Immissionsnachweisorten wurde das EDV-Programm „Soundplan 8.2“ der Fa. SoundPlan GmbH aus Backnang verwendet.

Dabei wurden die Geländetopografie für die Planfläche an der öffentlichen „Geußnitzer Straße“, der öffentlichen „Käthe-Niederkirchner Straße“ und ihre Umgebung sowie die gesamte Bebauung in der Nachbarschaft des zukünftigen Lidl-Einkaufsmarktes mit den relevanten Immissionsorten (an Fassaden von schutzbedürftiger Bebauung) eingegeben. Die im Punkt 5 berechneten „bewerteten“ Schalleistungspegel bzw. Emissionspegel wurden den einzelnen Quellen im Berechnungsmodell zugeordnet.

Der Rechner bereitet während des Programmlaufs ein dreidimensionales Modell des Untersuchungsgebietes auf, mit dem die Berechnungen der Beurteilungspegel in einem Geländeaster (z.B. 5 m) durchgeführt werden können. Daraus lassen sich Schallimmissionskarten aufbereiten, die einen Gesamtüberblick über die Schallausbreitung des zukünftigen Lidl-Einkaufsmarktes bis in die Nachbarschaft bieten (siehe Anlage 6).

Bei der Darstellung der Ergebnisse in Form von farbigen Schallimmissionskarten ist zu beachten, dass die Beurteilungspegel an fiktiven Immissionsorten in der Nähe eines Gebäudes auch reflektierte Anteile durch diese Gebäude enthalten, so dass die Pegelerhöhung bis zu 3 dB(A) betragen kann. Liegt der Immissionsort an einer Gebäudefassade, wird dieser der Reflexionsfläche lage- und winkelmäßig exakt zugeordnet; der Einfallsbereich des Schalls ist durch die Gebäudestellung begrenzt. Es werden nur Reflexionen durch andere Reflexionsflächen wirksam.

Weiterhin ist bei der Darstellung der Ergebnisse in den farbigen Schallimmissionskarten zu beachten, dass diese nicht die anteiligen Zuschläge gemäß Nr. 6.5 der TA Lärm für die Geräuscheinwirkung auch in den Tageszeiten mit erhöhter Immissionsempfindlichkeit enthalten.

Außerdem können für die relevanten Immissionsorte fassaden- und stockwerksbezogene Beurteilungspegel berechnet werden (vgl. Tabelle 5, Punkt 7.1). Berücksichtigt wurde bei den Berechnungen auch einfache Schallreflexion bis 75 m Entfernung um Emissionsort und Immissionsort.

Zum Vergleich mit den im Punkt 4 genannten Immissionsrichtwerten sind die berechneten Einzelwerte nach der Tabelle 5 im Punkt 7.1 heranzuziehen.

Mit der Schall-Ausbreitungsrechnung ergeben sich sofort die Beurteilungspegel, weil die Lästigkeitszuschläge (z.B. der Impulzzuschlag K_i für die Geräusche von den Pkw-Stellplätzen) und die entsprechenden Zeitabschläge mit der Eingabe der im Punkt 5 berechneten „bewerteten“ Schalleistungspegel bereits berücksichtigt wurden.



Aufgrund der vergleichsweise geringen Entfernung der Immissionsorte wird keine meteorologische Korrektur C_{met} nach Nummer A.1.4 der TA Lärm /4/ eingerechnet, weil die Bedingung in Gleichung (21) der DIN ISO 9613 Teil 2 /8/ für die Vergabe der Korrektur C_{met} nicht erfüllt ist:

$$C_{\text{met}} = 0 \text{ dB(A)}$$

6.2 Qualität der Ergebnisse

Eine Schallimmissionsprognose nach TA Lärm /4/ erfordert zur sachgerechten Entscheidung eine Angabe zur Qualität der Ergebnisse. Die Prognoseunsicherheit ist maßgeblich bestimmt durch die Genauigkeit der Eingangsdaten und des Berechnungsmodells. In der vorliegenden Untersuchung wurde folgendes berücksichtigt:

- In der vorliegenden Untersuchung wurden „konservative“ Emissionsansätze verwendet, die eine schalltechnisch möglichst ungünstige Situation beschreiben.
- Zudem wurde in den Berechnungen der maximal mögliche anlagenbezogene Fahrverkehr pro Tag angesetzt und damit die Ergebnisse für den „lautesten Tag“ ermittelt.

Die ausgewiesenen Beurteilungspegel an den Immissionsorten liegen somit auf der „sicheren Seite“ und können als Obergrenzen der tatsächlich auftretenden Geräuschimmissionen angesehen werden.



7 Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen

7.1 Beurteilungspegel „Geräusch-Zusatzbelastung“

Die folgende Tabelle 5 zeigt die Beurteilungspegel „Geräusch-Zusatzbelastung“ der anlagenbezogenen Geräusche des zukünftigen Lidl-Einkaufsmarktes und des bestehenden Backpavillons innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 88 „Sondergebiet Nahversorgungszentrum Käthe-Niederkirchner Straße 55 in Zeitz“ in 06712 Zeitz für die Nachbarschaft. Einen Überblick über die Schallausbreitung geben die Schallimmissionspläne (siehe Anlage 6).

Tabelle 5: Beurteilungspegel „Geräusch-Zusatzbelastung“ der anlagenbezogenen Geräusche

Immissionsort	Fass.	Etage	Beurteilungs- pegel $L_{r,Zus}$ in dB(A) ¹⁾		Immissionsricht- werte IRW in dB(A) (vgl. Pkt. 4)		Über (+) – Unter (-) - schreitung in dB(A) ²⁾	
			Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
IO 1 „Geußnitzer Straße 45“	SW	2.OG	51,9 ³⁾	31,0	55	40	- 3	- 9
IO 2 „Geußnitzer Straße 43“	SW	2.OG	51,9 ³⁾	31,6			- 3	- 8
IO 3 „Geußnitzer Straße 41“	SW	1.OG	51,0 ³⁾	32,0			- 4	- 8
		2.OG	51,5 ³⁾	31,7			- 3	- 8
IO 4 „Geußnitzer Straße 34A“	O	1.OG	54,8 ³⁾	36,9			± 0	- 3
IO 5 „Käthe-Niederkirchner Straße 45“	O	4.OG	44,3 ³⁾	38,9	- 11	- 1		
IO 6 „Käthe-Niederkirchner Straße 56“	N	1.OG	42,2 ³⁾	32,5	55	55 ⁴⁾ (40)	- 13	- 22
IO 7 „Käthe-Niederkirchner Straße 56“	N	EG	37,2	27,3	65	65 ⁴⁾ (50)	- 28	- 38
IO 8 „Beethovenstr. 1“	SW	EG	43,4	27,0			- 22	- 38

- 1) Es ist der höchste Wert der für die verschiedenen Stockwerke berechneten Pegel angegeben.
- 2) Gemäß /5/ ist für die Ermittlung des ganzzahligen Wertes für den Beurteilungspegel die Rundungsregel nach DIN 1333 /6/ anzuwenden.
- 3) Der Beurteilungspegel enthält für die stationären Geräuschquellen (Kälte-, Lüftungs- und Klimatechnik) sowie für den anlagenbezogenen Lieferverkehr einen Ruhezeitenzuschlag von $K_R = 1,9$ dB für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit gemäß Abschnitt 6.5 der TA Lärm /4/ an Werktagen zwischen 06.00 und 07.00 Uhr und 20.00 und 22.00 Uhr. Für den anlagenbezogenen Pkw-Kunden-Fahrverkehr wurde ein Ruhezeitenzuschlag von $K_R = 0,8$ dB für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit gemäß Abschnitt 6.5 der TA Lärm /4/ an Werktagen zwischen 20.00 und 21.00 Uhr berücksichtigt.
- 4) Keine Schlafnutzung innerhalb der Nachtzeit von 22.00 – 06.00 Uhr. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass innerhalb der Nachtzeit eine Büronutzung o.ä. erfolgt, wird der IRW für die Tageszeit zugrunde gelegt.

Es ist zu erkennen, dass die zutreffenden Immissionsrichtwerte an den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen IO 1 bis IO 8 im **Tageszeitraum** eingehalten und im **Nachtzeitraum** um wenigstens 1 dB unterschritten werden.

Aussagen zur Geräusch-Vorbelastung sowie zur Gesamt-Geräuschbelastung der Immissionsorte werden im Punkt 7.2 getroffen.



Die **anteiligen Beurteilungspegel**, die von den verschiedenen Teilschallquellen im Tages- bzw. Nachtzeitraum an den maßgeblichsten Immissionsorten **IO 4 (tags) und IO 5 (nachts)** verursacht werden, sind in der **Anlage 5** dargestellt.

7.2 Aussagen zur Geräusch-Vorbelastung der Immissionsorte

Nach Nummer 4.2.(a) der TA Lärm /4/ ist bei immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen - wie hier einem Lebensmittelmarktes - die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm /4/ mit der Schallimmissionsprognose nachzuweisen. Eine Berücksichtigung der Vorbelastung ist nur erforderlich, „... wenn aufgrund konkreter Anhaltspunkte absehbar ist, dass die zu beurteilende Anlage im Falle ihrer Inbetriebnahme relevant ... zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte ... beitragen wird ...“.

Bei den in der Tabelle 5 im Punkt 7.1 genannten Immissionsorten, bei welchen die gültigen Immissionsrichtwerte IRW_{Tag} und IRW_{Nacht} gemäß den Nummer 6.1. b) und 6.1 e) der TA Lärm /4/ um mindestens 6 dB unterschritten werden, kann mit Verweis auf Nummer 3.2.1 Abs. (2) der TA Lärm /4/ auf die Untersuchung der Geräuschvorbelastung verzichtet werden.

Daher werden nachfolgend nur die Immissionsorte bzgl. der Geräuschvorbelastung betrachtet, bei denen die gültigen Immissionsrichtwerte IRW_{Tag} und IRW_{Nacht} gemäß Nummer 6.1. e) der TA Lärm /4/ um weniger als 6 dB unterschritten werden, vgl. Tabelle 5 im Punkt 7.1.

Immissionsorte IO 1 – IO 4 (tags):

Der gültige Immissionsrichtwert IRW_{Tag} gemäß Nummer 6.1 e) der TA Lärm /4/ wird an den maßgeblichen Immissionsorten, den Wohngebäuden IO 1 „Geußnitzer Straße 45“ und IO 2 „Geußnitzer Straße 43“ jeweils um 3 dB, am IO 3 „Geußnitzer Straße 41“ um 4 dB unterschritten und am IO 4 „Geußnitzer Straße 34A“ eingehalten.

Aufgrund des großen Abstandes von ca. $s \approx 120$ m in südöstlicher Richtung zwischen dem Immissionsort IO 3 und der Fa. Autoservice am Wasserturm bzw. von ca. $s \approx 140$ m in südöstlicher Richtung zwischen dem Immissionsort IO 4 und dem Aldi-Einkaufsmarkt besteht nach Ansicht des Gutachters lediglich eine - vernachlässigbar geringe - Geräuschvorbelastung durch die genannten gewerblichen Anlagen. Der an den Immissionsorten IO 3 und IO 4 gemäß Nummer 6.1 e) der TA Lärm /4/ gültige Immissionsrichtwert IRW_{Tag} kann somit vollständig ausgeschöpft werden.

An den maßgeblichen Immissionsorten, den Wohngebäude IO 1 „Geußnitzer Straße 45“ und IO 2 „Geußnitzer Straße 43“, besteht aufgrund des etwas geringeren Abstandes von wenigstens ca. $s \approx 70$ m zu den nächstgelegenen gewerblichen Anlagen in südöstlicher Richtung (Fa. Autoservice am Wasserturm) bzw. von wenigstens ca. $s \approx 90$ m in südlicher Richtung (Aldi-Einkaufsmarkt) eine - wenn auch sehr geringe - Geräuschvorbelastung durch die genannten gewerblichen Anlagen. Mit einer Unterschreitung des an den



maßgeblichen Immissionsorten IO 1 und IO 2 gemäß Nummer 6.1 e) der TA Lärm /4/ gültigen Immissionsrichtwert IRW_{Tag} von wenigstens 3 dB, vgl. Tabelle 5 im Punkt 7.1, stehen nach Ansicht des Gutachters dennoch ausreichende Immissionskontingente von nochmals rund 52 dB(A) für diese gewerblichen zur Verfügung. Damit kann eine Überschreitung des gültigen Immissionsrichtwert IRW_{Tag} durch die Beurteilungspegel Geräusch-Gesamtbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten IO 1 und IO 2 mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Immissionsorte IO 4 und IO 5 (nachts):

An den Immissionsorten IO 4 und IO 5 besteht innerhalb der Nachtzeit von 22.00 – 06.00 Uhr keine Geräuschvorbelastung durch weitere gewerbliche Anlagen, welche den Anforderungen der TA Lärm /4/ unterliegen. Der an den Immissionsorten IO 4 und IO 5 gemäß Nummer 6.1 e) der TA Lärm /4/ gültige Immissionsrichtwert IRW_{Nacht} kann somit vollständig ausgeschöpft werden.

7.3 Spitzenpegel

Es erfolgen Abschätzungen zur Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums nach TA Lärm /4/ auf der Grundlage der „Bayerischen Parkplatzlärmstudie“ /12/ und der Gleichung (3) der DIN ISO 9613-2 /8/.

Aus den Angaben der Tabelle 37 im Punkt 11.1 der „Bayerischen Parkplatzlärmstudie“ /12/ lässt sich abschätzen bzw. entnehmen, dass die folgenden Mindestabstände zwischen den Immissionsorten und dem jeweils nächstgelegenen Pkw-Stellplatz im **Tages- und Nachtzeitraum** einzuhalten sind:

Tabelle 6: Mindestabstände zwischen einem Pkw-Stellplatz (Einkaufsmarkt) und den Immissionsorten

Gebietseinstufung	Abstand in m zwischen Pkw-Stellplatz und Immissionsort
	Tageszeit
Gewerbegebiet	< 1
Allgemeines Wohngebiet	2

Nach den Angaben im Punkt 2.1 werden diese Forderungen mit $s \geq 27$ m im vorliegenden Fall für alle benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen erfüllt.

Die Lkw passieren bei ihrer Ausfahrt vom Grundstück des zukünftigen LIDL-Einkaufsmarktes über die bestehenden nördliche Zu- und Ausfahrt die nächstgelegenen Fenster des Wohngebäudes IO 3 „Geußnitzer Straße 41“ in ca. 16 m Abstand. Nach Tabelle 35 der Bayerischen Parkplatzlärmstudie /12/ ist bei der **beschleunigten Abfahrt von Lkw**“ mit mittleren Spitzenpegeln von 79 dB(A) zu rechnen, die in 7,5 m Abstand aus Messungen ermittelt wurden (was einem Schalleistungspegel $L_{WA} = 104,5$ dB(A) entspricht).



Die Umrechnung des genannten Messwertes in eine entsprechend größere Entfernung von ca. 16 m bis zum genannten Gebäude IO 1 führt unter Anwendung der Gleichung (3) der DIN ISO 9613 /8/ zu folgendem Ergebnis:

$$L_{AFmax} = [L_{max} - 20 * \lg (s / 7,5 m)] \text{ dB(A)}$$
$$L_{AFmax} = [79 - 20 * \lg (16 m / 7,5 m)] \text{ dB(A)}$$
$$L_{AFmax} \approx \mathbf{72 \text{ dB(A)}},$$

ein Wert, der den für diese Nutzung geltenden höchstzulässigen Spitzenpegel von 85 dB(A) für die Tageszeit um ca. 13 dB unterschreitet.

Den zur Lkw-Ladezone des zukünftigen Lidl-Einkaufsmarktes am ungünstigsten gelegenen Immissionsort stellt das Wohngebäude IO 4 „Geußnitzer Straße 34A“, in ca. 32 m Abstand dar, vgl. Anlage 1/2. Für diesen IO wurde als maximale kurzzeitige Geräuschspitze ein Wert von

$$L_{AFmax} = \mathbf{84 \text{ dB(A)}}$$

berechnet, wenn nach den Angaben in Punkt 5.3 von /17/ für schalltechnische Prognosen von einem kurzzeitigen Schalleistungspegel von $L_{WA,max} = 122 \text{ dB(A)}$ bei den Warenentladungen ausgegangen wird. Die Unterschreitung des nach TA Lärm höchstzulässigen Spitzenpegels von 85 dB(A) beträgt insofern ca. 1 dB.

Zur Beurteilung des Anlagenbetriebes des zukünftigen Lidl-Einkaufsmarktes zur **Nachtzeit** ist wegen der ausschließlich stationären Geräusche (Lüftungs-, Kälte- und Klimatechnik) das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm ohne Belang.



8 Bewertung der Ergebnisse und Vorschläge für Maßnahmen zum Schallimmissionschutz

Aus der Tabelle 5 im Punkt 7.1 ist ersichtlich, dass die zutreffenden Immissionsrichtwerte an den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen IO 1 bis IO 8 im Tageszeitraum eingehalten und im Nachtzeitraum um wenigstens 1 dB unterschritten werden.

Der zur Tageszeit in der Nachbarschaft höchstzulässige Spitzenpegel wird nach den Angaben im Punkt 7.3 um wenigstens 1 dB unterschritten. Zur Beurteilung des nächtlichen Anlagenbetriebes des zukünftigen Lidl-Einkaufsmarktes ist wegen der ausschließlich stationären Geräusche (Lüftungs-, Kälte- und Klimatechnik) das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm ohne Belang.

Der Gutachter geht deshalb davon aus, dass vom zukünftigen Planvorhaben „Errichtung und Betrieb eines Lidl-Ersatzneubaus“ innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 88 „Sondergebiet Nahversorgungszentrum Käthe-Niederkirchner Straße 55 in Zeitz“ in 06712 Zeitz keine Gefährdungen, erhebliche Benachteiligungen oder erhebliche Belästigungen durch Geräusche in der Nachbarschaft verursacht werden, wenn die Einhaltung der im Folgenden genannten Bedingungen sichergestellt wird:

- (1) Die Öffnungszeiten des zukünftigen Lidl-Einkaufsmarktes sind an Werktagen auf 07.00 bis 21.00 Uhr zu beschränken.**
- (2) Lkw-Warenanlieferungen und -entladungen zur Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) sowie ganztägig an Sonn- und Feiertagen sind nicht zulässig.**
- (3) Warenanlieferungen und -entladungen durch Kleintransporter für den Backpavillon sind zur Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) nicht zulässig.**
- (4) Die Fahrgassen zu den Pkw-Stellplätzen sind in einer „Asphaltdeckschicht“ oder alternativ als „Betonsteinpflaster ohne Fase“ herzustellen.**
- (5) Die Außeneinheiten der verschiedenen haustechnischen Anlagen (im Freibereich) dürfen die in der folgenden Tabelle 7 angegebenen Schalleistungspegel nicht überschreiten.**



Tabelle 7: Schalleistungspegel der haustechnischen Anlagen im Freibereich

Bezeichnung der Außeneinheit	Quelle	Anzahl	Schalleistungspegel L _{WA} in dB(A)	
			Tag	Nacht
Beheizung / Klimatisierung				
Luft-Wasser-Wärmepumpe	Q 11	2	je 81	je 81
Kühlung				
Rückkühler	Q 12	2	je 69	je 69
Lüftungsanlagen (Zu- bzw. Fortluftöffnungen)				
Markt – zentrale Lüftungsanlage	Q 13	2	je 75	-
Pfandraumbelüftung	Q 14	1	70	-

- (6) Im Zuge der zukünftig geplanten Errichtung und dem Betrieb eines Lidl-Ersatzneubaus dürfen ausschließlich Einkaufswagen mit Metallkorb mit Bodenrost, welche durch Beschichtungen und Kunststoffbauteile **geräuschreduziert** werden, zum Einsatz kommen.

Damit ist auf der Ebene des Bauleitplanverfahrens der Nachweis darüber erbracht, dass das Vorhaben „Errichtung und Betrieb eines Lidl-Ersatzneubaus“ im genannten Umfang umsetzbar ist und insofern der Bebauungsplan in einem zukünftigen Baugenehmigungsverfahren auch vollzugsfähig ist.



