

Stadtratssitzung 12.08.2024 - Inhaltsverzeichnis

Tagesordnung - öffentlicher Teil (Seite 3)

- TOP 1 - Eröffnung der Sitzung durch den Bürgermeister (Seite 3)
- TOP 2 - Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, Anwesenheit und Beschlussfähigkeit
(Seite 3)
- TOP 3 - Feststellung der Tagesordnung (Seite 3)
- TOP 4 - Benennung von 2 Stadträten zur Protokollunterzeichnung (Seite 3)
- TOP 5 - Bestätigung der Protokolle vom 27.05.2024, 17.06.2024, 24.06.2024, 15.07.2024
(Seite 3)
- TOP 6 - Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen (Seite 3)
- TOP 7 - Informationen des Bürgermeisters (Seite 3)
- TOP 8 - Anfragen und Meinungen der Bürgerinnen und Bürger (Seite 3)
- TOP 9 - Beratung und Beschlussfassung: V 100/2024 - Bebauungsplan Nr. 26
„Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt
mit Bäckerei-Cafe“ Ortsteil Grün – 2. Entwurf – Auslegungsbeschluss (Seite 3)
- TOP 9 - Beschlussvorlage 100/2024* (Seite 5)
- TOP 9 - Anlagen zu Beschlussvorlage 100/2024* (Seite 8)
- TOP 10 - Beratung und Beschlussfassung: V 101/2024 - Bebauungsplan Nr. 23 „Solarpark A
72 – Weißensand“ – 1 und 2. Nachtrag zum Städtebaulichen Vertrag (Seite 3)
- TOP 10 - Beschlussvorlage 101/2024* (Seite 496)
- TOP 10 - Anlage 1 zu Beschlussvorlage 101/2024 - 1. Nachtrag* (Seite 498)
- TOP 10 - Anlage 2 zu Beschlussvorlage 101/2024 - 2. Nachtrag* (Seite 500)
- TOP 11 - Beratung und Beschlussfassung: V 098/2024 - Vergabe von Lieferleistungen:
Lieferung eines Nutzfahrzeuges LKW-Kipper 12,0 t für den Bauhof der Stadt Lengsfeld (Seite
3)
- TOP 11 - Beschlussvorlage 098/2024* (Seite 502)
- TOP 11 - Anlage zu Beschlussvorlage 098/2024 - Vergabevorschlag* (Seite 504)
- TOP 12 - Beratung und Beschlussfassung: V 096/2024 - Vorhaben: Teilsanierung Stadtbad
Lengsfeld Vergabe Nachtrag Fliesenarbeiten (Seite 3)
- TOP 12 - Beschlussvorlage 096/2024* (Seite 507)
- TOP 13 - Beratung und Beschlussfassung: V 097/2024 - Grundstücksangelegenheiten:
Verkauf Flst-Nr. 517/69 Gmkg. Irfersgrün (Seite 3)

TOP 13 - *Beschlussvorlage 097/2024* (Seite 509)

TOP 13 - *Anlage zu Beschlussvorlage 097/2024 - Flurkarte* (Seite 511)

TOP 14 - Beratung und Beschlussfassung: V 102/2024 - Spendenannahme durch
Sammelbeschluss (Seite 3)

TOP 14 - *Beschlussvorlage 102/2024* (Seite 512)

TOP 14 - *Anlage zu Beschlussvorlage 102/2024 - Spendenaufstellung* (Seite 514)

TOP 15 - Beratung und Beschlussfassung: V 111/2024 - Bürgerstiftung Lengenfeld -
stimmberechtigte Mitglieder (Seite 3)

TOP 15 - *Beschlussvorlage 111/2024* (Seite 515)

TOP 16 - Anfragen der Stadträte und Ortsvorsteher (Seite 3)

TOP 17 - Sonstiges (Seite 3)

TOP 18 - Verabschiedung der Stadträte (Seite 3)

Tagesordnung - öffentlicher Teil

Tagesordnung

öffentlich

TOP 1 - Eröffnung der Sitzung durch den Bürgermeister

TOP 2 - Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, Anwesenheit und Beschlussfähigkeit

TOP 3 - Feststellung der Tagesordnung

TOP 4 - Benennung von 2 Stadträten zur Protokollunterzeichnung

TOP 5 - Bestätigung der Protokolle vom 27.05.2024, 17.06.2024, 24.06.2024, 15.07.2024

TOP 6 - Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen

TOP 7 - Informationen des Bürgermeisters

TOP 8 - Anfragen und Meinungen der Bürgerinnen und Bürger

TOP 9 - Beratung und Beschlussfassung: V 100/2024 - Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Cafe“ Ortsteil Grün – 2. Entwurf – Auslegungsbeschluss

TOP 9 - Beschlussvorlage 100/2024 (Seite 5)

TOP 9 - Anlagen zu Beschlussvorlage 100/2024 (Seite 8)

TOP 10 - Beratung und Beschlussfassung: V 101/2024 - Bebauungsplan Nr. 23 „Solarpark A 72 – Weißensand“ – 1 und 2. Nachtrag zum Städtebaulichen Vertrag

TOP 10 - Beschlussvorlage 101/2024 (Seite 496)

TOP 10 - Anlage 1 zu Beschlussvorlage 101/2024 - 1. Nachtrag (Seite 498)

TOP 10 - Anlage 2 zu Beschlussvorlage 101/2024 - 2. Nachtrag (Seite 500)

TOP 11 - Beratung und Beschlussfassung: V 098/2024 - Vergabe von Lieferleistungen: Lieferung eines Nutzfahrzeuges LKW-Kipper 12,0 t für den

Bauhof der Stadt Lengenfeld

Tagesordnung

TOP 11 - Beschlussvorlage 098/2024 (Seite 502)

öffentlich

TOP 11 - Anlage zu Beschlussvorlage 098/2024 - Vergabevorschlag (Seite 504)

TOP 12 - Beratung und Beschlussfassung: V 096/2024 - Vorhaben:
Teilsanierung Stadtbad Lengenfeld Vergabe Nachtrag Fliesenarbeiten

TOP 12 - Beschlussvorlage 096/2024 (Seite 507)

TOP 13 - Beratung und Beschlussfassung: V 097/2024 -
Grundstücksangelegenheiten: Verkauf Flst-Nr. 517/69 Gmkg. Irfersgrün

TOP 13 - Beschlussvorlage 097/2024 (Seite 509)

TOP 13 - Anlage zu Beschlussvorlage 097/2024 - Flurkarte (Seite 511)

TOP 14 - Beratung und Beschlussfassung: V 102/2024 - Spendenannahme
durch Sammelbeschluss

TOP 14 - Beschlussvorlage 102/2024 (Seite 512)

TOP 14 - Anlage zu Beschlussvorlage 102/2024 - Spendenaufstellung (Seite 514)

TOP 15 - Beratung und Beschlussfassung: V 111/2024 - Bürgerstiftung
Lengenfeld - stimmberechtigte Mitglieder

TOP 15 - Beschlussvorlage 111/2024 (Seite 515)

TOP 16 - Anfragen der Stadträte und Ortsvorsteher

TOP 17 - Sonstiges

TOP 18 - Verabschiedung der Stadträte



Stadt Lengfeld
Bauamt

TOP

Bearbeitung: Brandt

Tagesordnung

öffentlich

Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachen-Nr.

100/2024

Externe Dokumente (Anlagen)

2. Entwurf B-Plan Nr.26, Fassung 01.08.2024
Begründung vom 01.08.2024
Anlagen 1-9
Anlage 10 - Baugrund, 13.10.2023
Anlagen 11-22

Betreff

Bebauungsplan Nr.26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün
Hier: 2. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Eventuelle Begründung der Dringlichkeit

Finanzielle Auswirkungen

Ja, sh. Begründung Nein

Stellenplanmäßige Auswirkungen

Ja, sh. Begründung Nein

Verwaltungsinterne Abstimmung

Federführung:

Bauamt

Beteiligt:

Datum

Unterschrift

02.08.2024 Brandt

Genehmigung/Freigabe durch BM

02.08.2024 Bachmann

Beratungsfolge

Stadtrat

Sitzung am

12.08.2024

Ergebnis

ö/nö

Auswahl
l
ö

Beschlussvorschlag

1. Der Stadtrat stimmt dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 „ Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün, Fassung 01.08.2024, bestehend aus der Planzeichnung mit zeichnerischem Teil (M 1:1.000) und textlichem Teil zu. Die Begründung und ihre Anlagen werden gebilligt.
2. Der Stadtrat bestimmt den 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün, Fassung 01.08.2024 einschließlich der Begründung und seiner Anlagen zur förmlichen Veröffentlichung im Internet und ergänzend zur öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Begründung

Mit Beschluss 001/2024 vom 29.01.2024 hat der Stadtrat der Aufstellung eines angebotsbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach §13a Abs.1 Satz 2 Nr.1 BauGB beschlossen. Die Flurstücke (Flst.) 150/3 und 156/1 der Gemarkung Grün westlich der Polenzstraße sind Teil des ehemaligen Kunststeinwerks Lengenfeld. Flst. 150/3 ist bebaut mit einem Komplex von Produktionshallen verschiedener Epochen und dienenden Gebäuden. Flst. 156/1 bildet mit dem südlichen Teil von 150/3 den - ebenfalls hoch versiegelten - Freibereich der bereits langjährig leerstehenden und das Ortsbild nachhaltig und erheblich negativ prägenden Industriebrache unmittelbar an der verkehrsbündelnden Ortsdurchfahrt der B94. Dieser - auch über die einbezogene Brachfläche hinaus - auf den südlichen Ortsteil von Grün wirkende städtebauliche Missstand soll durch die Wiedernutzbarmachung der Industriebrache mittels Standortverlagerung des EDEKA- Marktes und Neubau eines Vollsortimenters behoben werden.

Tagesordnung

öffentlich

Der Hamburger Investor & Vorhabenträger, die May & Co. Wohn- und Gewerbebauten GmbH & Co. KG, plant gemeinsam mit der Handelskette EDEKA den Abriss der alten Industriebrache und den Neubau eines Marktes mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 2.402 m² inklusive Bäckerei-Café und Windfang. In Abstimmung mit dem Landratsamt Vogtlandkreis ist, um hierfür Baurecht zu erlangen, ein angebots-bezogener Bebauungsplan mit Ausweisung eines Sondergebiets Lebensmitteleinzelhandel erforderlich.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von ca. 11.275 m². Das Planverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt, da die zulässige Grundfläche des Bebauungsplans nach § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) weniger als 20.000 m² beträgt. Da der § 13a Baugesetzbuch (BauGB) Anwendung findet, wird gemäß § 13 Abs. 3, Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2, Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Die Erstellung der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und das Monitoring nach § 4c BauGB sind entbehrlich.

Der Stadtrat beschloss in seiner öffentlichen Sitzung am 29.01.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil Grün, Fassung 11.01.2024, bestehend aus der Planzeichnung mit zeichnerischem Teil (M 1:1.000) und textlichem Teil. Die Begründung und die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach §7 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) wurden gebilligt (Beschlussnummer 007/2024). Der Stadtrat bestimmte die Entwurfsunterlagen zur förmlichen Veröffentlichung im Internet und ergänzend zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch BauGB) (Beschlussnummer 007/2024).

Daraufhin fand die öffentliche Auslegung im Zeitraum vom 08.03.2024 bis 08.04.2024 statt. Zeitgleich wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Alle eingegangenen Bedenken, Hinweise und Anregungen sind in die Abwägungstabellen eingeflossen. Von den 27 beteiligten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden haben 21

eine Stellungnahme abgegeben. Berücksichtigung finden insbesondere die Stellungnahmen der Landesdirektion Sachsen, des Planungsverbands Region Chemnitz und des Landratsamts Vogtlandkreis zum Nachweis, dass auf dem Standort Zwickauer Straße keine Erweiterung des Marktgebäudes möglich ist und auf Untersuchung von Standortalternativen sowie zur Präzisierung der Textfestsetzung 1.1 bzgl. der zulässigen Verkaufsflächen (Herstellen von Rechtsklarheit). Keine Berücksichtigung findet insbesondere die Stellungnahme der Stadt Treuen mit der umfanglichen Ablehnung des Planvorhabens.

Von den anerkannten Naturschutzverbänden äußerte sich keine Institution.

Zu den ausgelegenen Entwurfsunterlagen brachten 5 Bürger und Bürgerinnen ihre Bedenken, Hinweise und Anregungen innerhalb der Dienstzeiten zur Niederschrift. Über das Beteiligungsportal gingen 31 Stellungnahmen ein (8 davon anonym, ansonsten zwei Absender).

Der Entwurf wurde entsprechend der Anlagen 11 und 12 der Begründung an die Ziele der Raumordnung angepasst und in Teilen der zeichnerischen Festsetzungen (Planzeichen 4.1 und 5.2) sowie der Textfestsetzungen 1.1 Abs. 2, 3 und 5 sowie 1.2.2 präzisiert und ergänzt.

Die gesicherte Löschwasserversorgung ist in den Planunterlagen des BBP nachgewiesen worden (Anl. 15). Diese Änderungen bestimmen weiteren Abstimmungsbedarf mit den einzelnen Fachämtern.

Mit der Änderung des Entwurfes ist gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme bzgl. der Änderungen oder Ergänzungen und ihre möglichen Auswirkungen zu geben. Darauf wird in der Bekanntmachung hingewiesen.

Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme wird angemessen verkürzt.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beschränkt. Die Öffentlichkeit wird umfanglich beteiligt.

Produktgruppe	Produktgruppenbezeichnung	Produkt/Leistung	Produkt-/Leistungsbezeichnung		
Investive Kosten der Maßnahme (Investitionskosten) (früherer Vermögenshaushalt)					
	Betrag	Sachkonto	Veranschlagt in (Jahr)	Noch bereitzustellen	Deckung
Auszahlungen					
Einzahlungen					
Investiver Finanzsaldo					
Ergebniswirksame Kosten der Maßnahme jährlich einschließlich kalkulatorische Kosten (Folgekosten)					
Ergebniswirksame Kosten der Maßnahme (früherer Verwaltungshaushalt)					
	Betrag	Sachkonto	Veranschlagt in	Noch bereitzustellen	Deckung
Auszahlungen / Aufwendungen Abschreibung Zinsen					
Einzahlungen / Erträge					
Haushaltsbelastung jährlich					

Bebauungsplan Nr. 26
„Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk
durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bä-
ckerei-Café“ Ortsteil Grün

Aufstellung gemäß § 13a I, Satz 2 Nr. 1 BauGB

Entwurf zur erneuten förmlichen Veröffentlichung im Internet gemäß § 4a III
BauGB vom 01.08.2024

Mit seinem zeichnerischen Teil (M 1:1.000) und textlichen Teil

Inhalt

Entwurf des Bebauungsplans mit zeichnerischem und textlichem Teil zur erneuten förmlichen Veröffentlichung im Internet gemäß § 4a III BauGB vom 01.08.2024

Tagesordnung

öffentlich

Anlagen

Entwurf der Begründung zur erneuten förmlichen Veröffentlichung im Internet gemäß § 4a III BauGB vom 01.08.2024

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz zum Vorhaben „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“

Nachweis Erfordernis der Verlegung Edeka-Markt vom Bestandsstandort Zwickauer Straße 8

Potenzialflächenbewertung zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Lengenfeld

Weitere Anlagen zur Begründung

Planungsträger: Stadt Lengenfeld
Hauptstraße 1
08485 Lengenfeld

Auftragnehmer: Umweltplanung Zahn und Partner GbR
Am Dr. – Dittes – Denkmal 1
08485 Lengenfeld

Projektleiter: Dipl. – Ing. (FH) Uwe Zahn, Geschäftsführer
Lengenfeld, den 01.08.2024

Bebauungsplan Nr. 26

„Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil
Grün

Begründung

Entwurf zur erneuten förmlichen Veröffentlichung im Internet gemäß § 4a III
BauGB vom 01.08.2024

Inhaltsverzeichnis

Textteil	Seite
1 Einführung	7
2 Beschreibung und städtebauliche Einordnung des Vorhabens	9
2.1 Entwicklung im (Lebensmittel-)Einzelhandel und Marktkonzeption	9
a) Entwicklung im (Lebensmittel-)Einzelhandel	9
b) Marktkonzeption	11
c) Mobilitätsverhalten der Bevölkerungsgruppen ab 65 Jahre	13
2.2 Umsetzung am Bestandsstandort und Standortalternativen	13
2.3 Einordnung in das siedlungsstrukturelle Gefüge	18
2.4 Ausgangszustand der Vorhabenfläche	19
2.5 Beschreibung des Vorhabens	22
2.6 Städtebauliche Einordnung des Vorhabens	24
3 Ziele und Erfordernis der Planung	35
4 Abgrenzung des Plangebiets / Einbezogene Flurstücke	37
5 Planungsrechtliche Einfügung	38
6 Städtebauliche Planungskonzeption	45
6.1 Ergebnisse allgemeiner Vorprüfung Einzelfall § 7 UVPG	46
6.2 Prüfung und Begründung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens	47
6.3 Erschließung	49
a) Motorisierter Individualverkehr	49
b) Öffentlicher Personennahverkehr / Rad- und Fußgängerverkehr	51
6.4 Bauliche Nutzung	52
a) Art der baulichen Nutzung	52
b) Maß der baulichen Nutzung	56
c) Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche	57
d) Flächen für Nebenanlagen / Stellplätze	57
6.5 Örtliche Bauvorschriften	58
6.6 Denkmalschutz	58
6.7 Technische Infrastruktur	60
a) Entwässerung / Entsorgung	60
b) Versorgung	61
7 Umweltbelange	63
8 Planverwirklichung / Folgeverfahren	72

Tagesordnung

öffentlich

Tabellen im Text

Tab. 1	Flächenaufteilung der Nutzflächen im Marktgebäude
Tab. 2	Räumliche Verteilung des Handelsbestandes in Lengenfeld
Tab. 3	Prognostizierte Umsatzumlenkungen des erweiterten Edeka-Marktes in Lengenfeld
Tab. 4	Einschätzungsrahmen bzgl. der Umsatzumverlagerungen bei großflächigen Ansiedlungsvorhaben
Tab. 5	Einbezogene Flurstücke in das Plangebiet
Tab. 6	Regionalplanerische Gebietszuweisungen besonderer Nutzungsanforderungen / Sanierungsbedarfe für das Plangebiet
Tab. 7	Artnachweise Vögel im und am anstehenden Gebäudekomplex ehem. Kunststeinwerk (19.03.2024)
Tab. 8	Artnachweise Vögel im Außenbereich auf den Flurstücken 150/3 und 156/1 am 19.03.2024

Abbildungen im Text

Abb. 1	Entwicklung im stationären Lebensmittel-Einzelhandel
Abb. 2	Entwicklung des Online-Handels und digitaler Marketingformen
Abb. 3	Langfristige Trends im Lebensmittel-Einzelhandel und Einflüsse auf die Marktkonzeption
Abb. 4	Mobilität von Senioren in ländlichen Regionen
Abb. 5	Erweiterung Edeka-Marktstandort Zwickauer Straße 8 – Expansionsrichtungen + Konflikte
Abb. 6	Bauliche Strukturen im faktischen zentralen Versorgungsbereich

[Abb. 7 Ergebnisübersicht Standortalternativenprüfung](#)

Abb. 8 Im Zusammenhang bebauter Ortsteil im südlichen Grün

Abb. 9-11 Ansichten der Industriebrache Kunststeinwerk außen

Abb. 12-13 Ansichten der Industriebrache Kunststeinwerk innen

[Abb. 14 Herausgehobene touristische und Einzelhandelsstrukturen in Lengelfeld](#)

[Abb. 15 Einbindung der Einzelhandelsentwicklung in die Gesamtentwicklung der Stadt Lengelfeld](#)

Tagesordnung

öffentlich

Anlagen

Anl. 1 Flächenbilanz ([tlw. geändert](#))

Anl. 2 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz zum Vorhaben „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“

Anl. 3 Revitalisierung ehem. Kunststeinwerk Lengelfeld zu einem EDEKA-Verbrauchermarktes - Lageplan - Vorentwurf

[Anl. 4 Revitalisierung ehemaliges Kunststeinwerk Lengelfeld - Errichtung eines EDEKA-Marktes - Entwässerungskonzept - Auszüge - Unterlagen vom 27.06.2024](#)

Anl. 5 Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen Struktur der näheren Umgebung Polenzstraße 48a (Flst. 150/3 und 156/1) in der Gemarkung Grün zur Bewertung einer Einfügung eines Einzelhandelsvorhabens gemäß § 34 BauGB

Anl. 6 Auswirkungsanalyse Verlagerung des Edeka-Marktes in 08485 Lengelfeld in die Polenzstraße 48a

Anl. 7 Neubau EDEKA-Markt in Lengelfeld/Vogtl. - Schalltechnisches Gutachten -

Anl. 8 Informationen für die weitere Planung - organisatorische und technische Hinweise ([tlw. ergänzt](#))

Anl. 9 Ökologische Wirkungsprognose

Anl. 10 Baugrundgutachten

[Anl. 11 Nachweis Erfordernis der Verlegung Edeka-Markt vom Bestandsstandort Zwickauer Straße 8](#)

[Anl. 12 Potenzialflächenbewertung zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Lengelfeld](#)

[Anl. 13 Gutachten zu gebäudebewohnenden Tierarten](#)

[Anl. 14 Vergärungsmaßnahmen zur Sicherung Gebäudekomplex der IB gegen Eindringen von Avifauna](#)

[Anl. 15 Bestätigung der hinreichenden Löschwasserversorgung für das Planvorhaben](#)

[Anl. 16 Schleppkurvennachweis für sichere allseitige LKW-Ein- und Ausfahrten B94 / Andienungszufahrt](#)

[Anl. 17 Verkehrsgutachten](#)

[Anl. 18 Planungen der Verkehrswege](#)

[Anl. 19 Untersuchung Straßenaufbau - Kurzauswertung](#)

[Anl. 20 Beschreibung der Maßnahmen zur Reduzierung der Aktivitätskonzentration von Radon](#)

[Anl. 21 Vorstellungen der Landestalsperrenverwaltung \(LTV\) zu Hochwasserschutzmaßnahmen am Westufer der Göltzsch](#)

[Anl. 22 Archäologische Denkmale](#)

Erläuterung der Ergänzungen im Begründungstext während des Verfahrens

Schrift unterstrichen und
Schriftfarbe grün:

Änderungen und Ergänzungen aufgrund nach den §§ 3, 4 jew. Abs. 2 BauGB zum Entwurf vom 11.01.2024 eingegangener Stellungnahmen

Textteil

1 Einführung

- 1 Die May & Co. Wohn-und Gewerbebauten GmbH plant die Verlagerung des EDEKA-Markts von seinem bisherigen Standort Zwickauer Straße 8 in Lengenfeld wegen dessen kurz- bis mittelfristig nicht mehr hinreichender Gewährleistung anforderungsgerechter Bedingungen für die Nahversorgung als Vollsortimenter im Lebensmittel Einzelhandel auf den Standort des ehemaligen Kunststeinwerks Lengenfeld an der Polenzstraße 48a.
- 2 Hier soll nach fast vollständigem Abriss der bereits langjährig brachliegenden Gebäudesubstanz ein zukunftsfähiger und anforderungsgerechter Neubau des Marktgebäudes unter Integration denkmalgeschützter und erhaltungsfähiger Bauteile (Außenwand Sheddachhalle zur Polenzstraße, eiserne Grundkonstruktion der Shedhalle mit ihren gusseisernen Stützen) zur langfristigen Sicherung der örtlichen Nah- und Grundversorgung im Grundzentrum Lengenfeld errichtet werden (vgl. Zi. 2ff).
- 3 Der Standort des jetzigen EDEKA-Markts wurde ab 2008 planerisch vorbereitet und entwickelte sich ab 2010 zu einem etablierten Nahversorgungsstandort für das Grundzentrum Lengenfeld. Das inzwischen aufgelegte Verkaufskonzept des Marktbetreibers lässt sich aber im Altgebäude nicht mehr umsetzen (vgl. Zi. 2.1, lit. b), Zi. 2.2 u. Anl. 11, Zi. 3). Im bestehenden Marktgebäude ist EDEKA nur als Betreiber eingemietet.
- 4 Gemäß den Forderungen mehrerer Stellungnahmen zum offengelegten Entwurf wurden
 - a) Marktstandort Zwickauer Straße 8,
 - b) der nach der Auswirkungsanalyse bezeichnete faktische zentrale Versorgungsbereich und
 - c) fünf Gewerbebrachen bzw. Freiflächen im Anschluss an den eng bebauten Innenstadtkern identifiziert und zusammen mit dem Vorhabenstandort der geforderten Standortalternativenprüfung unterzogen.
- 5 Der Bebauungsplan (BBP) und die städtebaulichen sowie geo- und topografischen Bedingungen am heutigen EDEKA-Standort Zwickauer Straße 8 lassen eine auf die mittel- bis langfristig anforderungsgerechte Erfüllung der Nah- und Grundversorgungsfunktion für einen Lebensmittelvollsortimenter ausgerichtete Erweiterung des Marktgebäudes und der Bereitstellung entsprechender Kundenstellplätze nicht zu (vgl. Zi. 2.2 u. Anl. 11, Zi. 4f).
- 6 Auch der in der Auswirkungsanalyse gemäß Anl. 6 dargestellte faktische zentrale Versorgungsbereich entzieht sich in jeglicher struktureller Richtung einer alternativen Ansiedlung des geplanten bzw. überhaupt eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens (vgl. Zi. 2.2, Rn. 11ff u. Abb. 6).
- 7 In einem zweiten Stepp wurden potenziell infrage kommende Standortalternativen fünf Gewerbebrachen bzw. Freiflächen im Anschluss an den eng bebauten Innenstadtkern identifiziert und zusammen mit dem Vorhabenstandort der geforderten Alternativenprüfung unterzogen. Alle Standorte wurden nach den Kriterien Lage, Verkehrsanbindung / Erschließung, Fußläufige Erreichbarkeit, ÖPNV-Anbindung, Städtebauliche Bewertung, Eignung des Grundstücks, Vereinbarkeit mit Umgebungsbebauung/ Auswirkungen auf Ortsbild und einer Sonderkategorie für standortspezifische Besonderheiten, z.B. Lage in Kaltluftabflussgebiet auf eine alternative Unterbringung des geplanten Einzelhandelsvorhabens untersucht (vgl. Zi. 2.2, Abb. 7 u. Anl. 12).
- 8 Die Verlagerung des Marktstandortes auf den Standort des ehemaligen Kunststeinwerks Lengenfeld an der Polenzstraße 48a soll eine mittelfristig drohende ersatzlose Schließung des EDEKA -Markts in Lengenfeld und eine damit einhergehende erhebliche Beeinträchtigung der Nah- und Grundversorgungsaufgabe des Grundzentrums Lengenfeld (vitales Interesse der Stadt Lengenfeld) vermeiden helfen.

- 9 Am Standort an der Polenzstraße 48a bietet sich für die Stadt Lengenfeld gemeinsam mit EDEKA und dem beauftragten Projektentwickler die wohl langfristig einmalige Chance,
- die langfristige anforderungsgerechte Erfüllung der Nah- und Grundversorgungsfunktion über einen Lebensmittelvollsortimenter im Versorgungs- und Siedlungskern
 - mit der Beseitigung eines erheblichen städtebaulichen Missstandes (seit einigen Jahren brachgefallene Bausubstanz, Gebäudezustand schlecht, z.T. bereits eingestürzte Gebäudeteile, z.T. Gefährdung der öffentlichen Sicherheit durch abstürzende Gebäudeteile auf öffentliche Wege, hier Göltzschtalradweg) zu verbinden.
- 10 Am Standort Polenzstraße 48a soll auf insgesamt ca. 9.200 m² ein Marktgebäude für die Realisierung des zukunftsorientierten Marktkonzepts, mit Bäckerei-Café errichtet werden sowie zusammen 105 Kunden- und 15 Mitarbeiterstellplätze entstehen sowie ein nutzungskonformer Anschluss an die Polenzstraße (B94) unter Ausbau des abzweigenden Uferwegs realisiert werden (vgl. Zi. 2.3).
- 11 Um Ertüchtigungsoptionen für den Göltzschtalradweg zu erhalten, wird dieser westlich des künftigen Marktgeländes mit in den Räumlichen Geltungsbereich (RG) dieses BBP einbezogen. Kurzfristig soll dabei ein ansprechender Rastplatz für Radfahrer eingerichtet werden.
- 12 Der Stadtrat der Stadt Lengenfeld hat am 29.01.2024 über die Einleitung des Planverfahrens diskutiert und nach pflichtgemäßem Ermessen den Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans (BBP) „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“, Ortsteil Grün gefasst.
- 13 Die Umgebung des vorgesehenen Standorts Polenzstraße 48a (Flst. 150/3 und 156/1) ist von Nord, ostseits der Göltzsch über Ost bis Süd, wiederum ostseits der Göltzsch umfassend bebaut. Im bebauten Bereich östlich Polenzstraße ab Nordseite Abhorner Straße und westlich Polenzstraße bis Abzweig Polenzstraße von der B94 sind sich im Wechsel ablösende sehr divergierenden gewerbliche und Wohnnutzungen anzutreffen. Die Umgebung einschließlich der Vorhabenfläche entspricht damit nach allen heranzuziehenden städtebaulichen Bewertungsparametern des § 34 I Satz 1 BauGB, 1. Wertungskategorie
- Art der baulichen Nutzung,
 - Art der baulichen Nutzung,
 - Bauweise und
 - der Grundstücksfläche die überbaut ist / werden soll
- einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 I BauGB, einer sogenannten Gemengelage (vgl. Anl. 5 u. Zi. 5, Rn. 27ff). Die Erschließung i.S. des § 34 I, Satz 1 BauGB, 2. Wertungskategorie¹ ist gesichert.
- 14 Die Vorhabenfläche ist auch zweifelsfrei dem Siedlungsbereich i.S. des §13a BauGB zuzurechnen. Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Wiedernutzbarmachung einer Industriebrache (vgl. Zi. 2.4f) als Maßnahme der Innenentwicklung. Die nach § 7 UVPG erforderliche allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für das Vorhaben ergab keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (vgl. Anl. 2 u. Zi. 6.1). Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist damit eröffnet (vgl. Zi. 6.2).

¹ Dabei ist grundsätzlich die Erschließung als Maßstab zugrunde zu legen, die der jeweilige Innenbereich aufweist (vgl. Mitschang / Reidt in Battis/Krautzberger/Löhr; BauGB Kommentar, Rn. 37 zu § 34 BauGB, S. 692; 15. Auflage, München 2022).

15 Von den Beteiligten wird zur weiteren Umsetzung der vielfältig miteinander verflochtenen Planungsaufgaben ein qualifizierter Bebauungsplan i.S. des § 30 I BauGB als das geeignete Planungsinstrument angesehen.

2 Beschreibung und städtebauliche Einordnung des Vorhabens

2.1 Entwicklung im (Lebensmittel-)Einzelhandel und Marktkonzeption

a) Entwicklung im (Lebensmittel-)Einzelhandel

1 Der stationäre Lebensmittel-Einzelhandel ist im Wandel. Die Verkaufsfläche hat 2021 weiter zugelegt, deutschlandweit um ca. 224.000 m² auf 38,7 Mio. m². Das stärkste Verkaufsflächenwachstum erreichten größere Super- bzw. Verbrauchermärkte³ mit Verkaufsflächen zwischen ca. 1.500 bis unter 5.000 m². Deren Anteil an der Gesamtverkaufsfläche lag damit bei ca. 27,1%⁴. 2014 betrug er noch ca. 24,6%⁵. Der Verkaufsflächenanteil von Supermärkten mit einer Verkaufsfläche (VKF) bis zu max. 1.500 m² ist dagegen wiederum gesunken, 2021 auf ca. 18,0%⁶ (vgl. Abb. 1). 2014 betrug er noch ca. 20,2%⁷.



Abb. 1 Entwicklung im stationären Lebensmittel-Einzelhandel
 Quelle: Umweltplanung Zahn und Partner, Präsentation zur Stadtratssitzung am 15.07.2024

2 Die gilt im Vergleich von Verbrauchermarkt / großer Supermarkt, Supermärkten bis zu max. 1.500 m² VKF auch für die Umsatzanteile und das Filialnetz. Bei den Discountern zeichnet sich bis 2020 eine gleichbleibende Entwicklung ab, und ab 2020 eine leichte Steigerung.

² vgl. Hahn Gruppe (a); 17. RETAIL REAL ESTATE REPORT 2022/2023; S. 29
³ Die Betriebstypen im LEH haben keine fest fixierten Abgrenzungen untereinander. Die Hahn Gruppe z.B. bezeichnet großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche zwischen ca. 1.500 und unter 5.000 m² als Verbrauchermarkt (vgl. Hahn Gruppe (a); a.a.O.; S. 147). Die BBE Handelsberatung bezeichnet dagegen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 3.000 m² insgesamt als Supermärkte (vgl. IHK-Handelsreport Ruhr 2020, S. 2). Der Gutachter der Auswirkungsprognose rechnet das Vorhaben den größeren Supermärkten zu.
⁴ vgl. Hahn Gruppe (a); a.a.O.; S. 29
⁵ vgl. Hahn Gruppe (b); 16. RETAIL REAL ESTATE REPORT 2021/2022; S. 27
⁶ vgl. Hahn Gruppe (a); a.a.O.; S. 29
⁷ vgl. Hahn Gruppe (b); a.a.O.; S. 27

- 3 Der Handelsverband Sachsen e.V. bestätigt in seiner Stellungnahme zum offengelegten Entwurf diese Entwicklungen. „Der fortwährende Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel macht es notwendig, dass die Anbieter ihr Betriebskonzept und den Ladenbau an die veränderten Kundenbedürfnisse und den fortschreitenden Generationenwandel anpassen. Gerade Lebensmittelvollsortimenter benötigen für die Präsentation ihres breiten Warensortiments und dem von Verbraucherseite erwarteten umfassenden Frischeangebot größere Verkaufsräume.“
- 4 Bereits 2016 konstatierte die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Discounter der neusten Generation verfügen über etwa 1.000 m² Verkaufsfläche, bei Supermärkten sind heute (also 2016 - d. A.) 1.500 - 3.000 m² üblich. Flächen dieser Größenordnung dürften es künftig wesentlich leichter haben, dem Kunden die notwendige Kompetenz hinsichtlich Sortiment und Service zu vermitteln⁸.
- 5 Zu einem wesentlichen Player im Einzelhandel insgesamt ist seit ca. 1,5 Jahrzehnten der Online-Handel geworden, mit horrenden Umsatzzuwächsen (vgl. Abb. 2).



Abb. 2 Entwicklung des Online-Handels und digitaler Marketingformen

Quelle: Umweltplanung Zahn und Partner, Präsentation zur Stadtratssitzung am 15.07.2024

- 6 Die Entwicklung des Online-Handels mit seiner Verfügbarkeit über 24 Stunden am Tag / 7 Tage die Woche mit seinen Umsatzzumlenkungen in überregionale und internationale Bahnen und der Auflösung klassischer (persönlicher) Versorgungsverbindungen zwischen Einzelhändler und seinen Kunden lässt sich städtebaulich nicht fassen. Beim internationalen Online-Handel fehlt es überhaupt schon an einem Regelungszugriff.
- 7 Neben dem klassischen, Bedürfnisse befriedigenden Online-Handel treten inzwischen zunehmend andere Formen, wie z.B. Influencer-Marketing. Diese Formen befriedigen in der Regeln nicht vorhandene Bedürfnisse, sondern **wecken** diese **überhaupt erst**, das mit wachsendem Erfolg.
- 8 Dieser Konkurrenz muss sich auch der stationäre Lebensmittel-Einzelhandel stellen.

⁸ vgl. KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft; Trends im Handel 2025, S. 71

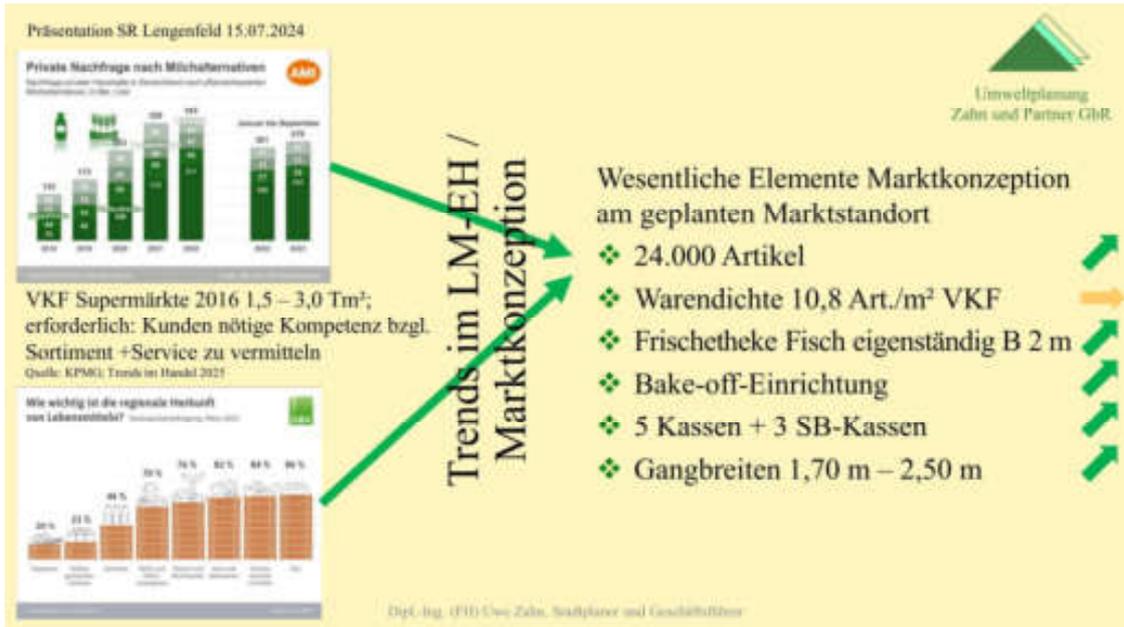


Abb. 3 Langfristige Trends im Lebensmittel-Einzelhandel und Einflüsse auf die Marktkonzeption

Quelle: Deutscher Bauernverband; SITUATIONSBERICHT 2023/24 TRENDS UND FAKTEN ZUR LANDWIRTSCHAFT (sit 2023/24); Umweltplanung Zahn und Partner, Präsentation zur Stadtratssitzung am 15.07.2024

- 9 Zusätzlich zum reinen Preiswettbewerb und der Diversifizierung der Lebensverhältnisse bestimmen langfristige Trends in zunehmenden Maß das Verbraucherverhalten. Sich gesund zu ernähren, ist nach Ergebnissen der Allensbacher-Befragung aus 2023 für 56% der Bürger besonders wichtig. Jeweils ein Fünftel bis ein Viertel der Bürger achten bei ihrer Ernährung besonders auf spezifische Gesundheitsaspekte⁹.
- 10 Die Nachfrage nach pflanzenbasierten Milchalternativen stieg innerhalb von 4 Jahren auf mehr als das 2,5-fache und von 2022 auf 2023 für die ermittelten Monate Januar - September nochmals um weitere 6,5%. Die konventionellen Produktgruppen werden aber dadurch nicht wirklich verdrängt. Diese Produktgruppen werden also im Handel zusätzlich und neben den konventionellen Produktgruppen angeboten.
- 11 Auch im Zusammenhang damit steigt ebenfalls das Interesse der Verbraucher nach regionalen Produkten. Lebensmittel sollen aus der Region kommen – darauf legen nach forsa-Studie im BMEL-Ernährungsreport 2023 82% der Befragten beim Einkauf Wert. Der Anteil ist seit 2016 (73%) deutlich gestiegen¹⁰.

b) Marktkonzeption

- 1 EDEKA betreibt auf dem Standort Zwickauer Straße 8 in Lengsfeld einen Lebensmittel-Supermarkt. Präziser handelt es sich um den Betriebstyp eines Lebensmittel-Vollsortimenters. Der Standort wurde ab 2008 mittels des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16 „Errichtung EDEKA - Marktes der Generationen Zwickauer Straße“ (nachfolgend vBBP Nr. 16) entwickelt. Der vBBP Nr. 16 trat am 23.03.2011 wirksam in Kraft. Der Lebensmittel-Supermarkt ist also seit 12 - 13 Jahren am Markt.
- 2 Das Marktgebäude verfügt über eine Gesamtverkaufsfläche von 1.215 m² brutto, inkl. ca. 13 m² für einen Backshop im Zugangsbereich und ca. 30 m² für den Windfang.

⁹ vgl. Deutscher Bauernverband; SITUATIONSBERICHT 2023/24 TRENDS UND FAKTEN ZUR LANDWIRTSCHAFT, S. 40; Berlin, 12/2023

¹⁰ vgl. Deutscher Bauernverband; a.a.O., S. 43; Berlin, 12/2023

- 3 Das aufgelegte Marktkonzept zur Erweiterung und besseren wettbewerbs- und zukunftsfähigen Marktpositionierung des Edeka-Markts Lengenfeld greift diese Trends auf und versucht diese in Lengenfeld mit einer langfristigen Perspektive umzusetzen. Im Konzept sind aber insbesondere auch die besonderen Bedürfnisse der örtlichen alternden Bevölkerung zu berücksichtigen (vgl. lit. c).
- 4 Das Konzept sieht eine Vergrößerung des Sortimentsumfangs von derzeit 13.000 auf geplante 24.000 Artikel bei gleichbleibender Warendichte von 10,8 Artikel / m² Verkaufsfläche vor. Damit bleibt die Warendichte im Rahmen der für größere Supermärkte üblichen Spanne. Die Zunahme des Sortimentsumfangs ist für eine langfristige wettbewerbs- und zukunftsfähige Marktpositionierung - und damit gleichzeitig für die langfristige Sicherung einer niveauvollen Nah- und Grundversorgung in der Stadt Lengenfeld - auch erforderlich, um den Kunden die notwendige Kompetenz hinsichtlich Sortiment und Service zur Befriedigung ihrer zunehmenden sich diversifizierenden Bedürfnisse in einem, trotz tlw. Wettbewerbsneutralisierung zwischen Discountern und Lebensmittel-Vollsortimentern zu vermitteln und - damit direkt verbunden - dessen Abwandern in andere umliegende, konkurrierende Zentren zu verhindern. Bestandteil dieser konzeptionellen Ausrichtung ist das Garantieren einer hohen Wahrscheinlichkeit, dass die von den Kunden nachgefragten Artikel vorrätig sind.
- 5 Innerhalb des Sortiments sollen besonders in Reaktion auf sich auch in der Region verstärkende Trends und zunehmende Nachfragen die Bio-, Regional- sowie die vegetarischen und veganen Sortimente mittels Ersatzprodukten für Fleisch, Milch etc. für eine bessere wettbewerbs- und zukunftsfähige Marktpositionierung weiter ausgebaut werden. Mehr Produktvielfalt bedeutet auch mehr Flächenbedarf.
- 6 Dazu sind weitere Neuerungen und Ergänzungen zum bisherigen Sortimentsumfang aber auch zum Kundenservice geplant.
 - die Einrichtung einer Bake-off-Einrichtung, hälftig in Verkaufsraum integriert,
 - eine eigenständige Frischetheke Fisch mit 2 m Breite und erweitertem Sortimentsumfang an Frischfisch,
 - Einrichtung von 3 Selbstbedienungskassen in einem separaten Bereich mit eigenem Ausgang (Flächenbedarf ca. 20 m²) zzgl. zu den 5 konventionellen Kassen mit Kassierer.
- 7 Aber auch hinsichtlich der Bewegungsräume gibt es zum Bestandsmarkt einen erkannten, erheblich flächenrelevanten Verbesserungsbedarf. Die Flächen für Aktionswaren sollen im Neubau in die Regalstruktur integriert werden. Damit sollen die Laufgänge für eine bessere Bewegungsfreiheit der Kunden, aber auch zur Verbesserung der Arbeitsbedingungen der Mitarbeiter beim Bestücken der Regale freigehalten werden.
- 8 Langgestreckte Angebots- und Warenaktionsflächen sollen zwischen den Laufgängen angeordnet werden. Damit werden diese von beiden Längsseiten gut zugänglich. Der Konzeptpunkt eines größeren Bewegungsfrei-raums für Kunden und Mitarbeiter schlägt sich insbesondere in größeren Gangbreiten von 1,70 m – 2,50 m, gegenüber bisher weit überwiegend 1,65 m nieder.
- 9 Einen weiteren Einfluss auf die Ausgestaltung des Verkaufsraums des eigentliche Edeka-Markts und damit dessen anzurechnender Verkaufsfläche hat das denkmalgeschützte Gebot auf Erhalt der gusseisernen Stützkonstruktion der bestehenden und denkmalgeschützten Sheddachhalle.

c) **Mobilitätsverhalten der Bevölkerungsgruppen ab 65 Jahre**

- 1 Der Anteil der Bevölkerung ab 65 Jahre betrug im Jahr 2022 29,9% und soll bis Mitte / Ende des kommenden Jahrzehnts auf ca. 33,6 - 34,6% ansteigen. Insbesondere mit Bezug auf diese Entwicklung und dem Aspekt, dass gemäß der Begründung zu Z. 2.3.2.3 des LEP 2013 großflächige Einzelhandelsvorhaben auch für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen in günstig erreichbarer (sprich städtebaulich integrierter) Lage zu errichten sind, war dem Vorhaben gemäß Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen die Vereinbarkeit mit Z. 2.3.2.3 bisher nicht zu bestätigen.
- 2 Allerdings wandelt sich auch in den Bevölkerungsgruppen ab 65 Jahre das Mobilitätsverhalten. Deren Mobilitätsanteil, insbesondere im motorisierten Individualverkehr (MIV), ist kontinuierlich angestiegen (vgl. Abb. 4 u. Anl. 11).

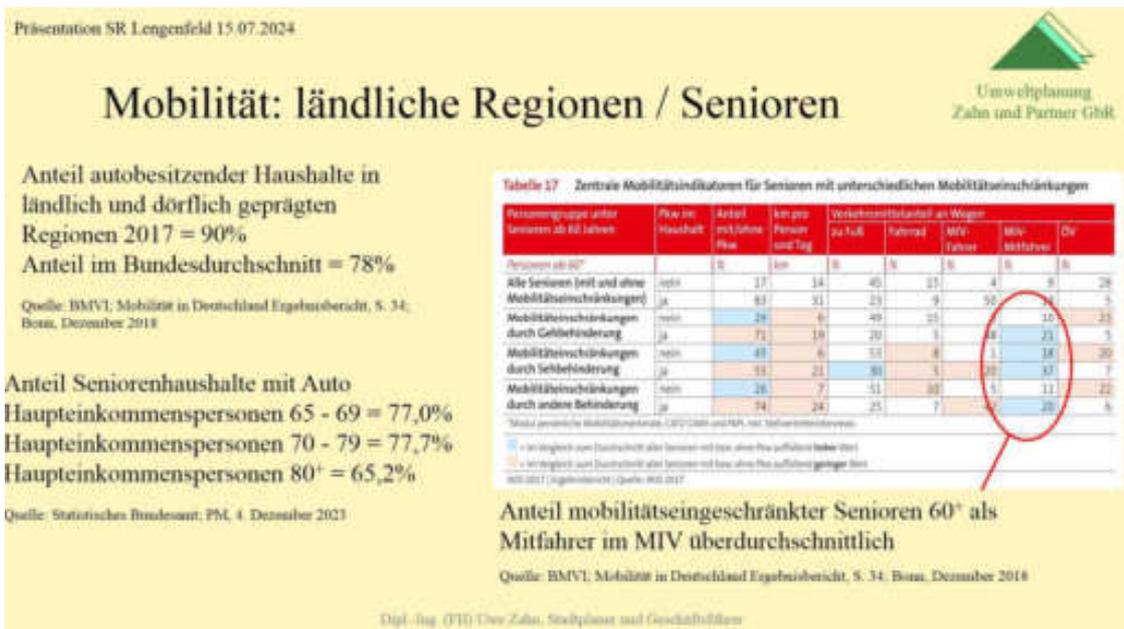


Abb. 4 **Mobilität von Senioren in ländlichen Regionen**

Quelle: Umweltplanung Zahn und Partner, Präsentation zur Stadtratssitzung am 15.07.2024

- 3 Wie Abb. 4 zeigt, hat die Anzahl mobiler Senioren erheblich zugenommen. Schlussfolgernd ist insbesondere in ländlichen Regionen (bes. im ländlichen Raum) davon auszugehen, dass der Anteil schutzbedürftigen Gruppe der Mobilitätsschwachen und –eingeschränkten überproportional wird geringer wird.

2.2 **Umsetzung am Bestandsstandort und Standortalternativen**

- 1 Eine Erweiterung des bestehenden Marktgebäudes am Standort Zwickauer Straße wurde unter den bestehenden geografischen, topografischen, geologischen und natürlichen Standortbedingungen geprüft und in alle Expansionsrichtungen (Nordwest, Nordost, Südost und Südwest) bewertet (vgl. Abb. 5).
- 2 Dabei fanden nicht ausschließlich nur die tragenden Konzeptparameter des geplanten Marktkonzepts Berücksichtigung. Es wurden alle Expansionsrichtungen bzgl. ihrer, unter den gegebenen Standortbedingungen und den, mit der jeweiligen Expansionsrichtung verbundenen baulichen Erfordernisse dieser Erweiterung und der Folgen für den Marktbetrieb in der Umbauzeit bewertet (ausführlich vgl. Anl. 11).

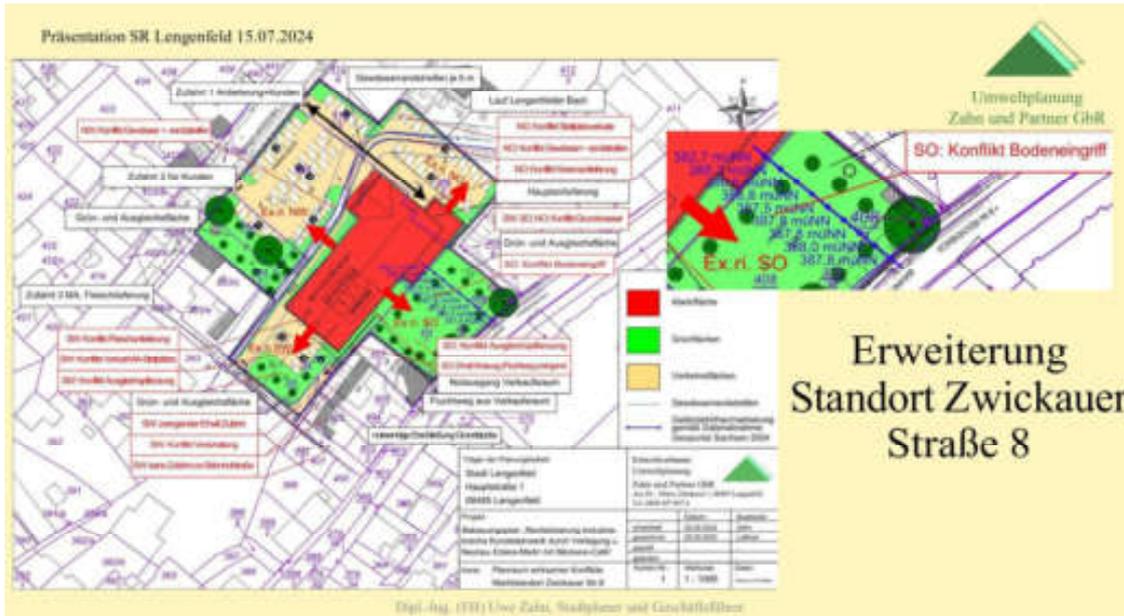


Abb. 5 Erweiterung Edeka-Marktstandort Zwickauer Straße 8 – Expansionsrichtungen + Konflikte

Quelle: Umweltplanung Zahn und Partner, eigene Darstellung II/2024; Präsentation zur Stadtratssitzung am 15.07.2024

- 3 Das in Zi. 2.1 und Anl. 11 beschriebene Marktconcept des Verlegungs- und Erweiterungsvorhabens mit seinen geplanten Parametern (Sortimentsumfang 24.000 Artikel, größerer Bewegungsfreiraum für Kunden und Mitarbeiter durch größere Gangbreiten, deutlich erhöhte Produktnachfragsicherheit, Verbesserung Kundenservice mittels Selbstbedienungskassen etc.) lässt sich innerhalb des vBBP Nr. 16 am Standort Zwickauer Straße 8 nicht annähernd unter keiner der betrachteten Expansionsrichtungen darstellen. Überdies lassen sich die dafür erforderlichen Stellplätze (120 aus ca. 2.400 m² Verkaufsfläche) am Standort nicht generieren.
- 4 In zwei der betrachteten Expansionsrichtungen scheiden Erweiterungen des Bestandsgebäudes aus
 - a) entweder bereits aus gewässerrechtlichen Gründen (Lengfelder Bach + beachtliche Gewässerrandstreifen (Expansionsrichtung Nordwest) oder
 - b) der Zusammenschau topografischer [Höhenanstieg Gelände fast unmittelbar hinter Marktgebäude um 4 - 5 m) und geologischer Bedingungen (Grundwasserflurabstand bis minimal 0,5 m unter Gelände und nicht tragfähiger Baugrund bis in ca. 5,5 m Tiefe unter der Talsohle des Lengfelder Bachs), erhebliche Geländestabilisierung- und Stützungserfordernisse, Rettungserfordernisse (Freihalten Notausgang und Fluchtweg), anstehende Ausgleichspflanzungen und zu erhaltender alter Laubbäume (Expansionsrichtung Südost).
- 5 In der Längsachse gesehen, blieben theoretisch denkbare geringfügige Erweiterungsoptionen um max. ca. 200 m² allenfalls 250 m² auf dann 1.400 - allenfalls 1.450 m² Verkaufsfläche. In Einordnung in die bereits längerfristig bestehende Entwicklung der Konzentration und Expansion im Nah- und Grundversorgungsbereich ist dies als nicht zureichend für die angestrebte langfristige Sicherung der Nah- und Grundversorgung in Lengelfeld zu bewerten. Bereits seit Mitte des letzten Jahrzehnts werden Verkaufsflächengrößen von 1.500 - 3.000 m² für Lebensmittelvollsortimenter als wettbewerbsfähig angesehen, um dem Kunden die notwendige Kompetenz hinsichtlich Sortiment und Service zu vermitteln.

- 6 Diesen denkbaren, im Verhältnis zur angestrebten langfristigen Sicherung der Nah- und Grundversorgung in Lengenfeld aber eher sehr geringen Zugewinnen stehen aber zusätzlich zu den bestehenden grundwasser- und baugrundbezogenen Konflikten und Problemen erhebliche Eingriffe in Markt- und Lagerorganisation, die Warenanlieferungen, teils erhebliche Stellplatzverluste mit tlw. Verlagerung des Kundenparkverkehrs in umliegenden Gebiete mit allgemein zulässiger Wohnnutzung gegenüber. Bei einer Erweiterung nach Süd-westen wären zusätzlich erhebliche Beeinträchtigungen der Wohngebäude Auenweg 3 und 5 bzgl. der Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse anzunehmen. Aufgrund der erforderlichen erheblichen Eingriffe in die bauliche und marktlogistische Substanz ist für beide geprüfte Optionen sicher eine mehrmonatige Markt-schließung zu erwarten.
- 7 Das wiederum bedeutete zunächst unmittelbar eine erhebliche Schwächung der örtlichen Nah- und Grundversorgung in der Stadt Lengenfeld. Kunden müssten und würden sich umorientieren, i.V.m. dem hohen Auspendlerüberschuss der Stadt Lengenfeld auch in umliegende zentrale Orte, Wiederkehr ungewiss. Dies gilt umso mehr aufgrund der nur unterdurchschnittlichen Verkaufsflächendichte im Lebensmitteleinzelhandel von 0,36 m² / EW in Lengenfeld.
- 8 Auch besticht in diesem Zusammenhang das in der raumordnerischen Bewertung für integrierte Standorte herangezogene Argument zur Berücksichtigung mobilitätsschwacher Bevölkerungsgruppen zu Z 2.3.2.3 zunehmend immer weniger. Nach Angaben des statistischen Bundesamts hatten im Jahr 2022 77,0% der Haushalte mit Haupteinkommenspersonen von 65 bis 69 Jahren mindestens ein Auto und 77,7% in der Altersgruppe von 70 bis 79 Jahren. In der Altersgruppe der Hochbetagten (80+) waren es noch knapp zwei Drittel (65,2%). Senioren mit Mobilitätseinschränkungen nutzen überdurchschnittlich den motorisierten Individualverkehr (MIV) als Mitfahrer (vgl. Zi. 2.1, lit. c), Abb. 4).
- 9 Ein mit derart ermittelten hohen erheblichen Beeinträchtigungen und Ausfallrisiken behafteter Umbau scheidet nach praktischer Vernunft aus. Die Verlegung des Edeka-Markts vom Standort Zwickauer Straße 8 ist für die mittel- bis langfristige Sicherung der örtlichen Nah- und Grundversorgung in der Stadt Lengenfeld erforderlich.
- 10 Ein die Vorgabe der städtebaulich integrierten Lage ersetzender zentraler Versorgungsbereich i.S. des Z 2.3.2.3, Satz 2 des LEP 2013 ist, wie in der Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen (LDS) vom 05.04.2024 richtigerweise angemerkt, in der Stadt Lengenfeld bauplanungsrechtlich nicht ausgewiesen. Dessen Satz 2 zur räumlich konkreten Beschränkung großflächigen Einzelhandels mit überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten auf den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich trifft somit für Lengenfeld nicht zu.
- 11 Der in der Auswirkungsprognose dargestellte faktische zentrale Versorgungsbereich ist siedlungs-, grundstücks- und gebäudetypologisch ausschließlich kleinteilig strukturiert. Es dominiert eine typisch gründerzeitliche mehrgeschossige, nahezu geschlossene Blockrandbebauung mit eingestreuten Stadtplätzen zwischen 2.000 – 6.000 m². Großflächig leerstehende bzw. mit vernünftigem Aufwand revitalisierbare Brachen ab dem erforderlichen Mindestflächenbedarf von 7.000 m² und mehr für einen Lebensmittelvollsortimenter sind in diesem Bereich nicht vorhanden.



Abb. 6 Bauliche Strukturen im faktischen zentralen Versorgungsbereich

Quelle: Umweltplanung Zahn und Partner, eigene Darstellung II/2024; Präsentation zur Stadtratssitzung am 15.07.2024

- 12 Dies trifft insbesondere auch auf das Flst. 1308/3 zu, das, mit erheblichen Abstand zum nächstgroßen, größte Grundstück im faktischen Versorgungsbereich. In einer Standortuntersuchung im Zuge der geplanten Ansiedlung des heutigen Edeka-Markts an der Zwickauer Straße 8 wurde eine Erweiterung des damaligen Edeka-Markts von 700 m² auf die geplanten 1.200 m² Verkaufsfläche an dem Standort Poststraße 7 unter Zugrundelegung mehrerer Gründe (Höhenunterschied im Grundstück 6 m, keine Wendemöglichkeit für Versorgungsfahrzeuge, fehlende Stellplätze, immissionsschutzfachliche Bedenken [Schallemissionen und -immissionen]) gutachtlich verworfen. Überdies war und ist das Grundstück mit einem zusammenhängenden Gebäudekomplex und mehreren in die geschlossene Blockrandbebauung integrierten Einzelgebäuden bebaut und in mehrfacher Nutzung.
- 13 Damit entzieht sich der dargestellte faktische zentrale Versorgungsbereich bereits in jeglicher struktureller Richtung der Ansiedlung des geplanten bzw. überhaupt eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens.
- 14 Als potenzielle infrage kommende Standortalternativen wurden fünf Gewerbebrachen bzw. Freiflächen im Anschluss an den eng bebauten Innenstadtkern identifiziert und zusammen mit dem Vorhabenstandort der geforderten Standortalternativenprüfung unterzogen. Alle Standorte wurden nach den Kriterien Lage, Verkehrsanbindung / Erschließung, Fußläufige Erreichbarkeit, ÖPNV-Anbindung, Städtebauliche Bewertung, Eignung des Grundstücks, Vereinbarkeit mit der Umgebungsbebauung/ Auswirkungen auf Ortsbild und einer Sonderkategorie für standortspezifische Besonderheiten, z.B. Lage in Kaltluftabflussgebiet untersucht.

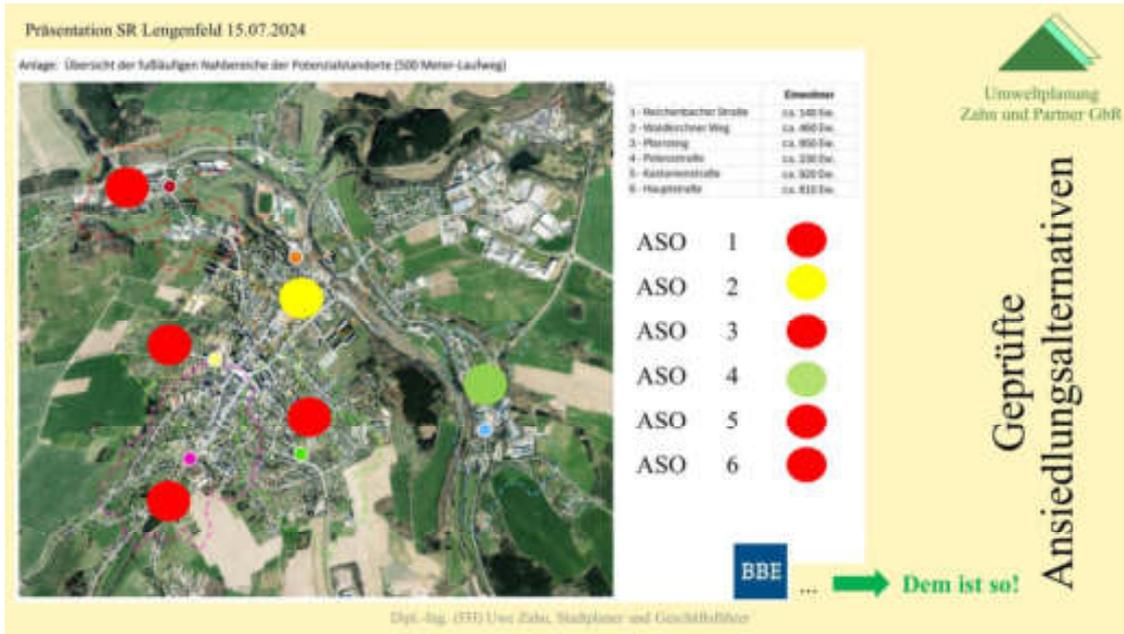


Abb. 7 Ergebnisübersicht Standortalternativenprüfung

Quelle: BBE Handelsberatung II/2024; Umweltplanung Zahn und Partner, Präsentation zur Stadtratssitzung am 15.07.2024

- 15 Auch im Ergebnis der Alternativenprüfung erweist sich der geplante Vorhabenstandort als der geeignetste Standort (ausführlich vgl. Anl. 12).
- 16 Darüber hinaus verfügt Lenggenfeld auch nur über eine unterdurchschnittlichen Verkaufsflächendichte im Lebensmittel Einzelhandel von 0,36 m² / EW, eingeschlossen den heutigen Edeka-Markt Zwickauer Straße 8. Das ist die mit Abstand geringste Verkaufsflächendichte im Lebensmittel Einzelhandel der umliegenden zentralen Orte. Wird dieser Marktstandort, so das gegenständige Vorhaben scheitern sollte, mittelfristig vom Markt abgehen, ist ein Absinken der eh bereits unterdurchschnittlichen Verkaufsflächendichte im Lebensmittel Einzelhandel ins Marginale wahrscheinlich. Damit wäre die Nah- und Grundversorgung im Grundzentrum Lenggenfeld insgesamt inkl. seiner besonderen Gemeindefunktion Tourismus - die hier thematisch ebenso mit gesehen werden muss - erheblich gefährdet (vgl. Abb. 14). Der Lebensmittel Einzelhandel im faktischen zentralen Versorgungsbereich kann aufgrund seiner zur voranstehenden Abwägung dargelegten strukturellen Bedingungen dieses erwartbare Defizit sicher nicht auffangen.
- 17 Im Lichte der noch immer schwebenden Vorhabenentwicklung der unmittelbaren Nachbarstadt Treuen an der Perlaser Straße mit der Neuplanung von insgesamt 4.100 m² Verkaufsfläche besteht aber eine erhebliche Gefährdung der örtlichen Nah- und Grundversorgung. Zzgl. der bereits vorhandenen Verkaufsflächen, sollen dort ein gesamtes Verkaufsflächenpotenzial von 5.220 m² geballt werden.
- 18 Die Auswirkungsprognose zum Planvorhaben der Stadt Treuen führt dazu aus,..... wird der Ortskern von Lenggenfeld mit einer Umverteilungsquote von rd. 8,4 % noch spürbar von dem Vorhaben betroffen sein. Dies ist auch darauf zurückzuführen, dass dort ein Edeka-Verbrauchermarkt ansässig ist, welcher hinsichtlich der Angebotsstruktur (Vollsortiment) am ehesten mit dem anzusiedelnden Rewe-Markt vergleichbar ist.

- 19 Die daraus resultierende unmittelbare Wettbewerbsbeziehung zwischen den beiden Märkten wird allerdings durch die erhöhte räumliche Distanz abgeschwächt.“ sind aufgrund der im Treuener Plan dargelegten räumlichen Tatsachen schlicht als falsch zu werten. Es wird **keinerlei** räumliche Distanz **erhöht**! Es wird durch die geplante Erweiterung in Richtung Lengenfeld und **erstmalige** Ansiedlung **mehrerer** großflächiger Lebensmittel Einzelhändler **nicht nur** die räumliche Distanz **verringert**, sondern das **bisher nachbarschafts-verträgliche Angebot** in verkürzter Distanz **sehr erheblich vergrößert**. Das gilt nicht nur für das Segment der Lebensmittel-Vollsortimenter, sondern auch für das Segment der Lebensmittel-Discounter und letztendlich auch gegenüber dem kleinflächigen Lebensmitteleinzelhandel.
- 20 Unterzieht man das Vorhaben der Stadt Treuen unter dem Stichwort der Agglomeration i.S. des Z 2.3.2.7 des LEP 2013 mindestens dreier großflächiger EH-Unternehmen in Erweiterung des Grundversorgungsstandorts Perlaser Straße einer näheren Prüfung, ist, auch in Abstimmung mit dem Fachgutachter, nach diesseits wertender Betrachtung der Zulässigkeitsfestsetzungen sogar sehr wahrscheinlich von der geplanten Entwicklung eines Einkaufszentrums i.S. des § 11 III Satz 1 Nr. 1. BauNVO auszugehen.

2.3 Einordnung des Vorhabenstandorts in das siedlungsstrukturelle Gefüge

- 1 Die Vorhabenfläche liegt vollständig innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils des Stadtteils Grün. Dessen nähere Umgebung entspricht einer Gemengelage nach § 34 I BauGB (vgl. Abb. 1, Zi. 2.2 u. ausführlich Anl. 5).
- 2 Der Stadtteil Grün entwickelt sich über die Vorhabenfläche und deren nähere Umgebung hinaus baulich vollständig entlang der regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachsen B94 (Reichenbach - Lengenfeld - MZV Göltzschtal) im Talzug der Göltzsch und S293 / S293A / B94 (Zwickau - Lengenfeld - MZV Göltzschtal) bis zur Grüner Höhe. Im unmittelbaren Bereich der Vorhabenfläche verlaufen beide regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachsen auf der B94 gebündelt bis zum Ortsausgang in Richtung Rodewisch durch den Siedlungsbereich von Grün. Grün stellt mit dieser unmittelbaren Lage an den beiden Lengenfeld durchlaufenden Verbindungs- und Entwicklungsachsen insbesondere für Reisende im Straßenverkehr die „Visitenkarte“ der Stadt Lengenfeld dar.
- 3 Die Siedlungsflächen der Gemarkungen Lengenfeld und Grün sind im Talzug der Göltzsch historisch unmittelbar zwischen B94 und Bahnlinie Zwickau - Falkenstein auf ca. 1 km Länge faktisch zusammengewachsen. Sie bilden damit in städtebaulicher Einheit die Kernstadt Lengenfeld bzw. bilden zusammen den Gemeindeteil Lengenfeld. Siedlungsstrukturell bildet Grün dabei den östlichen Teil der Kernstadt bzw. des Gemeindeteils Lengenfeld.
- 4 Grün übernimmt schwerpunktmäßig und funktionsteilig innerhalb des Versorgungs- und Siedlungskerns Lengenfeld die Gewerbe-(Entwicklungs-)Funktion für die gesamte Stadt. Wichtige Firmen Lengenfelds haben hier ihren Sitz (u.a. Kobra Formen GmbH, Stangengrüner Mühlenbäckerei, SP Bau GmbH).
- 5 Die östlich an Grün angrenzenden Ortsteile Plohn und Abhorn bilden den Schwerpunktbereich der touristischen Entwicklung der Stadt Lengenfeld. Auf den dortigen Entwicklungen und Einzeldestinationen, insbesondere dem Freizeitpark Plohn, beruht die besondere Gemeindefunktion Tourismus.



Abb. 8
Im Zusammenhang bebauter
Ortsteil im südlichen Grün
Quelle: www.rapis.de 1/2024

Tagesordnung

öffentlich

- 6 Bisher hat die Kernstadt Lengenfeld wenig vom Tagestourismus im Freizeitpark Plohn profitiert. Es fehlte an einem verbindenden Element und an einer ortsnahen Möglichkeit mit Anziehungskraft und Aufenthaltsqualität zu Stadt und Freizeitpark, um dessen Tagestouristen für einen längeren Aufenthalt in Lengenfeld zu binden. Mit der nunmehr wieder aufgegriffenen Planung zu einer Ferienhaussiedlung im Talzug des Weidengrabens, östlich unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Grüns grenzend, kann i. V. m. der, mit diesem Vorhaben verbundenen städtebaulichen Aufwertung im südlichen Stadtteil von Grün die fehlende Verbindung geschlossen werden.
- 7 Seitens des Freizeitparks Plohn wird derzeit am Vorentwurf des Bebauungsplans für ein Feriendorf am unmittelbaren östlichen Rand der Ortslage Grün auf den Flst. 226/9, 245/7 und 246/3 gearbeitet. Dessen Anbindung an die Polenzstraße (B94) erfolgt an der Kreuzung mit dem Uferweg an der Zufahrt zum geplanten Marktstandort. Mit dem sicheren Ausbau des Göltzschtalradwegs und der Nähe zum Stadtpark gibt es von hier aus für Mehrtagestouristen mehrere Möglichkeiten auch die Innenstadt von Lengenfeld „zu finden“.

2.4 Ausgangszustand der Vorhabenfläche

- 1 Die Vorhabenfläche der Flst. 150/3 und 156/1 selbst ist mit den Gebäuden und baulichen Anlagen der Industriebranche des ehemaligen Kunststeinwerks überbaut. Es steht ein Komplex an unterschiedlichen unmittelbar aneinander gebauten und miteinander verbundenen Gebäuden aus unterschiedlichen Zeitepochen ab Ende des 19. Jh. bis in die DDR-Jahre an. Sie ist gemäß der Einschätzung oben in Zi. 1, Rn. 9f, den nachfolgenden Darlegungen der Rn. 2f und ausführlich in Anl. 5 Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 I BauGB von Grün.



Abb. 9 - 13 Ansichten der Industriebrache Kunststeinwerk außen (Abb. 9 - 11) und innen (Abb. 12 - 13)
Quelle: Handels- & Wohnbau GmbH Zwickau



Begründung BBP „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“, Grün

- 2 In dem bebauten Bereich östlich Polenzstraße ab Nordseite Abhorer Straße und westlich Polenzstraße bis Abzweig Polenzstraße von der B94 sind sich im Wechsel ablösende sehr divergierenden gewerbliche und Wohnnutzungen anzutreffen. Die gewerblichen Nutzungen betreffen dabei von Süden kommend hauptsächlich die äußeren Bereiche. Sie treffen aber im zentralen Bereich der Flst. 150/3 und 140/4 westlich und östlich Polenzstraße auf einer Länge von ca. 150 m unmittelbar zusammen und sind nach Norden bis Abzweig Polenzstraße von der B94, kaum von Wohngrundstücken unterbrochen, auf einer Länge von weiteren 120 m weiter engmaschig verknüpft. Die Wohnnutzungen sind sozusagen von den Gewerbenutzungen eingefasst bzw. im Nordwesten an den äußeren Rand zur Göltzsch gedrängt. Dabei befinden sich auch innerhalb der wohngenutzten Bereiche westlich und östlich der Polenzstraße einzelne gewerbliche Nutzungen.
- 3 Das Spektrum der gewerblichen Nutzungen reicht von freiberuflichen über Büronutzungen, Dienstleister mit haushaltsnahen- bzw. grundstücksbezogenen Dienstangeboten, Metallbau, Reparatur und Verkauf von Rasenmähern, Kunststoffverarbeitung, Herstellung von Sportbooten, Baugewerbe bis zu Lagerhallen und -plätzen sowie diversem Einzelhandel einschließlich des Freiflächenverkaufs eines Gartenbaubetriebes.
- 4 Die Bruttogrundfläche des Gebäudekomplexes beträgt ca. 6.830 m², die Baumasse geschätzt ca. 47.700 m³. Dabei ist die Bandbrücke (Lichte Höhe UK Bauwerk über Uferweg [Göltzschtalradweg] ca. 11 m; Höhe Bauwerk ca. 3 m) über die Göltzsch zur ehemaligen Bahnverladung an der Bahnstrecke Zwickau - Falkenstein noch nicht mit eingerechnet. Die Länge des Gebäudekomplexes beträgt ununterbrochen ca. 120 m entlang der Polenzstraße (B94) und ca. 140 m entlang des Uferwegs zur Göltzsch und freien Landschaft des Parkbergs hin. Die Breite des Komplexes beträgt zwischen ca. 45 - 57 m.
- 5 Die Höhen der baulichen Anlagen liegen überwiegend bei bis ca. 10 m. Darüber hinaus ragen insbesondere, wie beschrieben, die Bandbrücke inkl. des aus dem Gebäudekomplex herausragenden Aufnahmebauwerks für die Fördergüter (bis 14 m über OK Gelände) und der Schornstein im Süden mit ca. 35 m ü OK Gelände.
- 6 Die Gebäude stehen seit einigen Jahren leer. Es gibt zurzeit keine aktive Nutzung des Bestandes. Zwar wurden zwischenzeitlich Versuche einer gewerblichen Reaktivierung unternommen. Der vor diesem Vorhaben letzte Versuch sollte 2018/19 in Richtung Spedition / Logistik gehen. Alle bisherigen Revitalisierungsversuche schlugen fehl.
- 7 Der anstehende Baubestand stellt bereits aus sich heraus einen städtebaulichen Missstand dar (seit einigen Jahren brachgefallene Bausubstanz, Gebäudezustand schlecht, z.T. bereits eingestürzte Gebäudeteile, z.T. Gefährdung der öffentlichen Sicherheit durch abstürzende Gebäudeteile auf öffentliche Wege, hier Göltzschtalradweg).
- 8 Aufgrund der enormen und in der näheren Umgebung überragenden Baumasse des brachgefallenen Baubestandes und der unmittelbaren Lage an der B94 hat der marode Bestand, trotz der - aber visuell nur untergeordnete wahrnehmbaren - denkmalgeschützten Sheddachhalle¹¹, einen hoch prägenden Wirkungsgrad auf das Stadtgefüge und das Stadtbild an der Ortsdurchfahrt nach dem Stadteingang mit bildprägender Wahrnehmung der Stadt Lengsfeld an vielbefahrener B94¹²).

11 vgl. dazu ausführlich weiter Zi. 6.6

12 DTV 2021 = 8.835 KfZ; vgl.

- 9 Diese brachenbezogene Dysfunktionalität besitzt eine sehr hohe, hier stark hemmende-vereitelnde, Wirkung auf die Stadtteilentwicklung. Sie wertet den gesamten südlichen Stadtteil von Grün städtebaulich sehr stark ab.
- 10 Das geplante Vorhaben stellt mit seiner Verbindung von städtebaulichen, Umwelt- sowie Denkmalschutz- und Baukulturbelangen und der professionellen Herangehensweise eine wohl einmalige Chance dar, einen Motor für eine positive städtebauliche Entwicklung im südlichen Grün zu etablieren.
- 11 Gleichzeitig, zusammen mit der Unternutzung auf dem unmittelbar benachbarten Flst. 140/4 ostseits der B94, bewirkt die Brache mit ihrer Dysfunktionalität die städtebauliche vollständige Trennung der südlichen Stadtteilbebauung von Grün vom restlichen Stadtteil auf gesamter Breite der Ortsbebauung. Dies bewirkt über die grundstückseigene Dysfunktionalität hinaus, die Gesamtstörung der Entwicklungsfähigkeit des südlichen Stadtteils von Grün zwischen Ortseingang aus Richtung Rodewisch mindestens bis Abzweig S293A / Kirchsteig und fundiert bis dato damit dessen städtebauliche Dysfunktionalität.

2.5 Beschreibung des Vorhabens

- 1 Im Bereich der Planung soll ein Marktgebäude mit einer geplanten Bruttogrundfläche von 3.886 m²errichtet werden. In dem Marktgebäude sollen der EDEKA-Markt und kleinflächig ergänzende - nach derzeitigem Stand ein Bäckerei-Café - Nutzungen untergebracht werden.
- 2 Beim EDEKA-Markt belegen die Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereichs (Food und Non-Food I, d.h. Lebensmittel, Drogeriewaren, Tiernahrung, sog. nahversorgungsrelevante Sortimente) rd. 96 % der Verkaufsfläche und die Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs (Non-Food II, sog. nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente) nur rd. 4 % der Verkaufsfläche. Sie bewegen sich damit im Range von Randsortimenten. Das ergänzend geplante Bäckerei-Café wiederum ist dem Food-Bereich zuzurechnen.
- 3 Damit werden im PG künftig fast ausschließlich Grund- und Nahversorgungssortimente im bzw. für die Versorgung des Grundzentrums Lengenfeld¹³ angeboten; die Randsortimente sind vernachlässigbar (zur Übereinstimmung mit den raumordnerischen Vorgaben, vgl. ausführlich Zi. 5).
- 4 Vor der Umsetzung des Verlagerungs- und Neubauvorhabens steht der Abbruch der weit überwiegenden anstehenden maroden Bausubstanz.

a) Abbruch Bausubstanz

- 1 Die anstehende marode Gebäudesubstanz, mit ihrer ununterbrochenen Länge von ca. 140 m und Breite zwischen ca. 45 - 57 m und überragenden Baumasse von ca. 47.700 m³ umbautem Raum, die die Baumassen Umgebung um minimal das 1,5- - 2-fache übersteigt stellt gemäß Zi. 2.1, Rn. 4ff einen erheblichen städtebaulichen Missstand nicht nur für die Brache selbst und ihre unmittelbare Umgebung sondern für den gesamten südlichen Stadtteil Grün dar.
- 2 Nicht nur die Umsetzung des nachfolgenden Verlagerungs- und Neubauvorhabens ist untrennbar mit dem vorherigen Abbruch der Gebäudesubstanz und Freimachung der Vorhabenfläche verbunden. Mit dem Abbruch und geplanter Wiedernutzbarmachung besteht die auf lange Sicht wohl einmalige Chance, einen gewichtigen Impuls für eine positive städtebauliche Entwicklung im gesamten Stadtteil zu setzen.

13 Festlegung lt. Z 1.2.1 REP SWS u. Z 1.2.1.1 RPI RC_SF 2023; Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen zu Sicherung verbrauchernaher Versorgung mit Gütern kurzfristiger Bedarf in Grundzentren zulässig (Z 2.3.2.2 LEP 2013)

- 3 Der Abbruch betrifft uneingeschränkt alle nicht dem Denkmalschutz gemäß § 2 SächsDSchG unterfallenden Gebäude und -teile (Industriehalle aus DDR-Zeiten, Bandbrücke über die Göltzsch bis Bahnlinie Zwickau - Falkenstein, ehemaliges Heizhaus). Diese Bausubstanzen werden vollständig beseitigt. Weiterhin soll das anstehende Wasserbecken (Bauweise: Betonteile, vollversiegelt) mit ca. 100 m² Bruttogrundfläche beseitigt werden.
- 4 Dagegen unterfällt die eingeschossige Sheddachhalle mit Klinkergliederung und reich profiliertem Gesims aus der Zeit um 1890 mit ihrer bau- und ortsgeschichtlichen Bedeutung dem Denkmalschutz gemäß § 2 SächsDSchG. Aber auch deren Zustand ist weit überwiegend marode und nicht erhaltbar. In mehreren Abstimmungen des Investors mit den zuständigen Fach- und Rechtsbehörden wurde vereinbart, die noch erhaltbare straßenseitige Gebäudefront der Halle mit Klinkergliederung und reich profiliertem Gesims sowie die eiserne Grundkonstruktion der Shedhalle mit ihren gusseisernen Stützen zu erhalten und in die Front des neuen Marktgebäudes zu integrieren. Die Dachform des neuen Marktgebäudes soll in diesem Bereich das ebenfalls denkmalgeschützte, aber nicht erhaltungsfähige Sheddach nachbilden und so die Formensprache der gegliederten Oberbelichtung für die Nachwelt erhalten.
- 5 Vom anstehenden Schornstein sollten nach vormaligem Stand bei Aufstellung des Entwurfs im Januar 2024 2/3 seiner Höhe erhalten werden. Der Schornstein ist nach zwischenzeitlichen statischen Prüfungen jedoch nicht zu erhalten und wird daher abgebrochen.

b) Marktgebäude

- 1 Geplant ist die Errichtung eines EDEKA-Verbrauchermarkts mit einer geplanten Bruttogrundfläche von 3.886 m². Die geplante max. Gebäudelänge soll dabei ca. 92 m, die -breite ca. 53,5 m betragen. Die geplante Höhe der baulichen Anlage erreicht, unter Beachtung des nachzubauenden Sheddachaufbaus und der Geländeunterschiede zwischen Straßenhöhe Polenzstraße und Baugelände eine Höhe von ca. 7,4 m über der öffentlichen Verkehrsfläche (m ü öVF) der Polenzstraße und ca. 8,2 m über Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG).
- 2 Aus den vorgenannten geplanten Abmessungen resultiert eine Bruttobaumasse von ca. 25.300 m³. Mit dem Neubau wird das Brachengelände zugleich aufgelockerter bebaut und die erdrückende Wirkung des industriellen Gebäudekomplexes (Abbruch-Baumasse von ca. 47.700 m³) auf seine Umgebung dauerhaft beseitigt. Die Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse in der Umgebung verbessern sich damit ebenso dauerhaft.
- 3 Das geplante Marktgebäude soll eingeschossig errichtet werden. Dieses Geschoss entspricht einem Vollgeschoss i.S. § 20 I BauNVO i.V.m. § 90 II SächsBO. Daraus leitet sich eine Bruttogeschossfläche (BGF; gemäß § 20 III und IV BauNVO von 3.750 m² ab. Diese BGF war der Maßstab für die erforderliche allgemeine Vorprüfung, ob für das Vorhaben eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Diese Pflicht wurde in der Vorprüfung verneint (vgl. Zi. 6.1 und ausführlich Anl. 2).
- 4 Das Marktgebäude wird als einheitliches Funktionsgebäude für die Hauptnutzung EDEKA-Verbrauchermarkt und die ergänzende Nebennutzung, derzeit geplant Bäckerei-Café, konzipiert. Insgesamt sind ca. 3.388 m² Nutzflächen im Gebäude vorgesehen.

Tab. 1 Flächenaufteilung der Nutzflächen im Marktgebäude

Quelle Eigene Darstellung I / 2024

	Verkaufsflächen	Nebenraumflächen
EDEKA- Verbrauchermarkt	ca. 2.230 m ²	ca. 954 m ²
Ergänzungsnutzung Bäckerei-Café	ca. 108 m ²	ca. 32 m ²
Gemeinsame Flächen	ca. 64 m ²	--
Fläche gesamt	ca. 2.402 m²	ca. 986 m²

Tagesordnung

öffentlich

- 5 Der Verkaufsraum des EDEKA-Verbrauchermarkts soll dabei den nahezu quadratischen Kern des Marktgebäudes bilden. Außen um ihn herum sind von Norden über die West- bis auf die Südseite die Zugangs-, Ergänzungs- und sonstigen Nebenflächen geplant (vgl. Anl. 3).
- 6 Die Betriebszeiten sind an Werktagen (montags - samstags) geplant von 06:00 – 22:00 Uhr. Dieser Zeitraum gilt an Werktagen gleichermaßen auch für die Warenlieferungen. Dabei sind täglich Warenlieferungen von max. 4 – 5 Lkw für den EDEKA-Verbrauchermarkt zu erwarten.
- 7 Die Öffnungszeiten des EDEKA-Verbrauchermarkts und grundsätzlich auch der Ergänzungsnutzung sind an allen Werktagen von 07:00 – 20:00 Uhr durchgehend geplant.

c) Kunden- und betriebsbezogene innere Erschließungsflächen

- 1 Nördlich des Marktgebäudes sollen auf einer Bruttogrundfläche von ca. 2.910 m² 105 Stellplätze für die Marktkunden in Senkrechtaufstellung eingerichtet werden. Die Stellplatzreihen werden in Nord-Süd-Ausrichtung parallel der Polenzstraße angelegt. Die Erschließung erfolgt von Norden über Polenzstraße und den Uferweg (vgl. Zi. 6.3)
- 2 Im Südosten des Marktgebäudes sollen die betriebsbezogenen inneren Erschließungsflächen angelegt werden. Sie haben einen gesamten Flächenumfang von ca. 1.390 m² und dienen vornehmlich als Warenlieferungszone, Abstellflächen für Abfallbehälter sowie Zufahrt zu den Mitarbeiterstellplätzen. Dieser Bereich soll über eine separate Zufahrt von der Polenzstraße (B94) direkt erschlossen werden.
- 3 Der Mitarbeiterstellplatz bildet den südlichen Abschluss des Revitalisierungsvorhabens zur angrenzenden Bebauung am Göltzschweg. Dessen geplante Bruttogrundfläche beträgt ca. 470 m². Hier sollen, ebenfalls in Senkrechtaufstellung 15 Stellplätze entstehen.
- 4 Die äußeren Randflächen um den Mitarbeiterstellplatz sollen begrünt werden (vgl. Zi. 7).

2.6 Städtebauliche Einordnung des Vorhabens

- 1 Die städtebauliche Einordnung des Vorhabens hat im Falle von großflächigen Einzelhandelsvorhaben in enger Anlehnung an die raumordnerischen Zielvorgaben zu erfolgen. Dies bringt zuvörderst die planungsrechtlich normierte Anpassungspflicht des § 1 IV BauGB zum Ausdruck. Das landesplanerisch festgesetzte Zentralitätsgebot ist ein solches Ziel der Raumordnung¹⁴. Innerhalb der Zentrenhierarchie im Freistaat Sachsen nimmt die Stadt Lengenfeld insgesamt den Status eines Grundzentrums wahr¹⁵.

14 vgl. BVerwG U.v. 23.05.23 Az. 4 CN 10.21

15 gemäß Festlegungen Z 1.2.1 REP SWS u. Z 1.2.1.1 RPI RC_SF 2023

- 2 Gemäß Z 2.3.2.2 LEP 2013 sind Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs auch in Grundzentren zulässig. Dem unterfällt die mit diesem BBP geplante Verlagerung des EDEKA-Verbrauchermarkts mit Neubau des geplanten größeren Marktgebäudes. Das Vorhaben steht danach in Einklang mit Z 2.3.2.2 LEP 2013. Die Stellungnahme der LDS vom 05.04.2024 zum offengelegten Entwurf bestätigt dem Vorhaben die vorbeschriebene grundsätzliche Zulässigkeit im Grundzentrum Lengenfeld.
- 3 Weiterführend nimmt die Kernstadt bzw. der Gemeindeteil Lengenfeld¹⁶ für die Gesamtkommune die Funktion als Versorgungs- und Siedlungskern wahr¹⁷. Zur räumlichen Ausgestaltung legt der Regionalplan Region Chemnitz in der Satzungsfassung vom 20.06.2023 (RPI RC_SF 2023) fest, dass ausschließlich der im Zusammenhang bebaute Ortsteil des entsprechenden Gemeindeteils des Grundzentrums als zentraler Versorgungs- und Siedlungskern bestimmt wird. Dem ist hier so. Der vom gegenständigen Vorhaben umgriffene RG ist Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Gemarkung Grün und nach diessseitiger Auffassung des Gemeindeteils Lengenfeld i.S. des § 34 I BauGB (vgl. oben Zi. 2.1 und ausführlich Anl. 5). Grün wird auch in allen Veröffentlichungen, Verlautbarungen und Darstellungen der Stadt Lengenfeld nicht, wie alle anderen Ortsteile, als solcher aufgeführt.
- 4 In dem 2019 aufgehobenen BBP Nr. 11 zur Steuerung des Einzelhandels war Grün zusammen mit Lengenfeld einbezogen. Auch das ist ein gewichtiges Indiz, dass die Gemarkung Grün zentralörtliche Funktionen zusammen mit der Gemarkung Lengenfeld übernimmt und im Bereich des Einzelhandels zumindest übernommen hat. Städtebaulich sind beide Gemarkungen mindestens im Umfeld der Zwickauer Straße zu einer Einheit zusammengewachsen.
- 5 Mit der zweifelsfreien Lage des RG dieses BBP im Innenbereich i.S. des § 34 I BauGB, den nach praktischer Vernunft gemäß den Ausführungen der Zi. 2.2 und Anl. 11 fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten am Marktstandort Zwickauer Straße 8 und im faktischen zentralen Versorgungsbereich sowie nur unzureichenden Standortalternativen im Kernort Lengenfeld wird mit der Planung zu Verlagerung und Neubau des EDEKA-Verbrauchermarkts auf der Fläche der Industriebrache des ehemaligen Kunststeinwerks Polenzstraße 48a dennoch dem Z 1.2.2.1 entsprochen.
- 6 Die Stadt Lengenfeld verfügt über **keinen** i.S. des Z 2.3.2.3 planungsrechtlich ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereich.
- 7 Der vormals zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs seit 2010 bestehender BBP Nr. 11 wurde wegen Verfehlung seiner Schutzziele und zzgl. bestehender erheblicher Bedenken über seine formelle und materielle Bestandfähigkeit wieder aufgehoben. Die entsprechende Aufhebungssatzung wurde am 28.05.2019 ausgefertigt und ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Lengenfeld am 26.06.2019 in Kraft getreten.
- 8 Die Begründung der Aufhebungssatzung fasst dies u.a. in folgende Worte:
„Der BBP hat seine auf dem EHK¹⁸ fußenden planerischen Ziele unter längerfristiger Rückschau nicht erreicht. Ein Erreichen ist nach allem Dafürhalten auch nicht in Sicht.“

16 Gemeindeteil Lengenfeld ist dabei i.S. der Zi. 2.1, Rn. 2ff, die Kernstadt Lengenfeld, bestehend aus dem Siedlungsbereich der Gemarkungen Lengenfeld und Grün

17 gemäß Festlegungen Z 1.2.4 REP SWS u. Z 1.2.2.1 RPI RC_SF 2023

18 Einzelhandelskonzept

Die angestrebte Sicherung der Einzelhandelsstruktur innerhalb des festgesetzten ZV ist nicht eingetreten. ... Trotz der Verhinderung einer weiteren Ansiedlung (Discounter / Supermarkt) auf Basis des BBP im Stadtgebiet über den Bestand von 2007 hinaus nahmen Geschäftsschließungen und Leerstände deutlich zu. Seit den Erhebungen des EHK in 2007 sank die Zahl der Einzelhändler trotz des BBP im ZV bis 2017 um 1/3. Besonders die Bereiche Hauptstraße südlich Rathaus / Markt bzw. nördlich Tischendorfstraße, südlicher Teil Tischendorfstraße / Bahnhofstraße mittlerer und südlicher Teil Viehmarkt, Auerbacher Straße und das Postareal sind durch Leerstände bzw. -kaschierungen bzw. einzelhandelsfremde Umnutzungen nahezu frei von schützenswertem Einzelhandel. Aber auch im Kern um den Markt sind bereits längerfristige Leerstände von Ladenlokalen zu verzeichnen.“

- 9 I.V.m. der Aufhebung des BBP zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs wurde auch das, diesen BBP wesentlich begründende Einzelhandelskonzept durch Stadtratsbeschluss am 20.11.2017 aufgehoben.
- 10 Hinsichtlich der räumlichen Verteilung des Einzelhandels existiert in der Lengenfelder Innenstadt – Bereich von der Poststraße/Hauptstraße über den Markt zur Tischendorfstraße bzw. Reichenbacher Straße – mit 15 Handelsbetrieben die zahlenmäßig größte zusammenhängende Einkaufslage. Die Angebotsmasse des Innenstadthandels umfasst rd. 1.500 m² und nimmt etwa 27 % der gesamtörtlichen Verkaufsfläche ein. Die Angebotspalette ist auf Grund der kompakten innerstädtischen Bebauung durch kleinformative und mittelständische Geschäfte geprägt; lediglich ein Möbelanbieter belegt eine größere Verkaufsfläche. Der Innenstadthandel besitzt eine limitierte Strahlkraft. Die innerstädtische Angebotserosion der letzten Jahre wird in dem aktuellen Leerstand von 25 Ladengeschäften deutlich, die durchschnittliche Flächengröße beträgt – mit Ausnahme einer Leerstandsfläche – jedoch nur knapp 40 m² je Ladenlokal und liegt somit unter der Mindestbetriebsgröße fast aller Handelsbranchen (vgl. Anl. 6, S. 10f).
- 11 Lediglich ein vormaliger Lebensmittelmarkt auf Flst. 1308/3 stellte mit über 700 m² eine tragfähige Flächengröße für eine weitergehende Einzelhandelsentwicklung dar, wenngleich dieser langjährige Leerstand auf Grund seiner zurückgesetzten Lage („2. Reihe“) und auch des erkennbaren Investitionsstaus für den Handel nur eingeschränkt nutzbar ist (vgl. Anl. 6, S. 11). Dessen Nichteignung wurde bereits gutachterlich zum vBBP Nr. 16 nachgewiesen. An den strukturellen Defiziten hat sich bis heute nichts geändert (vgl. Zi. 2.2, Rn. 11ff u. Abb. 6).
- 12 Nordöstlich der Innenstadt hat sich an der Zwickauer Straße eine Fachmarkttagglomeration herausgebildet, die eine Verkaufsfläche von rd. 2.800 m² umfasst. Diese Einkaufsdestination zeichnet sich durch fachmarkttypische Gebäudestrukturen aus und beherbergt Edeka, Tedi und Diska; in den Vorkassenzonen der Lebensmittelmärkte sind jeweils Ladenhandwerker eingemietet (vgl. Anl. 6, S. 11).
- 13 Diese Destination bildet den Einzelhandelsschwerpunkt der Stadt Lengenfeld (vgl. Tab. 2).
- 14 Von Interesse bzgl. einer in mehreren Stellungnahmen zum offengelegten Entwurf in Rede gestellten Gefährdung der Nah- und Grundversorgung im Innenstadtbereich von Lengenfeld ist die Stellungnahme der IHK. Die IHK stellt in ihrer Stellungnahme fest, „Aus quantitativer Sicht wäre durch den zeitgemäß aufgestellten Discounter DISKA und die flankierenden kleineren Handelseinrichtungen die bevölkerungsnahe Versorgung im innerstädtischen Bereich weiterhin gegeben.“
- 15 Diese Ansicht, dass mit dem zeitgemäß aufgestellten DISKA die Nahversorgung im Stadtzentrum gesichert wäre, wird diesseits grundsätzlich geteilt.

16 Der DISKA verfügt im Gegensatz zu Standard-Discountmärkten über einen eigenen Fleischer und Bäcker, beide regional ansässig. DISKA gehört zur Edeka-Gruppe und hat dadurch eine hohe Produktgleichheit mit dem Vollsortimenter, im Gegensatz zu andern Discountern. Auch nach der Verlagerung des Edeka-Markts an die Polenzstraße wird also die fußläufige Versorgung der Bevölkerung in der Innenstadt an räumlich fast identischer Stelle weiterhin sichergestellt.

Tab. 2 Räumliche Verteilung des Handelsbestandes in Lengelfeld

Quelle BBE Handelsberatung GmbH 08/2023; Eigene Darstellung I / 2024

	Verkaufsfläche		Geschäfte		Größe Ø
	m ²	%	Anz.	%	m ² /Btr.
Innenstadt (zentraler Versorgungsbereich)	1.470	27	15	46	ca. 100
Fachmarktstandort Zwickauer Straße	2.830	53	6	18	ca. 470
Streulagen Kernstadt	820	15	7	21	ca. 120
Dezentrale Ortsteile	260	5	5	15	ca. 50
Gesamt	5.380	100	33	100	ca. 160

- 17 Für die Bewertung der städtebaulichen Einordnung, spricht die städtebauliche Integration, ist die Erreichbarkeit durch die Kunden, insbesondere die individual-motorisierte Erreichbarkeit, zu bewerten. Dazu wird der Vorhabenstandort in die einzelhandelsbezogenen Einzugsbereiche Lengelfelds eingeordnet. Dies wird ausführlich in Anl. 6 vorgenommen (vgl. Anl. 6, S. 17ff).
- 18 Das Einzugsgebiet der Zone I (Nahzone) bezieht sich maßgeblich auf die Lengelfelder Kernstadt, aus diesem Bereich ist der Edeka-Marktstandort zeitnah und auch fußläufig erreichbar. In diesem Marktgebiet leben knapp 4.500 Einwohnern. Der vorstehend abgegrenzte Nahbereich muss auf Grund der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten bzw. der Lage von Lengelfeld im ländlichen Raum abweichend von einer in größeren Städten üblichen Laufentfernung von maximal rd. 1.000 Metern größer gezogen werden. Auf Basis der Einwohnerdichte von Lengelfeld umfasst der sog. Nahbereich einen Radius von bis zu 2.500 Metern. Mit Blick auf den abgegrenzten Nahbereich zeigt sich, dass der Vorhabenstandort innerhalb des 2.500 Meter-Radius liegt. Folglich stammt der Großteil der zu versorgenden Einwohner aus dem sog. Nahbereich, wenngleich auch die dezentralen Lengelfelder Ortsteile – trotz der höheren Entfernung – funktional zu diesem Bereich zuzuordnen wären.
- 19 Der Vorhabenstandort kann also von ca. 4.500 Einwohnern fußläufig oder auch mit dem Bus erreicht werden. Die Bushaltestelle Lengelfeld-Grün befindet sich ca. 150 m vom künftigen Marktgebäude. Sie wird von zwei Buslinien, u.a. dem Bürgerbus bedient. Dessen Frequenz soll mit Markteröffnung auf 5 Andienungen erweitert werden (vgl. Zi. 6.3, lit. b)).
- 20 Zusammengefasst verfügt der Edeka-Markt bereits in seinem sog. Nahbereich über eine ausreichende Mindestbevölkerung und ein entsprechendes Kaufkraftpotenzial, so dass der Markt an seinem Standort der Nahversorgung dient. Aufgrund der nach praktischer Vernunft gemäß den Ausführungen der Zi. 2.2, Abb. 5 und 6 sowie Anl. 11 fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten am Marktstandort Zwickauer Straße 8 und im faktischen zentralen Versorgungsbereich sowie nur unzureichenden Standortalternativen im Kernort Lengelfeld gemäß Zi. 2.2, Abb. 7 u. Anl. 12 kann mit dem Vorhaben auch dem Z 2.3.2.3 LEP 2013 entsprochen werden.

- 21 Das erweiterte Einzugsgebiet (Zone II) umfasst die dezentralen Ortsteile von Lengendorf sowie die Ortsteile Eich (zu Treuen) und Röthenbach (zu Rodewisch) sowie eine Kleinwohnsiedlung im Norden von Rodewisch am Bahnübergang Alte Lengendorfer Straße. Damit beschränkt sich das Marktpotenzial bis auf zwei räumlich nahe der Grenzen zu Lengendorf liegende kleine Ortsteile und -teilbereich von Treuen (Eich) und Rodewisch (Röthenbach, Siedlung am Bahnübergang Alte Lengendorfer Straße) auf das Gebiet der Stadt Lengendorf. Damit beziehen sich die wesentlichen Umsatzlenkungen auf den Einzelhandel innerhalb der Stadt Lengendorf selbst.
- 22 Durch die Sortimentszusammensetzung des geplanten EDEKA-Verbrauchermarkts werden absatzwirtschaftlich in erster Linie jene Unternehmen tangiert, die nahversorgungsrelevante Sortimente mit einem vergleichbaren Betreiberkonzept führen. Damit werden vorwiegend Lebensmittelanbieter betroffen sein, die als sog. Systemwettbewerber (d.h. Supermärkte/Discounter) einzustufen sind. Andere Anbieter – beispielsweise Getränkemarkte, Nahrungsmittelhandwerker oder Lebensmittelspezialgeschäfte – die nur Teilsortimente anbieten, werden deutlich geringere Auswirkungen zu verkraften haben. Die folgende Tabelle beschreibt die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in den einzelnen Lagebereichen des Einzugsgebietes (vgl. Tab. 3).

Tab. 3 Prognostizierte Umsatzlenkungen des erweiterten Edeka-Marktes in Lengendorf

Quelle BBE Handelsberatung GmbH 01/2024; Eigene Darstellung I / 2024

	Bestandumsatz	Umsatzlenkung	
	in Mio. €	in Mio. €	in %
Innenstadt (zentraler Versorgungsbereich)	0,38	0,03	n.n.
Fachmarktstandort Zwickauer Straße	4,45	0,31	7,0
Streulagen Kernstadt	0,93	0,04	n.n.
Dezentrale Ortsteile	0,76	0,03	n.n.
Gesamt	6,52	0,41	6,3

- 23 Ein fest definierter Schwellenwert für einen städtebaulich beachtlichen Kaufkraftabfluss, ab dessen Höhe mit erheblichen städtebaulichen Auswirkungen durch die Ansiedlung, Erweiterung, wesentliche Änderung oder Verlagerungen i.V.m. Marktneubauten zu rechnen wäre, ist gesetzlich nicht vorgegeben. Das OVG Nordrhein-Westfalen führt in einem Urteil zu dieser Thematik aus: „Auch in der obergerichtlichen Rechtsprechung wird die Frage, ob und gegebenenfalls bei welchen Prozentsätzen ein prognostizierter Kaufkraftabzug negative städtebauliche Folgen für die davon betroffene Gemeinde erwarten lässt, mit unterschiedlichen Ergebnissen diskutiert. Der Bandbreite der angenommenen Werte, die von mindestens 10 % bis hin zu etwa 30 % reicht, ist allerdings die Tendenz zu entnehmen, dass erst Umsatzverluste ab einer Größenordnung von **mehr als 10 %** als gewichtig angesehen werden.“¹⁹. In der Planungs- und Rechtsprechungspraxis hat sich als quantitative Orientierungsgröße etabliert, dass bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, wie hier gegeben, in aller Regel ein Umsatzverlust ab 10 % als abwägungsrelevant anzusehen ist (vgl. ausführlich Anl. 6, S. 24ff).
- 24 Tabelle 4 zeigt den Einschätzungsrahmen bzgl. der Umsatzumverlagerungen bei großflächigen Ansiedlungsvorhaben.

¹⁹ vgl. OVG NW, U. v. 30.09.2006, Az. 10 A 1676/08

Begründung BBP „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“, Grün

Tab. 4 Einschätzungsrahmen bzgl. der Umsatzumverlagerungen bei großflächigen Ansiedlungsvorhaben

Quelle BBE Handelsberatung GmbH 01/2024; Eigene Darstellung I / 2024

	Sortiment	
	zentrenrelevant	nicht zentrenrelevant
Abwägungsschwellenwert, Folgen auf den Wettbewerb sind wahrscheinlich (nicht erheblich)	< 10%	< 10%
Nicht nur unwesentliche städtebauliche Folgen sind wahrscheinlich (erheblich)	10 - 20%	> 20%
Nicht nur unwesentliche raumordnerische Folgen sind wahrscheinlich (erheblich)	> 20%	20 – 30 %
Unverträglichkeit	> 20%	> 30%

Tagesordnung

öffentlich

- 25 Die geplante Verlagerung mit dem erweiterten Neubau des EDEKA-Verbrauchermarkts hat Umsatzverlagerungen bzw. -umlenkungen zur Folge (vgl. Tab. 3). In Anlehnung an Tab. 4 und die dazu voranstehenden Aussagen sind diese jedoch weder als städtebaulich, noch raumordnerisch erheblich einzuschätzen. Das Vorhaben steht damit auch bzgl. der Erhaltung der verbrauchernahen Versorgungsstruktur des Grundzentrums Lengenfeld in Einklang mit Z 2.3.2.5 LEP 2013.
- 26 Die prognostizierten Umsatzumlenkungen aus Orten außerhalb des Einzugsgebiets, hier den umliegenden Mittel- und Grundzentren Reichenbach, Kirchberg, Treuen und Rodewisch (Teil des MZV Göltzschtal) liegen gemäß Anl. 6, Tab. 15, S. 39 zwischen 1,9% (Rodewisch), 1,5 % (Reichenbach und Treuen) sowie 1,3% (Kirchberg).
- 27 Diese Umsatzumlenkungen aus den umliegenden zentralen Orten unterschreiten die Umsatzverlagerungen innerhalb Lengenfelds noch einmal deutlich. Damit sind keine substantziellen, sprich erheblichen Auswirkungen auf die Versorgungsstandorte der benachbarten Zentralen Orte zu erwarten. Das zentralörtlich abgestufte Versorgungssystem der Region wird durch die geplante Marktverlagerung nicht tangiert. Das Vorhaben steht damit auch dbzgl. in Einklang mit Z 2.3.2.5 LEP 2013.
- 28 Die Stadt Reichenbach kritisiert in ihrer Stellungnahme zum offengelegten Entwurf, über ihre städtebauliche Sicht, dass es sich nicht um einen integrierten Standort handelt, hinaus dass sie die Auswirkungen mittels Umsatzumlenkungen auf ihre mittelzentrale Versorgungsfunktion nicht einschätzen könne, u.a. bzgl. bestehender Pendlerbewegungen. Dabei nahm die Stadt Reichenbach ausdrücklich Pendler mit Quell- und Zielort Lengenfeld aus.
- 29 Dem ersten Kritikpunkt wurde entsprechend den voranstehenden Aussagen der gesamten Zi. 2 sowie den Anl. 11 und 12 entgegengetreten. Dem ist an dieser Stelle unter Verweis darauf nichts mehr hinzuzufügen.
- 30 Der zweite Kritikpunkt bzgl. potenziell erheblicher Umsatzumlenkungen wurde in der Abwägung und der Vorbereitung nochmals intensiv geprüft und bewertet.
- 31 Auf die Bezugnahme einer nicht umfänglichen Erfassung der Pendlerströme wurde durch die Stadt Lengenfeld bereits mit Schreiben vom 10.04.2024 geantwortet und die, die Stadt Reichenbach und den dortigen Einzelhandel betreffenden Auswirkung nochmals komprimiert und fokussiert dargelegt.

- 32 Grundsätzlich hat Lengenfeld einen negativen Pendlersaldo, also sind keine zusätzlichen Kaufkraftpotenziale für die Stadt zu erwarten. Mögliche Pendlerströme nach Lengenfeld sind für die Umsatzschätzung des Edeka-Marktes nicht relevant; eher tendieren die Auspendler aus Lengenfeld in umliegende Orte der Region zum Einkauf. Bei der Umsatzplanung des Edeka-Marktes wurden zuzüglich zu den Erlösen aus dem Einzugsgebiet (rd. 7,10 Mio. EUR) auch Streuumsätze in einer Höhe von 9,5 % (rd. 0,68 Mio. EUR) prognostiziert (vgl. BBE, Auswirkungsanalyse, S. 26, Tab. 10). Somit wurden auch Einkäufer berücksichtigt, die an dem Edeka-Standort an der Polenzstraße aperiodisch „zum Einkauf anhalten“.
- 33 Diese Umsätze, die zu Lasten von Betrieben außerhalb des Einzugsgebietes gehen, wurden bei der Berechnung der Umsatzumlenkungen mit berücksichtigt (vgl. BBE, a.a.O., Pkt. 6.4.3, S. 39). Im Ergebnis wurde aus gutachterlicher Sicht herausgestellt, dass die gesamten Erlöse zu Lasten von Lebensmittelmärkten in Orten außerhalb von Lengenfeld nicht zu einer Schädigung führen können (vgl. Tab. 15); dies beruht vor allem auf der geringen Höhe der jeweiligen Umsatzrückholung. Für Reichenbach wurde eine Umsatzlenkung von 0,81 Mio. EUR aus einem ermittelten Bestandsumsatz von 54,31 Mio. EUR, das entspricht 1,5% ermittelt.
- 34 Ferner ist darauf zu verweisen, dass in Lengenfeld nur ein geringes Flächenangebot sowohl im gesamten Einzelhandel (vgl. Anl. 6, BBE, a.a.O., S. 9, Abb. 4) und speziell im Lebensmittelhandel (vgl. Anl. 6, BBE, a.a.O., S. 21, Abb. 6) ausgebildet ist. Somit handelt es sich um eine legitime Rückholung der „eigenen“ Kaufkraft nach Lengenfeld; Kunden von außerhalb der Stadt können – mit Ausnahme der skizzierten Streuumsätze – nicht akquiriert werden.
- 35 Damit werden zwar durch das Vorhaben Folgen auf den Einzelhandel in Reichenbach entstehen, aber aufgrund des geringen Umfangs als unerheblich nachteilig einzuschätzen.
- 36 Die Präzisierung vom 17.04.2024 - mit eben der ausdrücklichen Ausnahme von Pendlern mit Quell- und Zielort Lengenfeld - ist in ihrer Argumentation interessant, sie ergibt aber keine neuen Ansätze für eine andere Bewertung als in der Auswirkungsprognose bereits vorgenommen und in der Folge auch keine neue Bewertung der Erheblichkeit des Vorhabens auf den Einzelhandelsbestand in Reichenbach. Pendlerbewegungen sind unter dem Faktum der Streuumsätze gemäß der voranstehenden Nrn. 3. und 5. in die Auswirkungsanalyse eingegangen. Die Auswirkungen auf den Einzelhandel in Reichenbach, sind auch unter Hinzunahme des Schreibens vom 17.04.24 weiterhin aufgrund des geringen Umfangs als unerheblich nachteilig einzuschätzen.
- 37 Die durch den geplanten Standort aufgrund der räumlichen Nähe am stärksten betroffene unmittelbare Nachbarstadt Rodewisch (Lage im Mittelzentralen Städteverbund „Oberes Göltzschtal, nächstgelegene Ortslage an B94 nach Süden) die in Teilen innerhalb der 5-Minuten-Fahrzeitisochrone liegt, hat gegen das geplante Vorhaben, ergänzend angemerkt, keine Einwände vorgebracht.
- 38 Dagegen entspricht das vorliegende Vorhaben keinem Einkaufszentrum i.S. § 11 III S. 1 Nr. BauNVO. Der Begriff ist dem Zweck der Norm entsprechend zu definieren. § 11 III BauNVO liegt die Wertung zugrunde, dass Einkaufszentren vom bereits Anlagentyp einem Sonderregime unterstehen. Deshalb sind sie in erster Linie von der bloßen Ansammlung von Läden abzugrenzen. Dabei ist die Größe des Vorhabens eines von mehreren Indizien²⁰.

20 vgl. BVerwG, U. v. 27.04.1990, Az. 4 C 16.87

Begründung BBP „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“, Grün

- 39 Kennzeichnend für ein Einkaufszentrum ist die **besondere** Anziehungskraft auf Kunden durch den Eindruck eines „Zentrums“. Ob diese Wirkung von dem Vorhaben ausgeht, ist anhand der örtlichen Umstände, des Standorts, des Warenangebots und der Versorgungslage in der Kommune zu bestimmen²¹. Der geplante Edeka-Markt besitzt weder ein Alleinstellungsmerkmal bzw. noch kann er eine wesentliche überörtliche Strahlkraft entfalten, so dass eine Beeinträchtigung umliegender Handelsstandorte außerhalb des zonierte Einzugsgebiets nicht möglich ist.
- 40 Entscheidendes Gewicht liegt darauf, ob eine räumliche Konzentration von Einkaufsmöglichkeiten die Bedeutung eines „Zentrums“ im Sinne einer Sog- oder Magnetwirkung auf die Kunden aus der (weitreichenden, überörtlichen) Umgebung hat²². Dies ist für das geplante Vorhaben unter den voranstehenden Ausführungen augenscheinlich nicht der Fall.
- 41 Da liegt der Fall bzgl. den von Stadt Treuen vorgetragene Bedenken auch unter diesen unmittelbar voranstehende Ausführungen der Rn. 38ff nach diesseitiger Auffassung erheblich anders.
- 42 Den vorgetragene Bedenken und der Ablehnung des Vorhabens wurde ausführlich entgegengetreten.
- 43 Bemerkenswert ist, dass die Stadt Treuen sich eine private Stellungnahme des Betreibers des EDEKA-Bestandsmarktes in Lengenfeld zu der von der Stadt Treuen seit ca. 3,5 Jahren geplanten sehr hoch dimensionierten Erweiterung des Grundversorgungsstandorts Perlaser Straße bestehend aus dem Lebensmitteldiscounter Norma, LilaPetz und Getränkemarkt Markgrafen mit derzeit insgesamt 1.120 m² Verkaufsfläche durch das geplante Sondergebiet „Einzelhandel An der Perlaser Straße“ beim gegenständigen Planvorhaben argumentativ bzgl. Vertretung ihrer Belange zu eigen macht. Lt. Festsetzung 2. Entwurf des zugehörigen Bebauungsplans sind geplant, großflächige Lebensmittelsupermärkte mit einer jeweils maximal 1.900 m² Verkaufsfläche zzgl. Bäckereien und Fleischereien mit jeweils maximal 50 m² Verkaufsfläche (SO1), Lebensmittel-Discounter mit einer jeweils maximalen Verkaufsfläche von 1.450 m² (SO2) und Einzelhandelsunternehmen mit dem nahversorgungsrelevanten Sortiment Drogerieartikel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 700 m² (SO3). Rechnet man die geplanten Verkaufsflächen in den SO1 - SO3 für jeweils nur eine Nutzung und die bestehenden Verkaufsflächen im Grundversorgungsstandort Perlaser Straße zusammen, ergibt das ein gesamtes Verkaufsflächenpotenzial von 5.220 m².
- 44 Die Stellungnahme von Hr. Höfer ist im Zuge der seit ca. 3,5 Jahren laufende Vorhabenentwicklung einer Kopplung - in Auslegung der Textfestsetzungen - mindestens in der Wirkung dreier großflächiger Einzelhandelsbetriebe der Stadt Treuen, das vom bestehenden Grundversorgungsstandorts weg fingerartig in den planungsrechtlichen Außenbereich hinein Richtung S299, in unmittelbare Nähe des Versorgungs- und Siedlungskerns Lengenfelds gerückt wird, ergangen. Zum Zeitpunkt dieser Stellungnahme war die Vorhabenentwicklung in der Stadt Lengenfeld noch nicht absehbar. Daher ist zu diesem Zeitpunkt ohne das gegenständliche Vorhaben, nicht nur von Hr. Höfer, sondern auch von der Stadt Lengenfeld durch das Vorhaben der Stadt Treuen von einer erheblichen Beeinträchtigung der Nah- und Grundversorgung des Grundzentrums Lengenfeld sicher auszugehen gewesen.

21 vgl. Fachkommission Städtebau (ARGEBAU); Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels; Anlage 1 Ergänzende Begriffsbestimmungen, S. 3; September 2017

22 Hierin liegt der Grund für die städtebauliche Sensibilität von Einkaufszentren und die daran anknüpfende gesonderte bauplanungsrechtliche Erfassung (vgl. BVerwG, U. v. 27.04.1990, Az. 4 C 16.87).

- 45 Rechnet man die geplanten Verkaufsflächen in den SO1 - SO3 für jeweils nur eine Nutzung und die bestehenden Verkaufsflächen im Grundversorgungsstandort Perlaser Straße zusammen, ergibt das ein gesamtes Verkaufsflächenpotenzial von 5.220 m². Durch die geplante, weder städtebaulich i.S. Z 2.3.2.3 noch in irgendeiner Form siedlungsstrukturell durch das Heranrücken der Außenentwicklung an die S299 integrierte, sehr hoch dimensionierten Erweiterung des Grundversorgungsstandorts Perlaser Straße in Richtung des Versorgungs- und Siedlungskerns Lengenfeld mit seinem faktischen zentralen Versorgungsbereich und dem Fachmarktzentrum Zwickauer Straße wird faktisch die gesamte Nah- und Grundversorgung Lengenfelds, einschließlich des faktischen zentralen Versorgungsbereichs in der Innenstadt, zeitlich und räumlich unmittelbar sehr erheblich gefährdet.
- 46 Die Ausführungen der Auswirkungsprognose dazu, „... wird der Ortskern von Lengenfeld mit einer Umverteilungsquote von rd. 8,4 % noch spürbar von dem Vorhaben betroffen sein. Dies ist auch darauf zurückzuführen, dass dort ein Edeka-Verbrauchermarkt ansässig ist, welcher hinsichtlich der Angebotsstruktur (Vollsortiment) am ehesten mit dem anzusiedelnden Rewe-Markt vergleichbar ist. Die daraus resultierende unmittelbare Wettbewerbsbeziehung zwischen den beiden Märkten wird allerdings durch die erhöhte räumliche Distanz abgeschwächt.“ sind aufgrund der zu Rn. 42 dargelegten räumlichen Tatsachen schlicht als falsch zu werten. Es wird **keinerlei räumliche Distanz erhöht!** Es wird durch die geplante Erweiterung in Richtung Lengenfeld und **erstmalige Ansiedlung mehrerer** großflächiger Lebensmitteleinzelhändler **nicht nur** die räumliche Distanz **verringert**, sondern das **bisher nachbarschaftsverträgliche Angebot** in verkürzter Distanz **sehr erheblich vergrößert**. Das gilt nicht nur für das Segment der Lebensmittel-Vollsortimenter, sondern auch für das Segment der Lebensmittel-Discounter und letztendlich auch gegenüber dem kleinflächigen Lebensmitteleinzelhandel.
- 47 Unterzieht man das Vorhaben der Stadt Treuen unter dem Stichwort der Agglomeration i.S. des Z 2.3.2.7 des LEP 2013 mindestens dreier großflächiger EH-Unternehmen in Erweiterung des Grundversorgungsstandorts Perlaser Straße einer näheren Prüfung, ist, auch in Abstimmung mit dem Fachgutachter, nach diesseits wertender Betrachtung der Zulässigkeitsfestsetzungen sogar sehr wahrscheinlich von der geplanten Entwicklung eines Einkaufszentrums i.S. des § 11 III Satz 1 Nr. 1. BauNVO auszugehen. Darüber hinaus schädigt dieses Vorhaben auch den eigenen zentralen Versorgungsbereich der Stadt Treuen. Insofern sind die Einlassungen der Stadt Treuen zum gegenständigen Planverfahren in sich widersprüchlich und bei näherer Betrachtung infolge eigenen Handels auch nicht stichhaltig. Die Argumentation der Stadt Treuen besteht auch deswegen, als die Stadt Treuen - ausweislich S. 6 der Begründung zum Vorhaben - die geplante Verlagerung des LIDL-Marktes an den Standort an der Perlaser Straße unterstützt, um durch eine Nachnutzung der LIDL-Fläche an der Oststraße innerhalb des Siedlungsbereich für LKW-Stellplätze angebliche städtebauliche Missstände zu beheben. Z.B. können Kundenstellplätze außerhalb der Öffnungszeiten als LKW-Stellplätze genutzt werden. Auch steht gemäß der Karte zur Standortalternativenprüfung unmittelbar südlich der LIDL-Fläche eine Baulücke von ca. 5.200 m² unmittelbar an der Oststraße - und auch in unmittelbarer Nähe zum VOWALON-Standort dafür zur Verfügung.
- 48 Im Gegensatz zu dem an die Kernstadt Lengenfeld heranrückenden, die Nah- und Grundversorgung in Lengenfeld sehr erheblich gefährdenden Vorhaben Treuens verringert das plangegegenständige Vorhaben der geplanten Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Markts an den vorgesehenen Standort an der Polenzstraße (B94) in Grün die Auswirkungen auf die Nah – und Grundversorgung in Treuen. Es rückt räumlich ab von Treuen.

- 49 Mit der Verlagerung des jetzigen Edeka-Markts weg von der S293, die Lengenfeld mit Treuen verbindet, an die B94 im Stadtteil Grün werden natürlich auch Pendler, aber eben die auf den Verbindungsachsen vom Oberen Göltzschtal nach Zwickau und Reichenbach als Kunden in den Blick genommen. In Anwendung der 5-Minuten-Fahrzeitisochrone vom Vorhabenstandort aus sowie in der Abgrenzung der Einzugsgebiete mittels Zeit-Distanz-Empfindlichkeit ordnet die Auswirkungsprognose zum Vorhaben lediglich den Treuener Orts- teil Eich dem erweiterten Einzugsgebiet zu. Der zentrale Versorgungsbereich Treuens ist danach nicht als beeinträchtigt anzusehen.
- 50 Die durch geplanten Standort aufgrund der räumlichen Nähe am stärksten betroffene Stadt Rodewisch, die in Teilen innerhalb der 5-Minuten-Fahrzeitisochrone liegt, hat gegen das geplante Vorhaben im Gegensatz zu Treuen keine Ein-wände vorgebracht.
- 51 Im Gegensatz zur Stadt Treuen, die erstmals eine erhebliche, bislang unbebaute Außenbereichsfläche für sein Vorhaben in Anspruch nimmt, entwickelt die Stadt Lengenfeld das gegenständige Vorhaben innerhalb des Siedlungsbereichs, durch Sanierung und Revitalisierung einer dominant negativ ortsbildprägenden Industrie- brache. Damit wird gleichzeitig die Aufwertung des Stadtteils Grün verfolgt und vorangetrieben.
- 52 In Rücksprache mit der Edeka-Regionalvertretung wurde das Marktkonzept des geplanten Edeka-Markts präzi- siert und in die seit längerem bestehenden Trends in der Lebensmittelversorgung der Bevölkerung eingeordnet.
- 53 Eine Erweiterung des bestehenden Marktgebäudes am Standort Zwickauer Straße wurde unter den bestehenden geo-grafischen, topografischen, geologischen und natürlichen Standortbedingungen geprüft und in alle Expan- sionsrichtungen (Nordwest, Nordost, Südost und Südwest) bewertet. Dabei fanden nicht ausschließlich nur die tragenden Konzeptparameter des geplanten Marktkonzepts Berücksichtigung. Es wurden alle Expansionsrich- tungen bzgl. ihrer, unter den gegebenen Standortbedingungen und den, mit der jeweiligen Expansionsrichtung verbundenen baulichen Erfordernisse dieser Erweiterung und der Folgen für den Marktbetrieb in der Umbauzeit bewertet (vgl. Anl. 11).
- 54 Das in der Anl. 11, Zi. 3 zu dieser Abwägung beschriebene Marktkonzept des Verlegungs- und Erweiterungsvor- habens mit seinen geplanten Parametern (Sortimentsumfang 24.000 Artikel, größerer Bewegungsfreiraum für Kunden und Mit-arbeiter durch größere Gangbreiten, deutlich erhöhte Produktnachfragsicherheit, Verbesserung Kundenservice mittels Selbstbedienungskassen etc.) lässt sich innerhalb des vBBP Nr. 16 am Standort Zwickauer Straße 8 nicht annähernd unter keiner der betrachteten Expansionsrichtungen darstellen. Überdies lassen sich die dafür erforderlichen Stellplätze (120 aus ca. 2.400 m² Verkaufsfläche) am Standort nicht generieren.
- 55 In zwei der betrachteten Expansionsrichtungen scheiden Erweiterungen des Bestandsgebäudes entweder be- reits aus gewässerrechtlichen Gründen (Lengenfelder Bach + beachtliche Gewässerrandstreifen oder der Zu- sammenschau topografischer [Höhenanstieg Gelände fast unmittelbar hinter Marktgebäude um 4 - 5 m) und geologischer Bedingungen (Grundwasserflurabstand bis minimal 0,5 m unter Gelände und nicht tragfähiger Baugrund bis in ca. 5,5 m Tiefe unter der Talsohle des Lengenfelder Bachs), erhebliche Geländestabilisie- rung- und Stützungserfordernisse, Rettungserfordernisse (Freihalten Notausgang und Fluchtweg), anstehende Ausgleichspflanzungen und zu erhaltender alter Laubbäume aus.

- 56 In der Längsachse gesehen, blieben theoretisch denkbare geringfügige Erweiterungsoptionen um max. ca. 200 m² allenfalls 250 m² auf dann 1.400 - allenfalls 1.450 m² Verkaufsfläche. In Einordnung in die bereits längerfristig bestehende Entwicklung der Konzentration und Expansion im Nah- und Grundversorgungsbereich ist dies als nicht zureichend für die angestrebte langfristige Sicherung der Nah- und Grundversorgung in Lengenfeld zu bewerten. Bereits seit Mitte des letzten Jahrzehnts werden Verkaufsflächengrößen von 1.500 - 3.000 m² für Lebensmittelvollsortimenter als wettbewerbsfähig angesehen, um dem Kunden die notwendige Kompetenz hinsichtlich Sortiment und Service zu vermitteln.
- 57 Diesen denkbaren, im Verhältnis zur angestrebten langfristigen Sicherung der Nah- und Grundversorgung in Lengenfeld aber eher sehr geringen Zugewinnen stehen aber zusätzlich zu den bestehenden grundwasser- und baugrundbezogenen Konflikten und Problemen erhebliche Eingriffe in Markt- und Lagerorganisation, die Warenanlieferungen, teils erhebliche Stellplatzverluste mit tlw. Verlagerung des Kundenparkverkehrs in umliegenden Gebiete mit allgemein zulässiger Wohnnutzung gegenüber. Bei einer Erweiterung nach Südwesten wären zusätzlich erhebliche Beeinträchtigungen der Wohngebäude Auenweg 3 und 5 bzgl. der Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse anzunehmen. Aufgrund der erforderlichen erheblichen Eingriffe die bauliche und marktlogistische Substanz ist für beide geprüfte Optionen sicher eine mehrmonatige Marktschließung zu erwarten.
- 58 Das wiederum bedeutete zunächst unmittelbar eine erhebliche Schwächung der örtlichen Nah- und Grundversorgung in der Stadt Lengenfeld. Kunden müssten und würden sich umorientieren, i.V.m. dem hohen Auspendlerüberschuss der Stadt Lengenfeld auch in umliegende zentrale Orte, Wiederkehr ungewiss. Dies gilt umso mehr aufgrund der nur unter-durchschnittlichen Verkaufsflächendichte im Lebensmitteleinzelhandel von 0,36 m² / EW in Lengenfeld.
- 59 Auch besticht in diesem Zusammenhang das in der raumordnerischen Bewertung für integrierte Standorte herangezogene Argument zur Berücksichtigung mobilitätsschwacher Bevölkerungsgruppen zu Z 2.3.2.3 zunehmend immer weniger. Nach Angaben des statistischen Bundesamts hatten im Jahr 2022 77,0% der Haushalte mit Haupteinkommenspersonen von 65 bis 69 Jahren mindestens ein Auto und 77,7% in der Altersgruppe von 70 bis 79 Jahren. In der Altersgruppe der Hochbetagten (80+) waren es noch knapp zwei Drittel (65,2%). Senioren mit Mobilitätseinschränkungen nutzen über-durchschnittlich den motorisierten Individualverkehr als Mitfahrer.
- 60 Ein mit derart ermittelten hohen erheblichen Beeinträchtigungen und Ausfallrisiken behafteter Umbau scheidet nach praktischer Vernunft aus. Die Verlegung des Edeka-Markts vom Standort Zwickauer Straße 8 ist für die mittel- bis langfristige Sicherung der örtlichen Nah- und Grundversorgung in der Stadt Lengenfeld erforderlich.
- 61 In Zusammenschau der voranstehenden Ausführungen werden die Einwendungen der Stadt Treuen über eine vorgebliche Beeinträchtigung ihres zentralen Versorgungsbereichs als nicht stichhaltig bewertet und hinter die Belange der Sicherung und des Erhalts sowie der mittel- bis langfristigen Sicherung der Nah- und Grundversorgung für die örtliche Bevölkerung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs, einschließlich Lebensmittel, zurückgestellt. Eine Überarbeitung der Auswirkungsprognose wird abgelehnt. Sie ist nach diesseitiger Auffassung fach- und sachgerecht.

62 Vom Vorhaben sind i.V.m. dem geplanten Abriss der nahezu gesamten maroden Bausubstanz, unter Erhalt und Einbindung und baulicher Nachbildung wesentlicher geschützter und erhaltenswerter Bestandteile der Sheddachhalle in den Neubau, über die Vorhabenfläche hinaus zunächst erheblich positive - und auf lange Sicht wirkende - Impulse für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung nicht nur des Stadtteils Grün im engeren Sinne, sondern der gesamten Kernstadt von Lengenfeld zu erwarten. Darüber hinaus sind auch erheblich positive Impulse auf die Erholungsinfrastruktur im Stadtteil und im angrenzenden Bereich der Ortsteile Plohn und Abhorn zu erwarten. Beide Ortsteile sind mit ihren Freizeiteinrichtungen - hier insbesondere Freizeitpark (FZP) Plohn und Erholungsstrukturen die weit überwiegenden Träger der raumplanerisch besonderen Gemeindefunktion Tourismus der Stadt Lengenfeld. Seitens des FZP Plohn liegt bei der Stadtverwaltung eine Voranfrage zur Wiederaufnahme der Erweiterung in Richtung Ortslage Grün mittels eines Feriendorfes vor.

3 Ziele und Erfordernis der Planung

- 1 Die mit dem Vorhaben verfolgten Ziele sind
 - Verlagerung des EDEKA-Verbrauchermarkts sowie dessen Neubau und Erweiterung für eine langfristige wettbewerbs- und zukunftsfähige Marktpositionierung durch kunden- und zukunftsorientierte sowie niveauevolle Verbesserung der Einkaufsbedingungen,
 - Verbesserung und Erweiterung des Angebots durch Einrichten einer Nebennutzung in Form eines Bäckerei-Cafés mit gleichzeitigem
 - Erhalt und der Verbesserung der verbrauchernahen Nah- und Grundversorgung in der Stadt Lengenfeld;
 - Aufwertung und Verbesserung Stadt- und Ortsbild durch Beseitigung einer orts- und stadtbildprägenden Industriebrache;
 - Ersatz durch einen Neubau unter weitgehender Wahrung des Denkmalschutzes
 - mit Integration denkmalgeschützter Bauelemente (straßenseitige Gebäudefront mit Klinkergliederung und reich profiliertem Gesims, gusseiserne Stützkonstruktion mitsamt ihrer Stützen innerhalb des künftigen Verkaufsraums) und
 - baulicher Nachbildung denkmalgeschützter, aber nicht mehr zu erhaltender Elemente (Sheddach mit reihenartiger Oberbelichtung).
- 2 Das Vorhaben fügt sich mit seinen Zielen in städtebauliche Entwicklungsziele der Stadt Lengenfeld ein, wie
 - den Erhalt und die mittel- bis langfristige Sicherung und Entwicklung einer stabilen, im Sortiment breit gefächerten, möglichst flächendeckenden verbrauchernahen und Nah- und niveauevollen Grundversorgung im Stadtgebiet als eine zentrale städtebauliche Aufgabe und Interesse der Stadt Lengenfeld,
 - den Erhalt breit gefächerten Versorgungsmöglichkeiten insbesondere für wenig mobile Bevölkerungsgruppen in fußläufiger Erreichbarkeit und mit guter ÖPNV-Anbindung,
 - den Erhalt bestehender Arbeitsplätze;
 - die Aufwertung und Verbesserung Stadt- und Ortsbild im südlichen Stadtteil Grün durch Beseitigung einer orts- und stadtbildprägenden Industriebrache und damit

- das Aufbrechen der hier manifestierten städtebaulichen Missstände als Initial für eine weitergehende städtebauliche Aufwertung des Stadtteils und damit insbesondere der
 - die Verbesserung der visuellen Wahrnehmung der Stadt Lengenfeld an der hier auf der Polenzstraße gebündelt verlaufenden Verbindungs- und Entwicklungsachsen vom MZV Göltzschtal in die Richtungen Zwickau sowie Reichenbach;
 - die Stärkung der touristischen Gemeindefunktion
 - kurzfristig durch Beseitigen einer erheblichen Gefahrenstelle am Göltzschtalradweg und dessen weitere Aufwertung i.V.m. dem Vorhaben (Schaffen einer Verpflegungsoption, Anlegen Rastplatz am Radweg im Bereich des Vorhabenplans) sowie
 - mittelfristig i.V.m. mit der Wiederaufnahme der Planungen zur Ferienhaussiedlung im Talzug des Weidengrabens durch den Freizeitpark Plohn, östlich unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Grüns zu dessen verbrauchernaher Versorgung und
 - als mögliches Verbindungsglied für Mehrtagestouristen, aber auch andere Nutzergruppen, zum Lückenschluss über den Stadtpark bzw. den nach seiner Ertüchtigung i.V.m. dem gegenständigen Vorhaben dann lückenlos ohne Mitbenutzung der B94 nutzbaren regional bedeutsamen Göltzschtalradwegs in die Innenstadt
 - die Stärkung der strukturprägenden mittelständigen Wirtschaft der Gemeinde Lengenfeld und die Entwicklung der Wirtschaftskraft der Gemeinde als Ganzes.
- 3 Das Erfordernis der Planung ergibt sich städtebaulich
- a) aus der langfristigen Sicherung der Nah- und Grundversorgungsfunktion - und deren niveauevolle Entwicklung - des Grundzentrums Lengenfeld mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs für die Bürger im Stadt-, Einzugs- und Verflechtungsbereich²³ und
 - b) der Verbindung der geplanten Verlagerung des EDEKA-Verbrauchermarkt mit der kostenintensiven Beseitigung der, einen erheblichen und weitreichenden städtebaulichen Missstand darstellenden Industriebrache des ehemaligen Kunststeinwerks sowie
 - c) der Übernahme erhaltbarer denkmalgeschützter Teile der maroden Bausubstanz sowie deren tlw. formsprachliche Nachbildung in das neue Marktgebäude.
- 4 Die Filiale des EDEKA-Verbrauchermarkts wurde im Jahr 2012 am Fachmarktstandort Zwickauer Straße eröffnet. Die Verkaufsfläche liegt mit rd. 1.200 m² unterhalb der inzwischen gängigen Marktzutrittsgröße eines Vollsortimenters und entspricht nicht mehr den quantitativen und qualitativen Ansprüchen an einen modernen Supermarkt; der Betrieb kann seinem Vollsortimentsanspruch nur ungenügend Rechnung tragen.
- 5 Am Edeka-Standort sind auf Grund der angrenzenden Bebauung keine flächenseitigen Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden. D.h. kurz- bis mittelfristig ist, bei einem erwartbaren Weggang des Vollsortimenters die lebensmittelseitig gute verbrauchernahe Nah- und Grundversorgung mit Lebensmittel-Vollsortimeter und Discounter im Grundzentrum Lengenfeld gefährdet.

²³ Diese langfristige Sicherstellung kann nach diesseitiger Auffassung aber nur gelingen, wenn auch hinreichend flächenbezogene Entwicklungsmöglichkeiten verfügbar gemacht werden können für die – auch im Einzelhandel fortschreitende Entwicklung, so die Berücksichtigung von Nachfragetrends mit der Diversifizierung in den Produktnachfragen (u.a. Regionalität, Gesundheit), Fortentwicklung von Marktkonzeptionen (vgl. ausführlich auch Zi. 8).

- 6 Deswegen will die Stadt Lengenfeld in Erfüllung ihrer grundzentralen Aufgabe der Sicherung der verbraucher-nahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs mittels der Standortverlagerung die Neupositionierung und zukunftsfähige Ertüchtigung des EDEKA-Verbrauchermarkts absichern und damit die verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs für Lengenfeld an diesem, gemäß [Zi. 2.1 - 2.6 u. Anl. 6, 11 und 12 nach den bewerteten Kriterien für die angestrebte Marktkonzeption einzig heranziehbarer Standort](#) lang-fristig sichern.
- 7 Mit der Marktverlagerung auf den Standort an der Polenzstraße besteht dazu die absehbar einmalige Chance, die Rn. 3, lit. b) und lit. c) benannten erheblichen städtebaulichen Aufwertungen zu erreichen.
- 8 Deren Verwirklichung würde sich ohne das Vorhaben auf wohl unabsehbare Zeit verschieben. Eine potente Nachnutzungsoption, die diese Aufgabe im Ganzen und in einem „Guss“ stemmen könnte, ist auf unabsehbare Zeit nicht in Sicht.
- 9 Bei einem Scheitern des Vorhabens wird die marode Bausubstanz der Industriebrache vorerst weiter bestehen bleiben, ebenso die damit bereits in Teilen bestehende Gefährdung der öffentlichen Sicherheit. Eine ander-weitige Nachnutzung ist nicht in Sicht.
- 10 Aufgrund des enormen Investitionsbedarfs und der aufgrund der baulichen Struktur nur insgesamt möglichen Nachnutzung mit zwingend vorherigem Abbruch der Gebäudesubstanz macht eine kurz- bis mittelfristige Beseitigung der maroden Gebäudesubstanz und eine wertige Nachnutzung äußerst unwahrscheinlich. Dies gilt umso mehr, da beachtliche Belange des Denkmalschutzes, des Hochwasser- und Gewässerschutzes bau-beeinflussend und kostentreibend sind.
- 11 Aufgrund der zusammenhängenden baulichen Struktur des Gebäudekomplexes ist dessen Beseitigung nur insgesamt vernünftig lösbar und das vernünftigerweise auch nur mit einer einheitlichen Folgeentwicklung an diesem Standort als Grundlage. Eine Überführung in Wohnnutzungen ist aufgrund der Standortbedingungen, insbesondere der B 94 mit DTV von ca. 8.900 Kfz. [gemäß Verkehrsmengenkarte Freistaat Sachsen 2021 \(ca. 9.400 Kfz. gemäß Erhebung Verkehrsgutachten 02/2024\)](#) und der trotzdem fortbestehenden Gemengelage im Vorhabenbereich und dessen näherer Umgebung wenig sinnvoll.
- 12 Eine umfängliche Umnutzung des südlichen Stadtteils von Grün in Richtung Gewerbegebiet liegt ebenfalls nicht im Interesse der Stadt Lengenfeld, insbesondere wegen [der bestehenden](#) und [- für die Stadtentwicklung insgesamt gewichtigen -](#) geplanten weiteren touristischen Entwicklungen im Umfeld ([Freizeitpark Plohn mit geplantem Feriendorf, Göltzschtalradweg, Stadtpark](#)).

4 Lage und Abgrenzung des Plangebiets / Einbezogene Flurstücke

- 1 Das vom Vorhaben umgriffene Plangebiet (PG) liegt im Süden des Stadtteils Grün, westseits unmittelbar an der Polenzstraße (B94). Es ist Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Grün i.S. des § 34 I BauGB.
- 2 Es wird im Norden, Osten und Süden von bebauten und baulich genutzten Grundstücken umschlossen. Unmittelbar westlich der anstehenden Gebäudesubstanz verläuft über die Vorhabenfläche der Göltzschtalradweg. An diesen schließt sich westlich die Göltzsch an.

- 3 Das Betriebsgrundstück ist nahezu eben ausgebildet. Der Hochpunkt liegt bei ca. 385,8 m ü NN in der Südostgrenze zur B94. Nach Norden fällt das Grundstück der B94 und der Göltzsch folgend auf seinen ca. 170 m Länge um ca. 2,9 m ab. Den tiefsten Bereich der Vorhabenfläche bildet der einbezogene Bereich des Uferwegs ab, der auch künftig als Verkehrsfläche dienen soll. Der Tiefpunkt liegt hier bei ca. 382,4 m ü NN.
- 4 Insgesamt hat das PG eine Größe von ca. 11.310 m². Es umgreift die vormals vom Kunststeinwerk Lengenfeld genutzten Betriebsgrundstücke westlich der Polenzstraße (B94) bis an den westlichen Rand des Göltzschtalradwegs sowie die für den bedarfsgerechten und verkehrssicheren Anschluss des geplanten Marktes in die Polenzstraße innerhalb der Ortsdurchfahrt von Grün notwendige Linksabbiegespur (vgl. Tab. 1 u. Anl. 1).

Tab. 5 Einbezogene Flurstücke in das Plangebiet

Quelle Eigene Darstellung I / 2024; [ergänzt III / 2024](#)

Anteiligkeit	Flst.Nr.	Bestandsnutzung // geplante Nutzungen
Teil von	150/3	Industriebrache bebaut mit Gebäudekomplex ehem. Kunststeinwerk (über mehrere Epochen seit Ende 19. Jh. errichtete Produktionshallen, Heizhaus und versiegelte Freiflächen // Errichtung EDEKA-Marktgebäude mit Anlieferungszone und Kundenstellplatz; Göltzschtalradweg // Anschluss für Fußgänger und Radfahrer, Rastplatz Radweg
	156/1	Freifläche versiegelt / tlw. Standort Vorratstanks Heizanlage ehem. Kunststeinwerk // Mitarbeiterstellplatz, Randeingrünung
Teil von	430/6	Bundesstraße B94 // Verkehrsfläche
Teile von	<u>136,</u> 137/2, 137/3, 430/10	<u>Privatgrundstück (Teil öffentl. Verkehrsraum, davon tlw. Bedarf für öffentl. Verkehrsfläche, 7 m²)</u> <u>Privatgrundstück (Teil öffentl. Verkehrsraum, davon tlw. Bedarf für öffentl. Verkehrsfläche, 18 m²)</u> Uferweg, Ortsstraße // Verkehrsflächen

5 Planungsrechtliche Einfügung

- 1 Die Bezüge der vorliegenden Planung zu den raumordnerischen Regelungen bzgl. der Zulässigkeiten von großflächigen Einzelhandelsnutzungen im Grundzentrum Lengenfeld und weiter im Versorgungs- und Siedlungskern Lengenfeld sind bereits ausführlich in den Zi. 2.2 und 2.6 gewürdigt und bewertet worden.
- 2 Gemäß den dortigen Ausführungen und den ausführlichen Darlegungen der Anl. 11 und 12 steht nach diesseitiger Auffassung das Vorhaben in Einklang mit den Zielen der Raumordnung der Kap. 2.3.2 des LEP 2013 sowie nachfolgend 1.2, 1.3 und 1.7 Regionalplan Südwestsachsen (REP SWS) und 1.2 und 1.6 RPI RC_SF 2023.
- 3 Der LEP 2013 weist darüber hinaus dem PG der im verdichteten Bereich im ländlichen Raum liegenden Stadt Lengenfeld keine gebietsspezifischen Vorgaben i.S. räumlich ortskonkreter Gebietsausweisungen sowie abschließend abgewogener Zielfestlegungen zu. Von diesen Bereichen sollen, ergänzend zu den Verdichtungsräumen, Entwicklungsimpulse für den ländlichen Raum gesetzt werden. Dazu sollen insbesondere die Zentralen Orte in ihrer Leistungskraft als Motor innerhalb dieser Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsräume gestärkt und weiterentwickelt werden.
- 4 Über die in Zi. 2 und insbesondere Zi. 2.4 gewürdigten und bewerteten Bezüge zu den zentralörtlichen und besonderen Gemeindefunktionen der Stadt sowie den vorhabenbezogenen Bezügen zum Thema Handel ordnen der REP SWS und in Fortführung dessen, der RPI RC_SF 2023 das PG Gebieten mit besonderen Nutzungsanforderungen bzw. sanierungsbedürftigen Bereichen zu (vgl. Tab. 6).

Tab. 6 Regionalplanerische Gebietszuweisungen besonderer Nutzungsanforderungen / Sanierungsbedarfe für das Plangebiet

Quelle Eigene Darstellung I / 2024; ergänzt III / 2024

Plan	Bezeichnung	Quelle Zuweisung
REP SWS	VR Hochwasserschutz (Überschwemmungsbereich; südl. Teil PG innerhalb festgesetztem ÜSG der Göltzsch; Planung: Mitarbeiter-Stellplätze, Grünflächen, Teile der Anlieferungszone)	Karte 1
RPI RC_SF 2023	VR Hochwasserschutz (Überschwemmungsbereich; südl. Teil PG innerhalb festgesetztem ÜSG der Göltzsch; Planung: Mitarbeiter-Stellplätze, Grünflächen, Teile der Anlieferungszone); Z 2.2.2.2 - Verzicht auf Neuausweisung bzw. Erweiterung oder Verdichtung von Siedlungsgebieten (hier nicht zutreffend, Gesamtversiegelungsgrad sinkt von 90% auf 86 %; Baumasse sinkt von ca. 47.000 m ³ auf 25.300 m ³ ; Bruttogrundfläche Gebäude sinkt von ca. 6.830 m ² auf 3.886 m ²) - kein Widerspruch zu Z 2.2.2.2 (weiter vgl. unten Rn. 5ff)	Festlegungskarte 1.2; Kap. 2.2.2
RPI RC_SF 2023	Überschwemmungsgebiet (ÜSG; nachrichtliche Übernahme; südl. Teil PG innerhalb festgesetztem ÜSG der Göltzsch; Planung: Mitarbeiter-Stellplätze, Grünflächen, Teile der Anlieferungszone)	Festlegungskarte 9
RPI RC_SF 2023	Gebiet mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz	Festlegungskarte 9
REP SWS	Gebiet mit Anhaltspunkten für schädliche stoffliche Bodenveränderungen (Regionales Schwerpunktgebiet der Altlastenbehandlung)	Karte 6
RPI RC_SF 2023	Regionaler Schwerpunkt der Fließgewässersanierung (Z 2.2.1.6; betrifft die Göltzsch außerhalb des PG)	Festlegungskarte 11
RPI RC_SF 2023	Siedlungsraum / Klimatisch belasteter Wirkungsraum (Kaltluftstaugebiet innerhalb Zusammenhang bebauter Ortsteil; VS-Grad 90%)	Festlegungskarte 14
<u>RPI RC_SF 2023</u>	<u>relevante Multifunktionsräume für Fledermäuse (westlich angrenzend an den Geltungsbereich; G 2.1.3.9)</u>	<u>Festlegungskarte 13</u>

- 5 In ihren Stellungnahmen verweisen die LDS und der Planungsverband Region Chemnitz (PV RC) darauf, dass der Standort im westlichen Teil des Geltungsbereiches von einem VR Hochwasser (Risikobereich) und der sich anschließende Geltungsbereich von einem Vorbehaltsgebiet (VB) Hochwasser (Risikobereich) überlagert werde.
- 6 Gemäß Z 2.2.2.2 RPI RC_SF 2023 sind innerhalb der VR im Einzelfall hochwasserangepasste Maßnahmen festzusetzen bzw. soll gemäß G 2.2.2.4 RPI RC_SF 2023 in den VB eine an das Hochwasserrisiko angepasste Nutzung erfolgen. Die Berücksichtigung der regionalplanerischen Festlegungen kann speziell für das überlagerte Sondergebiet (SO) in Form von Festsetzungen gemäß § 9 I Nr. 16 BauGB erfolgen. Im BBP wird hierzu der Bezug wie auch zu allen weiteren Betroffenheiten des RPI RC_SF 2023 hergestellt, jedoch erfolgte keine planerische Auseinandersetzung. Es sei nicht ausreichend darzustellen, dass der Gesamtversiegelungsgrad von 90 % auf 86 % sinkt und deshalb kein Widerspruch zum VR bzw. zu den regionalplanerischen Festlegungen bestünde. Die Stellungnahme der LDS nimmt dazu auch noch Bezug auf den noch gültigen Regionalplan Südwestsachsen (REP SWS).
- 7 Die Problematik wurde nochmals geprüft. Im Ergebnis ist festzustellen, Hochwasserschutz ist in Auslegung der Begründung des REP SWS zum angesprochenen einschlägigen Z 2.2.2.1 zum festgelegten Vorranggebiet Hochwasser (VR_{HW}) ein gebietsübergreifendes Planungsproblem. D.h. der eine Kommune betreffenden Problematik des Hochwasserschutzes, kann im Rahmen der Gebietsausformung auch räumlich angepasst nachgekommen werden.

Tagesordnung

öffentlich

- 8 Das VR_{HW} REP SWS tangiert das südliche PG im Bereich der festgesetzten Grünflächen mit überlagernden Pflanzgeboten Pb1 und Pb2, dem festgesetzten Mitarbeiterstellplatz und Teilen der Andienungs- und Betriebsfläche. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche für das Marktgebäude liegt **außerhalb** dieses VR_{HW} REP SWS.
- 9 Die Verzichtsforderungen des Z 2.2.2.1 hinsichtlich Neuausweisung, Erweiterung und Verdichtung von Siedlungsgebieten des REP SWS bei festgelegten VR_{HW} treffen innerhalb dessen auf die gegenständige Planung nicht zu, wie auch darüber hinaus im gesamten PG. Gemäß der Begründung des REP SWS zu Z 2.2.2.1 ist mit der Planaussage / Festlegung ein Bestandsschutz der gegenwärtigen Siedlungsstruktur gegeben.
- 10 Die gegenständige Planung bleibt zu 100% innerhalb des anstehenden Siedlungsbereichs. Es erfolgt zwar mit dem Abriss des anstehenden geschlossenen Gebäudekomplexes mit seinen ca. 47.300 m³ Baumasse ein Eingriff in die örtliche Siedlungsstruktur. Bei dem verfolgten Vorhaben handelt es sich aber weder um eine Neuausweisung eines Baugebiets i.S. einer erstmaligen Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen, noch um eine Erweiterung bzw. Verdichtung der anstehenden Bebauung.
- 11 Ganz im Gegenteil gehen mit dem Abriss des Gebäudekomplexes eine Verringerung der Gesamtversiegelung im Plangebiet, wie in der offengelegten Begründung bereits ausgeführt, von 90 auf 86% und eine Auflockerung der örtlichen Siedlungsstruktur einher. Z.T. werden dafür Grünflächen nach § 9 I Nr. 15 BauGB sowie tlw. auch Bauflächen mit überlagernden Pflanzgeboten nach § 9 I Nr. 25 a) BauGB festgesetzt.
- 12 Der Baukörper des Marktgebäudes wird außerhalb des festgesetzten ÜSG der Göltzsch errichtet. Dessen Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) entspricht der des derzeit anstehenden baulichen Bestandes.
- 13 Der Planungsverband Region Chemnitz weist in seiner Stellungnahme zu dieser Thematik auf mögliche Festsetzungen nach § 9 I Nr. 16 d) hin. Dbzgl. Festsetzungen wurden nochmals geprüft. Nach Nr. 16 d) können zur Vorbeugung vor Hochwasserschäden sowie vor Schäden durch Starkregen, Flächen festgesetzt werden, die für eine natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen. Die festgesetzten Flächen auf Basis von Nr. 16 d) müssen nach herrschender Meinung **explizit** für die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser **bestimmt** sein. Eine derartige Festsetzung **setzt daher voraus**, dass die betreffenden Flächen eine hinreichende Versickerungs- und Speicherfähigkeit, auch bei kurzfristig einsetzenden Niederschlagsereignissen aufweisen, um so zumindest zu einer **Reduzierung von Schäden** aufgrund von Hochwasser- oder Starkregenereignissen beitragen zu können²⁴.
- 14 Gemäß Baugrundgutachten stehen z.T. bereits oberflächennah (ab frühestens 0,36 m unter GOK) bindige Auffüllungen und fluviatile Schluffe an. Bei und nach intensiven Niederschlägen reicht die Versickerungsrate ($k_f < 10^{-6}$ m/s) dieser bindigen Böden in der Regel nicht aus, damit das Niederschlagswasser schnell genug abfließen kann und führt partiell zu aufstauendem Sickerwasser.
- 15 Zwar stehen nach weitergehender Aussage des Baugrundgutachtens im übrigen Baufeld zumeist bereits oberflächennah wasserdurchlässige Auffüllungen an und es ist davon auszugehen, dass das anfallende Niederschlagswasser schwerkraftbedingt ablaufen kann.
- 16 I.V.m. einem Bemessungswasserstand für das Grundwasser (H_{zG}), gemäß Ansatz im Baugrundgutachten von 383,0 m NN, begründen die Untergrundverhältnisse nach diesseitiger Auffassung gemäß den, nach herrschender Meinung, erforderlichen Bedingungen eine Festsetzung nach § 9 I Nr. 16 d) BauGB **nicht hinreichend**.

24 vgl. Mitschang/Reidt in B/K/L; BauGB Kommentar, Rn. 92i zu § 9 BauGB, S. 280; München 2022

- 17 Unter den festgesetzten Grün- und Pflanzgebotsflächen kann anfallendes Niederschlagswasser aber hinreichend versickern. Darüber hinaus wird ein Texthinweis 3.13 in die Planurkunde aufgenommen, der Vorschläge des LfULG zu hochwasserangepassten Bauweisen aufgreift u.a. Beachten der Auftriebssicherheit.
- 18 Der Hinweis des Referats Bodenschutz der LDS, dass die zu einem wesentlichen Teil innerhalb HQ300 (GK erstellt) dargestellten Bereiche nicht als überschwemmungsgefährdetes Gebiet gemäß § 75 SächsWG festgesetzt sind, wird zur Kenntnis genommen. In Zi. 7 wird eine entsprechende Klarstellung vorgenommen, die Bezeichnung auf der Planurkunde wird dem entsprechend angepasst.
- 19 Weiter die LDS und der PV RC in ihren Stellungnahmen verweisen darauf, dass die Planung gemäß RPI RC_SF 2023 relevante Räume mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse berührt.
- 20 Am 13.03.2024 fand eine Vor-Ort-Begehung mit Vertretern der Unteren Naturschutzbehörde des Vogtlandkreises (UNB V) zum Thema Tierartenschutz bzw. potenziell betroffene geschützte Arten / Tierartengruppen statt. Insbesondere standen die Tierartengruppen Vögel und Fledermäuse im Fokus der Begehung.
- 21 Bei der Begehung konnten in den Gebäuden keine Hinweise auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Tiere gefunden werden. Dies deckt sich mit Beobachtungen während aller vorangehender Begehungen des Gebäudekomplexes.
- 22 Nach valider Einschätzung der UNB V, im Zuge der Begehung ist die Vorhabenfläche ungeeignet für Fledermäuse, da sie wesentlich zu kalt und zu zugig sei. Das ist einer grundsätzlichen Nicht-Eignung des PG für Fledermäuse gleichzusetzen, da die Temperatur- und Windverhältnisse unmittelbar mit dem Umfeld des PG korrelieren (u.a. Talabwindsystem der Göltzsch, Kaltluftstaugebiet).
- 23 Aufgrund dieser validen Einschätzung der zuständigen Fachbehörde konnte im Einvernehmen mit ihr auf weitere Untersuchung auf Vorkommen von Fledermäusen, möglicher Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit eng verbundener Nahrungshabitate verzichtet werden.
- 24 Im Zuge der erforderlichen Begehung auf besonders und streng geschützte Vogelarten wurden ebenfalls keine Nachweise auf Fledermäuse erbracht.
- 25 Bereits in Zusammenfassung des Vorgenannten erweist sich das Plangebiet mit seinen realen Ausstattungen und Habitatangeboten nicht als fledermausgeeignet. Ein ortskonkreter Konflikt zu den auf abstrakter Ebene für die Planungsregion abgeleiteten relevanten Eignungsräumen ist nicht erkennbar. Insofern steht die Planung nicht in Widerspruch zum RPI RC_SF 2023.
- 26 Der Anregung der UNB V folgend wird eine Begutachtung der Baustelle vor bzw. während der Abrissarbeiten durch ökologische Baubegleitung erfolgen. Damit soll vorab als unwahrscheinlich eingeschätzten, aber dennoch einem nicht absolut sich ausschließbaren unerwarteten ausnehmenden Einzelfall einer potenziellen Beeinträchtigung von Fledermäusen hinreichend vorzubeugen (vgl. Zi. 7).
- 27 Für die Stadt Lengenfeld liegt kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP) vor. Der bislang letzte Entwurf des FNP datiert aus dem Jahr 2006 (FNP_E 2006). Darin wird das PG dieses BBP als Teil einer großflächigen gemischten Baufläche als Mischgebiet (MI) i.S. der §§ 1 II bzw. 6 I BauNVO dargestellt. Die Darstellung spannt sich nahezu über den gesamten Stadtteil.
- 28 In Vorbereitung dieser Planung wurde die städtebauliche Struktur der näheren Umgebung des Vorhabens untersucht und bewertet (vgl. Anl. 5).

- 29 Nach deren Bewertung ist die nähere Umgebung des Vorhabenstandorts der Flst. 150/3 und 156/1 städtebaulich insgesamt nach den vier Bewertungsparametern Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, als Gemengelage i.S. des § 34 I BauGB einzuschätzen. In dem bebauten Bereich östlich Polenzstraße ab Nordseite Abhorer Straße und westlich Polenzstraße bis Abzweig Polenzstraße von der B94 sind gemäß Anl. 1 sich im Wechsel ablösende sehr divergierenden gewerbliche und Wohnnutzungen anzutreffen. Beide Hauptnutzungsformen sind in einer mosaikartigen Abfolge mit- und vor allem ineinander verwoben.
- 30 Die gewerblichen Nutzungen haben nach ihrer Art ein Spektrum, das von nicht störend, über nicht wesentlich störend bis hin zu mindestens nicht erheblich belästigend zu qualifizieren ist. Insbesondere Baubetriebe mit größerem Fuhrpark, größere gewerbliche Lagerhallen und -plätze, ein immissionsrechtlich genehmigungspflichtiger Abfalllagerplatz, ein ansässiger Containerdienst sowie alle metall- und kunststoffverarbeitenden Unternehmen mit entsprechender maschineller Ausrüstung, fallen aufgrund ihrer Größe, Arbeitsweise und -umfang sowie ihrer Verkehrserzeugung mindestens unter die Kategorie nicht erheblich belästigend, sprich sie sind in MI nach § 6 I BauNVO unzulässig.
- 31 Der Entwurfsstand von 2006 mit dem MI i.S. der §§ 1 II bzw. 6 I BauNVO entspricht nicht der heutigen städtebaulichen Situation im südlich Stadtteil Grün. Die Gemengelage ist durch die gewachsene städtebauliche und Genehmigungssituation auf unabsehbare Zeit in sich verfestigt. Eine städtebauliche Entwicklung, die einem Mischgebiet i.S. des § 6 I BauNVO entsprechen bzw. sich in diese Richtung entwickeln würde, ist damit ebenso unabsehbar. Das dargestellte Mischgebiet ist damit nicht erforderlich i.S. des § 1 III BauGB.
- 32 Im Übrigen ist es in der Flächennutzungsplanung weder erforderlich noch üblich für Gemengelagen, die über unabsehbare Zeiträume in sich verfestigt und in Folge ihrer speziellen städtebaulichen Struktur nicht auflösbar sind als Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Baugebiete i.S. des § 1 II BauNVO im Flächennutzungsplan darzustellen. Dies gilt im vorliegenden Fall umso mehr, als die Gemengelage der näheren Umgebung auch unter Ausklammerung des Vorhabens und der Vorhabenfläche weiterhin umfänglich einer Gemengelage entspricht. Derartig verfestigte Gemengelagen werden in der städtebaulichen Praxis als Mischbauflächen i.S. des § 1 I BauNVO dargestellt. Dem wird für die nähere Umgebung des Vorhabenstandorts in der weiteren Flächennutzungsplanung gefolgt werden.
- 33 Dies entspricht auch der Aufgabenstellung eines Flächennutzungsplans i.S. des § 1 II BauGB als vorbereitender Bauleitplan und findet seine Fortsetzung in § 5 I, Satz 1 BauGB die „beabsichtigte städtebauliche Entwicklung ... in den Grundzügen dazustellen.“.
- 34 In der Feststellung der näheren Umgebung als städtebauliche Gemengelage i.S. des § 34 I BauGB nach allen vier Bewertungsparametern und deren unabsehbaren Fortbestand, strukturellen Unauflösbarkeit und des bestehenden Nutzungsmixes, zu dem auch großflächige Einzelhandelsnutzungen gehören, war dem Vorhaben nach allen vier Bewertungsparametern ein Einfügen in den bestehenden Rahmen der prägenden näheren Umgebung zu bescheiden.
- 35 D.h. nichts anderes, als dass das **geplante Vorhaben** der **bestehenden, fortzuschreibenden und damit beabsichtigten** örtlichen städtebaulichen Ordnung und Entwicklung **entspricht** bzw. nicht entgegensteht.
- 36 Der FNP - E 2006 soll, i.V.m. mehreren Entwicklungen im Stadtgebiet, einer umfänglichen Überarbeitung unterzogen werden (zum Umgang mit dem Einzelhandel im weiteren FNP-Verfahren, vgl. Zi. 8, Rn. 17ff). Bei dem gegenständigen BBP handelt es sich planungsrechtlich also um einen vorzeitigen BBP nach § 8 IV BauGB.

- 37 Gemäß § 8 IV Satz 1 BauGB kann ein BBP aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der FNP aufgestellt ist, wenn
- a) dringende Gründe es erfordern und der
 - b) BBP der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht wird.
- 38 Entsprechend den voranstehenden Ausführungen der Rn. 27ff und den Ermittlungen der Anlage 5 liegt das PG innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils des Stadtteils Grün. Die nähere Umgebung stellt sich bauplanungsrechtlich als Gemengelage i.S. des § 34 I BauGB dar, und zwar bzgl. aller abzurufenden Parameter Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Grundfläche die überbaut werden darf. D.h. die angetroffene städtebauliche Ordnung ist sehr heterogen. In dem bebauten Bereich östlich Polenzstraße ab Nordseite Abhorner Straße und westlich Polenzstraße bis Abzweig Polenzstraße von der B94 sind sich im Wechsel ablösende sehr divergierenden gewerbliche Nutzungen von nicht störend bis mindestens nicht erheblich belästigend sowie Wohnnutzungen anzutreffen. Das geplante Vorhaben steht der bestehenden, fortzuschreibenden und damit beabsichtigten örtlichen städtebaulichen Ordnung und Entwicklung nicht entgegen. Damit ist die in Rn. 16 lit. b) aufgeführte Bedingung, dass das geplante Vorhaben der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets entsprechen bzw. nicht entgegensteht wird, i.S. der Zulässigkeit eines BBP gemäß § 8 IV BauGB erfüllt.
- 39 Lengenfeld ist in den Regionalplänen Südwestsachsen und Region Chemnitz (Satzungsfassung vom 20.06.23) als Grundzentrum ausgewiesen. Gemäß Z 1.3.1 LEP 2013 sind zentrale Orte „so zu entwickeln, dass sie ... zur Sicherung der Daseinsvorsorge die Versorgung der Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches mit Gütern und Dienstleistungen bündeln und in zumutbarer Entfernung sicherstellen“ können. D.h. eine zentrale Aufgabe von Grundzentren ist die Sicherung der Nah- und Grundversorgung ihrer Bevölkerung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs.
- 40 Die Stadt Lengenfeld sieht Erhalt und Sicherung einer stabilen, im Sortiment breit gefächerten, möglichst flächendeckenden verbrauchernahen Nah- und Grundversorgung im Stadtgebiet sowie deren kurz-, mittel- und langfristige Fortentwicklung im Stadtgebiet für ihre Bevölkerung als eine ihrer zentralen städtebaulichen Aufgaben und Interesse. Der Betriebstyp des Lebensmittel-Vollsortimenters stellt dabei einen wesentlichen Bestandteil der Nah- und Grundversorgung dar. Erhalt, Sicherung und Fortentwicklung umfassen aber auch, auf Entwicklungen im Nah- und Grundversorgungseinzelhandel städtebaulich zu reagieren, einerseits im Bereitstellen geeigneter Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs im Kernort, die sich fortentwickelnden Marktkonzepten insbesondere von Vollsortimentern der Nah- und Grundversorgung hinreichend Raum für deren mittel- und langfristige Sicherung bieten. Andererseits bedeutet dies aber auch nach praktischer Vernunft zeitlich und räumlich unmittelbar schädigenden Entwicklungen von außen auf die örtliche Nah- und Grundversorgung im Stadt-, Einzugs- und Verflechtungsbereich, auch vordringlich zu Sicherung und Erhalt der örtlichen Nah- und Grundversorgung in Lengenfeld mitsamt seiner Funktion als Grundzentrum entgegenzuwirken.

