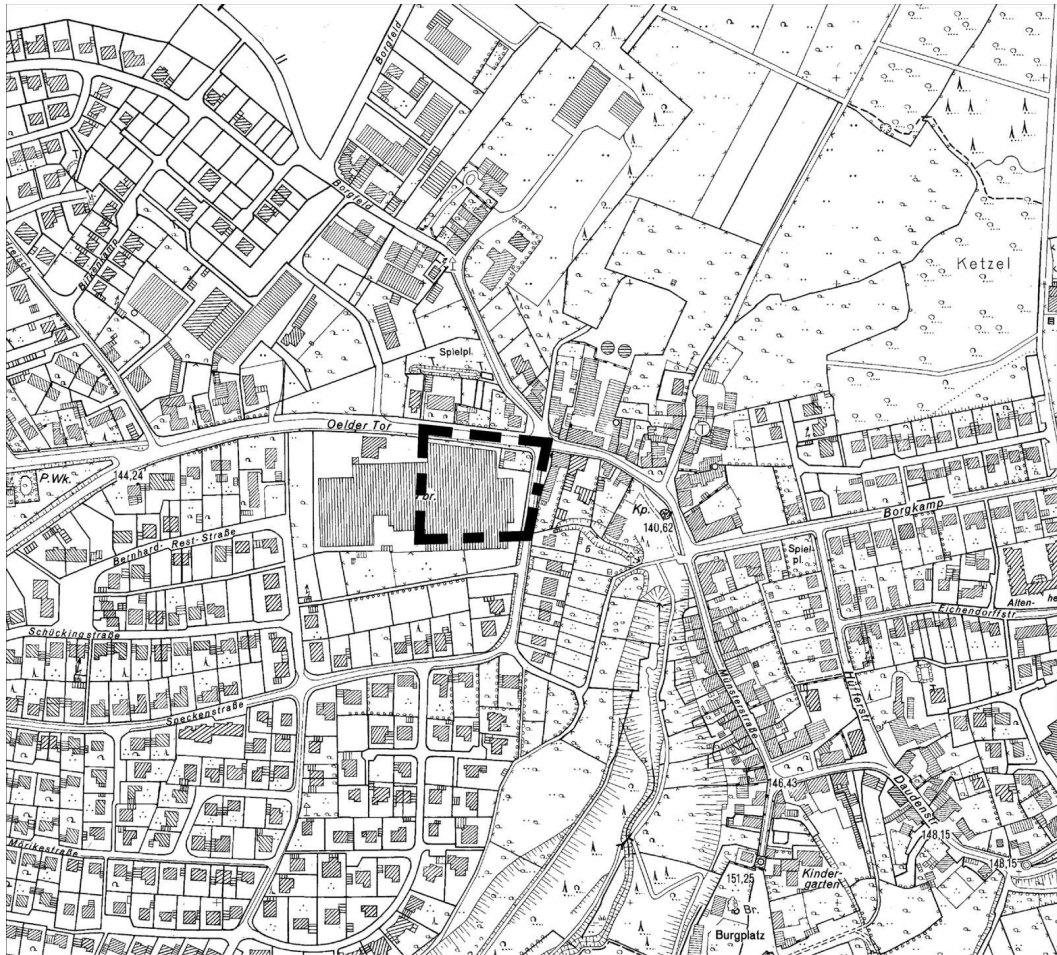


**Begründung  
gem. § 9 Abs. 8 BauGB  
zur 3. Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 6 „Stromberg - Up´n Dauden“**



Kartengrundlage: Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte - Maßstab im Original M 1:5 000

— — — Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 "Stromberg - Up'n Dauden" der Stadt Oelde



**STADT OELDE**  
Der Bürgermeister  
**PLANUNG UND STADTENTWICKLUNG**  
Stand: Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB

## Inhaltsverzeichnis

<b><i>Räumliche Lage des Vorhabens</i></b> .....	3
<b><i>Gegenwärtige Situation im Plangebiet</i></b> .....	3
<b><i>Anlass, Ziel und Zweck der Planung</i></b> .....	4
<b><i>Planungsrechtliche Situation</i></b> .....	5
<b><i>Übergeordnete Planungsvorgaben</i></b> .....	5
<b><i>Planinhalt und Festsetzungen</i></b> .....	5
<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	5
<b>Zentrenkonzept</b> .....	7
<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b> .....	8
<b>Gestalterische Festsetzungen</b> .....	10
<b>Verkehrerschließung und ruhender Verkehr</b> .....	10
<b>Immissionssituation</b> .....	11
<b>Emissionssituation</b> .....	11
<b>Auswirkungen auf die Umwelt</b> .....	12
<b><i>Kennzeichnung von Flächen</i></b> .....	13
<b>Altstandorte / Altlasten / Altablagerungen</b> .....	13
<b><i>Hinweise</i></b> .....	13
<b>Denkmalschutz und Denkmalpflege</b> .....	13
<b>Kampfmittel</b> .....	13
<b>Grünflächen sowie natur- und landschaftsbezogene Regelungen</b> .....	14
<b><i>Maßnahmen zur Verwirklichung</i></b> .....	15
<b>Bodenordnung und Entschädigung</b> .....	15
<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	15
<b>Ausgleichsmaßnahmen</b> .....	15
<b><i>Flächenbilanz</i></b> .....	15
<b><i>Verfahren</i></b> .....	15
<b><i>Anlagen</i></b> .....	16

## **Räumliche Lage des Vorhabens**

Der Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Stromberg - Up´n Dauden" liegt südlich der B 61 in der geografischen Mitte des Ortsteils Stromberg. Im Osten grenzt das Gebiet an die Speckenstraße, im Süden gliedern sich ein Grünbereich und Wohngebiete an. Im Westen liegt eine Halle aus dem Altbestand der ehemaligen Fahrradfabrik Sprick, die saniert wurde und weiterhin gewerblich genutzt werden soll. Nördlich der B 61 grenzt eine Mischbebauung aus Wohngebäuden und gewerblich genutzten Beständen an.

Das Plangebiet umfasst einen Großteil des Flurstückes 1193 sowie das Flurstück 574, Flur 412, Gemarkung Oelde.

## **Gegenwärtige Situation im Plangebiet**

Das Plangebiet ist eine Industriebrache. Vor einigen Jahren wurde der Betrieb der Firma Sprick eingestellt. Zuvor wurde die Fläche durch die Möbelfabrik Rose genutzt. Teile der Hallenkomplexe der gewerblichen Nutzung der Fahrradfabrik Sprick sind noch erhalten. Der jetzige Eigentümer hat zur weiteren Nutzung der Fläche einen Teil der alten Gebäudebestände wie das Bürogebäude und einige Lagerhallen abgerissen, so dass im Plangebiet ein Hallenkomplex mit einem L-förmigen Grundriss entstanden ist. Im südlichen Bereich des Hallenkomplexes verläuft unterirdisch ein verrohrter Bach.

Die Fläche ist nahezu komplett versiegelt; Baumbestände sind im Plangebiet nur vereinzelt auf einem schmalen Streifen im Osten entlang der Speckenstraße sowie entlang der B 61 als Straßenbäume vorzufinden. Innerhalb des Plangebietes befindet sich im nordwestlichen Eckbereich ein Wohngebäude mit umgebenden Garten, welches nicht Gegenstand der Entwicklung sind und im Bestand gesichert werden.

Verkehrlich ist das Grundstück sowohl über die B 61 als auch über die Speckenstraße erschlossen. Das Umfeld des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Im nördlich Bereich der Fläche grenzen zudem einige gewerbliche Nutzungen an. Südlich der Brache schließt sich ein Grünbereich an, welcher als Abstandsfläche zwischen dem Gewerbe und der Wohnbebauung an der Speckenstraße dient. Im Westen befindet sich eine große Halle aus dem Altbestand der Fahrradfabrik, die bereits saniert wurde und weiterhin im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 „Stromberg - Up´n Dauden" gewerblich als Lagerhalle genutzt werden soll.

## **Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Mit dem Schreiben vom 25. Juli 2008 hat der Architekt A. Pisarsky im Namen des Bauherrn, der Firma H. Groppe, den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Stromberg - Up´n Dauden“ bei der Stadt Oelde gestellt.

Die geplanten Änderungen betreffen vor allem die Festsetzungen zur Art der Nutzung. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Stromberg - Up´n Dauden“ wird ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Stromberg - Up´n Dauden“ überplant. Mit Inkrafttreten dieser 3. Änderung treten die für den Änderungsbereich bisher geltenden Festsetzungen daher insgesamt außer Kraft.

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes soll ein Teil der bislang als „Gewerbe“ festgesetzten Fläche südlich der Straße Oelder Tor und westlich bzw. nördlich der Speckenstraße als „Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel“ ausgewiesen werden. In dem Bestand sollen ein Einkaufszentrum sowie untergeordnet Flächen für Dienstleistung in den bestehenden Hallen auf dem Gelände errichtet werden. Das Vorhaben soll zudem der Ergänzung des Bestandes des gewachsenen Zentrums Strombergs sowie der städtebaulich-funktionalen Anbindung des Vorhabensstandorts an die Bestandstrukturen des perspektivischen Nebenzentrums dienen. Es ist als Fachmarktzentrum / Einkaufszentrum konzipiert und somit als ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO zu bewerten. Ziel ist es, dass Vorhaben im wesentlichen innerhalb der vorhandenen Bausubstanz umzusetzen.

Aus städtebaulicher Sicht ist die geplante Nutzung an diesem Standort aus mehreren Gründen zu begrüßen. Zum einen wird durch die Umnutzung der Hallen die Fläche im Ortskern von Stromberg reaktiviert und gestalterisch wieder hergerichtet. Dies wurde bereits im Stadtentwicklungskonzept 2015 + der Stadt Oelde als wichtiges Ziel für Stromberg aufgenommen. Zum anderen wird die Versorgung Strombergs ausgebaut. Somit stärkt und ergänzt das Vorhaben die Versorgungsfunktion des Ortsteils in dem für Stromberg verträglichen Umfang.

Eine geordnete Entwicklung des Einzelhandels in Oelde wird im Rahmen des Zentrenkonzeptes der Stadt Oelde gewährleistet, welches durch den Rat der Stadt Oelde im Januar 2009 beraten und verabschiedet wurde.

Das Vorhaben liegt nach den Vorgaben des Zentrenkonzeptes der Stadt Oelde im Bereich des Zentralen Versorgungsbereiches Stromberg. Auf Grundlage einer Verträglichkeitsuntersuchung wurde die Dimensionierung sowie die inhaltliche Ausrichtung des Vorhabens überprüft und festgelegt.

## **Planungsrechtliche Situation**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Oelde (FNP) wird das Sprick-Gelände als gewerbliche Baufläche dargestellt. Dementsprechend weist der Bauungsplan Nr. 6 „Stromberg - Up´n Dauden“ für den Großteil des Plangebietes eine gewerbliche Nutzung aus. Im Osten ist ein ca. 15 m breiter Streifen als Grünfläche ausgewiesen. Das im Nordosten liegende Wohngebäude ist seinerzeit als gewerbliche Baufläche überplant worden.

Durch die Änderung der Nutzung des Gebietes als Sondergebiet nach einem Verfahren gem. § 13 a BauGB erfolgt zeitnah eine Berichtigung im Flächennutzungsplan als Fläche mit der Darstellung „Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel“.

## **Übergeordnete Planungsvorgaben**

Der geplante Standort liegt innerhalb des Ortsteils Stromberg. Der gesamte Bereich liegt zwischen den im Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt Münsterland, dargestellten Wohnsiedlungsbereichen und einem kleinen Bereich für Gewerbe- und Industrie (GIB). Aufgrund des großen Maßstabs des Gebietsentwicklungsplanes und der damit verbundenen Parzellenunschärfe ist eine eindeutige Zuordnung für den Hallenkomplex des Vorhabens nicht möglich. In Abstimmung mit der Bezirksregierung kann der kleine Bereich für das Sondergebiet dem Wohnsiedlungsbereich zugeordnet werden, in dem Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Sinne von § 11(3) BauNVO anzusiedeln sind.

Der Standort ist in die innerörtliche Versorgungsstruktur im Siedlungsschwerpunkt integriert und diesem räumlich und funktional zugeordnet bzw. auf diesen ausgerichtet.

Bei der gegenwärtig durch die Bezirksregierung Münster durchgeführten Fortschreibung des Regionalplans Münsterland wird eine Anpassung der Darstellung GIB zum Allgemeinen Siedlungsbereich erfolgen.

## **Planinhalt und Festsetzungen**

### **Städtebauliches Konzept**

Auf dem Plangebiet soll ein kleines Einkaufszentrum zur Ergänzung der Versorgung im Stadtteil Stromberg realisiert werden. Hierzu soll ein Großteil des bislang gewerblich genutzten Hallenbestandes renoviert und umgenutzt werden. Ein untergeordneter Teil der Hallen der ehemaligen Fahrradfabrik Sprick wurde abgerissen, um Raum für Parkplätze zu schaffen.

Der bestehende Hallenbestand im östlichen Plangebiet soll vor allem für Nutzungen im Einzelhandel und untergeordnet im Bereich Gewerbe sowie Dienstleistung zur Verfügung stehen. Im übrigen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6 auf dem Sprick-Gelände soll weiterhin gewerbliche Nutzung stattfinden. Zentrenrelevanter Einzelhandel wird hier ausgeschlossen.

Aufgrund der vorgesehenen Einzelhandelsnutzung ist nach frühzeitiger Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Oelde im Vorfeld zunächst vereinbart worden, ein Verträglichkeitsgutachten zur Überprüfung des Vorhabens und dessen möglichen Auswirkungen durch einen Gutachter erstellen zu lassen. Der Vorhabenträger hat daher das Büro Stadt + Handel beauftragt, ein entsprechendes Verträglichkeitsgutachten zu erstellen. Dieses ist Bestandteil dieser Begründung und als Anlage dem Original der Begründung beigelegt (Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse, Stadt + Handel, 15. Dezember 2008).

Während der Untersuchung wurde deutlich, dass die ursprünglich angestrebte Größe für das Vorhaben durch den Investor in seinem Ausmaß und seinen Auswirkungen nicht als verträglich für den Ortsteil zu bewerten ist. Aufgrund dessen wird das Einkaufszentrum entsprechend des Verträglichkeitsgutachtens 2.000 qm Verkaufsfläche umfassen. Flächen für die Lagerung und Sozialräume kommen hinzu. Anvisiert sind die Ansiedlung eines Lebensmittel-discounters, eines Textilfachmarktes sowie eines Drogeriefachmarktes am diesem Standort. Die genannten Betriebe sollen durch weitere, hinsichtlich der Sortimentsstruktur noch nicht benannte, Shops ergänzt werden. Die Möglichkeiten der Nutzungen werden durch die Festsetzungen geregelt.

Im Hinblick auf die Gesamtdimensionierung überschreitet der Vorhabenumfang die im Zentrenkonzept der Stadt Oelde empfohlenen 2.000 qm Verkaufsfläche im Bereich zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente nicht. Die Festlegung erfolgt auf eine mit der Innenstadt Oeldes abgewogene Entwicklung. Die vom Vorhabenträger anvisierte knapp 2.400 qm Gesamtfläche für das Vorhaben sind demnach nur dann als verträglich im Sinne des Zentrenkonzeptes zu bewerten, wenn mindestens 400 qm der geplanten Verkaufsfläche alternativ durch Nicht-Einzelhandelsnutzungen wie Dienstleistungen oder Gastronomie oder durch nicht-zentrenrelevante Sortimente genutzt werden (vgl. Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse, Stadt + Handel, S. 27). Auf den übrigen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Stromberg - Up´n Dauden“ festgesetzten Gewerbegebietsflächen ist zur Erhaltung der Funktion und Eigenart des Gewerbegebietes der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste der Stadt Oelde ausgeschlossen.

Der Investor erklärt in dem Schreiben vom 25. Juli 2008 seine Bereitschaft, sich bei der Entwicklung des Geländes in den durch das Verträglichkeitsgutachten bestimmten Verkaufsflächen und Warengruppen zu bewegen. Zulässige Warengruppen für das Einzelhandelsvorhaben innerhalb der Verkaufsflächenobergrenze von 2.000 m<sup>2</sup> gemäß des Zentrenkonzeptes der Stadt Oelde, beschlossen vom der Rat der Stadt Oelde am 26. Januar 2008, sowie der Verträglichkeitsanalyse vom 05. Januar 2009 sind:

## Zentrenkonzept

Im Zentrenkonzept der Stadt Oelde wird das Ziel der Aufwertung des Nahversorgungszentrums zu einem Nebenzentrum mit einem umfassenden Grundversorgungsangebot für den Stadtteil Stromberg formuliert. Das Nahversorgungszentrum Stromberg soll demnach durch eine gezielte Stärkung des Standorts durch weitere Ansiedlungen auf dem ehemaligen Sprick-Gelände zu einem Nebenzentrum aufgewertet werden. Der Vorhabenstandort befindet sich am westlichen Rand des perspektivischen Nebenzentrums. Das Einzelhandelsvorhaben soll den kleinteiligen Einzelhandelsbestand des Nebenzentrums ergänzen, diesen jedoch auf keinen Fall ersetzen.

Die Verträglichkeitsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben in der untersuchten Sortimentsaufteilung und Größe mit den Zielstellungen der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Oelde korrespondiert und im besonderen den im Zentrenkonzept für Oelde Stromberg formulierten Zielstellungen folgt. Das Vorhaben beeinträchtigt zudem nicht die Entwicklung der Zentren- und Nahversorgungsentwicklung in den Nachbarkommunen und entspricht den landesplanerischen Vorgaben (vgl. Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse, Stadt + Handel, S. 27).

Es wird zu absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegenden Wettbewerber in Stromberg kommen. Eine vorhabenbedingte Marktaufgabe anderer Wettbewerber durch die Neuerrichtung des Einkaufszentrums im zentralen Versorgungsbereich kann aufgrund der Umsatzumverteilung nicht ausgeschlossen werden (vgl. Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse, Stadt + Handel, S. 24 ff). Die konzentrierte Ansiedlung von Vorhaben im zentralen Versorgungsbereich dient jedoch der geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Durch die Errichtung eines Einkaufszentrums kann die Funktion des perspektivischen Nebenzentrums Stromberg (vgl. Zentrenkonzept Oelde, Stadt + Handel, S. 117; Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse, Stadt + Handel, S. 4) jedoch gestärkt und somit eine Aufwertung der flächendeckenden Nahversorgungsstrukturen für den Ortsteil erreicht werden.

## Art und Maß der baulichen Nutzung

Da nach der neuen Gesetzeslage nur innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches diese Art von Entwicklung stattfinden darf, ist der Ratsbeschluss über die Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Oelde vom 26. Januar 2009 Voraussetzung für die Umsetzung des Vorhabens.

Zur Realisierung des Einkaufszentrums auf der Fläche der ehemaligen Fahrradfabrik Sprick wird ein „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel“ gem. § 11 (3) BauNVO festgesetzt. Untergeordnet können neben der prägenden Nutzung durch den Einzelhandel Flächen für Dienstleistung und Gastronomie genutzt werden. Für das Wohnhaus im nordöstlichen Eckbereich der Fläche wird die bisherige Ausweisung für gewerbliche Nutzung in die Festsetzung Mischgebiet ändert, um einen erhöhten Schutzanspruch der Bewohner zu erwirken.

Innerhalb der als „Sondergebiet“ ausgewiesenen Flächen ist die Errichtung von Gebäuden in maximal zweigeschossiger Bauweise bei einer Dachneigung von 0 – 15° zulässig. Als Dachform werden Flachdächer festgesetzt. Somit wird die Höhenentwicklung an die umgebende Bebauung angepasst. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 gem. § 19 BauNVO festgesetzt. Es wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO für die Gebäude festgesetzt.

Die maximale Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente im Sinne „Oelder Sortimentsliste“ wird auf 2.000 qm begrenzt. In diesem Umfang sind keine negativen Auswirkungen auf die umliegenden Haupt- und Nebenzentren zu erwarten. Der mögliche Besatz des Einkaufszentrums wurde durch das Verträglichkeitsgutachten überprüft und als verträglich eingestuft. Sollten andere als die festgesetzten Nutzungen für das Sondergebiet angestrebt werden, so ist die Verträglichkeit im Einzelfall im Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Auf den Leitsatz I des Zentrenkonzeptes der Stadt Oelder wird verwiesen<sup>1</sup>. Folgende Festsetzungen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO getroffen:

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1. Zulässig im Sondergebiet (SO) „Einkaufszentrum Oelder Tor“ ist großflächiger Einzelhandel gem. § 11 (3) BauNVO sowie Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe mit der jeweils angegebenen zulässigen Verkaufsfläche (VKF) und Sortimentsstruktur. Zusammengenommen dürfen in dem Einkaufszentrum nicht mehr als 2.000 m<sup>2</sup> zentren- und nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche gem. der Oelder Sortimentsliste entstehen (s. Punkt Oelder Sortimentsliste; zudem Einzelhandelskonzept der Stadt Oelde vom 26. Januar

<sup>1</sup> Leitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment primär nur im Innenstadtzentrum, nachgeordnet auch im Nebenzentrum Stromberg,

- unter Berücksichtigung landesplanerischer Vorgaben (Kongruenz),
- primär in der Haupt- und Nebenlage (...)

Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist sehr begrenzt auch im Nebenzentrum Stromberg zulässig, sofern das geplante Angebot ausschließlich auf die Versorgung des Ortsteils bezogen ist und mit den konzeptionellen Empfehlungen des Kapitel 4.1.4 korrespondiert: (...) Als definierte Ausnahme von Leitsatz I sollen Vorhaben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auch im Nebenzentrum Stromberg zulässig sein, sofern das geplante Angebot ausschließlich auf die Versorgung des Ortsteils bezogen ist. Ansiedlungen sind dabei grundsätzlich möglich bis 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und sollten im Bereich von 400 m<sup>2</sup> bis 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche einer Einzelfallprüfung unterzogen werden.



2009). Eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 2.400 m<sup>2</sup> VKF kann mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten erfolgen. In dem Einkaufszentrum können folgende Nutzungen angesiedelt werden:

- a) Lebensmittel-Discounter mit max. 800 m<sup>2</sup> VKF oder ein Vollsortimentler mit 1.200 m<sup>2</sup> VKF. Das zulässige Sortiment umfasst als Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke) (WZ 52.11.1) sowie branchenübliche Randsortimente. Von der Gesamtverkaufsfläche sind nur maximal 50 m<sup>2</sup> VKF als Aktionsfläche zulässig (= Fläche für zentrenrelevante Sortimente gemäß der Oelder Sortimentsliste, die nicht ständig angeboten werden).
- b) Drogeriefachmarkt mit max. 400 m<sup>2</sup> VKF. Das zulässige Sortiment umfasst als Kernsortiment Drogerie, Parfümerie und Kosmetikartikel (WZ 52.33) sowie branchenübliche Randsortimente.
- c) Bekleidungsfachmarkt mit max. 400 m<sup>2</sup> VKF. Das zulässige Sortiment umfasst als Kernsortiment Bekleidung (WZ 52.42) sowie branchenübliche Randsortimente.
- d) Getränkefachmarkt mit max. 400 m<sup>2</sup> VKF. Das zulässige Sortiment umfasst als Kernsortiment Getränke sowie branchenübliche Randsortimente.
- e) Elektrofachmarkt mit max. 400 m<sup>2</sup> VKF. Das zulässige Sortiment umfasst als Kernsortiment Elektroartikel, Leuchten und Haushaltsgeräte (WZ 52.45.1, 52.44.2) sowie branchenübliche Randsortimente.
- f) Zoofachmarkt mit max. 400 m<sup>2</sup> VKF. Das zulässige Sortiment umfasst als Kernsortiment zoologischen Bedarf und lebende Tiere (WZ 52.49.2) sowie branchenübliche Randsortimente.
- g) Fachmarkt für neue Medien mit max. 400 m<sup>2</sup> VKF. Das zulässige Sortiment umfasst als Kernsortiment Neue Medien und Unterhaltungselektronik (WZ 52.45.2, 52.49.5) sowie branchenübliche Randsortimente.

In den Fachmärkten sind auf höchstens 10% der Verkaufsfläche Randsortiment zulässig. Dies sind solche Sortimente, die nicht als Kernsortiment aufgeführt sind.

- h) Sonstige Einzelhandels –und Dienstleistungsbetriebe mit einer maximal zulässigen Verkaufs- bzw. Betriebsfläche von 30 m<sup>2</sup> zulässig. Zulässig sind ergänzende, branchenübliche Angebote und Dienstleistungen wie Imbiss/Bistro, Schuh- und Schlüsseldienst, Bäcker. Unzulässig ist der Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Oelder Sortimentsliste.
- i) Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind gemäß der Entwicklungsleitlinien aus dem Oelder Zentrenkonzept in einer Größe von max. 800 m<sup>2</sup> VKF zulässig.

2. Ausnahmsweise können Büro- und Verwaltungsnutzungen und Nutzungen für freie Berufe zugelassen werden.

3. Für die übrigen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 festgesetzten Gewerbeflächen ist zur Erhaltung der Funktion und der Eigenart des Gewerbebetriebes sowie des Zentralen Versorgungsbereiches Stromberg der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Sortimentsliste der Stadt Oelde ausgeschlossen.

Verkaufsfläche ist hierbei die Fläche gemäß Entscheidung des BVerwG vom 27.04.1990 (Az. 4 C 36/87) und vom 24.11.2005 (Az. 4 C 10/04, 4 C 14/04, 4 C 3/05, 4 C 8/05)

WZ= Statistisches Bundesamt 2003: Klassifikation der Wirtschaftszweige - WZ 2003 -

Auch für das Mischgebiet wird eine maximal zweigeschossige, hier jedoch offene Bebauung festgesetzt. Als Dachform wird dem Bestand und der umliegenden Bebauung entsprechend ein Satteldach mit einer Dachneigung von 40 – 45° gewählt. Die GRZ liegt mit 0,4 niedriger als die für ein MI vorgesehene maximale GRZ, ist aber an den offenen und großzügigen Charakter der umliegenden Siedlungsstruktur angelehnt.

### Gestalterische Festsetzungen

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Wahrung und Gestaltung des Orts- und Straßenbildes werden zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Stromberg - Up´n Dauden“ im Bebauungsplan die nachstehenden textlichen Festsetzungen gem. § 86 (1) und (4) BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB aufgenommen:

#### DACHNEIGUNG / DACHFORM:

Die Dachneigung und die Dachform richten sich nach den zeichnerischen Darstellungen im Bebauungsplan. Hierbei bedeutet FD = Flachdach und SD = Satteldach. Für untergeordnete Dachflächen sind andere Dachneigungen ausnahmsweise zulässig. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind zulässig.

#### HÖHE BAULICHER ANLAGEN:

Die maximale Gebäudehöhe darf die für das Baufeld festgesetzte Höhe baulicher Anlagen – jeweils bezogen auf Meter (m) über NN - nicht überschreiten. Für untergeordnete technische Bauteile, wie Schornsteine, BE – und Entlüftungsanlagen, Fahrstuhlanlagen, Werbeanlagen etc. können Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhen bis zu einer Gesamthöhe von 159,00 m ü. NN ausnahmsweise zugelassen werden.

#### WERBEANLAGEN / GESTALTUNG VON WERBEANLAGEN:

Werbeanlagen sind im Plangebiet nur an der Stätte der Leistung zulässig und genehmigungspflichtig. Sie unterliegen folgenden gestalterischen Einschränkungen:

- a) Unzulässig sind Werbeanlagen in grellen Farben oder als bewegliche oder laufende Lichtwerbungen oder Wechsellichtanlagen (grell = in Anlehnung an das RAL-Farbbregister Farben wie leuchtgelb, leuchtrot etc., RAL-Nummern 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 2010, 9003 u.ä. Farben).
- b) Werbeanlagen und Pylone als selbstständige Anlagen dürfen eine Gesamthöhe von 11 m und jeweils 9 m<sup>2</sup> Werbefläche nicht überschreiten.

Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist die verträgliche Einbindung des Einkaufszentrums in den umgebenden Siedlungsraum. Die gewählten Festsetzungen engen die Gestaltungsfreiheit des Investors wenig ein.

### Verkehrerschließung und ruhender Verkehr

Das Sondergebiet wird über die B 61 „Oelder Tor“ sowie die Speckenstraße erschlossen. Die Plankonzeption sieht vor, dass der Besucherverkehr über die bestehende Zufahrt an der B 61 zu- und abfließt. Die Zu- und Abfahrt wird weitmöglichst von der Signalanlage angelegt. Aufgrund dessen wird ein Verbot für Zu- und Abfahrten im verbleibenden, angrenzenden Bereich zum Oelder Tor ausgewiesen. Während der Rotphasen der in unmittelbarer Nähe angrenzende Signalanlage im Kreuzungsbereich Oelder Tor / Speckenstraße kann der Verkehr auf die B 61 fließen.

Der Lieferverkehr mittels LKW wird vorwiegend über die Speckenstraße abgewickelt, da sich die Laderampen am östlichen Rand des Plangebietes befinden. Die Rangierflächen liegen im rückwärtigen Bereich des Hallenkomplexes am südlichen Rand des Betriebsgeländes. Durch die Signalanlage im Kreuzungsbereich Oelder Tor / Speckenstraße ist auch die Zu- und Abfahrt des Lieferverkehrs (ca. 15 Bewegungen am Tag) auf die Bundesstraße gesichert. Die Abfahrt des Lieferverkehrs von der Fläche darf nur als Linksabbieger auf die Speckenstraße in Richtung Oelder Tor erfolgen.

Der ruhende Verkehr für Kunden und Angestellte wird auf einer Stellplatzanlage mit 90 Stellplätzen auf dem westlichen Areal der ehemaligen Fahrradfabrik Sprick untergebracht. Der Parkplatz wird während der Öffnungszeiten (werktags von 8.00 Uhr bis 20.00 und sonntags von 8.00 – 11.00) der ansässigen Geschäfte genutzt. Außerhalb der Geschäftszeiten, zu dem Beurteilungszeitraum nachts, wird die Fläche durch geeignete Maßnahmen vom Betreiber gesperrt.

### Immissionssituation

Durch die in der Umgebung ausgeübten Nutzungen und durch den Verkehrslärm wird es aufgrund der geplanten Nutzung zu keiner negativen Beeinflussung der Immissionssituation im Plangebiet kommen.

### Emissionssituation

Die durch geplante Nutzung zu erwartenden Auswirkungen auf die Umgebung sind gutachterlich bewertet worden. Auf das sich in der Anlage befindliche Schallschutz-Gutachten vom 16. Januar 2009, welches durch den Schallschutzkantor Selzer erstellt wurde, wird verwiesen.

Als Immissionspunkte wurden die in einem Mischgebiet liegenden Gebäude Oelder Tor 4 und 6/8 (Südfassade), die in einem Allgemeinen Wohngebiet liegenden Gebäude Speckenstraße 1a und 3 (Westfassade) sowie die Süd- und Westfassade des Gebäudes auf dem Flurstück 574, für welches Mischgebietswerte zu Grunde gelegt wurden, untersucht.

In dem Gutachten wurde festgestellt, dass bei Berücksichtigung aller relevanten Schallquellen, die dem entstehenden Einkaufszentrum zugeordnet werden können (Kunden-/ Mitarbeiterparkplatz, Lieferverkehr, Gebäudetechnische Aggregate, Leergutlager und Verladetätigkeit), die Richtwerte der TA-Lärm an den zu berücksichtigenden Immissionspunkten eingehalten werden.

Im Bereich der Anlieferung, die an die Speckenstraße grenzt und der durch den An- und Ablieferungsbereich auf der Ostseite des Gebäudes geprägt wird, sind zur Einhaltung der Richtwerte Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Das Gutachten schlägt eine Lärmschutzwand von 2,60 m als geeignete Maßnahme vor, die zur besseren Einbindung in die Umgebung zur Speckenstraße auf einen Streifen von mind. 1 m einzugrünen ist. Ein Abschluss der Lärmschutzwand zum nördlichsten Gebäudeteil der Anlieferung ist zu schaffen, um eine Verlärmung des angrenzenden Wohngebäudes zu verhindern.

## Auswirkungen auf die Umwelt

In seiner Sitzung am 01. Dezember 2008 hat der Rat der Stadt Oelde den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Stromberg - Up´n Dauden“ unter Anwendung des § 13 a BauGB gefasst, da das Plangebiet deutlich unter der in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 genannten Grenze von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche liegt und es sich bei dem Vorhaben um die Revitalisierung einer innerstädtischen Fläche handelt.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Durch den Bebauungsplan soll kein Vorhaben realisiert werden, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und es sind auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter gegeben. Ein FFH-Gebiet ist nicht betroffen.

Die Allgemeine Vorprüfung zur Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 3c UVPG in Verbindung mit Anlage 2 zum UVPG hat ergeben, dass es sich bei dem Vorhaben um kein UVP-pflichtiges Vorhaben handelt (vgl. Allgemeine Vorprüfung gem. § 3 c UVPG „Einkaufszentrum – Oelder Tor“ – 3. Änderung, Stadt Oelde, Dezember 2008).

Die vorgesehene Ausweisung von Bau- und Straßenverkehrsflächen ist in der Regel mit Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. Ein Vergleich der Ist-Situation mit den geplanten Maßnahmen führt jedoch zu dem Ergebnis, dass es zu keinem erhöhten Eingriff im Planbereich kommt, da die Flächen auch heute schon zu fast 100% versiegelt sind. Im Übrigen gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 13a zu erwarten sind, gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass auf eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung verzichtet wird.

## **Kennzeichnung von Flächen**

### Altstandorte / Altlasten / Altablagerungen

Die jetzige Planung sieht die Errichtung des Einkaufszentrums in dem bestehenden Hallenbestand vor. Da es sich um einen alten Gewerbestandort handelt (Fahrradfabrik Sprick zuvor Möbelfabrik Rose), werden das gesamte Areal und damit nahezu der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans als Altstandort unter der Nr. 8905 im Verzeichnis des Kreises über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen geführt. Bei Untersuchungen und dem teilweisen Rückbau von Gebäuden und Anlagen haben sich keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben.

Bei Erdarbeiten sind Auffälligkeiten im Boden zu beachten und zu melden. Ggf. festgestellte Verunreinigungen sind unter Beachtung der einschlägigen gesetzlichen Vorgaben in Abstimmung mit dem Kreis Warendorf als zuständiger Untere Bodenschutzbehörde sowie unter Aufsicht eines im Altlastenbereich erfahrenen Gutachters zu sanieren.

## **Hinweise**

### Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Planbereich sind keine Baudenkmale vorhanden. Nach dem heutigen Erkenntnisstand befinden sich dort auch keine Bodendenkmale. Ergänzend wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass historische Bodenfunde sowie Funde von kulturhistorischen Wert nach den Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW bei der Stadt Oelde als Untere Denkmalbehörde meldepflichtig sind.

### Kampfmittel

Der Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Stromberg Up ´n Dauden“ wurde im vergangenen Jahrhundert gewerblich genutzt. Der Stadt Oelde liegen keine Erkenntnisse darüber vor, ob Kampfmittel in diesem Bereich zu erwarten sind. Sollten während der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist der zuständige Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg oder die nächstgelegene Polizeistelle unverzüglich zu verständigen.

## Grünflächen sowie natur- und landschaftsbezogene Regelungen

Grünflächen werden nicht festgesetzt. Jedoch ist im städtebaulichen Konzept des Investors vorgesehen, die Randbereiche der Fläche zum Oelder Tor sowie zur Speckenstraße mit gärtnerischen Maßnahmen zu gestalten. Aufgrund dessen wird ein Pflanzstreifen ausgewiesen.

Zudem werden auf dem Parkplatz Bäume zur Begrünung der Fläche gepflanzt, wenn die Altlastensituation nicht eine komplette Versiegelung erfordert. Es ist vorgesehen, je angefangene sechs Stellplätze mit mindestens einem standortheimischen Laubbaum (I./II: Ordnung) mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu durchgrünen. Dies geschieht als Kompensation, da im Zuge der Baureifmachung einige Bäume, entlang der anliegenden Straßen gefällt werden müssen.

Weitere natur- und landschaftsbezogene Regelungen werden nicht vorgenommen.

## Maßnahmen zur Verwirklichung

### Bodenordnung und Entschädigung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich, da sich das Grundstück im Eigentum des Vorhabenträgers befindet. Entschädigungsansprüche werden durch die Planung nicht begründet.

### Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Abfallverwertung, Restmüll) angeschlossen. Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die zuständigen Ver- und Entsorgungsträger. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem über die in den angrenzenden Straßen vorhandenen Abwasseranlagen in das Ortsnetz.

### Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind aufgrund der gesetzlichen Vorgaben nicht erforderlich.

## Flächenbilanz

Mischgebiet	0,06 ha	7,7 %
Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel	0,72 ha	92,3 %
Gesamtfläche	0,78 ha	100,0 %

## Verfahren

Der Rat der Stadt Oelde hat mit dem Beschluss vom 1. Dezember 2008 beschlossen, das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Stromberg Up´n Dauden“ nach § 13 a BauGB durchzuführen. Es wird das beschleunigte Verfahren gewählt, da die Voraussetzungen des § 13 a BauGB erfüllt werden. Das Änderungsgebiet dient der innerstädtischen Entwicklung und liegt weit unter der Schwelle von 20.000 qm versiegelter Fläche. Die Allgemeine Vorprüfung zur Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 3c UVPG in Verbindung mit Anlage 2 zum UVPG hat ergeben, dass es sich bei dem Vorhaben um kein UVP-pflichtiges Vorhaben handelt.

Die nach § 3 (2) BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange erfolgte in dem Zeitraum vom 30. Januar bis 02. März 2009.

Das Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Stromberg Up´n Dauden“ wurde durch den Rat der Stadt Oelde am \_\_\_\_\_ gefasst.

## **Anlagen**

Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung eines Einzelhandelsvorhabens in Oelde Stromberg; Stadt + Handel; Dortmund; 05. Januar 2009

Schallschutz-Gutachten; Schallschutzkantor Selzer; Gütersloh; 16. Januar 2009

Allgemeine Vorprüfung gem. § 3 c UVPG „Einkaufszentrum – Oelder Tor“ – 3. Änderung, Stadt Oelde, Dezember 2008

Zentrenkonzept für die Stadt Oelde; Stadt + Handel; Dortmund; Dezember 2008 (wird nur dem Original der Begründung beigelegt)



# Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse

für die Ansiedlung eines Einzelhandelsvorhabens  
in Oelde Stromberg

**Verfasser:**

Dipl.-Ing. Marc Föhler  
Geogr. M.A. Andreas Q. Schuder

Dortmund, 05.01.2009

Im Auftrag von:

**pack+pisarsky**  
architekten

Auftragnehmer

**Stadt + Handel**

Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR  
Huckarder Str. 12  
44147 Dortmund

Tel. 0 231. 8 62 68 90  
Fax. 0 231. 8 62 68 91  
info@stadt-handel.de  
www.stadt-handel.de

## Inhalt

Inhalt	i
Abkürzungsverzeichnis	ii
<b>1 Anlass und Untersuchungsziel</b>	<b>1</b>
1.1 Ausgangslage und Problemstellung	1
1.2 Methodik	2
<b>2 Markt- und Standortanalyse</b>	<b>4</b>
2.1 Untersuchungsraum und Vorhabenstandort	4
2.2 Nachfrage- und angebotseitige Strukturdaten	9
<b>3 Projektdaten</b>	<b>16</b>
<b>4 Einordnung des Vorhabens gemäß landes- und kommunalplanerischer Vorgaben</b>	<b>19</b>
4.1 Landesplanerische Einordnung	19
4.2 Absatzwirtschaftliche Einordnung	20
4.3 Städtebauliche Auswirkungen	23
4.3.1 Auswirkungen auf Nachbarkommunen	23
4.3.2 Auswirkungen auf die Innenstadtentwicklung Oeldes (im engen Kontext zu den Zielstellungen des Zentrenkonzeptes der Stadt Oelde)	23
4.3.3 Auswirkungen auf die Nahversorgungsentwicklung in Oelde-Kernort und in den kleineren Stadtteilen Sünninghausen und Lette (hier auch das Nahversorgungszentrum Lette) (im engen Kontext zu den Zielstellungen des Zentrenkonzeptes der Stadt Oelde)	23
4.3.4 Auswirkungen auf den Stadtteil Oelde-Stromberg (im engen Kontext zu den Zielstellungen des Zentrenkonzeptes der Stadt Oelde)	24
<b>5 Schlussbewertung und ergänzende Empfehlungen</b>	<b>27</b>
5.1 Bewertung der bereits hinsichtlich Verkaufsfläche und Sortimentsstruktur konkretisierten Vorhabensbestandteile	27
5.2 Einschätzung der noch nicht konkretisierten Vorhabensbestandteile	27
Abbildungsverzeichnis	I
Tabellenverzeichnis	I
Literatur und sonstige Quellen	II

## Abkürzungsverzeichnis

Abs. ....	Absatz
BauGB .....	Baugesetzbuch
BauNVO .....	Baunutzungsverordnung
ca. ....	circa
d.h. ....	das heißt
Drog. ....	Warengruppe Drogeriewaren
etc. ....	et cetera
EW.....	Einwohner
Fa. ....	Firma
ggf. ....	gegebenenfalls
i.H.v. . ....	in Höhe von
inkl. ....	inklusive
i.S. ....	im Speziellen
i.S.v. ....	im Sinne von
IZ .....	Innenstadtzentrum
KW.....	Kalenderwoche
L .....	Landesstraße
LEPro NRW.....	Landesentwicklungsprogramm NRW
LM .....	Lebensmittel
m <sup>2</sup> .....	Quadratmeter
max.....	maximal
Mio. ....	Millionen
MIV .....	motorisierter Individualverkehr
niL.....	städtebaulich nicht integrierte Lage
NuG.....	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
NVZ .....	Nahversorgungszentrum
ÖPNV .....	öffentlicher Personennahverkehr
rd. ....	rund
SB (SB-Warenhaus...)	Selbstbedienung
siL .....	sonstige städtebaulich integrierte Lage
u. ....	und
u.a. ....	unter anderem
VKF .....	Verkaufsfläche
z.B.....	zum Beispiel

## 1 Anlass und Untersuchungsziel

In Oelde, Ortsteil Stromberg sind die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters, eines Textilfachmarktes sowie eines Drogeriefachmarktes am Standort Oelder Tor als Ergänzung des Bestandes des Nebenzentrums Stromberg geplant. Die genannten Betriebe sollen durch weitere hinsichtlich der Sortimentsstruktur noch nicht konkretisierte Shops ergänzt werden (zusammen max. 700 bis 800 m<sup>2</sup> VK, mehrere Ladeneinheiten (die optional auch zu einem Ladenlokal zusammengelegt werden sollen) mit rd. 80 bis 120 m<sup>2</sup> Nutzfläche (in der Summe max. rd. 400 bis 500 m<sup>2</sup> VK) und einem weiteren Shop mit rd. 300 m<sup>2</sup>).