Übersichtspläne

Anlage 1/1: Übersichtslageplan mit der Kennzeichnung der Lage des zukünftigen Lidl-Einkaufsmarktes und des bestehenden Backpavillons innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 88 „Sondergebiet Nahversorgungszentrum Käthe-Niederkirchner Straße 55 in Zeitz“ in 06712 Zeitz, unmaßstäblich

Anlage 1/2: Detaillierter Übersichtslageplan mit der Kennzeichnung der Lage des zukünftigen Lidl-Einkaufsmarktes und des bestehenden Backpavillons innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 88 „Sondergebiet Nahversorgungszentrum Käthe-Niederkirchner Straße 55 in Zeitz“ in 06712 Zeitz, sowie mit den maßgeblichen Immissionsorten IO 1 bis IO 8, unmaßstäblich

Lageplan / Bebauungsplan

Anlage 2/1: Lageplan des zukünftigen Lidl-Einkaufsmarktes und des bestehenden Backpavillons innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 88 „Sondergebiet Nahversorgungszentrum Käthe-Niederkirchner Straße 55 in Zeitz“ in 06712 Zeitz
Maßstab: unmaßstäblich

Anlage 2/2: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 88 „Sondergebiet Nahversorgungszentrum Käthe-Niederkirchner Straße 55 in Zeitz“ in 06712 Zeitz, Maßstab: unmaßstäblich

Fotodokumentation

Anlage 3: 6 Blätter

Berechnungsgrundlagen

Anlage 4: 4 Blätter

Anteilige Beurteilungspegel für die Immissionsorte IO 4 „tags“ und IO 5 „nachts“

Anlage 5: 4 Blätter

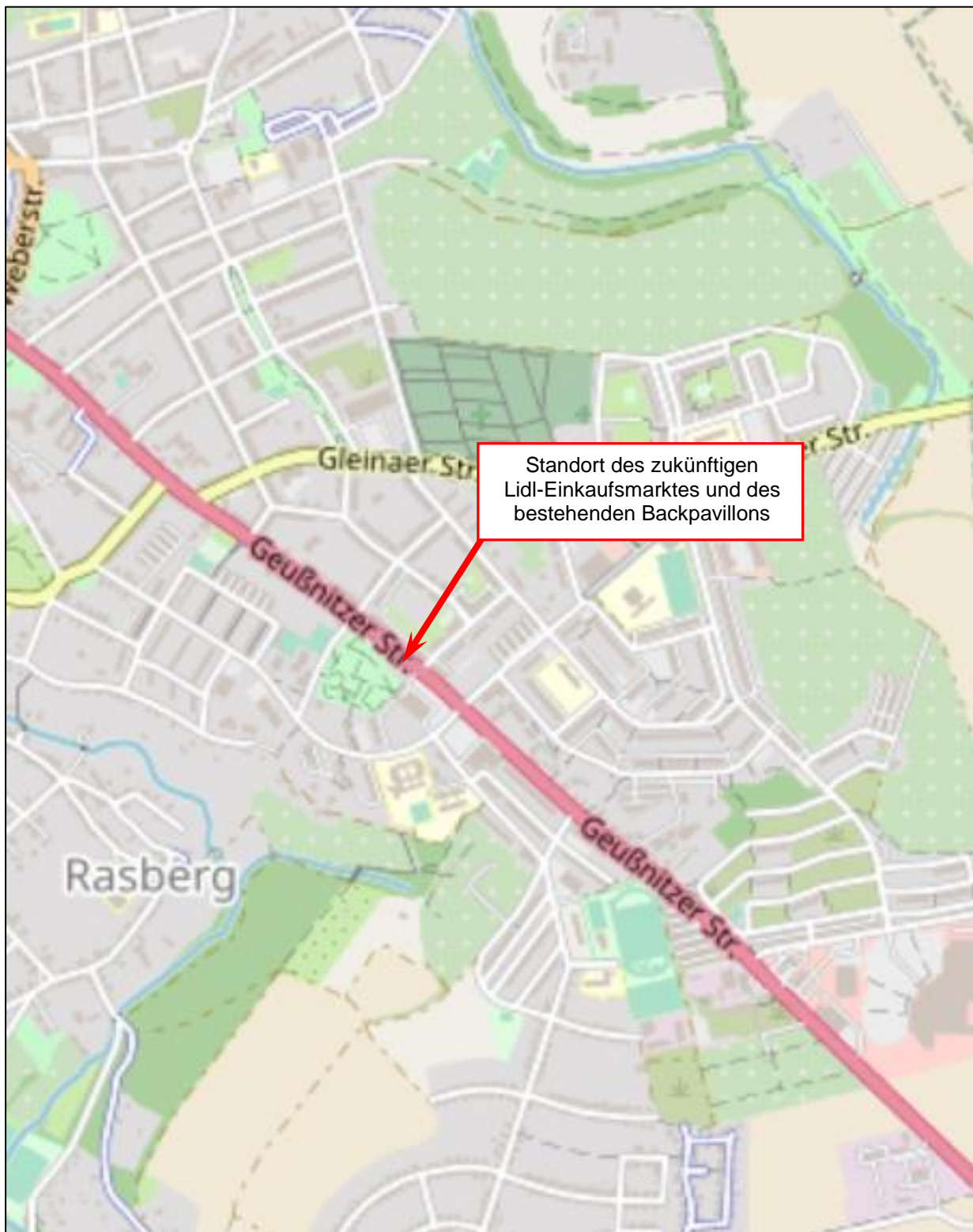
Schallimmissionskarten / Quellenplan

Anlage 6/1: Beurteilungspegel „Geräusch-Zusatzbelastung“ des zukünftigen Lidl-Einkaufsmarktes und des bestehenden Backpavillons innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 88 „Sondergebiet Nahversorgungszentrum Käthe-Niederkirchner Straße 55 in Zeitz“ in 06712 Zeitz - Beurteilungspegel Tageszeit –



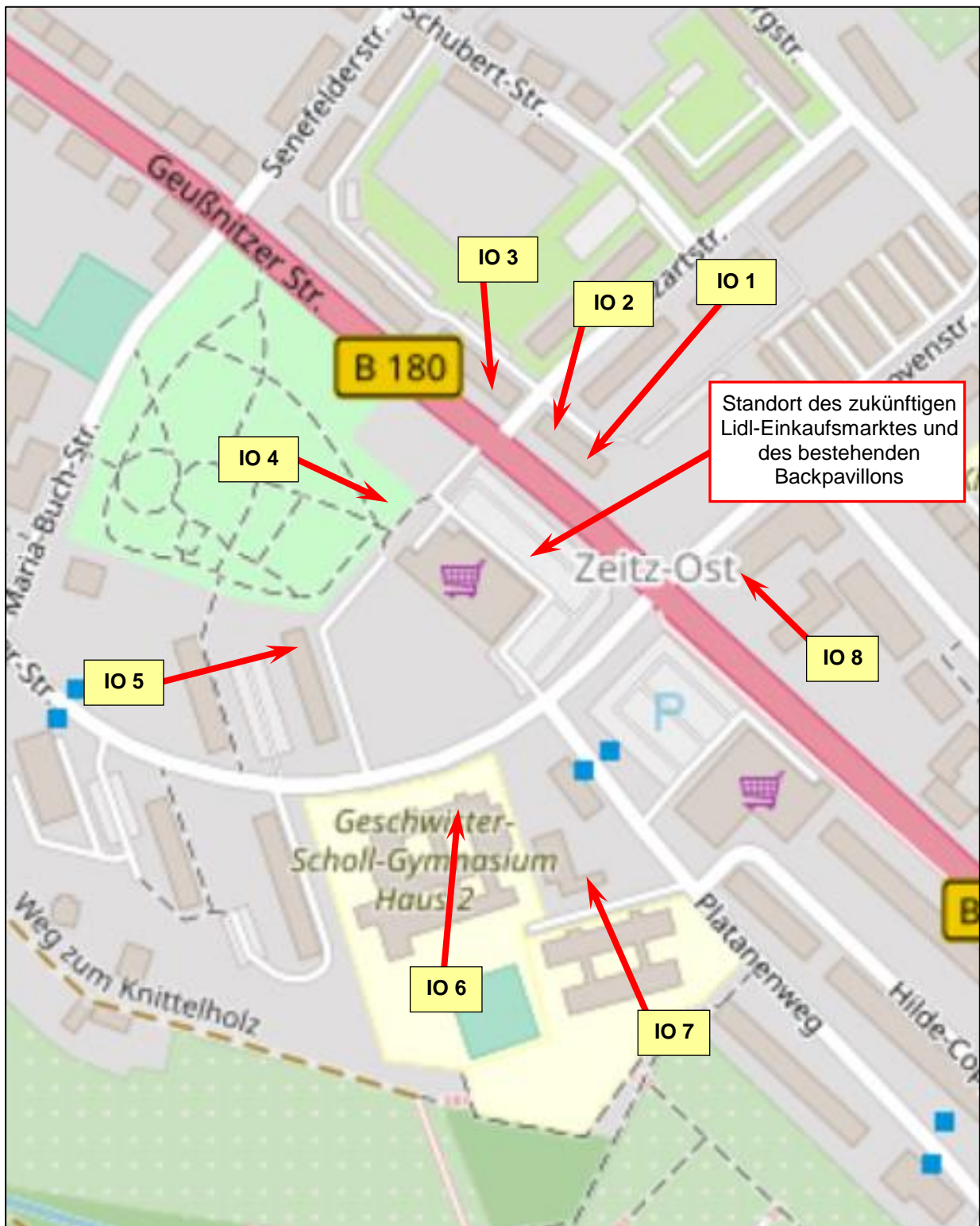
- Anlage 6/2: Beurteilungspegel „Geräusch-Zusatzbelastung“ des zukünftigen Lidl-Einkaufsmarktes und des bestehenden Backpavillons innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 88 „Sondergebiet Nahversorgungszentrum Käthe-Niederkirchner Straße 55 in Zeitz““ in 06712 Zeitz - Beurteilungspegel Nachtzeit –
- Anlage 6/3: Quellenplan des zukünftigen Lidl-Einkaufsmarktes und des bestehenden Backpavillons innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 88 „Sondergebiet Nahversorgungszentrum Käthe-Niederkirchner Straße 55 in Zeitz““ in 06712 Zeitz

Anlage 1



Karte hergestellt aus OpenStreetMap-Daten | Lizenz: Open Database License (ODbL)

Übersichtslageplan mit der Kennzeichnung der Lage des zukünftigen Lidl-Einkaufsmarktes und des bestehenden Backpavillons innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 88 „Sondergebiet Nahversorgungszentrum Käthe-Niederkirchner Straße 55 in Zeitz“ in 06712 Zeitz, unmaßstäblich



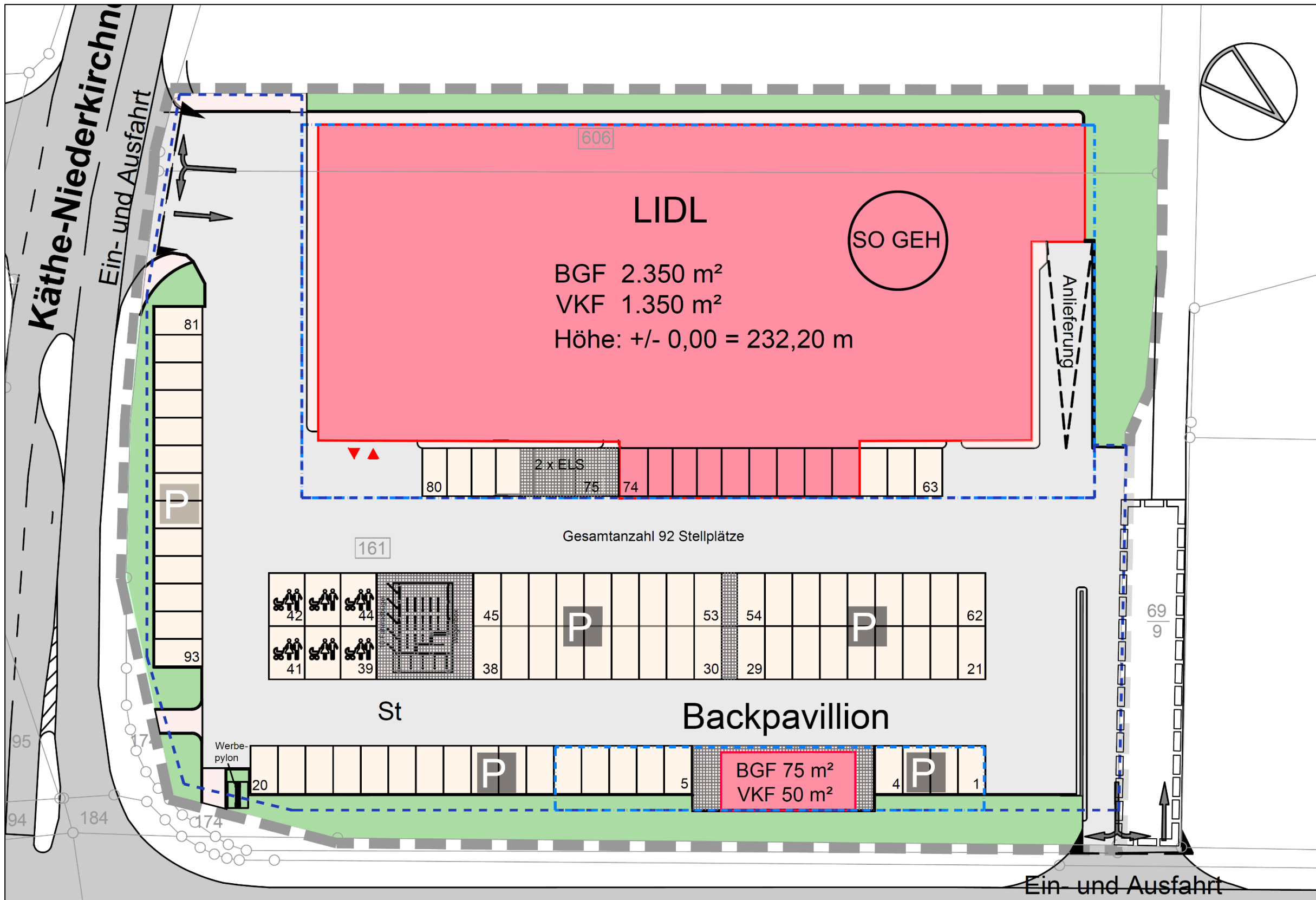
Karte hergestellt aus OpenStreetMap-Daten | Lizenz: Open Database License (ODbL)

Detaillierter Übersichtslageplan mit der Kennzeichnung der Lage des zukünftigen Lidl-Einkaufsmarktes und des bestehenden Backpavillons innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 88 „Sondergebiet Nahversorgungszentrum Käthe-Niederkirchner Straße 55 in Zeitz“ in 06712 Zeitz, sowie mit den maßgeblichen Immissionsorten IO 1 bis IO 8, unmaßstäblich



SLG Prüf- und
Zertifizierungs GmbH

Anlage 2



 **SLG Prüf- und
Zertifizierungs GmbH**

Anlage 2/1:

Lageplan des zukünftigen Lidl-Einkaufsmarktes und des bestehenden Backpavillons innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 88 „Sondergebiet Nahversorgungszentrum Käthe-Niederkirchner Straße 55 in Zeitz“ in 06712 Zeitz

Planquelle:
Schälzky Bauingenieure GmbH, Glauchau

Maßstab: unmaßstäblich
Stand: 04.01.2022

Präambel

Satzung der Stadt Zeitz über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB Nr. 88 "Sondergebiet Nahversorgungszentrum Käthe-Niederkirchner Straße 55 in Zeitz" in der Fassung vom ... 2022:

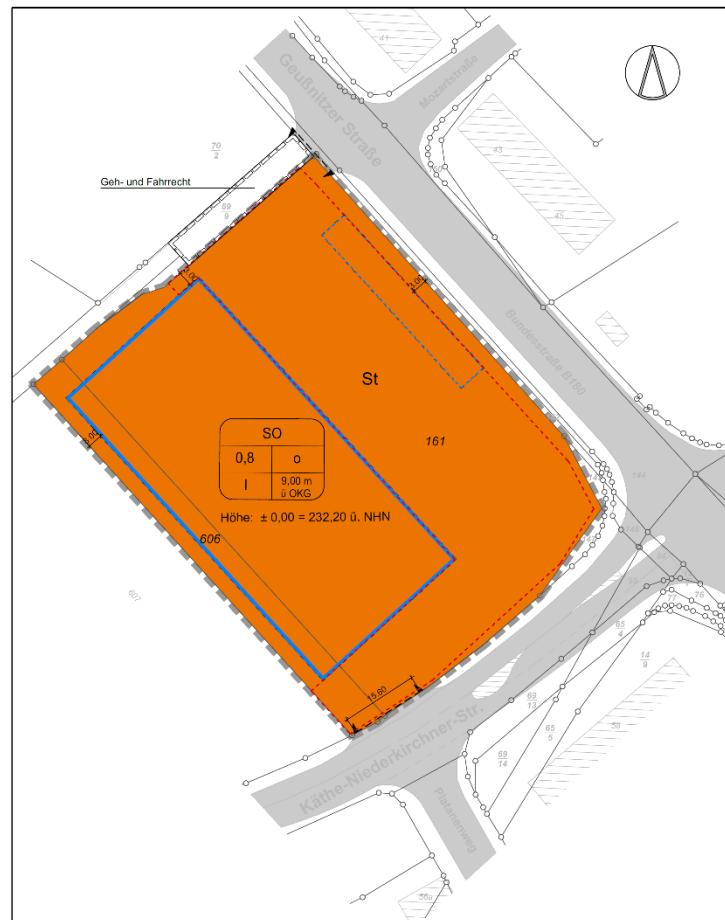
Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 624) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Zeitz in seiner Sitzung am ... 2021 der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB Nr. 88 "Sondergebiet Nahversorgungszentrum Käthe-Niederkirchner Straße 55 in Zeitz" in der Fassung vom ... 2022 bestehend aus:

- 1. Teil A - Planzeichnung
2. Teil B - Textliche Festsetzungen
sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan der Alpha Immobilienvermietung Vierde GmbH & Co. KG, Berliner Chaussee 13, 16559 Liebenwalde OT Kreuzbruch als Satzung erlassen.

Stadt Zeitz, den ... 2022

Der Oberbürgermeister Siegel

TEIL A - PLANZEICHNUNG M 1:500



Kartengrundlage

Liegenschaftskarte Maßstab 1:500
Landkreis: Burgenlandkreis
Gemeinde: Zeitz
Gemarkung: Zeitz
Flur: 8
Flurstücke-Nr.: 161, 606

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVerGeo), Stand 2016

0 5 10 15 20 25 30 Meter
Maßstab M 1:500

Katastervermerk

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ... 2022). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Halle, den ... 2022

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVerGeo)
Otto von Guericke Straße 15
39104 Magdeburg



Festsetzungen durch Zeichen

- 1. Art der baulichen Nutzung
Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 Ziff. 1-3 BauNVO
Einzelhandelsbetriebe/großflächige Einzelhandelsbetriebe
SO
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)
0,8 zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze des Gesamtgrundstückes
GF als maximale zulässige Geschossfläche (GF) als Höchstgrenze des Gesamtgrundstückes
I Geschossigkeit (maximale Anzahl der Vollgeschosse)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
Baugrenze
offene Bauweise
4. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Verkehrswege
öffentliche Straßenverkehrsfläche
Einfahrtbereich
5. Sonstige Planzeichen
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen
Hinweise nachrichtlich
Flurstücksgrenze vorhanden
Flurstücksnummer vorhanden
Bestandsgebäude
Nutzungsschablone
Art der baulichen Nutzung
Grundfläche
Bauweise
Zahl der Vollgeschosse
Höhe des Gebäudes

Hinweise

- 1. Archäologie und Denkmalschutz
Das Flurgebiet befindet sich in unmittelbarer Umgebung zu einem Kulturdenkmal, einer Parkanlage (ehemals Lössen-Park) mit Resten des historischen Baumbestands der Parkumma zwischen Gaußstraße und Maria-Buch-Straße (Liste der Kulturdenkmale in Zeitz, Baudenkmal, Objekt-Nr.: 09485537).
Deshalb bedürfen Vorhaben im Plangebiet gemäß § 14 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt der Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde. Erd- und Bauarbeiten, bei denen begründete Ansatzpunkte bestehen, dass Kulturdenkmale entdeckt werden bedürfen der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, sie sind rechtzeitig anzuzeigen.
Auch archäologische Denkmale stehen unter Schutz. Sie sind überall in Sachsen-Anhalt auch außerhalb der bekannten und verzeichneten Denkmalflächen in erheblichen Umfang zu erwarten. Auf die Mähdaf nicht von Bodenfinden gem. § 17 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt wird hingewiesen.
2. Boden und Altlasten
Nicht § 15 Abs. 1 und 3 Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG - vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) i.V.m. § 5 Bundes-Bodenschutzgesetz Sachsen-Anhalt - BBodSchAG LSA - vom 2. April 2002 (GVBl. LSA 2002 214), sind während der Baumaßnahmen bekannt werdende schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten unverzüglich der für die Überwachung zuständigen Behörde mitzuteilen.
Bei sich im Rahmen der Baupräparierung und Bauausführung ergebenden Hinweisen auf schädliche Bodenverunreinigungen i.S. des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) besteht gemäß § 4 Abs. 2 BBodSchG die Pflicht, Maßnahmen zur Abwehr der davon drohenden schädlichen Bodenveränderung zu ergreifen.
3. Geologie
Das Flurgebiet Zeitz-Geußnitz befindet sich gemäß der VV TB - Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen - Sachsen-Anhalt - vom 4. Juni 2020 (IMB. LSA Nr. 24 vom 20.07.2020 S. 241), Anhang B, nach DIN 4149:2005-04 - Stand 20.08.2020 - in der Erdbebenzone 1 mit der geologischen Untergundklasse 1.
Gemäß Geologiegesetz (GeolGG) vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1387) sind geologische Untersuchungen sowie die dazu geringen Nachweisedaten spätestens zwei Wochen vor Beginn dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt als zuständige Behörde in Sachsen-Anhalt anzuzeigen (§ 8 GeolGG). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die Bewertungsdaten zu übermitteln (§§ 9, 10 GeolGG).
4. Nutzung der Geothermie
Die Nutzung von Geothermie ist erlaubnispflichtig.
Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, und der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (§ 49 Abs. 1 S. 1 WHG). Werden bei diesen Arbeiten Stoffe in das Grundwasser eingebracht, ist anstelle der Anzeige eine Erlaubnis erforderlich, wenn sich das Einbringen nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken kann (§ 49 Abs. 1 S. 2 WHG).

Teil B - Festsetzungen durch Text

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 11, 16, 18, 19 und 20 BauNVO)
1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“.
1.2 Die Art der Nutzung des sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ wird durch folgende Festsetzungen ergänzend bestimmt:
1.2.1 Festsetzung zur Verkaufsfläche:
Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.410 m², davon ein freistehender Laden für Backwaren mit einer Verkaufsfläche von maximal 60 m².
1.2.2 Sortimentsbezogene Festsetzungen:
Zulässig sind folgende zentrenrelevanten Sortimente gemäß der „Zeitzer Liste“ aus dem Einzelhandelskonzept für den Mittelzentralen Städteverbund Gölitzshtal - REHK:
• Drogeriewaren, Körperpflegemittel
• Lebensmittel, Getränke (außer Kistenware)
Auf maximal 15 % der maximal zulässigen Verkaufsfläche sind folgende zentrenrelevanten Sortimente gemäß der „Rodewischer Liste“ aus dem Regionalen Einzelhandelskonzept für den Mittelzentralen Städteverband Gölitzshtal - REHK zulässig:
• Arzneimittel (Apotheken)
• Brillen und -zubehör
• Bücher
• Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
• Elektrogeräte („weiße Ware“), Nähmaschinen und Leuchten
• Fotogeräte und Fotozubehör
• Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel
• Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf
• Haushaltswaren
• Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
• Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren
• Parfümwaren
• Reformwaren, Naturkost
• Schnittblancon
• Schuhe, Lederwaren
• Spielwaren, Bastelartikel, Sportartikel (kleinteilig)
• Telekommunikation, Mobiltelefone
• Uhren und Schmuck
• Unterhaltungselektronik („braune Ware“) / Elektrokleingeräte
• Zeitungen und Zeitschriften
Nicht zulässig sind folgende zentrenrelevante Sortimente gemäß der Rodewischer Liste:
• Optik, optische Erzeugnisse, Hörgeräteakustik
• Silberwaren
• Getränke (Kistenware)
• Orthopädiewaren, Sanitätswaren
• Floristik
• Tonaufnahme
• Zooartikel (lebende Tiere und Zubehör)
1.3 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung:
Im zeichnerisch festgesetzten Sondergebiet gelten eine maximal zulässige
• Grundflächenzahl von 0,8,
• Geschossfläche von 2.350 m²,
• Zahl an Vollgeschossen von 1 und
• Höhe der Gebäude von 242,00 m üNNH.
2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB und §§ 12 und 23 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche ist zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt.
3. Stellplätze, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und 14 BauNVO)
3.1 Stellplätze und ihre Zufahrten sind innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.
3.2 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen zulässig, auch wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird. Die Aufstellung von dergleichen Anlagen als selbständige Anlagen auf dem Grundstück ist unzulässig.
3.3 Innerhalb und außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig:
• Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO, die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen
• Einhausungen für Einkaufswagenstellplätze,
• Werbeanlagen.
4. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
Auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen sind einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher anzulegen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang artgleich zu ersetzen. Nadelgehölze und Kriechpflanzen sind unzulässig.

Verfahrensvermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Der Stadtrat der Stadt Zeitz hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 17.06.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB Nr. 88 "Sondergebiet Nahversorgungszentrum Käthe-Niederkirchner Straße 55 in Zeitz" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen (Beschluss-Nr. SR/40/2021) und durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Zeitz - Michaelbote - Nr. 07/2021 am 31.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
Zeitz, den ...
Oberbürgermeister Siegel
2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Zeitz hat am ... 2022 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB Nr. 88 "Sondergebiet Nahversorgungszentrum Käthe-Niederkirchner Straße 55 in Zeitz", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Festsetzungen durch Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Begründung in der Fassung vom ... 2022 gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen (Beschluss-Nr. .../2022).
Zeitz, den ...
Oberbürgermeister Siegel
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (entsprechend § 4 Abs. 2, § 2 Abs. 2 BauGB)
Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und der Begründung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom ... 2022 die Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich ... 2022.
Zeitz, den ...
Oberbürgermeister Siegel
4. Öffentliche Auslegung (entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB)
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB Nr. 88 "Sondergebiet Nahversorgungszentrum Käthe-Niederkirchner Straße 55 in Zeitz" und die Begründung in der Fassung vom ... 2022 haben nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Zeitz - Michaelbote - Nr. .../2022 vom ... 2022 und auf dem zentralen Internetportal des Landes Sachsen-Anhalt in der Zeit vom ... 2022 bis einschließlich ... 2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können. Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
Zeitz, den ...
Oberbürgermeister Siegel
5. Prüfung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB)
Die während der öffentlichen Auslegung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB Nr. 88 "Sondergebiet Nahversorgungszentrum Käthe-Niederkirchner Straße 55 in Zeitz" und der Begründung in der Fassung vom ... 2022 fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom Stadtrat der Stadt Zeitz geprüft und entsprechend des Abwägungsbeschlusses am ... 2022 berücksichtigt (Beschluss-Nr. .../2022). Das Ergebnis wurde den Einwendern mitgeteilt.
Zeitz, den ...
Oberbürgermeister Siegel
6. Satzungsbeschluss (entsprechend § 10 Abs. 1 BauGB)
Der Stadtrat der Stadt Zeitz hat am ... 2022 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB Nr. 88 "Sondergebiet Nahversorgungszentrum Käthe-Niederkirchner Straße 55 in Zeitz", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Festsetzungen durch Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Begründung in der Fassung vom ... 2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen sowie die Begründung gebilligt (Beschluss-Nr. .../2022).
Zeitz, den ...
Oberbürgermeister Siegel
7. Genehmigung (entsprechend § 10 Abs. 2 BauGB)
Mit Bescheid vom ... 2022 (Aktenzeichen ...) hat das Landratsamt des Burgenlandkreises die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB Nr. 88 "Sondergebiet Nahversorgungszentrum Käthe-Niederkirchner Straße 55 in Zeitz" gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
Zeitz, den ...
Oberbürgermeister Siegel
8. Ausfertigung (entsprechend § 4 SächsGemO)
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB Nr. 88 "Sondergebiet Nahversorgungszentrum Käthe-Niederkirchner Straße 55 in Zeitz" wurde mit Stand vom ... 2022 ausfertigt.
Zeitz, den ...
Oberbürgermeister Siegel
9. Bekanntmachung und Inkrafttreten (entsprechend § 10 Abs. 3 BauGB)
Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Verwaltungsstelle, bei der der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB Nr. 88 "Sondergebiet Nahversorgungszentrum Käthe-Niederkirchner Straße 55 in Zeitz" mit Begründung während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Stadt Zeitz - Michaelbote - Nr. .../2022 am ... 2022 öffentlich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und auf die Vorschriften § 44 Abs. 3 und 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.
Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB Nr. 88 "Sondergebiet Nahversorgungszentrum Käthe-Niederkirchner Straße 55 in Zeitz" ist mit der Bekanntmachung am ... 2022 in Kraft getreten.
Zeitz, den ...
Oberbürgermeister Siegel

Rechtsgrundlagen

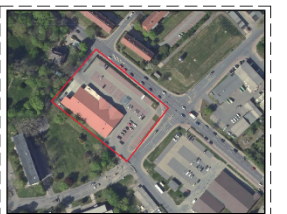
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3938) geändert worden ist
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenverunreinigungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 305) geändert worden ist
Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 20 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 4936) geändert worden ist
Gesetz über das Inverkehrbringen, die Rücknahme und die hochwertige Verwertung von Verpackungen (Verpackungsgesetz - VerpackG) vom 5. Juli 2017 (BGBl. I S. 2334), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2021 (BGBl. I S. 4363) geändert worden ist
Gesetz zur Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen (Behindertengleichstellungsgesetz - BGG) vom 27. April 2002 (BGBl. I S. 3467, 3468), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 2. Juni 2021 (BGBl. I S. 1387) geändert worden ist
Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz - KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), das zuletzt durch Gesetz vom 7. Juni 2022 (GVBl. LSA S. 130) geändert worden ist
Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (EntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. LSA 2015, 170), das zuletzt durch Gesetz vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 208) geändert worden ist
Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSA 2011, 160)
Richtlinie zur Beurteilung von geplanten Einzelhandelsprojekten im Land Sachsen-Anhalt vom 22. Oktober 1998 (IMB. LSA. 3398, 2217)
Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 340) geändert worden ist
Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA 1991, 368, ber. 1992, S. 310), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 749, 807) geändert worden ist
Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt - BodSchAG LSA) vom 2. April 2002 (GVBl. LSA 2002, 214), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Dezember 2019 (GVBl. LSA S. 946) geändert worden ist
Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, die zuletzt durch Gesetz vom 18. November 2020 (GVBl. LSA S. 660) geändert worden ist

Stadt Zeitz

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB Nr. 88 "Sondergebiet Nahversorgungszentrum Käthe-Niederkirchner-Str. 55 in Zeitz"

Übersichtskarte:

Lage des Satzungsgebietes im Gemeindegebiet



Stadt Zeitz
Altmarkt 1
06712 Zeitz

VORABZUG

Planverfasser:
SCHÄLZKY
Bauingenieure GmbH
Käthe-Niederkirchner-Str. 55
06712 Zeitz

Maßstab: 1:500

Datum: 01.07.2022

Planstand: ENTWURF



Anlage 2/2:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 88 „Sondergebiet Nahversorgungszentrum Käthe-Niederkirchner Straße 55 in Zeitz“ in 06712 Zeitz

Planquelle:
Schälzky Bauingenieure GmbH, Glauchau

Maßstab: unmaßstäblich
Stand: 01.07.2022



Anlage 3



Foto 1:

Blick vom Pkw-Kundenparkplatz in Richtung Nordwesten auf den bestehenden Lidl-Einkaufsmarkt.



Foto 2:

Blick von der öffentlichen „Käthe-Niederkirchner Straße“ in Richtung Norden auf den bestehenden Lidl-Einkaufsmarkt. Der rote Pfeil markiert die bestehende südliche Zu- und Ausfahrt des Lidl-Einkaufsmarktes.



Foto 3:

Blick vom Pkw-Kundenparkplatz in Richtung Nordosten auf die bestehende nördliche Zu- und Ausfahrt des Lidl-Einkaufsmarktes (Pfeil).



Foto 4:

Blick vom Pkw-Kundenparkplatz in Richtung Nordosten auf den bestehenden Backpavillon der Fa. „Steinecke“ (Pfeil).



Foto 5:

Blick vom Anlagengelände des LIDL-Einkaufsmarktes in Richtung Südwesten auf die bestehende Lkw-Innenrampe mit Torrandabdichtung (roter Pfeil).



Foto 6:

Blick aus Richtung des LIDL-Marktgebäudes in Richtung Norden auf die Immissionsorte IO 1 „Geußnitzer Straße 45“ (roter Pfeil), IO 2 „Geußnitzer Straße 43“ (gelber Pfeil) und IO 3 „Geußnitzer Straße 41“ (grüner Pfeil).



Foto 7:

Blick aus Richtung der Lkw-Ladezone in Richtung Norden auf den Immissionsort IO 4 „Geußnitzer Straße 34A“.



Foto 8:

Blick auf die Richtung Lidl-Einkaufsmarkt zugewandte Ostfassade des Immissionsortes IO 5 „Käthe-Niederkirchner Straße 45“ (Pfeil).



Foto 9:

Blick aus Richtung des LIDL-Marktgebäudes in Richtung Südwesten auf den Immissionsort IO 6 „Käthe-Niederkirchner Straße 56“, das Schulgebäude des Geschwister Scholl Gymnasiums.



Foto 10:

Blick von der öffentlichen „Käthe-Niederkirchner Straße“ in Richtung Süden auf den Immissionsort IO 7 „Käthe-Niederkirchner Straße 56“, das Bürogebäude der Fa. Auto Team Zeitz Ost (Pfeil).



Foto 11:

Blick aus Richtung des LIDL-Marktgebäudes in Richtung Osten auf den Immissionsort IO 8 „Beethovenstr. 1“, das Bürogebäude der Fa. Auto Team Zeitz Ost (Pfeil).



SLG Prüf- und
Zertifizierungs GmbH

Anlage 4



Schalltechnische Berechnungsverfahren

I. Lkw-Verkehr

Lkw-Fahrbewegungen

Die Emissionen durch die Zu- und Abfahrten von Lkw oder Traktoren werden als Linienschallquelle definiert. Der längenbezogene Schalleistungspegel L_{WA_r} ergibt sich zu:

$$L_{WA_r} = [L_{WA',1h} + 10 \times \lg(n) - 10 \times \lg(T_r / 1 h)] \text{ dB(A)/m}$$

mit

$L_{WA',1h}$ zeitlich gemittelter Schalleistungspegel für 1 Lkw pro Stunde und Meter

n Anzahl der Lkw einer Leistungsklasse in der Beurteilungszeit T_r

T_r Beurteilungszeit in h

Rangieren und Leerlauf der Lkw

Der empfohlene Emissionsansatz - Erhöhung des längenbezogenen Schalleistungspegels der Lkw-Fahrestrecke (vgl. folgende Tabelle) „je nach Umfang der erforderlichen Rangiertätigkeiten“ um „3 dB(A) bis 5 dB(A)“ - des Untersuchungsberichtes (2005) /18/ ist nach Ansicht des Gutachters viel zu unbestimmt, als dass damit qualifizierte Schallimmissionsprognosen erstellt werden könnten. Im Punkt 5.2 des Untersuchungsberichtes (1995) /17/ sind dagegen die in besonderen Fahrzuständen auftretenden Geräuschemissionen (in der Regel die Rangiervorgänge und Leerlaufzeiten des Motors) viel detaillierter beschrieben, und das empfohlene Berechnungsverfahren ist nachvollziehbar dargestellt. Der Gutachter greift deshalb auf diese bewährten Emissionsansätze auch im vorliegenden Gutachten zurück. Die nach /18/ anzusetzenden Schalleistungspegel für solche Ereignisse sind in der Spalte 2 der folgenden Tabelle angegeben. Im Punkt 8.1.1 des neuen Berichtes /18/ wurde nachgewiesen, dass die längenbezogenen Schalleistungspegel $L_{WA',1h}$ für Lkw im Jahre 2005 um 1 dB(A) bzw. 2 dB(A) niedriger im Vergleich zum Jahr 1995 angesetzt werden können. Insofern rechnet der Gutachter im Weiteren mit den in der Spalte 3 der folgenden Tabelle angegebenen Zahlenwerten, bei welchen der Wert für die Rangiergeräusche um 2 dB reduziert wurde.

Tabelle: Schalleistungspegel L_{WA} in dB(A) für Rangiergeräusche und Leerlauf von Lkw

	L_{WA} in dB(A) - 1995 ¹⁾	L_{WA} in dB(A) - 2005 ²⁾
Rangiergeräusche	99	97
Leerlauf	94	94

¹⁾ Angaben im Punkt 5.2 des Berichtes /17/ aus dem Jahre 1995

²⁾ zugrunde gelegte Werte aufgrund der im Punkt 8.1.1 des Berichtes /18/ aus dem Jahre 2005 nachgewiesenen Verminderung der Rangiergeräusche von schweren Lkw um 2 dB(A) gegenüber dem Jahre 1995.



Der bewertete Schalleistungspegel $L_{WA,b}$ für die Rangier- und Leerlaufgeräusche werden nach folgender Beziehung berechnet werden:

Rangieren:

$$L_{WA,b,Rang} = 97 \text{ dB(A)} + K_z + 10 * \lg (N)$$

K_z

Zeitabschlag: $K_z = 10 \times \lg [T_E / 960 \text{ min. (tags) bzw. } 60 \text{ min (nachts)}]$ dB

T_E - Einwirkzeit in min.

N

Anzahl der Fahrzeuge

Leerlauf:

$$L_{WA,b,Leer} = 94 \text{ dB(A)} + K_z + 10 * \lg (N)$$

Der Gesamt-Schalleistungspegel $L_{WA,b,ges}$ für die Vorgänge „Rangieren“ und „Leerlauf“ ergibt sich nach energetischer Addition zu:

$$L_{WA,b,ges} = \left[10 \times \lg \left(10^{\frac{L_{WA,b,Rang}}{10}} + 10^{\frac{L_{WA,b,Leer}}{10}} \right) \right] \text{ dB(A)}$$

II. Pkw-Stellplätze

Der Schalleistungspegel für Parkplätze im Außenbereich wird mit den für den „Sonderfall“ im Punkt 8.2.2 der Parkplatzlärmstudie „Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen“ genannten Hinweisen in Anlehnung an Gleichung (11b) der Studie wie folgt berechnet:

$$L_{WA} = L_{W0} + K_{PA} + K_I + 10 \times \lg (B \times N)$$

L_{W0} = 63 dB(A) Ausgangs-Schalleistungspegel für 1 Bewegung auf einem P+R-Parkplatz

K_{PA} Zuschlag entsprechend Parkplatzart,

K_I Zuschlag für das Takt-Maximalpegelverfahren nach Punkt 8.2.2.1 der Studie,

B Bezugsgröße: z.B. Anzahl der Stellplätze

N Bewegungshäufigkeit pro Bezugsgröße und Stunde

$B \times N$ alle Fahrzeugbewegungen je Stunde auf der Parkplatzfläche

III. Pkw-Fahrstrecken

Mit der Gleichung (6) der RLS-90 errechnet sich der Emissionspegel $L_{m,E}$ für die Pkw-Fahrstrecken mit

$$L_{m,E} = L_{m(25)} + D_v + D_{Stro} + D_{Stg} + D_E$$



Der längenbezogene Schallleistungspegel $L_{W',1h}$ ergibt sich gemäß Punkt 8.3.1 der Bayerischen Parkplatzlärmstudie zu:

$$L_{W',1h} = L_{m,E} + 19 \text{ dB(A)}$$

IV. Schallabstrahlung über die Umfassungsbauteile einer Halle

Der über ein Flächenelement nach außen abgestrahlte Schallleistungspegel L_w berechnet sich nach DIN 12354-4 mit:

$$L_w = L_{p,in} + C_d - R' + 10 \times \log(\log S/S_0) \text{ [dB(A)]}$$

mit

$L_{p,in}$ = Schalldruckpegel im Abstand von 1m bis 2m von der Innenseite des Segments in dB

C_d = Diffusitätsterm für das Innenschallfeld am Segment

R' = Bauschalldämm-Maß für das Segment in dB

S = Fläche des Segments in m^2

S_0 = Bezugsfläche $1 m^2$

Aus den Innenraumpegeln können unter Berücksichtigung der genannten bauakustischen Eigenschaften die flächenbezogenen Schallleistungspegel L_{WA} der Außenbauteile der zu betrachtenden Gebäude nach Gleichung (9b) der VDI 2571 berechnet werden, den diese in die Nachbarschaft abstrahlen:

$$L_{WA} = [LI - R'w - 4] \text{ dB(A)/m}^2$$

LI Innenraumpegel des jeweiligen Hallenbereiches

$R'w$ bewertetes Schalldämm-Maß des jeweiligen Außenbauteiles

V. Berechnung der Geräuschemissionen für Punkt-, Linien- und Flächenschallquellen

Sofern die untersuchten Geräuschquellen an ausgewählten Messpunkten als Punktschallquellen aufgefasst werden können, d.h., der Messabstand ausreichend groß gegen die Abmessung der Quellen ist, kann der Schallleistungspegel aus den erhobenen Messwerten gemäß Gleichung (3) der DIN ISO 9613-2 wie folgt berechnet werden:

$$L_{rT}(DW) = L_w + D_c - A$$



- $L_{FT}(DW)$ - äquivalenter Oktavband-Dauerschalldruckpegel bei Mitwind
- L_W - Oktavband-Schalleistungspegel
- D_C - Richtwirkungskorrektur
- A - Oktavbanddämpfung: $A = A_{div} + A_{atm} + A_{gr} + A_{bar} + A_{misc}$
- A_{div} - Dämpfung aufgrund geometrischer Ausbreitung: $A_{div} = [20 \times \lg(s/s_0) + 11]$ dB(A)
- s - Abstand in m zwischen Schallquelle und Emissionsmessort
- s_0 - Bezugsabstand (= 1 m)
- A_{atm} - Dämpfung aufgrund von Luftabsorption (hier: $A_{atm} = 0$ dB(A))
- A_{gr} - Dämpfung aufgrund des Bodeneffektes
(hier wegen der kurzen Messabstände: $A_{gr} = 0$ dB(A))
- A_{bar} - Dämpfung aufgrund von Abschirmung (hier: $A_{bar} = 0$ dB(A))
- A_{misc} - Dämpfung aufgrund verschiedener anderer Effekte (hier: $A_{misc} = 0$ dB(A))

Wenn diese Gleichung für eine definierte Schallausbreitung zugeschnitten wird, um aus einem Schall-
druckpegel in einem Messabstand s lediglich den A-bewerteten Schalleistungspegel L_{WA} zu berechnen,
ergibt sich:

$$L_{WA} = L_{FT}(DW) + A_{div} - D_{\Omega}$$

$$L_{WA} = [L_{Aeq} + 20 \times \lg (s / 1 \text{ m}) + 11 - D_C] \text{ dB(A)}$$

Der resultierende längenbezogene Schalleistungspegel L_{WA}' einer Linienschallquelle ergibt sich zu:

$$L_{WA}' = [L_{WA} - 10 \times \lg (l / 1 \text{ m})] \text{ dB(A)/m}$$

Der resultierende flächenbezogene Schalleistungspegel L_{WA}'' einer Flächenschallquelle ergibt sich zu:

$$L_{WA}'' = [L_{WA} - 10 \times \lg (A / 1 \text{ m})] \text{ dB(A)/m}^2$$



SLG Prüf- und
Zertifizierungs GmbH

Anlage 5



Anlage 5

2105-22-AA-22
 Anteilige Beurteilungspegel
 an den maßgeblichen Immissionsorten IO 4 und IO 5

Quelle	Quellentyp	Zeitbereich	Li dB(A)	Rw dB	Lw dB(A)	Lw dB(A)	I oder S m, m ²	KI dB	KT dB	Ko dB	S m	Activ dB	Agr dB	Abar dB	Aatm dB	Amisc dB	ADI dB	dLrefl dB(A)	Ls dB(A)	dlw dB	Cmet dB	ZR dB	Lr dB(A)
Immissionsort IO4 SW 1.OG RW,T 55 dB(A) RW,N 40 dB(A) RW,T,max 85 dB(A) RW,N,max 60 dB(A) LrT 54,8 dB(A) LrN 36,9 dB(A) Lr,max dB(A) Ln,max dB(A)																							
Q002-2	Linie	LrT	67,3		83,9	46,1	24,04	0,0	0,0	3	24,04	-38,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	48,3	-0,6	0,0	0,8	48,6
Q006	Fläche	LrT	74,6		84,1	9,0	47,33	0,0	0,0	6	47,33	-44,5	-1,5	0,0	-0,1	0,0	0,0	2,4	46,4	0,0	0,0	1,9	48,4
Q002-3	Linie	LrT	67,3		90,0	186,9	53,32	0,0	0,0	3	53,32	-45,5	-1,3	0,0	-0,1	0,0	0,0	0,7	46,8	-0,6	0,0	0,8	47,0
Q003	Linie	LrT	57,0		78,3	135,3	26,40	0,0	0,0	3	26,40	-39,4	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	41,8	0,0	0,0	1,9	43,7
Q008	Punkt	LrT	78,9		78,9		33,29	0,0	0,0	3	33,29	-41,4	0,0	0,0	-0,1	0,0	0,0	0,1	40,5	0,0	0,0	0,8	42,4
Q001	Fläche	LrT	60,0		84,1	258,0	44,64	0,0	0,0	3	44,64	-44,0	-1,8	0,0	-0,1	0,0	0,0	0,4	41,6	-0,6	0,0	0,8	41,8
Q001	Fläche	LrT	60,0		83,9	247,9	61,20	0,0	0,0	3	61,20	-46,7	-2,9	0,0	-0,1	0,0	0,0	2,5	39,6	-0,6	0,0	0,8	39,9
Q007	Punkt	LrT	82,7		82,7		52,94	0,0	0,0	3	52,94	-45,5	-2,4	0,0	-0,1	0,0	0,0	0,0	37,7	0,0	0,0	0,0	39,7
Q005	Linie	LrT	66,7		76,7	10,0	33,70	0,0	0,0	3	33,70	-41,5	-0,6	0,0	-0,1	0,0	0,0	0,2	37,6	0,0	0,0	1,9	39,5
Q001	Fläche	LrT	60,0		84,1	254,8	71,18	0,0	0,0	3	71,18	-48,0	-3,3	0,0	-0,1	0,0	0,0	2,3	37,8	-0,6	0,0	0,8	38,1
Q001	Fläche	LrT	60,0		76,8	47,9	41,11	0,0	0,0	3	41,11	-43,3	-1,3	0,0	-0,1	0,0	0,0	0,7	35,8	-0,6	0,0	0,8	36,1
Q009	Punkt	LrT	81,0		81,0		55,98	0,0	0,0	3	55,98	-46,0	-0,3	-0,1	-0,1	0,0	0,0	0,5	33,9	0,0	0,0	0,0	35,8
Q009	Punkt	LrT	81,0		81,0		56,54	0,0	0,0	3	56,54	-46,0	-0,4	-0,6	-0,1	0,0	0,0	0,5	33,3	0,0	0,0	0,0	35,2
Q001	Fläche	LrT	60,0		83,1	203,7	82,62	0,0	0,0	3	82,62	-49,3	-3,5	-0,9	-0,2	0,0	0,0	2,6	34,7	-0,6	0,0	0,8	35,0
Q001	Fläche	LrT	60,0		82,3	170,6	114,46	0,0	0,0	3	114,46	-52,2	-4,1	-1,8	-0,2	0,0	0,0	3,4	30,5	-0,6	0,0	0,8	30,8
Q11	Punkt	LrT	75,0		75,0		53,00	0,0	0,0	3	53,00	-45,5	0,0	-5,9	-0,1	0,0	0,0	0,7	27,1	0,0	0,0	1,9	29,0
Q001	Fläche	LrT	60,0		80,5	111,6	98,93	0,0	0,0	3	98,93	-50,9	-3,9	-4,6	-0,2	0,0	0,0	4,6	28,5	-0,6	0,0	0,8	28,7
Q004	Punkt	LrT	65,1		65,1		33,00	0,0	0,0	3	33,00	-41,4	-0,5	0,0	-0,1	0,0	0,0	0,1	26,3	0,0	0,0	1,9	28,2
Q002-1	Linie	LrT	67,3		84,0	47,0	112,94	0,0	0,0	3	112,94	-52,0	-4,0	-5,8	-0,2	0,0	0,0	2,9	27,9	-0,6	0,0	0,8	28,2
Q12	Punkt	LrT	70,0		70,0		62,54	0,0	0,0	3	62,54	-46,9	-0,6	-0,1	-0,1	0,0	0,0	0,0	25,3	0,0	0,0	1,9	27,2
Q10	Punkt	LrT	69,0		69,0		53,70	0,0	0,0	3	53,70	-45,6	-0,1	-3,6	-0,1	0,0	0,0	0,4	23,0	0,0	0,0	1,9	24,9
Q10	Punkt	LrT	69,0		69,0		54,53	0,0	0,0	3	54,53	-45,7	-0,1	-4,7	-0,1	0,0	0,0	0,5	21,7	0,0	0,0	1,9	23,6
Q11	Punkt	LrT	75,0		75,0		99,60	0,0	0,0	3	99,60	-51,0	-2,4	-2,8	-0,2	0,0	0,0	0,1	21,7	0,0	0,0	1,9	23,6
Q13	Punkt	LrT	88,1		88,1		88,64	0,0	0,0	3	88,64	-49,9	-3,6	-18,8	-0,2	0,0	0,0	0,0	18,6	-0,6	0,0	0,8	18,8

SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH Burgstädter Straße 20 09232 Hartmannsdorf





Anlage 5

2105-22-AA-22
 Anteilige Beurteilungspegel
 an den maßgeblichen Immissionsorten IO 4 und IO 5

Quelle	Quellentyp	Zeitbereich	Li dB(A)	Rw dB	Lw dB(A)	Lw dB(A)	I oder S m, m²	KI dB	KT dB	Ko dB	S m	Adiv dB	Agr dB	Abar dB	Aatm dB	Amisc dB	ADI dB	dLrefl dB(A)	Ls dB(A)	dlw dB	Cnet dB	ZR dB	Lr dB(A)	
Immissionsort IO5 SW 4.OG RW,T 55 dB(A) RW,N 40 dB(A) RW,T,max 85 dB(A) RW,N,max 60 dB(A) Lr,T 44,3 dB(A) Lr,N 38,9 dB(A) Lr,T,max dB(A) Lr,N,max dB(A)																								
Q09	Punkt	LrN	81,0		81,0	81,0		0,0	0,0	3	46,90	-44,4	0,0	-3,5	-0,1		0,0	0,0	35,7	0,0	0,0	0,0	0,0	35,7
Q09	Punkt	LrN	81,0		81,0	81,0		0,0	0,0	3	47,06	-44,4	0,0	-3,7	-0,1		0,0	0,1	35,5	0,0	0,0	0,0	0,0	35,5
Q10	Punkt	LrN	69,0		69,0	69,0		0,0	0,0	3	49,34	-44,9	0,0	-2,4	-0,1		0,0	0,0	24,4	0,0	0,0	0,0	0,0	24,4
Q10	Punkt	LrN	69,0		69,0	69,0		0,0	0,0	3	49,46	-44,9	0,0	-2,8	-0,1		0,0	0,1	24,0	0,0	0,0	0,0	0,0	24,0
Q01	Fläche	LrN	84,1		84,1	84,1	254,8	0,0	0,0	3	107,97	-51,7	-2,4	-9,8	-0,2		0,0	3,4	26,4	0,0	0,0	0,0	0,0	26,4
Q01	Fläche	LrN	84,1		84,1	84,1	258,0	0,0	0,0	3	97,99	-50,8	-2,0	-10,7	-0,2		0,0	2,1	25,5	0,0	0,0	0,0	0,0	25,5
Q01	Fläche	LrN	83,9		83,9	83,9	247,9	0,0	0,0	3	91,19	-50,2	-1,8	-17,6	-0,2		0,0	6,7	23,8	0,0	0,0	0,0	0,0	23,8
Q01	Fläche	LrN	80,5		80,5	80,5	111,6	0,0	0,0	3	123,49	-52,8	-2,8	-9,6	-0,2		0,0	0,1	18,2	0,0	0,0	0,0	0,0	18,2
Q01	Fläche	LrN	82,3		82,3	82,3	170,6	0,0	0,0	3	123,49	-52,8	-2,7	-9,4	-0,2		0,0	0,0	20,1	0,0	0,0	0,0	0,0	20,1
Q01	Fläche	LrN	83,1		83,1	83,1	203,7	0,0	0,0	3	126,34	-53,0	-2,8	-5,4	-0,2		0,0	1,6	26,3	0,0	0,0	0,0	0,0	26,3
Q01	Fläche	LrN	60,0		60,0	60,0	47,9	0,0	0,0	3	110,26	-51,8	-2,4	-6,1	-0,2		0,0	0,9	20,2	0,0	0,0	0,0	0,0	20,2
Q02-1	Linie	LrN	84,0		84,0	84,0	47,0	0,0	0,0	3	109,30	-51,8	-2,3	-5,4	-0,2		0,0	0,3	27,7	0,0	0,0	0,0	0,0	27,7
Q02-2	Linie	LrN	83,9		83,9	83,9	46,1	0,0	0,0	3	99,14	-50,9	-2,1	-0,3	-0,2		0,0	0,6	34,1	0,0	0,0	0,0	0,0	34,1
Q02-3	Linie	LrN	90,0		90,0	90,0	186,9	0,0	0,0	3	105,96	-51,5	-2,1	-7,6	-0,2		0,0	1,4	33,0	0,0	0,0	0,0	0,0	33,0
Q03	Linie	LrN	78,3		78,3	78,3	135,3	0,0	0,0	3	93,42	-50,4	-1,8	-1,8	-0,2		0,0	0,6	27,7	0,0	0,0	0,0	0,0	27,7
Q04	Punkt	LrN	65,1		65,1	65,1		0,0	0,0	3	76,37	-48,7	-0,8	-3,8	-0,1		0,0	0,0	14,8	0,0	0,0	0,0	0,0	14,8
Q05	Linie	LrN	76,7		76,7	76,7	10,0	0,0	0,0	3	85,46	-49,6	-1,4	-7,7	-0,2		0,0	0,1	20,9	0,0	0,0	0,0	0,0	20,9
Q06	Fläche	LrN	84,1		84,1	84,1	9,0	0,0	0,0	6	57,28	-46,2	0,0	-15,7	-0,1		0,0	0,6	28,6	0,0	0,0	0,0	0,0	28,6
Q07	Punkt	LrN	82,7		82,7	82,7		0,0	0,0	3	108,57	-51,7	-2,3	-7,1	-0,2		0,0	3,3	27,6	0,0	0,0	0,0	0,0	27,6
Q08	Punkt	LrN	78,9		78,9	78,9		0,0	0,0	3	75,68	-48,6	-0,4	-3,5	-0,1		0,0	0,0	29,2	0,0	0,0	0,0	0,0	29,2
Q11	Punkt	LrN	75,0		75,0	75,0		0,0	0,0	3	94,49	-50,5	-0,3	0,0	-0,2		0,0	0,3	27,2	0,0	0,0	0,0	0,0	27,2
Q11	Punkt	LrN	75,0		75,0	75,0		0,0	0,0	3	62,94	-47,0	0,0	0,0	-0,1		0,0	0,1	30,8	0,0	0,0	0,0	0,0	30,8
Q12	Punkt	LrN	70,0		70,0	70,0		0,0	0,0	3	84,36	-49,5	0,0	0,0	-0,2		0,0	0,3	23,5	0,0	0,0	0,0	0,0	23,5
Q13	Punkt	LrN	88,1		88,1	88,1		0,0	0,0	3	117,05	-52,4	-2,6	-31,5	-0,2		0,0	8,8	13,2	0,0	0,0	0,0	0,0	13,2

SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH Burgstädter Straße 20 09232 Hartmannsdorf





Anlage 5

2105-22-AA-22
 Anteilige Beurteilungspegel
 an den maßgeblichen Immissionsorten IO 4 und IO 5

Legende

Quelle	
Quelltyp	
Zeitbereich	
Li	dB(A)
R'w	dB
L'w	dB(A)
Lw	dB(A)
I oder S	m, m ²
KI	dB
KT	dB
Ko	dB
S	m
Adiv	dB
Agr	dB
Abar	dB
Aatm	dB
Amisc	dB
ADI	dB
dLrefl	dB(A)
Ls	dB(A)
dLw	dB
Cmet	dB
ZR	dB
Lr	dB(A)

Quellname	
Typ der Quelle (Punkt, Linie, Fläche)	
Name des Zeitbereichs	
Innenpegel	
Bewertetes Schalldämm-Maß	
Schalleistungspegel pro m ²	
Schalleistungspegel pro Anlage	
Größe der Quelle (Länge oder Fläche)	
Zuschlag für Impulsartigkeit	
Zuschlag für Tonhaltigkeit	
Zuschlag für gerichtete Abstrahlung	
Mittlere Entfernung Schallquelle - Immissionsort	
Mittlere Dämpfung aufgrund geometrischer Ausbreitung	
Mittlere Dämpfung aufgrund Bodeneffekt	
Mittlere Dämpfung aufgrund Abschirmung	
Mittlere Dämpfung aufgrund Luftabsorption	
Mittlere Minderung durch Bewuchs, Industriegelände und Bebauung	
Mittlere Richtwirkungskorrektur	
Pegelerhöhung durch Reflexionen	
Unbewerteter Schalldruck am Immissionsort	Ls=Lw+Ko+ADI+Adiv+Agr+Abar+Aatm+Afol_site_house+Awind+dLrefl
Korrektur Betriebszeiten	
Meteorologische Korrektur	
Ruhezeitzuschlag (Anteil)	
Pegel/ Beurteilungspegel Zeitbereich	







SLG Prüf- und
Zertifizierungs GmbH

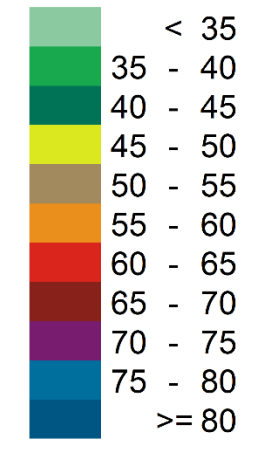
Anlage 6



Zeichenerklärung

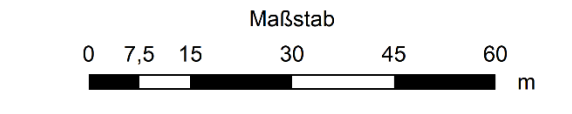
-  Gebäude
-  Immissionsort
-  Wand
-  Strasse
-  Linienquelle
-  Flächenquelle
-  Punktquelle
-  Industriehalle
-  Außenflächenquelle

Pegelbereich zur Tageszeit (06-22 Uhr) in dB(A)



ANLAGE 6/1
 Beurteilungspegel „Geräusch-Zusatzbelastung“ des zukünftigen Lidl-Einkaufsmarktes und des bestehenden Backpavillons innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 88 „Sondergebiet Nahversorgungszentrum Käthe-Niederkirchner Straße 55 in Zeitz“ in 01723 Zeitz

Rasterhöhe : 2 m	Rasterabstand : 5 m
Datum : 08.09.2022	Bearbeiter : Herr Jahn

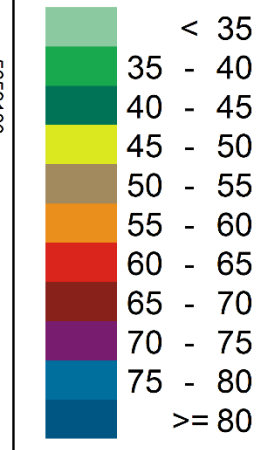




Zeichenerklärung

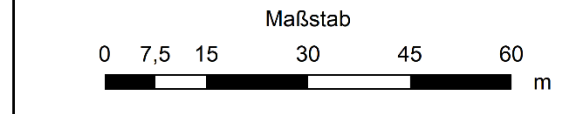
- Gebäude
- Immissionsort
- Wand
- Strasse
- Linienquelle
- Flächenquelle
- Punktquelle
- Industriehalle
- Außenflächenquelle

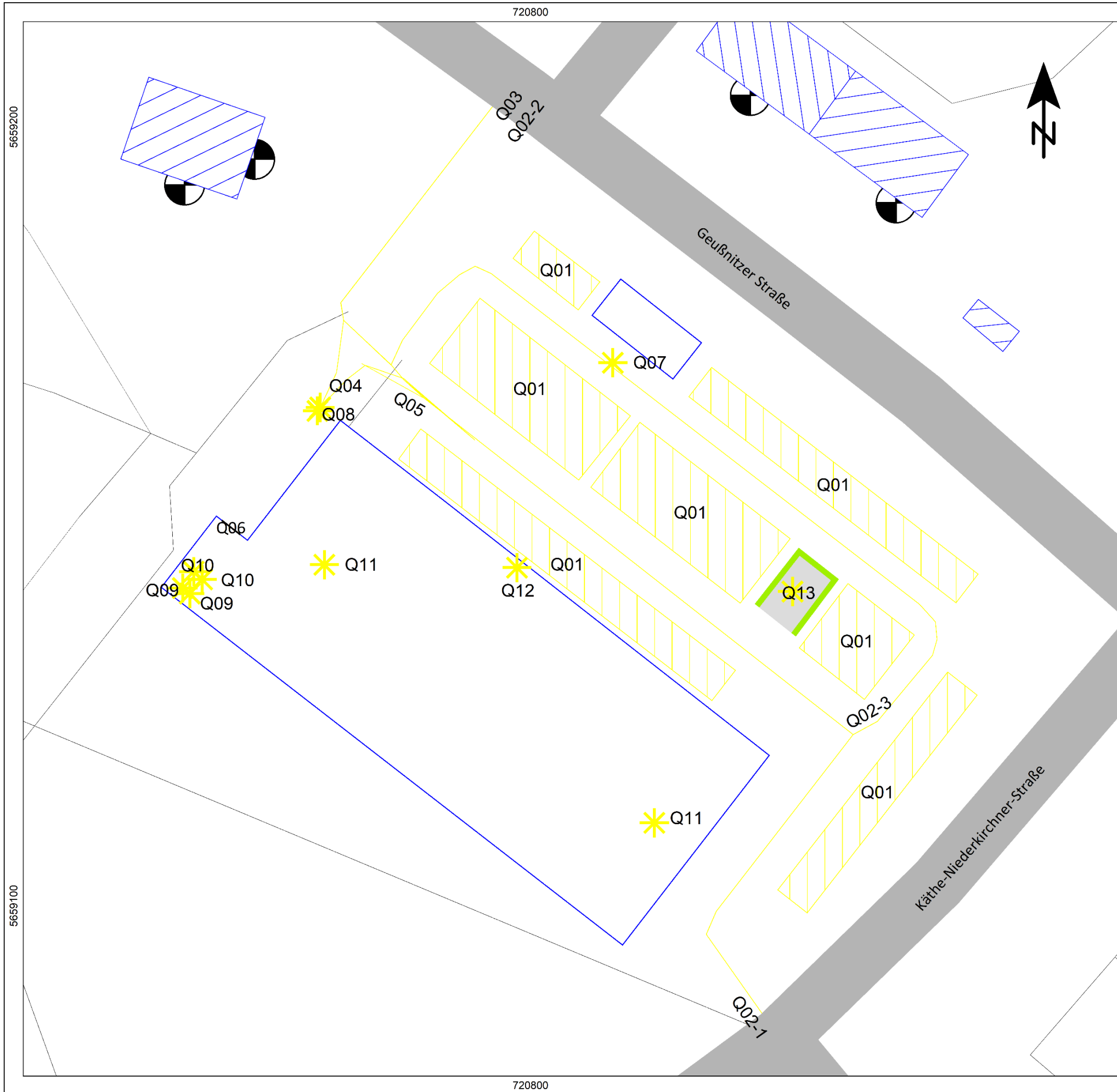
Pegelbereich zur Nachtzeit (22-06 Uhr) in dB(A)



ANLAGE 6/2
 Beurteilungspegel „Geräusch-Zusatzbelastung“ des zukünftigen Lidl-Einkaufsmarktes und des bestehenden Backpavillons innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 88 „Sondergebiet Nahversorgungszentrum Käthe-Niederkirchner Straße 55 in Zeitz“ in 01723 Zeitz

Rasterhöhe : 2 m	Rasterabstand : 5 m
Datum : 08.09.2022	Bearbeiter : Herr Jahn



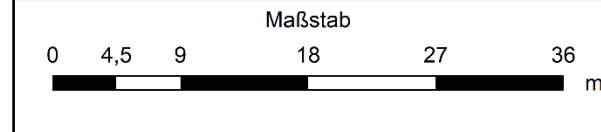


Geräuschquellenverzeichnis

- Q01: Pkw-Stellplätze
- Q02-1: Teilstrecke Zufahrt Pkw zu den Pkw-Stellplätzen
- Q02-2: Teilstrecke Zufahrt Pkw zu den Pkw-Stellplätzen
- Q02-3: Teilstrecke Zufahrt Pkw zu den Pkw-Stellplätzen
- Q03: Lkw-Fahrten
- Q04: Türenschiagen/Motorstart/Druckluftentspannung Lkw
- Q05: Rangier- und Leerlaufvorgänge Lkw
- Q06: Entladungen Lkw
- Q07: Entladungen Bäcker
- Q08: Kühlaggregat Lkw Frischeanlieferung
- Q09: Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Q10: Rückkühler
- Q11: Zu- bzw. Abluftöffnung Lüftungstechnische Anlage
- Q12: Pfandraumbelüftung
- Q13: Einkaufswagenanlage

ANLAGE 6/3
 Quellenplan des zukünftigen Lidl-Einkaufsmarktes und des bestehenden Backpavillons innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 88 „Sondergebiet Nahversorgungszentrum Käthe-Niederkirchner Straße 55 in Zeitz“

Datum : 08.09.2022 Bearbeiter : Herr Jahn



Anlage 2

**Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Niederlassung
Dresden, Königsbrücker Straße 31-33, 01099 Dresden vom 09.08.2022**

**zur geplanten Erweiterung eines Lidl-Lebensmittelmarktes in Zeitz, Käthe-Niederkirchner-
Straße 55**



Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Lidl-Lebensmittelmarktes in Zeitz, Käthe-Niederkirchner-Straße 55

AUFTRAGGEBER: Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG, Gera

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck
Dipl.-Geogr. Anna-Lena Kettenhofen

Dresden, den 09.08.2022

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche, weibliche und diverse Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München

Niederlassung Dresden
Königsbrücker Straße 31-33
01099 Dresden

Geschäftsführung: Dr. Stefan Holl, Oliver Matzek, Birgitt Wachs

Tel 0351 / 35 655-501 / Fax 0351 / 8 02 38 95
info@gma.biz / www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	4
1. Ausgangslage und Aufgabenstellung	4
2. Darlegung des Rechtsrahmens	5
2.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO)	5
2.2 Landesplanung Sachsen-Anhalt	5
3. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel	6
4. Daten zum Vorhaben	8
II. Konzentrationsgebot	11
1. Makrostandort Zeitz	11
2. Bewertung des Konzentrationsgebotes	13
III. Integrationsgebot	14
1. Mikrostandort Käthe-Niederkirchner-Straße	14
2. Bewertung des Integrationsgebotes	17
IV. Kongruenzgebot	18
1. Einzugsgebiet des Planstandortes und Bevölkerungspotenzial	18
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	21
3. Umsatzprognose für den erweiterten Lidl-Markt	21
4. Bewertung des Kongruenzgebotes	23
V. Beeinträchtigungsverbot	24
1. Projektrelevante Wettbewerbssituation	24
1.1 Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet	24
1.2 Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebiets im Untersuchungsraum	26
1.3 Wettbewerbssituation in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum	26
1.4 Zusammenfassung der Wettbewerbssituation	27
2. Prognose und Bewertung der Umsatzumverteilung	28
2.1 Methodik	28
2.2 Umsatzumverteilungen	28
2.3 Bewertung städtebaulicher Auswirkungen	30
3. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes	32
VI. Zusammenfassung	33

I. Grundlagen

1. Ausgangslage und Aufgabenstellung

Im Juli 2022 erhielt die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Dresden den Auftrag der Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG, Gera, zur Erstellung einer Auswirkungsanalyse im Rahmen der geplanten **Erweiterung von Lidl in Zeitz am Standort Käthe-Niederkirchner-Straße**. Derzeit weist der Bestandsmarkt eine Verkaufsfläche von ca. 1.060 m² auf. Die Planung sieht eine Erweiterung auf max. 1.410 m² Verkaufsfläche vor (jeweils inkl. Backpavillon).

Für die Umsetzung des Vorhabens ist die **Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 88 „Sondergebiet Nahversorgungszentrum Käthe-Niederkirchner-Straße 55 in Zeitz“** geplant. Vor diesem Hintergrund ist im Rahmen einer Auswirkungsanalyse die städtebauliche Verträglichkeit der Erweiterung auf Basis der Regelung des **§ 11 Abs. 3 BauNVO** zu untersuchen. Entsprechend sind bei der Untersuchung insbesondere Auswirkungen auf die Funktion und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in Zeitz bzw. in umliegenden Gemeinden zu untersuchen. Darüber hinaus sind auch die **Ziele der Raumordnung und Landesplanung in Sachsen-Anhalt** zu berücksichtigen. Anhand der raumordnerischen Anforderungen (Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Integrationsgebot, Beeinträchtigungsverbot) gliedert sich die nachfolgende Untersuchung (vgl. Kapitel II.-V.).

Vor dem Hintergrund der geschilderten Ausgangslage sind im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse folgende Punkte zu bearbeiten:

- /// Darstellung der relevanten Rechtsvorschriften und allgemeinen Entwicklungstrends im Lebensmitteleinzelhandel
- /// Darstellung und Bewertung des Makrostandortes Zeitz sowie städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes „Käthe-Niederkirchner-Straße“
- /// Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes für den Lidl-Lebensmitteldiscounter und Berechnung des sortimentspezifischen Kaufkraftpotenzials
- /// Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation im Nahrungs- und Genussmittelbereich in Zeitz und Darstellung der Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum
- /// Umsatzprognose und –herkunft anhand des Marktanteilkonzeptes
- /// Darstellung und Bewertung wettbewerblicher und städtebaulicher Auswirkungen des Vorhabens nach § 11 Abs. 3 BauNVO
- /// Bewertung des Vorhabens gem. den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde eine Erhebung des projektrelevanten Einzelhandels durchgeführt. Zudem erfolgten eine Begehung relevanter Einzelhandelslagen im Einzugsgebiet sowie eine Begehung des Planstandortes. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik und EHI Handelsdaten zurückgegriffen.