- 41 Die Dringlichkeit des Vorhabens zu Sicherung und Erhalt der örtliche Nah- und Grundversorgung in Lengenfeld ergibt sich insbesondere auch aus der seit ca. 3,5 Jahren geplanten sehr hoch dimensionierten Erweiterung des Grundversorgungsstandorts Perlaser Straße. Dieser besteht aus dem Lebensmitteldiscounter Norma, Lila-Petz und Getränkemarkt Markgrafen mit derzeit insgesamt 1.120 m² Verkaufsfläche. Der soll durch das geplante SO „Einzelhandel An der Perlaser Straße“ in den planungsrechtlichen Außenbereich hinein in Richtung Ortsumfahrung Treuen (S299) und in Richtung Innenstadt Lengenfeld fortentwickelt und erheblich erweitert werden. Lt. Festsetzung 2. Entwurf des zugehörigen Bebauungsplans sind geplant zu errichten, großflächige Lebensmittel-supermärkte mit jeweils maximal 1.900 m² zzgl. Bäckereien und Fleischereien mit jeweils maximal 50 m² Verkaufsfläche (SO1), Lebensmittel-Discounter mit einer jeweils maximalen Verkaufsfläche von 1.450 m² (SO2) und Einzelhandelsunternehmen mit dem nahversorgungsrelevanten Sortiment Drogerieartikel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 700 m² (SO3). Rechnet man die geplanten Verkaufsflächen in den SO1 - SO3 für jeweils nur eine Nutzung und die bestehenden Verkaufsflächen im Grundversorgungsstandort Perlaser Straße zusammen, ergibt das ein gesamtes Verkaufsflächenpotenzial von 5.220 m². Durch die geplante,
- weder städtebaulich i.S. des Z 2.3.2.3 noch durch das Heranrücken der Außenentwicklung an die S299 in irgendeiner Form siedlungsstrukturell integrierte,
 - sehr hoch dimensionierte Erweiterung des Grundversorgungsstandorts Perlaser Straße in Richtung Versorgungs- und Siedlungskern Lengenfeld mit seinem faktischen zentralen Versorgungsbereich und dem Fachmarktzentrum Zwickauer Straße,
- wird faktisch die gesamte Nah- und Grundversorgung Lengenfelds zeitlich und räumlich unmittelbar sehr erheblich gefährdet. Das Planverfahren in Treuen ist auch noch immer als im Verfahren schwebend anzusprechen.
- 42 Wie gemäß den obigen Ausführungen der Zi. 2.2 sowie den Anl. 11 und 12 nachgewiesen bestehen zur Fortentwicklung der Nah- und Grundversorgung im Segment der Lebensmittel-Vollsortimentanbieter überhaupt weder Erweiterungs- noch Verlagerungsmöglichkeiten am derzeitigen Marktstandort an der Zwickauer Straße noch im faktischen zentralen Versorgungsbereich. Auch stehen keine alternativen Standorte für die mittelfristige allgemeine und die geplante Entwicklung des Lebensmitteleinzelhandels im Segment der Vollsortimentanbieter zum mittel- bis langfristigen Erhalt einer umfassenden Nah- und Grundversorgung in der Kernstadt Lengenfeld zur Verfügung. Die, unabhängig von einer möglichen Umsetzung des vorgenannten Vorhabens in Treuen, für die mittel- bis langfristige Funktionsentwicklung Lengenfelds erfordert ebenfalls ein frühzeitiges Reagieren auf erheblich veränderte Marktkonzeptionen der wesentlichen Anbieter Nah- und Grundversorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarf, was die Dringlichkeit des Vorhabens für eigene örtliche Entwicklung aus sich heraus begründet. Die bestimmenden Anbieter in diesem Segment sind entsprechend der Entwicklung der letzten Jahrzehnte nahezu fast ausschließlich Lebensmittel-Vollsortiment- und, warenmäßig eingeschränkt, -Discountanbieter.
- 43 Das Erfordernis der Planung ergibt sich weiterhin gemäß Zi. 3 städtebaulich im Besonderen auch
- aus der langfristigen Sicherung der Nah- und Grundversorgungsfunktion des Grundzentrums Lengenfeld für seine Bürger und
 - der Verknüpfung der geplanten Verlagerung des EDEKA-Verbrauchermarkt mit der kostenintensiven Beseitigung der erheblich ortsbild- und lagebedingt, die „Visitenkarte“ der Stadt Lengenfeld bildenden und gleichzeitig einen erheblichen und weitreichenden städtebaulichen Missstand darstellenden Industriebrache des ehemaligen Kunststeinwerks im Stadtteil Grün sowie

- der Übernahme erhaltbarer denkmalgeschützter Teile der maroden Bausubstanz sowie deren tlw. formsprachliche Nachbildung in das neue Marktgebäude.

- 44 Mit der Marktverlagerung auf den Standort an der Polenzstraße besteht dazu die auf abschbare Zeit einmalige **Chance**, die bestehenden städtebaulichen Missstände zu beseitigen und die benannten erheblichen städtebaulichen Aufwertungen zusammen mit der langfristigen Sicherung der Nah- und Grundversorgungsfunktion des Grundzentrums Lengenfeld zu erreichen.
- 45 Damit stellt das Vorhaben zweifelsfrei auch einen sehr gewichtigen Beitrag zur Wiederherstellung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung im Bereich und darüber hinaus dar. Das Vorhaben steht auch mit der grundsätzlich fortzuentwickelnden gemischten Entwicklung im Bereich der Vorhabenfläche und ihrer näheren Umgebung in Einklang. Allen gemischten Baugebieten im städtischen Bereich ist die Mischung aus Wohnen, sonstigen gewerblichen Nutzungen und Handelsnutzungen, neben weiteren Nutzungen gemein. Auf eine punktuelle sondergebietspflichtige Einzelhandelsnutzung kommt es bei der Betrachtung auf der vorbereitenden Ebene der Flächennutzungsplanung nicht an.
- 46 Die langfristige Sicherung der verbrauchernahen Nah- und Grundversorgung ist nach diesseitiger Auffassung ein dringender Grund i.S. des § 8 IV Satz 1 BauGB.
- 47 Da das Vorhaben aber unmittelbar auch mit der Beseitigung eines erheblichen und großflächig wirkenden städtebaulichen Missstands einhergeht, wird die städtebauliche Ordnung am Standort wiederhergestellt.
- 48 In der Zusammenschau der voranstehenden Aussagen sowie insbesondere der Aussagen der Zi. 2.2 - 2.6 kann die Vereinbarkeit des Vorhabens mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des umgebenden Bereichs und des Gemeindegebiets sicher vorhergesagt werden²⁵.
- 49 Beide Anwendungsvoraussetzungen des § 8 IV, Satz 1 BauGB²⁶ liegen vor.
- 50 Für das PG besteht kein rechtsverbindlicher BBP / vBBP bzw. keine rechtsverbindliche Satzung.

6 Städtebauliche Planungskonzeption

- 1 Die Planungskonzeption setzt auf der Marktkonzeption des Betreibers und der Vorhabenbeschreibung des Investors auf (vgl. Zi. 2 u. Anl. 11). Mit dem Vorhaben unmittelbar verbunden ist die Beseitigung und Revitalisierung der Industriebrache des ehemaligen Kunststeinwerks an Polenzstraße.
- 2 Im Bereich der Planung soll in der Folge ein Marktgebäude mit einer geplanten Bruttogrundfläche von 3.886 m² errichtet werden. In dem Marktgebäude sollen der EDEKA-Markt und kleinflächig ergänzende - nach derzeitigem Stand ein Bäckerei-Café - Nutzungen untergebracht werden. (vgl. Zi. 2.1, lit. b)).

25 Je sicherer die Vereinbarkeit des geplanten Vorhabens mit der angestrebten städtebaulichen Entwicklung vorausgesagt werden kann, desto geringer an die dringenden Gründe für die Rechtfertigung des BBP (vgl. Mitschang in Battis/Krautzberger/Löhr; BauGB Kommentar, Rn. 12 zu § 8 BauGB, S. 231; 15. Auflage, München 2022)

26 Unterläge die Beurteilung der dringenden Gründe (1. Abweichungsalternative des § 8 IV BauGB) einer Fehleinschätzung oder Irrtum, wäre dies nach § 214 II Nr. 1 BauGB für die Wirksamkeit des BBP von vornherein unbeachtlich. Dbzgl. ist auch kein Platz für eine Rüge (vgl. Biedermann / Zinn, in Rixner*Biedermann*Charlier; Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO; Rn. 26 zu § 214, S. 1422; 4. Auflage Köln 2022)

6.1 Ergebnisse allgemeiner Vorprüfung Einzelfall § 7 UVPG

- 1 I.V.m. der notwendigen Aufstellung eines BBP für das vorgenannte Vorhaben ist gemäß Anlage 1 Nr. 18.8 zu § 7 I UVPG aufgrund der zu realisierenden Geschossfläche von 3.750 m² auch innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, wie hier, eine allgemeine Vorprüfung (VP) des Einzelfalls erforderlich. Sie wurde auf Grundlage der Angaben des Vorhabenträgers zum Vorhaben nach Anl. 2 gemäß Anl. 3 UVPG durchgeführt (vgl. ausführlich Anl. 2).
- 2 In der VP wurden die oben in Zi. 2.3 beschriebenen Merkmale des Vorhabens
 - a) Neubau Marktgebäude Lebensmittel-Vollsortimenter mit
 - ca. 3.886 m² Bruttogrundfläche, eingeschossig, ca. 3.750 m² Geschossfläche, Baumasse ca. 25.300 m³, max. Gebäudelänge 92 m und
 - insgesamt ca. 2.402 m² Verkaufsfläche sowie
 - b) Kunden- sowie Mitarbeiterstellplätze mit
 - ca. 2.910 / 470 m² Bruttogrundfläche, 105 Kunden- sowie 15 Mitarbeiterstellplätze nördlich und südöstlich des Marktgebäudes,und die angetroffenen Standortbedingungen
 - Länge der Längsseite des ununterbrochenen Gebäudekomplexes ca. 140 m und Breite zwischen ca. 45 - 57 m), Bruttogrundfläche ca. 6.830 m², Gebäudebestand ca. 67%; HbA bis zu ca. 14 m über öVF;
 - überragende Baumasse (ca. 47.700 m³ umbauter Raum, Überschreiten Baumasse Umgebung minimal 1,5- - 2-fach)mit den städtebaulichen und ökologischen Bedingungen des Standorts innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 I BauGB (Gemengelage²⁷) verglichen und auf mögliche erheblich nachteilige Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen, natürliche Schutzgüter sowie städtebauliche und raumordnerische Belange umfangreich und intensiv abgeprüft.
- 3 Das Vorhaben hat aufgrund der in Anl. 2 ausführlich beschriebenen Kriterien und Wirkungszusammenhänge keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Es besteht **keine** UVP – Pflicht.
- 4 [Auf den von der Stadt Treuen in ihrer Stellungnahme vom 18.04.2024 auf die Abwendung des beschleunigten Verfahren § 13a BauGB gerichteten Einwand, dass bereits erhebliche Umweltauswirkungen auch dann anzunehmen sind, wenn die Grenzwerte der TA- Lärm voraussichtlich knapp eingehalten oder nur geringfügig unterschritten werden, wurde Anwendbarkeit des § 13a BauGB bzgl. der Annahmen und Aussagen der Schallimmissionsprognose \(SIP\) nochmals geprüft. Am gewählten beschleunigten Verfahren kann im Ergebnis eingedenk der nachfolgenden Ausführungen festgehalten werden und wird festgehalten.](#)
- 5 [Die Abschätzung der UV-Vorprüfung \(Datum 04.01.2024\) erfolgte auch sachgerecht unter Einbeziehung der zu diesem Zeitpunkt vorliegenden SIP \(Datum 20.12.2023\).](#)

27 Die nähere Umgebung stellt sich bauplanungsrechtlich als Gemengelage i.S. des § 34 I BauGB dar, und zwar bzgl. aller abzu prüfenden Parameter Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Grundfläche die überbaut werden darf. D.h. die angetroffene städtebauliche Ordnung ist sehr heterogen. In dem bebauten Bereich östlich Polenzstraße ab Nordseite Abhomer Straße und westlich Polenzstraße bis Abzweig Polenzstraße von der B94 sind sich im Wechsel ablösende sehr divergierenden gewerbliche Nutzungen von nicht störend bis mindestens nicht erheblich belästigend sowie Wohnnutzungen anzutreffen.

- 6 Wirken sich bereits bestehende Anlagen vorbelastend aus, stellt nach Kapitel 3.2.1, Abs. 2 der TA Lärm ein Immissionsbeitrag eines Vorhabens zur Gesamtbelastung keine Relevanz dar, sofern er die Immissionsrichtwerte (IRW) um mindestens 6 dB unterschreitet. Im Klartext bedeutet dies, die zusätzlich entstehende Geräuschentwicklung trägt zur Erhöhung Gesamtlärmbelastung der Umgebung nichts bei. Das wiederum heißt, erhebliche Veränderungen der Lärmimmissionen an den betrachteten Immissionsorten sind nicht zu befürchten.
- 7 Sowohl in der SIP i.d.F. vom 20.12.2023, wie auch der, den offengelegten Unterlagen beigefügten SIP vom 03.01.2024 wurde ein Bezugswert für die Beurteilung der Lärmemissionen von 6 dB(A) unterhalb der IRW der TA Lärm, sowohl für den Tag- wie auch den Nachtwert, zugrunde gelegt. Zwischen beiden Ständen der SIP gab es keine baulichen Änderungen am geplanten Vorhaben. An allen betrachteten Immissionsorten wurden diese vorab nach Satz 3 unter die Relevanzschwelle der TA Lärm i.d.F. vom 09.06.2017 reduzierten IRW unterschritten, z.T. und insbesondere nachts deutlich. Weiterhin ist nach Aussage der SIP für die untersuchten Immissionsorte der Ruhezeitenzuschlag von 6 dB(A) zu den jeweiligen Mittelungspegeln der Teilzeiten nicht anzuwenden. D.h. es bleibt bei einer Zunahme der Lärmemissionen unterhalb der Relevanzschwelle der TA Lärm. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a I Satz 2, 1. Alt. BauGB erfolgt nach alledem rechtskonform. Zur Ergänzung sei noch dargelegt, dass die Genehmigungsbehörde, das LRA Vogtlandkreis, die Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB nach Prüfung der offengelegten Unterlagen bestätigt.
- 8 Nochmals wiederholt, der UV-Vorprüfung zum Vorhaben lag eine SIP zugrunde, die darüber hinaus der mit dem Entwurf offengelegten SIP inhaltlich entspricht. In beiden Arbeitsständen der SIP wurde ein Bezugswert für die Beurteilung der Lärmemissionen von 6 dB(A) unterhalb der IRW der TA Lärm, sowohl für den Tag- wie auch den Nachtwert, zugrunde gelegt.

6.2 Prüfung und Begründung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens

- 1 Gemäß den voranstehenden Aussagen der Zi. 6.1 und der Anl. 2 zu dieser Begründung war die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens für die Aufstellung des gegenständigen BBP vom Ergebnis der erforderlichen allgemeinen Vorprüfung (§ 7 UVPG i.V.m. Anl. 1 Nr. 18.8 zum UVPG) für das geplante Vorhaben abhängig. Die vorab durchgeführte Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls anhand der Vorgaben der Anl. 2 und 3 UVPG hat ergeben, dass für das Vorhaben Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café auf die Flst. 150/3 und 156/1 Gemarkung Grün **keine** Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das Ergebnis der durchgeführten Allgemeinen Vorprüfung ist in Anl. 2 dokumentiert.
- 2 Die Feststellung eines Nichtbestehens einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG durch eine Allgemeine Vorprüfung ermöglicht nach verfestigter Rechtsprechung²⁸ planungsrechtlich die Durchführung eines erforderlichen BBP-Verfahrens innerhalb des Siedlungsbereichs im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.
- 3 Für diesen BBP ist danach eine Zulassung eines UVP-pflichtigen Planvorhabens **nicht** gegeben. Damit ist eine zentrale Voraussetzung - keine Zulassung eines Vorhabens, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterfällt nach dem UVPG - für die Aufstellung dieses BBP im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfüllt. An dieser Einschätzung ist nach der nochmaligen Anwendbarkeitsprüfung in Folge der Einwendung der Stadt Treuen festzuhalten.

28 vgl. u.a. VGH BY B.v. 30.08.2013, Az. 15 NE 13.1692; OVG SL U.v. 05.09.2013; Az. 2 C 190/12; OVG NW U.v. 10.04.2014, Az. 7 D 57_12.NE; OVG NW U.v. 30.10.2015; Az. 7 D 28_14.NE

- 4 Ebenso wenig sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten. Schwere Unfälle können durch den Grund- und Nahversorgungsmarkt nicht hervorgerufen werden. Stattdessen handelt es sich im weiteren Sinne selbst um eine schutzbedürftige Nutzung, da der Markt durch Letztverkauf an Endverbraucher der Bevölkerung allgemein zur Verfügung steht. Es sind auch keine derartigen Anlagen bzw. Betriebsteile, die von außen entsprechend einwirken könnten, im Umkreis von 7 km um das PG vorhanden.
- 5 Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter, d.h. Natura-2000-Gebiete, sind im Umkreis minimal > 1.200 m und östlich minimal > 900 m vom PG entfernt und davon zusätzlich jeweils u.a. durch städtische Siedlungsflächen, B94, S293 / S293A, Industrie- und Gewerbegebiet, Gewerbefläche sowie Freizeitpark „Plohn“ getrennt. Europäische Vogelschutzgebiete sind darüber hinaus auch im weiteren Umfeld nicht vorhanden.
- 6 Aufgrund dessen bestehen keine Anhaltspunkte für eine auch nur mögliche Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB. Auch nach diesen weiteren umweltrechtlichen Voraussetzungen ist also die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB gegeben.
- 7 Insgesamt ist das PG ca. 11.310 m² groß, die festgesetzte überdeckbare Grundfläche (§ 19 II, IV BauNVO) beträgt insgesamt ca. 4.590 m². Damit ist präzisierend die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 Abs. 1, Satz 2 Nr. 1 BauGB gegeben, selbst unter Einberechnung aller zulässigen Überschreitungen der überdeckbaren Grundflächen nach § 19 IV BauGB (zusammen 8.721 m²) kann die hierfür maßgebende Grenze von 20.000 m² im PG nicht erreicht bzw. gar überschritten werden.
- 8 Es gibt derzeit keinen mit diesem gegenständigen BBP in sachlichem (inhaltliche Verbindung), räumlichem (gemeinsame Grenzen) u/o zeitlichem (parallele oder unmittelbar anschließende Entwicklung) Zusammenhang verwobenen weiteren BBP, der im beschleunigten Verfahren²⁹ auf Basis des § 13a BauGB aufgestellt wird bzw. wird auch kein solcher angestrebt mit dem die Grenze der zulässigen Grundfläche von dann insgesamt 20.000 m² überschritten würde.
- 9 Einschränkungen bzgl. möglicher zulässiger Nutzungen kennt § 13a BauGB - im Gegensatz zum ehemaligen § 13b BauGB - nicht.
- 10 Der BBP bezieht den gesamten bebauten Bereich des Flst. 150/3 sowie das zugehörige und teilversiegelte Flst. 156/1 (dazu dreiseitig von Bebauung umgebend) ein. Das Vorhaben stellt eine Wiedernutzbarmachung der zu ca. 90% versiegelten und überbauten Vorhabenfläche i.S. § 13a I Satz 1 BauGB dar.
- 11 Die umfassend bebaute Vorhabenfläche ist unstreitig Bestandteil des Siedlungsbereichs. Sie liegt westwärts der Polenzstraße, nördlich und südlich schließen unmittelbar weitere Wohn- und Gewerbebebauungen an die Vorhabenfläche an. Ostwärts reicht der im Zusammenhang bebaute Ortsteil entlang der Polenzstraße ebenso weiter nach Norden und Süden (vgl. Anl. 5).
- 12 Eine Ausweitung in den westlich anliegenden unbebauten planungsrechtlichen Außenbereich außerhalb des Siedlungsbereichs ist mit dem Vorhaben und dieser Planung nicht verbunden.

²⁹ Die Kumulationsregelung des § 13a I Satz 2 BauGB greift nur für BBP der Innenentwicklung untereinander (vgl. Battis in Battis/Krautzberger/Löhr; BauGB Kommentar; Rn. 5 zu § 13a, S. 472; 15. Auflage, München 2022)

- 13 Aufgrund seiner bestehenden Bebauung und unmittelbaren Siedlungszugehörigkeit des PG zu dem im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Grün sind die dbzgl. planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben.
- 14 Die Anwendung ist auch städtebaulich begründet. Bei dem mit diesen Vorhaben verfolgten fast vollständigen Abriss der Industriebrache innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils bzw. Siedlungsbereichs handelt es sich mit der geplanten Folgeentwicklung zum Einzelhandelsstandort nach der Definition, wie in Rn. 1 bereits dargestellt, auch um eine Wiedernutzbarmachung im städtebaulichen Sinn³⁰.
- 15 Beim gegenständlichen BBP erfolgt keine Erweiterung in bislang ungenutzte Grundstücksbereiche hinein (Randlagen Flst. 150/3 zur Göltzsch westlich Göltzschtalradweg). Die avisierte Revitalisierung erfolgt auf bereits versiegelter Fläche.
- 16 Das Vorhaben spart in erheblichem Umfang öffentliche und private Erschließungskosten. Übernahmen privat errichteter Infrastrukturen in die öffentliche Unterhaltungslast sind nicht erforderlich. Damit ist nicht nur anhand der planungs- und umweltrechtlichen Voraussetzungen, sondern auch städtebaulich eine Aufstellung des BBP im beschleunigten Verfahren nach § 13a I Satz 2, 1. Alt. BauGB konkret begründet und eröffnet³¹.
- 17 Die Genehmigungsbehörde des LRA Vogtlandkreis bestätigt in ihrer Stellungnahme vom 12.04.2024 die Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB. Die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens wurde in der Begründung - hier der voranstehenden Ausführungen dieser Zi. 6.2 und der Zi. 6.1 - nachgewiesen.
- 18 In der Folge wird für diesen BBP von einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 IV, dem Umweltbericht nach § 2a, der Angabe nach § 3 II Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a I und der Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a III, Sätze 1 - 5 BauGB abgesehen (zu den trotzdem zu ermittelnden Umweltbelangen, vgl. Zi. 7). § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

6.3 Erschließung

a) Motorisierter Individualverkehr (MIV)

- 1 Das PG ist verkehrsseitig über die unmittelbar anliegende Bundesstraße B94 (Polenzstraße) innerhalb der Ortsdurchfahrt Grün und den abzweigenden Uferweg (Ortsstraße) erschlossen. Die Anbindung des Vorhabenstandorts für den Kundenverkehr an die Polenzstraße ist im Norden über den Uferweg und dessen bestehende Einmündung in die Polenzstraße vorgesehen.
- 2 Dazu muss die Polenzstraße im Bereich südlich vor der Einmündung um eine Linksabbiegespur ergänzt und verbreitert werden. Die Länge der Linksabbiegespur auf der Polenzstraße ist gemäß Aussage des inzwischen eingeholten Verkehrsgutachtens mindestens für das Regellaß von 20 m nach RAS 06 zu bemessen (vgl. Anl. 17). Dies ist zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs und einer sicheren Kundenfrequenz erforderlich. In der Folge dessen ist die Richtungsfahrbahn in Richtung Rodewisch nach Westen zu verschieben.

30 Der Begriff Wiedernutzbarmachung bezeichnet im Städtebau die bauliche Reaktivierung brachliegender bebauter oder ehemals bebauter Flächen mit Nachwirkung der Bebauung, vornehmlich innerhalb des Siedlungsbereichs. Sie ist eine Kernmaßnahme der städtebaulichen Innenentwicklung. Wiedernutzbarmachung ist aber auch i.S. der Nachhaltigkeit eine zukunftsweisende Form des Bauens (vgl. Baunetz-Wissen, www.baunetz-wissen.de, Abruf Januar 2022).

31 Die 1. Alternative des beschleunigten Verfahrens darf bis zu einer zulässigen überdeckbaren Grundfläche von 19.999 m² angewandt werden. Diese Anwendungsgrenze unterschreitet der gegenständliche Plan sehr deutlich (ca. 44%, Neuinanspruchnahme 0%).

- 3 Um dies auch bauplanungsrechtlich abzusichern, wird der betreffende Bereich südlich und nördlich der Einmündung in den RG dieses BP einbezogen.
- 4 Für eine den verkehrlichen Anforderungen entsprechende Anbindung des Marktgeländes an die B94 ist auch der Uferweg zwischen B94 und dem Abzweig der eigenständigen Trasse des Göltzschtalradwegs an Flst. 148/6 auf 6,5 m Fahrbahnbreite zzgl. 1,5 m Gehweg auszubauen. Darstellungen des Ausbaus der künftigen Einmündung enthält Anl. 18.
- 5 Der gesamte Anlieferungsverkehr für den EDEKA-Verbrauchermarkt sowie der Mitarbeiterverkehr sollen über eine direkte Zufahrt südöstlich des Marktgebäudes auf die Polenzstraße (B94) innerhalb deren Ortsdurchfahrt durch Grün abgewickelt werden.
- 6 Der geplante Ausfahrtbereich, inkl. Anschlussbereich der B94 wird ebenso zu dessen bauplanungsrechtlicher Sicherung in den RG dieses BBP einbezogen.
- 7 Auch aus verkehrstechnischer Sicht ist das geplante Vorhaben zur Errichtung des Lebensmittel-Vollsortimenters gemäß dem inzwischen erstellten Verkehrsgutachtens umsetzbar (vgl. Anl. 17). Für die Ermittlung der Verkehrsqualität erfolgte eine aktuelle Erhebung des täglichen Verkehrs an der Polenzstraße (B94). Die dabei ermittelte Spitzenstunden im Bereich des ehemaligen Kunststeinwerks liegen früh im Zeitbereich zwischen 6:30 und 7:30 Uhr (845 Kfz. gesamt in beide Richtungen, Schwerverkehrsanteil 7% in relativ gleichmäßiger Verteilung auf die Richtungsfahrbahnen) und nachmittags zwischen 14:45 und 15:45 Uhr (1.038 Kfz. gesamt in beide Richtungen, Schwerverkehrsanteil 6% in relativ gleichmäßiger Verteilung auf die Richtungsfahrbahnen).
- 8 Da die Frühspitze der B94 eine geringere Verkehrsstärke als die Nachmittagsspitze aufweist, wird im Verkehrsgutachten lediglich die Nachmittagsspitze weiter betrachtet. Die Nachmittagsspitze aus Mitnahme- und Neuverkehr beträgt im Quellverkehr 99 Kfz/h und Zielverkehr 87 Kfz/h.
- 9 Für den Lebensmittel-Vollsortimenter ist das absolute Maximum im Quell- und Zielverkehr aber zwischen 11 und 12 Uhr zu verzeichnen. Die dabei ermittelte Verkehrsbelastung auf der B94 liegt hier bei 578 Kfz. gesamt in beide Richtungen in relativ gleichmäßiger Verteilung auf die Richtungsfahrbahnen). Die Mittagsspitze aus Mitnahme- und Neuverkehr beträgt im Quellverkehr 122 Kfz/h und Zielverkehr 124 Kfz/h.
- 10 Der Verkehr an der Einmündung Polenzstraße/Uferstraße zur Erschließung des Kundenparkplatzes kann im Ergebnis in einer ausreichenden Verkehrsqualität abgewickelt werden. Nennenswerte Fahrzeug-Rückstaus sind in den ausgewiesenen Spitzenstunden nicht zu erwarten.
- 11 Es gibt insgesamt Kapazitätsreserven, so dass grundsätzlich sowohl ein stärkerer Einkaufsverkehr als auch ein generell steigendes Verkehrsaufkommen an der Einmündung keine Probleme verursachen.
- 12 Die Planungen zum verkehrstechnischen Ausbau von Polenzstraße (B94) und Uferweg mitsamt Verlegung Bushaltestelle, Schaffung Fußgängerinsel in B94 als Querungshilfe erfolgten und erfolgen in enger Abstimmung mit den zuständigen Behörden (LASuV und Straßenverkehrsbehörde Vogtlandkreis). Damit flossen bereits bisher und fließen auch weiterhin die fachlichen Erfordernisse und Intentionen beider Behörden in Verkehrsplanung ein. Auf Basis dieser erhebungsgestützten Ermittlung kann auch vorgetragene Befürchtungen über mögliche Verkehrsgefährdungen entgegengetreten werden.
- 13 Des Weiteren stellt die Betriebszufahrt an der Polenzstraße für den Anlieferverkehr und die Beschäftigten durch die geringe Frequenz an Fahrzeugen keine wesentliche Behinderung des Verkehrs der Polenzstraße dar.

b) Öffentlicher Personennahverkehr / Rad- und Fußgängerverkehr

- 1 Die bestehende Bushaltestelle Lengenfeld-Grün an der Polenzstraße nördlich des künftigen Marktgebäudes wird im Zuge des Anbaus der Linksabbiegespur und der damit verbundenen Querschnittsverbreiterung der B94 nördlich der Einmündung Uferweg neu angeordnet. Sie liegt danach ca. 150 m nördlich vom künftigen Marktgebäude entfernt.
- 2 Sie wird durch die PlusBus-Linie 10 Reichenbach - Falkenstein Montag - Freitag ab 05:24 / 04:37 bis 19:24 / 19:37 Uhr im Stundentakt bedient. Die Buslinie verbindet den Standort Grün über einen Schwenk mit dem Gewerbegebiet Grüner Höhe mit mehreren innerstädtischen Haltestellen sowie weiter mit der unteren Ortslage von Waldkirchen und dem Ortsteil Schönbrunn. Samstags wird die Line von 08:36 / 09:22 bis 20:34 / 21:24 im 2-Stunden-Takt bedient.
- 3 Über die Haltestelle wird zusätzlich die Bürgerbus-Verbindung bedient. Zweimal vormittags und zweimal nachmittags besteht derzeit eine Busverbindung in die Ortsteile Abhorn, Plohn und Pechtelsgrün. Die Taktfrequenz der Bürgerbuslinie soll ab Markteröffnung auf fünf Busverbindungen pro Tag erhöht werden.
- 4 Die anderen Ortsteile können über Umsteigemöglichkeiten am Bahnhof die Bushaltestelle Lengenfeld-Grün erreichen.
- 5 I.V.m. dem erforderlichen Ausbau der Polenzstraße (B94) im PG werden auch die Fußwegeverbindungen entlang der B94 mit verlegt und ertüchtigt. Aus dem Siedlungsbereich nördlich des PG und westlich der B94 ist das künftige Marktgelände fußläufig über den Uferweg zu erreichen.
- 6 Nördlich der Einmündung Uferweg wird eine Querungshilfe für Fußgänger zur Erhöhung der Sicherheit für die B94 querende Fußgänger in Form einer Verkehrsinsel in die Polenzstraße (B94) eingebracht.
- 7 Unmittelbar westlich des geplanten Marktgebäudes verläuft der Göltzschtalradweg. Er wird mit in den RG dieses BBP einbezogen, um einerseits die innerhalb des PG befindliche, derzeit ungenügend ausgebaute, Wegführung³² insgesamt zu verbessern. Dazu soll der Radweg im RG des BBP grundhaft erneuert und dabei von max. 2,5 auf grundsätzlich 3,25 m Breite ausgebaut sowie einem normgerechten Aufbau mit 50 cm starken Oberbau gemäß RStO 12 Tafel 6, Zeile 1 grundhaft erneuert werden. Die bisher liegenden Straßenplatten werden ersatzlos entfernt. Der Bereich des Radwegs wird nach Fertigstellung der baulichen Anlagen und Abschluss der Bauarbeiten aus dem Vorhabengrundstück 150/3 ausgemarkt und in ein eigenes Grundstück überführt. Das Grundstück wird ins Eigentum der Stadt Lengenfeld als zuständiger Baulastträger übergehen und wird dann entsprechend gewidmet. Über eine nachfolgende Ausmarkung des Radwegs aus dem Vorhabengrundstück soll die Unterhaltung durch die Stadt langfristig und unabhängig von der weiteren Grundstücksentwicklung des künftigen Marktgrundstücks verbessert werden.
- 8 Das, bzgl. der Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer, suboptimale Mitnutzungserfordernis der B94 für Radfahrer wird in Umsetzung dieses BBP entfallen.

32 Offiziell ist der Göltzschtalradweg im Streckenabschnitt zwischen Abzweig Uferweg zur B94 im Norden und Göltzschweg südlich des PG für Radfahrer wegen bestehendem Privateigentum, den sehr schlechten Wegezustand und aufgrund der Gefährdungen durch den anstehenden maroden Gebäudekomplex des ehemaligen Kunststeinwerks gesperrt und auch nicht entsprechend gewidmet. Von Norden kommend müssen Radfahrer den Uferweg folgend auf die B94 wechseln und können erst südlich über den Göltzschweg wieder zurück wechseln.

- 9 Damit wird zusätzlich zur allgemeinen radtouristischen, insbesondere auch die touristische Bedeutung des Göltzschtalradwegs für die Stadt Lengelfeld, in Form einer Vernetzung bestehender touristischer Strukturen gemäß Abb. 14 - und darüber hinaus auch für die Göltzschtalregion im (nord-)östlichen Vogtlandkreis - erheblich verbessert. Kurzfristig soll, insbesondere auch dafür ein ansprechender Rastplatz für Radfahrer südlich des Flst. 148/6 eingerichtet werden.
- 10 Der Radweg erhält zusätzlich auch mehrere direkte Anbindungen an das Marktgelände (vgl. Anl. 18). Damit soll die Anbindung für Alltagsradfahrer an die Innenstadt zur Marktnutzung und damit zur Nah- und Grundversorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs verbessert werden.

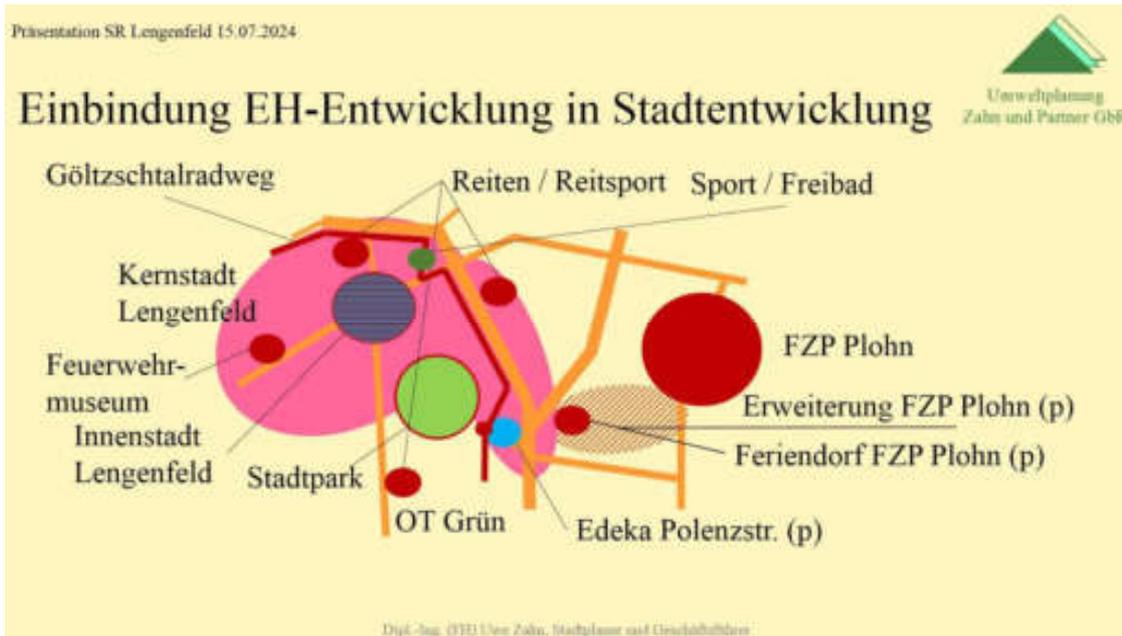


Abb. 14 Herausgehobene touristische und Einzelhandelsstrukturen in Lengelfeld

Quelle: Umweltplanung Zahn und Partner, Präsentation zur Stadtratssitzung am 15.07.2024

6.4 Bauliche Nutzung

a) Art der baulichen Nutzung

- 1 Mit der dieser Planung zugrundeliegenden Vorhabenbeschreibung gemäß Zi. 2.3 ist der grundlegende Zulässigkeitsrahmen umrissen. Bei dem geplanten Ansiedlungsvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Daher wird in Anlehnung an die Vorhabenbeschreibung in der Textfestsetzung (TF) 1.1 (1) ein SO zur Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Nah- und Grundversorgung als Gebietsbestimmung festgesetzt.
- 2 Die TF 1.1 (2) beschränkt insgesamt die zulässigen Nutzungen auf die Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben für Lebensmittel (SO_{LM}). Damit soll die Zweckbindung für die hauptsächlichen Güter der Nah- und Grundversorgung der Bevölkerung festgeschrieben werden, die in anderer Lesart als Waren täglicher Bedarf bzw. Güter des kurzfristigen Bedarfs umschrieben werden. Mit dieser Festsetzung will die Stadt Lengelfeld die örtliche Nah- und Grundversorgung zielgerichtet dauerhaft sichern. Dem dient auch die Begrenzung von Rand- und NonFood-Sortimenten auf 10% der Verkaufsfläche.

- 3 Auch wenn derzeit nur ein Hauptbetreiber und eine konkrete Ergänzungsnutzung im Raum stehen, ist nach diversen Entscheidungen der Rechtsprechung eine Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche auf eine pure Zahl in m² schwierig bis nicht rechtskonform.
- 4 Es wird kein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß §§ 12 bzw. 30 II BauGB aufgestellt. Unter Anwendung des Verfahrens eines kommunalen bzw. angebotsbezogenen BBP nach den §§ 8ff bzw. 30 I BauGB muss die Ermittlungsgrundlage weiter, vorhabenunabhängig, gezogen werden.
- 5 Zur Vermeidung sogenannter „Windhundrennen“ wurde von der Rechtsprechung eine baugebietsunabhängige, d.h. baugrundstücksbezogene Festsetzung der zulässig errichtbaren Verkaufsflächen angemahnt. D.h. nichts anderes, als auf jedem künftigen Baugrundstück die Umsetzung einer in Relation zu dessen Größe entsprechenden Verkaufsfläche möglich sein muss.
- 6 Dem folgend wird die festzusetzende maximale zulässige Verkaufsfläche (VKF) von der festgesetzten Sondergebietsfläche (hier 9.181 m²) ausgehend ermittelt. Mit dieser Anpassung wird auch der dazu einschlägigen Stellungnahme der Genehmigungsbehörde für diesen BBP gefolgt.
- 7 Ausgehend von der auf volle 50 m² (2.450 m²) aufgerundeten, aktuell geplanten VKF des Marktprojekts (2.402 m²) wird durch Division mit der festgesetzten Sondergebietsfläche eine baugrundstückunabhängige Verhältniszahl ermittelt.

$$\text{Verhältniszahl} = \text{aktuell geplante VKF Marktprojekt (aufgerundet auf volle 50 m}^2\text{)} / \text{BG-Fläche SO}_{LM}$$

$$\text{Verhältniszahl} = 2.450 \text{ m}^2 / 9.181 \text{ m}^2$$

- 8 Die resultierende baugrundstückunabhängige Verhältniszahl beträgt danach 0,2668555.
- 9 Die maximal zulässige Verkaufsfläche je künftigen Baugrundstück ergibt sich wiederum aus nachfolgender Formel.

$$\text{Maximal zulässige VKF je Baugrundstück} = \frac{\text{Baugrundstücksfläche im SO}_{LM} \text{ in m}^2 \cdot \text{Verhältniszahl}}{\text{BG-Fläche SO}}$$

$$\text{Maximal zulässige VKF je Baugrundstück} = \frac{\text{Baugrundstücksfläche im SO}_{LM} \text{ in m}^2 \cdot 0,2668555}{9.181 \text{ m}^2}$$

- 10 Die resultierende maximal zulässige Verkaufsfläche liegt nach Rückrechnung auf den derzeit vorgesehenen Planzustand - SO_{LM} bleibt ein ungeteiltes Baugrundstück - dabei wiederum knapp über der derzeit geplanten (2.450 m² zu 2.402 m²). Die Überschreitung erscheint aber vernachlässigbar, da die Auswirkungsprognose keine erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf umliegende Versorgungsstandorte innerhalb Lengelfelds und erst recht nicht über die Grenzen der Stadt hinaus in andere umliegende Zentren ergeben hat.
- 11 Die Überschreitung soll einerseits einen Restspielraum für die weitere Planung ermöglichen, insbesondere für den Fall, dass eine andere als die avisierte Nebennutzung Bäckerei-Café später zur Hauptnutzung hinzutreten sollte.
- 12 Andererseits soll damit langfristig auch bei einer Teilung des Baugebiets in mehrere Baugrundstücke eine grundstücksmäßig gerechte Ausnutzung der Verkaufsflächen entsprechend den oben in Rn. 4f getätigten Aussagen möglich bleiben.

- 13 Aus Stellungnahmen der Bürgerbeteiligung wurden Befürchtungen auf die zu erwartenden Geräuschbelastungen geäußert. Neben Bezügen auf die Geräuschbelastung durch den Marktbetrieb im Allgemeinen, wurde auch das Thema Anlieferungszeiten thematisiert. Die SIP verweist in ihrem zusammenfassenden Fazit darauf, dass der Markt einschl. des anlagenbezogenen Fahrverkehrs unter Zugrundelegung der beschriebenen Emissionen keine schalltechnischen Konflikte zwischen dem Vorhaben und den umliegenden schutzwürdigen Gebäuden mit sich bringt (vgl. Anl. 7, S. 17).
- 14 Daran anschließend gibt die SIP Hinweise für das weitere Betriebsregime, um sich immissionsseitig in die nähere Umgebung gut einzufügen, so im Wesentlichen zu generell zulässigen Betriebszeiten des Markts über den gesamten Tagzeitraum der TA Lärm von 06:00 - 22:00 Uhr und zur Unzulässigkeit von Lkw-Anlieferungen und Ladevorgänge im Freien im Nachtzeitraum zwischen 22:00 - 06:00 Uhr. Die geplante Gebäudetechnik kann dagegen kontinuierlich von 00:00 – 24:00 Uhr in Betrieb genommen werden.
- 15 Die nähere Umgebung ist, wie zu voranstehenden Ziffern bereits mehrfach und in Anl. 5 ausführlich dargestellt, als städtebauliche Gemengelage zu bewerten. Gemäß den Vorgaben des Immissionsrechts werden städtebauliche Gemengelagen den Mischgebieten (MI) zugeordnet. Damit wird die dort - neben der gewerblichen - allgemein **gleichwertig** zulässige Wohnnutzung hinreichend in ihrem Schutzbedürfnis gewürdigt. Für die untersuchten Immissionsorte mit der Einstufung als MI ist gemäß Zi. 6.5 der TA Lärm der Ruhezeitenzuschlag für bestimmte Zeiträume innerhalb des Tagzeitraum 06:00 - 22:00 Uhr von 6 dB(A) für besonders schutzbedürftige Baugebiete (Kleinsiedlungs-, reine und allgemeine Wohngebiete sowie Kurgelände, Krankenhäuser und Pflegeanstalten) zu den jeweiligen Mittelungspegeln der Teilzeiten **nicht** anzuwenden.
- 16 Um dem Schutz der näheren Umgebung, insbesondere im besonders schutzbedürftigen Nachtzeitraum bereits in diesem BBP hinreichend abzusichern³³, werden die von der SIP gegebenen Hinweise zu den zulässigen Betriebszeiten des Markts über den gesamten Tagzeitraum und zur Unzulässigkeit von Lkw-Anlieferungen im Nachtzeitraum als typbeschreibende Eigenschaften des zulässigen Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittel festgesetzt.
- 17 Zwar können Nutzungsbeschränkungen, wie etwa Betriebszeiten- oder Regelungen zu Nachanlieferungsverboten nicht auf § 9 I Nr. 24, 1. - 3. Alt. BauGB gestützt werden³⁴. Allerdings erlaubt die Rechtsprechung der Gemeinde bei SO nach § 11 II BauNVO, unabhängig ob kommunaler BBP nach §§ 8 ff. 30 I BauGB oder vorhabenbezogener BBP nach §§ 12, 30 II BauGB ein „Typenerfindungsrecht“, „den Anlagentyp durch die Festlegung maximaler, marktgängiger Öffnungszeiten selbst festsetzen, um dessen Umgebungsverträglichkeit herzustellen.“³⁵. Nach dem zitierten Urteil des OVG NW überschreitet die Gemeinde ihr „Typenerfindungsrecht“ jedenfalls dann nicht, wenn sie sich bei der Definition zulässiger Nutzungsarten auf den Ausschluss eines Nachtbetriebes im Sinne der TA Lärm beschränkt. Dem kann diesseits zur Gewährleistung eines hinreichenden Schutzes der näheren Umgebung im Nachtzeitraum, auch unter Hinzuziehen ergänzender Kommentierungen³⁶ gefolgt werden.

33 Wenn auch derzeit nur in hypothetischer Annahme, z.B. einer nächtlichen Warenanlieferung per LKW würden danach hypothetisch die IRW bei angenommener nächtlicher Einfahrt der LKW über die südliche Zufahrt zur Anlage ggf. überschritten. Da der inzwischen erteilten Baugenehmigung keine dbzgl. Nebenbestimmungen zu entnehmen sind, ist es Angelegenheit der Abwägung zu diesem BBP zwar derzeit hypothetischen, aber auch für die absehbare Zukunft nicht sicher ausschließbaren potenziellen Beeinträchtigungen zum einem sachgerechten Interessenausgleich zu bringen.

34 vgl. Mitschang/Reidt in Battis/Krautzberger/Löhr; BauGB Kommentar, Rn. 145 zu § 9, S. 303; 15. Auflage 2022

35 vgl. OVG NW U. v. 16.10.17 Az. 2 D 61/16.NE

36 vgl. Arndt/Heyn in UPR 2020; Heft 8, S. 281 – 288

- 18 Die getroffene Beschränkung der Betriebszeiten und des Anlieferungsverkehrs auf den Tagzeitraum der TA Lärm von 06:00 - 22:00 Uhr werden auch als verhältnismäßig, angemessen und hinreichend zum Erreichen des besonderen Schutzes der Umgebung im Nachtzeitraum gesehen. Darüber hinausgehende Einschränkungen, z.B. der Öffnungszeiten auf 07:00 - 20:00 Uhr werden in Auswertung der eigenen Aussagen der SIP zur Nichtanwendung von Ruhezeitzuschlägen als nicht erforderlich angesehen. Dem entsprechenden Hinweis der SIP wird daher zugunsten künftiger Betreiber nicht gefolgt. Vorgaben zur Absperrung des Kundenparkplatzes werden - den Erfahrungen der Lebensrealität und den vorhandenen Nutzungen in der Umgebung folgen - als unverhältnismäßig angesehen.
- 19 TF 1.1 (4) bezieht für den Betrieb eines Einzelhandelsbetriebes erforderliche und mit ihm verbundene Nutzungen, wie Kunden- und Mitarbeiterstellplätze in den Zulässigkeitsrahmen mit ein (vgl. Zi. 6.4, lit. d).
- 20 Die Stadt Lengenfeld hat raumordnerisch die besondere Gemeindefunktion Tourismus zugewiesen bekommen. Rein raumordnungsrechtlich sind zwar nur Besucherzahlen der Tagestouristen des Freizeitparks (FZP) Plohn dafür ausschlaggebend gewesen. Die Funktion wird in der Stadt Lengenfeld aber nicht nur vom FZP und seinen Tagestouristen getragen. Sie wird von weit mehr Einrichtungen, Institutionen und Nutzungen getragen. Darunter sind auch sportliche u.ä. Freizeitnutzungen zu subsumieren sowie flankierende Nutzungen der Gastronomie und des Einzelhandels (vgl. Zi. 6.3, lit. b, Abb. 14).
- 21 I.V.m. der geplanten Verlagerung des Edeka-Markt an die, für die Wahrnehmung der Stadt Lengenfeld und die Stadtentwicklung prominente Stelle soll das Areal auch für Hinweiszwecke (Werbetafeln) genutzt werden auf ebendiese Einrichtungen, Institutionen und Nutzungen im Stadtgebiet, entweder
- durch gemeinsame Werbung über die Stadtverwaltung Lengenfeld oder
 - mittels Eigenwerbung, hier insbesondere des FZP Plohn.
- So soll deren Vernetzung sowie die Leitung / Lenkung von Marktkunden, Nutzern des Göltzschalradwegs und Nutzern des MIV zu den Einrichtungen und in die Innenstadt Lengenfelds gefördert werden.
- 22 Die dazu geplanten Werbetafeln, wie alle Anlagen für Werbezwecke der Außenwerbung, die auf Angebote von Nutzungen außerhalb des PG selbst hinweisen, gelten planungsrechtlich als Anlagen der Fremdwerbung. In der Rechtsprechung des BVerwG ist geklärt, dass Werbeanlagen der Außenwerbung, welche bauliche Anlagen im Sinne des § 29 I BauGB sind und **Fremdwerbung** zum Gegenstand haben, **bauplanerisch** eine **eigenständige Hauptnutzung** darstellen³⁷.
- 23 Um diesen Nutzungszweck zu eröffnen und die raumordnerisch besondere Gemeindefunktion Tourismus inkl. begleitender Nutzungen zu fördern wird die TF 1.1 um den Abs. 5 und die ausnahmsweise Zulässigkeit von Fremdwerbbeanlagen ergänzt. Gleichzeitig soll mit der Begrenzung auf die diese Gemeindefunktion ausfüllende Nutzungen die Aufstellung von Fremdwerbungsanlagen planungsrechtlich nach ihrem Nutzungszweck begrenzt werden und hinter der Hauptnutzung städtebaulich deutlich zurückstehen.
- 24 Da eine Größenordnung nach Fläche und Anzahl nicht bekannt ist, wird der Rahmen auf eine deutliche Unterordnung hinter die Hauptnutzung nach den städtebaulich relevanten Kriterien Baumasse und Grundfläche insgesamt, d.h. zusammen für alle Fremdwerbungsanlagen, je Baugrundstück festgesetzt. Deutliche Unterordnung meint, dabei ein Volumen von zusammen und insgesamt unter 20%.

37 vgl. u.a. BVerwG, Urt. v. 03.12.1992 – 4 C 27.91

b) Maß der baulichen Nutzung

- 1 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 II BauNVO für die baulichen Hauptanlagen orientiert sich an der geplanten überdeckbaren Grundfläche durch das Marktgebäude innerhalb des Baufeldes. Die festgesetzte GRZ von 0,5 ermöglicht unter Bezug auf die festgesetzte überbaubare Grundfläche auch eine auskömmliche Umsetzung des gemäß Anl. 3 geplanten Marktgebäudes.
- 2 Zzgl. werden verschiedene, mit dem eigentlichen Marktbetrieb unmittelbar i.V. stehende Nebenanlagen erforderlich werden (z.B. Warenanlieferungsbereich, Aufstellplätze für Abfallbehälter, Marktzugangsbereiche u.ä.). Für derartige Nutzungen soll gemäß § 19 IV BauNVO eine GRZ von 0,7 zugelassen werden. Mit den Festsetzungen soll der geplanten Nutzung auf dem bereits anthropogen überprägten Standort eine langfristige Entwicklungsperspektive ermöglicht werden.
- 3 Den wesentlichen Flächenbedarf bei Einkaufsmärkten der geplanten Größe generieren Kundenstellplätze und ihre erforderlichen Zufahrten und gleichzeitigen Rangierflächen. Dem planungsrechtlich gleichgestellt werden die Mitarbeiterstellplätze. Zur Absicherung eines auskömmlichen Angebots wird eine weitergehende Überschreitung der dafür nach § 19 IV, S. 2 BauNVO zulässigen GRZ-Regelüberschreitung gemäß Satz 3 auf GRZ 0,95 zugelassen. Mit dieser Erhöhung der GRZ soll die städtebauliche Ordnung im Gebiet gesichert werden (Bereitstellen ausreichender Zahl an Stellplätzen auf dem Vorhabengrundstück, Vermeiden von Parkdruck in der Umgebung, Gewährleisten der Sicherheit des Verkehrs).
- 4 Nach § 19 IV, S. 3 BauNVO darf sowohl für die prozentuale wie auch die Kappungsgrenze des Satzes 2, 1. Halbsatz nach unten aber auch nach oben ohne besondere Voraussetzungen abgewichen werden³⁸. Unter Bezug auf § 17 II BauNVO, Zulässigkeit der Überschreitung der GRZ-Orientierungswerte des § 17 I für bauliche Hauptanlagen, ist diese Darlegung auch logisch und folgerichtig. Was also für Hauptanlagen möglich ist, muss folgerichtig auch für Nebenanlagen gelten. Im Übrigen ergibt sich aus dem Wortlaut von § 19 IV 4 S. 3, „Im Bebauungsplan können von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden.“, auch keinerlei Beschränkung der Abweichungen, z.B. bzgl. eines Verbots eines Überschreitens der in Satz 2 1. Halbsatz aufgeführten Kappungsgrenze. Ergo kann eine Abweichung nach Satz 3 die Kappungsgrenze überschreiten und so auch im gegenständigen SO greifen.
- 5 Die festgesetzte HbA soll die Errichtung des vorgesehenen Marktgebäudes ermöglichen. Gleichzeitig soll mit der Höhenfestsetzung eine Einfügung der Marktgebäude in die baulich vorgeprägte Umgebung und damit das Ortsbild erreicht werden. Um letzteres voranstehendes Ziel klar zu erreichen, wird als oberer Bezugspunkt die Oberkante aller noch als prägend wahrnehmbaren Bauteile festgesetzt. Der untere Bezugspunkt wird zur eindeutigen Identifizierung auf den bestehenden Grenzpunkt der Flst. 150/3 und 430/6 unmittelbar nördlich der geplanten Betriebszufahrt an der Polenzstraße festgesetzt.
- 6 Die zulässige maximale Höhe von 8,5 m richtet sich an zwei Parametern aus, dem vom unteren Bezugspunkt an der Polenzstraße tlw. direkt leicht abfallenden Baugelände sowie an der höhenmäßig noch nicht ganz konkret bestimmbar nachgebildeten maroden Sheddachs im neu zu errichtenden Marktgebäude. Zusätzlich sollen evtl. notwendige, aber heute noch nicht absehbare höhenmäßige Veränderungen des Baugeländes infolge der Nähe zur Göltzsch vorsorglich möglich bleiben.

³⁸ vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, Kommentar, Rn. 22ff zu § 19, S. 1316f, 13. Auflage, Stuttgart 2019

- 7 Um die in Zi. 6.4, lit. a) formulierte deutliche Unterordnung der Anlagen für Fremdwerbung auch in der Höhe zu dokumentieren und sie auch dbzgl. städtebaulich zurückzunehmen, wird deren Gesamthöhen auf max. 8 m über dem unteren Bezugspunkt festgelegt.

c) Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

- 1 Die festgesetzte abweichende Bauweise folgt den geplanten äußeren Gebäudemaßen. Um die städtebauliche Einordnung sicherzustellen und hinreichend Abstände nach allen Seiten innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils zu gewährleisten wird sie i.S. einer offenen Bauweise mit größeren Gebäudelängen festgesetzt. Der geplante Baukörper hat eine Länge von ca. 92 m.
- 2 Analog den voranstehenden Ausführungen zur Bauweise folgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche (üGF) dem geplanten Marktgebäude sowie der geplanten Nutzungsverteilung zwischen Marktgebäude und Kundenstellplätzen. Dazu ist die Einbindung der denkmalgeschützten und baulich erhaltenswerten Straßenfassade der anstehenden Sheddachhalle standortsbindend für das Marktgebäude und letztendlich auch für die Nutzungsaufteilung im PG deren standörtliche planungsrechtliche Absicherung.
- 3 Spielräume für evtl. nachfolgend noch erforderliche bauliche Anpassungen und Veränderungen werden grundstücksbedingt weit überwiegend in der Nord-Süd-Längsachse gewährt.
- 4 Mit den festgesetzten üGF werden die erforderlichen Abstände zu den bebauten Nachbargrundstücken im Süden und Norden des PG einhalten.
- 5 Dies gilt auch hinsichtlich der zwei kleinflächigen Änderungen der üGF (Begradigung des Einknicks der Baugrenze an der NO-Ecke des Baufeldes 1 und Aufnahme eines kleinflächigen Baufeldes 2 unmittelbar südlich der Zufahrt Warenanlieferung und Mitarbeiter-Stellplatzanlage). Beide Änderungen sollen die nunmehr ausnahmsweise zulässigen Fremdwerbungsanlagen, welche - als bauliche Hauptanlagen zu werten - der Stärkung der raumordnerisch besonderen Gemeindefunktion Tourismus der Stadt Lengenfeld dienen, in ihrer Unterbringung räumlich unterstützen.

d) Flächen für Nebenanlagen / Stellplätze

- 1 Die festgesetzten Stellplatzanlagen im Norden des SO (Kundenstellplätze) und im Süden des SO (Mitarbeiterstellplätze) sollen den jeweils erforderlichen Bedarf für den Mitarbeiter- und Kundenverkehr abdecken.
- 2 In ihrer Stellungnahme vom 18.04.2024 nahm die untere Immissionsschutzbehörde (UIB) Bezug auf hinreichende Abstände von Papier- oder Müllpresscontainern zu schutzbedürftigen Wohnnutzungen in der Umgebung. Diese sollten nach Aussage der UIB einen Mindestabstand von 20 - 25 m zur nächsten Wohnnutzung aufweisen und der Betrieb solcher Anlagen ist auf den Tagzeitraum zu beschränken. Betriebsgeräusche der Presse dürfen kein „Quietschen“ oder impulshaltiges Schlagen während des Pressvorganges enthalten.
- 3 Die Anregung der UIB einen entsprechenden Abstand zu gewährleisten wird aufgegriffen. Pappenpresse und Müllcontainer sind lt. der Gebäudeplanung südlich Marktgebäude zwischen Anlieferungszone und MA-Stellplätzen vorgesehen. Bei den Müllcontainern handelt es sich um übliche 1.100 Liter Restabfallbehälter, wie sie auch in Großwohnsiedlungen Anwendung finden, die damit als sozialadäquate Nebenanlagen zu qualifizieren sind. Im Allgemeinen, und von der Rechtsprechung bestätigt, haben sich für das Aufstellen von Abfallbehältern 2 m Mindestgrenzabstand herausgebildet. Für Biotonnen werden zu Aufenthaltsräumen im Allgemeinen 5 m als Mindestabstand angegeben.

- 4 Um dem Schutzanliegen Rechnung zu tragen, wird eine räumliche Fixierung der Anlagen mittels jeweils einer Fläche für die entsprechenden Nebenanlagen im BBP mittels Planzeichen 5.2 festgesetzt. Der minimalste Abstand der festgesetzten Fläche für den Standort der Müllcontainer (Planzeichen 5.2 mit Zweckbestimmung C) zur nächstgelegenen Grundstücksgrenze beträgt ca. 15,8 m und für den festgesetzte Fläche des Aufstellorts der Pappenpresse (Planzeichen 5.2 mit Zweckbestimmung P) ca. 22,4 m. Damit sind die festgesetzten Anlagenstandorte als nachbarverträglich einzuschätzen, zumal die vorgesehene Pappenpresse entgegen der in die SIP eingegangenen Annahme von L_w 99 dB nur eine Schalleistung von L_w 79 dB erzeugen soll.
- 5 Der Nachtbetrieb der vorgenannten Anlagen wird im Zuge des Ausschlusses eines Nachtbetriebs des Gesamtbetriebs mit umfasst. Von diesem Ausschluss werden nur betriebsnotwendige Anlagen der Betriebs- und Gebäudetechnik ausgenommen.
- 6 Die Vermeidung von „Quietschen“ oder impulshaltiges Schlagen während des Pressvorganges ist bauplanungsrechtlich nicht regelbar. Deren Vermeidung ist Sache des künftigen Betreibers. Mit Einhaltung der festgesetzten Fläche für die Pappenpresse wird nach diesseitiger Auffassung dem Umgebungsschutz aber hinreichend Rechnung getragen.

6.5 Örtliche Bauvorschriften

- 1 Einer städtebaulichen Regelung zu Werbeanlagen kommt im PG aufgrund der geplanten Einzelhandelsnutzungen i.S. städtebaulicher Vorkehrungen eine besondere Bedeutung zu. Dies betrifft insbesondere Werbeanlagen die mit wechselndem oder bewegtem Licht angestrahlt werden sollen.
- 2 Werbeanlagen die mit wechselndem oder bewegtem Licht angestrahlt werden haben je nach Ausgestaltung durchaus ebenso das Potenzial einer hohen Fern- und Störwirkung. Sie haben neben ihrer störenden Fernwirkung aber auch unmittelbare, negative Wirkungen auf die umgebende Wohnbebauung (optische Störung, Blendwirkung, Störung der Wohnruhe) und ggf. auch der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs auf der Polenzstraße (B94). Für eine umfassende Gewährleistung wurde die Festsetzung auf alle dergestalten Werbeanlagen durch die Formulierungen „aussenden“ und „betrieben“ umfänglich formuliert³⁹.

6.6 Denkmalschutz

- 1 Die innerhalb des PG anstehende Sheddachhalle mit Klinkergliederung und reich profiliertem Gesims aus der Zeit um 1890 ist mit ihrer bau- und ortsgeschichtlichen Bedeutung als Kulturdenkmal geschützt. Allerdings ist sie aufgrund des langjährigen Brachliegens baulich in einem weit überwiegend ruinösen Zustand.
- 2 Von Seiten des behördlichen Denkmalschutzes wurde der Erhalt der Halle im Zuge der Vorbereitungen des Vorhabens angemahnt. Es folgten bautechnische und -statische Begutachtungen und viele Abstimmungsrounden, was und in welchem Umfang von der Halle zu erhalten ist und auch erhalten werden kann.
- 3 Im Ergebnis wird die zur Polenzstraße ausgerichtete Fassadenfront der Halle mit ihrer Klinkergliederung und dem reich profiliertem Gesims als „Fassadenvorhang“ in die bauliche Hülle des Marktgebäudes integriert sowie im Verkaufsraum und die eisernen Grundkonstruktion der Shedhalle mit ihren gusseisernen Stützen erhalten.

³⁹ Grundsätzlich werden unter dem Terminus „mit wechselndem oder bewegtem Licht angestrahlt“ auch z.B. Werbeanlagen erfasst, bei denen vor gleichbleibender Lichtquelle hinterleuchtete Folien in bestimmten Zeitabständen einander ablösen (vgl. VGH BW B.v. 24.02.03, Az. 8/S 406/03). Da die gewerbliche Nutzung nur einen Betrieb betrifft, lassen sich aus der gegenständigen Festsetzung auch keine potenziellen rechtlichen Bedenken ableiten.

- 4 Nicht erhalten lässt sich dagegen das originale Sheddach. Die Dachform des neuen Marktgebäudes soll in diesem Bereich aber das ebenfalls denkmalgeschützte, aber nicht erhaltungsfähige Sheddach nachbilden und so die Formensprache der gegliederten Oberbelichtung für die Nachwelt erhalten.
- 5 Mit diesen Übereinkünften wird dem Kulturdenkmalschutz in der Planung Genüge getan. Die entsprechenden Regelungen sollen dabei vertraglich bzw. können in der nachfolgenden Baugenehmigung zielgenau fixiert werden. In diesem BBP wird von einer detaillierten Festsetzungskulisse Abstand genommen,
 - a) aus Gründen der planerischen Zurückhaltung, falls sich nachfolgend aus bautechnischen Gründen noch Veränderungen an den voranstehenden Ausführungen ergeben und
 - b) um damit - für den Festsetzungsfall - möglichen dbzgl. Änderungserfordernissen dieses BBP u/o evtl. erforderlichen Befreiungsanträgen vorzubeugen.
- 6 Vom anstehenden Schornstein sollten nach [vormaligem Stand bei Aufstellung des Entwurfs im Januar 2024](#) 2/3 seiner Höhe erhalten werden. [Der Schornstein ist nach zwischenzeitlichen statischen Prüfungen jedoch nicht zu erhalten und wird daher abgebrochen.](#)
- 7 [Das PG selbst befindet sich gemäß der Stellungnahme des Landesamts für Archäologie vom 29.02.2024 innerhalb eines archäologischen Denkmals mittelalterlicher Ortskern Grün \(D-70120- 01; vgl. Anl. 22\).](#)
- 8 Gemäß dem Entwurf des Flächennutzungsplans Stadt Lengenfeld [überschneiden sich aber zwei ausgewiesene archäologischen Denkmalbereiche, der mittelalterlicher Ortskern Grün \(Nr. 3\) und](#) der Bereich um eine mittelalterliche Wasserburg und Wassermühle sowie Hammerwerk (Nr. 4). Weitere Recherchen haben ergeben, dass es sich um eine ursprüngliche Niederungsburg mit umlaufendem wasserführendem Graben handelt, die inzwischen eingeebnet und überbaut ist⁴⁰.
- 9 Im Rahmen der UVP-VP erfolgte eine Verifizierung und Präzisierung der räumlichen Lage der Schutzgegenstände auf Grundlage der Berliner Meilenblätter auf heutige Flst.. Die Bodendenkmale konnten dort auch aufgrund ihrer Darstellung und Bezeichnung eindeutig zugeordnet werden (vgl. Anl. 2, Anh. 1). [Die dortigen Zuordnungen entsprechen räumlich den Darstellungen der Anl. 22.](#)
- 10 Danach liegen die [unter der Nr. 4 im FNP-Entwurf](#) benannten [archäologischen Denkmale](#) allesamt nicht nur außerhalb des PG, sondern auch in einem nicht unerheblichen Abstand südlich des Göltzschwegs auf folgenden Flst.
 - Niederungsburg / Wasserburg: Flst. 162/1 Grün ([lt. LfA arch. Denkmal D-70120- 02](#))
 - Hammerwerk: Flst. 162/4, 162/5 Grün ([lt. LfA arch. Denkmal D-70120- 02](#))
 - Wassermühle / Papiermühle: Flst. 164/1 Grün ([lt. LfA arch. Denkmal D-70120- 04](#)).
- 11 Um dem archäologischen Schutzbedürfnis [infolge der Lage innerhalb des archäologischen Denkmals mittelalterlicher Ortskern Grün zu entsprechen,](#) wurde der Texthinweis (TH) 3.9 in die Planung aufgenommen. Danach ist das zuständige Landesamt für Archäologie mindestens drei Wochen vor Baubeginn über selbigen zu informieren und die Verantwortlichen für die Arbeiten zu benennen. Damit soll dem Amt Gelegenheit gegeben werden, evtl. begleitende Maßnahmen abzustimmen. Ergänzt wird der TH bzgl. der Meldepflicht für archäologische Funde im Zuge eines darüber hinaus möglichen Auffindens historischer Bodenfunde. Mit den Ausführungen des TH 3.9 sind [gemäß der Stellungnahme des Landesamts für Archäologie vom 29.02.2024 die Belange des archäologischen Denkmalschutzes hinreichend berücksichtigt.](#)

40 vgl. Geupel, Volkmar; Die geschützten Bodendenkmale im Bezirk Karl-Marx-Stadt; Dresden 1983

Begründung BBP „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“, Grün

6.7 Technische Infrastruktur

a) Entwässerung / Entsorgung

o Schmutzwasser

- 1 Das PG ist gemäß Aussage des zuständigen Zweckverbands Wasser/Abwasser Vogtland (ZWAV) in seiner Stellungnahme vom 19.03.2024 Abwasserbeseitigungskonzept für Lengenfeld als dauerhaft dezentral zu entsorgend ausgewiesen. Daher besteht kein Abwasseranschluss an die zentrale Kläranlage Lengenfeld.
- 2 Das anfallende Schmutzwasser soll daher in Abkehr von der ursprünglich angedachten Lösung an zwei Standorten im Nordwesten und Südosten des geplanten Marktgebäudes mittels vollbiologische Kläranlagen gereinigt werden. Anfallende Fette / fetthaltige Abwässer etc. sollen über vorgesehenen Fettabscheider etc. vorgeklärt und zurückgehalten werden (vgl. Anl. 4).
- 3 Die Ableitung des gereinigten Schmutzwassers soll an den in der Entwässerungsplanung vorgesehenen beiden Einleitpunkten im Südwesten und Nordwesten des PG zusammen mit dem Niederschlagswasser in die Göltzsch erfolgen. Dabei werden die Ableitungskanäle des gereinigten Schmutzwassers nach den unterirdischen Stauraumspeichern mit den Ableitungskanälen des Niederschlagswassers zusammengeführt (vgl. Anl. 4).
- 4 Zum Schutz des Gewässers und der Kläranlagen vor eindringendem Hochwasser werden in den Ableitungskanälen Rückstauklappen vorgesehen.

o Niederschlagswasser

- 1 Durch die Baugrunduntersuchung wurde i.V.m. der Nähe zur Göltzsch infolge möglicher Schwankungen zum Zeitpunkt der Untersuchung eigentlich ausreichenden Grundwasserabstandes keine Empfehlung zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück gegeben. Auch sind die in Teilen mächtig anstehenden Auffüllungen offensichtlich für eine Versickerung schwierig bis ungeeignet.
- 2 Das anfallende Niederschlagswasser soll daher in zwei getrennten Entwässerungsbereichen durch den Aufbau jeweils eines Rigolensystems als Staukanalsystem mit zwei unterirdischen Stauraumspeichern unter der Kundenstellplatzfläche sowie unter dem Mitarbeiterstellplatz zurückgehalten werden und nachfolgend an den in der Entwässerungsplanung vorgesehenen beiden Einleitpunkten im Südwesten und Nordwesten des PG zusammen mit dem gereinigten Schmutzwasser gedrosselt in die Göltzsch eingeleitet werden (vgl. Anl. 4).
- 3 Beiden Einleitstellen in die Göltzsch ist jeweils eine gedrosselte Einleitmenge von 10 l/s zugeordnet. In der Einleitmenge der nördlichen Einleitstelle sind 2 l/s aus der Straßentwässerung des Uferwegs für die Stadt Lengenfeld enthalten.
- 4 In die Niederschlagsentwässerung sollen zwei Sedimentierungsanlagen eingeschaltet werden. Damit soll die Abscheidung von grob abfiltrierbaren Stoffen (100%), Schwimmstoffen (99,41%), Schwebstoffe (90,25%) gewährleistet werden.

o Abfälle

- 1 Das Betriebsgrundstück ist an die örtliche Abfallentsorgung anzuschließen. Anfallende Abfälle sollen darüber entsorgt werden.

b) Versorgung

o Trinkwasser / Löschwasser

- 1 Die Versorgung mit Trinkwasser (TW) soll aus dem örtlichen TW-Netz erfolgen. Die Versorgung des geplanten Objektes aus dem örtlichen Trinkwassernetz ist nach Aussage des zuständigen Zweckverbands Wasser/Abwasser Vogtland (ZWAV) gemäß seiner Stellungnahme vom 19.03.2024 grundsätzlich möglich.
- 2 Dafür ist ein neuer TW-Anschlüsse erforderlich. Der TW-Anschluss soll von der Bestandsleitung VW d160PE HD in der Polenzstraße her erfolgen. Der Anschlusspunkt ist auf der östlichen Straßenseite zwischen den Grundstücken Polenzstraße 73 und 75 geplant. Der Anschluss soll in gerader Strecke zum südlichen Marktgebäude geführt werden (vgl. Planeintrag).
- 3 Die Bestandsleitung VW DN80GG im Uferweg (Flst. 137/3) soll in Abstimmung mit dem ZWAV beim grundhaften Ausbau des Uferwegs mit erneuert werden. Da diese Erneuerung bereits in die Erschließungsplanungen eingegangen ist, wird auf eine nachrichtliche Darstellung der Altleitung im BBP verzichtet.
- 4 Der Löschwasserbedarf ist anhand DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Wasserversorgung Rohrnetz / Löschwasser – Bereitstellung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ zu ermitteln. Für Baugebiete mit Einzelhandelsvorhaben ist die Löschwasserversorgung nach Art und Größe der Objekte sowie der Gefahr der Brandausbreitung im jeweiligen Einzelfall festzulegen.
- 5 In Orientierung an den Vorgaben für vergleichbare Vorhaben bei mittlerer Brandausbreitungsgefahr wird der Bedarf für das PG vorsorglich mit 96 m³/h für 2 Stunden angesetzt (vgl. TH 3.7). Die Stellungnahme des SG Brand- und Katastrophenschutz des LRA Vogtlandkreis vom 12.04.2024 bestätigt die angegebene erforderliche Löschwassermenge für den Grundschutz.
- 6 Lt. Stellungnahme des ZWAV zu diesem BBP vom 19.03.2024 sind aus dem öffentlichen Trinkwassernetz 24 m³/h über den Zeitraum 2 Stunden verfügbar. Ergänzend steht für die Entnahme der zusätzlich erforderlichen Löschwassermenge im Umkreis von 300 m (tatsächliche Wegelänge ca. 270 m) der Teich auf Flst. 139a auf nahezu gleichem Höhenniveau zur Verfügung.
- 7 Gemäß Stellungnahme Bürgermeisteramt - Feuerwehr ist damit die erforderliche Löschwassermenge von 96 m³/h über 2 Stunden gesichert (vgl. Anl. 15).

o Strom / Telekommunikation / Television

- 1 Die Versorgung mit Strom und die Telekommunikations-Versorgung sollen aus dem örtlichen Versorgungsnetz erfolgen.
- 2 Der Elt-Anschluss soll von der Bestandsleitung in der Polenzstraße her erfolgen. Der Anschlusspunkt ist auf der östlichen Straßenseite zwischen den Grundstücken Polenzstraße 73 und 75 geplant. Der Anschluss soll in gerader Strecke zum südlichen Marktgebäude geführt werden (vgl. Planeintrag).
- 3 Der Leitungsbestand der Mitnetz wird, soweit für den BBP relevant, entsprechend der Stellungnahme nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Bauliche Betroffenheiten sind ausschließlich für den Bereich des einbezogenen und auszubauenden Uferwegs zu konstatieren. In die dortige Entwurfsplanung sind die Kabeltrassen nachrichtlich eingegangen. Der eigentliche Baubereich des Marktgebäudes und seiner Nebenanlagen hat keine Auswirkungen auf das bestehende Leitungsnetz der Mitnetz und die zugehörigen Schutzzonen der Leitungen bzw. umgekehrt.

- 4 Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur ist nach Aussage der Deutschen Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Das Anliegen von TK-Linien anderer Anbieter ist nicht bekannt.
- 5 Soweit im übergebenen Lageplan der Deutschen Telekom ersichtlich, liegen innerhalb des PG keine TK-Linien. Die im eigentlichen Baubereich verzeichneten Freileitungen müssen i.V.m dem Abriss des Gebäudekomplexes abgebaut werden. Anschließend wird eine Neuverlegung der TK-Versorgung des Marktneubaus erforderlich. Aus den begleitenden Erschließungsplanungen ist aber noch kein genauer Anschlusspunkt bekannt.
- 6 Darüber hinaus tangieren die Umverlegungen des westseitigen Gehwegs der Polenzstraße und der Bushaltestelle nördlich des Uferwegs die dortige TK-Linie mit den Hausanschlüssen Polenzstraße 46 und 48. Die TK-Linie im westseitigen Gehweg mit den Hausanschlüssen Polenzstraße 46 und 48 wird in die Planzeichnung zu deren Kenntlichmachung noch nachrichtlich übernommen.
- 7 Der ortsansässige Televisions- u. Rundfunkverein e.V. (TRV) hat in seiner Stellungnahme vom 19.03.2024 auf seine am abzureißenden Gebäudekomplex anliegende Freileitung hingewiesen.
- 8 Bei dem vollständigen Abbruch des Gebäudekomplexes sind alle Bestandsleitungen zunächst zu sichern. Anschließend werden alle Ver- u. Entsorgungsmedien nach den Anforderungen des Marktgebäudes und -betriebs neu verlegt.
- 9 Da eine Leitungsführung am Gebäudekomplex unmittelbar verläuft, ist eine Umverlegung in jedem Fall erforderlich. Der übergebene Lageplan wird in die Planunterlagen übernommen und dem Investor übergeben. Dessen Beauftragte haben sich zwischenzeitlich bereits mit TRV bzgl. Sicherung und Neuverlegung in Verbindung gesetzt.

○ Gas

- 1 Heizung und Warmwasseraufbereitung des Marktgebäudes sollen mittels Gewerbekälteaufbereitung erfolgen. Es ist kein Anschluss an das Erdgasnetz geplant.
- 2 Das aktive Leitungssystem der inetz ist von diesem BBP ausschließlich im Bereich der öffentlichen Straßen Polenzstraße (B94) und Uferweg durch das Plangebiet betroffen. I.V.m. dem Anbau der Linksabbiegespur an die B94 und des grundhaften Ausbaus wird in Abstimmung mit der inetz die bestehende Gasleitung entsprechend im Straßenkörper erneuert. In die Planzeichnung wird daher die geplante Neutrassierung übernommen. Für die zu ersetzende Bestandleitung im Mitbaubereich wird von ersatzlosem Rückbau ausgegangen.
- 3 Der eigentliche Baubereich des Marktgebäudes und seiner Nebenanlagen hat keine Auswirkungen auf das Leitungsnetz der inetz und die zugehörigen Schutzzonen der Leitungen bzw. umgekehrt. Da keine Betroffenheit des eigentlichen Vorhabengebiets der Flst. 150/3 und 156/1 besteht, wird auf eine nachrichtliche Übernahme der bestehenden Gasleitung zum Leitungsschutz in den BBP verzichtet.

7 Umweltbelange

- 1 Aufgrund der gesetzlichen Verpflichtung des § 7 UVPG i.V.m. dessen Anl. 1, Nr. 18.8 wurde für das plange- genständige Vorhaben im Vorfeld dieser Planaufstellung eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls auf eine mögliche Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt. Im Ergebnis wurde in der Vorprüfung festgestellt, dass keine UVP-Pflicht für das Vorhaben besteht (vgl. Zi. 6.1 u. Anl. 2). Da auch die weiteren strikten Hinderungsgründe des § 13a III Satz 5 BauGB nicht vorliegen, ist der Weg für die Planaufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a I Satz 2 Nr. 1. BauGB eröffnet.
- 2 In der Folge wird von einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 IV BauGB mit Erstellen eines Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 II Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a I BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.
- 3 Die Bewertungen und das Ergebnis dieser allgemeinen Vorprüfung gemäß Anl. 2 fließt in die nachfolgende Bewertung der Umweltbelange im Zuge dieses BBP ein. Die Umweltbelange werden nachfolgend schutzgut- bezogen betrachtet. Die Eingriffsregelung nach § 1a III BauGB ist gemäß § 13a II Nr. 4. unter Bezug auf § 1a III Satz 6 BauGB nicht anzuwenden.

➤ Schutzgebiete nach Naturschutzrecht / gesetzlich geschützte Biotope

- 1 Im PG sind keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht vorhanden. Das nächstgelegene Schutzgebiete nach Na- turschutzrecht, einschließlich Natura 2000-Gebiete, befindet sich in einer Entfernung von minimal über 800 m (LSG „Plohnbachau“). Alle anderen Schutzgebiete und -gegenstände liegen noch weiter entfernt (vgl. Anl. 2).
- 2 Aus dem Vorgenannten und einer zugehörigen Bewertung der Umweltbelange sind keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung beider Schutzgebiete erkennbar (vgl. Zi. 6.1 u. Anl. 2).
- 3 Gesetzlich geschützte Biotope gemäß §§ 30 BNatSchG und 21 SächsNatSchG sind innerhalb des PG weder ausgewiesen oder bekannt.
- 4 Das nächstgelegene gesetzlich geschützte Biotop, ein Abschnitt der Göltzsch (5440§11003; naturnaher som- merkalter Bach [Berglandbach; FBB], zugleich LRT 3260 (Fließgewässer mit Unterwasservegetation) liegt ab ca. 150 m südlich flussaufwärts, außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Grün. Das PG ist davon durch Siedlungsflächen getrennt. Alle anderen gesetzlich geschützten Biotope im Umfeld liegen noch weiter entfernt (vgl. Anl. 2).

➤ Biotop- und Nutzungstypen / Pflanzen

- 1 Die anstehenden Biotop- und Nutzungstypen (BNT) (Industriefläche mit VS-Grad von ca. 90%, Bundes- straße) sind bzgl. ihrer ökologischen Funktionserfüllung als sehr verbesserungsbedürftig einzuschätzen. Durch das Vorhaben sind zwar geringfügige Verringerungen des Versiegelungsgrades auf ca. 86% zu erwar- ten, darüber hinaus aber keine signifikanten Änderungen. Damit ergeben sich nutzungstypbezogen aus der Umnutzung keine als erheblich zu attestierenden negativen Umweltauswirkungen.
- 2 Bezüglich streng geschützter Pflanzenarten sind aufgrund des sehr hohen Versiegelungsgrads von ca. 90% und der noch immer nachwirkenden übermäßig starken und flächendeckenden anthropogenen Überprägung **keine** erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

➤ **Tierarten**

- 1 Auf der Vorhabenfläche sind keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Tiere bekannt.
- 2 Begehungen der Industriebrache bzw. des brachliegenden Gebäudekomplexes haben bis zur Aufstellung des Entwurfs im Januar 2024 auch keine Hinweise auf Lebensstätten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) streng geschützter Tier- und Pflanzenarten (FFH-Arten und Vögel des Anh. 1 der Vogelschutzrichtlinie) ergeben.
- 3 Es lagen also keine Anhaltspunkte für artenschutzrechtliche Betroffenheiten vor. Daher war der Planungsträger weder bauplanungs- noch artenschutzrechtlich verpflichtet, weitere Ermittlungen anzustellen⁴¹.
- 4 Am 13.03.2024 fand eine Vor-Ort-Begehung mit Vertretern der Unteren Naturschutzbehörde des Vogtlandkreises (UNB V) zum Thema Tierartenschutz bzw. potenziell betroffene geschützte Arten / Tierartengruppen statt. Insbesondere standen die Tierartengruppen Vögel und Fledermäuse im Fokus der Begehung.
- 5 Bei der Begehung konnten in den Gebäuden keine Hinweise auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Tiere gefunden werden. Dies deckt sich mit Beobachtungen während aller vorangehender Begehungen des Gebäudekomplexes.
- 6 Nach valider Einschätzung der UNB V. im Zuge der Begehung ist die Vorhabenfläche ungeeignet für Fledermäuse, da sie wesentlich zu kalt und zu zugig sei. Das ist einer grundsätzlichen Nicht-Eignung des Plangebiets für Fledermäuse gleichzusetzen, da die Temperatur- und Windverhältnisse unmittelbar mit dem Umfeld des Plangebiets korrelieren.
- 7 Aufgrund dieser validen Einschätzung der zuständigen Fachbehörde konnte im Einvernehmen mit ihr auf weitere Untersuchung auf Vorkommen von Fledermäusen, möglicher Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit eng verbundener Nahrungshabitate verzichtet werden. Es wurde nur eine Ermittlung bzgl. geschützter Vogelarten gefordert. Diese wurde am 19.03.2024 durch einen sachverständigen Gutachter durchgeführt (vgl. ausführlich Anl. 13).
- 8 Festgestellt wurden dabei innerhalb und am anstehenden Gebäudekomplex

Tab. 7 Artnachweise Vögel im und am anstehenden Gebäudekomplex ehem. Kunststeinwerk (19.03.2024)

Quelle Eigene Darstellung I / 2024

<u>dt. Artname</u>	<u>wiss. Artname</u>	<u>§§</u>	<u>RL-D</u>	<u>RL-SN</u>	<u>FFH</u>	<u>Status</u>
<u>Straßentaube</u>	<u>Columba livia f. domestica</u>	-	-	-	-	<u>brütend</u>
<u>Zaunkönig</u>	<u>Troglodytes troglodytes</u>	-	-	-	-	<u>Nest neu</u>
<u>Hausrotschwanz</u>	<u>Phoenicurus ochruros</u>	-	-	-	-	<u>Nest alt</u>
<u>Amsel</u>	<u>Turdus merula</u>	-	-	-	-	<u>Nest alt</u>

Legende zu Tab. 7

- §§ BArtSchV streng geschützte Art
- RL D Rote Liste Deutschland (RYSLAVI et al. 2020)
- RL SN Rote Liste Sachsen (ZÖPHEL et al. 2015)
- FFH Art des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie

- 9 In den Stahlträgern der Förderbrücke wurden zwei Nester festgestellt, die bei der Begehung am 19.03. nicht sicher angesprochen werden konnten.
- 10 Im Außenbereich des ehemaligen Kunststeinwerks wurden am 19.03.2024 während der Begehung die nachfolgend benannten Vogelarten beobachtet. Brutnachweise dieser Arten liegen aktuell nicht vor.

⁴¹ vgl. Blessing / Scharmer; Der Artenschutz im Bebauungsplanverfahren, Rn. 373, S. 106; 3. Auflage Stuttgart 2022

Tab. 8 Artnachweise Vögel im Außenbereich auf den Flurstücken 150/3 und 156/1 am 19.03.2024

Quelle Eigene Darstellung I / 2024

dt. Artname	wiss. Artname	§§	RL-D	RL-SN	FFH
Bachstelze	Motacilla alba	-	-	-	-
Hausrotschwanz	Phoenicurus ochruros	-	-	-	-
Kohlmeise	Parus major	-	-	-	-
Zilpzalp	Phylloscopus collybita	-	-	-	-

Legende zu Tab. 8

- §§ [BArtSchV](#) streng geschützte Art
- RL D [Rote Liste Deutschland \(RYSLAVI et al. 2020\)](#)
- RL SN [Rote Liste Sachsen \(ZÖPHEL et al. 2015\)](#)
- FFH [Art des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie](#)

11 [Zu weiteren Artvorkommen wurden im Rahmen der Begehung am 19.03.2024 keine Nachweise erbracht.](#)

12 [Daraufhin wurde in Abstimmung mit der UNB V vereinbart, sofort alle Öffnungen mit geeigneten Materialien zu verschließen. Dem wurde durch Beauftragte des Investors unverzüglich nachgekommen \(vgl. Anl. 14\).](#)

➤ **Immissionen / Strahlenschutz / Mensch**

- 1 Die geplante Einzelhandelsnutzung fügt sich in die umgebende Gemengelage nach § 34 I BauGB konfliktfrei ein.
- 2 Zwar ergeben die Geräuschemissionen des Vorhabens eine Erhöhung der Lärmbelastung. Nachts sind zudem gebäudetechnische Anlagen in Betrieb.
- 3 Die resultierende Belastung ergibt unter Beachtung der vorhabenbezogenen Vermeidungsmaßnahmen (sh. Rn. 4 nachfolgend) gemäß der SIP (vgl. Anl. 7) an den höchstbetroffenen Immissionsorten (IO) 18 - 20 minimale Unterschreitungen tags der um 6 dB(A) gegenüber den Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm reduzierten und angesetzten Bewertungswerte (Irrelevanzkriterium nach TA Lärm). Darüber hinaus liegen an allen anderen IO tags und an allen IO nachts insgesamt deutliche Unterschreitungen der IRW TA Lärm vor.
- 4 Aus Sicht des Sachverständigen sind ein Nachtanlieferungsverbot und Verkehrsverbot auf dem Mitarbeiter-Parkplatz zur Einhaltung der angesetzten IRW unterhalb der Relevanzgrenze festzuschreiben. Darüber hinaus sind keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Dies kann infolge ihres verhaltensbedingten Charakters nicht im BBP festgesetzt werden, sehr wohl aber im städtebaulichen Vertrag oder der nachfolgend erforderlichen Baugenehmigung verankert werden. Damit sind die Verbote bewertungsrelevant.
- 5 Eine erhebliche Beeinträchtigung der umgebenden Wohnnutzungen innerhalb der städtebaulichen Gemengelage nach § 34 I BauGB ist damit nicht zu erwarten.
- 6 Das PG liegt innerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebiets. Um explizit auf diese Tatsache und damit verbundene grundlegende Anforderungen hinzuweisen, wurde der TH 3.8 in die Planurkunde aufgenommen. Auf die weiteren Ausführungen in der Anl. 8 dieser Begründung wird dort ebenfalls verwiesen.
- 7 Eine unmittelbare Belastung in Form einer Überschreitung einer Radon-222-Aktivitätskonzentration von 300 Bq/m³ Luft im Jahresmittel ist für Grün nicht bekannt (zu den trotzdem bestehenden Pflichten für Neubauten bzw. baulichen Veränderungen an Bestandsgebäuden mit erheblicher Verringerung der Luftwechselrate i.V.m. der Lage im festgelegten Radonvorsorgegebiet, vgl. Anl. 8).

Tagesordnung

öffentlich

- 8 Inzwischen wurde für das Marktgebäude im April 2024 eine Radonplanung erstellt (vgl. Anl. 20). Ziel ist es, die Radonkonzentration im Verkaufs- und den Aufenthaltsbereichen des Personals mit Aufenthaltszeiten größer 30 Minuten grundsätzlich auf den empfohlenen Wert der WHO von unter 100 Bq/m³ zu begrenzen.
- 9 Unter der Bodenplatte wird eine Kiesschicht in runder 45mm Körnung eingebracht. Dadurch entsteht eine bodenluftführende Schicht, die für die Unterboden-Unterdruck-Radonabsaugung genutzt wird. Unter der Bodenplatte werden dazu über die Grundfläche verteilt, 24 Ansaugrohre mit Absaugpunkten errichtet und in zwei gebündelten Systemen geschlossen nach oben und außen geführt.
- 10 Das PG liegt weiterhin zwar innerhalb der radioaktiven Verdachtsfläche Nr. 9 (Lengenfeld). Im Landschaftsplan der Stadt Lengenfeld, Karte 18 wurde eine dbzgl. ausführliche kartografische Darstellung relevanter Standorte mit bekannten radiologische Hinterlassenschaften auf Basis der Daten des Bundesamts für Strahlenschutz vorgenommen. Danach bestehen keine Anhaltspunkte auf radiologisch relevante Hinterlassenschaften für das PG und dessen nähere Umgebung. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch radiologische Strahlungen ist aus den vorliegenden Erkenntnissen nicht abzuleiten.
- 11 Im Zuge der parallel vorangetriebenen Bauvorbereitungen wurden im April 2024 Asphaltproben genommen und labor- und strahlentechnisch untersucht. Erhöhte Strahlungswerte, die zu einer Berücksichtigung des Materials nach StrlSchV führen würden, wurden weder über der Straße noch bei Messungen am Bohrgut festgestellt (Messwerte zwischen 0,13 µSv/h und 0,17 µSv/h), eine Berücksichtigung des Materials nach StrlSchV ist danach nicht erforderlich. Allerdings ist hierbei zu berücksichtigen, dass das Bohrgut nur eine punktuelle Probe der Tragschicht darstellt, die Asphaltdecke aufgrund ihrer Stärke Strahlungen stark abschirmt. Im Übrigen wurden seitens des Gutachters bauliche Vorkehrungen empfohlen, um das Risiko von Freilegungen ggf. alten Haldenmaterials im Unterbau des bestehenden Straßenkörpers erheblich zu minimieren (Belassen unterbauender Asphaltgrobtragschicht der Gesamtasphaltschicht des Fahrbahnrandes B94 umso mit dem Tiefbau vom bestehenden Straßenkörper seitlich abrücken zu können).
- 12 Das Material der Tragschicht der B94 weist aber abweichend davon sehr hohe Arsen- Gehalte im Feststoff und Eluat, die zu einer Einstufung in die Verwertungsklasse > BM-F3 führen. Allerdings ist beim Bau der Linksabbiegespur seitens des LASuV nur ein Anbau an den bestehenden Straßenkörper zulässig. Ein Anfall von belastetem Material ist daher zwar nicht auszuschließen, aber allenfalls deutlich untergeordnet möglich. Die Analyse des Asphalt es ergab dagegen keine Auffälligkeiten, so dass der Asphalt in die Verwertungsklasse A eingestuft werden kann.
- 13 Soweit, abweichend von den vorbenannten Empfehlungen des Gutachters, dennoch baubedingt Aushub von Tragschichtmaterial der B94 aus diesem Bereich punktuell anfallen sollte, ist er auf einer Deponie zu entsorgen. Da allenfalls punktuell ein Anfall arsenbelastetes Material während der Bauphase in - entsprechend der vorbenannten gutachtlichen Empfehlungen - in ebenfalls nur geringem Umfang zu erwarten ist und den gering belasteten radiologischen Messergebnissen an der Straßenoberfläche kann an der Einschätzung der Rn. 10 auch weiterhin festgehalten werden.
- 14 Durch das PG verläuft der Göltzschtalradweg.

15 Durch den Abbruch der brachliegenden Gebäudesubstanz i.V.m. der damit verbundenen Beseitigung potenzieller Gefahren durch herabstürzende Gebäudeteile sowie der übermäßig, erdrückend wirkenden Baumassen und -höhen (bis 14 m Bandbrücke + Aufnahmebau, Länge Gebäudefront ca. 140 m) in marodem Zustand sind i.V.m. dem Neubau des Marktgebäude (HbA bis ca. 8,2 m ü OK Gelände) inkl. Nachbildung / Rekonstruktion denkmalgeschützter Sheddachkonstruktion und der Gliederung Siedlungskontur durch den Kundenparkplatz nördlich des Marktgebäudes positive Wirkungen auf die unmittelbare Erholungsnutzung zu erwarten.

➤ Klima

- 1 Die Vorhabenfläche ist vollständig anthropogen überprägt (metahemerob bzw. künstlich) und umfanglich bebaut GR ca. 9.300 m² (GRZ ca. 0,9, davon Gebäudebestand ca. 67%). Die klimatische Bewertung der Fläche ist sehr geringwertig. Nach der Wiederbebauung wird der VS-Grad geringfügig geringer (VS-Grad ca. 86%, im Weiteren bleibt die klimatische Flächenwirkung aber unverändert. Die Funktionsbewertung bleibt insgesamt weiter sehr gering. Daraus sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.
- 2 Wärme- u. Energieversorgung ist Sache des Investors.
- 3 In ihrer Stellungnahme hob die Genehmigungsbehörde darauf ab, dass sich auch die Stadtentwicklung an den Zielen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung orientieren soll.
- 4 Dem ist zunächst zu entgegenen, die Belange des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel sind in die Abwägung gemäß ihrer Bedeutung in der konkreten Planungssituation einzustellen. Ein abstraktes Optimierungsgebot oder allgemeiner Vorrang über alle Planungssituationen hinweg ist den §§ 1 und 1a BauGB nicht zu entnehmen.
- 5 Die Nutzung erneuerbarer Energien wird im Marktbaukonzept in zwei Richtungen berücksichtigt. Heizung und Warmwasseraufbereitung sollen mittels Nutzung der Gewerbekälte erfolgen.
- 6 Auf den flacheren, eingedeckten Südseiten der einzelnen Shedzeilen des Sheddachs werden jeweils lineare PV-Anlagen installiert. Mit der aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie soll ein Beitrag zur Vermeidung von Treibhausgasen und damit zum Klimaschutz gemäß §§ 1 V und VI Nr. 7, lit. a sowie 1a V BauGB.
- 7 Damit werden nach diesseitiger Auffassung der allgemeine Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel durch Minderung von Treibhausgasen hinreichend berücksichtigt.
- 8 Mit dem Abbruch des anstehenden Gebäudekomplexes mit ca. 47.300 m³ kompakter Baumasse und deren erheblicher Reduzierung mit dem Neubau auf ca. 25.300 m³ sowie der Reduzierung der Gesamtversiegelungsgrad von ca. 90 % auf ca. 86 % werden ca. 420 m² künftig dauerhaft unversiegelte Flächen zurückgewonnen.
- 9 Weit überwiegend werden diese rückgewonnenen Flächen mit Pflanzgeboten für Baum- und Strauchpflanzungen belegt. Insbesondere mit dem Rückbau der Bandbrücke über die Göltzsch wird ein Strömungshindernis für das Talabwindssystem der Göltzsch westlich des geschlossen wirkenden Siedlungskörpers beseitigt. Daraus lassen sich durchaus positive Wirkungen auf das, für die Durchlüftung der Tallage der Göltzsch bedeutsame Talabwindssystem ableiten. Dbzgl. sind dem kombinierten Gesamtvorhaben zusätzlich auch positive Wirkungen auf das Lokalklima zuzuschreiben.

- 10 Damit wird nach diesseitiger Auffassung - unter den gegebenen klimatischen und beachtlichen denkmalschutzrechtlichen Gegebenheiten - dem Klimaschutz hinreichend Rechnung getragen. Dies gilt auch bzgl. der Stellungnahme des SG Abfallrecht/Bodenschutz des Vogtlandkreises, soweit diese auf die Errichtung von Solaranlagen abhebt.
- 11 Dagegen wird - in Vorgriff auf den nachfolgenden Anstrich - der Herstellung von Dachbegrünungen nicht gefolgt. Ein in etwa knapp hälftiger Anteil des anstehenden und abzureißenden Gebäudekomplexes ist als Kulturdenkmal mit bau- und ortsgeschichtlichen Bedeutung (Sheddachhalle) ausgewiesen. Entsprechend dem intensiven Abstimmungsprozess mit dem Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Vogtlandkreises ist das Sheddach im neu zu errichtenden Gebäude zur hinreichenden Beachtung der herausgehobenen denkmalschutzrechtlichen Belange flächenmäßig in etwa in gleicher Größe nachzubilden. Dies schließt die Anlage von Dachbegrünungen bereits nahezu weit überwiegend aus.

➤ Geologie / Boden

- 1 Der Untergrund besteht oberhalb der anstehenden Kiese der Flussaue aus Aufschüttungen.
- 2 Gemäß Anl. 10 steht das Grundwasser zwischen ca. 1,6 - ca. 2,8 m unter Gelände an. Allerdings ist infolge der Nähe zur Göltzsch mit Schwankungen zu rechnen. Dies ist bei der Planung zu berücksichtigen. Erhebliche Auswirkungen auf das geplante Vorhaben sind daraus aber nicht abzuleiten.
- 3 Das PG selbst ist zu ca. 90% versiegelt. Die natürlichen Bodenfunktionen haben damit keinen bis allenfalls nur sehr geringen Erfüllungsgrad mehr.
- 4 Die Fläche ist metahemerob, also vollständig anthropogen bzw. künstlich überprägt.
- 5 Durch das Vorhaben wird der Versiegelungsgrad auf ca. 86 % reduziert. Es werden ca. 420 m² künftig dauerhaft unversiegelte Flächen zurückgewonnen, deren natürliche Bodenfunktionen i.S. § 2 II Nr. 1 BBodSchG sich wieder regenerieren können. Das ergibt zwar insgesamt keine Veränderung der Werthaltigkeit des anstehenden Nutzungstyps. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Boden ist aber nicht erkennbar.
- 6 Nach § 3 I Nr. 9. BBodSchG finden dessen Vorschriften keine Anwendung auf die Vorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts. Für die Anwendung des § 1 VI Nr. 7, lit. a) BauGB sind alle in § 2 II BBodSchG benannten Bodenfunktionen relevant, d.h. neben den natürlichen und der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte auch die Nutzungsfunktion, wie hier als Fläche für Siedlung.
- 7 Durch die geplante Revitalisierung der Industriebrache des ehemaligen Kunststeinwerks wird zusätzlich zur örtlichen Rückgewinnung von ca. 420 m² unversiegelter Fläche die Inanspruchnahme bislang unbebauter und unversiegelter Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich vermieden. Nach diesseitiger Auffassung sind damit die Belange des Bodenschutzes in der gegenständigen Planung hinreichend berücksichtigt.
- 8 Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind für das bisher PG nicht bekannt. Dies gilt gemäß der Darlegungen zum Anstrich Mensch auch hinsichtlich radiologischer Hinterlassenschaften. Auch aus der Lage in einem Gebiet mit Anhaltspunkten für schädliche stoffliche Bodenveränderungen (Regionales Schwerpunktgebiet der Altlastenbehandlung gem. REP SWS) lassen sich i.V.m. der geplanten Einzelhandelsnutzung umgekehrt auch keine erheblichen Beeinträchtigungen des festgelegten Schwerpunktgebiets der Altlastenbehandlung ableiten (zu radiologischen Belastungen, vgl. Ausführungen voranstehendem Anstrich Immissionen / Strahlenschutz / Mensch).

➤ Wasser

- 1 Natürliche Fließ- und Standgewässer sind im PG nicht vorhanden. Die Göltzsch verläuft als nächstes natürliches Gewässer westlich außerhalb des PG.
- 2 Deren festgesetztes ÜSG ragt im Süden in das PG. In diesem Bereich ist als bauliche Anlage nur die Mitarbeiter-Stellplatzanlage geplant. Geringfügig tangiert das ÜSG die geplante Andienungsfläche für die Warenanlieferung. Ansonsten betrifft das festgesetzte ÜSG die im Plan festgesetzten Grünflächen. Diese Flächen werden in den ausgewerteten Gefahrenkarten im Falle eines statistisch einmal in 100 Jahren zu erwartenden Hochwassers (HQ 100) als überschwemmungsgefährdet dargestellt.
- 3 Die festgesetzte überbaubare Grundstückfläche für das künftige Marktgebäude liegt **außerhalb** des ÜSG und auch des VR_{HW} REP SWS.
- 4 Das PG ist Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 I BauGB im südlichen Grün. Der BBP setzt damit nicht erstmalig ein Baugebiet im planungsrechtlichen Außenbereich fest. Er weitet den Siedlungsbereich auch nicht in den Außenbereich aus. § 78 I und II WHG treffen damit für die gegenständige Planung nicht zu.
- 5 I.V.m. dem geplanten Abriss der anstehenden Gebäudesubstanz und dem geplanten Neubau ist im PG eine Reduzierung des Versiegelungsgrades von ca. 90% auf ca. 86% verbunden. Die von Gebäuden umgriffene Bruttogrundfläche sinkt dabei aber erheblich von ca. 6.830 m² auf ca. 3.886 m².
- 6 Im Norden des einbezogenen Uferwegs und der geplanten Kundenstellplatzanlage ragt das ÜSG ebenfalls lokal ins PG. Allerdings werden in den ausgewerteten Gefahrenkarten im Falle des HQ 100 **keine** Überschwemmungsgefahren ausgewiesen.
- 7 In Ansehung dessen, wird mit der vorliegenden Überplanung die Hochwasserrückhaltung auf der Vorhabenfläche geringfügig verbessert, denn verschlechtert. Es sind also keine negativen Auswirkungen aus der geplanten Revitalisierung auf den Hochwasserrückhalt zu erwarten, dagegen eher nicht erheblich positive.
- 8 Darüber hinaus ist, entsprechend der Ausführungen zu Zi. 5 Hochwasserschutz in Auslegung der Begründung des REP SWS zum angesprochenen einschlägigen Z 2.2.2.1 zum festgelegten VR_{HW} ein gebietsübergreifendes Planungsproblem. D.h. der eine Kommune betreffenden Problematik des Hochwasserschutzes, kann im Rahmen der Gebietsausformung auch räumlich angepasst nachgekommen werden.
- 9 Das VR_{HW} REP SWS tangiert das südliche PG im Bereich der festgesetzten Grünflächen mit überlagernden Pflanzgebieten Pb1 und Pb2, dem festgesetzten Mitarbeiterstellplatz und Teilen der Andienungs- und Betriebsfläche.
- 10 Die Verzichtsforderungen des Z 2.2.2.1 hinsichtlich Neuausweisung, Erweiterung und Verdichtung von Siedlungsgebieten des REP SWS bei festgelegten VR_{HW} treffen innerhalb dessen auf die gegenständige Planung nicht zu, wie auch darüber hinaus im gesamten PG. Gemäß der Begründung des REP SWS zu Z 2.2.2.1 ist mit der Planaussage / Festlegung ein Bestandsschutz der gegenwärtigen Siedlungsstruktur gegeben.
- 11 Die gegenständige Planung bleibt zu 100% innerhalb des anstehenden Siedlungsbereichs. Es erfolgt zwar mit dem Abriss des anstehenden geschlossenen Gebäudekomplexes mit seinen ca. 47.300 m³ Baumasse ein Eingriff in die örtliche Siedlungsstruktur. Bei dem verfolgten Vorhaben handelt es sich aber weder um eine Neuausweisung eines Baugebiets i.S. einer erstmaligen Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen, noch um eine Erweiterung bzw. Verdichtung der anstehenden Bebauung.

- 12 Ganz im Gegenteil gehen mit dem Abriss des Gebäudekomplexes eine Verringerung der Gesamtversiegelung im Plangebiet, wie in der offengelegten Begründung bereits ausgeführt, von 90 auf 86% und eine Auflockerung der örtlichen Siedlungsstruktur einher. Z.T. werden dafür Grünflächen nach § 9 I Nr. 15 BauGB sowie tlw. auch Bauflächen mit überlagernden Pflanzgebots nach § 9 I Nr. 25 a) BauGB festgesetzt.
- 13 Der Baukörper des Marktgebäudes wird außerhalb des festgesetzten ÜSG der Göltzsch errichtet. Dessen Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) entspricht der des derzeit anstehenden baulichen Bestandes.
- 14 Der Planungsverband Region Chemnitz weist in seiner Stellungnahme zu dieser Thematik auf mögliche Festsetzungen nach § 9 I Nr. 16 d) hin. Dbzgl. Festsetzungen wurden nochmals geprüft. Nach Nr. 16 d) können zur Vorbeugung vor Hochwasserschäden sowie vor Schäden durch Starkregen, Flächen festgesetzt werden, die für eine natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen. Die festgesetzten Flächen auf Basis von Nr. 16 d) müssen nach herrschender Meinung **explizit** für die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser **bestimmt** sein. Eine derartige Festsetzung **setzt** daher **voraus**, dass die betreffenden Flächen eine hinreichende Versickerungs- und Speicherkapazität, auch bei kurzfristig einsetzenden Niederschlagsereignissen aufweisen, um so zumindest zu einer **Reduzierung von Schäden** aufgrund von Hochwasser- oder Starkregenereignissen beitragen zu können⁴².
- 15 Gemäß Baugrundgutachten stehen z.T. bereits oberflächennah (ab frühestens 0,36 m unter GOK) bindige Auffüllungen und fluviatile Schluffe an. Bei und nach intensiven Niederschlägen reicht die Versickerungsrate ($k_f < 10^{-6}$ m/s) dieser bindigen Böden in der Regel nicht aus, damit das Niederschlagswasser schnell genug abfließen kann und führt partiell zu aufstauendem Sickerwasser.
- 16 Zwar stehen nach weitergehender Aussage des Baugrundgutachtens im übrigen Baufeld zumeist bereits oberflächennah wasserdurchlässige Auffüllungen an und es ist davon auszugehen, dass das anfallende Niederschlagswasser schwerkraftbedingt ablaufen kann.
- 17 I.V.m. einem Bemessungswasserstand für das Grundwasser (H_{ze} GW), gemäß Ansatz im Baugrundgutachten von 383,0 m NN, begründen die Untergrundverhältnisse nach diesseitiger Auffassung gemäß den, nach herrschender Meinung, erforderlichen Bedingungen eine Festsetzung nach § 9 I Nr. 16 d) BauGB **nicht** hinreichend.
- 18 Unter den festgesetzten Grün- und Pflanzgebotsflächen kann anfallendes Niederschlagswasser aber hinreichend versickern.
- 19 Inzwischen hat darüber hinaus die Landestalsperrenverwaltung Interesse beim Investor angemeldet, den westlichen Uferstreifen der Göltzsch auf dem Flst. 1281/3 von ihm abzukaufen, um das Flussbett zwecks Hochwasserschutzes auf der westlichen Seite zu erweitern (vgl. Anl. 21). Dieser Ansatz ist insofern günstig, da eine Hochwasserentspannung der Göltzsch damit aus dem Siedlungsbereich herausgeleitet würde. Er wird seitens des Investors parallel zur Planung weiter verfolgt.
- 20 Einem im Beteiligungsverfahren geäußerter Gedanke, das diesseitige östliche Ufer der Göltzsch zu Hochwasserschutzzwecken abzuflachen, steht eine Betonbefestigung im Böschungskörper entlang des Göltzschufers auf gesamter Länge des PG entgegen.

42 vgl. Mitschang/Reidt in B/K/L; BauGB Kommentar, Rn. 92i zu § 9 BauGB, S. 280; München 2022

- 21 Das anfallende Schmutzwasser soll daher in Abkehr von der ursprünglich angedachten Lösung an zwei Standorten im Nordwesten und Südosten des geplanten Marktgebäudes mittels vollbiologische Kläranlagen gereinigt werden. Anfallende Fette / fetthaltige Abwässer etc. sollen über vorgesehenen Fettabscheider etc. vorgeklärt und zurückgehalten werden (vgl. Anl. 4).
- 22 Die Ableitung des gereinigten Schmutzwassers soll an den in der Entwässerungsplanung vorgesehenen beiden Einleitepunkten im Südwesten und Nordwesten des PG zusammen mit dem Niederschlagswasser in die Göltzsch erfolgen. Dabei werden die Ableitungskanäle des gereinigten Schmutzwassers nach den unterirdischen Stauraumspeichern mit den Ableitungskanälen des Niederschlagswassers zusammengeführt (vgl. Anl. 4).
- 23 Zum Schutz des Gewässers und der Kläranlagen vor eindringendem Hochwasser werden in den Ableitungskanälen Rückstauklappen vorgesehen.
- 24 Wie bereits ausgeführt ist das PG zu ca. 90% versiegelt. Natürliche Funktionserfüllungen im Wasserhaushalt sind damit nicht vorhanden. Anfallendes Niederschlagswasser soll im PG gesammelt und anschließend gedrosselt in die Göltzsch eingeleitet werden (vgl. Zi. 6.7, lit. a), Anstrich Niederschlagswasser u. Anl. 4).
- 25 In der Zusammenschau sind derzeit keine erheblich negativen Auswirkungen durch die anstehende Planung auf das Schutzgut Wasser zu prognostizieren.

➤ Orts- u. Landschaftsbild

- 1 Mit dem Vorhaben vorgesehen ist der Abbruch der brachliegenden Gebäudesubstanz. D.h. es erfolgt die Beseitigung übermäßiger, erdrückend wirkender Baumassen und -höhen (HbA bis 14 m Bandbrücke + Aufnahmebau, Länge Gebäudefront ca. 140 m, Baumasse ca. 47.700 m², herausgehobener städtebaulicher Missstand) in marodem Zustand im westlichen Siedlungskörper einschließlich der über die Göltzsch hinaus auskragender Bandbrücke.
- 2 Die Wiederbebauung mit dem Neubau des Marktgebäudes (HbA bis ca. 8,2 m ü OK Gelände, Gebäudelänge max. 92 m, Baumasse ca. 25.300 m³) inkl. Nachbildung / Rekonstruktion denkmalgeschützter Sheddachkonstruktion führt zu einer baulich erheblichen Verbesserung des Orts- und nach Westen zur offenen Landschaft auch des Landschaftsbildes.
- 3 Durch den geplanten Kundenparkplatz nördlich des Marktgebäudes erfolgt eine weitere Gliederung der Siedlungskontur. Gleiches gilt im Süden durch die festgesetzten Grünflächen mit ihren Pflanzgeboten.
- 4 Damit sind mit dem Vorhaben erheblich positive Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu prognostizieren. Ggf. haben Abbruch- und geplanter Neubau, wie vorgesehen eine Initialfunktion zur weiteren Aufwertung des Ortsbildes in der näheren Umgebung des PG.

➤ Kultur- und Sachgüter

- 1 Die Thematik der Kultur- und Bodendenkmale wird ausführlich in Zi. 6.6 sowie in Anl. 2 dargelegt.
- 2 Unter Wertung der erfolgten Abstimmungen zum Kulturdenkmalschutz im Zuge von Abriss des maroden Altbestandes sowie der Teil-Integrationen in das neu zu errichtende Marktgebäude sowie den Darlegungen zur ermittelten offensichtlichen Lage der für das südliche Grün verzeichneten Bodendenkmale außerhalb des PG, lassen sich keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut der Kulturgüter ableiten.

- 3 Wie bereits mehrfach in dieser Begründung ausführlich dargelegt, ist die anstehende bauliche Substanz und die gesamte Fläche der Flst. 150/3 und 156/1 brachliegend. Es gibt keine ausgeübte Nutzung. Damit sind dbzgl. auch keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.
- 4 Ganz im Gegenteil wird ein tatsächlicher und potenzieller Gefahren- und Störfaktor für die umgebenden Nutzungen mit der geplanten Revitalisierung beseitigt. Dies ist insgesamt als positive Umweltwirkung zu bezeichnen.
- 5 Wechselwirkungen und Kumulierungen mit anderen Planaufstellungen bestehen nicht.

➤ **weitergehende Festsetzungen zu Bepflanzungen**

- 1 Im Rahmen eines BBP der Innenentwicklung nach § 13a I Satz 2, Nr. 1. BauGB ist, wie bereits oben ausgeführt, die Eingriffsregelung nicht abzuarbeiten. Dies ist im vorliegenden Fall auch aus der standörtliche Situation (VS-Grad im Bestand ca. 90%, nach Umsetzung des Vorhabens ca. 86%) folgerichtig.
- 2 Trotzdem wird im Süden und Nordwesten des PG gegenüber den dort an das PG anschließenden weit überwiegender Wohnnutzungen eine markante optische Trennung erreicht.
- 3 Darüber hinaus sollen mit den Baum- und Heckenpflanzungen lokale Filterwirkungen gegenüber möglichen Staubentwicklungen vom PG zu den angrenzenden schützenswerten Nutzungen erzielt werden.

8 Planverwirklichung / Folgeverfahren

- 1 Die Kosten dieser Planung, des Abrisses der anstehenden Gebäudesubstanz, der nachfolgenden grundlegend erforderlichen Neu-Erschließung, [inkl. der Ablösesumme des LASuV für die Linksabbiegespur in B94, und Bebauung werden](#) vollständig vom Investor bzw. Träger des Vorhabens getragen [bzw. vorfinanziert](#).
- 2 Der Stadt Lengenfeld entstehen durch die vorstehende Planung keine Kosten, ausgenommen die vom Investor [vorfinanzierten Maßnahmen \(Ausbau des Göltzschtalradwegs und Fahrrad-Rastplatzes im PG sowie](#) Ausbau des Uferwegs inkl. dessen Entwässerung). [Die Kostenteilung regelt der parallel zu diesem Verfahren abgeschlossene städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt Lengenfeld und dem Investor.](#)
- 3 Die Flst. des PG werden vom Investor vollständig erworben. Auch nach der Verwirklichung des Vorhabens soll die Vorhabenfläche in privatem Besitz des Investors verbleiben. EDEKA bzw. ein selbständiger Lebensmittelhändler im EDKA-Verbund soll sich als Betreiber des Marktgebäudes einmieten.
- 4 Die Teile des Flst. 150/3, die vom Göltzschtalradweg umgriffen sind, sollen perspektivisch an die Stadt Lengenfeld übereignet werden. Damit will die Stadt eine bessere Unterhaltung und Aufwertung des Göltzschtalradwegs für die Zukunft absichern. Der Göltzschtalradweg ist ein wichtiger Baustein zur weiter gedeihlichen Ausfüllung der raumordnerisch besonderen Gemeindefunktion Tourismus. Er stellt im Bereich des südlichen Stadtteils Grün eine gute Verbindungsmöglichkeit zwischen dem Stadtgebiet und dem sich perspektivisch auch noch in Richtung Grün erweiternden Freizeitpark Plohn [sowie als - nach seinem Ausbau, nicht mehr bundesstraßengebundene touristisch hochwertige Radverbindung zwischen Reichenbach-Mylau, Lengenfeld und dem südlich angrenzenden Mittelzentralen Städteverbund Oberes Göltzschtal dar.](#)

- 5 Das Erfordernis eines gesetzlichen Bodenordnungsverfahrens ist nicht erkennbar. Der im Zuge des Ausbaus des Uferwegs als öffentliche Straße erforderliche Grunderwerb innerhalb des PG (Flst. 136 = 7 m² und Flst. 137/2 = 18 m²) wird über die Stadt Lengenfeld erfolgen.
- 6 Der bisherige EDEKA-Markt an der Zwickauer Straße ist im RG des vBBP Nr. 16 „Errichtung EDEKA-Markt der Generationen Zwickauer Str.“ untergebracht. Das Marktgebäude soll erhalten werden und einer Einzelhandelsnachnutzung zugeführt werden.
- 7 Dabei wäre die Nachbelegung des Edeka-Standortes in der Zwickauer Straße 8 durch einen anderen Lebensmittelmarkt prinzipiell baurechtlich möglich, da die ausgesprochene Baugenehmigung für den Markt mit der angedachten Betreiberaufgabe nicht unwirksam wird; die Baugenehmigung bleibt durch den Auszug unangestastet (vgl. Anl. 6).
- 8 Die Nachnutzung der Marktfläche durch einen anderen Betreiber im Lebensmittelbereich wäre auch auf Basis des rechtsgültigen vBBP Nr. 16 „Errichtung EDEKA-Markt der Generationen Zwickauer Str.“ möglich, da in den textlichen Festsetzungen für die Art der baulichen Nutzung ein SB-Markt für Lebensmittel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² festgesetzt wurde (vgl. Anl. 6). Allerdings ist bei allen Nachnutzungsüberlegungen zu beachten, dass das Marktgebäude grundsätzlich nicht nach außen erweiterungs- bzw. vergrößerungsfähig ist (vgl. Zi. u. Anl. 11).
- 9 Die Überlegungen zur Nachnutzung des Marktgebäudes orientieren sich insbesondere an den bestehenden Defiziten in der Nah- und Grundversorgung in Lengenfeld. Diese bestehen insbesondere im Bereich Drogeriewaren⁴³. Fachmärkte für Drogeriewaren unterfallen nach der Definition des Instituts für Handelsforschung an der Universität zu Köln der Nah- und Grundversorgung. Eine Nachfolge-Ansiedlung im Marktgebäude des derzeitigen EDEKA-Markts an der Zwickauer Straße steht damit in Einklang zu Z 2.3.2.2 des LEP 2013.
- 10 Für Lengenfeld ist, wie bereits in Zi. 2.4 ausführlich dargelegt, kein zentraler Versorgungsbereich i.S. des Z 2.3.2.3 bauplanungsrechtlich ausgewiesen. Daher greift das darauf gerichtete Ansiedlungsgebot des Satzes 2 des Z 2.3.2.3 auf eine Nachnutzung durch einen Drogeriefachmarkt nicht durch. Ähnlich gilt dies für andere Mietinteressensbekundungen.
- 11 Zwischenzeitlich wurden und werden weitere Optionen zur Nachnutzung des Marktgebäudes Zwickauer Straße 8 angefragt und geprüft.
- 12 Es zeichnen sich inzwischen auch Alternativlösungen ab. Es wurden 11 potenzielle Mieter zur Nachnutzung abgefragt. Selbstredend verlangen Expansionsabteilungen von Fachmarktketten aber eine relativ hohe Sicherheit, dass das Marktgebäude Zwickauer Straße 8 i.V.m. dem plangegenständigen Vorhaben auch tatsächlich frei wird. Weiterhin spielt in die Suche nach Alternativlösungen auch die räumliche Wettbewerbssituation im vorliegenden Fall eine erhebliche Rolle.

⁴³ Ein Drogeriefachmarkt ist ein meist mittelflächiger Einzelhandelsbetrieb, der ein breites und stellenweise auch tiefes Sortiment im Körperpflege-, Reinigungsmittel- sowie Nahrungs- und Genussmittelbereich anbietet. Spezialisierungen erfolgen vorwiegend in den Bereichen Fotoartikel, Parfümeriewaren, freiverkäufliche Arzneimittel oder Reformwaren. Drogeriemärkte bieten in der Regel eine gut gegliederte, übersichtliche Warenpräsentation mit der Möglichkeit zur Vorwahl und Selbstbedienung. Bei Bedarf können sich Kunden fachlich beraten lassen. Als Nahversorger sind Drogeriemärkte überwiegend in integrierten, wohnortnahen Standortlagen angesiedelt (vgl. Institut für Handelsforschung an der Universität zu Köln; Katalog E – Definitionen zu Handel und Distribution; Köln 2006).

- 13 Dazu sei nicht nur am Rande auf das Vorhaben der Nachbarstadt Treuen in räumlich unmittelbarer Nähe zu Lengenfeld zur Neuausweisung von ca. 4.100 m² Verkaufsfläche im planungsrechtlichen Außenbereich und - erschwerend - mit erwartbar erheblichen Auswirkungen (entstehende Gesamtverkaufsfläche mit unmittelbar angrenzendem Bestand = 5.220 m²) auf die Nah- und Grundversorgungsstruktur der Stadt Lengenfeld insgesamt, sondern insbesondere auf den Versorgungskern Lengenfeld i.e. Sinne verwiesen.
- 14 Trotz der tlw. unwägbaren Bedingungen liegen drei Interessenbekundungen zur Nachnutzung des Marktgebäudes Zwickauer Straße 8 vor, darunter befinden sich zwei Baumärkte. An den Nachnutzungsoptionen wird weiter gearbeitet.
- 15 Allerdings müsste dazu, wie für alle derzeit möglichen Nachnutzungen sehr wahrscheinlich die Festsetzungskulisse des vBBP angepasst werden. Da derzeit eine konkrete Nachnutzung noch nicht feststeht, bleibt an dieser Stelle auch weiterhin nur die grundsätzlich mögliche Nachnutzbarkeit des freiwerdenden Marktgebäudes Zwickauer Straße 8 festzuhalten und darüber auch bestehende Defizite in der Nah- und Grundversorgung beseitigen zu können. Damit kann also i.V.m. der Verlegung sowie dem standort- und zukunftsichernden Neubau des EDEKA-Verbrauchermarkts an der Polenzstraße gleichzeitig die Nah- und Grundversorgungsaufgaben der Stadt Lengenfeld auf eine breitere Basis gestellt und damit mittel- bis langfristig verbessert werden.
- 16 Der PV RC verweist in seiner Stellungnahmen vom 28.02.2024 auf das Entwicklungsgebot des § 8 II Satz 1 BauGB und dass die Erstellung des FNP und der daraus abzuleitenden Siedlungsflächenentwicklung aus regionalplanerischer Sicht, hier insbesondere unter Bezug auf das für die mittel- bis langfristige Entwicklung der gesamten Nah- und Grundversorgung Lengenfelds, für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich sei.
- 17 Dem folgend verweist die Stellungnahme weiter auf eine Einzelhandelssteuerung über den FNP. Im FNP sei zur geordneten städtebaulichen Entwicklung die gemäß Z 1.6.4 RPI RC_SF 2023 geforderte Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche (zVb) im Rahmen der Bauleitplanung vorzunehmen. Damit würde die notwendige Planungssicherheit für Investoren und Städte im Steuerungs- und Genehmigungsprozess geschaffen. Die Ausweisungsmöglichkeit von zVb im FNP gem. § 5 II Nr. 2, lit. d) BauGB, soll zugleich höhere Verbindlichkeit kommunaler EZH-Konzepte, die gemäß Z 1.6.3 des RPI RC_SF 2023 insbesondere für zentrale Orte verbindlich vorgegeben werden sollten, schaffen. Mit der Darstellung des zentralen Versorgungsbereiches im FNP würde dieser planungsrechtlich geschützt.
- 18 Der Stadtrat hat nach pflichtgemäßem Ermessen im Juni 2023 einen Beschluss zur Fortführung / Neuaufstellung des FNP gefasst. Darin ist auch die Thematik Einzelhandelsentwicklung abzuarbeiten. An dem Thema ist also im FNP zu arbeiten.
- 19 Vitales Interesse der Stadt Lengenfeld sind im Rahmen ihrer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Erhalt und die langfristige Sicherstellung der Nah- und Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs im Stadt-, Einzugs- und Verflechtungsbereich. Diese langfristige Sicherstellung kann nach diesseitiger Auffassung aber nur gelingen, wenn auch hinreichend flächenbezogene Entwicklungsmöglichkeiten verfügbar gemacht werden können für die – auch im Einzelhandel fortschreitende Entwicklung, so die Berücksichtigung von Nachfragetrends mit der Diversifizierung in den Produktnachfragen (u.a. Regionalität, Gesundheit), Fortentwicklung von Marktkonzeptionen.

- 20 Der Handelsverband Sachsen e.V. teilt in seiner Stellungnahme zum gegenständigen Vorhaben diese Einschätzung, „Der fortwährende Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel macht es notwendig, dass die Anbieter ihr Betriebskonzept und den Ladenbau an die veränderten Kundenbedürfnisse und den fortschreitenden Generationenwandel anpassen. Gerade Lebensmittelvollsortimenter benötigen für die Präsentation ihres breiten Warensortiments und dem von Verbraucherseite erwarteten umfassenden Frischeangebot größere Verkaufsräume.“
- 21 Diesen Anforderungen haben sich Einzelhandelskonzepte und insbesondere auch daraufhin gegebenenfalls die Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche insbesondere zu stellen. Dies gilt insbesondere, wenn mit der Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen, der Ausschluss von insbesondere großflächigem Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben verbunden sein soll. An Bauleitpläne, die ein solches, dem Grundsatz des Verbots von Negativplanungen eigentlich widersprechendes Element enthalten, werden seitens der Rechtsprechung zurecht planungsrechtlich besonders hohe Anforderungen gestellt.
- 22 Es genügt nach diesseitiger Überzeugung nicht, allein mit Rücksicht auf historisch entwickelte, siedlungs-, grundstücks- und gebäudetypologisch ausschließlich kleinteilig strukturierte, bauliche Strukturen im Ortskern den dortigen kleinteiligen und kleinflächigen Einzelhandel bzw. dessen angepasst historisch überkommene Struktur zu schützen. Dies gilt für die Stadt Lengenfeld insbesondere unter Bezugnahme auf die unterdurchschnittlichen Verkaufsflächendichte im Lebensmitteleinzelhandel von 0,36 m² / EW. Ein an diesen Prämissen ausgerichteter Versuch mittels Einzelhandelskonzept und den dort ermittelten faktischen zentralen Versorgungsbereich mittels Bebauungsplan zu schützen ist 2019 insbesondere wegen Verfehlung seiner Schutzzeile aufgehoben worden. Ein Erreichen in der Zukunft war lt. dortiger Prognose auch unabsehbar. Dem ist im Grundsatz auch heute noch so, trotz einiger erster erfreulicher Entwicklungen innerhalb des faktischen zentralen Versorgungsbereichs. Dies gilt umso mehr noch vor dem Hintergrund des sich rasant entwickelnden Online-Handels zu konstatieren. Setzte dieser 2007 noch ca. 10,4 Milliarden Euro (Mrd. €) im Handel an private Endverbraucher um, waren es 2017 bereits ca. 48,9Mrd. € und 2022 ca. 97,4 Mrd. €. Gegen diese – überwiegend global wirkende - Entwicklung sind städtebauliche Einzelhandelskonzepte faktisch machtlos.
- 23 Der Verweis auf Z 1.6.3, mit dem der PV RC Kommunen zwingend auf Einzelhandelskonzepte verpflichten wollte, greift nicht durch. Dieses Pflichtgebot hat die das Regionalministerium mit der beachtenswerten Begründung der rechtlichen Unzuständigkeit von der Genehmigung des Regionalplans ausgenommen. Nach diesseitiger Auffassung stellte dies auch einen unzulässigen Eingriff in die kommunale Selbstverwaltung, welche die kommunale Bauleitplanung einschließt, dar. Außerdem greift er unter Einbeziehung des Online-Handels in die Thematik, wesentlich zu kurz, um die dahinterstehenden berechtigten Anliegen wirksam zu erreichen.
- 24 Unter den gemeindespezifischen Bedingungen der Stadt Lengenfeld, mit seiner besonderen Gemeindefunktion Tourismus, getragen insbesondere durch den Freizeitpark Plohn – aber nicht nur – erscheint deren Weiterentwicklung (z.B. Feriendorf unmittelbar östlich Ortslage Grün) nach diesseitiger Auffassung zur Stärkung der Funktionsfähigkeit und Attraktivität der Innenstadt Lengenfeld besonders prädestiniert (vgl. Abb. 14).

- 25 Bereits in der Begründung zur Aufhebung des BBP Nr. 11 „...“ 2019 war festzustellen, dass zur Sicherung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt, unter den von der IHK bestätigten Strukturveränderungen jedoch nur eine Einbettung in eine breiter tragende Gesamtkonzeption einer speziellen örtlichen Entwicklung ziel-führend erscheint.
- 26 Als geeigneter, weil auch raumordnerisch unteretzter Ansatz erscheint dabei die touristische Weiterentwicklung über die Gesamtstadt hinaus auch zur Stärkung der Funktionsfähigkeit und Attraktivität der Innenstadt Lengenfeld besonders prädestiniert. Dies ist das Alleinstellungsmerkmal der Stadt Lengenfeld in ihrem räumlichen Umfeld und in der Region. Dabei werden die Anforderungen an die Infrastruktur in Bezug auf die besondere Gemeindefunktion Tourismus in der Kernstadt bisher noch unzureichend bedient, trotz der auch im Zentrum und im erweiterten Umfeld des Stadtgebiets von Lengenfeld vorhandenen touristisch interessanten Angebote im Stadtgebiet Lengenfelds mit Ausbau-Potenzialen, die die Basis dafür bilden können, so z.B. das Feuerwehrmuseum und die Pferdesportangebote.

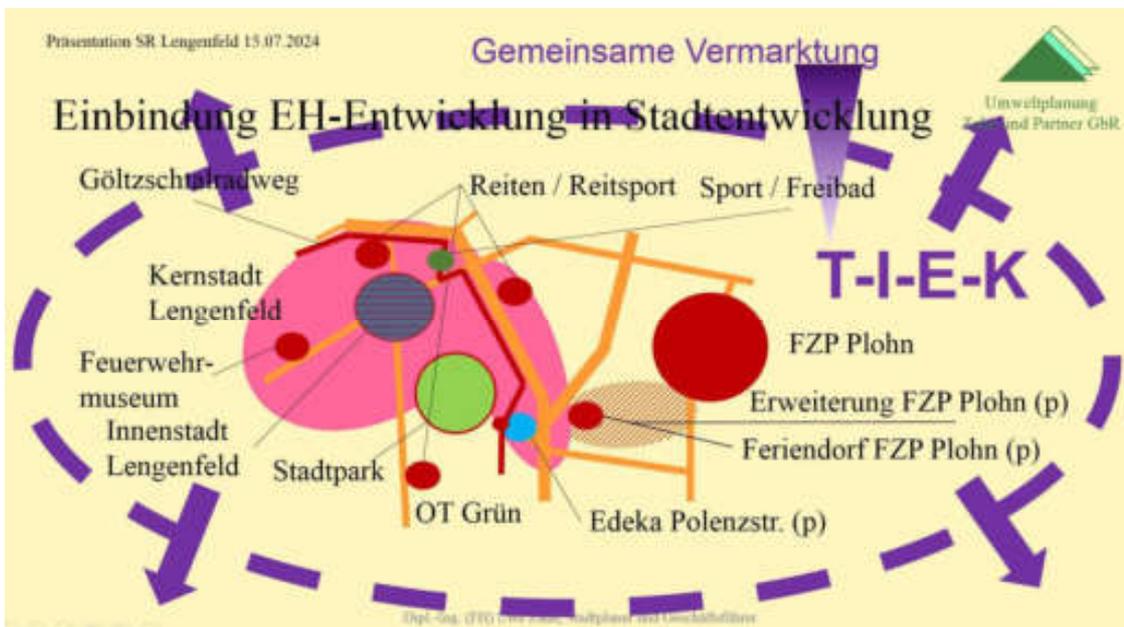


Abb. 15 Einbindung der Einzelhandelsentwicklung in die Gesamtentwicklung der Stadt Lengenfeld
Quelle: Umweltplanung Zahn und Partner, Präsentation zur Stadtratssitzung am 15.07.2024

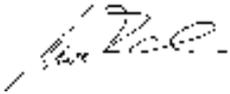
- 27 Über ein touristisches Entwicklungskonzept als Basis können die Potenziale, innerstädtische Synergien und Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt werden, eben das in Abb. 15 dargestellte T-I-E-K. Diese sollten dann, soweit erforderlich bauleitplanerisch abgesichert werden. Darin eingebettet ist auch die weitere Förderung und perspektivische Entwicklung des Stadtzentrum z.B. mit entsprechender Gastronomie und der Entwicklung spezifischer Verkaufs- und Nutzungsangebote für innerstädtisch leerstehende Ladenlokale sehr gut möglich (z.B. der parallel zu diesem Planverfahren angestoßene Prozess für den „Onkel-Fritz-Laden“ als genossenschaftlich organisierter Stadtladen zum Vertrieb regionaler Produkte lokaler Erzeuger). Deshalb soll eine darauf ausgerichtete Steuerung des stationären Einzelhandels mittels integriertem Einzelhandels- und Zentrenkonzept in Lengenfeld als gesonderter Teil eines touristischen Entwicklungskonzepts daran unmittelbar anknüpfen.

- 28 Zur Vermeidung des Eintritts der Verbotstatbestände des § 44 I BNatSchG wird eine Begutachtung der Baustelle vor bzw. während der Abrissarbeiten durch eine ökologische Baubegleitung erfolgen. Der Eintritt dieser Verbotstatbestände des § 44 I BNatSchG ist aber nach dem Stand der derzeit bekannten Ergebnisse als unwahrscheinlich einzuschätzen. Die entsprechenden Hinweise der UNB V dazu werden aber vorbeugend in die Anl. 8 zu dieser Begründung aufgenommen (weiter vgl. Anl. 8).

Tagesordnung

öffentlich

Lengenfeld, den 01.08.2024



.....
Dipl.-Ing. (FH) Uwe Zahn
Projektleiter und Geschäftsführer

Anlagen

- 1 Flächenbilanz [\(tlw. geändert\)](#)
- 2 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz zum Vorhaben „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“
- 3 Revitalisierung ehem. Kunststeinwerk Lengenfeld zu einem EDEKA-Verbrauchermarktes - Lageplan - Vorentwurf
- [4 Revitalisierung ehemaliges Kunststeinwerk Lengenfeld - Errichtung eines EDEKA-Marktes - Entwässerungskonzept - Auszüge - Unterlagen vom 27.06.2024\)](#)
- 5 Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen Struktur der näheren Umgebung Polenzstraße 48a (Flst. 150/3 und 156/1) in der Gemarkung Grün zur Bewertung einer Einfügung eines Einzelhandelsvorhabens gemäß § 34 BauGB
- 6 Auswirkungsanalyse Verlagerung des Edeka-Marktes in 08485 Lengenfeld in die Polenzstraße 48a
- 7 Neubau EDEKA-Markt in Lengenfeld/Vogtl. - Schalltechnisches Gutachten -
- 8 Informationen für die weitere Planung - organisatorische und technische Hinweise [\(tlw. geändert\)](#)
- 9 Ökologische Wirkungsprognose
- 10 Baugrundgutachten

- 11 Nachweis Erfordernis der Verlegung Edeka-Markt vom Bestandsstandort Zwickauer Straße 8
- 12 Potenzialflächenbewertung zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Lengenfeld
- 13 Gutachten zu gebäudebewohnenden Tierarten
- 14 Vergrämuungsmaßnahmen zur Sicherung Gebäudekomplex der IB gegen Eindringen von Avifauna
- 15 Bestätigung der hinreichenden Löschwasserversorgung für das Planvorhaben
- 16 Schleppkurvennachweis für sichere allseitige LKW-Ein- und Ausfahrten B94 / Andienungszufahrt
- 17 Verkehrsgutachten
- 18 Planungen der Verkehrswege
- 19 Untersuchung Straßenaufbau - Kurzauswertung
- 20 Beschreibung der Maßnahmen zur Reduzierung der Aktivitätskonzentration von Radon
- 21 Vorstellungen der Landestalsperrenverwaltung (LTV) zu Hochwasserschutzmaßnahmen am Westufer der Göltzsch
- 22 Archäologische Denkmale

Anlage 1

Flächenbilanz

Das PG umfasst eine Fläche von ca. 11.310 m². Davon werden nachfolgende Flächen anteilig im RG des BBP festgesetzt.

<u>Flächenart</u>	<u>Flächengröße</u>
Bruttofläche	<u>11.310 m²</u>
abzüglich öffentlicher Verkehrsflächen	<u>1.265 m²</u>
öffentlicher Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Rad- und Gehweg)	525 m ²
<u>abzüglich privater Grünflächen</u>	<u>340 m²</u>
Nettobauland gesamt	<u>9.180 m²</u>
ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche	<u>4.180 m² (Baufeld 1)</u> <u>380 m² (Baufeld 2)</u>
rechnerisch überdeckbare Grundstücksfläche	
BG nach § 19 II BauNVO (GRZ 0,5)	4.590 m ²
Zulässige Überschreitungen bis GRZ 0,7 für bauliche Nebenanlagen i.S. § 19 IV Nr. 2 BauNVO	+ 1.836 m ² = 6.426 m ²
Zulässige Überschreitungen bis GRZ 0,95 für unüberdachte Stellplätze	+ 2.295 m ² = 8.721 m ²
<u>Flächen für Pflanzgebote innerhalb RG</u>	
<u>aus städtebaulichen Gründen</u>	
Pflanzgebote mit räumlichen Festsetzungen (P _{b1} , P _{b2})	340 m ²
Pflanzgebote (Einzelbäume ohne räumliche Festsetzung, Raumbezug ist Grundfläche der Pflanzfläche P _G 1)	70 m ²
Pflanzgebote (Einzelbäume mit räumlicher Festsetzung, angenommene Kronenüberdeckung)	150 m ²
Flächen mit Maßgaben zur Begrünung	<u>560 m²</u>

Anlage 2

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7
Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz
zum Vorhaben
„Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk
durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit
Bäckerei-Café“

vom 04.01.2024

Inhalt

Tagesordnung

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG

öffentlich

Zuständige Behörde i.S. des UVPG:

Planungsträger BBP: Stadt Lengenfeld
Hauptstraße 1
08485 Lengenfeld

Vorhabenträger: May & Co. Wohn-und Gewerbebauten GmbH & Co. KG
Lindenstraße 54
25524 Itzehoe

Auftragnehmer: Umweltplanung Zahn und Partner GbR
Am Dr. – Dittes – Denkmal 1
08485 Lengenfeld

Projektleiter: Dipl. – Ing. (FH) Uwe Zahn, Geschäftsführer
Lengenfeld, den 04.01.2024

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Einführung	4
2 Merkmale des Vorhabens	6
3 Beschreibung des Standorts des Vorhabens	7
4 Ermittlung der Auswirkungen	8
5 Gesamteinschätzung	9

Tabellen im Text

Tab. 1.1	Merkmale des Vorhabens
Tab. 1.2	Planungsrechtliche Einordnung
Tab. 1.3	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft
Tab. 1.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen
Tab. 1.5	besondere Risiken
Tab. 2.1	Nutzung des Gebiets und seiner Umgebung
Tab. 2.2	Qualität des Gebiets und seiner Umgebung
Tab. 2.3	Schutzbedürftigkeit des Gebiets und seiner Umgebung gemäß Anl. 3 UVPG Zi. 2.3
Tab. 3	Ermittlung der Auswirkungen nach Schutzgütern

Anhänge

Anh. 1	Auszug Rapis: Berliner Meilenblätter (1780 - 1806) in Überlagerung mit Flurstücksplan und zusätzlich mit DTK 10 Freistaat Sachsen zu Verifizierung und Präzisierung der räumlichen Lage der Bodendenkmale in der Gemarkung Grün
--------	---

1 Einführung

- 1 Die Flurstücke (Flst.) 150/3 und 156/1 der Gemarkung Grün westlich der Polenzstraße sind Teil des ehemaligen Kunststeinwerks Lengenfeld. Flst. 150/3 ist bebaut mit einem Komplex von Produktionshallen verschiedener Epochen und dienenden Gebäuden. Flst. 156/1 bildet mit dem südlichen Teil von 150/3 den Freibereich der bereits langjährig anstehenden und das Ortsbild nachhaltig und erheblich negativ prägenden Industriebrache unmittelbar an der verkehrsbündelnden Ortsdurchfahrt der B94 aus dem mittelzentralen Städteverbund Göltzschtal in die Richtungen Reichenbach und Zwickau.
- 2 Die Industriebrache ist integrierter Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 I BauGB von Grün. Der anstehende Baubestand stellt aber aufgrund des langjährigen Brachliegens einen erheblichen städtebaulichen Missstand dar (seit einigen Jahren brachgefallene Bausubstanz, Gebäudezustand schlecht, z.T. bereits eingestürzte Gebäudeteile, z.T. Gefährdung der öffentlichen Sicherheit durch abstürzende Gebäudeteile auf öffentliche Wege, hier Göltzschtalradweg). Mit seiner überragenden Baumasse (ca. 47.700 m³ umbauter Raum) bildet er den städtebaulichen Schwerpunkt des städtebaulichen Sanierungsbedarfs im südlichen Stadtteil Grün.
- 3 Die Stadtteile Grün und Lengenfeld bilden als städtebaulich zusammengewachsene Einheit zusammen den Kernort der Stadt Lengenfeld. Der Kernort ist im noch gültigen Regionalplan Südwestsachsen sowie im nachfolgenden Regionalplan Region Chemnitz als Versorgungs- und Siedlungskern des Grundzentrums Lengenfeld ausgewiesen. Weiterhin hat die Stadt Lengenfeld regionalplanerisch die besondere Gemeindefunktion Tourismus zugewiesen bekommen. Erhebliche Funktionsträger sind die östlich an Grün angrenzenden Ortsteile Plohn (mit Freizeitpark Plohn) und Abhorn.
- 4 Es ist geplant die Industriebrache Kunststeinwerk auf den Flst. 150/3 und 156/1 durch die Verlegung des Edeka-Markt mittels Neubau eines vergrößerten Marktgebäudes und ergänzt um ein Bäckerei-Café zu revitalisieren. Das Vorhaben umfasst eine Bruttogrundfläche von 3.886 m² und infolge der geplanten eingeschossigen Bauweise eine Bruttogeschossfläche von ca. 3.750 m².
- 5 Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) bedürfen großflächige Einzelhandelsvorhaben i.S. § 11 III Satz 1 BauNVO gemäß dessen Anl. 1, Nr. 18.6.2 dann einer allgemeinen UVP-Vorprüfung, wenn für sie im bisherigen Außenbereich i.S. § 35 BauGB ein Bebauungsplan (BBP) aufgestellt wird und das Vorhaben eine zulässige Geschossfläche von 1.200 m² - 5.000 m² aufweist.
- 6 I.V.m. der notwendigen Aufstellung eines BBP für das vorgenannte Vorhaben ist gemäß Anlage 1 Nr. 18.8 zu § 7 I UVPG aufgrund der zu realisierenden Geschossfläche von 3.750 m² auch innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, wie hier, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Sie wird nachfolgend auf Grundlage der Angaben des Vorhabenträgers zum Vorhaben nach Anl. 2 gemäß Anl. 3 UVPG durchgeführt.

Verwendete Unterlagen:

- 7 Zu dieser allgemeinen Vorprüfung auf die Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG wurden die nachfolgend aufgeführten Unterlagen herangezogen:

- [1] Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 2 des Gesetzes vom 04.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344)
- [2] May & Co. Wohn-und Gewerbebauten GmbH & Co. KG; Errichtung eines EDEKA-Verbrauchermarktes im Fabrikgebäude der ehemaligen Kunststeinfabrik, Polenzstraße 48a, 08485 Lengenfeld; Vorentwurf Baubeschreibung (Entwurfsverfasser: Architekt Mahnert); Stand 21.12.2023
- [3] May & Co. Wohn-und Gewerbebauten GmbH & Co. KG; Errichtung eines EDEKA-Verbrauchermarktes im Fabrikgebäude der ehemaligen Kunststeinfabrik, Polenzstraße 48a, 08485 Lengenfeld; Vorentwurf Lageplan (Entwurfsverfasser: Architekt Mahnert); Stand 21.12.2023
- [4] Ingenieurbüro für Akustik und Umweltschutz SACHS IAU; Neubau EDEKA-Markt in Lengenfeld/Vogtl. - Schalltechnisches Gutachten -; Stand 20.12.2023
- [5] BBE Handelsberatung GmbH; Auswirkungsanalyse Verlagerung des Edeka-Marktes in 08485 Lengenfeld in die Polenzstraße 48a; Stand 24.11.2023 (vorläufig)
- [6] Stadt Lengenfeld; Entwurf Flächennutzungsplan, Planzeichnung (Entwurfsverfasser: Bayerische Landesiedlung GmbH; Stand 2006)
- [7] a) Stadt Lengenfeld; Entwurf Flächennutzungsplan, Themenkarte Archäologische Kulturdenkmale (Entwurfsverfasser: Bayerische Landesiedlung GmbH; Stand 2006);
b) ergänzt um Verzeichnis der Bodendenkmale (Quelle: [www.wikidata.de-de.nina.az/Liste_der_Bodendenkmale_in_Lengenfeld_\(Vogtland\).html](http://www.wikidata.de-de.nina.az/Liste_der_Bodendenkmale_in_Lengenfeld_(Vogtland).html)) (Abruf 27.12.2023; Jahrgang der zitierten Quelle: 1983)
- [8] Stadt Lengenfeld; Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen Struktur der näheren Umgebung Polenzstraße 48a (Flst. 150/3 und 156/1) in der Gemarkung Grün zur Bewertung einer Einfügung eines Einzelhandelsvorhabens gemäß § 34 BauGB (Erhebung und Zuarbeit im Rahmen Fortführung Flächennutzungsplanung; Verfasser: Umweltplanung Zahn und Partner GbR, 18.10.2023)
- [9] Stadt Lengenfeld; Landschaftsplan, Fortschreibung; Karten der Entwurfsplanung (Entwurfsverfasser: Umweltplanung Zahn und Partner GbR; Stand 2013)
- [10] Freistaat Sachsen; Landesentwicklungsplan 2013
- [11] Regionaler Planungsverband Region Chemnitz, Regionalplan Südwestsachsen 2011
- [12] Regionaler Planungsverband Region Chemnitz, Regionalplan Region Chemnitz i.d.F. des Satzungsbeschlusses vom 20.06.2023
- [13] Landesamt für Denkmalpflege; Ausführliches Denkmalverzeichnis Stadt Lengenfeld; Stand 26.03.2014,); aktualisiert um Liste der Kulturdenkmale in Lengenfeld (Vogtland) (Quelle: [www.wikipedia.org/wiki/Liste_der_Kulturdenkmale_in_Lengenfeld_\(Vogtland\).html](http://www.wikipedia.org/wiki/Liste_der_Kulturdenkmale_in_Lengenfeld_(Vogtland).html)) (Abruf 27.12.2023)
- [14] Staatsministerium für Wirtschaft Arbeit und Verkehr; Verkehrsmengenkarte Sachsen 2021
- [15] Landesamt für Straßenbau und Verkehr; Landesverkehrsprognose 2030 für den Freistaat Sachsen - Teil Straßenverkehr -; Stand 16.10.2017
- [16] Stadt Lengenfeld; Landschaftsplan (Verfasser: Umweltplanung Zahn und Partner GbR; 1998)
- [17] Deutscher Wetterdienst; Klimabewertung Lengenfeld; 1996
- [18] Entwässerungsplanung EDEKA-Markt, Entwurf (Entwurfsverfasser: M. Günther; Stand 2023)
- [19] Raumplanungsinformationssystem Sachsen (<https://rapis.ipm-gis.de/client/?app=umwelt>; Berliner Meilenblätter (1780 - 1806) + Überlagerung mit Flurstücksplan und DTK 10 Sachsen; Abruf 04.01.2024)

2 Merkmale des Vorhabens

Das Vorhaben zur Revitalisierung der Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau eines Edeka-Markt mit Bäckerei-Café auf den Flst. 150/3 und 156/1 wird gemäß nachfolgender Tabellen 1.1 bis 1.5 hinsichtlich seiner Merkmale, planungsrechtlichen Einordnung, Nutzung von Naturgütern, entstehenden Emissionen und Risiken dargestellt und bzgl. der geforderten Wirkfaktoren überschlüssig abgeprüft. Dabei wird in der Bewertung, soweit möglich nach Bau-, Anlagen- und Betriebsphase unterschieden.

Tab. 1.1 Merkmale des Vorhabens

Nr.	Kriterien	Angaben zum Vorhaben
1.1	geplante Aufmaße Neubau-Gebäude	geplante Art der baulichen Nutzung: EDEKA-Verbrauchermarkt geplante Bruttogrundfläche Neubauvorhaben: 3.886 m ² , geplante max. Gebäudelänge / -breite: ca. 92 m / ca. 53,5 m geplante Bruttobaumasse: 25.300 m ³ , geplante Bauweise: 1-geschossig, Vollgeschoss i.S. § 20 I BauNVO i.V.m. § 90 II SächsBO abgeleitete Bruttogeschossfläche (gemäß § 20 III und IV BauNVO): 3.750 m ² , geplante maximale HbA (unter Beachtung Nachbau Sheddach): ca. 7,4 m ü öVF (B94), ca. 8,2 ü m OK FFB EG
1.2	weitere relevante bauliche Anlagen	<u>Kundenstellplatz:</u> geplante Bruttogrundfläche: ca. 2.910 m ² , Anzahl Stellplätze: 105 Stk.; <u>Mitarbeiterstellplatz:</u> geplante Bruttogrundfläche: ca. 470 m ² , Anzahl Stellplätze: 15 Stk.; <u>sonstige innere Erschließungsflächen:</u> Flächenumfang: ca. 1.390 m ²
1.3	Erreichen / Überschreiten der Prüfwerte für Größe, die die Vorprüfung eröffnen	<u>Prüfstatbestand:</u> Nr. 18.8, Anl. 1 zu § 7 Abs. 1 UVPG; Übertrag der allgemeine Vorprüfungspflicht für den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs nach Nr. 18.6 im planungsrechtlichen Außenbereich auf alle sonstigen Gebiete mit materiellem und faktischem Baurecht bei Aufstellung eines BBP ab einer Geschossfläche von 1.200 m ² ; <u>Prüfwertüberschreitung:</u> Prüfwert der Spalte 2 zu Nr. 18.6.2 i.V.m. Nr. 18.8, Anl. 1 zu § 7 Abs. 1 UVPG für allgemeine Vorprüfung von 1.200 m ² Geschossfläche wird durch die Bruttogeschossfläche des Vorhabens um 2.550 m ² überschritten (Überschreitung durch Nettogeschossfläche [3.388 m ²] um 2.188 m ²); <u>weitere abgeprüfte Prüfstatbestände gemäß Anl. 1:</u> zu Gesamtprojekt zugehöriger Kundenstellplatz überschreitet den Prüfwert der Spalte 2 zu Nr. 18.4.2 i.V.m. Nr. 18.8 von 0,5 Hektar (= 5.000 m ²) nicht

TOP 9 - Anlagen zu Beschlussvorlage 100/2024

Tagesordnung

öffentlich

Nr.	Kriterien	Angaben zum Vorhaben
1.4	Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten	Kumulierende Vorhaben sind bei dieser Vorprüfung gemäß Nr.18.8 nicht zu betrachten (§ 13 UVPG); Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben oder Tätigkeiten in einem engen Zusammenhang i.S. des § 10 IV UVPG besteht nicht; Auswirkungen von anderen Nutzungen auf das Vorhaben bestehen nicht, insbesondere auch der genehmigten Anlage zu Lagerung und Behandlung nicht gefährlicher Abfälle auf Flst. 226/6 (Leistungsbegrenzungen: Lagermenge max. 650 Tonnen, Brecherbetrieb max. 2 Werktage / Jahr mit max. 8 Std. / Tag; Schutz zwischenliegender Wohnbebauung gewährleistet)
1.5	Nutzungsdauer und -art (Lebensmittel-Einzelhandel)	<u>Nutzungsdauer:</u> Betriebszeiten an Werktagen: 06:00 – 22:00 Uhr; Anlieferungen an Werktagen: 06:00 – 22:00 Uhr max. 4 – 5 Lkw pro Tag; Öffnungszeiten an Werktagen: 07:00 – 20:00 Uhr durchgehend; nachts sind gebäudetechnische Anlagen in Betrieb <u>Nutzungsart:</u> Verkauf von Waren täglicher Bedarf, insbesondere der Bereiche Food und Non-Food I an Endverbraucher; Verkauf von Backwaren mit Café-Betrieb
2.1	Flächen(neu)inanspruchnahme in m ² , geschätzt	keine erstmalige Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen; beide Flst. 150/3 und 156/1 sind mit baulichen Anlagen der Industriebranche des ehemaligen Kunststeinwerks überbaut; Versiegelung im Bestand insgesamt ca. 9.300 m ² (VS-Grad ca. 90%; bezogen auf die Größe der Flst. 150/3 und 156/1)
2.2	Umfang der Gesamtversiegelung nach Umsetzung des Vorhabens in m ² , geschätzt	Versiegelungs- bzw. Überdeckungsgrad nach Umsetzung insgesamt ca. 86% (bezogen auf Größe der Flst. 150/3 und 156/1); Vollversiegelte Fläche: ca. 8.880 m ² (Zufahrten, Stellflächen, komplette Bebauung Gebäude mit zugehörigen Erschließungsflächen); Unüberdeckte, unversiegelte Flächen: ca. 1.440 m ²
2.3	Umfang der Abrissarbeiten	Abbruch aller anstehenden Gebäude inkl. Überdachungen (Bruttogrundfläche ca. 6.830 m ² , Baumasse ca. 47.700 m ³ , geschätzt gem. [8]; Gebäudelänge- ca. 140 m und -breite zwischen ca. 45 - 57 m), zusätzlich Abbruch des freistehenden Schornsteins im S des Flst. 150/3 (HbA ca. 35 m ü OK Gelände) und der geschlossen ausgeführten Bandbrücke über Uferweg und Göltzsch inkl. Standpfeiler in deren Uferbereich bis an die Bahnstrecke Zwickau - Falkenstein auf Flst. 1281/3 (beide nicht in obiger Baumasseangabe enthalten!); Beseitigung des anstehenden Wasserbeckens (Bauweise: Betonteile, vollversiegelt) mit ca. 100 m ² Bruttogrundfläche
2.4	Nutzungsaufteilung im Marktgebäude	<u>Flächenaufteilung der Nutzflächen):</u> <u>Verkaufsflächen:</u> Verkaufsfläche EDEKA- Verbrauchermarkt: ca. 2.230 m ² Verkaufsfläche Backshop: ca. 108 m ² gemeinsamer Windfang: ca. 64 m ² Verkaufsfläche gesamt: ca. 2.402 m ² <u>sonstige Flächen:</u> Nebenraumflächen EDEKA-Markt : ca. 954 m ² Nebenraumflächen Backshop ca. 32 m ² sonstige Fläche gesamt: ca. 986 m ²

Nr.	Kriterien	Angaben zum Vorhaben
2.5	Anbindung an externe Verkehrsanlagen	direkt über Polenzstraße (B94) innerhalb der Ortsdurchfahrt (Anliefer- und Mitarbeiter-Verkehr) sowie Uferweg (Linksabbiegen; Kundenverkehr) <u>erforderlich:</u> Ertüchtigung bestehender Verkehrsflächen (Uferweg ab B94 für Zufahrt MIV zu Kundenstellplätzen mit Radweg für separate Zufahrten für Radfahrer) sowie Bau einer separaten Linksabbiegerspur in B94 an Einmündung Uferweg; gesonderte Anbindung LKW-Anlieferung / Zufahrt Mitarbeiter im südlichen Gebäudebereich direkt von B94
3	Abfallerzeugung	Es fallen keine überwachungsbedürftigen oder wassergefährdenden Abfälle an
4	Lagerung gefährlicher Stoffe	Es werden keine überwachungsbedürftigen oder wassergefährdenden Stoffe gelagert
5	Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen	<u>Vorhaben:</u> stellt selbst keinen Betriebsbereich, der der Störfallverordnung unterliegt, dar; Schwere Unfälle können durch Grund- und Nahversorgungsmarkt nicht hervorgerufen werden. Stattdessen handelt es sich im weiteren Sinne selbst um eine schutzbedürftige Nutzung, da Markt durch Letztverkauf an Endverbraucher Bevölkerung allgemein zur Verfügung steht. <u>Prüfung auf umliegende Betriebsbereiche, die der Störfallverordnung unterliegen:</u> keine im Umkreis von 7 km; Aufgrund dieses Abstandes von 7 km und mehr sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten; <u>durch Klimawandel bedingte Risiken:</u> tlw. Betroffenheiten der Vorhabenfläche, jedoch nur bei verstärktem Auftreten von Extremhochwasser HQ 200 / 300 (Vorkehrungen dagegen gezielt treffbar, betreffende Bereiche aus Gefahrenkarten bekannt)

Tab. 1.2 Planungsrechtliche Einordnung

Nr.	Kriterien	Angaben zur planungsrechtlichen Einordnung
1	Aussagen in Raumordnungsplänen	Lage im verdichteten Bereich des ländlichen Raums [10]; Grundzentrum, Lengenfeld mit Grün Versorgungs- und Siedlungskern, besondere Gemeindefunktion Tourismus [12] Lage an regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachsen [12]: Reichenbach - Lengenfeld - MZV Göltzschtal - Oberes Vogtland - Tschechien und Zwickau - Lengenfeld - MZV Göltzschtal - Oberes Vogtland - Tschechien
2	bauplanungsrechtliche Einordnung Vorhabenfläche	<u>Bauleitplanung:</u> kein wirksamer Flächennutzungsplan (FNP; nur Entwurf im Stand 2006 mit Darstellung MI), kein wirksamer Bebauungsplan (BBP), keine wirksame städtebauliche Satzung; <u>Zuordnung zu bauplanungsrechtlichem Ersatzrecht:</u> Lage gemäß [8] innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB), hier nach [8] präzisierend gemäß § 34 I BauGB (sog. Gemengelage)

Tab. 1.3 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Nr.	Kriterien	Überschlägige Angaben
1	Entnahme von Grundwasser	<p><u>Bauphase:</u> Bauwasserhaltung i.V.m. Grundwasseranschnitt wahrscheinlich erforderlich; Begründung: aufgrund der angegebenen Geländehöhe von ca. 2,5 - 3,0 m über Wasserstand Göltzsch bei Tiefschachtung > 2 m unter geplanter Sohle) Anschnitt wasserführender Schicht wahrscheinlich zu erwarten; <u>Betriebsphase:</u> keine erforderlich</p>
2	Einleitung kommunaler Abwässer	<p><u>Bauphase:</u> Aufbau Schmutzwasserentsorgung und Anbindung an bestehendes Kanalsystem in Polenzstraße (B94); Entsorgung anfallendes Schmutzwasser über Baustelleneinrichtung <u>Anlagen- und Betriebsphase:</u> Einleitung in anliegende Schmutzwasserkanalisation, Vorklärung / Rückhaltung von Fetten etc. über vorgesehenen Fettabscheider etc.; Zuführung zu zentraler Kläranlage Lengenfeld</p>
3	Ableitung Oberflächenwasser	<p>gemäß [18] Aufbau Rigolensystem als Staukanalsystem mit unterirdischem Stauraumspeicher zur Rückhaltung anfallenden Niederschlagswassers, Vorschaltung zweier unterirdischer Certraro - Sedimentationsanlagen mit Schlamm-speicher in die Zuleitungssysteme der Freiflächenentwässerung zur Absetzung von sedimentierbaren Stoffen Einleitung Drosselabfluss in die Göltzsch</p>
4	Einleitung von Schadstoffen	<p>keine zu erwarten bei bestimmungsgemäßigem Betrieb; in aufzubauender Schmutzwasserentsorgung sind in beiden Ableitungen festinstallierte Abscheider vorgesehen in aufzubauender Niederschlagswasserentsorgung sind in beiden Freiflächenentwässerungen je eine unterirdische Certraro - Sedimentationsanlage mit Schlamm-speicher vorgesehen zu möglichen Havarien (Unfälle mit Kraftfahrzeugen) – seriöserweise keine verlässliche Prognose möglich (vgl. Tab. 1.5)</p>
5.1	Inanspruchnahme natürlich anstehender Böden	<p>keine Inanspruchnahme natürlich anstehender Böden; beide Flst. 150/3 und 156/1 sind mit baulichen Anlagen der Industriebranche des ehemaligen Kunststeinwerks überbaut; Versiegelungsgrad im Bestand insgesamt ca. 90% (ca. 9.300 m²; bezogen auf die Größe der Flst. 150/3 und 156/1)</p>
5.2	Bodenabtrag / Bodenauftrag	<p>kein Abtrag von natürlich gewachsenem Boden zu erwarten (Versiegelungsgrad IST-Zustand ca. 90%); <u>Bau- und Anlagenphase:</u> Abbruch der anstehenden Bausubstanz (Versiegelungsgrad ca. 90%); Freimachen des Baugeländes; Nachmodellierungen des Geländes im Zuge der Herstellung des Baugeländes erfolgen sehr wahrscheinlich mit örtlichem Abraummateriale; Wiedereinbau temporärer Bodenaushübe für Herstellung von Ver- und Entsorgungsleitungen; <u>Betriebsphase:</u> keine Bodenabträge / Bodenaufträge zu erwarten</p>

Tagesordnung

öffentlich

TOP 9 - Anlagen zu Beschlussvorlage 100/2024

Tagesordnung

öffentlich

Nr.	Kriterien	Überschlägige Angaben
6.1	Inanspruchnahme anstehender Biotop- und Nutzungstypen	Anstehender Nutzungstyp: Industrie- und Gewerbefläche (VS-Grad ca. 90%, künstlich, sehr verbesserungsbedürftig); keine Inanspruchnahme naturnäherer Biotop- und Nutzungstypen;
6.2	Inanspruchnahme von Lebensräumen von Pflanzen / Tieren	<u>Pflanzen:</u> keine Inanspruchnahme von Lebensräumen streng geschützter Pflanzen; <u>Tiere:</u> keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Tiere auf Vorhabenfläche bekannt; Begehungen der Industriebrache haben keine Hinweise auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten ergeben
7	Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes	<u>Bauphase:</u> <u>auf Vorhabenfläche:</u> Abbruch der bestehenden Gebäudesubstanz (max. anstehende HbA bis ca. 14 m über öVF Radweg, Abbruch-Baumasse ca. 47.700 m³, Länge der Längsseite des ununterbrochenen Gebäudekomplexes ca. 140 m und Breite zwischen ca. 45 - 57 m); durch Errichtung Neubau erfolgt deutliche Reduzierung der Raummaße (Baumasse: ca. - 22.400 m³ [Reduzierung auf ca. 53%]; max. Gebäudelänge: ca. - 50 m [Reduzierung auf ca. 64%] und HbA: ca. - 4 m [Reduzierung auf ca. 72%]; Abbruch des freistehenden Schornsteins im S des Flst. 150/3 (HbA ca. 35 m ü OK Gelände); <u>projektbezogenen Maßnahmen / Vorkehrungen:</u> Nachbildung der denkmalgeschützten Sheddachkonstruktion in Dachgestaltung des Markt-Neubaus <u>außerhalb Vorhabenfläche:</u> darüber hinaus weitergehender Abbruch der Bandbrücke bis an die Bahnstrecke Zwickau - Falkenstein auf Flst. 1281/3, Gemarkung Lengenfeld; Höhe Bauwerk ca. 3 m, UK ca. 11 m über OK Uferweg, OK ca. 14 m über OK Uferweg; Länge Bauwerk ca. 67 m)

Tab. 1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen

Nr.	Kriterien	Überschlägige Angaben
1	Stoffeinträge in Gewässer	Rückhaltungsanlage Niederschlagswasser: gemäß [18] und Herstellerangaben zu geplanten Sedimentierungsanlagen Abscheidung von grob abfiltrierbaren Stoffen (100%), Schwimmstoffen (99,41%), Schwebstoffe (90,25%); turnusmäßige Inspektionen und Reinigungen werden unterstellt
2	Erhöhung Luftschadstoffemissionen	keine Erhöhung zu erwarten
3	Erhöhung der Lärmemissionen	Lärmemission wird durch das Vorhaben erhöht; Einschätzungsgrundlage im schalltechnischen Gutachten über Ausnutzung Irrelevanzkriterium TA Lärm durch Bewertungsabschlag von 6 dB(A) für hinzutretendes Vorhaben; an allen IO Unterschreiten des 6 dB(A)-Abschlagswertes; minimal an IO 18, 19 und 20 (alle Uferweg 4) mit 0,3 - 1,6 B(A) tags, alle anderen IO 1 - 17 und 22 - 27 tags Unterschreitung um mind. 3,5 dB(A); nachts Unterschreitungen > 11 dB(A)
4	Erhöhung der Verkehrsbelastung	<u>Angabe Vorhabenträger zu Kundenerwartung:</u> über alle Werktage 7.000 - 7.500 Kunden / Woche, gleichmäßig verteilt auf alle Tag: 1.250 Kunden / Tag, macht gemäß [4] 192 Fahrbewegungen / h zu je 96 Fahrten im Ziel- und 96 Fahrten im Quellverkehr / h; <u>Vorbelastung auf Polenzstraße (B94):</u> DTV 8.835 KfZ, Annahme Verkehrsaufkommen Tageszeitraum ca. 2/3: 5.890; verteilt auf Stunden Tageszeitraum: ca. 450 KfZ / h, je zur Hälfte in Richtung Reichenbach sowie in Richtung Rodewisch Zunahme geschätzt je Fahrtrichtung: ca. 21%; Mitarbeiter- und Anlieferverkehr aufgrund Geringfügigkeit der täglichen Bewegungen vernachlässigbar
5	Erschütterungen	regelmäßig erwartbare Fahrzeuge sind nicht geeignet wahrnehmbare Erschütterungen im Regeleinsatz zu verursachen
6	Energienutzung u. -bedarf	Heizung und Warmwasseraufbereitung mittels Gewerbekälteaufbereitung
7	Klimatische Veränderungen	keine zusätzliche Erwärmung der Vorhabenfläche (Reduzierung VS-Grad von ca. 90 auf ca. 86%); durch verringerte Gebäudekubaturen Neubau gegenüber Abrissbausubstanz (vgl. Tab. 1.1, Zeile 2.3 u. Tab. 1.3, Zeile 7; insbes. auch der Bandbrücke über die Göltzsch) Reduzierung Raumwiderstand im Talabwindssystem der Göltzsch

Tab. 1.5 besondere Risiken

Nr.	Kriterien	Überschlägige Angaben
1	Austritt / Verlagerung von gefährlichen Stoffe durch KfZ-Unfälle	in aller Regel parkplatztypische Unfälle (Zusammenprall von Fahrzeugen bei Ein- und Ausfahren, Stellplatzsuchverkehr sowie Ein- und Ausparken), Vorfahrtsunfälle bei Ein- und Abbiegen von und auf die Polenzstraße (B94); <u>projektbezogenen Maßnahmen / Vorkehrungen:</u> Herstellen Zufahrten sowie Stellplatzflächen in vollversiegelter Bauweise, Einrichten Links-Abbiegespur von Polenzstraße (B94) in den Uferweg; <u>Eintrittswahrscheinlichkeit von Unfällen:</u> unwägbar i.S. einer quantifizierenden und qualifizierenden Bewertung (möglich im Rahmen des normalen Lebensrisikos); Eindringen von Schadstoffen in den Untergrund / in Gewässer: i.V.m. den projektbezogenen Vorkehrungen unwahrscheinlich

3 Beschreibung des Standorts des Vorhabens

Das Vorhabengebiet und seine Umgebung werden gemäß den nachfolgenden Tabellen 2.1 bis 2.3 auf mögliche Betroffenheiten seiner Nutzungen, ihrer Qualität und Schutzbedürftigkeit durch die jeweiligen Wirkfaktoren überschlägig abgeprüft.