Der Vorhabenstandort befindet sich am westlichen Rand des perspektivischen<sup>1</sup> Nebenzentrums Stromberg. Das Vorhaben ist als Fachmarktzentrum/Einkaufszentrum konzipiert und somit als ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben im Sinne von 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten. Ein Bebauungsplanverfahren ist vorgesehen. Demnach ist insbesondere auch die Vorhabenkongruenz mit landesplanerischen Zielvorgaben<sup>2</sup> hinsichtlich der Lage und des Umfang des Vorhabens zu bewerten, denn [...] Sondergebiete für Vorhaben i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden; [...] Die in Ihnen zulässigen Nutzungen richten sich nach Art und Umfang nach der Funktion des zentralen Versorgungsbereiches, in dem ihr Standort liegt. [...] (§ 24 a Abs. 1 LEPro NRW).

Ziel dieser Untersuchung ist die landesplanerische und städtebauliche Vorhabenbewertung unter besonderer Berücksichtigung des sich z.Z. in Erstellung befindliche Zentrenkonzept der Stadt Oelde<sup>3</sup>. Zielperspektive ist die behutsame Entwicklung des Vorhabenstandortes als Ergänzung des Bestandes des gewachsenen Zentrums Stromberg sowie die städtebaulich-funktionale Anbindung des Vorhabenstandortes an die Bestandsstrukturen des perspektivischen Nebenzentrums<sup>4</sup>. Die vorhabenbezogene Überprüfung der Konzepttreue wird empfohlen<sup>5</sup>.

### 1.1 Ausgangslage und Problemstellung

Das z.Z. in Erstellung befindliche Zentrenkonzept der Stadt Oelde sieht für den Ortsteil Stromberg die Ausweisung des zentralen Versorgungsbereichs Nebenzentrum Stromberg vor. Der Vorhabenstandort befindet sich am westlichen Rand des perspektivischen Nebenzentrums (sog. Sprick-Gelände, vgl. Kapitel 2.1). Das Einzelhandelsvorhaben am Oelder Tor

<sup>1</sup> Aktuell erfüllt das Zentrum die Funktion eines Nahversorgungszentrums. Die Aufwertung zu einem Nebenzentrum wird empfohlen (vgl. im Entwurf vorliegendes Zentrenkonzept der Stadt Oelde, S.117, 2008).

<sup>2</sup> § 24 a LEPro NRW.

<sup>3</sup> Das Zentrenkonzept liegt im Dezember 2008 im Entwurf vor. Die wesentlichen Ziele und Grundsätze sowie instrumentellen Bausteine (Zentrale Versorgungsbereiche und Oelder Sortimentsliste) wurden im Rahmen der projektbegleitenden Abstimmung und eines Arbeitskreises mit der IHK Nordwestfalen, der Bezirksregierung Münster, dem Einzelhandelsverband Münsterland e.V. und lokalen Akteuren aus Handel, Politik und Verwaltung für konsensfähig gehalten und als gesamtstädtische Entwicklungsleitlinien mitgetragen.

<sup>4</sup> Stadt + Handel (2008): Zentrenkonzept für die Stadt Oelde – Endbericht im Entwurf 2008, Dortmund.

<sup>5</sup> Ebenda.

soll den kleinteiligen Einzelhandelsbestand des Nebenzentrums ergänzen, diesen jedoch keinesfalls ersetzen.

Für die Einordnung des Vorhabens im Hinblick auf möglicherweise städtebaulich oder landesplanerisch relevante Auswirkungen werden die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke), Drogeriewaren sowie Bekleidung untersucht. Für die übrigen Shops werden die im Rahmen der Erstellung des Zentrenkonzeptes für die Stadt Oelde formulierten gutachterlichen Empfehlungen übernommen.

Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren werden im sich in Erstellung befindlichen Zentrenkonzept der Stadt Oelde als zentren- und nahversorgungsrelevant, Bekleidung als zentrenrelevant definiert.

## 1.2 Methodik

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik in Kürze dargestellt.

### **Zusammenstellung und Verdichtung der untersuchungsrelevanten Datenbasis**

Die wesentlichen empirischen Arbeitsschritte der Bestandserhebung, der städtebaulichen Bewertung des zentralen Versorgungsbereichs Nebenzentrum Stromberg, der Bewertung der Nah- und Grundversorgungssituation in Stromberg und den angrenzenden Stadt- und Ortsteilen sowie die städtebauliche Bewertung des Vorhabenstandorts sind durch Stadt + Handel im Juni 2008 im Zuge der gesamtstädtischen Bestandserhebung und Bewertung der städtebaulich-funktionalen Zentren in Oelde erfolgt. Auf dieser Datenbasis wurde ebenfalls im Zuge der Erarbeitung des Zentrenkonzeptes eine Umsatzschätzung der einzelnen Betriebe und Sortimente durchgeführt, Basis hierfür bilden branchenübliche Leistungskennwerte (u.a. gemäß EHI 2008: Handel aktuell 2007/2008) und standortspezifische Rahmendaten (einzelhandelrelevantes Kaufkraftpotenzial, Lage und Standortrahmenbedingungen) der Betriebe. Nachfrageseitig greift Stadt + Handel auf Kaufkraftwerte der BBE (2008) und durch die Stadt Oelde zur Verfügung gestellte stadtteilbezogene Einwohnerzahlen zurück.

### **Markt- und Standortanalyse**

In diesem Analyseschritt erfolgt anhand der vorliegenden und analysierten Kennziffern und Bestandsdaten eine Aufbereitung absatzwirtschaftlicher Rahmenbedingungen für die untersuchungsrelevanten Warengruppen (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren und Bekleidung) in Stromberg (Rückgriff auf die Aussagen und Analysen des im Entwurf vorliegenden Zentrenkonzeptes der Stadt Oelde).

### **Städtebauliche Analyse**

Für das perspektivische Nebenzentrum Stromberg erfolgt eine an den für die Bewertung relevanten Fragestellungen orientierte städtebauliche Analyse. Auf die empfohlene räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches im in Erstellung befindlichen

Zentrenkonzept der Stadt Oelde wird dabei ebenso zurückgegriffen wie auf die dortigen städtebaulich-funktionalen Analysen und Empfehlungen für das Zentrum. Hierauf basierend können vorhabenbedingte Auswirkungen auf die Entwicklung des Nebenzentrums Stromberg ermittelt und dargestellt werden.

## **Absatzwirtschaftliche Wirkungen**

Die durch die zu betrachtenden Ansiedlungsvorhaben potenziell ausgelösten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sind ein wesentlicher Analyseschritt des Verträglichkeitsgutachtens. Diese werden in Bezug zu den Standortstrukturen des zentralen Versorgungsbereiches und des Untersuchungsraumes gesetzt. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich perspektivisches Nebenzentrum Stromberg (und ggf. weitere zentrale Versorgungsbereiche wie die Oelder Innenstadt) sowie die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung zulässt.

## **Städtebauliche und landesplanerische Auswirkungen des Vorhabens**

Die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Implikationen werden für den zentralen Versorgungsbereich sowie für die relevanten Standorte sonstiger städtebaulicher Lagen im potenziellen Einzugsbereich dargestellt und mit den bewerteten Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Neben der städtebaulichen Einordnung wird die Kongruenz mit dem Landesentwicklungsprogramm NRW abschließend überprüft.

## 2 Markt- und Standortanalyse

### 2.1 Untersuchungsraum und Vorhabenstandort

#### Stadtteil Stromberg

Der Ortsteil Stromberg liegt im Südosten des Stadtgebietes von Oelde, rd. fünf Kilometer vom Innenstadtzentrum entfernt, der Ortsteil zählte am 02.06.2008 4.575 Einwohner. Das perspektivische Nebenzentrum Stromberg befindet sich zentral im gleichnamigen Ortsteil. Es erstreckt sich entlang der Straße Oelder Tor vom Kreuzungspunkt mit der Straße Zum Kreuzweg im Norden über die Münsterstraße bis zum Burgplatz im Süden.

Der Ortsteil Stromberg ist über die L 792 an die Kernstadt Oelde angebunden, die B 61, K 14 und L 791 erschließen den Ortsteil für das nähere Umland. Ein Anschluss an das ÖPNV-Netz ist durch mehrere Buslinien für den Ortsteil Stromberg gewährleistet.

#### Perspektivisches Nebenzentrum Stromberg

Im Entwurf des Zentrenkonzepts der Stadt Oelde ist das Ziel der Aufwertung des Nahversorgungszentrums zu einem Nebenzentrum mit einem umfassenden Grundversorgungsangebot für den Stadtteil Stromberg formuliert. Das Nahversorgungszentrum Stromberg soll demnach durch eine gezielte Stärkung des Standorts durch weitere Ansiedlungen am Oelder Tor/ Sprick-Gelände zu einem Nebenzentrum aufgewertet werden (vgl. Entwurf Zentrenkonzept S. 117ff). Konkret werden folgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das perspektivische Nebenzentrum Stromberg angeführt:

**Tabelle 1: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nebenzentrum Stromberg**

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Behutsame Entwicklung des Vorhabenstandorts Oelder Tor/ Sprick-Gelände</li><li>▪ Sicherung der Fachgeschäfte und der vorhandenen Branchenvielfalt entlang der gewachsenen Geschäftslage der Münsterstraße</li><li>▪ Gezielter, aber zugleich zugunsten des Innenstadtzentrums begrenzter Ausbau der Angebots- und Branchenvielfalt</li><li>▪ Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion</li></ul>

Quelle: Zentrenkonzept der Stadt Oelde im Entwurf, S. 118.

Im perspektivischen Nebenzentrum Stromberg (vgl. Abbildung 3) befinden sich neben 11 Einzelhandelsbetrieben weitere 17 zentrenergänzende Funktionen. Dies sind neben zwei örtlichen Bankinstituten öffentliche Einrichtungen (u. a. kirchliche und historische Einrichtungen), ein Friseur und gastronomische Angebote.



Das perspektivische Nebenzentrum Stromberg stellt sich als straßenbegleitendes Einzelhandelsband dar (Oelder Tor, Münsterstraße, Burgstraße) und weist keine eigens gestalteten Fußgängerbereiche auf. Gleichwohl ist entlang der Münsterstraße in Richtung Burgstraße und Burgplatz eine hohe Aufenthaltsqualität durch die zunehmende Fachwerkbauung und die Wallfahrtskirche vorzufinden (vgl. nachfolgende Abbildung).

**Abbildung 1: Fotos Stromberg**



Quelle: eigene Aufnahmen Stadt + Handel 06/2008.

Parkmöglichkeiten befinden sich sowohl Straßenraum begleitend, als auch auf speziell ausgewiesenen Parkplätzen direkt im zentralen Versorgungsbereich am Kreuzungspunkt Oelder Tor/ Auf dem Borgkamp/ Münsterstraße und im südlichen Bereich der Münsterstraße. Zusätzlich sind auch in den umliegenden Straßen Parkmöglichkeiten gegeben. An den ÖPNV angebunden ist das perspektivische Nebenzentrum Stromberg über die regionale Buslinien 372 (Wadersloh), 473 und 474 (Unterstromberg). Es befinden sich mehrere Haltestellen im Ortskern von Stromberg. Über die Straße Oelder Tor ist für den motorisierten Individualverkehr eine gute Anbindung an das Innenstadtzentrum gegeben. Über die Bundesstraße 61 gelangt man von Stromberg nach Sünninghausen und nach Beckum.

Im perspektivischen Nebenzentrum Stromberg sind insgesamt elf Einzelhandelsbetriebe angesiedelt, dies entspricht einem Anteil an der Gesamtzahl der Betriebe in Oelde von rd. 5 %. Mit einer Verkaufsfläche von rund 890 m<sup>2</sup> machen sie etwa 1 % der Gesamtverkaufsfläche Oeldes aus. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe in Erdgeschosslage.

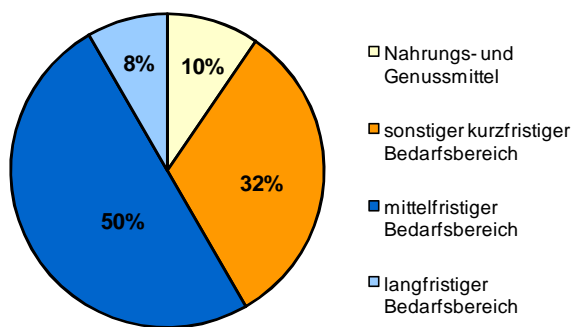
Die beiden größten Betriebe sind der Drogeriefachmarkt Schlecker (rd. 260 m<sup>2</sup> VKF) sowie das Blumenfachgeschäft Miele (rd. 110 m<sup>2</sup> VKF). Diese beiden Anbieter des kurzfristigen Bedarfs sind wichtige Ankerbetriebe für das Nahversorgungszentrum. Großflächige Ankerbetriebe, beispielsweise ein Supermarkt oder Lebensmitteldiscounter, sind derzeit nicht im Nahversorgungszentrum ansässig, sondern befinden sich in städtebaulich integrierter Lage (Elli-Markt und Aldi) außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs im Bestand.

Das Warenangebot deckt mit jeweils fünf Betrieben gleichermaßen den kurzfristigen sowie mittelfristigen Bedarfsbereich ab. Den sonstigen kurzfristigen Bedarfsbereich decken außerdem der Drogeriefachmarkt, der Blumenladen sowie ein Schreibwarengeschäft ab. Im mittelfristigen Bedarfsbereich sind zwei Betriebe der Hauptbranche GPK/ Hausrat/ Einrich-

tungszubehör, jeweils ein Bekleidungs- und ein Schuhgeschäft und ein Betrieb der Hauptbranche Baumarktsortiment ansässig. Es ist außerdem ein Uhren- und Schmuckgeschäft mit Zugehörigkeit zur Gruppe der langfristigen Bedarfsgüter vorhanden.

In Bezug auf die Verkaufsflächenanteile ist mit der Hälfte der Gesamtfläche der größte Anteil allerdings beim mittelfristigen Bedarfsbereich zu erkennen (50 %). Der kurzfristige Bedarfsbereich (inkl. Nahrungs- und Genussmitteln) macht hierbei noch 42 % der Verkaufsfläche aus (vgl. nachfolgende Abbildung). Allerdings ist hierbei zu bemerken, dass die großflächigeren Lebensmittelbetriebe außerhalb des Nahversorgungszentrums liegen.

**Abbildung 2: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im perspektivischen Nebenzentrum Stromberg**

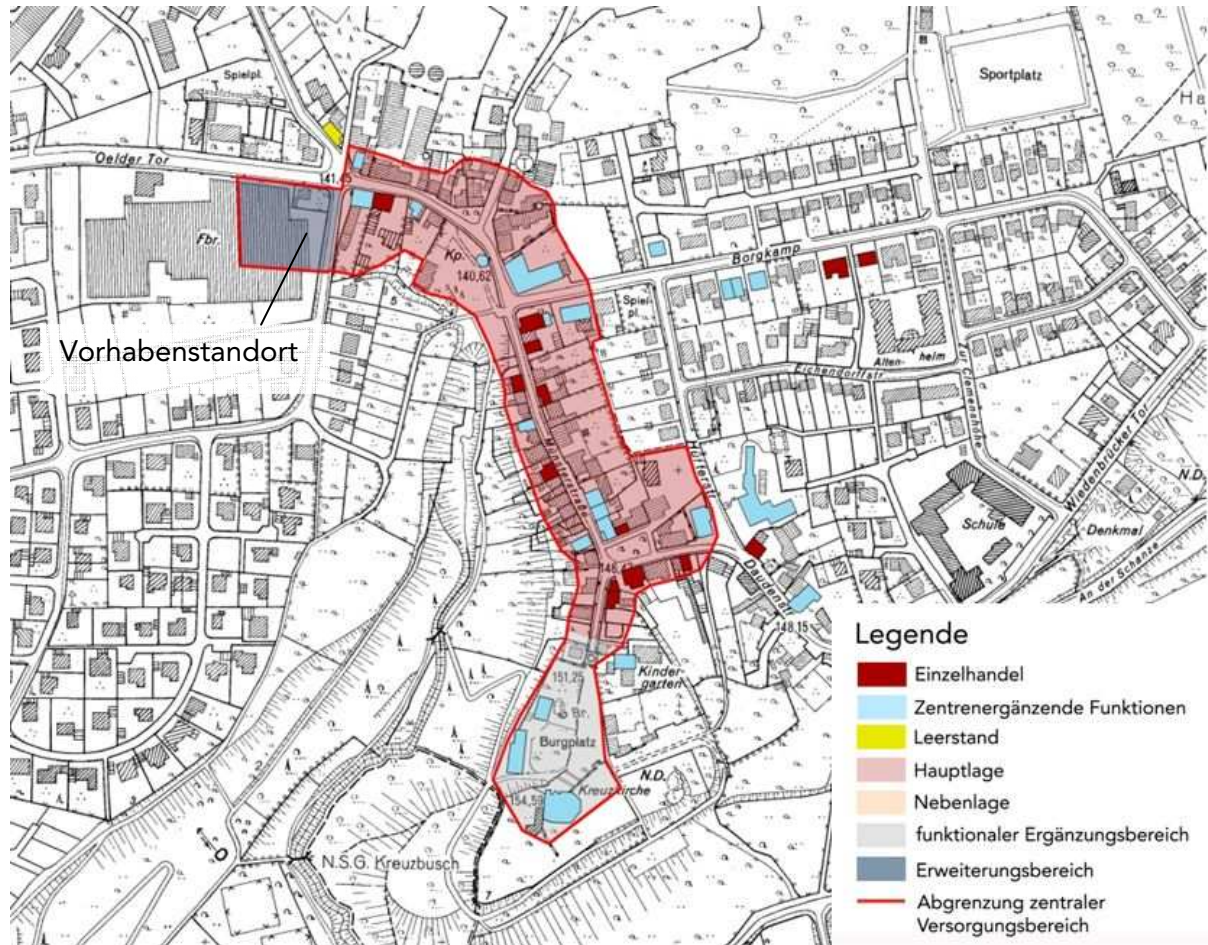


Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/ 2008

## Vorhabensstandort

Der Vorhabenstandort Oelder Tor auf dem Sprick-Gelände befindet sich am nordwestlichen Rand des perspektivischen Nebenzentrums Stromberg (siehe folgende Abbildung):

Abbildung 3: Perspektivisches Nebenzentrum Stromberg und Vorhabenstandort



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2008; Kartengrundlage Stadt Oelde.