2. Darlegung des Rechtsrahmens

2.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Für die Beurteilung der **Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben** ist **§ 11 Abs. 3 BauNVO** zu beachten. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung aus:¹

- „1. *Einkaufszentren,*
2. *großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,*
3. *sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.*

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

2.2 Landesplanung Sachsen-Anhalt

Neben den Instrumentarien der BauNVO erfolgt eine Steuerung der Einzelhandelsentwicklung auch durch **landes- und regionalplanerische Regelungen**. Demnach gelten für großflächige Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich folgende wesentliche Maßgaben (vgl. Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 des Landes Sachsen-Anhalt, Kapitel 2.3 – Großflächiger Einzelhandel):

- /// **Konzentrationsgrundsatz:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind grundsätzlich nur in Ober- und Mittelzentren und ausnahmsweise, sofern sie ausschließlich der Grundversorgung dienen und unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches, auch in Grundzentren zulässig.
- /// **Kongruenzgebot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben haben sich nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen, d. h. der Einzugsbereich des Vorhabens darf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortkommune nicht wesentlich überschreiten.

¹ Baunutzungsverordnung (BauNVO), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3787).

- Integrationsgebot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen, d. h. sie sind in bestehende Siedlungsgebiete und ÖPNV-Netze zu integrieren und sollen Nähe zu Wohnstandorten aufweisen.
- Beeinträchtigungsverbot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen keine wesentlichen schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von zentralen Orten und ihrer zentralen Versorgungsbereiche ausüben. Zudem darf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht beeinträchtigt werden.

Der **regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle 2019²** weist die Stadt Zeitz als Mittelzentrum aus (Z 2). Hinsichtlich der räumlichen Abgrenzung des Mittelzentrums Zeitz ist der Planstandort „Käthe-Niederkirchner-Straße 55“ innerhalb des entsprechend abgegrenzten Bereiches des Zentralen Ortes gelegen (Regionalplan Beikarte V a/b). Darüber hinaus wird im Regionalplan mit Bezug zum großflächigen Einzelhandel folgendes festgelegt:

- Z** *In den unter Punkt 3.1.2.1. Z 2 festgelegten Grundzentren ist die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß Ziel 52 LEP LSA 2010 nur innerhalb ihrer räumlichen Abgrenzung zulässig.*
- G 1** *In Grundzentren ist auf eine maßvolle Erweiterung bzw. Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel zur Grundversorgung zu achten. Vor einer Neuinanspruchnahme von unversiegelten Flächen ist eine nachvollziehbare Alternativprüfung durchzuführen.*
- G 2** *Zur Sicherung der Grundversorgung in ländlichen Teilräumen mit Angebots- und Erreichbarkeitsdefiziten sollen alternative Nahversorgungsangebote unterstützt werden.*

3. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel

Im Einzelhandel werden verschiedene Betriebstypen unterschieden. Die Ausdifferenzierung ist dabei für den Lebensmitteleinzelhandel verfeinert worden. Als Kriterien für die Differenzierung nach Betriebstypen wird dabei neben der Verkaufsfläche v. a. auch die Sortimentsstruktur und hier insbesondere der Anteil an sog. Nonfood-Waren herangezogen.

Die **Definitionen für Betriebstypen** liegen seitens mehrerer Institutionen und Institute vor. Zur Einordnung und Charakteristik der in Deutschland vorhandenen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels werden einige der Betriebsformen nachfolgend kurz definiert:³

Supermarkt:

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood-I-Artikel⁴ führt und einen geringen Verkaufsflächenanteil an Nonfood II aufweist.

² Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle, Sachlicher Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung, und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Halle“, 2019.

³ Vgl. EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2022, Köln 2022, S. 373.

⁴ Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

Großer Supermarkt:

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood-I- und Nonfood-II-Artikel⁵ führt.

Discounter:

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 800 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood-I-Sortimente sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II führt.

SB-Warenhaus

Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood II-Angebot führt.

Als **Verkaufsfläche** eines Handelsbetriebes wird in diesem Bericht die Fläche definiert, auf der der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören zum einen die tatsächlich mit Waren belegten Flächen (= Nettoverkaufsfläche) im Inneren und im Außenbereich des Gebäudes, zum anderen die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen, also Gangflächen, Thekenbereiche, Kassenzone, Kassenvorzone (inkl. Bereiche zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone, Leergutautomaten und Windfang.⁶ Nicht zur Verkaufsfläche zählen Flächen, die dem Kunden nicht zugänglich sind, reine Lagerflächen, außerdem WC-Anlagen, Service- und Gastronomieflächen und Sozialräume.

Bezüglich der **Sortimente** ist zwischen dem Kernsortiment (bei Lebensmittelmärkten Nahrungs- und Genussmittel) und ergänzenden Randsortimenten zu trennen:

- /// **Nahrungs- und Genussmittel (= „Food“)** umfassen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Tabakwaren.
- /// Als **„Nonfood“** (Nichtlebensmittel) sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird unterschieden zwischen
 - **Nonfood I** (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Tiernahrung) und
 - **Nonfood II** (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.)⁷.

Bei der Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs kommt modernen Lebensmittelmärkten eine besondere Bedeutung zu, da sie nicht nur ein qualifiziertes Kernsortiment an Lebensmitteln, Getränken und Drogeriewaren bieten, sondern auch die wichtigsten weiteren Sortimente des kurzfristigen Bedarfs (z. B. Zeitschriften, Schnittblumen, Schreibwaren, Heimtierbedarf) zumindest ausschnittsweise vorhalten. Moderne Lebensmittelvollsortimenter und -discounter

⁵ Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

⁶ Definition gemäß EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2022, S. 375. Vgl. hierzu auch die Gerichtsurteile BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005.

⁷ Vgl. EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2022, Köln 2022, S. 375.

sind daher als Eckpfeiler der Grundversorgung anzusehen. Ergänzende Funktionen für die Nahversorgung übernehmen Biosupermärkte, kleinere Lebensmittelfachgeschäfte, Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Getränkemarkte, Convenience-Shops (Kioske, Tankstellen), Naturkostläden und Wochenmärkte. Zunehmende Nachfrage erfahren derzeit Anbieter von Biolebensmitteln, Direktvermarkter und Unverpacktläden.

Unter den im deutschen Lebensmitteleinzelhandel vertretenen Betriebsformen haben sich Lebensmitteldiscounter sehr dynamisch entwickelt. Mittlerweile weisen Discounter den größten Umsatzanteil auf (ca. 44 % im Jahr 2021); Supermärkte kommen auf 32 %, Große Supermärkte und SB-Warenhäuser zusammen auf ca. 21 % und sonstige Lebensmittelgeschäfte auf ca. 3 % des Umsatzvolumens in Deutschland.⁸ Discounter sind wegen des Preisvorteils und ihres übersichtlichen Sortiments bei deutschen Verbrauchern sehr beliebt. So ist das Angebot in Discountern deutlich straffer als in sog. Vollsortimentern (= Supermärkte und Große Supermärkte). Vollsortimenter profilieren sich dagegen v. a. durch Sortimentsbreite, Frische, Convenience, Service und eine besondere Ladenatmosphäre.

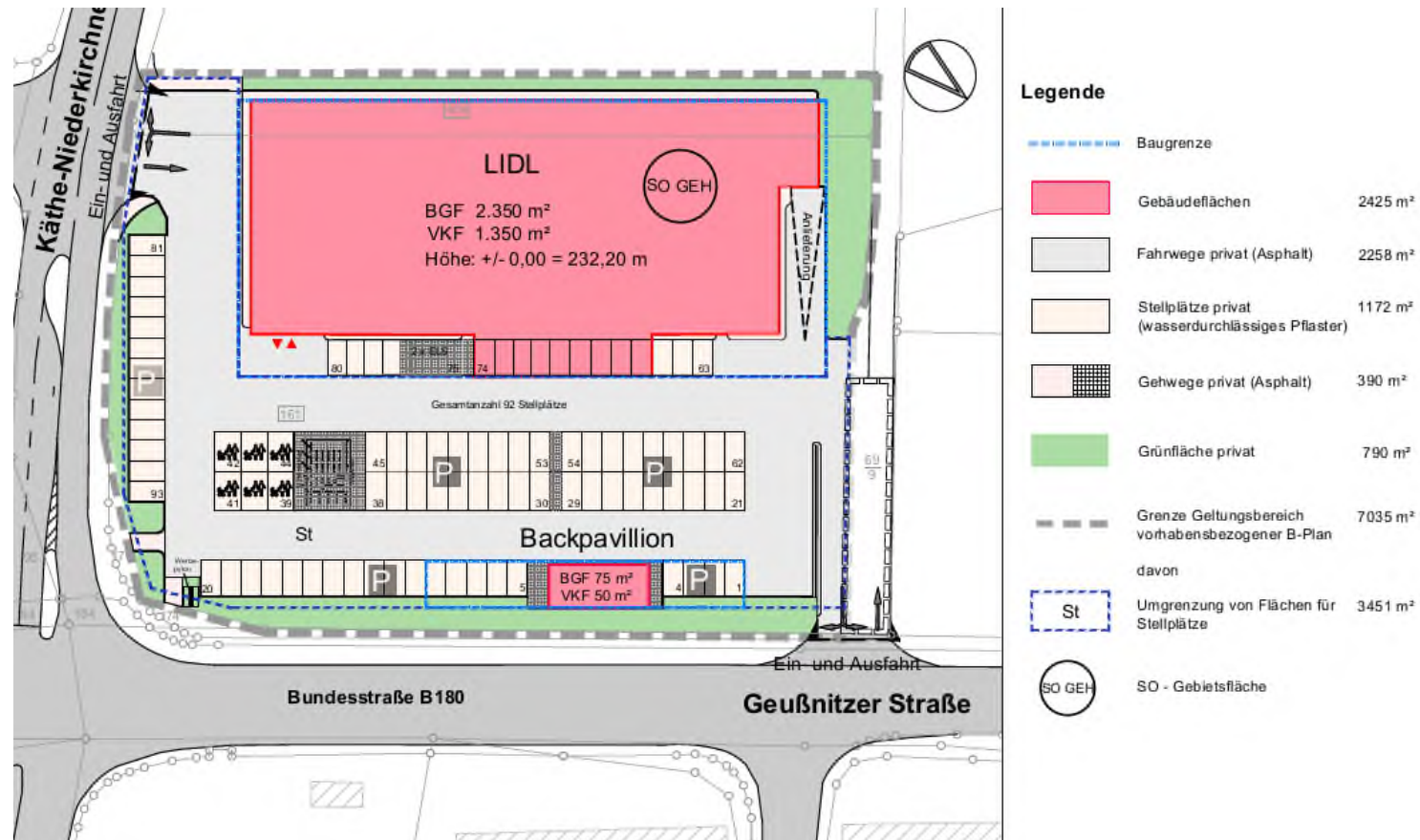
Wegen der gestiegenen Anforderungen der Kunden an die Sortimentszusammensetzung und Ladengestaltung sind in den letzten Jahren die Verkaufsflächen von Lebensmittelmärkten (Vollsortimentern wie Discountern) tendenziell immer größer geworden. Weitere Ursachen für die wachsende Flächeninanspruchnahme sind steigende Anforderungen an die kundengerechte Warenpräsentation, Optimierungsvorgaben der internen Logistik sowie eine Anpassung an den demografischen Wandel durch breitere Gänge, niedrigere Regale und einen zunehmenden Anteil an Kleinverpackungen (aufgrund des Trends zu kleineren Familien- und Versorgungseinheiten). Die größer werdenden Märkte bedingen allerdings zur wirtschaftlichen Auslastung eine erhebliche Einwohnerzahl im Einzugsgebiet und eine verkehrsgünstige Lage des Marktes. Für Neubauten und Modernisierungen von Discountern werden seitens der Betreiber mittlerweile Verkaufsflächen zwischen 1.100 und 1.500 m² als marktgerecht angesehen.

4. Daten zum Vorhaben

Die **Projektplanung** sieht die Erweiterung des in der Stadt Zeitz an der Käthe-Niederkirchner-Straße 55 ansässigen Lidl-Marktes vor. Ziel der Erweiterung ist es, durch und eine großzügige Gestaltung des Verkaufsraums und einer optimierten Warenpräsentation die Kundenfreundlichkeit des Markts zu erhöhen. Gegenüber Filialen mit geringeren Verkaufsflächen können mehr Regalflächen in bequemer Greifhöhe, größere Verkehrs- und Gangflächen und eine größere Übersichtlichkeit im Raum geschaffen werden. Auch dem Personal erleichtern größere Verkehrs- und Gangflächen eine ökonomische Bewirtschaftung.

⁸ Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2022; Köln 2022, S. 78; GMA-Berechnungen.

Abbildung 1: Lageplanentwurf Lidl in Zeitz, Käthe-Niederkirchner-Straße 55



Quelle: Auftraggeber

Die **Firma Lidl** betreibt derzeit rund 3.210 Filialen in ganz Deutschland (Stand 2019). Der durchschnittliche Umsatz einer Lidl-Filiale beträgt ca. 6,7 Mio. € (brutto), die durchschnittliche Flächenproduktivität liegt bei ca. 7.420 € je m² VK.⁹

Das **Vertriebskonzept** von Lidl ist folgendermaßen zu skizzieren:

- /// Lebensmitteldiscounter mit **eingeschränktem Sortimentsspektrum**, konzentriert auf umschlagsstarke Artikel bei konsequenter Niedrigpreispolitik, sowohl Eigenmarken und Handelsmarken als auch No-name-Produkte (z. B. loses Obst und Gemüse)
- /// klarer **Schwerpunkt auf dem Lebensmittelbereich** (rund 80 % der Umsätze bzw. 2.000 Artikel); weitere nahversorgungsrelevante Artikel (Drogeriewaren / Kosmetik, Haushaltskleinartikel) sowie Heimtiernahrung und Zeitschriften im ständigen Sortiment
- /// auch loses **Obst und Gemüse**, Frischbackwaren (eigene Backstationen in den Filialen), zunehmende Zahl an Fairtrade- und Bio-Lebensmitteln
- /// wöchentlich **wechselnde Aktionsartikel** (ca. 80 pro Woche) aus den Bereichen Lebensmittel (z. B. Länderküche, saisonale Artikel) und Nonfood II (z. B. Textilien, Haushaltswaren, Gartenbedarf / Blumen, Bau- und Heimwerkerbedarf, Schreib- und Spielwaren)
- /// **Onlineshop** (u. a. Fotoentwicklung, Reisen, Mobiltelefonie, Aktionswaren-Abverkauf)
- /// **Immobilienkonzepte**: Basisfiliale, Innenstadt-Filiale, Filiale in Fachmarktzentren, Metropolfiliale; alle Filial-Typen basieren auf einem modernen Erscheinungsbild mit einem großzügigen, kundenorientierten Verkaufsraum, breiten Gängen, aufgelockerter Regalanordnung und hellen Räumen sowie einem innovativen, nachhaltigen Technikkonzept.

Anhand der obigen Daten kann der Lidl-Lebensmitteldiscounter als Anbieter eingeordnet werden, dessen **Angebotschwerpunkt – umsatz- und flächenbezogen – eindeutig bei nahversorgungsrelevanten Waren** liegt. Dies heißt, dass der Markt schon wegen seiner Sortimentsstruktur wesentlich für die Grundversorgung ist.

⁹ Quelle: Hahn-Immobilien-Beteiligungs-AG: Retail Real Estate Report Germany 2019 / 2020, S. 31.

II. Konzentrationsgebot

1. Makrostandort Zeitz

Die **Stadt Zeitz** liegt im äußersten Süden des Bundeslandes Sachsen-Anhalt im Burgenlandkreis. Von der Landesplanung Sachsen-Anhalt ist Zeitz als Mittelzentrum ausgewiesen. Vor diesem Hintergrund obliegen der Stadt sowohl die Versorgung der eigenen Bevölkerung als auch die des Verflechtungsbereiches. Das nächstgelegene Oberzentrum Gera (in Thüringen) liegt rd. 20 km südlich. Das sächsische Oberzentrum Leipzig befindet sich ca. 40 km nördlich.

Die **Siedlungsstruktur** von Zeitz gliedert sich in die Kernstadt sowie südöstlich und nordwestlich gelegene Ortschaften.¹⁰ Die Kernstadt Zeitz kann in Ober- und Unterstadt unterteilt werden, wobei der historische Stadtkern in der Oberstadt gelegen ist. Darüber hinaus befinden sich gründerzeitliche Wohnquartiere sowie Neubausiedlungen überwiegend im südlichen Kernstadtgebiet.

Derzeit leben in Zeitz **ca. 27.003 Einwohner**¹¹. Die demografische Entwicklung der Stadt war in den letzten Jahren (bereinigt) von einem Bevölkerungsrückgang geprägt. Insgesamt nahm die Einwohnerzahl seit 2011 um ca. 11 % (- 3.442 Einwohner) ab.¹² Einen Sondereffekt hatte die Eingemeindung von fünf umliegenden Gemeinden im Jahr 2019. Zukünftig wird gemäß der amtlichen Einwohnerprognose mit einem weiteren Bevölkerungsrückgang auf ca. 24.920 Einwohner im Jahr 2030 gerechnet, was einem Einwohnerverlust von rd. 8 % entspricht.¹³

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** von Zeitz für den Individualverkehr ist als gut einzustufen. So ist die Stadt über die Bundesstraßen B 2, B 91 und B 180 an das Fernstraßennetz u. a. nach Gera, Meuselwitz, Naumburg (Saale), Weißenfels und Leipzig angeschlossen. Die nächstgelegene Anschlussstelle an die Bundesautobahn A 9 (Anschlussstelle Naumburg) liegt rd. 14 km westlich. Neben den Bundesstraßen ist Zeitz auch durch mehrere Landes-, Kreis- und Gemeindestraßen an die umliegenden Kommunen angeschlossen bzw. sind die Ortsteile erreichbar. Innerstädtisch stellen die Geußnitzer Straße / Altenburger Straße (B 180), die Albrechtstraße, die Friedensstraße und die Achse Weberstraße / Wendischer Berg / Donaliesstraße wichtige Verbindungs- und Erschließungsachsen dar. Entlastungswirkung entfaltet die westliche Ortsumgehung im Zuge der Bundesstraße B 2. Im **ÖPNV** wird Zeitz u. a. durch Regionalzugverbindungen u. a. nach Leipzig, Saalfeld, Weißenfels und Hof angebunden. Innerstädtisch wird Zeitz durch mehrere Buslinien der PVG Burgenlandkreis mbH erschlossen.

Die **Einzelhandelsstruktur** von Zeitz kann in mehrere Standortbereiche gegliedert werden. Neben der historischen Innenstadt (u. a. Rossmarkt, Wendische Straße, Judenstraße) mit ihrem zumeist kleinteiligen Fachgeschäftsbesatz bestehen mehrere Einkaufsagglomerationen:

- /// **Hainichener Dorfstraße:** Fachmarkttagglomeration im südöstlichen Kernstadtgebiet, u. a. Kaufland, toom-Baumarkt, Hammer
- /// **Schwarzer Weg:** Kaufland-Center im südlichen Stadtgebiet

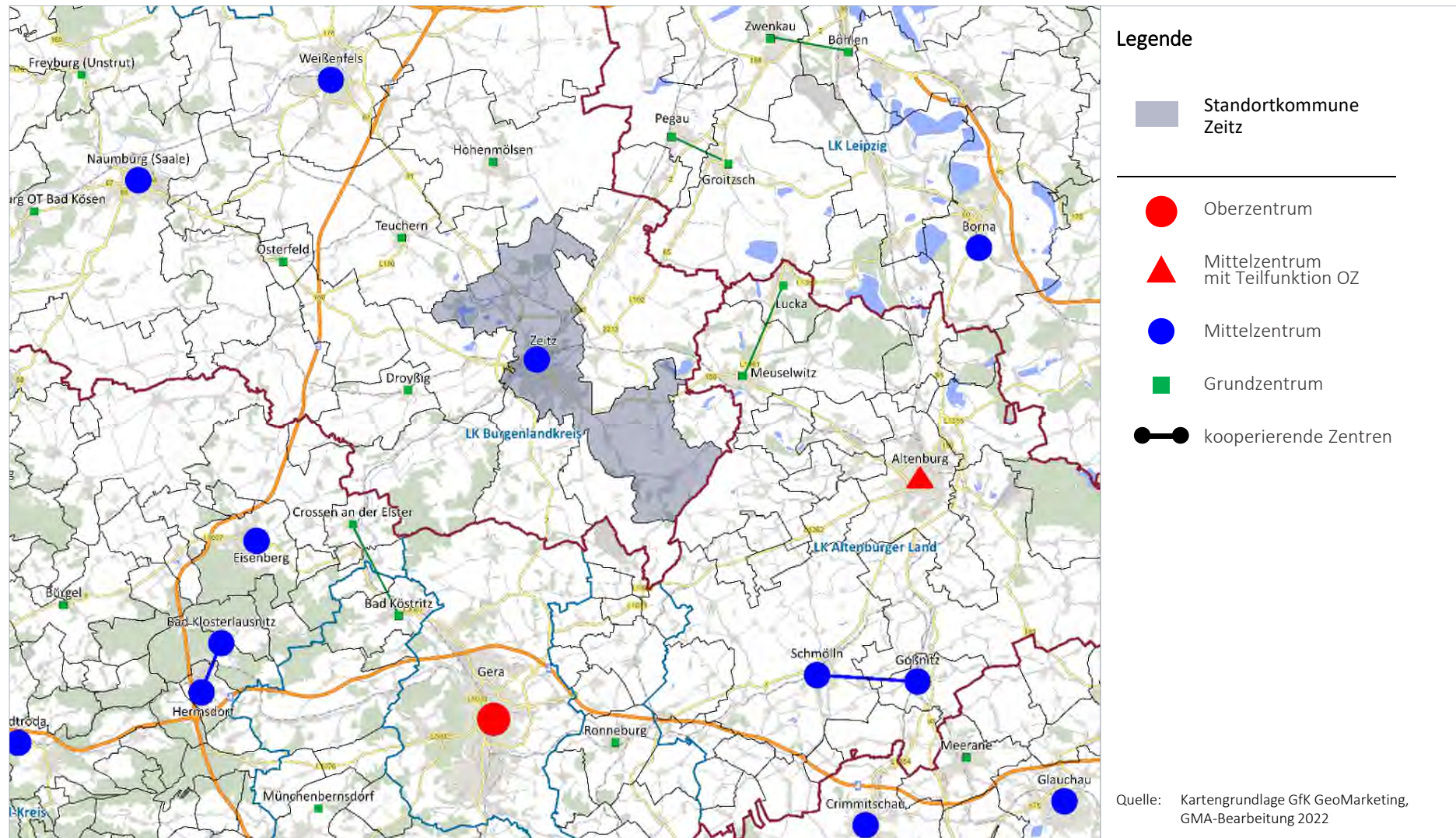
¹⁰ Ortschaften Geußnitz, Kayna, Luckenau, Nonnewitz, Pirkau, Theißen, Würchwitz, Zangenberg.