Tab. 2.1 Nutzung des Gebiets und seiner Umgebung

Nr.	Kriterien	Vorhanden		Darstellung Betroffenheit nach Art und Umfang
		ja	nein	
1	Flächen für (Wohn-)Siedlungen		X	Standortumfeld / nähere Umgebung ist als Gemengelage nach § 34 I BauGB einzustufen; Wechsel von nicht erheblich belästigenden Gewerbenutzungen (u.a. nicht MI-verträgliche Metallbau-, Bau- und KfZ-Betriebe, Freiflächen-Lagerung nicht gefährlicher Abfälle)
2	Verkehrsflächen	X		unmittelbare Anbindung über Einmündung Uferweg in die B94 (DTV 2021 = 8.835 KfZ gemäß [14]) innerhalb bestehender Ortsdurchfahrt, Prognose der Verkehrsentwicklung auf B94 für 2030 (DTV ca. 11.500 KfZ nach [15]); Uferweg als weitergehende Erschließungsstraße der nördlich anstehenden Baugrundstücke; Uferweg westlich Bestandsbebauung bis Göltzsch: Göltzschtalradweg
3	ausgeübte und konkurrierende Nutzungen mit Vorhabenbezug		X	<u>Vorhabenfläche:</u> keine; Fläche brachgefallen; <u>nähere und weitere Umgebung:</u> Freiflächenverkauf eines Gartenbaubetriebs auf gegenüberliegender Straßenseite (Verkauf von Pflanzen und gartengestalterischen Begleitsortimenten auf ca. 1.700 m²) - keine relevante Sortimentsüberschneidung; Einzelhandelslagen in Innenstadt (gemäß [5] faktischer zentraler Versorgungsbereich - jedoch <u>kein</u> ausgewiesener Zentraler Versorgungsbereich i.S. § 9 IIa BauGB, Z 2.3.2.3 LEP 2013) und Marktzentrum Zwickauer Straße (derzeitiger EDEKA-Markt, Diska- sowie TEDI-Markt)
4	Anlagen mit Auswirkungen auf den Standort des Vorhabens		X	Auswirkungen von anderen Nutzungen auf das Vorhaben bestehen nicht, insbesondere auch der genehmigten Anlage zu Lagerung und Behandlung nicht gefährlicher Abfälle auf Flst. 226/6 (Leistungsbegrenzungen: Lagermenge max. 650 Tonnen, Brecherbetrieb max. 2 Werktage / Jahr mit max. 8 Std. / Tag; Schutz zwischenliegender Wohnbebauung gewährleistet)

Tab. 2.2 Qualität des Gebiets und seiner Umgebung

Nr.	Kriterien	Vorhanden		Darstellung Betroffenheit nach Art und Umfang
		ja	nein	
1	Vorbelastungen / kumulative Wirkungen	X		unterschiedliche Gewerbenutzungen der Umgebung gemäß [8] (vgl. Anl. 1) erzeugen beachtenswerte Vorbelastungen in Form von Lärmemissionen; B94 mit Verkehrsbelastung von DTV 2021 = 8.835 KfZ gemäß [14]; Berücksichtigung im schalltechnischen Gutachten über Anwendung Irrelevanzkriterium TA Lärm durch Bewertungsabschlag von 6 dB(A) für hinzutretendes Vorhaben

TOP 9 - Anlagen zu Beschlussvorlage 100/2024

Tagesordnung

öffentlich

Nr.	Kriterien	Vorhanden		Darstellung Betroffenheit nach Art und Umfang
		ja	nein	
2.1	Flächen mit besonderer Bedeutung für Erholung / Fremdenverkehr	X		<u>nähere Umgebung:</u> Göltzschtalradweg an östlicher Grenze der Vorhabenfläche
2.2	Gebiete mit besonderer Bedeutung für Erholung / Fremdenverkehr außerhalb näherer Umgebung	X		<u>allgemein:</u> Stadt Lengenfeld - raumordnerisch besondere Gemeindefunktion Tourismus; <u>nächste:</u> Parkberg mit Stadtpark, Wald auf östlicher Bergflanke– Wald mit besonderer Erholungsfunktion, Stufe 1 (Entfernung min. > 185 m westlich Vorhabenfläche); Stadtpark, westl. vorgenannter Waldfläche (Entfernung min. ca. 430 m); Freizeitpark Plohn (Besucherzahl ca. 350.000 in 2022; Entfernung min. ca. 790 m); Voranfrage bei Stadtverwaltung zu Erweiterung in Richtung Ortslage Grün (Feriendorf)
3	Für Landschaftsbild bedeutende Landschaften oder Landschaftsteile		X	keine Landschaftsausschnitte im sichtbaren Umfeld mit sehr hohem und hohem landschaftsästhetischen Eigenwert; Stadtpark durch Nadelwald auf Ostflanke Parkberg sichtverschattet
4.1	Böden mit besonderen Funktionen für den Naturhaushalt		X	keine; Vorhabenfläche liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils; Fläche vollständig anthropogen überprägt (metahemerob bzw. künstlich) und umfänglich bebaut GR ca. 9.300 m ² (GRZ ca. 0,9, davon Gebäudebestand ca. 67%)
4.2	besondere Empfindlichkeit gegenüber Bodenerosion		X	keine; Vorhabenfläche eben - flach geneigt; Fläche vollständig anthropogen überprägt (metahemerob) und umfänglich bebaut GRZ ca. 0,9, Gebäudebestand ca. 67%
4.3	Altlasten / Altablagerungen / Depo-nien		X	keine; Abbruch aller Gebäudesubstanzen vorgesehen
4.4	radiologische Hinterlassenschaften	x	X	Lage innerhalb radiologischer Verdachtsfläche Nr. 9 (Lengenfeld); aber gemäß Darstellung in [16], Karte 18 keine Hinweise auf radiologische Hinterlassenschaften auf Vorhabenfläche und in näherer Umgebung
5	Oberflächengewässer mit besonderer Bedeutung	X		Göltzsch (Gewässer I. Ordnung); Bewertung Strukturgüte nach [9] gering
6	bedeutsame Grundwasservorkommen		X	keine; Lage außerhalb von TWSG und deren Einzugsgebieten
7	Flächen mit Bedeutung für land- und forstwirtschaftliche Nutzung		X	keine;
8.1	Fläche mit besonderer klimatischer Empfindlichkeit (Belastungsgebiet)	X		Lage in klimatisch belastetem Wirkraum (großflächiges Kaltluftstaugebiet im Talzug der Göltzsch); Vorhabenareal sehr hoch versiegelt (VS-Grad 90%; VS-Klasse V)

TOP 9 - Anlagen zu Beschlussvorlage 100/2024

Nr.	Kriterien	Vorhanden		Darstellung Betroffenheit nach Art und Umfang
		ja	nein	
8.2	Fläche mit besonderer klimatischer Bedeutung (Kaltluftentstehungsgebiete, Frischluftbahnen) gegenüber klimatischen Belastungsgebieten		X	nein; aufgrund Lage Vorhabenfläche im Siedlungskörper innerhalb klimatisch belastetem Wirkraum (großflächiges Kaltluftstaugebiet im Talzug der Göltzsch) wird diese sehr wahrscheinlich von Talabwindssystem der Göltzsch oberhalb geplanter Bauhöhen gemäß Tab. 1.1, Zeile 1.1 überstrichen
9	Flächen mit besonderer Luftqualität, z.B. Kurgelände		X	keine
10	Lebensräume mit besonderer Bedeutung für Tiere		X	keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Tiere auf Vorhabenfläche bekannt; Begehungen der Industriebrache haben keine Hinweise auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten ergeben
11.1	Lebensräume mit besonderer Bedeutung für Pflanzen		X	keine; Vorhabenfläche: Industriebrache, mit Gebäuden und versiegelten Freiflächen überbaut, Versiegelungsgrad ca. 90%; darüber hinaus artenarme, überwiegend lineare Ruderalvegetation
11.2			X	Keine streng geschützten Pflanzenarten festgestellt
12	Bedeutung für Ortsbild, -struktur und -entwicklung		X	<u>Bebauung und Zustand:</u> Länge der Längsseite des ununterbrochenen Gebäudekomplexes ca. 140 m und Breite zwischen ca. 45 - 57 m; GRZ ca. 0,9, Gebäudebestand ca. 67%; HbA bis zu ca. 14 m über öVF; überragende Baumasse (ca. 47.700 m³ umbauter Raum, Überschreiten Baumasse Umgebung minimal 1,5- - 2-fach); anstehender Baubestand stellt einen städtebaulichen Missstand dar (seit einigen Jahren brachgefallene Baubsubstanz, Gebäudezustand schlecht, z.T. bereits eingestürzte Gebäudeteile, z.T. Gefährdung der öffentlichen Sicherheit durch abstürzende Gebäudeteile auf öffentliche Wege, hier Göltzschtalradweg); <u>Bedeutung:</u> zusammen mit der Unternutzung auf Flst. 140/4 städtebauliche vollständige Trennung der südlichen Stadtteilbebauung von Grün vom restlichen Stadtteil auf gesamter Breite der Ortsbebauung; damit Störung der Entwicklungsfähigkeit des südlichen Stadtteils von Grün; sehr hohe, hier stark hemmende - vereitelnde, Wirkung auf die Stadtteilentwicklung aufgrund enormen und in der näheren Umgebung überragenden Baumasse des brachgefallenen Baubestandes und der unmittelbaren Lage an der B94 hoch prägender Wirkungsgrad auf das Stadtgefüge und das Stadtbild (hier Ortsdurchfahrt nach Stadteingang mit bildprägender Wahrnehmung der Stadt Lengenfeld an vielbefahrener B94 [DTV 2021 = 8.835 KfZ])

Tab. 2.3 Schutzbedürftigkeit des Gebiets und seiner Umgebung gemäß Anl. 3 UVPG Zi. 2.3

Nr.	Kriterien	Vorhanden		Darstellung Betroffenheit nach Art und Umfang
		ja	nein	
1	Flora-Fauna-Habitat-Gebiet gemäß Richtlinie 92/43/EWG / europäisches Vogelschutzgebiet gemäß Richtlinie 2009/147/EG (§ 31ff BNatSchG)		X	keine, weder direkt noch innerhalb Pufferzone von 300 m; <u>nächstes Gebiet:</u> FFH-Gebiet „Göltzschtal“ (FFH-Nr.: 290) nördlich minimal > 1.200 m und östlich minimal > 900 m entfernt; davon jeweils u.a. durch städtische Siedlungsflächen, B94, S293 / S293A, Industrie- und Gewerbegebiet, Gewerbefläche sowie Freizeitpark „Plohn“ getrennt
2	Naturschutzgebiete / Nationalparke; Nationale Naturmonumente / Biosphärenreservate / Naturdenkmäler gemäß §§ 23, 24, 25 und 28 BNatSchG ¹		X	keine, weder direkt noch innerhalb Pufferzone von 300 m; <u>nächstes Gebiet / Einzeldenkmal:</u> Naturdenkmal Lindenallee im Stadtgebiet Lengenfeld an der Brunnenallee, > 900 m entfernt; davon u.a. durch städtische Siedlungsflächen, Kleingartenanlage, Gewerbefläche sowie Bahnanlage getrennt
3.1	Landschaftsschutzgebiete / geschützte Landschaftsbestandteile gemäß §§ 26 und 29 BNatSchG		X	keine, weder direkt noch innerhalb Pufferzone von 300 m; <u>nächstes Gebiet:</u> LSG Plohnbachau, östlich minimal > 830 m entfernt; davon u.a. durch B94, städtische Siedlungsflächen, mit gewerblichen Flächen in Gemengelage sowie Freizeitpark „Plohn“ getrennt
3.2	Naturpark „Vogtland“ gemäß §§ 27 BNatSchG		X	Naturpark Erzgebirge / Vogtland minimal > 5,6 km entfernt
4	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG und § 21 SächsNatSchG / FFH-Lebensraumtypen / FFH-Arthabitate		X	keine innerhalb; <u>nächste Biotope / LRT / FFH-Arthabitate:</u> - Abschnitt der Göltzsch (5440§11003; naturnaher sommerkalter Bach [Berglandbach; FBB], zugleich LRT 3260 (Fließgewässer mit Unterwasservegetation); südlich ab ca. 150 m flussaufwärts, außerhalb an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzend; durch Siedlungsflächen getrennt; - natürlicher basenarmer Silikatfelsen (5440§085485; YFA) ; nordöstlich > 190 m entfernt, außerhalb an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzend; durch B94 und Siedlungsflächen getrennt; - Abschnitt Plohnbach ih. FFH-Gebiet „Göltzschtal“ (FFH-Nr.: 290); Reproduktionshabitat für das Bachneunauge (FFH-Arthabitat); östlich minimal > 930 m entfernt; davon jeweils u.a. durch B94, städtische Siedlungsflächen mit gewerblichen Flächen in Gemengelage sowie Freizeitpark „Plohn“ getrennt
5.1.1	Trinkwasserschutzgebiete gemäß § 51 WHG		X	keine
5.1.2	Lage in Anstrombereich		X	nein, auch außerhalb von Einzugsgebieten
5.2	Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 IV WHG		X	keine, sind für gesamtes Gebiet der Stadt Lengenfeld und angrenzender Kommunen nicht ausgewiesen

¹ sowie § 18 SächsNatSchG

TOP 9 - Anlagen zu Beschlussvorlage 100/2024

Tagesordnung

öffentlich

Nr.	Kriterien	Vorhanden		Darstellung Betroffenheit nach Art und Umfang
		ja	nein	
6.1	Hochwasser-Risikogebiete nach § 73 I WHG	x		teilweise Lage innerhalb; sh. Zeilen 6.2 u. 6.3
6.2	Überschwemmungsgebiete	x		teilweise Lage innerhalb; Teile geplanter Kundenparkplatz im N an Uferweg sowie geplanter Mitarbeiterparkplatz und Teile der Erschließungsfläche im Süden der Vorhabenfläche; geplantes Markt-Gebäude liegt außerhalb ÜSG
6.3	überschwemmungsgefährdetes Gebiet	x		teilweise Lage innerhalb (Extremhochwasser HQ 300); geplanter Mitarbeiterparkplatz und Teile der Erschließungsfläche im Süden der Vorhabenfläche, Südliche Teile Markt-Gebäude (weit überwiegend Nebenräume)
7	Gebiete, in denen in Gemeinschaftsvorschriften festgelegte Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind		X	keine
8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte - örtlich	X		<u>EW-Zahlen und -entwicklung:</u> 7.027 EW gesamt, davon in der Kernstadt Lengenfeld mit Grün 4.469 EW (ca. 63,6%; 2022) Siedlungsdichte Lengenfeld gesamt ca. 1.720 EW / km ² Siedlungsfläche <u>städtebauliche Einordnung:</u> <u>Standort:</u> Lage vollständig innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils des Stadtteils Grün des verbundenen Siedlungskörpers Lengenfeld - Grün unmittelbar zwischen B94 und Bahnlinie Zwickau - Falkenstein; nähere Umgebung Vorhabenstandort entspricht gemäß [8] einer Gemengelage nach § 34 I BauGB <u>Stadtteil:</u> Gemarkungen Grün und Lengenfeld bilden in städtebaulicher Einheit die Kernstadt Lengenfeld (städtebaulich zusammengewachsen entlang der historisch gewachsenen wirtschaftlichen Entwicklungsachse von Göltzsch, Bahntrasse und B94);
8.2	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte - überörtlich	X		<u>raumordnerische Einordnung:</u> gemäß [10] Lage im verdichteten Bereich des ländlichen Raums, gemäß [11] und [12] Grundzentrum, besondere Gemeindefunktion(en) u.a. Tourismus, Teil des Versorgungs- und Siedlungskerns Lengenfeld; östlich angrenze Ortsteile Plohn und Abhorn Schwerpunktbereich der Tourismusfunktion, insbesondere Freizeitpark Plohn mit geplanter Ferienhaussiedlung im Talzug Weidengraben (östlich unmittelbar an im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Gemarkung Grün angrenzend; Voranfrage zu FNP-/BBP-Aufstellung bei Stadt durch Vorhabenträger gestellt)

Nr.	Kriterien	Vorhanden		Darstellung Betroffenheit nach Art und Umfang
		ja	nein	
9.1	Kulturdenkmäler, Denkmalensembles, sonstige Sachgüter	X		<p><u>Kulturdenkmal (Obj.Nr.: 08980268):</u> Sheddachhalle (mit reicher Klinkergliederung, um 1890 erbaut, stadtbildprägende Fassade zwischen zwei Straßenzügen, baugeschichtlich und ortsgeschichtlich von Bedeutung)</p> <p><u>Anmerkungen zur weiteren Bewertung:</u> mittlerer Teil des auf Flst. 150/3 anstehenden Gesamtbebauungskomplexes, im N und S von anderen Baukörpern unmittelbar angebaut (N: Fertigteilhalle des industriellen Bauens, DDR-Zeit; S: Nebengebäude, Klinkerbauweise, Gründerzeit); Bauzustand: devastiert, einsturzgefährdet</p>
9.2	Bodendenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaft	X		<p><u>Bodendenkmal (Nr. 4 nach [7] a) ergänzt um wikidata [7] b) nach Geupel, Volkmar; Die geschützten Bodendenkmale im Bezirk Karl-Marx-Stadt; Dresden 1983):</u> [7] a): a) Wasserburg, b) Wassermühle Hammerwerk, Mittelalter, Ersterwähnung 1399 [7] b): ursprünglich Niederungsburg mit umlaufendem wasserführenden Graben, eingeebnet und überbaut</p> <p><u>Verifizierung und Präzisierung der räumlichen Lage der Schutzgegenstände (heutige Flst.) nach [19] (vgl. Anh. 1):</u> Niederungsburg / Wasserburg: Flst. 162/1 Grün Wassermühle / Papiermühle: Flst. 164/1 Grün Hammerwerk: Flst. 162/4, 162/5 Grün</p> <p><u>Anmerkungen zur weiteren Bewertung:</u> von der Bodendenkmalfläche ausgenommen ist der nördliche Teil des Vorhabenflurstücks 150/3 (Tiefe W: ca. 12,5 m; Tiefe O: ca. 33,5 m); Lage der eigentlichen Schutzgegenstände außerhalb der Flst. 150/3 und 156/1 des Vorhabengebiets Niederungsburg eingeebnet und überbaut; Vorhabenfläche weit überwiegend seit Ende 19. Jh. sukzessive zunehmend vollversiegelt; mögliche historische Relikte unzugänglich überdeckt;</p> <p><u>archäologischer Relevanzbereich:</u> Historischer Dorfkern Grün (Nr. 3 nach [7]);</p> <p><u>Anmerkungen zur weiteren Bewertung:</u> Überdeckung entspricht Aussage zu Bodendenkmal; Lage vollständig innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Gemarkung Grün</p>

4 Ermittlung der Auswirkungen

Nachfolgend werden unter Zusammenführung der dargestellten Wirkpfade in Gegenüberstellung zu den nutzungsseitigen und ökologischen Standortbedingungen schutzgutbezogen die einzelnen möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen betrachtet und dann auf ihre Erheblichkeit hin qualifiziert. Dabei werden vorgesehene Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen des Vorhabens „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ sowie Aussagen bereits vorliegender Gutachten in die Wertung mit einbezogen.

Tab. 3 Ermittlung der Auswirkungen nach Schutzgütern

Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes	Beurteilung Erheblichkeit der Auswirkungen unter Verwenden der Kriterien Veränderungsgrad (V), Dauer (D), räumliche Ausdehnung (A), Reversibilität (R)
Mensch	<p><u>Erholung:</u> Abbruch der brachliegenden Gebäudesubstanz; Beseitigung potenzieller Gefahren durch herabstürzende Gebäudeteile auf den unmittelbar an deren westlichem Rand verlaufenden Göltzschtalradweg; Beseitigung übermäßiger, erdrückend wirkender Baumassen und -höhen (bis 14 m Bandbrücke + Aufnahmebau, Schornstein 35 m ü OK Gelände, Länge Gebäudefront ca. 140 m) in marodem Zustand im westlichen Siedlungskörper einschließlich über die Göltzsch auskragender Bandbrücke; Wiederbebauung mit Neubau Marktgebäude (HbA bis ca. 8,2 m ü OK Gelände) inkl. Nachbildung / Rekonstruktion denkmalgeschützter Sheddachkonstruktion; Gliederung Siedlungskontur durch Kundenparkplatz nördlich Marktgebäude</p>	<p>V: visuell mittel positive Wirkung auf die Erholungseignung Göltzschtalradweg und Erholungswald auf östlicher Bergflanke Parkberg; D: andauernd; A: kleinräumig, bis in näheres Umfeld wirkend; R: nicht bewertungsrelevant</p>
	<p><u>Lärmemissionen:</u> Geräuschemission des Vorhabens ergibt eine Erhöhung der Lärmbelastung; Betriebszeiten an Werktagen: 06:00 – 22:00 Uhr; Anlieferungen an Werktagen: 06:00 – 22:00 Uhr max. 4 – 5 Lkw pro Tag; Öffnungszeiten an Werktagen: 07:00 – 20:00 Uhr durchgehend; nachts sind gebäudetechnische Anlagen in Betrieb; resultierende Belastung ergibt unter vorhabenbezogener Vermeidungsmaßnahmen gemäß SIP an höchstbetroffenen IO 18 - 20 minimale Unterschreitung tags der 6 dB(A) unterhalb der IRW angesetzten Bewertungswerte (Irrelevanzkriterium nach TA Lärm); darüber hinaus tags und nachts insgesamt deutliche Unterschreitung der IRW TA Lärm</p>	<p>Aus Sicht des Sachverständigen Festschreibung Nachtanlieferungsverbot und Verkehrsverbot auf MA-Parkplatz. Darüber hinaus sind keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. V, D, A, R: lokal dauerhaft keine Überschreitung IRW</p>
	<p><u>Luftschadstoffe:</u> standortbezogen keine relevante Erhöhung erwartbar</p>	<p>V, D, A, R: lokal dauerhaft keine Änderung Ausgangszustand</p>

Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes	Beurteilung Erheblichkeit der Auswirkungen unter Verwenden der Kriterien Veränderungsgrad (V), Dauer (D), räumliche Ausdehnung (A), Reversibilität (R)
Mensch (Fortsetzung)	<p><u>Verkehrsaufkommen:</u> Zunahme geschätzt je Fahrtrichtung nach den Zahlen der Tab. 1.4, Zeile 4: ca. 21%; Mitarbeiter- und Anlieferverkehr aufgrund Geringfügigkeit der täglichen Bewegungen vernachlässigbar Eine signifikante Erhöhung der Lautheit nimmt der Mensch ab einer Erhöhung der dB(A) – Werte um 3 dB(A) wahr</p>	<p>Eine derartige Erhöhung würde aber erst mit einer Verdopplung der Verkehrsstärke erreicht. Diese wird mit dem prognostizierten zusätzlichen Verkehrsaufkommen nicht erreicht. Deshalb sind bzgl. des prognostizierten Verkehrsaufkommens keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. keine erheblich negativen Auswirkungen</p>
zentrale Versorgungsbereiche	<p>Für absatzwirtschaftlich betroffene Handelsbetriebe im Lengelfelder Zentrum ergeben sich infolge der Edeka-Verlagerung keine messbaren Umsatzrückgänge [5]. Fachmarktstandort Zwickauer Straße: Umsatzumlenkung nach Verlagerung 7,0% [5]</p>	<p>deutliche Unterschreitung Abwägungsschwellenwert von 10 % Umsatzverlagerung keine erheblich negativen Auswirkungen</p>
Orts- und Landschaftsbild	<p>Abbruch der brachliegenden Gebäudesubstanz; Beseitigung übermäßiger, erdrückend wirkender Baumassen und -höhen (bis 14 m Bandbrücke + Aufnahmebau, Schornstein 35 m ü OK Gelände, Länge Gebäudefront ca. 140 m) in marodem Zustand im westlichen Siedlungskörper einschließlich über die Göltzsch ausragender Bandbrücke; Wiederbebauung mit Neubau Marktgebäude (HbA bis ca. 8,2 m ü OK Gelände) inkl. Nachbildung / Rekonstruktion denkmalgeschützter Sheddachkonstruktion; Gliederung Siedlungskontur durch Kundenparkplatz nördlich Marktgebäude</p>	<p>V: visuell mittel - stark positive Wirkung auf das Ortsbild des Stadtteils Grün an hochfrequentierter Hauptverkehrsstraße [südliches Entree der Stadt Lengelfeld], visuell mittel positive Wirkung bis in die angrenzenden landschaftlichen Erlebnisbereiche; D: andauernd; A: lokal u. kleinräumig, bis in näheres Umfeld wirkend; R: langfristig nicht reversibel; ggf. haben Abbruch- und geplanter Neubau, wie vorgesehen eine Initialfunktion zur Aufwertung keine erheblich negativen Auswirkungen</p>
Kultur- u. sonstige Sachgüter Kulturdenkmale	<p>geplanter Abbruch Sheddachhalle, baugeschichtlich und ortsgeschichtlich von Bedeutung; im N und S von anderen Baukörpern unmittelbar angebaut (N: Fertigteilhalle des industriellen Bauens, DDR-Zeit; S: Nebengebäude, Klinkerbauweise, Gründerzeit); Bauzustand: devastiert, einsturzgefährdet Wiederbebauung mit Neubau Marktgebäude (HbA bis ca. 8,2 m ü OK Gelände) inkl. Nachbildung / Rekonstruktion denkmalgeschützter Sheddachkonstruktion und geplanter Erhalt der östlichen und westlichen Klinkerfassaden und Einbindung ins geplante Marktgebäude als „vorgestellte“ Fassaden</p>	<p>durch Nachbildung / Rekonstruktion denkmalgeschützter Sheddachkonstruktion und Erhalt der östlichen und westlichen Klinkerfassaden; Sicherung und dauerhafte Erhaltung des Denkmalwertes durch Erhalt / Nachbildung der heute sichtbaren Teile; Abstimmungen mit LA für Denkmalschutz dazu laufen</p>
Bodendenkmale / archäol. Relevanz	<p>ursprünglich Niederungsburg eingeebnet und überbaut; Vorhabenfläche weit überwiegend seit Ende 19. Jh. sukzessive zunehmend vollversiegelt; mögliche historische Relikte unzugänglich überdeckt; Lage der eigentlichen Schutzgegenstände außerhalb Vorhabengebiet der Flst. 150/3 und 156/1 (vgl. Anh. 1)</p>	<p>durch geplante Abbruch Gebäudesubstanz / Freimachung Gelände für Neubebauung eröffnet Möglichkeit einer archäologischen Sichtung und ggf. Sicherung ggf. vorhandener Denkmalspuren; Erfordernis: archäologische Vorab-Sichtung</p>

Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes	Beurteilung Erheblichkeit der Auswirkungen unter Verwenden der Kriterien Veränderungsgrad (V), Dauer (D), räumliche Ausdehnung (A), Reversibilität (R)
Sachgüter / ausgeübte Nutzungen	keine Auswirkungen	keine weiteres Beurteilungserfordernis unter Einbeziehung der Abstimmungen mit LA für Denkmalschutz zum Kulturdenkmalschutz und einer archäologischen Vorab-Sichtung zum Bodendenkmalschutz / archäologischer Relevanz können Auswirkungen auf das Schutzgut als nicht erheblich angesehen werden
Pflanzen / BNT	Anstehender Nutzungstyp: Industrie- und Gewerbefläche (VS-Grad ca. 90%, künstlich, sehr verbesserungsbedürftig); keine Inanspruchnahme naturnäherer Biotop- und Nutzungstypen; Nach Wiederbebauung VS-Grad geringfügig geringer (VS-Grad ca. 86%, im weiteren unverändert: künstlich, sehr verbesserungsbedürftig); keine Inanspruchnahme von Lebensräumen streng geschützter Pflanzen	V: durch Neubebauung, trotz geringfügiger Reduzierung VS-Grad keine Veränderung der Werthaltigkeit des anstehenden Nutzungstyps; D: andauernd; A: lokal; R: nicht bewertungsrelevant keine erheblich negativen Auswirkungen
Tiere	keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Tiere auf Vorhabenfläche bekannt; Begehungen der Industriebrache haben keine Hinweise auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten ergeben	Empfehlung einer ökologischen Baubegleitung aller Abrucharbeiten inkl. vorheriger Gebäudebegehungen; Aufnahme als Text-Hinweis in den BBP; damit lassen sich die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG vermeiden unter Wertung obiger Empfehlungen können Auswirkungen als nicht erheblich angesehen werden
Boden / Fläche	Fläche vollständig anthropogen überprägt (metahemerob bzw. künstlich) und umfanglich bebaut GR ca. 9.300 m ² (GRZ ca. 0,9, davon Gebäudebestand ca. 67%); natürliche Bodenfunktionen: alle (Archiv-, Ertrags-, Wasserkreislauf-, Pufferfunktion, besondere Standorteigenschaften) sehr geringwertig; Nach Wiederbebauung VS-Grad geringfügig geringer (VS-Grad ca. 86%, im weiteren unverändert: künstlich, Funktionsbewertung insgesamt sehr gering)	V: durch Neubebauung, trotz geringfügiger Reduzierung VS-Grad keine Veränderung der Werthaltigkeit des anstehenden Nutzungstyps; D: andauernd; A: lokal; R: nicht bewertungsrelevant keine erheblich negativen Auswirkungen
Wasser Schmutzwasser	geplante Einleitung des anfallenden Schmutzwassers unter Vorschaltung von Abscheidern in zentrale Abwassersystem und Zuführung zur Kläranlage Lengenfeld; Verschmutzungen mit gefährlichen Stoffen im bestimmungsgemäßen Betrieb ausgeschlossen	Einleitung nach Vorreinigung / Abscheidung ggf. bedenklicher Stoffe in geschlossenes System mit qualifizierter Reinigung keine erheblich negativen Auswirkungen

Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes	Beurteilung Erheblichkeit der Auswirkungen unter Verwenden der Kriterien Veränderungsgrad (V), Dauer (D), räumliche Ausdehnung (A), Reversibilität (R)
Wasser Niederschlagswasser	Aufbau Rigolensystem als Staukanalsystem mit unterirdischem Stauraumspeicher zur Rückhaltung anfallenden Niederschlagswassers, geplanten Sedimentierungsanlagen Abscheidung von grob abfiltrierbaren Stoffen (100%), Schwimmstoffen (99,41%), Schwebstoffe (90,25%); Einleitung Drosselabfluss in die Göltzsch	geplante Vollversiegelung aller Erschließungsflächen und Stellflächen zur Vermeidung des Abflusses von KfZ-Abrieben in die Göltzsch; bei bestimmungsgemäßem Betrieb keine Einleitungen von Schadstoffen zu erwarten;
Grundwasser	Bauphase: Wasserhaltung i.V.m. Grundwasseranschnitt wahrscheinlich erforderlich	Bauwasserhaltung: wie vorgenannt unter Wertung o.g. Prämissen können Auswirkungen als nicht erheblich angesehen werden; Havarien sind unwägbar
Hochwassergefährdung	Gebäude außerhalb festgesetztem ÜSG (HQ 100) der Göltzsch; keine Kellerräume geplant; Reduzierung der Gebäudeflächen gegenüber dem derzeitigen Bestand; Erschließungs- und Stellplatzflächen nur temporär genutzt (während Öffnungstagen und -zeiten; Kundenstellplatz nur punktuell betroffen);	Vorgaben § 78 V WHG sind soweit eine potenzielle Betroffenheit besteht, zu beachten; keine erheblichen Auswirkungen ; Risiken von Extremhochwasser sind unwägbar (aber auch hier nur tlw. Betroffenheit der Vorhabenfläche)
Klima / Luft	Fläche vollständig anthropogen überprägt (metahemerob bzw. künstlich) und umfanglich bebaut GR ca. 9.300 m ² (GRZ ca. 0,9, davon Gebäudebestand ca. 67%); klimatische Bewertung: sehr geringwertig; Nach Wiederbebauung VS-Grad geringfügig geringer (VS-Grad ca. 86%, im weiteren unverändert: Funktionsbewertung insgesamt weiter sehr gering)	V: keine Veränderung der klimatischen Flächenwirksamkeit innerhalb des klimatisch belasteten Siedlungskörpers; D: andauernd; A: lokal; R: nicht bewertungsrelevant
	tlw. Verringerung der HbA Aufnahmebau Bandbrücke innerhalb Vorhabenfläche (um ca. 4 m); ersatzloser Abbruch der Bandbrücke über die Göltzsch bis an die Bahnstrecke Zwickau - Falkenstein (schwebende Bauhöhe ca. 3 m, UK Brücke ca. 11 m ü OK Uferweg);	Beseitigung Strömungshindernis für Talabwindssystem der Göltzsch westlich des geschlossen wirkenden Siedlungskörpers; positive Wirkung auf Talabwindssystem durchaus möglich, aber seriöserweise nicht weiter quanti- und qualifizierbar
	<u>Luftschadstoffe:</u> standortbezogen keine relevante Erhöhung erwartbar	V, D, A, R: lokal dauerhaft keine Änderung Ausgangszustand keine erheblichen Auswirkungen
Abfälle	Es fallen keine überwachungsbedürftigen oder wassergefährdenden Abfälle an	Anschluss an die entsprechenden Entsorgungssysteme keine erheblichen Auswirkungen

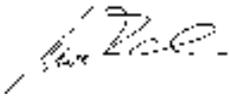
5 Gesamteinschätzung

Das Vorhaben hat aufgrund der oben beschriebenen Kriterien und Wirkungszusammenhänge keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Es besteht keine UVP – Pflicht.

Begründung:

Die Prognose erfolgte unter Verwendung der eingangs bezeichneten, in Breite und Tiefe doch sehr umfangreichen sowie detaillierten Unterlagen. Trotz einzelner verbleibender prognostischer Unsicherheiten lassen sich mit jeweils sehr hoher Wahrscheinlichkeit für **kein** Schutzgut separat erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen erwarten. Daraus ergibt sich folgerichtig und mit hinreichender Begründung für das Gesamtvorhaben die Einschätzung, dass eine UVP – Pflicht nicht besteht.

Lengsfeld, den 04.01.2024



.....
Dipl.-Ing. (FH) Uwe Zahn

Projektleiter und Geschäftsführer

Anhang 1



Abb. 1

Ortstruktur Grün mit Lagedarstellung im Bereich Göltzschweg / Polenzstraße um 1800

Quelle: <https://rapis.ipm-is.de/.../umwelt 2024>

Tagesordnung

öffentlich

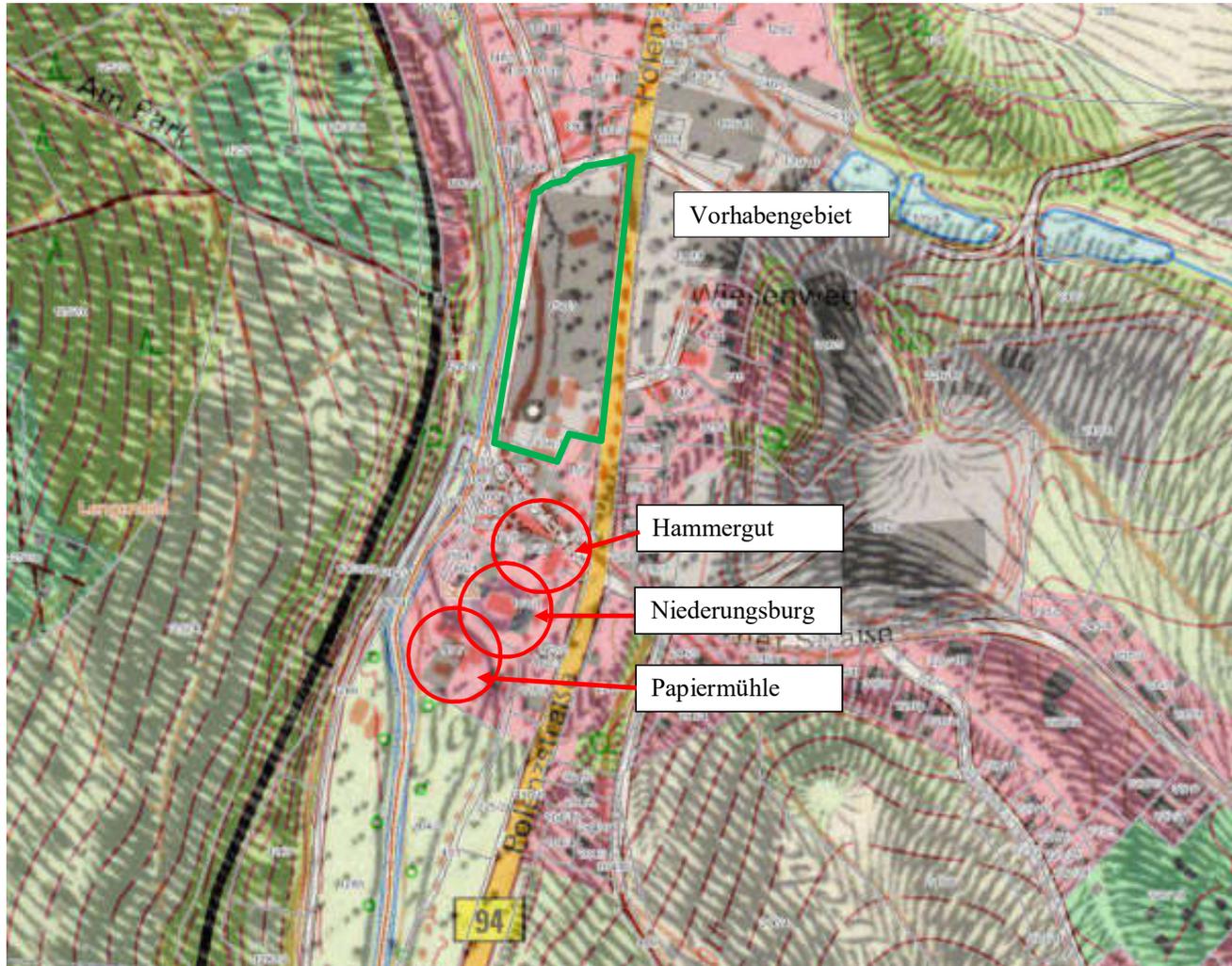


Abb. 2

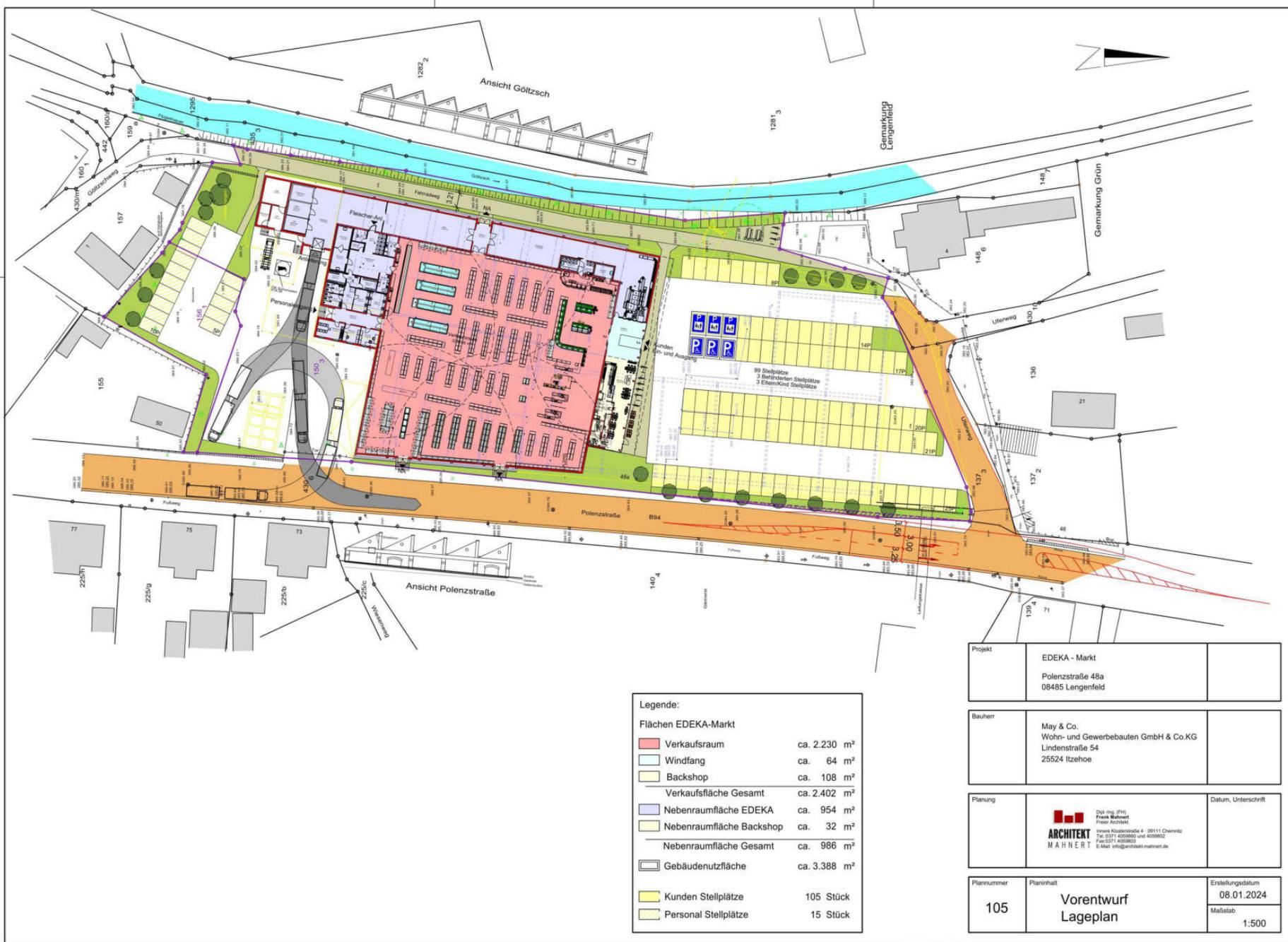
Ortstruktur Grün Überlagerung Lagedarstellung im Bereich Göltzschweg / Polenzstraße um 1800 zu heute

Quelle: <https://rapis.ipm-is.de/.../umwelt 2024>

Tagesordnung

öffentlich

Anlage 3



Legende:

Flächen EDEKA-Markt	
Verkaufsraum	ca. 2.230 m ²
Windfang	ca. 64 m ²
Backshop	ca. 108 m ²
Verkaufsfläche Gesamt	ca. 2.402 m ²
Nebenraumfläche EDEKA	ca. 954 m ²
Nebenraumfläche Backshop	ca. 32 m ²
Nebenraumfläche Gesamt	ca. 986 m ²
Gebäudenutzfläche	ca. 3.388 m ²
Kunden Stellplätze	105 Stück
Personal Stellplätze	15 Stück

Projekt	EDEKA - Markt Polenzstraße 48a 08485 Lengenfeld	
Bauherr	May & Co. Wohn- und Gewerbebauten GmbH & Co.KG Lindenstraße 54 25524 Itzehoe	
Planung	 Dipl.-Ing. (FH) Frank Mahnerst Frieder Aichmair Inhaber: Kollmannstraße 4, 26111 Cherrnitz Tel. 0371 400980 und 400802 Fax 0371 400980 E-Mail: info@architekt-mahnerst.de	Datum, Unterschrift
Plannummer	105	Planinhalt Vorentwurf Lageplan
		Erstellungsdatum 08.01.2024 Maßstab 1:500

H/B = 420,0/594,0 (0,25m²)

Tagesordnung

öffentlich

Anlage 4

BBP „Revitalisierung IB Kunststeinwerk durch Verlegung + Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“, Grün – Anl. 8 Informationen für weitere Planung

**Energie-Ingenieur
M. Günther
Energie- und Bauconsulting**

**Energie-Ing. M. Günther
Energie- und Bauconsulting
Werninggrün, Brauerstraße 21
08227 Weiskirchen
Tel. 0374622099
Fax 0374622098**

Tagesordnung

öffentlich

**Energie-Offener Experts-Werkstätte (EPOE)
Energie-Offener Experts-Mitwirkungsforum (EPMF)**

1. Änderung zum Erlassbescheid vom 02.01.2024
1. Nachrechnung zur 1. Änderung

Bauvorhaben: Revitalisierung ehemaliges Kunststeinwerk Lengenfeld
Errichtung eines EDEKA Marktes in der denkmalgeschützten Shed-
Dachhalle
Flz-Nr.: 1503, 156/1, Gemarkung Grün
Polkenstraße 48a

08489 Lengenfeld

Bauherr: May & Co
Wohn- und Gewerbetrauen GmbH & Co. KG
Lindenstraße 94

08524 Brecht

vertreten durch: Handels- & Wohnbau GmbH Zwickau
Frau Ines Fontao
Herrngrün Straße 11

**Handel- u. Wohnbau GmbH
Frau Ines Fontao
Herrngrün Str. 11, 08107 Zwickau**

08197 Zwickau

Altensachen: 791.43-216-1-173-1019068/2024

Planung: Energie-Ing. Markus Günther
Energie- und Bauconsulting
Werninggrün, Brauerstraße 21

08227 Weiskirchen

Tel. +49 (0)374621 5099
Fax +49 (0)374621 2098
markus.guenther@abu.de



Sachbearbeiter: Herr Günther

Datum: 27.08.2024

Energie-Ing. M. Günther
Werninggrün, Brauerstraße 21
08227 Weiskirchen
e-Mail: markus.guenther@abu.de
Internet: www.abu.de

Bauverteilung
Bauz. 03745 070 8000 100 3230 50
Bfz. VBLA/BEI/PLK
Gutachten-Vergaben

Berater-Ingenieur nach dem
Sächsischen Ingenieurkammergesetz
Registernummer 11828
Geschäftsführer
Ing. Markus Günther Seite 1 von 2

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem vorliegenden Antrag haben wir Ihnen die gewünschten Unterlagen wie folgt zusammengestellt:

1. Stellungnahme ZWW/ Pauen vom 16.06.2024 zur Einleitung des gereinigten Abwassers in die Polenzschleife – Ablehnung
2. Erklärung der Fa. Maß Umweltsysteme zur Funktionalität der „Fretenschleifung“ von Fettabscheider und Kläranlage – Zustimmung
3. Kundeninformation Fa. Ecolet Deutschland GmbH zur Verträglichkeit der Reinigungsmittel bei Einsatz von biologischen Kläranlagen – ist Bestandteil des Mietvertrages zwischen Bauherrn und Mieter EDEKA
4. Prüfbericht IKT zu Sed- Anlage Wevin Certaro 800 – Bestätigung Eignung für Belastungsklasse 3 (auf Seite 11)
5. Stellungnahme Wevin zur Prüfung und Aufteilung von Rigidentfüllkörpersystemen in anlieberangeführten Gebieten
6. Geplantes Entwässerungsplan, Index D mit folgenden Eintragungen:
 - a. Drosselschacht mit Entlastungsleitung vor Sed- Anlage Anlieferung/Personal Parkplatz
 - b. Entlastungsleitung von Drosselschacht auf Speicherringe Anlieferung/Personal Parkplatz
 - c. Abtaufleitung Hebeanlage FKA Anlieferung/Personal Parkplatz mit Einbindung in Abtaufleitung nach Drosselschacht Speicherringe Anlieferung/Personal Parkplatz
 - d. Drosselschacht mit Entlastungsleitung vor Sed- Anlage Kundenparkplatz
 - e. Entlastungsleitung von Drosselschacht auf Speicherringe Kundenparkplatz
 - f. Darstellung Kessel Pumpfix als Rotorpumpe FKA Bäcker
 - g. Darstellung Lage Einzelstelle Götzsch Ablauf Anlieferung/Personal Parkplatz
 - h. Darstellung Lage Einzelstelle Götzsch Ablauf Kundenparkplatz
7. Plan Regelstapel Einzelstelle H die Götzsch anhand der Einzelstelle Ablauf Anlieferung/Personal Parkplatz

Nach Absprache mit der Stadt Lengenfeld, Bauamtsleiter Herr Brandt, ist der Anschlussnehmer für die Einzelstelle Überweg und Kundenparkplatz EDEKA die Stadt Lengenfeld. Das Nutzungsverhältnis am Einletpunkt wird im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Bauherrn und der Stadt Lengenfeld geregelt.

aufgestellt am 27.06.2024


Energie-Ing. M. Günther
Freiberufler Ingenieur

Hochachtungsvoll

in Einverständnis mit der Stadt Lengenfeld





Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland

Sachverstand/Wasser und Abwasser Vogtland - Hammerstraße 28 - 08523 Plauen

Energie- Ing. M. Günther
Energie- und Bauconsulting
Frau Günther
Brauereistraße 21
08237 Steinberg

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 06.06.2024
Unser Zeichen: T-Ch / Ho / Die- AZ: 3695.16466
Posteingang: TS00550
Bearbeiter: Frau Hornig
Telefon: 03741 402-/ 278
Fax: 03741 402-/ 206
E-Mail: technik@zwav.de
Datum: 18.06.2024

Vorhaben: **Neubau EDEKA-Markt in Lengenfeld, Polenzstraße 48 a**
Vorhabensträger: Stadtverwaltung Lengenfeld
Stadt/Gemeinde: Lengenfeld **Gemarkung:** Grün b. Lengenfeld

Sehr geehrte Frau Grünther,

zu o. g. Vorhaben erhalten Sie unsere folgende Stellungnahme:

Nach Prüfung in unserem Haus stimmen wir Ihrer vorgeschlagenen Lösung zur Einleitung von biologisch vorgereinigtem Abwasser in den in der Polenzstraße vorhandenen Teilanschlusskanal nicht zu, da dieser Kanal in den kleinen Weidengraben als Zufluss in die Göltzsch mündet.

Nach Rücksprache mit der Unteren Wasserbehörde würde die Zustimmung zur Einleitung in die Göltzsch über Ihre Grundstücksentwässerung erteilt werden, insofern der Überlauf der vollbiologischen Anlage nach der von Ihnen geplanten Regenwasserbehandlungsanlage in Ihre Grundstücksentwässerung eingeleitet werden würde. Eine Anpassung und Umplanung der Grundstücksentwässerung sollte also Ziel sein.

Sollten Sie an einem Anschluss an o.g. Kanal festhalten, geben wir zu bedenken, dass bei einem beabsichtigten Anschluss an den Teilanschlusskanal in der Polenzstraße nicht unerhebliche Kosten auf Sie zukommen. Vor Anbindung wäre ein Übergabeschacht im Grundstück erforderlich.

Für die Herstellung des Anschlusses an den Kanal in der Straße wird ein Baukostenzuschuss erhoben, für welchen als Berechnungsgrundlage die gesamte Grundstückslänge angesetzt wird. In der Folge entstehen Abwassergebühren als Teilanschlusskunde. Gegebenenfalls entstehen für Sie weitere Folgekosten und -maßnahmen, welche im Hinblick auf Nachforderungen der Unteren Wasserbehörde auf Grund Ihrer Einleitung an die Einleitstelle des ZWAV erforderlich werden. Diese wären im weiteren Planungsverlauf zu klären und mit den Beteiligten abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen


Chemnitz
Technische Leiterin


Wöllner
SGL Technologie

Verteiler:
T
Anlagen:
Bestandsplan AW



Körperschaft des öffentlichen Rechts - Verbandswortzeichen: Steffen Zentler - Steuer-Nr. 223/144/02514

Heftauschiff ZWAV - Hammerstraße 28 - 08523 Plauen * Telefon: 03741 4020 - Fax: 03741 402160 * E-Mail: post@zwav.de * www.zwav.de

Bank: Sparkasse Vogtland - IBAN: DE05 8705 8000 3333 3333 16 - BIC: WELADED1PLX

Kein Zugang für elektronisch signierte sowie verschlüsselte elektronische Dokumente.

Markus Günther

Tagesordnung

öffentlich

Von: Glinka, Michael <Michael.Glinka@mail.info>
Gesendet: Dienstag, 11. Juni 2024 13:36
An: 'markus@guenther-ebc.de'
Cc: Falke, Mike
Betreff: Edeka Lengelfeld Funktion Kombination Fettabscheider mit anschließender Kläranlage

Sehr geehrter Herr Günther,
die Kombination Fettabscheider mit anschließender Kläranlage ist eine öfter vorkommende Aufgabenstellung. Tatsächlich ist es in vielen Fällen notwendig, insbesondere bei Abwässern aus gastronomischen Betrieben, die hohe Mengen an Fetten und Ölen enthalten. Der Fettabscheider dient dazu, diese Fette und Öle aus dem Abwasser zu entfernen, bevor es in die Kleinkläranlage gelangt. Dies verhindert, dass die Fette und Öle die biologische Reinigungsleistung der Kleinkläranlage beeinträchtigen.

Der Fettabscheider wird vor der Kleinkläranlage installiert, um sicherzustellen, dass das Abwasser, das in die Kleinkläranlage gelangt, frei von Fetten und Ölen ist. Dies schützt die biologische Reinigungsprozesse der Kleinkläranlage und verhindert Verstopfungen und andere Betriebsprobleme.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass eine Kleinkläranlage hinter einem Fettabscheider nicht nur funktioniert, sondern in vielen Fällen auch notwendig ist, um eine effektive und gesetzeskonforme Abwasserreinigung zu gewährleisten.

Mit freundlichen Grüßen

i. V. Michael Glinka
Dipl.-Ing.
Leiter Kleinkläranlagen

mail
umweltsysteme

Mall GmbH
Hüfinger Str. 39-45
78166 Donaueschingen
Germany
www.mail.info

Telefon: +49 771 8005-206
Mobil: +49 160 96906205
E-Mail: michael.glinka@mail.info

Geschäftsführer: Wolfgang Hofmann, Christoph Schulze Wischeler
Aufsichtsratsvorsitz: Klaus P. Aumüller
Unternehmenssitz: Donaueschingen
Amtsgericht Freiburg HRB 611798
UST-IdNr. DE 162302001

 Bitte denken Sie an die Umwelt, bevor Sie diese Nachricht drucken.



Kundeninformation:

Anforderungen an Reinigungs- und Desinfektionsmitteln im Küchenbereich bei Vorhandensein einer Hausinternen biologischen Abwasseraufbereitung

Tagesordnung

öffentlich

Ecolab Reinigungsmittel entsprechen dem Lebensmittel- und Futtermittelgesetzbuch, der Zusatzstoffverkehrsverordnung und der Detergentienverordnung.

Die biologische Abbaubarkeit der Tenside liegt bei mind. 90 % Primärabbaubarkeit in 19 Tagen nach OECD-Screening und Confirmationstest. Die Anforderungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit von Wasch- und Reinigungsmitteln in Verbindung mit der Verordnung über die Abbaubarkeit von anionischen und nichtionischen Tensiden in Wasch- und Reinigungsmitteln werden erfüllt bzw. meistens sogar übertroffen.

Unsere Produkte enthalten aufgrund der freiwillig auferlegten Industrievereinbarung kein Alkylphenoethoxylat (APEO) und Ethylendiamintetraacetat (EDTA).

Es sind darüber hinaus keine harten Komplexbildner wie Nitrilotriacetat (NTA) in Ecolab Produkten enthalten.

Bei einer biologischen Abwasserreinigung werden unter aeroben Bedingungen die organischen Stoffe (Eiweiß, Fette, Kohlenhydrate, Alkohole) von Mikroorganismen zu CO₂, Wasser und Biomasse umgesetzt. Dabei sollte beachtet werden, dass bei einer Hausinternen biologischen Abwasserreinigung keine Sauerstoffabspaltenden und/oder chlorhaltigen Produkte im Küchenbereich eingesetzt werden, da diese die Mikroorganismen inaktivieren können. Ein übermäßiger Einsatz von Desinfektionsmitteln ist ebenfalls zu verhindern.

Ecolab Deutschland GmbH
Ecolab – Allee 1
D-40789 Monheim am Rhein
Tel.: +49 (0) 2173 5991 900

Ecolab GmbH
Rivergate - Handelskai 92
A-1200 Wien
Tel.: +43 (0) 7152 550

Ecolab (Schweiz) GmbH
Kägenstrasse 10
CH-4153 Reinach BL
Tel.: +41 (0) 61 466 94 66



WG: Anfrage Reinigungsmittel für vollbiologische Kläranlage

Von: "Chantal Colette Röhner" <chantal.roehner@edeka.de>
An: "Ines Fontao" <winterlinge@gmx.de>
CC: "Tim-Bix Schuster" <tim-bix.schuster@edeka.de>
Datum: 17.06.2024 07:57:42

Guten Tag Frau Fantao,

anbei die Rückmeldung bzgl. der Reinigungsmittel, welche für die vollbiologische Kläranlage verwendet werden können.

Es bedarf, wie auch von Fr. Schulze beschrieben, zusätzlich eine Einweisung der Mitarbeiter, da hier keine Überdosierung erfolgen darf.

Freundliche Grüße

Chantal Röhner

Technische Projektleiterin

GB Bauwesen

Tel.: +49 371 4591 999

Mobil: +49 171 9991949

E-Mail: chantal.roehner@edeka.de

Büroadresse: Brückenstraße 4 | 09111 Chemnitz

Brief- und Rechnungsanschrift: EDEKA Grundstücksgesellschaft Nordbayern-Sachsen-Thüringen mbH

| 97227 Rottendorf

EDEKA Grundstücksgesellschaft Nordbayern-Sachsen-Thüringen mbH

Sitz der Gesellschaft: Rottendorf | Handelsregister: Würzburg B 288

Geschäftsführung: Sebastian Kohrmann (Sprecher), Gert Lehmann, Christian Remy

Mehr über uns:

TOP 9 - Anlagen zu Beschlussvorlage 100/2024

Hinweise zum Datenschutz und den Ihnen zustehenden Rechten finden Sie unter:

https://verbund.edeka/nordbayern-sachsen-th%C3%BCringen/datenschutz_unternehmensgruppe_nst.html



Tagesordnung

öffentlich

Von: Schulze, Sina <sina.schulze@ecolab.com>

Gesendet: Freitag, 14. Juni 2024 15:00

An: Thomas Schröder <thomas.schroeder@edeka.de>

Cc: Tino Nolte <tino.nolte@edeka.de>; Chantal Colette Röhner <chantal.roehner@edeka.de>

Betreff: RE: Anfrage Reinigungsmittel für vollbiologische Kläranlage

[ACHTUNG] Die Nachricht kommt von einem externen Absender. Seien Sie achtsam beim Öffnen von Links und Dateianhängen.

Hallo Herr Schröder

Ich habe jetzt einige Ecolab Experten Meinungen zusammen getragen.

Bei einer biologischen Abwasserreinigung werden unter aeroben Bedingungen die organischen Stoffe (Eiweiß, Fette, Kohlenhydrate, Alkohole) von Mikroorganismen zu CO₂, Wasser und Biomasse umgesetzt. Dabei sollte beachtet werden, dass bei einer Hausinternen biologischen Abwasserreinigung keine Sauerstoffabspaltenden und/oder chlorhaltigen Produkte im Küchenbereich eingesetzt werden, da diese die Mikroorganismen inaktivieren können. Ein übermäßiger Einsatz von Desinfektionsmitteln ist ebenfalls zu verhindern.

Wir arbeiten nicht mit sauerstoffabspaltenden oder chlorhaltigen Produkten.

Häufig treten bei Lebensmittelverarbeitenden Betriebe Probleme mit Grenzwertüberschreitungen im Bereich CSB, SLS und pH-Wert des Abwassers auf.

Hierzu können wir gerne Hilfestellung bieten und Informationen geben:

Der CSB-Wert ist der Anteil an Chemischem Sauerstoff Bedarf im Abwasser, das heißt alle organischen Stoffe wie Stärke, Kohlenhydrate, Öle und Fette.

Der SLS-Wert ist der Anteil an Schwerflüchtigen Lipophilen Stoffen nach DIN H56 im Abwasser, das heißt alle Öle und Fette.

Der pH-Wert ist ein Maß für den Säuregehalt des Abwassers.

Unsere Reinigungs- und Desinfektionsmittel enthalten keine SL-Stoffe und ergeben bei dem vorgegeben Dosierungen keine CSB- oder SLS-Wert Erhöhung.

TOP 9 - Anlagen zu Beschlussvorlage 100/2024

Bei Fragen können wir gern auch einen Termin mit unseren Spezialisten vereinbaren und weitere Fragen beantworten.

Tagesordnung

Sina Schulze

CORPORATE ACCOUNT MANAGER DE / CH – FOOD RETAIL SERVICES

ECOLAB GERMANY GMBH Ecolab Allee 1, 40789 Monheim am Rhein

T +49 2173 599 1892 **M** +491733136564 **E** sina.schulze@ecolab.com

öffentlich



Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Sitz: Monheim am Rhein

Handelsregister: AG Düsseldorf, HRB 28757

Vorsitzender des Aufsichtsrates: Dr. Johannes Ley

Geschäftsführung: Kolja Koblinsky

SICHERHEITSDATENBLÄTTER finden Sie [hier](#)

Dateianhänge

- image001.png
- image003.jpg
- image005.png
- image002.jpg
- image004.png
- image006.jpg
- image010.png
- Standardschreiben_Abwasser_biologische Kläranlagen.docx



IKT – Institut für
Unterirdische Infrastruktur

PRÜFBERICHT

Untersuchungen zum Rückhaltevermögen an Certaro 800- Anlagen der Wavin GmbH

Auftraggeber: WAVIN GmbH
Industriestr. 20, 49767 Twist

Bearbeitung: IKT – Institut für Unterirdische Infrastruktur gGmbH
Exterbruch 1, 45886 Gelsenkirchen

Prüfbericht Nr.: 20211124-D01252-01A

Datum: 29. September 2023

ANSPRECHPARTNER AUFTRAGGEBER:

Herr Fabian Brandt Tel.: 05936 12 392

ANSPRECHPARTNER BEARBEITUNG:

Herr Marcel Goerke, M.Sc. Tel.: 0209 17806-34

Dieses Dokument besteht aus 19 Seiten.

Die Prüfergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die Prüfgegenstände. Der Prüfbericht darf auszugsweise nur mit schriftlicher Genehmigung des IKT – Institut für Unterirdische Infrastruktur gGmbH vervielfältigt werden.

Marcel Goerke, M.Sc.
Leiter Prüfstelle für Durchflussmessung

Dipl.-Ing. (FH) Frank Bersuck
stellv. Leiter Prüfstelle für Durchflussmessung

Inhaltsverzeichnis

1	Beschreibung der untersuchten Anlage und Prüfumfang	3
2	Prüfregenspenden	6
3	Ermittlung des Rückhalts feinkörniger, mineralischer AFS/AFS ₆₃	6
4	Ergebnisse für die Parameter AFS und AFS ₆₃	9
4.1	Ergebnisse: AFS-Rückhalt bei der Certaro 800/6 „begehbar“	9
4.2	Ergebnisse: AFS ₆₃ -Rückhalt bei der Certaro 800/6 „begehbar“	9
4.3	Ergebnisse: AFS-Rückhalt bei der Certaro 800/21 „Standard“	9
4.4	Ergebnisse: AFS ₆₃ -Rückhalt bei der Certaro 800/21 „Standard“	10
4.5	Ergebnisse: AFS-Rückhalt bei der Certaro 800/21 „begehbar“	10
4.6	Ergebnisse: AFS ₆₃ -Rückhalt bei der Certaro 800/21 „begehbar“	10
4.7	Zusammenfassung Ergebnisse AFS/AFS ₆₃ -Rückhalt.....	11
5	Einstufung der geprüften Anlagen nach DWA M-153	11
6	Ermittlung des Rückhalts von Mineralölkohlenwasserstoffen	12
7	Ergebnisse für den Parameter Mineralölkohlenwasserstoff.....	15
7.1	Ergebnisse für die Certaro 800/6 „begehbar“	15
7.2	Ergebnisse für die Certaro 800/21 „Standard“	15
7.3	Ergebnisse für die Certaro 800/21 „begehbar“	16
8	Ermittlung des Rückhalts angelehnt an DIN EN 858-1	16
8.1	Beaufschlagung von Heizöl EL und Wasser.....	16
9	Rückhalteleistung gemäß DIN EN 858-1	17
9.1.1	Ergebnisse der Beaufschlagungsprüfung für die Anlage Certaro 800/6 „begehbar“	17
9.1.2	Ergebnisse der Beaufschlagungsprüfung für die Anlage Certaro 800/21 „begehbar“	17
10	Zusammenfassung der labortechnischen Untersuchungen.....	18
11	Literatur	19

1 Beschreibung der untersuchten Anlage und Prüfumfang

Der Auftraggeber hat das IKT mit der Überprüfung der dezentralen Niederschlagswasserbehandlungsanlage „Certaro 800“ in verschiedenen Ausführungen beauftragt. Mit diesen Untersuchungen soll für die ganze Produktfamilie eine Aussagekraft zum Rückhaltevermögen der Anlagen zu den Parametern AFS, AFS63 und Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) gegeben werden. Die Untersuchungen wurden angelehnt an die Zulassungsgrundsätze für „Niederschlagswasserbehandlungsanlagen“, Teil 1: Anlagen zur dezentralen Behandlung des Abwassers von Kfz-Verkehrsflächen zur anschließenden Versickerung im Boden und Grundwasser des Deutschen Institut für Bautechnik (DIBt) [1] und der DIN EN858-1 [2] durchgeführt. Der Nachweis der Reinigungsleistung gemäß DWA-A102 [3] für den Einleitungspfad in Oberflächengewässer stand hierbei im Fokus. Laut diesem Arbeitsblatt müssen dezentrale Niederschlagswasserbehandlungsanlagen einen spezifischen Rückhalt von AFS₆₃ leisten um entsprechend eingesetzt zu werden. Für bauaufsichtlich zugelassene Anlagen vom DIBt gilt, dass eine Rückhalteleistung von 80% angenommen wird und diese direkt ohne weitere Prüfungen für die Reinigung von Niederschlagswasserabflüssen von Flächen der Belastungskategorie III gemäß DWA-A102 ausreichen. Für Anlagen ohne bauaufsichtliche Zulassung soll die Reinigungsleistung im Rahmen einer mit dem DIBt-Prüfverfahren vergleichbarer Prüfung festgestellt werden. Dies erfolgte mit der beauftragten Prüfleistung.

Auf Wunsch des Auftraggebers wurden zwei der Anlagen auf Ihre Rückhalteleistung von Leichtflüssigkeiten in Anlehnung an DIN EN 858-1 Abschnitt 8.3.3 untersucht. Abweichend vom geforderten, aber technisch nicht verfügbaren, Prüfmedium „Heizöl nach ISO 8217“, wurde „Heizöl EL“ mit den geforderten physikalischen und chemischen Spezifikationen verwendet. Alle anderen baulichen und funktionellen Anforderungen an Werkstoffe, Baugrundsätze, Statik, Standsicherheit und Funktionsanforderungen wurden nicht geprüft, da es sich bei der zu prüfenden Anlage nicht um einen Leichtstoffabscheider handelt.

Die gewonnenen Proben wurden an der Entnahmestelle im Auslauf der Anlage entnommen und nach Anhang A der DIN EN 858-1 durch Gaschromatographie analysiert.

Die geprüfte Anlage besteht aus einem horizontalem Sedimentationsrohr, dass in Gegenstromrichtung beschickt wird. Der Ablauf ist mit einem Tauchrohr versehen (Typ „Standard“) bzw. das Sedimentationsrohr endet in einem Schacht (Typ „begehbar“). In den Abbildungen 1-3 sind die drei aktuell untersuchten Anlagen im Versuchsstand aufgebaut zu sehen. Die technischen Zeichnungen zu den drei Anlagen sind in der Anlage zu finden.



Abb. 1: Niederschlagswasserbehandlungsanlage Certaro 800/21 „Standard“ aufgebaut im IKT-Prüfstand während der Versuchsdurchführung mit Blick (links) auf den Anlagenteil außerhalb der Halle mit Auslauf und Probenahmestelle und Blick (rechts) auf die Zudosierung in der Versuchshalle.



Abb. 2: Niederschlagswasserbehandlungsanlage Certaro 800/6 „begehbar“ aufgebaut im IKT-Prüfstand während der Versuchsdurchführung.



Abb. 3: Niederschlagswasserbehandlungsanlage Certaro 800/21 „begehbar“ aufgebaut im IKT-Prüfstand während der Versuchsdurchführung mit Blick (links) auf den Anlagenteil außerhalb der Halle mit Auslauf und Probenahmestelle und Blick (rechts) auf die Zudosierung in der Versuchshalle.

In Tabelle 1 sind die durchgeführten Prüfungen und die untersuchten Behandlungsanlagen dargestellt.

Tabelle 1: Durchgeführte Prüfungen an den Niederschlagswasserbehandlungsanlagen

Anlage	Durchgeführte Prüfungen
Certaro 800/6 Standard (Anschlussfläche: 2.000 m²) <i>(in Prüfbericht D00892 dokumentiert)</i>	AFS-Rückhalt
Certaro 800/6 begehbar (Anschlussfläche: 2.000 m²)	AFS-Rückhalt AFS ₆₃ -Rückhalt MKW-Rückhalt DIN EN 858-1
Certaro 800/21 Standard (Anschlussfläche: 7.000 m²)	AFS-Rückhalt AFS ₆₃ -Rückhalt MKW-Rückhalt
Certaro 800/21 begehbar (Anschlussfläche: 7.000 m²)	AFS-Rückhalt AFS ₆₃ -Rückhalt MKW-Rückhalt DIN EN 858-1

2 Prüffregenspenden

Die Festlegung der Prüfungsrandbedingungen erfolgte unter Einbeziehung der vom Hersteller angegebenen angeschlossenen Flächen von 2.000 (Certaro 6 m) und 7.000 (Certaro 21 m) m² bei Prüffregenspenden von 2,5 l/(s*ha), 6,0 l/(s*ha), 25 l/(s*ha), 100 l/(s*ha) berechnet (vgl. [1]).

Tabelle 2: Prüffregenspenden und Volumenströme für die jeweilige Anlage.

Teilprüfung [Nr.]	Regenintensität [l/s*ha]	Certaro 800/6 [l/s]	Certaro 800/21 [l/s]
1	2,5	0,5	1,75
2	6,0	1,2	4,20
3	25,0	5	17,5
4	100,0	20	70,0

3 Ermittlung des Rückhaltes feinkörniger, mineralischer AFS/AFS₆₃

In Anlehnung an die Zulassungsgrundsätze für „Niederschlagswasserbehandlungsanlagen“ (November 2017) des Deutschen Instituts für Bautechnik (DIBt) [1] wurde der Rückhalt von AFS/AFS₆₃ (feinkörnige, mineralische, abfiltrierbare Stoffen mit Korngröße von 63 µm) durch die Aufbringung eines Quarzmehls (MILLISIL W4) der Quarzwerke GmbH mit einer Jahresfracht in Höhe von 50 g/m² angeschlossener Fläche ermittelt. Die AFS wurden dem Beschickungsvolumenstrom in drei Teilprüfungen im Verhältnis 3:2:1 mittels eines Schneckendosierers zugegeben (vgl. Tabelle 3) und decken einen Korngrößenbereich von 0 bis 200 µm ab. Im Rahmen des vierten Teilversuchs wurde untersucht, inwieweit die zurückgehaltenen feinkörnigen mineralischen AFS ausgespült werden.

Tabelle 3: Versuchsparameter zur Ermittlung des Rückhaltes feinkörniger, mineralischer, abfiltrierbarer Stoffe (AFS) für die Certaro 800/6.

Teilprüfung [Nr.]	Regenintensität [l/s*ha]	Volumenstrom [l/s] *1	Quarzmehl		Prüfdauer [min]	Proben [Anzahl]
			[kg]	[g/l]		
1	2,5	0,50	50,0	3,47	480	15
2	6,0	1,20	33,3	2,31	200	15
3	25,0	5,00	16,7	1,16	48	15
4	100,0	20,0	0,00	0,00	15	30
		<u>Summe:</u>	<u>100</u>			<u>75</u>

*1 berechnet aus Multiplikation der maximal anzuschließenden Fläche (2.000 m²) mit der jeweiligen Prüffregenspende

Tabelle 4: Versuchsparameter zur Ermittlung des Rückhaltes feinkörniger, mineralischer, abfiltrierbarer Stoffe (AFS) für die Certaro 800/21.

Teilprüfung [Nr.]	Regenintensität [l/s*ha]	Volumenstrom [l/s] ^{*1}	Quarzmehl		Prüfdauer [min]	Proben [Anzahl]
			[kg]	[g/l]		
1	2,5	1,75	175,0	3,47	480	15
2	6,0	4,20	116,7	2,31	200	15
3	25,0	17,5	58,3	1,16	48	15
4	100,0	70,0	0,00	0,00	15	30
<u>Summe:</u>			<u>350</u>			<u>75</u>

*1 berechnet aus Multiplikation der maximal anzuschließenden Fläche (7.000 m²) mit der jeweiligen Prüfregenspende

In den Teilprüfungen 1-3 wurden nach der jeweiligen Vorlaufzeit 5-mal in gleichen Abständen über die Prüfzeit verteilt Proben entnommen. Bei der Teilprüfung 4 erfolgte minütlich nach der Vorlaufzeit die Probennahme. Zu jedem Zeitpunkt wurden drei Proben entnommen, zwei Proben wurden analog zu [1] auf AFS analysiert, die dritte Probe wurde für die Analyse des Parameters AFS₆₃ benutzt. Die Proben für die AFS₆₃-Analyse wurden nach der Versuchsdurchführung zunächst über ein 63 µm-Sieb (Metall; Durchmesser 10 cm) gegeben und der Siebdurchgang mittels Unterdruck-Membranfiltration (0,45 µm, Cellulosenitrat) filtriert (vgl. [4]). Eingesetzt wurden Filter mit einer Maschenweite von 0,45 µm mit einem Durchmesser von 90 mm. Diese so gewonnene Fraktion entspricht dem AFS₆₃-Anteil der gesamten Feststoffmenge (Jahresfracht in Höhe von 50 g/m² angeschlossener Fläche).

Die Beurteilung des Rückhalts für beide Parameter erfolgte durch den Vergleich zwischen der zugegebenen Konzentration im Zulauf (Zugabekonzentration) und der im Ablauf ermittelten Konzentration (Auslaufkonzentration). Zur Ermittlung der Auslaufkonzentration wurde die in den Zulassungsgrundsätzen [1] angegebene Formel (vgl. Formel 1) zur Berechnung herangezogen. Dazu wird das während der Teilprüfungen 1 bis 3 tatsächlich eingestellte Beschickungsvolumen ($V_{Pr,n}$) mit der gemittelten Ablaufkonzentration (C_n) multipliziert. Der Ausspülversuch (Teilprüfung 4) wird in dieser Berechnungsform mit einem Faktor von 0,5 berücksichtigt. Die jeweils ermittelten Frachten (B_{1-4}) der Teilprüfungen werden anschließend zu einer Gesamtfracht B_{ges} aufsummiert.

Formel 1: Ermittlung der Ablaufracht gem. DIBt, 2017 [1].

$$B_{ges} = V_{Pr,1} \cdot C_1 + V_{Pr,2} \cdot C_2 + V_{Pr,3} \cdot C_3 + 0,5 \cdot (V_{Pr,4} \cdot C_4)$$

Darin bedeuten:

B_{ges} Gemittelte Ablaufracht gesamt [mg]

$V_{Pr,n}$ Beschickungsvolumen der Teilprüfung [l]

C_n Gemittelte Ablaufkonzentration der Teilprüfung [mg/l]

Die während der Versuchsdurchführung eingestellten und aufgezeichneten Daten sowie die Ergebnisse der Teilprüfungen sind zusammenfassend in Tabelle 3 aufgeführt.

Der rechnerische Durchgang ergibt sich aus dem Verhältnis zwischen Ablaufkonzentration und Zulaufkonzentration [%] zu:

$$\text{Durchgang, Probenahme} = \frac{C_{Ges,A}}{C_{Ges,B}} \times 100$$

$$\text{Rückhalt} = 100 - \text{Durchgang} [\%]$$

4 Ergebnisse für die Parameter AFS und AFS₆₃

4.1 Ergebnisse: AFS-Rückhalt bei der Certaro 800/6 „begehbar“

Tabelle 5: Zu- und Ablaufkonzentrationen während der Teilprüfungen.

Teilprüfung		1	2	3	4
Tatsächlicher Volumenstrom	[l/s]	0,50	1,20	5,00	20,0
Tatsächliche Versuchsdauer	[min]	480	200	48	15
Volumen	[l]	14.400	14.400	14.400	18.000
Zugabekonzentration i. M. C _E	[g/l]	3,47	2,31	1,16	0
Auslaufkonzentration i. M. C _A	[g/l]	0,395	0,373	0,284	0,037
Rückhalt jeder Teilprüfung i. M.	[%]	88,61	83,37	75,50	-
Rückhalt (AFS) gem. Formel DIBt	[%]	84,56			

4.2 Ergebnisse: AFS₆₃-Rückhalt bei der Certaro 800/6 „begehbar“

Tabelle 6: Zu- und Ablaufkonzentrationen während der Teilprüfungen.

Teilprüfung		1	2	3	4
Tatsächlicher Volumenstrom	[l/s]	0,50	1,20	5,00	20,0
Tatsächliche Versuchsdauer	[min]	480	200	48	15
Volumen	[l]	14.400	14.400	14.400	18.000
Zugabekonzentration i. M. C _E	[g/l]	3,47	2,31	1,16	0
Auslaufkonzentration i. M. C _A	[g/l]	0,362	0,383	0,240	0,470
Rückhalt jeder Teilprüfung i. M.	[%]	89,58	83,47	79,30	-
Rückhalt (AFS ₆₃) gem. Formel DIBt bezogen auf die Gesamtfracht	[%]	85,83			

4.3 Ergebnisse: AFS-Rückhalt bei der Certaro 800/21 „Standard“

Tabelle 7: Zu- und Ablaufkonzentrationen während der Teilprüfungen.

Teilprüfung		1	2	3	4
Tatsächlicher Volumenstrom	[l/s]	1,75	4,2	17,5	70,0
Tatsächliche Versuchsdauer	[min]	480	200	48	15
Volumen	[l]	50.400	50.400	50.400	63.000
Zugabekonzentration i. M. C _E	[g/l]	3,53	2,35	1,16	0
Auslaufkonzentration i. M. C _A	[g/l]	0,304	0,271	0,226	0,467
Rückhalt jeder Teilprüfung i. M.	[%]	91,24	88,30	80,51	-
Rückhalt (AFS) gem. Formel DIBt	[%]	84,83			

4.4 Ergebnisse: AFS₆₃-Rückhalt bei der Certaro 800/21 „Standard“

Tabelle 8: Zu- und Ablaufkonzentrationen während der Teilprüfungen.

Teilprüfung		1	2	3	4
Tatsächlicher Volumenstrom	[l/s]	1,75	4,2	17,5	70,0
Tatsächliche Versuchsdauer	[min]	480	200	48	15
Volumen	[l]	50.400	50.400	50.400	63.000
Zugabekonzentration i. M. C _E	[g/l]	3,53	2,35	1,16	0
Auslaufkonzentration i. M. C _A	[g/l]	0,302	0,179	0,231	0,220
Rückhalt jeder Teilprüfung i. M.	[%]	91,31	92,28	80,06	-
Rückhalt (AFS ₆₃) gem. Formel DIBt bezogen auf die Gesamtfracht [%]			88,04		

4.5 Ergebnisse: AFS-Rückhalt bei der Certaro 800/21 „begehrbar“

Tabelle 9: Zu- und Ablaufkonzentrationen während der Teilprüfungen.

Teilprüfung		1	2	3	4
Tatsächlicher Volumenstrom	[l/s]	1,75	4,2	17,5	70,0
Tatsächliche Versuchsdauer	[min]	480	200	48	15
Volumen	[l]	50.400	50.400	50.400	63.000
Zugabekonzentration i. M. C _E	[g/l]	3,53	2,35	1,16	0
Auslaufkonzentration i. M. C _A	[g/l]	0,340	0,308	0,247	0,663
Rückhalt jeder Teilprüfung i. M.	[%]	90,20	86,68	78,67	-
Rückhalt (AFS) gem. Formel DIBt [%]			82,39		

4.6 Ergebnisse: AFS₆₃-Rückhalt bei der Certaro 800/21 „begehrbar“

Tabelle 10: Zu- und Ablaufkonzentrationen während der Teilprüfungen.

Teilprüfung		1	2	3	4
Tatsächlicher Volumenstrom	[l/s]	1,75	4,2	17,5	70,0
Tatsächliche Versuchsdauer	[min]	480	200	48	15
Volumen	[l]	50.400	50.400	50.400	63.000
Zugabekonzentration i. M. C _E	[g/l]	3,53	2,35	1,16	0
Auslaufkonzentration i. M. C _A	[g/l]	0,342	0,303	0,243	0,323
Rückhalt jeder Teilprüfung i. M.	[%]	90,16	86,92	79,02	-
Rückhalt (AFS ₆₃) gem. Formel DIBt bezogen auf die Gesamtfracht [%]			83,56		

4.7 Zusammenfassung Ergebnisse AFS/AFS₆₃-Rückhalt

Die sehr ähnlichen Ergebnisse für den Rückhalt von AFS und AFS₆₃ je untersuchtem Anlagentyp zeigen, dass im Auslauf der Anlagen kein AFS₆₃ enthalten ist. Unter der Annahme, dass das Prüfmedium Millisil W4 zu 50 % aus Partikel ≤63 µm besteht, kann für die Anlagen ein AFS₆₃-Rückhalt berechnet werden mit der Formel:

Formel 2: Umrechnung des Millisil-W4-Rückhaltegrades in AFS₆₃-Rückhalt:

$$AFS_{63}\text{-Rückhalt}_{\text{real}} = 100 - (100 - AFS_{63}\text{-Rückhalt}_{\text{Versuch}}) * 2) [\%]$$

Die aktuell durchgeführten Versuche und der unter der Prüfauftragsnummer D0892 durchgeführte Versuch (vgl. Prüfbericht D0892¹) zeigen, dass bei einer Schmutzfracht von 50 g/m² Anschlussfläche eine Rückhalteleistung zwischen 83 und 88 % je Anlagentyp und Analyseparameter bezogen auf die Gesamtschmutzfracht gegeben ist. Hieraus können für die Zwischengrößen der Produktfamilie für die **Rückhalteleistung der Parameter AFS im Mittel 84 %** angenommen werden, soweit die Anlagen im Vollstrom den Regenwetterabfluss reinigen und die Anschlussfläche linear mit der Länge zunimmt.

Für den **Parameter AFS₆₃** kann für die geprüften Anlagen und die Zwischengrößen der Produktfamilie (in der Vollstrombehandlung) im Mittel von einer **Rückhalteleistung von 71 %** ausgegangen werden. Hiermit ist ein **Einsatz in Kategorie 3** gemäß **DWA-A102-2** bei einer Vollstrombehandlung möglich. Bei einem Anschluss im Teilstrom kann die Anschlussfläche nach oben skaliert werden, bis die minimale Reinigungsleistung gemäß DWA A102-2 noch eingehalten wird.

5 Einstufung der geprüften Anlagen nach DWA M-153

Obwohl dieses Merkblatt von der DWA zurückgerufen wurde, ist vom Auftraggeber eine Einstufung zu einem Durchgangswert gemäß DWA M-153 [5] gewünscht, da dieser Wert von Kunden noch angefragt wird.

Durchgangswerte dienen einer qualitativen Betrachtung der Behandlungsanlagen. Das Rückhaltevermögen für einzelne Parameter wird nicht betrachtet. Daher wird aus Sicherheitsgründen, gemäß DWA-M 153, Kap. 6.2 eine Versickerung in Schächten, Rohren oder Rigolen ohne vorherige Reinigung durch bewachsene Oberbodenpassagen oder zugelassenen Filteranlagen nur in begründeten Ausnahmefällen zugelassen. Dies gilt auch für Regenwasserbehandlungsanlagen gemäß Tabelle A.4c mit ausreichendem Durchgangswert.

Ein Durchgangswert neuartiger Reinigungsanlagen, wird gemäß den Tabellen A.4a bis A.4c des DWA-M 153 über eine Einzelfallbetrachtung zugeordnet. Als Beurteil-

¹ online einsehbar unter: https://www.lanuv.nrw.de/fileadmin/lanuv/wasser/abwasser/forschung/pdf/D00892-Pruefbericht_SedStreamIKT.pdf

lungsgrundlage können beispielsweise Untersuchungsberichte einschlägiger und unabhängiger (Hochschul-) Institute oder Fachbehörden dienen. Dabei ist der ermittelte Durchgangswert nur für die jeweils konkret untersuchten Stoffparameter gültig (vgl. DWA-M 153, Kap. 6.2.1).

„Neuartige Anlagen sollten bis zum Vorliegen genauer Erkenntnisse zur Betriebssicherheit und dem langfristigen Rückhaltevermögen auf Durchgangswerte $\geq 0,3$ beschränkt bleiben“.

Die Behandlungsanlagen können zunächst ohne Berücksichtigung der Laboruntersuchungen nach DWA-M 153 (vgl. [5], Tabelle A.4c) als Sedimentationsanlage Typ 24 mit einem Durchgangswert D von 0,8 eingeordnet werden. Sedimentationsanlagen des Typs 25 sind Absetzanlagen vor Versickerungsbecken oder Regenrückhaltebecken. Der Durchgangswert von 0,8 wird einer Regenpenden von 15 (l/s*ha) zugeordnet. Ein Großteil der Regenereignissen liegt im Jahresmittel mit 3 (l/s*ha) bis 5 (l/s*ha) deutlich unter diesem Wert. Vor diesem Hintergrund kann an dieser Stelle berücksichtigt werden, dass die einzustufende Behandlungsanlage von den gängigen beschriebenen Verfahren abweicht, ein Rückhaltewerte bei unterschiedlichen Regenereignissen im Rahmen von Laborversuchen ermittelt wurden und auf dieser Basis Durchgangswerte in Abhängigkeit von den eingesetzten Prüfmedien vorgeschlagen werden können. Zu berücksichtigen ist weiterhin, dass ein Rückhalt von gelösten Stoffen aufgrund fehlender Untersuchungen nicht berücksichtigt werden kann. Vor diesem Hintergrund werden folgende Durchgangswerte unter beispielhafter Benennung von Standortrandbedingungen vorgeschlagen:

Es wird vorgeschlagen einen Durchgangswert von 0,3 anzusetzen, wenn die Verschmutzungen zum überwiegenden Teil aus gut sedimentierbaren Stoffen wie z.B. Straßenabrieb bestehen. In Abhängigkeit von der Zusammensetzung dieses organischen Anteils (Größe der Blätter, Blüten und Pollen) sowie des Anteils an gut sedimentierbaren Stoffen wird vorgeschlagen, den Durchgangswert im Bereich zwischen 0,5 und 0,2 anzusetzen. Für den Parameter Mineralölkohlenwasserstoffe wird empfohlen einen Durchgangswert von 0,2 basierend auf den Ergebnissen der Laborversuche anzusetzen.

Anzumerken ist darüber hinaus, dass die Reinigungsintervalle für die Behandlungsanlage maßgeblich den Durchgangswert beeinflussen können. Eine an den Standort angepasste bedarfsorientierte Wartung und Reinigung wird deshalb empfohlen.

6 Ermittlung des Rückhalts von Mineralölkohlenwasserstoffen

Mit dieser Prüfung wird ermittelt, wie hoch die Menge der von der Anlage zurückgehaltenen Mineralölkohlenwasserstoffen ist. Die Prüfung erfolgt ebenfalls in Anlehnung an die Zulassungsgrundsätze für „Niederschlagswasserbehandlungsanlagen“

[1]. Zunächst wurde die Gesamtfracht an Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) in Abhängigkeit der angegebenen maximalen Anschlussfläche ermittelt. Mit einer angenommenen Jahresfracht an Kohlenwasserstoffen von 0,68 g MKW/m² [1] und einer angeschlossenen Fläche von 2.000 (Certaro 800/6) bzw. 7.000 (Certaro 800/21) m² ergibt dies eine aufzubringende Menge an MKW in Höhe von 1.360 g bzw. 4760 g.

Tabelle 11: Parameter der Versuche zur Ermittlung des Rückhaltes von Mineralölkohlenwasserstoffen an der Certaro 800/6.

Teilprüfung	Regenintensität	Soil-Volumenstrom	Soil-MKW	Soil-Prüfdauer	
[Nr.]	[l/s*ha]	[l/s] **	[g]	in 5 min [g/l]	[min]
1	2,5	0,50	453	3,02	200
2	6,0	1,20	453	1,26	80
3	25,0	5,00	453	0,30	20
4	100,0	20,0	0,000	0,0	15
<u>Summe:</u>			<u>1.360</u>		<u>315</u>

** berechnet aus Multiplikation der maximal anzuschließenden Fläche (2.000 m²) mit der jeweiligen Prüfregenspende

Tabelle 12: Parameter der Versuche zur Ermittlung des Rückhaltes von Mineralölkohlenwasserstoffen an der Certaro 800/21.

Teilprüfung	Regenintensität	Soil-Volumenstrom	Soil-MKW	Soil-Prüfdauer	
[Nr.]	[l/s*ha]	[l/s] **	[g]	in 5 min [g/l]	[min]
1	2,5	1,75	1.587	3,02	200
2	6,0	4,20	1.587	1,26	80
3	25,0	17,5	1.587	0,30	20
4	100,0	70,0	0	0,0	15
<u>Summe:</u>			<u>4.760</u>		<u>315</u>

** berechnet aus Multiplikation der maximal anzuschließenden Fläche (7.000 m²) mit der jeweiligen Prüfregenspende

Die Gesamtmenge an MKW-Frachten wurde jeweils zu einem Drittel (Verhältnis 1:1:1) innerhalb der ersten fünf Minuten der Teilprüfungen 1-3 zudosiert. Teilprüfung 4 dient zum Nachweis der Rückhalteleistung bei großen Regenspenden.

Die Probeentnahme erfolgte über ein am Auslauf der zu prüfenden Behandlungsanlage montiertes Probenahmerohr.

Die Beurteilung des Rückhalts erfolgte durch den Vergleich zwischen der zugegebenen Konzentration im Zulauf (Zugabekonzentration) und der im Ablauf ermittelten Konzentration (Auslaufkonzentration) an MKW.

Zur Ermittlung der Auslaufkonzentration wurde die in den Zulassungsgrundsätzen [1] angegebene Formel (vgl. Formel 1) zur Berechnung herangezogen. Dazu wird das während der Teilprüfungen 1 bis 3 tatsächlich eingestellte Beschickungsvolumen ($V_{Pr,n}$) mit der gemittelten Ablaufkonzentration (C_n) je Zeitintervall multipliziert. Der Ausspülversuch (Teilprüfung 4) wird in dieser Berechnungsform mit einem Faktor von 0,5 berücksichtigt. Die jeweils ermittelten Frachten (B_{1-4}) der Teilprüfungen werden anschließend zu einer Gesamtfracht B_{ges} aufsummiert.

Formel 2: Ermittlung der Ablauffracht gem. DIBt, 2017 [1].

$$B_{ges} = V_{Pr,1} \cdot C_1 + V_{Pr,2} \cdot C_2 + V_{Pr,3} \cdot C_3 + 0,5 \cdot (V_{Pr,4} \cdot C_4)$$

Darin bedeuten:

B_{ges} Gemittelte Ablauffracht gesamt [mg]

$V_{Pr,n}$ Beschickungsvolumen der Teilprüfung [l]

C_n Gemittelte Ablaufkonzentration der Teilprüfung [mg/l]

Die während der Versuchsdurchführung eingestellten und aufgezeichneten Daten sowie die Ergebnisse der Teilprüfungen sind zusammenfassend in Tabelle 6 aufgeführt.

Der rechnerische Durchgang ergibt sich aus dem Verhältnis zwischen Ablaufkonzentration und Zulaufkonzentration [%] zu:

$$\text{Durchgang, Probenahme} = \frac{C_{Ges,A}}{C_{Ges,B}} \times 100$$

$$\text{Rückhalt} = 100 - \text{Durchgang} [\%]$$

7 Ergebnisse für den Parameter Mineralölkohlenwasserstoff

7.1 Ergebnisse für die Certaro 800/6 „begehbar“

Die während der Versuche eingestellten und aufgezeichneten Daten sowie die Gesamtergebnisse der Probenanalysen sind nachfolgend in Tabelle 13 zusammenfassend dargestellt.

Tabelle 13: Ergebnisse der Versuche zur Ermittlung des Rückhaltes von Mineralölkohlenwasserstoffen an der Anlage Certaro 800/6 „begehbar“.

Teilprüfung		1	2	3	4
Tatsächlicher Volumenstrom	[l/s]	0,50	1,2	5,0	20,0
Tatsächliche Versuchsdauer	[min]	200	80	20	15
Volumen	[l]	6.000	5.760	6.000	18.000
Zugabekonzentration i. M. C_E [mg/l]		21,59	22,49	21,59	0,00
Auslaufkonzentration i. M. C_A [mg/l]		1,17	3,0	4,53	1,03
Rückhalt jeder Teilprüfung i. M. [%]		94,60	86,68	79,04	-
Rückhalt der Gesamtanlage gem. Formel DIBt [%]			84,40		

7.2 Ergebnisse für die Certaro 800/21 „Standard“

Die während der Versuche eingestellten und aufgezeichneten Daten sowie die Gesamtergebnisse der Probenanalysen sind nachfolgend in Tabelle 14 zusammenfassend dargestellt.

Tabelle 14: Ergebnisse der Versuche zur Ermittlung des Rückhaltes von Mineralölkohlenwasserstoffen an der Anlage Certaro 800/21 Standard.

Teilprüfung		1	2	3	4
Tatsächlicher Volumenstrom	[l/s]	1,75	4,20	17,5	70,0
Tatsächliche Versuchsdauer	[min]	200	80	20	15
Volumen	[l]	21.000	20.160	21.000	63.000
Zugabekonzentration i. M. C_E [mg/l]		75,56	78,70	75,56	0,00
Auslaufkonzentration i. M. C_A [mg/l]		0,24	0,20	0,28	0,84
Rückhalt jeder Teilprüfung i. M. [%]		99,69	99,75	99,63	-
Rückhalt der Gesamtanlage gem. Formel DIBt [%]			99,13		

7.3 Ergebnisse für die Certaro 800/21 „begehbar“

Die während der Versuche eingestellten und aufgezeichneten Daten sowie die Gesamtergebnisse der Probenanalysen sind nachfolgend in Tabelle 15 zusammenfassend dargestellt.

Tabelle 15: Ergebnisse der Versuche zur Ermittlung des Rückhaltes von Mineralölkohlenwasserstoffen an der Anlage Certaro 80/21 „begehbar“.

Teilprüfung		1	2	3	4
Tatsächlicher Volumenstrom	[l/s]	1,75	4,20	17,5	70,0
Tatsächliche Versuchsdauer	[min]	200	80	20	15
Volumen	[l]	21.000	20.160	21.000	63.000
Zugabekonzentration i. M. C_E [mg/l]		75,56	78,70	75,56	0,00
Auslaufkonzentration i. M. C_A [mg/l]		0,48	2,05	5,60	6,40
Rückhalt jeder Teilprüfung i. M. [%]		99,36	97,40	92,59	-
Rückhalt der Gesamtanlage gem. Formel DIBt [%]			92,21		

8 Ermittlung des Rückhalts angelehnt an DIN EN 858-1

8.1 Beaufschlagung von Heizöl EL und Wasser

Die Prüfanordnung entsprach der für den jeweiligen Durchfluss vorzusehenden Ausführung nach DIN EN 858-1 Abschnitt 8.3.3.1.2.

Der vom Hersteller angegebene Schlammraum (maximale Höhe von 20 cm ab Sohle) war von den vorweggegangenen Versuchen mit Millisil W4 verfüllt.

Die Prüfung wurde entsprechend Abschnitt 8.3.3.1.4 der DIN EN 858-1 durchgeführt. Die Anlage wurde mit einem Durchfluss von 20 l/s (Certaro 800/6) bzw. 70 l/s (Certaro 800/21) beaufschlagt. Je 1 l Wasser wurden 5 ml Leichtflüssigkeit zudosiert.

Bei der vorgefundenen Geometrie (vgl. Anlage 1-3) der untersuchten Anlagen ergibt sich für die Anlage eine Einlaufzeit T_E von 10 Minuten – Mindestdauer 15 Minuten -, die Probenahmezeit T_P beträgt 5 Minuten, sodass sich eine Gesamtdauer T der Prüfung von 20 Minuten ergibt.

Abweichend zur Norm, wurde der Rückhalt der Ölfracht prozentual bilanziert über Zulauf-Ablauf.

9 Rückhalteleistung gemäß DIN EN 858-1

9.1.1 Ergebnisse der Beaufschlagungsprüfung für die Anlage Certaro 800/6 „begehbar“

MKW-Rückhalteleistung während der Beaufschlagungsprüfung

Prüfparameter	Heizöl EL $\rho = \text{ca. } 0,85 \text{ g/cm}^3$
Durchfluss Q	20 l/s
Versuchsdauer T	20 min
zudosierte Heizölmenge	102 kg
ausgetragene Heizölmenge	2,41 kg
Rückhalteleistung	$\eta = 97,64 \%$

9.1.2 Ergebnisse der Beaufschlagungsprüfung für die Anlage Certaro 800/21 „begehbar“

MKW-Rückhalteleistung während der Beaufschlagungsprüfung

Prüfparameter	Heizöl EL $\rho = \text{ca. } 0,85 \text{ g/cm}^3$
Durchfluss Q	70 l/s
Versuchsdauer T	20 min
zudosierte Heizölmenge	357 kg
ausgetragene Heizölmenge	36,59 kg
Rückhalteleistung	$\eta = 89,75 \%$

10 Zusammenfassung der labortechnischen Untersuchungen

Anlagenbezeichnung: Certaro 800/6 bis Certaro 800/21 Variante "Standard" und "begehbar"

Hersteller: Wavin GmbH

Stoffrückhalt bei einer angeschlossenen Fläche zwischen 2.000 m² und 7.000 m² (Vollstrombehandlung)

Feinkörnige, mineralische abfiltrierbare Stoffe < 63 µm (AFS₆₃)

Gesamtergebnis: im Mittel: 71 %

Einsatz gemäß DWA-A102-2 Kategorie 3

Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) gemäß DIBt

Gesamtergebnis: im Mittel: 89 %

Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) gemäß DIN EN 858-2

11 Literatur

- [1] Zulassungsgrundsätze für „Niederschlagswasserbehandlungsanlagen“, Teil 1: Anlagen zur dezentralen Behandlung des Abwassers von Kfz-Verkehrsflächen zur anschließenden Versickerung im Boden und Grundwasser, Deutsches Institut für Bautechnik (DIBt), November 2017.
- [2] DIN e.V.: Abscheideranlagen für Leichtflüssigkeiten (z. B. Öl und Benzin) - Teil 1: Bau-, Funktions- und Prüfgrundsätze, Kennzeichnung und Güteüberwachung; Deutsche Fassung EN 858-1:2002 + A1:2004, Ausgabe 2005-02.
- [3] Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA): DWA-A/M 102 / BWK-A/M 3 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer“, Teil 2: „Emissionsbezogene Bewertungen und Regelungen für Regenwetterabflüsse in Siedlungen“, Dezember 2020.
- [4] Dierschke, M.; Welker, A.: Bestimmung von Feststoffen in Niederschlagsabflüssen in gwf-Wasser | Abwasser, Heft 4/2015.
- [5] Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA): Arbeitsblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, Henref, 08/2008.

Markus Günther

Von: Fabian Brandt | Orbia (Wavin) <Fabian.Brandt@orbia.com>
Gesendet: Dienstag, 25. Juni 2024 12:11
An: markus@guenther-ebc.de
Cc: David Plass | Orbia (Wavin)
Betreff: WG: Standsicherheit Rigolen Erdbeben - Schwarmbeben

Tagesordnung

öffentlich

Guten Tag Herr Günther,

vielen Dank für Ihre Nachricht und dem damit verbundenen Interesse an unseren Systemlösungen.

Wie Sie bereits festgestellt haben, gilt die DIBt Zulassung der Rigolenfüllkörper nur für die Verwendung in nicht durch Erdbeben gefährdeten Gebieten.

Diese Tatsache betrifft **ALLE** vom DIBt zugelassenen (Kunststoff-)Systeme. Die Zulassung sieht aktuell nichts anderes vor.

Aus diesem Grund war es bisher auch nie Thema und es liegen keinerlei negative Erfahrungsberichte vor.

Nach Rücksprache mit unserem Statiker und Sachverständigen ist es jedoch möglich einen derartigen Standsicherheitsnachweis zu erstellen.

Aus seiner Erfahrung heraus ist mit keinen negativen Ergebnissen innerhalb Deutschlands zu rechnen.

Sollte ein derartiger Nachweis zwingend erforderlich sein, können wir diesen beauftragen.

Es ist jedoch anzumerken, dass der Aufwand zeitlich und kostentechnisch sehr hoch sein wird.

Somit ist die Erstellung nicht in wenigen Tagen bzw. Wochen zu realisieren.

Geben Sie mir gerne Bescheid, wenn wir die Beauftragung durchführen sollen.

Ich hoffe Ihnen hiermit zunächst ausreichend weitergeholfen zu haben.

Bei Fragen gerne melden.

Mit freundlichen Grüßen / Kind regards,

Fabian Brandt | Orbia (Wavin)
Product Manager D-A-CH
Storm Water Systems (UCR) & Foul Water Systems

Orbia Building & Infrastructure (Wavin)
Industriestraße 20
Twist, 49767, Germany
orbia.com | wavin.com

M: [+49 1515 124 7565](tel:+4915151247565)
O: [+49 5936 12 392](tel:+49593612392)
fabian.brandt@orbia.com



Wavin GmbH - Sitz der Gesellschaft: 49767 Twist - Registergericht: AG Osnabrück Abt. B 120003 - Geschäftsführung: Gerardo Martinez, Michel Rackow



Von: Markus Günther <markus@guenther-ebc.de>
Gesendet: Montag, 24. Juni 2024 11:55
An: David Plass | Orbia (Wavin) <David.Plass@orbia.com>
Cc: Ines Fontao <winterlinge@gmx.de>; Oliver Tiede | Orbia (Wavin) <Oliver.Tiede@orbia.com>
Betreff: AW: Standsicherheit Rigolen Erdbeben - Schwarmbeben

Guten Tag Herr Plass,

nachdem ich auf allen Nummern gefunkt habe und Ihr momentan von der Außenwelt abgeschlossen seid, hier auf diesem Wege unser Anliegen.

Wir setzen seit einigen Jahren verwenden wir in der Region Sachs, Thüringen und Nordbayern Eure QBic-Speicherrigolen für die Versickerung von Regenwasser oder deren Rückhaltung. Wir sind mit den eingesetzten Produkten immer gut beraten gewesen.

Nachdem wir bereits in Markneukirchen auch die Rigolen verbauen lassen haben, hat nunmehr beim Bauvorhaben in Lengenfeld die Untere Wasserbehörde des Vogtlandkreises mitgeteilt, dass das Vogtland und Erzgebirge Erdbebengebiet ist und dass Schwarmbeben auftreten können. In den letzten Jahren hatten wir leichte Schwarmbeben bis 4,3 gehabt.

Wie gehen wir damit um, dass in Ihrem Zertifikat des DIBt. Berlin keine Zulassung für Erdbebengebiete verzeichnet ist. Ist diese Zulassung notwendig? Müssen wir jetzt Betonrohre vorsehen? Oder können wir trotzdem Eure Produkte einsetzen?

Wir bitten um kurze schriftliche Rückantwort oder um telefonische Rückmeldung. Es wäre schon dringend. Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

Energie- Ing. M. Günther
Energie- und Bauconsulting
Brauereistraße 21

08237 Steinberg

Tel. 037462 5986
Fax. 037462 29986
Mail: markus@guenther-ebc.de

Energie- Effizienz- Experte für Wohngebäude (EIPOS)
Energie- Effizienz- Experte für Nichtwohngebäude (EIPOS)

Unsere Datenschutzerklärung nach DSGVO können Sie unter www.guenther-ebc.de abrufen.

Vertraulichkeitshinweis

Diese Nachricht und jeder uebermittelte Anhang beinhaltet vertrauliche Informationen und ist nur fuer die Personen oder das Unternehmen bestimmt, an welche sie tatsaechlich gerichtet ist. Sollten Sie nicht der Bestimmungsempfaenger sein, weisen wir Sie darauf hin, dass die Verbreitung, das (auch teilweise) Kopieren sowie der Gebrauch der empfangenen E-Mail und der darin enthaltenen Informationen gesetzlich verboten ist und gegebenenfalls Schadensersatzpflichten ausloesen kann. Sollten Sie diese Nachricht aufgrund eines Uebermittlungsfehlers erhalten haben, bitten wir Sie den Sender unverzueglich hiervon in Kenntnis zu setzen. Sicherheitswarnung: Bitte beachten Sie, dass das Internet kein sicheres Kommunikationsmedium ist. Obwohl wir im Rahmen unseres Qualitätsmanagements und der gebotenen Sorgfalt Schritte eingeleitet haben um einen Computervirenbefall weitestgehend zu verhindern, koennen wir wegen der Natur des Internets das Risiko eines Computervirenbefalls dieser E-Mail nicht ausschliessen.

Confidentiality note

This message (including any attachments) contains confidential information intended for a specific individual or entity as the intended recipient. If you are not the intended recipient, you are hereby notified that any distribution, any copying of this message

TOP 9 - Anlagen zu Beschlussvorlage 100/2024

In part or in whole, or any taking of action based on it, is strictly prohibited by law and may cause liability. In case you have received this message due to an error in transmission, we ask you to notify the sender immediately.
Safety warning: Please note that the Internet is not a safe means of communication or form of media. Although we are continuously increasing our due care of preventing virus attacks as a part of our Quality Management, we are not able to fully prevent virus attacks as a result of the nature of the Internet.

Tagesordnung

öffentlich

Von: David Plass | Orbia (Wavin) <David.Plass@orbia.com>
Gesendet: Montag, 24. Juni 2024 11:42
An: markus@guenther-ebc.de
Cc: Klaus Angelkort | Orbia (Wavin) <klaus.angelkort@orbia.com>
Betreff: Standsicherheit Rigolen Erdbeben - Schwarmbeben

Hallo Herr Günther,

mein Kollege Herr Köppe meinte, Sie hätten Rückfragen zu unseren Rigolen in Bezug auf die Standsicherheit bei Erdbeben bzw. Schwarmbeben.

Könnten Sie mir Ihr Anliegen vielleicht einmal genau schildern, damit ich intern entsprechend prüfen kann, wie wir unterstützen können?

Vielen Dank schonmal.

Kind Regards | Freundliche Grüße | Saludos

David Plass
Vertriebsinnendienst Tegra Schachtsysteme &
Regenwasserbewirtschaftung

Orbia Building & Infrastructure (Wavin)
Industriestraße 20
Twist, 49767, Germany
orbia.com | wavin.com

O: +49 5936 12-204
david.plass@orbia.com

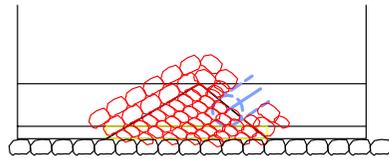


Wavin GmbH - Sitz der Gesellschaft: 49767 Twist - Registergericht: AG Osnabrück Abt. B 120003 - Geschäftsführung: Gerardo Martinez, Michel Rackow F

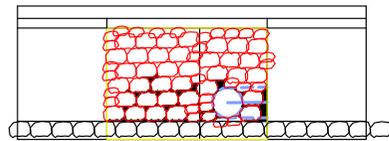


The information contained in this email may be confidential and/or legally privileged. It has been sent for the sole use of the intended recipient(s). If the reader of this message is not an intended recipient, you are hereby notified that any unauthorized review, use, disclosure, dissemination, distribution, or copying of this communication, or any of its contents, is strictly prohibited and may be illegal. If you have received this communication in error, please reply to the sender and destroy all copies of the message.

The information contained in this email may be confidential and/or legally privileged. It has been sent for the sole use of the intended recipient(s). If the reader of this message is not an intended recipient, you are hereby notified that any unauthorized review, use, disclosure, dissemination, distribution, or copying of this communication, or any of its contents, is strictly prohibited and may be illegal. If you have received this communication in error, please reply to the sender and destroy all copies of the message.

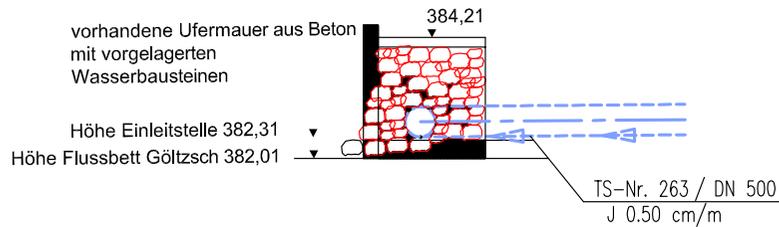


Draufsicht



Ansicht vom gegenüberliegenden Uferbereich

vorhandener Plattenweg, späterer Radweg Stadt Lengendorf



Schnitt quer durch den Uferbereich

e			
d			
c			
b			
a			
Index	Datum	Gez.	Änderungen

Energie- Ing. M. Günther
 Energie- und Bauconsulting
 Brauereistraße 21
 08237 Steinberg
 Tel. 037462 5986
 markus@guenther-ebc.de

Bauvorhaben:
 Umnutzung Kunststeinwerk Lengendorf zu einem EDEKA Markt mit Bäckereiverkaufsstelle

Bauherr:
 May & Co. Wohn- & Gewerbebauten GmbH & Co. KG
 Lindenstraße 54, 25524 Itzehoe

Zeichnungsinhalt:
 Regeldetail
 Detail Einleitstellen in die Göltzsch

Maßstab:	1:75			Fachgebiet:	Entwässerung	Planungsstand:	Genehmigung
	Gez.	Ges.	Gepr.	Name:	M. Günther	Zeichnungs-Nr.:	Einleitst.
	Datum	26.06.2024	26.06.2024	Datum	26.06.2024	Projekt-Nr.:	
Planung:	Energie- Ing. M. Günther					Dateiname:	Ein1



Stadt Lengenfeld, Hauptstraße 1, 08523 Lengenfeld

Landratsamt Vogtlandkreis
Geschäftsbereich II
Untere Wasserbehörde
Behrlichstraße 42-48
08523 Plauen

Baumit

Postfach: Hauptstraße 1
08523 Lengenfeld
209
Postleitzahl: 08523 Lengenfeld
Telefon: 0371934-305-40
Telefax: 0371934-305-40
E-Mail: l.luhf@stadt.lengenfeld.de
Webseite:
Internet-Adresse: www.lengenfeld.de
Datum: 27.06.2024
Stempel: [Redacted]

Revitalisierung ehemaliges Kunststeinwerk Lengenfeld
Errichtung eines EDEKA Marktes in der denkmalgeschützten Shed-Dachhalle
FL-Nr.: 150/3, 150/1, Gemarkung Grün
Polenzstraße 48a, 08485 Lengenfeld

AZ: 791.43-215-1-173-1019060/2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Lengenfeld nimmt Bezug auf die 1. Änderung zum Entwässerungsgesuch vom 02.01.2024, 1. Nachrichtung zur 1. Änderung mit Datum vom 27.06.2024 und erteilt ihr Einverständnis darüber, dass die Stadt Lengenfeld für die Erschließung Uferweg und Kundenparkplatz EDEKA als Anschlussnehmer auftritt.

Für Rückfragen stehen wir ebenfalls gern zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen

[Handwritten signature]

Dirk Brandt
Baumittelleiter

Dr. Petra Schmitt	08523-1019060
Dr. Ingrid Schmitt	08523-1019060
Dr. Ingrid Schmitt	08523-1019060
Dr. Ingrid Schmitt	08523-1019060
Dr. Ingrid Schmitt	08523-1019060
Dr. Ingrid Schmitt	08523-1019060

Telefon: 0371 934 305-40
Telefax: 0371 934 305-40
E-Mail: l.luhf@stadt.lengenfeld.de

Stadtkämmerei
Hauptstraße 1
08523 Lengenfeld
Telefon: 0371 934 305-40
Telefax: 0371 934 305-40
E-Mail: l.luhf@stadt.lengenfeld.de

Internet-Adresse: www.lengenfeld.de

Anlage 5

Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen Struktur der näheren Umgebung Polenzstraße 48a (Flst. 150/3 und 156/1) in der Gemarkung Grün zur Bewertung einer Einfügung eines Einzelhandelsvorhabens gemäß § 34 BauGB

Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen Struktur der näheren Umgebung Polenzstraße 48a nach den Kriterien des § 34 I und II BauGB
Bewertung auf Einfügung eines Einzelhandelsvorhabens auf Basis der ermittelten städtebaulichen Struktur der näheren Umgebung

Auftraggeber: Stadt Lengenfeld
Hauptstr. 1
08485 Lengenfeld

Auftragnehmer: Umweltplanung Zahn und Partner GbR
Am Dr. – Dittes – Denkmal 1
08485 Lengenfeld

Projektleiter: Dipl. – Ing. (FH) Uwe Zahn, Geschäftsführer
Lengenfeld, den 21.11.2023

Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen Struktur der näheren Umgebung Polenzstraße 48a nach den Kriterien des § 34 I und II BauGB Bewertung auf Einfügung eines Einzelhandelsvorhabens auf Basis der ermittelten städtebaulichen Struktur der näheren Umgebung

Tagesordnung

öffentlich

1. Veranlassung

Die Flurstücke (Flst.) 150/3 und 156/1 der Gemarkung Grün westlich der Polenzstraße sind Teil des ehemaligen Kunststeinwerks Lengenfeld. Flst. 150/3 ist bebaut mit einem Komplex von Produktionshallen verschiedener Epochen und dienenden Gebäuden. Flst. 156/1 bildet mit dem südlichen Teil von 150/3 den Freibereich der Industriebrache.

Der bauliche Bestand der Industriebrache soll abgerissen und beide Flst. durch eine Einzelhandelsnutzung im Lebensmittelbereich nachgenutzt werden. Die Flst. sind Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Grün. Im Zuge der Fortführung des Planverfahrens zur Aufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Lengenfeld soll zur Verifizierung der Darstellung und damit des Rahmens künftigen der baulichen Nutzungsmöglichkeiten die Eigenart(en) der näheren Umgebung des Kunststeinwerks fundiert ermittelt und bewertet werden.

Das Ergebnis soll dann, auch unabhängig von einer erfolgreichen Ansiedlung des Lebensmitteleinzelhandelsvorhabens, Grundlage der Bauflächendarstellung der vorbereitenden Flächennutzungsplanung und möglicher nachfolgender, daraus entwickelbarer Baurechtsschaffungen werden.

Für den zu betrachtenden Bereich des Stadtteils Grün ab ehemaligem PLUS-Markt südwärts bis Ortsausgang in Richtung Rodewisch existiert kein Bebauungsplan nach §§ 30 I und II BauGB. Das anstehende Bebauungsgefüge ist aufgrund seiner Geschlossenheit und Nutzungsvielfalt als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB einstufen und nachfolgend auf dieser Basis zu bewerten.

In einem ersten Schritt dazu ist die städtebauliche Struktur der näheren Umgebung Polenzstraße 48a zu ermitteln und zu bewerten nach den Kriterien

- a) Art der baulichen Nutzung (§ 34 I u/o II BauGB),
- b) Maß der baulichen Nutzung (§ 34 I BauGB),
- c) Bauweise (§ 34 I BauGB) und
- d) der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll (§ 34 I BauGB).

Die nach § 34 I Satz 1, 2. Halbsatz BauGB geforderte gesicherte Erschließung kann als vorhanden gelten. Beide Flst. haben Anschluss an die Polenzstraße (B94) innerhalb der Ortsdurchfahrt. Der Ortsteil Grün ist an die örtliche zentrale Kläranlage Lengenfeld angeschlossen, die notwendigen Versorgungsleitungen liegen im Ortsteil an. Daher kann sich in der weiteren Bearbeitung auf die Ermittlung und Bewertung der vorgenannten Kriterien nach lit. a) - d) beschränkt werden. Kein Gegenstand dieser Bewertung sind mögliche Auswirkungen nach § 34 III BauGB.

Im zweiten Schritt ist auf Basis der Ergebnisse zu Schritt eins die Einfügung des Lebensmitteleinzelhandelsvorhabens in die nähere Umgebung zu bewerten.

2. Verwendete Unterlagen / ergänzende Unterlagen und vorgenommene Untersuchungen

Für die Prüfung wurden nachfolgende Unterlagen herangezogen:

- [1] Stadt Lengenfeld; Flächennutzungsplan, Planzeichnung; Entwurf vom Juni 2006 (geändert: Juli 2007)
- [2] Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- [3] Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- [4] Battis / Krautzberger / Lühr, BauGB Baugesetzbuch Kommentar, 15. Auflage, München 2022
- [5] Rixner * Biedermann * Charlier; Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO; 4. Auflage, Köln 2022
- [6] König / Roeser / Stock, BauNVO Baunutzungsverordnung Kommentar, 5. Auflage, München 2022
- [7] Fickert / Fieseler Baunutzungsverordnung Kommentar, 13. Auflage, Stuttgart 2019
- [8] Gierke / Schmidt-Eichstaedt, Die Abwägung in der Bauleitplanung, Stuttgart 2019
- [9] Freistaat Sachsen; Landesentwicklungsplan 2013
- [10] Planungsverband Region Chemnitz (PV RC); Regionalplan Südwestsachsen, 2011
- [11] PV RC; Regionalplan Region Chemnitz; in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 20.06.2023
- [12] BVerwG, Beschluss vom 22.11.2002, Az. 4 B 72.02
- [13] BVerwG, Beschluss vom 28.08.2003, Az. 4 B 74.03
- [14] BVerwG, Beschluss vom 13.05.2014, Az. 4 B 38.13
- [15] BVerwG, Beschluss vom 12.08.2019, Az. 4 B 1.19
- [16] BVerwG, Beschluss vom 14.10.2019, Az. 4 B 27.19

- [17] OVG Sachsen, Urteil vom 27.06.2012, Az. 1 A 421.11
- [18] OVG Schleswig-Holstein, Beschluss vom 17.07.2012, Az. 1 MB 23.12
- [19] OVG Schleswig-Holstein, Urteil vom 06.12.2016, Az. 1 LB 6.14
- [20] VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 17.06.99; Az. 10 S 44/99
- [21] VG Stuttgart, Urteil vom 15.10.2009, Az. 11 K 710/09
- [22] VG Schleswig-Holstein, Beschluss vom 10.12.2020, Az. 2 B 50.20

Zu weiteren Vergleichszwecken herangezogen:

- digitale Luftbildaufnahme des Vorhabengebiets des digitalen Raumordnungskatasters des Freistaats Sachsen (wie im Internet aufrufbar unter <https://rz.ipm-gis.de/rapis2/client/?app=umwelt>), Abruf 25.07.2023

Auf Basis der Lageverortung des Vorhabengrundstücks, der Darstellungen in [1] und der aktuell verfügbaren Luftbildaufnahmen wurde ein Untersuchungsbereich zur Bestimmung der tatsächlichen näheren Umgebung i.S. des § 34 I und II BauGB abgegrenzt. Der definierte Untersuchungsbereich umfasst die relevante Bebauung ab Ortseingang Gemarkung Grün aus Richtung Rodewisch im Süden beidseits der B94 bis in Höhe Abzweig S293A östlich der B94 und westlich Abzweig Polenzstraße B94 und Uferweg bis zur Göltzsch. Im Osten begrenzt die Abhorer Straße den definierten Untersuchungsbereich nach Süden. Dieser Bereich ist in [1] weit überwiegend als Mischgebiet (MI) und für den Bereich des Flst. 226/4 als Gewerbegebiet (GE) dargestellt.

Der bebaute Bereich südlich der Abhorer Straße / An der Zeidelweide ist dagegen in [1] als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Dies entspricht nach den gefestigten Erkenntnissen des Verfassers der gebauten Realität, hier Wohnbebauung. Dieser Bereich ist mindestens als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO zu bezeichnen. Die städtebauliche Struktur weicht insgesamt bzgl. der in Zi. 1. lit. a) - d) bezeichneten Bestimmungsparametern vom vorbeschriebenen Bereich beidseits der B94 ab. Er ist für das Vorhabengrundstück nicht prägend und somit kein Teil der näheren Umgebung i.S. § 34 I und II BauGB.

Zur Plausibilisierung der bestehenden Kenntnisse der betroffenen Örtlichkeit um das Vorhabengrundstück wurde am 27.07.2023 eine Ortsbegehung zur Augenscheinnahme der Örtlichkeit zur Bestimmung der prägenden näheren Umgebung gemäß Anlage (Anl.) 1 durchgeführt.

Zeichnerische Darlegungen zu den Erkenntnissen der vorgenannten Ortsbegehung sowie relevanten Auszüge der Luftbild- und Bauunterlagenauswertung zu den Bestimmungsmerkmalen der städtebaulichen Struktur gemäß Zi. 1. lit. a) - d) zur Ermittlung der prägenden näheren Umgebung werden dieser Bewertung als Anlagen beigefügt.

3. Ermittlung städtebaulicher Strukturen zur Bestimmung der Eigenart der näheren Umgebung

Der die nähere Umgebung bildende Bereich reicht nach [4] und [5] so weit, wie die bauliche Umgebung den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt und wie sich im Gegenzug die Ausführung eines geplanten Vorhabens damit auf die bauliche Umgebung auswirken kann. Gegenstand der weiteren Ausführung zu dieser Ziffer ist die Prägung des Baugrundstücks durch den bodenrechtlichen Charakter der Umgebung. Dabei ist der anstehende genehmigte bauliche Bestand für die Ermittlung und nachfolgende Bewertung der bestehenden Gebietsprägung mit zu betrachten.

Bei der Bewertung bleiben abweichende Einzelbebauungen die in auffälligen Kontrast zu der sie umgebenden Bebauung stehen, sogenannte Fremdkörper, außer Betracht. Ebenso außer Betracht bleiben nach [5] Bebauungen denen die Kraft fehlt (z.B. durch Unscheinbarkeit), ihre Umgebung mit zu prägen.

Darstellungen eines Flächennutzungsplans (FNP) haben nach [4] bei der Bestimmung der Eigenart der näheren Umgebung keine Bedeutung. Umgekehrt ist aber an dieser Stelle auszuführen, dass die Eigenart der Umgebung einen gewichtigen Belang für die Bestimmung der weiteren städtebaulichen Entwicklung darstellt, entweder in Richtung Erhaltung oder in Richtung Fortentwicklung i.S. einer Umstrukturierung [8].

Die Grenzen der näheren Umgebung nach § 34 I und II BauGB lassen sich gemäß [5] nicht schematisch oder mathematisch nach Entfernungsparametern festlegen. Sie sind nach der tatsächlichen städtebaulichen Situation zu bestimmen, in die das zu (Neu-)Bebauung, Umbau oder baulicher Revitalisierung bestimmte Baugrundstück eingebettet ist und die dieses prägt. Der Grenzverlauf der näheren Umgebung ist gemäß [13] nicht davon abhängig, dass durch eine künstliche oder natürliche Trennlinie entkoppelt ist (z.B. Straße, Gewässerlauf, Geländekante). Eine solche Linie hat nicht stets eine trennende Funktion. Umgekehrt führt ihr Fehlen nicht dazu, dass benachbarte Bebauungen stets als miteinander verzahnt anzusehen sind und die nähere (prägende) Umgebung insgesamt ausmachen.

Danach kann die nähere Umgebung u.U. bereits auch in eine oder auch mehrere Richtungen an der Grundstücksgrenze enden. Umgekehrt kann aber nach [14] eine wechselseitige Beeinflussung auch dann vorliegen, wenn eine vom Standpunkt eines stehenden Menschen nicht überwindbare optische Trennung vorliegt. Dies ist im jeweiligen Einzelfall zu prüfen. Auch die prägende Wirkung eines aufgelassenen Altbestandes entfällt gemäß [4] nicht sofort und nicht von selbst mit der Aufgabe der Nutzung oder auch seiner Beseitigung. Die prägende Wirkung besteht solange fort, bis sie endgültig aufgegeben wurde bzw. mit einer erneuten Aufnahme nicht mehr zu rechnen ist.

Darüber hinaus wird ein Grundstück gemäß der Ausführung in [5] nicht nur durch die in der Umgebung vorhandenen baulichen (Haupt-)Anlagen geprägt, sondern auch durch deren Nutzung und die dadurch auf dem Grundstück verursachten Immissionen. Dies gilt im Umkehrschluss auch für Emissionen, die von geplanten Vorhaben / Nutzungen auf die Umgebung wirken.

Dagegen bleiben nach [4] „bloße“ Fernwirkungen (z.B. durch einwirkende Immissionen), die nicht das direkt räumliche Umfeld prägen bei der Betrachtung außen vor. Dies gilt gemäß Beschluss nach [16] auch hinsichtlich städtebaulicher Fernwirkungen der in § 11 III Satz 2 BauNVO beschriebenen Art. Ein im selben (Nah-)Versorgungsbereich ansässiger Lebensmittelmarkt gehört nicht allein deshalb und gleichsam automatisch zu der für die Art der baulichen Nutzung maßgeblichen näheren Umgebung eines anderen Lebensmittelmarktes, weil sich betriebswirtschaftlich die für die Nahversorgung maßgeblichen Kundenkreise überschneiden.

Je einheitlicher die prägende und damit beachtliche Umgebung ist, desto enger wird gemäß [5] voraussetzungsgemäß der Einfügerahmen, den sie hergibt.

Die in Zi. 1. benannten Bestimmungsmerkmale der bewertungsrelevanten städtebaulichen Struktur gemäß lit. a) - d) sind bei der Ermittlung der prägenden näheren Umgebung jeweils für sich genommen zu bewerten. D.h. die für die Bewertung der vorgenannten Bestimmungsmerkmale jeweils relevanten und heranziehbaren näheren Umgebungen können räumlich unterschiedlich ausfallen (vgl. Anl. 1).

a) Art der baulichen Nutzung (§ 34 I Nr. 1. u/o II BauGB),

Bei der Frage, ob sich ein Gebiet nach der Art der baulichen Nutzung i.S. des § 34 II BauGB einem Baugebiet der BauNVO [3] zuordnen lässt oder nicht, ist gemäß [5] auf die typisierten Nutzungsarten abzustellen. Dabei kann an die Typisierung der Nutzungsarten in [3] angeknüpft werden. Allerdings ist der Begriff der Art der baulichen Nutzung der in [3] § 1 II aufgeführten Baugebiete nicht identisch mit dem nach § 34 I BauGB. Weist die Eigenart der Art der baulichen Nutzung in der näheren Umgebung Merkmale mehrerer Baugebiete nach [3] auf, werden nicht alle der in diesen Baugebieten zulässigen Arten der baulichen Nutzung zulässig. Der Einfügerahmen nach § 34 I BauGB wird gemäß [5] von den in der näheren Umgebung tatsächlich vorhandenen Nutzungen begrenzt. In einem ersten Schritt wurden die vorgefundenen baulichen Nutzungen in dem nach Vorprüfung definierten Untersuchungsbereich mittels Begehung ermittelt und grundstücksbezogen kartografisch dargestellt (vgl. Anl. 1).

b) Maß der baulichen Nutzung (§ 34 I Nr. 2. BauGB),

Nach dem Maß der baulichen Nutzung fügt sich nach [5] ein Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn es dort Referenzobjekte gibt, die bei wertender Gesamtbetrachtung von Grund-, Geschossfläche und -anzahl, Baumasse und Höhe vergleichbar sind. Bei offener Bauweise gilt dies auch nach dem Verhältnis zur Freifläche. Dabei ist auf die Maßkriterien abzustellen, die von außen für die Gebäude wahrnehmbar sind und in denen dadurch die prägende Wirkung besonders zum Ausdruck kommt.

Auch hier gilt, was als Fremdkörper in seiner Umgebung erscheint, muss bei der Wertung außer Acht gelassen werden [4].

Bei der Bewertung ist praktischerweise auf solche Faktoren abzustellen, die sich, wie die eingangs benannten Faktoren, in absoluten Größen ausdrücken. Dabei sind die einzelnen Maßfaktoren, wie Grundfläche und Höhe zueinander in Beziehung zu setzen [5]. Nur aus dieser Zusammenführung ergibt sich ein verlässlicher Maßstab, da das Einfügen an der äußeren Gestalt des Gebäudes festzumachen ist. Eine Übereinstimmung in nur einem Maßfaktor reicht nach [5] nicht aus.

Auch eine Kopplung des Maßes der baulichen Nutzung an die ermittelte Art der baulichen Nutzungen in einem Gebiet ist nicht statthaft. Eine artspezifische Maßbestimmung würde in Bereichen mit unterschiedlichen Gebäudegrößen eher zu städtebaulichen Spannungen als zu einer harmonischen Weiterentwicklung führen [5].

c) Bauweise (§ 34 I Nr. 3. BauGB),

Die Bewertung geht nach offener, geschlossener oder abweichender Bauweise. Alle Arten können in einem bebauten Bereich vorherrschen und so die Eigenart der näheren Umgebung prägen. Die Vorgabe zur Bauweise betrifft nur die (Haupt-)Gebäude und ihre Gebäudeteile, also z.B. nutzungsmäßig ins Hauptgebäude gezogene An- oder Vorbauten.

Bei der offenen Bauweise halten die Gebäude einen Abstand zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, gesehen von der Erschließungsseite, ein. Dabei dürfen die Gebäudelängen maximal 50 m betragen. Innerhalb dieses 50 m-Maßes dürfen die auch durch Grundstücksgrenzen geteilt werden. Bei Teilung durch eine Grundstücksgrenze handelt es sich um ein Doppelhaus, bei einer Teilung durch zwei oder mehrere Grundstücksgrenzen um eine Hausgruppe. Die jeweils nicht gemeinsamen seitlichen Gebäudewände haben dann aber wiederum einen Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze einzuhalten.

Bei der geschlossenen Bauweise sind die Gebäude beidseits bis an die Grundstücksgrenze zu bauen. Die Erfüllung der geschlossenen Bauweise kann nicht durch Nebengebäude oder Garagen erfüllt bzw. vorgegeben werden.

Sind in einem unbeplanten Gebiet teilweise offen und teilweise geschlossene Bauweise vorhanden, sind nach [5] regelmäßig beide Bauweisen zulässig.

Abweichende Bauweisen können z.B. durch an die rückwärtige oder vordere Grundstücksgrenze gebaute Gebäude gekennzeichnet sein. Auch ein einseitiger Anbau an die seitlichen Grundstücksgrenzen unterfällt der abweichenden Bauweise.

Nicht bestimmbar sind durch die Bauweise dagegen z.B. die Deklaration oder Einhaltung rückwärtiger Baufluchten [5].

d) überbaubare Grundfläche (§ 34 I Nr. 4. BauGB),

Beim Bestimmungsfaktor der Grundfläche, die überbaut werden soll, handelt es sich um die lagemäßige Einordnung eines Vorhabens ins Baugrundstück [5], ergo seinen Standort. Danach kommen auch im unbeplanten Innenbereich faktische Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen zur Bewertung in Betracht. Erfasst werden dabei aber alle baulichen Anlagen.

Ob eine rückwärtige Bebauung eines Grundstücks zulässig ist, hängt nicht nur davon ab, in wie weit maßstabbildende rückwärtige Bebauungen in der Umgebung vorhanden sind, sondern auch deren räumlicher Bezug zur öffentlichen Erschließungsstraße. Ein Privatweg bzw. eine private Grundstückszufahrt sind dafür nicht ausreichend. Ansonsten würde die Bestimmung der rückwärtigen Baugrenzen ins private Ermessen gelegt. Dem hat nach [5] das BVerwG eine Absage erteilt.

4. Bewertung der städtebaulichen Struktur der näheren Umgebung Polenzstraße 48a

Ob ein Vorhaben bodenrechtliche Spannungen auslöst, ist nur relevant, wenn es gemäß [5] den aus der Umgebung ableitbaren Rahmen überschreitet. Im nachfolgenden wird der städtebaulich prägende Rahmen der näheren Umgebung des Vorhabenareals Polenzstraße 48a näher beschrieben und bewertet.

Das Vorhabenareal selbst ist bebaut mit den Gebäuden des ehemaligen Kunststeinwerks. Anlagentechnisch ist diese Nutzung als Herstellung von Formstücken unter Verwendung von Zement oder anderen Bindemitteln durch Stampfen, Schocken, Rütteln oder Vibrieren zu qualifizieren. Diese Nutzung ist gemäß 4. BImSchV als immissionsrechtlich genehmigungsbedürftige Anlage nach Nr. 2.14 einzustufen.

Die Gebäude stehen seit einigen Jahren leer. Es gibt zurzeit keine aktive Nutzung des Bestandes. Allerdings wurden zwischenzeitlich Versuche einer gewerblichen Reaktivierung unternommen.

Eine Wiederaufnahme der vormaligen Nutzung bedürfte wiederum einer entsprechenden immissionsrechtlichen Genehmigung. Wesentliche Teile der vormals genutzten Gebäude könnten aber, bei Scheitern des Einzelhandelsvorhabens, für diese oder eine vergleichbare Nutzung noch reaktiviert werden. Daher wird ein Fortwirken der Prägung der Umgebung noch unterstellt.

Es handelt sich i. V.m. Größe und erfahrungsgemäß daraufhin ableitbaren Produktionsumfang um keine mit der umgebenden Wohnnutzung noch zu vereinbarende nur nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung.

Der vor diesem Vorhaben wohl letzte Versuch sollte 2018/19 zwar in Richtung Spedition / Logistik gehen. Auch eine Nachnutzung dieser Art wurde, trotz des Abweichens von der Vornutzung, hinsichtlich des Einfügungsgebots grundsätzlich positiv bewertet. Damit hätte sich nach damaliger Einschätzung nur eine mit der umgebenden Wohnnutzung nicht zu vereinbarende nicht nur nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung durch eine andere in das Betrachtungsgebiet eingefügt. Aufgrund fehlender Daten ist diese Einschätzung als qualifiziert anzunehmen.

a) Bewertung nach der Art der baulichen Nutzung (§ 34 I Nr. 1. u/o II BauGB),

Die im betrachteten Bereich angetroffenen Nutzungen sind in beigefügtem Plan grundstücksbezogen aufgeführt.

Der Betrachtungsbereich ist auf der Grundlage nachfolgender Ausführungen nach der Art der baulichen Nutzung als Gemengelage i.S. des § 34 I Satz 1, 1. Alt. BauGB zu bewerten.

In dem bebauten Bereich östlich Polenzstraße ab Nordseite Abhorner Straße und westlich Polenzstraße bis Abzweig Polenzstraße von der B94 sind gemäß Anl. 1 sich im Wechsel ablösende sehr divergierenden gewerbliche und Wohnnutzungen anzutreffen. Die gewerblichen Nutzungen betreffen dabei von Süden kommend hauptsächlich die äußeren Bereiche. Sie treffen aber im zentralen Bereich der Flst. 150/3 und 140/4 westlich und östlich Polenzstraße auf einer Länge von ca. 150 m unmittelbar zusammen und sind nach Norden bis Abzweig Polenzstraße von der B94 kaum von Wohngrundstücken unterbrochen auf einer Länge von weiteren 120 m weiter engmaschig verknüpft. Die Wohnnutzungen sind sozusagen von den Gewerbenutzungen eingefasst bzw. im Nordwesten an den äußeren Rand zur Göltzsch gedrängt. Dabei befinden sich auch innerhalb der wohngenutzten Bereiche westlich und östlich der Polenzstraße einzelne gewerbliche Nutzungen.

Das Spektrum der gewerblichen Nutzungen reicht von freiberuflichen über Büronutzungen, Dienstleister mit haushaltsnahen- bzw. grundstücksbezogenen Dienstangeboten, Metallbau, Reparatur und Verkauf von Rasenmähern, Kunststoffverarbeitung, Herstellung von Sportbooten, Baugewerbe bis zu Lagerhallen und -plätzen sowie diverser Einzelhandel einschließlich des Freiflächenverkaufs eines Gartenbaubetriebes.

Die gewerblichen Nutzungen haben nach ihrer Art ein Spektrum, das von nicht störend, über nicht wesentlich störend bis hin zu mindestens nicht erheblich belästigend zu qualifizieren ist. Insbesondere Baubetriebe mit größerem Fuhrpark, wie im Falle des ansässigen Betriebs gegeben¹, größere gewerbliche Lagerhallen und -plätze, wie mehrfach, aber insbesondere im Falle des genehmigten Abfalllagerplatzes auf Flst. 226/6² gegeben, ein ansässiger Containerdienst sowie alle metall- und kunststoffverarbeitenden Unternehmen mit entsprechender maschineller Ausrüstung, fallen aufgrund ihrer Größe, Arbeitsweise und -umfang sowie ihrer Verkehrserzeugung mindestens unter die Kategorie nicht erheblich belästigend³. Dies ist aufgrund der Verkehrserzeugung gleichermaßen für den Freiflächenverkauf des nicht gebietsansässigen Gartenbaubetriebs Uwe Billhardt anzunehmen (zur Einzelhandelseigenschaft vgl. Zi. 6). All diese Gewerbebetriebe sind nicht kompatibel hinsichtlich einer Einfügung in gemischt genutzte Baugebiete.

Die kleinteiligeren Strukturen im Betrachtungsgebiet nördlich des vormaligen Kunststeinwerks ändern die Einschätzung einer Gemengelage nicht. Dieser Bereich ist beidseits der B94 neben einer geringen Anzahl an Wohngebäuden⁴, geprägt durch einen

- a) nicht wohnverträglichen Kfz.-Handel mit zugehöriger Reparaturwerkstatt mit jeweils ca. 200 m² Grundfläche⁵
- b) Spirituosenmanufaktur zzgl. eines nichtgebietsdienenden Einzelhandels (Betriebsverkauf) und
- c) einer ungenutzten ehemaligen Hofstelle (Vierseithof) mit zwei im Hauptgebäude neben einer Wohnung untergebrachten städtebaulich als freiberuflich anzusprechenden Unternehmungen (Finanz- und Immobiliendienstleistungen sowie Erstellen von Bedienungsanleitungen für Unternehmen) sowie drei augenscheinlich derzeit ungenutzten Lagerhäusern.

Diese im ebenso im mosaikartigen Wechsel divergierende Nutzungszusammensetzung beidseits der Polenzstraße (B94) zieht den Betrachtungsbereich nördlich des ehemaligen Kunststeinwerks trotz der kleinteiliger werdenden baulichen Strukturen in die anstehende Gemengelage hinein. Der Wohnnutzung am nordwestlichen Rand fehlt es nach diesseitiger Auffassung an der Kraft eine eigenständige und prägende nähere Umgebung zu beschreiben bzw. auf das Vorhabengrundstück eigenständig prägend zu wirken.

Aufgrund der gegebenen strukturellen Zuordnung und Durchdringung ist der Bereich östlich Polenzstraße bis Nordseite Abhorer Straße und westlich Polenzstraße bis west-ost-gerichtetem Abzweig Uferweg zur Polenzstraße durch stark divergierende Nutzungen geprägt die sich nicht unter ein Baugebiet gemäß [3] subsumieren lassen. Soweit in einzelnen Bereichen eine Nutzung etwas stärker vorwiegt, haben diese insgesamt nicht die Kraft eine Prägung i.S. des § 34 II nach [2] auszulösen.

Der Einfügerahmen nach der Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem o.a. Nutzungsspektrum. Die bestehenden gewerblichen Nutzungen sind ihrer Art und Typik, ihrem Umfang und Störgrad mehreren Baugebieten nach [3] zuzuordnen. Das Gebiet ist demnach, wie eingangs dargelegt, nach seiner Art der baulichen Nutzung als Gemengelage gemäß § 34 I Satz 1, 1. Alt. BauGB anzusprechen.

Vorbemerkung zu lit. b) - lit. d)

Die im betrachteten Bereich angetroffenen Ausnutzungsgrade, Bauweisen und überbaubaren Grundflächen sind in Anlage 1 tabellarisch zusammen erfasst und aufgeführt. Aus den Tabellen sind die nachfolgenden Einschätzungen tragenden grundstücksbezogenen Ergebnisse abzulesen. Nachfolgend wird sich daher auf eine zusammenfassende Darstellung für die beschriebenen Parameter beschränkt.

b) Bewertung nach der Maß der baulichen Nutzung (§ 34 I Nr. 2 BauGB),

Zunächst ist festzuhalten, dass die anstehende zusammenhängende Bebauung des Vorhabengrundstücks im Gebiet nach der Grundfläche von ca. 6.400 m², einer Länge der Längsseite des ununterbrochenen Gebäudekomplexes von ca. 140 m und dessen Breite zwischen ca. 45 - 57 m sowie der, i.V.m. der Höhe der Baukörper resultierenden Baumasse von ca. 47.600 m³ in ihrer Umgebung einzigartig ist. Die Maße des Gebäudekomplexes überschreiten sowohl in der Grundfläche, der äußeren Gebäudemaße und der Baumasse die Maßfaktoren der dem am nächsten kommenden Gebäudekomplexe um das 1,5- - 2-fache.

¹ zur Betriebsgröße, Leistungsspektrum und detaillierter Einschätzung der Wohnverträglichkeit vgl. R. Seckel, V. Schmidt; Rechtsgutachten, Projektentwicklung Lengenfeld – Polenzstraße 48a – Prüfung einzelner bauplanungsrechtlicher Aspekte der Zulässigkeit eines EDEKA-Marktes mit 2.402 m² Verkaufsfläche, S. 12ff; Dresden 2023)

² Lagerplatz mit vollständig uneingehauster, offener Lagerfläche; benötigte eine immissionsrechtliche Genehmigung nach den Nrn. 8.11.2.4 und 8.12.2.4. BImSchV; Erteilung der Genehmigung durch das LRA Vogtlandkreis am 15.09.2016

³ Dies betrifft insbesondere die Unternehmen SMS – Schweiß-Montage-Service, Gernot Vollrath Maschinenbau, Secare Boote und Morgner Forst- und Gartentechnik (zu den Betriebsdetails vgl. ausführlich R. Seckel, V. Schmidt; a.a.O., S. 15ff; Dresden 2023)

⁴ Im Bereich wurde z.B. das ehemalige Wohngebäude auf dem sehr kleinteiligen Flst. 137/2 (Polenzstraße 48) unmittelbar an der B94 vor über 20 Jahren abgerissen. Das Grundstück ist seitdem nur mit baulichen Nebenanlagen bebaut. Der Versuch einer Revitalisierung der Wohnnutzung des sehr kleinteiligen Grundstücks wurde bislang nicht bekannt. Eine Wiederaufnahme ist nach Lage der Dinge auch unwahrscheinlich, die Nachwirkung der Wohnnutzung damit entfallen.

⁵ Das Unternehmen bietet Neu- und Gebrauchtwagen und Werkstattleistungen (z.B. Unfallschadensabwicklung, Karosserie-Reparaturen, Mechanik-Reparaturen, Inspektion und Servicearbeiten) für alle Marken und Modelle an (vgl. R. Seckel, V. Schmidt; a.a.O., S. 19; Dresden 2023)

Die anstehende zusammenhängende Bebauung des Vorhabengrundstücks stellt damit dbzgl. einen Fremdkörper dar, der in die Gebietsbewertung nicht weiter einzubeziehen ist.

Den heranziehbaren Rahmen bilden danach die weiteren Grundstücke im Bereich. Dabei stehen großflächige Gewerbe- und Lagerbauten den kleinflächigen Wohngebäuden diametral gegenüber. Dies betrifft i.V.m. der Höhe der baulichen Anlagen insbesondere auch die Geschossflächen bzw. Baumassen.

Der zu bewertende Rahmen liegt dabei bei ca. 150 m² - ca. 1.700 m² Geschossflächen der Wohngebäude und Baumassen von ca. 12.500 m³ - ca. 33.000 m³ bei den Gewerbebauten.

c) Bewertung nach der Bauweise (§ 34 I Nr. 3 BauGB),

Im Betrachtungsbereich liegen offene, offen abweichende und abweichende Bauweisen vor. Die offen abweichende Bauweise betrifft insbesondere die Gewerbebauten, die vielfach Gebäudelängen von 50 m übersteigen. Soweit Flurstücksgrenzen überbaut sind, wird mangels gegenteiligem Wissenstand von einer Zusammengehörigkeit der Flurstücke als ein Baugrundstück ausgegangen. Echte abweichende Bauweisen sind dagegen nicht als prägend anzusprechen. Sie sind nur sehr kleinräumig oder einzeln vorzufinden.

Damit sind offene und offen abweichende Bauweisen als prägend anzusprechen. Dabei nimmt die Prägung der offenen im engeren Bereich zu.

d) Bewertung nach der Überbaubaren Grundstückfläche (§ 34 I Nr. 4 BauGB),

Alle nicht an eine öffentliche Straße angebundene Grundstücke bleiben bei der Betrachtung der Grundfläche, die überbaut werden soll, außen vor. Dies begründet sich gemäß [15] darin, dass die Bestimmung der vorliegenden Grundfläche / Bebauungstiefen auf den Grundstücken von der jeweils an der öffentlichen Straße anliegenden Grundstücksgrenze her zu erfolgen hat. Private Erschließungswege sind danach, auch bei Erfüllung der in § 34 I BauGB geforderten gesicherten Erschließung nicht zur Bestimmung von Bebauungstiefen / faktischen Baugrenzen nicht heranzuziehen. Nach [15] kann es nicht im Ermessen privater Grundstückseigentümer liegen, durch Führung privater Erschließungswege Bebauungstiefen / faktischen Baugrenzen gewissermaßen nach „Gusto“ zu verändern.

Im Betrachtungsbereich liegen straßennahe, kleinteilige Bebauungen (bes. bei Wohngebäuden) mit faktisch einreihiger Bebauung und geringen Bebauungstiefen von den erschließenden öffentlichen Straßen vor, wie solche mit von der öffentlichen Straße zurückgesetzter Bebauung und damit großen Bebauungstiefen vor. Z.T. herrschen auf einem Baugrundstück mehrere „Baureihen“ in der Tiefe vor. Auch Gewerbebauten stehen in ihren großkörnigen Grundstücken z.T. tief im Raum.

Es lassen sich nach diesseitiger Auffassung für den Bereich östlich Polenzstraße bis Nordseite Abhorner Straße und westlich Polenzstraße bis Südseite Uferweg keine als prägend zu bestimmenden faktischen Baulinien, Baugrenzen oder herausgebildete Bebauungstiefen ableiten.

5. Planerische Bewertung der städtebaulichen Fortentwicklung des Betrachtungsbereichs

Die anstehenden, von sehr unterschiedlichem Störgrad auf die Wohnnutzung gezeichneten gewerblichen Nutzungen und die Wohnnutzung sind im Betrachtungsbereich in einer mosaikartigen Abfolge mit- und vor allem ineinander verwoben. Die Wohnnutzung liegt weit überwiegend linear oder fingerartig zwischen den gewerblich genutzten Bereichen. Innerhalb der Gewerbegrundstücke finden sich z.T. aber auch einzelne Wohnnutzungen.

Eine Auflösung dieser bestehenden städtebaulichen Gemengelage ist aufgrund dieser strukturellen „Verstrickung“ der im Grunde gegensätzlichen Nutzungen unabsehbar.

Eine umfangliche Fortentwicklung in Richtung Wohnnutzung wird aufgrund der topografisch bedingten umfassenden Lage beider Seiten des Betrachtungsbereichs im Einflussbereich der B94⁶ bzgl. Gewährleistung einer adäquaten Wohnqualität und Wohnruhe weder als städtebaulich sinnvoll noch zielführend angesehen. Westwärts der B94 hemmt darüber hinaus auch die Hochwassergefahrenlage durch die Göltzsch durch das festgesetzte Überschwemmungsgebiet die Fortentwicklung gerade gegenüber einer feinkörnigen Wohnnutzung. Darüber hinaus fehlte es in der Stadt Lengsfeld auch an geeigneten Ersatzflächen für die ansässigen überwiegend großflächigen Gewerbebetriebe.

Umgekehrt stünden einer alternativ gewerblichen Fortentwicklung des Betrachtungsbereichs insbesondere fehlende Ersatzflächen zur Unterbringung einer vollständig entfallenden Wohnnutzung nicht nur sehr langwierige, finanziell für die Stadt Lengsfeld nicht zu bewältigend und vor allem aber kaum überwindbare rechtliche Einzelprozesse entgegen.

⁶ DTV ca. 8.900 Fz. / SV-Anteil 6,3 % (vgl. LiST; Verkehrsmengenkarte 2021; Abruf 17.10.2023); Lärmbelastung nachts jenseits der Grenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete überwiegend bis an die äußeren Grenzen des Betrachtungsgebiets (vgl. LfÜLG; interaktive Lärmkarte, Datenportal Ida; Abruf 17.10.2023)

Der Aufwand für eine umfängliche räumliche Entflechtung der Nutzungen wird mindestens für den Planungshorizont der geplanten Fortschreibung des Flächennutzungsplans von ca. 15 Jahren unter den gegebenen rechtlichen, raumordnerischen und finanziellen Rahmenbedingungen in der Bewältigung als rechtlich, planerisch sowie wirtschaftlich nicht umsetzbar und unverhältnismäßig eingeschätzt. Damit fehlt es der Entflechtung, auf den benannten Planungshorizont eines Flächennutzungsplans gesehen, unabsehbare Zeit am planerischen Erfordernis.

Tagesordnung

öffentlich

6. Bewertung auf Einfügung eines Einzelhandelsvorhabens auf Basis der ermittelten städtebaulichen Struktur der näheren Umgebung

Innerhalb der als Gemengelage zu charakterisierenden prägenden Umgebung sind mehrere Einzelhandelsnutzungen vorhanden, so ein Autohandel, der Freiflächenverkauf eines nicht im Gebiet ansässigen Gartenbaubetriebs und zwei sogenannte Annexhandel ansässiger Gewerbebetriebe, der Spirituosenmanufaktur auf Flst. 127/2 sowie i. V. m. den verschiedenen gewerblichen Nutzungen auf Flst. 164/1 Handel und Vermietung von Fortbewegungsmitteln aller Art.

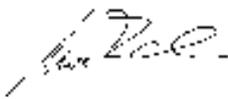
Einer besonderen Betrachtung bedarf dabei der auf dem Gelände Flst. 140/4 seit ca. 15 Jahren etablierte Verkauf von Pflanzen und Gartenartikeln eines nicht im Gebiet ansässigen kleinen örtlichen Gartenbaubetriebs. Es einer tatsächlichen Präsentations- und Verkaufsfläche von ca. 1.700 m² Pflanzen und gartengestalterischen Begleitsortimente angeboten. Aufgrund der Separierung vom eigentlichen Betrieb und der Größe des Warenangebots, das in einem nicht unerheblich über ein Randsortiment hinausgehenden Umfang aus zugekaufter Fremdware an Pflanzen und gartengestalterischen Begleitsortiment besteht ist der ausgeübte Warenverkauf, wenn auch nur saisonal betrieben, als vom eigentlich kleinen Gartenbaubetrieb gemäß [6] und [7] abgespaltener separater Betrieb und damit als Einzelhandel im städtebaulichen Sinn zu werten.

Danach sind Einzelhandelsnutzungen im bestehenden Betrachtungsbereich vorhanden und prägen den Einfügerahmen nach der Art der baulichen Nutzung mit. Ein Einzelhandelsvorhaben fügt sich danach grundsätzlich in die prägende Umgebung gemäß § 34 I Satz 1, 1. Alt. BauGB ein.

Auch nach den weiteren städtebaulich zu bewertenden Parametern ist dem geplanten Vorhaben gemäß Anlage 2 in Abgleich zu den Ausführungen der Zi. 4, lit. b) - d) ein Einfügen in den bestehenden Rahmen der prägenden näheren Umgebung zu konstatieren.

Im Weiteren sei hierzu, insbesondere aber bzgl. der Auswirkungen des § 34 III BauGB, auf die Ausführungen der zum geplanten Vorhaben vorgelegten Gutachten verwiesen^{7, 8}.

Lengenfeld, den 21.11.2023



.....
Dipl.-Ing. (FH) Uwe Zahn
Projektleiter und Geschäftsführer

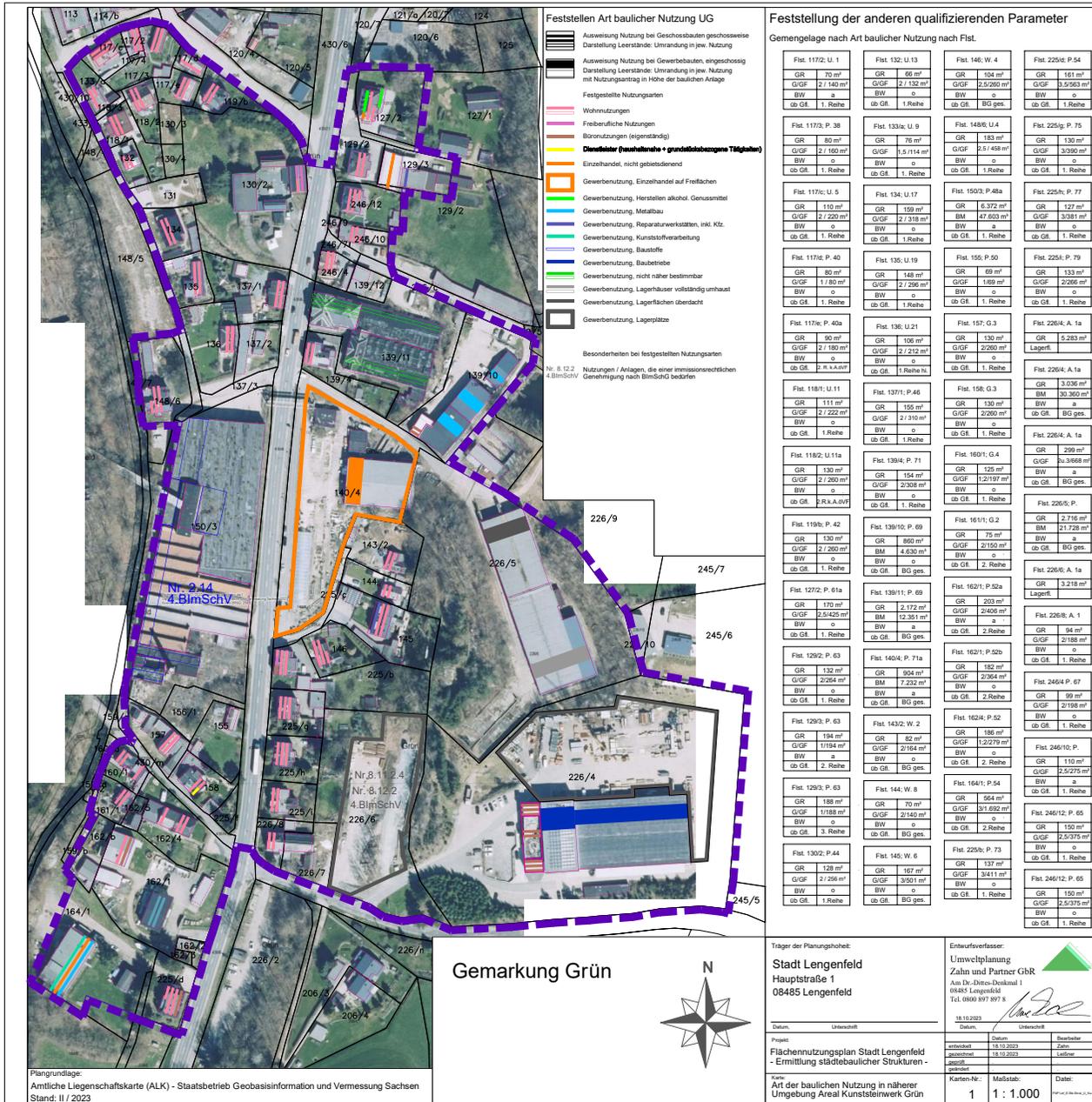
Anlagen

- Anl. 1 Art der baulichen Nutzung in näherer Umgebung Areal Kunststeinwerk Grün
- Anl. 2 Lageplan Vorentwurf EDEKA-Markt Polenzstraße 48a

⁷ KIERMEIER HASELIER GROSSE Rechtsanwälte Steuerberater • Partnerschaft mbB, R. Seckel, V. Schmidt; Rechtsgutachten, Projektentwicklung Lengendorf – Polenzstraße 48a – Prüfung einzelner bauplanungsrechtlicher Aspekte der Zulässigkeit eines EDEKA-Marktes mit 2.402 m² Verkaufsfläche; Dresden 2023

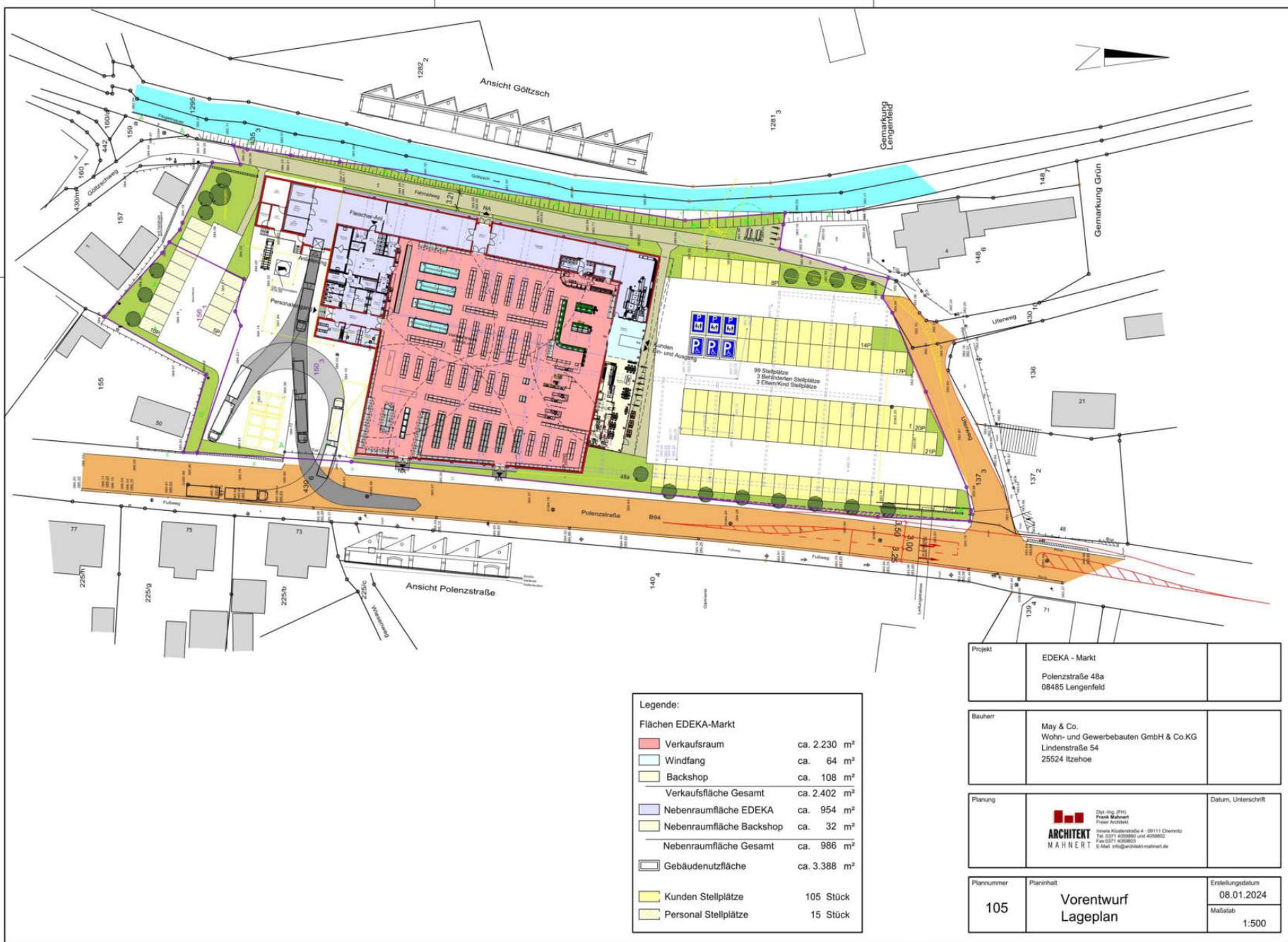
⁸ BBE Handelsberatung GmbH, U. Kollatz, M. Vlcek; Auswirkungenanalyse - Verlagerung des Edeka-Marktes in 08485 Lengendorf in die Polenzstraße 48a; Erfurt 2023

TOP 9 - Anlagen zu Beschlussvorlage 100/2024



Tagesordnung

öffentlich



Legende:

Flächen EDEKA-Markt	
Verkaufsraum	ca. 2.230 m ²
Windfang	ca. 64 m ²
Backshop	ca. 108 m ²
Verkaufsfläche Gesamt	ca. 2.402 m ²
Nebenraumfläche EDEKA	ca. 954 m ²
Nebenraumfläche Backshop	ca. 32 m ²
Nebenraumfläche Gesamt	ca. 986 m ²
Gebäudenutzfläche	ca. 3.388 m ²
Kunden Stellplätze	105 Stück
Personal Stellplätze	15 Stück

Projekt	EDEKA - Markt Polenzstraße 48a 08485 Lengenfeld	
Bauherr	May & Co. Wohn- und Gewerbebauten GmbH & Co.KG Lindenstraße 54 25524 Itzehoe	
Planung	 Dipl.-Ing. (FH) Frank Mahner Frieder Aichner Innen- & Außenarchitektur Tel. 0371 400980 und 400982 Fax 0371 400983 E-Mail: info@architekt-maehner.de	Datum, Unterschrift
Plannummer	105	Planinhalt Vorentwurf Lageplan
		Erstellungsdatum 08.01.2024 Maßstab 1:500

H/B = 420,0/594,0 (0,25m²)

Tagesordnung

öffentlich

Anlage 6



Auswirkungsanalyse

Tagesordnung

öffentlich

Verlagerung des Edeka-Marktes in 08485 Lengenfeld in die Polenzstraße 48a

Auftraggeber:

Stadt Lengenfeld
Bauamt
Hauptstraße 1
08485 Lengenfeld

Projektleitung:
Dipl.-oec. Mathias Vlcek
Gesamtleitung:
Dr. Ulrich Kollatz
BBE Handelsberatung GmbH
Futterstraße 14
99084 Erfurt
Telefon +49 361 7780660
Fax +49 361 7780612
E-Mail vlcek@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

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

Diese Ausarbeitungen fallen unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

München · Hamburg · Berlin · Köln · Leipzig · Erfurt

Erfurt, 11. Januar 2024



Inhaltsverzeichnis

- 1. Ausgangssituation / Projektdaten 3**
- 2. Standortrahmendaten Lengenfeld 6**
- 3. Einzelhandelsstrukturen in Lengenfeld 9**
 - 3.1. Einzelhandelsbestand, Sortimentsstruktur und räumliche Verteilung 9
 - 3.2. Zentrale Versorgungsbereiche 13
- 4. Mikrostandort 15**
- 5. Markt-/ Wettbewerbsanalyse 17**
 - 5.1. Einzugsgebiet 17
 - 5.2. Marktpotenzial 20
 - 5.3. Angebot 21
- 6. Städtebauliche Bewertung des Projektvorhabens 24**
 - 6.1. Rechtliche Beurteilungsgrundlagen 24
 - 6.2. Umsatzprognose 26
 - 6.3. Umsatzherkunft 30
 - 6.4. Wirkungsprognose 32
 - 6.4.1. Methodische Vorgehensweise 32
 - 6.4.2. Städtebauliche Auswirkungen im Einzugsgebiet 33
 - 6.4.3. Städtebauliche Auswirkungen außerhalb des Einzugsgebiets 38
 - 6.4.4. Städtebauliche Auswirkungen bei Wiederbelegung des Edeka-Marktes 41
- 7. Zusammenfassung 45**



1. Ausgangssituation / Projektdaten

Die Handelskette **Edeka** betreibt in Lengenfeld und hier an der Zwickauer Straße einen Lebensmittelmarkt, die Filiale wurde im Jahr 2012 eröffnet. Die Verkaufsfläche liegt mit rd. 1.200 m² unterhalb der Marktzutrittsgröße des Betreibers und entspricht nicht den quantitativen Ansprüchen an einen modernen Supermarkt; der Betrieb kann seinem Vollsortimentsanspruch nur ungenügend Rechnung tragen. Am Edeka-Standort sind auf Grund der angrenzenden Bebauung keine flächenseitigen Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden.