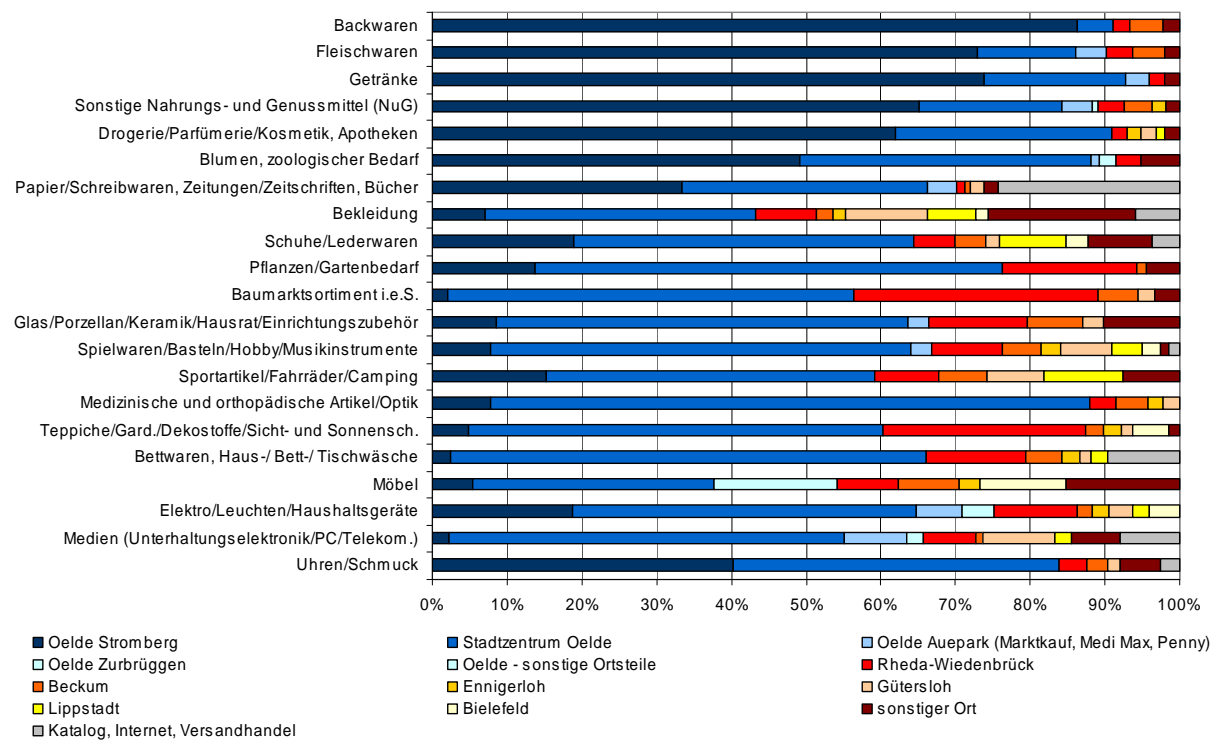
### Ableitung des Untersuchungsraumes

Der Ortsteil Stromberg befindet sich in deutlicher räumlicher Entfernung zur Kernstadt Oelde sowie zum Ortsteil Sünninghausen. Angesichts der räumlichen Lage des Ortsteils und des Einzelhandelsbestandes im perspektivischen Nebenzentrum Stromberg ist lediglich von einseitigen Kaufkraftbeziehungen in Richtung der Kernstadt Oelde auszugehen. Auf Grund der Vorhabenausprägung mit einem deutlichen nahversorgungsrelevanten Schwerpunkt (Lebensmitteldiscounter, Drogeriefachmarkt) ist von keinem ortsteilübergreifenden Einzugsgebiet für das Vorhaben auszugehen. Dies wird zudem durch die Gegenüberstellung des prognostizierten Vorhabenumsatzes und der vorhandenen Kaufkraft im Stadtteil Stromberg untermauert (vgl. Kapitel 4.1).

Für das perspektivische Nebenzentrum Stromberg ist der Ortsteil Stromberg als funktional zugeordneter Stadtteil (gem. LEPro NRW) zuzurechnen (vgl. S.119 Entwurf Zentrenkonzept). Der Untersuchungsraum umfasst demnach eine Einwohnerzahl von rd. 4.570 EW. Aufgrund der sich derzeit deutlich abzeichnenden Kaufkraftbeziehungen zwischen dem Ortsteil Stromberg und dem Innenstadtzentrum Oelde (vgl. Abbildung 4) sind die Auswir-

kungen auf den untersuchungsrelevanten Einzelhandelsbestand im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Oelde ebenfalls zu bewerten. Auswirkungen auf die Versorgung im Oelder Stadtteil Sünninghausen und auf die Zentren- und Nahversorgungsentwicklung in Nachbarkommunen sind aus fachgutachterlicher Sicht nicht zu erwarten. Einerseits dürfte das Vorhaben aufgrund der begrenzten Gesamtdimensionierung keine überörtliche Ausstrahlung entfalten (siehe auch Aussagen zur Umsatz-Kaufkraftrelation in Kapitel 4.1) zum anderen verdeutlicht die aktuelle Einkaufsorientierung der Stromberger Einwohner, dass die aus Stromberg abfließende Kaufkraft ganz überwiegend in die Oelder Kernstadt fließt (vgl. Abbildung 4) und somit keine mehr als unwesentlichen Veränderungen der Kaufkraftflüsse in Richtung der Nachbarkommunen und somit dort auch keine mehr als unwesentlichen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen resultieren dürften.

**Abbildung 4: Einkaufsorientierung Oelde Stromberg**



Quelle: Eigene Auswertung auf Basis der im Rahmen der Erstellung des Zentrenkonzepts i.A. von Stadt + Handel durchgeführten telefonischen Haushaltsbefragung, 06/2008.

## 2.2 Nachfrage- und angebotseitige Strukturdaten

### Nachfrageseitige Strukturdaten

Sowohl zur Ermittlung absatzwirtschaftlicher Spielräume als auch für die Bewertung der räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten sind neben der Kenntnis der angebotseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Der Ortsteil Stromberg weist eine Kaufkraftkennziffer in Höhe von rd. 104,5 (BBE Köln 2008) auf, d.h. sie liegt leicht über dem bundesdeutschen Durchschnitt (=100,0).

Im Ortsteil Stromberg leben derzeit rd. 4.570 Einwohner.<sup>6</sup> Unter Berücksichtigung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus ergeben sich für die untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppen Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren sowie Bekleidung folgend dargestellte Kaufkraftpotenziale:

**Tabelle 2: Einzelhandelsrelevante Nachfragedaten in Stromberg**

	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro		
Stadtteil	Nahrungs- und Genussmittel*	Drogeriewaren	Bekleidung
Stromberg	9,5	1,5	2,3

Quelle: Eigene Berechnungen auf Grundlage Einwohnerzahlen Stadt Oelde, Stand 02.06.2008; BBE Köln, 2008.

\* inkl. Lebensmittelhandwerk.

### Angebotsseitige Strukturdaten

Die untersuchungsrelevanten Betriebe im perspektivischen Nebenzentrum Stromberg weisen in den untersuchungsrelevanten Sortimenten folgende Verkaufsflächen auf:

- NuG (inkl. LM-Handwerk): 120 m<sup>2</sup> VKF<sup>7</sup>
- Drogeriewaren: 200 m<sup>2</sup> VKF<sup>8</sup>
- Bekleidung: 80 m<sup>2</sup> VKF<sup>9</sup>

<sup>6</sup> Quelle: Stadt Oelde, Stand 02.06.2008.

<sup>7</sup> Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 30 KW 2008; gerundet.

<sup>8</sup> Die Verkaufsfläche bezieht sich überwiegend auf den im ZVB ansässigen Drogeriefachmarkt.

<sup>9</sup> Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 30 KW 2008; gerundet.

Im Sortimentsbereich NuG wird die Verkaufsfläche durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks angeboten, ergänzt um Randsortimentsverkaufsflächen in Betrieben mit anderem Sortimentsschwerpunkt (u.a. der im ZVB ansässige Drogeriefachmarkt). Im Nebenzentrum ist kein großflächiger Betrieb mit Sortimentsschwerpunkt NuG ansässig.

Der Sortimentsbereich Drogeriewaren wird nahezu ausschließlich durch einen Drogeriefachmarkt (Schlecker), ergänzt um Randsortimentsverkaufsflächen in weiteren Betrieben, bereitgestellt.

Durch einen Betrieb wird im perspektivischen Nebenzentrum Stromberg das Sortiment Bekleidung angeboten.

Wesentliche Wettbewerbsbetriebe im Sortimentsbereich NuG sind ein Lebensmitteldiscounter und ein Lebensmittelvollsortimenter sowie ein Getränkefachmarkt, alle drei Betriebe befinden außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches in städtebaulich integrierter Lage:

- Aldi Lebensmitteldiscounter, Oelder Tor 49, rd. 670 m<sup>2</sup> VKF
- Heinrichs Getränkeland, Oelder Tor 49, rd. 450 m<sup>2</sup> VKF
- Elli-Markt, Im Vogeldreisch 2, rd. 1.270 m<sup>2</sup> VKF.

Im Sortimentsbereich Drogeriewaren ist ein weiterer Drogeriefachmarkt in städtebaulich integrierter Lage im Ortsteil Stromberg ansässig:

- Drogeriefachmarkt Schlecker, Im Vogeldreisch 2, rd. 210 m<sup>2</sup> VKF.

Somit ergeben sich nachfolgend dargestellte Verkaufsflächen und Umsätze in den untersuchungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren und Bekleidung im Untersuchungsraum<sup>10</sup>:

**Tabelle 3: Verkaufsflächen und Umsatz in Stromberg**

Sortiment	VKF in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. Euro
NuG*	2.520	11,1
Drogeriewaren	500	1,6
Bekleidung	120	0,3

Quelle: Eigene Berechnungen basierend auf EHI Köln, 2007, S. 216, laufende Auswertung Lebensmittelzeitung sowie Grundlage Bestandserhebung Stadt + Handel Juni 2008.

\* inkl. Getränke und Lebensmittelhandwerk.

Tabelle 4 verdeutlicht, dass die Verkaufsflächenausstattung im Untersuchungsraum für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel mit rd. 0,55 m<sup>2</sup>/ EW über dem Bundesdurchschnitt (Ø 0,35) liegt.

<sup>10</sup> Inkl. kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe und Randsortimentsverkaufsflächen.

**Tabelle 4: Verkaufsflächenausstattung in Stromberg**

	VKF in m <sup>2</sup> NuG* Gesamt	VKF in m <sup>2</sup> Drogeriewaren	VKF in m <sup>2</sup> Bekleidung
Stromberg	2.520	500	120
Stromberg	0,55/ EW	0,11/ EW	0,03/ EW

Quelle: Eigene Berechnungen basierend auf Einwohnerzahlen Stadt Oelde, Stand 02.06.2008, sowie Bestandserhebung Stadt + Handel, Juni 2008.

### Aktuelle Zentralitätswerte

Durch die Gegenüberstellung der Kaufkraft der untersuchungsrelevanten Sortimente des Untersuchungsraumes und des dort erzielten Umsatzes ergeben sich die Umsatz – Kaufkraftverhältnisse.

**Tabelle 5: Zentralitätswert in den projektrelevanten Sortimentsgruppen in Stromberg**

Sortimente	Umsatz – Kaufkraftverhältnis in %		
	NuG* gesamt	Drogeriewaren	Bekleidung
Stromberg	116	108	14

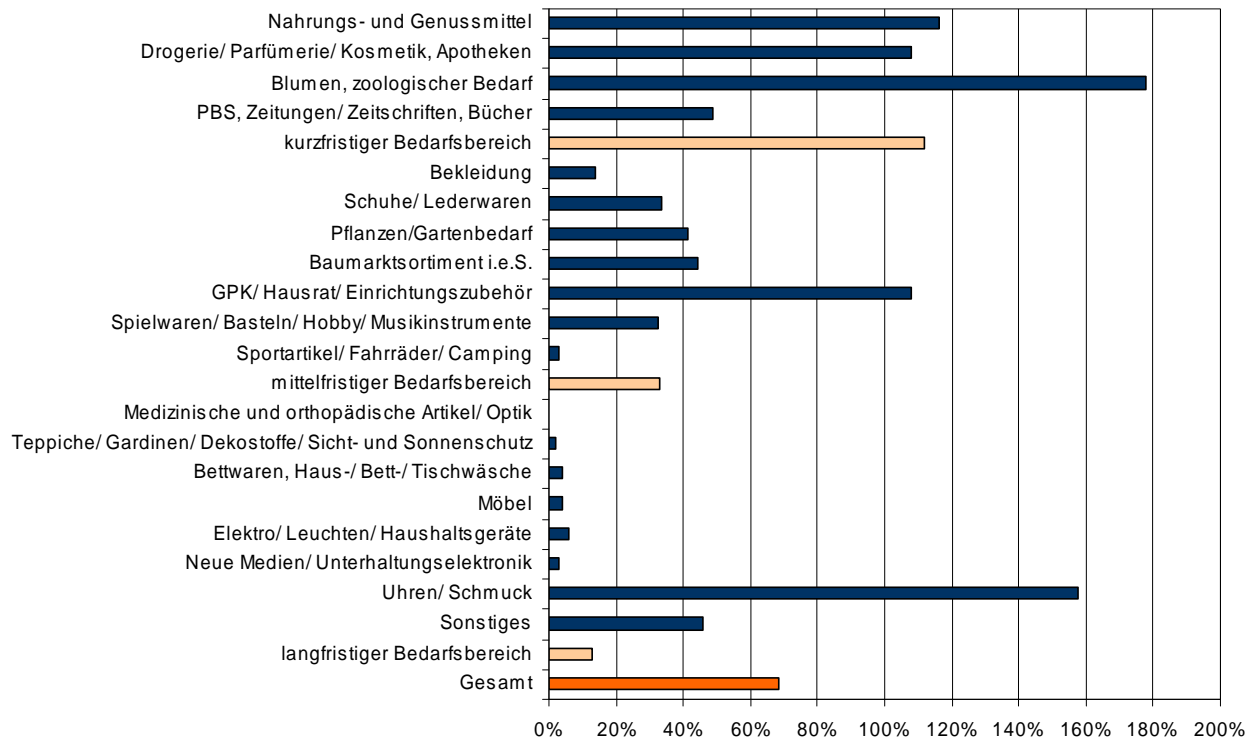
Quelle: Eigene Berechnungen auf Grundlage BBE Köln, 2008 sowie Einwohnerdaten Stadt Oelde, Stand 02.06.2008.

\* inkl. Getränke und Lebensmittelhandwerk.

Tabelle 5 verdeutlicht, dass im Versorgungsbereich des perspektivischen Nebenzentrums Stromberg in den beiden untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel ein leicht überdurchschnittliches Umsatz-Kaufkraftverhältnis vorherrscht, im Sortimentsbereich Bekleidung ist dieses jedoch sehr gering.

Im Hinblick auf mögliche Nutzungsmöglichkeiten der hinsichtlich der vorgesehenen Sortimente noch nicht konkretisierten Verkaufsflächen des Vorhabens, verdeutlichen folgende Zahlen, dass sowohl das Angebot in Stromberg insgesamt als auch im zentralen Versorgungsbereich aktuell überwiegend gering ausgeprägt ist:

**Abbildung 6: Sortimentsspezifische Zentralitätswert in Oelde Stromberg**



Quelle: Eigene Berechnungen auf Grundlage BBE Köln, 2008 sowie Einwohnerdaten Stadt Oelde, Stand 02.06.2008. Umsatzberechnung aus dem Zentrenkonzept der Stadt Oelde, Stadt + Handel, 2008.



**Tabelle 6: Anzahl der Betriebe nach Hauptbranche im perspektivischen Nebenzentrum Stromberg**

	Betriebsanzahl
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	2
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	1
Blumen, zoologischer Bedarf	1
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	1
<b>kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>5</b>
Bekleidung	1
Schuhe/ Lederwaren	1
Pflanzen/Gartenbedarf	0
Baumarktsortiment i.e.S.	1
GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	2
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	0
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	0
<b>mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>5</b>
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	0
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	0
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	0
Möbel	0
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	0
Medien	0
Uhren/ Schmuck	1
Sonstiges	0
<b>langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>1</b>
<b>Gesamt</b>	<b>11</b>

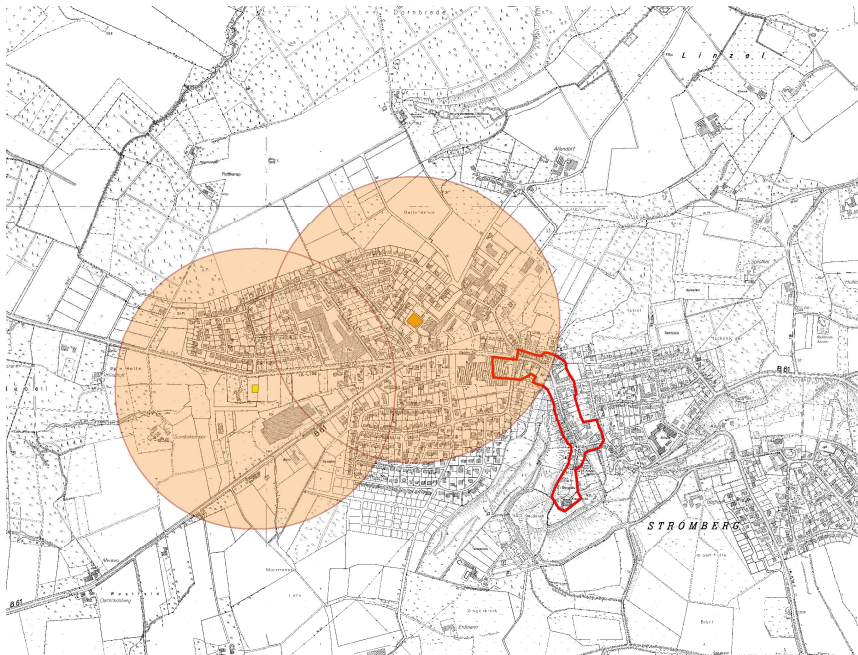
Quelle: Einzelhandelbestandserhebung Stadt + Handel 06/2008

## Nahversorgungsstrukturen in Stromberg

Sowohl die Verkaufsflächenausstattung als auch das Umsatz-Kaufkraftverhältnis lassen auf eine überdurchschnittliche Ausstattung in den beiden nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren schließen. Allerdings ist anzuführen, dass die beiden Nahversorgungsbetriebe, welche den Großteil der Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel bereitstellen und durch ihre Größe auch die überdurchschnittliche Zentralitätswerte erzielt werden können, nicht im perspektivischen Nebenzentrum Stromberg verortet sind, sondern – in städtebaulich integrierter Lage – im Nordwesten des Ortsteils Stromberg. Wie Abbildung 7 verdeutlicht, stellt sich für den östlichen Teil des Ortsteils Stromberg eine fußläufige Unterversorgung dar.

Wie im Entwurf des Zentrenkonzepts für die Stadt Oelde empfohlen, sollten Neuansiedlungen von Betrieben mit nah- und zentrenrelevanten Sortimentschwerpunkt in Stromberg nur im zentralen Versorgungsbereich perspektivisches Nebenzentrum Stromberg erfolgen (vgl. Entwurf Zentrenkonzept der Stadt Oelde, S. 126).

**Abbildung 7: Nahversorgungsbetriebe (VKF > 400 m<sup>2</sup>) mit fußläufigem Einzugsbereich (r=500m) in Stromberg**



Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel auf Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2008; Kartengrundlage Stadt Oelde.