¹¹ Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Stand: 31.12.2021.

¹² Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Stand: 09.05.2021: ca. 30.445.

¹³ Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, 7. regionalisierte Bevölkerungsprognose Sachsen-Anhalt.

Karte 1: Lage der Stadt Zeitz und zentralörtliche Struktur der Region



- /// **Friedensstraße:** Einkaufszentrum Michaelpark, u. a. Lidl, Jysk, Deichmann, Euronics
- /// **Ortsteil Theißen:** Globus-Center im Ortsteil Theißen, nördlich der Kernstadt Zeitz.

Darüber hinaus ist auf das Gewerbegebiet Grana (Gemeinde Kretzschau), welches sich direkt westlich an Zeitz angrenzt, hinzuweisen (u. a. Bauhaus, Thomas Philipps, REDDY Küchen). Weiterhin befinden sich mit Schwerpunkt in der Kernstadt Zeitz weitere solitär gelegene Fachmärkte (z. B. Lebensmittelmärkte) sowie Fachgeschäfte zahlreicher Branchen.

2. Bewertung des Konzentrationsgebotes

Zunächst ist in einem ersten Schritt zu bewerten, ob in Zeitz unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten die Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe zulässig ist (Konzentrationsgebot). Maßgeblich hierfür ist Ziel 52 des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt 2010:

Z 52 *Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, ist neben den Ober- und Mittelzentren auch in Grundzentren unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches zulässig [...].“*

Die Stadt Zeitz ist gemäß LEP Sachsen-Anhalt bzw. regionalem Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle 2019 als Mittelzentrum ausgewiesen, insofern wird das Konzentrationsgebot erfüllt.

Der Planstandort „Käthe-Niederkirchner-Straße“ liegt des Weiteren innerhalb des räumlich abgegrenzten Bereiches des Zentralen Ortes Zeitz.¹⁴

¹⁴ vgl. regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle 2019, Beikarte Va/b.

III. Integrationsgebot

Für die Prüfung des Integrationsgebotes ist die detaillierte Darstellung und Bewertung des Projektstandortes unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien wie verkehrliche Erreichbarkeit, städtebauliches Gefüge, Lage zu den Wohngebieten etc. vorzunehmen.

1. Mikrostandort Käthe-Niederkirchner-Straße

Der **Projektstandort** liegt im Stadtgebiet Zeitz-Ost im Südosten der Kernstadt. Das Grundstück wird durch den Verlauf der Käthe-Niederkirchner-Straße sowie Geußnitzer Straße (B180) begrenzt. Gemäß Stadtentwicklungskonzept schließt der Lidl-Markt an den **Kern des Stadtgebietes Zeitz-Ost** an (vgl. ISEK Zeitz 2035, S. 126 f.), der sich entlang einer Achse zwischen dem Platz der Deutschen Einheit bis zur Käthe-Niederkirchner-Straße erstreckt. Hier sind zentrale Funktionen (u. a. Einzelhandel, ärztliche Versorgung, Schulen etc.) untergebracht. Gemäß Zielen und Strategien für Zeitz-Ost ist dieser Bereich i. S. eines Stadtteilzentrums zu erhalten.

Das **Standortumfeld** ist im Bereich Käthe-Niederkirchner-Straße Ecke Geußnitzer Straße durch Einzelhandel (Aldi Nord im Standortverbund mit Huster-Getränkemarkt) geprägt. Südlich der Käthe-Niederkirchner-Straße befinden sich das Geschwister-Scholl-Gymnasium sowie die Johann-Traugott-Weise-Schule. Entlang der Beethovenstraße in Richtung Platz der Deutschen Einheit sind eine Kindertagesstätte sowie die Grundschule Zeitz-Ost lokalisiert. Darüber hinaus sind weitere Versorgungseinrichtungen, darunter Ärzte, Apotheken und konsumnahe Dienstleistungseinrichtungen im Umfeld zu finden. Weiterhin ist das Standortumfeld zum überwiegenden Teil durch Wohnbebauung geprägt, die vereinzelt durch Gewerbebetriebe (z. B. Autoservice am Wasserturm) und ungenutzte Freiflächen unterbrochen wird.

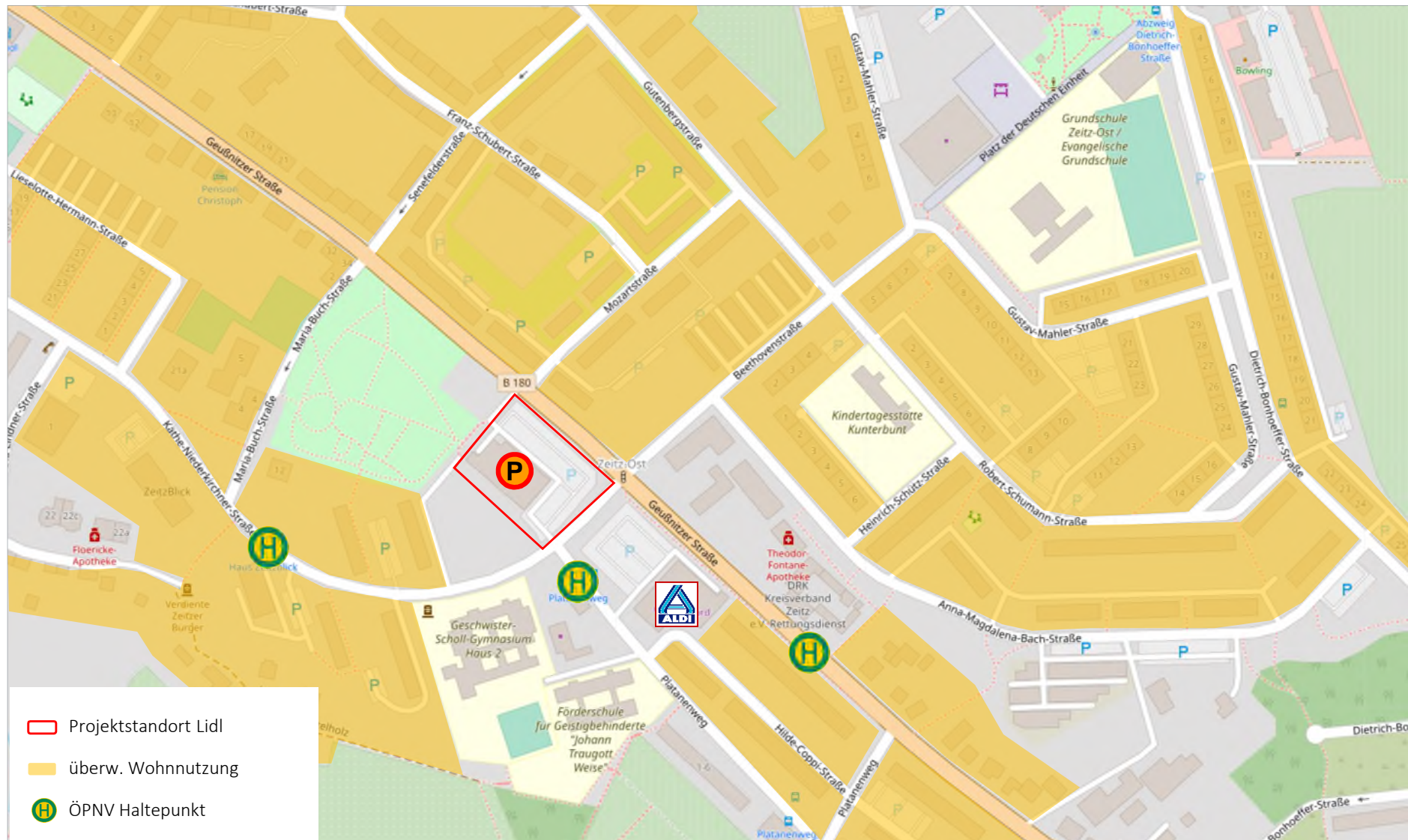
Die **verkehrliche Erreichbarkeit** des Standortes ist als sehr gut einzustufen. So erfolgt die Anbindung über die Geußnitzer Straße (B 180), die als Haupterschließungsachse durch das Zeitzer Stadtgebiet verläuft und nach Süden eine Anbindung zu den Ortschaften Geußnitz, Würchwitz und Kayna herstellt. Der Lidl-Markt verfügt über zwei Zu- / Abfahrten an der Geußnitzer Straße sowie an der Käthe-Niederkirchner-Straße. Die zugehörigen Kundenparkplätze (insgesamt 92 Stellplätze) sind dem Gebäude zur Geußnitzer Straße hin vorgelagert.

Die **ÖPNV-Erreichbarkeit** des Standortes wird über die Bushaltestellen „Zeitz, Platanenweg“ (nur wenige Schritte entfernt bzw. „Zeitz, Abzweig Bergsiedlung“ (ca. 250 m entfernt an der Geußnitzer Straße) gewährleistet. Hier verkehren in regelmäßiger Taktung die Buslinien 301 und 303 (u. a. zum Busbahnhof Zeitz) sowie die Buslinien 841 und 842 (u. a. nach Würchwitz, Geußnitz und Kayna). Eine ÖPNV-Erreichbarkeit ist damit gewährleistet.

Das **Stadtgebiet Zeitz-Ost** ist durch den industriell gefertigten Wohnungsbau geprägt. Es war in den 1990er Jahren stark von Abwanderung betroffen (Leerstand und in Folge Rückbau von rd. 1.800 Wohnungen). Gemäß Stadtentwicklungskonzept sollen die östlich bzw. westlich an den Kern angrenzenden Wohnbereiche zukünftig die Kernbereiche der Großwohnsiedlung bilden. Hier ist sukzessive eine Weiterentwicklung des Wohnangebotes (u. a. durch Grundrissveränderungen, Wohnzusammenlegungen, seniorengerechte Ausstattung etc.) vorgesehen.

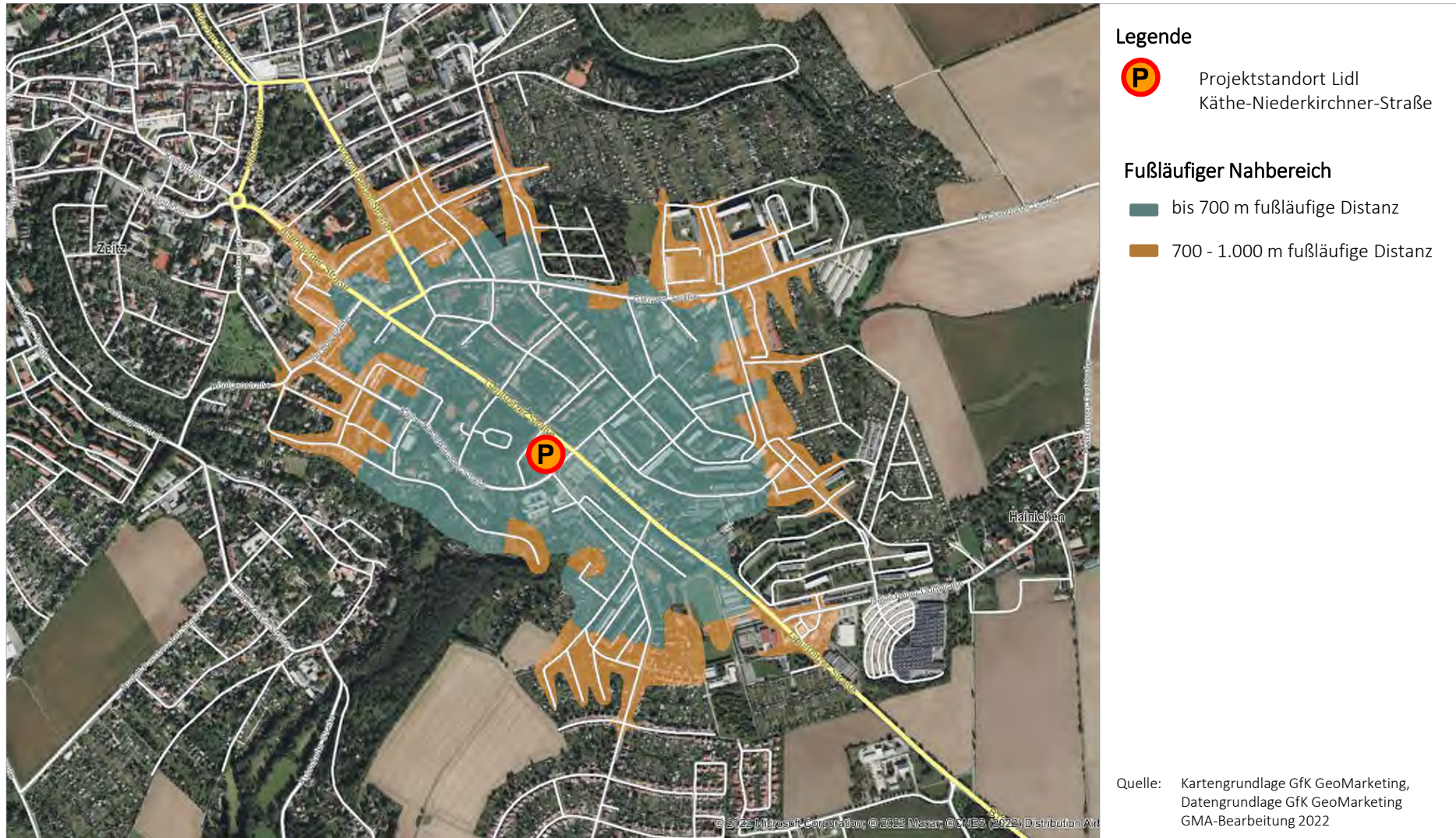
Die **fußläufige Erreichbarkeit** des Standortes ist aus den angrenzenden Wohnbereichen durch straßenbegleitende Gehwege sichergestellt.

Karte 2: Lage des Planstandortes „Käthe-Niederkirchner-Straße“ und Umfeldnutzungen



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2022

Karte 3: Fußläufiger Nahbereich (700 – 1.000 m fußläufige Distanz)



Für den Planstandort ist eine Nahversorgungsfunktion i. S. einer unmittelbar fußläufigen Erreichbarkeit zu konstatieren. Eine fußläufig akzeptierte Gehwegedistanz kann i. d. R. noch in einer Gehzeit von ca. 10 – 15 Minuten angesetzt werden. Dies entspricht in etwa einer fußläufigen Entfernung von ca. 700 – 1.000 m. Hier ist im Einzelfall auf die speziellen Rahmenbedingungen vor Ort Rücksicht zu nehmen. Für den Planstandort ist eine Gehwegedistanz von ca. 700 – 1.000 m als fußläufig akzeptable Entfernung anzusetzen. Damit liegen weite Teile des Stadtbereichs Zeitz-Ost in fußläufiger Entfernung zum Planstandort (vgl. Karte 4).

Zusammengefasst kann der Projektstandort „Käthe-Niederkirchner-Straße“ als städtebaulich integrierte Lage eingestuft werden. In diesem Zusammenhang ist auf die Großwohnsiedlungsbereiche im direkten Umfeld hinzuweisen, für die der Lidl-Markt als Nahversorgungsstandort eine wichtige (auch fußläufige) Versorgungsfunktion übernimmt. Gemäß ISEK 2035 ist der Bereich dem Kern des Stadtgebietes Zeitz-Ost (i. S. eines Stadtteilzentrums) zugeordnet. Darüber hinaus ist der Standort sowohl aus der Kernstadt als auch aus den südöstlich an die Kernstadt angrenzenden Ortschaften (Würchwitz, Geußnitz, Kayna) verkehrlich gut zu erreichen und verfügt auch über einen Anschluss an den ÖPNV.

2. Bewertung des Integrationsgebotes

Dem Integrationsgebot gemäß Landesentwicklungsplan 2010 Sachsen-Anhalt liegen Ausführungen in den Zielen 48 und 49 zugrunde:

Z 48 (2,4) „Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte

- 2. sind städtebaulich zu integrieren, [...]*
- 4. sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen,*

Z 49 Erweiterungen bestehender Sondergebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auf städtebaulich integrierte Standorte in Zentralen Orten in Abhängigkeit des Verflechtungsbereiches des jeweiligen Zentralen Ortes zu beschränken.“

Basierend auf der Bewertung des Standortes sowie den landesplanerischen Vorgaben ist der Projektstandort „Käthe-Niederkirchner-Straße“ vor dem Hintergrund des Integrationsgebotes wie folgt zu bewerten:

- /** Aus **räumlich-städtebaulicher Sicht** handelt es sich bei dem Standort um einen integriert gelegenen Nahversorgungsstandort, der auch fußläufige Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete (Großwohnsiedlungen Zeitz-Ost) übernimmt.
- /** Diesbezüglich befindet er sich innerhalb des im ISEK 2035 abgegrenzten Kern des Stadtgebietes Zeitz-Ost, das i. S. eines Stadtteilzentrums mit zentralen Funktionen (Einzelhandel, ärztliche Versorgung, Schulen) zu erhalten ist.
- /** Der Standort verfügt über eine **Anbindung an den ÖPNV** (Haltestelle Platanenweg) sowie an das bestehende Fuß- und Radwegenetz.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das **Integrationsgebot gemäß LEP Sachsen-Anhalt erfüllt** wird.

IV. Kongruenzgebot

Für die Prüfung des Kongruenzgebotes sind zunächst eine Abgrenzung des erschließbaren Einzugsgebietes sowie die Ermittlung des in diesem Gebiet vorhandenen Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials vorzunehmen. Basierend darauf erfolgt eine Umsatzprognose, die in der Folge eine Abschätzung der Herkunft des Umsatzes und damit eine Bewertung des Kongruenzgebotes ermöglicht.

1. Einzugsgebiet des Planstandortes und Bevölkerungspotenzial

Der **Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes** für den erweiterten Lidl-Lebensmittelmarkt kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung des Vorhabens zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für alle späteren Berechnungen zur Ermittlung des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials sowie des Vorhabenumsatzes bzw. der Umsatzherkunft.

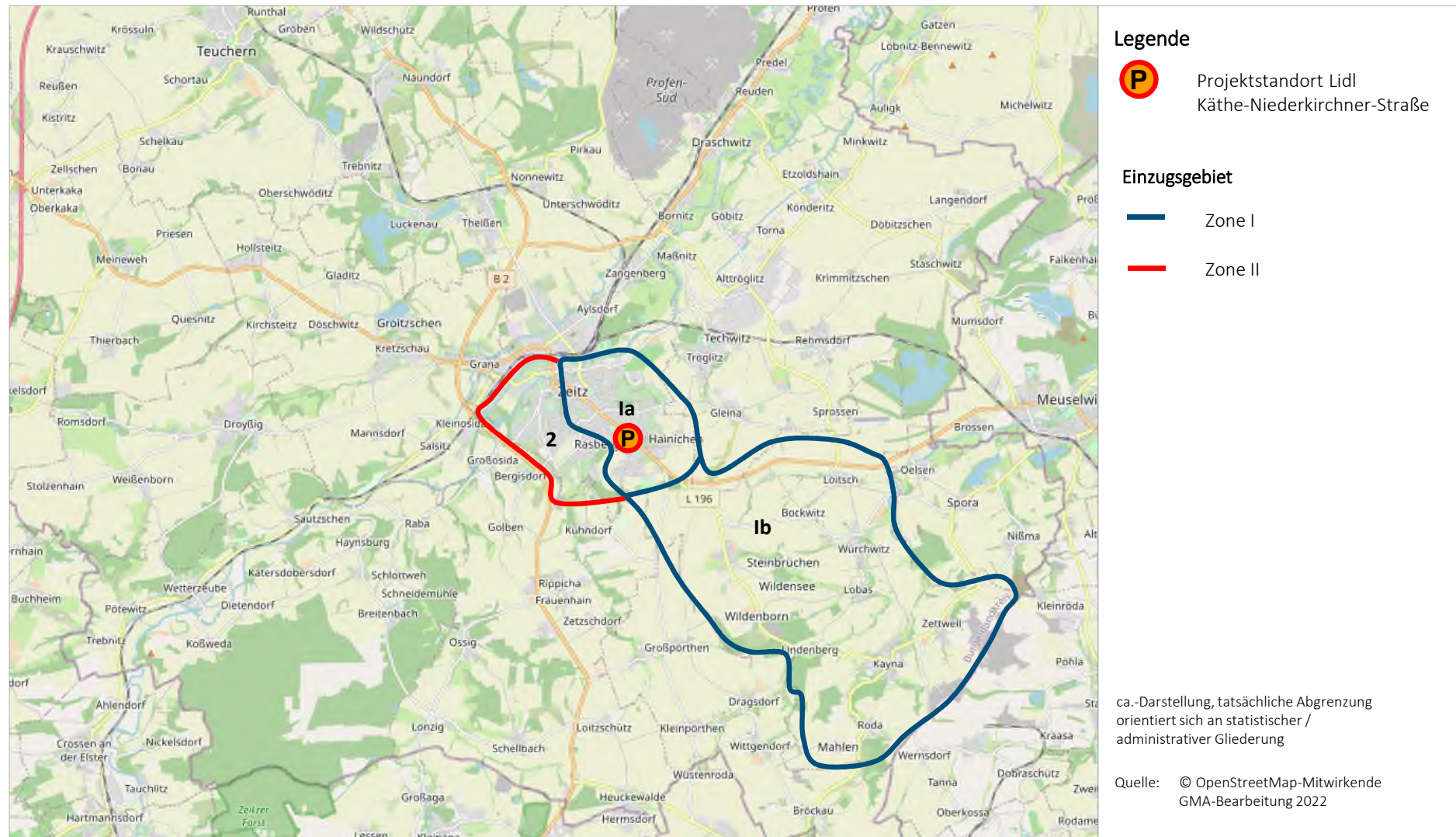
Als **Einzugsgebiet** wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Planstandort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet lässt sich darüber hinaus weiterhin nach Zonen untergliedern und strukturieren, aus denen eine gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierungen an den Planstandort zu erwarten ist. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes ist dabei i. d. R. von einer Abnahme der Kundenbindung an den Standort auszugehen. Durch die Zonierung des Einzugsgebiets wird diesem Umstand Rechnung getragen (vgl. Karte 4).