Im Rahmen einer **Standortverlagerung** möchte Edeka diesen Markt neu positionieren und zukunftsfähig aufstellen. Der Verlagerungsstandort befindet sich an der Polenzstraße im südöstlichen Ortsausgangsbereich von Lengenfeld und umfasst das Gelände einer Industriebrache, ursprünglich durch eine Kunststeinfabrik belegt. Der Bereich unterliegt seit etwa 30 Jahren keiner qualifizierten Nutzung und stellt einen städtebaulichen Missstand dar, so dass im Zuge der Inwertsetzung eine Aufwertung dieses Quartiers erfolgt.

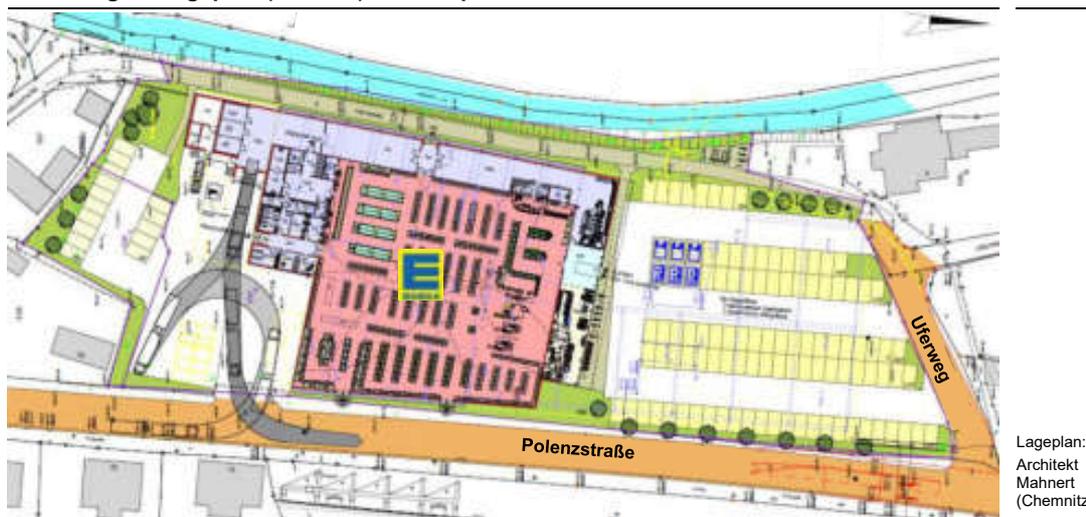
Abbildung 1: Objektsituation auf dem Projektareal in der Polenzstraße 48a in Lengenfeld



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen

Der nachstehende objektbezogene **Lageplan** stellt die neue Edeka-Filiale an der Polenzstraße im räumlichen Kontext dar. Der Markt soll in dem (südlichen) historischen Gebäudeteil platziert werden, im nördlichen Bereich wird – nach Abbruch der neueren Fabrikhalle – eine Parkplatzanlage eingerichtet.

Abbildung 2: Lageplan (Entwurf) der neu positionierten Edeka-Filiale in der Polenzstraße 48a



Lageplan:
Architekt
Mahnert
(Chemnitz)



In der folgenden Tabelle wird die **Flächenbilanz** der avisierten Verlagerung deutlich. Die Verkaufsfläche an dem Planstandort soll rd. 2.402 m² betragen, unter Beachtung der Bestandfläche errechnet sich ein Flächenanwuchs von rd. 1.202 m². Die Bestandsfläche in der Zwickauer Straße soll weiterhin als Handelsfläche genutzt werden, folglich geht mit dem Vorhaben eine gesamtstädtische Flächenerhöhung von den benannten rd. 2.402 m² einher.

Tabelle 1: Flächenbilanz des geplanten Edeka-Vorhabens in Lengenfeld

	Zwickauer Straße 8	Polenzstraße 48a	Veränderung
	m ²	m ²	m ²
Edeka (inkl. Windfang)	1.170	2.294	+1.124
Bäckerei-Café	30	108	+78
Gesamt	1.200	2.402	+1.202

Quelle: Handels- und Wohnbau GmbH Zwickau

Mit der erweiterten Verkaufsfläche des Edeka-Marktes sollen die **Kundenattraktivität** und die Einkaufsqualität (z.B. übersichtlichere Produktpräsentation, niedrigere Regalhöhen, weniger überbaute Bereiche, größere Laufwege, breitere Gänge; im Rahmen der Corona-Pandemie hatte sich die Bedeutung von Abstandsflächen innerhalb eines Lebensmittelmarktes gezeigt) erhöht werden. Die Flächenvergrößerung bezieht sich vor allem auf die Stellflächen für Waren, da so größere Mengen je Artikel im Verkaufsraum bereitgestellt werden können. Dies ist insbesondere für Produkte mit einem langen Mindesthaltbarkeitsdatum (bspw. Konserven, Nahrungsmittel, Kaffee/Tee, Getränke, Drogeriewaren, Tiernahrung) relevant, so dass diese Artikel seltener angeliefert werden müssen und in Folge der Kostenaufwand für die Warenbestückung geringer ausfällt.

Neben der Verbesserung der Präsentationsmöglichkeiten werden durch die erweiterte Fläche auch die **innerbetrieblichen Abläufe** optimiert. Dies führt zu Einsparungen bei Logistik-, Lager- und Personalkosten, da auf Grund der vergrößerten Fläche mehr Artikel in großen Gebinden bzw. ohne zeit- und arbeitsintensive Umladungen und Regalbestückungen auf Paletten oder auf Rollcontainern in den Markt gebracht werden können. Die dazu erforderlichen Gangbreiten führen zusammen mit den entsprechenden „Regalmetern“ pro Produkt auch bei gleichbleibenden Artikelzahlen zu höheren Anforderungen an die Verkaufsfläche.

Nach der Erweiterung wird seitens des Betreibers kein zur Fläche gleichlaufender bzw. proportionaler Umsatzzuwachs erwartet, da die Artikelanzahl in dem Edeka-Markt nicht wesentlich erhöht wird.¹ Die Maßnahme zielt vor allem auf eine optische Ertüchtigung des Marktes und eine **langfristige Standortsicherung** ab, um so die Wettbewerbsfähigkeit dieser Filiale in Lengenfeld – auch mit Blick auf den Angebotsbesatz in umliegenden Städten – dauerhaft zu erhalten und auch die Eigenversorgungsquote der Stadt zu sichern. Insgesamt reagiert das avisierte Vorhaben auf die aktuellen Markterfordernisse im Lebensmittelhandel.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des großflächigen Lebensmittelmarktes² soll über einen Bebauungsplan geregelt werden, der das Gebiet als **Sondergebiet** nach § 11 Abs. 3 BauNVO ausweist. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist aufzuzeigen, inwieweit von dem Vorhaben Auswirkungen auf

- die Versorgung der Bevölkerung und
- die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche³

in Lengenfeld oder in anderen Orten im Sinne von **§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO** anzunehmen sind.

¹ Grundsätzlich verfügen filialisierte Lebensmittelmärkte über ein einheitliches Sortimentskonzept. Aus internen Organisations- und Strukturgründen ergibt sich aus Verkaufsflächenenerweiterungen keine maßgebliche Ausweitung des vorgehaltenen Sortiments.

² Einzelhandelsbetriebe sind großflächig i.S.v. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. vgl. Urteil BVerwG [4 C 10.04] vom 24.11.2005.

³ Der zentrale Versorgungsbereich wird aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lengenfeld (28. März 2008) übernommen, wengleich der Stadtratsbeschluss dieses Konzeptes vom 26. Juni 2008 in einer Stadtratssitzung am 20. November 2017 wieder aufgehoben wurde. In diesem Konzept ist jedoch der innerstädtische zentrale Versorgungsbereich abgegrenzt, der auch in der städtebaulichen Realität in diesem Umgriff wiederzufinden ist.



Auswirkungsanalyse – Verlagerung des Edeka-Marktes in 08485 Lengelfeld in die Polenzstraße 48a

Tagesordnung

öffentlich

Die **Nachbelegung des Edeka-Standortes** in der Zwickauer Straße 8 durch einen anderen Lebensmittelmarkt ist prinzipiell baurechtlich möglich, da die ausgesprochene Baugenehmigung für den Markt mit der angedachten Betreiberaufgabe nicht unwirksam wird; die Baugenehmigung bleibt durch den Auszug unangestastet. Grundsätzlich ist die Nachnutzung der Marktfläche durch einen anderen Betreiber auch auf Basis des rechtsgültigen Bebauungsplans⁴ möglich, da in den textlichen Festsetzungen für die Art der baulichen Nutzung ein SB-Markt für Lebensmittel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² festgesetzt wurde.

Laut Angabe der Edeka Regionalgesellschaft Nordbayern-Sachsen-Thüringen besteht für das Mietobjekt in der Zwickauer Straße 8 ein Mietvertrag mit einer Restlaufzeit von über 10 Jahren. In dieser Zeit muss bzw. wird Edeka die Marktfläche weaternutzen und plant hier einen **Getränkemarkt**.⁵ Demzufolge ist im Rahmen der Auswirkungsanalyse die Nachbelegung des Supermarktes durch einen Getränkemarkt zu beleuchten.

Sollte ein neuer Mieter aus dem **Non-Food-Handel** Interesse an dem Standort in der Zwickauer Straße zeigen, schließt Edeka eine Untervermietung nicht aus. Dazu müsste allerdings eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans erfolgen, so dass die Stadt Einfluss auf die Nachnutzung dieses Standortes bei einem neuen Non-Food-Mieter hat.

Die Ergebnisse einer entsprechenden Untersuchung, die im August/September 2023 für die Stadt Lengelfeld durchgeführt wurde, werden im Folgenden dargestellt und beschrieben. Im Januar 2024 erfolgte eine Überarbeitung des Gutachtens, da die Realisierung nicht – wie ursprünglich angedacht – über eine Genehmigung nach § 34 BauGB erfolgen soll, sondern ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird.

4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Nr. 16 „Errichtung eines EDEKA - Marktes der Generationen, Zwickauer Straße“.

5 vgl. Schreiben Edeka Regionalgesellschaft Nordbayern-Sachsen-Thüringen vom 28.08.2023 – s. Anlage 1.



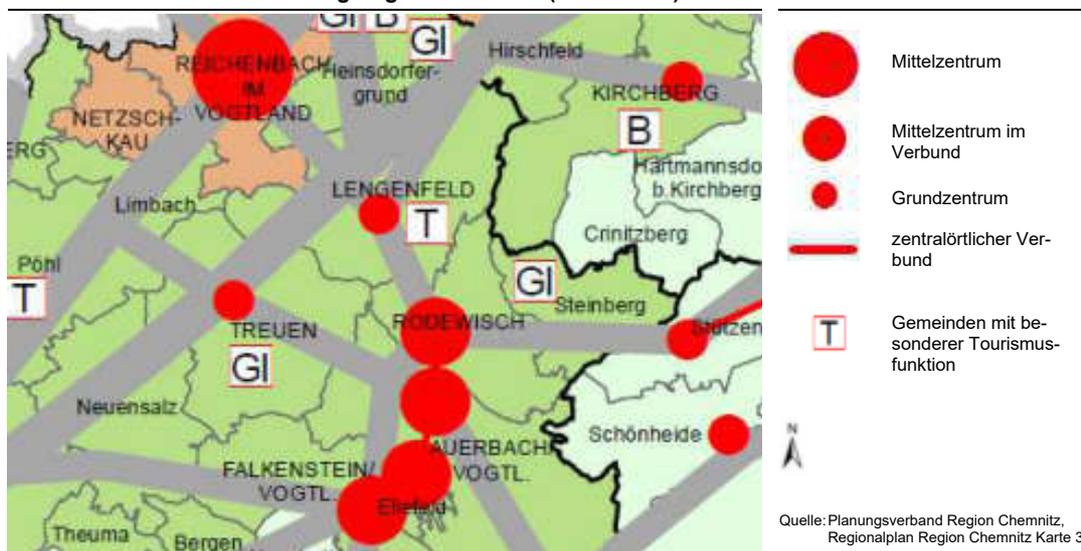
2. Standortrahmendaten Lengendorf

Die Stadt Lengendorf (rd. 7.000 Ew.) ist hinsichtlich ihrer **geographischen Lage** im Freistaat Sachsen und hier im Vogtlandkreis verortet. Lengendorf ist in nordöstlicher Randlage des benannten Landkreises lokalisiert; die Gemarkungsgrenze der Stadt stellt hier gleichzeitig die Kreisgrenze zum Landkreis Zwickau dar. Naturräumlich liegt Lengendorf im mittleren Göltzschtal im Nordosten des sächsischen Vogtlandes.

Die **Siedlungsstruktur** von Lengendorf besteht aus einer weitgehend zusammenhängenden Kernstadt, die mit rd. 4.500 Einwohnern⁶ den Siedlungsschwerpunkt bildet. Die größten dezentralen Ortsteile sind Waldkirchen (rd. 700 Ew.) und Irfersgrün (rd. 500 Ew.), wobei alle peripheren Ortsteile - im Gegensatz zur kleinstädtisch geprägten Kernstadt - einen ländlichen Siedlungscharakter mit geringer Bebauungsdichte aufweisen.

Lengendorf wird sowohl in dem aktuell gültigen Regionalplan Südwestsachsen (2008) und auch in dem fortgeschriebenen Regionalplan der Region Chemnitz – dieser liegt derzeit der Rechtsaufsichtsbehörde zur Genehmigung vor⁷ – als **Grundzentrum** ausgewiesen.

Karte 1: Raumstruktur Planungsregion Chemnitz (Ausschnitt)



Grundzentren sollen als Ergänzung zu den höherstufigen zentralen Orten als übergemeindliche Versorgungs- und Dienstleistungszentren fungieren und für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches die Sicherung der Daseinsvorsorge übernehmen, wozu auch die Einzelhandelsversorgung zählt. Der Verflechtungsbereich des Grundzentrums Lengendorf bezieht sich auf den Umgriff der Kommune selbst und umfasst folglich rd. 7.000 Einwohner.

Die überregionale **verkehrliche Erreichbarkeit** von Lengendorf erfolgt über die Autobahn A72, deren Trassierung durch das nördliche und nordwestliche Gemarkungsgebiet der Stadt verläuft. Die Bundesstraße B94 stellt eine leistungsfähige Verbindung zu der benannten Autobahn und weiter nach Reichenbach dar, südlich führt die B94 nach Rodewisch. Darüber hinaus verknüpfen verschiedene Staats- und Kreisstraßen die einzelnen dezentralen Ortsteile und die Kernstadt miteinander und stellen eine Verbindung in umliegende Orte in der Region sicher. Im Fazit ist für Lengendorf eine gute verkehrliche Erreichbarkeit zu konstatieren.

6 Quelle: GfK GeoMarketing GmbH, Einwohner auf Straßenabschnittsebene 2022.

7 Die Verbandsversammlung hat auf ihrer 32. Sitzung am 20.06.2023 den Regionalplan Region Chemnitz als Satzung beschlossen. Am 29.08.2023 wurde der Regionalplan Region Chemnitz der Rechtsaufsichtsbehörde zur Genehmigung vorgelegt. Derzeit findet das Genehmigungsverfahren gemäß § 7 Abs. 3 SächsLPiG statt.



Lengendorf ist an das **Schiennetz** der Deutschen Bahn angeschlossen und liegt an der Regionalbahnstrecke Zwickau – Klingenthal; es bestehen auch direkte Zugverbindungen ins tschechische Sokolov. Der Bahnhof befindet sich nordöstlich der Innenstadt, ein zweiter Bahnhofpunkt ist im Ortsteil Irfersgrün eingerichtet.

Die Erschließung des Lengendorfer Stadtgebietes durch den **ÖPNV** wird von dem sog. BürgerBus übernommen, der die kleinräumige Erreichbarkeit innerhalb der Kernstadt und in einzelne Ortsteile sicherstellt. Weiterhin wird Lengendorf von Regionalbuslinien angefahren, deren Busse auch Haltestellen innerhalb des Kernstadtgebietes und in dezentralen Ortsteilen bedienen sowie die Erreichbarkeit umliegender Orte ermöglichen. Der zentrale Bushaltestelle ist am Bahnhof eingerichtet.

Die Stadt Lengendorf zählt mit rd. 7.000 Einwohnern zu den mittelgroßen Kommunen im Vogtlandkreis. Die **Bevölkerungsentwicklung** in Lengendorf war in den letzten zehn Jahren mit -6,4 % rückläufig und ist vergleichbar mit dem Trend im Vogtlandkreis (-5,7 %), wobei der Einwohnerrückgang in der Region gegenläufig zum leichten Bevölkerungsaufwuchs in Sachsen (+0,9 %) verlief.

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung von Lengendorf im Vergleich

	Einwohner		Veränderung	Einwohner		Veränderung
	2012	2022		2032		
	abs.	abs.	%	abs.	%	
Lengendorf	7.490	7.013	-6,4	6.540	-6,7	
Vogtlandkreis	236.227	222.666	-5,7	203.900	-8,4	
Freistaat Sachsen	4.050.204	4.086.152	+0,9	3.954.890	-3,2	

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Bevölkerung 31.12.2012 + 31.12.2022
 Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 8. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen, Var. 2

Unter Berücksichtigung der lokalen demographischen Gegebenheiten wird sich in den Folgejahren die Bevölkerung in Lengendorf weiter rückläufig entwickeln; die **zukünftige Einwohnerzahl** wird für das Jahr 2032 auf etwa 6.500 Personen prognostiziert. Der Rückgang von -6,7 % wird unter dem Wert im Vogtlandkreis (-8,4 %) liegen, wobei in der Region im Vergleich zum sächsischen Landesdurchschnitt (-3,2 %) eine höhere Bevölkerungsabnahme zu erwarten ist. Aus der vorgenannten Entwicklung lassen sich keine nachfrageseitigen Impulse für den örtlichen Einzelhandel ableiten.

Die **Pendler** können ein zusätzliches Potenzial für den Einzelhandel darstellen, da auch Besorgungen auf dem Arbeitsweg und am Arbeitsort getätigt werden. Mit einem negativen Pendlersaldo von -345 Personen⁸ besitzt Lengendorf mehr Aus- als Einpendler. Auf Grund der negativen Arbeitsplatzzentralität sind keine zusätzlichen Kaufkraftpotenziale für die Stadt zu erwarten.

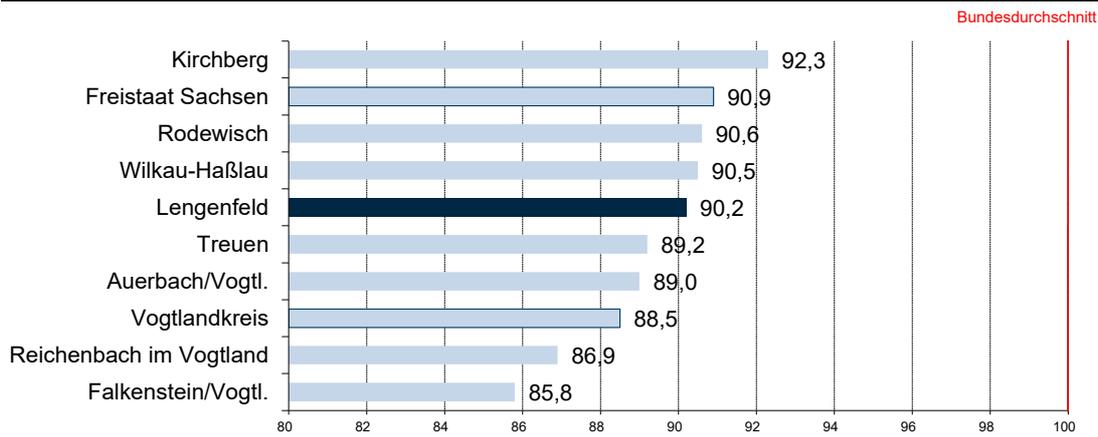
Der **Tourismus** ist für den Handel eine wichtige Determinante, da hieraus i.d.R. auch Umsatzpotenziale resultieren.⁹ Im Jahr 2022 konnte Lengendorf etwa 15.000 Gästeübernachtungen¹⁰ aufweisen. Auf Basis der Touristenzahl sind die jährlichen Potenziale für den Lengendorfer Einzelhandel auf knapp 0,2 Mio. EUR¹¹ zu schätzen und verbreitern die Nachfragebasis des lokalen Handels nur unwesentlich. Ebenso dürfte der Lengendorfer Handel von dem Tagesbesucheraufkommen des Freizeitparks Plohn – östlich der Kernstadt im gleichnamigen Ortsteil gelegen – nur geringfügig partizipieren.

8 Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wohn- und Arbeitsort mit Pendlerdaten 2022.
 9 Der Einzelhandel profitiert vom Tourismus, da etwa 16 % der Ausgaben von Übernachtungsgästen dem Einzelhandel zu Gute kommen. Im Durchschnitt geben Touristen im Reisegebiet Vogtland etwa 10,30 EUR pro Tag im Einzelhandel aus, wobei 3,20 EUR auf den Lebensmittelhandel und 7,10 EUR auf den sonstigen Einzelhandel entfallen.
 Quelle: dwif Deutsches Wirtschaftswissenschaftliches Institut für Fremdenverkehr, Ausgaben der Übernachtungsgäste in Deutschland.
 10 Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Tourismus - Ausgewählte Strukturdaten 2022 (Stichtag 31.12.2022).
 11 Bei 15.049 Gästeübernachtungen ergibt sich ein Nachfragepotenzial von ca. 0,16 Mio. EUR p.a., welches von dem lokalen Einzelhandel gebunden werden kann. Hiervon entfallen rd. 0,05 Mio. EUR auf den Lebensmittelhandel und rd. 0,11 Mio. EUR auf den sonstigen Einzelhandel.



Für den Handel stellt das **einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau** einen wichtigen Faktor dar, der durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt wird. Die Kennziffer gibt – unabhängig von der Größe einer Stadt bzw. einer Region – das verfügbare Pro-Kopf-Einkommen im Verhältnis zum Gesamteinkommen der Bundesrepublik an, das nach Abzug einzelhandelsfremder Aufwendungen (z.B. Miete, Vorsorge, Versicherungen, Dienstleistungen, Reisen) potenziell für die Ausgaben im Einzelhandel verfügbar ist.

Abbildung 3: Ausgewählte einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern



Quelle: MB-Research Nürnberg, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2022

Im nationalen Vergleich weist die Stadt Lengenfeld – wie der Großteil der ostdeutschen Kommunen – eine niedrige einzelhandelsrelevante Kaufkraft auf, die mit 90,2 % unter dem bundesdeutschen Referenzwert (100,0 %) rangiert. Folglich steht dem lokalen Einzelhandel in Lengenfeld ein im Bundesvergleich geringeres Ausgabevolumen zur Verfügung. Mit Blick auf den einzelhandelsrelevanten Kaufkraftindex des Freistaats Sachsen (90,9 %) hat Lengenfeld einen vergleichbaren Kaufkraftwert, der Index für den Vogtlandkreis liegt mit 88,5 % geringfügig niedriger.



3. Einzelhandelsstrukturen in Lengenfeld

3.1. Einzelhandelsbestand, Sortimentsstruktur und räumliche Verteilung

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden im August 2023 alle Handelsbetriebe und deren Verkaufsflächen in Lengenfeld erfasst und gemäß ihrem Umsatzschwerpunkt der jeweiligen Einzelhandelsbranche zugeordnet. Das **flächenseitige Angebot** der 33 örtlichen Handelsbetriebe beläuft sich auf rd. 5.400 m², was einer Verkaufsflächendichte knapp 0,8 m² je Einwohner entspricht. Diese einwohnerbezogene Flächenausstattung liegt – unabhängig einer branchenspezifischen Betrachtung – deutlich unter dem bundesdeutschen Ausstattungswert von rd. 1,5 m² Verkaufsfläche je Einwohner.

Tabelle 3: Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsflächen in Lengenfeld

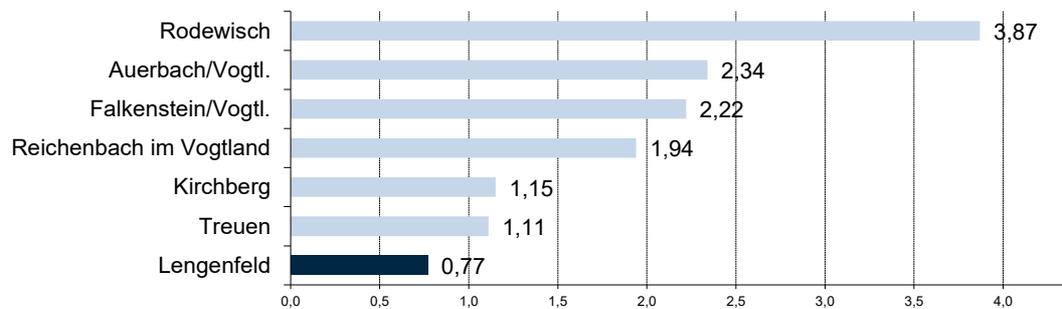
	Verkaufsfläche m ²	Betriebe abs.	Ø Betriebsgröße m ² /Betrieb	Verkaufsflächendichte m ² /Einwohner
2008	5.870	62	~90	0,75
2023	5.380	33	~160	0,77

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebung August 2023 / Einzelhandelskonzept für die Stadt Lengenfeld (28. März 2008), Abb. 8+15

In der Regel weisen zentrale Orte eine über dem Bundesdurchschnitt liegende Verkaufsflächendichte auf, da solche Orte auch eine Versorgungsfunktion für ihr Umland besitzen und somit höhere Flächenangebote vorhalten. Unter Beachtung der geringen Flächendichte ist jedoch für Lengenfeld keine **stadtübergreifende Ausstrahlung** des örtlichen Einzelhandels erkennbar.

Die **geringe Flächenausstattung** von Lengenfeld wird auch im Vergleich mit anderen Städten¹² im regionalen Umfeld deutlich. So rangiert Lengenfeld mit einer Flächendichte von unter 0,8 m² je Einwohner – teilweise deutlich – unter dem Ausstattungsgrad anderer zentraler Orte in der Region.

Abbildung 4: Verkaufsflächendichte (m² Verkaufsfläche/Einwohner) ausgewählter Städte



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebung August 2023 / Handelsatlas für den Freistaat Sachsen (Ausgabe 2022)

Die Verkaufsfläche und speziell die Betriebsanzahl in Lengenfeld waren in den letzten 15 Jahren rückläufig, dies ist vor allem auf die **Abschmelzung von kleineren und mittelständischen Betrieben** – hauptsächlich in der Lengenfelder Innenstadt – bedingt. Die Betriebsanzahl hat sich in Lengenfeld von 62 Handelsbetrieben um fast die Hälfte auf 33 Betriebe reduziert.

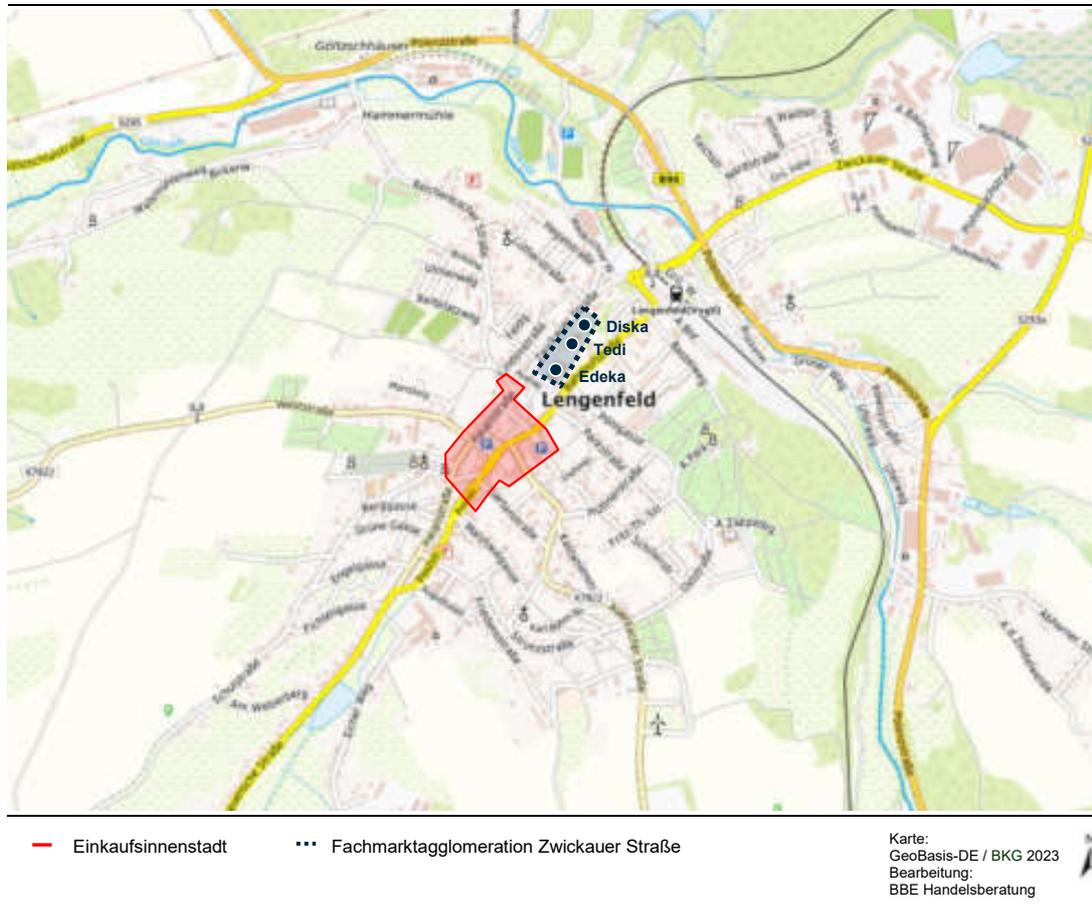
12 Die ausgewählten Kennziffern der Verkaufsflächendichte dienen lediglich der Orientierung. Die einzelnen Werte sind nicht direkt miteinander vergleichbar, da die Städte über unterschiedliche Einwohnerzahlen, Ortsgrößen, Bevölkerungs- und Siedlungsstrukturen, Historien etc. verfügen. Es soll lediglich ein Trend der Flächenausstattung dargestellt werden.



Die **Verkaufsflächenstruktur** von Lengsfeld weist auf eine flächenseitige Dominanz des Lebensmittelhandels hin, die insgesamt 15 Betriebe nehmen mit rd. 2.500 m² einen Anteil von rd. 47 % der gesamtörtlichen Verkaufsfläche ein. Die Einrichtungsbranche (u.a. Bau-/ Gartenmarktartikel, Möbel, Hausrat/ Haushaltswaren) bespielt eine Verkaufsfläche von rd. 1.800 m², der Flächenanteil liegt bei rd. 34 %. Die Flächenausstattung in Lengsfeld wird demnach maßgeblich durch die insgesamt 21 Betriebe dieser beiden Branchen getragen, die bereits 81 % der lokalen Verkaufsfläche belegen. Die restlichen Branchen nehmen jeweils einen geringeren Flächenanteil an der gesamtörtlich gemessenen Verkaufsfläche ein, tragen jedoch zu einem relativ breiten Sortimentsmix in Lengsfeld bei.

Im Folgenden wird überblicksartig eine **kartographische Darstellung** des strukturprägenden Einzelhandelsbestandes gegeben, wobei die lokalen Handelsbetriebe vornehmlich in der Lengsfelder Kernstadt und hier an zwei Standortbereichen konzentriert sind.

Karte 2: Strukturprägende Handelslagen/ -betriebe in der Lengsfelder Kernstadt (Skizzierung)



Hinsichtlich der räumlichen Verteilung des Einzelhandels existiert in der Lengsfelder **Innenstadt** – der Bereich von der Poststraße/Hauptstraße über den Markt zur Tischendorfstraße bzw. Reichenbacher Straße – mit 15 Handelsbetrieben die zahlenmäßig größte zusammenhängende Einkaufslage. Die Angebotsmasse des Innenstadthandels umfasst rd. 1.500 m² und nimmt etwa 27 % der gesamtörtlichen Verkaufsfläche ein.

Die Angebotspalette ist auf Grund der kompakten innerstädtischen Bebauung durch kleinformative und mittelständische Geschäfte geprägt; lediglich ein Möbelanbieter belegt eine größere Verkaufsfläche. Der Innenstadthandel besitzt eine limitierte Strahlkraft, kann jedoch in zahlreichen Branchen ein Angebot für die lokale Kundschaft offerieren.

Der innerörtliche Handelsbestand wird durch über 30 komplementäre Angebote (v.a. Dienstleistungen, Kleingastronomie, Büronutzungen)¹³ arrondiert, so dass der Innenstadtbereich – für kleinstädtische Verhältnisse – dennoch eine hohe Nutzungsdichte und auch Multifunktionalität besitzt. In Verbindung mit dem Handelsangebot wird so hohes Maß an Aktivitätenkopplung ermöglicht, der gesamte Bereich besitzt einen urbanen Charakter.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten handelt es sich um einen attraktiven Ortskern; dies trifft speziell auf den ansprechend und aufwendig sanierten Marktplatz zu. Eine positive Wirkung erzeugen die gestaltenden Elemente im öffentlichen Raum und die ansprechende Stadtmöblierung. Im Innenstadtbereich besteht eine durchgehende heterogene Bebauungsstruktur, die durch eine meist zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern geprägt ist. Die Handels- und Komplementärbetriebe sind in den Erdgeschossen der kleinteiligen Geschäftshäuser untergebracht, die Obergeschosse werden überwiegend durch Wohnungen und teilweise auch durch Kleingewerbe (Büros, Praxen etc.) genutzt.

Die innerstädtische Angebotserosion der letzten Jahre wird in dem aktuellen Leerstand von 25 Ladengeschäften deutlich, die durchschnittliche Flächengröße beträgt – mit Ausnahme einer Leerstandsfläche – jedoch nur knapp 40 m² je Ladenlokal und liegt somit unter der Mindestbetriebsgröße fast aller Handelsbranchen. Lediglich ein vormaliger Lebensmittelmarkt stellt mit über 700 m² eine tragfähige Flächengröße dar, wengleich dieser langjährige Leerstand auf Grund seiner zurückgesetzten Lage („2. Reihe“) und auch des erkennbaren Investitionsstaus für den Handel nur eingeschränkt nutzbar ist.

Abbildung 5: Exemplarische städtebauliche Situation in der Lengsfelder Innenstadt



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen

Nordöstlich der Innenstadt hat sich eine **Fachmarkttagglomeration** herausgebildet, die eine Verkaufsfläche von rd. 2.800 m² umfasst. Diese Einkaufsdestination zeichnet sich durch fachmarkttypische Gebäudestrukturen aus und beherbergt Edeka, Tedi und Diska; in den Vorkassenzonen der Lebensmittelmärkte sind jeweils Ladenhandwerker eingemietet. Das Fachmarktzentrum ist in einer einfachen Architektursprache gehalten und liegt in Randlage zur Innenstadt. Die benannten Märkte ergänzen das kleinformative Angebot im Zentrum, da hier die flächenseitigen Ansiedlungsvoraussetzungen für größere Betriebe nicht gegeben sind. Im Gebäude des Tedi-Marktes stehen zwei Ladenflächen mit jeweils etwa 150 bis 200 m² leer.

¹³ Hierbei wurden lediglich die Nutzungen bzw. Betriebe erfasst, die eine Gewerbefläche im Erdgeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses belegen.



In Lengenfeld ist in kernstädtischen **Streulagen** mit rd. 800 m² ein kleiner Teil der Verkaufsfläche verortet. Das Angebot wird durch diverse kleinformative und mittelständische Handelsbetriebe geprägt, insgesamt sind sieben Anbieter aktiv.

Außerhalb der Kernstadt ist in den **dezentralen Ortsteilen** ein rudimentärer Bestand von fünf Handelsbetrieben mit knapp 300 m² Verkaufsfläche vorzufinden; das Angebot bezieht vorwiegend auf kleinformative Betriebe des Lebensmittelhandels. Die Ausprägung von umfänglichen und komplexen Handelsstrukturen ist in den einzelnen peripheren Ortsteilen auf Grund der jeweils geringen Mantelbevölkerung und des daraus resultierenden niedrigen Nachfragevolumens – auch zukünftig – nicht möglich.

Abschließend wird in der Tabelle 4 synoptisch die **Standortstruktur des lokalen Einzelhandels** in Lengenfeld abgebildet.

Tabelle 4: Räumliche Verteilung des Handelsbestandes in Lengenfeld

	Verkaufsfläche		Geschäfte		Ø Betriebsgröße
	m ²	%	abs.	%	m ² /Betrieb
Innenstadt (zentraler Versorgungsbereich)	1.470	27	15	46	~100
Fachmarktstandort Zwickauer Straße	2.830	53	6	18	~470
Streulagen Kernstadt	820	15	7	21	~120
Dezentrale Ortsteile	260	5	5	15	~50
Gesamt	5.380	100	33	100	~160

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebungen, August 2023

3.2. Zentrale Versorgungsbereiche

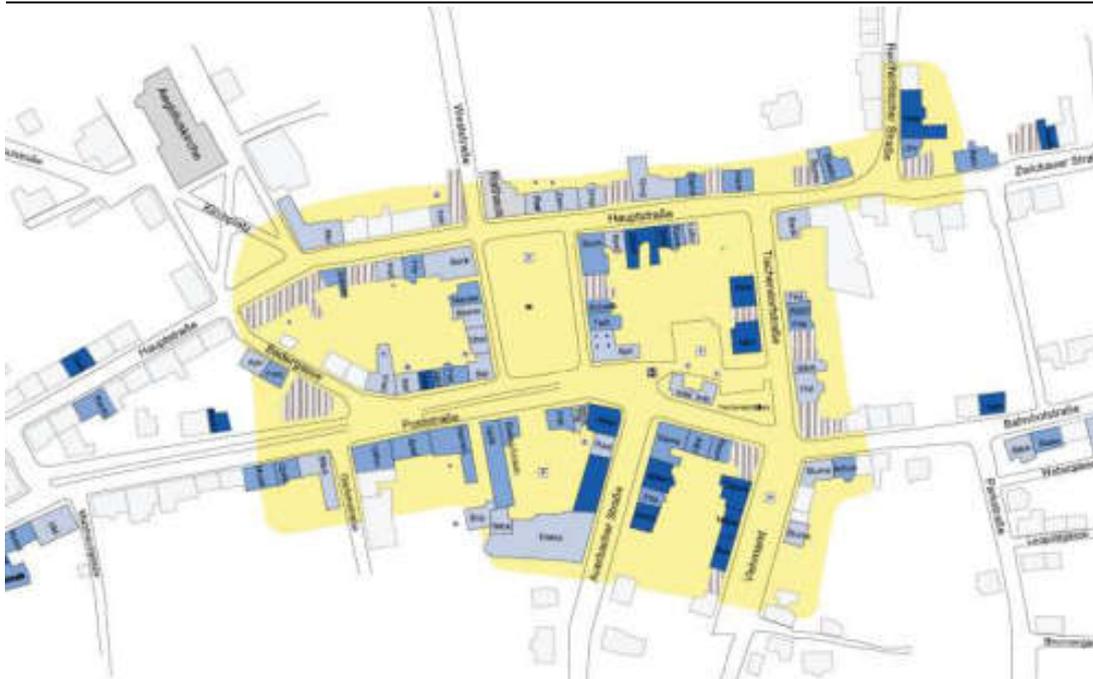
Die Stadt Lengenfeld hatte ursprünglich ein **Einzelhandelskonzept** beschlossen, wobei dieses städtebauliche Entwicklungskonzept nach seiner Beschlussfassung im Jahr 2008¹⁴ in einer Ratssitzung am 20. November 2017 wieder aufgehoben wurde.

Die **Aufhebung des Stadtratsbeschlusses zum Einzelhandelskonzept**¹⁵ war notwendig, da trotz Anwendung des Einzelhandelskonzeptes eine Stärkung des Hauptgeschäftsbereiches ausblieb und Kaufkraftabflüsse in umliegende Städte aus Lengenfeld nicht vermieden werden konnten. Die Steuerungswirkung des Einzelhandelskonzeptes brachte nicht den gewünschten Erfolg einer Stabilisierung der – insbesondere innerörtlichen – Handelsstrukturen.

Ebenso wurde auch der gesatzte Bebauungsplan Nr. 11 zur Einzelhandelssteuerung im unbeplanten Innenbereich der Stadt Lengenfeld¹⁶ aufgehoben, der sich als wenig erfolgsversprechendes Instrument zur weiteren Handelsentwicklung herausgestellt hatte und keinen Schub für den lokalen Handel erbracht hatte. Ferner war der Bebauungsplan mit inhaltlichen Fehlern behaftet und bereits im Jahr 2014 im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens vor dem OVG Bautzen beklagt worden.

In dem ursprünglichem Einzelhandelskonzept wurde ein zentraler Versorgungsbereich im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen, der als Vorranggebiet für Einzelhandelsentwicklungen vorgesehen war.

Karte 3: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich in Lengenfeld



Quelle: Consilium GmbH, Einzelhandelskonzept für die Stadt Lengenfeld (28. März 2008), Abb. 25 i.V.m. Abb. 24

Mit Blick auf die Nutzungsdichte, die bestehenden Einzelhandelsstrukturen, das Angebot an Komplementärbetrieben und städtebaulichen Verknüpfungen zeigt sich der ursprünglich ausgewiesene **zentrale Versorgungsbereich** zweifelsohne als eine solch schützenswerte Lage; der Bereich entspricht den in der

¹⁴ Das Einzelhandelskonzept wurde ursprünglich in einer Stadtratssitzung am 26. Juni 2008 beschlossen.

¹⁵ vgl. Stadt Lengenfeld, Drucksachen-Nr. 126/2017 (20.11.2017), Einzelhandelskonzept der Stadt Lengenfeld – Aufhebung.

¹⁶ vgl. Stadt Lengenfeld, Drucksachen-Nr. 002/2019 (14.01.2019), Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 11.



Auswirkungsanalyse – Verlagerung des Edeka-Marktes in 08485 Lengsfeld in die Polenstraße 48a

Tagesordnung

öffentlich

Rechtsprechung¹⁷ formulierten Maßgaben. Die vorgenommene Abgrenzung erfolgte zudem unter Berücksichtigung städtebaulicher Kriterien und auf Basis des tatsächlich vorhandenen Einzelhandels- und Gewerbesatzes. Der räumliche Umgriff des zentralen Versorgungsbereiches entspricht vor allem dem Funktionsbereich, in dem der Einzelhandel und auch Komplementärangebote die maßgebliche Nutzungsart darstellen und ist der funktionale und städtebauliche Mittelpunkt der Stadt Lengsfeld.

Im Ergebnis findet sich der vorstehend skizzierte zentrale Versorgungsbereich in der Realität wieder, wenngleich das **ursprünglich vom Stadtrat beschlossene Einzelhandelskonzept** im November 2017 aufgehoben wurde. In diesem Konzept ist jedoch der innerstädtische zentrale Versorgungsbereich abgegrenzt, der auch in der städtebaulichen Realität in diesem Umgriff wiederzufinden ist.

¹⁷ Bei zentralen Versorgungsbereichen handelt es sich um räumlich abgrenzbare Bereiche, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine maßgebliche Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Neben Handelsbetrieben sollte der zentrale Versorgungsbereich auch Dienstleistungsbetriebe und sonstige Nutzungen aufweisen, welche die Handelsfunktion ergänzen, so dass dieser Bereich einen funktionalen Mittelpunkt darstellt. Idealerweise sind zentrale Versorgungsbereiche – vor allem mit dem ÖPNV und für Fußgänger – verkehrsgünstig erreichbar. Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt eine städtebaulich integrierte Lage voraus.

Einem zentralen Versorgungsbereich muss ferner die städtebauliche Funktion eines Zentrums zukommen, das die kompetente Versorgung des Gemeindegebiets oder zumindest eines größeren räumlichen Teilbereichs mit einem umfassenden Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs und mit Dienstleistungen funktionsgerecht sicherstellen kann.

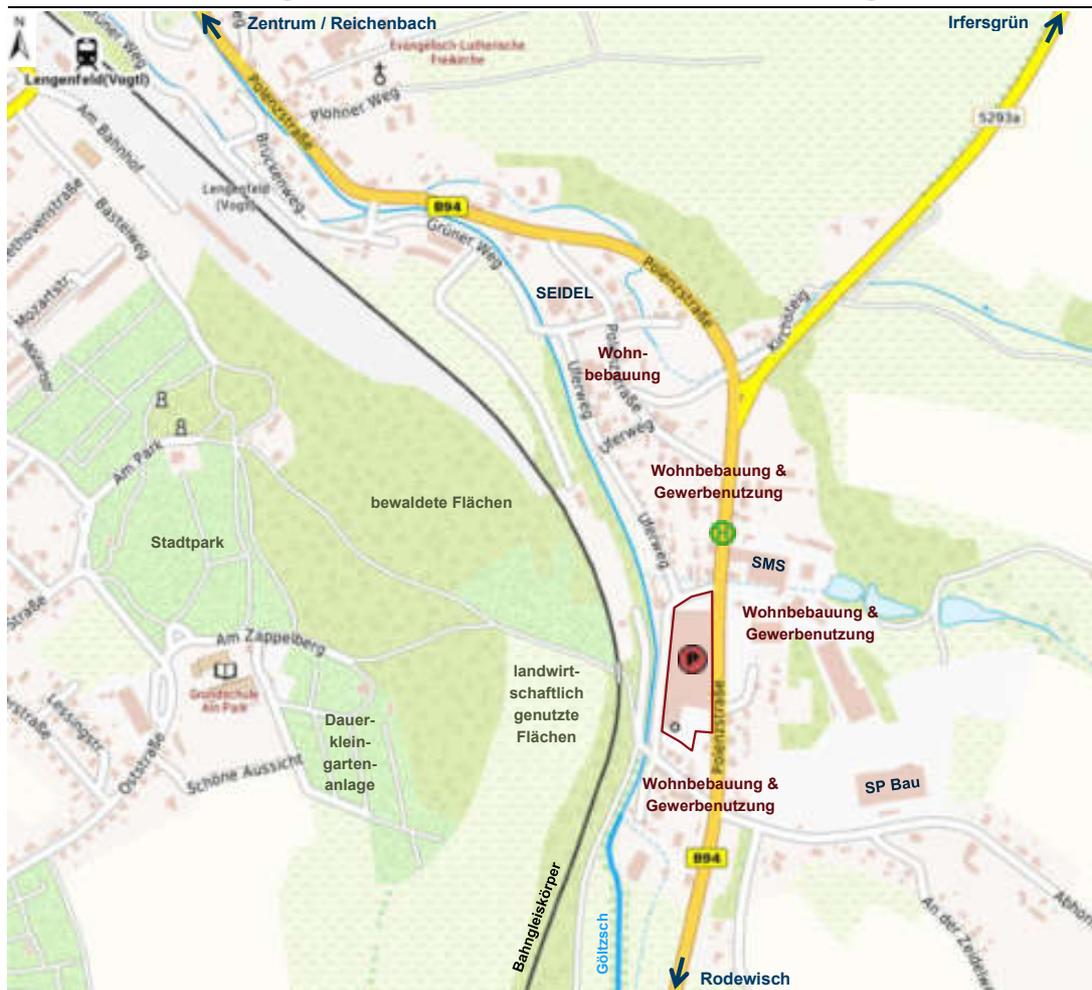
Zentrale Versorgungsbereiche können sowohl einen umfassenden als auch einen hinsichtlich des Warenangebots oder des örtlichen Einzugsbereichs eingeschränkten Versorgungsbedarf abdecken. Innerhalb von Städten kann es demnach mehr als einen zentralen Versorgungsbereich und unterschiedliche Typen bzw. Hierarchiestufen (Innenstadt-/ Neben-/ Nahversorgungszentrum) geben. vgl. Urteil BVerwG [4 C 7.07] vom 11.10.2007, vgl. Urteil BVerwG [4 C 2.08] vom 17.12.2009.



4. Mikrostandort

Der **Planstandort** des Edeka-Marktes ist im südöstlichen Kernstadtbereich und hier an der Polenstraße adressiert und umfasst das Gelände einer vormaligen Kunststeinfabrik. Der Bereich unterliegt seit etwa 30 Jahren keiner qualifizierten Nutzung, die vormaligen Werkshallen befinden sich in einem maroden und ruinösen Zustand; der gesamte Bereich stellt einen städtebaulichen Missstand dar. Im Rahmen der Revitalisierung und Inwertsetzung erfolgt vor allem eine von der Stadt gewünschte optische Aufwertung dieses im Ortseingangsbereich von Lengsfeld befindlichen Quartiers.

Karte 4: Mikroörtliche Lage des Planstandortes an der Polenstraße 48a in Lengsfeld



Karte: GeoBasis-DE, BKG 2023 / Bearbeitung: BBE Handelsberatung

Das **Standortumfeld** ist in nördlicher Richtung – zwischen Uferweg und Polenstraße – durch eine lockere Wohnbebauung und eingestreute Gewerbenutzungen geprägt. Hier ist auch der Fahrzeug- und Maschinenhandel Seidel (Polenstraße 32) zu nennen, in dessen Gewerberäumen bis zum Jahre 2009 ein Lebensmittelmarkt (Plus) betrieben wurde.



Östlich der Polenzstraße dominiert eine gewerbliche Nutzung, standortprägende Betriebe sind ein Metallbaubetrieb (SMS) und eine Gärtnerei (Zelt mit Pflanzenverkauf), weiterhin finden sich in diesem Bereich auch leerstehende Gewerbegebäude bzw. Gewerbehallen wieder. In der „2. Reihe“ sind vereinzelte Wohngebäude sichtbar.

Südlich und südöstlich des Plangebiets – ab Wiesenweg – zeigt sich ein Nebeneinander von lockerer Bebauung mit freistehenden Wohnhäusern und Gewerbenutzungen. Diese Bebauung führt bis zum Ende des Siedlungskörpers der Kernstadt. Standortprägender Betrieb ist das Bauunternehmen SP Bau.

Westlich stellt der Flusslauf der Göltzsch bzw. ein Bahngleiskörper eine Zäsur des gesamten Standortbereichs dar. Über den Göltzschweg ist jedoch die Überquerung der Göltzsch möglich, nach einer Bahnunterführung kann über diesen Weg der Stadtpark und auch das Lengendorfer Zentrum fußläufig erreicht werden.

Der in Rede stehende Vorhabenstandort zeichnet sich auf Grund seiner Lage an der Polenzstraße durch eine gute **verkehrliche Erreichbarkeit** aus. Dieser Straßenzug – als Bundesstraße (B94) ausgewiesen – stellt einen Hauptverkehrsträger durch Lengendorf dar und führt im Norden nach Reichenbach bzw. zur Autobahn A72 und bindet im Süden Rodewisch an. Folglich ist der Planstandort sowohl aus dem gesamten Kernstadtbereich als auch aus den – insbesondere nördlichen und östlichen – dezentralen Ortsteilen zügig und bequem anfahrbar.

Die Grundstückserschließung des Planstandortes erfolgt über eine bestehende Zufahrt aus dem Uferweg (vgl. Abb. 2). Auf dem betriebseigenen Parkplatzareal sind 107 kostenfreie **Pkw-Abstellplätze** (inkl. 3 Stellplätze für beeinträchtigte Personen und 3 Eltern-Kind-Stellplätze) angedacht, so dass für die Marktgröße eine ausreichend dimensionierte Stellplatzanlage zur Verfügung steht. Südlich des geplanten Marktes werden 15 Mitarbeiterparkplätze installiert, in diesem Bereich wird auch die Anlieferzone untergebracht.

Die **ÖPNV-Anbindung** des Planstandortes wird über eine Bushaltestelle in der Polenzstraße sichergestellt, der Haltepunkt („Lengendorf Grün“) ist nur knapp über 100 Meter nördlich des Uferwegs eingerichtet. Die Haltestelle ist mit der stündlichen PlusBus-Linie 10 und zusätzlich dem Lengendorfer BürgerBus an den vertakteten ÖPNV des Verkehrsverbunds Vogtland angebunden. Der Vorhabenstandort besitzt folglich in einer fußläufigen Entfernung einen ortsüblichen und qualifizierten ÖPNV-Anschluss.

Der städtebaulich integrierte Marktstandort kann in seinem **fußläufigen Nahbereich**¹⁸ auf das Bevölkerungspotenzial im östlichen Kernstadtbereich zurückgreifen. Straßenbegleitend zur Polenzstraße zeigt sich eine lockere Wohnbebauung, wobei diese Einwohner den avisierten Marktstandort fußläufig erreichen können.¹⁹ Ferner ist über den Göltzschweg die Überquerung des Flusslaufes der Göltzsch möglich, so dass der Standort auch aus der Innenstadt fußläufig erreicht werden kann. Somit kann der Lebensmittelmarkt – trotz seiner kernstädtischen Randlage – für einen Teil der kernstädtischen Bevölkerung eine qualifizierte und wohnortnahe Nahversorgung anbieten.

In Bezug auf seine **Einzelhandelsfunktion** stellt der Edeka-Markt die Grundversorgung mit Lebensmitteln in Lengendorf sicher. Der Betrieb besitzt eine wichtige Grundversorgungsfunktion; dieser Fakt leitet sich aus der Fristigkeit des Warenangebots bzw. dem Sortimentscharakter des Marktes ab. Mit Blick auf die Einstufung des Sortimentes führt Edeka eindeutig Warengruppen mit einer hohen und wiederkehrenden Nachfragehäufigkeit, da sich das Kernsortiment des Supermarktes größtenteils aus dem kurzfristigen bzw. periodischen Bedarf (Food und Non-Food I, d.h. Lebensmittel, Drogeriewaren, Tiernahrung – sog. nahversorgungsrelevante Sortimente) zusammensetzt und den Großteil der Verkaufsfläche belegt. Demzufolge unterliegt das Sortiment des Betriebes einer häufigen bzw. permanenten Nachfrage („tägliches Bedarfs“), das Angebot von Edeka dient der Grundversorgung²⁰ der Bevölkerung.

18 Als fußläufiger Einzugsbereich wird allgemein unabhängig von den jeweils standörtlichen Gegebenheiten bei Lebensmittelmärkten ein Laufweg von 500 m bis maximal 800 m angesetzt, was ca. 8 bis 12 Gehminuten entspricht. In ländlich geprägten Orten können bis 1.000 Meter unterstellt werden.

19 Im östlichen Stadtgebiet war ursprünglich in der Polenzstraße 32 ein Plus-Lebensmittelmarkt ansässig, der auf rd. 500 m² Verkaufsfläche die Grundversorgung für die örtliche Bevölkerung sichergestellt hat. Seit der Absiedlung dieses Marktes ist hier kein Lebensmittelanbieter mehr ansässig.

20 Unter Grundversorgung wird die verbraucherernahe Deckung des überwiegend kurzfristigen Bedarfs an Nahrungs- und Genussmitteln, Drogerieerzeugnissen u.ä. verstanden.



5. Markt-/ Wettbewerbsanalyse

5.1. Einzugsgebiet

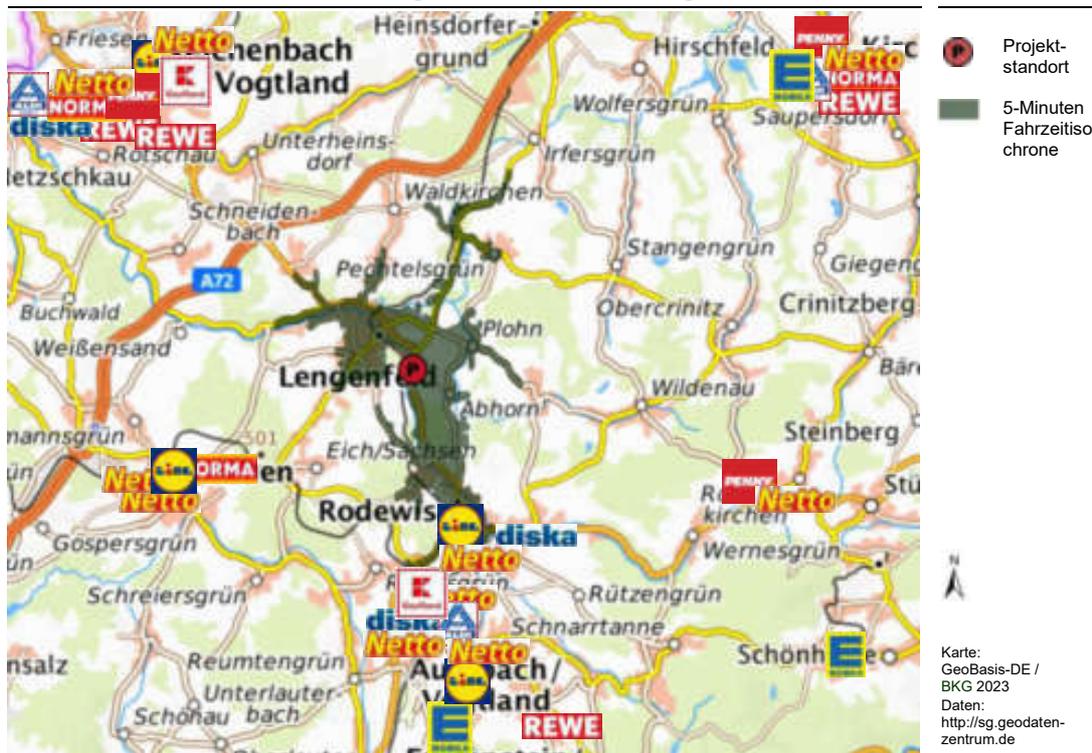
Als Einzugsgebiet wird ein räumlich abgegrenzter Bereich definiert, aus dem Konsumenten regelmäßig Versorgungsangebote eines Handelsbetriebs in Anspruch nehmen. In diesem Bereich ist jedoch von keiner ausschließlichen Einkaufsorientierung zu dem neuen Edeka-Markt auszugehen, da sich Verbraucher polyorientiert verhalten und zur Nachfragedeckung auch konkurrierende Einzelhandelslagen aufsuchen.

Zur **Abgrenzung des Einzugsgebiets** der Edeka-Filiale sind folgende Kriterien eingeflossen:

- die Fristigkeit der Nachfrage nach Lebensmitteln und der hierfür in Kauf genommene Zeitaufwand,²¹
- die Zeit-/ Wegedistanzen zum Erreichen des neuen Edeka-Standortes und die Verkehrsanbindung,
- topographische und infrastrukturelle Barrieren,
- die Standortqualität des Projektstandortes und die Strahlkraft des Edeka-Konzeptes,
- die bereits bestehenden Kundenverflechtungen des Edeka-Marktes und
- das konkurrierende Angebot an Lebensmittelmärkten im regionalen Umfeld von Lengsfeld.

Von besonderer Bedeutung für die Abgrenzung des Einzugsgebiets ist neben der Erreichbarkeit vor allem die Angebotslage im Lebensmittelhandel im Umland von Lengsfeld. Die aufgezeigten Anbieter stellen dabei einen begrenzenden Faktor für das Marktgebiet des Lengsfelder Lebensmittelhandels dar.

Karte 5: Wettbewerbsstandorte im regionalen Umfeld von Lengsfeld und 5-Minuten-Fahrzeitzone



21 Verbraucher akzeptieren zum Lebensmitteleinkauf i.d.R. eine Entfernung zwischen Wohnung und Einkaufsort von 5 bis 10 Auto-Minuten.



Auswirkungsanalyse – Verlagerung des Edeka-Marktes in 08485 Lengenfeld in die Polenstraße 48a

Tagesordnung

öffentlich

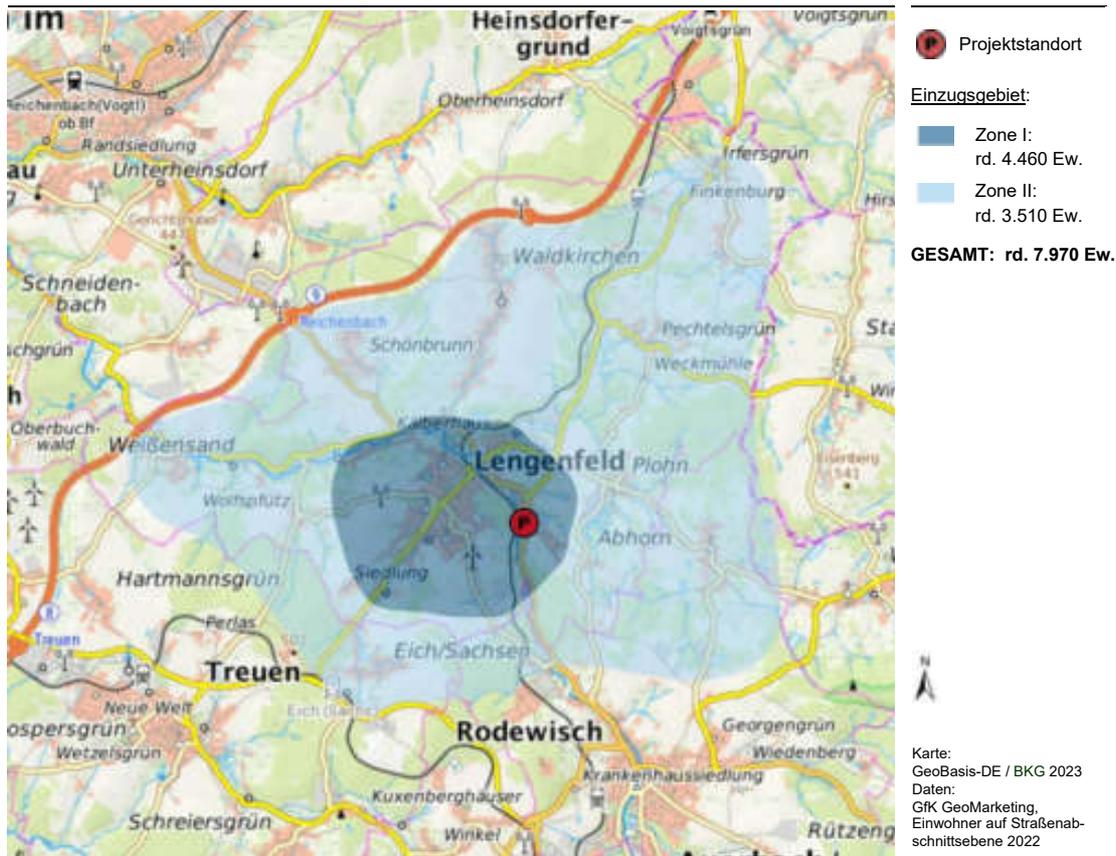
Als **Konkurrenzorte** – die das Einzugsgebiet des Edeka-Marktes auch bereits heute limitieren – sind umliegende Kommunen einzustufen, die hinsichtlich Struktur und Angebot eine adäquate Ausstattung an Lebensmittelmärkten besitzen. Von besonderer Bedeutung sind Standorte, die durch einen angebotsaffinen Supermarkt oder einen Lebensmitteldiscounter belegt sind.

Die wesentlichen Konkurrenzorte für den Lengenfelder Lebensmittelhandel sind Reichenbach, Kirchberg, Rodewisch und Auerbach sowie Treuen, hier ist jeweils ein leistungsfähiges Angebot mit einer überörtlichen Strahlkraft vorzufinden. Ein Kundenzustrom aus diesen Orten bzw. deren näherem Umfeld nach Lengenfeld ist auf Grund des hier bestehenden Angebots unrealistisch.

Ferner wird der Einzugsbereich des Edeka-Marktes auch durch die **Erreichbarkeit** (Fahrzeitdistanz) begrenzt, da für den Verbraucher die Attraktivität von Handelsbetrieben mit zunehmender Distanz und dem damit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand geringer wird. Die Zeit-Distanz-Empfindlichkeit wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt. So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs (z.B. Lebensmittel, Drogeriewaren) angesichts des niedrigen Warenwerts und der hohen Nachfragefrequenz eine hohe Zeit-Distanz-Empfindlichkeit auf. In Folge nimmt die Nachfrage nach diesen Gütern bereits mit einer leicht ansteigenden Fahrzeitdistanz deutlich ab.

Unter besonderer Berücksichtigung der Zeit-/ Wegedistanzen zum Erreichen des Projektstandortes und der aufgezeigten Angebotssituation wird nachfolgend das **Einzugsgebiet** des prüfungsrelevanten Edeka-Marktes nach den zu erwartenden Intensitätsabstufungen hinsichtlich der Kundenbindung zoniert.

Karte 6: Zonierung des Einzugsgebiets des neu positionierten Edeka-Marktes





Das Naheinzugsgebiet (**Zone I**) des zu prüfenden Lebensmittelmarktes bezieht sich maßgeblich auf die Lengenfelder Kernstadt, aus diesem Bereich ist der Edeka-Marktstandort zeitnah und auch fußläufig erreichbar. In diesem Marktgebiet leben knapp 4.500 Personen.

Das erweiterte Einzugsgebiet (**Zone II**) umfasst die dezentralen Ortsteile von Lengenfeld sowie die Ortsteile Eich (zu Treuen) und Röthenbach (zu Rodewisch) sowie eine Kleinwohnsiedlung im Norden²² von Rodewisch. Im Einzugsgebiet der Zone II wohnen ca. 3.500 Einwohner, dementsprechend kann der projektierte Lebensmittelmarkt in Summe auf ein Konsumentenpotenzial von rd. 8.000 Personen zurückgreifen.

Das vorstehend abgegrenzte betriebliche Naheinzugsgebiet (Zone I) entspricht dem **sog. Nahbereich**, der auf Grund der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten bzw. der Lage von Lengenfeld im ländlichen Raum abweichend von einer in größeren Städten üblichen Laufentfernung von maximal rd. 1.000 Metern größerer gezogen werden muss. Auf Basis der Einwohnerdichte von Lengenfeld umfasst der sog. Nahbereich einen Radius von bis zu 2.500 Metern²³.

Mit Blick auf das abgegrenzte Naheinzugsgebiet (Zone I) zeigt sich, dass dieser Bereich innerhalb des 2.500 Meter-Radius liegt. Folglich stammt der Großteil der zu versorgenden Einwohner aus dem sog. Nahbereich, wenngleich auch die dezentralen Lengenfelder Ortsteile – trotz der höheren Entfernung – funktional zu diesem Bereich zuzuordnen wären.

Zusammengefasst verfügt der Edeka-Markt bereits in seinem sog. Nahbereich über eine ausreichende Mindestbevölkerung und ein entsprechendes Kaufkraftpotenzial, so dass der Markt an seinem Standort der Nahversorgung dient.

Grundlegend sind Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Vorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache; der aufgezeigte Marktbereich der Edeka-Filiale endet deshalb nicht punktgenau an der dargestellten Grenze. Für den Lebensmittelmarkt ist folglich mit weiteren Umsatzpotenzialen zu rechnen, die aus sog. **Streumsätzen** (diffuse Umsätze ohne direkten Ortsbezug) resultieren.

Diese Erlöse ergeben sich von Zufallskunden oder aperiodisch einkaufenden Verbrauchern und resultieren aus der verkehrsgünstigen Lage des Marktes an der Polenzstraße. Die umliegenden Gebiete außerhalb des abgegrenzten Einzugsbereichs sind jedoch nicht zum festen Marktgebiet des Edeka-Marktes zu zählen, da die Verflechtungsintensität signifikant nachlässt und bereits mit verstärkten Einflüssen von konkurrierenden Lebensmittelmärkten im regionalen Umfeld von Lengenfeld (vgl. Karte 5) zu rechnen ist.

22 Hierbei handelt es sich um die kleine Wohnsiedlung nördlich des Gewerbegebietes Nord/West bzw. des Straßenzugs „Am Klärwerk“ in Rodewisch.

23 Der Nahbereich ist in Abhängigkeit der Einwohnerdichte unterschiedlich weit zu ziehen. Die hierfür aus wirtschaftlichen Gründen anzusetzende Größenordnung lauten:

- Einwohnerdichte 2.500 Einwohner/km² oder mehr = Radius von 1.000 Metern
- Einwohnerdichte unter 2.500 Einwohner/km², aber über 1.250 Einwohner/km² = Radius von 1.500 Metern
- Einwohnerdichte 1.250 Einwohner/km² oder weniger = Radius von 2.500 Metern

Dieser Ansatz trägt insbesondere den unterschiedlichen Anforderungen an eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in verdichteten städtischen Bereichen einerseits und in dünner besiedelten ländlichen Räumen andererseits Rechnung.

Quelle: Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel (Mai 2007), Rd. 98/99.



5.2. Marktpotenzial

Das Marktpotenzial wird durch die jährlichen bundesdurchschnittlichen **Pro-Kopf-Ausgaben** für den projektrelevanten Sortimentsbereich bestimmt. Bei diesen Verbrauchsausgaben werden die Ausgabevolumina für Direktvertrieb, Home-Shopping und sonstige Anbieter abgezogen, so dass nur die reinen Konsumausgaben für das vorhabenrelevante Sortiment Nahrungs- und Genussmittel angesetzt werden.

Der Durchschnittswert der Verbrauchsausgaben wird mit Hilfe der **sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffer** an die lokalen Verhältnisse im Einzugsgebiet angepasst. Die sortimentspezifische Kaufkraft spiegelt die Nachfrage der privaten Haushalte bzw. Personen einer Stadt oder einer Region für spezielle Sortimente bzw. Warengruppen im Einzelhandel wider. Sie weicht von der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft ab, die zusammenfassend die Ausgaben über alle Sortimente im Einzelhandel darstellt (vgl. Abb. 3). Durch die sortimentspezifische Kaufkraft werden die unterschiedlichen Elastizitäten innerhalb der einzelnen Branchen des Einzelhandels – im vorliegenden Fall für die Lebensmittelbranche – abgebildet.²⁴

Die beiden vorgenannten Determinanten werden mit dem **Einwohnerpotenzial** in dem abgegrenzten Einzugsgebiet multipliziert, so dass sich das einzelhandelsrelevante Nachfragevolumen nach Lebensmitteln in dem zonierten Marktgebiet errechnet.

Tabelle 5: Marktpotenzial der projektrelevanten Branche Lebensmittel im Einzugsgebiet

	Einwohner	Verbrauchs-	sortimentspez.	Marktpotenzial
	abs.	ausgaben p.a.	Kaufkraftindex ²⁵	Mio. EUR p.a.
		EUR p.P.	%	
Zone I	4.460	2.753	92,3	11,33
Zone II	3.510	2.753	92,2	8,91
Summe	7.970			20,24

Quelle: Institut für Handelsforschung Köln, Marktvolumina 2022
MB-Research Nürnberg, Sortimentspezifische Kaufkraftkennziffern für die Branche Nahrungs- und Genussmittel für Lengelfeld und die einzelnen Orte im Einzugsgebiet

Basierend auf dem Konsumentenpotenzial, den jährlichen Verbrauchsausgaben und unter Berücksichtigung des sortimentspezifischen Kaufkraftniveaus errechnet sich für das Marktgebiet von Edeka eine jährliche **Nachfrageplattform für Lebensmittel** in Höhe von rd. 20,2 Mio. EUR.

²⁴ Hinsichtlich der unterschiedlichen demographischen und einkommensseitigen Bestimmungswerte weichen die sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffern innerhalb der einzelnen Branchen ab und stimmen auch mit der durchschnittlichen Kaufkraft einer Kommune oder einer Region nicht überein.

Im vorliegenden Fall liegt die sortimentspezifische Kaufkraft nach Lebensmitteln in Lengelfeld mit 92,3 % über der allgemeinen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von 90,2 % (vgl. Abb. 3).

²⁵ Die sortimentspezifische Kaufkraftkennziffer der Zone II wurde aus den nach der Einwohnerzahl gewichteten Kaufkraftwerten der einzelnen Orte des Einzugsgebiets gebildet.



5.3. Angebot

Im August 2023 wurden alle Lebensmittelanbieter und deren Verkaufsflächen im Rahmen einer Vor-Ort-Erhebung in dem zonierte Einzugsgebiet erfasst. Das Angebot bezieht sich ausschließlich auf die Stadt Lengenfeld, da in den beiden Orten im überörtlichen Einzugsgebiet kein Lebensmittelanbieter ansässig ist. In Lengenfeld sind aktuell 15 Betriebe des Lebensmittelhandels (inkl. Lebensmittelhandwerk) auf einer Verkaufsfläche von rd. 2.500 m² aktiv. Bezogen auf die Ortsbevölkerung errechnet sich eine **einwohnerbezogene Verkaufsflächendichte** von knapp 0,4 m² Lebensmittelverkaufsfläche pro Einwohner, die in Relation zum Bundesdurchschnitt und auch im interkommunalen Vergleich für die Ortsgröße²⁶ als unterdurchschnittlich einzustufen ist. Die geringe Flächenausstattung ist an sich untypisch für zentrale Orte, da solche – meist einwohnerseitig größere – Kommunen neben der Eigenversorgung auch eine Versorgungsfunktion für Gemeinden in ihrem umliegenden Raum mit übernehmen und i.d.R. höhere Flächenangebot vorhalten.

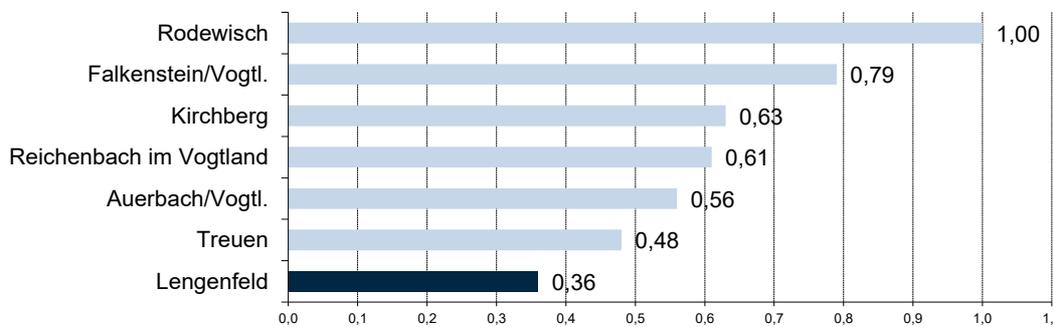
Tabelle 6: Flächendichte des Lebensmittelhandels in Lengenfeld

	Lebensmittelverkaufsfläche m ²	Einwohner abs.	Verkaufsflächendichte m ² /Einwohner
Lengenfeld	2.530	7.013	0,36

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebungen

Die geringe Flächendichte in Lengenfeld wird auch mit Blick auf umliegende Orte in der Region deutlich, wo beispielsweise in einwohnerseitig vergleichbaren Kommunen wie Rodewisch (rd. 6.500 Ew.) oder Falkenstein (rd. 7.700 Ew.) deutlich größere Flächenpotenziale im Lebensmittelhandel entwickelt wurden. Folglich bleibt das Angebot für die lokale Bevölkerung in Lengenfeld deutlich hinter der Ausstattung in anderen Orten in der Region zurück.

Abbildung 6: Verkaufsflächendichte (m² Lebensmittelverkaufsfläche/Einwohner) ausgewählter Städte



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebung August 2023 / Handelsatlas für den Freistaat Sachsen (Ausgabe 2022)

Die **Betriebstypenstruktur** in Lengenfeld (vgl. Anlage 2) wird durch die Betriebsform Supermarkt geprägt, da Edeka mit knapp 1.200 m² den größten Flächenanteil einnimmt. Der Betrieb war ursprünglich in der Poststraße ansässig; auf Grund der deutlich zu geringen Verkaufsfläche von knapp über 700 m² und der suboptimalen Standortqualität hat der Betreiber seinen Markt im Jahr 2012 an den aktuellen Standort verlagert. Edeka offeriert ein kundenattraktives und qualitativ höherwertiges Lebensmittelvollsortiment, wobei die Verkaufsfläche von rd. 1.200 m² (inkl. Backshop) unterhalb der üblichen Marktzutrittsgröße des Betreibers

26 Die bundesdurchschnittliche einwohnerbezogene Verkaufsflächendichte liegt bei ca. 0,43 m² Lebensmittelverkaufsfläche je Einwohner. Die Verkaufsflächendichte liegt laut Ausstattungskennziffern der BBE Handelsberatung in vergleichbaren Kleinstädten bei ca. 0,55 bis 0,70 m² Verkaufsfläche je Einwohner. Die angegebenen Werte dienen lediglich als Orientierungsgröße, nicht als Zielwerte.

rangiert. Edeka stellt mit Blick auf seinen Vollsortimentsanspruch einen wichtigen qualitativen Baustein der örtlichen Grundversorgung dar.²⁷

Der Discounter Diska belegt eine Verkaufsfläche von rd. 800 m² und deckt ein preisorientiertes Warenssegment ab; die standardisierte Angebotspalette ist im Wesentlichen auf Lebensmittelteilsortimente bzw. sogenannte Schnelldreher begrenzt. Der Markt – zur Edeka Regionalgesellschaft Nordbayern-Sachsen-Thüringen zugehörig – war vormals auf knapp über 500 m² in dem nebenliegenden Fachmarktgebäude in der Zwickauer Straße 10a (aktuelle Nutzung durch Tedi) ansässig, im Juli 2021 hat Diska seine Filiale auf das Nachbargrundstück in einen Neubau verlagert.

Ursprünglich war im östlichen Lengsfelder Stadtgebiet in der Polenzstraße 32 ein weiterer Discounter ansässig. Der Discountmarkt Plus war flächenseitig mit rd. 500 m² deutlich unterdimensioniert und wurde bereits im Jahr 2009 geschlossen.

Neben den beiden aktiven Lebensmittelmärkten ergänzen weitere Betriebsformen das Lebensmittelangebot in Lengsfeld. Im nördlichen Kernstadtgebiet agiert an der Reichenbacher Straße ein kleiner Getränkeshop, der ein limitiertes Angebot in den Warengruppen alkoholische und nicht-alkoholische Getränke führt. Vormals war in der Zwickauer Straße 10a – im Standortverbund mit dem damals hier befindlichen Diska-Markt – ein weiterer Getränkemarkt (Fa. Getränkewelt mit rd. 200 m²) ansässig, der jedoch zwischenzeitlich geschlossen wurde. Das Sortiment ist somit derzeit in Lengsfeld unterrepräsentiert.

In Lengsfeld existieren verschiedene Betriebe des Nahrungsmittelhandwerks (Bäcker, Fleischer), welche die Lebensmittelversorgung im Frischebereich komplettieren. Diese kleinflächigen Angebotsformate sind in den Vorkassenzonen der beiden Lebensmittelmärkte, im Zentrum und in Streulagen vorzufinden. Insgesamt präsentieren sich die neun Betriebe attraktiv und marktgerecht und belegen eine summierte Verkaufsfläche von rd. 300 m².

Eine flächenmäßig untergeordnete Bedeutung haben sonstige Lebensmittelanbieter, die ausgewählte bzw. spezialisierte Lebensmittelteilsortimente anbieten. Hierzu zählen ein Naturkostladen und zwei Tankstellenshops.

Abbildung 7: Strukturprägende Lebensmittelanbieter in Lengsfeld (Auswahl)



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen

Im Fazit ist das Lebensmittelangebot in Lengsfeld durch die Bandbreite von einem Supermarkt und einem Discounter gekennzeichnet, dieses Angebot wird durch kleinformatische Unternehmen arrondiert. Unter Berücksichtigung der Ortsgröße existiert ein zufriedenstellendes, jedoch auch ausbaufähiges Angebot für die lokalen Bewohner.

²⁷ Ein Vollsortimentsmarkt deckt nahezu alle Warengruppen innerhalb des Lebensmittelsortiments ab, er ermöglicht eine fast lückenlose Versorgung. Als Ergänzungssortimente werden auch Drogeriewaren und Tiernahrung geführt. Die durchschnittliche Artikelzahl liegt in Supermärkten bei 12.000 bis 15.000 Artikeln und somit deutlich über der durchschnittlichen Auswahlbreite von Discountern mit 1.500 bis 4.000 Artikeln, die vor allem schnelldrehende Waren führen.



In der Tabelle 7 wird das Lebensmittelangebot in Lengenfeld – differenziert nach Betrieben, Verkaufsflächen und generiertem Umsatz²⁸ – nach **Versorgungslagen** synoptisch dargestellt. Hierbei wird nach dem Angebot in dem innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich und den sonstigen Lagen (d.h. Betriebe außerhalb dieses schutzwürdigen Bereiches) in Lengenfeld unterschieden. In den Gemeinden im überörtlichen Einzugsgebiet ist kein relevantes Lebensmittelangebot vorzufinden.

Tabelle 7: Angebotsnetz des Lebensmitteleinzelhandels in Lengenfeld

	Betriebe	Verkaufsfläche	Umsatz	Raumleistung
	abs.	m ²	Mio. EUR	EUR/m ²
Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	2	70	0,38	5.430
Fachmarktstandort Zwickauer Straße	5	2.080	10,05	4.830
Streulagen Kernstadt	4	230	0,93	4.040
Dezentrale Ortsteile	4	150	0,76	5.070
Gesamt	15	2.530	12,12	4.790

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebungen

Die erzielten Raumleistungen innerhalb der einzelnen Handelslagen weisen eine übliche lagebedingte Differenz auf, da die jeweiligen Betriebsformen – zudem in Abhängigkeit von der Leistungsfähigkeit der einzelnen Betreiber – unterschiedliche Raumleistungen generieren.

Abschließend wird die **Umsatz-Kaufkraft-Relation** (Kaufkraftbindungsquote) des Lebensmittelhandels in dem Einzugsgebiet berechnet, die das Verhältnis zwischen den erzielten Einzelhandelsumsätzen mit Lebensmitteln²⁹ und dem vorhandenen Nachfragevolumen (vgl. Tab. 5) ausdrückt. Durch die Gegenüberstellung können Aussagen abgeleitet werden, ob per Saldo Kaufkraftzuflüsse (> 100 %) oder Kaufkraftabflüsse (< 100 %) im Lebensmittelhandel aus dem Einzugsgebiet existieren.

Tabelle 8: Zentralität des Sortiments Lebensmittel in dem untersuchten Einzugsgebiet

Einzugsgebiet	Marktpotenzial	Lebensmittelumsätze	Zentralität	Kaufkraftzu-/abfluss
	Mio. EUR	Mio. EUR	%	Mio. EUR
Einzugsgebiet	20,24	11,06	55	-9,18

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

Auf Basis des sortimentspezifischen Nachfragevolumens und der betriebs- bzw. ortstypischen Einzelhandelsumsätze mit Lebensmitteln – ohne Non-Food – errechnet sich für den Lebensmittelhandel in dem Einzugsgebiet eine Zentralität von 55 %. Demnach können die Lebensmittelanbieter die Kaufkraft nicht vollständig binden; es zeigt sich ein **Kaufkraftabfluss von ca. 9,2 Mio. EUR** an Angebotsstandorte in der Region.

Der Kaufkraftabfluss erklärt sich mit dem geringen flächenseitigen Angebot innerhalb von Lengenfeld von lediglich knapp 0,4 m² Lebensmittelverkaufsfläche je Einwohner und erscheint mit Blick auf die Angebotsdichte in umliegenden Städten (vgl. Abb. 6) plausibel; die Eigenversorgungsquote von Lengenfeld liegt demzufolge niedrig.

28 Die Bewertung des Umsatzes (Brutto-Jahresumsatz) jedes einzelnen Lebensmittelanbieters erfolgt auf Grundlage der ortstypischen Raumleistung, die mit der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebes multipliziert wird. Die Kennwerte der Raumleistung werden aus den Erfahrungen der einzelnen spezialisierten BBE-Branchenberater abgeleitet. Ferner werden diese Raumleistungen auch mit der aktuellen Handelsliteratur oder mit Veröffentlichungen von Großbetriebsformen abgeglichen.
Durch die Vor-Ort-Begehung jedes einzelnen Geschäftes werden in der Umsatzbewertung ebenfalls qualitative Aspekte, die Wettbewerbsfähigkeit der einzelnen Anbieter oder mikroräumliche bzw. lageseitige Standortbedingungen berücksichtigt.

29 Hier wird nur der Umsatz mit Lebensmitteln betrachtet, d.h. die Erlöse mit Non-Food-Waren werden herausgerechnet. Aus diesem Grund stimmen die Gesamterlöse der Betriebe des Lebensmittelhandels (vgl. Tab. 7) mit deren ausschließlichen Lebensmittelumsätzen (vgl. Tab. 8) nicht überein.



6. Städtebauliche Bewertung des Projektvorhabens

6.1. Rechtliche Beurteilungsgrundlagen

Für das Areal des angefragten Edeka-Marktes soll ein **Bebauungsplan** mit Ausweisung eines Sondergebiets aufgestellt werden, um so die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des großflächigen Lebensmittelmarktes zu schaffen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu untersuchen, ob von dem Projektvorhaben nicht nur unwesentliche **Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung** ausgehen. Insbesondere ist zu prüfen, welche Auswirkungen

- auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und
- auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Lengenfeld und in umliegenden Gemeinden

im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO anzunehmen sind. Dabei spielen vor allem die ökonomischen Auswirkungen (d.h. die Umsatzzumlenkungen) auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. bestehende Nahversorgungslagen eine wesentliche Rolle. Dadurch soll der Schutz des Einzelhandels an solchen Standorten sichergestellt werden, die funktionsgerecht in das städtebauliche Ordnungssystem eingebunden sind.

Ein fest definierter Schwellenwert für einen städtebaulich beachtlichen Kaufkraftabfluss, ab dessen Höhe mit schädlichen Auswirkungen zu rechnen wäre, ist gesetzlich nicht vorgegeben.³⁰ In der Planungs- und Rechtsprechungspraxis hat sich – abgeleitet aus der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 3 BauGB – als **quantitative Orientierungsgröße** etabliert, dass bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust i.d.R. ab 10 %, bei anderen Sortimenten ab 20 % zu Geschäftsaufgaben führen kann und als abwägungsrelevant angesehen wird.³¹

Tabelle 9: Orientierungswerte der Umsatzumverlagerungen bei großflächigen Ansiedlungsvorhaben

	Sortiment	
	zentrenrelevant	nicht-zentrenrelevant
Abwägungsschwellenwert, Folgen auf den Wettbewerb sind wahrscheinlich	<10 %	<10 %
Nicht nur unwesentliche städtebauliche Folgen sind wahrscheinlich	10 – 20 %	>20 %
Nicht nur unwesentliche raumordnerische Folgen sind wahrscheinlich	>20 %	20 – 30 %
Unverträglichkeit	>20 %	>30 %

Quelle: eigene Darstellung nach: Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg (1998)³²

30 Das OVG Nordrhein-Westfalen führt in einem Urteil zu dieser Thematik aus: „Auch in der obergerichtlichen Rechtsprechung wird die Frage, ob und gegebenenfalls bei welchen Prozentsätzen ein prognostizierter Kaufkraftabzug den Schluss auf negative städtebauliche Folgen für die davon betroffene Gemeinde zulässt, mit unterschiedlichen Ergebnissen diskutiert. Der Bandbreite der angenommenen Werte, die von mindestens 10 % bis hin zu etwa 30 % reicht, ist allerdings die Tendenz zu entnehmen, dass erst Umsatzverluste ab einer Größenordnung von mehr als 10 % als gewichtig angesehen werden.“
vgl. Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [10A 1676/08] vom 30.09.2009.

31 Die Diskussion der obergerichtlichen Rechtsprechung, ab welchen „Schwellenwerten“ negative städtebauliche Folgen zu erwarten sind, reicht von einer Umsatzzumlenkung von 10 % (OVG Brandenburg [3 B 116/98] vom 16.12.1998, OVG NRW [7 A 2902/93] vom 05.09.1997, OVG Koblenz [8 A 11441/ 00] vom 25.04.2001), über 10 bis 20 % (OVG Koblenz [8 B 12650/98] vom 08.01.1999, BayVGH [26 N 99.2961] vom 07.06.2000) bis zu etwa 30 % (Thüringer OVG [1 N 1096/03] vom 20.12.2004).

32 Eine DSSW-Studie aus dem Jahr 2017 hat bestätigt, dass sich für die Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes grundsätzlich die Orientierung an den Schwellenwerten der Umverteilungsquoten bewährt hat.
vgl. DSSW-Studie, Langzeitwirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe (Kurzfassung), 2017.



Unter Berücksichtigung des Gebots der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB kommt es jedoch nicht auf die in vorstehender Tabelle 9 benannten Schädlichkeitswerte an, sondern dass unter Beachtung des „Entwicklungsaspekts“ eine Umsatzumverlagerung auch unterhalb der zitierten Schädlichkeitsschwelle von 10 % abwägungsrelevant ist. Der benannte Richtwert ist daher schematisch und beachtet nicht die Situation im Einzelfall. Die städtebauliche Verträglichkeit von Einzelhandelsvorhaben ist auch aus den **individuellen lokalen Gegebenheiten** betroffener Bereiche und deren Stabilität abzuleiten. Daher müssen weitere Aspekte (u.a. Sortimentsausrichtung betroffener Betriebe, qualitative Aspekte, städtebauliche Gegebenheiten, Einzelhandelsstruktur, etwaige Vorschädigungen von Versorgungsbereichen) in die Bewertung mit einbezogen werden.

Insbesondere sind beispielsweise bei einer bestehenden Vorschädigung, bei Attraktivitätsmängeln (z.B. geringe städtebauliche Qualität, niedrige Aufenthaltsqualität des Stadtraums, geringe Einzelhandelsdichte, Ladenleerstände, unattraktives Angebot) oder bei Erreichbarkeitsdefiziten (z.B. schlechte Straßenanbindung, geringes Stellplatzangebot, fehlende ÖPNV-Anbindung) Stabilitätsverluste zu erwarten. Der Abwägungsschwellenwert von 10 % ist somit ein wesentlicher Indikator für mögliche schädliche Auswirkungen, jedoch nicht als „Demarkationslinie“ zu sehen.³³

Des Weiteren ist zu prüfen, inwieweit das Planvorhaben auf solche Sortimente abzielt, die in dem jeweiligen zentralen Versorgungsbereich von einem „Magnetbetrieb“ angeboten werden, dessen unbeeinträchtiger Bestand maßgebliche Bedeutung für die weitere Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches hat. Grundsätzlich sind schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche gerade dann zu erwarten, wenn deren **Funktionsfähigkeit** so nachhaltig gestört wird, dass sie ihren Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substantiell wahrnehmen können.³⁴

Mögliche Umsatzumlenkungen, die keine schädlichen Folgen haben, sind bezüglich der Beurteilung der **baurechtlichen Genehmigungsfähigkeit** hinzunehmen, da Genehmigungsverfahren kein Instrument zur Wettbewerbssteuerung darstellen sollen. Potenzielle Auswirkungen dürfen nicht unter dem Aspekt des Wettbewerbschutzes gesehen werden, zumal das Bauplanungsrecht nicht die Wahrung von Wettbewerbsinteressen im Blick hat, sondern sich in dieser Hinsicht neutral verhält. Selbst ein größerer Umsatzverlust in einzelnen Branchen gilt als unschädlich, solange der gesamte zentrale Versorgungsbereich nicht in eine kritische Lage versetzt wird.

Derartige Versorgungsbereiche sind i.d.R. in städtebaulichen Konzepten definiert und können nachvollziehbar³⁵ an den eindeutigen Verhältnissen vor Ort identifiziert werden. Diese Bereiche können neben der besonders zu schützenden Innenstadt auch **Stadtteil-, Quartiers- und Ortsteilzentren** umfassen.

Im vorliegenden Fall wurde in Lengsfeld mit dem Innenstadtzentrum ein zentraler Versorgungsbereich im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO identifiziert. Folglich sind gemäß dem Prüfauftrag die Auswirkungen auf diesen schutzwürdigen Versorgungsbereich (vgl. Karte 3) zu thematisieren.

Nach einer Begehung der beiden Gemeinden im überörtlichen Einzugsgebiet³⁶ kann hier kein zentraler Versorgungsbereich erkannt werden. Mit Ausnahme von vereinzelt Handelsbetrieben ist nur ein rudimentäres Handelsangebot ohne städtebauliches Gewicht vorzufinden; eine vollumfängliche und komplexe Versorgung ist in den jeweiligen Ortsteilen von Eich (zu Treuen) und Röthenbach (zu Rodewisch) nicht ausgebildet. Im Fazit sind daher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO auf Grund des Nichtvorhandenseins solcher Bereiche in den Orten im überörtlichen Einzugsgebiet des Edeka-Marktes auszuschließen.

33 Das OVG Nordrhein-Westfalen führt in einem Urteil zu dieser Thematik aus: „Ein bestimmter Schwellenwert für einen städtebaulich beachtlichen Kaufkraftabfluss ist gesetzlich nicht vorgegeben. Prozentual ermittelte – und prognostisch nur bedingt verlässlich greifbare – Umsatzumverteilungssätze lassen nicht lediglich einen einzigen logischen Schluss zu. In der Tendenz kann – faustformelartig – davon ausgegangen werden, dass erst Umsatzverluste ab einer Größenordnung von mehr als 10 % als gewichtig anzusehen sind. Allerdings bietet das 10 %-Kriterium nicht mehr als einen Anhalt. Es muss im Zusammenhang mit den sonstigen Einzelfallumständen gewertet werden.“ vgl. Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [2 D 63/11.NE] vom 09.11.2012.

34 vgl. Urteil BVerwG [4 C 7.07] vom 11.10.2007 und Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [10A 1417/07] vom 06.11.2008.

35 vgl. Beschluss BVerwG [4 B 5.09] vom 12.02.2009.

36 Das überörtliche Einzugsgebiet des Edeka-Marktes umfasst die Ortsteile Eich (zu Treuen) und Röthenbach (zu Rodewisch) sowie eine kleine Wohnsiedlung nördlich des Gewerbegebietes Nord/West bzw. des Straßenzugs „Am Klärwerk“ in Rodewisch.



6.2. Umsatzprognose

Für die Bewertung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen eines Handelsbetriebs ist der Umsatz relevant, da dieser teilweise in Form von Umsatzumlenkungen wettbewerbswirksam wird. Nachfolgend wird für den Edeka-Lebensmittelmarkt eine Umsatzherkunftsprognose auf Basis des potenziell erzielbaren Marktanteils im Einzugsgebiet (= **Marktanteilkonzept**³⁷) erstellt. Auf Grundlage

- der Lagequalität des Projektstandortes,
- der Größe, des Betriebstyps und der spezifischen Leistungsfähigkeit des Betreibers,
- der lokalen Nachfrageplattform und
- der Wettbewerbsintensität in Lengsfeld und in angrenzenden Orten

ist für den angefragten Lebensmittelmarkt mit einem Zielumsatz zwischen 7,3 und 7,8 Mio. EUR p.a. zu kalkulieren. Die folgende Tabelle stellt die **Umsatzprognose** (vgl. Karte 6 i.V.m. Tab. 5) des Supermarktes in seinem Einzugsgebiet dar, wobei für die weiteren Berechnungen im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung mit den maximal zu erwartenden Erlösen des Betriebes gerechnet wird.

Tabelle 10: Marktanteilsprognose der prüfungsrelevanten Edeka-Filiale in der Polenzstraße 48a

Sortiment	Einzugsgebiet	Marktpotenzial Mio. EUR	Ø Marktanteil ³⁸		Umsatz	
			min. / max. %	min. Mio. EUR p.a.	max. Mio. EUR p.a.	
Food	Zone I	11,33	~30 / ~32		3,40	3,63
	Zone II	8,91	~28 / ~30		2,51	2,69
	<i>Zwischensumme</i>	<i>20,24</i>	<i>~29 / ~31</i>		<i>5,91</i>	<i>6,32</i>
Non-Food				0,73	0,78	
	<i>Zwischensumme</i>			<i>6,64</i>	<i>7,10</i>	
Streuumsätze				0,68	0,68	
Gesamt				7,32	7,78	

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnung

Im Naheinzugsgebiet des Supermarktes, d.h. der Lengsfelder Kernstadt (Zone I), ist von einem maximalen Marktanteil von rd. 32 % des Nachfragevolumens für Lebensmittel auszugehen; der hier generierte Lebensmittelumsatz wird bei rd. 3,6 Mio. EUR liegen. Eine höhere Marktdurchdringung ist nicht möglich, da sich Konsumenten nicht ausschließlich in einem Supermarkt³⁹ bzw. in der projektrelevanten Edeka-Filiale versorgen, sondern auch andere Betriebe zur Deckung ihrer Nachfrage aufsuchen. Darüber hinaus agieren im regionalen Umfeld von Lengsfeld zahlreiche attraktive Lebensmittelmärkte, die ebenfalls auf die Stadt Lengsfeld ausstrahlen. Eine Erhöhung des Edeka-Marktanteils ist daher objektiv nicht möglich.

37 Bei dem sog. Marktanteilkonzept werden das relevante Nachfragevolumen im Einzugsgebiet und die mögliche Kaufkraftabschöpfung eines Vorhabens (= Marktanteil) gegenübergestellt. Der ausgewiesene Umsatz versteht sich als Bruttoumsatz, d.h. inklusive Mehrwertsteuer.

38 Die Marktanteile wurden jeweils separat für die einzelnen Ort im Einzugsgebiet der Zone II prognostiziert. Der in der Tabelle 10 ausgewiesene Marktanteil stellt somit einen aggregierten Wert dar.

39 Der Marktanteil orientiert sich an dem durchschnittlichen Umsatzanteil von Supermärkten in Deutschland, die eine Marktdurchdringung von rd. 32 % erreichen. Discounter erzielen einen Marktanteil von rd. 45 %, SB-Warenhäuser von rd. 10 %, Verbrauchermärkte von rd. 11 % und sonstige Lebensmittelanbieter von rd. 2 %.

Quelle: HDE Zahlenspiegel 2023; Umsatz, Anzahl und Verkaufsfläche der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland 2022.



Im Einzugsgebiet der Zone II ist von einer nachlassenden Marktdurchdringung auszugehen, da die Konsumenten aus diesem Bereich auch zu anderen Versorgungsstandorten im regionalen Umfeld von Lengsfeld tendieren. In diesem Marktbereich ist mit einem durchschnittlichen Marktanteil von maximal rd. 30 % zu rechnen, was einem zu erwartenden Jahresumsatz mit Lebensmitteln von rd. 2,7 Mio. EUR entspricht.

Neben den Umsätzen aus dem Kernsortiment Lebensmittel in Höhe von rd. 6,3 Mio. EUR werden von dem Supermarkt weitere Erlöse mit den Randsortimenten des Non-Food I und II (vgl. Anlage 3) generiert; die jährlichen Erträge werden bei etwa 0,8 Mio. EUR liegen.

Die Non-Food-Randsortimente nehmen bei vergleichbaren Edeka-Märkten durchschnittlich ca. 10 % der Verkaufsfläche ein. Der Non-Food-Bereich setzt sich neben festen Non-Food I-Artikeln (Drogeriewaren, Tier-nahrung, ca. 6 %) zu einem weiteren Teil aus Angeboten verschiedenster Sortimente des Non-Food II (ca. 4 %) zusammen, wobei der Flächenanteil der Non-Food I-Abteilung überwiegt. Damit belegen

- die Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereichs (Food und Non-Food I, d.h. Lebensmittel, Drogerie-waren, Tiernahrung, sog. nahversorgungsrelevante Sortimente) rd. 96 % der Verkaufsfläche und
- die Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs (Non-Food II, sog. nicht-nahversor-gungsrelevante Sortimente) rd. 4 % der Verkaufsfläche.

Bei den Non-Food II-Sortimenten handelt es sich bei Edeka um unterschiedliche und flächenseitig unwe-sentlich ausgeprägte Warengruppen, so dass auf Grund der geringen Größe der jeweiligen sortimentsbezo-genen Verkaufsfläche die konkrete Zuordnung der Flächen und der Umsätze auf einzelne Sortimente nicht sinnvoll ist. Die Artikel des Non-Food II stellen zudem nur eine Ergänzung des Hauptsortiments Lebensmittel dar, da dieses Segment innerhalb eines Edeka-Marktes flächen- und umsatzmäßig wesentlich diesem Kern-sortiment untergeordnet ist. Grundsätzlich verzichten Supermarktanbieter auf wöchentlich wechselnde Akti-onsartikel aus dem Non-Food II-Bereich, wie dies beispielsweise bei Discountern (z.B. Aldi, Lidl) üblich ist.

Zuzüglich zu den vorstehenden Umsatzquellen ist mit Erlösen von knapp 0,7 Mio. EUR aus diffusen Zuflüs-sen zu rechnen. Diese Streuumsätze⁴⁰ resultieren von Kunden außerhalb des Einzugsgebiets und sind u.a. auf Zufallskunden, Durchreisende an der Polenzstraße, auf aperiodisch einkaufende Verbraucher (z.B. bei Werbeaktionen) oder auch auf Touristen zurückzuführen.

Auf Basis der Umsatzprognose und der angestrebten Verkaufsfläche wird die **Raumleistung** berechnet und Vergleichswerten gegenübergestellt. Somit kann eine Plausibilitätsprüfung erfolgen, inwieweit die Umsatz-prognose für den zu prüfenden Supermarkt belastbar ist und realitätsnahe Planzahlen vorliegen.

Tabelle 11: Prospektive Raumleistung des Edeka-Marktes

Branche	Betriebstyp	Umsatzprognose	Verkaufsfläche	Raumleistung
		Mio. EUR	m ²	EUR/m ²
Lebensmittel	Supermarkt	7,78	2.294	3.390

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

Die ausgewiesene Raumleistung des Edeka-Marktes von etwa 3.400 EUR/m² bewegt sich im Bereich bundesdurchschnittlicher Vergleichswerte, da Supermärkte i.d.R. eine Flächenleistung zwischen 3.300 bis 4.100 EUR/m² erzielen.⁴¹ Ein höherer Umsatz ist für den Betrieb auf Grund

- der im Bundesvergleich niedrigeren einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Lengsfeld (90,2 %, vgl. Abb. 3) und des daraus folgenden geringeren (absoluten) Nachfragepotenzials,
- des begrenzten und auch zukünftig nicht ausdehnbaren Einzugsgebiets,

40 Dies sind Umsätze, welche durch Kunden von außerhalb des Einzugsgebiets zufließen. Streuumsätze resultieren aus keinen dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen und können hinsichtlich der Herkunft nicht genau lokalisiert werden. Diese Umsätze ergeben sich beispielsweise aus sporadischen oder aperiodischen Einkäufen, von Zufallskunden oder von Touristen.

41 Quelle: BBE Handelsberatung, Struktur- und Marktdaten des Einzelhandel 2020, Seite 15 - vgl. Anlage 4.



- des Wettbewerbsdrucks durch zahlreiche weitere Lebensmittelmärkte im regionalen Umfeld von Lengenfeld und
- eines nicht wesentlich zu steigernden Marktanteils⁴² des Supermarkts,

nicht realisierbar. Somit handelt es sich bei der Umsatzprognose unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten um einen Maximalwert für das Vorhaben, so dass die folgenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für die betroffenen Lebensmittelanbieter bereits den sog. Worst-Case darstellen.

Bezüglich der Raumleistung ist unter betreiberspezifischer Sicht zu konstatieren, dass die Handelskette Edeka bundesweit einen Flächenwert⁴³ von ca. 5.320 EUR/m² erreicht. Dieser statistische Edeka-Vergleichswert bezieht sich allerdings auf eine durchschnittliche Verkaufsfläche⁴⁴ aller bundesdeutschen Edeka-Filialen von rd. 1.305 m².

Da im (Lebensmittel-)Handel bei einer ansteigenden Verkaufsfläche die Raumleistung – wie auch in der Rechtsprechung anerkannt⁴⁵ – nicht proportional mitwächst, sondern tendenziell absinkt, kann diese durchschnittliche Raumleistung nicht auf jede Geschäftsfläche übertragen werden. Insbesondere kann bei einer höheren Verkaufsfläche wie im vorliegenden Fall – die Fläche des geplanten Edeka-Marktes liegt mit 2.294 m² um +76 % (+989 m²) weit oberhalb der üblichen bundesweiten Edeka-Fläche – keine vergleichbare Raumleistung angenommen werden.

Dies ist auch durch neue Konzepte der Lebensmittelfilialisten bedingt, die größere Gangbreiten, niedrigere Regalhöhen und großzügigere Laufwege bei einer gleichbleibenden Artikelanzahl⁴⁶ anbieten; somit sinkt die Warendichte je Quadratmeter und in Folge auch die Raumleistung. Aus diesem Grund ist die Flächenleistung des Edeka-Marktes auf der avisierten Verkaufsfläche nicht weiter steigerungsfähig, zumal auch die unterdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Lengenfeld – diese liegt mit 90,2 % um etwa 10 %-Punkte unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (vgl. Abb. 3) – einen weiteren Umsatzzuwachs nicht zulässt. Im Fazit stellt aus handelsgutachterlicher Sicht die prospektive Raumleistung von rd. 3.400 EUR/m² einen realistischen, zugleich aber auch maximalen Planwert dar.

Die Handelskette Edeka erzielt bundesweit über alle Märkte hinweg einen durchschnittlichen **Filialumsatz** von rd. 6,9 Mio. EUR je Markt.⁴⁷ Somit ist für die vorstehende Umsatzprognose von rd. 7,8 Mio. EUR bereits ein hoher bzw. überdurchschnittlicher Umsatzwert zu reklamieren; dies beruht vor allem auf der erhöhten Verkaufsfläche des Marktes und dem Alleinstellungsmerkmal als größter lokaler Lebensmittelmarkt in Lengenfeld. Ein weiterer Umsatzaufwuchs ist jedoch für den Edeka-Markt nicht realistisch; es wird bereits ein – im Bundesvergleich – überdurchschnittlicher Filialumsatz für die Berechnung der Auswirkungen angesetzt.

42 Eine vollständige bzw. selbst überwiegende Marktabdeckung durch nur ein Lebensmittelkonzept ist prinzipiell nicht möglich, da sich Konsumenten i. d. R. bei mehreren Betriebsformen (vgl. Anlage 2) versorgen. So wird beispielsweise der Einkauf von Frischeprodukten und qualitativ höherwertigen Lebensmitteln vorwiegend in Supermärkten, der preisorientierte Einkauf bei Discountern, der Einkauf von Bio-Waren in Bio-Märkten und der sog. Wochenendeinkauf oft bei Verbrauchermärkten/SB-Warenhäusern getätigt.

Die Marktdurchdringung eines Lebensmittelsupermarktes bzw. auch anderer Lebensmittelkonzepte ist nicht beliebig steigerungsfähig, somit ist eine wesentliche Erhöhung des Marktanteils der zu prüfenden Edeka-Filiale – auch zukünftig – nicht realistisch und auch nicht umsetzbar. Demnach stellt die ausgewiesene Raumleistung einen Maximalwert für diesen Markt dar.

43 Quelle: Statista GmbH Hamburg 2023, Bruttoumsatz pro Quadratmeter Verkaufsfläche führender Vertriebslinien im LEH 2022.

44 Quelle: Statista GmbH Hamburg 2023, Durchschnittliche Verkaufsfläche je Filiale ausgewählter Vertriebslinien im Lebensmittelhandel in Deutschland 2022.

45 Eine in erster Linie zum Zwecke einer großzügigeren Warenpräsentation, verbesserten Kundenführung und Optimierung der internen Logistikabläufe angedachte Verkaufsflächenvergrößerung bedingt regelmäßig keine zum Flächenzuwachs proportionale Umsatzsteigerung. Mit einer vergrößerten Verkaufsfläche werden auch nicht nennenswerte Veränderungen der bestehenden Kunden- und Kaufkraftströme einhergehen.

vgl. Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [2 A 1510/12] vom 02.12.2013.

46 Grundsätzlich verfügen filialisierte Supermärkte über ein einheitliches Sortimentskonzept. Aus internen Organisations- und Strukturgründen ergibt sich aus Verkaufsflächenvergrößerungen keine Ausweitung des vorgehaltenen Sortiments.

47 Bei einer durchschnittlichen Filialgröße von 1.305 m² und einer Raumleistung von 5.320 EUR/m² Verkaufsfläche errechnet sich ein bundesweit durchschnittlicher Umsatz je Edeka-Filiale von rd. 6,94 Mio. EUR p.a.

Quelle: Statista GmbH Hamburg 2023, Bruttoumsatz pro Quadratmeter Verkaufsfläche führender Vertriebslinien im LEH 2022 / Durchschnittliche Verkaufsfläche je Filiale ausgewählter Vertriebslinien im LEH 2022.



Auswirkungsanalyse – Verlagerung des Edeka-Marktes in 08485 Lengsfeld in die Polenzstraße 48a

Tagesordnung

öffentlich

Abschließend wird die Umsatzschätzung⁴⁸ für den angedachten **Backshop** in der Vorkassenzone des Edeka-Marktes vorgenommen. Die Gesamtverkaufsfläche⁴⁹ des Bäcker-Cafés soll ca. 108 m² (vgl. Tab. 1) einnehmen, wovon ein Teil der Fläche für einen Sitzbereich bzw. für Laufflächen zu subtrahieren ist. Auf der „reinen“ Verkaufsfläche von maximal rd. 50 m² wird für den Bäcker eine branchenübliche Flächenleistung⁵⁰ von 5.000 EUR/m² unterstellt, so dass für den Nahrungsmittelhandwerker mit einem Jahresumsatz von ca. 0,2 Mio. EUR zu rechnen ist.

Tabelle 12: Umsatzplanung des Backshops

Branche	Betriebstyp	Verkaufsfläche m ²	Raumleistung EUR/m ²	Umsatzprognose Mio. EUR
Lebensmittel	Bäcker	50	5.000	0,25

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

48 Die Umsatzprognose des Bäckers erfolgt auf Basis der Plan-Verkaufsfläche, die mit der branchenüblichen Raumleistung multipliziert wird.

49 Die Sitz- und Laufbereiche sind mit zur Verkaufsfläche zu zählen, wenngleich auf diesen Flächen keine Handelsumsätze getätigt werden.

50 vgl. BBE Handelsberatung, Struktur- und Marktdaten des Einzelhandel 2020, Seite 15 – vgl. auch Anlage 4.



6.3. Umsatzherkunft

Die Umsätze eines Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhabens im Einzelhandel setzen sich in Abhängigkeit von Art, Größe, Lage des Vorhabens und der Wettbewerbssituation vor Ort aus verschiedenen Quellen zusammen. Für die Betrachtung der handelswirtschaftlichen Auswirkungen ist grundsätzlich das Gesamtvorhaben in seiner durch die Erweiterung geänderten Gestalt zu prüfen.

Im vorliegenden Fall ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Edeka-Markt bereits **Teil des lokalen Einzelhandelsangebots** innerhalb des zonierte Marktgebietes ist; dementsprechend ist der mit Abstand überwiegender Anteil der zu betrachtenden Edeka-Fläche am Markt etabliert und hat sich sowohl in der handelswirtschaftlichen als auch städtebaulichen Realität niedergeschlagen. Folglich hat sich der Wettbewerb auf diesen Betrieb eingestellt; neue absatzwirtschaftliche Auswirkungen sind durch die bereits betriebene Edeka-Fläche naturgemäß auszuschließen.

Als Prüfmaßstab ist demzufolge nur der durch die Mehrverkaufsfläche induzierte **Zusatzumsatz** anzusetzen, so dass im Rahmen einer Delta-Betrachtung von dem prognostizierten Gesamtumsatz des Supermarktes der aktuelle Bestandsumsatz subtrahiert wird.

Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung wird jedoch auch in einer separaten Darstellung (vgl. folgenden Punkt 6.4.4) untersucht, welche absatzwirtschaftlichen Auswirkungen bei einer **Nachbelegung des derzeitigen Edeka-Marktes** in der Zwickauer Straße 8 durch den angesprochenen Getränkemarkt (vgl. Seite 5) zu erwarten sind.

Tabelle 13: Umsatzherkunft der neu aufgestellten Edeka-Filiale

	Umsatzherkunft
	Mio. EUR
Umsatzprognose (vgl. Tab. 10/12)	8,03
davon aus:	
Umsatz Edeka-Bestandsbetrieb (inkl. Bäcker)	5,60
Umsatzumlenkung im Einzugsgebiet	0,41
Umsatzumlenkung außerhalb des Einzugsgebiets	2,02

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

Die **Umsatzherkunft** des in Rede stehenden Edeka-Marktes am neuen Standort Polenzstraße setzt sich aus folgenden Faktoren zusammen:

- Der Großteil der Erlöse des neu aufgestellten Supermarktes resultiert aus den aktuell generierten Umsätzen des Betriebes (rd. 5,6 Mio. EUR, inkl. Bäcker). Die Bestandsumsätze des Marktes – diese werden von dem Altstandort aus der Zwickauer Straße „mitgenommen“ – führen nicht zu einer erneuten Beeinträchtigung anderer Lebensmittelanbieter im Einzugsgebiet.
- Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind die durch das Vorhaben induzierten Umsatzumlenkungseffekte für die in dem Einzugsgebiet ansässigen Betriebe relevant. Dabei geht der im Realisierungsfall am Standort zu beziffernde Mehrumsatz zwangsläufig Wettbewerbern an anderer Stelle verloren, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern im Einzugsgebiet umgelenkt wird. Die Auswirkungen dieser Umsatzumverlagerungen von rd. 0,4 Mio. EUR auf die anderen Marktteilnehmer werden in Folge unter dem Punkt 6.4.2 diskutiert.
- Im Fall des zu beurteilenden Vorhabens spielt eine Rückholung von Kaufkraftabflüssen von Betrieben außerhalb des Einzugsgebiets eine wichtige Rolle. Dies leitet sich aus dem geringen flächenseitigen Lebensmittelangebot in dem Einzugsgebiet und der hieraus resultierenden niedrigen Zentralität ab;



Auswirkungsanalyse – Verlagerung des Edeka-Marktes in 08485 Lengenfeld in die Polenzstraße 48a

Tagesordnung

öffentlich

es zeigt sich bei einer Kaufkraftbindung von lediglich rd. 55 % ein Kaufkraftabfluss aus dem Einzugsgebiet in Höhe von rd. 9,2 Mio. EUR (vgl. Tab. 8).

Auf Grund der zu erwartenden Attraktivitätssteigerung des örtlichen Lebensmittelhandels und der verstärkten Bindung der Lebensmittelkaufkraft vor Ort in Lengenfeld geht ein großer Teil des zu erwartenden Umsatzes (rd. 2,0 Mio. EUR) auch zu Lasten von Anbietern außerhalb des Einzugsgebietes. Aus diesem Grund wird eine Einschätzung zu den Auswirkungen auf umliegende Orte in der Region unter Punkt 6.4.3 vorgenommen.



6.4. Wirkungsprognose

6.4.1. Methodische Vorgehensweise

Im Rahmen einer qualifizierten Auswirkungsanalyse ist eine sachgerechte Bewertung der Auswirkungen einer Einzelhandelsansiedlung bzw. -erweiterung auf die bestehende städtebauliche Situation und die Nutzungsstruktur in dem Ansiedlungsort erforderlich. Für die Beurteilung der Auswirkungen ist die Überprüfung möglicher **Umsatzumverlagerungsprozesse** – die im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO aus zentralen Versorgungsbereichen und von verbrauchernahen Versorgungsstandorten induziert werden könnten – von entscheidender Bedeutung. Insofern erfolgt eine Analyse und Bewertung der möglichen Umsatzumlenkungen, die durch das Edeka-Vorhaben hervorgerufen werden.

Die Ermittlung der Umsatzabgabe erfolgt unter Anwendung eines Gravitationsmodells⁵¹, in welches die für den Untersuchungsraum relevanten Berechnungskennwerte einfließen. Die Eingangswerte des Gravitationsmodells sind

- die bestehenden sortimentspezifischen Verkaufsflächen im Untersuchungsraum,
- die Raumleistung bzw. der erzielte Umsatz eines jeden Betriebes,
- die Betriebstypenzugehörigkeit der einzelnen Anbieter,
- die Raumdistanzen bzw. räumlichen Widerstände zwischen den relevanten Handelsbetrieben und den Projektstandorten,
- die Bewertung der Attraktivität und der Leistungsfähigkeit betroffener Handelsbetriebe und
- der Prognoseumsatz von Edeka (inkl. Bäcker).

Mit dem Standortwechsel des Edeka-Marktes wird sich das **Angebotsgefüge** in dem Einzugsgebiet nicht verändern, da der Supermarkt bereits langjährig in Lengenfeld situiert sind. Mit dem Hinzutreten der erweiterten Verkaufsfläche werden sich jedoch in Folge Umsatzumverlagerungen zu Lasten von einzelnen Standorten bzw. Betrieben in Lengenfeld ergeben, die auf maximal 0,4 Mio. EUR zu quantifizieren sind. Für Betriebe außerhalb des Einzugsgebietes ist mit einem Umsatzabfluss von rd. 2,0 Mio. EUR zu rechnen, der aus der verstärkten Kundenbindung vor Ort in Lengenfeld und einer daraus folgenden Umsatzrückholung resultiert (vgl. Tab. 13).

Das eingesetzte Gravitationsmodell⁵² liefert eine Berechnung der standortspezifischen Auswirkungen, welche dann in einem zweiten Schritt unter Berücksichtigung der **konkreten Standortgegebenheiten** der betroffenen Betriebe bewertet werden. Auf Basis der absatzwirtschaftlichen Untersuchung erfolgt eine Einschätzung von möglichen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Edeka-Vorhabens sowohl innerhalb als auch außerhalb des zonierte Einzugsgebiets.

51 Das Gravitationsmodell liefert Wahrscheinlichkeitsaussagen über mögliche Kaufkraftumverteilungen, die durch das Vorhaben ausgelöst werden. Dabei sind die dargestellten Quellen der Umsatzherkunft („Aus welchem Gebiet kommen die künftigen Kunden her“ – vgl. Karte 6 i.V.m. Tab. 10) mit den ausgelösten Umsatzumverteilungen („Wo haben die Kunden bislang eingekauft, welcher Handelsbetrieb bzw. welche Lage wird Umsatz verlieren“ – vgl. Tab. 14) nicht identisch.

52 Für die Prognose der von dem Projektvorhaben ausgehenden absatzwirtschaftlichen Wirkungen wurde ein Gravitationsmodell eingesetzt, das auf dem Modell von D.L. HUFF ("Defining and Estimating a Trading Area") basiert. Das HUFF-Modell ist ein ökonomisches Interaktions- und Prognosemodell zur Herleitung von Kaufkraftströmen bzw. des Einkaufsverhaltens der Konsumenten. Es werden beispielsweise die Attraktivität und die Leistungsfähigkeit der betroffenen Einkaufsstätten ebenso wie deren Standortqualität, die Intensität der Wettbewerbsbeziehung bspw. mit Blick auf eine Betriebstypengleichheit oder die Zeitdistanzen zwischen dem Projektstandort und betroffenen Betrieben berücksichtigt. Das Modell wurde auf Grundlage der lokalen Einzelhandels- und Umsatzstrukturen in dem betrachteten Untersuchungsgebiet kalibriert, um eine Prognose der Umsatzumverlagerungen bei einer Umsetzung des avisierten Edeka-Vorhabens vornehmen zu können.



6.4.2. Städtebauliche Auswirkungen im Einzugsgebiet

Auf Basis der prognostizierten Umsatzumlenkungen⁵³ von ca. 0,4 Mio. EUR errechnet sich für die Lebensmittelanbieter in dem Einzugsgebiet – das Angebot bezieht sich hierbei ausschließlich auf Lengelfeld – eine **durchschnittliche Umsatzumlenkungsquote von ca. 6 %** ihres Bestandsumsatzes. Der vorstehende Wert der Umsatzumverlagerung stellt den Durchschnittswert aller Anbieter dar. Insbesondere variiert auf Grund

- der Entfernung betroffener Betriebe zu dem Edeka-Standort und
- der Betriebstypenzugehörigkeit

lagespezifisch die prozentuale Umsatzumlenkung der einzelnen Betriebe in Lengelfeld.

Durch die Sortimentszusammensetzung des Supermarktes werden absatzwirtschaftlich in erster Linie jene Unternehmen tangiert, die nahversorgungsrelevante Sortimente mit einem vergleichbaren Betreiberkonzept führen. Somit werden vorwiegend Lebensmittelanbieter betroffen sein, die als sog. Systemwettbewerber (d.h. Supermärkte/Discounter) einzustufen sind. Andere Anbieter – beispielsweise Getränkemarkte, Nahungsmittelhandwerker oder Lebensmittelspezialgeschäfte – die nur Teilsortimente anbieten, werden deutlich geringere Auswirkungen zu verkraften haben.

Ferner werden sich für näher am Projektstandort liegende Lebensmittelanbieter tendenziell höhere Umsatzverluste ergeben, da mit abnehmender Erreichbarkeit und der Zunahme von Einkaufsalternativen im weiteren Umfeld weniger Kunden zu dem Vorhabenstandort tendieren. Dies resultiert aus der Tatsache, dass für den Verbraucher die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben – gerade im Segment Lebensmittel – mit zunehmender Zeitdistanz und dem hiermit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand geringer wird und zur Deckung der Nachfrage kundenseitig i.d.R. nur geringe Wegedistanzen akzeptiert werden.

Die folgende Tabelle beschreibt die **absatzwirtschaftlichen Auswirkungen** in den einzelnen Lagebereichen des Einzugsgebietes (vgl. Tab. 7).

Tabelle 14: Prognostizierte Umsatzumlenkungen des erweiterten Edeka-Marktes in Lengelfeld

	Bestandsumsatz		Umsatzumlenkung	
	Mio. EUR		Mio. EUR	%
Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	0,38		0,03	n.n.
Fachmarktstandort Zwickauer Straße	4,45		0,31	7,0
Streulagen Kernstadt	0,93		0,04	n.n.
Dezentrale Ortsteile	0,76		0,03	n.n.
Gesamt	6,52		0,41	6,3

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen / n.n. = nicht nachweisbar, Umsatzumlenkungen unter 0,10 Mio. EUR

* Anmerkung: Bei dem Umsatz „Fachmarktstandort Zwickauer Straße“ wurde der von Edeka getätigte Umsatz (rd. 5,6 Mio. EUR, vgl. Tab. 13) subtrahiert, da der Markt sich von diesem Standort absiedelt und auch naturgemäß nicht von den Umsatzumlenkungen der eigenen Erweiterung betroffen sein kann.

53 In der Umsatzumverteilungsrechnung sind neben den Food- auch die Non-Food-Sortimente des Supermarktes inbegriffen. In den Non-Food I-Sortimenten werden sich die Umsatzumlenkungen des Edeka-Marktes nicht zu Lasten anderer Betriebstypen außerhalb des Lebensmitteleinzelhandels niederschlagen. Diese Sortimente (Drogeriewaren/Tiernahrung) werden i.d.R. in Kombination mit dem Lebensmittelsortiment nachgefragt, wobei diese Umsätze – wie berechnet – von bestehenden Anbietern des Lebensmittelhandels verlagert werden. Die Umverteilungseffekte des erweiterten Lebensmittelmarktes sind im Bereich des Non-Food II-Segments (vgl. Anlage 3) auf Grund der geringen Größenordnung des zusätzlichen Umsatzes, welcher sich zudem auf zahlreiche unterschiedliche Sortimente verteilt, städtebaulich nicht erheblich. Die Non-Food II-Sortimente sind ferner dem Kernsortiment Lebensmittel flächenmäßig untergeordnet, da diese bei Edeka lediglich rd. 4 % der Verkaufsfläche einnehmen (vgl. Seite 27).

Des Weiteren stellen die Sortimente nur einen Teilausschnitt des jeweiligen Angebots dar, so dass die Sortimentsbreite und -tiefe im Vergleich zu einem Spezialanbieter unterdurchschnittlich ist. In Summe sind schädliche städtebauliche Auswirkungen der nur marginal bzw. anteilig erweiterten Non-Food-Verkaufsfläche auszuschließen.



Die Lebensmittelanbieter innerhalb des Einzugsgebiets werden in Summe einen annualisierten Umsatzverlust von durchschnittlich rd. 6 % zu verkraften haben, so dass von einer **Intensivierung des Wettbewerbs** auszugehen ist. Der Wert der Umsatzumverlagerung liegt mit einem Sicherheitspuffer unter dem Abwägungsschwellenwert der Unverträglichkeit von rd. 10 % (vgl. Tab. 9); dementsprechend sind keine Abschmelzungstendenzen von Bestandsbetrieben abzuleiten, ebenso wie ein Umschlagen von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen (bspw. Leerstand und daraus folgende Trading-down-Tendenzen) oder negative Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen nicht anzunehmen sind.

Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

Für die absatzwirtschaftlich betroffenen Handelsbetriebe im Lengenfelder Zentrum ergeben sich infolge der Edeka-Verlagerung keine messbaren Umsatzrückgänge. Dies resultiert aus der Tatsache, dass in der Innenstadt kein angebotsgleicher Lebensmittelmarkt – der ein möglicher direkter Konkurrenzbetrieb für Edeka wäre – vorzufinden ist. In der Lengenfelder Innenstadt sind ausschließlich vereinzelte kleinformatische Lebensmittelanbieter anzutreffen, die Wettbewerbsadressaten des Edeka-Marktes liegen außerhalb des Zentrums. Das innerstädtische Lebensmittelangebot wird lediglich durch zwei Ladenhandwerker auf insgesamt knapp 100 m² Verkaufsfläche abgebildet (vgl. Tab. 7). Unter Berücksichtigung der Sortimentsausrichtung und der Größe der benannten Betriebe ist eine komplexe und vollumfängliche Grundversorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln hier nicht möglich. Ein umfänglicher Lebensmitteleinkauf kann daher innerhalb dieses zentralen Versorgungsbereiches nicht erfolgen.

Die beiden Bäcker führen kein dem Edeka-Markt vergleichbares Lebensmittelangebot. Somit werden die Betriebe monetär von dem Edeka-Vorhaben nicht wesentlich tangiert, da diese Ladenhandwerker durch ihre spezielle Ausrichtung auf Frische, individuellen Geschmack, Service und teilweise Kleingastronomie keine direkten Wettbewerber zu dem Lebensmittelgrundsortiment des Supermarktes darstellen.

Für die beiden Bäcker ist mit marginalen Umsatzverlusten zu rechnen, die aus der möglichen Ansiedlung eines Backshops in der Vorkassenzzone des Edeka-Marktes resultieren. Auf Grund der geringen Höhe des Umsatzes eines solchen Betriebes und der breiten räumlichen Streuung der Kundenherkunft sind für die beiden bestehenden Bäcker im Lengenfelder Zentrum keinerlei Auswirkungen nachweisbar.

Mit Blick auf die prognostizierte Umsatzabgabe von insgesamt ca. 0,03 Mio. EUR (vgl. Tab. 14) ergibt sich für die innerstädtischen Betriebe ein äußerst geringer Umsatzumlenkungsbetrag. Dieser liegt mit einem Sicherheitsabstand unterhalb der sog. Nachweisbarkeitsgrenze⁵⁴ von 0,10 Mio. EUR; erst ab diesem Schwellenwert zeigen sich tatsächlich messbare Umsatzumverlagerungen. Da sich der Umsatzentzug zudem noch auf die vorstehend beschriebenen beiden Betriebe verteilt, sind unter Zugrundelegung der prognostischen Marktanalyse keine einzelbetrieblichen Auswirkungen nachweisbar.

Zusammengefasst sind für die Lebensmittelanbieter in der Lengenfelder Innenstadt keine spürbaren Umsatzausfälle zu reklamieren. Stattdessen werden die Erlösrückgänge im Rahmen einer üblichen jahreszeitlichen Umsatzschwankung liegen und können nicht zu messbaren Ertragseinbußen dieser Betriebe führen.

Durch das Ansiedlungs- bzw. Verlagerungsvorhaben von Edeka wird der Weiterentwicklung der Lengenfelder Innenstadt – diese stellt im rechtlichen Sinn einen zentralen Versorgungsbereich dar (vgl. Pkt. 3.2) – nicht entgegengewirkt. Eine Beeinträchtigung der Entwicklung wäre beispielsweise anzunehmen, wenn durch das Projektvorhaben die geplante Realisierung eines vergleichbaren oder eines bereits geplanten Ansiedlungsvorhabens in diesem Bereich gefährdet wäre.

Im Innenstadtbereich fehlen jedoch die flächenseitigen Ansiedlungsvoraussetzungen für einen großformatigen Lebensmittelmarkt. Der Immobilienbestand setzt sich aus einer kleinteiligen und kompakten Bebauungsstruktur zusammen, wobei *keine Leerstandsfläche* in der von Edeka benötigten Größenordnung vorzufinden ist. Es besteht keine großflächige Angebotsreserve, da – mit Ausnahme einer Ladenfläche – ausschließlich

⁵⁴ Umsatzumlenkungseffekte von unter 0,10 Mio. EUR sind auf einzelne Betriebe mit den Mitteln der prognostischen Marktforschung nicht mehr nachweisbar bzw. lassen sich mit einer modellbasierenden Wahrscheinlichkeitsrechnung nicht mehr hinreichend genau ermitteln. Unterhalb dieses Wertes sind i.d.R. keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten. Vgl. Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [10 A 1676/08] vom 30.09.2009.

kleine Ladengeschäfte leer stehen. Die durchschnittliche Flächengröße beträgt ca. 40 m² je leerstehendem Ladenlokal. Die Nachnutzung dieser Flächen durch einen Lebensmittelmarkt ist – auch bei einer etwaigen Zusammenlegung von Ladeneinheiten – grundsätzlich nicht möglich.

Abbildung 8: Beispiele für Leerstandsflächen im Lengenfelder Zentrum



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen

In der Poststraße (vgl. Abb. 8 rechts) wurde eine größere Leerstandsfläche identifiziert, die etwa 700 m² beträgt. Die Fläche – in einem Innenhof gelegen – wurde vormals durch den in Rede stehenden Edeka-Markt belegt, der auf Grund der limitierten Lagequalität diesen Standort aufgegeben hatte und seine Filiale an den derzeitigen Standort in der Zwickauer Straße verlagert hat. Eine Wiederbelegung der Fläche mit einem Lebensmittelmarkt scheidet auf Grund der suboptimalen Standortqualität (v.a. beengter Eingangsbereich, geringe Parkplatzzahl, Stellplätze liegen leicht tiefer versetzt zum Markteingang, ungünstige Anlieferungsituation, eingeschränkte Anfahrt für motorisierte Kunden, keine Sichtbeziehung des Marktes und geringe Werbewirksamkeit durch zurückversetzte Lage des Marktes im Innenhof) und vor allem auf Grund der zu geringen Verkaufsfläche definitiv aus. Die Nutzung durch andere Branchen ist vermutlich auf Grund der skizzierten Standortqualität und des funktional labilen Gesamteindrucks des gesamten Innenhofbereiches ebenfalls nicht realistisch, da die Gewerbefläche bereits seit dem Auszug von Edeka leer steht.

In dem abgegrenzten Innenstadtbereich von Lengenfeld sind augenscheinlich *keine Potenzial- oder Freiflächen* (auch keine Baulücken) vorhanden, die für eine Bebauung mit einem großflächigen Lebensmittelmarkt⁵⁵ infrage kommen würden. Aktuell ist lediglich eine Freifläche im Kreuzungsbereich der Hauptstraße/ Tischendorfstraße sichtbar, die mit knapp 600 m² für die Bebauung mit einem Lebensmittelmarkt deutlich zu gering ausfällt.⁵⁶ Die Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes ist demnach in dem Innenstadtbereich – auch zukünftig – nicht realistisch.

Des Weiteren sind die für einen Lebensmittelmarkt notwendigen Standortvoraussetzungen auch bezüglich des *induzierten Verkehrs* nicht gegeben. Gerade die verträgliche Aufnahme des An- und Abreiseverkehrs eines größeren Lebensmittelmarktes und auch der Belieferung (Anfahrbarkeit des Lieferverkehrs) sind in dem Bereich der Haupt- bzw. der Tischendorfstraße und auch am Markt und der Poststraße fraglich.

In Auswertung der vorstehenden Diskussion ist die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes im Ortskern von Lengenfeld objektiv nicht möglich. Daher wird durch die Verlagerung des Edeka-Marktes eine potenzielle Entwicklung innerhalb der Lengenfelder Innenstadt nicht konterkariert.

Fazit: Mit der Inbetriebnahme des vergrößerten Edeka-Marktes sind keine funktionsschädigenden Auswirkungen auf die Lengenfelder Innenstadt zu reklamieren; die geringen Umsatzrückgänge rufen keine Substanzverluste hervor und bleiben ohne städtebauliche Relevanz. Ferner ist eine Einschränkung bei der Weiterentwicklung der Innenstadt infolge der Edeka-Verlagerung auszuschließen; Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO werden nicht eintreten.

⁵⁵ Die Grundfläche, die für die Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes benötigt wird, liegt i.d.R. bei minimal rd. 7.000 m². Dieses Flächenpotenzial ist augenscheinlich in der Lengenfelder Innenstadt nicht vorhanden. Ferner muss der Standort u.a. auf Grund der Logistik eines Lebensmittelmarktes (Lieferverkehr) verkehrlich gut erreichbar sein und erzeugt auch einen hohen An- und Abreiseverkehr.

⁵⁶ Eine weitere Freifläche im Kreuzungsbereich Poststraße und Tischendorfstraße fällt ebenfalls zu klein aus und wird zudem derzeit mit einer Grünanlage, einem Kindspielbereich und einer WC-Anlage neu gestaltet.



Auswirkungen auf den Fachmarktstandort Zwickauer Straße

Der Edeka-Markt wird sich von seinem aktuellen Bestandsstandort in der Zwickauer Straße 8 absiedeln, damit wird die Versorgungsfunktion dieses Standortes entfallen. Die Grundversorgung wird jedoch weiterhin von dem naheliegenden Diska-Markt gesichert, der mit rd. 800 m² Verkaufsfläche sowie einem Bäcker und einem Fleischer in seiner Vorkassenzone ein umfangreiches Lebensmittelangebot präsentieren wird. Eine Aufgabe der wohnortnahen Versorgung wird somit nicht erfolgen, wenngleich durch die alleinige Präsenz des Diska-Marktes das Angebotsspektrum dieses Versorgungsstandortes eingeschränkt wird.⁵⁷

Die Nachbelegung des Edeka-Standorts soll durch einen betriebseigenen Edeka-Getränkemarkt erfolgen, wobei der Getränkemarkt sehr gute Kopplungs- und Synergieeffekte zu dem naheliegenden Diska-Markt aufbauen wird. Diska führt nur einen Teilausschnitt aus diesem Sortiment, es werden vorwiegend niedrigpreisige Angebote offeriert. Getränkemarkte heben sich durch ihr umfassenderes und breiteres Angebot von einem Discounter ab und weisen eine höhere Spezialisierung auf, d.h. es wird eine deutlich größere Artikelzahl und es werden mehr Markenprodukte angeboten. Eine Schließung des Diska-Marktes infolge der Nachbelegung des Edeka-Standortes wird daher nicht erfolgen (vgl. auch Berechnungen unter Punkt 6.4.4); im Gegenteil können beide Märkte ein optimales und abgestimmtes Angebot an Lebensmitteln und Getränken offerieren.

Mit Blick auf die Höhe der Umsatzlenkungen von rd. 7 % (vgl. Tab. 14), die durch die erweiterte Verkaufsfläche des Edeka-Marktes ausgelöst wird, zeigen sich für Diska keine Absiedlungstendenzen. Ein Rückzug des Marktes von seinem Standort ist daher nicht zu erwarten. Dies wird ebenso seitens der Edeka eingeschätzt, da der Betreiber keine übermäßige Konkurrenz zwischen beiden Märkten sieht und der Betrieb beider Konzepte auf Grund der Stadtgröße von Lengenfeld möglich ist.

Die Umsatzverluste resultieren aus der erhöhten Attraktivität und Leistungsfähigkeit des Edeka-Marktes, wobei Kunden – auch aus dem Innenstadtbereich – perspektivisch den neuen Edeka-Standort an der Polenstraße verstärkt zum Lebensmitteleinkauf aufsuchen werden. Auf der anderen Seite werden derzeitige Edeka-Kunden nunmehr für einen wohnortnahen Einkauf den Diska-Markt aufsuchen, so dass Diska auch von dem Edeka-Wegzug im gewissen Sinne profitieren wird.

Eine Absiedlung von Diska ist hierbei auch unter Beachtung der Standortqualität nicht erwarten. Die Diska-Filiale ist im zentralen Kernstadtgebiet verortet und liegt an der Zwickauer Straße, neben der Bahnhofstraße einem wichtigen Erschließungsträger innerhalb der Kernstadt. Dem Markteingang von Diska sind konzeptkonform die Kundenparkplätze – kostenfrei nutzbar – vorgelagert, die Pkw-Zufahrt ist direkt von der Zwickauer Straße möglich. Des Weiteren ist direkt westlich des Marktes eine Bushaltestelle („Zwickauer Straße“) eingerichtet, so dass der Marktstandort insgesamt durch eine gute Erreichbarkeit geprägt ist.

Diska besitzt durch die Lage an der Zwickauer Straße eine direkte Sichtachse zu diesem Straßenzug und somit eine sehr hohe Werbewirksamkeit auf den passierenden Verkehr; die Einsehbarkeit des Marktes ist barrierefrei möglich.

Der Diska-Markt ist zudem in die umliegende Wohnbebauung eingebunden und kann in seinem fußläufigen Nahbereich auf den Großteil der Bevölkerung der Lengenfelder Kernstadt zurückgreifen. Im näheren Umfeld des Marktes ist bereits ein hohes Nachfragepotenzial vorhanden, so dass die gute Erreichbarkeit des Marktes und gleichzeitig das direkte Nachfragevolumen eine optimale Standortqualität bedingen.

An dem Diska-Standort sind mit einem Bäcker und einem Fleischer zwei Ladenhandwerker ansässig, die das Angebot des Discounters im Frischesegment abrunden. Ferner ist mit Tedi in der Nachbarschaft ein weiterer discountorientierter Betrieb und der einzige sog. Multisortimentsmarkt von Lengenfeld ansässig. In Summe können alle genannten Betriebe Kopplungseffekte erzielen und von den erreichten Synergien wechselseitig profitieren.

⁵⁷ Diska ist eine discountorientierte Vertriebssschiene der Edeka Regionalgesellschaft Nordbayern-Sachsen-Thüringen mit etwa 100 Märkten in dieser Region. Die Diska-Märkte zeichnen sich – im Vergleich zu anderen Discountern – mit rd. 6.000 Artikeln durch eine größere Warenvielfalt aus; die Angebotskompetenz liegt bei Lebensmitteln, der Non-Food-Anteil liegt bei Diska sehr gering. Mit Blick auf den nebenliegenden Edeka-Markt werden bei Diska teilweise analoge Produkte geführt, so dass mit dem Wegzug des Edeka-Marktes keine wesentliche Einschränkung der Angebotskompetenz dieses Versorgungsstandortes einhergeht.



Zusammengefasst zeigt sich für den Diska-Markt eine sehr gute Standortqualität. Der Markt ist einerseits verkehrlich gut anfahrbar und ist für motorisierte Kunden attraktiv, andererseits verfügt der Betrieb im fußläufigen Nahbereich bereits über eine sehr hohe Nachfrage. Der Markt ist in einem eingeschossigen Funktionsbau etabliert, die Filiale zeigt sich in einem baulich einwandfreien Zustand und stellt sich marktüblich dar. Folglich sind die Umsatzverluste dieses Betriebes von rd. 7 % als verkraftbar einzustufen, zumal diese von einem Markt des gleichen Betreibers ausgelöst werden. Eine Absiedlung von Diska und ein Abbau von wohnortnaher Versorgung infolge der Edeka-Verlagerung ist auszuschließen.

Für die zwei Ladenhandwerker (Bäckerei, Fleischer) in der Vorkassenzzone des Diska-Marktes ergeben sich keine messbaren Auswirkungen, ein Rückzug dieser benannten Anbieter ist nicht zu erwarten. Dies ist auch unter dem Aspekt des Wegzugs des Bäckers in der Vorkassenzzone des Edeka-Marktes zu sehen, so dass sich die Wettbewerbsslage in diesem Segment entspannen wird.

Fazit: Infolge des avisierten Standortwechsels des Edeka-Marktes bei gleichzeitiger Flächenerweiterung werden keine schädlichen Auswirkungen auf bestehende Lebensmittelanbieter in der Fachmarktlage Zwickauer Straße ausgelöst. Nach der Absiedlung von Edeka wird Diska die Grundversorgung für den zentralen Kernstadtbereich weiterhin sicherstellen, ein geplanter Edeka-Getränkemarkt kann als Nachnutzer des Supermarktes eine attraktive Versorgung in diesem Segment übernehmen.

Auswirkungen auf Streulagen innerhalb der Kernstadt

Neben dem Lebensmittelangebot im Lengenfelder Zentrum und dem Angebot an dem Fachmarktstandort Zwickauer Straße agieren in kernstädtischen Streulagen weitere Lebensmittelanbieter. Die Lebensmittelanbieter werden nach der Edeka-Verlagerung einen Umsatzentzug von rd. 0,04 Mio. EUR (vgl. Tab. 14) zu verkraften haben, wobei dieser summierte Wert bereits unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze (rd. 0,10 Mio. EUR) liegt. Folglich sind für die Anbieter in diesen Lagen keine messbaren Umsatzrückgänge zu sehen, ein Abbau von verbrauchernaher Versorgung ist auszuschließen.

Mit Blick auf die Betriebstypen – ein Getränkeshop, ein Anbieter mit Naturkost und zwei Tankstellenshops – zeigt sich keine konzeptionelle Übereinstimmung mit dem Edeka-Sortiment, zumal diese Betriebe eine andere Zielkundschaft ansprechen und nicht in einen direkten Wettbewerb mit dem Edeka-Markt treten. Die benannten Betriebe werden nur marginale Erlösrückgänge hinnehmen müssen, die nicht zu einer Absiedlung führen können.

Fazit: Infolge der angedachten Edeka-Verlagerung werden keine vorhabeninduzierten schädlichen Auswirkungen auf bestehende Lebensmittelanbieter in Streulagen in Lengenfeld ausgelöst; ein Abbau von verbrauchernahen Versorgungsangeboten im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ist nicht erkennbar.

Auswirkungen auf dezentrale Ortsteile

Für die Lebensmittelanbieter in den dezentralen Lengenfelder Ortsteilen werden marginale Umsatzrückgänge von ca. 0,03 Mio. EUR (vgl. Tab. 14) ausgewiesen, die mit einem deutlichen Sicherheitsabstand unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze von 0,10 Mio. EUR liegen. Da sich die Umsatzlenkungen zudem auf vier Anbieter (2 Bäcker, 2 Fleischer) verteilen, sind unter Zugrundelegung der prognostischen Marktanalyse keine einzelbetrieblichen monetären Auswirkungen nachweisbar.

Für die aufgeführten Lebensmittelanbieter sind keine spürbaren Ertragsausfälle zu erwarten. Stattdessen werden die Erlösrückgänge im Rahmen einer üblichen jahreszeitlichen Umsatzschwankung liegen und können nicht zu Ertragseinbrüchen bei den betroffenen Betrieben führen. Negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf die Versorgung der Lengenfelder Ortsteile sind auszuschließen.

Fazit: Nach der Umsetzung des Edeka-Vorhabens werden sich keine spürbaren Auswirkungen auf Lebensmittelanbieter in den dezentralen Lengenfelder Ortsteilen ergeben, zumal hier kein angebotsaffiner Lebensmittelmarkt vorhanden ist, der als direkter Konkurrenzbetrieb fungieren könnte.



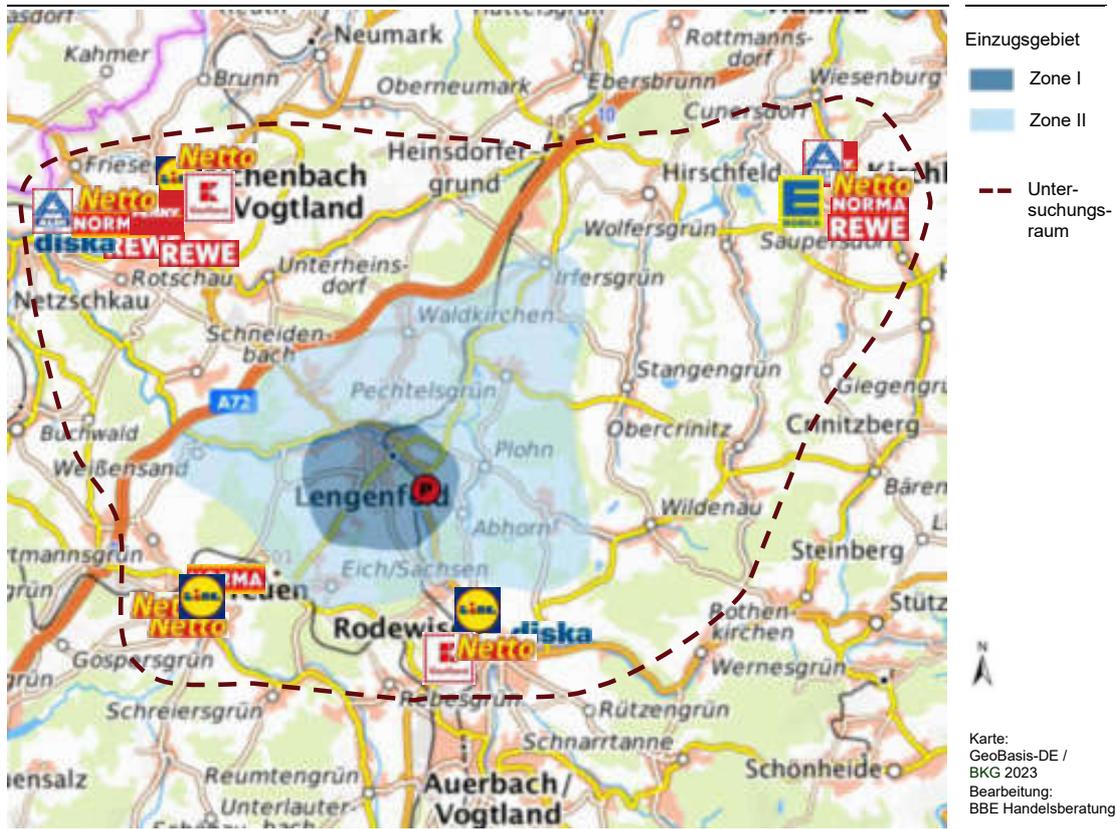
6.4.3. Städtebauliche Auswirkungen außerhalb des Einzugsgebiets

Das Marktgebiet des aufgezeigten Edeka-Marktes erstreckt sich über den zonierten Einzugsbereich, welcher im Wesentlichen Lengsfeld und zwei angrenzende Orte (Eich und Röthenbach, zu Treuen bzw. zu Rodewisch, vgl. Karte 6) umfasst. Eine Ausweitung des Einzugsgebiets scheidet aus, da umliegende Orte über ein attraktives und auch ein betriebstypengleiches Lebensmittelangebot verfügen, so dass Kunden- und auch Kaufkraftabflüsse aus diesen Kommunen und aus deren Umfeld nach Lengsfeld unrealistisch sind.⁵⁸

Derzeit decken Kunden aus dem Einzugsgebiet auch außerhalb dieses Bereiches ihre Nachfrage nach Lebensmitteln, so dass verschiedene Kundenverflechtungen zu Lebensmittelanbietern in umliegenden Orten bestehen; dies betrifft insbesondere Verbraucher in den Randbereichen des Einzugsgebiets. Die abfließende Kaufkraft aus dem Einzugsgebiet ist auf ca. 9,2 Mio. EUR zu quantifizieren, der lokale Lebensmittelhandel kann derzeit lediglich rd. 55 % der Lebensmittelkaufkraft vor Ort binden (vgl. Tab. 8).

Der Kaufkraftabfluss erfolgt vor allem zu Lebensmittelmärkten im näheren Umfeld von Lengsfeld, die eine **qualifizierte und ansprechende Einkaufsalternative** für die lokalen Bewohner darstellen. Hierbei kommen maßgeblich Märkte in Reichenbach, Kirchberg, Rodewisch und in Treuen in Frage.

Karte 7: Abgrenzung Untersuchungsraum und Skizzierung strukturprägender Lebensmittelmärkte



58 Ferner wird für Verbraucher die Attraktivität von Handelsbetrieben mit zunehmender Zeitdistanz und dem hiermit verbundenen steigenden Zeit-/Kostenaufwand geringer, zumal die Waren des täglichen Bedarfs hinsichtlich des niedrigen Warenwerts und der hohen Nachfragehäufigkeit eine hohe Zeit-Distanz-Empfindlichkeit aufweisen. Der Einkauf dieser Waren erfolgt durch Verbraucher überwiegend wohnortnah, so dass Kunden aus umliegenden Orten kaum Lengsfeld zum regelmäßigen Lebensmitteleinkauf aufsuchen werden.



Im Rahmen der avisierten Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Marktes ist mit der **legitimen Rückholung von abfließender Kaufkraft** zu rechnen. Die Kunden und die Umsätze, die zukünftig verstärkt in Lengenfeld gebunden werden, gehen naturgemäß Betrieben außerhalb des Einzugsgebietes verloren. Daher werden die größeren Lebensmittelmärkte in umliegenden Orten betrachtet, die eine qualifizierte Einkaufsalternative für die Bewohner innerhalb des betrachteten Einzugsgebietes darstellen. Andere Lebensmittelanbieter (z.B. Ladenhandwerker, kleine SB-Märkte, sonstige Lebensmittelanbieter) werden nicht berücksichtigt, da ansonsten auch auf Grund der erweiterten Angebotsbasis eine „Verwässerung“ der nachfolgend berechneten Umsatzumlenkungsquoten zu erwarten wäre.

Die Lebensmittelanbieter außerhalb des zonierten Einzugsgebietes werden in Summe einen annualisierten Umsatzverlust von rd. 2,0 Mio. EUR (vgl. Tab. 13) zu verkraften haben. Auf Basis der Erlöse der betroffenen Lebensmittelmärkte errechnet sich ein durchschnittlicher Umsatzumlenkungsbetrag von 1 bis 2 %, so dass von einer äußerst geringfügigen bzw. **nicht-spürbaren Intensivierung des Wettbewerbs** innerhalb dieser Orte auszugehen ist. Der Wert der Umsatzumverlagerung liegt dabei mit einem deutlichen Sicherheitspuffer unter dem Schwellenwert der Unverträglichkeit von rd. 10 % (vgl. Tab. 9); dementsprechend sind keine Abschmelzungstendenzen von Bestandsbetrieben abzuleiten.

Tabelle 15: Prognostizierte Umsatzumlenkungen in Orten außerhalb des Einzugsgebiets

	Bestandsumsatz	Umsatzumlenkung	
	Mio. EUR	Mio. EUR	%
Reichenbach (Kaufland, REWE [2x], Aldi, Lidl, Netto [2x], Penny, Norma, Diska; insgesamt rd. 11.110 m² VK)	54,31	0,81	1,5
Kirchberg (REWE, Edeka, Aldi, Netto, Penny, Norma; insgesamt rd. 6.610 m² VK)	29,07	0,37	1,3
Rodewisch (Kaufland, Lidl, Netto, Diska; insgesamt rd. 7.520 m² VK)	31,35	0,60	1,9
Treuen (Lidl, Netto [2x], Norma; insgesamt rd. 3.170 m² VK)	16,18	0,24	1,5
Gesamt	130,91	2,02	1,5

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

Für alle betrachteten Lebensmittelmärkte in Reichenbach, Kirchberg und Treuen, die partiell auch von Kunden aus dem betrachteten Einzugsgebiet aufgesucht werden, sind auf Basis der eintretenden Kundenrückholung jeweils Umsatzverluste von etwa 1 % zu erwarten. Hierbei ist zu beachten, dass auf Basis der Zahl der betroffenen Märkte die jeweiligen einzelbetrieblichen Umsatzverluste unterhalb der sog. Nachweisbarkeitsgrenze von 0,10 Mio. EUR⁵⁹ liegen werden. Folglich werden die Umsatzrückgänge auf Grund der geringen Höhe für die einzelnen Lebensmittelmärkte nicht spürbar sein.

Die Umsatzumlenkungsquote für Rodewisch zeigt sich gegenüber dem Durchschnittswert leicht erhöht, dies ist durch einen höheren Umsatzverlust des hier befindlichen, attraktiven Kaufland-Verbrauchermarktes zu begründen. Da das Vollsortiment derzeit in Lengenfeld auf Grund der limitierten Größe des Edeka-Marktes nur unterdurchschnittlich ausgeprägt ist, wird nach der Inbetriebnahme des erweiterten Edeka-Marktes ein Teil der lokalen Bevölkerung verstärkt seine Nachfrage vor Ort in Lengenfeld tätigen und weniger den Kaufland-Markt in Rodewisch besuchen. Ein Rückzug von Kaufland ist jedoch auf Grund der geringen Höhe der

59 Umsatzumlenkungseffekte von unter 0,10 Mio. EUR sind auf einzelne Betriebe mit den Mitteln der prognostischen Marktforschung nicht mehr nachweisbar bzw. lassen sich mit einer modellbasierenden Wahrscheinlichkeitsrechnung nicht mehr hinreichend genau ermitteln. Unterhalb dieses Wertes sind i.d.R. keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten. vgl. Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [10 A 1676/08] vom 30.09.2009.



Erlösrückgänge auszuschließen, zumal sich der Betrieb an einem peripheren und nicht schutzwürdigen Standort befindet. Die Umsatzrückholungen von diesem Betrieb sind daher als hinnehmbar zu bewerten.

Im Ergebnis ist eine Absiedlung von Lebensmittelmärkten in umliegenden Orten nach der Eröffnung des neuen Edeka-Marktes an der Polenstraße in Lengendorf auszuschließen. Etwaige Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche können zudem nicht eintreten, da die angesprochenen Lebensmittelmärkte in den umliegenden Orten überwiegend an dezentralen Standorten platziert wurden und nicht in der jeweiligen Stadtmitte angesiedelt sind.

Die ausgewiesenen Kunden- und auch Umsatzrückholungen sind prinzipiell als „legitim“ einzustufen, da die wirtschaftliche Auslastung sowohl der neu geplanten Lebensmittelverkaufsfläche als auch der bestehenden Lebensmittelanbieter vollständig durch die lokale Nachfrage in dem Einzugsgebiet abgedeckt ist. Dies verdeutlicht die **prospektive Zentralität**, die sich in Anbetracht der zusätzlich zu erwartenden Lebensmittelerlöse von ca. 2,0 Mio. EUR⁶⁰ von 55 % (vgl. Tab. 8) auf dann 64 % erhöhen wird. Somit ist selbst nach der Inbetriebnahme des erweiterten Edeka-Marktes keine vollständige Bindung der lokalen Lebensmittelnachfrage vor Ort möglich, eine Überbuchung der örtlichen Lebensmittelkaufkraft ist nicht zu erkennen.

Tabelle 16: Zentralität des Sortiments Lebensmittel in Einzugsgebiet (IST – PLAN)

	Marktpotenzial Mio. EUR	realisierte Lebens- mittelumsätze Mio. EUR	Zentralität %	Kaufkraftzu-/ -abfluss Mio. EUR
Einzugsgebiet – IST		11,06	55	-9,18
Einzugsgebiet – PLAN	20,24	12,88	64	-7,36

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

Unter Berücksichtigung der lokalen Nachfrage nach Lebensmitteln (rd. 20,2 Mio. EUR) und der zu erwartenden Lebensmittelumsätze (rd. 12,9 Mio. EUR) sind zum wirtschaftlichen Betrieb der Lebensmittelflächen in dem Einzugsgebiet keine zusätzlichen Kundenzuflüsse von außerhalb dieses Bereiches notwendig. Rein rechnerisch gesehen strahlt der Lebensmittelhandel in dem Einzugsgebiet ausschließlich auf diesen Bereich aus bzw. kann von dem lokalen Konsumentenpotenzial vollständig „leben“.

Nach Umsetzung des Edeka-Vorhabens ist weiterhin ein „**offenes**“ **Nachfragepotenzial** vorhanden, das von dem lokalen Lebensmittelhandel nicht gebunden werden kann und an umliegende Angebotsstandorte in der Region abfließt. Dennoch geht mit der Attraktivierung des Edeka-Marktes eine Stärkung der Eigenversorgungsquote innerhalb des Einzugsgebiets auf rd. 64 % einher.

Fazit: Durch die Neupositionierung des Edeka-Marktes und der daraus resultierenden verstärkten Kaufkraftbindung werden Umsatzrückholeffekte ausgelöst, diese haben auf Grund der breiten räumlichen Streuung über verschiedene Lebensmittelmärkte in umliegenden Orten und der geringen Höhe keinerlei schädliche Auswirkungen. Bei der Umsatzrückholung handelt es um eine verstärkte und legitime Bindung der Lebensmittelkaufkraft innerhalb des Einzugsgebiets, wobei der projektierte Edeka-Markt keine zählbaren Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes – mit Ausnahme von Streukunden – akquirieren kann.

Die Höhe der Umsatzrückholung deutet nicht auf überdimensionierte Werte hin, die beispielsweise auf eine über das Einzugsgebiet hinausgehende Versorgungsfunktion der lokalen Lebensmittelanbieter oder auf eine im Verhältnis zur Einwohnerzahl in dem Einzugsgebiet standortunangepassten Verkaufsfläche hinweisen.

60 Zuzüglich zu den aktuell generierten Lebensmittelumsätzen in Einzugsgebiet (rd. 11,06 Mio. EUR, vgl. Tab. 8) addieren sich die „zurückgehaltenen“ Lebensmittelumsätze des erweiterten Edeka-Marktes (rd. 2,02 Mio. EUR [vgl. Tab. 13] abzgl. Non-Food-Umsätze von rd. 0,20 Mio. EUR = rd. 1,82 Mio. EUR).



6.4.4. Städtebauliche Auswirkungen bei Wiederbelegung des Edeka-Marktes

Die Nachbelegung des Edeka-Standortes in der Zwickauer Straße 8 durch einen anderen **Lebensmittelmarkt** ist prinzipiell baurechtlich möglich, da die ausgesprochene Baugenehmigung für den Markt mit der angedachten Betreiberaufgabe nicht unwirksam wird; die Baugenehmigung bleibt durch den Auszug unangetastet. Grundsätzlich ist die Nachnutzung der Marktfläche durch einen anderen Betreiber auch auf Basis des rechtsgültigen Bebauungsplans⁶¹ möglich, da in den textlichen Festsetzungen für die Art der baulichen Nutzung ein SB-Markt für Lebensmittel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² festgesetzt wurde.

Laut Angabe der Edeka Regionalgesellschaft Nordbayern-Sachsen-Thüringen besteht für das Mietobjekt in der Zwickauer Straße 8 ein Mietvertrag mit einer Restlaufzeit von über 10 Jahren. In dieser Zeit muss bzw. wird Edeka die Marktfläche weaternutzen, da für das Objekt Mietkosten anfallen. Zur Deckung der Kosten ist seitens der Edeka angedacht, die Fläche mit einem **Getränkemarkt** zu nutzen.⁶² Einerseits ist ein derartiger Markt in Lengenfeld nicht mehr ansässig⁶³, andererseits kann dieses Sortiment insbesondere in dem naheliegenden Diska-Markt auf Grund der limitierten Verkaufsfläche von rd. 800 m² nicht ausreichend bespielt werden. Demzufolge ist im Rahmen der Auswirkungsanalyse die Nachbelegung des Supermarktes durch einen Getränkemarkt zu prüfen.⁶⁴

Sollte sich für die Edeka-Marktfläche ein Mietinteressent aus dem **Non-Food-Handel** zeigen, so steht Edeka einer Untervermietung positiv gegenüber; eine solche Lösung wird auch von Edeka favorisiert. Aus handelsgutachterlicher Sicht zeigen sich auf Grund der geringen einzelhandelsseitigen Flächendichte in Lengenfeld (vgl. Pkt. 3.1) und der guten Standortqualität verschiedene Ansiedlungschancen für Handelsbetriebe aus diesem Segment; insbesondere ist die Fläche für großformatige Fachmarktkonzepte attraktiv.