**Zwischenfazit:**

Aus den vorgenannten Rahmenbedingungen ergeben sich im Kontext der städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeitsbewertung primär folgende wesentlichen Erkenntnisse für die weitere Vorhabenbewertung:

- Der Ortsteil Stromberg weist ein überdurchschnittliches Kaufkraftniveau von rd. 104,5 auf.
- Trotz einer überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung von 0,55 m<sup>2</sup>/ EW im Sortimentsbereich NuG (inkl. Lebensmittelhandwerk) und eines überdurchschnittlichen Umsatz-Kaufkraftverhältnisses von rd. 116 % im Sortimentsbereich NuG sind die östlichen Bereiche des Ortsteils hinsichtlich einer fußläufigen Nahversorgung als unterversorgt zu qualifizieren.
- Im zentralen Versorgungsbereich perspektivisches Nebenzentrum Stromberg ist kein großflächiger Einzelhandelsbetrieb und kein Nahversorgungsbetrieb ansässig.
- Angesichts der hohen VKF-Ausstattungsgrade im kurzfristigen Bedarfsbereich und eines gesamtstädtisch eingeschränkten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens (vgl. Zentrenkonzept der Stadt Oelde) werden durch die zusätzliche Verkaufsfläche in diesem Sortimentsbereich überwiegend Umsatzumverteilungen in Stromberg selber resultieren.
- In einer Vielzahl mittel- und langfristig nachgefragter Sortimentsgruppen (u. a. auch Bekleidung) sind Einzelhandelsangebote nur marginal vorhanden. Das perspektivische Nebenzentrum Stromberg kann seiner Versorgungsfunktion in diesen Sortimentsgruppen derzeit im Hinblick auf eine angestrebte umfassende Grundversorgung in Stromberg (rd. 4.600 EW, Kaufkraft rd. 24 Mio. Euro) nicht gerecht werden.
- In den mittel- und langfristig nachgefragten Sortimentsbereichen sind derzeit deutliche Kaufkraftflüsse aus Stromberg in Richtung des Hauptortes Oelde zu verzeichnen, so dass die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen primär das Innenstadtzentrum tangieren werden. Die Höhe der Auswirkungen wird sich aufgrund der geringen VKF-Planungen in diesen Sortimentsbereichen allerdings absehbar im Rahmen der konzeptionellen Zielstellungen der Stadt Oelde bewegen.

## 3 Projektdaten

Im Zuge der Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen am Vorhabenstandort Oelder Tor ist vorgesehen, dort folgende Betriebe zu realisieren:

- Lebensmitteldiscounter, 799 m<sup>2</sup> VKF
- Bekleidungsfachmarkt, 400 m<sup>2</sup> VKF
- Drogeriefachmarkt, 400 m<sup>2</sup> VKF

Folgender Projektbestandteil wird in der absatzwirtschaftlichen Bewertung aufgrund mangelnder Konkretisierung seitens des Auftraggebers aus absatzwirtschaftlicher Sicht nicht weiter betrachtet. Für diese Shops werden die im Rahmen der Erstellung des Zentrenkonzeptes für die Stadt Oelde formulierten gutachterlichen Empfehlungen übernommen:

- kleinere Fachgeschäfte und Fachmärkte mit in der Summe rd. 700 bis 800 m<sup>2</sup> VK

**Tabelle 7: Flächenprogramm des bereits konkretisierten Vorhabenbestandteils in m<sup>2</sup> VKF**

Sortimente	NuG* gesamt	Drogeriewaren	Bekleidung	Sonstige Sortimente**	Gesamt
Lebensmitteldiscounter	620	60	20	100	800
Drogeriefachmarkt	80	270	-	50	400
Bekleidungsfachmarkt	-	-	380	20	400
<b>Gesamt***</b>	<b>700</b>	<b>330</b>	<b>400</b>	<b>170</b>	<b>1.600</b>

Quelle: Vorhabenübliche Verkaufsflächenaufteilung Lebensmitteldiscounters, Drogeriefachmarkt Schlecker, Bekleidungsfachmarkt.

Verkaufsflächen auf 10 m<sup>2</sup> gerundet.

\* inkl. Getränke.

\*\* inkl. Aktionswaren. Im Bekleidungsfachmarkt z. B. auch Schuhe/ Lederwaren, Spielwaren etc.

\*\*\* Summendifferenzen rundungsbedingt

Als wichtige absatzwirtschaftliche Bewertungsgröße dient – wie eingangs genannt – das Soll-Umsatzvolumen der geplanten Vorhaben. Dieses kann für einen Lebensmitteldiscounter anhand von plausibel erreichbaren Umsatzspannen, darunter auch Maximalwerten, anhand von spezifizierten Kennwerten der Handelsforschungsinstitute ermittelt werden. Für einen Drogeriefachmarkt des Betreibers Schlecker liegen ebenfalls spezifizierte Kennwerte von Handelsforschungsinstituten vor, auch hier kann auf plausibel erreichbare Umsatzspannen unter Einbezug von Maximalwerten zurückgegriffen werden. Gleiches gilt für den Bekleidungsfachmarkt. Die Betrachtung der Vorhabenumsätze innerhalb dieser Untersuchung erfolgt in Spannweiten, um auch maximale Auswirkungen des Vorhabens aufzuzeigen. Diese Spannweiten ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die bundesdurchschnittliche Flächenproduktivität von Märkten des avisierten Betreibers Netto liegt bei rd. 3.900 Euro/ m<sup>2</sup> VKF. Die bundesdurchschnittliche Flä-

chenproduktivität für (den Marktführer) Lebensmitteldiscounter der Fa. Aldi (Nord) beträgt im Jahr 2007/ 08 rd. 5.600 Euro/ m<sup>2</sup> VKF<sup>11</sup>.

- Die bundesdurchschnittliche Flächenproduktivität von Drogeriefachmärkten des geplanten Betreibers Schlecker liegt bei rd. 2.360 Euro/ m<sup>2</sup> VKF bis rd. 3.500 Euro/ m<sup>2</sup> VKF was der bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivität anderer am Standort zu erwartender Betreiber – etwa Rossmann – entspricht.<sup>12</sup>
- Bekleidungsfachmärkte erwirtschaften rd. 1.300 Euro/m<sup>2</sup> VKF bis max. 2.000 Euro/m<sup>2</sup> VKF.<sup>13</sup>

Die Flächenproduktivität einzelner Vorhaben kann durch nachstehende Parameter von diesem Durchschnittswert abweichen:

- Mikroräumliche Standortattraktivität (z. B. Erreichbarkeit, Außenwirkung);
- Konkurrenzsituation im Umfeld;
- Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsbereich.

Für die hier untersuchten Vorhaben stellen sich die erwähnten Rahmenbedingungen wie folgt dar:

- Die verkehrliche Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes ist als gut zu bezeichnen und entspricht den gewünschten Standortanforderungen von Lebensmitteldiscountern (günstige Verkehrslage und gute Erreichbarkeit, hohe Außenwirkung, guter Grundstückszuschnitt);
- Positive Agglomerationseffekte mit dem umliegenden Einzelhandelsbetrieben im zentralen Versorgungsbereich und den geplanten Vorhaben am Oelder Tor sind anzunehmen;
- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich NuG (inkl. Getränke und Lebensmittelhandwerk) je Einwohner in Stromberg ist insgesamt als überdurchschnittlich (NuG 0,55 m<sup>2</sup> VKF/ EW) zu bewerten;
- Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer im Einzugsbereich ist mit einem Wert von rd. 104,5 als leicht überdurchschnittlich zu bewerten.<sup>14</sup>

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass das Vorhaben an dem avisierten Standort eine durchschnittliche Flächenproduktivität erzielen kann. Daher wird die als zu betrachtende Spannweite mit 3.900 bis 5.600 Euro/ m<sup>2</sup> VKF für

---

<sup>11</sup> Quelle: EHI 2008/2009, S. 201.

<sup>12</sup> Quelle: EHI 2008/2009, S. 267.

<sup>13</sup> Eigene Erfahrungswerte aus einer Vielzahl aktueller Befragungs- und Berechnungsergebnisse im Rahmen der fachgutachterlichen Praxis von Stadt + Handel.

<sup>14</sup> Quelle: BBE Köln 2008, Bundesdurchschnitt 100.

den Lebensmitteldiscounter angenommen. Für den Drogeriefachmarkt wird eine Spannweite der Flächenproduktivität von 2.400 bis 3.500 Euro/ m<sup>2</sup> VKF angelegt.

**Tabelle 8: Flächenproduktivität und Umsatz der des geplanten Lebensmitteldiscounters und des geplanten Drogeriefachmarktes in Spannweiten**

Sortimente	Lebensmitteldiscounter		Drogeriefachmarkt	
	Flächenproduktivität in Euro/ m <sup>2</sup> VKF	Umsatz in Mio. Euro	Flächenproduktivität in Euro/ m <sup>2</sup> VKF	Umsatz in Mio. Euro
NuG*	3.900 – 5.600	2,4 – 3,4	2.400 – 3.500	0,2 – 0,3
Drogeriewaren		0,2 – 0,3		0,7 – 1,0
sonstige Sortimente		0,5 – 0,7		0,1 – 0,2
<b>Gesamt**</b>	-	<b>3,1 – 4,5</b>	-	<b>1,0 – 1,4</b>

Quelle: Eigene Berechnungen basierend auf EHI Handel aktuell 2008, S. 201, S. 220, S. 267 sowie laufende Auswertung Lebensmittelzeitung.

\* inkl. Getränke.

\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Für den Lebensmitteldiscounter ergibt sich ein prognostizierter Jahresumsatz für den Sortimentsbereich NuG (inkl. Getränke) von rd. 2,4 – 3,4 Mio. Euro, für den Sortimentsbereich Drogeriewaren von rd. 0,2 – 0,3 Mio. Euro. Für den Drogeriefachmarkt ist mit einem Jahresumsatz im Sortimentbereich NuG (inkl. Getränke) von rd. 0,2 – 0,3 Mio. Euro, im Sortimentbereich Drogeriewaren von rd. 0,7 – 1,0 Mio. Euro zu rechnen.

Somit ergibt sich für das Vorhaben folgender perspektivischer Umsatz:

- im Sortimentbereich **NuG (inkl. Getränke) ein gesamter Jahresumsatz von rd. 2,5 – 3,7 Mio. Euro,**
- für den Sortimentbereich **Drogeriewaren von rd. 0,9 – 1,3 Mio. Euro.**

**Tabelle 9: Flächenproduktivität und Umsatz Vorhaben Bekleidungsfachmarkt in Spannweiten**

Sortimente	Bekleidungsfachmarkt	
	Flächenproduktivität in Euro/ m <sup>2</sup> VKF	Umsatz in Mio. Euro
Bekleidung	1.300 – 2.000	0,5 – 0,8

Quelle: Eigene Berechnungen basierend auf EHI Handel aktuell 2008/2009, S. 269.

Für den Bekleidungsfachmarkt ergibt sich ein prognostizierter Jahresumsatz im Sortimentbereich **Bekleidung von rd. 0,5 – 0,8 Mio. Euro.**

## 4 Einordnung des Vorhabens gemäß landes- und kommunalplanerischer Vorgaben

### 4.1 Landesplanerische Einordnung

Für das Vorhaben soll ein Sondergebiet ausgewiesen werden. Es fällt somit unter den raumordnerischen Regelungsinhalt des § 24a LEPro NRW. Eine diesbezügliche Einordnung wird vorgenommen. Folgend findet sich zunächst eine allgemeine Beurteilung des Zentrums im Kontext der landesplanerischen Zielvorgaben:

**Tabelle 10: Funktionale Aufgabenzuweisung sowie Anforderungen des LEPro NRW Nebenzentrum Stromberg**

	ZVB Nebenzentrum Stromberg	
Lage gem. LEPro NRW in ASB (=WSB)*	✓	
Angemessene ÖPNV-Anbindung gem. LEPro NRW	✓	
Künftige Versorgungsfunktion	Erweiterte Grundversorgung mit Waren des kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereichs	
Funktional zugeordnete Stadtteile gem. LEPro NRW	Stromberg	Rd. 4.570 EW

Quelle: eigene Darstellung; \*Allgemeiner Siedlungsbereich (= WSB = Wohnsiedlungsbereich), Regionalplan, vgl. [http://www.bezreg-muenster.nrw.de/startseite/abteilungen/abteilung3/Dez\\_32\\_Regionalentwicklung/100/Regionalplan/MSL\\_einzelne\\_Karten/Blatt\\_31.pdf](http://www.bezreg-muenster.nrw.de/startseite/abteilungen/abteilung3/Dez_32_Regionalentwicklung/100/Regionalplan/MSL_einzelne_Karten/Blatt_31.pdf).

Im Hinblick auf den Vorhabenstandort sind folgende Zielvorgaben maßgeblich:

- § 24a Abs 1 LEPro NRW: Die Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches mit der Funktionszuweisung als Haupt- oder Nebenzentrum ist gegeben (vgl. Zentrenkonzept der Stadt Oelde im Entwurf, Kapitel 4)
- § 24a Abs 2 LEPro NRW: Von einem Vorhaben gehen i. d. Regel keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung aus, wenn der Umsatz des Vorhabens die sortimentspezifische Kaufkraft der EW im funktional zugeordneten Stadtteil nicht überschreitet (Prüfung siehe Tabelle 7).

**Tabelle 11: Verhältnis Vorhabensumsatz – Kaufkraft Lebensmitteldiscounter und Drogeriefachmarkt**

Sortimente	Vorhabensumsatz	Kaufkraft im funktional zugeordneten Stadtteil in Mio. Euro	Vorhabensumsatz – Kaufkraftverhältnis in %	Kriterien des § 24a Abs. 2 LEPro NRW erfüllt?
NuG* gesamt	2,5 – 3,7	9,5	27 – 39	ja
Drogeriewaren	0,9 – 1,3	1,5	60 – 87	ja
Bekleidung	0,5 – 0,8	2,3	21 – 35	ja

Quelle: Eigene Berechnungen basierend auf EHI Handel aktuell 2008/2009, S. 201, S. 220, S.267 sowie BBE Köln 2008, Einwohnerzahlen Stadt Oelde, Stand 02.06.2008.  
\* inkl. Getränke und Lebensmittelhandwerk.

Das Vorhaben erfüllt in allen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen die Zielvorgaben des § 24a LEPro NRW an Art, Lage und Umfang.

## 4.2 Absatzwirtschaftliche Einordnung

Nachfolgend wird zunächst eine konkretisierte Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen vorgenommen, um die städtebaulichen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich perspektivisches Nebenzentrum Stromberg und weitere Standorte in Oelde oder dem Umland bewerten zu können.

Momentan wird in Stromberg im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ein Jahresumsatz von rd. 11,1 Mio. Euro generiert. Der durch die Neuansiedlung des Lebensmitteldiscounters und des Drogeriefachmarktes generierte und z. T. umzuverteilende Umsatz im Bereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt rd. 2,5 – 3,7 Mio. Euro.

Die Kaufkraftverflechtungen zum Einzelhandelsangebot der Kernstadt Oelde und anderen Angebotsstandorten wurden bei der Ermittlung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen berücksichtigt (vgl. Abbildung 4). Die Einkaufsorientierung der Einwohner in Stromberg stellt sich in den untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppen wie folgt dar:



**Tabelle 12: Einkaufsorientierung der Stromberger Einwohner**

Sortimente	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren	Bekleidung
Oelde Kernstadt (primär Innenstadt/ Auepark)	23 %	29 %	36 %
Stromberg	65 %	62 %	14 %
Rheda-Wiedenbrück	4 %	< 3%	8 %
Beckum	4 %	< 3%	< 3 %
Sonstige Orte	< 3%	< 3%	Max. 8 – 12%

Quelle: Eigene Auswertung auf Basis der im Rahmen der Erstellung des Zentrenkonzepts i.A. von Stadt + Handel durchgeführten telefonischen Haushaltsbefragung, 06/2008.

Für die Ermittlung konkreter absatzwirtschaftlicher Auswirkungen kann demnach folgendes angenommen werden:

- Der überwiegende Anteil der zu erwartenden Umsatzumverteilungen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel wird auf Stromberger Betriebe entfallen (~ zwei Drittel des zu erwartenden Umsatzes von rd. 2,5 – 3,7 Mio. Euro). Auswirkungen über den Stadtteil hinaus dürften marginal ausfallen.
- Der überwiegende Anteil der zu erwartenden Umsatzumverteilungen im Bereich Drogeriewaren wird auf Stromberger Betriebe entfallen (~ zwei Drittel des zu erwartenden Umsatzes von rd. 0,9 – 1,3 Mio. Euro). Auswirkungen über den Stadtteil hinaus dürften marginal ausfallen.
- Der überwiegende Anteil der zu erwartenden Umsatzumverteilungen im Bereich Bekleidung wird auf Betriebe in der Oelder Innenstadt entfallen (~ ein Drittel des zu erwartenden Umsatzes von rd. 0,5 – 0,8 Mio. Euro). Auswirkungen über den Stadtteil hinaus dürften aufgrund der geringen monetären Umsatzumverteilung allerdings marginal ausfallen, zumal die durch das Vorhaben neugebunden Kaufkraft aktuell - abgesehen von der Oelder Innenstadt – sehr dispers in das Oelder Umland abfließt.

### Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

#### ... auf Oelde-Stromberg

Die Bestandsbetriebe im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Ortsteil Stromberg werden am deutlichsten von den Umsatzumverteilungen betroffen. Die zu erwartende Umsatzumverteilung beträgt rd. 1,7 bis 2,5 Mio. Euro, bzw. prozentual rd. 15 bis 23 %.

Im Drogeriewarenbereich ist eine rechnerische Umsatzumverteilung von bis zu knapp 40 % zu erwarten. Zwar sind vorhabenbedingte Betriebsaufgaben von einem der beiden Bestandsbetriebe angesichts dieser Umsatzumverteilungsquote nicht auszuschließen, aller-

dings ist dies im Kontext städtebaulicher Zielsetzungen für den Ortsteil Stromberg zu beurteilen: Zunächst ist festzuhalten, dass eine abgesicherte Prognose, bei welchem der bisher ansässigen Drogeriefachmärkte es zu einer Standortaufgabe kommen könnte, aus fachgutachterlicher Sicht nicht möglich ist. Letztlich findet in beiden Varianten durch die Ansiedlung des Drogeriefachmarktes im zentralen Versorgungsbereich eine Ausweitung/Ausdifferenzierung des Angebotes und eine Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches statt. Die mögliche Aufgabe des Drogeriefachmarktes im gewachsenen zentralen Versorgungsbereich stellt gleichwohl das städtebaulich suboptimalere Szenario dar, ohne das die Entwicklungsziele für den ZVB aber komplett konterkariert würden.

Im Bekleidungsbereich dürfte eine kaum mehr nachweisbare Umsatzumverteilung für die Bestandsstrukturen erreicht werden.

### **... auf die Kernstadt Oelde (primär den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum)**

Es wird durch das Vorhaben eine Rückorientierung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 6 bis 10 % (je nach Vorhabenausprägung) der Stromberger Kaufkraft, die bisher an Standorten in der Oelder Kernstadt gebunden wurden, erreicht, was einer Umsatzumverteilung von rd. 0,6 bis 0,9 Mio. Euro entspricht. An Angebotsstandorten der Kernstadt wird derzeit im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ein Umsatz von rd. 51,6 Mio. Euro<sup>15</sup> generiert, so dass sich für den Bestand eine prozentuale Umsatzumverteilung von rd. 1 bis 2 % ergibt. Auswirkungen auf die Angebotsstandorte in der Kernstadt Oelde sind anhand des geringen Umsatzumverteilungswertes nicht zu erwarten, vorhabenbedingte Marktaufgaben sind auszuschließen. In den übrigen Sortimentsgruppen (Bekleidung/ Drogeriewaren) sind keine nennenswerten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen zu erwarten.

### **... auf die kleineren Oelder Stadtteile Sünninghausen und Lette (NVZ Lette)**

Eine deutliche Veränderung der Kaufkraftbeziehungen zwischen Oelde-Stromberg und den genannten Stadtteilen ist auch nach der Realisierung des geplanten Vorhabens nicht zu erwarten. Daher dürften allenfalls kaum nachweisbare absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die Bestandsbetriebe in den genannten kleineren Stadtteilen resultieren, die ganz überwiegend auf die Versorgung des direkten Siedlungsumfeldes ausgerichtet sind.

### **... auf Umlandkommunen**

Es ist mit sehr geringen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die Bestandsbetriebe in den Umlandkommunen zu rechnen, da das Vorhaben keinen überörtlichen Einzugsbereich aufweisen wird und auch nur ein eher geringer Anteil der Stromberger Kaufkraft in Richtung der Nachbarkommunen abfließt, der sich insbesondere im Bereich Bekleidung auf

---

<sup>15</sup> Quelle: Berechnungen Stadt + Handel auf Grundlage Auswertung Fachliteratur u.a. EHI Handel aktuell 2007/2008 sowie Bestandserhebung Oelde Stadt + Handel 6/2008.

mehrere Kommunen verteilt. Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen in beiden Kommunen sind auszuschließen.