Zur Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes des erweiterten Lidl-Marktes mit künftig max. 1.410 m² VK (inkl. Backpavillon) werden in vorliegender Untersuchung **folgende Kriterien** herangezogen:

- /// **Projektkonzeption** (Sortimentsstruktur, Verkaufsflächendimensionierung, Leistungsfähigkeit, Bekanntheit des Betreibers usw.) und daraus zu erwartende Wirkungen auf die Einkaufsorientierung der Bevölkerung
- /// **Bekanntheit und Akzeptanz** des Bestandsmarktes von Lidl, Käthe-Niederkirchner-Straße
- /// **Erreichbarkeit** des Standorts für potenzielle Kunden, unter Berücksichtigung verkehrlicher, topografischer und siedlungsstruktureller Bedingungen
- /// **projektrelevante Wettbewerbssituation** im Untersuchungsraum (v. a. Lage und Erreichbarkeit anderer leistungsstarker Lebensmittelmärkte)
- /// **Filialnetz** des Betreibers
- /// **Anziehungskraft** des Makrostandorts Zeitz (z. B. Arbeitsort, Infrastrukturausstattung, verkehrliche Anbindung, touristische Bedeutung)
- /// **Zeit- / Distanzwerte** des Verbraucherverhaltens (= empirische Erfahrungswerte).¹⁵

¹⁵ Die GMA hat in Deutschland bereits viele hundert Verbraucherbefragungen durchgeführt, so dass zum Verbraucherverhalten aussagefähige Erkenntnisse vorliegen.

Karte 4: Einzugsgebiet des Lidl-Lebensmittelmarktes in Zeitz, Käthe-Niederkirchner-Straße



Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren lässt sich für den erweiterten Lidl-Markt am Standort Käthe-Niederkirchner-Straße 55 folgendes **Einzugsgebiet** abgrenzen:

Tabelle 1: Einzugsgebiet und Einwohnerpotenzial

Zone	Stadtbereiche	Einwohner*
Ia	südöstlicher Teil der Kernstadt Zeitz	14.835
Ib	südliche Ortschaften (Geußnitz, Würchwitz, Kayna)	2.510
II	sonstige Bereiche der Kernstadt Zeitz	6.080
I – II	Einzugsgebiet insgesamt	23.425

* Datengrundlage GfK Geomarketing; GMA-Berechnungen 2022 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Der erweiterte Lidl-Markt an der Käthe-Niederkirchner-Straße kann ein Einzugsgebiet erschließen, welches sich im Kern auf die südöstlichen Bereiche der Kernstadt (= **Zone Ia**) sowie die südlich der Kernstadt gelegenen Ortschaften Geußnitz, Würchwitz und Kayna (= **Zone Ib**) erstreckt. In diesem Bereich wird die höchste Marktdurchdringung erzielt. Die Ortschaften im Süden verfügen über kein eigenes Angebot in Form eines Lebensmittelmarktes, entsprechend tragen die Lebensmittelmärkte im südöstlichen Kernstadtgebiet (u. a. Kaufland, Lidl, Aldi entlang der Geußnitzer Straße) als nächstgelegene Einkaufsstandorte zur Grundversorgung bei.

Zum erweiterten Einzugsgebiet (= **Zone II**) wird das weitere Zeitzer Kernstadtgebiet gerechnet. Durch die verkehrsgünstige Lage des Projektstandortes wird es dem Lidl-Markt gelingen, hier gewisse Marktanteile zu erzielen. Aus diesem Bereich ist allerdings bereits mit einer deutlich abgeschwächten Kundenbindung an den Lidl-Standort auszugehen, was sich mit weiteren Einkaufsalternativen (u. a. zweite Lidl-Filiale an der Friedensstraße) begründen lässt.

Die Bereiche nördlich der Bahnlinie (Unterstadt bzw. Ortschaften Luckenau, Theißen, Nonnewitz, Pirkau und Zangenberg) werden dagegen nicht dem regelmäßigen Einzugsgebiet des Lidl-Marktes an der Käthe-Niederkirchner-Straße zugerechnet. Auch kann der Lidl-Markt, der im Vergleich zu anderen Wettbewerbern in Zeitz in erster Linie als Nahversorgungsstandort einzustufen ist, kein regelmäßiges überörtliches Einzugsgebiet erschließen.

Das Einzugsgebiet wird dabei zum einen durch Distanzparameter i. S. der verkehrlichen Erreichbarkeit sowie der Wettbewerbswirkung anderer Einzelhandelsstandorte begrenzt. Hier ist in erster Linie auf die Lidl-Filiale im Einkaufszentrum Michaelpark hinzuweisen, die im Standortverbund mit weiteren Fachmärkten (u. a. dm, Euronics, Fressnapf, Jysk, Takko, KiK, Deichmann) eine höhere Anziehungskraft ausübt. Diese Filiale erschließt ein Kundeneinzugsgebiet, das über die Stadt Zeitz hinausreicht und schirmt insofern das betriebliche Einzugsgebiet der zu untersuchenden Lidl-Filiale ab. Weiterhin sind in der Zeitzer Kernstadt bzw. in der Ortschaft Theißen weitere strukturprägende Lebensmittelmärkte an Großflächenstandorten (u. a. Kaufland, Globus) sowie Nahversorgungsstandorten (Aldi Donaliesstraße; NP-Markt Weißenfeller Straße, Netto Geraer Straße bzw. Theodor-Arnold-Promenade; Edeka, Schützenstraße) etabliert.

Wegen der Versorgungsbedeutung der Stadt Zeitz auch für das Umland sowie der verkehrsgünstigen Lage des Projektstandortes ist in gewissem Umfang aber auch mit Umsätzen durch Kunden aus Räumen außerhalb des vorstehend abgegrenzten Einzugsgebietes zu rechnen (u. a. Pendler, Zufallskunden). Diese werden ebenso wie gelegentlich auftretende Kundenzuflüsse aus dem nördlichen Zeitzer Stadtgebiet in den nachfolgenden Berechnungen als Streuumsätze berücksichtigt.

2. Kaufkraft im Einzugsgebiet

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen beträgt die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft aktuell einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung

ca. € 6.370.¹⁶

Bezogen auf das konkrete Vorhaben von Lidl in Zeitz, dessen Sortimentsschwerpunkt im Lebensmittelbereich liegt, betragen die Pro-Kopf-Ausgaben

ca. 2.445 €.¹⁷

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau¹⁸ zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Zeitz bei 85,0 und damit auf einem unterdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0). Für das Einzugsgebiet beläuft sich das **Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel** damit auf ca. **48,7 Mio. €**. Davon entfallen auf

/// Zone Ia:	ca. 30,8 Mio. €
/// Zone Ib:	ca. 5,2 Mio. €
/// Zone III:	ca. 12,6 Mio. €.

Zusätzlich werden bei Discountern Anteile des Umsatzes mit Randsortimenten aus dem Non-food I und Nonfood II-Bereich generiert. Diese liegen beim Anbieter Lidl bei ca. 20 %.

3. Umsatzprognose für den erweiterten Lidl-Markt

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des erweiterten Lidl-Lebensmittelmarktes wird das **Marktanteilkonzept** verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.¹⁹ Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Planvorhaben in der Lage ist, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich an sich zu binden.

Der erzielbare Umsatz ist dabei neben der Höhe des Kaufkraftniveaus und damit des relevanten Kaufkraftvolumens im Einzugsgebiet v. a. auch von der Wettbewerbsdichte abhängig. Eine weitere Grundlage bilden die durchschnittlichen Marktanteile der unterschiedlichen Betriebsarten (vgl. Kapitel I.3.), die vor dem Hintergrund der lokalen und regionalen Rahmenbedingungen (Kaufkraft, Standortbedingungen, Angebotssituation etc.) zu gewichten sind.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts ebenfalls die perspektivische Umsatzherkunft des erweiterten Lidl-Marktes ableiten. Diese ergibt sich aus der Relation zwischen den in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebiets generierten Umsätzen und dem Gesamtumsatz des geplanten Marktes. Hingegen

¹⁶ Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

¹⁷ Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

¹⁸ Quelle: MB Research, 2022. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

¹⁹ In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein. U. a. sind dies die Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Wettbewerbssituation im selben Marktsegment sowie Kopplungs- und Agglomerationseffekte.

lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch den geplanten Markt generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach dessen Markteintritt neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumverteilungen für das Vorhaben wird in Kapitel V.2. ausführlich behandelt.

Dem Lidl-Markt kommt v. a. eine Versorgungsfunktion für die Wohnbereiche in der Kernstadt Südost bzw. für die Ortschaften südlich der Kernstadt zu, wobei aber keine beherrschende Marktposition erreicht wird. In Anbetracht der starken Wettbewerbssituation im Zeitzer Stadtgebiet (vgl. hierzu auch Kapitel V. 1.) kann der erweiterte Lidl-Markt in Zone I nur einen moderaten Marktanteil von max. 12 – 13 % erreichen. In Zone II ist bereits ein geringer Marktanteil von max. 5 % zu erwarten. Dies ist auf die größere Distanz zum Projektstandort bzw. die Wettbewerbsstrukturen in Zeitz (mit mehreren Angeboten im Discountbereich, darunter eine zweite Filiale von Lidl im Einkaufszentrum Michaelpark) zurückzuführen. Der Streukundenanteil liegt bei max. 15 %, darunter fallen gelegentlich auftretende Kundenzuflüsse aus dem übrigen Zeitzer Stadtgebiet (Unterstadt bzw. Ortschaften Luckenau, Theißen, Nonnewitz, Pirkau, Zangenberg) sowie Zuflüsse von außerhalb (u. a. Pendler, Zufallskunden).

Folgende **Umsatzprognose** lässt sich vor diesem Hintergrund für den erweiterten Lidl-Markt mit rd. 1.410 m² VK (inkl. Backpavillon) anhand des Marktanteilkonzeptes ableiten:²⁰

Tabelle 2: Umsatzerwartung anhand des Marktanteilkonzeptes

Zonen	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood* in Mio. €	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatzanteil in %
Zone Ia	30,8	12 – 13	3,8 – 3,9	1,0	4,8	65
Zone Ib	5,2	10	0,5	0,1	0,6 – 0,7	9
Zone II	12,6	5	0,6	0,2	0,8	11
Einzugsgebiet insgesamt	48,7	10	5,0	1,2 – 1,3	6,3	85
Streuumsätze			0,9	0,2	1,1	15
Umsatz insgesamt			5,9	1,5	7,4	100

* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich (Nonfood I und II) beträgt beim Anbieter Lidl ca. 20 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Foodbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

GMA-Berechnungen 2022 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Somit lässt sich für den erweiterten Lidl-Markt (inkl. Backpavillon) mit max. 1.410 m² VK eine **Gesamtumsatzleistung von ca. 7,4 Mio. €** ermitteln. Hiervon entfallen ca. 5,9 Mio. € auf den Foodbereich und ca. 1,5 Mio. € auf den Nonfoodbereich (Nonfood I und II).

Zur **Bewertung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit** des Vorhabens lassen sich die Filialleistungen heranziehen. Je nach Betreiber, Sortiment, Verkaufsfläche und Standorteigenschaften variieren diese z. T. sehr stark und spiegeln dadurch die spezifischen örtlichen Verhältnisse wider. Gemäß Hahn Retail Real Estate Report 2020 / 2021 liegt die durchschnittliche Flächenproduktivität von Lidl bei ca. 7.420 € / m² VK. Damit läge der Lidl-Markt in Zeitz (Käthe-Niederkirchner-Straße) mit einer Flächenleistung von rd. 5.250 € / m² VK auf einem unterdurchschnittlichen Niveau. Allerdings ist anzumerken, dass der Standort mit ca. 1.410 m² Verkaufsfläche auch deutlich über dem Verkaufsflächendurchschnitt von Lidl-Märkten (Ø VK 909 m²)

²⁰ Rechengang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

liegen wird. Mit einem Umsatz von insgesamt ca. 7,4 Mio. € wird ein für Lidl überdurchschnittlicher Filialumsatz erwartet.²¹ Höhere Umsatzleistungen sind mit Blick auf die begrenzten Einwohner- und Kaufkraftpotenziale (in erster Linie Nahversorgungsstandort; kein überörtliches Einzugsgebiet) sowie die starken Wettbewerbsstrukturen in Zeitz nicht zu erwarten. Die **prognostizierte Umsatzleistung** stellt somit einen Maximalwert im Sinne möglicher Auswirkungen des Vorhabens dar (**worst case-Ansatz**).

4. Bewertung des Kongruenzgebotes

Das **Kongruenzgebot** besagt, dass Einzelhandelsgroßprojekte sich in das zentralörtliche System einfügen müssen. Darüber hinaus soll die Verkaufsfläche des Einzelhandelsgroßprojektes so bemessen sein, dass dessen Einzugsgebiet den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet (vgl. LEP Sachsen-Anhalt 2010 Ziel 47 und 48):

Z 47 „Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen.“

Z 48 (1) „Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten.“

Basierend auf der aus der Umsatzprognose ableitbaren Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben lässt sich das **Kongruenzgebot** wie folgt bewerten:

- /// Die Stadt Zeitz ist gemäß LEP Sachsen-Anhalt bzw. regionalem Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle 2019 als Mittelzentrum ausgewiesen. Damit hat die Stadt wichtige **Grundversorgungsfunktion sowohl für die eigene Bevölkerung als auch für die Bevölkerung im Verflechtungsbereich** zu erfüllen.
- /// Das **Einzugsgebiet** für den erweiterten Lidl-Markt umfasst i. W. Teile der Kernstadt Zeitz sowie die südlich gelegenen Zeitzer Ortschaften Würchwitz, Geußnitz und Kayna. Ein gesamtstädtisches oder gar überörtliches Einzugsgebiet wird nicht erschlossen, was die Nahversorgungsfunktion des Standortes unterstreicht.
- /// Die Betrachtung der Umsatzherkunft zeigt, dass ein Großteil der Kunden aus dem Einzugsgebiet (Zeitzer Stadtgebiet) stammt. Lediglich rd. 15 % des Umsatzvolumens fließen in Form von **Streuumsätzen** an den Standort zu (u. a. Pendler, Zufallskunden, aber auch Kunden aus dem übrigen Zeitzer Stadtgebiet).
- /// Damit wird der ganz überwiegende Teil des Umsatzes mit Kaufkraft aus dem Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Zeitz erwirtschaftet.

Das Kongruenzgebot wird somit eingehalten.

²¹ Gemäß Hahn Retail Real Estate Report Germany 2019 / 2020 liegt der durchschnittliche Filialumsatz eines Lidl-Marktes bei rd. 6,7 Mio. € je Filiale.

V. Beeinträchtigerungsverbot

Zur Bewertung des Beeinträchtigerungsverbotes ist zunächst die Angebots- und Wettbewerbssituation in Zeitz bzw. im Einzugsgebiet und im Untersuchungsraum darzustellen und zu bewerten. Ausgehend davon lassen sich die durch das Vorhaben zu erwartenden prüfungsrelevanten städtebaulichen Auswirkungen ermitteln.

1. Projektrelevante Wettbewerbssituation

Die Einzelhandelssituation im Einzugsgebiet und im Untersuchungsraum wurde von der GMA durch eine Erhebung der projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe untersucht. Als Wettbewerber für Lidl gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, die in einem Lebensmittelmarkt geführt werden. Allerdings ist aufgrund der Flächengröße bzw. des Betriebstyps und des spezifischen Einkaufsverhaltens der Bevölkerung davon auszugehen, dass insbesondere betriebstypengleiche oder -ähnliche Betriebe (u. a. Lebensmitteldiscounter, Supermärkte, SB-Warenhäuser / große Supermärkte) als Hauptwettbewerber zu identifizieren sind.

1.1 Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet

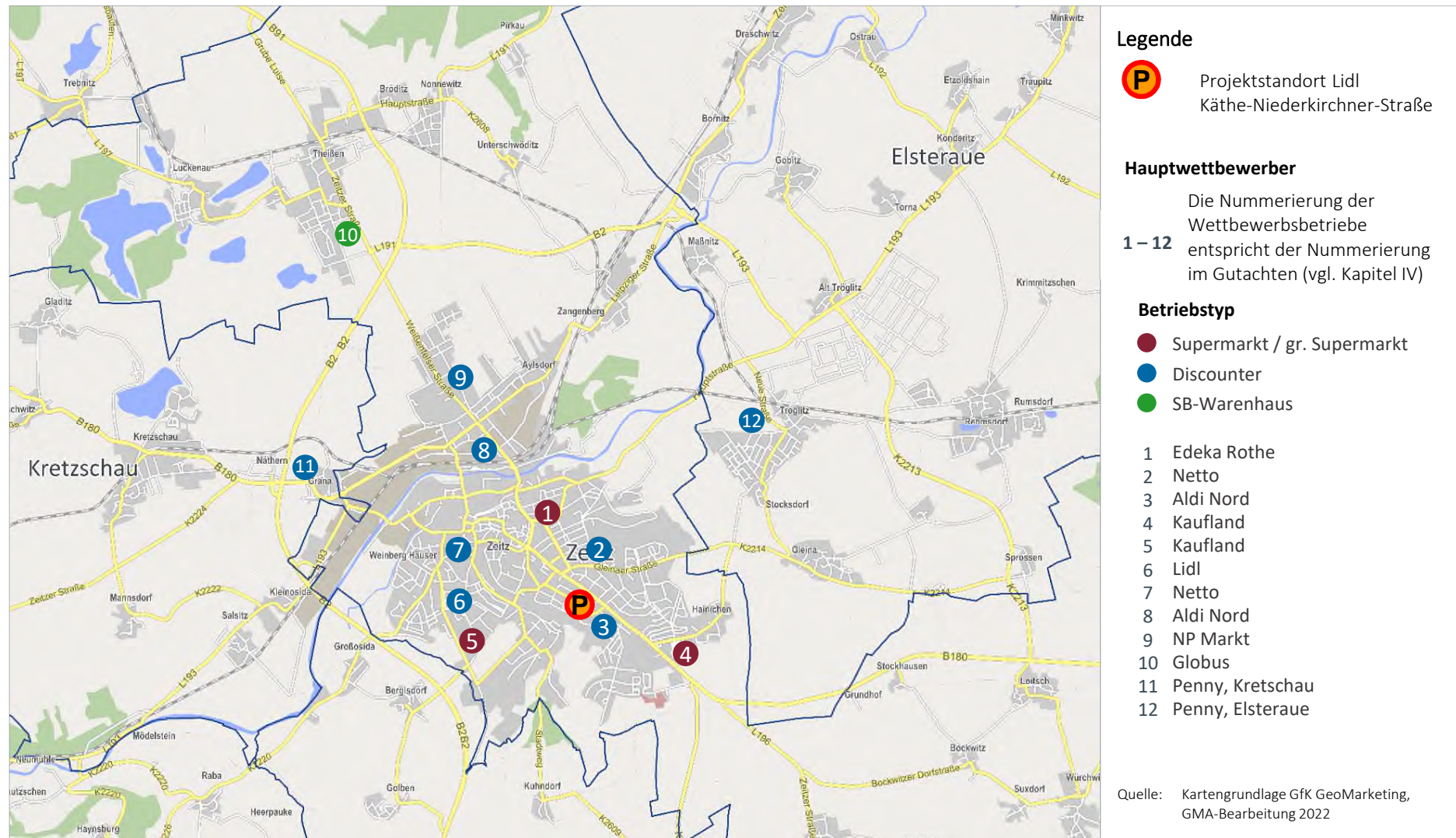
Innerhalb des Einzugsgebietes (Zone Ia; Ib; II) ist im Lebensmitteleinzelhandel auf folgende strukturprägende Anbieter (> 400 m² VK) hinzuweisen (vgl. Karte 5):

- /// (1) **Edeka Rothe** (Supermarkt), Schützenstraße, moderner Supermarkt²²; Nahversorgungsstandort direkt angrenzend an die Zeitzer Innenstadt (vgl. hierzu Kapitel V. 1.3)
- /// (2) **Netto** (Discounter), Theodor-Arnold-Promenade, integrierte Lage, Nahversorgungsstandort
- /// (3) **Aldi Nord** (Discounter), Käthe-Niederkirchner-Straße, integrierte Lage, Verbund mit Huster Getränkemarkt; Nahversorgungsstandort direkt neben dem Projektstandort
- /// (4) **Kaufland** (Supermarkt), Hainichener Dorfstraße, Stadtrandlage, Fachmarktstandort u. a. mit toom Baumarkt; gesamtstädtische und überörtliche Versorgungsfunktion
- /// (5) **Kaufland** (Supermarkt), Schwarzer Weg, Stadtrandlage, gesamtstädtische und überörtliche Versorgungsfunktion
- /// (6) **Lidl** (Discounter), Friedensstraße, integrierte Lage, Einkaufszentrum Michaelpark (u. a. mit dm, Euronics Takko); gesamtstädtische und überörtliche Versorgungsfunktion
- /// (7) **Netto** (Discounter), Geraer Straße, integrierte Lage, solitärer Nahversorgungsstandort

Darüber hinaus sind im Einzugsgebiet und hier schwerpunktmäßig in der Kernstadt Zeitz kleinflächige Lebensmittelbetriebe (u. a. Getränkemarkte, Lebensmittelhandwerk, Spezialanbieter) vorhanden, welche die Nahversorgungsstrukturen ergänzen. In den Ortschaften südlich der Kernstadt (Würchwitz, Geußnitz, Kayna) bleibt das Angebot auf wenige Betriebe des Lebensmittelhandwerks (u. a. Bäckerei, Fleischerei in Kayna) begrenzt.

²² Eröffnung 11/2017.

Karte 5: Strukturprägende Wettbewerber im Untersuchungsraum (> 400 m² VK)



Insgesamt beläuft sich die Verkaufsfläche aller im Einzugsgebiet etablierten Anbieter aus dem Bereich Nahrungs- und Genussmittel auf ca. 16.770 m², die nach gutachterlicher Einschätzung ein Umsatzvolumen mit Lebensmitteln von rd. 64,1 Mio. € erwirtschaften²³.

1.2 Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebiets im Untersuchungsraum

Außerhalb des Einzugsgebietes sind für die Bewertung des Vorhabens in erster Linie die strukturprägenden Lebensmittelmärkte > 400 m² VK (Hauptwettbewerber) im nördlichen Zeitzer Stadtgebiet von Relevanz. Darüber hinaus sind aufgrund der räumlichen Nähe und guten verkehrlichen Erreichbarkeit Überschneidungen mit der westlich angrenzenden Gemeinde Kretzschau bzw. der Gemeinde Elsteraue (östlich an Zeitz angrenzend) zu berücksichtigen. Hier ist zusätzlich auf folgende Lebensmittel-Standorte im engeren Untersuchungsraum hinzuweisen (vgl. hierzu Karte 5):

Zeitz:

- /// (8) Aldi Nord, Donaliesstraße
- /// (9) NP-Markt, Weißenfelser Straße
- /// (10) Globus, OT Theißen, Zeitzer Straße

Kretzschau:

- /// (11) Penny-Markt, Leipziger Straße

Elsteraue:

- /// (12) Penny, Neue Straße

1.3 Wettbewerbssituation in zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum

Bei der Ansiedlung und Erweiterung eines Einzelhandelsbetriebes ist zu prüfen, ob schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Standortkommune bzw. in den umliegenden Städten und Gemeinden auftreten. Insofern ist zunächst für die Stadt Zeitz zu definieren, inwiefern zentrale Versorgungsbereiche vorliegen.