Die Edeka-Fläche bzw. auch Teilflächen könnten u.a. durch **Fachmarktkonzepte** aus den Branchen

- Drogeriewaren,
- Bekleidung,
- Bau-/ Gartenmarktartikel,
- Möbel/ Einrichtungsbedarf,
- Fahrrad,
- Tiernahrung/Zoobedarf und
- sog. Multisortimentsmärkte

nachgenutzt werden. Bei einer entsprechenden Ansiedlung wäre die Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans für diesen Bereich notwendig, so dass die Stadt Lengenfeld bei einer Nutzungsänderung auf Grund ihrer Planungshoheit eine Steuerungsmöglichkeit für diese Fläche besitzt.

Nachstehend werden die städtebaulichen Auswirkungen des Edeka-Verlagerungsvorhabens ermittelt, sofern eine **Wiederbelegung des bestehenden Edeka-Marktes** in der Zwickauer Straße 8 mit einem Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.200 m² erfolgen würde. Bei der Umsatzprognose wurden die analogen Prämissen wie bei der Umsatzplanung des Supermarktes (vgl. Pkt. 6.2) zugrunde gelegt. Prinzipiell ist für den Getränkemarkt mit einem deutlich geringen Marktanteil zu kalkulieren, da Getränke lediglich eine Teilmenge der gesamten Verbraucherausgaben für Lebensmittel darstellen.

Der Getränkemarkt am Planstandort Zwickauer Straße 8 dürfte in der Lengenfelder Kernstadt (**Zone I**) einen Marktanteil von maximal rd. 9 % auf sich vereinen können; dies entspricht einem Planumsatz in diesem Marktgebiet von rd. 1,0 Mio. EUR p.a.

61 Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Nr. 16 „Errichtung eines EDEKA - Marktes der Generationen, Zwickauer Straße“.

62 vgl. Schreiben Edeka Regionalgesellschaft Nordbayern-Sachsen-Thüringen vom 28.08.2023 – s. Anlage 1.

63 In der Zwickauer Straße 10a war ursprünglich – im Standortverbund mit dem damals dort befindlichen Diska-Markt – ein Getränkemarkt der Firma Getränkewelt mit rd. 200 m² ansässig; der Betrieb wurde jedoch zwischenzeitlich geschlossen. Das Sortiment ist somit derzeit mangels eines größeren Anbieters in Lengenfeld unterrepräsentiert.

64 Edeka wird die Marktfläche naturgemäß nicht an eine konkurrierende Lebensmittelkette vermieten, da in diesem Falle mit einer erhöhten Konkurrenz insbesondere für den Diska-Markt zu rechnen wäre.



Im Einzugsgebiet der Zone II, d.h. den dezentralen Lengenfelder Ortsteilen und zwei Gemeindeteilen von Treuen und Rodewisch, wird der Marktanteil deutlich absinken, da für den Einkauf dieser Waren kundenseitig nur eine geringe Zeit-/ Wegedistanz akzeptiert wird. Bei einem Marktanteil von ca. 4 % ergeben sich jährliche Erlöse mit Getränken in Höhe von etwa 0,3 Mio. EUR.

In Bezug auf die geführten Warengruppen werden in einem Getränkemarkt keine Non-Food-Sortimente angeboten, die verkauften Waren beziehen sich ausschließlich auf alkoholische und nicht-alkoholische Getränke. Zuzüglich von marginalen Streumsätze von deutlich unter 0,1 Mio. EUR ist ein jährlicher Gesamtumsatz des Getränkemarktes von maximal 1,4 Mio. EUR zu erwarten.

Tabelle 17: Marktanteilsprognose des angefragten Edeka-Getränkemarktes in der Zwickauer Straße 8

Sortiment	Einzugsgebiet	Marktpotenzial Mio. EUR	Ø Marktanteil		Umsatz	
			min. / max. %	min. Mio. EUR p.a.	max. Mio. EUR p.a.	
Getränke	Zone I	11,33	~8 / ~9		0,91	1,02
	Zone II	8,91	~3 / ~4		0,27	0,35
	<i>Zwischensumme</i>	<i>20,24</i>	<i>~6 / ~7</i>		<i>1,18</i>	<i>1,37</i>
Streumsätze					0,02	0,02
Gesamt					1,20	1,39

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnung

Die **Raumleistung** des Getränkemarktes wird mit knapp 1.200 EUR/m² unterhalb von branchenüblichen Vergleichswerten liegen, da Getränkemärkte i.d.R. eine Flächenleistung zwischen 1.400 und 1.800 EUR/m² erreichen.⁶⁵

Tabelle 18: Prospektive Raumleistung des Edeka-Getränkemarktes

Branche	Betriebstyp	Umsatzprognose	Verkaufsfläche	Raumleistung
		Mio. EUR	m ²	EUR/m ²
Lebensmittel	Getränkemarkt	1,39	1.200	1.160

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

Eine höhere Raumleistung ist für diesen Markt nicht zu erwarten, was sich aus den bereits vorstehend genannten Punkten zur Flächenleistung des Edeka-Marktes (vgl. Seite 27/28) ableitet. Ferner liegt die Fläche des geplanten Getränkemarktes mit ca. 1.200 m² vergleichsweise hoch, so dass bei dieser Größendimension mit einer deutlich abfallenden Raumleistung zu rechnen ist.⁶⁶

In Bezug auf die **Gesamtumsatzleistung** des Getränkemarktes wird dieser Betrieb mit einem Jahresumsatz von ca. 1,4 Mio. EUR einen überdurchschnittlichen Erlös erzielen, da Getränkemärkte bundesweit einen durchschnittlichen Umsatz von ca. 0,7 Mio. EUR je Markt erreichen.⁶⁷ Somit ist eine weitere Erlössteigerung – gerade auf Grund des limitierten Einzugsgebietes – nicht realistisch.

⁶⁵ vgl. BBE Handelsberatung, Struktur- und Marktdaten des Einzelhandel 2020, Seite 15 – vgl. auch Anlage 4.

⁶⁶ Der Branchenwert der Raumleistung bezieht sich bei Getränkemärkten auf eine durchschnittliche Verkaufsfläche von ca. 400 m². Bei einer höheren Verkaufsfläche ist grundsätzlich mit einer sinkenden Raumleistung zu rechnen; der Raumleistungswert ist je nach Größe der Verkaufsfläche anzupassen.

⁶⁷ In Deutschland waren im Jahr 2021 insgesamt 8.995 Getränkemärkte aktiv, die einen Umsatz von 6,20 Mrd. EUR erzielt haben. Demnach errechnet sich ein Durchschnittsumsatz von 0,69 Mio. EUR je Getränkemarkt.
Quelle: Statista GmbH Hamburg 2023, Anzahl der Getränkefachmärkte in Deutschland 2021 / Bruttoumsatz von Getränkefachmärkten in Deutschland 2021.



Mit Blick auf die **Umsatzerkunft** des Getränkemarktes ist zu konstatieren, dass ein solcher Betrieb⁶⁸ in Lengenfeld nicht ansässig ist. Folglich werden diese Sortimente u.a. in dem verlagerten Edeka-Markt an der Polenstraße und in dem Diska-Markt eingekauft; ein Teil der Nachfrage wird auch in Lebensmittelmärkten in umliegenden Städten getätigt. Nach der Inbetriebnahme des Getränkemarktes geht dessen Umsatz von rd. 1,39 Mio. EUR einerseits zu Lasten von örtlichen Anbietern in Lengenfeld (rd. 0,44 Mio. EUR), andererseits werden die Kunden auch von Lebensmittelmärkten aus der Region (rd. 0,95 Mio. EUR) abgezogen.

Die eingefügte Tabelle 19 beschreibt die **absatzwirtschaftlichen Auswirkungen** des neu hinzutretenden Getränkemarktes in den einzelnen Lagebereichen innerhalb von **Lengenfeld**. Die Umsatzverluste der bestehenden Betriebe werden mit einem hohen Sicherheitsabstand unterhalb des Abwägungsschwellenwertes der Unverträglichkeit (rd. 10 %) liegen. Folglich ist die Absiedlung von bestehenden Anbietern mit hoher Sicherheit auszuschließen.

Die Umsatzumlenkungen werden maßgeblich von den beiden Lebensmittelmärkten Edeka und Diska zu verkraften sein. Da in beiden Betrieben lediglich die Warengruppe alkoholische und nicht-alkoholische Getränke betroffen sein wird, ist unter Beachtung des Gesamtumsatzes dieser Märkte mit einer geringen monetären Beeinträchtigung zu rechnen. Eine Betriebsaufgabe ist daher auszuschließen, zumal die Edeka-Regionalgesellschaft als Betreiber aller Märkte die wechselseitigen Beeinträchtigungen ebenfalls als verkraftbar bzw. marginal einstuft.

Tabelle 19: Prognostizierte Umsatzumlenkungen des Edeka-Getränkemarktes in Lengenfeld

	Bestandsumsatz	Umsatzumlenkung	
	Mio. EUR	Mio. EUR	%
Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	0,35	0,00	n.n.
Fachmarktstandort Zwickauer Straße	4,14	0,10	2,4
Streulagen Kernstadt	8,92	0,34	3,8
Dezentrale Ortsteile	0,73	0,00	n.n.
Gesamt	14,14	0,44	3,1

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen / n.n. = nicht nachweisbar, Umsatzumlenkungen unter 0,10 Mio. EUR

Anmerkung: Bei den Erlösen der jeweiligen Handelslage wurden die Umsatzverluste – ausgelöst durch die erweiterte Verkaufsfläche des Edeka-Marktes – von den jeweiligen Bestandsumsätzen subtrahiert (vgl. Tab. 14). Im Gegenzug wurde der von Edeka zu erwartende Umsatz (rd. 8,03 Mio. EUR) zu der Handelslage „Streulagen Kernstadt“ hinzugerechnet.

Nach der Verlagerung des Edeka-Marktes wird auch weiterhin ein Teil der Lebensmittelnachfrage an umliegende Standorte abfließen; die prospektive Zentralität des Lebensmittelhandels wird gemäß der Modelrechnung bei lediglich rd. 64 % liegen, der Umsatzabfluss aus dem Einzugsgebiet wird etwa 7,4 Mio. EUR betragen (vgl. Tab. 16). Folglich geht auch mit der Ansiedlung des Getränkemarktes ein Teil des Umsatzes zu Lasten von **Betrieben außerhalb des Einzugsgebiets**; d.h. auf Grund des neuen und attraktiven Getränkemarktes erwerben lokale Kunden verstärkt diese Waren vor Ort in Lengenfeld und kaufen diese Waren nicht in anderen Lebensmittelmärkten – vor allem in Großbetriebsformen mit einem entsprechenden Getränkeangebot – ein.

Die Lebensmittelanbieter außerhalb des zonierten Einzugsgebietes werden in Summe einen annualisierten Umsatzverlust von rd. 0,9 Mio. EUR zu verkraften haben; dies entspricht einem durchschnittlichen Umsatzumlenkungsbetrag von unter 1 %, der mit einem hohen Abstand unter dem Schwellenwert der Unverträglichkeit von rd. 10 % (vgl. Tab. 9) rangiert. Folglich ist einer nicht-spürbaren Intensivierung des Wettbewerbs innerhalb dieser Orte auszugehen ist, wobei diese Erlösrückgänge im Rahmen einer unterjährigen Umsatzschwankung im Lebensmittelhandel liegen. Eine Schließung von Lebensmittelmärkten in den umseitig benannten Orten infolge der Eröffnung des Getränkemarktes in Lengenfeld ist – auch im Zusammenspiel

68 In Lengenfeld ist an der Reichenbacher Straße lediglich ein kleiner Getränkeshop ansässig.



mit der Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Marktes – auszuschließen; insbesondere können Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nicht eintreten. Dies ergibt sich einerseits aus der geringen Umsatzumlenkungsquote, andererseits aus der Tatsache, dass die benannten Lebensmittelmärkte überwiegend an dezentralen Standorten platziert wurden und nicht in der jeweiligen Stadtmitte liegen.

Tabelle 20: Prognostizierte Umsatzumlenkungen in Orten außerhalb des Einzugsgebiets

	Bestandsumsatz	Umsatzumlenkung	
	Mio. EUR	Mio. EUR	%
Reichenbach (Kaufland, REWE [2x], Aldi, Lidl, Netto [2x], Penny, Norma, Diska; insgesamt rd. 11.110 m² VK)	53,50	0,42	0,8
Kirchberg (REWE, Edeka, Aldi, Netto, Penny, Norma; insgesamt rd. 6.610 m² VK)	28,70	0,18	0,6
Rodewisch (Kaufland, Lidl, Netto, Diska; insgesamt rd. 7.520 m² VK)	30,75	0,27	0,9
Treuen (Lidl, Netto [2x], Norma; insgesamt rd. 3.170 m² VK)	15,94	0,08	0,5
Gesamt	128,89	0,95	0,7

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

Anmerkung: Bei den Erlösen der jeweiligen Handelslage wurden die Umsatzverluste – ausgelöst durch die erweiterte Verkaufsfläche des Edeka-Marktes – von den jeweiligen Bestandsumsätzen subtrahiert (vgl. Tab. 15).

Die wirtschaftliche Auslastung sowohl des in Rede stehenden Getränkemarktes als auch der bestehenden Lebensmittelanbieter ist vollständig durch die lokale Nachfrage in dem Einzugsgebiet abgedeckt, die ausgewiesenen Kunden- und auch Umsatzrückholungen sind als „legitim“ einzustufen und dienen der verstärkten Bindung der lokalen Kaufkraft in Lengendorf. Die **prospektive Zentralität** weist auch nach der Nachnutzung des Edeka-Marktes durch einen Getränkemarkt mit **rd. 68 %** auf einen Umsatzabfluss hin, dieser ist auf rd. 6,4 Mio. EUR zu quantifizieren.

Fazit: Infolge der Nachnutzung des Edeka-Marktes in der Zwickauer Straße durch einen Getränkemarkt sind keine schädlichen Auswirkungen auf lokale Lebensmittelanbieter in Lengendorf und auch Lebensmittelmärkte in umliegenden Orten zu erwarten; insbesondere werden Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht eintreten.

Die Nachbelegung des Edeka-Altstandortes in der Zwickauer Straße ist auch durch einen Non-Food-Fachmarkt möglich, wobei unter Berücksichtigung der geringen gesamtstädtischen Flächendichte in Lengendorf (vgl. Seite 9) in verschiedenen Branchen Ansiedlungsbedarfe bestehen.



7. Zusammenfassung

Abschließend werden die wichtigsten Aspekte der vorliegenden Untersuchung zusammengefasst.

- Die Stadt Lengenfeld (rd. 7.000 Einwohner) ist im sächsischen Vogtlandkreises verortet und wird als Grundzentrum eingestuft. In Lengenfeld agieren knapp über 30 Handelsbetriebe auf einer **Verkaufsfläche** von ca. 5.400 m²; die Verkaufsflächendichte ist mit 0,8 m² je Einwohner – vor allem im Vergleich mit umliegenden Orten – als niedrig einzustufen und deutet nicht auf eine stadtübergreifende Ausstrahlung des lokalen Handels hin. In der Innenstadt von Lengenfeld ist ein zentraler Versorgungsbereich ausgebildet, der die städtebauliche und funktionale Ortsmitte für die Kleinstadt darstellt.
- Die Handelskette **Edeka** betreibt nordöstlich des Zentrums und hier in der Zwickauer Straße einen Lebensmittelmarkt. Der Betrieb entspricht mit rd. 1.200 m² Verkaufsfläche (inkl. Bäcker) nicht mehr den quantitativen Ansprüchen an einen modernen Supermarkt, die Filiale kann ihrem Vollsortimentsanspruch nur ungenügend Rechnung tragen.
- Am aktuellen Edeka-Standort sind keine flächenseitigen Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden, daher ist eine Verlagerung des Betriebes angedacht. Der **Planstandort** befindet sich an der Polenstraße im südöstlichen Ortsausgangsbereich von Lengenfeld und umfasst das Gelände einer Industriebrache. Der Bereich unterliegt langjährig keiner qualifizierten Nutzung und stellt einen städtebaulichen Missstand dar. Im Rahmen der Inwertsetzung erfolgt daher eine Aufwertung dieses Quartiers.
- Die geplante Verkaufsfläche des neuen Edeka-Marktes beträgt rd. 2.294 m², hierzu addiert sich die Fläche eines Bäckerei-Cafés. Der **gestiegene Flächenbedarf** von Edeka resultiert – wie auch bei anderen Lebensmittelmärkten – aus Gründen der Prozessoptimierung und der Attraktivitätssteigerung und reagiert auf die aktuellen Markterfordernisse des Lebensmittelhandels. Mit der erweiterten Fläche sollen auch die innerbetrieblichen Abläufe (u.a. Vereinfachung der Warenbestückung, Vergrößerung der Präsentationsflächen) optimiert werden. Ferner wird die Warenpräsentation im Markt durch breitere Gänge, eine übersichtlichere Produktpräsentation, niedrigere Regalhöhen oder weniger überbaute Bereiche attraktiviert.
- Die größere Verkaufsfläche führt nicht in gleichem Umfang zu Mehrumsätzen, sondern regelmäßig zu einer abnehmenden Flächenleistung, da die Artikelzahl bei Food und Non-Food nach der Erweiterung nicht wesentlich steigen wird. Mit der Edeka-Neupositionierung werden tragfähige Angebotsstrukturen geschaffen, das Vorhaben ist als bestands- und **zukunftssichernde Maßnahme** für diese Filiale zu werten. Durch die Verlagerung und Ertüchtigung des Marktes wird die Eigenversorgungsquote von Lengenfeld gesichert und ausgebaut.
- Das **Lebensmittelangebot** ist in Lengenfeld auf rd. 2.500 m² Verkaufsfläche organisiert; die Flächendichte von knapp 0,4 m² je Einwohner fällt für die Stadtgröße Lengenfelds und auch im Vergleich mit umliegenden Orten in der Region niedrig aus. Als Träger der Grundversorgung fungieren ein Edeka- und ein Diska-Markt; deren Angebot wird lediglich durch kleinformatische Lebensmittelanbieter arrondiert, so dass für die lokalen Bewohner eine limitierte Auswahlvielfalt existiert.
- Der prospektive **betriebliche Einzugsbereich** des verlagerten Edeka-Marktes erstreckt sich über Lengenfeld und zwei umliegende Kommunen in der Region. Der Lebensmittelmarkt kann auf ein Einwohnerpotenzial von etwa 8.000 Personen zurückgreifen, die über ein jährliches Ausgabevolumen für Nahrungs- und Genussmittel von ca. 20,2 Mio. EUR verfügen. Die Zentralität des Lebensmittelhandels liegt innerhalb des zonierten Einzugsgebietes bei etwa 55 %, mit rd. 9,2 Mio. EUR zeigt sich aktuell ein hoher Kunden- und auch Kaufkraftabfluss aus diesem Bereich.
- Der angefragte Edeka-Markt besitzt kein Alleinstellungsmerkmal bzw. kann **keine wesentliche überörtliche Strahlkraft** entfalten, so dass eine Beeinträchtigung umliegender Handelsstandorte außerhalb des zonierten Einzugsgebietes nicht möglich ist. Das zentralörtlich abgestufte Versorgungssystem der Region wird durch die geplante Marktverlagerung nicht tangiert.



- Der verlagerte bzw. erweiterte Edeka-Supermarkt wird in seiner Konfiguration von ca. 2.294 m² Verkaufsfläche im Segment Lebensmittel in seinem Einzugsgebiet einen durchschnittlichen **Marktanteil** von maximal rd. 31 % erzielen. Der jährliche Umsatz der Edeka-Filiale wird bei etwa 7,8 Mio. EUR liegen; mit einer Flächenleistung von ca. 3.400 EUR/m² wird unter Berücksichtigung der Marktgröße und der lokalen Kaufkraftsituation ein ortsüblicher bzw. standortgerechter Wert erreicht.
- Der Großteil des Edeka-Umsatzes stammt aus der Kunden- und auch Umsatzmitnahme von seinem Altstandort in der Zwickauer Straße. Die zusätzlichen Erlöse des Lebensmittelmarktes werden naturgemäß aus **Verdrängungsumsätzen** zu Lasten von Lebensmittelanbietern aus dem räumlichen Umfeld des beantragten Marktstandortes rekrutiert. Die prognostizierten Umsatzverluste liegen über alle Betriebe in dem Einzugsgebiet hinweg bei durchschnittlich rd. 6 % und erreichen einzelbetrieblich für keinen Anbieter einen Wert, der auf eine Geschäftsaufgabe schließen lässt.
- Die Berechnung der Zentralität zeigt, dass Kunden aus dem Einzugsgebiet einen großen Teil ihrer Lebensmittelnachfrage außerhalb von Lengenfeld decken. Mit der Umsetzung des Projektvorhabens werden Konsumenten auf Grund des erweiterten und attraktivierten Angebots verstärkt ihre Nachfrage vor Ort in dem projektierten Edeka-Markt tätigen, so dass mit einer **legitimen Rückholung von abfließender Kaufkraft** zu rechnen ist. Die Umsätze, die Lebensmittelmärkten in umliegenden Orten außerhalb des Einzugsgebietes verloren gehen, werden bezüglich ihrer sehr geringen Höhe von durchschnittlich rd. 1 bis 2 % nicht zu einer Absiedlung von bestehenden Betrieben führen.
- Bei einer Nachnutzung des Edeka-Marktes in der Zwickauer Straße durch einen **Getränkemarkt** sind keine schädlichen Auswirkungen auf lokale Lebensmittelanbieter in Lengenfeld und auch Lebensmittelmärkte in umliegenden Orten zu erwarten. Seitens der Edeka wird neben der Eigennutzung auch eine Untervermietung an einen **Non-Food-Anbieter** favorisiert; auf Basis der geringen Flächendichte in Lengenfeld zeigen sich verschiedene Ansiedlungsbedarfe.
- Für die **baurechtliche Bewertung** des Projektvorhabens ist entscheidend, ob durch die ausgelösten Umsatzumverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zu erwarten sind.
 - Eine negative Beeinträchtigung von Bestand und Entwicklung des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches ist – auch unter Berücksichtigung der Nachbelegung des Edeka-Marktes durch einen Getränkemarkt – auf Basis der durchgeführten Analyse auszuschließen, was sich aus der geringen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für diesen Bereich ableitet.
 - Ein vorhabeninduzierter Abbau von verbrauchernahe Versorgung ist mit hoher Sicherheit auszuschließen, da eine vorhabenausgelöste Absiedlung von Lebensmittelanbietern in wohnortnahen Versorgungslagen nicht anzunehmen ist.

Das vorstehende Gutachten dient als Beurteilungsgrundlage für den Planungs- und Genehmigungsprozess des Vorhabens sowie als Abwägungsgrundlage in dem einzuleitenden Bebauungsplanverfahren.

BBE Handelsberatung GmbH

i.V. Dipl.-oec. Mathias Vlcek
Projektleitung

Erfurt, 11. Januar 2024



Anlage 1: Schreiben der Edeka-Regionalgesellschaft Nordbayern-Sachsen-Thüringen



EDEKA
Grundstücksgesellschaft
Nordbayern-Sachsen-Thüringen mbH

EDEKA Grundstücksgesellschaft Nord- / Sachsen-Thüringen mbH • 57227 Rottendorf

Stadt Lengenfeld
z. Hd. Herrn Brandt
Hauptstraße 1
08485 Lengenfeld

Nachnutzung EDEKA-Standort Zwickauer Straße 8, 08485 Lengenfeld

Sehr geehrter Herr Brandt,

die EDEKA Grundstücksgesellschaft Nordbayern-Sachsen-Thüringen mbH ist Mieterin des o.g. Objektes und besitzt folglich Mietzahlungsverpflichtungen für viele weitere Jahre. Es ist deshalb in unserem eigenen Interesse, dass ein Leerstand vermieden wird. Eine Nachnutzung durch einen hauseigenen Getränkemarkt wäre ebenso wie eine Untervermietung an einen branchenfremden Mieter außerhalb des Lebensmittelhandels denkbar.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.



Jan Hasek
Regionalleiter Expansion

i. A.



Tim-Bix Schuster
Junior Gebietsleiter Expansion

Brief- und Rechnungsanschrift:
57227 Rottendorf

Per Zeichen:
Unser Zeichen: JH7DS

Ihre Kontaktperson:
Jan Hasek
Tim-Bix Schuster

Abteilung:
Expansion

Telefon: 0391 8022430
Mobil: 0151 20469561
0151 17561343
E-Mail: jan.hasek@edeka.de
tim-bix.schuster@edeka.de

Datum: 28.08.2023

EDEKA
Grundstücksgesellschaft
Nordbayern-Sachsen-Thüringen
mbH

Firmenalt:
Edekanstraße 2, 57228 Rottendorf
Telefon: 06002 28-0

Handelsregister
Register Amtsgericht Wuppertal
Nummer: HRB 288
USt-Id-Nr.: DE209411955

Geschäftsführer
Sabastian Köhmann
Gert Lehmann
Christen Remy

EDEKABANK AG Hamburg
IBAN: DE21 2509 0700 3403 1820 01
BIC: EDEKDE33HAN

Wir Lebensmittel.



Anlage 2: Definitionen verschiedener Vertriebsformen im Lebensmitteleinzelhandel (LEH)

Convenience- oder Nachbarschaftsladen

- kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 100 bis 400 m²
- eng begrenztes Sortiment an Waren des täglichen Bedarfs zu einem eher hohen Preisniveau
- häufig gekennzeichnet durch ergänzende Dienstleistungen (bspw. Lotto-Toto, Reinigung, Postservice)
- Lage i.d.R. an einem wohnungsnahen oder frequenzintensiven Standort
- Öffnungszeiten bis zu 24 Stunden möglich

Lebensmittel-SB-Markt („Kleiner Supermarkt“)

- „Kleiner Supermarkt“ meist zwischen 400 bis 800 m² Verkaufsfläche mit einem eingeschränkten Sortiment
- in kleinen Orten oder in verdichteten Wohnquartieren von Großstädten anzutreffen, in denen aus betriebswirtschaftlichen Gründen kein Supermarkt oder Discounter rentabel ist

Beispiele: nah & gut, nahkauf, Um's Eck, nah & frisch, Markttreff, Ihr Kaufmann, CAP

Lebensmittel-Discountmarkt

- meist Betriebsgrößen zwischen 700 und 1.200 m² Verkaufsfläche
- ausgewähltes, spezialisiertes, schnelldrehendes Sortiment mit relativ niedriger Artikelzahl, ab 800 Artikel bei Hard-Discountern (z.B. Aldi, Norma), ca. 1.500 bis 2.500 Artikel bei Soft- bzw. Markendiscountern (z.B. Lidl) und ca. 4.000 Artikel bei Supermarkt-Discounter-Hybriden (z.B. Netto Marken-Discount)
- Non-Food-Umsatzanteil je nach Betreiberkonzept ca. 10 bis 15 % (Non-Food I + II)
- Schwerpunkt ist ein Trockensortiment (ergänzt um Getränke), seit geraumer Zeit kontinuierlicher Ausbau des Frischesortiments (Obst, Gemüse, Fleisch, Backwaren)
- ohne Bedienungsabteilungen (Ausnahme: einige Filialen von Netto Marken-Discount) und weiteren Dienstleistungen, preisaggressiv, werbeintensiv

Beispiele: Aldi, Lidl, Penny, Netto Marken-Discount, Norma, Netto (Salling Group, Dansk Supermarked), NP, Diska

Supermarkt

- Betriebsgrößen meist zwischen 1.200 bis 2.000 m², aktuelle Konzepte ab 1.800 m² Verkaufsfläche
- Lebensmittelvollsortiment inkl. Frischfleisch, i.d.R. mit Bedientheken
- Non-Food-Umsatzanteil je nach Betreiberkonzept ca. 5 bis 10 % (Non-Food I + II)
- Standorte in verkehrsgünstigen Lagen mit Wohngebietsorientierung sowie in Einkaufszentren
- als „City-Supermarkt“ in gut hochfrequentierten und verdichteten Stadtteillagen von Großstädten auf geringeren Verkaufsflächen von 400 bis 800 m²
- hohe Kompetenz im Frische-Bereich

Beispiele: REWE (nahkauf), Edeka, tegut, Combi



Verbrauchermarkt („Großer Supermarkt“)

- Verkaufsfläche von 2.500 bis 5.000 m²
- breites und tiefes Lebensmittelvollsortiment, mit zunehmender Fläche stark ansteigender Flächenanteil an Non-Food-Abteilungen (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz- und mittelfristigen Bedarfs), Non-Food-Umsatzanteil ca. 20 bis 40 %, Non-Food-Flächenanteil ca. 25 bis 50 %
- autokundenorientierter Standort bzw. in Einkaufszentren
- ab ca. 5.000 m² Übergang zum Betriebstyp SB-Warenhaus

Beispiele: E-Center/Herkules, Kaufland, REWE-Center, Famila, HIT

SB-Warenhaus

- Verkaufsfläche über 5.000 m²
- neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung (Umsatzanteil i.d.R. über 50 %) umfangreiche Non-Food-Abteilungen, Non-Food-Umsatzanteil ca. 35 bis 50 %, Non-Food-Flächenanteil ca. 50 bis 60 %
- ganz oder überwiegend in Selbstbedienung ohne kostenintensiven Kundendienst
- hohe Werbeaktivität, Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik
- autokundenorientierter, häufig peripherer Standort
- häufig als Mittelpunkt einer größeren Fachmarkttagglomeration

Beispiele: Globus, Marktkauf, real



Anlage 3: Differenzierung Non-Food-Sortimente / Umsatzverteilung Food/Non-Food im LEH

öffentlich

Non-Food I

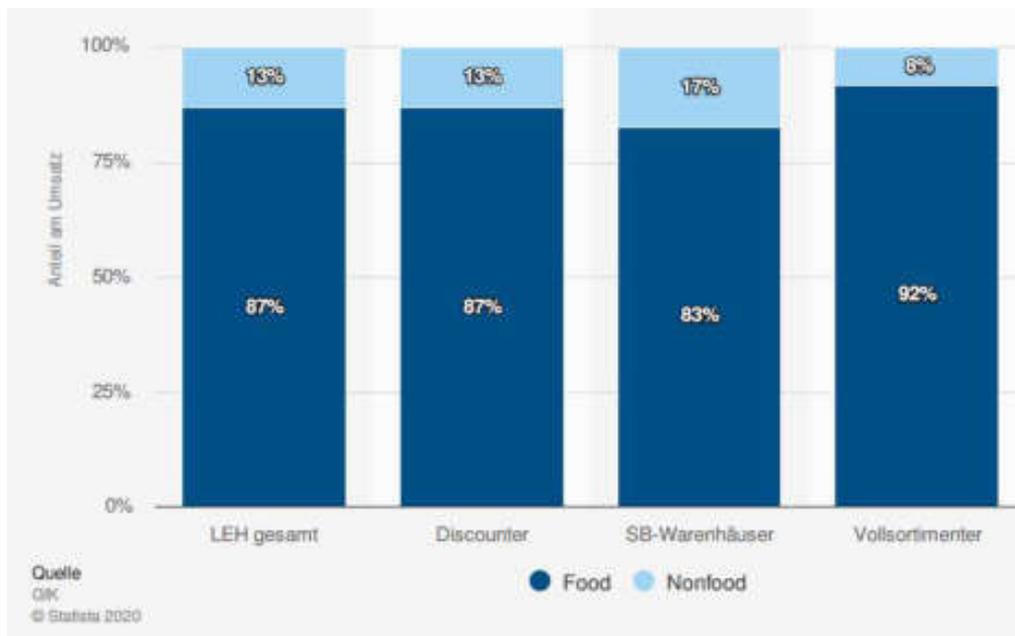
Wasch-/ Putz- und Reinigungsmittel, Schuh-/ Kleiderpflege, Hygieneartikel, Hygienepapiere, Säuglingspflege, Watte, Verbandsstoffe, Haar-/ Haut-/ Mund- und Körperpflege, Sonnen- und Insektenschutz, Kosmetika, Fußpflegemittel, Tiernahrung, Tierpflegeartikel u.ä.

Non-Food II

Textilien, Heimtextilien, Kurzwaren, Schuhe, Lederwaren, Koffer, Schirme, Haushaltswaren, Bilderrahmen, Galanteriewaren, Camping-/ Garten- und Sportartikel, Unterhaltungselektronik, Elektrogeräte und -artikel, Elektrogroßgeräte, Schmuck, Foto, Uhren, Brillen, Spielwaren, Papier-/ Büro- und Schreibwaren, Bücher, Zeitungen, Zeitschriften, EDV, Kommunikation, Do-it-Yourself-Artikel (Baumarktartikel), Eisenkurzwaren, Farben, Lacke, Autozubehör, Fahrradzubehör, Blumen, Pflanzen, Samen, Düngemittel, Insektizide, Sonstiges wie Möbel und Sanitärbedarf u.ä.

Quelle: EHI Retail Institute Köln, 2006

Umsatzverteilung des Food- und Nonfood-Sortiments im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland





Auswirkungsanalyse – Verlagerung des Edeka-Marktes in 08485 Lengsfeld in die Polenzstraße 48a

Tagesordnung

Anlage 4: Bundesdurchschnittliche Raumleistungen im Lebensmittelhandel nach Betriebstypen

öffentlich

Betriebsform	MIN	Durchschnitt	MAX
	€/m² p.a.	€/m² p.a.	€/m² p.a.
SB-Warenhäuser nur Food-Abteilung	6.600	7.100	7.600
nur Non-Food-Abteilung	2.000	2.500	3.000
Verbrauchermärkte nur Food-Abteilung	5.100	5.600	6.100
nur Non-Food-Abteilung	1.500	2.000	2.500
Große Supermärkte (ab 2.500 Verkaufsfläche)	3.300	4.000	4.300
Supermärkte (bis 2.500 Verkaufsfläche)	3.300	3.600	4.100
Discounter	3.800	4.800	5.800
SB-Märkte	3.600	4.100	4.600
City-Supermärkte	3.800	4.300	4.900
Metzgereien	6.800	7.300	7.800
Bäckereien	4.500	5.000	5.500
Getränkemärkte	1.400	1.600	1.800

Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie, Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020



Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz des geplanten Edeka-Vorhabens in Lengenfeld4
 Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung von Lengenfeld im Vergleich 7
 Tabelle 3: Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsflächen in Lengenfeld 9
 Tabelle 4: Räumliche Verteilung des Handelsbestandes in Lengenfeld 12
 Tabelle 5: Marktpotenzial der projektrelevanten Branche Lebensmittel im Einzugsgebiet20
 Tabelle 6: Flächendichte des Lebensmittelhandels in Lengenfeld21
 Tabelle 7: Angebotsnetz des Lebensmitteleinzelhandels in Lengenfeld23
 Tabelle 8: Zentralität des Sortiments Lebensmittel in dem untersuchten Einzugsgebiet23
 Tabelle 9: Orientierungswerte der Umsatzumverlagerungen bei großflächigen Ansiedlungsvorhaben24
 Tabelle 10: Marktanteilsprognose der prüfungsrelevanten Edeka-Filiale in der Polenzstraße 48a26
 Tabelle 11: Prospektive Raumeistung des Edeka-Marktes27
 Tabelle 12: Umsatzplanung des Backshops29
 Tabelle 13: Umsatzherkunft der neu aufgestellten Edeka-Filiale30
 Tabelle 14: Prognostizierte Umsatzumlenkungen des erweiterten Edeka-Marktes in Lengenfeld33
 Tabelle 15: Prognostizierte Umsatzumlenkungen in Orten außerhalb des Einzugsgebiets39
 Tabelle 16: Zentralität des Sortiments Lebensmittel in Einzugsgebiet (IST – PLAN)40
 Tabelle 17: Marktanteilsprognose des angefragten Edeka-Getränkemarktes in der Zwickauer Straße 8 ...42
 Tabelle 18: Prospektive Raumeistung des Edeka-Getränkemarktes42
 Tabelle 19: Prognostizierte Umsatzumlenkungen des Edeka-Getränkemarktes in Lengenfeld43
 Tabelle 20: Prognostizierte Umsatzumlenkungen in Orten außerhalb des Einzugsgebiets44

Kartenverzeichnis

Karte 1: Raumstruktur Planungsregion Chemnitz (Ausschnitt) 6
 Karte 2: Strukturprägende Handelslagen/ -betriebe in der Lengenfelder Kernstadt (Skizzierung) 10
 Karte 3: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich in Lengenfeld 13
 Karte 4: Mikroörtliche Lage des Planstandortes an der Polenzstraße 48a in Lengenfeld 15
 Karte 5: Wettbewerbsstandorte im regionalen Umfeld von Lengenfeld und 5-Minuten-Fahrzeitzone 17
 Karte 6: Zonierung des Einzugsgebiets des neu positionierten Edeka-Marktes 18
 Karte 7: Abgrenzung Untersuchungsraum und Skizzierung strukturprägender Lebensmittelmärkte 38

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Objektsituation auf dem Projektareal in der Polenzstraße 48a in Lengenfeld3
 Abbildung 2: Lageplan (Entwurf) der neu positionierten Edeka-Filiale in der Polenzstraße 48a3
 Abbildung 3: Ausgewählte einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 8
 Abbildung 4: Verkaufsflächendichte (m² Verkaufsfläche/Einwohner) ausgewählter Städte 9
 Abbildung 5: Exemplarische städtebauliche Situation in der Lengenfelder Innenstadt 11
 Abbildung 6: Verkaufsflächendichte (m² Lebensmittelverkaufsfläche/Einwohner) ausgewählter Städte21
 Abbildung 7: Strukturprägende Lebensmittelanbieter in Lengenfeld (Auswahl)22
 Abbildung 8: Beispiele für Leerstandsflächen im Lengenfelder Zentrum35



Auswirkungsanalyse – Verlagerung des Edeka-Marktes in 08485 Lengsfeld in die Polenzstraße 48a

Tagesordnung

öffentlich

Anlageverzeichnis

Anlage 1: Schreiben der Edeka-Regionalgesellschaft Nordbayern-Sachsen-Thüringen47
Anlage 2: Definitionen verschiedener Vertriebsformen im Lebensmitteleinzelhandel (LEH).....48
Anlage 3: Differenzierung Non-Food-Sortimente / Umsatzverteilung Food/Non-Food im LEH.....50
Anlage 4: Bundesdurchschnittliche Raumleistungen im Lebensmittelhandel nach Betriebstypen.....51

Anlage 7

Ingenieurbüro für Akustik und Umweltschutz

Tagesordnung

öffentlich

Auftragnehmer: Ingenieurbüro für Akustik und Umweltschutz
SACHS IAU
Luppenstraße 8
04177 Leipzig
Tel.: 0341 / 2485-2756
e-mail: sachs-iau@gmx.de

Aktenzeichen / Berichts-Nr.: 2024-08485-1/01

Datum: 03.01.2024

Neubau EDEKA-Markt in Lengendorf/Vogtl.

- Schalltechnisches Gutachten -

Auftraggeber: May & Co. Wohn-und Gewerbebauten GmbH & Co. KG
Lindenstraße 54
25524 Itzehoe

Auftrags-Nr. ohne
Auftragsdatum: 07.12.2023

Berichtsumfang: Seiten 18
Anlagen 4

Aufgabenstellung: Erstellung einer detaillierten Schall-Immissionsprognose nach
TA Lärm für den Neubau eines EDEKA-Marktes in
Lengendorf/Vogtl.

Nachweis der Einhaltung der reduzierten Immissionsrichtwerte
(IRW) sowie des Spitzenpegelkriteriums nach TA Lärm an den
nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauungen unter
Berücksichtigung des geplanten EDEKA-Marktes einschl. des
anlagenbezogenen Fahrverkehrs

Anlass: Auftragserteilung durch den Auftraggeber

Geschäftssitz	Telefon / Fax	Inhaber	Steuer-Nr.	Bankverbindung
Sachs IAU Luppenstraße 8 04177 Leipzig	0341 / 2485-2756 0173 / 77 41 110 mail: sachs-iau@gmx.de	Dipl.-Ing. Mario Sachs Ing. für Umwelttechnik	232 / 265 / 00413 USt-IdNr. DE242053238	Sparkasse Vogtland IBAN: DE23 87058000 3180120540

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 AUFGABENSTELLUNG / EINFÜHRUNG	3
2 SCHALLTECHNISCHE ANFORDERUNGEN / IMMISSIONSRICHTWERTE	4
3 ERHEBUNG DER EINGANGSDATEN	7
3.1 EINFÜHRUNG	7
3.2 EMISSIONSQUELLEN	9
4 BERECHNUNG DER IMMISSIONSBELASTUNG	14
5 BEURTEILUNG.....	15
6 ZUSAMMENFASSUNG.....	17

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Schalltechnisches Modell zur Berechnung der Immissionsbelastung
Anlage 2	Eingangsdaten zur Berechnung der Immissionsbelastung
Anlage 3	Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen (Einzelpunktberechnungen)
Anlage 4	Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen (Farbrasterdarstellung)

Quellenverzeichnis

Planungsunterlagen und sonstige relevante Unterlagen

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster sowie Luftbild Lengenfeld, Quelle: Internetportal Sachsenatlas, 12/2023
- digitale Höhen- und Gebäudedaten des Standortes und der Umgebung, Internetportal Geodaten-Sachsen, 12/2023
- Lagepläne zum Vorhaben, Quelle: Handels - & Wohnbau GmbH Zwickau, 12/2023
- Informationen der EDEKA Grundstücksgesellschaft Nordbayern-Sachsen-Thüringen mbH Rottendorf über Betriebsabläufe, den Fahrverkehr sowie zur Gebäudetechnik, 12/2023
- Auszug aus einer städtebaulichen Analyse der baulichen Nutzung der näheren Umgebung der Umweltplanung Zahn und Partner GbR Lengenfeld vom 18.10.2023
- Angaben der Stadt Lengenfeld (Bauamt, Einwohnermeldeamt) zur Gebäudenutzung in der Nachbarschaft

Regelwerke und Fachliteratur

- | | | |
|------|--|-------|
| [1] | Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 14.05.90 mit aktuellen Änderungen | |
| [2] | Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.90 | |
| [3] | Technische Anleitung Lärm | 08/98 |
| [4] | DIN ISO 9613-2, T.2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ | 10/99 |
| [5] | DIN 45 641 "Mittelung von Schallpegeln" | 06/90 |
| [6] | VDI 2714 "Schallausbreitung im Freien" | 01/88 |
| [7] | VDI 2571 "Schallabstrahlung von Industriebauten" | 08/76 |
| [8] | RLS-90 "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen" 1990, berichtigter Nachdruck 1992 | |
| [9] | Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, Auflage | 2007 |
| [10] | Hessische Landesanstalt für Umwelt, Heft 192: „Technischer Bericht zur Untersuchung der LKW- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungsanlagen, Speditionen“ | 05/95 |
| [11] | Hessische Landesanstalt für Umwelt und Geologie, Heft 3: „Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch LKW auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen, Verbrauchermärkten...“ | 2005 |

1 Aufgabenstellung / Einführung

Die May & Co. Wohn-und Gewerbebauten GmbH & Co. KG beabsichtigt in 08485 Lengsfeld/Vogtl. an der Polenzstraße 48a den Neubau eines EDEKA-Marktes.

Für das Vorhaben war eine detaillierte Schall-Immissionsprognose nach A.2.3 TA Lärm zu erarbeiten, da aufgrund der Nähe des Marktes zu der vorhandenen schutzwürdigen Wohnbebauung eine Konfliktsituation hinsichtlich der von dem Vorhaben ausgehenden Geräuschemissionen nicht generell ausgeschlossen werden kann.

In diesem Zusammenhang wurde das Ingenieurbüro für Akustik und Umweltschutz SACHS IAU von der May & Co. Wohn-und Gewerbebauten GmbH & Co. KG beauftragt, eine entsprechende Schall-Immissionsprognose (SIP) zu erarbeiten und die zu erwartenden Immissions-Belastungen in der Nachbarschaft zu ermitteln. Dabei waren insbesondere die An- und Abfahrten der PKW und LKW, der Parkplatz, die Anlieferzone mit Be- und Entladungen sowie die Gebäudetechnik einzubeziehen.

Die Beurteilungspegel der vom Betrieb des EDEKA-Marktes einschl. des anlagenbezogenen Fahrverkehrs ausgehenden Geräusche dürfen die Immissionsrichtwerte (IRW) gem. TA Lärm Pkt. 6.1 nicht überschreiten. Da in der Nachbarschaft weitere gewerbliche Anlagen vorhanden sind, waren die IRW für eine Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung entsprechend zu reduzieren.

Gemäß den festgesetzten Betriebszeiten des Marktes von 06 – 22 Uhr sowie der generellen Öffnungszeiten des Marktes von 07 – 20 Uhr treten Geräusche vordergründig im Tagzeitraum auf. Nachts sind gebäudetechnische Anlagen in Betrieb. Somit ist die SIP für die Beurteilungszeiträume tags und nachts zu erstellen und der Nachweis der Einhaltung der entsprechenden IRW zu erbringen. Die Beurteilungszeit für den Tag beträgt 16 Stunden, für die Nacht eine Stunde. Für den Tag ist der Zeitraum 6 - 22 Uhr und für die Nacht die lauteste volle Stunde im Zeitraum 22 - 6 Uhr maßgebend. In der SIP sind die Beurteilungspegel sowie die kurzzeitigen Geräuschspitzen nach TA Lärm zu ermitteln.

Alle schalltechnisch relevanten Eingangsdaten basieren auf den Angaben der Handels - & Wohnbau GmbH Zwickau, der EDEKA Grundstücksgesellschaft Nordbayern-Sachsen-Thüringen mbH Rottendorf sowie auf Erfahrungswerten des Ingenieurbüros. Alle Emissionsparameter sind ausführlich in Pkt. 3 dargestellt.

2 Schalltechnische Anforderungen / Immissionsrichtwerte

BImSchG

Nach § 43 Abs.1 Satz 1 BImSchG wird die Bundesregierung ermächtigt, in Rechts-verordnungen Grenzwerte festzulegen, die zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen nicht überschritten werden dürfen. Darauf aufbauend können Art und Umfang der notwendigen Schallschutzmaßnahmen festgelegt werden.

Zur Berechnung und Beurteilung der Lärmsituation werden die Normen und Richtlinien von DIN und VDI sowie entsprechende Gesetze und Verwaltungsvorschriften herangezogen. Für die vorliegende Untersuchung sind insbesondere die TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) sowie die DIN ISO 9613-2, T.2 (Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien) zu berücksichtigen.

TA Lärm

Für die schalltechnische Beurteilung von Betriebs- und Anlagengeräuschen wird als maßgebliche Richtlinie die TA Lärm herangezogen. Danach ist der Beurteilungspegel 0,5 m vor geöffnetem Fenster des nächstgelegenen schutzbedürftigen Aufenthaltsraums im Sinne der DIN 4109 zu bestimmen. Zu den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zählen Wohnräume und -dielen, sämtliche Schlafräume, Büro-, Praxis- und Unterrichtsräume.

Der EDEKA-Markt wie auch die umliegenden Wohngebäude befinden sich gemäß der städtebaulichen Analyse der baulichen Nutzung der näheren Umgebung der Umweltplanung Zahn und Partner GbR Lengenfeld vom 18.10.2023 in einer Gemengelage i.S. § 34 I BauGB. Für schutzbedürftige Nutzungen in Gemengelagen werden üblicherweise die IRW der TA Lärm für MI, MK, MD herangezogen (s. nachfolgende Bemerkung). Die bewohnten Gebäude in der Nachbarschaft wurden vom Bauamtsleiter der Stadt Lengenfeld auf der Grundlage von Daten des Einwohnermeldeamts bereitgestellt.

Zusammengefasst gelten nach TA Lärm bei regelmäßig einwirkenden Anlagengeräuschen für schutzbedürftige Nachbarbebauungen folgende Richtwerte:

Tabelle 1: Immissionsrichtwerte und zulässige Maximalpegel der TA Lärm

Gebietsausweisung	Immissionsrichtwerte in dB(A)		zulässige Maximalpegel in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Kurgebiete, Krankenhäuser, Pflegeanstalten	45	35	75	55
Reine Wohngebiete (WR)	50	35	80	55
Allg. Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgeb. (WS)	55	40	85	60
Kern-, Dorf-, Mischgebiete (MK, MD, MI)	60	45	90	65
Gewerbegebiete (GE)	65	50	95	70
Industriegelände (GI)	70	70	100	90

Die oben aufgeführten Immissionsrichtwerte (IRW) sind nicht innerhalb von Hausgärten, Terrassen o.ä. einzuhalten, sondern ausschließlich am Gebäude selbst.

Nach TA Lärm werden alle tagsüber entstehenden Geräusche auf den Tageszeitraum von 6 – 22 Uhr bezogen. In allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten, in reinen Wohngebieten und Kurgebieten, für Krankenhäuser und Pflegeanstalten ist gem. Pkt. 6.5 TA Lärm ein Zuschlag für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit von 6 dB („Ruhezeitzuschläge“) zu berücksichtigen. Die Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit lauten:

werktags: morgens von 6–7 Uhr und abends von 20–22 Uhr

sonn-/ feiertags: morgens von 6–9 Uhr, mittags von 13–15 Uhr und abends von 20–22 Uhr

Für die untersuchten Immissionsorte mit der Einstufung als MI ist der Ruhezeitenzuschlag von 6 dB(A) zu den jeweiligen Mittelungspegeln der Teilzeiten nicht anzuwenden.

Zur Nachtzeit von 22 – 6 Uhr gilt nach TA Lärm ein Beurteilungszeitraum von nur 1 h, die so genannte ‚lauteste volle Nachtstunde‘.

Der Immissionsrichtwert für gilt auch dann als überschritten, wenn er durch kurzzeitige Geräuschspitzen um mehr als 30 dB zur Tages- oder mehr als 20 dB zur Nachtzeit überschritten wird.

Gemengelage nach TA Lärm

Wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. *Die Immissionsrichtwerte für Dorf-, Kern- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden.* Gleichwohl ist vorauszusetzen, dass der Stand der Lärminderungstechnik eingehalten wird.

Für die Höhe des Zwischenwertes ist die konkrete Schutzwürdigkeit des betroffenen Gebietes maßgeblich. Wesentliche Kriterien sind die Prägung des Einwirkungsgebiets durch den Umfang der Wohnbebauung einerseits und durch Gewerbe- und Industriegebiete andererseits, die Ortsüblichkeit eines Geräusches und die Frage, welche der unverträglichen Nutzungen zuerst

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

Vor-, Zusatz und Gesamtbelastung / Irrelevanzkriterium nach TA Lärm

Nach den Bestimmungen der TA ist am Immissionsort die Summe aller Anlagengeräusche zu betrachten und mit dem jeweiligen Immissionsrichtwert zu vergleichen. Die Schallimmissionen werden als Gesamtbelastung bezeichnet und setzen sich zusammen aus z.B. den Geräuschen einer neuen Anlage (Zusatzbelastung) und den Immissionen bereits vorhandener Anlagen (Vorbelastung).

Der Immissionsrichtwert kann nach Kapitel 3.2 der TA von der neuen zu beurteilenden Anlage ausgeschöpft werden, sofern die Vorbelastung anderer Anlagen an den maßgeblichen Immissionsorten keine pegelerhöhende Wirkung hat.

Wirken sich bereits bestehende Anlagen jedoch vorbelastend aus, kann die Vorbelastung messtechnisch oder rechnerisch bestimmt werden. Alternativ kann nach Kapitel 3.2.1, Absatz 2 der TA Lärm vorgegangen werden. Danach stellt ein Immissionsbeitrag zur Gesamtbelastung keine Relevanz dar, sofern er die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB unterschreitet. Das heißt, bei Betrachtung einer einzelnen Anlage muss der durch ihn verursachte Immissionsanteil mindestens 6 dB unter dem jeweiligen Immissionsrichtwert liegen, damit auf die Bestimmung der Vorbelastung verzichtet werden kann.

Da sich im vorliegenden Fall weitere gewerbliche Anlagen in der Nachbarschaft befinden, wurden für eine Beurteilung der Geräuschbelastung durch den EDEKA-Markt die in Tabelle 1 aufgeführten Immissionsrichtwerte um 6 dB(A) zur Berücksichtigung der gewerblichen Geräuschvorbelastung reduziert.

Zum Vergleich mit dem Immissionsrichtwert ist der Beurteilungspegel L_r zu ermitteln. Dieser stellt nach DIN 45645 Teil 1 ein Maß für die durchschnittliche Geräuschimmission während der Beurteilungszeit T_r dar.

Der Beurteilungspegel L_r setzt sich zusammen aus dem energieäquivalenten Dauerschallpegel L_{Aeq} und Zuschlägen für die Lästigkeit des Geräusches und wird berechnet nach:

$$L_r = L_{Aeq} + K_T + K_I + K_R \quad (1)$$

- mit
- L_{Aeq} äquivalenter Dauerschallpegel, Mittelungspegel
 - K_T Zuschlag für Ton- und Informationshaltigkeit (Ton- und Informationszuschlag)
 - K_I Zuschlag für Impulshaltigkeit (Impulzzuschlag)
 - K_R Zuschlag für Zeiten erhöhten Ruhebedarfes (Ruhezeitenzuschlag)

Der Beurteilungspegel wird für die Beurteilungszeiten tags und nachts getrennt ermittelt. Treten während der Beurteilungszeit unterschiedliche Geräuscheinwirkungen auf, so ist die Gesamt-Beurteilungszeit in Teilzeiten mit gleichartiger Geräuschbelastung und konstanten Zuschlägen zu unterteilen. Der Gesamt-Beurteilungspegel ergibt sich aus der Summe der Schallenergie in den einzelnen Teilzeiten nach folgender Formel:

$$L_r = 10 \lg \frac{1}{T_r} \sum T_j 10^{0,1L_{r,j}} \quad (2)$$

- mit
- T_r Beurteilungszeitraum (16 h tags, 1 h nachts)
 - T_j Teilzeit j
 - $L_{r,j}$ Beurteilungspegel in der Teilzeit j

3 Erhebung der Eingangsdaten

3.1 Einführung

Die Grundlagen für die folgenden Parameter bilden Angaben der Handels - & Wohnbau GmbH Zwickau, der EDEKA Grundstücksgesellschaft Nordbayern-Sachsen-Thüringen mbH Rottendorf, einschlägige Vorschriften sowie Erfahrungswerte des Ingenieurbüros.

Gemäß den festgesetzten Betriebszeiten des Marktes von 06 – 22 Uhr sowie der generellen Öffnungszeiten des Marktes von 07 – 20 Uhr treten Geräusche vordergründig im Tagzeitraum auf. Nachts sind gebäudetechnische Anlagen in Betrieb.

Somit ist die SIP für die Beurteilungszeiträume tags und nachts zu erstellen und der Nachweis der Einhaltung der entsprechenden IRW zu erbringen. Die Beurteilungszeit für den Tag beträgt 16 Stunden, für die Nacht eine Stunde. Für den Tag ist der Zeitraum 6 - 22 Uhr und für die Nacht die lauteste volle Stunde im Zeitraum 22 - 6 Uhr maßgebend.

Nach Angaben der EDEKA Grundstücksgesellschaft Nordbayern-Sachsen-Thüringen mbH Rottendorf sind die Betriebszeiten von 06 – 22 Uhr sowie die Öffnungszeiten von 07 – 20 Uhr festgesetzt.

Es sind 2 Parkplätze geplant. Nördlich des neuen Marktes befinden sich die Kundenparkplätze (99 Stellplätze, 3 Behinderten-Stellplätze, 3 Eltern/Kind Stellplätze = 105) und südlich des Marktes der Mitarbeiterparkplatz mit 15 Stellplätzen. Die Fahrbahnbeläge bestehen jeweils aus Asphalt. Es sollen ca. 30 Mitarbeiter*innen beschäftigt werden.

Die Netto-Verkaufsfläche des Marktes inkl. Backshop und Windfang beträgt ca. 2.400 m².

Nach Schätzungen von Edeka sind am geplanten Standort 7.000 – 7.500 Kunden pro Woche zu erwarten.

Die Anlieferungen erfolgen zwischen in der Zeit von 6:00 - 22:00 Uhr. Es sind max. 4 – 5 Lkw pro Tag zu erwarten, die an der Laderampe überwiegend per Hand oder Hubwagen entladen werden. Ein Ladevorgang wurde mit 30 min angenommen.

- Obst/Gemüse und Frische: von Mo. bis Sa. jeden Tag 1 LKW
- Fleischbelieferung: von Mo. bis Sa. jeden Tag 1 LKW
- Trockensortiment: 3 LKW in der Woche
- Getränkeliieferung: Hauptlieferant + Direktlieferanten ca. 5 LKW's in der Woche

An Gebäudetechnik im Freien sind nach Angaben von Edeka auf dem Dach 4 Außengeräte für die Split-Anlagen (Marktleiterbüro, Sozialbereich, Kassenbüro und Bäckerfläche) sowie an der Rückwand des Gebäudes ein Gaskühler geplant.

Folgende Geräuschquellen wurden modelliert:

Tab. 1: Bestimmung der Geräuschquellen

lfd. Nr.	Beurteilungszeitraum	für die Ermittlung der Beurteilungspegel L _r	für das Auftreten von Spitzenpegeln L _{max}
1	tags	LKW-Verkehr (Linienschallquelle gem. ISO 9613-2, 1996) Einzelereignisse: LKW-Anlassen, Türeenschlagen, Betriebsbremse	keine Türeenschlagen, Bremsen, Anlassen
2	tags	Verladen (Flächenschallquelle gem. ISO 9613-2, 1996)	laute Verladegeräusche
3	tags	Parkplätze Kunden und Mitarbeiter*innen (Flächenschallquelle gem. Parkplatzlärmstudie)	Türeenschlagen, Bremsen, Anlassen
4	tags/nachts	Gebäudetechnik (Punktschallquellen gem. ISO 9613-2, 1996)	keine

3.2 Emissionsquellen

1.) Lkw -Verkehr

Die Emissionsdaten für die LKW (Schalleistungs- und Maximalpegel) wurden [12, Pkt. 8.1.1] entnommen. Bei der Prognose von Geräuschimmissionen von Verkehrsgeräuschen auf Betriebsgeländen hat sich bewährt, von vereinfachten Emissionsansätzen auszugehen, da bei der Planung eines Unternehmens meist die Fahrwege bekannt sind, nicht jedoch das Fahrverhalten auf den Fahrwegen. Daher ist gemäß [12] von einem einheitlichen Emissionsansatz für alle Weegelemente auszugehen. Bei diesem Ansatz werden nicht mehr die LKW sondern einzelne Abschnitte der Fahrtstrecke als Schallquelle betrachtet. Der oben aufgeführte Pegel berücksichtigt den ungünstigsten Fahrzustand auf den Weegelementen und ist ein auf **eine Stunde** und **1-m-Weegelement** bezogener Schalleistungspegel.

$$L_{WA',1h} = 63 \text{ dB(A)}$$

Der Schalleistungspegel wird wie nachfolgend dargestellt berechnet:

$$L_{WA,r} = L_{WA',1h} + 10 \lg n + 10 \lg (l / 1\text{m}) - 10 \lg (T_r / 1\text{h}) \quad (3)$$

mit $L_{WA,r}$ Schalleistungspegel eines Streckenabschnittes, bezogen auf die Beurteilungszeit in dB(A)

$L_{WA',1h}$ Zeitlich gemittelter Schalleistungspegel für einen LKW pro Stunde auf einer Strecke von $l = 1 \text{ m}$ in dB(A)

n Anzahl der LKW in der Beurteilungszeit T_r

l Länge eines Streckenabschnittes in m

T_r Beurteilungszeit in h

Gemäß TA Lärm Pkt. 7.4 sind Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück sowie bei der Ein- und Ausfahrt, die in Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen und zusammen mit den übrigen zu berücksichtigenden Anlagengeräuschen bei der Ermittlung der Zusatzbelastung zu erfassen und zu beurteilen. Für Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen gelten die Absätze 2 bis 4.

Für Rangiergeräusche auf Betriebsgeländen ist gemäß [12] ein in Abhängigkeit vom Umfang der Rangiertätigkeiten erhöhter mittlerer Schalleistungspegel von 3 ... 5 dB(A) anzusetzen. Zur Berücksichtigung des Rangierbetriebes wurde daher ein um 5 dB(A) höherer Emissionsansatz gewählt.

Die Anlieferungen erfolgen zwischen in der Zeit von 6:00 - 22:00 Uhr. Es sind max. 4 – 5 Lkw pro Tag zu erwarten. Die Zufahrt erfolgt über die östliche Zufahrt von der Polenzstraße aus.

Zur Berücksichtigung des Lkw-Verkehrs wurde die o.g. Anzahl der täglichen Lkw (**5 Lkw pro Tag**) angesetzt. Zur Abbildung dieser Lkw-Bewegungen wurde in einer Höhe von 1 m eine Linienschallquelle mit dem o.g. Emissionswert je Meter Fahrweg (**63 + 5 dB(A)/m**) sowie der Anzahl an Lkw modelliert. Der modellierte Fahrweg ist dem Lageplan in Anlage 1 zu entnehmen.

Einzelereignisse gem. Pkt. 8.1.2 [11]:

LKW-Anlassen: $L_w = 100 \text{ dB(A)}$

Türenschiagen: $L_w = 100 \text{ dB(A)}$

Betriebsbremse: $L_w = 108 \text{ dB(A)}$

Die Einzelereignisse werden bei der Berechnung des Maximalpegels berücksichtigt.

2.) Verladevorgänge im Freien

Zur Modellierung der Verladevorgänge der Lkw wurden die Lkw-Häufigkeiten aus Schallquelle 1.) zugrunde gelegt:

Der Anlieferbereich befindet sich im südlichen Bereich des Marktes an der Ostfassade. Die Verladungen erfolgen überwiegend per Hand oder mit Hubwagen und dauern max. 30 min.

Als Schalleistungsansatz für einen Ladevorgang wurde gem. der Elementbibliothek „Emission“ des Berechnungsprogramms SOUNDPLAN von $L_w = 92 \text{ dB(A)}$ ausgegangen (entspricht Verladen mit Hubwagen, durchgehender Betrieb). Es wurde eine Flächenschallquelle in 1 m Höhe modelliert. Als Maximalpegel wurde ein Schalleistungspegel von $L_{w,max} = 120 \text{ dB(A)}$ angesetzt, was in der Regel maximalen Verladegeräuschen entspricht.

Schallquellenart: 1 Flächenschallquelle in 1 m Höhe

Schalleistung: $L_{WA} = 92 \text{ dB(A)}$

Einwirkzeit: 5 x 30 min tagsüber

Maximalpegel: $L_{WA,max} = 120 \text{ dB(A)}$

3.) Parkplatz EDEKA-Markt

Es sind 2 Parkplätze geplant. Nördlich des neuen Marktes befinden sich die Kundenparkplätze (99 Stellplätze, 3 Behinderten-Stellplätze, 3 Eltern/Kind Stellplätze = 105) und südlich des Marktes der Mitarbeiterparkplatz mit 15 Stellplätzen. Die Fahrbahnbeläge bestehen jeweils aus Asphalt. Es sollen ca. 30 Mitarbeiter*innen beschäftigt werden. Die Netto-Verkaufsfläche des Marktes inkl. Backshop und Windfang beträgt ca. 2.400 m². Nach Schätzungen von Edeka sind am geplanten Standort 7.000 – 7.500 Kunden pro Woche zu erwarten.

Die Parkplätze wurden gem. Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz Auflage 2007 jeweils als Flächenschallquellen in einer Höhe von 0,5 m modelliert. Der PKW-Verkehr wird durch das so genannte zusammengefasste Verfahren nach Parkplatzlärmstudie für den Durchfahranteil / Parksuchverkehr berücksichtigt. Dafür wurde der gesamte Bereich der Parkplätze (Stellplätze einschl. Fahrgassen sowie Zu- und Ausfahrtsstraßen) jeweils als Flächenschallquelle nach Parkplatzlärmstudie modelliert. Eine Modellierung von einzelnen Straßen kann somit entfallen.

Die Fahrbahnbeläge der Parkplätze bestehen jeweils aus Asphalt. Hierdurch ist keine Erhöhung der Parkplatzemissionen durch Berücksichtigung der Straßenoberfläche gemäß Parkplatzlärmstudie zu erwarten.

Kundenparkplatz:

Der Kundenparkplatz wurde der Kategorie „Discountmarkt“ zugeordnet. Als Bezugsgröße ist nach Parkplatzlärmstudie üblicherweise die Netto-Verkaufsfläche heranzuziehen. Da im vorliegenden Fall jedoch eine konkrete Kundenanzahl pro Woche bekannt ist, wurde abweichend hiervon als Bezugsgröße die Stallplatzanzahl angesetzt und die Bewegungshäufigkeiten anhand der Anzahl der Kunden ermittelt. Gemäß Parkplatzlärmstudie stellen die Ankunft und Abfahrt eines Pkw jeweils eine Bewegungshäufigkeit dar.

max. 7.500 Kunden pro Woche

→ 1.250 Kunden pro Tag (bei 6 Tagen)

→ 96,15 Kunden pro Stunde zwischen 07 – 20 Uhr (13 Stunden)

→ 0,92 Kunden pro Stellplatz und Stunde (bei 105 Stellplätzen)

→ **1,83 Bewegungen pro Stellplatz und Stunde zwischen 07 – 20 Uhr (Ankunft + Abfahrt)**

Mit Berücksichtigung der Parkplatzart und der Impulshaltigkeit gemäß Parkplatzlärmstudie 2007 werden die Nebengeräusche berücksichtigt. Der Parkplatz wurde in die Kategorie „Discounter“ eingestuft. Bei dieser Kategorie wird ein Zuschlag von 3 dB(A) für die Parkplatzart zur Berücksichtigung der verhaltensbezogenen Geräusche vergeben. Diese müssen deshalb nicht gesondert berücksichtigt werden. Zudem wurde ein weiterer Zuschlag von 4 dB(A) für die Impulshaltigkeit angesetzt. Der Durchfahranteil berücksichtigt den Verkehr zu und von den Stellplätzen und wird mit dem KD-Wert in Abhängigkeit von der Anzahl der Stellplätze berücksichtigt.

Parkplatzart:	Discountmarkt
Bezugsgröße:	105 Stellplätze
Bewegungshäufigkeit:	1,83 Bewegungen je Stellplatz*Std.
KPA	3,0 dB(A) (Berücksichtigung Parkplatzart)
KI	4,0 dB(A) (Berücksichtigung Impulshaltigkeit)
KD	5,0 dB(A) (Berücksichtigung Durchfahranteil)
KStrO	0,0 dB(A)
Lw	95,2 dB(A) (ohne Bewegungshäufigkeit)
Lw,max	97,5 dB(A) (Berücksichtigung Türenschiagen)

Hinweis: In den oben angegebenen Schalleistungspegeln ist die Bewegungshäufigkeit noch nicht eingeflossen. Der den Berechnungen tatsächlich zugrunde gelegte Schalleistungspegel mit Berücksichtigung der angegebenen Bewegungshäufigkeit kann dem Berechnungsausdruck in Anlage 2 (Stundenwerte der Schalleistungspegel) entnommen werden.

Mitarbeiterparkplatz:

Der Mitarbeiterparkplatz wurde in die Kategorie „Besucher, Mitarbeiter“ eingestuft. Bei dieser Kategorie wird ein Zuschlag von 0 dB(A) für die Parkplatzart zur Berücksichtigung der verhaltensbezogenen Geräusche vergeben. Zudem wurde ein weiterer Zuschlag von 4 dB(A) für die Impulshaltigkeit angesetzt.

Die Bewegungshäufigkeiten wurden nicht der Parkplatzlärmstudie entnommen, da für den vorliegenden Fall keine entsprechende Einstufung vorliegt, sondern auf der Grundlage des tatsächlich zu erwartenden Verkehrs ermittelt. Folgende Stellplatzbewegungen wurden angenommen. Es wurde von Vollausslastung des Parkplatzes ausgegangen.

06 – 07 Uhr	15 Pkw an	→ 1,0 Bewegungen pro Stellplatz*Stg.
13 – 14 Uhr	15 Pkw ab	→ 1,0 Bewegungen pro Stellplatz*Stg.
14 – 15 Uhr	15 Pkw an	→ 1,0 Bewegungen pro Stellplatz*Stg.
21 – 22 Uhr	15 Pkw ab	→ 1,0 Bewegungen pro Stellplatz*Stg.

Parkplatzart:	Besucher- und Mitarbeiterparkplatz
Bezugsgröße:	15 Stellplätze
Bewegungshäufigkeit:	s. oben
KPA	0,0 dB(A) (Berücksichtigung Parkplatzart)
KI	4,0 dB(A) (Berücksichtigung Impulshaltigkeit)
KD	1,9 dB(A) (Berücksichtigung Durchfahranteil)
KStrO	0,0 dB(A) (Berücksichtigung Oberfläche)
Lw	80,7 dB(A) (ohne Bewegungshäufigkeit)
Lw,max	97,5 dB(A) (Berücksichtigung Türeenschlagen)

Hinweis: In den oben angegebenen Schalleistungspegeln ist die Bewegungshäufigkeit noch nicht eingeflossen. Der den Berechnungen tatsächlich zugrunde gelegte Schalleistungspegel mit Berücksichtigung der angegebenen Bewegungshäufigkeit kann dem Berechnungsausdruck in Anlage 2 (Stundenwerte der Schalleistungspegel) entnommen werden.

4.) Gebäudetechnik

An Gebäudetechnik im Freien sind nach Angaben von Edeka auf dem Dach 4 Außengeräte für die Split-Anlagen (Marktleiterbüro, Sozialbereich, Kassenbüro und Bäckerfläche) sowie an der Rückwand des Gebäudes ein Gaskühler geplant (Lage s. Anlage 1).

Die entsprechenden Schalleistungspegel wurden von der EDEKA Grundstücksgesellschaft Nordbayern-Sachsen-Thüringen mbH Rottendorf bereitgestellt.

Bei allen Schallquellen wurde eine Betriebszeit von 24 Stunden angesetzt. Die Schallquellen wurden jeweils als Punktschallquelle gem. ISO 9613-2, 1996 modelliert.

Außengeräte für die Split-Anlagen Lw = 4 x 67 dB(A) Tagbetrieb bzw. 63 dB(A) Nachtbetrieb
Höhe = 1,0 m über Dach, kontinuierlicher Betrieb

Gaskühler Lw = 1 x 68 dB(A) tags und nachts
Höhe = 3,0 m über Boden, kontinuierlicher Betrieb

4 Berechnung der Immissionsbelastung

Die Berechnung des Mittelungspegels an einem Immissionsort erfolgt nach DIN ISO 9613, Teil 2. Aus den Schalleistungspegeln einer Schallquelle L_{WA} wird der A-bewertete Langzeit-Mittelungspegel $L_{AT(LT)}$ im langfristigen Mittel errechnet. Dieser bildet die Grundlage zur Berechnung des Beurteilungspegels L_r nach den Gleichungen (1) und (2) an einem

$$L_{AT(LT)} = L_{WA} + D_c - A_{div} - A_{atm} - A_{gr} - A_{bar} - A_{misc} - C_{met} \quad (4)$$

mit	L_{WA}	Schalleistungspegel der Anlage
	D_c	Richtwirkungsmaß
	A_{div}	Dämpfung aufgrund geometrischer Schallausbreitung
	A_{atm}	Dämpfung aufgrund von Luftabsorption
	A_{gr}	Dämpfung aufgrund des Bodeneffektes (alternatives Verfahren nach Kap. 7.3.2)
	A_{bar}	Dämpfung durch Abschirmung
	A_{misc}	weitere Effekte (hier nicht berücksichtigt).

Für die Berechnung wird hier $C_{met} = 0$ eingesetzt (keine Windstatistik, damit Berechnung für leichten Mitwind bezüglich Schallausbreitung für alle Richtungen).

Der Gesamt-Immissionspegel aller Quellen an einem Immissionsort ergibt sich aus der Summe der auf den Immissionsort einwirkenden Schallenergie.

$$L_s = 10 \lg \sum 10^{0,1L_p(LT)} \quad (5)$$

Die Berechnung der zu erwartenden Geräuschbelastungen an den umliegenden schutzwürdigen Wohnbebauungen durch die beschriebenen Geräusch-Emissionen erfolgte mit der Software SOUNDPLAN 9.0.

Auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten digitalen Daten und Pläne wurde unter Berücksichtigung der für die Berechnungen notwendigen Eingangsdaten ein dreidimensionales schalltechnisches Modell mit Gelände, Abschirmungen, Gebäuden, Immissionsorten und Schallquellen erstellt.

Die Beurteilung der Berechnungsergebnisse erfolgt gemäß TA Lärm 1998 für den Tag- und Nachtzeitraum. Die Ausbreitungsrechnungen erfolgten streng nach den Vorgaben der ISO 9613-2 (1996).

Reflektionen an Gebäuden wurden einfach mit einem Reflexionsverlust von 1 dB(A) berücksichtigt. Der Reflexionsverlust ist der Energieverlust, der bei jeder Schallreflexion eintritt. Der Reflexionsverlust ist materialabhängig. Bei schallharten Flächen wird im Allgemeinen ein Reflexionsverlust von 1,0 dB(A) je Reflexion angesetzt. In diesem pauschalisierten Faktor sind Streuverluste, die sich bei gegliederten Fassaden durch Fenster, Balkone usw. ergeben, enthalten.

An den schutzwürdigen Wohnbebauungen in der Nachbarschaft wurden jeweils an den Gebäudeseiten Immissionspunkte modelliert, welche dem Markt zugewandt sind. (vgl. Anlage 1). Die Höhen der Geschosse wurden für das Erdgeschoss mit 2,4 m und jedes weitere Geschoss mit 2,8 m Geschosshöhe berücksichtigt. Für diese Punkte wurden die Beurteilungspegel in den entsprechenden Höhen in Form einer Einzelpunktberechnung ermittelt wurden (Anlage 3). Dabei befanden sich die Punkte gemäß TA Lärm 0,5 m vor den jeweiligen Gebäudeseiten.

Die Berechnung der Immissionsbelastung erfolgte weiterhin als Rasterdarstellung innerhalb eines Immissionsrasters mit einer Schrittweite von 2 m in x / y-Richtung sowie einer relativen Höhe von $z = 5$ m. Die Immissionspegelbereiche sind durch Farbraster in 5 dB(A)-Schritten dargestellt (vgl. Anlage 4).

5 Beurteilung

Die nachfolgende Auswertung ist ausschließlich im Zusammenhang mit den für die Berechnung zugrunde gelegten Emissionsparametern (entspr. Pkt. 6 dieses Gutachtens) zu betrachten.

Die Ergebnisbeurteilung findet durch Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den unter Pkt. 2 aufgeführten und um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerten der TA Lärm statt.

Die Ergebnisse der Einzelpunktberechnungen sind der Anlage 3 zu entnehmen.

Beurteilungspegel tags:

Die in Anlage 3 aufgeführten Berechnungsergebnisse zeigen im Tagzeitraum an allen untersuchten Immissionsorten ein Einhalten der um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bei Betrieb des Marktes einschl. des anlagenbezogenen Fahrverkehrs.

Die höchste Belastung wurde am IO 18 „Uferweg 4, Südseite, 3.OG“ mit **53,7 dB(A)** ermittelt, zulässig sind nach TA Lärm 60 dB(A) im MI, reduziert 54 dB(A). Damit wird der reduzierte IRW noch um 0,3 dB(A) unterschritten.

Die Schallquelle mit dem größten Einfluss auf die Immissionsbelastung ist dabei der Kundenparkplatz (s. Ausbreitungstabelle in Anlage 3).

Beurteilungspegel nachts:

Die Berechnungsergebnisse in Anlage 3 zeigen auch im Nachtzeitraum an allen untersuchten Immissionsorten ein Einhalten der um 6 dB(A) reduzierten IRW.

Die höchste Belastung wurde hier am IO 4 „Polenzstraße 50, Westseite, 1.OG“ mit **27,3 dB(A)** ermittelt, zulässig sind nach TA Lärm 45 dB(A) im MI, reduziert 39 dB(A). Damit wird der reduzierte IRW noch um 11,7 dB(A) unterschritten.

Die Schallquellen mit dem größten Einfluss auf die Immissionsbelastung sind dabei die Split-Anlagen auf dem Dach des Marktes (s. Ausbreitungstabelle in Anlage 3).

Spitzenpegelkriterium:

Die Maximalpegel dürfen die Immissionsrichtwerte "Außen" tags um nicht mehr als 30 dB(A) sowie nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Diese Forderung wird bei allen Immissionsorten sicher eingehalten.

Berücksichtigt wurden hierbei die Ladevorgänge, der Fahrverkehr (Lkw) sowie die Parkplätze.

Genauigkeit der Prognoserechnung

Durch das verwendete Modell zur Berechnung der Schallausbreitung wird die Genauigkeit der Schallimmissionsprognose begrenzt.

Nach Angaben in DIN ISO 9613-2 wird bei der Schallausbreitungsrechnung abhängig vom Abstand zwischen Quelle und Immissionsort folgende Genauigkeit erreicht:

Geschätzte Genauigkeit für Pegel LAT(DW) nach DIN ISO 9613-2

Höhe h	Abstand d	
	0 ... 100 m	100 m ... 1000 m
0 ... 5 m	± 3 dB(A)	± 3 dB(A)
5 ... 30 m	± 1 dB(A)	± 3 dB(A)

h = mittlere Höhe von Quelle und Empfänger
d = Abstand zwischen Quelle und Empfänger

6 Zusammenfassung

Die May & Co. Wohn-und Gewerbebauten GmbH & Co. KG beabsichtigt in 08485 Lengenfeld/Vogtl. an der Polenzstraße 48a den Neubau eines EDEKA-Marktes.

Zur Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen des Marktes einschl. des anlagenbezogenen Fahrverkehrs auf die umliegende schutzwürdige Bebauung wurde eine detaillierte Schall-Immissionsprognose erarbeitet und die zu erwartenden Immissions-Belastungen in der Umgebung ermittelt.

Fazit:

Unter Zugrundelegung der unter Pkt. 3 beschriebenen Emissionen bringt der Markt einschl. des anlagenbezogenen Fahrverkehrs keine schalltechnischen Konflikte zwischen dem Vorhaben und den umliegenden schutzwürdigen Gebäuden mit sich. Die gebietsbezogenen und um 6 dB(A) reduzierten IRW wie auch die zulässigen Spitzenpegel nach TA Lärm werden an allen untersuchten Immissionspunkten unter Berücksichtigung der nachfolgenden Hinweise eingehalten.

Hinweise:

- Die Öffnungszeiten des Marktes sind auf 7 – 20 Uhr festzusetzen.
- Die generellen Betriebszeiten sind von 6 – 22 Uhr zulässig.

- Die geplante Gebäudetechnik kann kontinuierlich von 00 – 24 Uhr in Betrieb genommen werden. Dabei sind die angesetzten Schalleistungspegel (s. Seite 13) nicht zu überschreiten.
- Im Nachtzeitraum sind keine Lkw-Anlieferungen und keine Ladevorgänge im Freien zulässig.
- Ebenso sind Stellplatzbewegungen auf dem Mitarbeiterparkplatz im Nachtzeitraum zu unterlassen.
- Abweichungen der angegebenen Emissionsansätze gemäß Pkt. 3 sind dem Schallschutz-Gutachter mitzuteilen und ggf. neu zu bewerten.

Der vorliegende Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen mit größter Sorgfalt erstellt.

Eine gekürzte oder auszugsweise Vervielfältigung und Veröffentlichung ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Verfassers zulässig.

Dieser Bericht enthält 18 Seiten und 4 Anlagen.

Leipzig, den 03.01.2024

Ingenieurbüro für Akustik und Umweltschutz

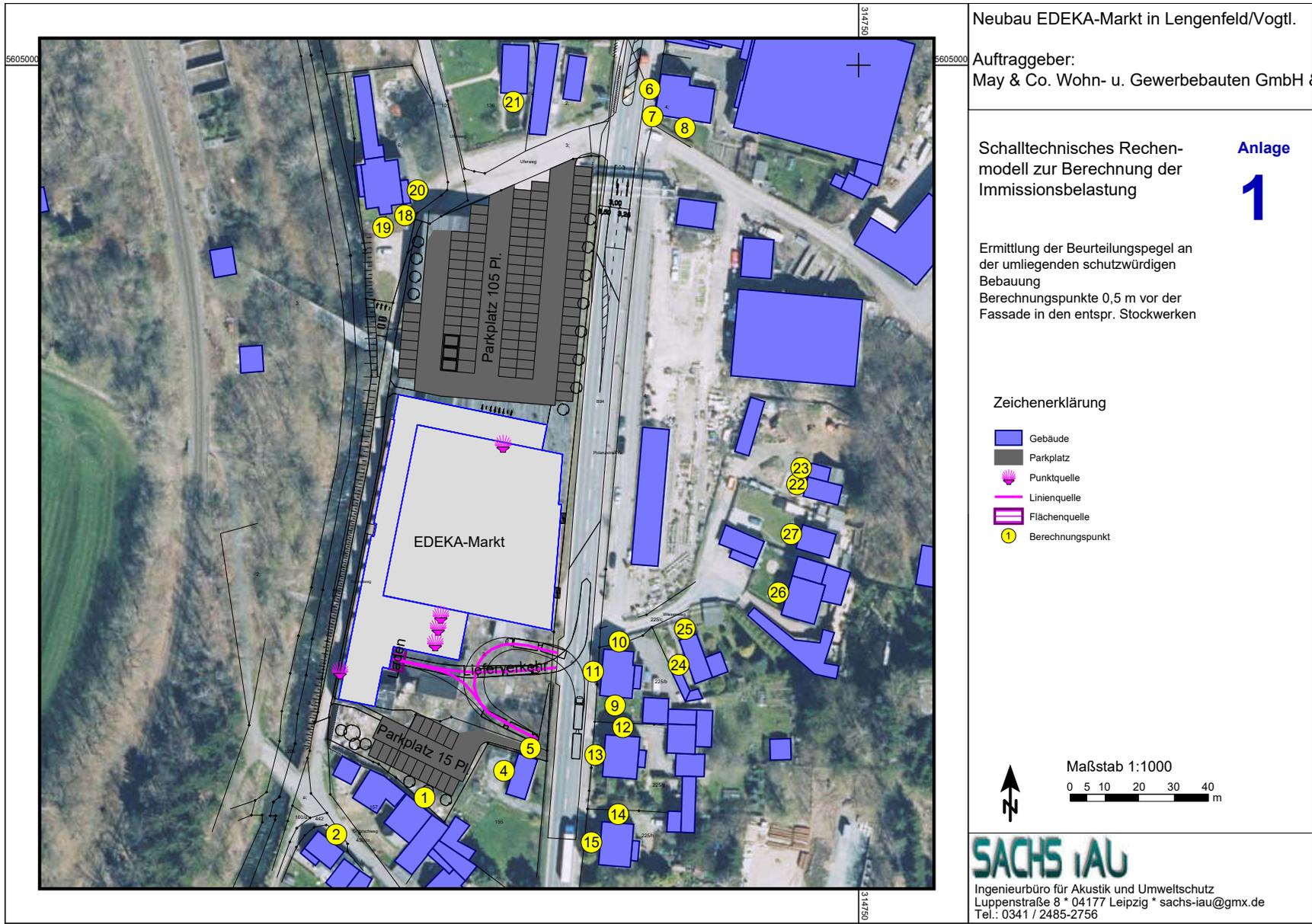


Bearbeiter

Dipl.-Ing. (FH) Mario Sachs

Anlage 1

Schalltechnisches Modell zur Berechnung der Immissionsbelastung



Tagesordnung

öffentlich

Anlage 2

Eingangsdaten zur Berechnung der Immissionsbelastung

Neubau EDEKA-Markt in Lengenfeld/Vogtl.
 Dokumentation der Schallquellen
 Rechenlauf: Einzelpunktberechnung

Anlage 2

Tagesordnung

öffentlich

Q Nr	Schallquelle	Quellentyp	X	Y	Z	l oder S m,m ²	Lw dB(A)	L'w dB(A)	LwMax dB(A)	Li dB(A)	R'w dB	KI dB(A)	KT dB(A)	KO-Wand dB(A)
9	GT Gaskühler	Punkt	314599,7	5604825,2	387,2		68,0	68,0				0,0	0,0	0,0
7	GTAußengerät Split-Anlage	Punkt	314627,3	5604833,2	390,0		67,0	67,0				0,0	0,0	0,0
8	GTAußengerät Split-Anlage	Punkt	314647,0	5604890,3	390,3		67,0	67,0				0,0	0,0	0,0
6	GTAußengerät Split-Anlage	Punkt	314628,2	5604837,7	390,1		67,0	67,0				0,0	0,0	0,0
5	GTAußengerät Split-Anlage	Punkt	314628,9	5604841,2	390,1		67,0	67,0				0,0	0,0	0,0
1	Lkw-Verkehr	Linie	314641,3	5604822,8	385,4	153,8	89,9	68,0	108,0			0,0	0,0	0,0
2	Parkplatz Kunden	Parkplatz	314647,4	5604933,3	384,1	2829,3	95,2	60,7	97,5			0,0	0,0	0,0
3	Parkplatz Mitarbeiter	Parkplatz	314626,7	5604803,0	384,9	490,9	80,7	53,8	97,5			0,0	0,0	0,0
4	Verladungen	Fläche	314616,5	5604829,3	384,9	24,6	92,0	78,1	120,0			0,0	0,0	0,0



SACHS IAU
 Ingenieurbüro für Akustik und Umweltschutz
 Luppenstraße 8 * 04177 Leipzig * Tel.: 0341/2485-2756 * sachs-iau@gmx.de

Seite 1

Neubau EDEKA-Markt in Lengsfeld/Vogtl.
 Dokumentation der Schallquellen
 Rechenlauf: Einzelpunktberechnung

Anlage 2

Tagesordnung

öffentlich

Legende

Q Nr		Nummer der Quelle
Schallquelle		Name der Schallquelle
Quellentyp		Typ der Quelle (Punkt, Linie, Fläche)
X	m	X-Koordinate
Y	m	Y-Koordinate
Z	m	Z-Koordinate
I oder S m,m ²	m,m ²	Größe der Quelle (Länge oder Fläche)
L _w dB(A)	dB(A)	Anlagenleistung
L'w dB(A)	dB(A)	Leistung pro m, m ²
L _w Max dB(A)	dB	Maximalpegel
L _i dB(A)	dB(A)	Innenpegel
R'w dB	dB	bewertetes Schalldämm-Maß
KI dB(A)	dB	Zuschlag für Impulshaltigkeit
KT dB(A)	dB	Zuschlag für Tonhaltigkeit
KO-Wand dB(A)	dB(A)	Zuschlag für gerichtete Abstrahlung durch Wände



SACHS IAU
 Ingenieurbüro für Akustik und Umweltschutz
 Luppenstraße 8 * 04177 Leipzig * Tel.: 0341/2485-2756 * sachs-iau@gmx.de

Seite 2

Neubau EDEKA-Markt in Lengenfeld/Vogtl.
 Tagesgang der Schallquellen
 Rechenlauf: Einzelpunktberechnung

Anlage 2

Tagesordnung

öffentlich

Q Nr	Name	0-1 Uhr dB(A)	1-2 Uhr dB(A)	2-3 Uhr dB(A)	3-4 Uhr dB(A)	4-5 Uhr dB(A)	5-6 Uhr dB(A)	6-7 Uhr dB(A)	7-8 Uhr dB(A)	8-9 Uhr dB(A)	9-10 Uhr dB(A)	10-11 Uhr dB(A)	11-12 Uhr dB(A)	12-13 Uhr dB(A)	13-14 Uhr dB(A)	14-15 Uhr dB(A)	15-16 Uhr dB(A)	16-17 Uhr dB(A)	17-18 Uhr dB(A)	18-19 Uhr dB(A)	19-20 Uhr dB(A)	20-21 Uhr dB(A)	21-22 Uhr dB(A)	22-23 Uhr dB(A)	23-24 Uhr dB(A)	
9	GT Gaskühler	68,0	68,0	68,0	68,0	68,0	68,0	68,0	68,0	68,0	68,0	68,0	68,0	68,0	68,0	68,0	68,0	68,0	68,0	68,0	68,0	68,0	68,0	68,0	68,0	68,0
7	GTAußengerät Split-Anlage	63,0	63,0	63,0	63,0	63,0	63,0	67,0	67,0	67,0	67,0	67,0	67,0	67,0	67,0	67,0	67,0	67,0	67,0	67,0	67,0	67,0	67,0	63,0	63,0	63,0
8	GTAußengerät Split-Anlage	63,0	63,0	63,0	63,0	63,0	63,0	67,0	67,0	67,0	67,0	67,0	67,0	67,0	67,0	67,0	67,0	67,0	67,0	67,0	67,0	67,0	67,0	63,0	63,0	63,0
6	GTAußengerät Split-Anlage	63,0	63,0	63,0	63,0	63,0	63,0	67,0	67,0	67,0	67,0	67,0	67,0	67,0	67,0	67,0	67,0	67,0	67,0	67,0	67,0	67,0	67,0	63,0	63,0	63,0
5	GTAußengerät Split-Anlage	63,0	63,0	63,0	63,0	63,0	63,0	67,0	67,0	67,0	67,0	67,0	67,0	67,0	67,0	67,0	67,0	67,0	67,0	67,0	67,0	67,0	67,0	63,0	63,0	63,0
1	Lkw-Verkehr								89,9	89,9	89,9		89,9		89,9											
2	Parkplatz Kunden								97,8	97,8	97,8	97,8	97,8	97,8	97,8	97,8	97,8	97,8	97,8	97,8	97,8					
3	Parkplatz Mitarbeiter							80,7							80,7	80,7							80,7			
4	Verladungen								89,0	89,0	89,0		89,0		89,0											



SACHS IAU
 Ingenieurbüro für Akustik und Umweltschutz
 Luppenstraße 8 * 04177 Leipzig * Tel.: 0341/2485-2756 * sachs-iau@gmx.de

Seite 1

Neubau EDEKA-Markt in Lengenfeld/Vogtl.
 Eingabedaten Parkplätze
 Rechenlauf: Einzelpunktberechnung

Anlage 2

Tagesordnung

öffentlich

Q Nr	Parkplatz	PPT	KPA	KI	KD	KStrO	Einheit B0	Größe B	f	Getrennte Methode
2	Parkplatz Kunden	Discountmarkt	3,0	4,0	5,0	0,0	1 Stellplatz	105	1,0	
3	Parkplatz Mitarbeiter	Besucher- und Mitarbeiter	0,0	4,0	1,9	0,0	1 Stellplatz	15	1,0	



SACHS IAU
 Ingenieurbüro für Akustik und Umweltschutz
 Luppenstraße 8 * 04177 Leipzig * Tel.: 0341/2485-2756 * sachs-iau@gmx.de

Seite 1

Neubau EDEKA-Markt in Lengenfeld/Vogtl.
Eingabedaten Parkplätze
Rechenlauf: Einzelpunktberechnung

Anlage 2

Tagesordnung

öffentlich

Legende

Q Nr	Nummer der Quelle
Parkplatz	Name des Parkplatz
PPT	Parkplatztyp
KPA	Zuschlag für Parkplatztyp
KI	Korrektur Impulshaltigkeit
KD	Zuschlag für Durchfahrtanteil
KStrO	Zuschlag für Straßenoberfläche
Einheit B0	Einheit der Parkplatzgröße B0
Größe B	Größe B des Parkplatzes
f	Faktor für Parkbuchten
Getrennte Methode	Zusammengefasste oder getrennte Methode



SACHS IAU
Ingenieurbüro für Akustik und Umweltschutz
Luppenstraße 8 * 04177 Leipzig * Tel.: 0341/2485-2756 * sachs-iau@gmx.de

Seite 2

Anlage 3

Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen (Einzelpunktberechnung)

Neubau EDEKA-Markt in Lengenfeld/Vogtl.
 Beurteilungspegel
 Rechenlauf: Einzelpunktberechnung

Anlage 3

Tagesordnung

öffentlich

IO Nr	Immissionsort	HR	Ge-schoss	Nutz-ung	red. RW,T dB(A)	red. RW,N dB(A)	LrT dB(A)	LrN dB(A)	LrT,diff dB(A)	LrN,diff dB(A)	RW,T max dB(A)	RW,N max dB(A)	LT max dB(A)	LN max dB(A)	LT,max diff dB(A)	LN,max diff dB(A)
1	Göltzschweg 1	NO	EG	MI	54	39	46,1	26,3	---	---	90	65	79,0		---	
1	Göltzschweg 1	NO	1.OG	MI	54	39	46,2	26,8	---	---	90	65	79,0		---	
1	Göltzschweg 1	NO	2.OG	MI	54	39	46,1	26,4	---	---	90	65	78,9		---	
2	Göltzschweg 4	NO	EG	MI	54	39	36,9	23,2	---	---	90	65	74,1		---	
2	Göltzschweg 4	NO	1.OG	MI	54	39	39,6	25,4	---	---	90	65	75,0		---	
2	Göltzschweg 4	NO	2.OG	MI	54	39	40,7	26,8	---	---	90	65	75,2		---	
3	Polenzstraße 46	S	EG	MI	54	39	42,9	11,8	---	---	90	65	51,6		---	
3	Polenzstraße 46	S	1.OG	MI	54	39	44,3	12,7	---	---	90	65	52,7		---	
3	Polenzstraße 46	S	2.OG	MI	54	39	45,5	13,0	---	---	90	65	52,5		---	
4	Polenzstraße 50	W	EG	MI	54	39	47,4	25,8	---	---	90	65	78,0		---	
4	Polenzstraße 50	W	1.OG	MI	54	39	47,3	27,3	---	---	90	65	78,0		---	
5	Polenzstraße 50	N	EG	MI	54	39	50,5	25,0	---	---	90	65	81,9		---	
5	Polenzstraße 50	N	1.OG	MI	54	39	49,7	27,1	---	---	90	65	80,1		---	
6	Polenzstraße 71	W	EG	MI	54	39	46,3	13,4	---	---	90	65	55,0		---	
6	Polenzstraße 71	W	1.OG	MI	54	39	47,0	13,7	---	---	90	65	55,3		---	
6	Polenzstraße 71	W	2.OG	MI	54	39	47,5	14,2	---	---	90	65	55,3		---	
7	Polenzstraße 71	SW	EG	MI	54	39	47,1	13,8	---	---	90	65	55,9		---	
7	Polenzstraße 71	SW	1.OG	MI	54	39	47,8	14,1	---	---	90	65	56,3		---	
7	Polenzstraße 71	SW	2.OG	MI	54	39	48,3	14,7	---	---	90	65	56,8		---	
8	Polenzstraße 71	S	EG	MI	54	39	46,2	13,8	---	---	90	65	54,0		---	
8	Polenzstraße 71	S	1.OG	MI	54	39	46,8	14,1	---	---	90	65	54,3		---	
8	Polenzstraße 71	S	2.OG	MI	54	39	47,4	14,9	---	---	90	65	54,8		---	
9	Polenzstraße 73	S	EG	MI	54	39	41,2	16,9	---	---	90	65	72,8		---	
9	Polenzstraße 73	S	1.OG	MI	54	39	41,6	18,2	---	---	90	65	72,9		---	
9	Polenzstraße 73	S	2.OG	MI	54	39	41,7	18,8	---	---	90	65	72,7		---	



SACHS IAU
 Ingenieurbüro für Akustik und Umweltschutz
 Luppenstraße 8 * 04177 Leipzig * Tel.: 0341/2485-2756 * sachs-iau@gmx.de

Seite 1

Neubau EDEKA-Markt in Lengenfeld/Vogtl.
 Beurteilungspegel
 Rechenlauf: Einzelpunktberechnung

Anlage 3

Tagesordnung

öffentlich

IO Nr	Immissionsort	HR	Ge-schoss	Nutz-ung	red. RW,T dB(A)	red. RW,N dB(A)	LrT dB(A)	LrN dB(A)	LrT,diff dB(A)	LrN,diff dB(A)	RW,T max dB(A)	RW,N max dB(A)	LT max dB(A)	LN max dB(A)	LT,max diff dB(A)	LN,max diff dB(A)
9	Polenzstraße 73	S	3.OG	MI	54	39	41,8	19,1	---	---	90	65	72,7		---	
10	Polenzstraße 73	N	EG	MI	54	39	41,2	22,7	---	---	90	65	69,5		---	
10	Polenzstraße 73	N	1.OG	MI	54	39	41,9	25,3	---	---	90	65	69,6		---	
10	Polenzstraße 73	N	2.OG	MI	54	39	42,5	25,8	---	---	90	65	69,4		---	
10	Polenzstraße 73	N	3.OG	MI	54	39	42,7	25,9	---	---	90	65	68,8		---	
11	Polenzstraße 73	W	EG	MI	54	39	45,2	25,3	---	---	90	65	73,5		---	
11	Polenzstraße 73	W	1.OG	MI	54	39	45,6	26,2	---	---	90	65	73,6		---	
11	Polenzstraße 73	W	2.OG	MI	54	39	45,6	26,4	---	---	90	65	73,6		---	
11	Polenzstraße 73	W	3.OG	MI	54	39	45,6	26,5	---	---	90	65	73,6		---	
12	Polenzstraße 75	N	EG	MI	54	39	42,5	22,5	---	---	90	65	73,8		---	
12	Polenzstraße 75	N	1.OG	MI	54	39	42,9	23,5	---	---	90	65	73,7		---	
12	Polenzstraße 75	N	2.OG	MI	54	39	42,7	24,0	---	---	90	65	73,7		---	
12	Polenzstraße 75	N	3.OG	MI	54	39	42,7	24,0	---	---	90	65	73,6		---	
13	Polenzstraße 75	W	EG	MI	54	39	44,1	22,7	---	---	90	65	74,5		---	
13	Polenzstraße 75	W	1.OG	MI	54	39	44,3	24,3	---	---	90	65	74,6		---	
13	Polenzstraße 75	W	2.OG	MI	54	39	44,5	25,3	---	---	90	65	74,7		---	
13	Polenzstraße 75	W	3.OG	MI	54	39	44,4	25,1	---	---	90	65	74,6		---	
14	Polenzstraße 77	N	EG	MI	54	39	39,1	19,7	---	---	90	65	70,8		---	
14	Polenzstraße 77	N	1.OG	MI	54	39	39,4	20,6	---	---	90	65	70,9		---	
14	Polenzstraße 77	N	2.OG	MI	54	39	39,9	21,4	---	---	90	65	71,3		---	
15	Polenzstraße 77	W	EG	MI	54	39	38,2	18,4	---	---	90	65	64,1		---	
15	Polenzstraße 77	W	1.OG	MI	54	39	38,8	20,0	---	---	90	65	64,6		---	
15	Polenzstraße 77	W	2.OG	MI	54	39	39,9	20,7	---	---	90	65	67,2		---	
16	Polenzstraße 79	N	EG	MI	54	39	33,7	14,0	---	---	90	65	68,7		---	
16	Polenzstraße 79	N	1.OG	MI	54	39	34,8	16,2	---	---	90	65	68,9		---	



SACHS IAU
 Ingenieurbüro für Akustik und Umweltschutz
 Luppenstraße 8 * 04177 Leipzig * Tel.: 0341/2485-2756 * sachs-iau@gmx.de

Seite 2

Neubau EDEKA-Markt in Lengenfeld/Vogtl.
 Beurteilungspegel
 Rechenlauf: Einzelpunktberechnung

Anlage 3

Tagesordnung

öffentlich

IO Nr	Immissionsort	HR	Ge-schoss	Nutz-ung	red. RW,T dB(A)	red. RW,N dB(A)	LrT dB(A)	LrN dB(A)	LrT,diff dB(A)	LrN,diff dB(A)	RW,T max dB(A)	RW,N max dB(A)	LT max dB(A)	LN max dB(A)	LT,max diff dB(A)	LN,max diff dB(A)
16	Polenzstraße 79	N	2.OG	MI	54	39	36,0	16,7	---	---	90	65	69,2		---	
17	Polenzstraße 79	W	EG	MI	54	39	37,1	14,6	---	---	90	65	70,0		---	
17	Polenzstraße 79	W	1.OG	MI	54	39	37,7	16,6	---	---	90	65	70,2		---	
17	Polenzstraße 79	W	2.OG	MI	54	39	38,0	17,0	---	---	90	65	70,3		---	
18	Uferweg 4	S	EG	MI	54	39	53,5	18,3	---	---	90	65	64,8		---	
18	Uferweg 4	S	1.OG	MI	54	39	53,6	19,5	---	---	90	65	64,5		---	
18	Uferweg 4	S	2.OG	MI	54	39	53,6	20,2	---	---	90	65	63,9		---	
18	Uferweg 4	S	3.OG	MI	54	39	53,7	21,1	---	---	90	65	63,2		---	
19	Uferweg 4	S	EG	MI	54	39	52,3	18,4	---	---	90	65	62,6		---	
19	Uferweg 4	S	1.OG	MI	54	39	52,4	19,6	---	---	90	65	62,3		---	
19	Uferweg 4	S	2.OG	MI	54	39	52,6	20,5	---	---	90	65	61,9		---	
19	Uferweg 4	S	3.OG	MI	54	39	52,7	21,3	---	---	90	65	61,3		---	
20	Uferweg 4	O	EG	MI	54	39	52,7	15,9	---	---	90	65	63,2		---	
20	Uferweg 4	O	1.OG	MI	54	39	52,7	17,5	---	---	90	65	62,8		---	
20	Uferweg 4	O	2.OG	MI	54	39	52,9	18,4	---	---	90	65	62,4		---	
21	Uferweg 21	S	EG	MI	54	39	49,6	15,3	---	---	90	65	57,0		---	
21	Uferweg 21	S	1.OG	MI	54	39	49,7	16,0	---	---	90	65	56,7		---	
22	Wiesenweg 2	W	EG	MI	54	39	40,3	15,5	---	---	90	65	49,6		---	
22	Wiesenweg 2	W	1.OG	MI	54	39	41,5	16,0	---	---	90	65	53,9		---	
23	Wiesenweg 2	W	EG	MI	54	39	39,9	16,2	---	---	90	65	54,6		---	
23	Wiesenweg 2	W	1.OG	MI	54	39	41,9	16,6	---	---	90	65	55,1		---	
24	Wiesenweg 4	W	EG	MI	54	39	37,0	15,5	---	---	90	65	57,6		---	
24	Wiesenweg 4	W	1.OG	MI	54	39	38,5	16,2	---	---	90	65	60,7		---	
25	Wiesenweg 4	N	EG	MI	54	39	38,4	20,3	---	---	90	65	69,5		---	
25	Wiesenweg 4	N	1.OG	MI	54	39	40,3	20,9	---	---	90	65	69,8		---	



SACHS IAU
 Ingenieurbüro für Akustik und Umweltschutz
 Luppenstraße 8 * 04177 Leipzig * Tel.: 0341/2485-2756 * sachs-iau@gmx.de

Seite 3

Neubau EDEKA-Markt in Lengenfeld/Vogtl.
 Beurteilungspegel
 Rechenlauf: Einzelpunktberechnung

Anlage 3

Tagesordnung

öffentlich

IO Nr	Immissionsort	HR	Ge-schoss	Nutz-ung	red. RW,T dB(A)	red. RW,N dB(A)	LrT dB(A)	LrN dB(A)	LrT,diff dB(A)	LrN,diff dB(A)	RW,T max dB(A)	RW,N max dB(A)	LT max dB(A)	LN max dB(A)	LT,max diff dB(A)	LN,max diff dB(A)
26	Wiesenweg 6	W	EG	MI	54	39	35,8	16,7	---	---	90	65	58,6		---	
26	Wiesenweg 6	W	1.OG	MI	54	39	38,5	16,9	---	---	90	65	59,4		---	
26	Wiesenweg 6	W	2.OG	MI	54	39	39,6	18,8	---	---	90	65	59,7		---	
26	Wiesenweg 6	W	3.OG	MI	54	39	40,3	19,6	---	---	90	65	60,0		---	
27	Wiesenweg 8	W	EG	MI	54	39	39,3	15,1	---	---	90	65	51,1		---	
27	Wiesenweg 8	W	1.OG	MI	54	39	40,2	16,6	---	---	90	65	56,6		---	



SACHS IAU
 Ingenieurbüro für Akustik und Umweltschutz
 Luppenstraße 8 * 04177 Leipzig * Tel.: 0341/2485-2756 * sachs-iau@gmx.de

Seite 4

Neubau EDEKA-Markt in Lengenfeld/Vogtl.
 Beurteilungspegel
 Rechenlauf: Einzelpunktberechnung

Anlage 3

Tagesordnung

öffentlich

Legende

IO Nr		Nummer des Immissionsorts
Immissionsort		Name des Immissionsorts
HR		Himmelsrichtung
Ge- schoss		Geschoss
Nutz- ung		Gebietsnutzung
red. RW,T	dB(A)	reduzierter Richtwert Tag
red. RW,N	dB(A)	reduzierter Richtwert Nacht
LrT	dB(A)	Beurteilungspegel Tag
LrN	dB(A)	Beurteilungspegel Nacht
LrT,diff	dB(A)	Grenzwertüberschreitung in Zeitbereich LrT
LrN,diff	dB(A)	Grenzwertüberschreitung in Zeitbereich LrN
RW, T max	dB(A)	Richtwert Maximalpegel Tag
RW,N max	dB(A)	Richtwert Maximalpegel Nacht
LT max	dB(A)	Maximalpegel Tag
LN max	dB(A)	Maximalpegel Nacht
LT,max diff	dB(A)	Grenzwertüberschreitung in Zeitbereich LT,max
LN,max diff	dB(A)	Grenzwertüberschreitung in Zeitbereich LN,max



SACHS IAU
 Ingenieurbüro für Akustik und Umweltschutz
 Luppenstraße 8 * 04177 Leipzig * Tel.: 0341/2485-2756 * sachs-iau@gmx.de

Seite 5

Neubau EDEKA-Markt in Lengelfeld/Vogtl.
 Teilpegeltabelle für den kritischsten IO, TAG
 Rechenlauf: Einzelpunktberechnung

Anlage 3

Tagesordnung

öffentlich

QNr	Quelle	Quellentyp	Zeitber. dB(A)	Lw dB(A)	Lw' dB(A)	I oder S m,m²	KI dB	KT dB	Ko dB	s m	Adiv dB	Agnd dB	Abar dB	Aatm dB	dLrefl dB(A)	Cmet	ADI dB	dLw dB	Ls dB(A)	ZR dB	Lr dB(A)
INr 18	Immissionsort Uferweg 4 SW 3.OG HR S	RW,T 54 dB(A)	RW,N 39 dB(A)	RW,T,max 90 dB(A)	RW,N,max 65 dB(A)	LrT 53,7 dB(A)	LrN 21,1 dB(A)	LT,max 63,2 dB(A)	LN,max dB(A)												
2	Parkplatz Kunden	Parkplatz	LrT	95,2	60,7	2829,3	0,0	0,0	0,0	39,65	-43,0	-1,0	0,0	-0,3	1,0	0,0	0,0	1,7	51,9	0,0	53,7
8	GTAußengerät Split-Anlage	Punkt	LrT	67,0	67,0		0,0	0,0	2,9	75,65	-48,6	-0,3	0,0	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	20,9	0,0	20,9
1	Lkw-Verkehr	Linie	LrT	89,9	68,0	153,8	0,0	0,0	0,0	138,75	-53,8	-1,9	-10,1	-0,5	2,2	0,0	0,0	-5,1	25,7	0,0	20,7
9	GT Gaskühler	Punkt	LrT	68,0	68,0		0,0	0,0	3,0	135,36	-53,6	-2,9	0,0	-0,3	2,5	0,0	0,0	0,0	16,7	0,0	16,7
5	GTAußengerät Split-Anlage	Punkt	LrT	67,0	67,0		0,0	0,0	3,0	118,89	-52,5	-2,3	0,0	-0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	15,0	0,0	15,0
6	GTAußengerät Split-Anlage	Punkt	LrT	67,0	67,0		0,0	0,0	3,0	122,32	-52,7	-2,3	-0,4	-0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	14,3	0,0	14,3
7	GTAußengerät Split-Anlage	Punkt	LrT	67,0	67,0		0,0	0,0	3,0	126,67	-53,0	-2,4	-1,0	-0,2	0,6	0,0	0,0	0,0	13,9	0,0	13,9
3	Parkplatz Mitarbeiter	Parkplatz	LrT	80,7	53,8	490,9	0,0	0,0	0,0	157,01	-54,9	-1,6	-7,1	-0,3	0,7	0,0	0,0	-6,0	17,5	0,0	11,5
4	Verladungen	Fläche	LrT	92,0	78,1	24,6	0,0	0,0	0,0	130,26	-53,3	-0,8	-22,4	-1,6	2,1	0,0	0,0	-8,1	15,9	0,0	7,9



SACHS IAU
 Ingenieurbüro für Akustik und Umweltschutz
 Luppenstraße 8 * 04177 Leipzig * Tel.: 0341/2485-2756 * sachs-iau@gmx.de

Seite 1

Neubau EDEKA-Markt in Lengelfeld/Vogtl.
 Teilpegeltabelle für den kritischsten IO, TAG
 Rechenlauf: Einzelpunktberechnung

Anlage 3

Tagesordnung

öffentlich

Legende

QNr		Nummer der Quelle
Quelle		Quellname
Quellentyp		Typ der Quelle (Punkt, Linie, Fläche)
Zeitber.	dB(A)	Zeitbereich
Lw	dB(A)	Anlagenleistung
Lw'	dB(A)	Leistung pro m, m ²
I oder S	m,m ²	Größe der Quelle (Länge oder Fläche)
KI	dB	Zuschlag für Impulshaltigkeit
KT	dB	Zuschlag für Tonhaltigkeit
Ko	dB	Zuschlag für gerichtete Abstrahlung
s	m	Entfernung Schallquelle - Immissionsort
Adiv	dB	Dämpfung aufgrund geometrischer Ausbreitung
Agnd	dB	Dämpfung aufgrund Bodeneffekt
Abar	dB	Dämpfung aufgrund Abschirmung
Aatm	dB	Dämpfung aufgrund Luftabsorption
dLrefl	dB(A)	Pegelerhöhung durch Reflexionen
Cmet		Meteorologische Korrektur
ADI	dB	Richtwirkungskorrektur
dLw	dB	Korrektur Betriebszeiten
Ls	dB(A)	Unbewerteter Schalldruck am Immissionsort
ZR	dB	Ruhezeitenzuschlag (Anteil)
Lr	dB(A)	Pegel/ Beurteilungspegel Zeitbereich



SACHS IAU
 Ingenieurbüro für Akustik und Umweltschutz
 Luppenstraße 8 * 04177 Leipzig * Tel.: 0341/2485-2756 * sachs-iau@gmx.de

Seite 2

Neubau EDEKA-Markt in Lengenfeld/Vogtl.
 Teilpegeltabelle für den kritischsten IO, NACHT
 Rechenlauf: Einzelpunktberechnung

Anlage 3

Tagesordnung

öffentlich

QNr	Quelle	Quelltyp	Zeitber. dB(A)	Lw dB(A)	Lw' dB(A)	I oder S m,m²	KI dB	KT dB	Ko dB	s m	Adiv dB	Agnd dB	Abar dB	Aatm dB	dLrefl dB(A)	Cmet	ADI dB	dLw dB	Ls dB(A)	ZR dB	Lr dB(A)
INr 4	Immissionsort Polenzstraße 50	SW 1.OG HR W	RW,T 54 dB(A)	RW,N 39 dB(A)	RW,T,max 90 dB(A)	RW,N,max 65 dB(A)	LrT 47,3 dB(A)	LrN 27,3 dB(A)	LT,max 78,0 dB(A)	LN,max dB(A)											
7	GTAußengerät Split-Anlage	Punkt	LrN	67,0	67,0		0,0	0,0	2,9	42,74	-43,6	0,0	0,0	-0,1	0,8	0,0	0,0	-4,0	27,0	0,0	23,0
6	GTAußengerät Split-Anlage	Punkt	LrN	67,0	67,0		0,0	0,0	2,9	46,21	-44,3	0,0	0,0	-0,1	0,8	0,0	0,0	-4,0	26,3	0,0	22,3
5	GTAußengerät Split-Anlage	Punkt	LrN	67,0	67,0		0,0	0,0	2,9	49,06	-44,8	0,0	-0,7	-0,1	0,9	0,0	0,0	-4,0	25,2	0,0	21,2
8	GTAußengerät Split-Anlage	Punkt	LrN	67,0	67,0		0,0	0,0	3,0	93,76	-50,4	-2,3	-1,9	-0,2	1,5	0,0	0,0	-4,0	16,5	0,0	12,5
9	GT Gaskühler	Punkt	LrN	68,0	68,0		0,0	0,0	3,0	57,26	-46,1	-1,4	-12,7	-0,1	1,5	0,0	0,0	0,0	12,0	0,0	12,0
2	Parkplatz Kunden	Parkplatz	LrN	95,2	60,7	2829,3	0,0	0,0	0,0	134,42	-53,6	-2,4	-7,3	-0,2	0,7	0,0	0,0		32,3		
3	Parkplatz Mitarbeiter	Parkplatz	LrN	80,7	53,8	490,9	0,0	0,0	0,0	20,26	-37,1	-0,9	-0,4	-0,2	0,5	0,0	0,0		42,5		
1	Lkw-Verkehr	Linie	LrN	89,9	68,0	153,8	0,0	0,0	0,0	23,73	-38,5	-0,8	-0,7	-0,2	0,7	0,0	0,0		50,4		
4	Verladungen	Fläche	LrN	92,0	78,1	24,6	0,0	0,0	0,0	46,66	-44,4	-0,7	0,0	-1,3	3,0	0,0	0,0		48,7		



SACHS IAU
 Ingenieurbüro für Akustik und Umweltschutz
 Luppenstraße 8 * 04177 Leipzig * Tel.: 0341/2485-2756 * sachs-iau@gmx.de

Seite 1

Neubau EDEKA-Markt in Lengelfeld/Vogtl.
 Teilpegeltabelle für den kritischsten IO, NACHT
 Rechenlauf: Einzelpunktberechnung

Anlage 3

Tagesordnung

öffentlich

Legende

QNr		Nummer der Quelle
Quelle		Quellname
Quellentyp		Typ der Quelle (Punkt, Linie, Fläche)
Zeitber.	dB(A)	Zeitbereich
Lw	dB(A)	Anlagenleistung
Lw'	dB(A)	Leistung pro m, m ²
I oder S	m,m ²	Größe der Quelle (Länge oder Fläche)
KI	dB	Zuschlag für Impulshaltigkeit
KT	dB	Zuschlag für Tonhaltigkeit
Ko	dB	Zuschlag für gerichtete Abstrahlung
s	m	Entfernung Schallquelle - Immissionsort
Adiv	dB	Dämpfung aufgrund geometrischer Ausbreitung
Agnd	dB	Dämpfung aufgrund Bodeneffekt
Abar	dB	Dämpfung aufgrund Abschirmung
Aatm	dB	Dämpfung aufgrund Luftabsorption
dLrefl	dB(A)	Pegelerhöhung durch Reflexionen
Cmet		Meteorologische Korrektur
ADI	dB	Richtwirkungskorrektur
dLw	dB	Korrektur Betriebszeiten
Ls	dB(A)	Unbewerteter Schalldruck am Immissionsort
ZR	dB	Ruhezeitenzuschlag (Anteil)
Lr	dB(A)	Pegel/ Beurteilungspegel Zeitbereich

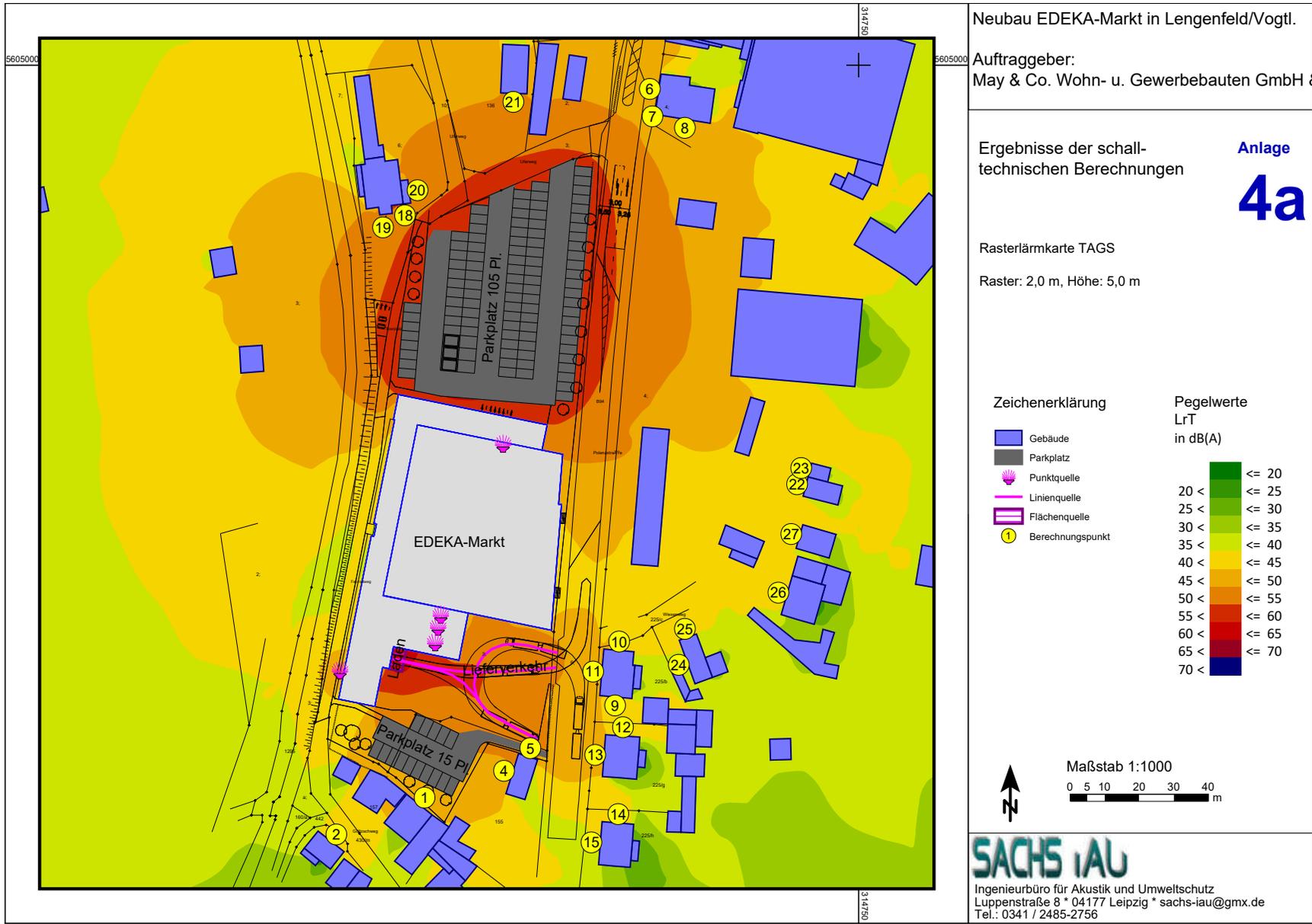


SACHS IAU
 Ingenieurbüro für Akustik und Umweltschutz
 Luppenstraße 8 * 04177 Leipzig * Tel.: 0341/2485-2756 * sachs-iau@gmx.de

Seite 2

Anlage 4

Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen (Rasterlärmkarte)



Tagesordnung

öffentlich



Tagesordnung

öffentlich

Anlage 8

Allgemeine Hinweise

In der Anlage werden Anmerkungen von Trägern öffentlicher Belange gesammelt, die für technische Ausführung oder verfahrensseitig notwendig werden (Voranfragen, Absprachen u.ä.) bzw. für eine rechtssichere Abwicklung dieser Planungsschritte (Genehmigungsfähigkeit, ggf. Erlangung weiter notwendiger Erlaubnisse u.ä.) oder auch ordnungsseitig innerhalb nachfolgender Planungsschritte relevant werden können und die im Satzungsgebungsverfahren nicht ausreichend beurteilbar bzw. für dessen Aufgabenstellung nicht relevant sind.

Dabei wird dem jeweiligen Verfahrensschritt der zugehörig zu informierende Träger öffentlicher Belange zugeordnet und es erfolgt eine getrennte Auflistung nach technischen und organisatorischen Hinweisen.

Informationen für die weitere Planung - Technische Hinweise

Brandschutz und Löschwasserversorgung

- Im Bestand vorhandene und zukünftige Nutzungen und Anlagen müssen so beschaffen sein, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. Diese Aspekte sind bei der weiteren Beurteilung der brandschutzrelevanten Aspekte zu beachten.

Löschwasserversorgung

- Die Löschwasserentnahmestellen müssen mit Löschfahrzeugen zu allen Jahreszeiten problemlos erreicht werden können.

Hinweisgeber: LRA Vogtlandkreis, Brand- und Katastrophenschutz

Leitungssicherung Stromversorgung

- Vorhandene Kabel dürfen im Rahmen der Baumaßnahmen nicht in der Lage verändert, überbaut bzw. durch Baumaßnahmen geschädigt werden.

- Zur Kabellage ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Während der Bauphase ist eine Mindestüberdeckung von 0,4 m zu gewährleisten. Ist das nicht möglich, muss dies unter der Servicenummer 0800 2 884400 (kostenfrei) rechtzeitig angezeigt werden. Es wird dann vor Ort über geeignete Schutzmaßnahmen entschieden (z. B. Verrohrung des vorhandenen Kabels mittels Halbschalenschutzrohre oder Umverlegung der Kabel im Rahmen einer Baufeldfreimachung).

- Bei Kreuzungen von Kabeln und Oberflächenerdern mit anderen Ver- und Entsorgungsleitungen ist ein Mindestabstand von 0,2 m einzuhalten. Bei seitlichen Näherungen bzw. Parallelführung ist zwischen Kabeln und Oberflächenerdern und anderen Ver- und Entsorgungsleitungen, mit Ausnahme von Telekom-Kabel, ein Mindestabstand von 0,4 m einzuhalten. Können die bei Näherungen und Kreuzungen vorgeschriebenen Mindestabstände nicht eingehalten werden, muss eine Berührung zwischen Kabeln sowie Oberflächenerdern und anderen Ver- und Entsorgungsleitungen durch geeignete Schutzmaßnahmen verhindert werden. Anderenfalls ist eine Umverlegung der Kabel im Rahmen einer Baufeldfreimachung erforderlich.

- Im Bereich von vorhandenen Freileitungen verweisen wir auf die Einhaltung der gültigen Normen, insbesondere der DIN VDE 0105-100, 0210-1 und 0211. Der einzuhaltende seitliche Mindestabstand beträgt 3,0 m (20 kV) bzw. 1,0 m (1 kV) zum ausgeschwungenen Leiterseil. Unter der Freileitung sind keine Aufschüttungen von Erdmassen zulässig. Bei der Veränderung der Straßenhöhe (Geländehöhe) gegenüber der Freileitung ist der Nachweis zu führen, dass die vorgeschriebenen Mindestabstände eingehalten werden. Bei Nichteinhaltung der Mindestabstände ist die Veränderung der Freileitung zu beantragen.

- Für alle erforderlichen Umverlegungen ist durch den Träger der Baumaßnahme bzw. das zuständige Planungsbüro rechtzeitig ein schriftlicher Auftrag zu erteilen. Die Kosten der Baufeldfreimachung trägt der Auftraggeber entsprechend der geltenden Verträge zwischen dem EVU und Baulastträger.

Hinweisgeber: Mitnetz Strom GmbH, 09095 Chemnitz

Leitungssicherung TK-Linien

- Geplante Bauvorhaben sind durch geeignete Maßnahmen so abzustimmen, dass evtl. Beschädigungen u. Beeinträchtigungen o. die Veränderung der vorhandenen TK - Anlage ausgeschlossen werden. Das Betreiben und die Zugänglichkeit unserer Anlagen müssen während der Bauphase jederzeit und uneingeschränkt möglich sein.

- Die Überdeckung unserer bestehenden Anlagen ist in jedem Fall einzuhalten.

- Die Hinweise der nachfolgend beigefügten Kabelschutzanweisung sind zu beachten.

Hinweisgeber: Dt. Telekom Technik GmbH, Technik Ndl. Ost

Allgemeine Hinweise

In der Anlage werden Anmerkungen von Trägern öffentlicher Belange gesammelt, die für technische Ausführung oder verfahrensseitig notwendig werden (Voranfragen, Absprachen u.ä.) bzw. für eine rechtssichere Abwicklung dieser Planungsschritte (Genehmigungsfähigkeit, ggf. Erlangung weiter notwendiger Erlaubnisse u.ä.) oder auch ordnungsseitig innerhalb nachfolgender Planungsschritte relevant werden können und die im Satzungsgebungsverfahren nicht ausreichend beurteilbar bzw. für dessen Aufgabenstellung nicht relevant sind. Dabei wird dem jeweiligen Verfahrensschritt der zugehörig zu informierende Träger öffentlicher Belange zugeordnet und es erfolgt eine getrennte Auflistung nach technischen und organisatorischen Hinweisen.

Informationen für die weitere Planung - Technische Hinweise

Brandschutz und Löschwasserversorgung

- Im Bestand vorhandene und zukünftige Nutzungen und Anlagen müssen so beschaffen sein, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. Diese Aspekte sind bei der weiteren Beurteilung der brandschutzrelevanten Aspekte zu beachten.

Löschwasserversorgung

- Die Löschwasserentnahmestellen müssen mit Löschfahrzeugen zu allen Jahreszeiten problemlos erreicht werden können.

Hinweisgeber: LRA Vogtlandkreis, Brand- und Katastrophenschutz

Leitungssicherung Stromversorgung

- Vorhandene Kabel dürfen im Rahmen der Baumaßnahmen nicht in der Lage verändert, überbaut bzw. durch Baumaßnahmen geschädigt werden.

- Zur Kabellage ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Während der Bauphase ist eine Mindestüberdeckung von 0,4 m zu gewährleisten. Ist das nicht möglich, muss dies unter der Servicenummer 0800 2 884400 (kostenfrei) rechtzeitig angezeigt werden. Es wird dann vor Ort über geeignete Schutzmaßnahmen entschieden (z. B. Verrohrung des vorhandenen Kabels mittels Halbschalenschutzrohre oder Umverlegung der Kabel im Rahmen einer Baufeldfreimachung).

- Bei Kreuzungen von Kabeln und Oberflächenerdern mit anderen Ver- und Entsorgungsleitungen ist ein Mindestabstand von 0,2 m einzuhalten. Bei seitlichen Näherungen bzw. Parallelführung ist zwischen Kabeln und Oberflächenerdern und anderen Ver- und Entsorgungsleitungen, mit Ausnahme von Telekom-Kabel, ein Mindestabstand von 0,4 m einzuhalten. Können die bei Näherungen und Kreuzungen vorgeschriebenen Mindestabstände nicht eingehalten werden, muss eine Berührung zwischen Kabeln sowie Oberflächenerdern und anderen Ver- und Entsorgungsleitungen durch geeignete Schutzmaßnahmen verhindert werden. Anderenfalls ist eine Umverlegung der Kabel im Rahmen einer Baufeldfreimachung erforderlich.

- Im Bereich von vorhandenen Freileitungen verweisen wir auf die Einhaltung der gültigen Normen, insbesondere der DIN VDE 0105-100, 0210-1 und 0211. Der einzuhaltende seitliche Mindestabstand beträgt 3,0 m (20 kV) bzw. 1,0 m (1 kV) zum ausgeschwungenen Leiterseil. Unter der Freileitung sind keine Aufschüttungen von Erdmassen zulässig. Bei der Veränderung der Straßenhöhe (Geländehöhe) gegenüber der Freileitung ist der Nachweis zu führen, dass die vorgeschriebenen Mindestabstände eingehalten werden. Bei Nichteinhaltung der Mindestabstände ist die Veränderung der Freileitung zu beantragen.

- Für alle erforderlichen Umverlegungen ist durch den Träger der Baumaßnahme bzw. das zuständige Planungsbüro rechtzeitig ein schriftlicher Auftrag zu erteilen. Die erforderliche Baufeldfreimachung ist im Zuge der Planung rechtzeitig zu beantragen. Dies ist mit uns zum frühestmöglichen Zeitpunkt – jedoch mindestens 6 Monate vorher – abzustimmen, das betrifft auch Veränderungen der Tiefenlage unserer Kabel. Dazu sind Lagepläne mit den eingetragenen Konfliktpunkten einzureichen.

- Die Kosten der Baufeldfreimachung trägt der Auftraggeber entsprechend der geltenden Verträge zwischen dem EVU und Baulastträger.

Hinweisgeber: Mitnetz Strom GmbH, 09095 Chemnitz

Leitungssicherung TK-Linien

- Geplante Bauvorhaben sind durch geeignete Maßnahmen so abzustimmen, dass evtl. Beschädigungen u. Beeinträchtigungen o. die Veränderung der vorhandenen TK - Anlage ausgeschlossen werden. Das Betreiben und die Zugänglichkeit unserer Anlagen müssen während der Bauphase jederzeit und uneingeschränkt möglich sein.

- Die Überdeckung unserer bestehenden Anlagen ist in jedem Fall einzuhalten.

- Die Hinweise der nachfolgend beigegefügt Kabelschutzanweisung sind zu beachten.

Hinweisgeber: Dt. Telekom Technik GmbH, Technik Ndl. Ost

Anforderungen zum Radonschutz

- Neubauten in Radonvorsorgegebieten sind nach § 123 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) so zu errichten, dass ein Zutritt von Radon aus dem Baugrund verhindert oder erheblich erschwert wird. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.
- Bei Neubauten in den festgelegten Radonvorsorgegebieten muss darüber hinaus gem. § 123 StrlSchG i.V.m. § 154 Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) eine weitere Maßnahme zum Radonschutz ergriffen werden:
 - Verringerung der Radon-222-Konzentration unter dem Gebäude oder
 - gezielte Beeinflussung der Luftdruckdifferenz zwischen Gebäudeinnerem und Bodenluft an der Außenseite von Wänden und Böden mit Erdkontakt oder
 - Begrenzung der Rissbildung an Wänden und Böden mit Erdkontakt und Auswahl diffusionshemmender Betonsorten mit der erforderlichen Dicke der Bauteile oder
 - Absaugung von Radon an Randfugen oder unter Abdichtungen oder
 - Einsatz diffusionshemmender, konvektionsdicht verarbeiteter Materialien oder Konstruktionen.
 - Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Radonbelastung in Aufenthaltsräumen wird empfohlen, die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen von einem kompetenten Ingenieurbüro abklären zu lassen.
- Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen,
Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft Radonberatungsstelle,
Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz
Telefon: (0371) 46124-221 Telefax: (0371)46124-299
E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de
Internet: www.smul.sachsen.de/bful und www.radon.sachsen.de
Weitere Auskünfte gibt die Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>)

• [Strahlenschutzgesetz verpflichtet Verantwortliche für Arbeitsplätze zu einer 12-monatigen Messung der Radon-222-Aktivitätskonzentration, wenn sich Arbeitsplätze in einem Keller oder Erdgeschoss von Gebäuden in Radonvorsorgegebieten befinden. Messpflicht beginnt, sobald eine Betätigung an einem Arbeitsplatz in einem Keller oder Erdgeschoss in Gebäuden in festgelegten Radonvorsorgegebieten aufgenommen wird und ist innerhalb von 18 Monaten abzuschließen.](#)

• [Wird an einem Arbeitsplatz Überschreitung des Referenzwertes von 300 Bq/m³ festgestellt, sind Maßnahmen zur Reduzierung der Radonwerte zu ergreifen und durch eine wiederholte Messung auf ihren Erfolg zu kontrollieren. Messung muss innerhalb von 30 Monaten nach Bekanntwerden der Referenzwertüberschreitung erfolgen.](#)

• [Alle weiterführenden Informationen sind unter \[www.radon.sachsen.de\]\(http://www.radon.sachsen.de\) bzw. <https://www.strahlenschutz.sachsen.de/radon-an-arbeitsplaetzen-in-innenraeumen-30730.html> nachzulesen. Des Weiteren informiert ein Faltblatt Arbeitsplatzverantwortliche über die Pflichten zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen in Innenräumen und welches Vorgehen dabei zu beachten ist \(<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/36105>\).](#)

• [Wird danach weiterhin der Referenzwert überschritten, sind betroffene Arbeitsplätze beim Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Referat 54 - Strahlenschutz - Altlasten, Radon, Notfallschutz anzumelden.](#)

• [Zur Erkundung evtl. vorhandener radioaktiver Kontaminationen empfehlen wir, vor Baubeginn von einem auf diesem Gebiet erfahrenen Ingenieurbüro radiologische Untersuchungen durchführen zu lassen.](#)

• [Abhängig vom Ergebnis der Untersuchungen ist ggf. eine Entlassung aus der strahlen-schutzrechtlichen Überwachung zu beantragen, wenn die gesetzlichen Überwachungsgrenzen für den jeweiligen vorgesehenen Verwertungs- oder Beseitigungsweg überschritten werden \(§ 62 StrlSchG, § 29 StrlSchV\).](#)

Hinweisgeber: Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

Baugrunduntersuchungen

• Vor den Baumaßnahmen wird die Durchführung von orts- und vorhabenkonkreten Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997 und DIN 4020 empfohlen. Geotechnischer Bericht sollte u. a. Aussagen zur Baugrundsichtung, Grundwasserverhältnissen sowie die Ausweisung von Homogenbereichen (einschließlich Eigenschaften und Kennwerten) hinsichtlich der gewählten Bauverfahrensweisen (z. B. Erdarbeiten) enthalten. Zudem sollten die geplanten Maßnahmen nach DIN EN 1997 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, die den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßnahmen und an zu erbringenden Nachweisen eingrenzt. Falls sich bautechnische Vorgaben ändern oder auch die angetroffenen geologischen Verhältnisse von den erkundeten abweichen, sollte eine Überprüfung und ggf. Anpassung der jeweiligen Baugrunduntersuchung erfolgen.

Hinweisgeber: Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

Informationen für die weitere Planung - Organisatorische Hinweise

Versorgung mit Telekommunikation

• Vor Beginn von Erd- und Erschließungsarbeiten haben die mit der Ausführung der Tiefbauarbeiten beauftragten Firmen bei der zuständigen Planauskunft (Fax: 0391/580219965 oder per E-Mail: planauskunft.mitteost@telekom.de) entsprechende Schachtscheine einzuholen (vorherige Erkundigungspflicht). Dort werden gleichzeitig weitere Schutzmaßnahmen festgelegt.

Hinweisgeber: Dt. Telekom Technik GmbH, Technik Ndl. Ost

- Für die Einrichtung des Telekommunikationsanschlusses ist ein gesonderter Auftrag über die kostenlose Rufnummer 0800 330 1903 oder über <https://www.telekom.de/hilfe/bauherren/ihr-hausanschluss> notwendig.
- Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter T-NL-Ost-PTI-13-NBG@telekom.de so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
- Vor Beginn von Erd- und Erschließungsarbeiten haben die mit der Ausführung der Tiefbauarbeiten beauftragten Firmen bei der zuständigen Planauskunft entsprechende Schachtscheine einzuholen (vorherige Erkundigungspflicht). Die nachfolgend angefügte Kabelschutzanweisung ist zu beachten.

• Erforderliche Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen am Telekommunikationsnetz müssen jederzeit möglich sein.

Hinweisgeber: Dt. Telekom Technik GmbH, Technik Ndl. Ost

Stromversorgung

• Nach Festlegung genauer Vorhaben bitten wir um eine rechtzeitige Information, so dass notwendige Erschließungsmaßnahmen unverzüglich in unsere Vorbereitung aufgenommen werden können und somit eine Koordination mit anderen Versorgungsträgern möglich wird.

• Zum Bauvorhaben zu Projektierung und Realisierung der elektrotechnischen Erschließung werden noch folgende Unterlagen benötigt (Übermittlung durch Zusendung):

- Benennung des Vertragspartners zur Vereinbarung über die Erschließung zur Elektrizitätsversorgung
- öffentlich genehmigter Bebauungsplan mit Lageplan M 1:500 (mit Gemarkungs-, Flurstücks-, Parzellensowie Straßennamensangaben)
- Umfang des Vorhabens sowie Ausbau- und Bauablaufplan einschließlich Zeitablauf für das Erschließungsgebiet
- zeitgleich benötigter Leistungsbedarf je Anschlussstelle mit geplantem Termin für Inanspruchnahme
- Zeithorizont, bis zu dem das Baugebiet ausgelastet sein soll, ggf. auch Angaben zeitlich gestufter Auslastungsziele

• Für Fragen zur Erschließungsvereinbarung bitte Postfach Netzkunden-Bezug@mitnetz-strom.de benutzen.

• Wir weisen gemäß DGVU Vorschrift 38, § 16 darauf hin, einen Antrag auf Auskunft über den Verlauf unterirdischer Energieversorgungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen der MITNETZ STROM zu stellen. Sie können die Internetbeauskunftung unter www.mitnetz-strom.de nutzen.

Hinweisgeber: Mitnetz Strom GmbH, 09095 Chemnitz

Abfallentsorgung

• Alle Grundstücke, auf denen Überlassungspflichtige Abfälle aus privaten Haushaltungen und Überlassungspflichtige Abfälle zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen anfallen, sind an die Abfallentsorgung des Landkreises anzuschließen.

• Nach Nutzungsbeginn der Grundstücke zu Wohnzwecken bzw. einer gewerblichen Nutzung sind die Grundstücke durch den Grundstückseigentümer beim Landratsamt, Amt für Abfallwirtschaft, an die Abfallentsorgung anzumelden.

• Stellplätze für Abfallbehälter (Restabfall-, Blaue, Gelbe und Bio-Tonnen) sind bedarfsgerecht gemäß der gültigen Abfallwirtschaftssatzung auf den Grundstücken vorzusehen (Bereitstellung im öffentlichen Verkehrsraum ist nur am Abhol-/Leerungstag gestattet).

Hinweisgeber: LRA Vogtlandkreis, Amt für Abfallwirtschaft

Tagesordnung

öffentlich

Anzeige und Übergabe der Ergebnisse von geologischen Untersuchungen

- Geologische Untersuchungen (wie z. B. Erkundungsbohrungen) sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeolDG). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeolDG).
- Informationen zur Anzeige sowie zur Erfassung und Auswertung von Daten geologischer Bohrungen sind unter der URL www.geologie.sachsen.de unter dem Link „Bohranzeige“ verfügbar. Eine Bohranzeige kann über das Portal „ELBA.Sax“ elektronisch erfolgen (<https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba>).
- Regelungen § 15 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) zur Übergabe von Ergebnisberichten aus Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen o. ä.) durch Behörden des Freistaates Sachsen, der Landkreise, Kreisfreien Städte und Gemeinden sowie sonstigen juristischen Personen des öffentlichen Rechts an das LfULG bleiben vom GeolDG unberührt.

Hinweisgeber: Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

Tierartenschutz

- Werden trotz aller Vorkehrungen während der Abrissarbeiten wild lebende Tiere besonders geschützter Arten (z.B. brütende Vögel, mit Jungvögeln besetzte Nester) im o. am Abrissobjekt festgestellt, ist die UNB unverzüglich in Kenntnis zu setzen.
- Im Falle des Vorhandenseins und der möglichen Beeinträchtigung geschützter Arten sind die Abbrucharbeiten bis zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange sofort einzustellen. Der Kontakt zur UNB ist aufzunehmen.
- Für die Beseitigung der geschützten Arten und deren Nester ist eine gesonderte Genehmigung auf der Grundlage des § 45 VII bzw. § 67 BNatSchG durch die UNB erforderlich, diese ist extra zu beantragen und zu begründen.
- Im Falle des Vorhandenseins und der möglichen Beeinträchtigung geschützter Arten sind die Abbrucharbeiten bis zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange sofort einzustellen. Der Kontakt zur UNB ist aufzunehmen.
- Die UNB behält sich Nachforderungen bzgl. artenschutzrechtlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vor, wenn dies aufgrund der Beeinträchtigung bzw. Zerstörung von Lebensräumen geschützter Arten naturschutzfachlich und -rechtlich begründet und erforderlich ist.

Hinweisgeber: LRA Vogtlandkreis, Untere Naturschutzbehörde

Wasserwirtschaft

- Eine Gewässerbenutzung ist erlaubnisbedürftig. Rückhalteanlagen und Einleitbauwerke bedürfen gesonderter Baugenehmigungen nach Wasserrecht.

Hinweisgeber: LRA Vogtlandkreis, Untere Wasserbehörde

KABELSCHUTZANWEISUNG

Anweisung zum Schutze unterirdischer Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom bei Arbeiten Anderer



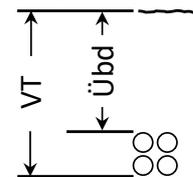
Bearbeitet und herausgegeben von der Telekom Deutschland GmbH

Telekommunikationslinien als Bestandteil des Telekommunikationsnetzes der Telekom Deutschland GmbH sind alle unter- oder oberirdisch geführte Telekommunikationskabelanlagen, einschließlich ihrer zugehörigen Schalt- und Verzweigungseinrichtungen, Masten und Unterstützungen, Kabelschächte und Kabelkanalrohre, sowie weitere technische Einrichtungen, die für das Erbringen von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten erforderlich sind (§ 3 Nr. 64 TKG).

Unterirdisch verlegte Telekommunikationslinien können bei Arbeiten, die in ihrer Nähe am oder im Erdreich durchgeführt werden, leicht beschädigt werden. Durch solche Beschädigungen wird der für die Öffentlichkeit wichtige Telekommunikationsdienst der Telekom Deutschland GmbH erheblich gestört. Beschädigungen an Telekommunikationslinien sind nach Maßgabe der § 317 StGB strafbar, und zwar auch dann, wenn sie fahrlässig begangen werden. Außerdem ist derjenige, der für die Beschädigung verantwortlich ist, der Telekom Deutschland GmbH zum Schadensersatz verpflichtet. Es liegt daher im Interesse aller, die solche Arbeiten durchführen, äußerste Vorsicht walten zu lassen und dabei insbesondere Folgendes genau zu beachten, um Beschädigungen zu verhüten.

1. Bei Arbeiten jeder Art am oder im Erdreich, insbesondere bei Aufgrabungen, Pflasterungen, Bohrungen, Baggerarbeiten, Grabenreinigungsarbeiten, Setzen von Masten und Stangen, Eintreiben von Pfählen, Bohrern und Dornen, besteht immer die Gefahr, dass Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH beschädigt werden.

2. Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH werden nicht nur in oder an öffentlichen Verkehrswegen, sondern auch durch private Grundstücke (z.B. Felder, Wiesen, Waldstücke, Hausgrundstücke) geführt. Die Telekommunikationslinien werden gewöhnlich auf einer Grabensohle (Verlegetiefe VT) von 60 cm (in Einzelfällen 40 cm) bis 100 cm ausgelegt. Gemäß § 127 Abs 7 TKG ist aber auch eine mindertiefe Verlegung gestattet, wie etwa im Trenchingverfahren (s. Seite 8) eingebrachte Telekommunikationslinien und andere Verlegungen in geringerer Tiefe.



Beim Trenching werden durch Säge- oder Frästechnik verschieden breite und tiefe Schlitzte bzw. Gräben direkt in Böden, Asphalt und Beton eingebracht, in welche Rohre mit Glasfaserkabeln eingelegt werden.

Eine abweichende Tiefenlage ist bei Telekommunikationslinien wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten u. dgl. und aus anderen Gründen möglich. Kabel können in Röhren eingezogen, mit Schutzhauben aus Ton, mit Mauersteinen o.ä. abgedeckt, durch Trassenwarnband aus Kunststoff, durch elektronische Markierer gekennzeichnet oder frei im Erdreich verlegt sein. Röhren, Abdeckungen und Trassenwarnband aus Kunststoff schützen die Telekommunikationslinien jedoch nicht gegen mechanische Beschädigungen. Sie sollen lediglich den Aufgrabenden auf das Vorhandensein von Telekommunikationslinien aufmerksam machen (Warnschutz).

TOP 9 - Anlagen zu Beschlussvorlage 100/2024

Bei Beschädigung von Telekommunikationslinien¹ der Telekom Deutschland GmbH, kann Lebensgefahr für damit in Berührung kommende Personen bestehen.

Von unbeschädigten Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH mit isolierender Außenhülle gehen auf der Trasse keine Gefahren aus.

Von Erdern und erdfühlig verlegten Kabeln (Kabel mit metallischem Außenmantel) können insbesondere bei Gewitter Gefahren ausgehen. Gem. DIN VDE 0105 Teil 100, Abschnitt 6.1.3 Wetterbedingungen, sollen bei Gewitter die Arbeiten an diesen Anlagen eingestellt werden.

Glasfaserkabel sind auf der Kabelaußenhülle mit einem  gekennzeichnet. Hier kann es bei einem direkten Hineinblicken in den Lichtwellenleiter zu einer Schädigung des Auges kommen. Bei Beschädigung von Telekommunikationslinien gilt immer:

Alle Arbeiter müssen sich aus dem Gefahrenbereich der Kabelbeschädigung entfernen. Die Telekom Deutschland GmbH ist unverzüglich und auf dem schnellsten Wege zu benachrichtigen, damit der Schaden behoben werden kann.

3. Vor der Aufnahme von Arbeiten am oder im Erdreich der unter Ziffer 1 bezeichneten Art ist deshalb entweder über das Internet unter der Adresse <https://trassenauskunftkabel.telekom.de> oder bei der für das Leitungsnetz zuständigen Niederlassung (Telekontakt: 0800/3301000) festzustellen, ob und wo in der Nähe der Arbeitsstelle Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH liegen, die durch die Arbeiten gefährdet werden können.

Teilweise sind Telekommunikationslinien metallfrei ausgeführt und mit elektronischen Markierern gekennzeichnet. Diese Markierer (Frequenzen der passiven Schwingkreise gemäß 3M-Industriestandard 101,4 kHz) sind im Lageplan mit  dargestellt und mit geeigneten marktüblichen Ortungsgeräten sicher zu lokalisieren.

4. Sind Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH vorhanden und sind die Planunterlagen offensichtlich fehler- oder lückenhaft, nicht lesbar bzw. missverständlich oder enthält der erstellte Planauszug überhaupt keine Informationen, weder einen Planhintergrund noch sichtbare Trassenverläufe, so ist die Aufnahme der Arbeiten der zuständigen Niederlassung rechtzeitig vorher schriftlich, in eiligen Fällen telefonisch voraus, mitzuteilen, damit - wenn nötig, durch Beauftragte an Ort und Stelle - nähere Hinweise über deren Lage gegeben werden können.

5. Jede unbeabsichtigte Freilegung bzw. Beschädigung von Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH ist der zuständigen Niederlassung unverzüglich und auf dem schnellsten Wege zu melden. Ist ein direkter Ansprechpartner nicht bekannt, so kann eine Schadensmeldung über die App „Trassen Defender“ (erhältlich im Google Playstore und Apple Store), <https://trassenauskunftkabel.telekom.de> „Kabelschaden melden“ oder unter 0800/3301000 gemeldet werden. Bei Nachfragen des Sprachcomputers bitte immer „Kabelschaden“ angeben.

Freigelegte Telekommunikationslinien sind zu sichern und vor Beschädigung und Diebstahl zu schützen. Die Erdarbeiten sind an Stellen mit freigelegten Kabeln bis zum Eintreffen des Beauftragten der Telekom Deutschland GmbH einzustellen.

6. Bei Arbeiten in der Nähe von unterirdischen Telekommunikationslinien dürfen spitze oder scharfe Werkzeuge (Bohrer, Spitzhacke, Spaten, Stoßisen) nur so gehandhabt werden, dass sie höchstens bis zu einer Tiefe von

¹ Betrieben werden u.a.:

-Telekomkabel (Kupferkabel und Glasfaserkabel)

- Telekomkabel mit Fernspeisestromkreisen

- Kabel (Energiekabel), die abgesetzte Technik mit Energie versorgen

10 cm über der Telekommunikationslinie in das Erdreich eindringen. Für die weiteren Arbeiten sind stumpfe Geräte, wie Schaufeln usw., zu verwenden, die möglichst waagrecht zu führen und vorsichtig zu handhaben sind. Spitze Geräte (Dorne, Schnurpfähle) dürfen oberhalb von Telekommunikationslinien nur eingetrieben werden, wenn sie mit einem fest angebrachten Teller oder Querriegel versehen sind, um ein zu tiefes Eindringen zu verhindern und damit eine Beschädigung der Telekommunikationslinien sicher auszuschließen. Da mit Ausweichungen der Lage oder mit breiteren Kabelrohrverbänden gerechnet werden muss, sind die gleichen Verhaltensmaßnahmen auch in einer Breite bis zu 50 cm rechts und links der Telekommunikationslinie zu beachten. Bei der Anwendung maschineller Baugeräte in der Nähe von Telekommunikationslinien ist ein solcher Abstand zu wahren, dass eine Beschädigung der Telekommunikationslinie ausgeschlossen ist. Ist die Lage oder die Tiefenlage nicht bekannt, so ist besondere Vorsicht geboten. Gegebenenfalls muss der Verlauf der Telekommunikationslinie durch in vorsichtiger Arbeit herzustellender Querschläge ermittelt werden.

7. In Gräben, in denen Kabel freigelegt worden sind, ist die Erde zunächst nur bis in die Höhe des Kabelauflagers einzufüllen und fest zu stampfen. Dabei ist darauf zu achten, dass das Auflager des Kabels glatt und steinfrei ist. Sodann ist auf das Kabel eine 10 cm hohe Schicht loser, steinfreier Erde aufzubringen und mit Stampfen fortzufahren, und zwar zunächst sehr vorsichtig mittels hölzerner Flachstampfer. Falls sich der Bodenaushub zum Wiedereinfüllen nicht eignet, ist Sand einzubauen. Durch Feststampfen steinigem Bodens unmittelbar über dem Kabel kann dieses leicht beschädigt werden.

8. Bei der Reinigung von Wasserdurchlässen, um die Telekommunikationslinien herumgeführt sind, sind die Geräte so vorsichtig zu handhaben, dass die Telekommunikationslinien nicht beschädigt werden.

9. Jede Erdarbeiten ausführende Person oder Firma ist verpflichtet, alle gebotene Sorgfalt aufzuwenden. Insbesondere müssen Hilfskräfte genauestens an- und eingewiesen werden, um der bei Erdarbeiten immer bestehenden Gefahr einer Beschädigung von Telekommunikationslinien zu begegnen. Nur so kann sie verhindern, dass sie zum Schadenersatz herangezogen wird.

10. Die Anwesenheit eines Beauftragten der Telekom Deutschland GmbH an der Aufgrabungsstelle hat keinen Einfluss auf die Verantwortlichkeit des Aufgrabenden in Bezug auf die von der Person verursachten Schäden an Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Der Beauftragte der Telekom Deutschland GmbH hat keine Anweisungsbefugnis gegenüber den Arbeitskräften der die Aufgrabung durchführenden Firma.

11. Bitte beachten Sie, dass es aufgrund von nachträglicher Bautätigkeit zu Veränderungen in der Verlegetiefe der Telekommunikationslinien kommen kann! Im Bereich von Verbindungsmuffen, Rohrunterbrechungen und Kabelverbänden ist mit größeren Ausbiegungen der Kabellage zu rechnen!
Im Bereich der Kabeleinführungen von Multifunktionsgehäusen, Kabelverzweigern und sonstigen Verteilrichtungen ist besondere Vorsicht geboten.

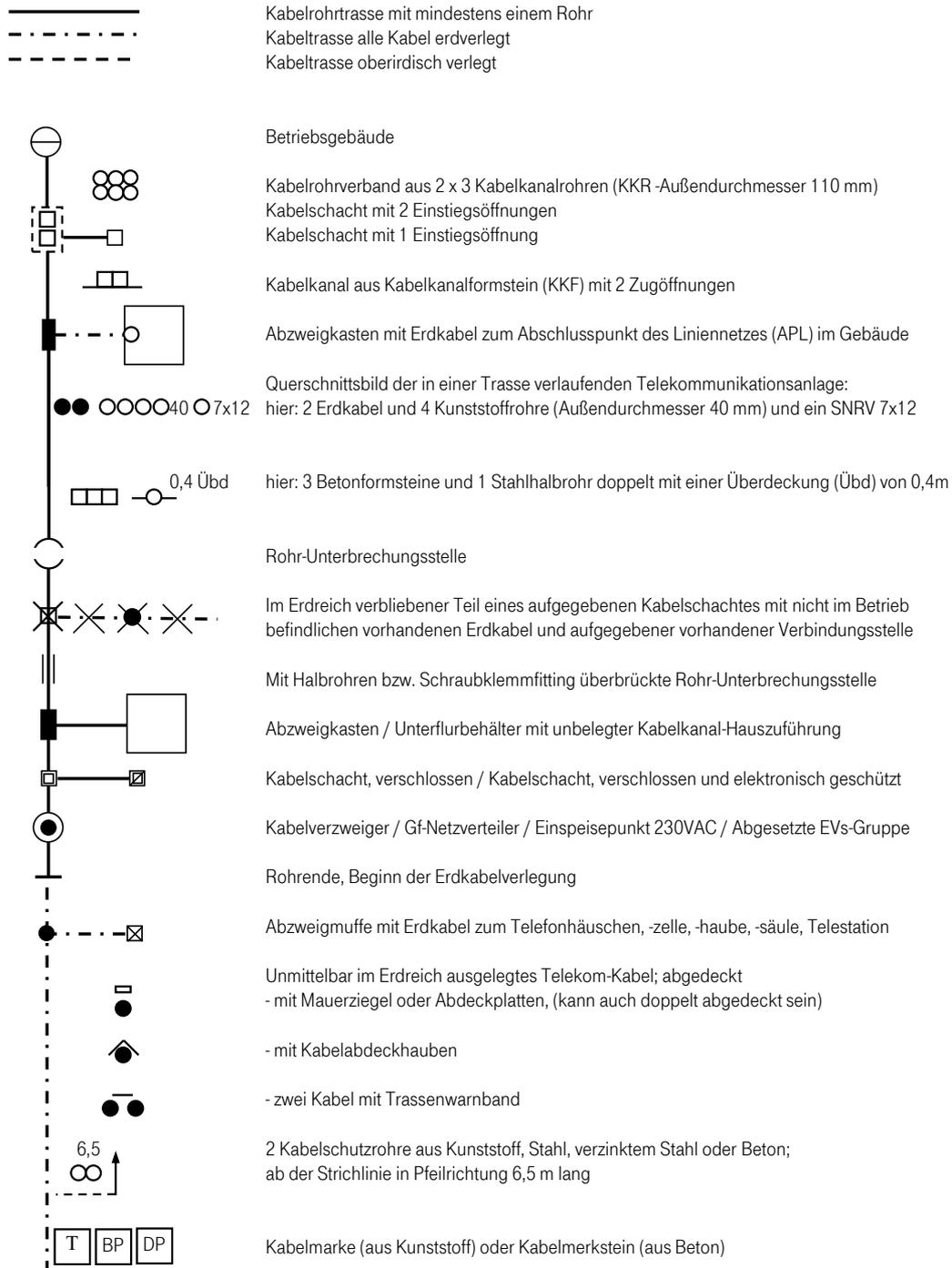
ERLÄUTERUNGEN DER ZEICHEN UND ABKÜRZUNGEN IN DEN LAGEPLÄNEN DER TELEKOM DEUTSCHLAND GMBH

Bearbeitet und herausgegeben von der Telekom Deutschland GmbH

Stand: 04.04.2023

Tagesordnung

öffentlich



Stand: 04.04.2023

Seite 5 von 8

	Kabelmarke mit elektronischem Markierer
	elektronischer Markierer ohne Kabelmarke (unterirdisch verlegt)
	Kennzeichnung der Einmessachse durch eine Strichlinie, auf die alle Abstand-Maße zum Kabelverband (Kabel Nr. 4 bis 6) bezogen sind.
	Hinweis auf Gefährdung durch Fernspeisung, soweit der Grenzwert nach VDE 800, Teil 3 überschritten wird und Ortsspeisung mit 230 V(AC)/400V(DC)
	Gefährdung durch: Betriebsspannung
	Kurzzeitbeeinflussung durch G ewitter
	Kurzzeitbeeinflussung aus elektr. Energieanlagen < 3 Sekunden
	Langzeitbeeinflussung aus elektrischen Energieanlagen ≥ 3 Sekunden
	Betriebsspannung, und Kurzzeitbeeinflussung durch G ewitter
	Betriebsspannung und Kurzzeitbeeinflussung aus elektr. Energieanlagen < 3 Sekunden
	Betriebsspannung, Langzeitbeeinflussung und eventuell Kurzzeitbeeinflussung
	SL Schirmleiter über Erdkabel
	- Fremdes Starkstromkabel / fremdes Fernmeldekabel (+Text)
	- Rohrleitung für flüssige oder gasförmige Stoffe (Gas, Wasser, Erdöl, Fernheizung)
	Erder aus Kupferseil / verzinktem Stahldraht als Oberflächenerder
	Oberflächenerder mit abschließendem Tiefenerder (Erdungsstab)
	Korr Meßp Korrosionsschutzeinrichtung / Potentialmess- oder -abgleichpunkt in EVz-Säule
	EMP Erdkabelmesspunkt
	über Stichkabel angeschlossene Wannenmuffe mit ZWR in direkter Nähe an einer Muffe / BK-Verstärkergehäuse
	Muffe mit über Stichkabel angeschlossener Wannenmuffe mit ZWR in >2m Entfernung zu einer VS
	M Mast, Beginn der Luftkabelverlegung
	Abschlusspunkt des Liniennetzes (APL) Kupfer
	Glasfaser-Abschlusspunkt (Gf-AP)
	Vorkriegstrasse: Die in diesem Trassenabschnitt verlegten Erdkabel oder Außenrohre wurden vor 1946 verlegt oder das Verlegedatum ist nicht bekannt.

HINWEISE ZUM LESEN DER PLANAUSKÜNFTE

Telekommunikationslinien werden als Einstrichdarstellung im Lageplan dargestellt. Der tatsächliche Umfang der Anlage ist der Querschnittsdarstellung zu entnehmen.

Lediglich die in den Plänen vermerkten Maße (nicht die zeichnerische Darstellung!) geben einen Anhalt für die Lage der dargestellten Telekommunikationslinien. Einmessungen an Kabelrohrverbänden beziehen sich auf die Mitte der Kabelschacht-Abdeckung. Alle Maße sind in Meter vermerkt.

Kreuzungen und Näherungen von Starkstromkabeln und Rohrleitungen sind nur eingezeichnet worden, soweit sie bei Arbeiten an den Telekommunikationslinien vorgefunden wurden oder in anderer Weise nachträglich bekanntgeworden sind.

Oberflächenmerkmale und deren Abkürzungen sind der DIN 18 702 „Zeichen für Vermessungsrisse, großmaßstäbige Karten und Pläne“ zu entnehmen.

Sind an den Trassenabschnitten keine Angaben zu Verlegeart und Verlegetiefe bzw. Überdeckung hinterlegt, so gelten die Hinweise entsprechend Ziffer 2.

Weichen die Angaben von Ziffer 2 ab, so haben die Trassenabschnitte eine Kennzeichnung, die aus 1 bis 3 Angaben besteht:

- Verlegeart
- Verlegetiefe oder Überdeckung
- Gefährdung durch Spannung bzw. Beeinflussung

Beispiel: VP 0.8 

Kabel mit Verlegepflug eingepflügt
Verlegetiefe 0,8m
Gefährdung durch Betriebsspannung

Beispiel: TR4 Übd 0.3

Rohr/SNRV mit Makrotrenching eingebracht
mit einer Überdeckung von 0,3m

Die Kennzeichnung der Verlegeart und der Verlegetiefe wird an den Trassen sukzessive von einer manuellen auf eine automatisierte Darstellung umgestellt. Daher sind in den Planauskünften zwei verschiedene Darstellungen anzutreffen:

In der Spalte „Kurztext“ ist die neue automatisierte Darstellung und in der Spalte „alter Kurztext“ die bisherige. Siehe Seite 8.

KENNZEICHNUNG DER VERLEGEART

Kurztext	Verlegeart	alter Kurztext
MT	Graben / erdverlegte Kabeltrasse mit Mindertiefe Trasse mit unbekannter Lage	
TR1	Rohr/SNRV mit Nanotrenching eingebracht	∇ ○ MT1
TR2	Rohr/SNRV mit Microtrenching eingebracht	∇ ○ MT2
TR3	Rohr/SNRV mit Minitrenching eingebracht	∇ ○ MT3
TR4	Rohr/SNRV mit Makrotrenching eingebracht	∇ ○ MT4
VP	Kabel mit Verlegepflug eingepflügt	∇ ● VP
VP	Rohr mit Verlegepflug eingepflügt	∇ ○ VP
BV	Rohr mit Bodenverdrängung eingebracht	∇ ○ BV
SCH	Schießstrecke	
SB	Rohr mit Spülbohrverfahren eingebracht	∇ ○ SB
BS	Bohrstrecke	
BR	An bzw. in einer Brücke geführtes Rohr	BR
TN	Kabel in einem begehbaren Tunnel	TN
DÜ	Rohr in einem Düker	DÜ
MVAK	Kabel welches in einem Abwasserkanal mitverlegt ist	MVAK
MVFK	Kabel welches in einem Frischwasserkanal mitverlegt ist	MVFK
PRIV	Rohr vom Kunden verlegt	PRIV

Tagesordnung

öffentlich

Anlage 9

Ermittlung der Auswirkungen (Wirkungsprognose) und ihrer Erheblichkeit

Bundesanstalt für Gewässerkunde, Verfahren zur Bewertung in der UVU an Bundeswasserstraßen 2011 (angepasst)

- 1 Das grundlegende Verfahren der Ermittlung der Auswirkungen auf die Schutzgüter in dieser UP orientiert sich an Methoden der ökologischen Risikoanalyse. Sie basiert auf der Verknüpfung der Eingriffsempfindlichkeit (Wertstufe IST-Zustand) eines Schutzgutes (bzw. von Leitparametern für verschiedene Wirkungspfade) mit der Beeinträchtigungsintensität des Vorhabens.
- 2 Dazu werden der Veränderungsgrad bzw. die Konfliktintensität (Prognose-Zustand, Wirkstufe), in der Regel in Rang- bzw. Wertstufen ermittelt und mit der Eingriffsempfindlichkeit in einer Matrix verknüpft. Diese werden zusätzlich verbalisiert.

Tab. 1 Definition des Veränderungsgrades

Quelle Bundesanstalt für Gewässerkunde, Verfahren zur Bewertung in der UVU an Bundeswasserstraßen 2011 (angepasst)

-4	-3	-2	-1	0	1	2	3	4
sehr hoch bzw. extrem negativ	hoch bzw. stark negativ	mittel negativ	sehr gering negativ	keine Änderung der Wertstufe	sehr gering positiv	mittel positiv	hoch bzw. stark positiv	sehr hoch bzw. extrem positiv

- 3 Bei Anwendung des Veränderungsgrads muss auch der Prognosezustand bewertet werden. Die Bewertung des Prognosezustands erfolgt getrennt für jedes Schutzgut und alle relevanten Auswirkungen wiederum mit Hilfe des jeweiligen Bewertungsrahmens zur Ermittlung des IST-Zustands. Der Veränderungsgrad ergibt sich für die einzelnen Schutzgüter aus der Verknüpfung der Bewertungen von IST- und Prognose-Zustand¹.
- 4 Durch die Verknüpfung wird das Ausmaß der umweltbezogenen Auswirkungen in Form von Auswirkungsstufen ermittelt. Die Grundannahme bei der Verschneidung ist, dass eine Auswirkung auf höher bewertete Schutzgutzustände auch zu einem höheren Veränderungsgrad führt. Folglich wird den Übergängen von und nach hoch bewerteten Zuständen (Wertstufen IV und V) eine stärkere Bedeutung zugemessen als den Übergängen von bzw. nach gering bewerteten Zuständen² (vgl. Abb. 1). Eine Modifizierung der Matrix im Einzelfall bleibt möglich.