### **4.3 Städtebauliche Auswirkungen**

Folgend erfolgt die Einordnung des Vorhabens gemäß der städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Oelde (gemäß des im Entwurf vorliegenden Zentrenkonzeptes) und im Hinblick auf die Nachbarkommunen. Folgende Zielstellungen dienen als wesentliche Eckpfeiler der städtebaulichen Einordnung der Vorhabenauswirkungen:

1. Keine Schädigung der Innenstadtentwicklung Oeldes;
2. Keine Schädigung der gewachsenen Geschäftslagen im zentralen Versorgungsbereich Stromberg;
3. Keine Beeinträchtigung der wohnstandortnahen Versorgung in Oelde und Stromberg;
4. (zudem) keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die Entwicklung der Zentren- und Nahversorgungsstrukturen in Nachbarkommunen.

#### **4.3.1 Auswirkungen auf Nachbarkommunen**

Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstrukturen in den Nachbarkommunen fallen derart gering aus, dass keine städtebaulich negativen Auswirkungen dort zu erwarten sind. Die landesplanerische Einordnung des Vorhabenumfanges (vgl. Kapitel 4.1) untermauert diese Einschätzung.

#### **4.3.2 Auswirkungen auf die Innenstadtentwicklung Oeldes**

**(im engen Kontext zu den Zielstellungen des Zentrenkonzeptes der Stadt Oelde)**

Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die Oelder Innenstadt fallen derart gering aus, dass keine städtebaulich negativen Auswirkungen dort zu erwarten sind. Der geplante Bekleidungsfachmarkt wird zwar einen Großteil des Zielumsatzes durch Umsatzverlagerungen zum Innenstadtzentrum rekrutieren, allerdings liegt dieser Umverteilungswert sowohl monetär als auch prozentual in einem vernachlässigbaren Rahmen. Die Auswirkungen der nahversorgungsrelevanten Betriebe dürften ebenfalls im unteren einstelligen Prozentbereich liegen.

#### **4.3.3 Auswirkungen auf die Nahversorgungsentwicklung in Oelde-Kernort und in den kleineren Stadtteilen Sünninghausen und Lette (hier auch das Nahversorgungszentrum Lette)**

**(im engen Kontext zu den Zielstellungen des Zentrenkonzeptes der Stadt Oelde)**

Die angestrebte möglichst flächendeckende Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen Bedarfsbereiches wird nicht beeinträchtigt. Die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen beschränken sich ganz überwiegend auf den Stadtteil

Stromberg. Umsatzumverteilungen zu Lasten der Bestandsbetriebe in Oelde-Kernort, in Lette und Sünninghausen dürften sich im unteren einstelligen Prozentbereich bewegen und die dortigen Betriebe nicht in ihrer Entwicklung gefährden.

#### 4.3.4 Auswirkungen auf den Stadtteil Oelde-Stromberg

(im engen Kontext zu den Zielstellungen des Zentrenkonzeptes der Stadt Oelde)

Es kann festgehalten werden, dass mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstrukturen nur für den Oelder Ortsteil Stromberg zu erwarten sind. Wesentliches Untersuchungskriterium ist die Einordnung des Vorhabens gemäß der städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Oelde (gemäß des im Entwurf vorliegenden Zentrenkonzeptes):

##### Zentrenkonzept der Stadt Oelde (im Entwurf), S. 118

*„Um im Rahmen der Weiterentwicklung zum Nebenzentrum allerdings keine deutliche Konkurrenz für den Schutz und die Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums entstehen zu lassen, werden folgende Empfehlungen ausgesprochen:*

- *Ausbau des Einzelhandelsangebots im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich nur gezielt punktuell branchenspezifisch sowie in Größenordnungen, die keine negativen Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum nach sich ziehen*
- *Klare Aufgabenteilung zwischen dem Erweiterungsbereich Oelde Tor und der gewachsenen Geschäftslage entlang der Münsterstraße*

*Mögliche Maßnahmen berühren demnach sowohl den Branchenmix (Analyse fehlender Sortimente sowie mögliche Ansiedlungsmaßnahmen), wobei die Entwicklung der Erweiterungsfläche Oelder Tor/ Sprickgelände eine besondere Rolle zukommt.“*

Die Vorhabenfläche wird in dem im Entwurf vorliegenden Zentrenkonzept grundsätzlich positiv bewertet, denn durch die Aufnahme der Potenzialfläche Oelder Tor/ Sprickgelände als Erweiterungsfläche in den zentralen Versorgungsbereich des Nebenzentrums Stromberg könne sich das Zentrum in Stromberg positiv weiterentwickeln, da

- *„eine weitere Grundversorgung bisher im Stadtteil nicht gegeben ist und daher anzustreben ist,*
- *die zentrale Lage des Erweiterungsbereichs in Stromberg die Weiterentwicklung begünstigt,*
- *die Erweiterungsfläche unmittelbar an das Bestandszentrum angeschlossen ist,*
- *die verkehrliche Erreichbarkeit optimal ist,*
- *die Erweiterungsfläche Möglichkeiten bietet neue Betriebsformen und/ oder Frequenzbringer in zentraler Lage anzusiedeln, die aufgrund ihrer Verkaufsflächenanforderungen in der gewachsenen Geschäftslage nicht unterzubringen wären.*

*Zu beachten gilt hierbei, dass*

- *der Standort behutsam entwickelt werden sollte,*
- *die Verkaufsflächendimensionierung bei max. 2000 m<sup>2</sup> liegen sollte,*
- *eine funktionale Anbindung an die bestehenden Geschäftslagen geschaffen werden sollte,*
- *und eine funktionale Aufgabenteilung zwischen der kleinteilig strukturierten Münsterstraße und des Erweiterungsbereichs Oelder Tor/ Sprick-Gelände angestrebt werden sollte, d. h. auf der Erweiterungsfläche die Ansiedlung von kleinteiligen Fachgeschäften vermieden werden sollte.“*

(Zentrenkonzept im Entwurf, S. 119f).

### **Bedeutung für das Nebenzentrum Stromberg**

Auf Grund der Ausprägung des untersuchten, da bereits konkretisierten Bestandteils des Vorhabens, werden die kleinteiligen Bestandsbetriebe im zentralen Versorgungsbereich perspektivisches Nebenzentrum Stromberg nur geringfügig betroffen. Vielmehr kann die im Zentrenkonzept gefordert, gezielte Ergänzung erreicht werden und zu einer Erhöhung der Besuchsfrequenzen für das gesamte Zentrum beitragen. Durch die Ansiedlung eines Bekleidungsfachmarktes auf dem Spricker-Gelände/ Oelder Tor wird das Angebot im zentralen Versorgungsbereich in einer angemessenen Dimensionierung erhöht und die Grundversorgungssituation in diesem Sortimentsbereich deutlich verbessert. Allein eine mögliche Betriebsaufgabe des Drogeriefachmarktes an der Münsterstraße kann – wengleich die städtebaulichen Zielsetzungen für den ZVB nicht gänzlich konterkarierend – zumindest als problematisch angesehen werden, da er als Frequenzbringer für weitere Betriebe in den gewachsenen Geschäftslagen fungiert. Demnach sollte die Stadt darauf hinwirken, dass der Schlecker-Standort an der Münsterstraße im Zuge der Vorhabenumsetzung nicht aufgegeben wird.

### **Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen in Stromberg**

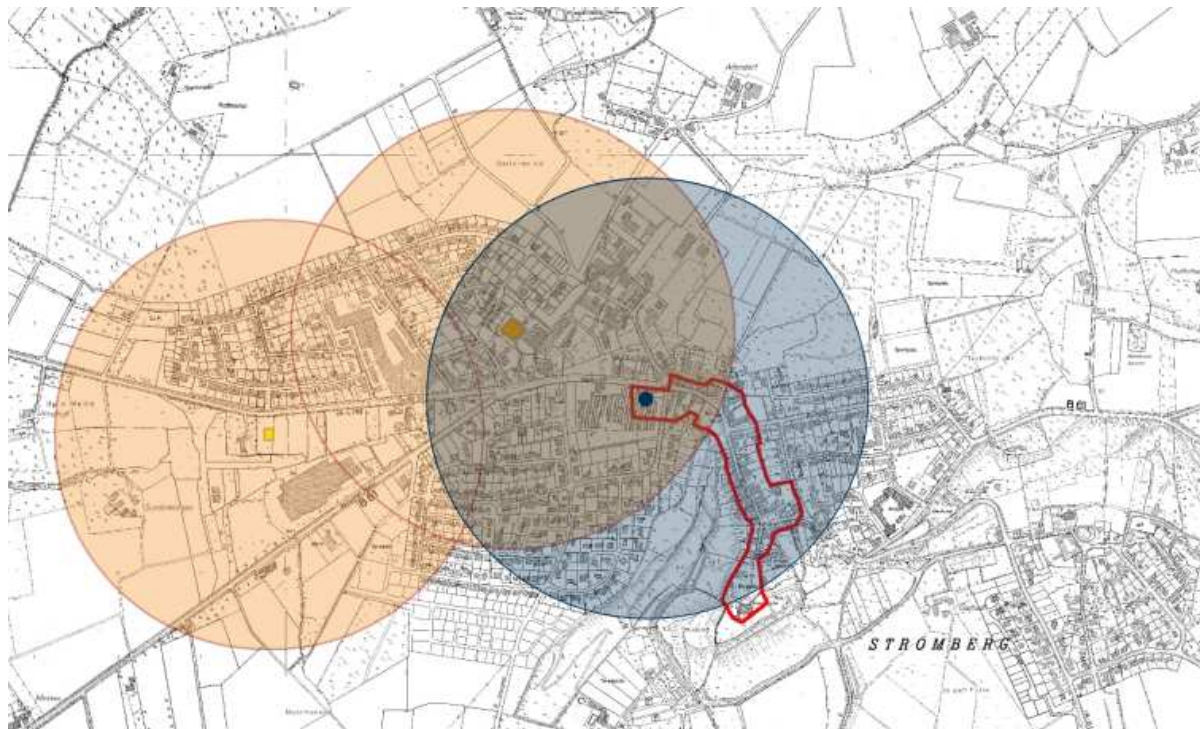
Die größten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ergeben sich für den in integrierter Lage liegenden Lebensvollsortimenter und den in integrierter Lage liegenden Lebensmitteldiscounter. Aufgrund der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters wird der Lebensmitteldiscounter stärker durch die Umsatzumverteilung betroffen als der Lebensmittelvollsortimenter. Eine vorhabenbedingte Marktaufgabe von einem der beiden Betriebe kann anhand der Umsatzumverteilung nicht ausgeschlossen werden.

Die größten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Sortimentsbereich Drogeriewaren ergeben sich für die beiden bestehenden Drogeriefachmärkte (einer im perspektivischen Nebenzentrum Stromberg, einer in städtebaulich integrierter Lage). Eine vorhabenbedingte

Marktaufgabe von einem der beiden Betriebe kann anhand der Umsatzumverteilung nicht ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich des städtebaulichen Ziels der Stärkung und Aufwertung zu einem Nebenzentrum Stromberg sowie der Verbesserung der fußläufigen Nahversorgungsstrukturen für den östlichen Siedlungsbereich des Ortsteils Stromberg, sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für die Bestandsbetriebe aus dem Sortimentsbereich NuG sowie aus dem Sortimentsbereich Drogeriewaren jedoch als ganz überwiegend kongruent zum Zentrenkonzept der Stadt Oelde zu werten. Insgesamt kommt es demnach durch die Ansiedlung des Vorhabens zu einer Stärkung des perspektivischen Nebenzentrums Stromberg und einer Aufwertung der flächendeckenden Nahversorgungsstrukturen für den Ortsteil (vgl. Abbildung 8).

**Abbildung 8: Nahversorgungsbetriebe (VKF > 400 m<sup>2</sup>) und Vorhabenstandort mit fußläufigem Einzugsbereich (r=500m) in Stromberg**



Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel auf Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 06/2008; Kartengrundlage Stadt Oelde.

## 5 Schlussbewertung und ergänzende Empfehlungen

### 5.1 Bewertung der bereits hinsichtlich Verkaufsfläche und Sortimentsstruktur konkretisierten Vorhabensbestandteile

Das Vorhaben (bezogen auf die untersuchten Vorhabensbestandteile Lebensmitteldiscounter mit 800 m<sup>2</sup> VKF, Drogeriefachmarkt mit 400 m<sup>2</sup> VKF, Bekleidungsfachmarkt mit 400 m<sup>2</sup> VKF)

- korrespondiert in der untersuchten Sortimentsaufteilung und Verkaufsflächendimensionierung mit den Zielstellungen der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Oelde und folgt im besonderen den im Zentrenkonzept (im Entwurf) für Oelde-Stromberg formulierten Zielstellungen, insbesondere der Aufwertung des zentralen Versorgungsbereiches zu einem Nebenzentrum sowie der Verbesserung einer umfassenden Grundversorgung in Oelde-Stromberg,
- beeinträchtigt nicht die Entwicklung der Zentren- und Nahversorgungsentwicklung in den Nachbarkommunen,
- und entspricht den landesplanerischen Zielvorgaben (§ 24 a LEPro NRW).

Die untersuchten Vorhabensbestandteile sind unter den Gesichtspunkten des § 11 Abs. 3 BauNVO als verträglich zu bewerten.

Im Hinblick auf die Gesamtdimensionierung sollte der Vorhabenumfang (inkl. der noch nicht konkretisierten Vorhabenbestandteile) die im Zentrenkonzept der Stadt Oelde empfohlenen 2.000 m<sup>2</sup> VK im Bereich zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente im Hinblick auf eine mit der Innenstadt Oeldes abgewogene Entwicklungen nicht überschreiten (vgl. Zentrenkonzept der Stadt Oelde (im Entwurf): S. 119). Die vom Vorhabenträger avisierten knapp 2.400 m<sup>2</sup> sind demnach nur dann als verträglich im Sinne des Zentrenkonzeptes zu bewerten, wenn mindestens 400 m<sup>2</sup> der geplanten Verkaufsfläche alternativ durch Nicht-Einzelhandelsnutzungen wie Dienstleistungen/ Gastronomie etc. oder durch nicht-zentrenrelevante Sortimente genutzt werden.

### 5.2 Einschätzung der noch nicht konkretisierten Vorhabensbestandteile

Für die übrigen Ladeneinheiten mit rd. 80 bis 120 m<sup>2</sup> Nutzfläche (die optional auch zu einem Ladenlokal zusammengelegt werden sollen, in der Summe max. rd. 400 m<sup>2</sup> VKF) und einen weiteren Shop mit rd. 300 m<sup>2</sup> Nutzfläche konnten seitens des Vorhabenträgers noch keine konkreten Betreiber genannt werden, daher steht eine Vielzahl denkbarer Nutzungsoptionen im Raum. Im Rahmen der Erstellung des Zentrenkonzeptes hat sich herausgestellt, dass seitens der Stadt Oelde mit der Entwicklung der Planfläche konkrete städtebauliche Zielvorstellungen verbunden sind, die insbesondere die Stärkung des Nebenzentrums Stromberg und die Verbesserung der Grundversorgung in Stromberg zum Ziel haben.

Bei den übrigen noch nicht hinsichtlich VKF und Sortimenten konkretisierten Konzeptbestandteilen empfiehlt sich daher eine detaillierte Betrachtung nach Planungskonkretisierung. Andernfalls wäre sich an im Rahmen der Konzepterarbeitung formulierten gutachterlichen Empfehlungen zu orientieren. Desweiteren sollte der Verkaufsflächenumfang solcher Sortimente möglichst gering gehalten werden, die bereits in den gewachsenen Geschäftslagen in der Münsterstraße nennenswert vorhanden sind. Orientierungswerte liefert das Zentrenkonzept der Stadt Oelde, bzw. die im Rahmen der Erarbeitung formulierten Empfehlungen von Stadt + Handel:

Als grundsätzlich den städtebaulichen Zielvorstellungen für Stromberg (primär die Stärkung des Nebenzentrums Stromberg und die Verbesserung der Grundversorgung in Stromberg) entsprechend wurden im Rahmen der Konzepterarbeitung folgende Nutzungen bewertet:

#### Einzelhandelsbetriebe

- mit insgesamt max. 400 m<sup>2</sup> VKF gemäß der Entwicklungsempfehlung zur Gesamt-VKF des Vorhabens aus dem Zentrenkonzept der Stadt Oelde im Entwurf (S. 119)
- und je Betrieb max. 400 m<sup>2</sup> VKF gemäß der Entwicklungsleitlinien aus dem Zentrenkonzept der Stadt Oelde im Entwurf (S. 138)

mit folgenden zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß Oelder Sortimentsliste

- zoologischer Bedarf,
  - Getränke,
  - Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte,
  - Neue Medien/ Unterhaltungselektronik
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten gemäß Oelder Sortimentsliste (je Betrieb max. 800 m<sup>2</sup> VKF gemäß Entwicklungsleitlinien aus dem Oelder Zentrenkonzeptes [im Entwurf]: S.142)



## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Fotos Stromberg _____	5
Abbildung 2:	Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im perspektivischen Nebenzentrum Stromberg _____	6
Abbildung 3:	Perspektivisches Nebenzentrum Stromberg und Vorhabenstandort	7
Abbildung 4:	Einkaufsorientierung Oelde Stromberg _____	8
Abbildung 5:	Untersuchungsraum _____	8
Abbildung 6:	Sortimentspezifische Zentralitätswert in Oelde Stromberg _____	12
Abbildung 7:	Nahversorgungsbetriebe (VKF > 400 m <sup>2</sup> ) mit fußläufigem Einzugsbereich (r=500m) in Stromberg _____	14
Abbildung 8:	Nahversorgungsbetriebe (VKF > 400 m <sup>2</sup> ) und Vorhabenstandort mit fußläufigem Einzugsbereich (r=500m) in Stromberg _____	26

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nebenzentrum Stromberg	4
Tabelle 2:	Einzelhandelsrelevante Nachfragedaten in Stromberg _____	9
Tabelle 3:	Verkaufsflächen und Umsatz in Stromberg _____	10
Tabelle 4:	Verkaufsflächenausstattung in Stromberg _____	11
Tabelle 5:	Zentralitätswert in den projektrelevanten Sortimentsgruppen in Stromberg _____	11
Tabelle 6:	Anzahl der Betriebe nach Hauptbranche im perspektivischen Nebenzentrum Stromberg _____	13
Tabelle 7:	Flächenprogramm des bereits konkretisierten Vorhabenbestandteils in m <sup>2</sup> VKF _____	16
Tabelle 8:	Flächenproduktivität und Umsatz der des geplanten Lebensmitteldiscounters und des geplanten Drogeriefachmarktes in Spannweiten _____	18
Tabelle 9:	Flächenproduktivität und Umsatz Vorhaben Bekleidungsfachmarkt in Spannweiten _____	18
Tabelle 10:	Funktionale Aufgabenzuweisung sowie Anforderungen des LEPro NRW Nebenzentrum Stromberg _____	19
Tabelle 11:	Verhältnis Vorhabensumsatz – Kaufkraft Lebensmitteldiscounter und Drogeriefachmarkt _____	20
Tabelle 12:	Einkaufsorientierung der Stromberger Einwohner _____	21

## Literatur und sonstige Quellen

### Literatur und Handelsfachdaten

BBE Köln (2008): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2008, Köln.

EHI Retail Institute (2008): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2008/2009, Köln.

Stadt + Handel (2008): Zentrenkonzept für die Stadt Oelde – Endbericht im Entwurf 2008, Dortmund.