Zeitz

Die **Stadt Zeitz** hat derzeit kein beschlossenes kommunales Einzelhandelskonzept. Daher ist bei der Identifikation möglicher zentraler Versorgungsbereiche auf die konkrete tatsächliche Situation vor Ort abzustellen. Zeitz verfügt über eine Innenstadt, die im Wesentlichen dem kompakten historischen Stadtkern entspricht (vgl. hierzu Abbildung 2 Innenstadtabgrenzung gemäß Handelsatlas IHK Bezirk Halle-Dessau 2016/2017). Die Altstadt wird durch die besondere Topographie der Lage am Hang geprägt. Der Bereich zeichnet sich durch eine kompakte Bebauungsstruktur aus, mit insgesamt drei zentralen Plätzen (Neumarkt, Roßmarkt, Altmarkt).

Der Stadtkern Zeitz wird durch eine heterogene Nutzungsmischung aus Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungsangeboten, öffentlichen Einrichtungen sowie gastronomischen Angeboten geprägt. Die innerstädtische Einzelhandelslage erfuhr in den zurückliegenden zwei Jahrzehnten eine spürbare Entdichtung, in einigen Teilbereichen zeichnen sich umfassende Leerstände

²³ bereinigte Umsatzleistung, d.h. ohne Nonfood-Umsätze der Lebensmittelmärkte; inkl. Lidl-Bestandsmarkt.

ab. Der Einzelhandel konzentriert sich heute rund um den Roßmarkt sowie entlang der Wendische Straße. Hier konnte zuletzt die Ansiedlung des Rossmann Drogeriemarktes 2019 positive Impulse setzen. Während einst etablierte Handelslagen wie z. B. der Neumarkt, die Kramerstraße oder die Kalkstraße kaum noch Einzelhandel aufweisen. Dieser Bereich wird zunehmend durch Dienstleistungsangebote sowie gastronomische Angebote geprägt.

Im Lebensmitteleinzelhandel sind überwiegend kleinteilige Angebote (u. a. Bäcker, Metzger, Naturkostladen) vorzufinden. Mit dem Neubau eines Edeka-Marktes (Ecke Schützenstraße) ist im Jahr 2017 direkt angrenzend an den Innenstadtbereich ein wichtiger Frequenzbringer hinzugekommen. **Insgesamt ist der historische Stadtkern von Zeitz damit als faktischer zentraler Versorgungsbereich einzustufen.**

Abbildung 2: Standortbereich Innenstadt Zeitz



© Handelsatlas IHK-Bezirk Halle-Dessau 2016/2017 / Seite 163

1.4 Zusammenfassung der Wettbewerbssituation

In der Gesamtbetrachtung stellt sich die Wettbewerbssituation in Zeitz wie folgt dar.

- Insgesamt ist bereits eine sehr ausgeprägte Einzelhandelsausstattung im Nahversorgungssegment für Zeitz zu konstatieren. Dem örtlichen Lebensmitteleinzelhandel gelingt es zum Teil auch Kaufkraft aus dem Umland zu binden (v. a. Großflächenstandorte wie SB-Warenhaus Globus, Kaufland und Fachmarktstandorte wie das Einkaufszentrum Michaelpark). Es bestehen erhebliche Kaufkraftabflüsse aus umliegenden Gemeinden, die meist über keine oder eingeschränkte Versorgungsangebote verfügen.²⁴
- Für den zur Untersuchung stehenden Lidl-Markt, der in erster Linie als Nahversorgungsstandort innerhalb des Zeitzer Stadtgebietes einzustufen ist, sind diese jedoch weniger

²⁴ Die Zentralität im Nahrungs- und Genussmittelbereich liegt nach GMA-Einschätzung aktuell bei ca. 169 %; Kaufkraft im Nahrungs- und Genussmittelbereich: ca. 56,1 Mio. €; Umsatz: ca. 94 – 95 Mio. €.

von Belang. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass mit der Modernisierung und Erweiterung des Lidl-Marktes in Zeitz zukünftig in erhöhtem Maße Kaufkraft von außerhalb der Stadt Zeitz gebunden werden kann.

- Bezüglich der räumlichen Standortstruktur ist festzuhalten, dass sich ein Großteil der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe in der Kernstadt bzw. im Einzugsgebiet des Lidl-Marktes befindet. Innerhalb des Stadtgebietes sind neben dem Bestandsmarkt von Lidl, noch weitere Discountmärkte (2x Aldi, 2x Netto, Lidl, NP-Markt) ansässig, so dass der Lidl-Markt über ein ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld verfügt. Darüber hinaus steht er im Wettbewerb mit den großen SB-Warenhäusern (Kaufland, Globus).

2. Prognose und Bewertung der Umsatzumverteilung

2.1 Methodik

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip des Gravitationsmodells basiert.

Im Wesentlichen fließen dabei zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden. Als Berechnungsfaktoren sind hierbei zu nennen:

- die **Attraktivität der jeweiligen Wettbewerbsstandorte**, die durch den jeweiligen Betriebsbesatz (Betriebsform, Betreiber, Erscheinungsbild etc.), die Verkaufsflächengröße bzw. den darauf erzielbaren Umsatz beschrieben wird und
- der **Distanzwiderstand**, der sich aus der Entfernung (Distanz) zwischen den einzelnen Standorten ergibt.

2.2 Umsatzumverteilungen

Für die **Bewertung des erweiterten Lidl-Marktes am Standort „Käthe-Niederkirchner-Straße“** werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumverteilungen **folgende Annahmen** getroffen:

- Der Lidl-Lebensmittelmarkt wird an seinem Standort auf einer geplanten Verkaufsfläche von max. 1.410 m² (inkl. Backpavillon) nach gutachterlicher Einschätzung eine **Umsatzleistung von ca. 7,4 Mio. €** erzielen. Davon entfallen ca. 5,9 Mio. € auf den Lebensmittel- und ca. 1,5 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- Die Bewertung möglicher Auswirkungen des Vorhabens erfordert eine **Prüfung des Gesamtvorhabens**. Dementsprechend wird in vorliegender Auswirkungsanalyse das Vorhaben von **Lidl mit max. 1.410 m² VK** bewertet, d. h. es wurde im Hinblick auf die Ausbildung des voraussichtlichen Kundeneinzugsgebietes, der voraussichtlichen Umsatzleistung oder der Stellung im Wettbewerb das Gesamtvorhaben betrachtet.
- Zu berücksichtigen ist jedoch, dass der Anbieter Lidl bereits seit vielen Jahren am **Standort Käthe-Niederkirchner-Straße** auf einer Verkaufsfläche von aktuell rd. 1.060 m² (inkl. Backpavillon) ansässig ist. Dieser Markt erwirtschaftet aus GMA-Sicht derzeit eine Umsatzleistung von insgesamt ca. 6,1 Mio. €. Davon entfallen ca. 4,9 Mio. € auf den Le-

bensmittelbereich und ca. 1,2 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Diese Umsätze²⁵ werden bereits heute am Standort Zeitz generiert und auch durch den erweiterten Lidl-Markt vollumfänglich gebunden werden, da sich an den generellen Standortrahmenbedingungen und dem Kundeneinzugsgebiet keine nennenswerten Veränderungen ergeben werden.

- /// Nach Abzug der Bestandsumsätze ergibt sich als Folge der Modernisierung und Erweiterung des Lidl-Marktes damit ein zusätzlicher Umsatz von max. 1,3 Mio. €, davon entfallen ca. 1,0 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,3 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Nur diese Umsatzanteile sind wettbewerbswirksam.
- /// Der generierte Umsatz wird in Form von Umsatzumverteilungen **hauptsächlich Wettbewerber mit gleichartigen Angebotsformaten betreffen**. Dies sind im Lebensmittelbereich v. a. andere Lebensmittelmärkte (v. a. Discounter, Supermärkte, SB-Warenhäuser) und nur untergeordnet sonstige Lebensmittelanbieter (z. B. Fachgeschäfte, Getränkemärkte, Lebensmittelhandwerker).
- /// Bezüglich den **Randsortimenten** von Lidl (Nonfood I und II) stammen diese aus unterschiedlichen Sortimentsbereichen und stellen einen verhältnismäßig kleinen Umsatzanteil am Gesamtumsatz. Aufgrund der Sortimentsstreuung verteilen sich mögliche Umsatzumverteilungen auf eine Vielzahl von Anbietern im Untersuchungsraum. Allerdings ist davon auszugehen, dass insbesondere wiederum die Randsortimente betriebstypenähnlicher Anbieter des Lebensmitteleinzelhandels stärker betroffen sein werden und weniger betriebstypenfremde Anbieter wie Fachgeschäfte.

Im Detail sind folgende Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben zu erwarten:

²⁵ Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der erweiterte Lidl-Markt nicht dieselben Flächenleistungen erzielen wird wie der Bestandsmarkt. So ist in der Handelswissenschaft unumstritten, dass mit steigender Verkaufsfläche von sinkenden Flächenleistungen (Verkaufsflächenproduktivität in € / m² VK) auszugehen ist. Ein flächenproportionaler Umsatzzuwachs wird nicht zu erwarten sein. Dies ist darauf zurückzuführen, dass ein Großteil der zusätzlichen Verkaufsfläche dem Komfort der Kunden (breitere Gänge, bessere Übersichtlichkeit) sowie den betrieblichen Abläufen (v. a. Regalbestückung) zugutekommt, ohne dass damit ein Zuwachs an Umsatzleistung verbunden wäre. Der prognostizierte Umsatz des erweiterten Lidl-Marktes an der Käthe-Niederkirchner-Straße stellt somit ein Maximalwert im Sinne möglicher Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens dar (worst-case-Ansatz).

Tabelle 3: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben

Umsatzherkunft		Bestands- umsatz Wettbewerb in Mio. €* ---	Umsatzum- verteilung / -herkunft in Mio. € 4,9	Umsatzum- verteilung in % ---	
Lebensmittelbereich	Umsatz bestehender Lidl-Markt inkl. Streuumsätze	---	4,9	---	
	Umsatzumverteilungen im Einzugsgebiet (Zonen I - II)	59,2	0,8	1	
		▪ <i>davon ggü. Anbietern...</i>			
		- im ZVB Innenstadt Zeitz**	7,9	0,1	1
	- in sonstigen Lagen	51,3	0,7	1	
Umsatzumverteilungen außerhalb des Ein- zugsgebietes im Untersuchungsraum	---	0,2	< 1		
	- im sonstigen Zeitzer Stadtgebiet	30,6	0,1 – 0,2	< 1	
	- außerhalb der Stadt Zeitz	---	< 0,1	n. n.	
Umsatz erweiterter Lidl-Markt im Lebensmittel- bereich		---	5,9	---	
Nichtlebens- mittelbereich	Umsatz bestehender Lidl-Markt	---	1,2	---	
	Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum	---	0,3	n. n.	
	Umsatz erweiterter Lidl-Markt im Nichtlebens- mittelbereich	---	1,5	---	
Umsatz erweiterter Lidl-Markt insgesamt		---	7,4	---	

* ohne Lidl-Bestandsmarkt; n. n. = nicht nachweisbar; --- Ausweis nicht sinnvoll; ** inkl. Edeka-Markt Schützenstraße
GMA-Berechnungen 2022 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

2.3 Bewertung städtebaulicher Auswirkungen

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumverteilungen sind folgende städtebaulichen Auswirkungen durch das Vorhaben von Lidl zu erwarten:

- Der durch die geplante Erweiterung des Lidl-Marktes im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel generierte Mehrumsatz i. H. von max. 1,0 Mio. € wird zum überwiegenden Teil aus Umverteilungen zu Lasten von Anbietern in Zeitz erzielt werden. Damit verbleiben mögliche Wirkungen im Stadtgebiet von Zeitz selbst.**
- Insgesamt werden bei einem derzeitigen Umsatz der betroffenen Wettbewerber im Zeitzer Stadtgebiet i. H. von rd. 90,0 Mio. €²⁶ ca. 0,9 – 1,0 Mio. € des Bestandsumsatzes bei Nahrungs- und Genussmitteln umverteilt. Dies entspricht rechnerisch einer Umsatzumverteilungsquote von ca. 1 % im gesamten Stadtgebiet. Aus dem Erweiterungsvorhaben von Lidl resultieren demnach nur sehr geringe wettbewerbliche Effekte.**
- Die höchsten Umverteilungseffekte werden gegenüber den nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelmärkten zu erwarten sein, darunter der direkt angrenzende Aldi-Markt sowie der Netto-Markt an der Theodor-Arnold-Promenade. Hier sind durchaus etwas höhere Umsatzeinbußen (ca. 2 %) zu erwarten. Die Märkte sind insgesamt als wettbewerbsfähig einzustufen, sodass grundsätzlich aufgrund der geringen Höhe der Umsatzumverteilungen keine signifikante Betriebsgefährdung der Anbieter zu erwarten**

²⁶ bereinigte Umsatzleistung, d.h. ohne Nonfood-Umsätze der Lebensmittelmärkte; ohne Lidl-Bestandsmarkt.

ist. Damit bleibt die Nahversorgungsfunktion für das Wohnumfeld weiter gesichert. Gegenüber anderen strukturprägenden Lebensmittelmärkten im Einzugsgebiet (u. a. Lidl im Einkaufszentrum Michaelpark sowie die beiden Kaufland-Märkte) bewegen sich die Umsatzumverteilungen auf einem nochmals geringeren Niveau. Eine Schwächung des Anbieterbestands in Folge des Vorhabens ist hieraus nicht erkennbar.

- Die darüber hinaus im Stadtgebiet Zeitz bestehenden kleinteiligen Lebensmittelanbietern, darunter Betrieben des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien), ethnische Lebensmittelgeschäfte und sonstige Spezialanbietern (u. a. Tankstellenshops, Getränkemärkte) sind dagegen kaum betroffen. Etwaige Umsatzrückgänge bei kleinteiligen Anbietern im Einzugsgebiet bewegen sich auf einem kaum mehr nachweisbaren Niveau (< 1 %). Eine Schwächung des derzeitigen Anbieterbestands in Folge des Vorhabens ist hieraus ebenfalls nicht erkennbar.
- **Insgesamt** sind aufgrund der geringen Höhe der Umsatzumverteilungen innerhalb des Einzugsgebietes keine nachhaltigen Betriebsschwächungen oder sogar eine mögliche Aufgabe eines strukturprägenden Nahversorgungsanbieters abzuleiten. Vielmehr wird die **Angebotsqualität innerhalb von Zeitz** durch die Neuaufstellung von Lidl **deutlich gestärkt**, und so die Nahversorgungsfunktion des Lidl-Marktes für das Wohnumfeld auch für die Zukunft gesichert. Eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung innerhalb des Einzugsgebietes ist grundsätzlich auszuschließen.
- Gegenüber dem **Stadtkern Zeitz** sind Beeinträchtigungen im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung ebenfalls auszuschließen. So sind die wenigen hier ansässigen Lebensmittelanbieter (in erster Linie kleinteilige Angebote) nicht als Hauptwettbewerber einzustufen und auch nicht im Bestand gefährdet. Der neue Edeka-Markt grenzt direkt an den Stadtkern an und übernimmt hier eine Funktion als Frequenzbringer für die Betriebe der Innenstadt. Da hier im Vergleich zu Lidl ein anderer Betriebstyp und eine andere Zielgruppenausrichtung vorliegen, ist nur mit geringen Umsatzumverteilungen (max. 1 %) zu rechnen. Mit Blick auf den zentralen Versorgungsbereich sind somit keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.
- **Außerhalb des Einzugsgebietes** werde insbesondere Wettbewerber im übrigen Zeitzer Stadtgebiet (v. a. SB-Warenhaus Globus in Theißen, Aldi Nord, NP) betroffen sein. Hier sind Umverteilungen i. H. von max. 0,1 – 0,2 Mio. zu erwarten was einer Umverteilungsquote von < 1 % entspricht.
- **Außerhalb der Stadt Zeitz (u. a. Elsteraue, Kretzschau)** werden im Untersuchungsraum max. 0,1 Mio. € des Bestandsumsatzes der hier vorhandenen strukturprägenden Lebensmittelmärkte umverteilt. Damit sind die Auswirkungen für einzelne Versorgungsstandorte zu gering, um sie rechnerisch noch nachweisen zu können.
- Im **Nichtlebensmittelbereich** werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von ca. 0,3 Mio. € v. a. gegenüber den anderen Lebensmittelmärkten und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber den sonstigen Anbietern, wie Fachmärkten und Fachgeschäften, im Untersuchungsraum wirksam. Diese sind jedoch als marginal einzustufen und verteilen sich bei einer Einzelbetrachtung zudem auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlichster Sortimente. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern sind auch im Einzelfall nicht zu erwarten.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen führen werden. Auch

wird die Nahversorgung im Einzugsgebiet bzw. im Untersuchungsraum nicht beeinträchtigt. Das Vorhaben dient v. a. der Modernisierung und Anpassung des Lidl-Marktes an aktuelle und künftige Kunden- und Logistikanforderungen. **Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung im oder außerhalb des Einzugsgebietes i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO können ausgeschlossen werden.**

3. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes

Das Beeinträchtigungsverbot geht aus § 11 Abs. 3 BauNVO hervor und besagt, dass das Vorhaben

- /// das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskernes (Stadt- und Ortskernes) sowie
- /// die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens

nicht beeinträchtigen darf. In Bezug auf die Landesplanung sind hier v. a. Ziel 48 und 52 zu beachten (LEP Sachsen-Anhalt 2010):

Z 48 (3) Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden, [...]

Z 52 Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, ist neben den Ober- und Mittelzentren auch in Grundzentren unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches zulässig [...].“

Basierend auf der wettbewerblichen Situation im Einzugsgebiet bzw. im Untersuchungsraum und den dargestellten Umsatzumverteilungen bzw. wettbewerblichen Wirkungen lässt sich das Planvorhaben am Standort am Käthe-Niederkirchner-Straße hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes wie folgt bewerten:

- /// Das **Planvorhaben dient der Grundversorgung**, da das Sortiment des erweiterten Lidl-Marktes schwerpunktmäßig Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst.
- /// Mit einer Umsatzumverteilungsquote von durchschnittlich 1 % im Einzugsgebiet resultieren aus dem Erweiterungsvorhaben von Lidl nur sehr geringe wettbewerbliche Effekte. Der Anhaltswert von ca. 10 %, ab dem schädliche städtebauliche Effekte (z. B. Leerstandsbildung) zu erwarten sind, wird deutlich unterschritten. Aufgrund der geringen Höhe der Umsatzumverteilungen kann eine **Gefährdung** der ansässigen Lebensmittelanbieter und damit **der wohnortnahen Versorgung im Einzugsgebiet daher sicher ausgeschlossen** werden.
- /// Gegenüber Anbietern in **zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum** (ZVB Zeitz), sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf deren Funktionalität zu erwarten (vgl. Kapitel V.2.3). Lediglich geringfügige wettbewerbliche Effekte treten auf. Nachhaltig schädliche Auswirkungen auf die Funktion und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet bzw. im Untersuchungsraum sind auszuschließen.

Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.

VI. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens	
Planvorhaben / Planstandort	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Modernisierung des in Zeitz ansässigen Lidl-Lebensmittelmarktes am Standort „Käthe-Niederkirchner-Straße 55 ▪ Erweiterung der Verkaufsfläche (Lidl inkl. Backpavillon) von aktuell ca. 1.060 m² auf max. 1.410 m² VK ▪ integrierte Siedlungslage im Stadtgebiet Zeitz-Ost, Anschluss an Wohnbebauung, auch fußläufige Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete sowie Grundversorgungsfunktion für die südlich der Kernstadt gelegenen Ortschaften ▪ Lage im Kern von Zeitz-Ost gemäß ISEK 2035. Dort sind die zentralen Funktionen (Einzelhandel, Ärzte etc.) i. S. eines Stadtteilzentrums enthalten.
Rechtsrahmen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO
Standortrahmenbedingungen Zeitz	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Makrostandort: Mittelzentrum Zeitz, ca. 27.000 EW ▪ Einzelhandelsstrukturen: zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (historischer Altstadt kern) mit überwiegend kleinteiligen Angeboten sowie einem neuen Edeka-Markt am Innenstadtrand, mehrere Einkaufsagglomerationen außerhalb des Stadtkerns sowie Nahversorgungsstandorte.
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzugsgebiet: südöstliches Kernstadtgebiet, südliche Ortschaften von Zeitz (Würchwitz, Geußnitz, Kayna) in Zone I; restliches Kernstadtgebiet bis zur Bahnlinie in Zone II ▪ Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 23.430 Personen ▪ Kaufkraftpotenzial für Lebensmittel im Einzugsgebiet: ca. 48,7 Mio. €
Umsatzerwartung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesamtumsatzleistung bei max. 1.410 m² VK (inkl. Backpavillon): ca. 7,4 Mio. €, davon ca. 5,9 Mio. € Food und ca. 1,5 Mio. € Nonfood
Umsatzumverteilungseffekte in %	<ul style="list-style-type: none"> ▪ innerhalb des Einzugsgebietes insgesamt: max. 1 – 2 ▪ im ZVB Innenstadt: 1 ▪ außerhalb: nicht nachweisbar
Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die durch die Erweiterung ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte gegenüber Betrieben im Einzugsgebiet liegen mit max. 2 % gegenüber den nahegelegenen Wettbewerbern (Aldi, Netto) sowie nochmals geringeren Werten an anderer Stelle im Einzugsgebiet bzw. im Untersuchungsraum auf einem sehr niedrigen Niveau. Negative Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung in Zeitz bzw. im Umland sind auszuschließen. Durch die Modernisierung und Erweiterung wird der Lidl-Markt vielmehr in seinem Bestand gesichert und die Versorgungsfunktion des Nahversorgungsstandortes gestärkt. ▪ Nachhaltig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum sind ferner auszuschließen. Insgesamt sind schädliche städtebauliche Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO durch das Vorhaben nicht zu erwarten.
Raumordnerische Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Vorhaben von Lidl am Standort Käthe-Niederkirchner-Straße in Zeitz ist vollständig kompatibel mit den Vorgaben des LEP Sachsen-Anhalt 2010.

GMA-Zusammenstellung 2022

Verzeichnisse

Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage der Stadt Zeitz und zentralörtliche Strukturen der Region	12
Karte 2:	Lage des Planstandortes „Käthe-Niederkirchner-Straße“ und Umfeldnutzungen	15
Karte 3:	Fußläufiger Nahbereich (700 – 1.000 m fußläufige Distanz)	16
Karte 4:	Einzugsgebiet des Lidl-Marktes in Zeitz, Käthe-Niederkirchner-Straße	19
Karte 5:	Strukturprägende Wettbewerber im Untersuchungsraum (> 400 m ² VK)	25

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Einzugsgebiet und Einwohnerpotenzial	20
Tabelle 2:	Umsatzerwartung anhand des Marktanteilkonzeptes	22
Tabelle 3:	Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben	30

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lageplanentwurf Lidl in Zeitz, Käthe-Niederkirchner-Straße 55	9
Abbildung 2:	Standortbereich Innenstadt Zeitz	27