Abb. 1 Matrix zur Ermittlung des Veränderungsgrades

Quelle Bundesanstalt für Gewässerkunde, Verfahren zur Bewertung in der UVU an Bundeswasserstraßen 2011

Prognose Zustand	IST - Zustand					
	I	II	III	IV	V	
I	0	-1	-2	-3	-4	
II	1	0	-1	-2	-4	
III	2	1	0	-1	-3	
IV	3	3	2	0	-2	
V	4	4	4	2	0	

- 5 Daran anschließend wird für die jeweiligen Wirkfaktoren über die Hinzuziehung ihrer prognostizierbaren Andauer³ und ihrer räumlichen Ausdehnung⁴ deren Erheblichkeit ermittelt.

¹ vgl. Bundesanstalt für Gewässerkunde, Verfahren zur Bewertung in der Umweltverträglichkeitsuntersuchung an Bundeswasserstraßen, S. 14, Koblenz, 2011; der IST-Zustand wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan aus 1993 bestimmt

² vgl. Bundesanstalt für Gewässerkunde, a.a.O., Anl. 4, S. 15, Koblenz 2011

³ Die Dauer der Auswirkung beschreibt den Zeitraum, auf den sich die Wertigkeitsänderung bezieht, d. h. sie gibt einen Hinweis darauf, wie lange es dauert, bis sich die Wertigkeit des Ist-Zustands wieder eingestellt hat (vgl. Bundesanstalt für Gewässerkunde, Verfahren zur Bewertung in der UVU an Bundeswasserstraßen, Anl. 4, S. 16, Koblenz 2011).

⁴ Die räumliche Ausdehnung beschreibt die Fläche, auf die sich die Wertigkeitsänderung bezieht (vgl. Bundesanstalt für Gewässerkunde, a.a.O., Anl. 4, S. 16, Koblenz 2011).

BBP „Revitalisierung IB Kunststeinwerk durch Verlegung + Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“, Grün – Anl. 9 Risikoanalyse

Tab. 2 Kriterien zur Ermittlung des Grades der Erheblichkeit

Quelle Bundesanstalt für Gewässerkunde, Verfahren zur Bewertung in der UVU an Bundeswasserstraßen 2011 (angepasst)

Veränderungsgrad	Dauer der Auswirkung	Räumliche Ausdehnung
sehr hoch bzw. extrem	andauernd (Zeitraum nicht absehbar)	großräumig (schutzgutbezogenes Untersuchungsgebiet, Untersuchungsraum, darüber hinausgehend)
hoch bzw. stark	langzeitig (mehrere Jahre)	Kleinräumig, näheres Umfeld (Umkreis Vorhabenfläche bis 200 m)
mittel	kurzzeitig (ein – max. drei Jahre)	lokal (Vorhabenfläche oder Teile davon)
sehr gering - gering	vorübergehend (max. ein Jahr)	punktuell (direkter Eingriffsbereich)
keine Änderung der Wertstufe	--	--

6 Der Grad der Erheblichkeit wird abschließend in folgenden Abstufungen angegeben:

- erheblich nachteilig
- unerheblich nachteilig
- weder nachteilig noch vorteilhaft
- unerheblich vorteilhaft
- erheblich vorteilhaft

Ob es sich um erhebliche Auswirkungen handelt, wird unter Rückkopplung auf das gebietsbezogene Zielsystem ermittelt. Welches Gewicht dabei den Komponenten Veränderungsgrad, Dauer der Auswirkung und räumliche Ausdehnung der Auswirkung zuzumessen ist, wird im Einzelfall entschieden und begründet.

7 Bei Ermittlung über die Konfliktintensität wird der Zustandsindikator mit den definierten Wirkfaktoren überlagert. Wirkungen mit hoher und mittlerer Intensität werden als erhebliche Auswirkungen klassifiziert, unterschieden nach negativer oder positiver Art.

8 Die im Ä-BBP vorgesehenen und in den Vorplanungen festgeschriebenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen werden dabei entsprechend berücksichtigt.

9 Bewertungen nachteiliger Auswirkungen, mit den Einstufungen mittel, hoch und sehr hoch sind als erhebliche nachteilige Auswirkung zu werten. Diese Bewertungen werden zusätzlich verbal-argumentativ begründet.

10 Bei der Bewertung der Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter und der anschließenden Gesamtwirkungsabschätzung unter Berücksichtigung aller Schutzgüter und Leitparameter ist zu berücksichtigen, dass hier keine einfache Verrechnung der Einzelbewertungen möglich ist.

11 Daher wird eine zusammenfassende Bewertung von Einzelkriterien bzw. Leitparametern lediglich bis zur Stufe einzelner Schutzgüter vorgenommen, für die eine abschließende Bewertung der Auswirkungen vorzunehmen ist. Dabei dominiert das Kriterium, bei dem die relativ nachteiligsten bzw. negativsten Auswirkungen zu verzeichnen sind.

BBP „Revitalisierung IB Kunststeinwerk durch Verlegung + Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“, Grün – Anl. 9 Risikoanalyse

- 12 Die insgesamt für die betroffenen Schutzgüter zu treffende fachliche Gesamtwirkungsbeurteilung wird verbal-argumentativ ausgeführt. Dabei bleiben die Beurteilungen der einzelnen Schutzgüter erhalten und werden einzeln gewürdigt⁵.

Tagesordnung

öffentlich

⁵ vgl. Flughafen München, Planfeststellungsverfahren 3. Start- und Landebahn, UVS, Kap. 4, S. 4-24, München 2007
BBP „Revitalisierung IB Kunststeinwerk durch Verlegung + Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“, Grün – Anl. 9 Risikoanalyse

Anlage 10



Baugrundgutachten mit Bewertung nach EBV

Neubau eines Lebensmittelmarktes

08485 Lengenfeld, Polenzstraße 48a

Auftraggeber:	May & Co. Wohn- und Gewerbebetriebe GmbH & Co. KG, 25524 Itzehoe
Auftragnehmer:	Geomole GmbH, Hauptstraße 11, 26122 Oldenburg
Projekt- Nr.:	2303295
Datum:	13.10.2023

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 VORGANG	1
1.1 Allgemeines	1
1.2 Unterlagen	1
1.3 Bauvorhaben	2
2 BEURTEILUNG DES BAUGRUNDES	3
2.1 Baugrunderkundungen	3
2.2 Nivellement und Geländehöhen	4
2.3 Geologische und hydrologische Verhältnisse	4
3 WASSER IM BAUGRUND	7
3.1 Wasserhaltung	7
3.2 Versickerungsfähigkeit von nicht kontaminiertem Niederschlagswasser	8
4 BODENMECHANISCHE KENNWERTE UND HOMOGENBEREICHE	9
4.1 Rammsondierungen nach DIN EN ISO 22476-2	9
5 BEURTEILUNG DER GRÜNDUNG	13
5.1 Allgemeines	13
5.2 Einschätzung der bauwerksbezogenen Tragfähigkeit	13
5.3 Gründungsempfehlung	15
5.4 Herstellung von Rüttelstopfsäulen (Variante A)	16
5.5 Herstellung von CMC-Säulen (Variante B)	17
5.6 Abdichtung erdberührter Bauteile	19
5.7 Herstellung der Verkehrsflächen und Anlieferungsrampe	20
5.8 Anmerkungen zur Bauausführung und weitere Hinweise	21
6 SCHLUSSBEMERKUNGEN	22
ANLAGENVERZEICHNIS	23

1 VORGANG

1.1 Allgemeines

Der Bauherr, die May & Co. Wohn- und Gewerbebauten GmbH & Co. KG, Lindenstraße 54 aus 25524 Itzehoe plant auf dem Grundstück an der Polenzstraße 48a in 08485 Mulda (Sachsen) den Rückbau des Gebäudebestandes (Kunststeinfabrik, 30 Jahre Leerstand) mit anschließendem Neubau eines Edeka-Lebensmittelmarktes mit umliegenden Park- und Verkehrsflächen.

Der Lage- und Übersichtsplan in der **Anlage 1** zeigt den Untersuchungsbereich.

Die Geomole GmbH aus Oldenburg wurde vom Bauherrn mit den erforderlichen Arbeiten für die Erstellung eines Baugrundgutachtens beauftragt. Eine umfangreiche orientierende Altlastenerkundung ist nicht Teil der Beauftragung. Die im Zuge der Baugrunduntersuchung durchgeführten chemischen Analysen dienen in erster Linie zu einer Kostenschätzung etwaiger Entsorgungskosten und geben einen generellen Überblick über den Schadstoffgehalt in den anstehenden Auffüllungen.

Zur Beurteilung der Baugrundverhältnisse wurden für den Standort Baugrunderkundungen in Form von 18 Kleinrammbohrungen (KRB) gemäß DIN EN ISO 22475 bis in eine technisch mögliche Tiefe von maximal etwa 4,6 m unter Gelände (GOK) realisiert. Zusätzlich insgesamt vier schwere Rammsondierungen (DPH) gemäß DIN EN ISO 22476-2 zur Messung der Lagerungsdichte/Konsistenz des anstehenden Bodens niedergebracht.

Ergänzend wurden aus den gewonnenen Bodenproben der anstehenden Auffüllungen drei Mischproben (MP 1 bis MP 3) erstellt und gemäß Parameterliste der EBV (Ersatzbaustoffverordnung) BM-FO* inklusive Glühverlustbestimmung im akkreditierten Labor Dr. Döring aus Bremen untersucht.

Das Ergebnis der chemischen Untersuchungen lag zum Zeitpunkt der Gutachtenfertigstellung noch nicht vor und wird umgehend nach Erhalt und Auswertung übermittelt.

1.2 Unterlagen

Für die Ausarbeitung der Baugrunduntersuchung standen die nachfolgend aufgeführten Planunterlagen des Auftraggebers zur Verfügung:

- (1) Vorentwurf Lageplan, Architekt Mahnert, Stand 11.08.2023, Maßstab 1 : 500
- (2) Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Erstelldatum 09.06.2023, Maßstab 1 : 1000
- (3) Lageplan mit Leitungen, Vermessungsbüro Kuhn, Stand 02.08.2023, Maßstab 1 : 250
- (4) Diverse Fotoaufnahmen des Bestandes

Die folgenden bautechnischen Angaben beziehen sich auf den zum Zeitpunkt der Entstehung des Gutachtens bekannten Planungsstand.

1.3 Bauvorhaben

Das Baugrundstück liegt westlich der Polenzstraße und östlich des Flusses Göltzsch - östlich des Stadtkerns von Lengenfeld (Vogtlandkreis, Sachsen).



Geplant ist der Rückbau des Gebäudebestandes (ehemalige Kunststeinfabrik) mit anschließendem Neubau eines eingeschossigen Edeka-Lebensmittelmarktes mit umliegenden Park- und Verkehrsflächen.

Anhand der vorliegenden Baugrunduntersuchung soll festgestellt werden, inwieweit der anstehende Baugrund die Lasten des Neubaus aufnehmen kann.

Angaben zur geplanten OKFF sowie Fundament- und Belastungspläne liegen uns zum derzeitigen Planungsstand nicht vor. Im Bereich des geplanten Gebäudekörpers weist das Areal an den Bohransatzpunkten eine mittlere Geländehöhe von etwa 384,3 m NHN auf.

Wir gehen für Vorbemessungen davon aus, dass die OKFF (Oberkante Fertigfußboden) des Neubaus auf dieser Höhe liegen wird.

Das Grundstück mit der geplanten Bebauung dem Gebäudebestand und den Bohransatzpunkten ist auf dem Lageplan in der **Anlage 1** dargestellt.

Baugrundgutachten

Neubau eines Lebensmittelmarktes
in 08485 Lengsfeld, Polenzstraße 48a



Tagesordnung

öffentlich

2 BEURTEILUNG DES BAUGRUNDES

2.1 Baugrunderkundungen

Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse wurden vom 25.09. bis 28.09.2023 auf dem Baugrundstück insgesamt 18 Kleinrammbohrungen (KRB 01 bis KRB 18) gemäß DIN EN ISO 22475 bis in eine technisch mögliche Tiefe von maximal ca. 4,60 m unter GOK abgeteuft.

Einige Bohrungen mussten bereits oberflächennah aufgrund von Bohrhindernissen (Beton/Steine) umgesetzt und abgebrochen werden. Alle anderen Bohrungen und Sondierungen mussten Bohrverfahren bedingt in den tieferen fluviatilen Abschwemmmassen (überwiegend Kiese, ggf. Steine) mit dichter Lagerungsdichte vor Erreichen der geplanten Bohrtiefe (6 m unter GOK) beendet werden, da kein weiterer Bohrfortschritt mehr zu erreichen war.

Zusätzlich wurden im Untersuchungsbereich vier schwere Rammsondierungen (DPH 01 bis DPH 04) gemäß DIN EN ISO 22476-2 zur Messung der Lagerungsdichte und annähernd zur Konsistenz des anstehenden Bodens niedergebracht.

Die Bohrungen KRB 01 bis KRB 07, die Bohrungen KRB 12 bis KRB 15 und die Rammsondierungen DPH 01 bis DPH 04 wurden im Einflussbereich des geplanten Gebäudekörpers niedergebracht. Die Bohrungen und Sondierungen mussten bis auf KRB 15 (nördlicher Hallenbereich) allesamt außerhalb des aufstehenden Gebäudebestandes abgeteuft werden, da dieser verm. einsturzgefährdet ist (Scheddachbereich). Die Ergebnisse der Aufschlüsse werden daher auf den überbauten Bereich interpoliert.

Die Bohrungen KRB 08 bis KRB 11 sowie die Bohrungen KRB 16 bis KRB 18 wurden im Bereich der geplanten Verkehrsflächen abgeteuft.

Die Bohrungen KRB 15 bis KRB 18 wurden innerhalb des nördlichen Hallenbestandes nach durchkernen der Bodenplatte niedergebracht.

Die Ansatzpunkte der Bohrungen und Sondierungen sind im Lageplan der **Anlage 1** eingezeichnet und die Ergebnisse der Aufschlüsse sind in der **Anlage 3** in Form von Schichtenverzeichnissen und Bohrprofilen/Schlagdiagrammen gemäß DIN 4022/4023 beschrieben bzw. zeichnerisch dargestellt.

Im Zuge der Aufschlussarbeiten wurden gestörte Bodenproben entnommen. Diese wurden bereits im Gelände organoleptisch - anhand von Geruch, Aussehen und Bodenstruktur - auf Schadstoffe geprüft und waren diesbezüglich, bis auf unterschiedlich hohe Bauschuttanteile in den Auffüllungshorizonten zunächst unauffällig.

Aus den gewonnenen Bodenproben der anstehenden Auffüllungen wurden drei Mischproben (MP 1 bis MP 3) erstellt und gemäß der Parameterliste der EBV (Ersatzbaustoffverordnung) - BM-F0* inklusive Glühverlustbestimmung im akkreditierten Labor Dr. Döring aus Bremen untersucht. Die für die Mischproben verwendeten Einzelproben sind den Schichtenverzeichnissen zu entnehmen (siehe **Anlage 3**).

Baugrundgutachten

Neubau eines Lebensmittelmarktes
in 08485 Lengenfeld, Polenzstraße 48a



Tagesordnung

öffentlich

Das Ergebnis der chemischen Untersuchungen lag zum Zeitpunkt der Gutachtenfertigstellung noch nicht vor und wird umgehend nach Erhalt und Auswertung übermittelt.

Werden die anstehenden Böden ausgebaut, so sind Haufwerke zu je 500 m³ herzustellen. Diese Haufwerke sind dann fachgerecht (LAGA PN 98) zu beproben und zu deklarieren, damit das Material ordnungsgemäß entsorgt bzw. wiederverwertet werden kann.

Die Ansprache des ausgetragenen Bohrgutes erfolgte vor Ort nach DIN 4022, die bautechnische Klassifizierung nach DIN 18196 und die geologische Einstufung nach vorhandenen Erfahrungen.

2.2 Nivellement und Geländehöhen

Die Bohransatzpunkte wurden auf die vorhandenen Grundstücksgrenzen eingemessen sowie höhenmäßig per GPS-Gerät (Leica) auf m NHN bezogen.

Das Nivellement der Bohransatzpunkte ist in der **Anlage 2** dargestellt bzw. den einzelnen Bohrprofilen zu entnehmen. Die Position der Ansatzpunkte kann dem Lageplan der **Anlage 1** entnommen werden.

Der Höhenunterschied zwischen dem höchsten Ansatzpunkt KRB 06 (385,257 m NHN, Polenzstraße, südlicher Bereich) und dem niedrigsten Ansatzpunkt KRB 09 (382,948 m NHN, Polenzstraße, nördlicher Bereich) beträgt 2,309 m.

Das Areal weist ein Gefälle von Süden nach Norden auf.

Im Mittel aller Bohransatzhöhen liegt das Areal bei 383,906 m NHN.

Im Bereich des geplanten Edeka-Marktes weist das Areal mittlere Bohransatzhöhen von etwa 384,3 m NHN auf.

2.3 Geologische und hydrologische Verhältnisse

Nach Sichtung und Auswertung des uns vorliegenden geologischen Kartenmaterials ist im Untersuchungsgebiet im tieferen Untergrund zum einen mit Graniten und zum anderen mit Ton- und Schluffschiefer zu rechnen.

Das Festgestein wird von fluviatilen Ablagerungen der Göltzsch (Kiese, Sande, Schluffe) überlagert. Am Top ist mit urbanen Deckschichten (Mutterböden und Auffüllungen) zu rechnen.

Das geplante Bauareal liegt gemäß digitalem Kartenmaterial (Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, iDA) zu einem kleinen Teil in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet (siehe **Anlage 4.1**).

Des Weiteren liegt das Areal zu einem Teil in einem Hochwassergefahrenggebiet HQ₁₀₀ (siehe **Anlage 4.2**) und zu einem großen Teil in einem Hochwassergefahrenggebiet HQ_{Extrem} (siehe **Anlage 4.3**)

Das Grundstück liegt in keinem ausgewiesenen Wasserschutzgebiet.

Baugrundgutachten

Neubau eines Lebensmittelmarktes
in 08485 Lengenfeld, Polenzstraße 48a



Tagesordnung

öffentlich

Lengenfeld (Sachsen) liegt geografisch in der Frosteinwirkungszone III, sodass die Frostfreiheit in einer Tiefe von min. 1,2 m unter Gelände erreicht wird.

Lengenfeld (PLZ: 08485) in Sachsen gehört, bezogen auf die Koordinaten der Ortsmitte, zur Erdbebenzone 1 sowie zur Untergrundklasse R.

Die Erdbebenzone 1 umfasst Gebiete, denen gemäß des zugrunde gelegten Gefährdungsniveaus ein Intensitätsintervall von 6,5 bis < 7,0 zugeordnet ist. Der zugehörige Bemessungswert der Bodenbeschleunigung a_g beträgt in dieser Erdbebenzone 0,4 m/s².

Die Gefährdung innerhalb jeder Erdbebenzone wird als einheitlich angenommen, abgesehen von Variationen, die sich durch unterschiedliche Untergrundbedingungen ergeben. Dazu wird zwischen den geologischen Untergrundklassen R - Fels, S - weicher Untergrund und T - Untergrund vom Übergangstyp unterschieden.

Im Einzelnen sind die Untergrundklassen wie folgt definiert:

R: Gebiete mit felsartigem Gesteinsuntergrund

S: Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung

T: Übergangsbereiche zwischen Gebieten der Untergrundklasse R und der Untergrundklasse S sowie Gebiete relativ flachgründiger Sedimentbecken

Die Baumaßnahme ist der geotechnischen Kategorie GK 2 gemäß DIN 1054:2010-12 zuzuordnen.

Baugrundgutachten
Neubau eines Lebensmittelmarktes
in 08485 Lengenfeld, Polenzstraße 48a

Nach den Aufschlussergebnissen ergibt sich für den Baugrund folgender vereinfachter Aufbau:

Tabelle 1: vereinfachtes Schichtenprofil der anstehenden Böden

Schichtenlage	Bodenbezeichnung	Bodenzusammensetzung	Lagerungsdichte / Konsistenz	Boden- gruppe	Homogen- bereich	Bohrung
0,00 - max. ca. 0,80 m unter GOK	Betonplatten					KRB 01, KRB 02, KRB 03, KRB 05, KRB 10, KRB 11, KRB 12a, KRB 12b, KRB 13, KRB 14, KRB 15, KRB 16, KRB 17, KRB 18
ab frühestes ca. 0,00 m unter GOK bis max. ca. 2,20 m unter GOK	rollige Auffüllung	Sand, schwach kiesig bis stark kiesig, Kies, schwach schluffig bis stark schluffig, schwach humos, Bauschuttanteile, Schotter, Steine möglich	locker bis mitteldicht	A (SW, GW, SE, SU*, GU*)	A 1	KRB 01, KRB 02, KRB 03, KRB 04, KRB 05, KRB 06a, KRB 06b, KRB 07, KRB 08, KRB 09, KRB 10, KRB 11, KRB 13, KRB 17, KRB 18
ab frühestes ca. 0,00 m unter GOK bis max. ca. 1,65 m unter GOK	humose Auffüllung	Sand, kiesig bis stark kiesig, schluffig bis stark schluffig, humos , Bauschuttanteile, Schlackereste	locker	A (OH)	A 2	KRB 02, KRB 07, KRB 08, KRB 09, KRB 10, KRB 11, KRB 12a, KRB 12b, KRB 13, KRB 14
ab frühestens ca. 0,45 m unter GOK bis max. ca. 3,50 m unter GOK	bindige Auffüllung	Schluff, sandig bis stark sandig, kiesig bis stark kiesig, schwach organisch, Bauschuttanteile	weich	A (SU*, UL)	A 3	KRB 01, KRB 05, KRB 17
ab frühestens ca. 0,36 m unter GOK bis min. ca. 3,00 m unter GOK	fluviatile Schluffe	Schluff, schwach tonig bis stark tonig, schwach sandig bis stark sandig, sehr schwach kiesig bis stark kiesig, sehr schwach organisch	weich - steif	UL, UM, TM, SU*, GU*	B 1	KRB 02, KRB 05, KRB 07, KRB 09, KRB 11, KRB 16
ab frühestens ca. 0,33 m unter GOK bis min. ca. 4,60 m unter GOK	fluviatile Abschwemmungen	Kies, schwach sandig bis sandig, Sand, schwach schluffig bis stark schluffig	locker - dicht	GU, GU*, GI, SU, GW, SW	B 2	KRB 01, KRB 02, KRB 03, KRB 05, KRB 07, KRB 08, KRB 09, KRB 11, KRB 13, KRB 14, KRB 15, KRB 16, KRB 17, KRB 18

3 WASSER IM BAUGRUND

Grundwasser:

Grundwasser (oberer Grundwasserleiter) konnte bei den Bohrungen zwischen dem 25.09. und dem 28.07.2023 in einer Tiefe von frühestens 1,65 m unter GOK bzw. ab frühestens 382,588 m NHN im offenen Bohrloch gelotet werden. Im Mittel stand das Grundwasser in den Bohrprofilen bei 381,789 m NHN an.

Die Wasseroberfläche der westlich angrenzenden Göltzsch wurde mit einer Höhe von 382,331 m NHN eingemessen.

In und nach niederschlagsreichen Perioden muss mit einem Anstieg bzw. einer Abnahme der Wasserstände gerechnet werden. Das Maß dieses Anstiegs/dieser Abnahme ist im Wesentlichen von den lokalen hydrogeologischen und hydrologischen Randbedingungen abhängig und lässt sich anhand der stichprobenartigen Wasserstandsmessungen in den Bohrlöchern nicht abschließend beurteilen.

Gleichwohl ist zu beachten, dass der Wasserstand im Untersuchungsbereich hauptsächlich mit dem Wasserstand der angrenzenden Göltzsch korrespondiert und somit deutlich ansteigen und absinken kann.

Es ist erfahrungsgemäß davon auszugehen, dass die Schwankungsbreite der Grundwasserstände im Jahresverlauf gerade in Flussnähe bei bis zu ca. 1,50 m liegen kann.

Da uns keine Langzeitdaten zu den Grundwasserständen vorliegen, setzen wir den Bemessungswasserstand für das Grundwasser (H_{zeGW}), auf der sicheren Seite liegend, bei 383 m NHN an.

Grundwassermessstellen im näheren Umfeld zum Untersuchungsgebiet sind uns nicht bekannt.

Aufstauendes Sickerwasser:

Zum Teil stehen bereits oberflächennah (ab frühestens 0,36 m unter GOK) bindige Auffüllungen und fluviatile Schluffe an. Bei und nach intensiven Niederschlägen reicht die Versickerungsrate ($k_f < 10^{-6}$ m/s) dieser bindigen Böden in der Regel nicht aus, damit das Niederschlagswasser schnell genug abfließen kann und führt partiell zu aufstauendem Sickerwasser. Da im übrigen Baufeld jedoch zumeist bereits oberflächennah wasserdurchlässige Auffüllungen anstehen und das Gelände ein Gefälle von Süden nach Norden aufweist, ist davon auszugehen, dass das anfallende Niederschlagswasser schwerkraftbedingt ablaufen kann.

3.1 Wasserhaltung

Für die Erdarbeiten ist generell eine offene Wasserhaltung zur Abführung von aufstauendem Sickerwasser / Tagwasser vorzuhalten (z.B. Schmutzwasserpumpe, Drainage, Pumpensumpf).

Baugrundgutachten

Neubau eines Lebensmittelmarktes
in 08485 Lengenfeld, Polenzstraße 48a



Tagesordnung

öffentlich

Bei Baugrundeingriffen, die tiefer als 383 m NHN (BWS Grundwasser) reichen, muss je nach Jahreszeit der Erdarbeiten mit einer geschlossenen Wasserhaltung geplant werden. In den Monaten Dezember bis Mai ist im Normalfall mit den höchsten Grundwasserständen zu rechnen.

Bei der Abführung von Wasser aus dem Untergrund in einen Vorfluter oder die Kanalisation ist eine behördliche Einleitgenehmigung einzuholen.

3.2 Versickerungsfähigkeit von nicht kontaminiertem Niederschlagswasser

Gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 - Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - kommen für Versickerungsanlagen nur Lockergesteine in Frage, deren hydraulische Leitfähigkeit im Bereich von $k_f = 1 \cdot 10^{-3}$ m/s bis $1 \cdot 10^{-6}$ m/s liegt. Humose und bindige Deckschichten sind zur Regenwasserversickerung nach DWA-A 138 **nicht** geeignet.

Unterhalb einer Versickerungsanlage muss zudem min. 1 m Sickerraum zum MHGW oder zu einer wasserstauenden Schicht zur Verfügung stehen. Der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) ist als der Mittelwert der Jahreshöchstwerte des beobachteten Grundwasserstandes definiert. Der MHGW wird anhand von Grundwasserständen berechnet, die an Grundwassermessstellen registriert worden sind und ist behördlich zu erfragen. Anhand der bei den Bohrungen ermittelten Grundwasserstände lässt sich nur sehr vage auf den MHGW schließen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass dieser bei min. ca. 382,3 m NHN liegen wird.

Oberflächennah und teils bis in eine Tiefe von max. ca. 3,50 m unter GOK stehen im Untersuchungsbereich Auffüllungen mit unterschiedlichen Bauschuttanteilen an. In der Regel ist eine Versickerung in anthropogene Auffüllungen aufgrund einer potentiellen Schadstoffmobilisierung ins Grundwasser nicht zulässig.

Die teilweise oberflächennah anstehenden und somit im potentiellen Sickerraum liegenden, bindigen Auffüllungen und fluviatilen Schluffe sind als schwach wasserdurchlässig zu bezeichnen und daher zur Versickerung nicht geeignet.

Die anstehenden fluviatilen Abschwemmungen (Kiese und Sande) weisen je nach Schluffanteil Durchlässigkeiten im Bereich von 10^{-3} m/s bis 10^{-6} m/s auf und sind bodenmechanisch zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet, liegen aber meist schon im Grundwasserschwankungsbereich.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser im Grundstücksbereich kann unsererseits nicht angeraten werden.

Gegebenenfalls kann anfallendes Niederschlagswasser in die Göltzsch abgeführt werden.

Die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers ist grundsätzlich jedoch mit der zuständigen Behörde zu klären.

4 BODENMECHANISCHE KENNWERTE UND HOMOGENBEREICHE

Aus den Bohrungen wurden gestörte Bodenproben entnommen und zunächst aus geologischer und bodenmechanischer Sicht angesprochen und beurteilt. Zudem wurden vier schwere Rammsondierungen (DPH) zur Bestimmung der Lagerungsdichten und Konsistenzen der anstehenden Böden bis in eine technisch mögliche Tiefe von maximal ca. 4,1 m unter GOK ausgeführt.

4.1 Rammsondierungen nach DIN EN ISO 22476-2

Die Tragfähigkeit der anstehenden Böden wird von ihrer Lagerungsdichte und Konsistenz bestimmt. Für die Beurteilung der Lagerungsdichten und Konsistenzen (näherungsweise) der anstehenden Böden wurden vier schwere Rammsondierungen (DPH 01 bis DPH 04) bis zu einer Tiefe von maximal ca. 4,10 m unter GOK ausgeführt. Zum Einsatz kam eine DPH-Rammsonde nach DIN EN ISO 22476-2 mit einem Schlaggewicht von 50 kg, einer Fallhöhe von 50 cm und einem Spitzenquerschnitt von 15 cm². Bei diesem Verfahren werden die Rammschläge je 10 cm Sondeneindringung (N10) notiert. Die Sondieransatzpunkte sind im Lageplan (**Anlage 1**) dargestellt.

In feinkörnigen Böden wird der Rammwiderstand stark durch Mantelreibung und Porenwasserdruck beeinflusst. Aus diesem Grund lassen sich meist keine gesicherten Angaben über die Beziehung zwischen Rammwiderstand und Konsistenz treffen. Rammsonden eignen sich zur Ermittlung der Lagerungsdichte (grobkörnige Bodenarten) und geben bei leicht tonigen Bodenarten Hinweise auf deren Konsistenz. Sie sollten jedoch nicht ohne weitere Aufschlussbohrungen ausgeführt werden, da die ermittelten Schlagzahlen ohne Kenntnis der anstehenden Bodenart teilweise ein völlig falsches Bild ergeben können. Bei den vorgefundenen, bindigen Böden im Untersuchungsbereich handelt es sich um bindige Auffüllungen und fluvatile Schluffe mit unterschiedlich hohem Ton- und Schluff- und Sandgehalt. Eine Ableitung der Konsistenz lediglich auf Basis der ermittelten Schlagzahlen würde zu einer falschen Konsistenzschätzung führen. Für die Konsistenzbestimmung der bindigen Böden wurde daher zuerst die Bodenansprache im Feld und die Bodenansprache im Baugrundlabor herangezogen.

Tabelle 2: Empirische Korrelationen zwischen den Sondierergebnissen verschiedener Sonden und der Lagerungsdichte nichtbindiger Böden bzw. der Konsistenz bindiger Böden über Grundwasser

Lagerungsdichte nichtbindiger Böden	Spitzendruck CPT q _s [MN/m ²]	Eindringewiderstand			
		DPH N ₁₀ []	OPM N ₁₀ []	DPL N ₁₀ []	BDP / SPT N ₁₀ []
sehr locker	-	≤ 1	≤ 4	≤ 5	≤ 3
locker	< 5 (7.5)	1 - 4	4 - 11	6 - 10	3 - 8
mitteldicht	5 (7.5) - 10 (15)	4 - 13	11 - 26	10 - 50	8 - 25
dicht	10 (15) - 20 (25)	13 - 24	26 - 44	50 - 64	25 - 42
sehr dicht	> 20 (25)	> 24	> 44	> 64	42 - 58
Konsistenz bindiger Böden	Spitzendruck CPT q _s [MN/m ²]	Eindringewiderstand			
		DPH N ₁₀ []	OPM N ₁₀ []	DPL N ₁₀ []	BDP / SPT N ₁₀ []
breiig	-	≤ 2	≤ 3	≤ 3	≤ 2
weich	1.0 - 1.5	2 - 5 (4)	3 - 8	3 - 10	2 - 8
stif	1.5 - 2.5	(4) 5 - 9 (8)	8 - 14	10 - 17	8 - 15
halbfest	2.5 - 5.0	(8) 8 - 17	14 - 28	17 - 37	15 - 30
fest	> 5.0	> 17	> 28	> 37	> 30

Tabelle 3: Zusammenhang zwischen Lagerungsdichte und Sondierergebnissen bei nichtbindigen Böden nach TUM –Zentrum Geotechnik

Bezeichnung	Lagerungsdichte bei ungleichförmigen Böden ($I_{Lc} > 3$) D _v [%]	Verdichtungsgrad D _v [%]	Spitzenwiderstand CPT q _s [MN/m ²]	Eindringwiderstand	
				DPH N ₆₀ [t]	BDP / SPT N ₆₀ [t]
sehr locker	< 0,20			< 5	< 4
locker	0,20 – 0,45			5 – 15	4 – 15
mitteldicht	0,45 – 0,65	≥ 88 %	≥ 7,5	15 – 30	15 – 40
dicht	> 0,65	≥ 100 %	≥ 15	30 – 40	> 40

Bezeichnung	Lagerungsdichte bei gleichförmigen Böden ($I_{Lc} ≤ 3$) D _v [%]	Verdichtungsgrad D _v [%]	Spitzenwiderstand CPT q _s [MN/m ²]	Eindringwiderstand	
				DPH N ₆₀ [t]	DPH-S N ₆₀ [t]
sehr locker	< 0,15		< 2,0	< 1	< 3
locker	0,15 – 0,30		2,0 – 5,0	1 – 4	3 – 7
mitteldicht	0,30 – 0,50	≥ 95%	5,0 – 12,0	4 – 13	7 – 20
dicht	> 0,50	≥ 98%	12,0 – 20,0	13 – 24	> 20

Tabelle 4: Einfluss des Grundwassers auf die Schlagzahlen von Rammsondierungen in nichtbindigen Böden nach DIN 4094-3

Sondertyp	Bodenart		Gültigkeitsbereich: 3 < N ₆₀ < 50
	SE enggestuftes Sand (I _{Lc} ≤ 3)	GW weitgestufte Kies-Sand-Gemische (I _{Lc} ≥ 6)	
DPL	N _{60L} = 2N _{60S} + 2	-	Anmerkung: N _{60L} – Schlagzahl unter GW N _{60S} – Schlagzahl über GW
DPH	N _{60L} = 1,3N _{60S} + 2	N _{60L} = 1,2N _{60S} + 4,5	
BDP	N _{60L} = 1,1N _{60S} + 5	N _{60L} = 1,1N _{60S} + 5,9	

Unter Berücksichtigung der durchgeführten Rammsondierungen zur Bestimmung der Lagerungsdichten und näherungsweise Bestimmung der Konsistenzen der anstehenden Böden sowie im Vergleich mit hinlänglich bekannten Erfahrungswerten geologisch ähnlicher Böden, können für die einzelnen Bodenschichten die nachfolgend aufgeführten Bodenklassen, Bodengruppen und bodenmechanischen Kennwerte (Rechenwerte) angegeben werden.

Für die humosen Auffüllungen (Bodengruppe A (OH), Bodenklassen 1 bis 3) werden aufgrund der mangelnden bautechnischen Eignung und Tragfähigkeit in der folgenden Tabelle keine bodenmechanischen Kennwerte aufgeführt.

Tabelle 5: Geotechnische Eigenschaften der anstehenden Schichten

Schicht	humose Auffüllung	Rollige Auffüllungen	Bindige Auffüllung	Fluviatile Schluffe	Fluviatile Abschwemmassen
Kenngröße					
Konsistenz / Lagerungsdichte	- / locker	- / locker - mitteldicht	weich / -	weich – steif / -	- / locker - dicht
Bodengruppe nach DIN 18196	A (OH)	A (SW, GW, SE, SU*, GU*)	A (SU*, UL)	UL, UM, TM, SU*, GU*	GU, GU*, GI, SU, GW, SW
Bodenklasse nach DIN 18300	1 - 3	3	4	4	3
Wasserempfindlichkeit	mäßig - ausgeprägt	gering - ausgeprägt	ausgeprägt	ausgeprägt	gering - ausgeprägt
Verdichtbarkeitsklasse nach ZTV A-StB	V 2 - V 3	V 1 - V 2	V 3	V 3	V 1 - V 2
Frostempfindlichkeit nach ZTV E - StB	F 2 - F 3	F 1 - F 3	F 3	F 3	F 1 - F 3
Wichte feuchter Boden cal. γ [kN/m ³]		17 - 20	20	19 – 20,5	18 - 22
Wichte unter Auftrieb cal. γ' [kN/m ³]		9 - 12	10	9 – 10,5	10 - 14
Reibungswinkel cal. ϕ [°]		30 - 35	27,5	22,5 – 27,5	30 – 37,5
Kohäsion cal. c' [kN/m ²]		-	0	0 – 5	-
Steifemodul cal. E_s [MN/m ²]		20 - 80	1 – 5	1 – 15	30 - 120
Durchlässigkeit cal. k_r [m/s]	ca. 10^{-4} - 10^{-6}	ca. 10^{-3} - 10^{-6}	$< 10^{-6}$	$< 10^{-6}$	ca. 10^{-3} - 10^{-6}

*) Werden die bindigen Auffüllungen und fluviatilen Schluffe der Witterung ausgesetzt oder mit schweren Baumaschinen befahren, droht eine Konsistenzverschlechterung bis hin zur Bodenklasse 2.

Tabelle 6: Kennwerte für Homogenbereiche (Erfahrungswerte)

Kennwert / Eigenschaft	Homogenbereiche für Erdarbeiten nach DIN 18300				
	A 2	A 1	A 3	B 1	B 2
Ortsübliche Bezeichnung	Humose Auffüllung	Rollige Auffüllungen	bindige Auffüllungen	Fluviatile Schluffe	Fluviatile Abschwemmassen
Bodenklasse n. DIN 18301	BO 1 (BN 1 – BN 2)	BN 1 – BN 2	BB 2 ¹⁾	BB 2 ¹⁾	BN 1 – BN 2
Stein- und Blockanteile ²⁾	< 5 % 0 %	< 5 % 0 %	< 5 % 0 %	< 5 % 0 %	< 5 % 0 %
Lagerungsdichte / Konsistenz	locker	locker - mitteldicht	weich	weich - steif	locker - dicht
Undrained Scherfestigkeit (c _u) in kN/m ²	-	-	20 bis 60	20 bis 100	-
Konsistenzzahl (I _c)	-	-	0,5 bis 0,75	0,5 bis 1	-
Plastizitätszahl (I _p) in %	-	-	5 – 20	5 – 30	-
bezogene Lagerungsdichte (I _D)	0,20 – 0,60	0,25 – 0,65	-	-	0,25 – 0,85
organische Anteile (V _{GI}) in %	> 3 %	< 3 %	< 3 %	< 5 %	< 3 %
Bemerkungen					

¹⁾ Die bindigen Böden sind sehr wasserempfindlich und neigen bei Zuführung von Wasser (z.B. Niederschlag) und bei mechanischer Beanspruchung dazu eine weiche bis breiige Konsistenz (Bodenklasse 2 bzw. BB 1) anzunehmen

²⁾ Aufgrund des Bohrdurchmessers von max. 50 mm, werden Steine und Blöcke (Korngröße > 63 mm) in den Bohrungen nicht probentechnisch erfasst. Der Nachweis des Stein- und Blockanteils ist daher ggf. durch Baggerschürfe nachzuweisen. In tieferen Lagen, gerade in der Tiefenlage von Bohrabbrüchen, muss jedoch mit Steinen und Blöcken gerechnet werden

5 BEURTEILUNG DER GRÜNDUNG

5.1 Allgemeines

Im Untersuchungsbereich konnten am Top, unterhalb einer größtenteils durch Betonplatten versiegelten Fläche, rollige Auffüllungen, humose Auffüllungen und bindige Auffüllungen mit unterschiedlich hohem Bauschuttanteil angetroffen werden. Unterlagert werden die Auffüllungen von fluviatilen Schluffen und rolligen, fluviatilen Abschwemmmassen mit unterschiedlich hohem Schluffgehalt. Im Bereich der Halle (KRB 15 bis KRB 18) musste zur Durchführung der Bohrungen die Betonbodenplatte durchkernt werden. Die Bodenplatte wies eine Stärke zwischen 0,34 – 0,41 m auf. In den übrigen durch Betonplatten versiegelten Flächen wurde der Beton aufgestemmt.

Die rolligen Auffüllungen (Homogenbereich A 1) reichen bis in eine maximale Tiefe von max. etwa 2,20 m unter GOK und weisen eine lockere bis mitteldichte Lagerungsdichte auf.

Die humosen Auffüllungen (Homogenbereich A 2) reichen bis in eine Tiefe von maximal ca. 1,65 m unter GOK und weisen eine lockere Lagerungsdichte auf.

Die bindigen Auffüllungen (Homogenbereich A 3) weisen eine weiche Konsistenz auf und reichen bis in eine Tiefe von max. ca. 3,50 m unter GOK.

Unterlagert werden die anthropogenen Deckschichten und teils direkt die Betonversiegelung ab frühestens ca. 0,36 m unter GOK von fluviatilen Schluffen (Homogenbereich B 1) in einer weichen bis steifen Konsistenz bis in eine Tiefe von min. 3,0 m unter GOK und ab frühestens ca. 0,33 m unter GOK von rolligen Abschwemmmassen (Homogenbereich B 2) in einer lockeren bis dichten Lagerungsdichte, die bis in eine Tiefe von min. ca. 4,60 m unter GOK reichen.

Grundwasser stand im Mittel bei 381,789 m NHN an. Der Bemessungswasserstand für Grundwasser wurde auf 383 m NHN festgelegt.

5.2 Einschätzung der bauwerksbezogenen Tragfähigkeit

Die Tragfähigkeit der einzelnen Bodenschichten lässt sich in Bezug auf die geplante Gebäudebebauung (die Bewertung der Verkehrsflächen erfolgt in *Kapitel 5.7*) und der daraus resultierenden Auflast wie folgt bewerten:

Die **humosen** Auffüllungen sind aufgrund der organischen Anteile generell als minder tragfähig zu bezeichnen und müssen unter einer überbauten Fläche abgetragen und durch einen verdichtungsfähigen Austauschboden ersetzt werden.

Der Abtrag/Austausch der humosen Auffüllungen stellt sich im Einzelnen wie folgt dar:

Tabelle 6: Übersicht humose Auffüllungen im Einzelnen

Bohrung	Tiefenlage	Tiefenlage in m NHN
KRB 02	von ca. 0,70 – ca. 1,10 m unter GOK	ca. 383,31 – 382,91 m NHN
KRB 07	von ca. 0,65 – ca. 1,20 m unter GOK	ca. 384,21 – 383,66 m NHN
KRB 08	von ca. 0,50 – ca. 1,65 m unter GOK	ca. 383,90 – 382,75 m NHN
KRB 09	von ca. 0,45 – ca. 0,90 m unter GOK	ca. 382,50 – 382,05 m NHN
KRB 10	von ca. 0,25 – ca. 0,65 m unter GOK	ca. 382,75 – 382,35 m NHN
KRB 11	von ca. 0,30 – ca. 0,80 m unter GOK	ca. 383,18 – 382,68 m NHN
KRB 12a, 12b	von 0,00 – min. ca. 0,25 m unter GOK (Bohrab-	ca. 383,98 – min. 383,75 m NHN
KRB 13	von ca. 0,30 – ca. 1,30 m unter GOK	ca. 383,86 – 382,86 m NHN
KRB 14	von ca. 0,00 – ca. 1,50 m unter GOK	ca. 384,13 – 382,63 m NHN

Die bindigen Auffüllungen und fluviatilen Schluffe in einer **weichen** bzw. **weichen bis steifen** Konsistenz weisen ebenfalls eine mindere Tragfähigkeit auf und müssten bei einer Flachgründung des Gebäudes bis min. zur in der folgenden **Tabelle 7** angegebenen Tiefe durch einen verdichtungsfähigen Austauschboden ersetzt werden, damit die Standfestigkeit des Gebäudes gewährleistet werden kann.

Tabelle 7: Austausch weiche bzw. weich - steife Böden im Einzelnen bei einer Flachgründung

Bohrung	Tiefenlage	Unterkante Abtrag in m NHN
KRB 01	von ca. 0,80 – min. ca. 1,80 m unter GOK	ca. 382,29 m NHN
KRB 02	von ca. 1,10 – min. ca. 2,00 m unter GOK	ca. 382,01 m NHN
KRB 05	von ca. 1,10 – min. ca. 2,00 m unter GOK	ca. 382,04 m NHN
KRB 07	von ca. 1,20 – min. ca. 1,90 m unter GOK	ca. 382,96 m NHN
KRB 09	von ca. 0,90 – min. ca. 1,20 m unter GOK	ca. 381,75 m NHN
KRB 16	von ca. 0,36 – min. ca. 1,40 m unter GOK	ca. 381,69 m NHN
KRB 17	von ca. 1,00 – min. ca. 2,00 m unter GOK	ca. 381,09 m NHN

Nicht erfasste, minder tragfähige humose und bindige, weiche Böden müssen im Bereich der geplanten Überbauung ebenso vollständig abgetragen werden.

Als Austauschböden und Füllböden eignen sich lagenweise, verdichtet eingebaute frostsichere und gut verdichtungsfähige Lockergesteine der Region mit ≤ 7 Gew.-% Feinanteilen

Baugrundgutachten

Neubau eines Lebensmittelmarktes
in 08485 Lengsfeld, Polenzstraße 48a



Tagesordnung

öffentlich

Korn- $\varnothing \leq 0,06$ mm oder auch geeignetes, verdichtungsfähiges Recycling-Material (z.B. aus dem Rückbau des Bestandes, wasserrechtliche Genehmigung erforderlich). Der Einbau eines Austauschbodens hat im trockenen Zustand zu erfolgen.

Die angetroffenen rolligen Auffüllungen in einer lockeren bis mitteldichten Lagerungsdichte und die fluviatilen Abschwemmmassen sind spätestens nach einer fachgerechten Nachverdichtung als ausreichend tragfähig einzustufen. Dieser Boden kann je nach umweltchemischer Eignung auch wieder eingebaut werden. Dafür ist eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung bei der zuständigen Behörde (i.d.R. die untere Wasserbehörde) einzuholen.

Die bindigen fluviatilen Schluffe ab einer steifen Konsistenz sind für die geplante Bebauung als ausreichend tragfähig zu bezeichnen.

Es ist jedoch zu beachten, dass sich die Einstufung auf einen ungestörten Bodenzustand bezieht. Bindige Böden reagieren empfindlich auf Wasser und mechanische Beanspruchung und nehmen dann rasch eine weiche oder sogar breiige Konsistenz an und müssen dann ausgetauscht bzw. hydraulisch stabilisiert werden (z.B. durch Zugabe von Kalk).

5.3 Gründungsempfehlung

Die Höhe OKFF des geplanten Lebensmittelmarktes lag zur Gutachtenerstellung noch nicht vor. Für Vorbemessungen gehen wir von einer OKFF bei etwa 384,3 m NHN aus.

Nach den Erkundungen kann das geplante Bauwerk nach erfolgtem Austausch der humosen Auffüllungen und weichen Böden zwar flach auf Streifenfundamenten gegründet werden, jedoch halten wir diese Lösung zum einen nicht für wirtschaftlich und zum anderen für technisch schwierig. Ein Bodenaustausch der minder tragfähigen Böden würde mitunter in einen Tiefenbereich von im Maximum etwa 2,30 m unter OKFF und somit bis in den Grundwasserschwankungsbereich reichen. Die Kosten für den Bodenaustausch wären insbesondere aufgrund der Entsorgungskosten sehr hoch. Zudem stellt sich eine Grundwasserhaltung mit einer Absenkung des Grundwasserstandes in der Nähe zum angrenzenden Fluss als technisch sehr schwierig dar.

Wir empfehlen daher auf eine herkömmliche Flachgründung des Marktes auf einem Bodenaustausch zu verzichten und stattdessen den Markt auf einer Baugrundverbesserung mit z.B. Rüttelstopfsäulen (Rüttelstopfverdichtung) oder unbewehrten Betonsäulen (CMC) zu errichten.

Dabei sind im Vorfeld nach dem Rückbau des Bestandes lediglich die humosen Auffüllungen im Bereich des Marktes durch einen verdichtungsfähigen Austauschboden zu ersetzen und ggf. (nach Rücksprache mit dem Spezialtiefbauer) eine tragfähige Arbeitsebene bzw. eine Lastverteilungsschicht herzustellen.

5.4 Herstellung von Rüttelstopfsäulen (Variante A)

Gemäß unserer Empfehlung sollte der Lebensmittelmarkt auf einer Baugrundverbesserung gegründet werden. Es empfiehlt sich dabei die Verwendung des Rüttelstopfverfahrens oder von unbewehrten Betonsäulen nach dem CMC-Verfahren (siehe hierzu *Kapitel 5.5*).

Das Rüttelstopfverfahren (RSV) mit Kies- oder Schottersäulen ist eine Baugrundverbesserungsmethode. Dabei wird die entstehende Kiestragsäule in alternierenden Schritten vom Säulenfuß bis zur Säulenkante ausgeführt. Der beim Rüttlerhub austretende Kies wird beim Wiederversenken verdichtet und seitlich in den Boden verdrängt.

Die mit Hilfe von Schleusenrüttlern hergestellten Säulen können verpresst bzw. auch als Betonrüttelsäulen hergestellt werden, so dass man von unbewehrten Betonpfählen sprechen kann. Im Sinne der DIN EN 1997-1 bzw. DIN 1054 sind Betonrüttelsäulen jedoch nicht den Pfählen zuzuordnen.

Die bauaufsichtlichen Zulassungen in Deutschland begrenzen die Verfahren auf überwiegend weiche bindige Böden. Für flüssige und breiige Böden mit einer c_u -Festigkeit von $\leq 15 \text{ kN/m}^2$ bzw. für Tiefenbereiche von $\leq 1 \text{ m}$ mit $8 \leq c_u \leq 15 \text{ kN/m}^2$ dürfen die Verfahren wegen einer fehlenden Stütze des Bodens nicht verwendet werden.

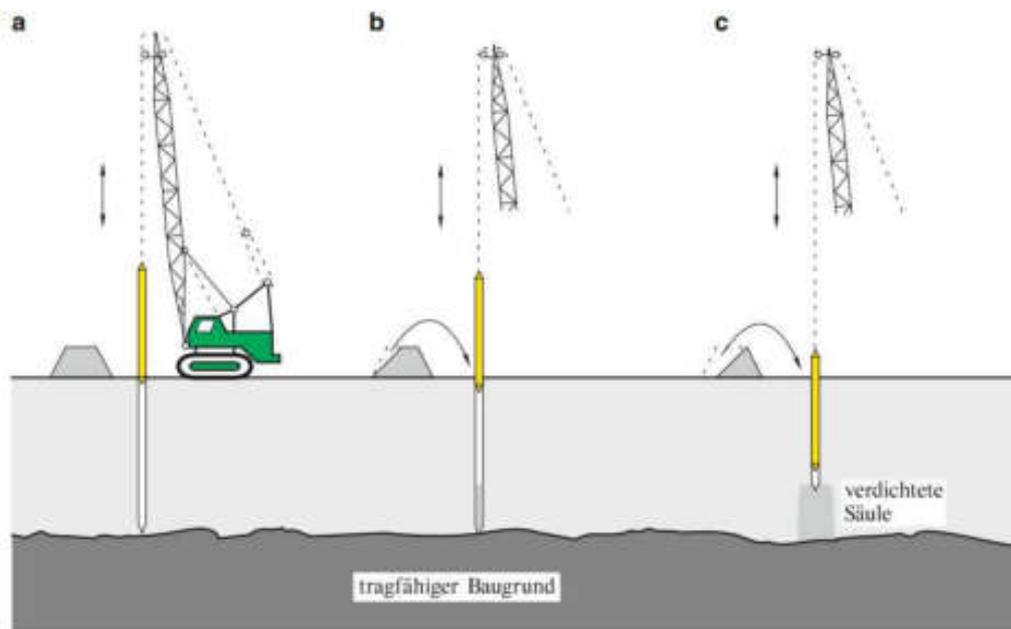


Abb.1: Rüttelstopfverdichtung: Arbeitsvorgänge beim Herstellen von Schottersäulen in bindigen Böden. a Herstellung eines Hohlraumes, b Ziehen des Rüttlers und Einfüllen von Schottermaterial, c Wiederversenken des Rüttlers, Verdrängen von Schottermaterial.

Baugrundgutachten

Neubau eines Lebensmittelmarktes
in 08485 Lengsfeld, Polenzstraße 48a



Tagesordnung

öffentlich

Die Bemessung der Rüttelstopfsäulen ist vom Spezialtiefbauer durchzuführen. In der Regel kann zur Vorbemessung für die Bodenplatte nach der Baugrundverbesserung mit dem RSV-Verfahren ein mittlerer Bettungsmodul von min. $k_s \approx 10 \text{ MN/m}^3$ angesetzt werden. Für die Fundamente auf der Baugrundverbesserung kann je nach Säulenabstand und Säulendurchmesser eine charakteristische Bodenpressung von etwa 180 kN/m^2 (Sohlwiderstand (design) 250 kN/m^2) angesetzt werden.

Zwischen den Säulenzentren ist ein Mindestabstand von 1,4 bis 1,5 m und ein Maximalabstand von 2,0 – 2,5 m einzuhalten. Je Säule kann eine charakteristische Last von ca. 250 – 350 kN (inklusive umgebendem Boden) abgetragen werden. Die Austeilung der Rüttelstopfsäulen erfolgt lastabhängig.

Nach unserer Einschätzung werden die Rüttelstopfsäulen im Mittel bei ca. 381,50 m bis ca. 382 m NHN einbinden bzw. abgesetzt werden. Geringere Absetztiefen sind nach Rücksprache mit dem Spezialtiefbauer nicht auszuschließen, bedürfen jedoch der Zustimmung des Baugrundgutachters.

Reichen die Ergebnisse der Rammsondierungen und der Bohrprofile nicht aus, so sind zur genauen Bemessung der Rüttelstopfsäulen im Vorfeld auf dem Baufeld min. drei Drucksondierungen nach DIN EN ISO 22476-2 zur Ermittlung des tragfähigen Baugrundes und somit der Einbindetiefe der Säulen ausgeführt werden.

Vor der Herstellung der Rüttelstopfsäulen ist eine tragfähige Arbeitsebene herzustellen. Daher sollte zunächst das Planum für die Bodenplatte mit einem ausreichenden Überstand hergestellt werden, damit dieses als Arbeitsebene für die Rüttelstopfverdichtung genutzt werden kann.

Das Raster der RSV-Säulen ist in Abhängigkeit der Belastungen aus dem Neubau und in Abstimmung mit der ausführenden Firma (Spezialtiefbauer) festzulegen. Nähere Angaben und Konzepte zur Baugrundverbesserung können nur in Zusammenarbeit des Architekten und Statikers mit einem Spezialtiefbauunternehmen bei Vorliegen von Gründungs- und Lastenplänen erfolgen, da konkrete Angaben über die Lastverteilung und der Standort der Lastschwerpunkte zur Erstellung eines Säulenrasters benötigt werden.

5.5 Herstellung von CMC-Säulen (Variante B)

CMC-Säulen sind vollverdrängende (gebohrte) Betonsäulen mit einem Durchmesser von 20 cm bis 50 cm. Dadurch werden die Steifigkeit und Tragfähigkeit des Bodens erhöht und gleichzeitig ein Großteil der Lasten durch in die unterlagernden Abschwemmmassen abgetragen.

Die Säulen werden dabei mindestens ca. 1,0 m tief in den tragfähigen Baugrund geführt.

Nach Auswertung der Rammsondierungen und der Bohrprofile wird die Einbindung der Säulen im Mittel bei ca. 380,5 m NHN bis ca. 381 m NHN liegen. Geringere Absetztiefen sind nach Rücksprache mit dem Spezialtiefbauer nicht auszuschließen, bedürfen jedoch der Zustimmung des Baugrundgutachters.

Baugrundgutachten

Neubau eines Lebensmittelmarktes
in 08485 Lengsfeld, Polenzstraße 48a

Reichen die Ergebnisse der Rammsondierungen und der Bohrprofile nicht aus, so sind zur genauen Bemessung der CMC-Säulen im Vorfeld auf dem Baufeld min. drei Drucksondierungen nach DIN EN ISO 22476-2 zur Ermittlung des tragfähigen Baugrundes und somit der Einbindetiefe der Säulen ausgeführt werden. Des Weiteren ist im Vorfeld eine Analyse des Grundwassers auf den Betonangriffsgrad (DIN 4030) durchführen zu lassen.

CMC-Säulen sind pfahlartige Tragelemente zur Baugrundverbesserung. Im Gegensatz zu Pfählen handelt es sich dabei um unbewehrte Säulen die in der Regel über Lastverteilungsschichten (siehe Abbildung rechts) von der Bauwerkskonstruktion getrennt sind und den umgebenen Baugrund in unterschiedlichem Maße am Lastabtrag beteiligen. Es ist allerdings auch möglich die aufkommenden Lasten durch z.B. Einzelfundamente ohne Lastverteilungsschicht über die Säulen abzutragen (Ansatz unbewehrter Pfahl).



Auf dem verbesserten Baugrund kann dann Mineralgemisch (Körnung 0 - 45 mm) mit einer Mächtigkeit ≥ 50 cm als Planum für die Bodenplatte (bzw. als Lastabtragungsschicht) verdichtet aufgebracht werden. Auf dem hergestellten Planum für die Gründungsplatte ist mittels Plattendruckversuch der Verformungsmodul von $E_{v2} \geq 100$ MN/m² nachzuweisen.

Erfolgt die Gründung aller tragenden Gebäudeteile auf einer Baugrundverbesserung durch die Herstellung von CMC-Säulen o.ä. können herstellerbedingt in Abhängigkeit vom Säulendurchmesser und einer ausreichenden Einbindelänge in die tragfähigen Schichten Lasten von etwa 150 kN bis 500 kN abgetragen werden. Beim Einsatz z. B. von CMC-Säulen mit einem Säulendurchmesser von $\varnothing 32$ cm können maximal charakteristische Einwirkungen je Säule von etwa 320 kN abgetragen werden.

Das Raster der CMC-Säulen ist in Abhängigkeit der Belastungen aus dem Neubau und in Abstimmung mit der ausführenden Firma (Spezialtiefbauer) festzulegen. Nähere Angaben und Konzepte zur Baugrundverbesserung können nur in Zusammenarbeit des Architekten und Statikers mit einem Spezialtiefbauunternehmen bei Vorliegen von Gründungs- und Lastenplänen erfolgen, da konkrete Angaben über die Lastverteilung und der Standort der Lastschwerpunkte zur Erstellung eines Säulenrasters benötigt werden.

Erfahrungsgemäß kann für die Bodenplatte nach der Baugrundverbesserung mit CMC-Säulen ein mittlerer Bettungsmodul von min. $k_s \approx 10$ MN/m³ angesetzt werden. Für die Fundamente auf einer 50 cm mächtigen Lastverteilungsschicht kann nach der Baugrundverbesserung je nach Säulenabstand und Säulendurchmesser eine charakteristische Bodenpressung von 250 kN/m² (Sohlwiderstand (design) 350 kN/m²) angesetzt werden.

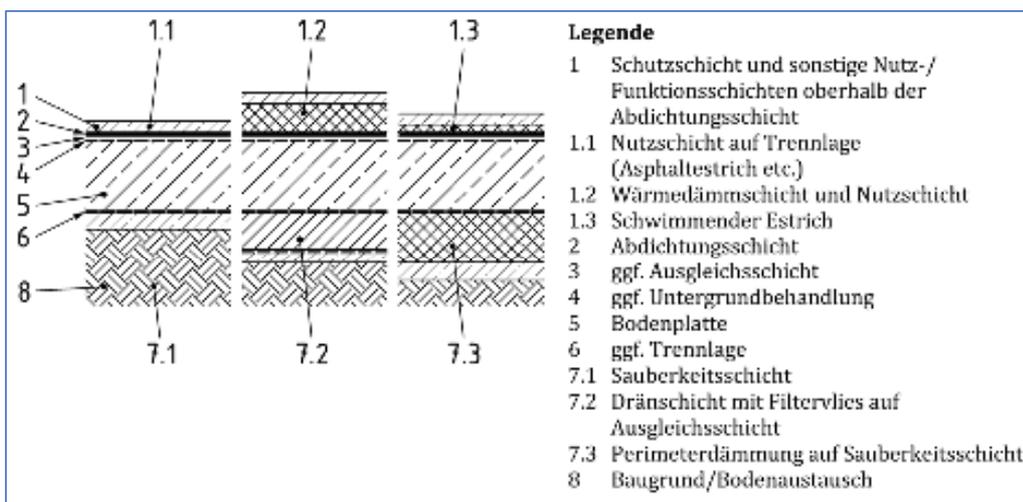
Baugrundgutachten

Neubau eines Lebensmittelmarktes
in 08485 Lengsfeld, Polenzstraße 48a

5.6 Abdichtung erdberührter Bauteile

Für das Gebäude ist bei einer OKRF (Oberkante Rohfußboden) bei ca. 384,20 m NHN eine Abdichtung nach DIN 18533-1 gemäß Wassereinwirkungsklasse W1.1-E (Bodenfeuchte und nicht drückendes Wasser bei Bodenplatten und erdberührten Wänden) vorzusehen. Eine Abdichtung nach W1.1-E darf erfolgen, wenn die Unterkante der Abdichtung min. 50 cm oberhalb des Bemessungswasserstandes (hier 383 m NHN) liegt.

Die Unterkante der Abdichtung liegt bei erdberührten Bodenplatten nach W1-E typischerweise bei OKRF (siehe folgender Ausschnitt aus der DIN 18533-1, Kapitel 8.5.4.1- Allgemeines: *Typische Schichtfolgen für die Abdichtung von erdberührten Bodenplatten bei W1-E*).



Des Weiteren ist eine Abdichtung gemäß Wassereinwirkungsklasse W4-E - „Spritzwasser am Wandsockel sowie Kapillarwasser in und unter erdberührten Wänden“ vorzusehen.

Gemäß WU-Richtlinie ist hier die Beanspruchungsklasse 2 anzusetzen.

Wird der Abstand zum Bemessungswasserstand von 50 cm nicht eingehalten, so wird eine Abdichtung gemäß W2.1-E bzw. W1.2-E erforderlich.

5.7 Herstellung der Verkehrsflächen und Anlieferungsrampe

Wir empfehlen die Verkehrsflächen in Anlehnung an die gültigen Vorschriften im Straßenbau entsprechend der RStO 12 (Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen) und der aktuell gültigen Regelwerke (ZTV E-StB, ZTV SoB-StB, ZTV Asphalt-StB, ZTV Beton-StB, ZTV Pflaster-StB) sowie nach allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen.

Humifizierte und bindige Böden sind im Bereich geplanter Verkehrs- und Parkflächen zu entfernen und durch einen Austauschboden zu ersetzen.

Für das Planum der Verkehrsflächen gilt als Nachweis einer ausreichenden Tragfähigkeit, ein E_{v2} - Wert $\geq 45 \text{ MN/m}^2$ und ein Verdichtungsverhältnis von $E_{v2}/E_{v1} \leq 2,5$. Die Kontrolle der Verdichtung bzw. der Tragfähigkeit ist mit anerkannten Prüfverfahren vorzunehmen. Erst nach dem Erreichen der geforderten Planumtragfähigkeit kann die Herstellung des Oberbaues erfolgen.

Wird im Verkehrsflächenplanum kein E_{v2} - Wert $\geq 45 \text{ MN/m}^2$ erreicht muss der Aushub entsprechend tiefer geführt werden oder der anstehende Boden durch z.B. Zugabe von hydraulischen Bindemitteln verfestigt werden.

Im Untergrund befinden sich unter anderem Böden der Frostempfindlichkeitsklasse F 3 (binde Auffüllungen und fluviatile Schluffe). Je nach Belastungsklasse/Bauklasse ist danach ohne Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zunächst ein Mindestoberbau von 50 cm (Bk_{0,3}) bis 65 cm (Bk₁₀ – Bk₁₀₀, siehe *Tabelle 9*) vorzusehen.

Tabelle 10: Ausgangswerte für die Bestimmung der Mindestdicke des frostsicheren Straßenaufbaues (Auszug RStO 12)

Frostempfindlichkeitsklasse	Dicke in cm bei Bauklasse		
	Bk ₁₀ / Bk ₃₂ / Bk ₁₀₀	Bk _{1,0} / Bk _{1,8} / Bk _{3,2}	Bk _{0,3}
F2	55	50	40
F3	65	60	50

Baugrundgutachten

Neubau eines Lebensmittelmarktes
in 08485 Lengenfeld, Polenzstraße 48a



Tagesordnung

öffentlich

Des Weiteren sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten Mehrdicken vorzusehen. So sind die in Tabelle 10 aufgeführten Mindestaufbauten aufgrund der Lage des Untersuchungsgebietes in der Frosteinwirkungszone III (+ 15 cm) um mindestens 15 cm zu erhöhen.

So ist für die Bk₁₀ – Bk₁₀₀ ein Mindestoberbau von 80 cm, für die Bk_{1,0} – Bk_{3,2} ein Mindestoberbau von 75 cm und für die Bk_{0,3} ein Mindestoberbau von 65 cm vorzusehen.

Die jeweilige Bauweise (Asphaltdecke, Betondecke, Pflasterdecke, vollgebundener Oberbau), die geforderten Verformungsmoduln (E_{v2}) und die Schichtdicken für Frostschutz- und Tragschichten können den Tafeln 1 – 4 der RStO 12 entnommen werden.

5.8 Anmerkungen zur Bauausführung und weitere Hinweise

Baugruben können unter Berücksichtigung der DIN 4124 bis zu einer Baugrubentiefe von 1,25 m ungeböscht und bis zu einer Tiefe von 5 m ohne rechnerischen Nachweis in geböschter Bauweise bei nichtbindigen Böden mit einem Winkel $\beta \leq 45^\circ$ und bei bindigen Böden von steifer bis halbfester Konsistenz mit $\beta \leq 60^\circ$ angelegt werden. Dies gilt jedoch nicht für aufgefüllte Böden, Weichschichten bzw. bei Wasserzutritt in der Baugrube. Ist der Baugrubenwinkel nicht einzuhalten, so ist ein Verbau nach DIN 4124 vorzusehen.

Beim Verfüllen von Leitungsgräben/Kanälen sollte in der Baugrubensohle auf dem Planum mittels Plattendruckversuch ein Verformungsmodul von $E_{v2} \geq 60 \text{ MN/m}^2$ (gilt nur für enggestuften Sand, Bodengruppe SE) mit einem Verhältnis $E_{v2}/E_{v1} \leq 2,6$ erreicht werden. Der Verdichtungsgrad auf der Tragschicht darf 97% Proctordichte nicht unterschreiten.

Bei den Erdarbeiten ist zu beachten, dass bei bindigen Böden eine intensive Verdichtung zur vermehrten Wasseraufnahme und damit zur Verringerung der Tragfähigkeit der bindigen Sedimente führen kann. **Darum darf über den bindigen Böden die Verdichtung von Austauschboden/Füllboden anfangs nur statisch (ohne Vibration) ausgeführt werden.** Wird der bindige Boden durch den Aushub gestört, der Witterung ausgesetzt oder mit schweren Baumaschinen befahren, nimmt er rasch eine weiche bis breiige Konsistenz an und muss dann zusätzlich ausgetauscht werden. Das Befahren des bindigen Planums sollte auf ein Minimum reduziert werden und die Erdarbeiten abschnittsweise „Vor-Kopf“ erfolgen.

Da die Bohrungen und Sondierungen gerade im Bereich des geplanten Marktes außerhalb des aufstehenden Gebäudes abgeteuft wurden bleibt der Baugrund hier größtenteils unbeleuchtet. Die Bohrergergebnisse wurden auf diesen Bereich zur Gründungsempfehlung interpoliert. Wir empfehlen daher nach dem Rückbau des Bestandes ggf. weitere Bohrungen und Sondierungen durchführen zu lassen.

Des Weiteren empfehlen wir die Errichtung von dauerhaften Grundwassermessstellen, damit die Grundwasserstandschwankungen turnusmäßig aufgezeichnet werden können.

Baugrundgutachten
Neubau eines Lebensmittelmarktes
in 08485 Lengenfeld, Polenzstraße 48a

GEOMOLE
BAUGRUND • ALTLASTEN • UMWELT

Tagesordnung

öffentlich

6 SCHLUSSBEMERKUNGEN

Der vorliegende Bericht beschreibt die, durch punktuelle Bodenaufschlüsse festgestellten Bodenverhältnisse, in geologischer, bodenmechanischer und hydrologischer Hinsicht und ist nur für diese gültig. Die bautechnischen Aussagen beziehen sich auf den zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes bekannten Planungsstand und auf die Ergebnisse der Aufschlussbohrungen.

Die Lagerungsdichten und die Konsistenzen der anstehenden Böden wurden in einem nahezu ungestörten Zustand beschrieben. Daher kann für eine eventuelle Verschlechterung der Untergrundverhältnisse durch den Baubetrieb keine Haftung übernommen werden.

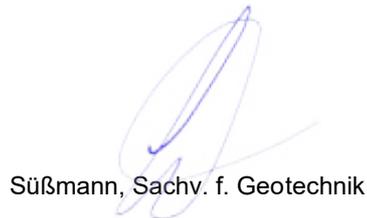
Bei einer wesentlichen Änderung der Planungen, wie veränderter Höhenlage des Bauwerks oder Abweichungen von den festgestellten Baugrundverhältnissen sollten die getroffenen Aussagen und Empfehlungen überprüft und ggf. an die geänderten Randbedingungen angepasst werden. Sämtliche Aussagen, Bewertungen und Empfehlungen basieren auf den im Gutachten beschriebenen Erkundungsrahmen und erheben keinen Anspruch auf eine vollständige repräsentative Beurteilung der Fläche.

Für diesen Bericht nehmen wir Urheberrecht in Anspruch. Eine Vervielfältigung ist nur in vollständiger Form gestattet. Eine Weitergabe, außer an diejenigen Personen und Behörden, die an der Durchführung des Projektes beteiligt sind, ist nur mit Zustimmung unseres Büros zulässig.

Geomole GmbH

Oldenburg, 13.10.2023


Körte, Geschäftsführerin


Süßmann, Sachv. f. Geotechnik

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 : Lage- und Übersichtsplan

Anlage 2 : Nivellement

Anlage 3 : Schichtenverzeichnisse und Bohrprofile / Schlagdiagramme

Anlage 4 : Überschwemmungs- und Hochwassergefahrenkarten



Tagesordnung

öffentlich



Nivellement								
			Datum: 29.09.2023 durch: Schukowski Instr.: GPS (Leica)		Projekt: 2303295 Lengenfeld, Polenzstraße 48a			
Punkt Nr.	Ablesung			Höhe Sehlinie	Bohransatz- höhe in m NHN	Grund- wasser-stand in m unter GOK	Grund- wasser- stand in m NHN	Bemerkung
	Rück- blick	Zwischen- blick	Vorblick					
HFP					384,183			
KRB 01					384,094	2,00	382,09	
KRB 02					384,014	1,60	382,41	
KRB 03 / DPH 1					384,237	1,70	382,54	
KRB 04					384,238	1,65	382,59	
KRB 05					384,043	1,90	382,14	
KRB 06					385,257			
KRB 07 / DPH 2					384,860	2,30	382,56	
KRB 08					384,401	2,60	381,80	
KRB 09					382,948	2,00	380,95	
KRB 10					382,995			
KRB 11					383,476			
KRB 12					383,980			
KRB 13 / DPH 3					384,157	2,30	381,86	
KRB 14 / DPH 4					384,129	2,20	381,93	
KRB 15					384,183	2,30	381,88	
KRB 16					383,043	1,95	381,09	
KRB 17					383,093	2,85	380,24	
KRB 18					383,153	2,20	380,95	
Wasserstand der Göltzsch					382,331			

		Schichtenverzeichnis für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekerkerten Proben				Anlage: Anlage 3 Seite: 1				
Projekt: Lengenfeld, Polenzstraße 48a						Bohrzeit: von: 25.09.2023 bis: 28.09.2023				
Bohrung: KRB 01				m NHN 384,09m						
1	2				3	4	5	6		
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben				
	b) Ergänzende Bemerkungen					Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)		
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut		d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang						e) Farbe	
	f) Übliche Benennung		g) Geologische Benennung						h) Gruppe	
0,25	a)						1	0,25		
	b) Beton, aufgestemmt									
	c)		d)						e)	
	f)		g)						h)	
0,50	a) Sand, kiesig				Bestandteil von Mischprobe MP-1 schwach feucht bis feucht		2	0,50		
	b) Bauschuttanteile									
	c) mitteldicht gelagert		d) mäßig schwer zu bohren						e) beigeHellgrau	
	f) Auffüllung		g)						h) A(SW)	
0,80	a)						3	0,80		
	b) Beton, aufgestemmt									
	c)		d)						e)	
	f)		g)						h)	
1,80	a) Schluff, sandig bis stark sandig, kiesig, schwach organisch				Bestandteil von Mischprobe MP-1 feucht		4	1,80		
	b) ver. Ziegelreste									
	c) weich		d) leicht zu bohren bis mäßig schwer zu						e) graubraun	
	f) Auffüllung		g)						h) A(SU*-JL)	
2,90	a) Kies, schluffig, sandig				Kein Bohrfortschritt mehr möglich Grundwasserstand nach Beendigung der Bohrung 2.00m naß		5	2,90		
	b)									
	c) mitteldicht gelagert bis dicht gelagert		d) schwer zu bohren bis sehr schwer zu bohren						e) graubeige	
	f) Abschwemmassen		g)						h) GU	

Tagesordnung

öffentlich

		Schichtenverzeichnis für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekerkerten Proben				Anlage: Anlage 3 Seite: 1				
Projekt: Lengenfeld, Polenzstraße 48a						Bohrzeit: von: 25.09.2023 bis: 28.09.2023				
Bohrung: KRB 02				m NHN 384,01m						
1	2				3	4	5	6		
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben				
	b) Ergänzende Bemerkungen					Art	Nr	Tiefe in m (Unter-kante)		
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut		d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang						e) Farbe	
	f) Übliche Benennung		g) Geologische Benennung						h) Gruppe	
0,25	a)						1	0,25		
	b) Beton aufgestemmt									
	c)		d)						e)	
	f)		g)						h)	
0,70	a) Sand, stark kiesig, schwach humos				Bestandteil von Mischprobe MP-1 schwach feucht		2	0,70		
	b) Bauschuttanteile									
	c) locker gelagert		d) leicht zu bohren						e) graubraun	
	f) Auffüllung		g)						h) A(SW-GW)	
1,10	a) Sand, stark kiesig, humos				Bestandteil von Mischprobe MP-1 feucht		3	1,10		
	b) Bauschuttanteile									
	c) locker gelagert		d) leicht zu bohren						e) dunkelbraun bis dunkelgrau	
	f) Auffüllung		g)						h) A(OH)	
2,00	a) Schluff, schwach tonig, feinsandig, sehr schwach kiesig, sehr schwach organisch				Grundwasserstand nach Beendigung der Bohrung 1.60m sehr feucht		4	2,00		
	b)									
	c) weich		d) leicht zu bohren						e) grau	
	f)		g)						h) UL	
2,80	a) Kies, sandig, schluffig				Kein Bohrfortschritt mehr möglich naß		5	2,80		
	b)									
	c) mitteldicht gelagert bis dicht gelagert		d) schwer zu bohren						e) beige-grau	
	f) Abschwemmassen		g)						h) GU	

Tagesordnung

öffentlich

		Schichtenverzeichnis für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekerkerten Proben				Anlage: Anlage 3 Seite: 1				
Projekt: Lengelfeld, Polenzstraße 48a						Bohrzeit: von: 25.09.2023 bis: 28.09.2023				
Bohrung: KRB 03 / DPH 1					m NHN 384,16m					
1	2				3	4	5	6		
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben				
	b) Ergänzende Bemerkungen					Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)		
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut		d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang						e) Farbe	
	f) Übliche Benennung		g) Geologische Benennung						h) Gruppe	
0,25	a)						1	0,25		
	b) Beton aufgestemmt									
	c)		d)						e)	
	f)		g)						h)	
0,70	a) Kies, sandig, schwach schluffig				Bestandteil von Mischprobe MP-1 schwach feucht		2	0,70		
	b) Bauschuttanteile									
	c) locker gelagert		d) leicht zu bohren						e) beige-grau	
	f) Auffüllung		g)						h) A(GW)	
1,80	a) Kies, sandig, schluffig bis stark schluffig				Grundwasserstand nach Beendigung der Bohrung 1.70m feucht		3	1,80		
	b)									
	c) mitteldicht gelagert		d) mäßig schwer zu bohren						e) hellbraun	
	f) Abschwemmassen		g)						h) GU-GU†)	
2,80	a) Kies, sandig, stark schluffig				sehr feucht bis naß		4	2,80		
	b)									
	c) mitteldicht gelagert		d) mäßig schwer zu bohren						e) hellbraun	
	f) Abschwemmassen		g)						h) GU*	
3,30	a) Kies, stark schluffig, sandig				Kein Bohrfortschritt mehr möglich sehr feucht bis naß		5	3,30		
	b)									
	c) dicht gelagert		d) schwer zu bohren						e) hellbraun	
	f) Abschwemmassen		g)						h) GU*	

Tagesordnung

öffentlich

		Schichtenverzeichnis für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekerkerten Proben			Anlage: Anlage 3 Seite: 1		
Projekt: Lengenfeld, Polenzstraße 48a					Bohrzeit: von: 25.09.2023 bis: 28.09.2023		
Bohrung: KRB 04				m NHN 384,24m			
1	2			3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen			Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen				Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe				
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung	h) Gruppe		i) Kalk- gehalt		
0,90	a) Kies, sandig			Bestandteil von Mischprobe MP-1 schwach feucht bis feucht		1	0,90
	b) Bauschuttanteile						
	c) locker gelagert bis mitteldicht gelagert	d) leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	e) graubeige				
	f) Auffüllung	g)	h) A(GW) i)				
2,10	a) Kies, sandig, schwach schluffig			Kein Bohrfortschritt mehr möglich, Bestandteil von Mischprobe MP-1 Grundwasserstand nach Beendigung der Bohrung 1.65m feucht bis naß		2	2,10
	b) Bauschuttanteile						
	c) locker gelagert bis mitteldicht gelagert	d) mäßig schwer zu bohren	e) beige-grau				
	f) Auffüllung	g)	h) A(GW-3) i)				
	a)						
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h) i)				
	a)						
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h) i)				
	a)						
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h) i)				

Tagesordnung

öffentlich

		Schichtenverzeichnis für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekerkerten Proben				Anlage: Anlage 3 Seite: 1		
Projekt: Lengenfeld, Polenzstraße 48a						Bohrzeit: von: 25.09.2023 bis: 28.09.2023		
Bohrung: KRB 05				m NHN 384,04m				
1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen					Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut		d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe				
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung	h) Gruppe	i) Kalk- gehalt				
0,20	a)							
	b) Beton, aufgestemmt							
	c)	d)		e)				
	f)	g)	h)	i)				
0,45	a) Sand, schwach kiesig				Bestandteil von Mischprobe MP-1 schwach feucht bis feucht		1	0,45
	b) Bauschuttanteile							
	c) mitteldicht gelagert	d) mäßig schwer zu bohren		e) hellgrau				
	f) Auffüllung	g)	h) A(SE-SW)					
1,10	a) Schluff, stark kiesig				Bestandteil von Mischprobe MP-1 feucht		2	1,10
	b) Bauschuttanteile							
	c) steif	d) leicht zu bohren bis mäßig schwer zu		e) hellbraungrau				
	f) Auffüllung	g)	h) A(SU*) i)					
2,00	a) Schluff, sandig, kiesig				Grundwasserstand nach Beendigung der Bohrung 1.90m feucht		3	2,00
	b)							
	c) weich bis steif	d) mäßig schwer zu bohren		e) hellbraungrau				
	f)	g)	h) UL	i)				
2,70	a) Kies, sandig, schluffig bis stark schluffig				naß		4	2,70
	b)							
	c) mitteldicht gelagert	d) mäßig schwer zu bohren bis schwer zu		e) hellbraunbeige				
	f) Abschwemmassen	g)	h) GU-GU†)					

Tagesordnung

öffentlich

		Schichtenverzeichnis für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekerkerten Proben			Anlage: Anlage 3 Seite: 2		
Projekt: Lengenfeld, Polenzstraße 48a					Bohrzeit: von: 25.09.2023 bis: 28.09.2023		
Bohrung: KRB 05				m NHN 384,04m			
1	2			3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen			Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen				Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe				
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung	h) Gruppe i) Kalkgehalt				
3,10	a) Kies, sandig, stark schluffig			Kein Bohrfortschritt mehr möglich feucht		5	3,10
	b)						
	c) mitteldicht gelagert bis dicht gelagert	d) schwer zu bohren bis sehr schwer zu bohren	e) braunrotstichig				
	f) Abschwemmassen	g)	h) GU* i)				
	a)						
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h) i)				
	a)						
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h) i)				
	a)						
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h) i)				
	a)						
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h) i)				

Tagesordnung

öffentlich

		Schichtenverzeichnis für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekerkerten Proben				Anlage: Anlage 3 Seite: 1		
Projekt: Lengenfeld, Polenzstraße 48a					Bohrzeit: von: 25.09.2023 bis: 28.09.2023			
Bohrung: KRB 06a				m NHN 385,26m				
1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen					Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung	h) Gruppe	i) Kalkgehalt				
0,10	a)							
	b) Grasnarbe							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
0,95	a) Sand, stark kiesig, schwach humos				Kein Bohrfortschritt mehr möglich, Bestandteil von Mischprobe MP-1 schwach feucht bis feucht		1	0,95
	b) Bauschuttanteile							
	c) locker gelagert bis mitteldicht gelagert	d) mäßig schwer zu bohren bis schwer zu	e) grau					
	f) Auffüllung	g)	h) A(SW-GW)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				

Tagesordnung

öffentlich

		Schichtenverzeichnis für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekerkerten Proben				Anlage: Anlage 3 Seite: 1				
Projekt: Lengenfeld, Polenzstraße 48a					Bohrzeit: von: 25.09.2023 bis: 28.09.2023					
Bohrung: KRB 06b				m NHN 385,26m						
1	2				3	4	5	6		
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben				
	b) Ergänzende Bemerkungen					Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)		
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut		d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang						e) Farbe	
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung	h) Gruppe	i) Kalkgehalt						
0,10	a)									
	b) Grasnarbe									
	c)		d)						e)	
	f)	g)	h)	i)						
0,90	a) Sand, stark kiesig, schwach humos				Kein Bohrfortschritt mehr möglich, Bestandteil von Mischprobe MP-1 schwach feucht bis feucht		1	0,90		
	b) Bauschuttanteile									
	c) locker gelagert bis mitteldicht gelagert		d) mäßig schwer zu bohren bis schwer zu						e) grau bis dunkelgrau	
	f) Auffüllung	g)	h) A(SW-GW)							
	a)									
	b)									
	c)		d)						e)	
	f)	g)	h)	i)						
	a)									
	b)									
	c)		d)						e)	
	f)	g)	h)	i)						
	a)									
	b)									
	c)		d)						e)	
	f)	g)	h)	i)						

Tagesordnung

öffentlich

		Schichtenverzeichnis für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekerkerten Proben				Anlage: Anlage 3 Seite: 1		
Projekt: Lengenfeld, Polenzstraße 48a						Bohrzeit: von: 25.09.2023 bis: 28.09.2023		
Bohrung: KRB 07 / DPH 2					m NHN 384,86m			
1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen					Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung	h) Gruppe	i) Kalkgehalt				
0,10	a)							
	b) Grasnarbe							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
0,65	a) Kies, sandig, schwach humos				Bestandteil von Mischprobe MP-2 schwach feucht bis feucht		1	0,65
	b) Schotter							
	c) locker gelagert	d) mäßig schwer zu bohren bis schwer zu	e) grau					
	f) Auffüllung	g)	h) A(GW)	i)				
1,20	a) Sand, stark schluffig, kiesig, humos				Bestandteil von Mischprobe MP-2 feucht		2	1,20
	b) Bauschuttanteile							
	c) locker gelagert	d) leicht zu bohren	e) graubraun					
	f) Auffüllung	g)	h) A(OH)	i)				
1,90	a) Schluff, sandig, schwach kiesig				feucht		3	1,90
	b)							
	c) weich	d) leicht zu bohren	e) braungrau					
	f)	g)	h) UL	i)				
2,50	a) Kies, sandig, schwach schluffig				Grundwasserstand nach Beendigung der Bohrung 2.30m schwach feucht		4	2,50
	b)							
	c) locker gelagert	d) mäßig schwer zu bohren	e) beige-grau bis hellbraun					
	f) Abschwemmassen	g)	h) GI-GW	i)				

Tagesordnung

öffentlich

		Schichtenverzeichnis für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekerkerten Proben				Anlage: Anlage 3 Seite: 2	
Projekt: Lengenfeld, Polenzstraße 48a					Bohrzeit: von: 25.09.2023 bis: 28.09.2023		
Bohrung: KRB 07 / DPH 2				m NHN 384,86m			
1	2			3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen			Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen				Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe				
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung	h) Gruppe i) Kalkgehalt				
3,80	a) Kies, sandig, stark schluffig			naß		5	3,80
	b)						
	c) mitteldicht gelagert	d) mäßig schwer zu bohren	e) hellbraun				
	f) Abschwemmassen	g)	h) GU* i)				
4,40	a) Kies, sandig, stark schluffig			Kein Bohrfortschritt mehr möglich sehr feucht		6	4,40
	b)						
	c) mitteldicht gelagert bis dicht gelagert	d) mäßig schwer zu bohren bis schwer zu	e) rot				
	f) Abschwemmassen	g)	h) GU* i)				
	a)						
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h) i)				
	a)						
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h) i)				
	a)						
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h) i)				

Tagesordnung

öffentlich

		Schichtenverzeichnis für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekerkerten Proben				Anlage: Anlage 3 Seite: 1				
Projekt: Lengenfeld, Polenzstraße 48a						Bohrzeit: von: 25.09.2023 bis: 28.09.2023				
Bohrung: KRB 08				m NHN 384,4m						
1	2				3	4	5	6		
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben				
	b) Ergänzende Bemerkungen					Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)		
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut		d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang						e) Farbe	
	f) Übliche Benennung		g) Geologische Benennung						h) Gruppe	
0,10	a)									
	b) Grasnarbe									
	c)		d)						e)	
	f)		g)						h)	
0,50	a) Kies, sandig, schwach schluffig				Bestandteil von Mischprobe MP-3 schwach feucht bis feucht		1	0,50		
	b) Schotter									
	c) locker gelagert bis mitteldicht gelagert		d) mäßig schwer zu bohren						e) grau	
	f) Auffüllung		g)						h) A(GW-SW)	
1,65	a) Sand, kiesig, humos, schluffig				Bestandteil von Mischprobe MP-3 schwach feucht bis feucht		2	1,65		
	b) Bauschuttanteile									
	c) locker gelagert		d) leicht zu bohren bis mäßig schwer zu						e) dunkelgraubraun	
	f) Auffüllung		g)						h) A(OH)	
2,50	a) Kies, sandig, schluffig				feucht		3	2,50		
	b)									
	c) locker gelagert bis mitteldicht gelagert		d) mäßig schwer zu bohren						e) hellbraunbeige	
	f) Abschwemmassen		g)						h) GU-SU	
4,00	a) Kies, sandig, schluffig				Grundwasserstand nach Beendigung der Bohrung 2.60m naß		4	4,00		
	b)									
	c) mitteldicht gelagert		d) mäßig schwer zu bohren						e) hellbraun	
	f) Abschwemmassen		g)						h) GU	

Tagesordnung

öffentlich

		Schichtenverzeichnis für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekerkerten Proben				Anlage: Anlage 3 Seite: 2	
Projekt: Lengenfeld, Polenzstraße 48a					Bohrzeit: von: 25.09.2023 bis: 28.09.2023		
Bohrung: KRB 08				m NHN 384,4m			
1	2			3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen			Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen				Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe				
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung	h) Gruppe i) Kalkgehalt				
4,60	a) Sand, schluffig, kiesig			Kein Bohrfortschritt mehr möglich feucht bis sehr feucht		5	4,60
	b)						
	c) mitteldicht gelagert bis dicht gelagert	d) schwer zu bohren bis sehr schwer zu bohren	e) beigehellbraun				
	f) Abschwemmassen	g)	h) SU i)				
	a)						
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h) i)				
	a)						
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h) i)				
	a)						
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h) i)				
	a)						
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h) i)				

Tagesordnung

öffentlich

		Schichtenverzeichnis für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekerkerten Proben				Anlage: Anlage 3 Seite: 1				
Projekt: Lengenfeld, Polenzstraße 48a						Bohrzeit: von: 25.09.2023 bis: 28.09.2023				
Bohrung: KRB 09				m NHN 382,95m						
1	2				3	4	5	6		
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben				
	b) Ergänzende Bemerkungen					Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)		
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut		d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang						e) Farbe	
	f) Übliche Benennung		g) Geologische Benennung						h) Gruppe	
0,45	a) Kies, stark sandig				Bestandteil von Mischprobe MP-3 feucht		1	0,45		
	b) Bauschuttanteile, Schotter									
	c) mitteldicht gelagert		d) mäßig schwer zu bohren bis schwer zu						e) grau	
	f) Auffüllung		g)						h) A(GW-SW)	
0,90	a) Sand, kiesig, schluffig, humos				Bestandteil von Mischprobe MP-3 feucht		2	0,90		
	b) Bauschuttanteile, Schlackeanteile									
	c) locker gelagert		d) leicht zu bohren						e) dunkelgrau	
	f) Auffüllung		g)						h) A(OH)	
1,20	a) Schluff, stark tonig, schwach sandig, sehr schwach kiesig, sehr schwach organisch				feucht		3	1,20		
	b)									
	c) weich		d) leicht zu bohren						e) graubeige	
	f)		g)						h) UM-TM	
2,20	a) Kies, schwach sandig, schluffig				Grundwasserstand nach Beendigung der Bohrung 2.00m sehr feucht		4	2,20		
	b)									
	c) locker gelagert bis mitteldicht gelagert		d) mäßig schwer zu bohren						e) grau	
	f) Abschwemmassen		g)						h) GU	
3,00	a) Schluff, sandig bis stark sandig, kiesig				naß		5	3,00		
	b)									
	c) weich bis steif		d) schwer zu bohren						e) grau	
	f)		g)						h) UL-SU ⁺	

Tagesordnung

öffentlich

		Schichtenverzeichnis für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekerkerten Proben			Anlage: Anlage 3 Seite: 1		
Projekt: Lengenfeld, Polenzstraße 48a				Bohrzeit: von: 25.09.2023 bis: 28.09.2023			
Bohrung: KRB 10			m NHN 383m				
1	2			3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen			Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen				Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe				
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung	h) Gruppe		i) Kalk- gehalt		
0,25	a)					1	0,25
	b) Beton, aufgestemmt						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h)				
0,65	a) Sand, kiesig, schluffig, humos			Bestandteil von Mischprobe MP-3 schwach feucht bis feucht		2	0,65
	b) Bauschuttanteile, Schlackeanteile						
	c) locker gelagert	d) leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	e) dunkelgrau bis dunkelbraun				
	f) Auffüllung	g)	h) A(OH)				
0,95	a) Kies, Stein			Kein Bohrfortschritt möglich schwach feucht		3	0,95
	b) Steine						
	c) dicht gelagert bis sehr dicht gelagert	d) schwer zu bohren bis sehr schwer zu bohren	e) hellgrau				
	f) Auffüllung	g)	h) A				
	a)						
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h)				
	a)						
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h)				

Tagesordnung

öffentlich

		Schichtenverzeichnis für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekerkerten Proben				Anlage: Anlage 3 Seite: 1		
Projekt: Lengenfeld, Polenzstraße 48a						Bohrzeit: von: 25.09.2023 bis: 28.09.2023		
Bohrung: KRB 11				m NHN 383,48m				
1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen					Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung	h) Gruppe	i) Kalk- gehalt				
0,30	a)						1	0,30
	b) Beton, aufgestemmt							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
0,80	a) Sand, schluffig, schwach kiesig, humos				Bestandteil von Mischprobe MP-2 schwach feucht bis feucht		2	0,80
	b)							
	c) locker gelagert	d) leicht zu bohren	e) dunkelbraun					
	f) Auffüllung	g)	h) A(OH)	i)				
1,60	a) Sand, kiesig				Bestandteil von Mischprobe MP-2 schwach feucht		3	1,60
	b) Bauschuttanteile							
	c) locker gelagert bis mitteldicht gelagert	d) mäßig schwer zu bohren	e) hellbraun					
	f) Auffüllung	g)	h) A(SW-GW)	i)				
2,70	a) Kies, sandig, schwach schluffig				schwach feucht bis feucht		4	2,70
	b)							
	c) locker gelagert bis mitteldicht gelagert	d) mäßig schwer zu bohren	e) beige					
	f) Abschwemmassen	g)	h) GW-Gl	i)				
3,00	a) Schluff, tonig, stark sandig, schwach kiesig				feucht		5	3,00
	b)							
	c) steif	d) mäßig schwer zu bohren bis schwer zu	e) rot					
	f)	g)	h) UL-SU ⁺	i)				

Tagesordnung

öffentlich

		Schichtenverzeichnis für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekerkerten Proben				Anlage: Anlage 3 Seite: 1				
Projekt: Lengenfeld, Polenzstraße 48a						Bohrzeit: von: 25.09.2023 bis: 28.09.2023				
Bohrung: KRB 12a				m NHN 383,98m						
1	2				3	4	5	6		
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben				
	b) Ergänzende Bemerkungen					Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)		
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut		d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang						e) Farbe	
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung	h) Gruppe	i) Kalkgehalt						
0,25	a) Sand, kiesig, humos				Bestandteil von Mischprobe MP-2 feucht		1	0,25		
	b)									
	c) locker gelagert		d) leicht zu bohren						e) dunkelbraun bis dunkelgrau	
	f) Auffüllung		g)						h) A(OH) i)	
0,35	a)				Kein Bohrfortschritt möglich		2	0,35		
	b) Beton									
	c)		d)						e)	
	f)		g)						h) i)	
	a)									
	b)									
	c)		d)						e)	
	f)		g)						h) i)	
	a)									
	b)									
	c)		d)						e)	
	f)		g)						h) i)	
	a)									
	b)									
	c)		d)						e)	
	f)		g)						h) i)	

Tagesordnung

öffentlich

1		2			3		4	5	6
Bis	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen		Entnommene Proben		
... m unter Ansatzpunkt	b) Ergänzende Bemerkungen		c) Beschaffenheit nach Bohrgut				d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang		e) Farbe
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung	h) Gruppe	i) Kalkgehalt	Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges		Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
0,25	a) Sand, kiesig, humos				Bestandteil von Mischprobe MP-2 feucht			1	0,25
	b)								
	c) locker gelagert	d) leicht zu bohren	e) dunkelbraun bis dunkelgrau						
	f) Auffüllung	g)	h) A(OH)	i)					
0,35	a)				Kein Bohrfortschritt möglich			2	0,35
	b) Beton								
	c)	d)	e)						
	f)	g)	h)	i)					
	a)								
	b)								
	c)	d)	e)						
	f)	g)	h)	i)					
	a)								
	b)								
	c)	d)	e)						
	f)	g)	h)	i)					



Schichtenverzeichnis
für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekerkerten Proben

Anlage:
Anlage 3
Seite: 1

Projekt: Lengenfeld, Polenzstraße 48a

Bohrung: KRB 12b

m NHN 383,98m

Bohrzeit:
von: 25.09.2023
bis: 28.09.2023

Tagesordnung

öffentlich

		Schichtenverzeichnis für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekerkerten Proben				Anlage: Anlage 3 Seite: 1		
Projekt: Lengenfeld, Polenzstraße 48a						Bohrzeit: von: 25.09.2023 bis: 28.09.2023		
Bohrung: KRB 13 / DPH 3					m NHN 384,16m			
1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen					Art	Nr	Tiefe in m (Unter-kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung	h) Gruppe	i) Kalk-gehalt				
0,30	a)						1	0,30
	b) Beton, aufgestemmt							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
1,30	a) Sand, kiesig, humos				Bestandteil von Mischprobe MP-2 feucht		2	1,30
	b) Bauschuttanteile							
	c) locker gelagert	d) leicht zu bohren	e) dunkelbraun bis dunkelgrau					
	f) Auffüllung	g)	h) A(OH)	i)				
1,80	a) Sand, schwach kiesig, schwach schluffig				Bestandteil von Mischprobe MP-2 feucht		3	1,80
	b) Bauschuttanteile							
	c) locker gelagert	d) leicht zu bohren	e) rot					
	f) Auffüllung	g)	h) A(SW-GW)					
3,00	a) Kies, schwach sandig, schwach schluffig				Kein Bohrfortschritt mehr möglich Grundwasserstand nach Beendigung der Bohrung 2.30m feucht bis naß		4	3,00
	b)							
	c) mitteldicht gelagert bis dicht gelagert	d) mäßig schwer zu bohren	e) hellbraun bis grau					
	f) Abschwemmassen	g)	h) GW-Gl	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				

Tagesordnung

öffentlich

		Schichtenverzeichnis für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekerkerten Proben				Anlage: Anlage 3 Seite: 1	
Projekt: Lengenfeld, Polenzstraße 48a						Bohrzeit: von: 25.09.2023 bis: 28.09.2023	
Bohrung: KRB 14 / DPH 4				m NHN 384,13m			
1	2			3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen			Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen				Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe				
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung	h) Gruppe		i) Kalk- gehalt		
0,25	a) Sand, schluffig, humos			Bestandteil von Mischprobe MP-1 feucht		1	0,25
	b)						
	c) locker gelagert	d) leicht zu bohren	e) dunkelgrauschwarz				
	f) Auffüllung	g)	h) A(OH) i)				
0,35	a)					2	0,35
	b) Beton, aufgestemmt						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h) i)				
1,50	a) Sand, kiesig, schluffig, humos			Bestandteil von Mischprobe MP-1 feucht		3	1,50
	b) Bauschuttanteile						
	c) locker gelagert	d) leicht zu bohren	e) dunkelgrau bis dunkelbraun				
	f) Auffüllung	g)	h) A(OH) i)				
2,30	a) Kies, sandig, stark schluffig			Grundwasserstand nach Beendigung der Bohrung 2.20m feucht bis sehr feucht		4	2,30
	b)						
	c) locker gelagert bis mitteldicht gelagert	d) mäßig schwer zu bohren	e) hellbraungrau				
	f) Abschwemmassen	g)	h) GU* i)				
2,80	a) Kies, sandig, schluffig			Kein Bohrfortschritt mehr möglich sehr feucht		5	2,80
	b)						
	c) dicht gelagert	d) schwer zu bohren bis sehr schwer zu bohren	e) hellbraun				
	f) Abschwemmassen	g)	h) GU i)				

Tagesordnung

öffentlich

		Schichtenverzeichnis für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben				Anlage: Anlage 3 Seite: 1		
Projekt: Lengenfeld, Polenzstraße 48a						Bohrzeit: von: 25.09.2023 bis: 28.09.2023		
Bohrung: KRB 15				m NHN 385,81m				
1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen					Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut		d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe				
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung	h) Gruppe	i) Kalk- gehalt				
0,33	a)						1	0,33
	b) Beton gekernt							
	c)	d)		e)				
	f)	g)	h)	i)				
0,80	a) Kies, sandig, stark schluffig, tonig				Bestandteil von Mischprobe MP-2 sehr feucht		2	0,80
	b)							
	c) locker gelagert bis mitteldicht gelagert		d) leicht zu bohren bis mäßig schwer zu	e) hellbraun				
	f) Abschwemmassen bis Auffüllung	g)	h) GU*	i)				
1,50	a) Kies, stark sandig, schwach schluffig				feucht		3	1,50
	b)							
	c) locker gelagert	d) leicht zu bohren	e) beige-grau					
	f) Abschwemmassen	g)	h) GW-S(M)					
2,80	a) Kies, sandig, schluffig bis stark schluffig				Grundwasserstand nach Beendigung der Bohrung 2.30m feucht bis naß		4	2,80
	b)							
	c) mitteldicht gelagert	d) mäßig schwer zu bohren	e) graubraun					
	f) Abschwemmassen	g)	h) GU-GU*	i)				
3,50	a) Kies, sandig, stark schluffig				naß		5	3,50
	b)							
	c) mitteldicht gelagert	d) mäßig schwer zu bohren	e) braunrot					
	f) Abschwemmassen	g)	h) GU*	i)				

		Schichtenverzeichnis für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekerkerten Proben			Anlage: Anlage 3 Seite: 2		
Projekt: Lengelfeld, Polenzstraße 48a					Bohrzeit: von: 25.09.2023 bis: 28.09.2023		
Bohrung: KRB 15				m NHN 384,18m			
1	2			3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen			Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen				Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe				
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung	h) Gruppe i) Kalkgehalt				
4,20	a) Kies, sandig, schluffig bis stark schluffig			Kein Bohrfortschritt mehr möglich naß		6	4,20
	b)						
	c) mitteldicht gelagert bis dicht gelagert	d) schwer zu bohren bis sehr schwer zu bohren	e) braunrotstichig				
	f) Abschwemmassen	g)	h) GU-GU†) i)				
	a)						
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h) i)				
	a)						
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h) i)				
	a)						
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h) i)				
	a)						
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h) i)				

Tagesordnung

öffentlich

		Schichtenverzeichnis für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben				Anlage: Anlage 3 Seite: 1	
Projekt: Lengenfeld, Polenzstraße 48a						Bohrzeit: von: 25.09.2023 bis: 28.09.2023	
Bohrung: KRB 16				m NHN 383,04			
1	2			3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen			Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen				Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe				
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung	h) Gruppe i) Kalkgehalt				
0,36	a)					1	0,36
	b) Beton gekernt						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h) i)				
1,40	a) Schluff, tonig, stark kiesig			Bestandteil von Mischprobe MP-3 feucht		2	1,40
	b)						
	c) weich	d) leicht zu bohren	e) hellbraungrau				
	f)	g)	h) GU* i)				
2,10	a) Kies, sandig, schluffig bis stark schluffig			Grundwasserstand nach Beendigung der Bohrung 1.95m feucht bis sehr feucht		3	2,10
	b)						
	c) locker gelagert bis mitteldicht gelagert	d) mäßig schwer zu bohren	e) hellbraun bis grau				
	f) Abschwemmassen	g)	h) GU-GU†) i)				
2,90	a) Kies, sandig, schluffig bis stark schluffig			Kein Bohrfortschritt mehr möglich naß		4	2,90
	b)						
	c) mitteldicht gelagert bis dicht gelagert	d) schwer zu bohren	e) beige-grau				
	f) Abschwemmassen	g)	h) GU-GU†) i)				
	a)						
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h) i)				

Tagesordnung

öffentlich

		Schichtenverzeichnis für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben				Anlage: Anlage 3 Seite: 1		
Projekt: Lengenfeld, Polenzstraße 48a						Bohrzeit: von: 25.09.2023 bis: 28.09.2023		
Bohrung: KRB 17					m NHN 383,10m			
1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen					Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung	h) Gruppe	i) Kalk- gehalt				
0,41	a)						1	0,41
	b) Beton gekernt							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
1,00	a) Sand, stark schluffig, schwach kiesig				Bestandteil von Mischprobe MP-3 feucht		2	1,00
	b) Bauschuttanteile							
	c) locker gelagert	d) leicht zu bohren	e) grauhellbraun					
	f) Auffüllung	g)	h) A(SU*)	i)				
3,50	a) Schluff, tonig, sandig, kiesig				Bestandteil von Mischprobe MP-3 Grundwasserstand nach Beendigung der Bohrung 2.85m feucht bis naß		3 4	2,30 3,50
	b) Bauschuttanteile							
	c) weich	d) leicht zu bohren	e) braun bis grau					
	f) Auffüllung	g)	h) A(UL-SÜ*)					
4,10	a) Kies, sandig, schluffig				Kein Bohrfortschritt mehr möglich naß		5	4,10
	b)							
	c) mitteldicht gelagert bis dicht gelagert	d) schwer zu bohren bis sehr schwer zu bohren	e) braunrotstichig					
	f) Abschwemmassen	g)	h) GU	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				

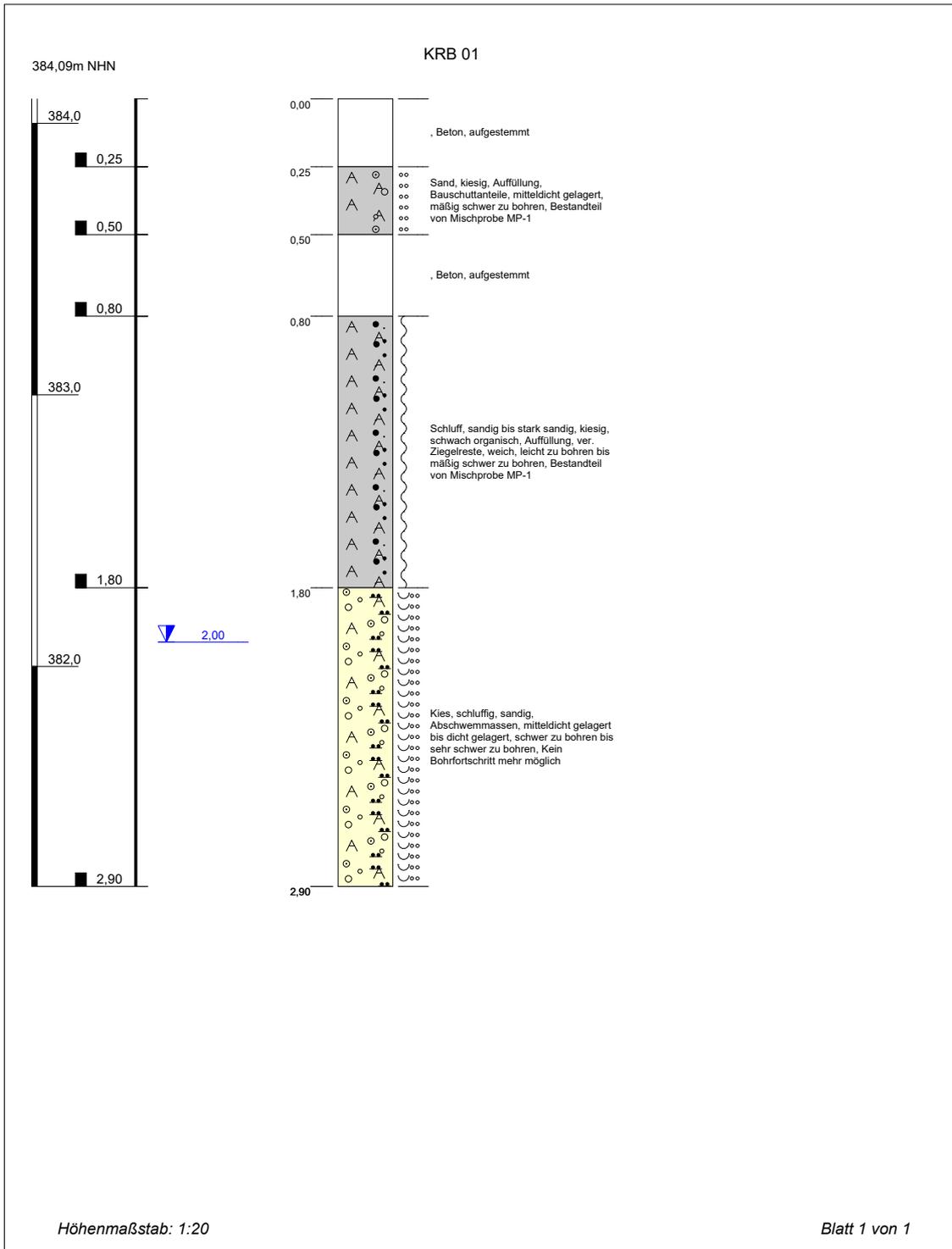
Tagesordnung

öffentlich

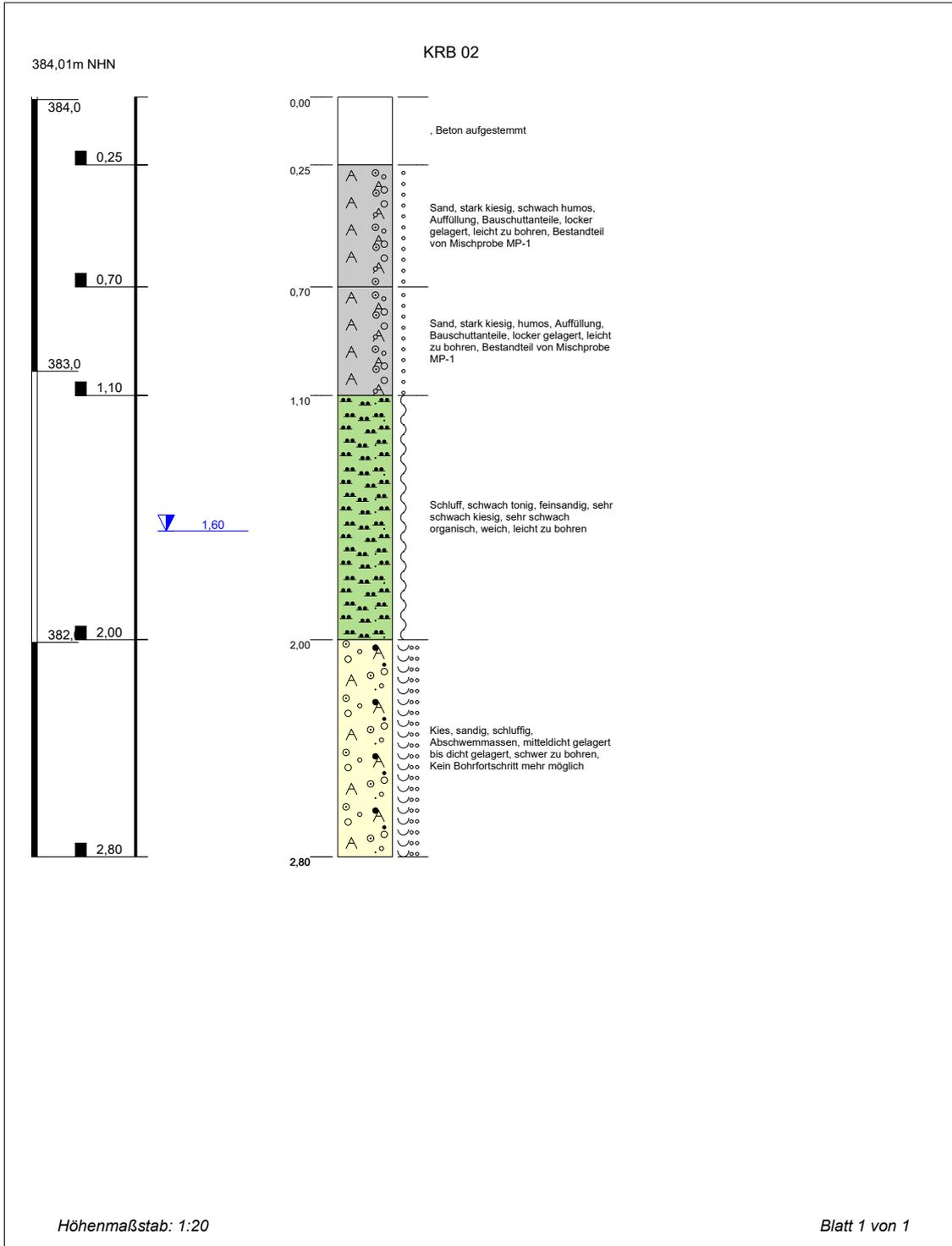
		Schichtenverzeichnis für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben				Anlage: Anlage 3 Seite: 1	
Projekt: Lengenfeld, Polenzstraße 48a						Bohrzeit: von: 25.09.2023 bis: 28.09.2023	
Bohrung: KRB 18				m NHN 383,15m			
1	2			3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen			Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen				Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe				
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung	h) Gruppe		i) Kalk- gehalt		
0,34	a)					1	0,34
	b) Beton gekernt						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h)				
1,50	a) Sand, kiesig, stark schluffig			Bestandteil von Mischprobe MP-3 feucht		2	1,50
	b) Bauschuttanteile						
	c) locker gelagert	d) leicht zu bohren	e) hellbraungrau				
	f) Auffüllung	g)	h) A(SU*-3J*)				
2,20	a) Kies, sandig			Bestandteil von Mischprobe MP-3 Grundwasserstand nach Beendigung der Bohrung 2.20m schwach feucht bis feucht		3	2,20
	b) Bauschuttanteile						
	c) mitteldicht gelagert	d) schwer zu bohren bis sehr schwer zu bohren	e) hellgrau				
	f) Auffüllung	g)	h) A(GW)				
3,20	a) Kies, sandig, schluffig			sehr feucht bis naß		4	3,20
	b)						
	c) mitteldicht gelagert	d) mäßig schwer zu bohren	e) beige hellbraun				
	f) Abschwemmassen	g)	h) GU				
3,80	a) Kies, sandig, stark schluffig			Kein Bohrfortschritt mehr möglich naß		5	3,80
	b)						
	c) mitteldicht gelagert bis dicht gelagert	d) schwer zu bohren bis sehr schwer zu bohren	e) braunrotstichig				
	f) Abschwemmassen	g)	h) GU*				

Tagesordnung

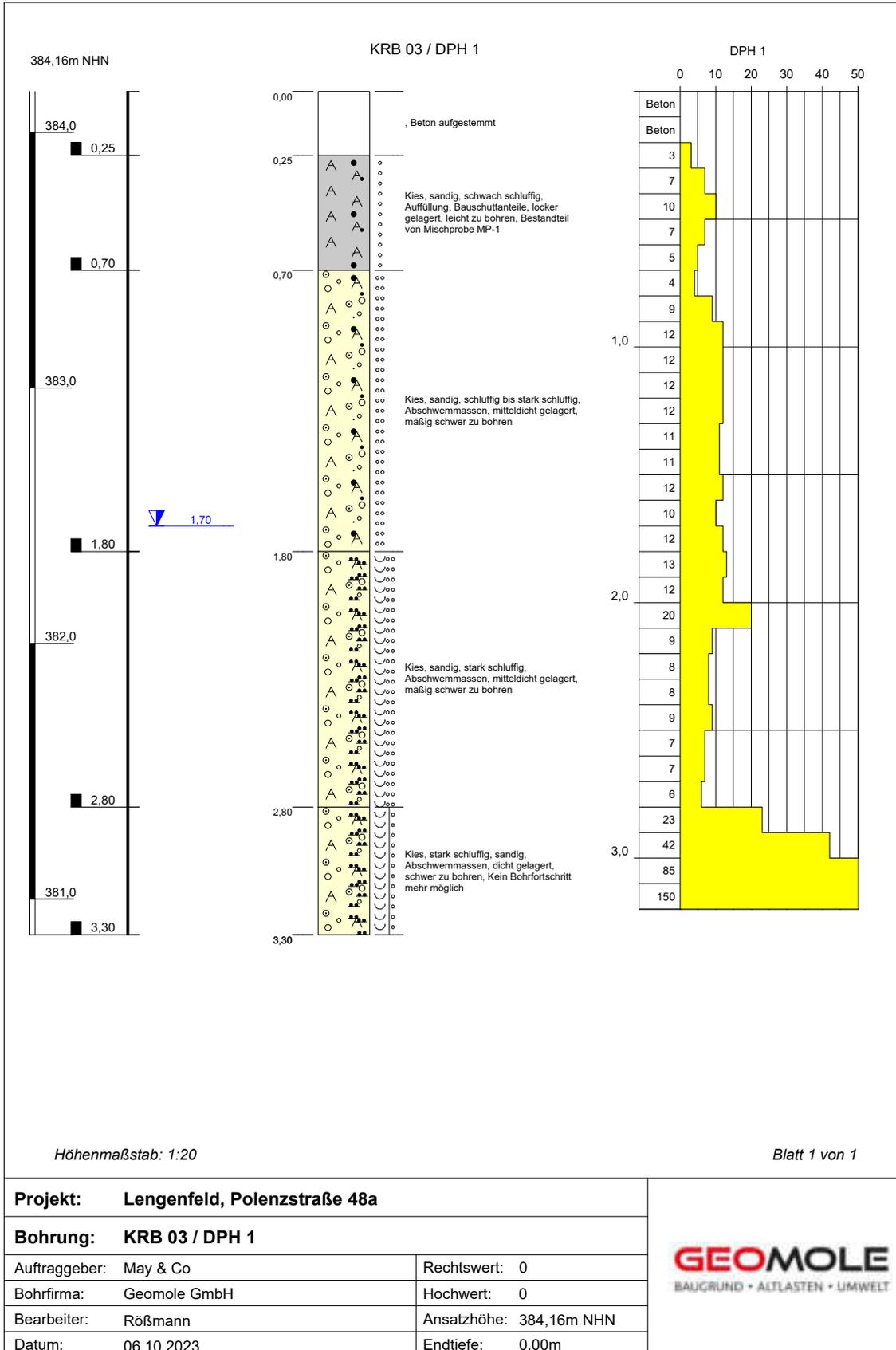
öffentlich

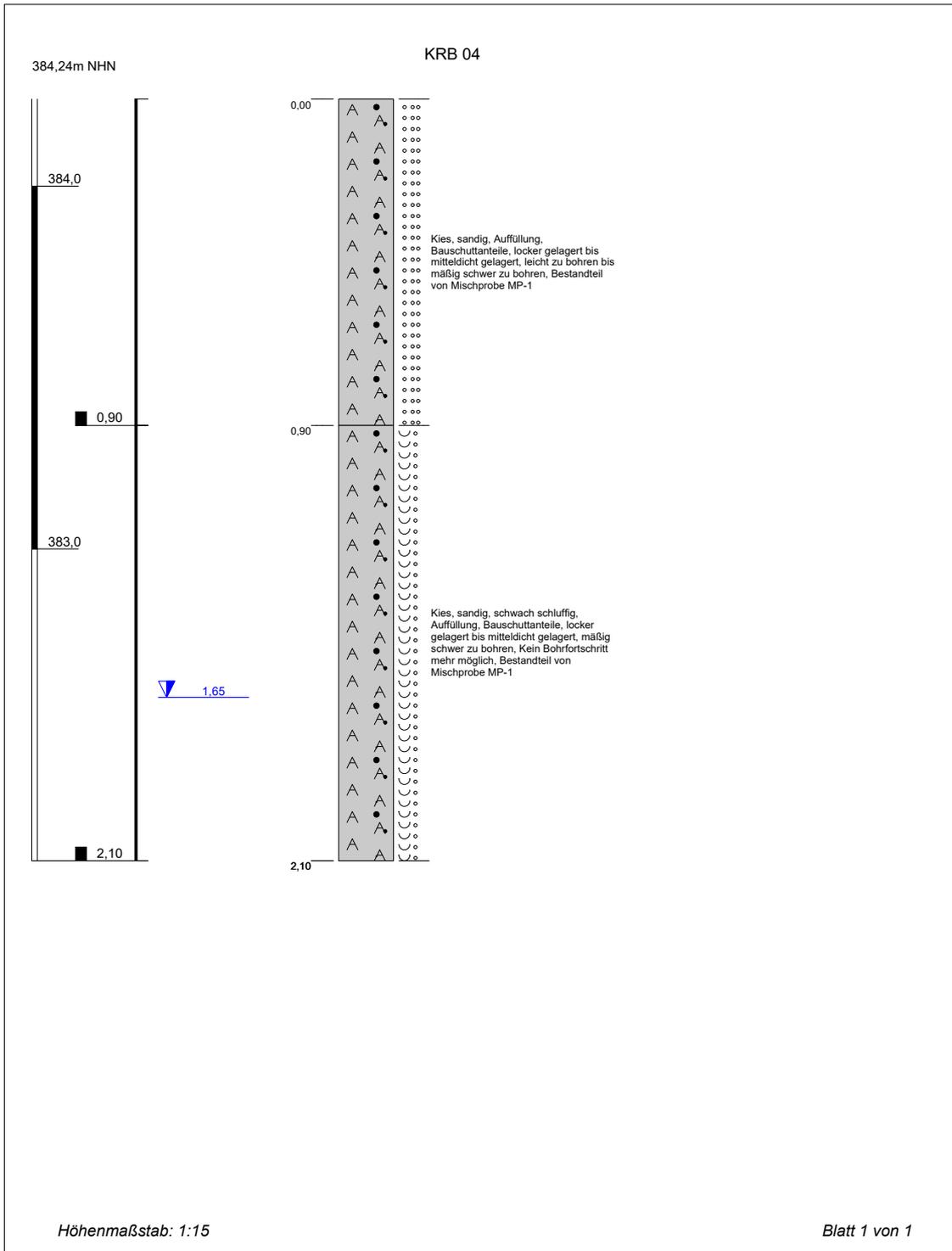


Projekt: Lengenfeld, Polenzstraße 48a		
Bohrung: KRB 01		
Auftraggeber: May & Co	Rechtswert: 0	
Bohrfirma: Geomole GmbH	Hochwert: 0	
Bearbeiter: Rößmann	Ansatzhöhe: 384,09m NHN	
Datum: 06.10.2023	Endtiefe: 0,00m	

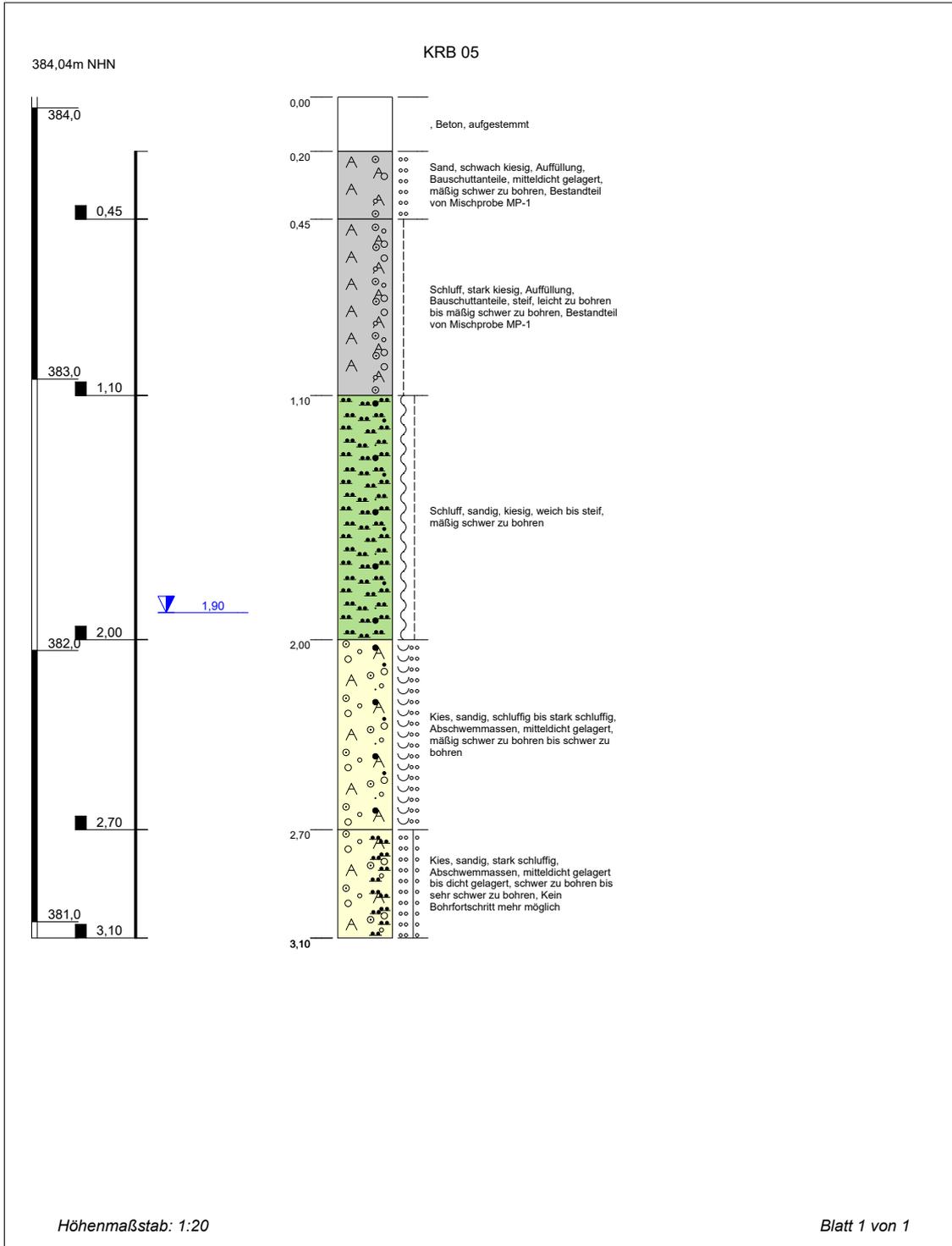


Projekt: Lengenfeld, Polenzstraße 48a		
Bohrung: KRB 02		
Auftraggeber: May & Co	Rechtswert: 0	
Bohrfirma: Geomole GmbH	Hochwert: 0	
Bearbeiter: Rößmann	Ansatzhöhe: 384,01m NHN	
Datum: 06.10.2023	Endtiefe: 0,00m	





Projekt: Lengenfeld, Polenzstraße 48a		
Bohrung: KRB 04		
Auftraggeber: May & Co	Rechtswert: 0	
Bohrfirma: Geomole GmbH	Hochwert: 0	
Bearbeiter: Rößmann	Ansatzhöhe: 384,24m NHN	
Datum: 06.10.2023	Endtiefe: 0,00m	

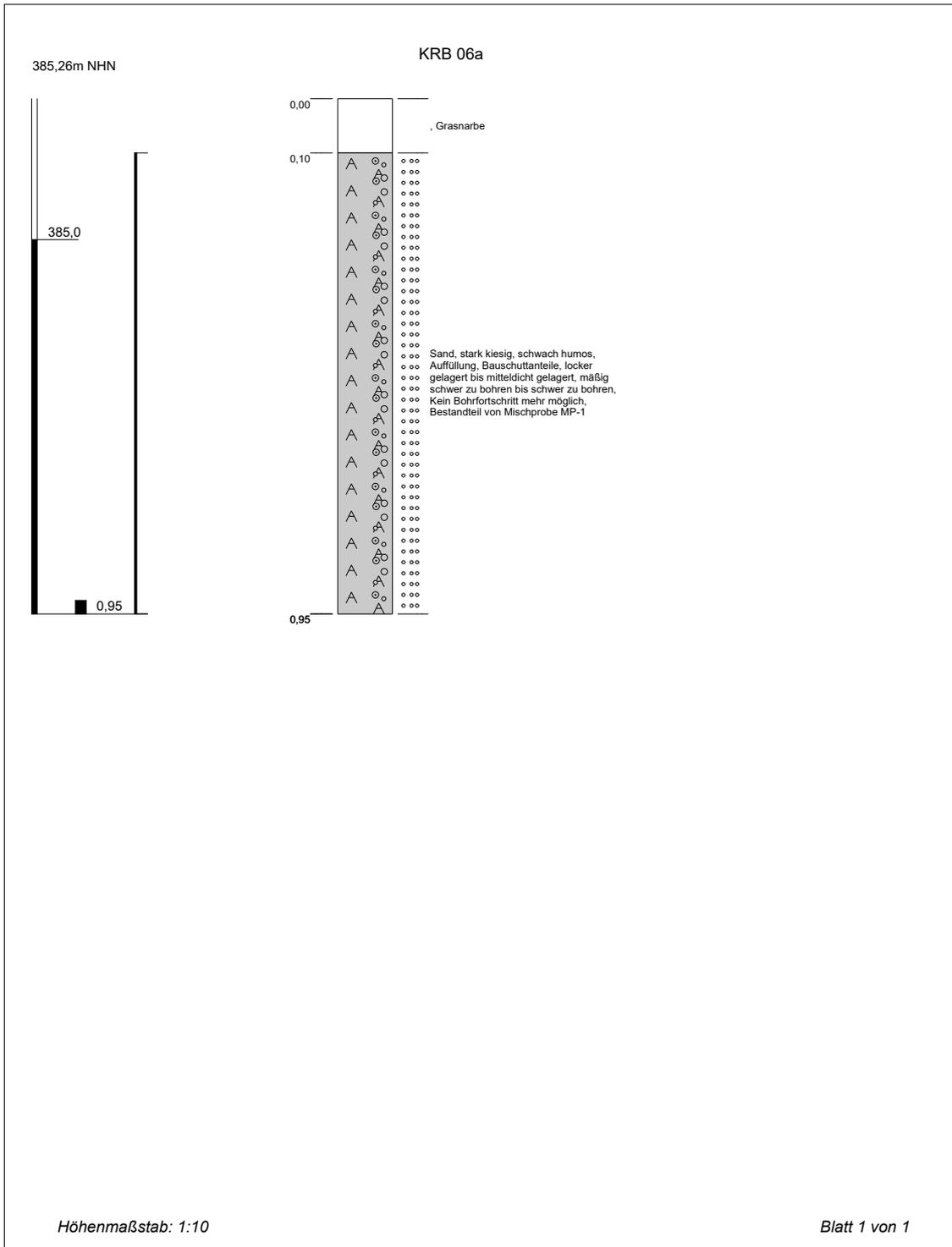


Projekt: Lengenfeld, Polenzstraße 48a		
Bohrung: KRB 05		
Auftraggeber: May & Co	Rechtswert: 0	
Bohrfirma: Geomole GmbH	Hochwert: 0	
Bearbeiter: Rößmann	Ansatzhöhe: 384,04m NHN	
Datum: 06.10.2023	Endtiefe: 0,00m	

TOP 9 - Anlagen zu Beschlussvorlage 100/2024

Tagesordnung

öffentlich

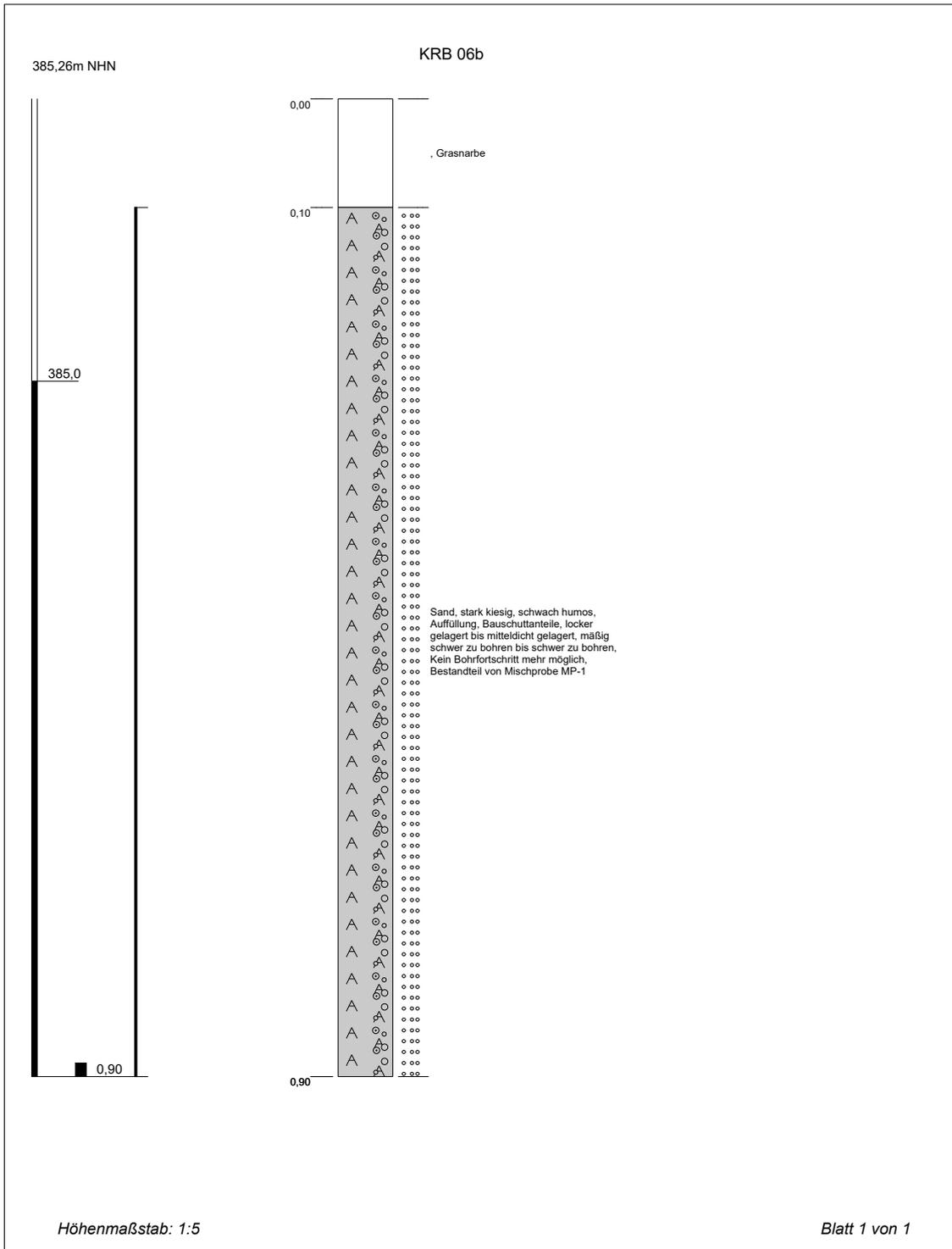


Projekt: Lengenfeld, Polenzstraße 48a		
Bohrung: KRB 06a		
Auftraggeber: May & Co	Rechtswert: 0	
Bohrfirma: Geomole GmbH	Hochwert: 0	
Bearbeiter: Rößmann	Ansatzhöhe: 385,26m NHN	
Datum: 06.10.2023	Endtiefe: 0,00m	

TOP 9 - Anlagen zu Beschlussvorlage 100/2024

Tagesordnung

öffentlich

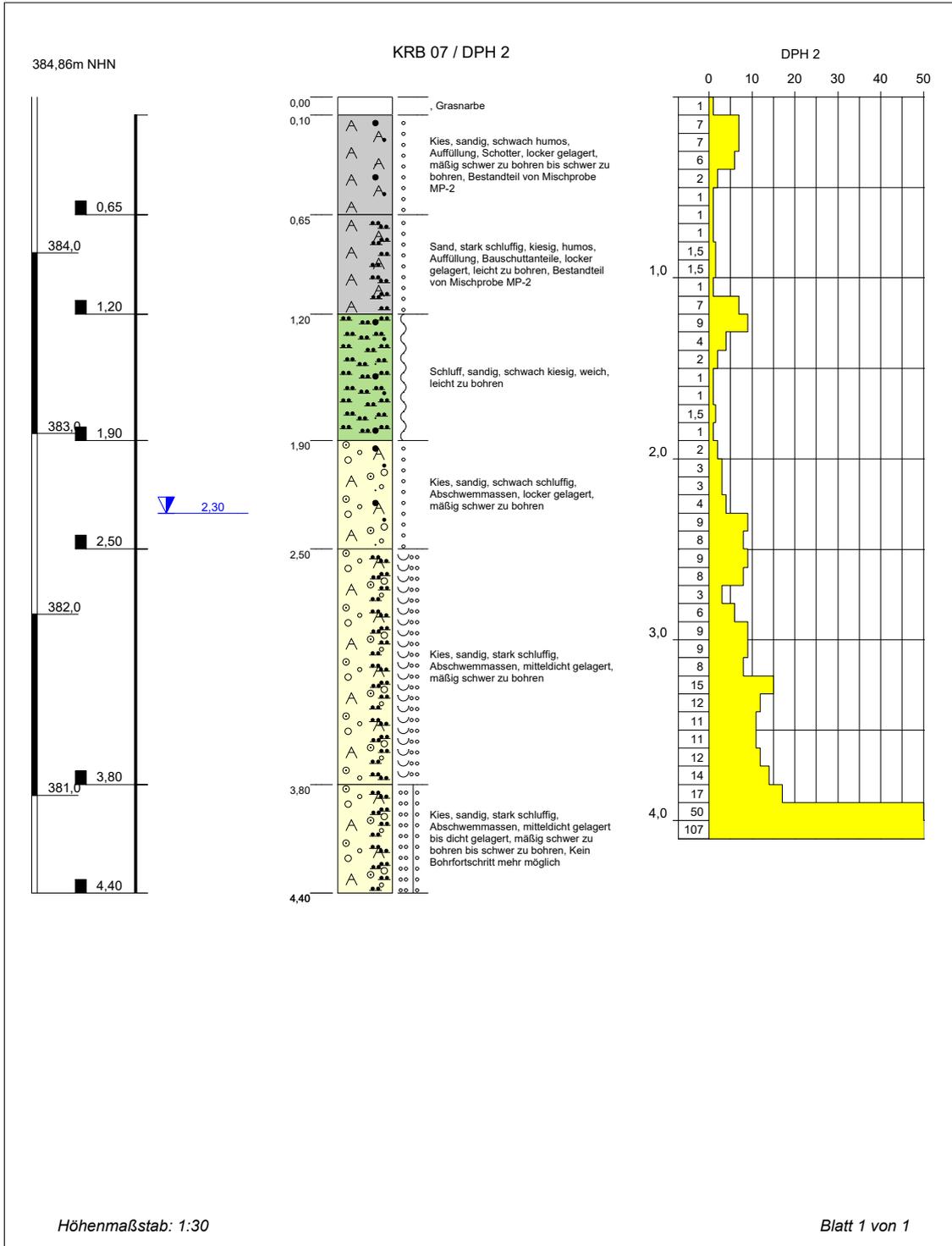


Projekt: Lengenfeld, Polenzstraße 48a		 <small>BAUGRUND • ALTLASTEN • UMWELT</small>
Bohrung: KRB 06b		
Auftraggeber: May & Co	Rechtswert: 0	
Bohrfirma: Geomole GmbH	Hochwert: 0	
Bearbeiter: Rößmann	Ansatzhöhe: 385,26m NHN	
Datum: 06.10.2023	Endtiefe: 0,00m	

TOP 9 - Anlagen zu Beschlussvorlage 100/2024

Tagesordnung

öffentlich



Höhenmaßstab: 1:30

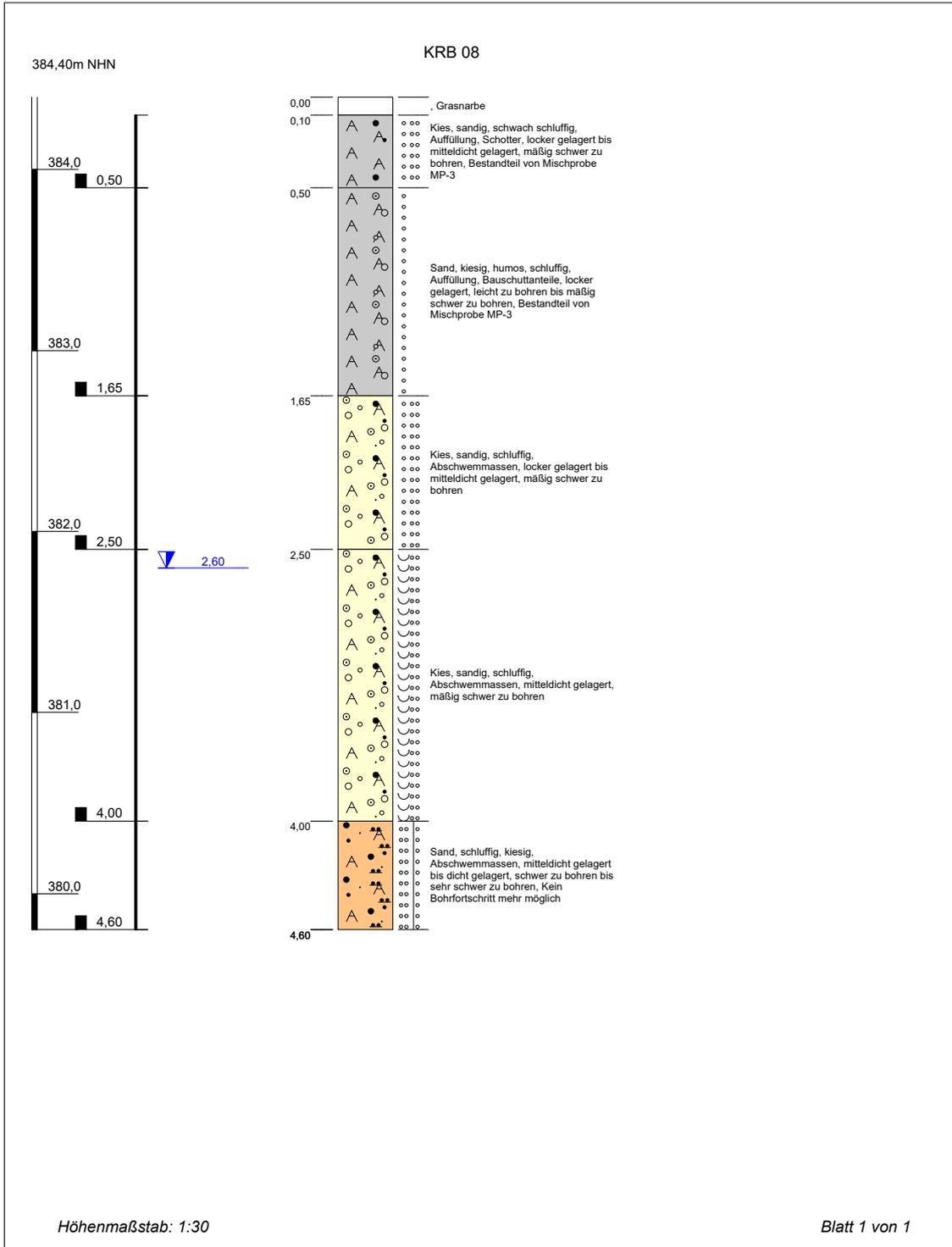
Blatt 1 von 1

Projekt: Lengenfeld, Polenzstraße 48a		
Bohrung: KRB 07 / DPH 2		
Auftraggeber: May & Co	Rechtswert: 0	
Bohrfirma: Geomole GmbH	Hochwert: 0	
Bearbeiter: Rößmann	Ansatzhöhe: 384,86m NHN	
Datum: 06.10.2023	Endtiefe: 0,00m	

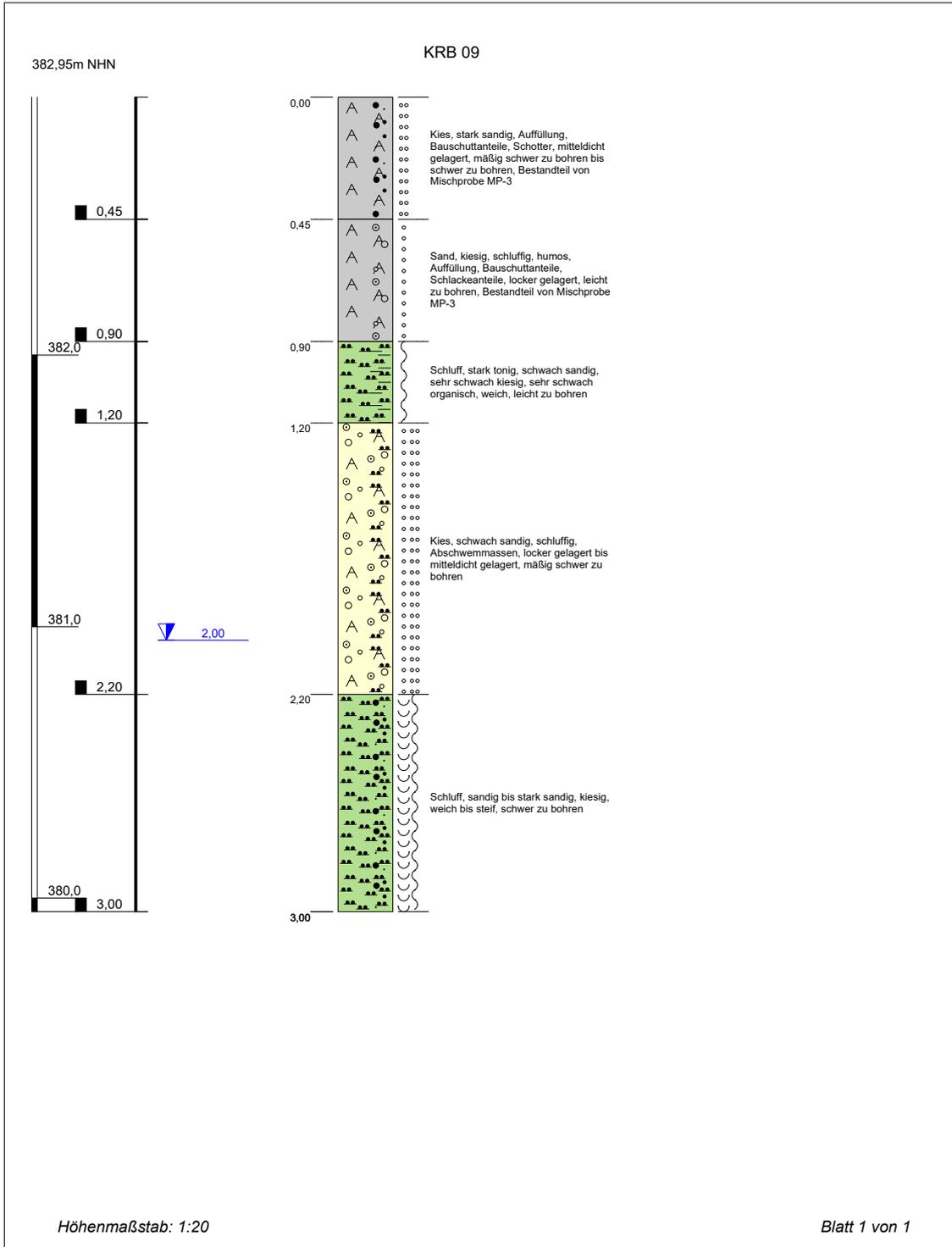
TOP 9 - Anlagen zu Beschlussvorlage 100/2024

Tagesordnung

öffentlich



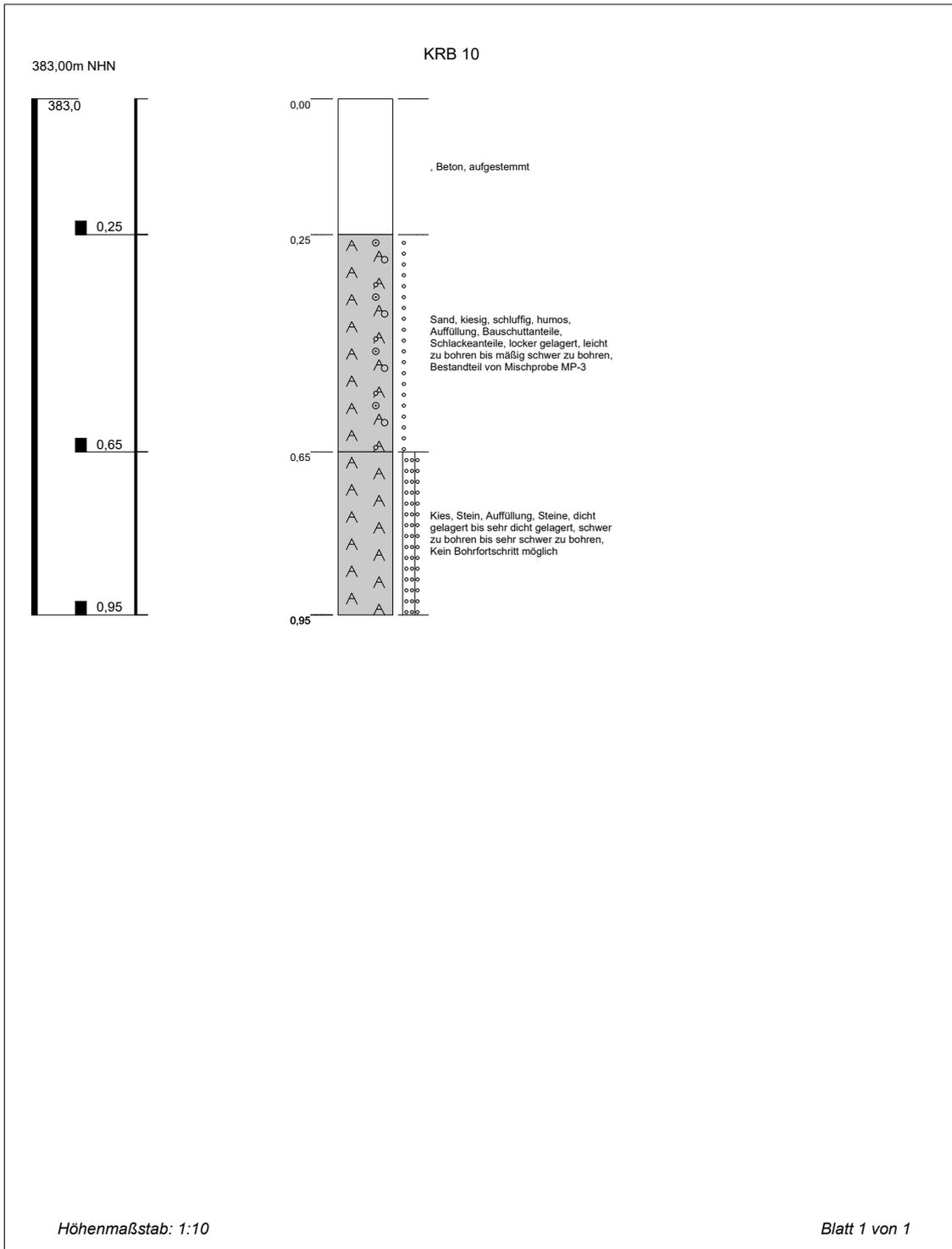
Projekt: Lengenfeld, Polenzstraße 48a		
Bohrung: KRB 08		
Auftraggeber: May & Co	Rechtswert: 0	
Bohrfirma: Geomole GmbH	Hochwert: 0	
Bearbeiter: Rößmann	Ansatzhöhe: 384,40m NHN	
Datum: 06.10.2023	Endtiefe: 0,00m	



Höhenmaßstab: 1:20

Blatt 1 von 1

Projekt: Lengenfeld, Polenzstraße 48a		
Bohrung: KRB 09		
Auftraggeber: May & Co	Rechtswert: 0	
Bohrfirma: Geomole GmbH	Hochwert: 0	
Bearbeiter: Rößmann	Ansatzhöhe: 382,95m NHN	
Datum: 06.10.2023	Endtiefe: 0,00m	

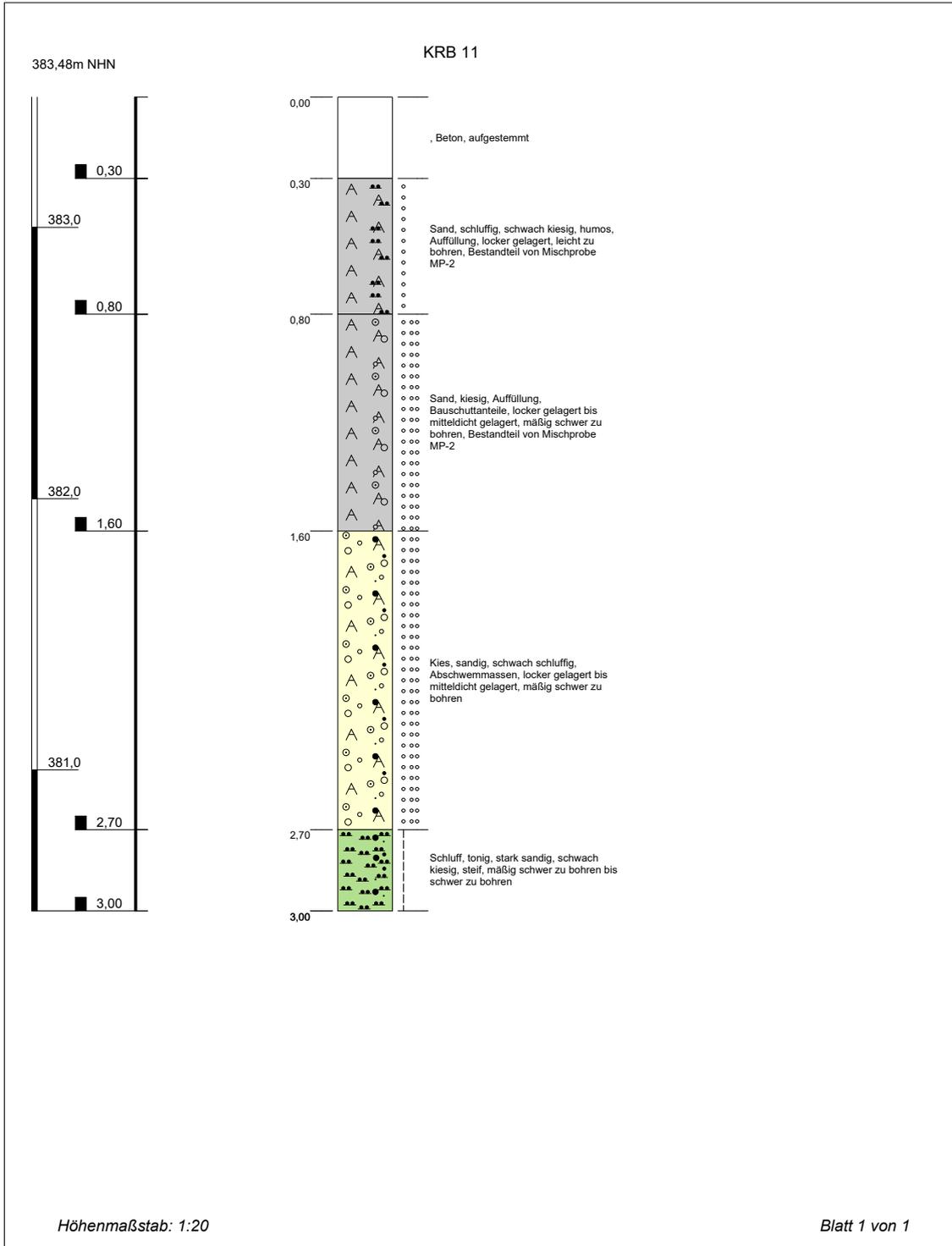


Projekt: Lengenfeld, Polenzstraße 48a		
Bohrung: KRB 10		
Auftraggeber: May & Co	Rechtswert: 0	
Bohrfirma: Geomole GmbH	Hochwert: 0	
Bearbeiter: Rößmann	Ansatzhöhe: 383,00m NHN	
Datum: 06.10.2023	Endtiefe: 0,00m	

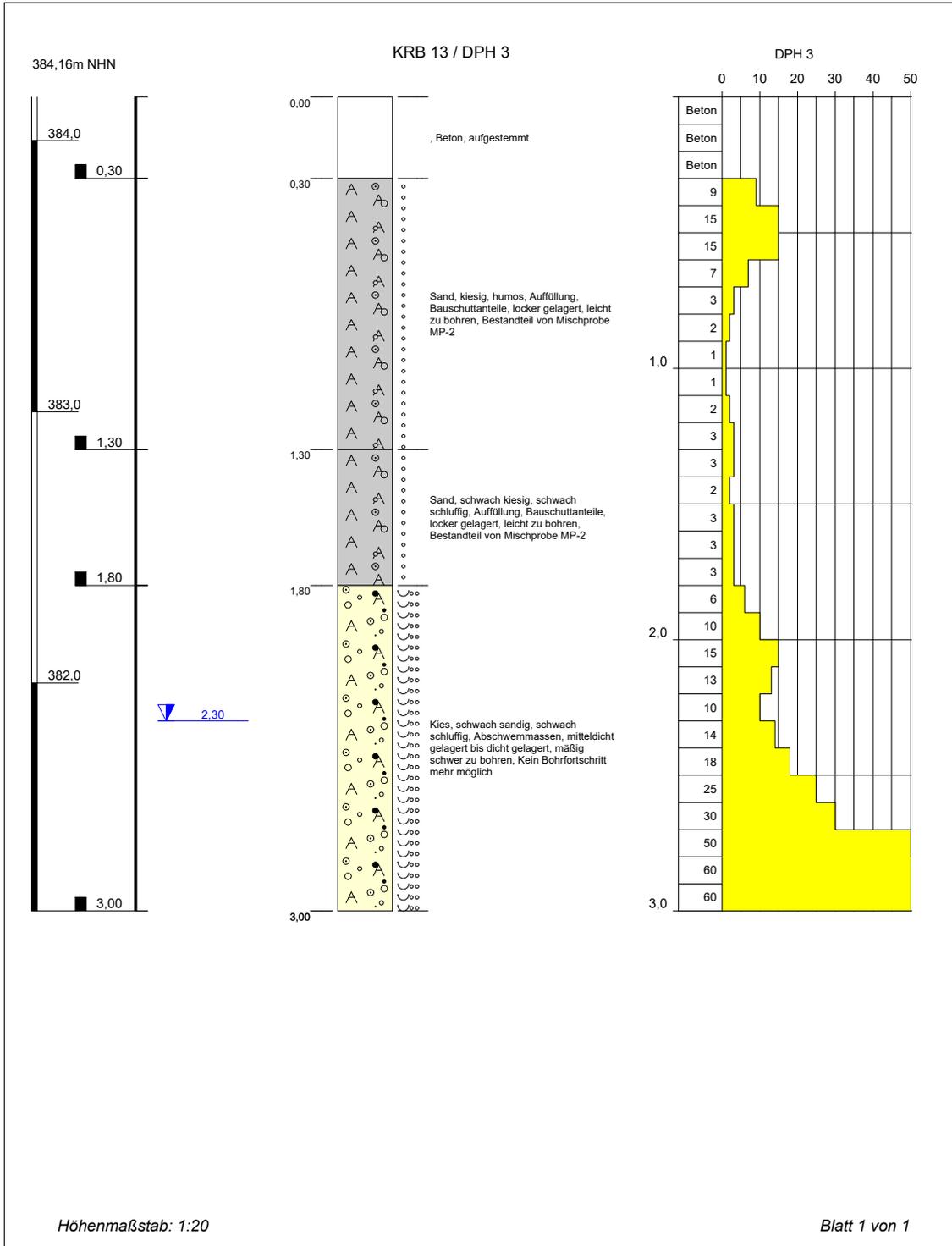
TOP 9 - Anlagen zu Beschlussvorlage 100/2024

Tagesordnung

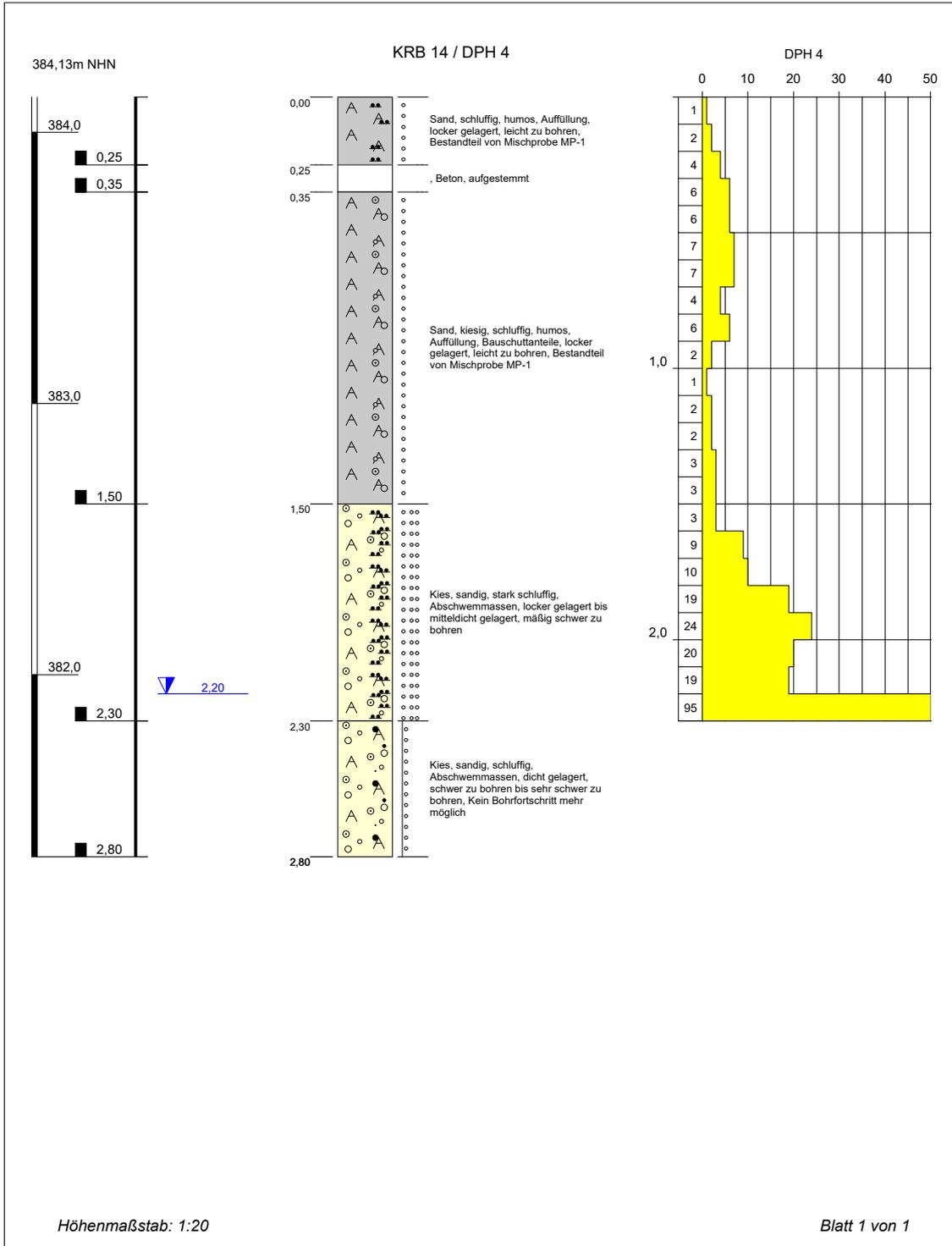
öffentlich



Projekt: Lengelfeld, Polenzstraße 48a		
Bohrung: KRB 11		
Auftraggeber: May & Co	Rechtswert: 0	
Bohrfirma: Geomole GmbH	Hochwert: 0	
Bearbeiter: Rößmann	Ansatzhöhe: 383,48m NHN	
Datum: 06.10.2023	Endtiefe: 0,00m	



Projekt: Lengenfeld, Polenzstraße 48a		
Bohrung: KRB 13 / DPH 3		
Auftraggeber: May & Co	Rechtswert: 0	
Bohrfirma: Geomole GmbH	Hochwert: 0	
Bearbeiter: Rößmann	Ansatzhöhe: 384,16m NHN	
Datum: 06.10.2023	Endtiefe: 0,00m	