### Sonstige Quellen

Stadt Oelde (2008): Einwohner nach Ortsteilen (nur Haupt- u. einzige Wohnsitze), Stand 02.06.2008. Oelde



## Schallschutz-Gutachten

Auftraggeber: Frau Hedwig Groppe  
Im Klusgarten 4  
49324 Melle

Objekt: Geschäftszentrum  
Oelder Tor 9 Ecke Speckenstrasse  
59302 Oelde

Betreff: Nachweis der Lärmemissionen der Gewerbebetriebe  
durch Pkw (Parkplatzfläche), Lkw (Lieferverkehr)  
und gebäudetechnische Aggregate (Klima/Lüftung)

Projektnummer BA127-07

Ausgabe: 3. Revision: - Anzahl der Pkw-Stellplätze = 90  
- Überarbeitete Lageskizze (Seite 9)

Aufsteller: Schallschutzkontor Selzer  
Bau- & Raumakustik  
Dipl.-Ing. (FH) Oliver Mummert  
Pfauenweg 32  
33335 Gütersloh  
Tel.: (05209 / 6620)  
Fax: (05209 / 6629)

Ort, Datum: 33335 Gütersloh, 16.01.2009

Umfang des Gutachtens: Textliche Darstellung sowie Anlagen  
(Technische Berechnung)



## Inhaltsverzeichnis

<u>Text:</u>		Seite
1.	Situation und Aufgabenstellung	3
2.	Verwendete Normen / Richtlinien / Verordnungen	4
3.	Geräusch-Emissionen und Dauer der Einwirkzeiten	5
4.	Immissionspunkte	10
5.	Rechengang	12
6.	Anlagengeräusche auf öffentlichen Straßen	13
7.	Beurteilungspegel	14
8.	Spitzenpegel	16
9.	Qualität der Prognose	17
10.	Resümee	18

### Anlagen:

Lageskizzen

Berechnung des Pkw-Parkplatzes

Berechnung des Lkw-Lieferverkehrs

Berechnung der Verladegeräusche

Berechnungen der Abschirmungen



## 1. Situation und Aufgabenstellung

Die Bauherrin Frau Hedwig Groppe plant auf dem Gelände Oelder Tor 9 Ecke Speckenstrasse in 59302 Oelde die Erstellung eines Geschäftszentrums mit unterschiedlichen Nutzern. Dies sind voraussichtlich ein Lebensmittel-Discountmarkt, ein Drogeriefachmarkt, ein Bekleidungsdiscounter, ein Backshop sowie weitere kleinere Geschäfte.

Zu diesem geplanten Gebäude sollen weiterhin 90 Pkw-Stellplätze für Kunden und Angestellte auf dem westlichen Areal vorgesehen werden. Außerdem findet Lieferverkehr mittels Lkw statt. Auf dem Dach des geplanten Gebäudes sowie an der Ostfassade werden gebäudetechnische Aggregate vorgesehen. Weiterhin befindet sich auf der Ostseite des Gebäudes ein Leergutlager mit Verladetätigkeit.

In der Nähe des Gebäudes liegen mehrere Wohnhäuser, die auf direktem Weg durch die zukünftigen Schallemissionen des BVH betroffen werden. Diese liegen teilweise innerhalb eines Allgemeinen Wohngebiets (östlich des Geschäftszentrums) sowie teilweise in einem Mischgebiet (nördlich / nordöstlich des Geschäftszentrums).

In Zusammenhang mit diesem BVH wurde das Schallschutzkontor Selzer in 33335 Gütersloh beauftragt, das vorliegende Schallschutzgutachten zu erstellen, in dem die durch den Betrieb des geplanten Parkplatzes, des Lieferverkehrs durch Lkw, sowie durch die Emissionen der gebäudetechnischen Aggregate verursachten Schallemissionen berechnet und dargestellt werden sollen.

Weiterhin soll aufgezeigt werden, ob die an den nächstliegenden schützenswerten Gebäuden verursachten Beurteilungspegel innerhalb der Richtwerte der TA-Lärm [1] liegen.



## 2. Verwendete Normen / Richtlinien / Verordnungen

- [1] TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“  
6. AVwV vom 26.08.1998 zum BImSchG  
Gemeinsames Ministerialblatt, herausgegeben vom  
Bundesministerium des Inneren, 49. Jahrgang,  
ISSN 0939-4729 am 29.08.1998
  
- [2] VDI 2571 „Schallabstrahlung von Industriebauten“  
Ausgabe August 1976
  
- [3] VDI 2714 „Schallausbreitung im Freien“  
Ausgabe 1988-01
  
- [4] DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“  
Ausgabe 1999-10
  
- [5] Parkplatzlärmstudie, Heft 89 der Schriftenreihe des Bayerischen Landes-  
umweltamtes für Umweltschutz, 2006, 5. vollständige überarbeitete Auf-  
lage.
  
- [8] Technischer Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladegeräusche auf  
Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditio-  
nen. Umweltplanung Arbeits- und Umweltschutz Heft 192, Hessische  
Landesanstalt für Umwelt, Mai 1995.
  
- [9] Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch  
Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungs-  
lagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie typischer Geräusche  
insbesondere von Verbrauchermärkten  
Hessisches Landesanstalt für Umwelt und Geologie,  
Schriftenreihe „Lärmschutz in Hessen“, Heft 3, Jahrgang 2005.



### 3. Geräusch-Emissionen und Dauer der Einwirkzeiten

Schalltechnisch relevante Emissionsquellen dieses BVH sind hierbei die im Folgenden aufgeführten Elemente:

- Pkw Verkehr auf dem Kunden-/Mitarbeiterparkplatz (West)  
Der Pkw-Parkplatz vor der Westfassade des Gebäudes wird während der Öffnungszeiten der ansässigen Geschäfte genutzt. Dies sind:  
Werktags von 08.00 Uhr bis 20.00 Uhr – Nutzung aller 90 Stellplätze  
Sonntags von 08.00 Uhr bis 11.00 Uhr – Backshop mit max. 24. Stellplätzen
- Lieferverkehr durch Lkw (auf Parkplatz sowie östliche Verladerrampen)  
Die Belieferung der Geschäfte mittels Lkw erfolgt in der Zeit zwischen 05.00 Uhr und 21.00 Uhr. Diese Lieferzeiten stellen zwingende betriebliche Gründe i.S.d. TA-Lärm [1], Abs. 6.4 dar, so dass für die Beurteilung der Schallemissionen des Gewerbebetriebs in diesem Gutachten die Beurteilungszeiträume um eine Stunde nach vorne verschoben und somit wie folgt definiert werden:  
TAGS: 05.00 Uhr bis 21.00 Uhr  
NACHTS: 21.00 Uhr bis 05.00 Uhr
- Gebäudetechnische Aggregate  
Die Kühl- und Lüftungsaggregate laufen durchgehend 24 Std. pro Tag.
- Leergutlager mit Verladetätigkeit (Ostfassade)  
Das offene Leergutlager an der Ostfassade dient zur Lagerung von Leergut in Kisten (Mehrwegflaschen) und Kartons/Säcken (Einwegflaschen). Es wird davon ausgegangen, dass während des Beurteilungszeitraums TAG acht mal Verlade- und/oder Stapelvorgänge mit einer Dauer von jeweils 5 Min. vorgenommen werden.



Die Schallquellen stellen sich wie folgt dar:

(A) Schallquelle Kunden-/Mitarbeiterparkplatz

Schallquelle:	Parkplatz Kunden inkl. Standard-Einkaufswagen
Stellplatzanzahl:	90
Fahrstreckenbelag:	Asphalt
Parkplatzart:	Parkplatz an Einkaufszentrum
Zuschlag für Parkplatzart:	$K_{PA} + K_i = 7 \text{ dB(A)}$
Betriebszeit:	08.00 Uhr bis 20.00 Uhr
Beurteilungszeit:	TAG 05.00 Uhr bis 21.00 Uhr
Prognoseverfahren:	Parkplatzlärmstudie 5. Aufl.
Flächen-Schall-Leistungspegel:	$L_{WA} = 67,9 \text{ dB(A)/m}^2$

Die Nutzung der Pkw-Stellplätze inkl. Rangierfläche erfolgt ausschließlich tags. Zum Beurteilungszeitraum nachts wird die Fläche durch geeignete Maßnahmen vom Betreiber gesperrt. Am Sonntag (nur Betrieb Backshop) werden nur 24 Stellplätze genutzt.

Zusammenschieben der Einkaufswagen:

- Mittlerer Schalleistungspegel je Vorgang  $L_{WAeq} = 96 \text{ dB(A)}$ , bei einer in Ansatz gebrachten mittleren Einwirkdauer von 5 sek./Vorgang auf Grund von Literatur hinweisen.
- Als Annahme gilt: ca. 75 % der Kunden (2.000 Gesamt) benutzen die zur Verfügung stehenden Einkaufswagen. Hieraus ergibt sich eine Einwirkzeit von 2 h/Tag.





Die Geräusche der Einkaufswagen auf den Fahrwegen sind im Flächenschallleistungspegel der Parkplatzfläche nach [5] enthalten.

Hinweis: In der Erstausgabe dieses Gutachtens wurden gem. dem damaligen Planungsstand 93 Pkw-Stellplätze beachtet. In der 1. sowie der 2. Revision wurde diese Anzahl auf 82 reduziert. In dieser 3. Revision wird gem. Neuplanung des Architekten von 90 Stellplätzen ausgegangen.

(B) Schallquelle Lkw-Verkehr

Nach Angaben des Auftraggebers finden pro Tag die folgenden Liefervorgänge statt:

Drogeriefachmarkt:

- 1 Lieferung pro Tag per 40-Tonner

Lebensmittel-Discounter:

- 6 Lieferungen pro Tag per 40-Tonner
- 1 Lieferung pro Tag per 7,5-Tonner (mit Kühlaggregat auf dem Dach)
- 3 Lieferungen pro Tag per Sprinter (Klein-Lkw/Kurierfahrzeug)

Textildiscounter:

- 1 Lieferung pro Tag per 7,5-Tonner

Backshop:

- 1 Lieferung pro Tag per Sprinter

Dies sind Durchschnittswerte, die in der Praxis ggf. von Tag zu Tag geringfügig variieren können.



Der Schalleistungspegel eines Lkw-Fahrwegs, hervorgerufen durch den Fahr- und Rangierbetrieb der Lkw, errechnet sich wie folgt:

- Der für die Berechnung als richtig unterstellte Schall-Leistungspegel eines Lkw gilt als Mittelwert für verschiedene Fahrzeugtypen sowie für unterschiedliche Betriebszustände (empirisch ermittelt durch umfangreiche Messungen) wie Rangieren, Türenschiagen, Anlassen, Entlüften der Lkw-Betriebsbremse usw.
- Es gilt für den Zeitraum: „TAGS“
- Die durchschnittliche Rangiergeschwindigkeit für Lkw wird angenommen mit 5 km/h (Lebensmittel-Discounter/Drogeriemarkt, Rückwärtsfahrt) bzw. 8 km/h (Textil-Discounter/Backshop, Vorwärtsfahrt).

Während des Zeitraums Nacht finden keine Fahrten durch Lkw sowie Verladetätigkeit statt.

(C) Gebäudetechnischen Aggregate:

Die folgenden Aggregate zum Zwecke der Warenkühlung und Raumbelüftung laufen 24 Std. pro Tag durch:

Schallquelle:	Betriebsdauer:	Schallpegel $L_{W,A}$ [dB(A)]
Lebensmittel-Discounter Wärmetauscher	00.00 Uhr bis 24.00 Uhr	73
Lebensmittel-Discounter Verflüssiger	00.00 Uhr bis 24.00 Uhr	73
Drogeriemarkt Dachventilator	00.00 Uhr bis 24.00 Uhr	67
Textil-Discounter Dachventilator	00.00 Uhr bis 24.00 Uhr	67



(D) Vorbelastung durch gewerbliche Lärmquellen:

Eine relevante Vorbelastung durch gewerbliche Lärmquellen könnte lediglich vom Gelände Flur 412 Flurstück 1193 ausgehen.

Hierzu ist folgendes anzumerken:

- Die zuvor auf dem Gelände betriebene Fahrradfabrik wurde zugunsten des in diesem Gutachten betrachteten BVH abgerissen und verursacht somit keine schädlichen Lärmeinwirkungen mehr.
- Die Halle südlich des BVH steht z.Zt. leer und wird somit nicht betrieben. Es steht auch noch nicht fest, wie sie zukünftig genutzt werden soll.

Aus diesen Gründen ist eine relevante Vorbelastung nicht zu vorhanden und somit auch nicht bei der Ermittlung der Beurteilungspegel zu berücksichtigen.

Zur Lage der Schallquellen siehe Lageskizze.



#### 4. Immissionspunkte

Es werden die im Folgenden dargestellten Immissionspunkte betrachtet und die dort auftretenden Beurteilungspegel berechnet:



Lageplan aus den Bauantragsunterlagen der Architekten „pack + pisarsky“



Tabellarische Darstellung der Immissionspunkte:

	Immissionspunkt:	A. d. baul. Nutzung
IP 1	Oelder Tor 6/8, Südfassade	MI
IP 2	Oelder Tor 4, Südfassade	MI
IP 3	Speckenstrasse 1a, Westfassade	WA
IP 4	Speckenstrasse 3, Westfassade	WA
IP 5	Gebäude Flurstück 574, Südfassade	MI
IP 6	Gebäude Flurstück 574, Westfassade	MI

Hinweis zur Wahl der Immissionspunkte:

Es ist anzumerken, dass hier die am stärksten vom zu erwartenden Schall beanspruchten Immissionspunkte betrachtet wurden. Alle weiteren möglichen Immissionsorte in der Nähe des BVH sind durch Lage und örtliche Gegebenheiten weniger betroffen, so dass dort die Richtwerte der TA-Lärm in jedem Fall eingehalten werden.

Fußnote: In der Erstausgabe dieses Gutachtens wurden gem. dem damaligen Planungsstand die Immissionspunkte 1 bis 4 betrachtet. In den Revisionen 1 bis 3 werden zusätzlich die Immissionspunkte 5 und 6, die sich an unterschiedlichen Fassaden des gleichen Gebäudes befinden, untersucht.



## 5. Rechengang

Die Berechnung der an den Immissionsorten wirksamen Beurteilungspegel  $L_r$  geschieht auf grafische Weise durch das im Folgenden beschriebene, EDV-gestützte Verfahren „Schallgraph“, eine Software des Schallschutzkontors Selzer, dass seit 5 Jahren zum Zweck der Schallimmissionsberechnung im Einsatz und behördlich bekannt ist:

Es wird eine metergenaue Lageskizze erstellt, welche alle Schallquellen sowie alle Immissionspunkte enthält.

In der Lageskizze werden alle Flächen-, Linien- und Punktschallquellen farblich markiert.

- Eine Punktschallquelle entspricht einer Schallquelle mit den Abmessung  $1\text{m} \times 1\text{m} = 1\text{m}^2$ .
- Eine Linienschallquelle wird in Punktschallquellen nach diesem Kriterium zerlegt ( $1\text{m}^2$ ).
- Eine Flächenschallquelle wird ebenfalls in Punktschallquellen nach diesem Kriterium zerlegt ( $1\text{m}^2$ ).

Den farblichen Markierungen werden Emissionspegel zugewiesen, welche bereits die Korrektur nach DIN ISO 9613-2 enthalten.

Die so aufgezeichneten Punktschallquellen (je  $1\text{m}^2$ ) werden jeweils auf die Immissionspunkte bezogen und aufaddiert. Der so entstehende Summenpegel entspricht dem Beurteilungspegel an den Immissionspunkten.

Die so aufgezeichneten Punktschallquellen (je  $1\text{m}^2$ ) werden aufaddiert und auf die Gesamtfläche des Betriebsgeländes verteilt.

Die in der Lageskizze eingetragene Lärmschutzwand (Lage und Länge siehe Skizze im Anhang) wird bei der Berechnung berücksichtigt.



## 6. Anlagengeräusche auf öffentlichen Straßen

In Bezug auf den Anlagen bezogenen Kfz-Verkehr auf öffentlichen Straßen heißt es bei der TA Lärm (1) unter Punkt 7.4:

„Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentliche Verkehrsflächen in einem Abstand bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück in Gebieten nach Nummer 6.1 Buchstaben c bis f sollen durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, soweit

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

Diese Kriterien sind nicht erfüllt. Eine Erhöhung der Verkehrsgeräusche auf öffentlicher Straße würde eine Verdoppelung der Verkehrsstärke bedeuten, dies ist nicht zu erwarten. Weiterhin erfolgt zwingend eine Vermischung des anlagenbezogenen Verkehrs mit dem übrigen Verkehr auf öffentlichem Grund.



## 7. Beurteilungspegel

Die Beurteilungspegel an den Immissionsorten ergeben sich wie folgt:

An den unter 1. aufgezeigten Immissionspunkten sind nach Berechnung gemäß den unter 2. dargestellten Normen/Richtlinien/Verordnungen und den unter 3. erläuterten Eingangswerten mittels des verwendeten EDV-gestützten Rechenverfahren (siehe 5.) folgende Beurteilungspegel zu erwarten:

(A) Tags (05.00 Uhr bis 21.00 Uhr) an Werktagen sowie Nachts (übrige Zeit):

Immissionspunkt:	Gebiet	Zeitraum	Anforderung	Beurteilungspegel	
IP 1 Oelder Tor 6/8	MI	tags	60 dB(A)	59,9 dB(A)	✓
		nachts	45 dB(A)	27,7 dB(A)	✓
IP 2 Oelder Tor 4	MI	tags	60 dB(A)	59,9 dB(A)	✓
		nachts	45 dB(A)	28,9 dB(A)	✓
IP 3 Speckenstraße 1a	WA	tags	55 dB(A)	54,6 dB(A)	✓
		nachts	40 dB(A)	38,8 dB(A)	✓
IP 4 Speckenstraße 3	WA	tags	55 dB(A)	50,9 dB(A)	✓
		nachts	40 dB(A)	34,0 dB(A)	✓
IP5 Gebäude Flurstück 574	MI	tags	60 dB(A)	54,9 dB(A)	✓
		nachts	45 dB(A)	36,0 dB(A)	✓
IP6 Gebäude Flurstück 574	MI	tags	60 dB(A)	54,3 dB(A)	✓
		nachts	45 dB(A)	34,8 dB(A)	✓

nachts = lauteste Nachtstunde





(B) Tags (05.00 Uhr bis 21.00 Uhr) an Sonn- und Feiertagen

Immissionspunkt:	Gebiet	Zeitraum	Anforderung	Beurteilungspegel	
IP 1 Oelder Tor 6/8	MI	tags	60 dB(A)	38,4 dB(A)	✓
IP 2 Oelder Tor 4	MI	tags	60 dB(A)	38,8 dB(A)	✓
IP 3 Speckenstraße 1a	WA	tags	55 dB(A)	40,8 dB(A)	✓
IP 4 Speckenstraße 3	WA	tags	55 dB(A)	36,6 dB(A)	✓
IP5 Gebäude Flurstück 574	MI	tags	60 dB(A)	38,6 dB(A)	✓
IP5 Gebäude Flurstück 574	MI	tags	60 dB(A)	37,5 dB(A)	✓

Beurteilung:

***An allen untersuchten Immissionspunkten werden die Richtwerte nach TA-Lärm zu den Beurteilungszeiträumen tags und nachts eingehalten!***



## 8. Spitzenpegel

Relevante Spitzen-Schalleistungspegel sind durch die nachfolgenden Vorgänge zu erwarten:

- 100 dB(A) durch Türenschnlagen an Fahrzeugen (Lkw, Pkw)
- 110 dB(A) durch die Druckluftentlastung der Lkw-Betriebsbremsen

Diese Spitzenpegel sind nur im Zeitraum tags zu erwarten.

Allgemeines Wohngebiet (WA): Immissionspunkte 3 & 4

Die zulässigen Spitzenpegel sind gemäß TA-Lärm (1) bestimmt als Tag-Richtwert plus 30 dB(A). Somit dürfen die Spitzenpegel  $55 \text{ dB(A)} + 30 \text{ dB(A)} = 85 \text{ dB(A)}$  nicht überschreiten.

Die geringste Entfernung einer betriebenen Druckluftbremse zu einem der beiden Immissionspunkte beträgt 20m. Die Bremse wird vor einer reflektierenden Wand, aber hinter der an der Ostseite des Gebäudes geplanten Lärmschutzwand betätigt. Insgesamt wird das Geräusch der Druckluftbremse so auf einen Pegel von 78 dB(A) am Immissionspunkt abgemindert.

Der für den Zeitraum tags zulässige Spitzenpegel beträgt 85 dB(A), so dass das Spitzenpegelkriterium nach TA-Lärm [1] eingehalten wird.

Mischgebiet (MI): Immissionspunkte 1 & 2 sowie 5 & 6

Der zulässige Spitzenpegel im Mischgebiet ist um 5 dB(A) höher als im allgemeinen Wohngebiet. Zudem ist die Entfernung vom Ort der Betätigung der Druckluftbremse zum Immissionspunkt weiter als im eben beschriebenen WA. Aus diesen Gründen



kann davon ausgegangen werden, dass das Spitzenpegelkriterium der TA-Lärm [1] auch hier eingehalten ist.

## 9. Qualität der Prognose

Als Ursprung für die angegebenen Schalleistungspegel der betrachteten Schallquellen werden wie folgt angegeben:

- Emissions-Kennwert als Mittelwert für verschiedene Lkw-Fahrzeugtypen sowie für unterschiedliche Betriebszustände (Rangieren, Türenschiagen, Anlassen, Entlüften der LKW-Betriebsbremse usw. nach [8]).
- Pkw-Verkehr auf Stellplätzen nach bayerischer Parkplatzstudie [5].
- Einkaufswagen nach Technischer Bericht zur Untersuchung von Geräuschemissionen insbesondere von Verbrauchermärkten nach [9].
- Gebäudetechnische Aggregate auf dem Dach des Geschäftshauses nach Angaben der Hersteller

Die in der Berechnung angesetzten Rechenwerte begründen sich somit auf in der Literatur veröffentlichte Daten.