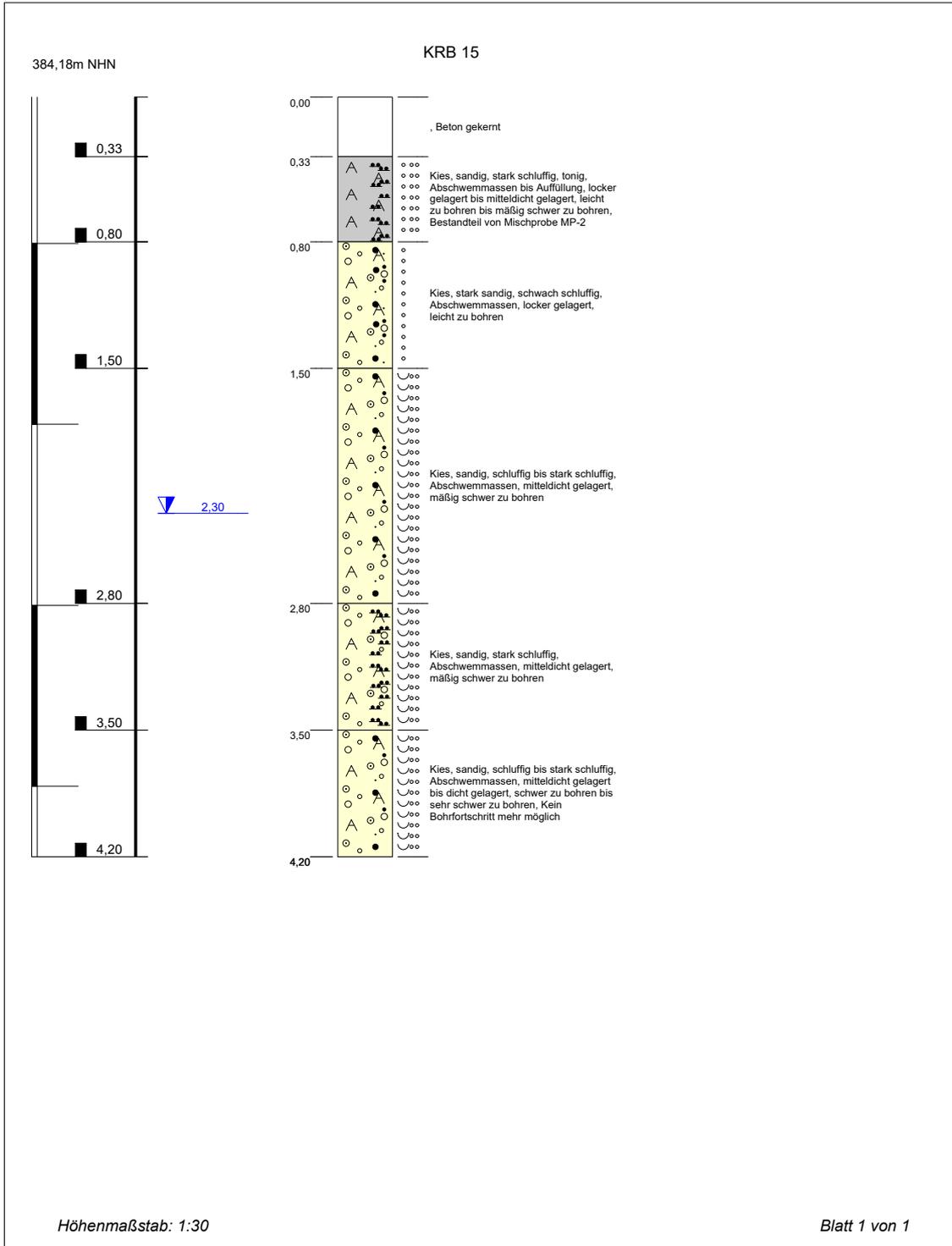


Projekt: Lengenfeld, Polenzstraße 48a		
Bohrung: KRB 14 / DPH 4		
Auftraggeber: May & Co	Rechtswert: 0	
Bohrfirma: Geomole GmbH	Hochwert: 0	
Bearbeiter: Rößmann	Ansatzhöhe: 384,13m NHN	
Datum: 06.10.2023	Endtiefe: 0,00m	

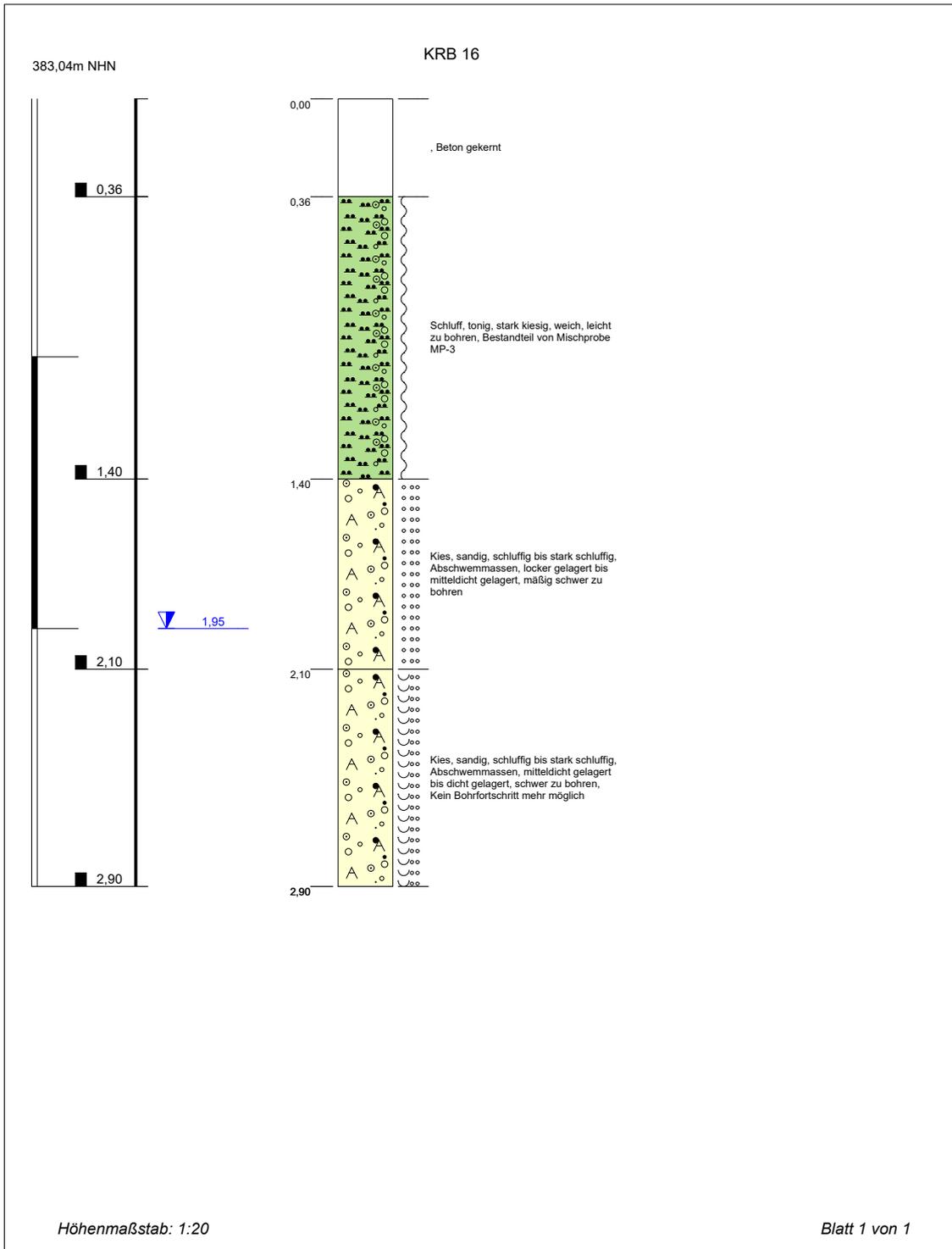
TOP 9 - Anlagen zu Beschlussvorlage 100/2024

Tagesordnung

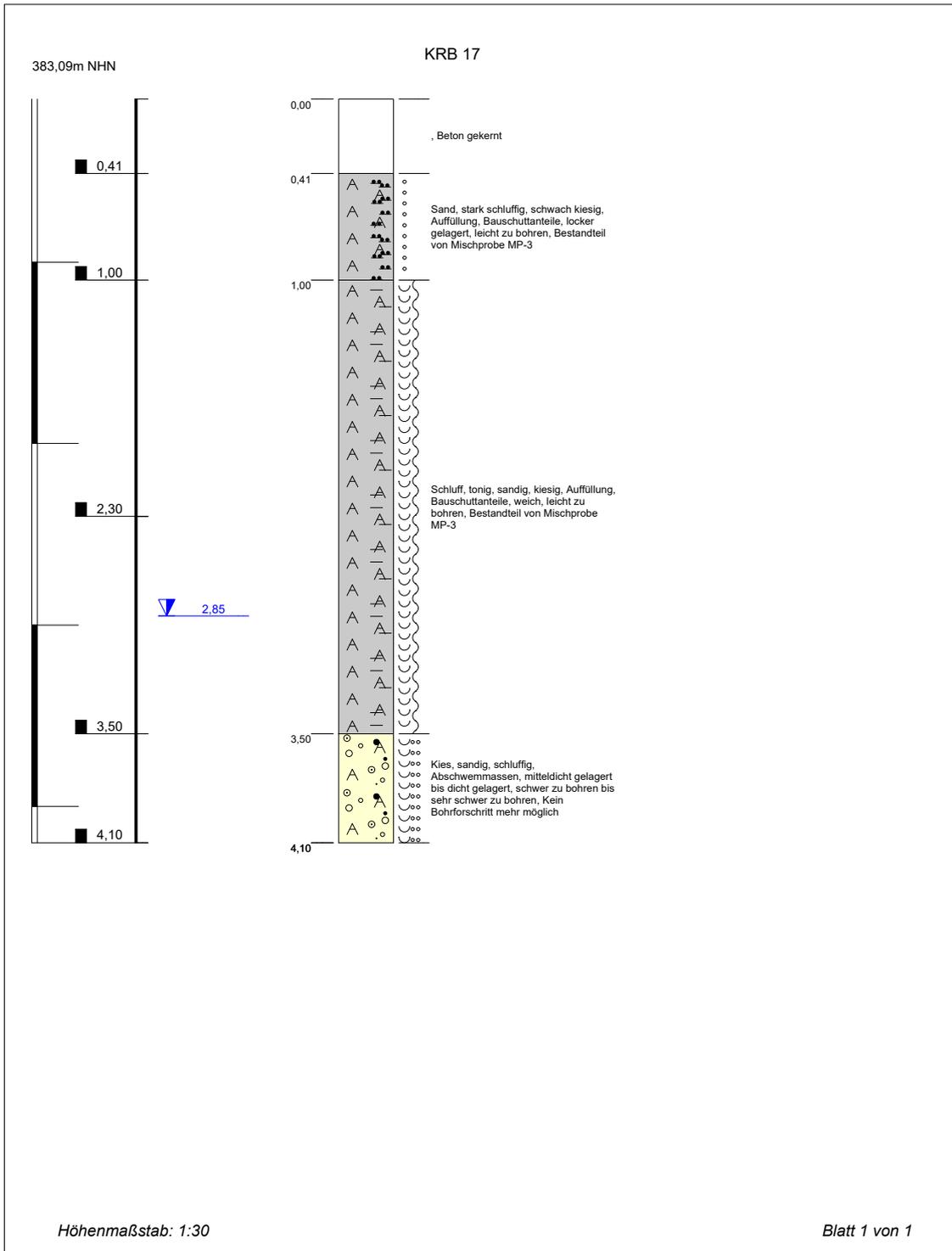
öffentlich



Projekt: Lengenfeld, Polenzstraße 48a		
Bohrung: KRB 15		
Auftraggeber: May & Co	Rechtswert: 0	
Bohrfirma: Geomole GmbH	Hochwert: 0	
Bearbeiter: Rößmann	Ansatzhöhe: 384,18m NHN	
Datum: 06.10.2023	Endtiefe: 0,00m	



Projekt: Lengenfeld, Polenzstraße 48a		
Bohrung: KRB 16		
Auftraggeber: May & Co	Rechtswert: 0	
Bohrfirma: Geomole GmbH	Hochwert: 0	
Bearbeiter: Rößmann	Ansatzhöhe: 383,04m NHN	
Datum: 06.10.2023	Endtiefe: 0,00m	

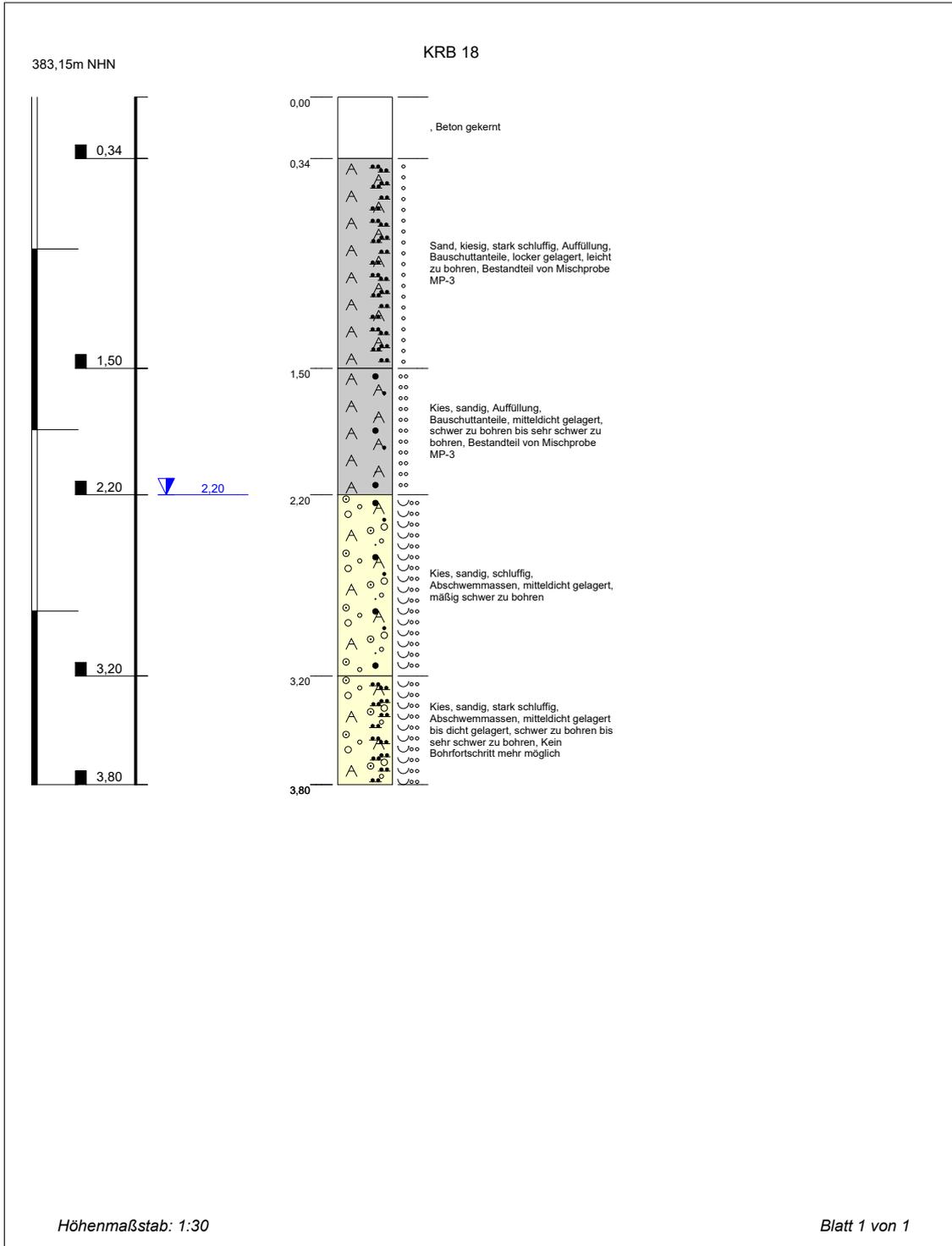


Projekt: Lengenfeld, Polenzstraße 48a		
Bohrung: KRB 17		
Auftraggeber: May & Co	Rechtswert: 0	
Bohrfirma: Geomole GmbH	Hochwert: 0	
Bearbeiter: Rößmann	Ansatzhöhe: 383,09m NHN	
Datum: 06.10.2023	Endtiefe: 0,00m	

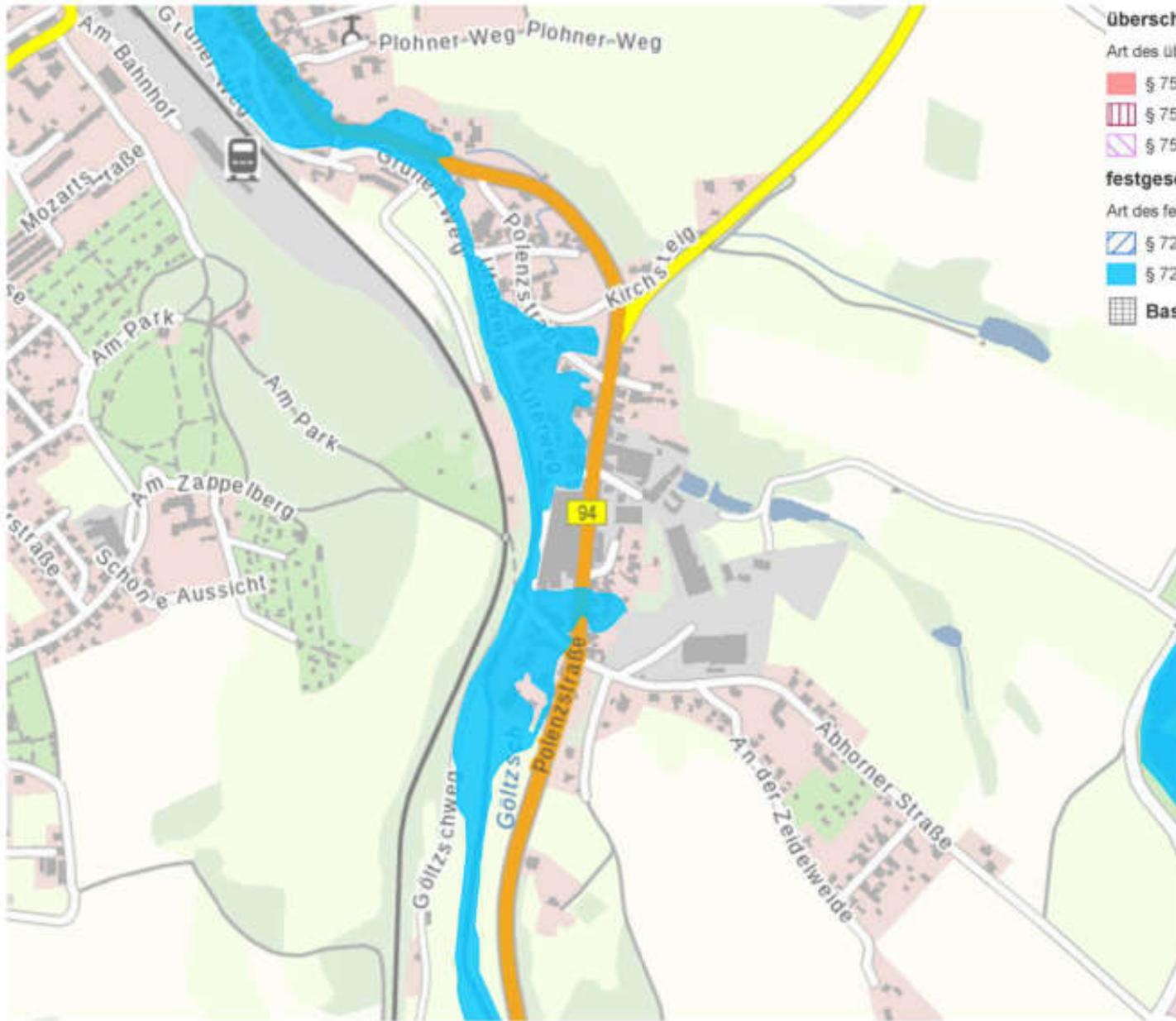
TOP 9 - Anlagen zu Beschlussvorlage 100/2024

Tagesordnung

öffentlich



Projekt: Lengenfeld, Polenzstraße 48a		
Bohrung: KRB 18		
Auftraggeber: May & Co	Rechtswert: 0	
Bohrfirma: Geomole GmbH	Hochwert: 0	
Bearbeiter: Rößmann	Ansatzhöhe: 383,15m NHN	
Datum: 06.10.2023	Endtiefe: 0,00m	



Tagesordnung

öffentlich





Tagesordnung

öffentlich



Tagesordnung

öffentlich

TOP 9 - Anlagen zu Beschlussvorlage 100/2024

Anlage 5: Probenauswertung BV Polenzstraße 48a in 08485 Lengenfeld
gem. Ersatzbaustoffverordnung (EBV), Anlage 1, Tab. 3, Projekt-Nr.: 2303295, Datum: 16.10.2023



Tagesordnung

öffentlich

Parameter	Dimension	Zuordnungswerte Ersatzbaustoffverordnung (EBV) Anlage 1, Tab. 3: Materialwerte für Bodenmaterial ¹ und Baggertgut BM = Bodenmaterial mit mineralischem Fremddanteil bis 10 Vol.-% BG = Baggertgut mit mineralischem Fremddanteil bis 10 Vol.-% BM-F = Bodenmaterial mit mineralischer Fremddanteil bis 50 Vol.-% BG-F = Bodenmaterial mit mineralischem Fremddanteil bis 50 Vol.-%								Ergebnisse / Einstufung		
		BM-0	BM-0	BM-0	BM-0*	BM-F0*	BM-F1	BM-F2	BM-F3	MP-1 (KRB 1 - KRB 6, KRB 14)	MP-2 (KRB 7, 11, 12, 13, 15)	MP-3 (KRB 8, 9, 16, 17, 18)
		BG-0	BG-0	BG-0	BG-0* ³	BG-F0*	BG-F1	BG-F2	BG-F3	LNr. 163789	LNr. 163790	LNr. 163791
		Sand ²	Lehm, Schluff ²	Ton ²								
Mineralische Fremdbestandteile	Vol.-%	bis 10	bis 10	bis 10	bis 10	bis 50	bis 50	bis 50	bis 50	bis 50	bis 50	bis 50
pH-Wert ⁴	-					6,5 - 9,5	6,5 - 9,5	6,5 - 9,5	5,5 - 12,0	11,3	7,8	8,9
Elektrische Leitfähigkeit ⁴	µS/cm				350	350	500	500	2.000	413	158	294
Sulfat	mg/l	250 ⁵	250 ⁵	250 ⁵	250 ⁵	250 ⁵	450	450	1.000	42	8,8	74
Arsen	mg/kg	10	20	20	20	40	40	40	150	4,1	5,7	4,3
Arsen	µg/l				8 (13)	12	20	85	100	< 2,0	< 2,0	< 2,0
Blei	mg/kg	40	70	100	140	140	140	140	700	14	11	12
Blei	µg/l				23 (43)	35	90	250	470	< 0,2	< 0,2	0,3
Cadmium	mg/kg	0,4	1	1,5	1 ⁶	2	2	2	10	< 0,1	< 0,1	< 0,1
Cadmium	µg/l				2 (4)	3	3	10	15	< 0,2	< 0,2	< 0,2
Chrom, gesamt	mg/kg	30	60	100	120	120	120	120	600	9,4	9,7	13
Chrom, gesamt	µg/l				10 (19)	15	150	290	530	1	1,1	3,3
Kupfer	mg/kg	20	40	60	80	80	80	80	320	7,8	7,4	14
Kupfer	µg/l				20 (41)	30	110	170	320	4,3	4	12
Nickel	mg/kg	15	50	70	100	100	100	100	350	7,8	8,9	8,6
Nickel	µg/l				20 (31)	30	30	150	280	< 1,0	< 1,0	1,5
Quecksilber	mg/kg	0,2	0,3	0,3	0,6	0,6	0,6	0,6	5	< 0,1	< 0,1	< 0,1
Quecksilber ¹²	µg/l				0,1					n.u.	n.u.	n.u.
Thallium	mg/kg	0,5	1	1	1	2	2	2	7	< 0,1	< 0,1	< 0,1
Thallium ¹²	µg/l				0,2 (0,3)					n.u.	n.u.	n.u.
Zink	mg/kg	60	150	200	300	300	300	300	1.200	44	36	43
Zink	µg/l				100 (210)	150	160	840	1.600	3,2	2,8	2,2
TOC	M%	1 ⁷	1 ⁷	1 ⁷	1 ⁷	5	5	5	5	2	2,3	2,7
Kohlenwasserstoffe ⁸	mg/kg				300 (600)	300 (600)	300 (600)	300 (600)	1.000 (2.000)	< 5 (< 5)	9 (60)	20 (56)
Benzo(a)pyren	mg/kg	0,3	0,3	0,3						0,055	0,592	0,77
PAK ₁₅ ⁹	µg/l				0,2	0,3	1,5	3,8	20	n.n.	n.n.	n.n.
PAK ₁₆ ¹⁰	mg/kg	3	3	3	6	6	6	9	30	1,083	8,514	13,367
Naphthalin und Methylnaphthaline, gesamt	µg/l				2					n.u.	n.u.	n.u.
PCB ₆ und PCB-118	mg/kg	0,05	0,05	0,05	0,1					n.u.	n.u.	n.u.
PCB ₆ und PCB-118	µg/l				0,01					n.u.	n.u.	n.u.
EOX ¹¹	mg/kg	1	1	1	1					n.u.	n.u.	n.u.
Gesamteinstufung gem. EBV Anlage 1, Tab.3									BM-F0* (BM-F3)	BM-F2	BM-F3	
Ausschlaggebende Parameter gem. EBV Anlage 1, Tab.3									(pH, Leitfähigkeit --> auf Beton- u. Ziegelanteil zurückzuführen)	PAK	PAK	

Weitere Abkürzungen:

MP = Mischprobe; LNr = Labornummer.; n.n. = nicht nachgewiesen; n.u. = nicht untersucht; u. GOK = unter Geländeoberkante

Anlage 5: Probenauswertung BV Polenzstraße 48a in 08485 Lengenfeld
gem. Ersatzbaustoffverordnung (EBV), Anlage 1, Tab. 3, Projekt-Nr.: 2303295, Datum: 16.10.2023

Hinweise gem. EBV Anlage 1, Tab. 3:

1: Die Materialwerte gelten für Bodenmaterial und Baggergut mit bis zu 10 Volumenprozent (BM und BG) oder bis zu 50 Volumenprozent (BM-F und BG-F) mineralischer Fremdbestandteile im Sinne von § 2 Nummer 8 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung mit nur vernachlässigbaren Anteilen an Störstoffen im Sinne von § 2 Nummer 9 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung. Bodenmaterial der Klasse BM-0 und Baggergut der Klasse BG-0 erfüllen die werterebezogenen Anforderungen an das Auf- oder Einbringen gemäß § 7 Absatz 3 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung. Bodenmaterial der Klasse BM-0 und Baggergut der Klasse BG-0 Sand erfüllen die werterebezogenen Anforderungen an das Auf- oder Einbringen gemäß § 8 Absatz 2 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung; Bodenmaterial der Klasse BM-0* und Baggergut der Klasse BG-0* erfüllen die werterebezogenen Anforderungen an das Auf- oder Einbringen gemäß § 8 Absatz 3 Nummer 1 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung.

2: Bodenarten-Hauptgruppen gemäß Bodenkundlicher Kartieranleitung, 5. Auflage, Hannover 2009 (KA 5); stark schluffige Sande, lehmig-schluffige Sande und stark lehmige Sande sowie Materialien, die nicht bodenartspezifisch zugeordnet werden können, sind entsprechend der Bodenart Lehm, Schluff zu bewerten.

3: Die Eluatwerte in Spalte 6 sind mit Ausnahme des Eluatwertes für Sulfat nur maßgeblich, wenn für den betreffenden Stoff der jeweilige Feststoffwert nach Spalte 3 bis 5 überschritten wird. Der Eluatwert für PAK15 und Naphthalin und Methylnaphthaline, gesamt, ist maßgeblich, wenn der Feststoffwert für PAK16 nach Spalte 3 bis 5 überschritten wird. Die in Klammern genannten Werte gelten jeweils bei einem TOC-Gehalt von = 0,5 %.

4: Stoffspezifischer Orientierungswert; bei Abweichungen ist die Ursache zu prüfen.

5: Bei Überschreitung des Wertes ist die Ursache zu prüfen. Handelt es sich um naturbedingt erhöhte Sulfatkonzentrationen, ist eine Verwertung innerhalb der betroffenen Gebiete möglich. Außerhalb dieser Gebiete ist über die Verwertungseignung im Einzelfall zu entscheiden.

6: Der Wert 1 mg/kg gilt für Bodenmaterial der Bodenarten Sand und Lehm, Schluff. Für Bodenmaterial der Bodenart Ton gilt der Wert 1,5 mg/kg.

7: Bodenmaterialspezifischer Orientierungswert. Der TOC-Gehalt muss nur bei Hinweisen auf erhöhte Gehalte nach den Untersuchungsverfahren in Anlage 5 bestimmt werden. § 6 Absatz 11 Satz 2 und 3 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung ist entsprechend anzuwenden. Beim Einbau sind Volumenbeständigkeit und Setzungsprozesse zu berücksichtigen.

8: Die angegebenen Werte gelten für Kohlenwasserstoffverbindungen mit einer Kettenlänge von C10 bis C22. Der Gesamtgehalt bestimmt nach der DIN EN 14039, „Charakterisierung von Abfällen - Bestimmung des Gehalts an Kohlenwasserstoffen von C10 bis C40 mittels Gaschromatographie“, Ausgabe Januar 2005 darf insgesamt den in Klammern genannten Wert nicht überschreiten.

9: PAK15: PAK16 ohne Naphthalin und Methylnaphthaline.

10: PAK16: stellvertretend für die Gruppe der polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) werden nach der Liste der US-amerikanischen Umweltbehörde, Environmental Protection Agency (EPA), 16 ausgewählte PAK untersucht: Acenaphthen, Acenaphthylen, Anthracen, Benzo[a]anthracen, Benzo[a]pyren, Benzo[b]fluoranthren, Benzo[g,h,i]perylen, Benzo[k]fluoranthren, Chrysen, Dibenzof[a,h]anthracen, Fluoranthren, Fluoren, Indeno[1,2,3-cd]pyren, Naphthalin, Phenanthren und Pyren.

11: Bei Überschreitung der Werte sind die Materialien auf fallspezifische Belastungen zu untersuchen.

12: Bei Quecksilber und Thallium ist für die Klassifizierung in die Materialklassen BM-F0*/BG-F0*, BM-F1/BG-F1, BM-F2/BG-F2, BM-F3/BG-F3 der angegebene Gesamtgehalt maßgeblich. Der Eluatwert der Materialklasse BM-0*/BG-0* ist einzuhalten.

Weitere Abkürzungen:

MP = Mischprobe; LNr = Labornummer.; n.n. = nicht nachgewiesen; n.u. = nicht untersucht; u. GOK = unter Geländeoberkante

Tagesordnung

öffentlich



Laboratorien Dr. Döring Haferwende 21 28357 Bremen

Geomole GmbH
Hauptstr. 11

26122 OLDENBURG

13. Oktober 2023

PRÜFBERICHT 061023033

Auftragsnr. Auftraggeber: 2303295
Projektbezeichnung: -
Probenahme: durch Auftraggeber
Probentransport: durch Auftraggeber am 06.10.2023
Probeneingang: 06.10.2023
Prüfzeitraum: 06.10.2023 – 13.10.2023
Probennummer: 163789 - 163791 / 23
Probenmaterial: Boden
Verpackung: PE-Eimer
Bemerkungen: Eilanalytik
Sonstiges:
Analysenbefunde: Seite 3 - 4
Messverfahren: Seite 2
Qualitätskontrolle:

Mgr. Ing. Wojciech Sikorski
(Projektleiter)

Dr. Joachim Döring
(Geschäftsführer)

Prüfbericht 061023033.docx

Seite 1 von 4

haferwende 21
28357 bremen
fon 04 21 - 98 88 26 0
fax 04 21 - 98 88 26 29

im schedetal 11
34346 hann. münden
haferwende 31
28357 bremen

freboldstraße 16
30455 hannover
stresemannstraße 342
22761 hamburg

bankhaus neelmeyer ag
swift neelde22
de88 2902 0000 4802 9250 00
ust-idnr de 170 350 601

gmbh, hrb 15929
gf dr. joachim döring
st-nr 60/120/08234
www.dr-doering.com



Probenvorbereitung:		DIN 19747: 2009-07
Messverfahren:	Trockenmasse	DIN EN 14346: 2007-03
	Glühverlust	DIN EN 15169: 2007-05
	TOC (F)	DIN EN 15936: 2012-11
	Kohlenwasserstoffe (GC;F)	DIN EN 14039: 2005-1: i.V. mit LAGA KW/04: 2019-04
	Aufschluss	DIN EN 13657: 2003-01
	Arsen	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01
	Blei	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01
	Cadmium	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01
	Chrom	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01
	Kupfer	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01
	Nickel	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01
	Quecksilber	DIN EN ISO 12846 (E12): 2012-08
	Thallium	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01
	Zink	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01
	PAK (F)	DIN ISO 18287: 2006-05
	Eluat	DIN 19529: 2009-01
	pH-Wert (E)	DIN EN ISO 10523: 2012-04
	el. Leitfähigkeit (E)	DIN EN 27888 (C8): 1993-11
	Sulfat (E)	DIN EN ISO 10304-1 (D20): 2009-07
	PAK (E)	DIN 38407-F 39: 2011-09



Labornummer	-	163789	163790	163791	
Probenbezeichnung	-	MP-1	MP-2	MP-3	
Parameter	Dimension	-	-	-	
Trockenmasse	[%]	91,0	92,7	86,8	
Glühverlust	[%]	4,2	4,0	4,0	
TOC	[%]	2,0	2,3	2,7	
Kohlenwasserstoffe, n-C ₁₀₋₂₂	[mg/kg TS]	< 5	9	20	
Kohlenwasserstoffe, n-C ₁₀₋₄₀	[mg/kg TS]	< 5	60	56	
Arsen	[mg/kg TS]	4,1	5,7	4,3	
Blei	[mg/kg TS]	14	11	12	
Cadmium	[mg/kg TS]	< 0,1	< 0,1	< 0,1	
Chrom	[mg/kg TS]	9,4	9,7	13	
Kupfer	[mg/kg TS]	7,8	7,4	14	
Nickel	[mg/kg TS]	7,8	8,9	8,6	
Quecksilber	[mg/kg TS]	< 0,1	< 0,1	< 0,1	
Thallium	[mg/kg TS]	< 0,1	< 0,1	< 0,1	
Zink	[mg/kg TS]	44	36	43	
Naphthalin	[mg/kg TS]	0,156	0,071	0,160	
Acenaphthylen	[mg/kg TS]	0,006	0,049	0,112	
Acenaphthen	[mg/kg TS]	0,009	0,053	0,217	
Fluoren	[mg/kg TS]	0,004	0,067	0,311	
Phenanthren	[mg/kg TS]	0,167	1,00	2,42	
Anthracen	[mg/kg TS]	0,027	0,193	0,378	
Fluoranthen	[mg/kg TS]	0,137	1,76	2,61	
Pyren	[mg/kg TS]	0,125	1,43	2,00	
Benzo(a)anthracen	[mg/kg TS]	0,088	0,721	0,922	
Chrysen	[mg/kg TS]	0,085	0,707	0,944	
Benzo(b)fluoranthen	[mg/kg TS]	0,106	0,887	1,24	
Benzo(k)fluoranthen	[mg/kg TS]	0,029	0,263	0,323	
Benzo(a)pyren	[mg/kg TS]	0,055	0,592	0,770	
Indeno(1,2,3-cd)pyren	[mg/kg TS]	0,034	0,340	0,461	
Dibenzo(a,h)anthracen	[mg/kg TS]	0,007	0,054	0,066	
Benzo(g,h,i)perylene	[mg/kg TS]	0,048	0,327	0,433	
Summe PAK	[mg/kg TS]	1,083	8,514	13,367	



Labornummer	-	163789	163790	163791	
Probenbezeichnung	-	MP-1	MP-2	MP-3	
Parameter	Dimension	2:1 ELUAT	2:1 ELUAT	2:1 ELUAT	
pH-Wert bei 20 °C	[]	11,3	7,8	8,9	
el. Leitfähigkeit bei 25°C	[µS/cm]	413	158	294	
Sulfat	[µg/L]	42.000	8.800	74.000	
Arsen	[µg/L]	< 2,0	< 2,0	< 2,0	
Blei	[µg/L]	< 0,2	< 0,2	0,3	
Cadmium	[µg/L]	< 0,2	< 0,2	< 0,2	
Chrom	[µg/L]	1,0	1,1	3,3	
Kupfer	[µg/L]	4,3	4,0	12	
Nickel	[µg/L]	< 1,0	< 1,0	1,5	
Zink	[µg/L]	3,2	2,8	2,2	
Acenaphthylen	[µg/L]	< 0,1	< 0,1	< 0,1	
Acenaphthen	[µg/L]	< 0,1	< 0,1	< 0,1	
Fluoren	[µg/L]	< 0,1	< 0,1	< 0,1	
Phenanthren	[µg/L]	< 0,1	< 0,1	< 0,1	
Anthracen	[µg/L]	< 0,1	< 0,1	< 0,1	
Fluoranthren	[µg/L]	< 0,01	< 0,01	< 0,01	
Pyren	[µg/L]	< 0,05	< 0,05	< 0,05	
Benzo(a)anthracen	[µg/L]	< 0,05	< 0,05	< 0,05	
Chrysen	[µg/L]	< 0,05	< 0,05	< 0,05	
Benzo(b)fluoranthren	[µg/L]	< 0,01	< 0,01	< 0,01	
Benzo(k)fluoranthren	[µg/L]	< 0,01	< 0,01	< 0,01	
Benzo(a)pyren	[µg/L]	< 0,01	< 0,01	< 0,01	
Indeno(1,2,3-cd)pyren	[µg/L]	< 0,01	< 0,01	< 0,01	
Dibenzo(a,h)anthracen	[µg/L]	< 0,01	< 0,01	< 0,01	
Benzo(g,h,i)perylen	[µg/L]	< 0,01	< 0,01	< 0,01	
Summe PAK ohne Naphthalin	[µg/L]	n.n.	n.n.	n.n.	

Anlage 11

BBP „Revitalisierung IB Kunststeinwerk durch Verlegung + Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“, Grün – Anl. 8 Informationen für weitere Planung

Bebauungsplan

„Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ Ortsteil
Grün“

Nachweis Erfordernis der Verlegung Edeka-Markt
vom Bestandsstandort Zwickauer Straße 8

vom 28.06.2024

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Ausgangslage	3
2 Trends in der Einzelhandelsentwicklung	3
3 Eckdaten der Marktkonzeption	5
4 Expansionsbedingungen am Marktstandort Zwickauer Straße	7
5 Einschätzung einer Erweiterung am Marktstandort Zwickauer Straße	12

Abbildungen im Text

Abb. 1	Entwicklung der Nachfrage nach Milchalternativen	4
Abb. 2	Bedeutung regionaler Herkunft von Lebensmitteln nach Produktgruppen	5
Abb. 3	Zentrale Mobilitätsindikatoren für Senioren mit unterschiedlichen Mobilitätseinschränkungen	6

Anlagen

Anl. 1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Nr. 16 "Errichtung eines EDEKA - Marktes der Generationen, Zwickauer Straße"
Anl. 2	Plan raumwirksamer Konflikte Marktstandort Zwickauer Straße 8
Anl. 3	Fotodokumentation zu Expansionsrichtungen Standort Zwickauer Straße
Anl. 4	Lageplan Marktgebäude und Marktbereich mit Nutzungseinträgen

1 Ausgangslage

EDEKA betreibt auf dem Standort Zwickauer Straße 8 in Lengenfeld einen Lebensmittel-Supermarkt. Präziser handelt es sich um den Betriebstyp eines Lebensmittel-Vollsortimenters. Der Standort wurde ab 2008 mittels des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16 „Errichtung EDEKA - Marktes der Generationen Zwickauer Straße“ (nachfolgend vBBP Nr. 16) entwickelt. Der vBBP Nr. 16 trat am 23.03.2011 wirksam in Kraft. Der Lebensmittel-Supermarkt ist also seit 12 - 13 Jahren am Markt.

Das Marktgebäude verfügt über eine Gesamtverkaufsfläche von 1.215 m² brutto, inkl. ca. 13 m² für einen Backshop im Zugangsbereich und ca. 30 m² für den Windfang.

Die Andienung für die Warenanlieferungen des Lebensmittel-Supermarkts ist auf der Nordostseite des Marktgebäudes angeordnet, in linear gerader Strecke von der Zwickauer Straße, der Backshop besitzt seinen Wareneingang auf der Nordostseite rechts des Eingangsbereichs in das Marktgebäude. Auf der Südwestseite befinden sich eine separate Andienung für Fleischwaren und Käse, die im Innern über die Fleischvorbereitung mit dem Frischebereich für beide Sortimente im Verkaufsraum gekoppelt ist sowie der Personalzugang und 7 Mitarbeiterstellplätze (vgl. Anl. 1 - 3).

Der Geltungsbereich des vBBP wird vom Lengenfelder Bach von Südwest nach Nordost durchquert zunächst an der nordwestlichen Randseite zu Flst. 393/3, anschließend den Geltungsbereich mittig durchschneidend und im Nordosten mit einem mäandrierenden Laufrichtungswechsel in östliche Richtung. Das Marktgebäude befindet sich auf der Ostseite des Lengenfelder Bachs.

Die Verkehrserschließung erfolgt ausschließlich über Zufahren von der Zwickauer Straße. Daher befinden sich die Kundenstellplätze auf der Nordwestseite des Marktgebäudes, von diesem getrennt durch den, den Geltungsbereich hier mittig durchlaufenden Lengenfelder Bach (54 Stellplätze) sowie auf der Nordostseite nördlich der Zufahrt für die Warenanlieferung (31 Stellplätze). Eine Erschließung von der Bahnhofstraße ist nicht möglich.

Auf den Flst. 394/2, 408/3, weit überwiegenden Teilen von 394/1 sowie dem südlichen Teil von 396/3 sind Erhaltungsgebote für alte besonders schützenswerte Laubbäume sowie Ausgleichspflanzungen festgesetzt und erfolgt.

2 Trends in der Einzelhandelsentwicklung

Der Lebensmittel-Einzelhandel ist im Wandel. Die Verkaufsfläche hat 2021 weiter zugelegt, deutschlandweit um ca. 224.000 m² auf 38,7 Mio. m²¹. Das stärkste Verkaufsflächenwachstum erreichten größere Super- bzw. Verbrauchermärkte² mit Verkaufsflächen zwischen ca. 1.500 bis unter 5.000 m². Deren Anteil an der Gesamtverkaufsfläche lag damit bei ca. 27,1%³. 2014 betrug er noch ca. 24,6%⁴. Der Verkaufsflächenanteil von Supermärkten mit einer Verkaufsfläche bis zu max. 1.500 m² ist 2021 dagegen auf ca. 18,0%⁵ gesunken ist. 2014 betrug er noch ca. 20,2%⁶.

¹ vgl. Hahn Gruppe (a); 17. RETAIL REAL ESTATE REPORT 2022/2023; S. 29

² Die Betriebstypen im LEH haben keine fest fixierten Abgrenzungen untereinander. Die Hahn Gruppe z.B. bezeichnet großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche zwischen ca. 1.500 und unter 5.000 m² als Verbrauchermarkt (vgl. Hahn Gruppe (a); a.a.O.; S. 147). Die BBE Handelsberatung bezeichnet dagegen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 3.000 m² insgesamt als Supermärkte (vgl. IHK-Handelsreport Ruhr 2020, S. 2). Der Gutachter der Auswirkungsprognose rechnet das Vorhaben den größeren Supermärkten zu.

³ vgl. Hahn Gruppe (a); a.a.O.; S. 29

⁴ vgl. Hahn Gruppe (b); 16. RETAIL REAL ESTATE REPORT 2021/2022; S. 27

⁵ vgl. Hahn Gruppe (a); a.a.O.; S. 29

⁶ vgl. Hahn Gruppe (b); a.a.O.; S. 27

BBP „Revitalisierung IB Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ -

Nachweis Erfordernis der Verlegung Edeka-Markt

TOP 9 - Anlagen zu Beschlussvorlage 100/2024

Als Benchmark für den Flächenbedarf eines größeren Supermarkts eines Lebensmittel-Vollsortimentern kann ein Standard-Sortimentsumfang ab 18.000 - ca. 20.000 Artikeln sowie eine Warendichte zwischen 10 - 12 Artikeln je qm Verkaufsfläche gelten⁷. Daraus leiten sich in einfacher Umrechnung Verkaufsflächengrößen ab 1.500 - ca. 2.000 m² ab. Bereits 2016 konstatierte die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Discounter der neusten Generation verfügen über etwa 1.000 m² Verkaufsfläche, bei Supermärkten sind heute (also 2016 - d.A.) 1.500 - 3.000 m² üblich. Flächen dieser Größenordnung dürften es künftig wesentlich leichter haben, dem Kunden die notwendige Kompetenz hinsichtlich Sortiment und Service zu vermitteln⁸. Das bestätigt indirekt auch die fortschreitende Konzentration im Lebensmittel-Einzelhandel. Die deutschen Konsumenten sind 2022 von 36.900 Filialen des Lebensmitteleinzelhandels täglich mit frischen Lebensmitteln und Getränken versorgt worden. Zehn Jahre zuvor (2012) waren es noch entsprechend 38.900 Geschäfte, also ein Rückgang um ca. 5%⁹.

Zusätzlich zum reinen Preiswettbewerb und der Diversifizierung der Lebensverhältnisse bestimmen langfristige Trends in zunehmenden Maß das Verbraucherverhalten. Sich gesund zu ernähren, ist nach Ergebnissen der Allensbacher-Befragung aus 2023 für 56% der Bürger besonders wichtig. Jeweils ein Fünftel bis ein Viertel der Bürger achten bei ihrer Ernährung besonders auf spezifische Gesundheitsaspekte¹⁰.

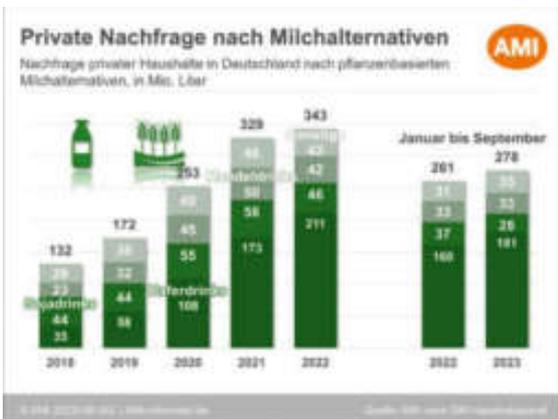


Abb. 1 Entwicklung der Nachfrage nach Milchalternativen

Quelle: Deutscher Bauernverband; sit 2023/24

Die Nachfrage nach pflanzenbasierten Milchalternativen stieg innerhalb von 4 Jahren auf mehr als das 2,5-fache und von 2022 auf 2023 für die ermittelten Monate Januar - September nochmals um weitere 6,5%. Die konventionellen Produktgruppen werden aber dadurch nicht wirklich verdrängt. Diese Produktgruppen werden also im Handel zusätzlich und neben den konventionellen Produktgruppen angeboten.

Auch im Zusammenhang damit steigt ebenfalls das Interesse der Verbraucher nach regionalen Produkten. Lebensmittel sollen aus der Region kommen – darauf legen nach forsa-Studie im BMEL-Ernährungsreport 2023 82% der Befragten beim Einkauf Wert. Der Anteil ist seit 2016 (73%) deutlich gestiegen¹¹.

⁷ vgl. bulwiengesca; Lebensmittelmärkte in Deutschland – Verkaufsflächendichte und Flächenbedarf, S. 2; 2015 (angepasst)

⁸ vgl. KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft; Trends im Handel 2025, S. 71

⁹ vgl. Deutscher Bauernverband; SITUATIONSBERICHT 2023/24 TRENDS UND FAKTEN ZUR LANDWIRTSCHAFT (sit 2023/24), S. 37; Berlin, 12/2023 und weiter heißt es dort, „Dabei verliert insbesondere die Kleinfläche insgesamt deutlich an Boden. Von 10.060 kleinen Lebensmittelgeschäften (bis 400 qm) in Deutschland im Jahr 2012 sind in 2022 noch 8.050 geblieben (- 20%).“

¹⁰ vgl. Deutscher Bauernverband; a.a.O., S. 40; Berlin, 12/2023

¹¹ vgl. Deutscher Bauernverband; a.a.O., S. 43; Berlin, 12/2023

BBP „Revitalisierung IB Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ -

Nachweis Erfordernis der Verlegung Edeka-Markt

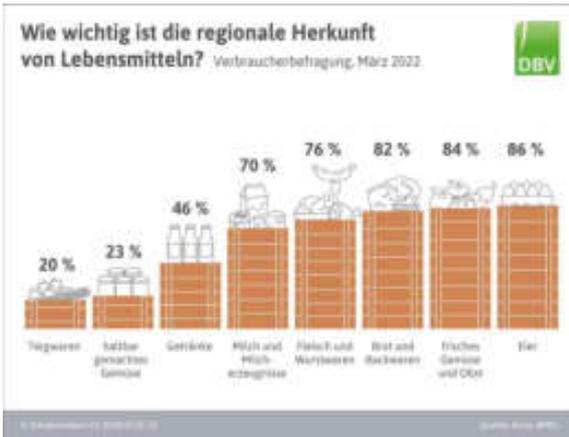


Abb. 2 Bedeutung regionaler Herkunft von Lebensmitteln nach Produktgruppen

Quelle: Deutscher Bauernverband; Sit 2023/24

Tagesordnung

öffentlich

Außerhalb des Preiswettbewerbs profitiert besonders der Vollsortimenter, und hier - wie in der Organisationsstruktur von EDEKA - insbesondere der selbstständige Einzelhandelskaufmann, von diesen Trends. Er agiert im Wesentlichen dezentral und kann damit eben diese aktuelle Trendthemen wie Regionalität, besser bedienen als die zentral gesteuerten Discounter und z.B. durch gastronomische oder Spezialitäten-Angebote ergänzen. Denn echte Regionalität kann letztlich nur der Kaufmann vor Ort umsetzen. In der Regel kennt nur er die Landwirte und Anbaubetriebe persönlich. So kann er sich eng mit ihnen verbinden und mit ihnen direkt Lieferverträge abschließen¹².

3 Eckdaten der Marktkonzeption

Das Marktkonzept zur Erweiterung und besseren wettbewerbs- und zukunftsfähigen Marktpositionierung des Edeka-Markts Lengenfeld greift diese Trends auf und versucht diese in Lengenfeld mit einer langfristigen Perspektive umzusetzen. Im Konzept sind aber insbesondere auch die besonderen Bedürfnisse der örtlichen alternden Bevölkerung zu berücksichtigen.

Der Anteil der Bevölkerung ab 65 Jahre betrug im Jahr 29,9% und soll bis Mitte / Ende des kommenden Jahrzehnts auf ca. 33,6 - 34,6% ansteigen. Insbesondere mit Bezug auf diese Entwicklung und dem Aspekt, dass gemäß der Begründung zu Z 2.3.2.3 des LEP 2013 großflächige Einzelhandelsvorhaben auch für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen in günstig erreichbarer (sprich städtebaulich integrierter) Lage zu errichten sind, war dem Vorhaben gemäß Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen die Vereinbarkeit mit Z 2.3.2.3 bisher nicht zu bestätigen.

Allerdings wandelt sich auch in den Bevölkerungsgruppen ab 65 Jahre das Mobilitätsverhalten. Deren Mobilitätsanteil, insbesondere im motorisierten Individualverkehr (MIV), ist kontinuierlich angestiegen. So hatten nach Angaben des statistischen Bundesamts im Jahr 2022 77,0% der Haushalte mit Haupteinkommenspersonen von 65 bis 69 Jahren mindestens ein Auto und 77,7% in der Altersgruppe von 70 bis 79 Jahren, so waren es in der Altersgruppe der Hochbetagten (80+) noch knapp zwei Drittel (65,2%)¹³. Gemäß der Mobilitätsstudie Mobil in Deutschland 2017 lag der Anteil an autobesitzenden Haushalten in ländlich und dörflich geprägten Regionen mit 90% deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 78%¹⁴. Diese überproportionale Ausstattung zum Bundesdurchschnitt dürfte erfahrungsgemäß auch auf die Bevölkerungsgruppen ab 65 Jahre übertragbar sein.

¹² vgl. KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft; Trends im Handel 2025, S. 69

¹³ vgl. Statistisches Bundesamt; Ältere Autofahrerinnen und -fahrer sind bei Unfällen häufiger Hauptverursachende; PM Nr. N 064 v. 04.12.23

¹⁴ vgl. Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur; Mobilität in Deutschland Ergebnisbericht, S. 34; Bonn, Dezember 2018

BBP „Revitalisierung IB Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ -

Nachweis Erfordernis der Verlegung Edeka-Markt

Aber auch für mobilitätseingeschränkte Senioren und Seniorinnen hat der MIV eine nicht nur unerhebliche Bedeutung - und zwar, wenn nicht mehr als Selbstfahrer, dann als Mitfahrer im MIV, wie nachfolgende Tabelle aufzeigt.

Tabelle 17 Zentrale Mobilitätsindikatoren für Senioren mit unterschiedlichen Mobilitätseinschränkungen

Personengruppe unter Senioren ab 60 Jahren	Pkw im Haushalt	Anteil mit/ohne Pkw	km pro Person und Tag	Verkehrsmittelanteil an Wegen				
				zu Fuß	Fahrrad	MIV-Fahrer	MIV-Mitfahrer	OV
		%	km	%	%	%	%	%
<i>Personen ab 60*</i>								
Alle Senioren (mit und ohne Mobilitätseinschränkungen)	nein	17	14	45	15	4	9	28
	ja	83	31	23	9	50	13	5
Mobilitätseinschränkungen durch Gehbehinderung	nein	29	6	49	15	2	10	23
	ja	71	19	20	5	48	21	5
Mobilitätseinschränkungen durch Sehbehinderung	nein	45	6	53	8	1	18	20
	ja	55	21	30	5	20	37	7
Mobilitätseinschränkungen durch andere Behinderung	nein	26	7	51	10	5	11	22
	ja	74	24	25	7	42	20	6

*Modul persönliche Mobilitätsmerkmale, CATI/CAWI und PAPI, inkl. Stellvertreterinterviews

■ = im Vergleich zum Durchschnitt aller Senioren mit bzw. ohne Pkw auffallend **höher** Wert
 ■ = im Vergleich zum Durchschnitt aller Senioren mit bzw. ohne Pkw auffallend **geringer** Wert

MID 2017 | Ergebnisbericht | Quelle: MID 2017

Abb. 3 Zentrale Mobilitätsindikatoren für Senioren mit unterschiedlichen Mobilitätseinschränkungen

Quelle: BMVI; Mobil in Deutschland 2018

Das Marktconcept zur Erweiterung des Edeka-Markts Lengenfeld sieht eine Vergrößerung des Sortimentsumfangs von derzeit 13.000 auf geplante 24.000 Artikel bei gleichbleibender Warendichte von 10,8 Artikel / m² Verkaufsfläche vor. Damit bleibt die Warendichte im Rahmen der für größere Supermärkte üblichen Spanne. Die Zunahme des Sortimentsumfangs ist für eine langfristige wettbewerbs- und zukunftsfähige Marktpositionierung - und damit gleichzeitig für die langfristige Sicherung einer niveaureichen Nah- und Grundversorgung in der Stadt Lengenfeld - auch erforderlich, um den Kunden die notwendige Kompetenz hinsichtlich Sortiment und Service zur Befriedigung ihrer zunehmenden sich diversifizierenden Bedürfnisse in einem, trotz tlw. Wettbewerbsneutralisierung zwischen Discountern und Lebensmittel-Vollsortimentern zu vermitteln und - damit direkt verbunden - dessen Abwandern in andere umliegende, konkurrierende Zentren zu verhindern. Bestandteil dieser konzeptionellen Ausrichtung ist das Garantieren einer hohen Wahrscheinlichkeit, dass die von den Kunden nachgefragten Artikel vorrätig sind.

Innerhalb des Sortiments sollen besonders in Reaktion auf sich auch in der Region verstärkende Trends und zunehmende Nachfragen die Bio-, Regional- sowie die vegetarischen und veganen Sortimente mittels Ersatzprodukten für Fleisch, Milch etc. für eine bessere wettbewerbs- und zukunftsfähige Marktpositionierung weiter ausgebaut werden. Dazu sind weitere Neuerungen und Ergänzungen zum bisherigen Sortimentsumfang aber auch zum Kundenservice geplant,

- die Einrichtung einer Bake-off-Einrichtung, hälftig in Verkaufsraum integriert,
- eine eigenständige Frischetheke Fisch mit 2 m Breite und erweitertem Sortimentsumfang an Frischfisch,
- Einrichtung von 3 Selbstbedienungskassen in einem separaten Bereich mit eigenem Ausgang (Flächenbedarf ca. 20 m²) zzgl. zu den 5 konventionellen Kassen mit Kassierer.

Aber auch hinsichtlich der Bewegungsräume gibt es zum Bestandsmarkt einen erkannten, erheblich flächenrelevanten Verbesserungsbedarf. Die Flächen für Aktionswaren sollen im Neubau in die Regalstruktur integriert werden. Damit sollen die Laufgänge für eine bessere Bewegungsfreiheit der Kunden, aber auch zur Verbesserung der Arbeitsbedingungen der Mitarbeiter beim Bestücken der Regale freigehalten werden.

BBP „Revitalisierung IB Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ - Nachweis Erfordernis der Verlegung Edeka-Markt

Langgestreckte Angebots- und Warenaktionsflächen sollen zwischen den Laufgängen angeordnet werden. Damit werden diese von beiden Längsseiten gut zugänglich. Der Konzeptpunkt eines größeren Bewegungsfreiraums für Kunden und Mitarbeiter schlägt sich insbesondere in größeren Gangbreiten von 1,70 m – 2,50 m, gegenüber bisher weit überwiegend 1,65 m nieder.

Einen weiteren Einfluss auf die Ausgestaltung des Verkaufsraums des eigentliche Edeka-Markts und damit dessen anzurechnender Verkaufsfläche hat das denkmalschutzrechtliche Gebot auf Erhalt der gusseisernen Stützkonstruktion der bestehenden und denkmalgeschützten Sheddachhalle. I.V.m. deren tlw. Erhaltung bzw. Nachbildung der Sheddachkonstruktion sind 30 denkmalschutzfachlich wertvolle und - geschützte Stützsäulen kollisionsfrei in den Verkaufsraum des neuen Marktgebäudes zu integrieren.

Nicht nur nebenbei ist darauf zu verweisen, dass in Vorleistung des Neubaus innerhalb des im Zusammenhang des bebauten Ortsteils mit dem Abbruch des anstehenden Gebäudekomplexes mit einer übergroßen Baumasse von ca. 47.300 m³ ein erheblicher städtebaulicher und auch erheblich gefahrenhöffiger Missstand, aufgrund seiner Lage an prominenter Stelle, für die gesamte Stadt Lengenfeld beseitigt wird.

Darüber hinaus sind auch erheblich positive Impulse auf die Erholungsinfrastruktur unmittelbar im Stadtteil (Sicherung und Ausbau Göltzschtalradweg [Lückenschluss + Aufgabe Überbrückungstrecke auf B94], Anlegen eines Rastplatzes für Radfahrer und -touristen sowie Einrichten E-Bike-Ladestation) und im angrenzenden Bereich der Ortsteile Plohn und Abhorn zu erwarten. Beide Ortsteile sind mit ihren Freizeiteinrichtungen - hier insbesondere Freizeitpark (FZP) Plohn und Erholungsstrukturen die weit überwiegenden Träger der raumplanerisch besonderen Gemeindefunktion Tourismus der Stadt Lengenfeld. Seitens des FZP Plohn wird derzeit am Vorentwurf des Bebauungsplans für ein Feriendorf am unmittelbaren östlichen Rand der Ortslage Grün auf den Flst. 226/9, 245/7 und 246/3 gearbeitet. Dessen Anbindung an die Polenstraße (B94) erfolgt an der Kreuzung mit dem Uferweg an der Zufahrt zum Vorhabenstandort.

4 Expansionsbedingungen am Marktstandort Zwickauer Straße

Die festgesetzten Standortbedingungen des Edeka-Markts gemäß dem BBP Nr. 16 am Marktstandort Zwickauer Straße sind im Wesentlichen in Zi. 1 beschrieben.

Bei der nachfolgenden Betrachtung wird der praktischen Vernunft folgend, eine Erweiterung des Marktgebäudes in einer - nach der Erweiterung einheitlichen Gebäudehülle mit einer einheitlich ungetrennten Verkaufsfläche und - zur wirtschaftlich vernünftigen Abwicklung der Verkaufs-, Vorbereitungs- und Lagerungsvorgänge außen angeordneten Vorbereitungs-, Lagerungs-, Personal- und Technikräumen angenommen.

Im Bestandsgebäude sind die dbzgl. Nebenräume auf der Nordost- und Ostseite sowie auf der Südwestseite angeordnet. Zusätzlich gibt es auf der Südostseite einen freizuhaltenden Notausgang nahe des Auenwegs.

Das Marktgebäude ist mit seiner Längsachse südwest-nordost-streichend, längsparallel der Talsohle und dem Verlauf des Lengenfelder Bachs folgend, ausgerichtet. Dabei liegt es unmittelbar südöstlich des hier den Geltungsbereich mittig durchschneidenden Bachlaufs. Das Marktgebäude **unterschreitet** bereits in Teilen in seinem heutigen Bestand mit dem auf der Gebäudenordwestseite mit dem Erdboden verbundenen Bruttogrundriss in Widerspruch zu § 24 II Satz 1, 2. HS Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) den dort **festgelegten** Gewässerrandstreifen innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen von fünf Metern, in einer Spanne zwischen **ca. 1,8 bis zu 3 Meter** (vgl. Anl. 1 - 3).

Innerhalb von Gewässerrandstreifen ist gemäß § 24 III Satz 1 Nr. 2. SächsWG die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, verboten. Was für den Gewässerrandstreifen zum Schutz des Gewässers gilt, gilt erst recht für das Gewässer selbst, unabhängig davon, ob es offen fließt oder überdeckt ist. Gewässer und Gewässerrandstreifen entziehen sich zur Freihaltung eines ungehinderten Wasserabflusses und zur Vermeidung von Hochwasserrisiken einer Bebauung.

Das Marktgebäude eines Lebensmitteleinzelhandels ist i.S. des 24 III Satz 1 SächsWG weder standortgebunden, d.h. es in keiner Weise zur Erfüllung seiner Funktion auf eine Standort unmittelbar an einem Gewässer angewiesen, noch ist es in irgendeiner Form als wasserwirtschaftlich erforderlich anzusprechen.

Damit scheidet jegliche Erweiterung des Bestandsmarktgebäudes auf seiner Nordwestseite in Richtung Zwickauer Straße aus gewässerrechtlichen Gründen aus.

Das gesamte Gelände der Talsohle des Lengenfelder Bachs ist baugrundseitig unterhalb hangender Auffüllungen ab ca. 1 - 1,5 m unter GOK mit Ausnahme der Nordostecke Auelehm unterschiedlich weicher bis z.T. breiiger feinsandiger Ton-Schluff-Gemische in einer Mächtigkeit von ca. 1 - ca. 4,5 m. Weiter liegend folgen auf der Bachseite geringmächtige und als nicht tragfähig eingeschätzte Bachkiese. D.h. bis in eine Tiefe von ca. 5,5 m unter die Fußbodenhöhe steht im Gelände kein tragfähiger Baugrund an. Ein Aufschluss südlich, außerhalb des Geltungsbereichs des BBP Nr. 16 im Bereich des Auenwegs bestätigt den anstehenden Baugrund.

In der Folge mussten zur sicheren Gründung des Marktgebäudes aufwendig und erheblich kostenintensiv Rüttelstopfsäulen zwischen 3,7 - 6,6 m in den Untergrund eingebracht werden.

Nach Osten zur Bahnhofstraße ist im Untergrund ein Geländeversprung anzunehmen, gemäß eines dort recherchierten Aufschlusses (ca. 5 m über OK FFB Marktgebäude) steht bereits ab ca. 2,6 m unter OK Tonschieferersatz an. Daraus ist zu folgern, dass im Bereich der Talsohle des Lengenfelder Bachs in einer Art Troglage weit überwiegend nahezu homogene Auenböden mit dominierenden Auenlehmen vorherrschen.

In der Folge wäre auch zur sicheren Gründung eines Erweiterungsanbaus an das bestehende Marktgebäude sicher von einer aufwendigen und erheblich kostenintensiven Einbringung von Rüttelstopfsäulen in den Untergrund auszugehen.

Von Süd bis Ost, aber auch im Nordosten weist das Gelände zusätzlich erschwerend sehr hohe Grundwasserstände bis ca. 0,5 m unter dem natürlichen Gelände aus. Das Baugrundgutachten folgerte daraus, dass die mechanische Wirkung des geschlossenen Grundwasserkörpers bis an die Oberkante des anstehenden Geländes denkbar ist¹⁵.

Aus diesen Aussagen ist bei erforderlichen Eingriffen zur baulichen Erweiterung im Gelände östlich des Lengenfelder Bachs mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ein erheblicher Grundwasseranschnitt und in der Folge ein sehr hohes Gefährdungspotenzial bzgl. erheblich negativer Grundwasserbeeinträchtigungen abzuleiten. D.h. alle Erweiterungen des Marktgebäudes im Bereich bzw. auf Höhenniveau der Talsohle des Lengenfelder Bachs gehen mit ebenso an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit mit erheblich negativer Grundwasserbeeinträchtigungen einher.

Gefährdungen für das Grundwasser bestehen vor allem durch die Verminderung der natürlichen Schutzfunktion der grundwasserschützenden Deckschichten - mit hier erschwerend - bereits ungünstigem Schutzpotenzial, die Freilegung von Grundwasser und durch den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

¹⁵ vgl. Baugrundbüro Dr. Hallbauer + Ebert; Baugrundgutachten Lengenfeld 01/09, S. 11; Zwickau 2009

BBP „Revitalisierung IB Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ -

Nachweis Erfordernis der Verlegung Edeka-Markt

Eine konsequente Anwendung des Vorsorgeprinzips nach § 6 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist in einem derart sensiblen Bereich - insbesondere den bislang un bebauten Bereichen - von ganz besonderer Bedeutung, um das Grundwasser als Bestandteil des Wasser- und Naturhaushaltes und des Wasserkreislaufes zu schützen.

Insbesondere aus diesen Gründen liegt die Talsohle des Lengenfelder Bachs gemäß Festlegungskarte 9 des Regionalplans Region Chemnitz in seiner Satzungsfassung vom 20.06.2023 zurecht in einem Gebiet mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz. Ausweislich dessen Begründung zu Z 2.2.1.4 ist „in den Bereichen mit besonderen Anforderungen an den Grundwasserschutz ist die sehr hohe und hohe Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber (Schad-)Stoffeinträgen durch bestehende sowie geplante Flächennutzungen (z. B. Landwirtschaft, Industrie und Gewerbe) besonders zu beachten.“

Auf Grundlage der besonderen geologischen und gewässerbezogenen Bedingungen stellt der Entwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Lengenfeld aus dem Jahr 2006 eigentlich folgerichtig für den Lengenfelder Bach und einen beidseits begleitenden Streifen von jeweils breiter 10 Meter ab seinem Wiederaustritt nordöstlich der Tischendorfstraße im Stadtzentrum bis ca. Höhe Hegelstraße einen innenstadtgliedernden (örtlichen) Grünzug dar. Grünzüge sind legitimer Bestandteil der örtlichen Bauleitplanung und dazu u.a. in § 5 II Nrn. 5 und 10 BauGB Darstellungsmöglichkeiten ausgewiesen.

Der Definition von Grünzügen¹⁶ folgend, sind diese zum Schutz ihrer Funktionserfüllung(en), zu denen u.a. Schutz und Verbesserung des Wasserhaushaltes zählen¹⁷, von (weiteren) Bebauungen freizuhalten.

Die vorbeschriebenen Baugrundschwierigkeiten und erheblichen Beeinträchtigungen des oberen Grundwasserleiters mit Folgewirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt gelten auf diesem Betrachtungsniveau für alle Expansionsrichtungen Südwest, Südost und Nordost in gleichem Umfang.

Bei jeder der drei Expansionsrichtungen treten jeweils weitere äußere raumwirksame, aber auch innere gebäude- und nutzungsbezogene Konflikte hinzu. Diese werden nachfolgend richtungsbezogen betrachtet.

Im Nordosten des Bestandsgebäudes befindet sich die Warenanlieferung für das weit überwiegende Sortiment (vgl. Anl. 1 - 3 und 4). Die Warenanlieferungen erfolgen mit LKW in allen Größen und Spielarten bis Sattelauf- lieger und Hängerzug. In aller Regel nutzen die LKW die Zufahrten um sich rückwärts aufzustellen und in gerader Linie der Zufahrt 1 an die Anlieferungsrampe zurückzustoßen. Das ist für alle Spielarten von LKW, insbesondere aber Hängerzüge die mit Abstand günstigste Anlieferungsvariante für den Markt. Rampenparallele Vorwärts-An- und Abfahrten sind geografisch und topografisch bedingt nicht möglich. Zwischen den Flst. 396/2 im Marktbe- reich und 412/3 unmittelbar nordöstlich des Marktbereichs besteht eine Höhendifferenz von 2 Metern. Damit müssen sich die LKW zwingend im Marktbereich bewegen.

Eine theoretisch denkbare Verlängerung des Marktgebäudes, unter der in Zi. 1 benannten Bedingung des Erhalts eines einheitlichen Verkaufsraums, in Richtung Nordost durchstieße mit ihrer Nordwestecke bereits nach knapp unter 10 m den Schutzbereich des Gewässerrandstreifens des Lengenfelder Bachs (vgl. Anl. 2).

¹⁶ vgl. u.a. Landesentwicklungsplan 2013; Kap. 2.2.1, bes. Begründung S. 63 u. Glossar zu Fachbegriffen der Raumordnung, S. 189; Dresden 2013; Regionalplan Südwestsachsen; Kap. 1.6, S. Z-9; Plauen 2008; Regionalplan Region Chemnitz; Kap. 1.5, S. 62

¹⁷ vgl. Landesentwicklungsplan 2013; Kap. 2.2.1, Begründung S. 63, S. 189; Dresden 2013

BBP „Revitalisierung IB Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ -

Nachweis Erfordernis der Verlegung Edeka-Markt

Wesentlicher für die Bewertung sind aber das erforderliche Verrücken der Warenanlieferung in nordöstliche Richtung, das damit einhergehende Erfordernis eines verschwenkenden Rückwärtstoßens durch alle anliefernden LKW. Das führt insbesondere bei Sattelaufliegern und Hängerzügen zu erheblichen Problemen und wahrscheinlich gar zum Ausschluss von Warenanlieferungen mittels Hängerzügen. In Folge der erforderlichen Verschwenkung des Fahrwegs sind die auf der Nordostseite des Marktgebäudes bestehenden 31 Kundenstellplätze aus Gründen der Verkehrssicherheit erfahrungsgemäß wohl insgesamt aufzugeben. Auch eine, zur Minderung dieses Konflikts denkbare Verschiebung der Zufahrt 1 an die nordöstliche Grenze zu Flst. 412/6 brächte keine Entlastung da infolge dieses verlagerungsbedingt zusätzlich entstehenden Konflikts, weitere 7 Stellplätze zu verlagern wären. Die bisher auskömmliche Stellplatzsituation am Marktstandort würde sich erheblich verschärfen. Nach der Richtzahltabelle des Freistaats Sachsen Nr. 3.3 bemisst sich der Stellplatzbedarf großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Kerngebieten auf 1 Stellplatz je 10 - 20 m² Verkaufsnutzfläche. Legt man den Ansatz des Stellplatzbedarfs an der oberen Verkaufsnutzflächengrenze an, also 1 Stellplatz je 20 m² ergibt sich ein mindestens erforderlicher Bedarf allein aus dem Bestand von 67 Stellplätzen. Unter Abzug von 34 - 35 Stellplätzen verbleiben vom Gesamtbestand 57 - 58 Stellplätze. Da ist der Bedarf für zzgl. erforderliche Verkaufsflächen **noch gar nicht** enthalten. In der Konsequenz bedeutete eine Unterdeckung dieser erforderlichen Stellplätze am Standort Zwickauer Straße eine Verlagerung von Kundenverkehrsströmen und Parkplatzsuchverkehr in umliegende Stadtquartiere mit allgemein zulässiger Wohnnutzung. Das entspräche einer im Grundsatz unzulässigen Konfliktverlagerung und -verschärfung in schutzbedürftige Gebiete.

Baulich müsste das Marktgebäude aufgebrochen werden, Anlieferung, der gesamte Molkereiprodukte-Kühl- und Tiefkühlbereich und die Leergutannahme verschoben sowie der Lagerbereich gestreckt werden. Das bedeutet schwerwiegende Eingriffe in die Logistik des Marktbetriebs. Diese wären nicht ohne eine mindestens mehrmonatige Schließung des gesamten Markts durchzuführen. Das wiederum bedeutete zunächst unmittelbar eine erhebliche Schwächung der örtlichen Nah- und Grundversorgung in der Stadt Lengenfeld. Kunden müssten und würden sich umorientieren, i.V.m. dem hohen Auspendlerüberschuss der Stadt Lengenfeld auch in umliegende zentrale Orte, Wiederkehr ungewiss.

Der verhältnismäßig geringe Umfang an Verkaufsflächenzugewinn von max. ca. 200 m² liegt auch weit unterhalb der geplanten Marktkonzeption für den Vorhabenstandort gemäß Zi. 3. Bei einer - aus dem Vergleich Bestand zu neuem Marktkonzept - als sicher zu unterstellenden gleichbleibenden Warendichte von 10,8 Artikel / m² Verkaufsfläche ließe sich das Sortiment nur auf ca. 15.100 Artikel erhöhen. Das liegt deutlich unterhalb der eingangs zu Zi. 2 dargelegten Benchmark für den unteren Sortimentsumfang des geplanten größeren Supermarkts.

Für den Betreiber brächte dies - zusätzlich zu den Verdienstaussfällen - überdies keine derartige Verbesserung der Wettbewerbssituation, die eine zukunftsfähige mittel- bis langfristige Marktpositionierung erlauben würde. Wie in Zi. 2 bereits auf das Bezugsjahr 2016 ausgeführt, besitzen Supermärkte erst jenseits von 1.500 m² gute Fortbestehensaussichten. Dem wird eine Expansion nach Nordosten nicht gerecht. Sie erzeugte - trotz Erhalt des Versorgungsstandorts in städtebaulich integrierter Lage - mehr Konflikte, als sie lösen würde.

Eine Erweiterung des Marktgebäudes in Nordostrichtung scheidet daher nach praktischer Vernunft aus.

Die 2. Prüfoption unter der in Zi. 1 benannten Bedingung des Erhalts eines einheitlichen Verkaufsraums besteht in einer möglichen Verbreiterung des Marktgebäudes in Richtung Südost. Dabei handelt es sich um die einzige Prüfoption, die keinen räumlich unmittelbar - direkten Konflikt mit dem Lengenfelder Bach und seinen Gewässerrandstreifen beinhaltet (vgl. Anl. 2).

Dieser möglichen Erweiterung steht – über die oben beschriebenen grundwasser- und baugrundbezogenen Konflikte und Probleme (u.a. Grundwasserflurabstand min. ca. 0,5 m u GOK) – insbesondere die topografische Ausbildung des Geländes auf Flst. 408/3 entgegen. Das Gelände steigt nach einem schmalen Randstreifen, der in Teilen als Fluchtweg ausgewiesen ist, im Anschluss an das Marktgebäude um zunächst 2,5 m steil bis auf ca. 4 – 5 m über die Höhe des Fertigfußbodens des Marktgebäudes von 382,7 m ü NN an. Danach verläuft es eben - flach geneigt in etwa auf dem Höhenniveau der Bahnhofstraße von ca. 387,8 m ü NN bis an deren Rand (vgl. Anl. 2 und 4).

Zusätzlich erfolgten auf der Fläche Ausgleichspflanzungen zur Kompensation der Eingriffe aus dem vBBP Nr. 16. Weiterhin sind anstehende Altgehölze mit Erhaltungspflanzungen belegt.

Verkaufsflächen in Supermärkten besitzen Verkaufsflächen in einer durchgehend einheitlichen Höhe. Dies ist auch in praktischer Vernunft für diese Prüfoption zugrunde zu legen.

Eine Erweiterung nach Südosten hätte also erhebliche Eingriffe in das Bodengefüge der anstehenden bislang unbebauten Fläche des Flst. 408/3 bis > 5 m mit erheblichen Abstützungserfordernissen zur Wahrung der Standsicherheit der umgebenden Nutzungen zur Folge. Gleichzeitig ist aufgrund des oben beschriebenen hoch anstehenden oberen Grundwasserleiters zumindest in den gebäudenahen Teilbereichen mit dessen (dauerhaften) Anschnitt aller Wahrscheinlichkeit nach zu rechnen.

Weiter wären in jedem Fall der Notausgang aus dem Verkaufsraum und der anschließende Fluchtweg bei einer Erweiterung zu berücksichtigen und als Freihalteflächen zu erhalten. Weitere, aber eingedenk des vorher Gesagten, Determinanten sind die Einhaltung gegenseitiger Abstandsflächen zu umgebenden Gebäuden und die zu erhaltenden Gehölzbestände. Die getätigten Ausgleichspflanzungen wären an einer anderen Stelle gleichwertig zu ersetzen, zusätzlich zu den eintretenden erheblich negativen Umweltauswirkungen durch die beschriebenen Eingriffe in Boden und Natur.

Eine Erweiterung des Marktgebäudes in Südostrichtung scheidet nach praktischer Vernunft infolge der bzgl. mehrerer Schutzgüter sicher zu prognostizierenden erheblich negativen Umweltauswirkungen ebenfalls aus.

Eine theoretisch denkbare Verlängerung des Marktgebäudes, unter der in Zi. 1 benannten Bedingung des Erhalts eines einheitlichen Verkaufsraums, in Richtung Südwest als 3. Prüfoption hat als wesentliche determinierende Gemeinsamkeiten mit der oben ausgeschiedenen Expansion des Marktgebäudes nach Nordost die zwingende Beachtung des gesetzlich freizuhaltenden Gewässerrandstreifens des Lengenfelder Bachs sowie schwerwiegende Eingriffe in die Logistik des Marktbetriebs (vgl. Anl. 2). Auf der Südwestseite sind die Personalräume einschließlich der Mitarbeiterstellplätze, schwerwiegender aber die gesamte Kette des Frischesortiments Fleisch/Wurst und Käse von der Anlieferung über den Auenweg, Lagerung / Kühlung einschl. Technikraum, Vorbereitung und Verkauf über die Frischetheke.

Auch wenn die Anlieferung von Fleisch- und Wurstwaren sowie Käse mit kleineren Fahrzeugen erfolgt, ist die Fläche des Mitarbeiterstellplatzes für Wendemanöver bei der Anlieferung unverzichtbar. Der Auenweg ist von der Zwickauer Straße nur als Stichstraße für das Marktgebäude und die beiden Wohngebäude Auenweg 3 und 5 ausgebildet. Deren Zufahrt muss nicht nur als einzige Erschließung beider erhalten werden, sondern auch als Träger des zweiten Fluchtwegs aus dem Verkaufsraum auf der Südostseite des Marktgebäudes.

Der Anschluss des Auenwegs an die Bahnhofstraße erfolgt nur als Fußweg. Eine Nutzung für Fahrzeuge aller Art ist nicht nur verkehrsrechtlich untersagt. Dessen Topografie und Ausbau lassen keinen motorisierten Verkehr zu. Eine Wendeoption über den Auenweg besteht aus diesen Gründen nicht. Die unmittelbare Andienung des Frischesortiments würde einer denkbaren Erweiterung in die Südwestrichtung zum Opfer fallen.

Die Stellplätze der Mitarbeiter müssten im Bereich der, zeitweise bereits überfrequentierten und -belegten, Kundenstellplätze untergebracht werden. Darüber hinaus müsste deren Anzahl i.V.m. bereits im jetzigen Bestand, in jedem Fall aber i.V.m. mit jeglicher Erweiterung erhöht werden.

Darüber hinaus wäre eine Erweiterung nach Südwesten mit voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen der Belichtung und Besonnung der beiden Wohngebäude Auenweg 3 und Auenweg 5 verbunden. Topografisch liegen beide Gebäude auf dem Höhenniveau des Marktgebäudes. Die Bahnhofstraße im Osten liegt ca. 5 m höher, ebenso das Gelände auf Flst. 408/3. Zusätzlich werden beide Grundstücke tlw. bereits in den Morgenstunden durch das viergeschossige Wohngebäude auf Flst. 407/2 auf Höhenniveau der Bahnhofstraße verschattet.

Besonders betroffen von den voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen der Belichtung und Besonnung wäre dabei das Wohngebäude Auenweg 5. Insbesondere in den Nachmittagsstunden würde in Verlängerung des, gemäß Festsetzung 11 m hohen Gebäudes und insbesondere in den belichtungs- und besonnungsschwachen Monaten wäre mit diesen erheblichen Beeinträchtigungen sehr wahrscheinlich zu rechnen. Eine Verminderung dieser Beeinträchtigungen wäre möglich, zulasten einer Verschmälerung des Erweiterungsbaus. In jedem Fall zu erhalten wäre der Fluchtweg von der Südostseite über den Auenweg. Die bauliche Erweiterung nach Südwesten steht durch den Wegfall des Mitarbeiterstellplatzes als Aufstell- und Wendefläche für die Feuerwehr auch in Konflikt mit den Anforderungen einer sicheren Rettung von Leben und Sachen im Brandfall. Als Sonderbauten mit einem erhöhten Rettungsbedarf bzgl. Menschenleben erhält die Berücksichtigung der Rettungserfordernisse in der Abwägung ein besonderes Gewicht. Eine Umfahrung des Marktgebäudes auf der Südostseite ist, wie oben beschrieben nicht möglich.

Zusätzlich zu allen vorbenannten Konflikten würde tlw. in die festgesetzten und erfolgten Ausgleichspflanzungen eingegriffen. Die grundwasser- und baugrundbezogenen Konflikte und Probleme bestehen bei dieser Option ebenso wie oben beschrieben.

Die zur Erweiterung in Expansionsrichtung Nordost getätigten Aussagen zum Verhältnis zwischen dem Nutzen einer ähnlich geringfügigen Erweiterungsmöglichkeit der Verkaufsfläche von ca. 200 – allenfalls 250 m² für die Nah- und Grundversorgung, einschließlich der auch hier zu erwartenden mehrmonatigen Schließzeiten, und den durch die Option aufgeworfenen Konflikten sind die Expansionsrichtung nach Südwesten sinngemäß gleichlautend anzusetzen.

Eine Erweiterung des Marktgebäudes in Südwestrichtung scheidet daher nach praktischer Vernunft ebenfalls aus.

5 Einschätzung einer Erweiterung am Marktstandort Zwickauer Straße

Das in Zi. 3 beschriebene Marktkonzept des Verlegungs- und Erweiterungsvorhabens mit seinen geplanten Parametern (Sortimentsumfang 24.000 Artikel, größerer Bewegungsfreiraum für Kunden und Mitarbeiter durch größere Gangbreiten, deutlich erhöhte Produktnachfragsicherheit, Verbesserung Kundenservice mittels Selbstbedienungskassen etc.) lässt sich innerhalb des vBBP Nr. 16 am Standort Zwickauer Straße 8 nicht annähernd unter keiner der betrachteten Expansionsrichtungen darstellen. Überdies lassen sich die dafür erforderlichen Stellplätze (120 aus ca. 2.400 m² Verkaufsfläche) am Standort nicht generieren.

TOP 9 - Anlagen zu Beschlussvorlage 100/2024

Tagesordnung

öffentlich

In zwei der betrachteten Expansionsrichtungen scheiden Erweiterungen des Bestandsgebäudes entweder bereits aus den oben in Zi. 4 ausgeführten gewässerrechtlichen Gründen oder der Zusammenschau topografischer und geologischer Bedingungen, erhebliche Geländestabilisierung- und Stützungserfordernisse, Rettungserfordernisse, anstehende Ausgleichspflanzungen und zu erhaltender alter Laubbäume aus.

In der Längsachse gesehen, blieben theoretisch denkbare geringfügige Erweiterungsoptionen um max. ca. 200 m² allenfalls 250 m² auf dann 1.400 - allenfalls 1.450 m² Verkaufsfläche. In Einordnung in die bereits längerfristig bestehende Entwicklung der Konzentration und Expansion im Nah- und Grundversorgungsbereich ist dies als nicht zureichend für die angestrebte langfristige Sicherung der Nah- und Grundversorgung in Lengelfeld zu bewerten. Bereits seit Mitte des letzten Jahrzehnts werden Verkaufsflächengrößen von 1.500 - 3.000 m² für Lebensmittelvollsortimenter als wettbewerbsfähig angesehen, dem Kunden die notwendige Kompetenz hinsichtlich Sortiment und Service zu vermitteln.

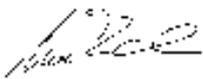
Diesen denkbaren, im Verhältnis zur angestrebten langfristigen Sicherung der Nah- und Grundversorgung in Lengelfeld aber eher sehr geringen Zugewinnen stehen aber zusätzlich zu den bestehenden grundwasser- und baugrundbezogenen Konflikten und Problemen erhebliche Eingriffe in Markt- und Lagerorganisation, die Warenanlieferungen, teils erhebliche Stellplatzverluste mit tlw. Verlagerung des Kundenparkverkehrs in umliegenden Gebiete mit allgemein zulässiger Wohnnutzung gegenüber. Bei einer Erweiterung nach Südwesten wären zusätzlich erhebliche Beeinträchtigungen der Wohngebäude Auenweg 3 und 5 bzgl. der Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse anzunehmen. Aufgrund der erforderlichen erheblichen Eingriffe die bauliche und marktlogistische Substanz ist für beide geprüfte Optionen sicher eine mehrmonatige Marktschließung zu erwarten.

Das wiederum bedeutete zunächst unmittelbar eine erhebliche Schwächung der örtlichen Nah- und Grundversorgung in der Stadt Lengelfeld. Kunden müssten und würden sich umorientieren, i.V.m. dem hohen Auspendlerüberschuss der Stadt Lengelfeld auch in umliegende zentrale Orte, Wiederkehr ungewiss. Dies gilt umso mehr aufgrund der nur unterdurchschnittlichen Verkaufsflächendichte im Lebensmitteleinzelhandel von 0,36 m² / Einwohner in Lengelfeld. Die geringe Flächenausstattung ist untypisch für zentrale Orte und liegt mit Abstand unter den Verkaufsflächendichten im Lebensmitteleinzelhandel der umliegenden zentralen Orte¹⁸.

Ein mit derart ermittelten hohen erheblichen Beeinträchtigungen und Ausfallrisiken behafteter Umbau scheidet, wie oben in Zi. 4 begründet, nach praktischer Vernunft aus. Eine mittel- bis langfristige Sicherung der örtlichen Nah- und Grundversorgung in der Stadt Lengelfeld ist damit nicht erreichbar.

Die Verlegung des Edeka-Markts vom Standort Zwickauer Straße 8 ist für die mittel- bis langfristige Sicherung der örtlichen Nah- und Grundversorgung in der Stadt Lengelfeld erforderlich.

Lengelfeld, den 28.06.2024



Dipl.-Ing. (FH) Uwe Zahn

Geschäftsführer

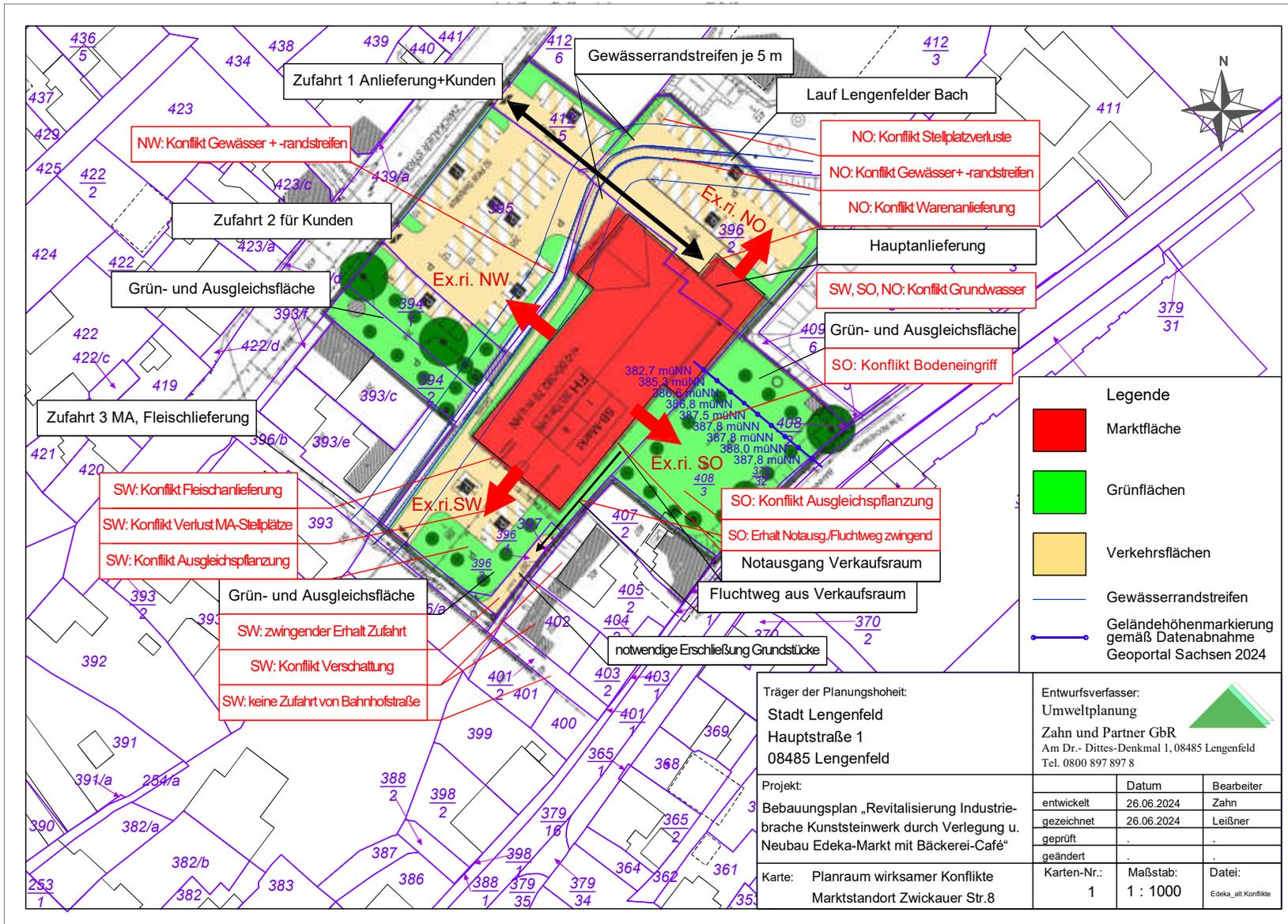
¹⁸ vgl. BBE Handelsberatung; Auswirkungsanalyse – Verlagerung des Edeka-Marktes in 08485 Lengelfeld in die Polenzstraße 48a, S. 21; Erfurt 2024
BBP „Revitalisierung IB Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“ -
Nachweis Erfordernis der Verlegung Edeka-Markt

Anlagen

- 1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Nr. 16 "Errichtung eines EDEKA - Marktes der Generationen, Zwickauer Straße"
- 2 Plan raumwirksamer Konflikte Marktstandort Zwickauer Straße 8
- 3 Fotodokumentation zu Expansionsrichtungen Standort Zwickauer Straße
- 4 Lageplan Marktgebäude und Marktbereich mit Nutzungseinträgen

Anlage 1

Anlage 2



Anlage 3

TOP 9 - Anlagen zu Beschlussvorlage 100/2024

Fotodokumentation - Expansionsrichtung Nordostseite



Abb. 1

Warenanlieferung Edeka-Markt mit davor liegenden Stellplätzen

Quelle: Eigenes Foto II / 2024



Abb. 2

Blick auf Böschung zwischen Stellplatzfläche Edeka u. Grünstreifen Areal Tedi (ΔH OK Gelände ca. 2 m)

Quelle: Eigenes Foto II / 2024



Abb. 3

Blick aus Richtung Areal Tedi auf höher gelegene Fläche Edeka-Markt mit Wiederaustritt Lengenfelder Bach

Quelle: Eigenes Foto II / 2024



Abb. 4

Blick auf NO-Ecke Marktgebäude mit Stellfläche Müllpresse

Quelle: Eigenes Foto II / 2024

Tagesordnung

öffentlich

TOP 9 - Anlagen zu Beschlussvorlage 100/2024

Fotodokumentation - Expansionsrichtung Nordwestseite



Abb. 5

Blick von Südwesten mit tlw. unzulässiger Überbauung Gewässerrandstreifen des Lengenfelder Bachs links

Quelle: Eigenes Foto II / 2024



Abb. 6

Blick von Südwesten auf Tedi-Gebäude mit ansteigender Stellplatzfläche gegenüber Warenanlieferung

Quelle: Eigenes Foto II / 2024



Abb. 7

Eingang Edeka-Marktgebäude mit Warenpräsentation über überdeckten Bachlauf Lengenfelder Bach

Quelle: Eigenes Foto II / 2024



Abb. 8

Blick vom Eingang auf offen fließenden Lengenfelder Bach ab Beginn Überdeckungsbereich vor Marktgebäude

Quelle: Eigenes Foto II / 2024

Tagesordnung

öffentlich

Fotodokumentation - Expansionsrichtung Südostseite



Abb. 9

Blick von Bahnhofstraße auf tieferliegendes Edeka-Marktgebäude Ri. NO-Ecke (ΔH Gelände ca. 5,1 - 5,3 m)

Quelle: Eigenes Foto II / 2024



Abb. 10

Blick von Bahnhofstraße auf tieferliegendes Edeka-Marktgebäude Ri. SW-Ecke (ΔH Gelände ca. 5,1 - 5,3 m)

Quelle: Eigenes Foto II / 2024



Abb. 11

Blick in den Auenweg mit Fluchtweg aus Marktgebäude in dessen Verlängerung re. Wohngebäude Auenweg + Bahnhofstr. (ΔH OK FFB EG A.weg / B.str. ca. 5,5 m)

Quelle: Eigenes Foto II / 2024



Abb. 12

Blick Ostseite Marktgebäude mit Notausgang und ansetzendem Fluchtweg re. Blick auf steil ansteigendes Gelände

Quelle: Eigenes Foto II / 2024

TOP 9 - Anlagen zu Beschlussvorlage 100/2024

Fotodokumentation - Expansionsrichtung Südwestseite



Abb. 13

Blick vom Auenweg auf Edeka-Marktgebäude und dessen Firsthöhe (FH + 11,0 m ü OK FFB EG)

Quelle: Eigenes Foto II / 2024



Abb. 14

Blick auf Mitarbeiterstellplatz (überbelegt) und Personalzugang rechtsseitig am Marktgebäude

Quelle: Eigenes Foto II / 2024



Abb. 15

Gewässerbett Lengenfelder Bach, offen mit tlw. unzulässig überbautem Gewässerrandstreifen u. Mitarbeiterstellplatz mit Warenanlieferung Frischesortiment

Quelle: Eigenes Foto II / 2024



Abb. 16

Blick über Mitarbeiterstellplatz auf Wohngebäude am Auenweg (vorn, auf Höhe Talsohle + Bahnhofstr. (hinten, hoch über Talsohle anstehend))

Quelle: Eigenes Foto II / 2024

Tagesordnung

öffentlich

TOP 9 - Anlagen zu Beschlussvorlage 100/2024

Fotodokumentation - Expansionsrichtung Südwestseite



Abb. 17

Engstelle zwischen Marktgebäude u. Wohngebäude Auenweg 5 sowie hoch darüber anstehendem Wohngebäude an Bahnhofstraße (Konflikt unzureichende Belichtung § 1 VI Nr. 1 BauGB)

Quelle: Eigenes Foto II / 2024



Abb. 18

Blick von Bahnhofstr. auf steil abfallenden Auenweg mit Fahrverbot für Fahrzeuge aller Art

Quelle: Eigenes Foto II / 2024



Abb. 19

Blick von Bahnhofstr. auf steil abfallenden Auenweg mit Rastplatz

Quelle: Eigenes Foto II / 2024



Abb. 20

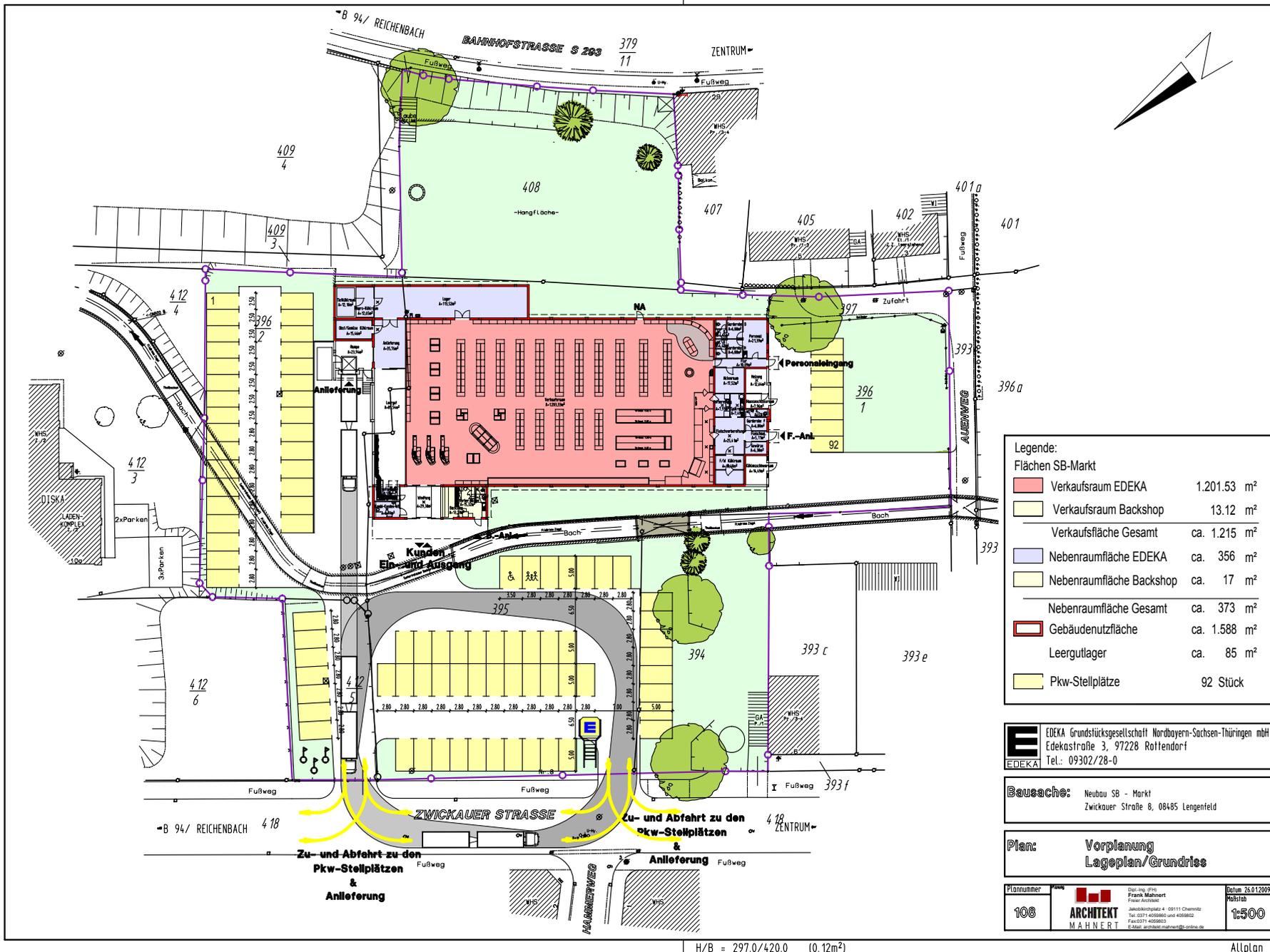
Blick vom Auenweg auf Abzweig Fußweg zu Bahnhofstraße mit Fahrverbot für Fahrzeuge aller Art

Quelle: Eigenes Foto II / 2024

Tagesordnung

öffentlich

Anlage 4



Tagesordnung

öffentlich

Legende:

Flächen SB-Markt	
Verkaufsraum EDEKA	1.201,53 m ²
Verkaufsraum Backshop	13,12 m ²
Verkaufsfläche Gesamt	ca. 1.215 m ²
Nebenraumfläche EDEKA	ca. 356 m ²
Nebenraumfläche Backshop	ca. 17 m ²
Nebenraumfläche Gesamt	ca. 373 m ²
Gebäudenutzfläche	ca. 1.588 m ²
Leergutlager	ca. 85 m ²
Pkw-Stellplätze	92 Stück

E EDEKA Grundstücks-Gesellschaft Nordbayern-Sachsen-Thüringen mbH
 Edekastraße 3, 97228 Rottendorf
 Tel.: 09302/28-0

Bausache: Neubau SB - Markt
 Zwickauer Straße 8, 08485 Lengsfeld

Plan: Vorplanung
 Lageplan/Grundries

Plannummer **108** **ARCHITEKT MAHNERT** Dipl.-Ing. (FH) Frank Mahnert, Freier Architekt, Jenbacherstraße 4, 08111 Chemnitz, Tel. 0371 405980 und 4059802, Fax 0371 4059803, E-Mail: architektur.mahnert@online.de
 Datum 26.01.2009 Maßstab **1:500**

H/B = 297,0/420,0 (0,12m²)

Allplan 2008

Anlage 12

BBP „Revitalisierung IB Kunststeinwerk durch Verlegung + Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“, Grün – Anl. 8 Informationen für weitere Planung

Potenzialflächenbewertung zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Lengenfeld

Stadt Lengenfeld
Bauamt
Hauptstraße 1
08485 Lengenfeld

Lengenfeld, 27. Mai 2024

Übersicht der Potenzialgrundstücke



Tagesordnung

öffentlich

TOP 9 - Anlagen zu Beschlussvorlage 100/2024

Nr. 1: Fl. 560 Reichenbacher Straße

Grundstücksgröße:	- ca. 61.600 m ²
Lage:	<ul style="list-style-type: none">- nördliches Kernstadtgebiet, dezentrale Lage- westlich und nördlich Gewerbebetriebe; östlich liegt nach einem bewaldeten Grünstreifen eine Sportanlage; südlich – topographisch höherliegend – eine lockere Bebauung mit Wohnhäusern, z.T. auch Gewerbebetrieben- Standort ist durch Grünflächen belegt, auch landwirtschaftlich genutzt (Pferde); partiell bewaldet
Verkehrsanbindung/ Erschließung:	<ul style="list-style-type: none">- Anfahrbarkeit von der Reichenbacher Straße möglich, die direkt in die Polenzstraße (B95) einmündet- Kunden- und auch Lieferverkehr könnte von der Reichenbacher Straße nur bedingt aufgenommen werden, da enger Straßenquerschnitt- komplizierte Erschließung des Grundstücks
Fußläufige Erreichbarkeit:	<ul style="list-style-type: none">- ca. 140 Einwohner im 500 Meter-Laufweg- keine Einwohner im direkten Umfeld, Wohnbebauung ist lediglich südlich des Standortes – topographisch höherversetzt – vorzufinden
ÖPNV-Anbindung:	- ÖPNV-Anschluss („Baumwollspinnerei“) in der Polenzstraße
Städtebauliche Bewertung:	<ul style="list-style-type: none">- städtebaulich nicht-integriert, keine signifikante Wohnbebauung im direkten Umfeld, Standort ist autokundenorientiert- planungsrechtlicher Außenbereich (§ 35 BauGB), grundsätzlich von Bebauung freizuhalten- Lage außerhalb des Siedlungsbereichs nach § 13a BauGB (damit auch keine Innenentwicklung)- sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Vorrang der Innenentwicklung, landwirtschaftlich genutzte Flächen nur in notwendigem Umfang umnutzen ([Prüf-]Gebote § 1a Abs. 2 BauGB, findet seine Fortsetzung in Kap. 2.2 LEP 2013 zur Siedlungsentwicklung sowie den Regelungen der Regionalplanung)
Eignung des Grundstücks:	<ul style="list-style-type: none">- großzügige Grundfläche- starke Hanglage nach Norden, Grundstück weist ein Gefälle von rd. 10 % auf, für eine Bebauung mit einem Lebensmittelmarkt wegen der notwendigen – ebenerdigen – Grundfläche nicht geeignet



Tagesordnung

öffentlich

TOP 9 - Anlagen zu Beschlussvorlage 100/2024

Vereinbarkeit mit Umgebungsbebauung/ Auswirkungen auf Ortsbild:	- Lebensmittelmarkt würde sich am Standort nicht einfügen, landschaftlich geprägtes Grundstück, zudem Außenbereich i.S.d.§ 35 BauGB - bei Bebauung erfolgt Versiegelung wertvoller Grünfläche
Sonstiges:	- Potenzialfläche ist Kaltluftabflussbereich, speist Talabwindssystem der Göltzsch (hoher Freiflächensicherungsgrad)
Fazit:	➤ Standort ist nicht geeignet, da dezentrale Lage ohne direkte Anbindung an Wohnbebauung, deutliches Gefälle des Grundstücks, schwierige Erschließung ➤ bei Bebauung mit Lebensmittelmarkt unnötige Versiegelung von Grünfläche, Standort ist aus städtebaulichen Gründen für die Belegung mit einem Lebensmittelmarkt nicht prädestiniert



Tagesordnung

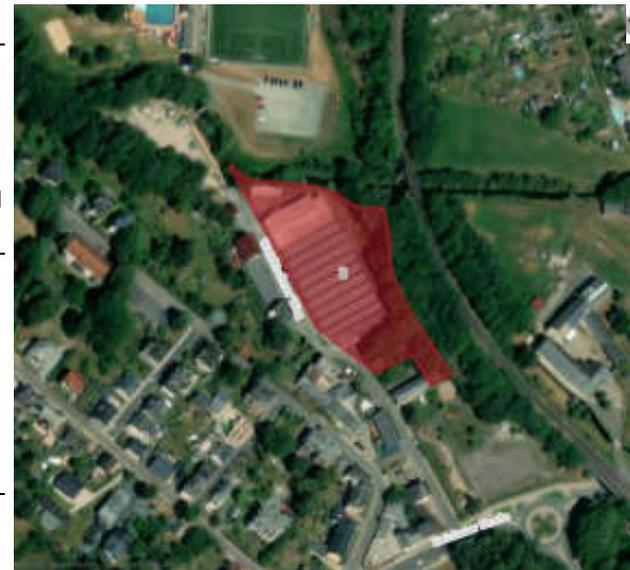
öffentlich



TOP 9 - Anlagen zu Beschlussvorlage 100/2024

Nr. 2: Fl. 547/1 Waldkirchner Weg

Grundstücksgröße:	- ca. 7.990 m ²
Lage:	<ul style="list-style-type: none">- nordöstlich der Innenstadt, unweit der Fachmarkttagglomeration an der Zwickauer Straße- östlich stellen Flusslauf des Lengenfelder Stadtbaches und nördlich der Göltzsch eine Zäsur dar; westlich und südlich grenzt Wohnbebauung an- Standort ist mit Industriegebäuden (ursprünglich Filzfabrik) bebaut und wird aktuell z.T. noch industriell genutzt
Verkehrsanbindung/ Erschließung:	<ul style="list-style-type: none">- gute verkehrliche Erreichbarkeit von der Zwickauer Straße, Standort liegt allerdings in einer Sackgasse- Erschließung für den Kundenverkehr ist auf Grund des engen Straßenquerschnitts des Waldkirchner Wegs – vor allem an der Zufahrt zum Grundstück – äußerst schwierig- schwierige Erschließung für den Lieferverkehr über eine Stichstraße ohne wirkliche Wendemöglichkeit (Errichtung Wendeanlagen nach RAST)
Fußläufige Erreichbarkeit:	<ul style="list-style-type: none">- ca. 460 Einwohner im 500 Meter-Laufweg- Erreichbarkeit über straßenbegleitenden Fußweg der Zwickauer Straße – auch aus der Lengenfelder Innenstadt – möglich
ÖPNV-Anbindung:	- ÖPNV-Anschluss („Zwickauer Straße“) unweit in der Zwickauer Straße
Städtebauliche Bewertung:	<ul style="list-style-type: none">- städtebaulich teil-integrierte Lage, nördlich und östlich keine Bebauung (Grünflächen, Flusslauf), südlich und westlich Wohnbebauung- Siedlungs- und Innenbereich nach §§ 13a und 34 BauGB städtebaulich bevorzugt zu nutzen, Potenzialfläche entspricht so den Vorgaben zur Siedlungsentwicklung gemäß LEP 2013 und der Regionalplanung- Standort befindet sich im Vorranggebiet Hochwasser
Eignung des Grundstücks:	<ul style="list-style-type: none">- ausreichende Grundfläche- Grundstück ist tendenziell bandförmig geschnitten, wäre jedoch für die Belegung mit einem Lebensmittelmarkt geeignet



Tagesordnung

öffentlich

TOP 9 - Anlagen zu Beschlussvorlage 100/2024

Vereinbarkeit mit Umgebungsbebauung/
Auswirkungen auf Ortsbild:

- Lebensmittelmarkt würde sich städtebaulich an dem Standort einfügen, jedoch sind Konflikte (Lärm, Verkehr) mit der südlich und westlich direkt angrenzenden Wohnbebauung zu erwarten
- Abbruch der Bestandsbebauung notwendig, dadurch Aufwertung und Inwertsetzung dieses Bereiches

Sonstiges:

- vollständige Lage der Potenzialfläche in festgesetztem Überschwemmungsgebiet (§ 78 Abs. 4 WHG - Bauverbot auch bei § 34 BauGB)
- Revitalisierung der Fläche steht unter Vorbehalt einer Ausnahmegenehmigung durch die zuständige Wasserbehörde nach § 78 Abs. 5 WHG (alle Faktoren des § 78 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1. - 4. WHG müssen erfüllt sein)

Fazit:

- Standort wäre für eine Bebauung geeignet, jedoch sind Konflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung zu erwarten
- Erschließung ist über den Waldkirchner Weg nicht gesichert, deutlich zu enger Straßenquerschnitt; Probleme speziell mit dem Lieferverkehr und dem An-/Abreiseverkehr zu erwarten
- Standort befindet sich im Vorranggebiet Hochwasser, dadurch Bebauung unrealistisch



Tagesordnung

öffentlich



6

TOP 9 - Anlagen zu Beschlussvorlage 100/2024

Nr. 3: Fl. 739/1 Pfarrsteig

Grundstücksgröße:	- ca. 7.920 m ²
Lage:	<ul style="list-style-type: none">- unweit nordwestlich des Marktplatzes, Laufweg nur rd. 200 Meter- Grundstück wird von umliegender Wohnbebauung eingegrenzt, lockere Bebauung mit freistehenden Wohngebäuden- Standort unterliegt keiner qualifizierten Nutzung (Grünfläche)
Verkehrsanbindung/ Erschließung:	<ul style="list-style-type: none">- eingeschränkte verkehrliche Erreichbarkeit vom Marktplatz über topographisch ansteigende Weststraße (geringer Straßenquerschnitt)- Weststraße und vor allem Pfarrsteig (speziell der Kreuzungsbereich beider Straßen) sind für die Aufnahme des Kunden- und vor allem des Lieferverkehrs nicht geeignet, Erschließung nicht gesichert
Fußläufige Erreichbarkeit:	<ul style="list-style-type: none">- ca. 950 Einwohner im 500 Meter-Laufweg- hohe Einwohnerzahl, fußläufige Erreichbarkeit über ansteigende Weststraße zwar prinzipiell möglich, jedoch unattraktive Wegebeziehung
ÖPNV-Anbindung:	- keine direkte ÖPNV-Anbindung, nächstliegende Bushaltestelle am Markt („Rathaus“) bzw. in der westlichen Weststraße
Städtebauliche Bewertung:	<ul style="list-style-type: none">- Standort befindet sich in Randlage zur Innenstadt, angrenzend ist jeweils Wohnbebauung vorzufinden- teilweise liegen Bereiche der Potenzialfläche außerhalb des Siedlungsbereichs nach § 13a und im Außenbereich § 35 BauGB (Rückfall nach langjährig zurückliegender Entsiegelung)- sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Vorrang der Innenentwicklung, landwirtschaftlich genutzte Flächen nur in notwendigem Umfang umnutzen ([Prüf-]Gebote § 1a Abs. 2 BauGB, findet seine Fortsetzung in Kap. 2.2 LEP 2013 zur Siedlungsentwicklung sowie den Regelungen der Regionalplanung)
Eignung des Grundstücks:	<ul style="list-style-type: none">- Grundstück wäre flächenseitig geeignet, jedoch hat die nordwestliche Teilfläche einen Höhenversprung von 2 bis 3 Metern über den restlichen Flächen liegend- bei Bebauung erfolgt Versiegelung von wertvoller Grünfläche



Tagesordnung

öffentlich

TOP 9 - Anlagen zu Beschlussvorlage 100/2024

Vereinbarkeit mit Umgebungsbebauung/
Auswirkungen auf Ortsbild:

- ein Lebensmittelmarkt fügt sich an dem Standort nicht ein, Umfeld ist durch Grünflächen geprägt
- Konflikte (Lärm, Verkehr) mit der angrenzenden Wohnbebauung
- Weststraße kann Verkehr des Lebensmittelmarktes nicht aufnehmen (ansteigende Topographie, beengter Straßenquerschnitt), hohe Verkehrs- und Lärmbelästigung zu erwarten

Sonstiges:

- Standort würde von einem potenziellen Betreiber abgelehnt
- Antrag auf Ergänzungssatzung für Wohnbebauung liegt vor

Fazit:

- Standort ist aus städtebaulicher Sicht für die Bebauung mit einem großflächigen Lebensmittelmarkt nicht geeignet
- verkehrliche Erschließung nicht möglich (enger Straßenquerschnitt; Probleme speziell mit dem Lieferverkehr und auch dem zu erwartenden An-/Abreiseverkehr), vor allem Konflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung zu erwarten



Tagesordnung

öffentlich



TOP 9 - Anlagen zu Beschlussvorlage 100/2024

Nr. 4: Fl. 150/3 + 156/1 Polenzstraße

Grundstücksgröße:	- ca. 11.270 m ²
Lage:	<ul style="list-style-type: none">- östliches Stadtgebiet, Standort liegt zwischen der Polenzstraße und dem Flusslauf der Göltzsch- nördlich und südlich kleinformatige Wohnbebauung, östlich weitere Wohnbebauung und Gewerbebetriebe- Standort ist mit einer Industriebrache belegt, die vormaligen Werkshallen befinden sich in einem maroden und ruinösen Zustand
Verkehrsanbindung/ Erschließung:	<ul style="list-style-type: none">- sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit durch Lage an der B94, zügige Erreichbarkeit auch aus den dezentralen Ortsteilen- Kunden-/ Lieferverkehr kann von der Polenzstraße aufgenommen werden
Fußläufige Erreichbarkeit:	<ul style="list-style-type: none">- ca. 230 Einwohner im 500 Meter-Laufweg- limitiertes Einwohnerpotenzial im Nahbereich, der sich auf die Ortslage Grün beschränkt; fußläufige Erreichbarkeit aus der nördlich und südlich anliegenden Wohnbebauung über Polenzstraße möglich- fußläufige Erreichbarkeit auch aus den westlich angrenzenden Wohnquartieren gegeben, da eine Überquerung der Göltzsch mittels einer Brücke möglich ist
ÖPNV-Anbindung:	- ÖPNV-Anschluss („Grün“) direkt nördlich des Standortes
Städtebauliche Bewertung:	<ul style="list-style-type: none">- städtebaulich teil-integrierter Standort, da keine Lage innerhalb eines vollständigen Bebauungszusammenhangs- Lage der gesamten Potenzialfläche innerhalb eines Siedlungs- und bauplanungsrechtlichen Innenbereich gemäß §§ 13a und 34 BauGB- keine Inanspruchnahme bislang un bebauter Flächen, Revitalisierung einer langjährigen Industriebrache- Zielen der §§ 1a + 13a BauGB sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Vorrang der Innenentwicklung wird vollständig entsprochen- nur teilweise Lage in festgesetztem Überschwemmungsgebiet (ausschließlich Kunden- und Mitarbeiterstellplätze, Andienungszone - aber keine Gebäude)
Eignung des Grundstücks:	<ul style="list-style-type: none">- ausreichende Grundfläche- Grundstück ist tendenziell bandförmig geschnitten, jedoch für die Belegung mit einem Lebensmittelmarkt geeignet



Tagesordnung

öffentlich

TOP 9 - Anlagen zu Beschlussvorlage 100/2024

Vereinbarkeit mit Umgebungsbebauung und Lärmauswirkungen/Auswirkungen auf Ortsbild:

- Lebensmittelmarkt fügt sich mit Blick auf die bestehende Bebauung an dem Standort ein; keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild
- Erschließung des Grundstücks ist über die Polenzstraße möglich

Sonstiges:

- Standortbereich (Industriebrache) stellt einen städtebaulichen Missstand dar, im Rahmen der Revitalisierung und Inwertsetzung erfolgt eine optische Aufwertung dieses Bereiches

Fazit:

- Standortfaktoren deuten auf eine mögliche Bebauung mit einem Lebensmittelmarkt hin, wenngleich der Standort als städtebaulich „teil-integriert“ einzustufen wäre



Tagesordnung

öffentlich



TOP 9 - Anlagen zu Beschlussvorlage 100/2024

Nr. 5: Fl. 1151/2 Kastanienstraße

Grundstücksgröße:	- ca. 11.330 m ²
Lage:	<ul style="list-style-type: none">- südliches Kernstadtgebiet- Grundstück wird von umliegender Wohnbebauung (lockere Bebauung mit freistehenden Wohngebäuden) eingegrenzt, angrenzende Flächen teilweise leicht bewaldet- Standort unterliegt keiner qualifizierten Nutzung (Grünfläche)
Verkehrsanbindung/ Erschließung:	<ul style="list-style-type: none">- verkehrliche Erreichbarkeit aus der vorbeilaufenden Auerbacher Straße möglich; nördlich und südlich jeweils eine Anbindung, beide Knotenpunkte sind jedoch für die Aufnahme des Verkehrs eines Lebensmittelmarktes nicht geeignet- Kastanienstraße ist für die Aufnahme des An- und Abreisverkehrs und des Lieferverkehrs definitiv nicht geeignet; Straßenquerschnitt zu klein, ansteigende Topographie bedingt deutliche Erreichbarkeithemmnisse
Fußläufige Erreichbarkeit:	<ul style="list-style-type: none">- ca. 920 Einwohner im 500 Meter-Laufweg- hohe Einwohnerzahl auf Grund verdichteter Wohnbebauung im Umfeld, fußläufige Erreichbarkeit über ansteigende Kastanienstraße nicht optimal
ÖPNV-Anbindung:	- ÖPNV-Anschluss („Auerbacher Straße“) unweit westlich des Standortes
Städtebauliche Bewertung:	<ul style="list-style-type: none">- städtebaulich integrierte Lage, Umfeld ist durch Wohnbebauung geprägt- Freifläche wirkt als planungsrechtlicher Außenbereich nach § 35 BauGB- Lage im Siedlungsbereich nach § 13a BauGB wahrscheinlich anzunehmen, daher sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Vorrang der Innenentwicklung, landwirtschaftlich genutzte Flächen nur in notwendigem Umfang umnutzen ([Prüf-]Gebote § 1a Abs. 2 BauGB, findet seine Fortsetzung in Kap. 2.2 LEP 2013 zur Siedlungsentwicklung sowie den Regelungen der Regionalplanung)
Eignung des Grundstücks:	- Grundstück ist flächenseitig geeignet, weist jedoch ein Gefälle von etwa 10 % auf; für eine Bebauung mit einem Lebensmittelmarkt wegen der notwendigen – ebenerdigen – Grundfläche nicht geeignet



Tagesordnung

öffentlich

TOP 9 - Anlagen zu Beschlussvorlage 100/2024

Vereinbarkeit mit Umgebungsbebauung/
Auswirkungen auf Ortsbild:

- Lebensmittelmarkt würde sich am Standort nicht einfügen, landschaftlich geprägtes Grundstück
- bei Bebauung erfolgt Versiegelung wertvoller Grünfläche

Sonstiges:

- Standort würde von einem potenziellen Betreiber abgelehnt

Fazit:

- Standort ist aus städtebaulicher Sicht nicht geeignet, bei Bebauung unnötige Versiegelung von Grünfläche
- verkehrliche Erschließung nicht möglich (enger Straßenquerschnitt, deutlich ansteigende Topographie; Probleme speziell mit dem Lieferverkehr und auch dem zu erwartenden An-/Abreiseverkehr), auch Konflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung zu erwarten



Tagesordnung

öffentlich



TOP 9 - Anlagen zu Beschlussvorlage 100/2024

Nr. 6: Fl. 75/6 Hauptstraße

Grundstücksgröße:	- ca. 3.460 m ²
Lage:	<ul style="list-style-type: none">- südwestliches Stadtgebiet, direkt an den auslaufenden kernstädtischen Siedlungskörper angrenzend- westlich und nördlich zeigt sich Wohnbebauung, südlich und östlich verläuft der Lengenfelder Stadtbach und stellt eine natürliche Begrenzung/Barriere des Standortbereichs dar- Standort ist durch Grünflächen belegt, auch landwirtschaftlich genutzt (Pferde); partiell bewaldet
Verkehrsanbindung/ Erschließung:	<ul style="list-style-type: none">- gute verkehrliche Erreichbarkeit durch Lage an einem örtlichen Hauptverkehrsträger (Staatsstraße S293)- Hauptstraße kann Kunden- und auch Lieferverkehr aufnehmen
Fußläufige Erreichbarkeit:	<ul style="list-style-type: none">- ca. 810 Einwohner im 500 Meter-Laufweg- hohe Einwohnerzahl auf Grund verdichteter Wohnbebauung im Umfeld, fußläufige Erreichbarkeit auch aus der Innenstadt möglich
ÖPNV-Anbindung:	- ÖPNV-Anschluss („Feuerwehr“) unweit in der Poststraße
Städtebauliche Bewertung:	<ul style="list-style-type: none">- städtebaulich integrierte Lage mit signifikanter Wohnbebauung im räumlichen Umfeld- inzwischen Lage im Außenbereich § 35 BauGB (Rückfall nach langjährig zurückliegender Entsiegelung) und wahrscheinlich außerhalb Siedlungsbe- reich nach § 13a- sparsamer Umgang mit Grund und Boden, landwirtschaftlich genutzte Flä- chen nur in notwendigem Umfang umnutzen ([Prüf-]Gebote § 1a Abs. 2 BauGB, findet seine Fortsetzung in Kap. 2.2 LEP 2013 zur Siedlungs- entwicklung sowie den Regelungen der Regionalplanung)
Eignung des Grundstücks:	- Grundstück ist flächenseitig zu klein, Mindestfläche liegt für einen Super- markt bei minimal etwa 7.000 m ²



Tagesordnung

öffentlich

TOP 9 - Anlagen zu Beschlussvorlage 100/2024

Vereinbarkeit mit Umgebungsbebauung/
Auswirkungen auf Ortsbild:

- Lebensmittelmarkt fügt sich an dem Standort ein
- keine Beeinträchtigung der umliegenden Wohnbebauung zu erwarten
- bei Bebauung erfolgt Versiegelung wertvoller Grünfläche

Sonstiges:

- hohe Bedeutung für die bodennahe Durchlüftung der angrenzenden Bebauung der Innenstadt

Fazit:

- Standort ist aus städtebaulicher und versorgungsstruktureller Sicht für die Bebauung mit einem Lebensmittelmarkt geeignet, zumal auch die verkehrliche Erschließung möglich erscheint; allerdings bei Bebauung mit Lebensmittelmarkt unnötige Versiegelung von Grünfläche
- die Grundfläche fällt deutlich zu niedrig aus und genügt den flächenseitigen Ansprüchen eines Supermarktes nicht



Tagesordnung

öffentlich



Schlussbemerkung:

- Für die Potenzialflächenbewertung wurde relevante Flächen in der Kernstadt untersucht. In den dezentralen Ortsteilen soll die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes nicht erfolgen. Lengenfeld (Kernstadt) ist laut Regionalplan Südwestsachsen festgelegter Versorgungs- und Siedlungskern (vgl. Z 1.2.4).
- Auf den Potenzialflächen 1 (Reichenbacher Straße), 3 (Pfarrsteig), 5 (Kastanienstraße) und 6 (Hauptstraße) ist eine Bebauung mit einem großflächigen Lebensmittelmarkt aus städtischer Sicht nicht gewünscht, da damit eine Versiegelung von Grünflächen einhergeht. Eine Bebauung widerspricht dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, dem Vorrang der Innenentwicklung; ferner sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur in notwendigem Umfang umgenutzt werden ([Prüf-]Gebote § 1a Abs. 2 BauGB, findet seine Fortsetzung in Kap. 2.2 LEP 2013 zur Siedlungsentwicklung sowie den Regelungen der Regionalplanung).
- Die Potenzialflächen 2 (Waldkirchner Weg) und 4 (Polenzstraße) sind für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkt prädestiniert, da hier die Beseitigung eines städtebaulichen Missstands einhergeht und das Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ eingehalten wird. Problematisch zeigt sich bei der Potenzialfläche 2 jedoch die Lage im Vorranggebiet Hochwasser und die Erschließung; die Bewältigung des An- und Abreiseverkehrs sowie des Lieferverkehrs wird an dem Standort zu Konflikten auch mit der angrenzenden Wohnbebauung führen. Dagegen ist die verkehrliche Erschließung des Potenzialstandortes Polenzstraße möglich.

TOP 9 - Anlagen zu Beschlussvorlage 100/2024

Anlage: Übersicht der fußläufigen Nahbereiche der Potenzialstandorte (500 Meter-Laufweg)



	Einwohner
1 - Reichenbacher Straße	ca. 140 Ew.
2 - Waldkirchner Weg	ca. 460 Ew.
3 - Pfarrsteig	ca. 950 Ew.
4 - Polenzstraße	ca. 230 Ew.
5 - Kastanienstraße	ca. 920 Ew.
6 - Hauptstraße	ca. 810 Ew.

Tagesordnung

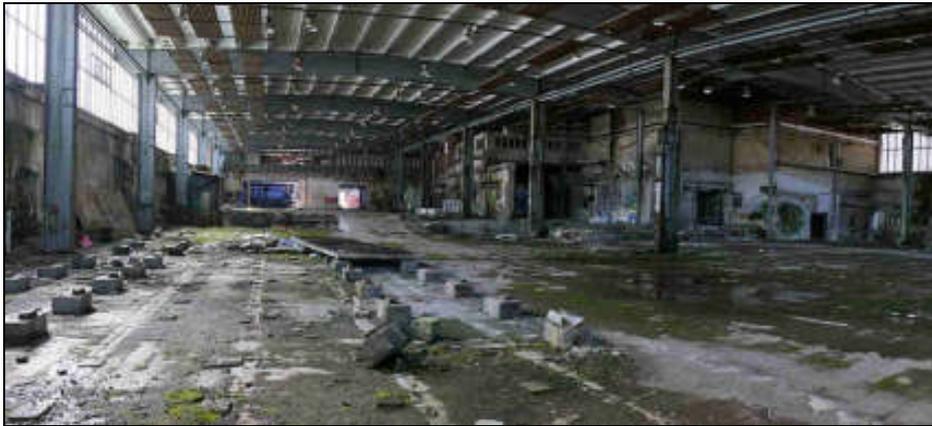
öffentlich

Anlage 13

BBP „Revitalisierung IB Kunststeinwerk durch Verlegung + Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“, Grün – Anl. 8 Informationen für weitere Planung



Projekt: **Gebäudeabriss Flurstücke 150/3 und 156/1 Lengenfeld**
Gutachten zu gebäudebewohnenden Tierarten



Auftraggeber: May & Co. Wohn-und Gewerbebauten GmbH & Co. KG
Lindenstraße 54
25524 Itzehoe

Auftragnehmer: BIOS-Büro für Umweltgutachten
Berggasse 6
08451 Crimmitschau

Crimmitschau, 21. März 2024

Inhalt

1 Einleitung 3

 1.1 Problemstellung und Projektbeschreibung 3

 1.2 Technische Voraussetzung 3

 1.3 Untersuchungszeitraum 3

2 Untersuchungsgebiet 3

3 Ergebnisse der Untersuchung 5

 3.1 Brutvögel (*Aves*) 5

 3.2 Weitere Arten 9

4 Empfehlungen 9

5 Literatur 10

1 Einleitung

1.1 Problemstellung und Projektbeschreibung

Die May & Co. Wohn-und Gewerbebauten GmbH & Co. KG, Itzehoe plant eine Projektentwicklung in Lengenfeld/Vogtlandkreis, Polenzstraße 48 a, auf dem Areal der alten Kunststeinfabrik. Es handelt sich hierbei um eine 30 Jahre leer stehende alte Industriebrache, die abgerissen werden soll, um hier den Verlagerungsstandort für den einzigen Vollsortimenter der Stadt Lengenfeld als Neubau umzusetzen.

In Vorbereitung dieser Baumaßnahme ist ein naturschutzfachliches Gutachten zu gebäudebewohnenden Tierarten zu erstellen.

Ziel der Untersuchung ist es:

- ⟨ Direkte Schädigungen (Verletzung, mutwillige Störung, Tötung, § 39 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG, § 44 Abs. 1 Nr.1BNatSchG) erhebliche Störung (§ 44 Abs.Nr.2 BNatSchG) zu vermeiden.
- ⟨ Veränderung oder Zerstörung von Quartieren (§39 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, § 44 Abs.1 Nr. 3BNatSchG) auszuschließen.
- ⟨ Sonstige Maßnahmen, die sich auf den Erhaltungszustand der lokalen Population (§44 (4) 1 BNatSchG) negativ auswirken können, wie die Verschlechterung oder Verkleinerung von Jagdgebieten oder die Unterbrechung von Flugwegen vorab zu erkennen und/oder zu kompensieren.

1.2 Technische Voraussetzung

Voraussetzung der beauftragten Untersuchung war ein freier Zugang zum Untersuchungsgebiet. Das Untersuchungsgebiet war ordnungsgemäß abgesperrt. Der Zugang zur Untersuchung war möglich.

1.3 Untersuchungszeitraum

Der Untersuchungszeitraum wurde auf Grund der Dringlichkeit des Abrisses der Gebäude auf ein sehr enges Zeitfenster beschränkt. Die Untersuchung fand am 19.03.2024 statt.

2 Untersuchungsgebiet

Die zu begutachtenden Gebäude befinden sich auf den Flurstücken 150/3 und 156/1 in der Polenzstraße 48 a in Lengenfeld (Abb. 1).

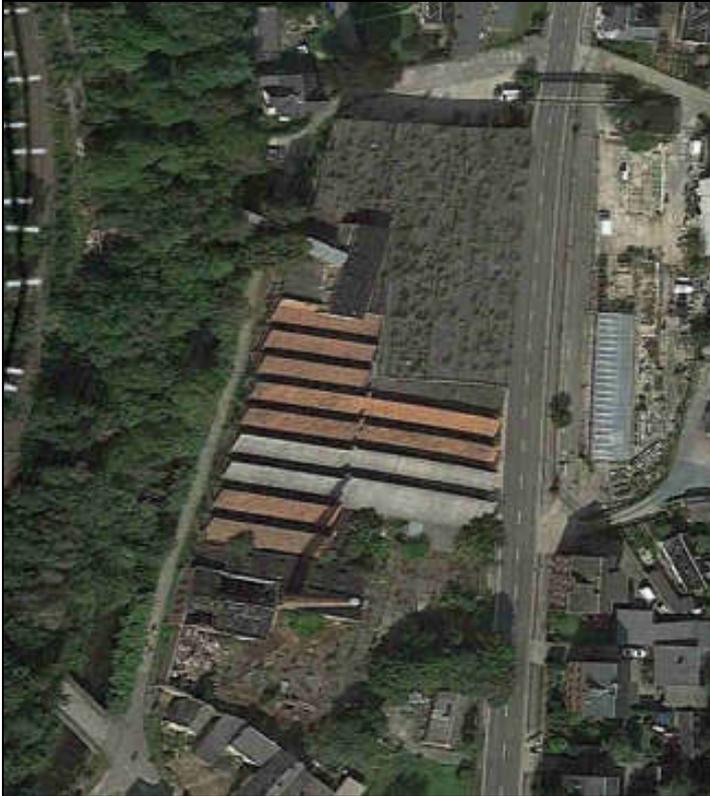


Abb. 1 - Übersicht Liegenschaft Flurstücke 150/3 und 156/1 Lengenfeld (Quelle: Google Earth)

Eine Ansicht dieser Gebäude zeigt Abbildung 2.



Abb. 2 - Alte Kunststeinfabrik, Lengenfeld (Foto: Sänger, 19.03.2024)

3 Ergebnisse der Untersuchung

3.1 Brutvögel (*Aves*)

Im Ergebnis der Begehung aller Gebäude wurden folgende Brutvogelarten festgestellt:

Im ehemaligen Speisesaal (Abb. 3) ein altes Nest **Amsel** (*Turdus merula*) aus vergangenen Brutperioden (Abb. 4). Die Vögel haben hier freien Zuflug durch die kaputten Fenster.



Abb. 3 - Ehemaliger Speisesaal der Alten Kunststeinfabrik, Lengenfeld (Foto: Sänger, 19.03.2024)



Abb. 4 - Nest Amsel (*Turdus merula*) aus vergangenen Brutperioden (Foto: Sänger, 19.03.2024)

An der Nordseite der Industriehalle 1 Brutpaar **Straßentaube** (*Columba livia f. domestica*), aktuell brütend (Abb. 5).



Abb. 5 - Aktuell besetztes Nest Straßentaube (*Columba livia f. domestica*), Foto: Sänger, 19.03.2024.

An der Westseite der Industriehalle ein altes Nest **Hausrotschwanz** (*Phoenicurus ochruros*) aus vergangenen Brutperioden (Abb. 6).



Abb. 6 - Nest Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) aus vergangenen Brutperioden (Foto: Sänger, 19.03.2024)

An der Westseite der Scheddachhallen (Abb. 7) ein frisch gebautes Nest **Zaunkönig** (*Troglodytes troglodytes*), Abb. 8.



Abb. 7 - Westseite der Scheddachhallen (Foto: Sänger, 19.03.2024)



Abb. 8 - Aktueller Nistplatz Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*), Foto: Sänger, 19.03.2024.

In den Stahlträgern der Förderbrücke 2 Nester (Abb. 9 und 10), die aktuell nicht sicher angesprochen werden können. Hierzu wären nochmalige Kontrollen erforderlich.



Abb. 9 - Nistplatz, aktuell noch unbestimmt, Foto: Sänger, 19.03.2024.



Abb. 10 - Nistplatz, aktuell noch unbestimmt, Foto: Sänger, 19.03.2024.

Im Außenbereich (Abb. 11) wurden am 19.03.2024 während der Begehung die in Tab. 1 benannten Vogelarten beobachtet. Brutnachweise dieser Arten liegen aktuell nicht vor.

Tab. 1 – Artnachweise Vögel im Außenbereich auf den Flurstücken 150/3 und 156/1 am 19.03.2024

dt. Artname	wiss. Artname	§§	RL-D	RL-SN	FFH
Bachstelze	Motacilla alba	-	-	-	-
Hausrotschwanz	Phoenicurus ochruros	-	-	-	-
Kohlmeise	Parus major	-	-	-	-
Zilpzalp	Phylloscopus collybita	-	-	-	-

Legende zu Tabelle 1

- RL D Rote Liste Deutschland (RYSLAVI et al. 2020)
- RL SN Rote Liste Sachsen (ZÖPHEL et al. 2015)
- FFH Art des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie
- §§ BArtSchV streng geschützte Art



Abb. 11 - Außenbereich der Flurstücke 150/3 und 156/1 (Foto: Sänger, 19.03.2024)

3.2 Weitere Arten

Zu weiteren Artvorkommen wurden im Rahmen der Begehung am 19.03.2024 keine Nachweise erbracht.

4 Empfehlungen

Vor allem in Gebäudeteilen mit offenen Fenstern besteht die Möglichkeit, dass sich hier noch vor Beginn der Abrissarbeiten Brutvögel ansiedeln (u.a. Amsel, Hausrotschwanz). Diese Bereiche sollten zeitnah verschlossen werden. Vor dem Verschließen sind die betreffenden Räume nochmals auf Bruten zu kontrollieren.

Die bekannten aktuellen Nistplätze von Straßentaube und Zaunkönig sollten zeitnah auf Bruterfolg/Beendigung der Brut kontrolliert werden.

Die beiden noch nicht determinierten Nester unter der Förderbrücke sollten weiter beobachtet werden.

5 Literatur

RYSLAVY, T., BAUER, H.-G., GERLACH, B., HÜPPOP, O., STAHRER, J., SÜDBECK, P., SUDGELDT, C. (2020): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. – Berichte zum Vogelschutz 57: 13-112.

ZÖPHEL, U., TRAPP, H., WARNKE-GRÜTTNER (2015): Rote Liste der Wirbeltiere Sachsen. Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie Dresden (Hrsg.), 1-33.

Anlage 14

BBP „Revitalisierung IB Kunststeinwerk durch Verlegung + Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“, Grün – Anl. 8 Informationen für weitere Planung

Vergärungsmaßnahmen am Objekt Industriebrache Kunststeinwerk



Tagesordnung

öffentlich

Vergramungsmanahmen am Objekt Industriebrache Kunststeinwerk



Tagesordnung

ffentlich

Vergärungsmaßnahmen am Objekt Industriebrache Kunststeinwerk



Tagesordnung

öffentlich

Anlage 15

BBP „Revitalisierung IB Kunststeinwerk durch Verlegung + Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“, Grün – Anl. 8 Informationen für weitere Planung

Stadt Lengenfeld (Vogtland)

BÜRGERMEISTERAMT - FEUERWEHR



Tagesordnung

öffentlich

Stadt Lengenfeld, Hauptstraße 1, 08485 Lengenfeld

Landratsamt Vogtlandkreis
Außenstelle Plauen
Bauabteilung
Bahnhofstraße 44-48
08523 Plauen

Bestandort: Rathausplatz 6b, 08485 Lengenfeld
Ort: Lengenfeld
Mitarbeiter: Herr Kirsch
Telefon: 037866/2410
Telefax: 037866/9680
E-Mail: kirsch@lengenfeld.de
Ansprechpartner: LRF/FL 08485/0004
Datum: 08.04.2024

Bebauungsplan Nr. 26 „Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka- Markt

Stellungnahme Löschwasserversorgung

Bauprojekt: Neubau Edeka- Markt
Bauherr: May & Co Wohn- und Gewerbebauten GmbH & Co.KG

Bauort: 08485 Lengenfeld Polenzstr. 48a
Flur-Nr.: Grün 150/3 und 156/1

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die FF Lengenfeld besitzt 2 Löschfahrzeuge (TLF-W und HLF 20) mit einem Löschwassertank mit insgesamt 6.000 Litern Wasser, mit dieser Menge ist eine **Erstbrandbekämpfung** für das o.g. Objekt möglich.

Aus dem Trinkwassernetz kann 24 m³/h zur Verfügung gestellt werden (Schreiben ZWAV vom 04.03.2024), weiteres Löschwasser kann vom Teich Flur 138a entnommen werden. (siehe Schreiben vom 24.04.2024 von Freizeitpark Plauen GmbH)

Die Löschwasserversorgung für die Brandbekämpfung (96 m³/h) ist somit gesichert.

Außerdem bitte beachten, das Flächen für die Feuerwehr bei uns mit einer Achslast von 11 t und Gesamtgewicht 18 t auszuführen sind. (DIN 14099 Februar 2024)

Mit freundlichen Grüßen


Ralf Kirsch
Bauwehrtücker

01	08.04.2024
02	08.04.2024
03	08.04.2024
04	08.04.2024
05	08.04.2024
06	08.04.2024
07	08.04.2024
08	08.04.2024
09	08.04.2024
10	08.04.2024

Stadtrat (275 Sitze) Lengenfeld
Bürgermeister: Ralf Kirsch
1. Stellv.: Ralf Kirsch
2. Stellv.: Ralf Kirsch

Bürgermeister
Ralf Kirsch
Hauptstraße 1
08485 Lengenfeld
Telefon: 037866/2410
Telefax: 037866/9680
E-Mail: kirsch@lengenfeld.de



Anlage 16

BBP „Revitalisierung IB Kunststeinwerk durch Verlegung + Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“, Grün – Anl. 8 Informationen für weitere Planung

Anlage 17

BBP „Revitalisierung IB Kunststeinwerk durch Verlegung + Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“, Grün – Anl. 8 Informationen für weitere Planung

PROJEKT:

Errichtung EDEKA-Verbrauchermarkt
in Lengsfeld, Polenztalstraße 48a

INGENIEURLEISTUNG:

Verkehrsuntersuchung

AUFTRAGGEBER:

May & Co.
Wohn- und Gewerbebauten GmbH & Co. KG
Lindenstraße 54
25524 Itzehoe

AUFTRAGNEHMER:

EIBS GmbH
Projektleitung: Frau Weise
Projektbearbeitung: Frau Weise
Projektprüfung: Herr Domaschke
Projektnummer: 24.2395/03
Telefon: 0351 4661-720
E-Mail: ft@eibs.de

Dresden, 29.02.2024

Inhaltsverzeichnis

Erläuterungsbericht	Seite
1 Maßnahmenbeschreibung	3
2 Grundlagen.....	3
2.1 Allgemeine Arbeitsgrundlagen	3
2.2 Projektspezifische Grundlagen und Rahmenbedingungen.....	3
2.3 Weitere Arbeitsgrundlagen	3
3 Verkehrserzeugung	3
3.1 Eingangsdaten.....	4
3.2 Abschätzung des Verkehrsaufkommens.....	4
3.2.1 Gesamtverkehr	4
3.2.2 Neuverkehr	5
3.3 Ganglinien	5
4 Verkehrsumlegung	5
4.1 Neuverkehr	5
4.2 Mitnahmeverkehr.....	6
5 Verkehrsbelastungen	6
5.1 Nullfall (Bestandsverkehr).....	6
5.2 Verkehr Verbrauchermarkt.....	6
5.3 Planfall.....	7
6 Verkehrsqualitäten nach HBS 2015.....	7
6.1 Kriterien	7
6.2 Verkehrsqualität Planfall	8
7 Zusammenfassung	8

Anlagen	Blatt-Nr.
Allgemeine Übersicht	
Übersichtsplan	1.1
Lageplan Verbrauchermarkt	1.2
Verkehrserzeugung	
Gesamtverkehr	2.1
Ganglinien Quell- und Zielverkehr	2.2
Verkehrsbelastung	
Strombelastungspläne Nullfall (Bestand)	3.1-1 und -2
Strombelastungspläne Neuverkehr (induziert)	3.2-1 und -2
Strombelastungspläne Mitnahmeverkehr	3.3-1 und -2
Strombelastungspläne Planfall	3.4-1 und -2
Verkehrsqualität nach HBS 2015	
Einmündung Polenzstraße/Uferstraße Mittagsspitze	4.1
Einmündung Polenzstraße/Uferstraße Nachmittagsspitze	4.2

1 Maßnahmenbeschreibung

Für den Neubau (Verlagerungsstandort) des EDEKA-Verbrauchermarktes in Lengelfeld, Polenzstraße 48a (Kunststeinwerk) ist eine Verkehrsuntersuchung durchzuführen.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung ist das Verkehrsaufkommen, das sich aus dem Neubau des Verbrauchermarktes ergibt, abzuschätzen und Qualität des Verkehrsablaufes für die Erschließung zu ermitteln. Für die neu herzustellende Linksabbiegespur auf der Polenztalstraße zum Kundenparkplatz ist die erforderliche Stauraumlänge zu ermitteln.

Die verkehrliche Erschließung des Kundenverkehrs erfolgt über die Einmündung Polenzstraße/Uferstraße. Anlieferungen des Verbrauchermarktes und die Zufahrt zu den Mitarbeiterparkplätzen erfolgen über einer separate Einmündung ebenfalls von der Polenzstraße aus. Diese Einmündung bzw. Grundstückszufahrt ist nicht Gegenstand der Untersuchung.

2 Grundlagen

2.1 Allgemeine Arbeitsgrundlagen

Wesentliche einschlägige Gesetze und Verordnungen, Richtlinien, Merkblätter und Hinweise:

- gültige Fassung der StVO und der VwV-StVO
- HBS, FGSV 2015
- Handbuch für Verkehrssicherheit und Verkehrstechnik (HSVV, 2006)
- Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen (2006)

2.2 Projektspezifische Grundlagen und Rahmenbedingungen

Vom AG oder Dritten bereitgestellte Unterlagen zum Projekt:

- Lageplan EDEKA-Verbrauchermarkt vom 29.11.2023 (Architekt Frank Mahnert)
- Verkehrserhebung 07.02.2024 (EIBS GmbH)

2.3 Weitere Arbeitsgrundlagen

Vom AN verwendete Unterlagen zu Referenzobjekten:

- Verkehrserhebung EDEKA-Verbrauchermarkt in Adorf vom 20.03.2023 (EIBS GmbH)

3 Verkehrserzeugung

Die Abschätzung des zukünftigen Verkehrsaufkommens infolge des Bauvorhabens erfolgt mit Hilfe des Berechnungsverfahrens nach Dr. Bosserhoff¹ und der Verkehrserhebung.

¹ Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung, Programm Ver_Bau, Büro Dr. Dietmar Bosserhoff, Stand 05/2023

3.1 Eingangsdaten

Flächen:

- 2.402 m² Verkaufsfläche (VKF) inkl. Backshop und Windfang

Lage:

- wenig integrierte Stadtrandlage in Lengenfeld
- gemischte Bebauung in Umgebung
- direkt an der Durchfahrtsstraße B94
- direkte ÖV-Anbindung durch Bushaltestellen an B94 (ca. 150 m)

3.2 Abschätzung des Verkehrsaufkommens

3.2.1 Gesamtverkehr

Bezugsgrößen für den Gesamtverkehr der Einzelhandelseinrichtung:

Bezugsgröße	Werte und Bemerkungen
Kunden / m ² Verkaufsfläche	0,66 bis 1,37 für großen Supermarkt (1.500 bis 2.499 qm)
Verkaufsfläche / Beschäftigten	70 bis 50 m ² für großen Supermarkt (1.500 bis 2.499 qm)
Wege pro Kunde	2,0; Hin und Zurück
MIV-Anteil	85 bis 95 %, direkte ÖV-Anbindung, jedoch eher nicht integriert, Rad- (aus Verkehrserhebung) und Fußverkehr eher von geringer Bedeutung
Besetzungsgrad	1,4 für Supermarkt/Verbrauchermarkt
Wege der Beschäftigten	2,0 bis 2,5 Wege/Werktag mit 85 bis 95 % MIV-Anteil, durchschnittlicher Besetzung (1,1), Anwesenheit von 90 %
Lkw-Fahrten / VKF	0,5 für Verbrauchermarkt
Effekte	60 % Mitnahme-Effekt über die B94 (hohe Verbindungsfunktion, kaum integrierter Standort)

Tabelle 1

Über den Eingangswert 2.402 m² Verkaufsfläche (VKF) ergeben sich folgende Abschätzungen:

Kunden:

- 1.585 bis 3.291 Kunden pro Tag
- vom AG wurden 7.500 Kunden pro Woche angegeben (Mittelwert bei 6 Öffnungstagen = 1.250 Kunden pro Tag)
- gewählte Anzahl Kunden = 1.600 pro Tag

Beschäftigte:

- 34 bis 48 Personen
- gewählte Anzahl Beschäftigte = 41 Personen (Mittelwert)

Anlieferung/Güterverkehr:

- 6 Lkw pro Tag

Verkehrsaufkommen:

- 2.012 bis 2.263 Kfz-Fahrten/24h
- gewählt 2.140 Kfz-Fahrten/24h (Mittelwert, Summe aus Quell- und Zielverkehr)
- der Wert entspricht gemäß Bosserhoff dem DTV werktags von Montag bis Freitag
- die Tabelle zur Berechnung der Verkehrserzeugung mit dem Programm Ver_Bau ist in Blatt 2.1 zu finden

3.2.2 Neuverkehr

Der effektiv entstehende Neuverkehr ergibt sich unter Berücksichtigung des Mitnahmeeffektes zu:

- 860 bis 960 Kfz-Fahrten/24h
- gewählt 903 Kfz-Fahrten/24h (Mittelwert)
- Quell- und Zielverkehr jeweils 452 Kfz-Fahrten/24h (gerundet)

3.3 Ganglinien

Kunden:

- für die Ganglinie des Kundenverkehrs wird als Referenz die Ganglinie aus einer Erhebung an einem vergleichbaren Verbrauchermarkt herangezogen (siehe Eingangsdaten)

Beschäftigte:

- im Beschäftigtenverkehr liegt eine Ganglinie aus der EAR 91 für ein 2 Schichtbetrieb im Einzelhandel zu Grunde

Anlieferung/Güterverkehr:

- der Anlieferverkehr/Güterverkehr wurde ohne Bezug zu einer Referenz verteilt (der Güterverkehr spielt auf Grund seiner geringen Stärke eine untergeordnete Rolle)

4 Verkehrsumlegung

4.1 Neuverkehr

Auf Grund der Lage des Verbrauchermarktes im südlichen Randbereich von Lengenfeld wird davon ausgegangen, dass sich das Verkehrsaufkommen im Kundenverkehr zum größeren Teil aus Lengenfeld generieren wird. Es wird ein Anteil von 80% unterstellt. Aus Richtung Rodewisch demzufolge ein Anteil von 20%. Der Wert gilt sowohl für den Quell- als auch für den Zielverkehr.

Im Beschäftigtenverkehr und im Anlieferverkehr/Güterverkehr wird jeweils ein Verhältnis von 50/50 in nördliche und südliche Richtung unterstellt.

4.2 Mitnahmeverkehr

Es wird ein relativ hoher Mitnahme-Effekt im Kundenverkehr von 60 % unterstellt. Dies beruht auf der Annahme, dass die B94 eine hohe Verbindungsfunktion besitzt und viel Pendlerverkehr vorhanden ist. Die Anteile des Mitnahmeverkehrs aus Richtung Lengsfeld und aus Richtung Rodewisch werden im Verhältnis der Verkehrszählung in der jeweils zu betrachtenden Stunde ermittelt.

5 Verkehrsbelastungen

5.1 Nullfall (Bestandsverkehr)

Die anhand der aktuellen Verkehrserhebungen (Mittwoch, 07.02.2023) ermittelte Spitzenstunden im Bereich der Kunststeinfabrik liegen früh im Zeitbereich zwischen 6:30 und 7:30 Uhr und nachmittags zwischen 14:45 und 15:45 Uhr.

Entsprechend des Referenzobjektes ist für den Verbrauchermarkt das absolute Maximum im Quell- und Zielverkehr zwischen 11 und 12 Uhr zu verzeichnen. Daher wird dieser Zeitbereich in die Untersuchung mit aufgenommen.

Da die Frühspitze der B94 eine geringere Verkehrsstärke als die Nachmittagsspitze aufweist, wird lediglich die Nachmittagsspitze weiter betrachtet.

Die Spitzenstunden des Querschnitts sind den Blättern 3.1-1 und 3.1-2 zu entnehmen.

5.2 Verkehr Verbrauchermarkt

Nachfolgende Angaben beziehen sich ausschließlich auf die Einmündung des Kundenparkplatzes. Verkehre der Mitarbeiter und Anlieferungen werden separat über eine zweite Einmündung/Grundstückzufahrt geführt. Die Spitzenstunde des Verkehrsaufkommens im Kundenverkehr wurde entsprechend der Ganglinie des Referenzobjektes gebildet.

Gesamtverkehr Kunden:

- Mittagsspitze, Quellverkehr 122 Kfz/h und Zielverkehr 124 Kfz/h
- Nachmittagsspitze, Quellverkehr 99 Kfz/h und Zielverkehr 87 Kfz/h

Neuverkehr:

- Mittagsspitze, Quellverkehr 49 Kfz/h und Zielverkehr 50 Kfz/h
- Nachmittagsspitze, Quellverkehr 40 Kfz/h und Zielverkehr 35 Kfz/h

Mitnahmeverkehr:

- Mittagsspitze, Quellverkehr 73 Kfz/h und Zielverkehr 74 Kfz/h
- Nachmittagsspitze, Quellverkehr 59 Kfz/h und Zielverkehr 52 Kfz/h

Die Verkehrsbelastungen des Neuverkehrs sind den Blättern 3.2-1 und 3.2-2 zu entnehmen. Auf Blatt 3.3-1 und 3.3-2 sind die Verkehrsbelastungen des Mitnahmeverkehrs dokumentiert.

5.3 Planfall

Der Neuverkehr wird dem Bestandsverkehr zugefügt und der Mitnahmeverkehr vom Geradeausverkehr abgezogen. Die Strombelastungspläne der Einmündung für die Spitzenstunden mittags und nachmittags sind in den Blättern 3.4-1 und 3.4-2 zu finden.

6 Verkehrsqualitäten nach HBS 2015

6.1 Kriterien

Nachfolgend sind die Qualitätskriterien nach dem „Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen“, Ausgabe 2015 (HBS 2015) für den Kfz-Verkehr an Knotenpunkten ohne Lichtsignalanlage (Regelung durch Vorfahrtsbeschilderung) aufgeführt.

- Stufe A: mittlere Wartezeit ≤ 10 s
- Stufe B: mittlere Wartezeit ≤ 20 s
- Stufe C: mittlere Wartezeit ≤ 30 s
- Stufe D: mittlere Wartezeit ≤ 45 s
- Stufe E: mittlere Wartezeit > 45 s
- Stufe F: nachgefragte Verkehrsstärke liegt über der Kapazität ($q > C$)

Die einzelnen Qualitätsstufen bedeuten:

- Stufe A Die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer kann nahezu ungehindert den Knotenpunkt passieren. Die Wartezeiten sind sehr gering.
- Stufe B die Abflussmöglichkeiten der wartepflichtigen Verkehrsströme werden vom bevorrechtigten Verkehr beeinflusst. Die dabei entstehenden Wartezeiten sind gering
- Stufe C Die Verkehrsteilnehmer in den Nebenströmen müssen auf eine merkbare Anzahl von bevorrechtigten Verkehrsteilnehmern achten. Die Wartezeiten sind spürbar. Es kommt zu Bildung von Stau, der jedoch weder hinsichtlich seiner räumlichen Ausdehnung noch bezüglich der zeitlichen Dauer eine starke Beeinträchtigung darstellt.
- Stufe D Die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer in den Nebenströmen muss Haltevorgänge, verbunden mit deutlichen Zeitverlusten, hinnehmen. Für einzelne Verkehrsteilnehmer könne die Wartezeiten hohe Werte annehmen. Auch wenn sich vorübergehend ein merklicher Stau in einem Nebenstrom ergeben hat, bildet sich dieser wieder zurück. Der Verkehrszustand ist noch stabil.
- Stufe E Es bilden sich Staus, die sich bei der vorhandenen Belastung nicht mehr abbauen. Die Wartezeiten nehmen sehr große und dabei stark streuende Werte an. Geringfügige Verschlechterungen der Einflussgrößen können zum Verkehrszusammenbruch (d.h. ständig zunehmende Staulänge) führen. Die Kapazität wird erreicht.
- Stufe F Die Anzahl der Verkehrsteilnehmer, die in einem Verkehrsstrom dem Knotenpunkt je Zeiteinheit zufließen, ist über die Stunde größer als die Kapazität für diesen Verkehrsstrom. Es bilden sich lange, ständig wachsende Staus mit besonders hohen Wartezeiten. Diese Situation löst sich erst nach einer deutlichen Abnahme der Verkehrsstärken im zufließenden Verkehr wieder auf. Der Knotenpunkt ist überlastet.

6.2 Verkehrsqualität Planfall

Es ergeben sich folgende Verkehrsqualitäten für die Einmündung Polenzstraße/Uferstraße:

- Mittagsspitze QSV A
- Nachmittagsspitze QSV B

Der Verkehr kann in einer guten Qualität abgewickelt werden. Die Wartezeiten für wartepflichtige Verkehrsströme sind gering. Maßgebender Verkehrsstrom ist der Linkseinbieger aus der Uferstraße. Dessen mittlere Wartezeit beträgt in den Nachmittagsspitze ca. 18 s und die Rückstaulänge umfasst 2 Fahrzeuge.

Die Rückstaulänge in der Linksabbiegespur der Polenzstraße liegt bei 1 Fahrzeug. Die Linksabbiegespur ist mindestens für die Regelaufstelllänge von 20 m nach RAS 06 zu bemessen.

7 Zusammenfassung

Der Verkehr an der Einmündung Polenzstraße/Uferstraße zur Erschließung des Kundenparkplatzes kann in einer ausreichenden Verkehrsqualität abgewickelt werden. Nennenswerte Fahrzeug-Rückstaus sind in den ausgewiesenen Spitzenstunden nicht zu erwarten. Die Länge der Linksabbiegespur auf der Polenzstraße ist mindestens für das Regelmaß von 20 m nach RAS 06 zu bemessen.

Es gibt insgesamt Kapazitätsreserven, so dass grundsätzlich sowohl ein stärkerer Einkaufsverkehr als auch ein generell steigendes Verkehrsaufkommen an der Einmündung keine Probleme verursachen.

Des Weiteren stellt die Betriebszufahrt an der Polenzstraße für den Anlieferverkehr und die Beschäftigten durch die geringe Frequenz an Fahrzeugen keine wesentliche Behinderung des Verkehrs der Polenzstraße dar.

Aus verkehrstechnischer Sicht ist somit das Vorhaben zur Errichtung eines Verbrauchermarktes umsetzbar.

Übersichtsplan

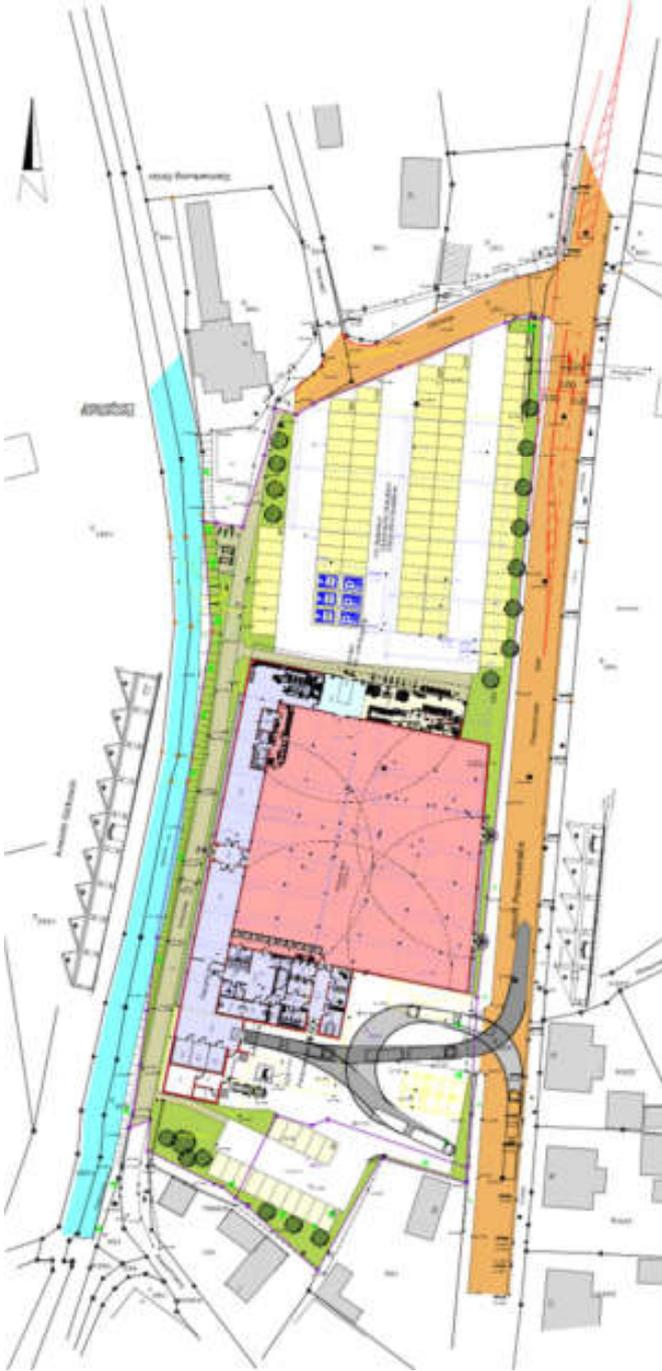


Quelle: © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC BY-SA



Quelle: © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC BY-SA

Lageplan



Quelle: Architekt Mahnert, Stand 29.11.2023

Verkehrserzeugung Gesamtverkehr

Ergebnis Programm <i>Ver_Bau</i>	EDEKA	
Größe der Nutzung	2.402	
Einheit	qm	
Bezugsgröße	Verkaufsfläche	
Beschäftigtenverkehr		
	min. Kfz-Zahl	max. Kfz-Zahl
Kennwert für Beschäftigte	70	50
	qm Verkaufsfläche je Beschäftigtem	
Anzahl Beschäftigte	41	41
Anwesenheit [%]	90	90
Wegehäufigkeit	2,0	2,5
Wege der Beschäftigten	74	92
MIV-Anteil [%]	85	95
Pkw-Besetzungsgrad	1,1	1,1
Pkw-Fahrten/Werktag	57	80
Kunden-/Besucherverkehr		
Kennwert für Kunden/Besucher	0,66	1,37
	Kunden/Besucher je qm Verkaufsfläche	
Anzahl Kunden/Besucher	1.600	1.600
Wegehäufigkeit	2,0	2,0
Wege der Kunden/Besucher	3.200	3.200
MIV-Anteil [%]	85	95
Pkw-Besetzungsgrad	1,4	1,4
Pkw-Fahrten/Werktag ohne Effekte	1.943	2.171
Verbundeffekt	-	-
Konkurrenzeffekt	-	-
Pkw-Fahrten/Werktag mit Effekten	1.943	2.171
Güterverkehr		
Kennwert für Güterverkehr	0,50	0,50
	Lkw-Fahrten je 100 qm Verkaufsfläche	
Lkw-Fahrten/Werktag	12	12
Gesamtverkehr		
Pkw- und Lkw-Fahrten je Werktag	2.012	2.263
Quell- bzw. Zielverkehr je Werktag	1.006	1.132

Programm Ver_Bau (© Dr. Bosserhoff)

TOP 9 - Anlagen zu Beschlussvorlage 100/2024

Errichtung EDEKA-Verbrauchermarkt
In Lengelfeld, Polenzstraße 48a

Verkehrsuntersuchung
Blatt 2.2

Tagesordnung

Ganglinien

öffentlich

Richtungsbezogene Kfz-Stundenbelastung im Quellverkehr [Fahrzeuge/h*Richtung]

Stunde	Einzelhandelsnutzung												Gesamt-Verkehr	Stunde
	Kunden-Verkehr		Beschäftigten-V.		Güter-Verkehr		Kunden-Verkehr		Beschäftigten-V.		Güter-Verkehr			
	Bezugswert		Bezugswert		Bezugswert		Bezugswert		Bezugswert		Bezugswert			
	1.029		35		6		0		0		0			
Anteil	Pkw	Anteil	Pkw	Anteil	Lkw	Anteil	Pkw	Anteil	Pkw	Anteil	Lkw	Kfz		
00-01	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	00-01
01-02	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	01-02
02-03	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	02-03
03-04	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	03-04
04-05	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	04-05
05-06	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	05-06
06-07	0,24	2	0,00	0	16,70	1	0,00	0	0,00	0	0,00	0	4	06-07
07-08	2,43	25	0,00	0	16,70	1	0,00	0	0,00	0	0,00	0	26	07-08
08-09	4,70	48	0,00	0	16,70	1	0,00	0	0,00	0	0,00	0	49	08-09
09-10	7,61	78	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	78	09-10
10-11	9,07	93	0,00	0	16,70	1	0,00	0	0,00	0	0,00	0	94	10-11
11-12	11,82	122	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	122	11-12
12-13	9,96	102	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	102	12-13
13-14	8,74	90	0,00	0	16,60	1	0,00	0	0,00	0	0,00	0	91	13-14
14-15	7,94	82	0,00	0	16,60	1	0,00	0	0,00	0	0,00	0	83	14-15
15-16	9,64	99	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	99	15-16
16-17	9,55	98	30,00	11	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	109	16-17
17-18	8,66	89	20,00	7	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	96	17-18
18-19	5,67	58	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	58	18-19
19-20	3,97	41	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	41	19-20
20-21	0,00	0	45,00	16	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	16	20-21
21-22	0,00	0	5,00	2	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	2	21-22
22-23	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	22-23
23-24	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	23-24
Summe	100,00	1.029	100,00	35	100,00	6	0,00	0	0,00	0	0,00	0	1.070	Summe
Kommentar	EDEKA Adorf 2023		EAR91 2Schi EZH		gewährt								122	Maximum

Programm Ver_Bau (© Dr. Bosserhoff)

Richtungsbezogene Kfz-Stundenbelastung im Zielverkehr [Fahrzeuge/h*Richtung]

Stunde	Einzelhandelsnutzung												Gesamt-Verkehr	Stunde
	Kunden-Verkehr		Beschäftigten-V.		Güter-Verkehr		Kunden-Verkehr		Beschäftigten-V.		Güter-Verkehr			
	Bezugswert		Bezugswert		Bezugswert		Bezugswert		Bezugswert		Bezugswert			
	1.029		35		6		0		0		0			
Anteil	Pkw	Anteil	Pkw	Anteil	Lkw	Anteil	Pkw	Anteil	Pkw	Anteil	Lkw	Kfz		
00-01	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	00-01
01-02	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	01-02
02-03	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	02-03
03-04	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	03-04
04-05	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	04-05
05-06	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	05-06
06-07	0,41	4	5,00	2	16,70	1	0,00	0	0,00	0	0,00	0	7	06-07
07-08	3,18	33	45,00	16	16,70	1	0,00	0	0,00	0	0,00	0	49	07-08
08-09	6,76	70	0,00	0	16,70	1	0,00	0	0,00	0	0,00	0	71	08-09
09-10	9,05	93	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	93	09-10
10-11	8,72	90	0,00	0	16,70	1	0,00	0	0,00	0	0,00	0	91	10-11
11-12	12,06	124	50,00	18	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	142	11-12
12-13	9,70	100	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	100	12-13
13-14	9,05	93	0,00	0	16,60	1	0,00	0	0,00	0	0,00	0	94	13-14
14-15	8,56	88	0,00	0	16,60	1	0,00	0	0,00	0	0,00	0	89	14-15
15-16	8,48	87	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	87	15-16
16-17	8,96	92	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	92	16-17
17-18	7,33	75	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	75	17-18
18-19	5,62	58	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	58	18-19
19-20	2,12	22	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	22	19-20
20-21	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	20-21
21-22	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	21-22
22-23	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	22-23
23-24	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	23-24
Summe	100,00	1.029	100,00	35	100,00	6	0,00	0	0,00	0	0,00	0	1.070	Summe
Kommentar	EDEKA Adorf 2023		EAR91 2Schi EZH		gewährt								142	Maximum

Programm Ver_Bau (© Dr. Bosserhoff)

Strombelastungsplan Nullfall



Tagesordnung

öffentlich

Nullfall // Mittagsspitze

Zählung Mittwoch, 07.02.2024
 Summe Auf Basis eines Zeitintervalls 07.02.2024 11:00 - 07.02.2024 12:00
 578 Pkw + Krad + Lieferfg + Lkw + Lastzug + Bus

von \ nach	1	2	3
1		282	
2	296		
3			



B 94, Polenzstr. (Nord)
(Arm 1)

Σ 282 Σ 296



282 296
 Σ 282 Σ 296

B 94, Polenzstr. (Süd)
(Arm 2)

Projekt	Errichtung EDEKA-Verbrauchermarkt in Lengenfeld				
Knotenpunkt	Polenzstraße/Uferstraße				
Auftragsnr.	24.2395/03	Variante	01_VU	Datum	28.02.2024
Bearbeiter	Weise	Abzeichnung	Wsi	Blatt	3.1-1

Strombelastungsplan Nullfall



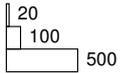
Tagesordnung

öffentlich

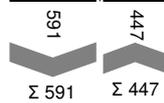
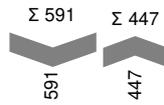
Nullfall // Nachmittagsspitze

Zählung Mittwoch, 07.02.2024
 Spitzenstunde: 14:45 - 15:45 Uhr (aus Zeitbereich: 14:00 - 18:00 Uhr)
 1038 Pkw inkl. Lieferfgz + Krad + Lkw + Lastzug + Bus

von\nach	1	2	3
1		591	
2	447		
3			



B 94, Polenzstr. (Nord)
(Arm 1)



B 94, Polenzstr. (Süd)
(Arm 2)

Projekt	Errichtung EDEKA-Verbrauchermarkt in Lengenfeld				
Knotenpunkt	Polenzstraße/Uferstraße				
Auftragsnr.	24.2395/03	Variante	01_VU	Datum	28.02.2024
Bearbeiter	Weise	Abzeichnung	Wsi	Blatt	3.1-2

Strombelastungsplan Neuverkehr



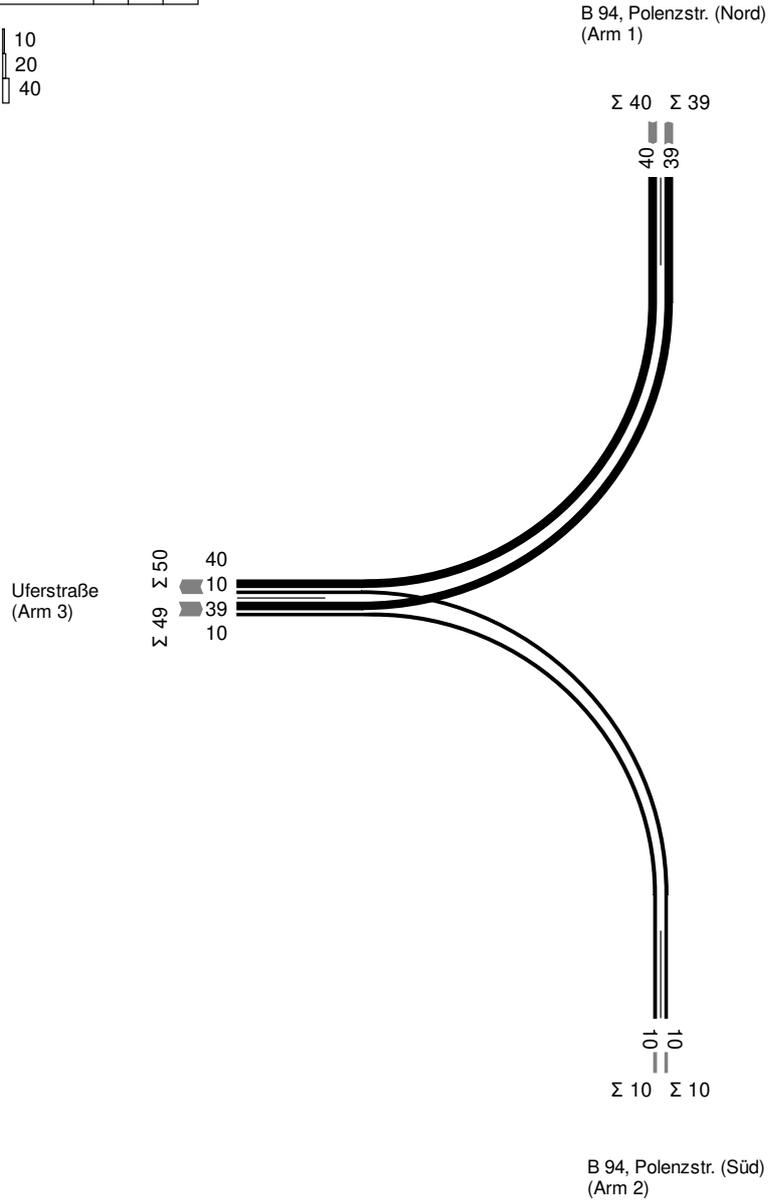
Tagesordnung

öffentlich

Neuverkehr // Mittagsspitze

Einheit Pkw/h

von\nach	1	2	3
1			40
2			10
3	39	10	



Projekt	Errichtung EDEKA-Verbrauchermarkt in Lengelfeld				
Knotenpunkt	Polenzstraße/Uferstraße				
Auftragsnr.	24.2395/03	Variante	01_VU	Datum	28.02.2024
Bearbeiter	Weise	Abzeichnung	Wsi	Blatt	3.2-1

Strombelastungsplan Neuverkehr



Tagesordnung

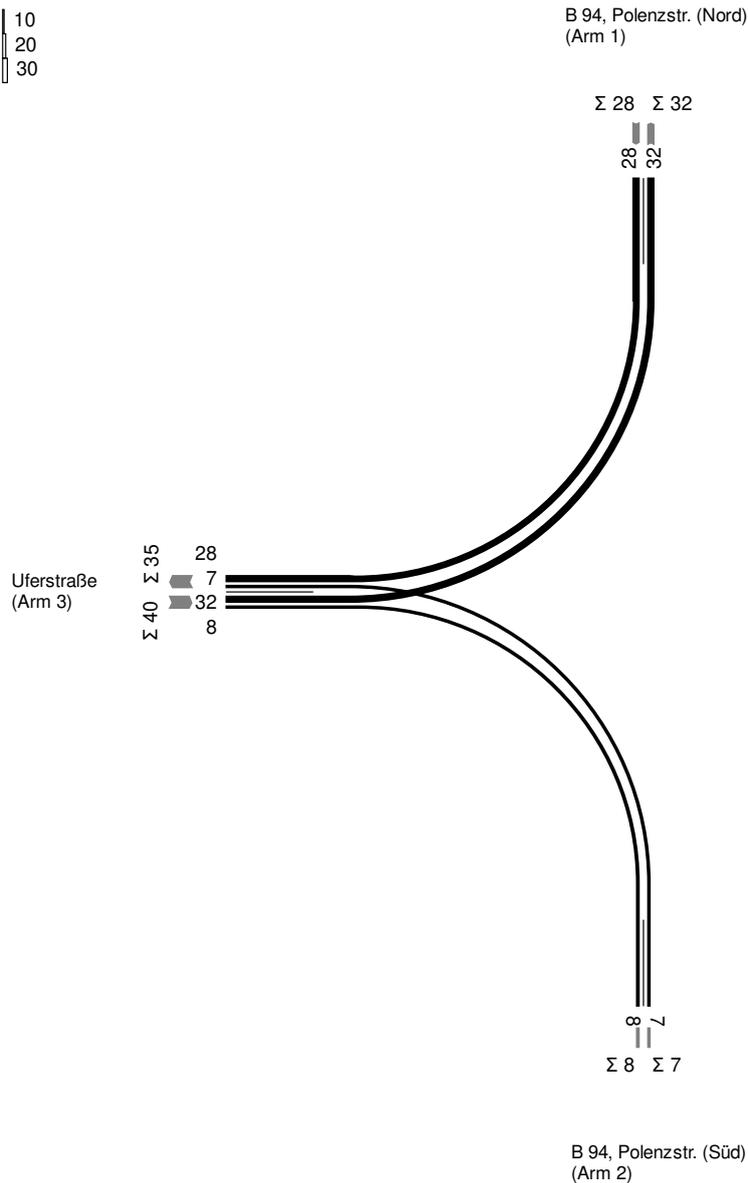
öffentlich

LISA

Neuverkehr // Nachmittagsspitze

Einheit Pkw/h

von\nach	1	2	3
1			28
2			7
3	32	8	



Projekt	Errichtung EDEKA-Verbrauchermarkt in Lengelfeld				
Knotenpunkt	Polenzstraße/Uferstraße				
Auftragsnr.	24.2395/03	Variante	01_VU	Datum	28.02.2024
Bearbeiter	Weise	Abzeichnung	Wsi	Blatt	3.2-2

Strombelastungsplan Mitnahmeverkehr



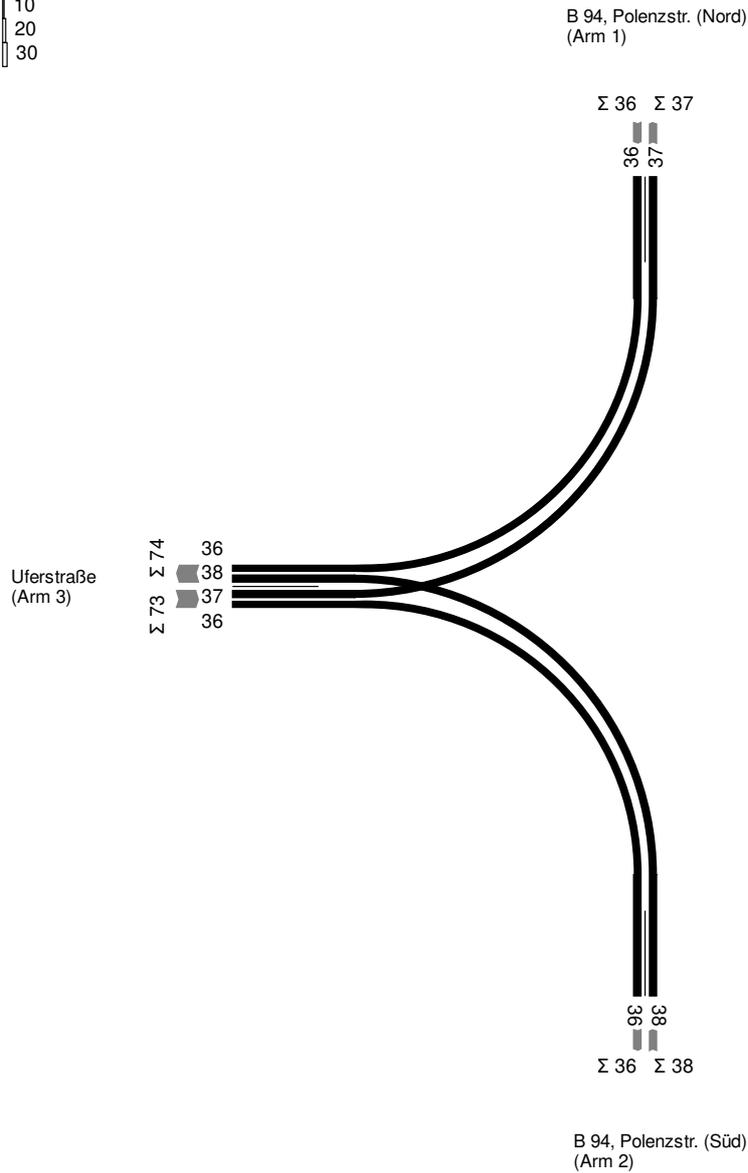
Tagesordnung

öffentlich

Mitnahmeverkehr // Mittagsspitze

Einheit Pkw/h

von \ nach	1	2	3
1			36
2			38
3	37	36	



Projekt	Errichtung EDEKA-Verbrauchermarkt in Lengelfeld				
Knotenpunkt	Polenzstraße/Uferstraße				
Auftragsnr.	24.2395/03	Variante	01_VU	Datum	28.02.2024
Bearbeiter	Weise	Abzeichnung	Wsi	Blatt	3.3-1

Strombelastungsplan Mitnahmeverkehr



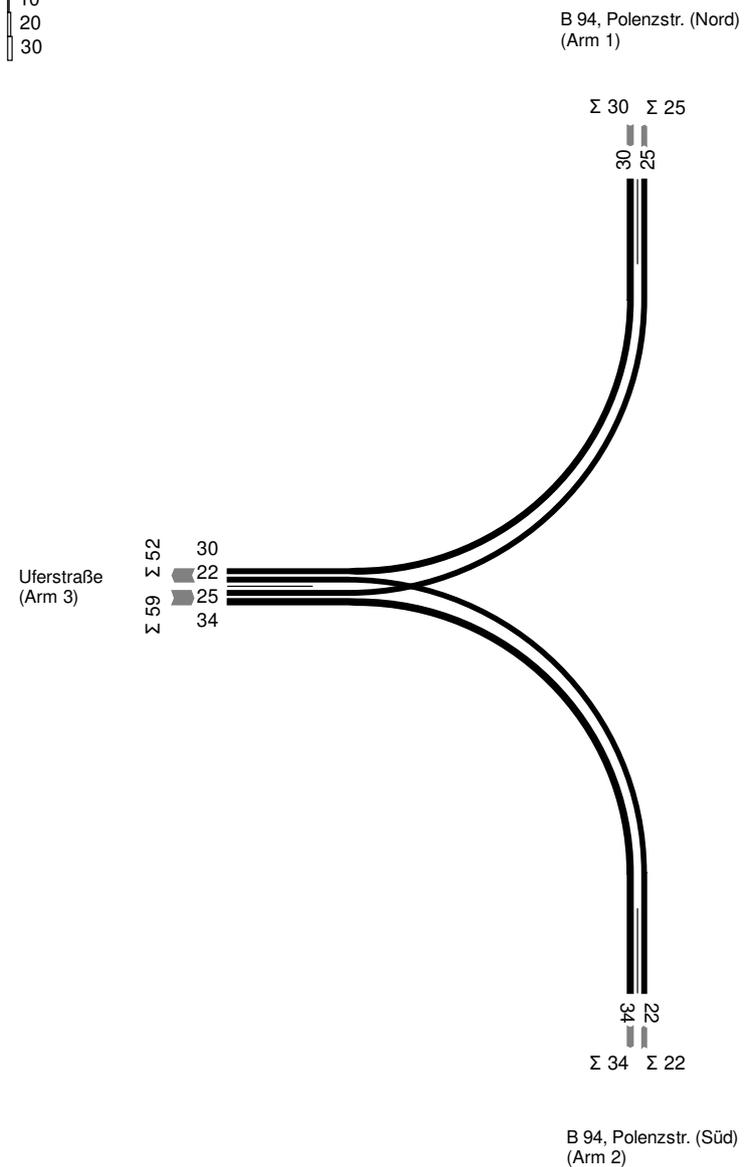
Tagesordnung

öffentlich

Mitnahmeverkehr // Nachmittagsspitze

Einheit Pkw/h

von\nach	1	2	3
1			30
2			22
3	25	34	



Projekt	Errichtung EDEKA-Verbrauchermarkt in Lengelfeld				
Knotenpunkt	Polenzstraße/Uferstraße				
Auftragsnr.	24.2395/03	Variante	01_VU	Datum	28.02.2024
Bearbeiter	Weise	Abzeichnung	Wsi	Blatt	3.3-2

Strombelastungsplan Planfall



Tagesordnung

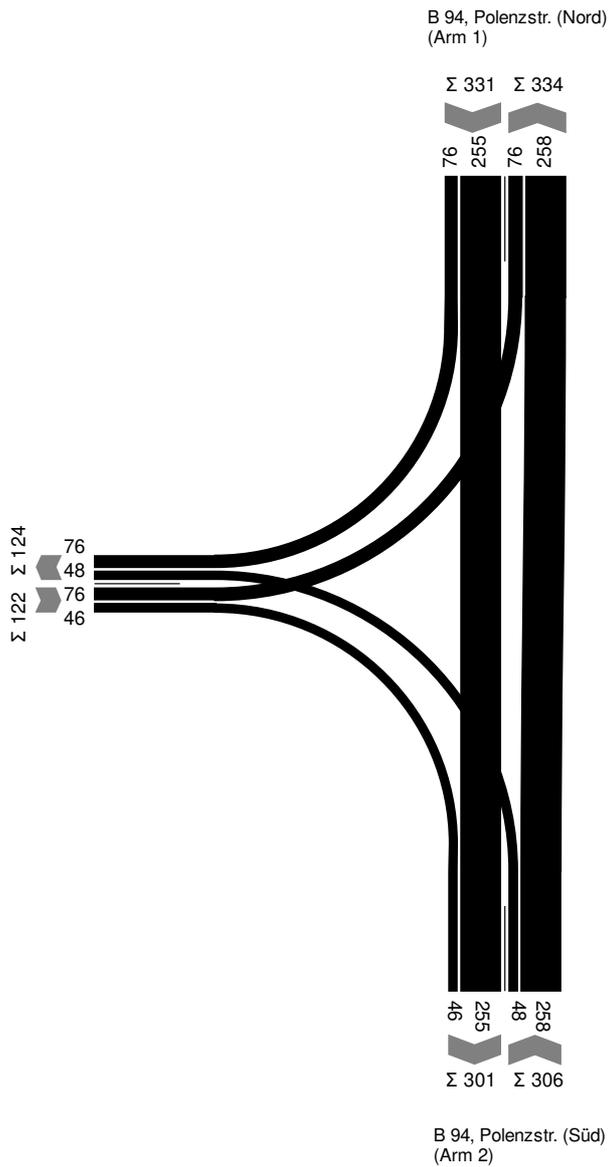
öffentlich

LISA

Planfall // Mittagsspitze

Einheit Kfz/h

von\nach	1	2	3
1		255	76
2	258		48
3	76	46	



Projekt	Errichtung EDEKA-Verbrauchermarkt in Lengenfeld				
Knotenpunkt	Polenzstraße/Uferstraße				
Auftragsnr.	24.2395/03	Variante	01_VU	Datum	28.02.2024
Bearbeiter	Weise	Abzeichnung	Wsi	Blatt	3.4-1

Strombelastungsplan Planfall



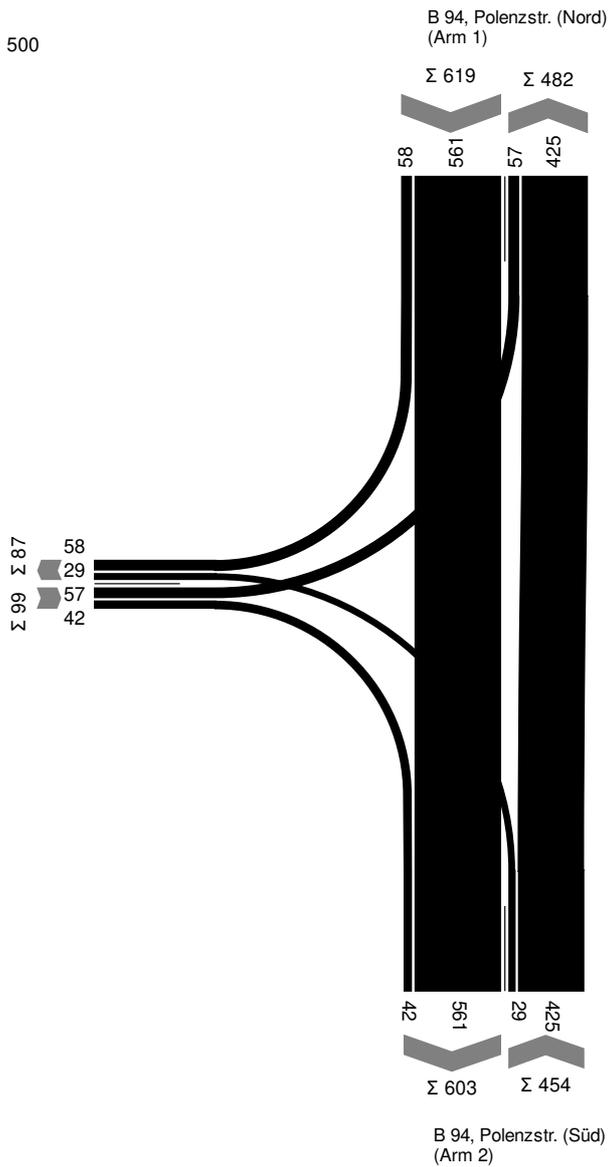
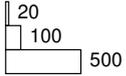
Tagesordnung

öffentlich

Planfall // Nachmittagsspitze

Einheit Kfz/h

von\nach	1	2	3
1		561	58
2	425		29
3	57	42	



Projekt	Errichtung EDEKA-Verbrauchermarkt in Lengelfeld				
Knotenpunkt	Polenzstraße/Uferstraße				
Auftragsnr.	24.2395/03	Variante	01_VU	Datum	28.02.2024
Bearbeiter	Weise	Abzeichnung	Wsi	Blatt	3.4-2

Bewertung Einmündung ohne LSA

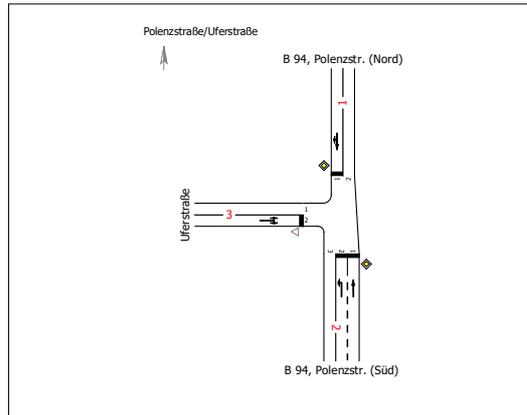


Tagesordnung

öffentlich

LISA

Bewertungsmethode : HBS 2015
Knotenpunkt : TK 1 (Einmündung)
Lage des Knotenpunktes : Innerorts
Belastung : Planfall // Mittagsspitze



Arm	Zufahrt	Vorfahrtsregelung	Verkehrsstrom	
1	A		Vorfahrtsstraße	2
				3
2	C		Vorfahrtsstraße	7
				8
3	B		Vorfahrt gewähren!	4
				6

Arm	Zufahrt	Strom	Verkehrsstrom	q _{Fz} [Fz/h]	q _{PE} [Pkw-E/h]	C _{PE} [Pkw-E/h]	C _{Fz} [Fz/h]	x _i [-]	p ₀ [-]	R [Fz/h]	N ₉₉ [Fz]	N ₉₉ [m]	t _w [s]	QSV
1	A	1 → 2	2	255,0	276,5	1.800,0	1.660,5	0,154	-	1.405,5	-	-	2,6	A
		1 → 3	3	76,0	76,0	1.600,0	1.600,0	0,048	-	1.524,0	1,0	6,0	2,4	A
3	B	3 → 1	4	76,0	76,0	466,0	466,0	0,163	-	390,0	1,0	6,0	9,2	A
		3 → 2	6	46,0	46,0	839,0	839,0	0,055	-	793,0	1,0	6,0	4,5	A
2	C	2 → 3	7	48,0	48,0	882,0	882,0	0,054	0,9	834,0	1,0	6,0	4,3	A
		2 → 1	8	258,0	280,5	1.800,0	1.656,0	0,156	-	1.398,0	-	-	2,6	A
Mischströme														
3	B	-	4+6	122,0	122,0	559,5	559,5	0,218	-	437,5	2,0	12,0	8,2	A
2	C	-	7+8	-	-	-	-	-	-	-	1,0	6,0	-	A
Gesamt QSV														A

- q_{Fz} : Fahrzeuge
- q_{PE} : Belastung
- C_{PE}, C_{Fz} : Kapazität
- x_i : Auslastungsgrad
- p₀, p_Z, p_X : Wahrsch. rückstaufreier Zustand
- R : Kapazitätsreserve
- N₉₅, N₉₉ : Staulänge
- t_w : Mittlere Wartezeit

Projekt	Errichtung EDEKA-Verbrauchermarkt in Lengelfeld				
Knotenpunkt	Polenzstraße/Uferstraße				
Auftragsnr.	24.2395/03	Variante	01_VU	Datum	28.02.2024
Bearbeiter	Weise	Abzeichnung	Wsi	Blatt	4.1

Bewertung Einmündung ohne LSA

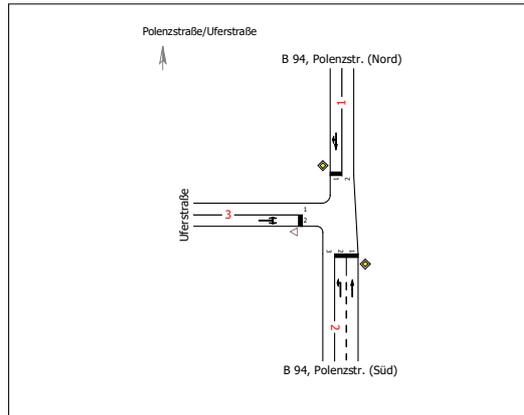


Tagesordnung

öffentlich

LISA

Bewertungsmethode : HBS 2015
Knotenpunkt : TK 1 (Einmündung)
Lage des Knotenpunktes : Innerorts
Belastung : Planfall // Nachmittagsspitze



Arm	Zufahrt	Vorfahrtsregelung	Verkehrsstrom	
1	A		Vorfahrtsstraße	2
				3
2	C		Vorfahrtsstraße	7
				8
3	B		Vorfahrt gewähren!	4
				6

Arm	Zufahrt	Strom	Verkehrsstrom	q _{Fz} [Fz/h]	q _{PE} [Pkw-E/h]	C _{PE} [Pkw-E/h]	C _{Fz} [Fz/h]	x _i [-]	p ₀ [-]	R [Fz/h]	N ₉₅ [Fz]	N ₉₉ [m]	t _w [s]	QSV
1	A	1 → 2	2	561,0	583,0	1.800,0	1.732,5	0,324	-	1.171,5	-	-	3,1	A
		1 → 3	3	58,0	58,0	1.600,0	1.600,0	0,036	-	1.542,0	1,0	6,0	2,3	A
3	B	3 → 1	4	57,0	57,0	254,5	254,5	0,224	-	197,5	2,0	12,0	18,2	B
		3 → 2	6	42,0	42,0	583,5	583,5	0,072	-	541,5	1,0	6,0	6,6	A
2	C	2 → 3	7	29,0	29,0	635,5	635,5	0,046	0,9	606,5	1,0	6,0	5,9	A
		2 → 1	8	425,0	462,0	1.800,0	1.656,0	0,257	-	1.231,0	-	-	2,9	A
Mischströme														
3	B	-	4+6	99,0	99,0	334,5	334,5	0,296	-	235,5	2,0	12,0	15,3	B
2	C	-	7+8	-	-	-	-	-	-	-	1,0	6,0	-	A
Gesamt QSV														B

- q_{Fz} : Fahrzeuge
- q_{PE} : Belastung
- C_{PE}, C_{Fz} : Kapazität
- x_i : Auslastungsgrad
- p₀, p_Z, p_X : Wahrsch. rückstaufreier Zustand
- R : Kapazitätsreserve
- N₉₅, N₉₉ : Staulänge
- t_w : Mittlere Wartezeit

Projekt	Errichtung EDEKA-Verbrauchermarkt in Lengelfeld				
Knotenpunkt	Polenzstraße/Uferstraße				
Auftragsnr.	24.2395/03	Variante	01_VU	Datum	28.02.2024
Bearbeiter	Weise	Abzeichnung	Wsi	Blatt	4.2

PROJEKT:

Errichtung EDEKA-Verbrauchermarkt
in Lengenfeld, Polenzstraße 48a

INGENIEURLEISTUNG:

Auswertung Verkehrserhebung

AUFTRAGGEBER:

May & Co.
Wohn- und Gewerbebauten GmbH & Co. KG
Lindenstraße 54
25524 Itzehoe

AUFTRAGNEHMER:

EIBS GmbH
Projektleitung: Frau Weise
Projektbearbeitung: Frau Hofmann
Projektprüfung: Frau Keller
Projektnummer: 24.2395/03
Telefon: 0351 4661-720
E-Mail: ft@eibs.de

Dresden, 21.02.2024

Inhaltsverzeichnis

Erläuterungsbericht

1	Durchführung der Verkehrserhebungen	2
2	Auswertung der Verkehrserhebung	2
3	Darstellung Zählbereich	2
4	Zählergebnisse im Überblick	3

Anlagen

Strombelastungspläne

Gesamtbelastung	1.1-1 bis -3
Frühspitzenstunde	1.2-1 bis -3
Nachmittagsspitzenstunde	1.3-1 bis -3

Ganglinien

Querschnitt gesamt	2.1
einzelne Zufahrten	2.2-1 bis -2

Zähllisten

Kfz- und Rad-Verkehr	3-1 bis -6
----------------------------	------------

Erläuterungsbericht

1 Durchführung der Verkehrserhebungen

- Querschnitt: B 94, Polenzstraße 48a in Lengenfeld
- Zählzeit: Mittwoch, 07.02.2024, 06:00 Uhr bis 21:00 Uhr (15 h)
- Erfassung des MIV mittels Videotechnik getrennt nach Fahrzeugarten und Fahrtbeziehung

2 Auswertung der Verkehrserhebung

- Auswertung in 15-Minuten-Intervallen
- Verkehrserhebung von 5 Fahrzeugarten (Krad, PKW inkl. Lieferfahrzeuge, LKW, Sattelzug/LKW mit Anhänger, Busse) und Rad im Längsverkehr auf der Straße
- Verkehrserhebung mittels Videotechnik, alle datenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß EVE, Ausgabe 2012 (FGSV 125) werden eingehalten
- Auswertung der Verkehrserhebung und grafische Darstellung der Ergebnisse (Gesamtverkehr in den Zählbereichen, Schwerverkehr, Spitzenstunden)
- tabellarische Auswertung der gesamten Zähllisten

3 Darstellung Zählbereich



Quelle: © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC BY-SA

4 Zählergebnisse im Überblick



Quelle: © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC BY-SA

Gesamtbelastung MIV

Zufahrt/ Arm	Bezeichnung	Kfz ¹⁾	Anteil Schwerverkehr ²⁾
Gesamtbelastung - 06:00 bis 21:00 Uhr [Kfz/14h]			
1	B 94, Polenzstr. (Nord)	4.702	341 (7 %)
2	B 94, Polenzstr. (Süd)	4.724	362 (8 %)
Knotenpunkt gesamt		9.426	703 (8 %)

Spitzenstunden MIV

Bezeichnung	Uhrzeit	Kfz/h ¹⁾	Anteil Schwerverkehr/h ²⁾
Frühspitzenstunde Kfz (aus Zeitbereich 06:00 bis 10:00 Uhr)	06:30 - 07:30 Uhr	845	55 (7 %)
Nachmittagsspitzenstunde Kfz (aus Zeitbereich 14:00 bis 18:00 Uhr)	14:45 - 15:45 Uhr	1.038	60 (6 %)

1) Pkw inkl. Lieferfahrzeug (Lkw bis 3,5 t), Krad, Lastkraftwagen (Lkw > 3,5 t), Lastzug, Bus

2) Lastkraftwagen (Lkw > 3,5 t), Lastzug, Bus

Strombelastungsplan



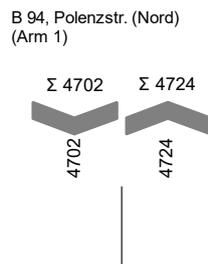
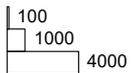
Tagesordnung

öffentlich

Gesamtbelastung Kfz [Kfz/15h]

Zählung Mittwoch, 07.02.2024
 Summe über Zeitbereich: 06:00 - 21:00 Uhr
 9426 Pkw inkl. Lieferfg + Krad + Lkw + Lastzug + Bus

von/nach	1	2
1		4702
2	4724	



B 94, Polenzstr. (Süd)
(Arm 2)

Projekt	Errichtung EDEKA-Verbrauchermarkt in Lengelfeld				
Knotenpunkt	Querschnittszählung Polenzstraße 48a				
Auftragsnr.	24.2395/03	Variante	Verkehrserhebung	Datum	21.02.2024
Bearbeiter	Hofmann	Abzeichn. Hof		Blatt	1.1-1

Strombelastungsplan



Tagesordnung

öffentlich

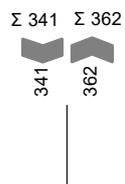
Gesamtbelastung SV [SV/15h]

Zählung Mittwoch, 07.02.2024
 Summe über Zeitbereich: 06:00 - 21:00 Uhr
 703 Lkw + Lastzug + Bus

von/nach	1	2
1		341
2	362	



B 94, Polenzstr. (Nord)
(Arm 1)



B 94, Polenzstr. (Süd)
(Arm 2)

Projekt	Errichtung EDEKA-Verbrauchermarkt in Lengelfeld				
Knotenpunkt	Querschnittszählung Polenzstraße 48a				
Auftragsnr.	24.2395/03	Variante	Verkehrserhebung	Datum	21.02.2024
Bearbeiter	Hofmann	Abzeichn. Hof		Blatt	1.1-2

Strombelastungsplan



Tagesordnung

öffentlich

Gesamtbelastung Rad [Rad/15h]

Zählung Mittwoch, 07.02.2024
 Summe über Zeitbereich: 06:00 - 21:00 Uhr
 1 Rad

von\nach	1	2
1		1
2	0	

- 1
- 5
- 10

B 94, Polenzstr. (Nord)
(Arm 1)

$\Sigma 1$ $\Sigma 0$



$\Sigma 1$ $\Sigma 0$

B 94, Polenzstr. (Süd)
(Arm 2)

Projekt	Errichtung EDEKA-Verbrauchermarkt in Lengelfeld				
Knotenpunkt	Querschnittszählung Polenzstraße 48a				
Auftragsnr.	24.2395/03	Variante	Verkehrserhebung	Datum	21.02.2024
Bearbeiter	Hofmann	Abzeichn. Hof		Blatt	1.1-3

Strombelastungsplan



Tagesordnung

öffentlich

Frühspitzenstunde Kfz [Kfz/h]

Zählung Mittwoch, 07.02.2024

Spitzenstunde: 06:30 - 07:30 Uhr (aus Zeitbereich: 06:00 - 10:00 Uhr)

845 Pkw inkl. Lieferfzg + Krad + Lkw + Lastzug + Bus

von/nach	1	2
1		382
2	463	



B 94, Polenzstr. (Nord)
(Arm 1)



B 94, Polenzstr. (Süd)
(Arm 2)

Projekt	Errichtung EDEKA-Verbrauchermarkt in Lengenfeld				
Knotenpunkt	Querschnittszählung Polenzstraße 48a				
Auftragsnr.	24.2395/03	Variante	Verkehrserhebung	Datum	21.02.2024
Bearbeiter	Hofmann	Abzeichn. Hof		Blatt	1.2-1

Strombelastungsplan



Tagesordnung

öffentlich

Frühspitzenstunde Kfz - Anteil SV [SV/h]

Zählung Mittwoch, 07.02.2024
 Spitzenstunde: 06:30 - 07:30 Uhr (aus Zeitbereich: 06:00 - 10:00 Uhr)
 55 Lkw + Lastzug + Bus

von\nach	1	2
1		33
2	22	

10
20
30

B 94, Polenzstr. (Nord)
(Arm 1)

Σ 33 Σ 22

33 22

Σ 33 Σ 22

B 94, Polenzstr. (Süd)
(Arm 2)

Projekt	Errichtung EDEKA-Verbrauchermarkt in Lengelfeld				
Knotenpunkt	Querschnittszählung Polenzstraße 48a				
Auftragsnr.	24.2395/03	Variante	Verkehrserhebung	Datum	21.02.2024
Bearbeiter	Hofmann	Abzeichn. Hof		Blatt	1.2-2

Strombelastungsplan



Tagesordnung

öffentlich

Frühspitzenstunde SV [SV/h]

Zählung Mittwoch, 07.02.2024
 Spitzenstunde: 08:15 - 09:15 Uhr (aus Zeitbereich: 06:00 - 10:00 Uhr)
 87 Lkw + Lastzug + Bus

von\nach	1	2
1		44
2	43	

10
20
40

B 94, Polenzstr. (Nord)
(Arm 1)

Σ 44 Σ 43

44 43

B 94, Polenzstr. (Süd)
(Arm 2)

Σ 44 Σ 43

Projekt	Errichtung EDEKA-Verbrauchermarkt in Lengelfeld				
Knotenpunkt	Querschnittszählung Polenzstraße 48a				
Auftragsnr.	24.2395/03	Variante	Verkehrserhebung	Datum	21.02.2024
Bearbeiter	Hofmann	Abzeichn. Hof		Blatt	1.2-3

Strombelastungsplan



Tagesordnung

öffentlich

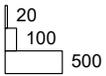
Nachmittagsspitzenstunde Kfz [Kfz/h]

Zählung Mittwoch, 07.02.2024

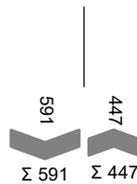
Spitzenstunde: 14:45 - 15:45 Uhr (aus Zeitbereich: 14:00 - 18:00 Uhr)

1038 Pkw inkl. Lieferfg + Krad + Lkw + Lastzug + Bus

von/nach	1	2
1		591
2	447	



B 94, Polenzstr. (Nord)
(Arm 1)



B 94, Polenzstr. (Süd)
(Arm 2)

Projekt	Errichtung EDEKA-Verbrauchermarkt in Lengendorf				
Knotenpunkt	Querschnittszählung Polenzstraße 48a				
Auftragsnr.	24.2395/03	Variante	Verkehrserhebung	Datum	21.02.2024
Bearbeiter	Hofmann	Abzeichn. Hof		Blatt	1.3-1

Strombelastungsplan



Tagesordnung

öffentlich

Nachmittagsspitzenstunde Kfz - Anteil SV [SV/h]

Zählung Mittwoch, 07.02.2024
 Spitzenstunde: 14:45 - 15:45 Uhr (aus Zeitbereich: 14:00 - 18:00 Uhr)
 60 Lkw + Lastzug + Bus

von\nach	1	2
1		31
2	29	

10
20
30

B 94, Polenzstr. (Nord)
(Arm 1)

Σ 31 Σ 29

31 29

Σ 31 Σ 29

B 94, Polenzstr. (Süd)
(Arm 2)

Projekt	Errichtung EDEKA-Verbrauchermarkt in Lengelfeld				
Knotenpunkt	Querschnittszählung Polenzstraße 48a				
Auftragsnr.	24.2395/03	Variante	Verkehrserhebung	Datum	21.02.2024
Bearbeiter	Hofmann	Abzeichn. Hof		Blatt	1.3-2

Strombelastungsplan



Tagesordnung

öffentlich

Nachmittagsspitzenstunde SV [SV/h]

Zählung Mittwoch, 07.02.2024
 Spitzenstunde: 14:45 - 15:45 Uhr (aus Zeitbereich: 14:00 - 18:00 Uhr)
 60 Lkw + Lastzug + Bus

von\nach	1	2
1		31
2	29	

10
20
30

B 94, Polenzstr. (Nord)
(Arm 1)

Σ 31 Σ 29

31 29

Σ 31 Σ 29

B 94, Polenzstr. (Süd)
(Arm 2)

Projekt	Errichtung EDEKA-Verbrauchermarkt in Lengelfeld				
Knotenpunkt	Querschnittszählung Polenzstraße 48a				
Auftragsnr.	24.2395/03	Variante	Verkehrserhebung	Datum	21.02.2024
Bearbeiter	Hofmann	Abzeichn. Hof		Blatt	1.3-3

Ganglinie

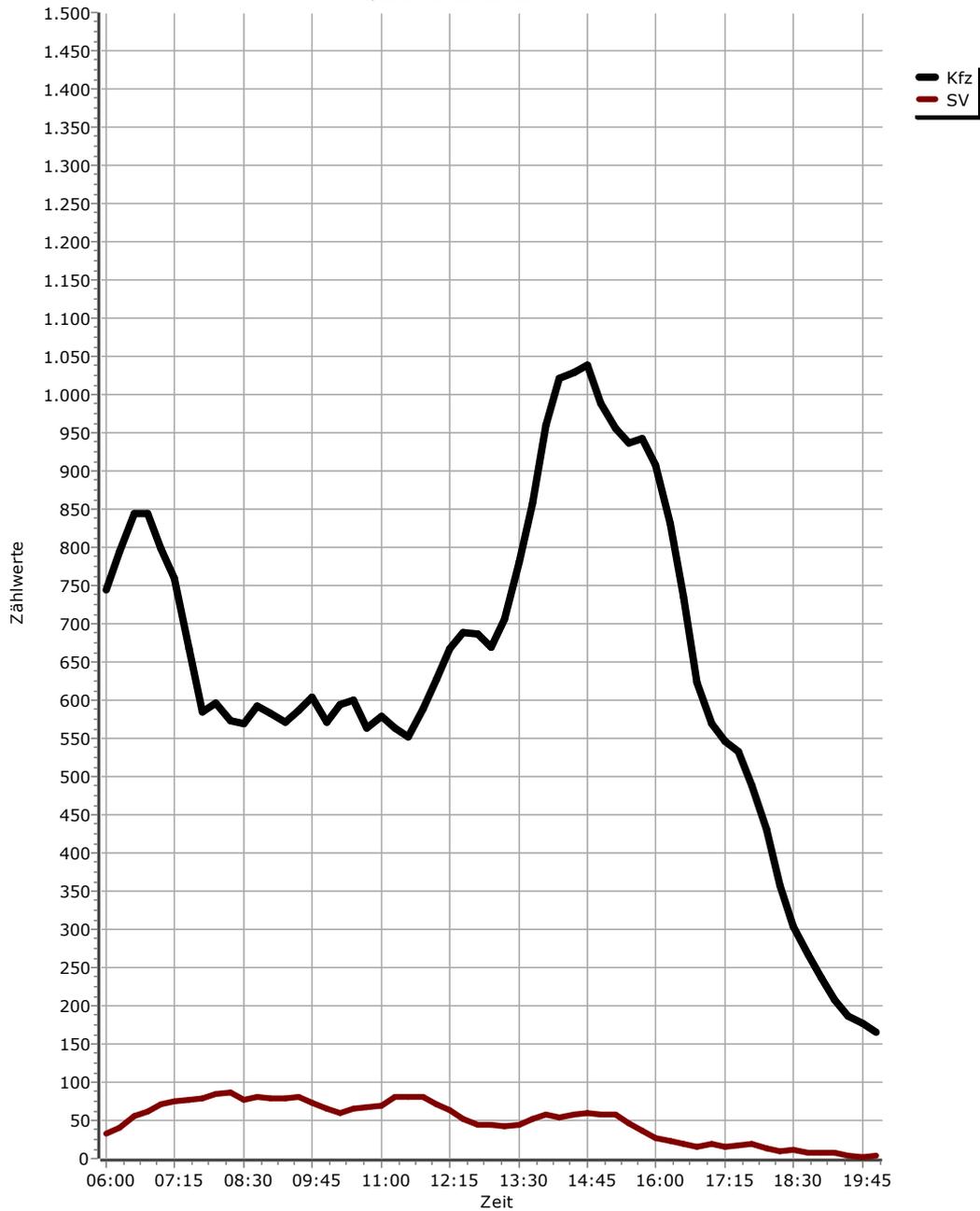


Tagesordnung

öffentlich

LISA

Querschnitt gesamt
Mittwoch, 07.02.2024
Gleitender Stundenwert



Projekt	Errichtung EDEKA-Verbrauchermarkt in Lengelfeld				
Knotenpunkt	Querschnittszählung Polenzstraße 48a				
Auftragsnr.	24.2395/03	Variante	Verkehrserhebung	Datum	21.02.2024
Bearbeiter	Hofmann	Abzeichn. Hof		Blatt	2.1

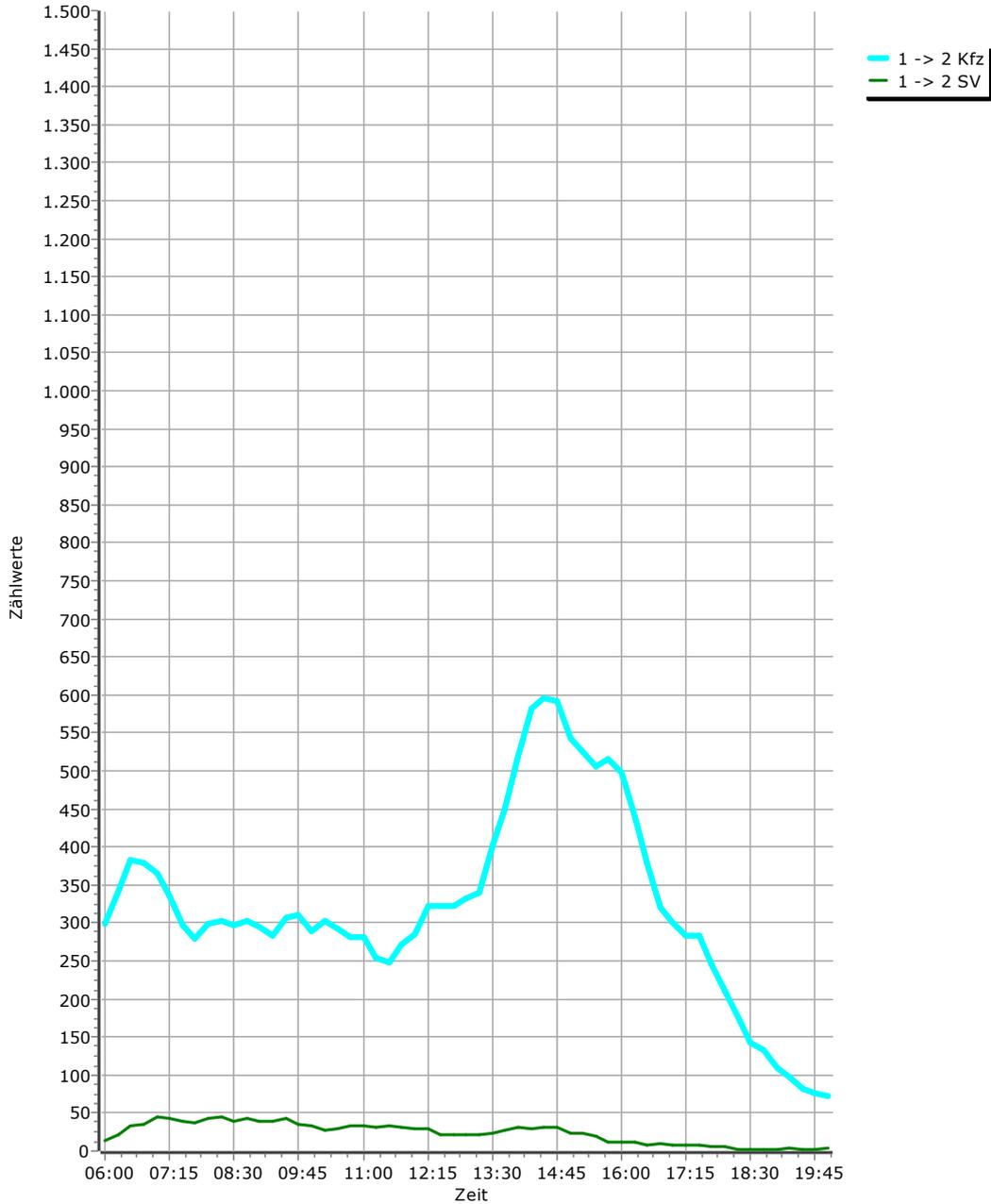
Ganglinie



Tagesordnung

öffentlich

B 94, Polenzstr. (Nord)
(Arm 1)
Mittwoch, 07.02.2024
Gleitender Stundenwert



Projekt	Errichtung EDEKA-Verbrauchermarkt in Lengelfeld				
Knotenpunkt	Querschnittszählung Polenzstraße 48a				
Auftragsnr.	24.2395/03	Variante	Verkehrserhebung	Datum	21.02.2024
Bearbeiter	Hofmann	Abzeichn. Hof		Blatt	2.2-1

Ganglinie

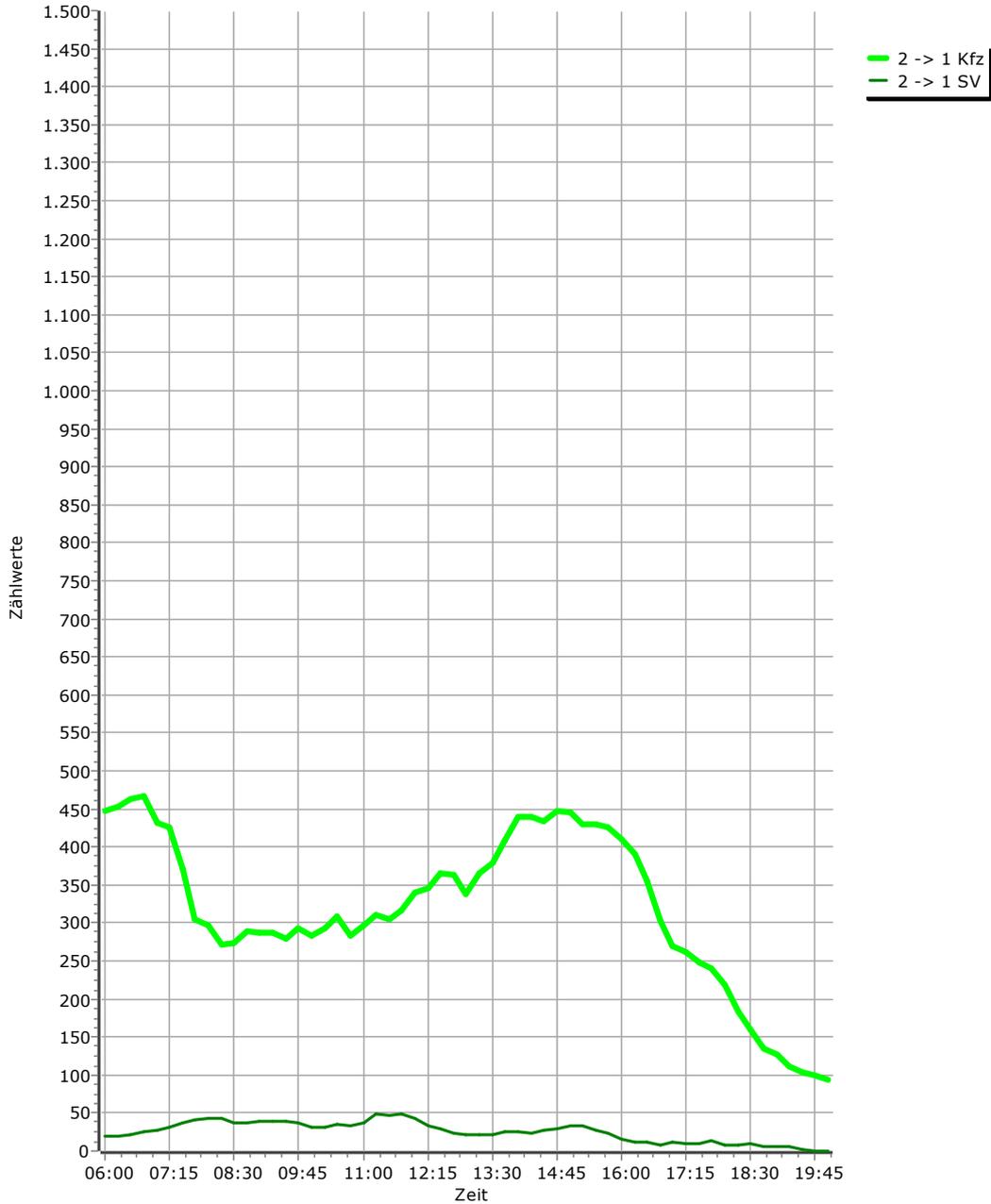


Tagesordnung

öffentlich

LISA

B 94, Polenzstr. (Süd)
(Arm 2)
Mittwoch, 07.02.2024
Gleitender Stundenwert



Projekt	Errichtung EDEKA-Verbrauchermarkt in Lengelfeld				
Knotenpunkt	Querschnittszählung Polenzstraße 48a				
Auftragsnr.	24.2395/03	Variante	Verkehrserhebung	Datum	21.02.2024
Bearbeiter	Hofmann	Abzeichn. Hof		Blatt	2.2-2

TOP 9 - Anlagen zu Beschlussvorlage 100/2024

Zählwerte (06:00 - 21:00)



Tagesordnung

öffentlich

LISA

KP gesamt

Mittwoch, 07.02.2024

Werte pro Intervall

Datum	Von	Bis	Pkw	Krad	Rad	Lkw	Lastzug	Bus	Pkw-E	Kfz	SV	% SV
Mi 07.02.2024	06:00	06:15	141	0	0	3	2	1	151	147	6	4
Mi 07.02.2024	06:15	06:30	179	0	0	4	1	2	190	186	7	4
Mi 07.02.2024	06:30	06:45	193	0	0	5	5	0	210	203	10	5
Mi 07.02.2024	06:45	07:00	199	0	0	4	5	1	216	209	10	5
Mi 07.02.2024	07:00	07:15	184	0	0	4	6	3	206	197	13	7
Mi 07.02.2024	07:15	07:30	213	1	0	10	9	3	252	236	22	9
Mi 07.02.2024	07:30	07:45	186	0	0	9	7	1	215	203	17	8
Mi 07.02.2024	07:45	08:00	143	0	0	11	8	0	176	162	19	12
Mi 07.02.2024	08:00	08:15	142	0	0	12	3	2	169	159	17	11
Mi 07.02.2024	08:15	08:30	119	0	0	12	10	2	160	143	24	17
Mi 07.02.2024	08:30	08:45	101	0	0	13	5	1	132	120	19	16
Mi 07.02.2024	08:45	09:00	149	0	0	11	12	2	192	174	25	14
Mi 07.02.2024	09:00	09:15	118	0	0	5	12	2	152	137	19	14
Mi 07.02.2024	09:15	09:30	126	0	0	7	5	1	148	139	13	9
Mi 07.02.2024	09:30	09:45	119	0	0	15	7	1	157	142	23	16
Mi 07.02.2024	09:45	10:00	140	0	0	12	12	0	182	164	24	15
Mi 07.02.2024	10:00	10:15	107	0	0	8	11	0	141	126	19	15
Mi 07.02.2024	10:15	10:30	139	0	1	7	7	1	166	154	15	10
Mi 07.02.2024	10:30	10:45	145	0	0	5	9	1	172	160	15	9
Mi 07.02.2024	10:45	11:00	116	0	0	10	6	0	143	132	16	12
Mi 07.02.2024	11:00	11:15	134	0	0	11	3	0	156	148	14	9
Mi 07.02.2024	11:15	11:30	139	0	0	15	5	1	173	160	21	13
Mi 07.02.2024	11:30	11:45	108	0	0	11	4	1	134	124	16	13
Mi 07.02.2024	11:45	12:00	127	0	0	13	6	0	158	146	19	13
Mi 07.02.2024	12:00	12:15	109	0	0	6	16	2	153	133	24	18
Mi 07.02.2024	12:15	12:30	128	0	0	10	7	4	163	149	21	14
Mi 07.02.2024	12:30	12:45	144	0	0	6	6	4	171	160	16	10
Mi 07.02.2024	12:45	13:00	173	0	0	4	6	1	192	184	11	6
Mi 07.02.2024	13:00	13:15	158	1	0	12	3	0	183	174	15	9
Mi 07.02.2024	13:15	13:30	159	1	0	4	5	1	178	170	10	6
Mi 07.02.2024	13:30	13:45	150	0	0	3	4	1	164	158	8	5
Mi 07.02.2024	13:45	14:00	157	0	0	8	2	1	174	168	11	7
Mi 07.02.2024	14:00	14:15	197	0	0	5	7	1	220	210	13	6
Mi 07.02.2024	14:15	14:30	232	0	0	5	5	3	254	245	13	5
Mi 07.02.2024	14:30	14:45	220	0	0	5	8	2	246	235	15	6
Mi 07.02.2024	14:45	15:00	253	0	0	8	8	0	281	269	16	6
Mi 07.02.2024	15:00	15:15	263	0	0	5	4	1	280	273	10	4
Mi 07.02.2024	15:15	15:30	234	0	0	9	6	2	262	251	17	7
Mi 07.02.2024	15:30	15:45	228	0	0	10	6	1	256	245	17	7

Projekt	Errichtung EDEKA-Verbrauchermarkt in Lengelfeld				
Knotenpunkt	Querschnittszählung Polenzstraße 48a				
Auftragsnr.	24.2395/03	Variante	Verkehrserhebung	Datum	21.02.2024
Bearbeiter	Hofmann	Abzeichn. Hof		Blatt	3.1

TOP 9 - Anlagen zu Beschlussvorlage 100/2024

Zählwerte (06:00 - 21:00)



Tagesordnung

öffentlich

LISA

Datum	Von	Bis	Pkw	Krad	Rad	Lkw	Lastzug	Bus	Pkw-E	Kfz	SV	% SV
Mi 07.02.2024	15:45	16:00	207	0	0	6	7	0	230	220	13	6
Mi 07.02.2024	16:00	16:15	229	0	0	8	2	1	246	240	11	5
Mi 07.02.2024	16:15	16:30	225	0	0	2	3	1	236	231	6	3
Mi 07.02.2024	16:30	16:45	245	0	0	2	3	1	256	251	6	2
Mi 07.02.2024	16:45	17:00	182	0	0	1	3	0	190	186	4	2
Mi 07.02.2024	17:00	17:15	156	0	0	4	3	0	168	163	7	4
Mi 07.02.2024	17:15	17:30	133	0	0	1	0	1	136	135	2	1
Mi 07.02.2024	17:30	17:45	136	0	0	1	1	1	141	139	3	2
Mi 07.02.2024	17:45	18:00	126	0	0	1	6	0	140	133	7	5
Mi 07.02.2024	18:00	18:15	135	0	0	2	1	1	142	139	4	3
Mi 07.02.2024	18:15	18:30	118	0	0	1	0	2	122	121	3	2
Mi 07.02.2024	18:30	18:45	89	0	0	1	4	1	100	95	6	6
Mi 07.02.2024	18:45	19:00	75	0	0	0	0	0	75	75	0	0
Mi 07.02.2024	19:00	19:15	66	0	0	1	0	0	68	67	1	1
Mi 07.02.2024	19:15	19:30	62	0	0	0	3	1	70	66	4	6
Mi 07.02.2024	19:30	19:45	57	0	0	0	2	1	62	60	3	5
Mi 07.02.2024	19:45	20:00	44	0	0	0	0	0	44	44	0	0
Mi 07.02.2024	20:00	20:15	37	0	0	0	1	0	39	38	1	3
Mi 07.02.2024	20:15	20:30	44	0	0	0	0	0	44	44	0	0
Mi 07.02.2024	20:30	20:45	49	0	0	0	1	0	51	50	1	2
Mi 07.02.2024	20:45	21:00	33	0	0	1	0	0	34	34	1	3
Summe	06:00	21:00	8720	3	1	349	293	61	9922	9426	703	7
Spitzenstunde	14:45	15:45	978	0	0	32	24	4	1079	1038	60	5

Projekt	Errichtung EDEKA-Verbrauchermarkt in Lengelfeld				
Knotenpunkt	Querschnittszählung Polenzstraße 48a				
Auftragsnr.	24.2395/03	Variante	Verkehrserhebung	Datum	21.02.2024
Bearbeiter	Hofmann	Abzeichn. Hof		Blatt	3.2

TOP 9 - Anlagen zu Beschlussvorlage 100/2024

Zählwerte (06:00 - 21:00)



Tagesordnung

öffentlich

LISA

Zufahrt B 94, Polenzstr. (Nord)

Strom 1 -> 2

Mittwoch, 07.02.2024

Werte pro Intervall

Datum	Von	Bis	Pkw	Krad	Rad	Lkw	Lastzug	Bus	Pkw-E	Kfz	SV	% SV
Mi 07.02.2024	06:00	06:15	57	0	0	2	1	0	62	60	3	5
Mi 07.02.2024	06:15	06:30	65	0	0	1	1	1	70	68	3	4
Mi 07.02.2024	06:30	06:45	76	0	0	4	2	0	86	82	6	7
Mi 07.02.2024	06:45	07:00	86	0	0	0	2	0	90	88	2	2
Mi 07.02.2024	07:00	07:15	94	0	0	4	4	2	111	104	10	10
Mi 07.02.2024	07:15	07:30	92	1	0	5	7	3	119	108	15	14
Mi 07.02.2024	07:30	07:45	70	0	0	6	3	0	85	79	9	11
Mi 07.02.2024	07:45	08:00	65	0	0	6	4	0	82	75	10	13
Mi 07.02.2024	08:00	08:15	64	0	0	6	2	1	78	73	9	12
Mi 07.02.2024	08:15	08:30	57	0	0	5	6	1	78	69	12	17
Mi 07.02.2024	08:30	08:45	55	0	0	5	2	0	66	62	7	11
Mi 07.02.2024	08:45	09:00	80	0	0	9	5	1	105	95	15	16
Mi 07.02.2024	09:00	09:15	67	0	0	3	5	2	84	77	10	13
Mi 07.02.2024	09:15	09:30	56	0	0	4	2	1	68	63	7	11
Mi 07.02.2024	09:30	09:45	57	0	0	8	2	0	73	67	10	15
Mi 07.02.2024	09:45	10:00	76	0	0	6	6	0	97	88	12	14
Mi 07.02.2024	10:00	10:15	55	0	0	6	5	0	74	66	11	17
Mi 07.02.2024	10:15	10:30	76	0	1	3	5	1	92	85	9	11
Mi 07.02.2024	10:30	10:45	68	0	0	2	2	0	75	72	4	6
Mi 07.02.2024	10:45	11:00	56	0	0	7	3	0	72	66	10	15
Mi 07.02.2024	11:00	11:15	74	0	0	4	1	0	82	79	5	6
Mi 07.02.2024	11:15	11:30	64	0	0	6	4	1	82	75	11	15
Mi 07.02.2024	11:30	11:45	53	0	0	5	3	0	66	61	8	13
Mi 07.02.2024	11:45	12:00	58	0	0	7	2	0	72	67	9	13
Mi 07.02.2024	12:00	12:15	46	0	0	3	1	0	52	50	4	8
Mi 07.02.2024	12:15	12:30	58	0	0	5	6	1	79	70	12	17
Mi 07.02.2024	12:30	12:45	77	0	0	2	4	1	90	84	7	8
Mi 07.02.2024	12:45	13:00	76	0	0	2	3	1	86	82	6	7
Mi 07.02.2024	13:00	13:15	81	0	0	3	2	0	90	86	5	6
Mi 07.02.2024	13:15	13:30	67	0	0	1	2	1	74	71	4	6
Mi 07.02.2024	13:30	13:45	77	0	0	3	3	0	88	83	6	7
Mi 07.02.2024	13:45	14:00	85	0	0	6	1	0	96	92	7	8
Mi 07.02.2024	14:00	14:15	90	0	0	2	2	0	97	94	4	4
Mi 07.02.2024	14:15	14:30	127	0	0	1	4	2	140	134	7	5
Mi 07.02.2024	14:30	14:45	121	0	0	4	4	1	136	130	9	7
Mi 07.02.2024	14:45	15:00	150	0	0	6	5	0	169	161	11	7
Mi 07.02.2024	15:00	15:15	155	0	0	1	1	1	160	158	3	2
Mi 07.02.2024	15:15	15:30	138	0	0	2	5	1	152	146	8	5

Projekt	Errichtung EDEKA-Verbrauchermarkt in Lengelfeld				
Knotenpunkt	Querschnittszählung Polenzstraße 48a				
Auftragsnr.	24.2395/03	Variante	Verkehrserhebung	Datum	21.02.2024
Bearbeiter	Hofmann	Abzeichn. Hof		Blatt	3.3

TOP 9 - Anlagen zu Beschlussvorlage 100/2024

Zählwerte (06:00 - 21:00)



Tagesordnung

öffentlich

LISA

Datum	Von	Bis	Pkw	Krad	Rad	Lkw	Lastzug	Bus	Pkw-E	Kfz	SV	% SV
Mi 07.02.2024	15:30	15:45	117	0	0	7	2	0	132	126	9	7
Mi 07.02.2024	15:45	16:00	110	0	0	1	2	0	116	113	3	3
Mi 07.02.2024	16:00	16:15	137	0	0	2	1	1	144	141	4	3
Mi 07.02.2024	16:15	16:30	122	0	0	2	1	1	128	126	4	3
Mi 07.02.2024	16:30	16:45	135	0	0	1	0	0	136	136	1	1
Mi 07.02.2024	16:45	17:00	93	0	0	1	1	0	96	95	2	2
Mi 07.02.2024	17:00	17:15	79	0	0	3	1	0	86	83	4	5
Mi 07.02.2024	17:15	17:30	64	0	0	0	0	1	66	65	1	2
Mi 07.02.2024	17:30	17:45	76	0	0	1	1	0	80	78	2	3
Mi 07.02.2024	17:45	18:00	74	0	0	1	0	0	76	75	1	1
Mi 07.02.2024	18:00	18:15	63	0	0	1	1	1	68	66	3	5
Mi 07.02.2024	18:15	18:30	64	0	0	0	0	1	66	65	1	2
Mi 07.02.2024	18:30	18:45	40	0	0	0	1	0	42	41	1	2
Mi 07.02.2024	18:45	19:00	39	0	0	0	0	0	39	39	0	0
Mi 07.02.2024	19:00	19:15	30	0	0	0	0	0	30	30	0	0
Mi 07.02.2024	19:15	19:30	32	0	0	0	0	1	34	33	1	3
Mi 07.02.2024	19:30	19:45	30	0	0	0	1	0	32	31	1	3
Mi 07.02.2024	19:45	20:00	16	0	0	0	0	0	16	16	0	0
Mi 07.02.2024	20:00	20:15	16	0	0	0	1	0	18	17	1	6
Mi 07.02.2024	20:15	20:30	19	0	0	0	0	0	19	19	0	0
Mi 07.02.2024	20:30	20:45	23	0	0	0	1	0	25	24	1	4
Mi 07.02.2024	20:45	21:00	12	0	0	1	0	0	14	13	1	8
Summe	06:00	21:00	4360	1	1	176	136	29	4941	4702	341	7
Spitzenstunde	14:30	15:30	564	0	0	13	15	3	617	595	31	6

Projekt	Errichtung EDEKA-Verbrauchermarkt in Lengelfeld				
Knotenpunkt	Querschnittszählung Polenzstraße 48a				
Auftragsnr.	24.2395/03	Variante	Verkehrserhebung	Datum	21.02.2024
Bearbeiter	Hofmann	Abzeichn. Hof		Blatt	3.4

TOP 9 - Anlagen zu Beschlussvorlage 100/2024

Zählwerte (06:00 - 21:00)



Tagesordnung

öffentlich

LISA

Zufahrt B 94, Polenzstr. (Süd)

Strom 2 -> 1

Mittwoch, 07.02.2024

Werte pro Intervall

Datum	Von	Bis	Pkw	Krad	Rad	Lkw	Lastzug	Bus	Pkw-E	Kfz	SV	% SV
Mi 07.02.2024	06:00	06:15	84	0	0	1	1	1	89	87	3	3
Mi 07.02.2024	06:15	06:30	114	0	0	3	0	1	120	118	4	3
Mi 07.02.2024	06:30	06:45	117	0	0	1	3	0	124	121	4	3
Mi 07.02.2024	06:45	07:00	113	0	0	4	3	1	126	121	8	7
Mi 07.02.2024	07:00	07:15	90	0	0	0	2	1	96	93	3	3
Mi 07.02.2024	07:15	07:30	121	0	0	5	2	0	132	128	7	5
Mi 07.02.2024	07:30	07:45	116	0	0	3	4	1	130	124	8	6
Mi 07.02.2024	07:45	08:00	78	0	0	5	4	0	94	87	9	10
Mi 07.02.2024	08:00	08:15	78	0	0	6	1	1	90	86	8	9
Mi 07.02.2024	08:15	08:30	62	0	0	7	4	1	82	74	12	16
Mi 07.02.2024	08:30	08:45	46	0	0	8	3	1	66	58	12	21
Mi 07.02.2024	08:45	09:00	69	0	0	2	7	1	88	79	10	13
Mi 07.02.2024	09:00	09:15	51	0	0	2	7	0	68	60	9	15
Mi 07.02.2024	09:15	09:30	70	0	0	3	3	0	80	76	6	8
Mi 07.02.2024	09:30	09:45	62	0	0	7	5	1	84	75	13	17
Mi 07.02.2024	09:45	10:00	64	0	0	6	6	0	85	76	12	16
Mi 07.02.2024	10:00	10:15	52	0	0	2	6	0	67	60	8	13
Mi 07.02.2024	10:15	10:30	63	0	0	4	2	0	73	69	6	9
Mi 07.02.2024	10:30	10:45	77	0	0	3	7	1	97	88	11	12
Mi 07.02.2024	10:45	11:00	60	0	0	3	3	0	70	66	6	9
Mi 07.02.2024	11:00	11:15	60	0	0	7	2	0	74	69	9	13
Mi 07.02.2024	11:15	11:30	75	0	0	9	1	0	90	85	10	12
Mi 07.02.2024	11:30	11:45	55	0	0	6	1	1	68	63	8	13
Mi 07.02.2024	11:45	12:00	69	0	0	6	4	0	86	79	10	13
Mi 07.02.2024	12:00	12:15	63	0	0	3	15	2	100	83	20	24
Mi 07.02.2024	12:15	12:30	70	0	0	5	1	3	84	79	9	11
Mi 07.02.2024	12:30	12:45	67	0	0	4	2	3	82	76	9	12
Mi 07.02.2024	12:45	13:00	97	0	0	2	3	0	106	102	5	5
Mi 07.02.2024	13:00	13:15	77	1	0	9	1	0	94	88	10	11
Mi 07.02.2024	13:15	13:30	92	1	0	3	3	0	104	99	6	6
Mi 07.02.2024	13:30	13:45	73	0	0	0	1	1	76	75	2	3
Mi 07.02.2024	13:45	14:00	72	0	0	2	1	1	78	76	4	5
Mi 07.02.2024	14:00	14:15	107	0	0	3	5	1	123	116	9	8
Mi 07.02.2024	14:15	14:30	105	0	0	4	1	1	114	111	6	5
Mi 07.02.2024	14:30	14:45	99	0	0	1	4	1	110	105	6	6
Mi 07.02.2024	14:45	15:00	103	0	0	2	3	0	112	108	5	5
Mi 07.02.2024	15:00	15:15	108	0	0	4	3	0	120	115	7	6
Mi 07.02.2024	15:15	15:30	96	0	0	7	1	1	110	105	9	9

Projekt	Errichtung EDEKA-Verbrauchermarkt in Lengelfeld				
Knotenpunkt	Querschnittszählung Polenzstraße 48a				
Auftragsnr.	24.2395/03	Variante	Verkehrserhebung	Datum	21.02.2024
Bearbeiter	Hofmann	Abzeichn. Hof		Blatt	3.5

TOP 9 - Anlagen zu Beschlussvorlage 100/2024

Zählwerte (06:00 - 21:00)



Tagesordnung

öffentlich

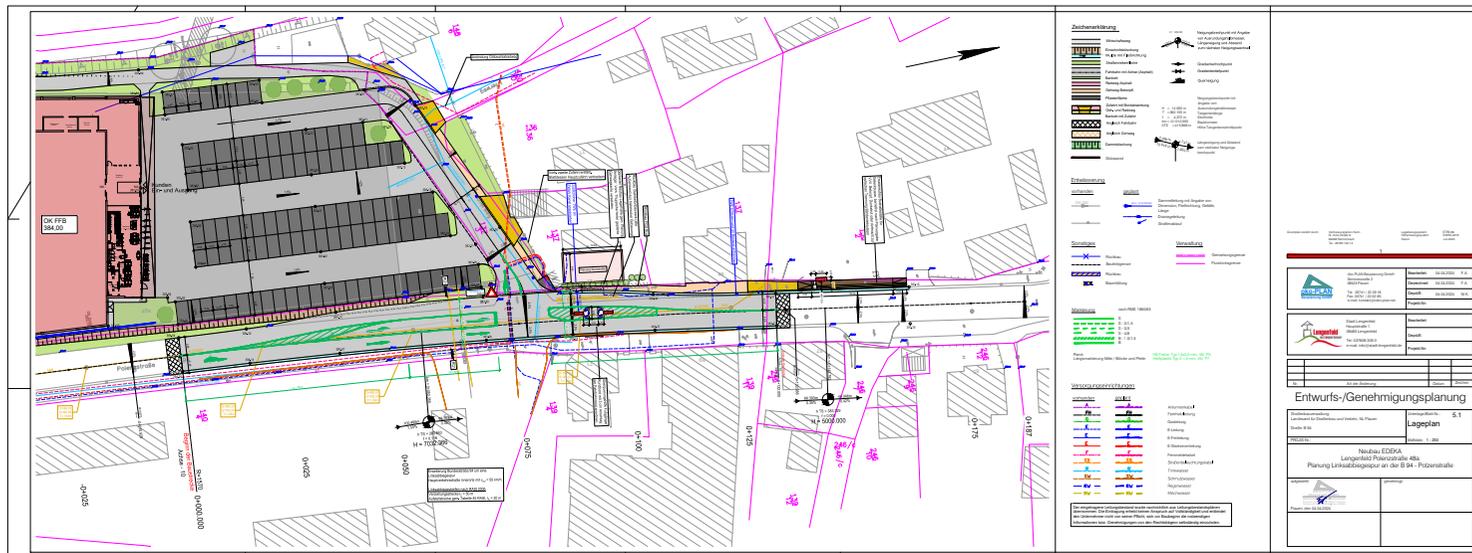
LISA

Datum	Von	Bis	Pkw	Krad	Rad	Lkw	Lastzug	Bus	Pkw-E	Kfz	SV	% SV
Mi 07.02.2024	15:30	15:45	111	0	0	3	4	1	125	119	8	7
Mi 07.02.2024	15:45	16:00	97	0	0	5	5	0	114	107	10	9
Mi 07.02.2024	16:00	16:15	92	0	0	6	1	0	103	99	7	7
Mi 07.02.2024	16:15	16:30	103	0	0	0	2	0	107	105	2	2
Mi 07.02.2024	16:30	16:45	110	0	0	1	3	1	119	115	5	4
Mi 07.02.2024	16:45	17:00	89	0	0	0	2	0	93	91	2	2
Mi 07.02.2024	17:00	17:15	77	0	0	1	2	0	82	80	3	4
Mi 07.02.2024	17:15	17:30	69	0	0	1	0	0	70	70	1	1
Mi 07.02.2024	17:30	17:45	60	0	0	0	0	1	62	61	1	2
Mi 07.02.2024	17:45	18:00	52	0	0	0	6	0	64	58	6	10
Mi 07.02.2024	18:00	18:15	72	0	0	1	0	0	74	73	1	1
Mi 07.02.2024	18:15	18:30	54	0	0	1	0	1	57	56	2	4
Mi 07.02.2024	18:30	18:45	49	0	0	1	3	1	58	54	5	9
Mi 07.02.2024	18:45	19:00	36	0	0	0	0	0	36	36	0	0
Mi 07.02.2024	19:00	19:15	36	0	0	1	0	0	38	37	1	3
Mi 07.02.2024	19:15	19:30	30	0	0	0	3	0	36	33	3	9
Mi 07.02.2024	19:30	19:45	27	0	0	0	1	1	30	29	2	7
Mi 07.02.2024	19:45	20:00	28	0	0	0	0	0	28	28	0	0
Mi 07.02.2024	20:00	20:15	21	0	0	0	0	0	21	21	0	0
Mi 07.02.2024	20:15	20:30	25	0	0	0	0	0	25	25	0	0
Mi 07.02.2024	20:30	20:45	26	0	0	0	0	0	26	26	0	0
Mi 07.02.2024	20:45	21:00	21	0	0	0	0	0	21	21	0	0
Summe	06:00	21:00	4360	2	0	173	157	32	4981	4724	362	8
Spitzenstunde	06:45	07:45	440	0	0	12	11	3	484	466	26	6

Projekt	Errichtung EDEKA-Verbrauchermarkt in Lengelfeld				
Knotenpunkt	Querschnittszählung Polenzstraße 48a				
Auftragsnr.	24.2395/03	Variante	Verkehrserhebung	Datum	21.02.2024
Bearbeiter	Hofmann	Abzeichn. Hof		Blatt	3.6

Anlage 18

BBP „Revitalisierung IB Kunststeinwerk durch Verlegung + Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“, Grün – Anl. 8 Informationen für weitere Planung



Anlage 19

BBP „Revitalisierung IB Kunststeinwerk durch Verlegung + Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“, Grün – Anl. 8 Informationen für weitere Planung



M&S UMWELTPROJEKT GMBH
www.mus-umweltprojekt.de

**LABOR- UND INGENIEURLEISTUNGEN
FÜR UMWELT UND BAU**



Tagesordnung

öffentlich

Standort: **08485 Lengenfeld, Polenzstraße 48a (B94)**

Objekt: **Zufahrt EDEKA, Flurstück 150/3**

Vorhaben: **Untersuchung Straßenaufbau
Kurzauswertung**
Bestell-Nr.: ---

Auftraggeber: May & Co. Wohn- und Gewerbebauten GmbH & Co. KG
Lindenstraße 54
25524 Itzehoe

Auftragnehmer: M&S Umweltprojekt GmbH
Zentrale Plauen
Pfortenstraße 7
08527 Plauen

Projektnummer: **24/03/257 PL**

Plauen, den 15.04.2024



Bearbeitet: 

Dipl.-Geol. Harald Dostmann

Inhaltsverzeichnis

1. Veranlassung, Zielstellung und Untersuchungsarbeiten	2
2. Straßenaufbau	3
3. Chemische Analysen	5
3.1. <u>Analyse des Asphaltes nach RUVA-StB</u>	5
3.2. <u>Analyse der Tragschicht nach Ersatzbaustoffverordnung</u>	5
4. Anlagen	5

1. Veranlassung, Zielstellung und Untersuchungsarbeiten

Die Fa. May & Co. Wohn- und Gewerbebauten GmbH & Co. KG beauftragte die Fa. M&S Umweltprojekt GmbH mit der Prüfung des Straßenaufbaus im Bereich der geplanten Zufahrt für den EDEKA- Neubau in Lengendorf an der Polenzstraße (Bundesstraße B94).

Angrenzend zur geplanten Einfahrt wurde eine Asphaltbohrung mit Kleinrammbohrung bis 1 m unter Asphaltoberkante ausgeführt.

Die Asphalt- und Bodenschichtungen wurden aufgenommen.

Weiterhin wurde eine Asphaltprobe auf Teer- und Pechbestandteile nach RUVA-StB sowie eine Bodenprobe zur Einstufung in Verwertungsklassen nach Ersatzbaustoffverordnung analysiert.

Grundlage bilden das Angebot K2024/02/183 PL der Fa. M&S Umweltprojekt GmbH vom 22.02.2024 sowie die Beauftragung vom 29.02.2024.

2. Straßenaufbau

Im Bereich der geplanten Einfahrt des EDEKA wurde am 02.04.2024 eine Bohrung zur Ermittlung des Straßenaufbaus ausgeführt. Es wurde ein Aufbau angetroffen, der einem vollgebundenen Aufbau ähnelt. In der Bohrung wurden ca. 39 cm Asphaltdecke auf 26 cm Tragschicht angetroffen. Darunter folgt eine Erdplanum, das aus grobkörnigem Erdaushub hergestellt wurde.

Bezüglich der Asphaltdecke wurde folgende Schichtung ermittelt:

- Die Oberfläche besteht aus einer Deckschicht, die ca. 4 cm stark ist. Die Decke besteht nach visueller Einschätzung aus Fein- und Mittelkies mit geringen Sandanteilen, die in eine feinkörnige Matrix eingebettet sind. Die maximale Korngröße beträgt ≤ 10 mm.
- Unter der Deckschicht folgen zwei größere Tragschichten, die durch eine schwarze, dünne Folie getrennt sind.
- Die obere Asphalttragschicht ist ca. 21,5 cm stark. Die angeschnittenen Körner sind bis ≤ 40 mm groß, so dass es sich um Fein- bis Grobkies in einer feinkörnigen Matrix handelt.
- Die untere Asphalttragschicht ist ca. 13,5 cm dick und zeigt eine vergleichbare Zusammensetzung.



Bild 1: Asphaltkern

Unter dem Asphalt folgen bis 1 m Tiefe drei Schichten ungebundenes mineralisches Material. Hierbei handelt es sich nach visueller Einschätzung um eine ältere Tragschicht, die aber nicht als klassifiziert eingestuft wird. Darunter folgt eine dünne Schicht schwarzer Schieferbruch sowie im Liegenden Granitgrus.

Die Tragschicht ist ca. 26 cm stark und kann als sandiger Kies mit Steinen angesprochen werden. Die grauen bis hellgrauen Kiese weisen auf einen metamorph überprägten Schiefer hin.

Unter der Tragschicht folgen 24 cm sandiger, schwach mittelkiesiger Feinkies. Das schwarze, grobkörnige Material scheint ein gebrochener Schwarz- oder Kieselschiefer zu sein. Den liegenden Abschluss bildet Granitgrus, der als mittelsandiger Grobsand bis Feinkies eingestuft werden kann. Da in der Geologischen Karte die Grenze des benachbarten Granits westlich der Göltzsch liegt, handelt es sich auch um aufgefülltes Material.



Bild 2: Bohrkern

3. Chemische Analysen

3.1. Analyse des Asphalttes nach RUVA-StB

Aus der bestehenden Asphaltdecke wurde die untere Tragschicht nach RUVA-StB auf Teer- und Pechbestandteile analysiert. Die Analyse erfolgte auf PAK im Feststoff und Phenol im Eluat.

Die Analyse des Asphalttes ergab keine Auffälligkeiten, so dass der Asphalt in die Verwertungsklasse A eingestuft werden kann.

3.2. Analyse der Tragschicht nach Ersatzbaustoffverordnung

Neben dem Asphalt wurde auch die unterlagernde Tragschicht analysiert. Hier erfolgte die Untersuchung nach Ersatzbaustoffverordnung, Anlage 1, Tabelle 3.

Das Material weist sehr hohe Arsen- Gehalte im Feststoff und Eluat, die zu einer Einstufung in die **Verwertungsklasse > BM-F3** führen. Soweit Aushub aus diesem Bereich anfällt, ist er auf einer Deponie zu entsorgen.

Die Prüfberichte und Bewertungstabellen sind in Anlage 3 enthalten.

Aufgrund der chemischen Belastung der Tragschicht mit Arsen ist nicht auszuschließen, dass es sich um Schotter aus Abraummaterial des Uran- Bergbaus handelt, wobei in diesem Fall meist auch andere Schwermetalle, wie Cadmium, erhöht sind. Im Hinblick auf erhöhte Strahlungswerte, die zu einer Berücksichtigung des Materials nach StrlSchV führen würden, wurden weder über der Straße noch bei Messungen am Bohrgut Auffälligkeiten festgestellt (Messwerte zwischen 0,13 µSv/h und 0,17 µSv/h). Allerdings ist hierbei zu berücksichtigen, dass die Asphaltdecke aufgrund ihrer Stärke Strahlungen stark abschirmt und das Bohrgut nur eine punktuelle Probe der Tragschicht ist.

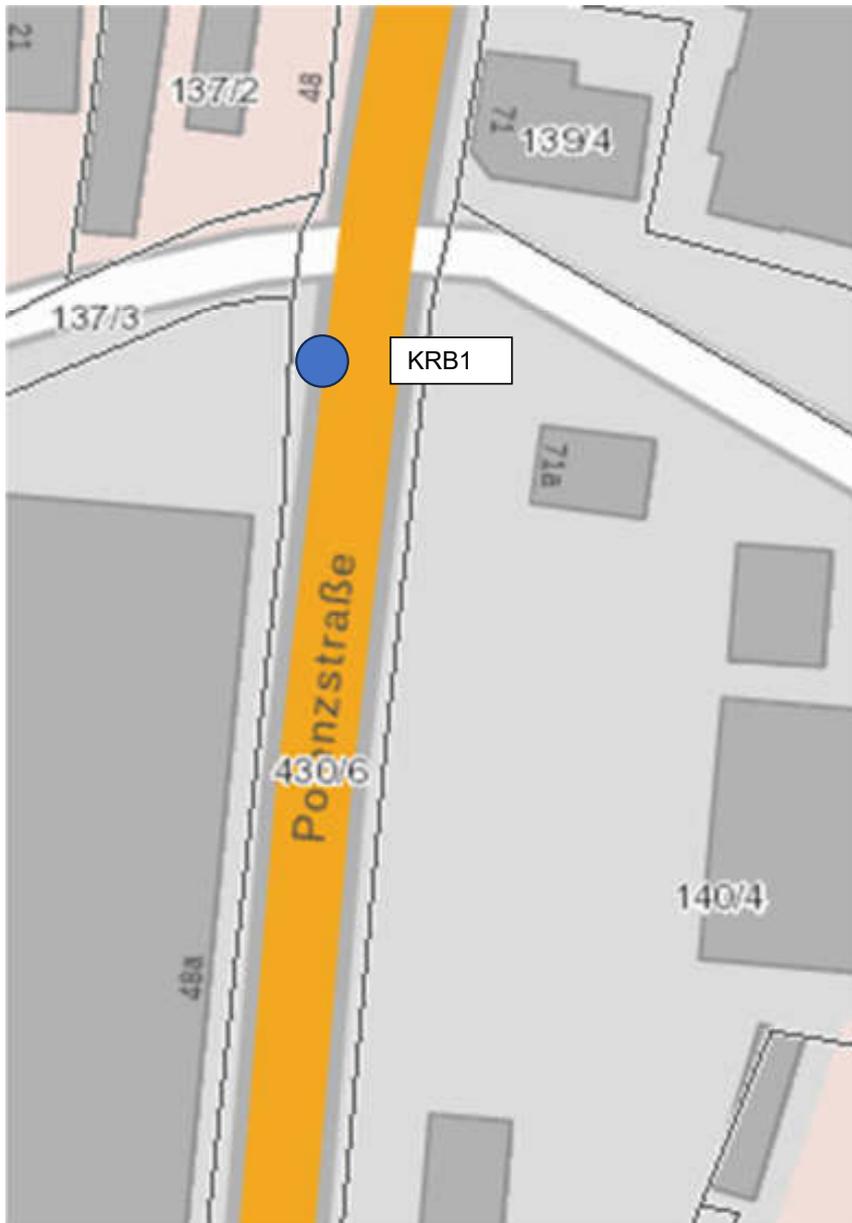
4. Anlagen

- A1. Lageplan
- A2. Bohrprofil und Schichtenverzeichnis
- A3. Bewertungstabelle (EBV) und Prüfberichte der chemischen Analysen



Anlage 1

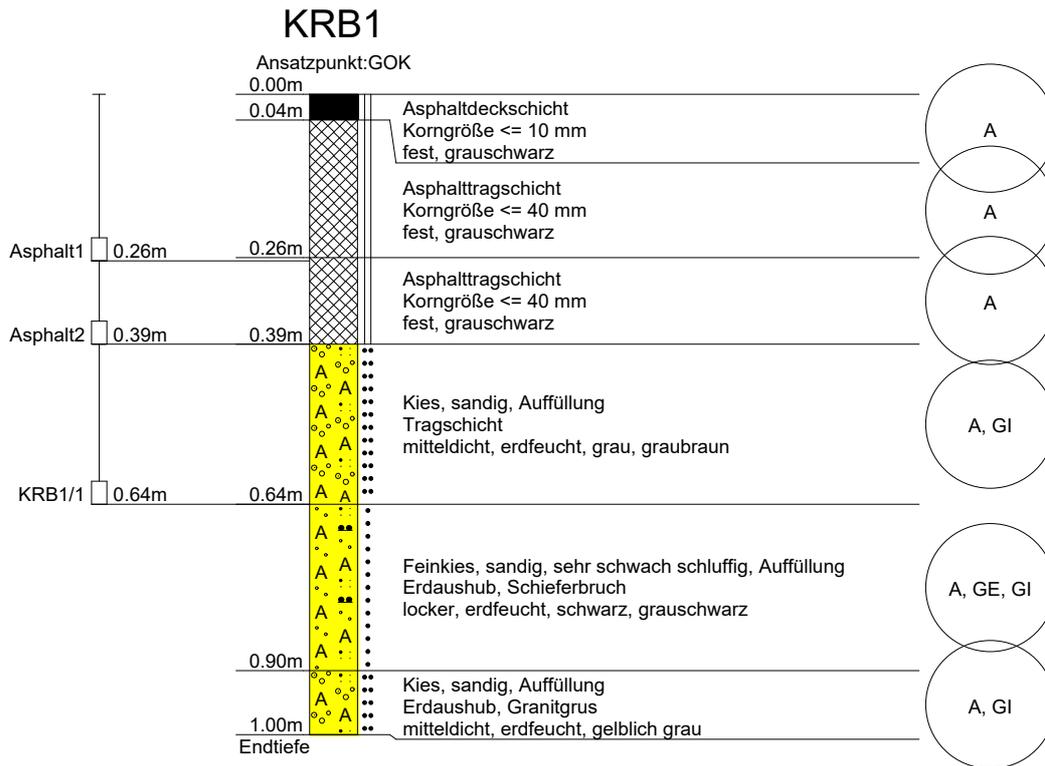
Lageplan





Anlage 2

Schichtenverzeichnis und Bohrprofil



Tagesordnung

öffentlich

 M&S UMWELTPROJEKT GMBH www.mus-umweltprojekt.de		Anlage								
		Bericht:								
		Az.:								
Schichtenverzeichnis für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben										
Bauvorhaben: Untersuchung Straßenaufbau Lengenfeld, B94, geplante Einfahrt EDEKA										
Bohrung Nr. KRB1		Blatt 3	Datum:							
1	2	3	4 5 6							
Bism unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen		Bemerkungen Sonderproben Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben						
	b) Ergänzende Bemerkungen			Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)				
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang					e) Farbe			
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung					h) Gruppe	i) Kalk- gehalt		
0.04	a) Asphaltdeckschicht									
	b) Korngröße <= 10 mm									
	c) fest	d)				e) grauschwarz				
	f) Asphalt- deckschicht	g) anthropogen				h) A	i)			
0.26	a) Asphalttragschicht									
	b) Korngröße <= 40 mm									
	c) fest	d)				e) grauschwarz				
	f) Asphalt- tragschicht	g) anthropogen				h) A	i)			
0.39	a) Asphalttragschicht			Asphal t	1	0.00				
	b) Korngröße <= 40 mm						Asphal t	2	-0.26	
	c) fest	d)								e) grauschwarz
	f) Asphalt- tragschicht	g) anthropogen								h) A
0.64	a) Kies, sandig, Auffüllung			KRB1/	1	0.39				
	b) Tragschicht						-0.64			
	c) mitteldicht, erdfeucht	d) halbschwer						e) grau, graubraun		
	f) Tragschicht	g) anthropogen						h) A, Gl	i)	
0.90	a) Feinkies, sandig, sehr schwach schluffig, Auffüllung									
	b) Erdaushub, Schieferbruch									
	c) locker, erdfeucht	d) halbschwer					e) schwarz, grauschwarz			
	f) Auffüllung	g) anthropogen					h) A, GE,	i)		

Tagesordnung

öffentlich

 M&S UMWELTPROJEKT GMBH www.mus-umweltprojekt.de				Anlage			
				Bericht:			
				Az.:			
Schichtenverzeichnis für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekerkerten Proben							
Bauvorhaben: Untersuchung Straßenaufbau Lengfeld, B94, geplante Einfahrt EDEKA							
Bohrung Nr. KRB1				Blatt 4			
				Datum:			
1	2			3	4	5	6
Bism unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen			Bemerkungen Sonderproben Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen				Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe				
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung	h) Gruppe i) Kalk-gehalt				
1.00 Endtiefe	a) Kies, sandig, Auffüllung						
	b) Erdaushub, Granitgrus						
	c) mitteldicht, erdfeucht	d) halbschwer	e) gelblich grau				
	f) Auffüllung	g) anthropogen	h) A, Gl i)				

Tagesordnung

öffentlich



Anlage 3

Bewertungstabelle (EBV) und Prüfberichte der chemischen Analysen

Probenahme
und
Erstellung
von
Analysen

auf den
Gebieten
Wasser, Boden,
Luft, Abfall,
Altlasten und
Klärschlamm

ANALYTIK-TEAM
GmbH



Daimler Str. 6
70736 Fellbach-
Oeffingen
Tel. 07 11/95 19 42-0
Fax 07 11/95 19 42-42
info@analytik-team.de
www.analytik-team.de

Tagesordnung

öffentlich

Prüfbericht: 2404040-2
Analytik im Feststoff und Eluat

Auftraggeber: M&S Umweltprojekt GmbH, Pfortenstraße 7, 08527 Plauen
Projekt: 24/03/257 PL – Baugrund „Anschluss EDEKA an B94“ Lengenfeld
AG: May & Co. WuGB GmbH & Co. KG
Projektbearbeiter: Herr Dostmann
Probenahme: 02.04.2024 durch Auftraggeber
Probeneingang: 04.04.2024
Bearbeitungszeitraum: 04.04. – 10.04.2024

Untersuchungsbefund:

Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe / DIN ISO 18287 : 2006-05 / [mg/kg TS]	
Probenbezeichnung	Asphalt 2
Naphthalin	< 0,050
Acenaphthylen	< 0,050
Acenaphthen	< 0,050
Fluoren	< 0,050
Phenanthren	0,31
Anthracen	0,090
Fluoranthren	0,50
Pyren	0,37
Benzo(a)anthracen	0,19
Chrysen	0,27
Benzo(b/k)fluoranthren	0,22
Benzo(a)pyren	0,19
Dibenzo(ah)anthracen	< 0,050
Indeno(1,2,3-cd)pyren	< 0,050
Benzo(ghi)perylene	0,060
Summe PAK 16*	2,2

* Die Komponenten unterhalb der Bestimmungsgrenze wurden bei der Summenbildung nicht berücksichtigt.

Phenolindex / DIN 38409-16 : 1984-07 / [mg/l]	
Probenbezeichnung	Asphalt 2
Phenolindex	< 0,010

Eluat: DIN EN 12457-4 : 2003-01

Probeninformationen:

Probenbezeichnung:	Asphalt 2
Labornummer:	2404040-2
Matrix:	Asphalt
Probenbehälter:	PE-Beutel
Probenmenge:	2 kg
Trockensubstanz / [M.-%] DIN EN 14346 : 2007-03	99,2

Anmerkung: Die im Prüfbericht aufgeführten Untersuchungsergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die Prüfgegenstände. Die auszugswise Vervielfältigung, ohne unsere schriftliche Genehmigung, ist nicht zulässig. Prüfberichte berücksichtigen die aktuellen Normforderungen der DIN EN ISO 17025:2018.

Fellbach, den 10. April 2024
Analytik-Team GmbH

Dieses Dokument wurde elektronisch erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.

Dr.rer.nat. H. Wildemann
(Geschäftsführer)



TOP 9 - Anlagen zu Beschlussvorlage 100/2024

Lengenfeld, B94 - Neubau Einfahrt EDEKA

Auswertung nach Ersatzbaustoffverordnung BM-F0*



Tagesordnung

öffentlich

PARAMETER	KRB1/1 2404040-1	Einheit	BM-0 (Sand)	BM-0 (Lehm/ Schluff)	BM-0 (Ton)	BM-0*	BM-F0*	BM-F1	BM-F2	BM-F3	
mineral. Fremdbest.	≤ 10 %	Vol.-%	bis 10	bis 10	bis 10	bis 10	bis 50	bis 50	bis 50	bis 50	
Trockenrückstand	95,40	% (TS)									
TOC Fe.	0,37	M%	1,00	1,0	1,0	1,0	5,0	5,0	5,0	5,0	
MKW-Index Fe.		mg/kg TM	600,0	600,0	600,0	600,0	600,0	600,0	600,0	2000,0	
MKW C ₁₀ -C ₂₂ Fe.	< 50	mg/kg TM	300,0	300,0	300,0	300,0	300,0	300,0	300,0	1000,0	
MKW C ₂₂ -C ₄₀ Fe.	< 50	mg/kg TM									
PAK 16 Fe.	0,54	mg/kg TM	3,0	3,0	3,0	6,0	6,0	6,0	9,0	30,0	
Benzo(a)pyren Fe.	0,048	mg/kg TM	0,3	0,3	0,3						
Aufschluss Feststoff						BM-0*	BM-F0*	BM-F1	BM-F2	BM-F3	
Arsen Fe.	220,00	mg/kg TM	10,0	20,0	20,0	20,0	40,0	40,0	40,0	150,0	
Blei Fe.	18,00	mg/kg TM	40,0	70,0	100,0	140,0	140,0	140,0	140,0	700,0	
Cadmium Fe.	< 0,13	mg/kg TM	0,4	1,0	1,5	1,0	2,0	2,0	2,0	10,0	
Chrom ges. Fe.	36,00	mg/kg TM	30,0	60,0	100,0	120,0	120,0	120,0	120,0	600,0	
Kupfer Fe.	37,00	mg/kg TM	20,0	40,0	60,0	80,0	80,0	80,0	80,0	320,0	
Nickel Fe.	36,00	mg/kg TM	15,0	50,0	70,0	100,0	100,0	100,0	100,0	350,0	
Quecksilber Fe.	0,15	mg/kg TM	0,2	0,3	0,3	0,6	0,6	0,6	0,6	5,0	
Thallium Fe.	< 0,30	mg/kg TM	0,5	1,0	1,0	1,0	2,0	2,0	2,0	7,0	
Zink Fe.	77,00	mg/kg TM	60,0	150,0	200,0	300,0	300,0	300,0	300,0	1200,0	
Eluatuntersuchungen						BM-0*	bei TOC ≥ 0,5	BM-F0*	BM-F1	BM-F2	BM-F3
pH-Wert El.	9,80							6,5 - 9,5	6,5 - 9,5	6,5 - 9,5	5,5 - 12
Elektr. Leif. El.	660,00	µS/cm				350		350	500	500	2000
Sulfat El.	73,00	mg/l	250,0	250	250	250	250	450	450	1000	
Arsen El.	1700,00	µg/l				8	13	12	20	85	100
Blei El.	21,00	µg/l				23	43	35	90	250	470
Cadmium El.	< 0,80	µg/l				2	4	3	3	10	15
Chrom ges. El.	3,40	µg/l				10	19	15	150	290	530
Kupfer El.	40,00	µg/l				20	41	30	110	170	320
Nickel El.	< 6,0	µg/l				20	31	30	30	150	280
Quecksilber El.	< 0,033	µg/l				0,1					
Zink El.	< 25	µg/l				100	210	150	160	840	1600
PAK15 El.	0,02	µg/l				0,2		0,3	1,5	3,8	20
Einordnung:	> BM-F3										
Auswertung für	Sand	Sand									
Zuordnungen nach Ersatzbaustoffverordnung											
	BM-0	BM-0*	BM-F0*	BM-F1	BM-F2	BM-F3	> BM-F3				

Fe. = Feststoff; El. = Eluat

Proj.-Nr.
24/03/257 PL

TOP 9 - Anlagen zu Beschlussvorlage 100/2024

Probenahme
und
Erstellung
von
Analysen

auf den
Gebieten
Wasser, Boden,
Luft, Abfall,
Altlasten und
Klärschlamm

ANALYTIK-TEAM
GmbH



Daimler Str. 6
70736 Fellbach-
Oeffingen
Tel. 07 11/95 19 42-0
Fax 07 11/95 19 42-42
info@analytik-team.de
www.analytik-team.de

Tagesordnung

öffentlich

Prüfbericht: 2404040-1

Analytik gemäß ErsatzbaustoffV Anlage 1, Tab. 3: BM-F0* bis BM-F3/BG-F0* bis BG-F3 im Feststoff und Schütteleuat (2:1)

Auftraggeber: M&S Umweltprojekt GmbH, Pfortenstraße 7, 08527 Plauen
Projekt: 24/03/257 PL – Baugrund „Anschluss EDEKA an B94“ Lengelfeld
AG: May & Co. WuGB GmbH & Co. KG
Projektbearbeiter: Herr Dostmann
Probenahme: 02.04.2024 durch Auftraggeber
Probeneingang: 04.04.2024
Bearbeitungszeitraum: 04.04. – 10.04.2024

Untersuchungsbefund für die Probe: KRB 1/1

Parameter	Messwert	BG
Polycycl. aromat. Kohlenwasserstoffe [mg/kg TS]		
Naphthalin	< 0,010	0,010 [1]
Acenaphthylen	< 0,010	0,010 [1]
Acenaphthen	< 0,010	0,010 [1]
Fluoren	< 0,010	0,010 [2]
Phenanthren	0,049	0,010
Anthracen	0,014	0,010
Fluoranthen	0,10	0,010
Pyren	0,086	0,010
Benzo(a)anthracen	0,039	0,010
Chrysen	0,062	0,010
Benzo(b/k)fluoranthen	0,097	0,010
Benzo(a)pyren	0,048	0,010
Dibenzo(ah)anthracen	< 0,010	0,010 [2]
Indeno(1,2,3-cd)pyren	0,012	0,010
Benzo(ghi)perylen	0,018	0,010
Summe PAK 16*	0,54	
Schwermetalle im Feststoff [mg/kg TS]		
Arsen As	220	1,0
Blei Pb	18	1,0
Cadmium Cd	< 0,13	0,13
Chrom, ges. Cr	36	1,0
Kupfer Cu	37	1,0
Nickel Ni	36	1,0
Quecksilber Hg	0,15	0,06
Thallium Tl	< 0,30	0,30
Zink Zn	77	1,0
Mineralöl-Kohlenwasserstoffe [mg/kg TS]		
MKW C ₁₀ -C ₂₂	< 50	50
MKW C ₁₀ -C ₄₀	< 50	50
Trockensubstanz TS [M.-%]	95,4	0,1
Organischer Anteil d. Trockenrückstandes Der Originalsubstanz [M.-%]		
bestimmt als TOC	0,37	0,30

Parameter	Messwert	BG
Eluat (2:1)		
pH-Wert bei 21°C	9,8	
Leitf. [µS/cm] bei 25°C	660	10
Sulfat [mg/l]	73	3,0
Polycycl. aromat. Kohlenwasserstoffe [µg/l]		
Acenaphthylen	< 0,010	0,010 [1]
Acenaphthen	< 0,010	0,010 [1]
Fluoren	< 0,010	0,010 [1]
Phenanthren	< 0,010	0,010 [1]
Anthracen	0,013	0,010
Fluoranthen	< 0,010	0,010 [1]
Pyren	< 0,010	0,010 [2]
Benzo(a)anthracen	< 0,010	0,010 [1]
Chrysen	< 0,010	0,010 [1]
Benzo(b/k)fluoranthen	< 0,010	0,010 [1]
Benzo(a)pyren	< 0,010	0,010 [1]
Dibenzo(ah)anthracen	< 0,010	0,010 [1]
Indeno(1,2,3-cd)pyren	< 0,010	0,010 [1]
Benzo(ghi)perylen	< 0,010	0,010 [1]
Summe PAK 15*	0,018	
Schwermetalle im Eluat (2:1) [µg/l]		
Arsen As	1700	63 [3]
Blei Pb	21	6,0
Cadmium Cd	< 0,80	0,80
Chrom, ges. Cr	3,4	3,0
Kupfer Cu	40	6,0
Nickel Ni	< 6,0	6,0
Quecksilber Hg	< 0,033	0,033
Thallium Tl	< 0,20	0,20
Zink Zn	< 25	25

PAK DIN ISO 18287 : 2006-05
MKW DIN EN 14039 : 2005-01
TOC DIN EN 13137 : 2001-12
TS DIN EN 14346 : 2007-03
Schütteleuat DIN 19529 : 2015-12
PAK im Eluat DIN 38407- F 39 :2011-09
SM o. Hg DIN EN ISO 11885 :2009-09
Hg DIN EN ISO 12846 :2012-08
pH-Wert DIN EN ISO 10523 : 2012-04
Leitf. DIN EN 27888 : 1993-11
Sulfat DIN EN ISO 10304-1:2009-07

* Summenbildung (nach EBV): Komponenten unterhalb der NG wurden nicht berücksichtigt. Komponenten zwischen NG und BG wurden mit halber BG einberechnet.

Erläuterungen:

- BG = Bestimmungsgrenze / NG = Nachweisgrenze
- [1] Messwert kleiner NG
- [2] Messwert zwischen NG und BG
- [3] BG musste erhöht werden für die Messung im gerätespezifischen Konzentrationsbereich
- [4] BG musste erhöht werden aufgrund von Substanzüberlagerungen oder Matrixeffekten
- [5] BG musste erhöht werden aufgrund geringer Probenmenge



Probeninformationen:

Probenbezeichnung:	KRB 1/1		
Labornummer:	2404040-1	Matrix:	Feststoff
Probenbehälter:	PE-Beutel	Probenmenge:	900 g

Anmerkung: Die im Prüfbericht aufgeführten Untersuchungsergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die Prüfgegenstände. Die auszugsweise Vervielfältigung, ohne unsere schriftliche Genehmigung, ist nicht zulässig. Prüfberichte berücksichtigen die aktuellen Normforderungen der DIN EN ISO 17025:2018.

Fellbach, den 10. April 2024

Analytik-Team GmbH

Dieses Dokument wurde elektronisch erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.

Dr.rer.nat. H. Wildemann
(Geschäftsführer)

Prüfbericht: 2404040-1, Seite 1 von 1

Anlage 20

BBP „Revitalisierung IB Kunststeinwerk durch Verlegung + Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“, Grün – Anl. 8 Informationen für weitere Planung



Beschreibung der Maßnahmen zur Reduzierung der Aktivitätskonzentration von Radon

im Bauobjekt

Errichtung eines EDEKA- Verbrauchermarktes Polenzstraße 48a, 08485 Lengenfeld



Bauherr:

**May & Co.
Wohn- und Gewerbebauten GmbH & Co.KG
Lindenstraße 54
25524 Itzehoe**

Berichtverfasser:

**RadonPlan GmbH
Dipl. Ing. Martin Saurbier
Blindgasse 9
50226 Frechen**

Diese Anlagenbeschreibung darf nur mit schriftlicher Zustimmung und Namensnennung an Dritte weitergeleitet werden.
Es verbleibt vollumfänglich mit Urheberrecht geistiges **Eigentum der RadonPlan GmbH**.

Eine Veröffentlichung bedarf ebenso der schriftlichen Genehmigung des Unterzeichners. Dies gilt auch auszugsweise.



Bericht zur Vorplanung im Gebäude EDEKA Lengenfeld – Thema Radonschutz

Das vorhandene Gebäude des Kunststeinwerks auf dem Grundstück wird abgerissen und an gleicher Stelle wird der Verbrauchermarkt mit Parkplätzen errichtet.

Für die Nutzung des Gebäudes sind insbesondere die Aufenthaltsbereiche und Nutzbereiche mit Arbeitsplätzen von Relevanz. Hierzu gehören neben den Verkaufsflächen (Summe 2.233,3 m²) mit Kundenverkehr (Bestückung der Regale), Frischverkaufsflächen (Käse, Wurst, Fleisch, Bäckerei und jeweils zugehörige Vorbereitungsräume etc.), Infostand, Kassenbereiche, Bürobereiche, Personal-Pausen- und Umkleieräume, sowie vorgelagert externe Sonderverkaufsflächen (Backshop, o.ä.). Ebenso als Arbeitsplätze sind die Lagerbereiche einzuordnen, da sich hier Personen auch für bestimmte Tätigkeiten länger als 30min aufhalten werden.

Für diese Bereiche gilt per Gesetz die Radonminderung zu einem **Referenzwert von 300 Bq/m³** als **Jahresmittelwert** in der Raumluft (Messpunkt ca. 1,5m Raumhöhe).

Mit der Planung der Radonschutzmaßnahmen strebt die Radonplan selber grundsätzlich den empfohlenen Wert der WHO von unter 100 Bq/m³ an und wird diesen Wert auch vom Ausführenden Unternehmen erwarten!

Untergeordnet in dem Zusammenhang sind Kühlmittel- und Kühlräume, Technikräume wie Batterieräume, Kühlräume (Tiefkühl, MoPro, O/G, Fleisch, Wurst). Hier ist der o.g. Jahresmittelwert nicht einzuhalten.

Das Gebäude wird gebäudetechnisch mit einer Raumlufthechnischen Anlage be- und entlüftet.- Hinsichtlich der Druckverhältnisse im Gebäude ist zur Erzielung des geforderten Radon-Referenzwertes in der Gesamtbilanz darauf zu achten, dass mindestens ein Druckausgleich bis hin zu einem Überdruck (bis zu ca 20% mehr Zuluft als Abluft) eingehalten werden!

Sollte für den Winterfall die Wärmerückgewinnung in die sogenannte Frostschutz-Funktion gehen und die Außenluft ausschalten zur Vermeidung eines Einfrierens des Wärmetauschers, so besteht die Gefahr, dass dadurch mehr Radon in die Gebäudehülle aus dem Erdreich durch grundsätzlich noch so gute Gebäudedichtheit eingesaugt wird! Damit dies Vermieden werden kann. Wird in der Außenluft ein Vorerhitzer benötigt, der die Außenluft derart erwärmt, dass durch Toleranzen und Schwankungen mindestens +2° Celsius vor der Wärmerückgewinnung anstehen in Abhängigkeit vom Feuchtegehalt der Abluft!

Für die Gründung des Gebäudes werden im CMC-Verfahren eine Vielzahl von Pfählen ins Erdreich ausgeführt, auf dem die Bodenplatte gegründet wird.

Durch die vorherige Bebauungsnutzung zur Kunststeinfabrikation ist der Boden verdichtet.

Unter der Bodenplatte wird eine Kiesschicht in runder 45mm Körnung eingebracht. Dadurch entsteht hier eine bodenluftführende Schicht, die für die Unterboden-Unterdruck-Radonabsaugung genutzt wird.

Durch diese Art der Gründung ist anzunehmen, dass sich hinsichtlich des Radoneintrages aus dem Erdreich ein großes Gasfeld des Edelgases Radon unter dem Gesamtgebäude entsteht, das von unten durch den Bodenüberdruck zur Erdoberfläche drängt und insgesamt unterhalb des Gebäudes wie



unter einer „Käseglocke“ eingesperrt wird.

Durch den stetigen Überdruck aus dem Boden gegenüber dem wechselnden Luftdruck in der Atmosphäre steigt das Radon nach oben und sucht sich seinen Weg ins Freie.

Dort wo ein Hindernis vorhanden ist, wird das Radon daran gehindert ins Freie zu gelangen und es sucht sich per Weg des geringsten Widerstandes im Falle eines Gebäudes auf / in dem Erdreich Eintrittspfade durch das Gebäude zur Druckentlastung im Boden nach oben.

In der Regel weisen alle Gebäude, insbesondere bereits ohne mechanische Be- und Entlüftungsanlagen, einen Unterdruck gegenüber der Umwelt auf.

Das liegt einerseits an der Thermik innerhalb der Gebäude, dem Luftdruck und Windlasten auf dem Gebäude mit Lee- und Luv-Seite(n). Bei Gebäuden, die nur Abluftanlagen wie für innenliegende Toiletten, Küchen-Dunstabzugshauben verfügen, haben zusätzlich per se einen mechanisch erzeugten Unterdruck.

Dadurch werden Lasteinträge wie Radon aus dem Erdreich noch verstärkt, insbesondere im Winter, wenn die Erde um das Gebäude durch Eis- und Frost gefroren und damit verschlossen ist und sich das Gas dann einen anderen, wenn auch „beschwerlicheren“ Weg suchen muss, ins Freie zu gelangen als im Sommer!

Wo ein Gebäude darüber steht, wird sich das Radon unter der Gründung / erdberührten Bodenplatte in den einzelnen Fundamentfeldern ansammeln. Durch das stete Nachströmen von unten entsteht ein kontinuierlicher Gasstrom, der sich durch den Boden-Überdruck seinen Weg ins Gebäude sucht und nach dem Weg des geringsten Widerstandes auch findet mittels Diffusion, Konvektion.

Ein passiver primärer Radonschutz mittels einer Radonschutzfolie ist aufgrund eigener Erfahrungen in dieser Größenordnung eine sehr kostenintensive und dazu auch sehr anfällige Option, deren Langzeitwerte noch nicht nachgewiesen sind.

Im Labor ist der Nachweis der Radondichtheit erbracht, jedoch in der Praxis zeigt sich immer wieder wie überwachungsintensiv und beschädigungsempfindlich eine solche Folienverlegung ist. Bei der Vielzahl an hier erforderlichen Durchdringungen der Radonfolie für Bodeneinläufe, Installationen, Fundamenterde, Grundleitungsanschlüsse etc. addiert sich zum hohen Material- und Arbeitspreis allein der Folie noch das entsprechende Zubehör mit hoher Empfindlichkeit. Spätere Nachinstallationen sind damit auch nur mit sehr großem Aufwand möglich bei dem Risiko einen Eintrittspfad zu schaffen.

Bereits bei der Verlegung der Folie muss penibel drauf geachtet werden, dass kein Monteur einen Stein unter dem Schuh hat, kein (scharfer oder stumpfer) Gegenstand auf der Folie verrückt wird, dass nicht ein kleiner Haarriss entsteht und man diesen finden muss.

Daher empfehlen wir, eine Unterboden-Unterdruckanlage zumindest in der Verrohrung vorzurüsten, am besten bei den hohen Bodenradonwerten auch in Betrieb zu nehmen! So kann man an den geeignetsten Stellen im Verbrauchermarkt nahezu unsichtbar bis auf die Zentraltechnik das Radon als Ursache unter dem Gebäude gleich absaugen, bevor es in das Gebäude eindringen kann-



Für den Radonschutz des EDEKA Verbrauchemarktes in der Polenzstr. 48a in Lengsfeld werden aufgrund der Größe des Gebäudes und damit einhergehend einer Vielzahl von Absaugpunkten unter dem Gebäude zwei Radonabsaug-Anlagen benötigt.

Es werden folgende Anzahl Absaugpunkte benötigt:

Anlage 1 - 12 Punkte im Gebäudesegment Achse A bis H
Anlage 2 - 12 Punkte im Gebäudesegment Achse G bis M

Da die Bodenplatte bei der Gebäudeerrichtung erst hergestellt wird, besteht die Möglichkeit die Ansaugrohre (DN40) auf der bodenluftführenden Kiesschicht vor der Auslegung mit Feuchtigkeitsfolie und Sauberkeitsschicht/ Bodenplatte zu verlegen und so an den bestgeeigneten Stellen unter dem Gebäude abzusaugen. Die Leitungen werden von den einzelnen Absaugpunkten oberhalb der Kiesschicht verlegt, zu jeweils einem zentralen Punkt je Anlage, die Rohrleitungen durch eine Individual-Ringraumdichtung in einem Futterrohr mit Mauerkragen (zur radondichten Befestigung und Ausrichtung während der Herstellung der Bodenplatte).

In diesem Futterrohr wird jeweils eine radondichte Individual-Ringraumdichtung eingebracht, wo die jeweils 12 Ansaugrohre je Anlage aus dem Erdreich radondicht in das Lager geführt werden. Durch Anziehen der Drehmomentschrauben wird die Gummilippdichtung gegen das Futterrohr und gegen die eingeführten Ansaugrohre abgedichtet.

Dort werden die Leitungen oberhalb der Bodenplatte je Anlage zu einem Sammler verlegt. Dort wird mit einem Kugelhahn zum Belastungs- und Druckabgleich dann eine gemeinsame Sammelleitung angeschlossen.



Bild 1: Sammler mit Kugelhähnen



Bild 2: Radonsauger auf Konsole mit Schalldämpfer und Kondensatabscheider in der Fortluft und Rammschutz mittels Riffelblech-Verkofferung

Diese Sammelleitung wird für die Anlagen 1 und 2 im Lager (Achsbereich H-I'/7) zu den jeweiligen Radonsaugern oberhalb der Lagerregale geführt.

Der jeweilige Radonsauger wird schallentkoppelt auf einer Konsole montiert.

Die zwei Radonsauger werden dort installiert, wo dann auch durch die Fassade die Fortluft je über ein geeignetes Fortluftgitter Ø100mm ausgeblasen wird.

Zwischen Radonsauger und Gebäudeaustritt sind je ein Schalldämpfer und ein Kondensatablauf montiert.



Zum Schutz der Radonabluft werden die Sammler in einem Schrank (wie einem Fußbodenheizkreisverteiler) mit Rammschutz (bauseits) eingehaust und mit Zugänglichkeit von vorne in Fußbodenhöhe montiert.



Bild 3: Verkofferung der Sammelleitung mit Riffelblech-Rammschutz und Sockelrammschutz mit Holz

Die weitere Leitungsführung zum Radonsauger ist (bauseits) mit einer Riffelblech-Verkofferung mit Rammschutz bis zur Höhe der OK Regale zu schützen.

Die Leistungsaufnahme jedes Radonsaugers beträgt nach Herstellerangaben jeweils 1,8 kW (jeweils 230V Steckdose erforderlich, einzeln abgesichert).

Der zu erwartende Betriebspunkt jeder Anlage liegt dann bei ca. 350W.

Die Radonsauger verfügen jeweils über eine eingebaute MSR-Technik. Sie ist so intelligent, dass sie Druckdifferenzschwankungen zwischen dem Bodenüberdruck zum Luftdruck feststellt bevor bereits mehr Radon hätte ins Gebäude eindringen können und eigenständig gegensteuert und dabei einen konstanten Abluft-Volumenstrom gegensteuert.

Die Anlagen werden im 24h/7d Betrieb nötig sein.

Aufgestellt: Radonplan GmbH
Frechen, 17.04.2024

Dipl. Ing. Martin Saurbier



Anlagen

öffentlich

Vorentwurfsplanung der Radon-Absaugpunkte und Leitungsführung



Anlage 21

BBP „Revitalisierung IB Kunststeinwerk durch Verlegung + Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café“, Grün – Anl. 8 Informationen für weitere Planung

Betreff: RE: Neubau EDEKA Lengenfeld - hier: Verwertung der Flurstücke 1282/2 und 1281/3

Von: Ines Fontao <winterlinge@gmx.de>

Datum: 13.07.2024, 11:41

An: Dirk Brandt <bauamt-brandt@stadt-lengenfeld.de>, Uwe Zahn <zahn@umweltzahn.de>

Tagesordnung

öffentlich

Hallo Herr Brandt und Herr Zahn,

Hr. Seifert hat Wort gehalten und in kürzester Zeit bereits einen ersten **Plan zur Verwertung der beiden Flurstücke oberhalb der Göltzsch** zusammengestellt, **siehe unten & siehe Anhang**.

Hr. Seifert kommt am selben Tag aus dem Urlaub zurück wie ich, ich würde dann postwendend mit ihm besprechen, wie wir hier weiter vorgehen können. **Ggf. ist Fr. Fahland von der LTV, der ich diese Woche auch die von ihr abgefragte Zuarbeit gesendet hatte, ja auch angetan von dieser Planung - in einem Telefonat diese Woche hatte sie angezeigt, dass die LTV ggf Interesse hätte, den westlichen Uferstreifen abzukaufen, um das Flussbett zwecks Hochwasserschutzes auf der westlichen Seite zu erweitern. Dieser gedankliche Ansatz ist ja jetzt tatsächlich nun auch Teil der Entwicklungsidee der LASuV.**

Dies alles für Sie vorab zur Stadtratssitzung am Montag als zusätzliche Info, ggf. kann man diese nun sehr möglich erscheinende und sehr positive Entwicklung mündlich auch bereits an die Stadträte übermitteln.

MIG,

Dipl. Ing. Ines Fontao
GF, Handels - & Wohnbau GmbH Zwickau
0151.21 530 319
037606.86 10 80

Gesendet: Freitag, 12. Juli 2024 um 14:54 Uhr
Von: "Seifert, Marko - LASuV NL Plauen"

Anlage 22

Archäologische Denkmale

Tagesordnung

öffentlich



Archäologische Denkmale stehen unter Schutz. Sie sind überall in Sachsen auch außerhalb der bekannten und verzeichneten Denkmalfächen in erheblichem Umfang zu erwarten. Die Denkmalinformationen werden ständig fortgeschrieben, insofern kann der vorliegende Auszug vom aktuellen Stand abweichen. Vor Maßnahmen mit Bodeneingriffen muss in jedem Fall eine denkmalschutzrechtliche Stellungnahme zu den archäologischen Belangen eingeholt werden!

© Landesamt für Archäologie Sachsen unter Nutzung von Geobasisdaten des Landesamtes für Geobasisinformation Sachsen
Recherche vom: 29.02.2024 Maßstab: 1 : 2500



Stadt Lengenfeld
Bauamt

TOP

Bearbeitung: Ullrich

Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachen-Nr.

101/2024

Externe Dokumente (Anlagen)

1. und 2. Nachtrag zum Städtebaulichen Vertrag

Tagesordnung

öffentlich

Betreff

Bebauungsplan Nr.23 „Solarpark A72 - Weißensand“
1. und 2. Nachtrag zum Städtebaulichen Vertrag

Eventuelle Begründung der Dringlichkeit

Finanzielle Auswirkungen

Ja, sh. Begründung Nein

Stellenplanmäßige Auswirkungen

Ja, sh. Begründung Nein

Verwaltungsinterne Abstimmung

Federführung:
Bauamt
Beteiligt:
Stadtkämmerei

Datum

01.08.2024

Unterschrift

Brandt

Genehmigung/Freigabe durch BM

01.08.2024

Bachmann

Beratungsfolge

Stadtrat

Sitzung am

12.08.2024

Ergebnis

ö/nö
Auswah
l
ö

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat der Stadt Lengenfeld bestätigt und beschließt den vorliegenden 1. und 2. Nachtrag zum Städtebaulichen Vertrag zur Planung und Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Solarpark A72 - Weißensand“ im Ortsteil Weißensand zwischen der Stadt Lengenfeld und den Firmen AGENPA GmbH und CleanSource Energy GmbH.

Begründung

Zur Erarbeitung und Umsetzung des Bebauungsplanes ist gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) ein Städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Lengenfeld, vertreten durch Bürgermeister Volker Bachmann, und den Firmen AGENPA GmbH, vertreten durch Herrn Carl Philipp Riedel, und CleanSource Energy GmbH, vertreten durch Herrn Helmut Bernardy, abzuschließen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es für den geplanten Geltungsbereich (West) Baurecht zu schaffen. Die Stadt Lengenfeld möchte mit der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage einen erheblichen Beitrag zum Klimaschutz und zur Energiesicherheit leisten.

Der Vorhabenträger plant auf mehreren Flurstücken in der Gemarkung Weißensand die Errichtung und den Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage nebst Anlagen zur Stromspeicherung auf landwirtschaftlichen Flächen entlang der Bundesautobahn A72. Die vom Vorhabenträger gepachteten Flurstücke verbleiben dabei in privatem oder städtischem Eigentum.

Der Stadtrat bestätigte bereits in seiner öffentlichen Sitzung am 04.03.2024 unter der Beschlussnummer 021/2024 den Städtebaulichen Vertrag.

Der 1. Nachtrag beinhaltet eine Änderungsvereinbarung, die den § 2 - Pflichten des Vorhabenträgers - im städtebaulichen Vertrag um Absatz (8) ergänzt. Darin wird zum Ausdruck gebracht, dass die durch den Vorhabenträger „...gesicherten Flächen nicht als Abstandsflächen für Windkraftanlagen genutzt werden können, die ggf. auf der benachbarten Gemarkung Hartmannsgrün geplant werden könnten.“

In der vorliegenden Änderungsvereinbarung, 2. Nachtrag, wird unter § 2 - Pflichten des Vorhabenträgers - Absatz (9) zusätzlich aufgenommen. Darin verpflichtet sich der Vorhabenträger Vorkommen von Feldlerchen im Vorhabengebiet zu berücksichtigen und konkretisiert ggf. erforderliche Maßnahmen zum Schutz der Feldlerchen. Anzumerken ist, dass in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bei Bedarf weitere Kartierungen zu Bodenbrütern im Vorhabengebiet sowie eine ökologische Baubegleitung durchgeführt wird.

Die Bestimmungen des Städtebaulichen Vertrages vom 22.03.2024/02.04.2024 bleiben davon unberührt.

Produktgruppe	Produktgruppenbezeichnung	Produkt/Leistung	Produkt-/Leistungsbezeichnung		
Investive Kosten der Maßnahme (Investitionskosten) (früherer Vermögenshaushalt)					
	Betrag	Sachkonto	Veranschlagt in (Jahr)	Noch bereitzustellen	Deckung
Auszahlungen					
Einzahlungen					
Investiver Finanzsaldo					
Ergebniswirksame Kosten der Maßnahme jährlich einschließlich kalkulatorische Kosten (Folgekosten)					
Ergebniswirksame Kosten der Maßnahme (früherer Verwaltungshaushalt)					
	Betrag	Sachkonto	Veranschlagt in	Noch bereitzustellen	Deckung
Auszahlungen / Aufwendungen					
Abschreibung					
Zinsen					
Einzahlungen / Erträge					
Haushaltsbelastung jährlich					

1. Nachtrag zum Städtebaulicher Vertrag zur Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Solarpark A72 - Weißensand“

vom 22.03.2024

Zwischen der

Stadt Lengenfeld
Hauptstraße 1
08485 Lengenfeld
vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Volker Bachmann,

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

und den Firmen

AGENPA GmbH
Kienberger Allee 4
12529 Schönefeld
vertreten durch Herrn Carl Philipp Riedel

CleanSource Energy GmbH
Willibald-Alexis-Straße 28, 10965 Berlin
vertreten durch Herrn Helmut Bernardy

- nachfolgend gemeinschaftlich „Vorhabenträger“ genannt

wird gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB folgender Vertrag geschlossen:

I. Präambel

Die Stadt und der Vorhabenträger haben am 22.03.2024 einen städtebaulichen Vertrag zur Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 23 „Solarpark A72 – Weißensand“ abgeschlossen.

Dies vorausgeschickt einigen sich Stadt und Vorhabenträger auf folgende Vereinbarung:

II. Änderungsvereinbarung

(1) § 2 Pflichten des Vorhabenträgers wird um einen Absatz (8) ergänzt:

„(8) Der Vorhabenträger hat Pachtverträge zur Errichtung der PVA-Anlage in der Gemarkung Weißensand abgeschlossen. Er wird im Rahmen der vertraglichen Möglichkeiten der Pachtverträge darauf hinwirken, dass die durch ihn gesicherten Flächen nicht als Abstandsflächen für Windkraftanlagen genutzt werden können, die ggf. auf der benachbarten Gemarkung Hartmannsgrün geplant werden könnten.“

(2) Im Übrigen bleibt es bei den Bestimmungen des Städtebaulichen Vertrags vom 22.03.2024.

Seite 1 von 2

III. Schlussbestimmungen / Salvatorische Klausel Schlussbestimmungen

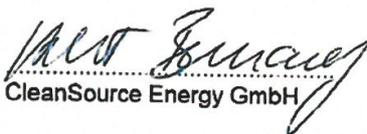
- (1) Es bestehen keine mündlichen oder schriftlichen Nebenabreden zu diesem Vertrag. Alle Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie alle nach diesem Vertrag unter den Vertragspartnern abzugebenden Erklärungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Auch die Vereinbarung, von der Schriftformerfordernis abweichen zu wollen, bedarf ihrerseits der Schriftform.
- (2) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder ganz oder teilweise gegen gültiges Recht verstoßen, so berührt dies nicht die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen. Vielmehr gilt in diesen Fällen eine Bestimmung als vereinbart, welche dem Vertragszweck bestmöglich dient; die beteiligten Parteien vereinbarten hierzu, dass unter gebührender Beachtung der wechselseitigen Interessen die unwirksame Bestimmung oder die Lücke durch eine angemessene Ersatzregelung ersetzt oder ergänzt wird.
- (3) Dieser 1. Nachtrag wird mit der Unterschrift durch den Vorhabenträger und der Stadt sowie mit Rechtsgültigkeit des Bebauungsplanes wirksam.
- (4) Dieser 1. Nachtrag wird 2-fach ausgefertigt, wovon jeweils die Beteiligten eine Abschrift erhalten.

Lengenfeld, 02.04.2024

Schönefeld/Berlin, 22.03.2024


.....
Volker Bachmann
Bürgermeister
Stadt Lengenfeld


.....
AGENPA GmbH
 **AGENPA** GmbH
Kienberger Allee 4
12529 Schönefeld


.....
CleanSource Energy GmbH

2. Nachtrag zum Städtebaulichen Vertrag

zur Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 23

„Solarpark A72 - Weißensand“ vom 22.03.2024/ 02.04.2024 und

1. Nachtrag vom 22.03.2024/ 02.04.2024

Zwischen der

Stadt Lengenfeld
Hauptstraße 1
08485 Lengenfeld
vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Volker Bachmann,

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

und den Firmen

AGENPA GmbH
Kienberger Allee 4
12529 Schönefeld
vertreten durch Herrn Carl Philipp Riedel

CleanSource Energy GmbH
Willibald-Alexis-Straße 28, 10965 Berlin
vertreten durch Herrn Helmut Bernardy

- nachfolgend gemeinschaftlich „Vorhabenträger“ genannt

wird gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB folgender Vertrag geschlossen:

I. Präambel

Die Stadt und der Vorhabenträger haben am 22.03.2024/ 02.04.2024 einen städtebaulichen Vertrag zur Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 23 „Solarpark A72 – Weißensand“ sowie einen 1. Nachtrag 22.03.2024/ 02.04.2024 abgeschlossen.

Dies vorausgeschickt einigen sich Stadt und Vorhabenträger auf folgende Vereinbarung:

II. Änderungsvereinbarung

(1) § 2 Pflichten des Vorhabenträgers wird um einen Absatz (9) ergänzt:

„(9) Der Vorhabenträger berücksichtigt mögliche Vorkommen von Feldlerchen im Vorhabengebiet und sowie den Hinweis im Bebauungsplan im Zuge der baulichen Umsetzung:

Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt, diesbezüglich ggf. erforderliche Maßnahmen vor Baubeginn mit der unteren Naturschutzbehörde des Vogtlandkreises abzustimmen. Bei Bedarf ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen. Im Vorfeld von Bautätigkeiten sind bei Erfordernis und entsprechend den Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde örtliche Erhebungen (Kartierungen) u.a. zu Bodenbrüter durchzuführen.

Sollten Brutvorkommen der Feldlerche in Baufeldern ausgeglichen werden müssen, so sind auf landwirtschaftlichen Flächen außerhalb der Baufelder Lerchenfenster herzustellen. Pro Brutpaar sind zwei Lerchenfenster herzustellen. Die Lage der Lerchenfenster ist der zuständigen Naturschutzbehörde mitzuteilen. Folgende Vorgaben sind bei den Lerchenfenstern einzuhalten: •maximal 3 Fenster pro Hektar mind. 25 m² pro Fenster Offenes Gelände mit weitgehend freiem Horizont (z.B. Abstand zu Gehölzen/Gebäuden > 50 m, > 100 m zu Hochspannungsleitungen) •Keine Bodenbearbeitung und kein Einsatz von Pestiziden während der Brutzeit und 1. Mahd frühestens ab Ende August (nicht innerhalb der Brutzeit mähen). Die Fenster können auf den folgenden Flurstücken hergestellt werden: Gemarkung Weißensand: Nr. 362/e, Nr. 495/1 und Nr. 511/4.“

Werden nach Errichtung der Solaranlage bei Kartierungen Brutnachweise der Feldlerche innerhalb der Baufelder nachgewiesen, so kann die Anzahl der Fenster außerhalb reduziert werden.

- (2) Im Übrigen bleibt es bei den Bestimmungen des Städtebaulichen Vertrags vom 22.03.2024/02.04.2024 sowie des 1. Nachtrages vom 22.03.2024/ 02.04.2024.

III. Schlussbestimmungen / Salvatorische Klausel Schlussbestimmungen

- (1) Es bestehen keine mündlichen oder schriftlichen Nebenabreden zu diesem Vertrag. Alle Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie alle nach diesem Vertrag unter den Vertragspartnern abzugebenden Erklärungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Auch die Vereinbarung, von der Schriftformerfordernis abweichen zu wollen, bedarf ihrerseits der Schriftform.
- (2) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder ganz oder teilweise gegen gültiges Recht verstoßen, so berührt dies nicht die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen. Vielmehr gilt in diesen Fällen eine Bestimmung als vereinbart, welche dem Vertragszweck bestmöglich dient; die beteiligten Parteien vereinbaren hierzu, dass unter gebührender Beachtung der wechselseitigen Interessen die unwirksame Bestimmung oder die Lücke durch eine angemessene Ersatzregelung ersetzt oder ergänzt wird.
- (3) Dieser 2. Nachtrag wird mit der Unterschrift durch den Vorhabenträger und der Stadt sowie mit Rechtsgültigkeit des Bebauungsplanes wirksam.
- (4) Dieser 2. Nachtrag wird 2-fach ausgefertigt, wovon jeweils die Beteiligten eine Abschrift erhalten.

Lengsfeld,

Schönefeld/Berlin,

.....
Volker Bachmann
Bürgermeister
Stadt Lengsfeld

.....
AGENPA GmbH

.....
CleanSource Energy GmbH



Stadt Lengenfeld
Bauamt

TOP

Bearbeitung: Schlenker

Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachen-Nr.

098/2024

Externe Dokumente (Anlagen)

Vergabevorschlag

Tagesordnung

öffentlich

Betreff

Vergabe von Lieferleistungen: Lieferung eines Nutzfahrzeuges LKW - Kipper 12,0 t für den Bauhof der Stadt Lengenfeld

Eventuelle Begründung der Dringlichkeit

Finanzielle Auswirkungen

Ja, sh. Begründung Nein

Stellenplanmäßige Auswirkungen

Ja, sh. Begründung Nein

Verwaltungsinterne Abstimmung

Federführung:

Bauamt

Beteiligt:

Stadtkämmerei

Datum

24.07.2024

24.07.2024

24.07.2024

Unterschrift

Brandt

Tunger

Bachmann

Genehmigung/Freigabe durch BM

Beratungsfolge

Technischer Ausschuss

Stadtrat

Sitzung am

05.08.2024

12.08.2024

Ergebnis

ö/nö

nö

ö

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat stimmt der Vergabe der Lieferung eines Nutzfahrzeuges für den Bauhof an die

MAN Truck & Bus Deutschland GmbH
Zwickauer Straße 370
09116 Chemnitz

i.H.v. 125.264,16 € brutto zu.

Begründung

Zur Verbesserung des kommunalen Fuhrparks und damit zur Unterstützung des Bauhofs ist die Ersatzbeschaffung eines Nutzfahrzeuges nötig. Der bisherige Mercedes-Kipper musste altersbedingt versteigert werden.

Der dringend erforderliche LKW-Kipper weist eine hohe Nutzlast durch niedriges Eigengewicht auf und ist außerdem kraftstoffsparend, die Kippbrücke ist als Dreiseitenkipper mit Seitenwänden aus Stahl vielseitig nutzbar. Die einsatzfähige, werksseitige Ausstattung erspart den Einbau einer zeit- und kostenintensiven Nachrüstlösung. Er wird dabei insbesondere bei den vielfältigen Arbeiten des Bauhofes (Grünschnitttransport bei der Grün- und Landschaftspflege, Baustofftransport bei Tiefbauarbeiten etc.) sowie für den Transport für Schüttgut eingesetzt.

Die Ausschreibung erfolgte öffentlich. Hierbei haben sich 2 Anbieter mit 2 Angeboten beworben.

Die Firma „MAN Truck & Bus Deutschland GmbH, Zwickauer Straße 370, 09116 Chemnitz“ und die Firma „Rhenus Mailroom Services GmbH Daimle Truck AG, Mühlenstr., 10243 Berlin“ konnten beide ein Fabrikat mit den erbetenen und benötigten Anforderungen anbieten.

Die weiteren Details zur Angebotsauswertung sind bitte dem anhängenden Vergabevorschlag zu entnehmen.

Produktgruppe	Produktgruppenbezeichnung	Produkt/Leistung	Produkt-/Leistungsbezeichnung		
111	Baubetriebshof	11131010	Baubetriebshof - Nutzfahrzeuge		
Investive Kosten der Maßnahme (Investitionskosten) (früherer Vermögenshaushalt)					
	Betrag	Sachkonto	Veranschlagt in (Jahr)	Noch bereitzustellen	Deckung
Auszahlungen	125.264,16 €	06112000	2024	0,00 €	
Einzahlungen					
Investiver Finanzsaldo	125.264,16 €				
Ergebniswirksame Kosten der Maßnahme jährlich einschließlich kalkulatorischer Kosten (Folgekosten) <input type="checkbox"/>					
Ergebniswirksame Kosten der Maßnahme (früherer Verwaltungshaushalt) <input type="checkbox"/>					
	Betrag	Sachkonto	Veranschlagt in	Noch bereitzustellen	Deckung
Auszahlungen / Aufwendungen	12.526,42 €	47111000	ab 2025		
Abschreibung		31611000 SPo			
Zinsen					
Einzahlungen / Erträge					
Haushaltsbelastung jährlich					



Projekt: Lieferung eines Nutzfahrzeuges LKW – Kipper 12,0 t für den Bauhof der Stadt Lengenfeld
Leistung: Lieferung

Tagesordnung

öffentlich

1. Ordnungskriterien und Vorgaben aus dem Ausschreibungsverfahren

1.1 Allgemeine Angaben

Leistungsumfang:

Lieferung: Zielland Deutschland, Handelstonnage 12 t, Fahrzeugart Dreiseitenkipper, Rechtsverkehr (Lenkungsanordnung links), RAL 2011 (Kommunalorange), Anwendungsbereich Bau

1.2 Vergabestelle/Auftraggeber:

Name: Stadt Lengenfeld
Straße, Nr.: Hauptstraße 1
PLZ: 08485 Ort: Lengenfeld
Telefon: 037606/305-40 Telefax: 037606/305-46
E-Mail: bauamt@stadt-lengenfeld.de

1.3 Kosten

Geschätzter Auftragswert einschl. USt.: 130.000 €

1.4 Vergabeart

Gesamtauftragswert: unter dem Schwellenwert

Vergabeart: Öffentliche Ausschreibung
(§ 3 Abs. 1 VOL/A)

Begründung: Vergabeart entsprechend geschätztem Auftragswert; öffentlicher Auftraggeber

Maßgebende
Vergabeordnung: VOL/A, SächsVergabeG, Hauptsatzung Stadt Lengenfeld

1.5 Sonstiges

Nebenangebote: zugelassen

2. Hauptverfahren

2.1 Terminkette

Veröffentlichung:	21.06.2024
Ablauf Angebotsfrist/ Submissionstermin:	19.07.2024 10:00 Uhr
Sitzung/Beschluss Techn. Ausschuss:	05.08.2024
Sitzung/Beschluss Stadtrat	12.08.2024
Auftragserteilung:	nach SR-Beschluss
Ausführungsfristen:	In Abhängigkeit der Lieferzeiten



Projekt: Lieferung eines Nutzfahrzeuges LKW – Kipper 12,0 t für den Bauhof der Stadt Lengenfeld
Leistung: Lieferung

Tagesordnung

öffentlich

2.2 Zuschlagskriterien

Als Zuschlagskriterium wird bei Vorliegen der gleichen Eignung der Preis sowie die Erfüllung der Ausschreibungskriterien festgelegt.

2.3 Angebotsdaten

Ang.Nr.	Bieter	Datum	Angebotssumme ungeprüft	Nebenangebote	Nachlass v. H.
1	Rhenus Mailroom Services GmbH Daimle Truck AG, Mühlenstr., 10243 Berlin	04.07.2024	128.877,00 €	-	-
2	MAN Truck & Bus Deutschland GmbH, Zwickauer Straße 370, 09116 Chemnitz	17.07.2024	124.712,00 €	-	-

2.4 Reihenfolge der Angebote nach rechnerischer Prüfung ohne Bedarfs- und Wahlpositionen

Rang	Bieter	Angebotsart	Angebotsinhalt	gepr. Ang. Summe
1	MAN Truck & Bus Deutschland GmbH, Zwickauer Straße 370, 09116 Chemnitz (2)	Hauptangebot	MAN TGL 12.220 4x2 BL CH, Motor D08R4 mit 220 PS und der Schadstoffklasse EURO6.	125.264,16 €
2	Rhenus Mailroom Services GmbH Daimle Truck AG, Mühlenstr., 10243 Berlin (1)	Hauptangebot	Mercedes-Benz Atego 1224 K 4x2, Motor OM936 mit 238 PS und der Schadstoffklasse EURO6.	128.877,00 €

2.5 Formale Prüfung

Es wird kein Angebot ausgeschlossen.

2.6 Eignung der Bieter

Bieter 1 Rhenus Mailroom Services GmbH Daimle Truck AG, Mühlenstr., 10243 Berlin

Die Überprüfung der Eigenerklärung und der zugehörigen Bescheinigungen des Bieters sowie ggf. der von ihm benannten Nachunternehmer ergab, dass der Bieter geeignet ist.

Bieter 2 MAN Truck & Bus Deutschland GmbH, Zwickauer Straße 370, 09116 Chemnitz

Die Überprüfung der Eigenerklärung und der zugehörigen Bescheinigungen des Bieters sowie ggf. der von ihm benannten Nachunternehmer ergab, dass der Bieter geeignet ist.

2.7 Beurteilung der Angebotspreise und der angebotenen Fabrikate

Alle Angebote enthalten angemessene Preise und kommen in die engere Wahl.



Projekt: Lieferung eines Nutzfahrzeuges LKW – Kipper 12,0 t für den Bauhof der Stadt Lengenfeld
Leistung: Lieferung

Tagesordnung

öffentlich

2.8 Reihenfolge der Angebote der engeren Wahl nach sachlicher und rechnerischer Prüfung einschl. gewerteter Bedarfs- und ausgewählter Wahlpositionen sowie evtl. Wartungs-/Instandhaltungsleistungen

Rang	Bieter	Angebotsart	Angebotsinhalt	Wertungssumme
1	MAN Truck & Bus Deutschland GmbH, Zwickauer Straße 370, 09116 Chemnitz (2)	Haupt- angebot	MAN TGL 12.220 4x2 BL CH, Motor D08R4 mit 220 PS und der Schadstoffklasse EURO6.	125.264,16 €
2	Rhenus Mailroom Services GmbH Daimle Truck AG, Mühlenstr.,10243 Berlin	Haupt- angebot	Mercedes-Benz Atego 1224 K 4x2, Motor OM936 mit 238 PS und der Schadstoffklasse EURO6.	128.877,00 €

2.9.1 Auswahl des wirtschaftlichsten Angebotes

Bieter 2 MAN Truck & Bus Deutschland GmbH, Zwickauer Straße 370, 09116 Chemnitz

Hauptangebot

Dieses Angebot ist das wirtschaftlichste und zweckdienlichste, es erfüllt die geforderten Anforderungen in Hinsicht auf die künftige Nutzung, den geplanten Einsatzzweck und den kommunalen Bedürfnissen. Es soll den Zuschlag erhalten.

2.9.2 Vergabevorschlag

Auf das Hauptangebot vom 17.07.2024 der Firma MAN Truck & Bus Deutschland GmbH, Zwickauer Straße 370, 09116 Chemnitz, soll der Zuschlag erteilt werden, weil es das wirtschaftlichste ist und den geforderten Anforderungen entspricht. Die angebotenen Preise sind ortsüblich, auskömmlich und in Bezug auf die Leistung angemessen.
Die Auftragssumme beträgt 125.264,16 € einschließlich Umsatzsteuer.

Gemäß Hauptsatzung der Stadt Lengenfeld ist der Stadtrat zur Beauftragung in diesem Umfang berechtigt.

2.10 Haushaltsrechtliche Situation

Die Deckung ist im Rahmen der Haushaltplanung 2024 sichergestellt.

2.11 Aufhebung

Es liegen keine Aufhebungsgründe vor.

aufgestellt am: 24.07.2024 durch: Schlenker Brandt
Datum



Stadt Lengenfeld
Bauamt

TOP

Bearbeitung: Schlenker

Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachen-Nr.

096/2024

Externe Dokumente (Anlagen)

Tagesordnung

öffentlich

Betreff

Vorhaben: Teilsanierung Stadtbad Lengenfeld
Vergabe Nachtrag Fliesenarbeiten

Eventuelle Begründung der Dringlichkeit

Finanzielle Auswirkungen

Ja, sh. Begründung Nein

Stellenplanmäßige Auswirkungen

Ja, sh. Begründung Nein

Verwaltungsinterne Abstimmung

Federführung:

Bauamt

Beteiligt:

Stadtkämmerei

Datum

24.07.2024

24.07.2024

24.07.2024

Unterschrift

Brandt

Tunger

Bachmann

Genehmigung/Freigabe durch BM

Beratungsfolge

Technischer Ausschuss

Stadtrat

Sitzung am

05.08.2024

12.08.2024

Ergebnis

ö/nö

nö

ö

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat stimmt für die Fliesenarbeiten der Teilsanierung Stadtbad Lengenfeld der Beauftragung des 1. Nachtragsangebotes i.H.v. 339.370,57€ (Brutto) der Firma Fliesen-Albert, Reichenbacher Straße 5, 08468 Reichenbach, nachträglich zu.

Begründung

Der Maßnahmenbeschluss zum Vorhaben wurde in der öffentlichen Sitzung am 05.06.2023 durch den Stadtrat getroffen. Der Vergabebeschluss zur Ausführung der Fliesenarbeiten erfolgte in der öffentlichen Stadtratssitzung am 16.10.2023.

Die Stadtverwaltung Lengenfeld führt aktuell die dringend nötigen Sanierungsarbeiten im Stadtbad Lengenfeld durch. Dabei wurden bei den Abbrucharbeiten im Plattenbereich des Nichtschwimmerbeckens bauliche Zustände festgestellt, mit denen so im Vorfeld niemand gerechnet hat.

Aufgrund dieser Verhältnisse befinden wir uns im Verzug, um weiteren Verzug zukünftig zu umgehen, wurde der 1. Nachtrag schon zum 11. 07.2024 beauftragt.

Das 2. Nachtragsangebot i.H.v. 126.661,72 € (Brutto) liegt uns bereits zur Prüfung vor.

Das voraussichtliche Bauende wird auf Mitte/Ende September festgesetzt.

Die Ausschreibung der PV-Anlage steht noch aus und ist für August 2024 geplant.

Haushaltseitig wird auf die Regelungen des § 78 Abs. 1 Nr. 1 SächsGemO verwiesen.

Produktgruppe 424	Produktgruppenbezeichnung Sportstätten und Bäder	Produkt/Leistung 42421010	Produkt-/Leistungsbezeichnung Freibad		
Investive Kosten der Maßnahme (Investitionskosten) (früherer Vermögenshaushalt)					
	Betrag	Sachkonto	Veranschlagt in (Jahr)	Noch bereitzustellen	Deckung
Auszahlungen	730.328,94 € (netto)	09620000	2023/2024		
Einzahlungen	293.826,47 €	27511000	2024		
Investiver Finanzsaldo	436.502,47 €				
Ergebniswirksame Kosten der Maßnahme jährlich einschließlich kalkulatorische Kosten (Folgekosten)					
Ergebniswirksame Kosten der Maßnahme (früherer Verwaltungshaushalt)					
	Betrag	Sachkonto	Veranschlagt in ab 2024	Noch bereitzustellen	Deckung
Auszahlungen / Aufwendungen Abschreibung Zinsen		47111000 bzw. 31611000			
Einzahlungen / Erträge					
Haushaltsbelastung jährlich					



Stadt Lengenfeld

Bauamt

Gebäude- und Liegenschaftsmanagement

TOP

Bearbeitung: Frau Uebel

Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachen-Nr.

97/2024

Externe Dokumente (Anlagen)

Flurkarte

Tagesordnung

öffentlich

Betreff

Grundstücksangelegenheiten: Verkauf Flst-Nr. 517/69 Gmkg. Irfersgrün

Eventuelle Begründung der Dringlichkeit

Finanzielle Auswirkungen

Stellenplanmäßige Auswirkungen

Ja, sh. Begründung Nein

Ja, sh. Begründung Nein

Verwaltungsinterne Abstimmung

Datum

Unterschrift

Federführung:
Bauamt

23.07.2024 Brandt

Stadtkämmerei

23.07.2024 Tunger

Genehmigung/Freigabe durch BM

23.07.2024 Bachmann

Beratungsfolge

Sitzung am

Ergebnis

ö/nö

Technischer Ausschuss
Stadtrat

05.08.2024

ö
ö
ö

Beschlussvorschlag

Die Stadt Lengenfeld verkauft das Flurstück Nr. 517/69 der Gmkg. Irfersgrün in Größe von 100 m² („Zum Quirl“), zu einem Preis von 660,00 € (6,60 €/m²) an Herrn Markus Blömer, wohnhaft in Lengenfeld, OT Irfersgrün Zum Quirl 11.

Die Stadt Lengenfeld erhält vom neuen Eigentümer des Flst.Nr. 517/69 der Gmkg. Irfersgrün ein Geh- und Fahrrecht für die Fahrzeuge der Stadt Lengenfeld ins Grundbuch eingetragen.

Begründung

Aufgrund einer Überbauung des ehem. Flurstücks 517/34 der Gmkg. IN durch Herrn Blömer erfolgte eine Vermessung bzw. Teilung des Flurstücks in die Teile 517/68 und 517/69 der Gmkg. Lengenfeld.

Da die Überbauung sich auf dem Flurstück 517/69 befindet, soll dieses an den Nutzer Herrn Blömer verkauft werden.

Die Höhe des Kaufpreises beträgt 660,00 Euro.

Es handelt sich hierbei um einen rückständigen Grunderwerb. Der Gutachterausschuss des Vogtlandkreises empfiehlt als Kaufpreis 15% vom Bodenrichtwert, der 44,00 €/m² beträgt.

Alle Kosten, wie Notar- und Grundbuchkosten übernimmt ebenfalls der Käufer.

Dem Stadtrat wird der Verkauf des genannten Flurstücks an Herrn Markus Blömer vorgeschlagen.

Tagesordnung

öffentlich

Produktgruppe 11	Produktgruppenbezeichnung Liegenschaftsmanagement	Produkt/Leistung 54101010	Produkt-/Leistungsbezeichnung 50611000		
Investive Kosten der Maßnahme (Investitionskosten) (früherer Vermögenshaushalt)					
			Veranschlagt in (Jahr) 2024	Noch bereitzustellen	Deckung
Auszahlungen	660,00 €				
Einzahlungen					
Investiver Finanzsaldo					
Ergebniswirksame Kosten der Maßnahme jährlich einschließlich kalkulatorische Kosten (Folgekosten)					
Ergebniswirksame Kosten der Maßnahme (früherer Verwaltungshaushalt)					
	Betrag	Sachkonto	Veranschlagt in	Noch bereitzustellen	Deckung
Auszahlungen / Aufwendungen					
Abschreibung					
Zinsen					
Einzahlungen / Erträge					
Haushaltsbelastung jährlich					



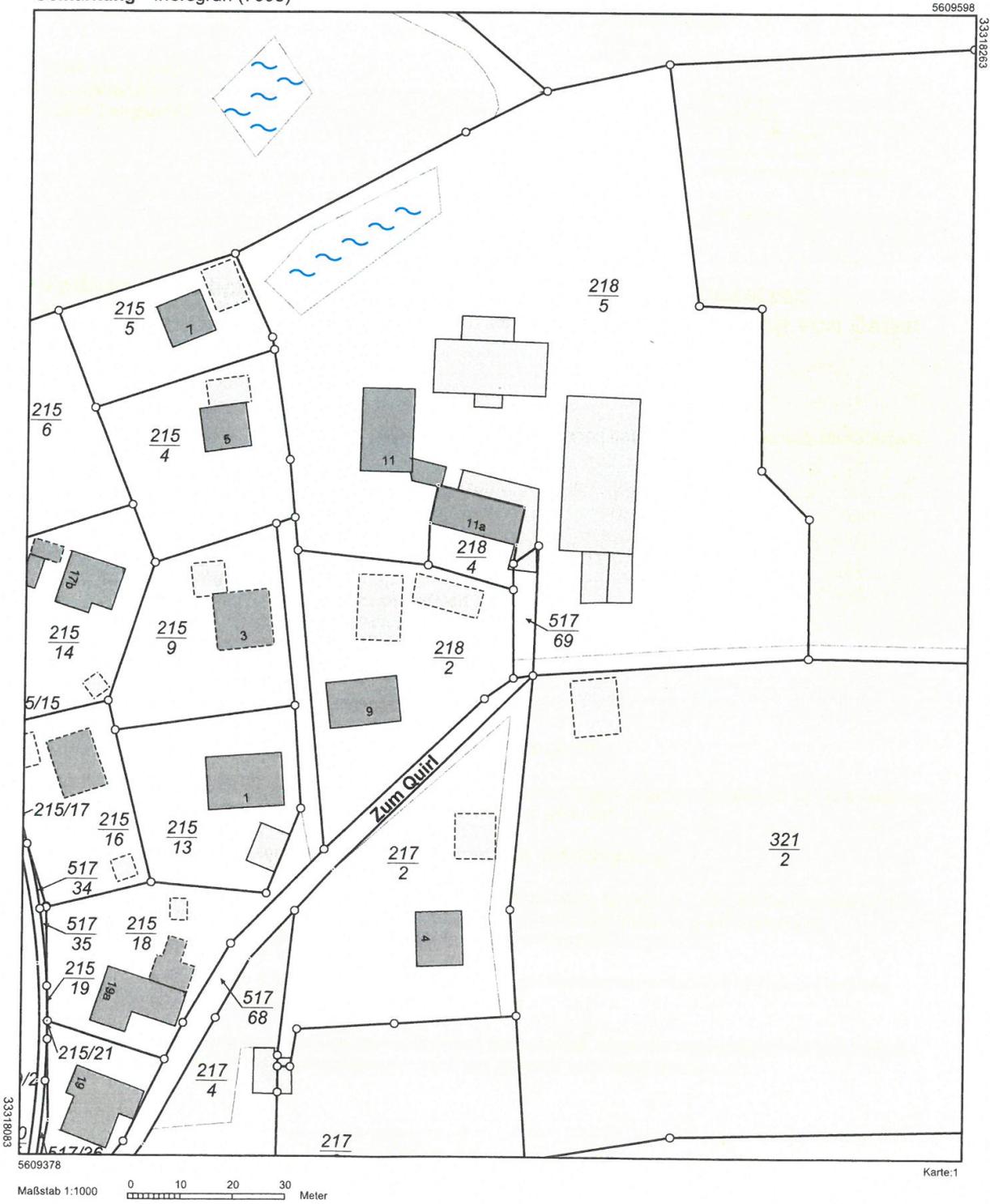
Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen
Vogtlandkreis
Postplatz 5
08523 Plauen

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Fortführungsnachweis
Karte nach der Fortführung
Erstellt am 05.06.2024

Tagesordnung

öffentlich

Kreis Vogtlandkreis Fortführungsnachweis 00160
Gemarkung Irfersgrün (7008)



Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist zur Entnahme von Maßen, insbesondere von Grenzmaßen oder Grenzabständen nicht geeignet.

Seite 5 von 5



Stadt Lengenfeld
Stadtkämmerei

TOP

Bearbeitung: Frau Tunger

Beschlussvorlage
öffentlich
Drucksachen-Nr.
102/2024
Externe Dokumente (Anlagen)
Aufstellung der eingegangenen Spenden

Tagesordnung

öffentlich

Betreff
Spendenannahme durch Sammelbeschluss

Eventuelle Begründung der Dringlichkeit

Finanzielle Auswirkungen	Stellenplanmäßige Auswirkungen
<input checked="" type="checkbox"/> Ja, sh. Begründung <input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja, sh. Begründung <input checked="" type="checkbox"/> Nein

Verwaltungsinterne Abstimmung	Datum	Unterschrift
Federführung: Stadtkämmerei Beteiligt:	31.07.2024	Tunger
Genehmigung/Freigabe durch BM	31.07.2024	Bachmann

Beratungsfolge	Sitzung am	Ergebnis	ö/nö
Stadtrat	12.08.2024		ö

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat der Stadt Lengenfeld nimmt die in der Anlage 1 aufgeführten Spenden mit einer Gesamthöhe von 1.270 EUR für die Stadt Lengenfeld gemäß dem ggf. benannten Verwendungszweck an.

Begründung

Es wird auf Beschluss Nr. 001/2018 verwiesen, wonach bis zu einem Betrag von 1.000,00 EUR je Einzelfall die Spendenannahme durch Sammelbeschluss erfolgen kann.

Details über die Herkunft, Höhe und Verwendungszweck ergeben sich aus der Anlage.

TOP 14 - Beschlussvorlage 102/2024

Produktgruppe	Produktgruppenbezeichnung	Produkt/Leistung	Produkt-/Leistungsbezeichnung		
Investive Kosten der Maßnahme (Investitionskosten) (früherer Vermögenshaushalt)					
	Betrag	Sachkonto	Veranschlagt in (Jahr)	Noch bereitzustellen	Deckung
Auszahlungen					
Einzahlungen					
Investiver Finanzsaldo					
Ergebniswirksame Kosten der Maßnahme jährlich einschließlich kalkulatorische Kosten (Folgekosten)					
Ergebniswirksame Kosten der Maßnahme (früherer Verwaltungshaushalt)					
	Betrag	Sachkonto	Veranschlagt in	Noch bereitzustellen	Deckung
Auszahlungen / Aufwendungen Abschreibung Zinsen					
Einzahlungen / Erträge					
Haushaltsbelastung jährlich					

Tagesordnung

öffentlich

TOP 14 - Anlage zu Beschlussvorlage 102/2024 - Spendenaufstellung

Anlage 1 zu BV 102/2024

Zahlungseingang	Betrag	Zahlungsleistende/r	Straße	Ort	Betreff
08.07.2024	20,00 €	Ronny Schneider	Feldgasse 1	08485 Lengenfeld	Spende 44. Parkfest
08.07.2024	100,00 €	Ante-Pro GmbH	Stangengrüner Straße 64	08485 Lengenfeld / Irfersgrün	Spende 44. Parkfest
09.07.2024	1.000,00 €	SP Bau GmbH	Abhorner Straße 1a	08485 Lengenfeld	Spende 44. Parkfest
10.07.2024	50,00 €	Fahrschule Jörg Degelmann	Hauptstraße 41a	08485 Lengenfeld / Waldkirchen	Spende 44.Parkfest
12.07.2024	100,00 €	Rae Horn & Kollegen	Alte Forstlahmer Straße 22	95326 Kulmbach	Spende 44.Parkfest
Summe	<u>1.270,00 €</u>				

Tagesordnung

öffentlich



Stadt Lengenfeld
 Stadtkämmerei

TOP

Bearbeitung: Frau Tunger

Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachen-Nr.

111/2024

Externe Dokumente (Anlagen)

Tagesordnung

öffentlich

Betreff

Bürgerstiftung Lengenfeld - stimmberechtigte Mitglieder

Eventuelle Begründung der Dringlichkeit

Finanzielle Auswirkungen

Ja, sh. Begründung Nein

Stellenplanmäßige Auswirkungen

Ja, sh. Begründung Nein

Verwaltungsinterne Abstimmung

Federführung:
 Stadtkämmerei
 Beteiligt:

Datum

02.08.2024

Unterschrift

Tunger

Genehmigung/Freigabe durch BM

02.08.2024

Bachmann

Beratungsfolge

Stadtrat

Sitzung am

12.08.2024

Ergebnis

ö/nö

ö

Auswahl

l

Beschlussvorschlag

Als weitere stimmberechtigte Mitglieder für die Bürgerstiftung Lengenfeld sollen mit Gründung für die Dauer von vier Jahren bestellt werden:

- Frau Annett Franzke
- Herr Ingo Zöbisch
- Herr Ulrich Stahn
- Herr Wolfgang Schmutzler

Begründung

In der Stadtratssitzung am 17.06.2024 (BV 62/2024) wurde die Gründung der Bürgerstiftung Lengenfeld beschlossen.

Als ständige Mitglieder des Stiftungsrates sollen dabei fungieren:

- der jeweils amtierende Bürgermeister der Stadt Lengenfeld - stimmberechtigt
- ein Vertreter der Sparkasse Vogtland der von der Sparkasse Vogtland festgelegt wird - ohne Stimmrechte.

Weiterhin sollen vier weitere stimmberechtigte Mitglieder für die Dauer von vier Jahren bestellt werden. Diese wurden in der Stadtratssitzung am 17.06.2024 noch nicht bestimmt, demzufolge ist der entsprechende Beschluss nunmehr zu fassen.

Tagesordnung

öffentlich

Produktgruppe	Produktgruppenbezeichnung	Produkt/Leistung	Produkt-/Leistungsbezeichnung		
Investive Kosten der Maßnahme (Investitionskosten) (früherer Vermögenshaushalt)					
	Betrag	Sachkonto	Veranschlagt in (Jahr)	Noch bereitzustellen	Deckung
Auszahlungen					
Einzahlungen					
Investiver Finanzsaldo					
Ergebniswirksame Kosten der Maßnahme jährlich einschließlich kalkulatorische Kosten (Folgekosten) <input type="checkbox"/>					
Ergebniswirksame Kosten der Maßnahme (früherer Verwaltungshaushalt) <input type="checkbox"/>					
	Betrag	Sachkonto	Veranschlagt in	Noch bereitzustellen	Deckung
Auszahlungen / Aufwendungen					
Abschreibung					
Zinsen					
Einzahlungen / Erträge					
Haushaltsbelastung jährlich					