Die Berechnungen erfolgen streng auf Grundlage der unter Punkt 2 dargelegten Normen und Richtlinien.

Nach den Erfahrungen des Gutachters ergeben sich in der Praxis um bis zu 2 dB(A) niedrigere Werte, dies entspricht zudem den diesen Normen zugrunde liegenden rechnerischen Sicherheiten und korrespondiert mit der in Fachkreisen vorherrschenden Meinung.



## 10. Resümee

Die Bauherrin Hedwig Groppe plant auf dem Gelände Oelder Tor 9 Ecke Speckenstrasse den Bau eines Geschäftszentrums mit verschiedenen Gewerbebetrieben.

In diesem Gutachten wird untersucht, ob bei Berücksichtigung aller relevanten Schallquellen, die diesem entstehenden Gewerbebetrieb zugeordnet werden können, die Richtwerte der TA-Lärm zu den Beurteilungszeiträumen tags und nachts eingehalten werden.

Zu diesem Zweck werden alle Schallquellen identifiziert und die Emissionen dargestellt. Zudem werden die zu berücksichtigenden Immissionspunkte dargestellt.

Mittels EDV-gestütztem Rechenverfahren werden so die Teil-Beurteilungspegel durch die einzelnen Schallquellen an den verschiedenen Immissionspunkten berechnet und aufsummiert, so dass zu jedem Immissionspunkt jeweils zu den Beurteilungszeiträumen tags und nachts ein Gesamt-Beurteilungspegel zur Verfügung steht.

Zur Bewertung dieser Beurteilungspegel wird ein Vergleich mit den in der TA-Lärm [1] dargestellten Richtwerten angestellt.

Diese Bewertung zeigt, dass an allen untersuchten Immissionspunkten sowohl tags als auch nachts die Richtwerte der TA-Lärm [1] eingehalten werden.

Aus schalltechnischer Sicht steht dem Betrieb des geplanten Sondergebiets somit nichts im Weg.



### Ergänzende Hinweise:

Bereits eine Voruntersuchung zu diesem Gutachten hat gezeigt, dass ggf. ausschließlich die Einplanung von Lärmschutzwänden eine Möglichkeit zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm [1] ist.

Zur Aufrechterhaltung der in diesem Gutachten dargestellten Beurteilungspegel ist somit folgende Lärmschutzwand zu errichten:

- An der Ostgrenze des Grundstücks in Höhe der Verladebereiche des Lebensmitteldiscounters und des Drogeriefachmarkts, Höhe 2,60m, genaue Lage siehe Lageskizze im Anhang.

Ohne Ausführung dieser Lärmschutzwand würden sich an den Immissionspunkten 3 und 4 (WA) folgende Pegeländerungen ergeben:

- IP3:  $L_r = 58,8 \text{ dB(A)}$  tags an Werktagen
- IP4:  $L_r = 54,7 \text{ dB(A)}$  tags an Werktagen

Die Pegel für den Beurteilungszeitraum Nachts sowie an Sonn- und Feiertagen ändern sich nicht, da zu diesen Zeiträumen keine Liefer- und Verladetätigkeiten an der Ostseite des Gebäudes stattfinden.

Es ist somit ersichtlich, dass zumindest am Immissionspunkt IP3 der Richtwert der TA-Lärm [1] für tags in einem allgemeinen Wohngebiet ohne Lärmschutzwand nicht eingehalten würde.



Hinweis bzgl. der Verschiebung des Beurteilungszeitraums:

Die in diesem Gutachten dargestellten Verschiebung des Beurteilungszeitraums „Nachts“ gem. TA-Lärm [1] von 22.00 Uhr – 06.00 Uhr auf den Zeitraum von 21.00 Uhr – 05.00 Uhr garantiert einen optimalen Arbeitsablauf der auf dem Gelände geplanten Gewerbebetriebe. Analog würde hierdurch der Beurteilungszeitraum „Tags“ auf die Zeit von 05.00 Uhr bis 21.00 Uhr verschoben. Somit ist die vorschriftsmäßige achtstündige Nachtruhe sicher gestellt.

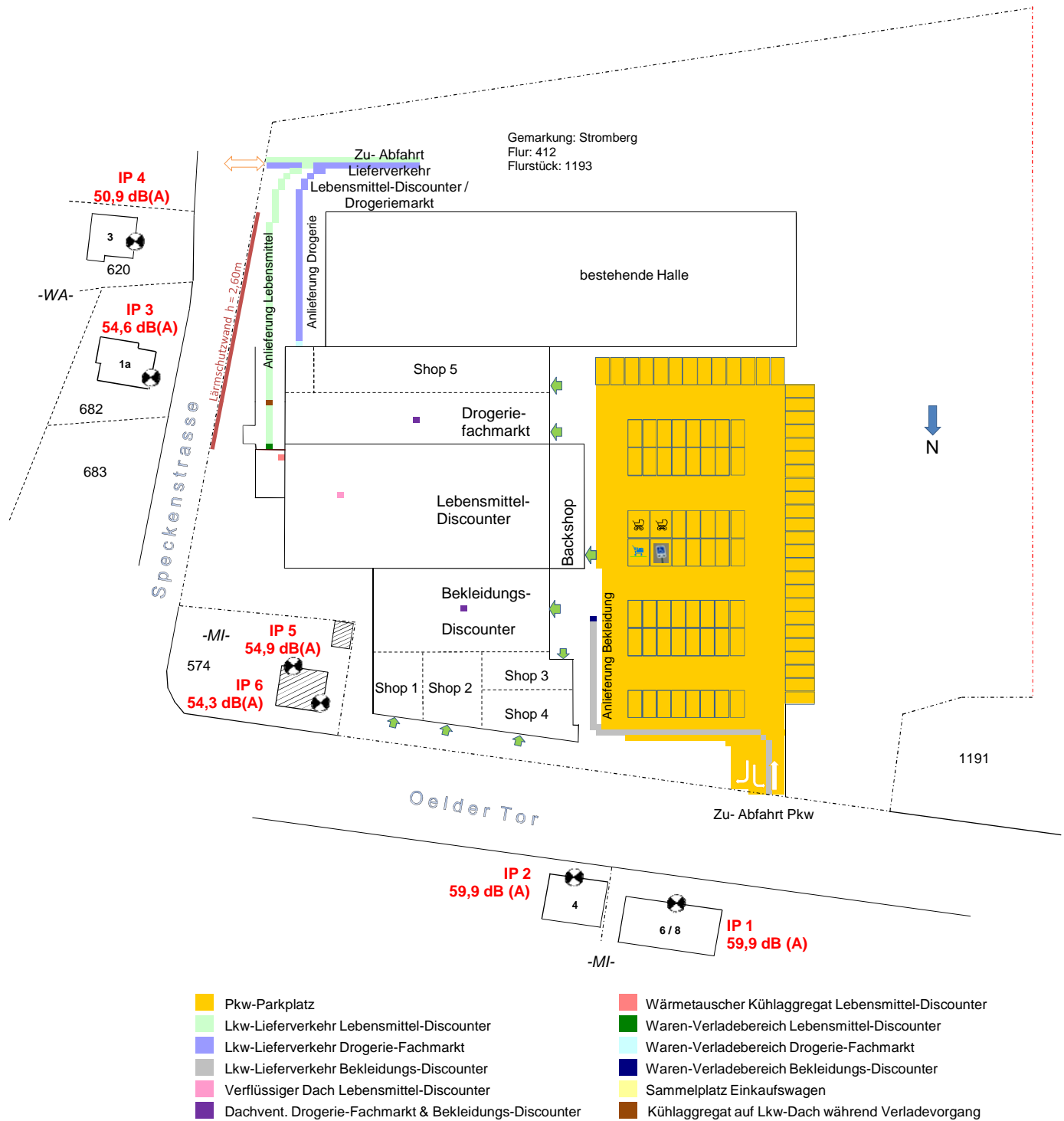
Diese Verschiebung um 1 Stunde ist zwar nach TA-Lärm, Abs. 6.4 möglich, bedarf jedoch der behördlichen Zustimmung. Kann diese Zustimmung nicht erteilt werden, so müssen die betrieblichen Abläufe (Lieferzeiten, Verladevorgänge, etc.) entsprechend in der Zeit von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr untergebracht werden. Die berechneten und in diesem Gutachten dargestellten Beurteilungspegel ändern sich durch diese Maßnahmen nicht.

Sollte es nicht möglich sein, die oben beschriebenen Vorgänge zum Zeitraum „Tags“ durchzuführen, so ist für den Beurteilungszeitraum „Nachts“ durch die Neudefinition der lautesten Nachtstunde eine weitere Berechnung notwendig.

# Anlage

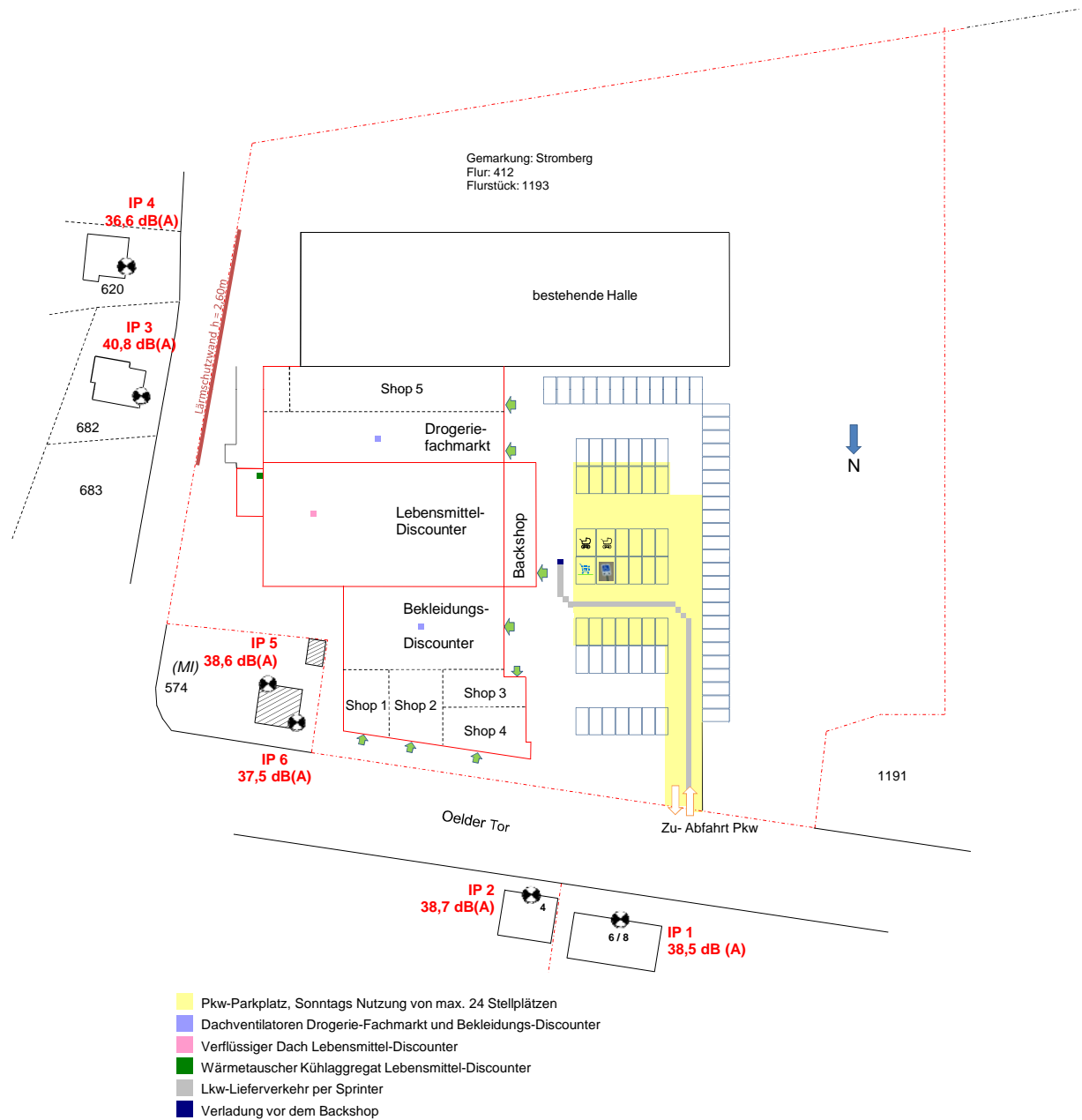
## Lageskizzen

## Lageskizze Schallemissionen Pkw-, Lkw-Verkehr Szenario: Beurteilungszeitraum: Tags





**Lageskizze  
Schallemissionen  
Pkw-Parkplatz und Aggregate  
Szenario: Backshop Sonntags**



# Anlage

Berechnung  
Pkw-Parkplatz

**Berechnung des flächenbezogenen Schalleistungspegels  
von Parkplätzen nach der Bayerischen Parkplatzstudie - 5. Auflage**

Projektnummer: BA127-07

BVH: Geschäftszentrum Oelder Tor  
Strasse: Oelder Tor 9 Ecke Speckenstraße  
Ort: 59302 Oelde

Lage: Pkw-Stellplätze vor Westfassade

### I. Globale Eingangsparameter

Parkplatzart: Parkplatz an Einkaufsmarkt aus Asphalt (Standard-Einkaufswagen)  
 Fahrbahnoberfläche: (siehe Parkplatzart)  
 Gesamtstellplatzzahl:  $n_g = 90$   
 Fahrzeugbewegungen:  $N = 0,17$  Fahrzeugbewegungen pro Stunde und Bezugsgröße  
 Bezugsgröße:  $B_0 = 1\text{m}^2$  Netto-Verkaufsfläche  
 Stellplatzdichte:  $f = 0,11$  Stellplätze/ $\text{m}^2$  Netto-Verkaufsfläche  
 Bezugsgrößenfaktor:  $B = 2388$   $\text{m}^2$  Netto-Verkaufsfläche  
 Gesamtparkplatzfläche:  $S = 2.625 \text{m}^2$   
 Beurteilungszeitraum: Tag: 6 - 22 Uhr

### II. Berechnung der Einzelfaktoren

$L_{W0} = 63,0 \text{ dB(A)}$  Ausgangsschalleistungspegel für 1 Bewegung/Stunde auf einem P+R-Parkplatz  
 $K_{PA} = 3,0 \text{ dB(A)}$  Zuschlag zur Berücksichtigung der Parkplatzart  
 $K_I = 4,0 \text{ dB(A)}$  Zuschlag für Impulshaltigkeit  
 $K_{Stro} = 0,0 \text{ dB(A)}$  Zuschlag für die Art der Fahrbahnoberfläche  
 $K_D = 6,0 \text{ dB(A)}$  Pegelerhöhung durch den Durchfahrverkehr  
 $26,1 \text{ dB(A)}$  Zuschlag zur Berücksichtigung der Bewegungshäufigkeit  
 $-34,2 \text{ dB(A)}$  Umrechnung einer Punktschallquelle in eine Flächenschallquelle

### III. Schalleistungspegel gesamt

$L_{WA} = 67,9 \text{ dB(A)}$

Flächenbezogener Schalleistungspegel pro  $\text{m}^2$  Parkplatzfläche

**Berechnung des flächenbezogenen Schalleistungspegels  
von Parkplätzen nach der Bayerischen Parkplatzstudie - 5. Auflage**

Projektnummer: BA127-07

BVH: Geschäftszentrum Oelder Tor  
Strasse: Oelder Tor 9 Ecke Speckenstraße  
Ort: 59302 Oelde

Lage: Pkw-Stellplätze vor dem Backshop, Öffnung Sonntags von 08.00 Uhr bis 11.00 Uhr

**I. Globale Eingangsparameter**

Parkplatzart: Parkplatz an Einkaufsmarkt aus Asphalt (Standard-Einkaufswagen)  
Fahrbahnoberfläche: (siehe Parkplatzart)  
Gesamtstellplatzzahl:  $n_g = 24$   
Fahrzeugbewegungen:  $N = 0,2$  Fahrzeugbewegungen pro Stunde und Stellplatz  
Bezugsgröße:  $B_0 = 1\text{m}^2$  Netto-Verkaufsfläche  
Stellplatzdichte:  $f = 0,60$  Stellplätze/ $\text{m}^2$  Netto-Verkaufsfläche  
Bezugsgrößenfaktor:  $B = 24$   $\text{m}^2$  Netto-Verkaufsfläche  
Gesamtparkplatzfläche:  $S = 900\text{ m}^2$   
Beurteilungszeitraum: Tag: 6 - 22 Uhr

**II. Berechnung der Einzelfaktoren**

$L_{W0} = 63,0\text{ dB(A)}$  Ausgangsschalleistungspegel für 1 Bewegung/Stunde auf einem P+R-Parkplatz  
 $K_{PA} = 3,0\text{ dB(A)}$  Zuschlag zur Berücksichtigung der Parkplatzart  
 $K_I = 4,0\text{ dB(A)}$  Zuschlag für Impulshaltigkeit  
 $K_{Stro} = 0,0\text{ dB(A)}$  Zuschlag für die Art der Fahrbahnoberfläche  
 $K_D = 1,8\text{ dB(A)}$  Pegelerhöhung durch den Durchfahrverkehr  
 $6,8\text{ dB(A)}$  Zuschlag zur Berücksichtigung der Bewegungshäufigkeit  
 $-29,5\text{ dB(A)}$  Umrechnung einer Punktschallquelle in eine Flächenschallquelle

**III. Schalleistungspegel gesamt** $L_{WA} = 49,1\text{ dB(A)}$ Flächenbezogener Schalleistungspegel pro  $\text{m}^2$  Parkplatzfläche

# Anlage

## Berechnung Lkw-Lieferverkehr

## Bestimmung des längenbezogenen Schalleistungspegels langsam fahrender / rangierender Lkw-Fahrzeuge

Projektnummer: BA127-07

BVH: Geschäftszentrum Oelder Tor  
 Strasse: Oelder Tor 9 Ecke Speckenstraße  
 Ort: 59302 Oelde

Lage: Anlieferung von Waren zu Lebensmittel-Discounter, Ostfassade, 6 Lkw 40to, Zeitraum: TAG

### I. Eingangsparameter

- a. Schalleistungspegel für Lkw-Fahrten: 102,0 dB(A)

Dieser Emissions-Kennwert gilt als Mittelwert für verschiedene Fahrzeugtypen (> 15t) und für unterschiedliche Betriebszustände (empirisch ermittelt durch umfangreiche Messreihen).

- b. Mittlere Fahrzeuggeschwindigkeit: 5 km/h = 1,4 m/s

Gültig für alle auf dem Grundstück zurückgelegten Fahrstrecken. Geringere Geschwindigkeiten führen zu größeren Einwirkzeiten und somit zu höheren Beurteilungspegeln. Um sich auf der "sicheren Seite" zu bewegen sollte die Geschwindigkeit nicht zu hoch eingesetzt werden.

- c. Anzahl der Lkw-Überfahrten pro Fahrstrecke: 12 Stück innerhalb des Beurteilungszeitraums.

Es werden Hin- und Rückfahrten berücksichtigt!

- d. Beurteilungszeitraum: Tags  
 Dauer: 16 Stunden  
 $T_0 = 16 \text{ Std.} \times 3600 \text{ sek.} = 57600 \text{ sek.}$

### II. Ergebnis

$L_{w,A}' = 102,0 \text{ dB(A)}$	Schalleistungspegel eines Lkw
$-49,1 \text{ dB(A)}$	Korrekturwert für die Einwirkzeit, abhängig von der mittl. Geschwindigkeit
$10,8 \text{ dB(A)}$	Korrekturwert für die Anzahl der Überfahrten pro Fahrstrecke
<u><math>63,7 \text{ dB(A)}</math></u>	<b>Längenbezogener Schalleistungspegel der Lkw-Fahrstrecke (pro Meter)</b>

Es handelt sich hierbei um die pro laufenden Meter der Fahrstrecke abgestrahlte Schallenergie.  
 Bei sich kreuzenden Fahrwegen addieren sich die Einzelwerte im Kreuzungsbereich entsprechend.

## Bestimmung des längenbezogenen Schalleistungspegels langsam fahrender / rangierender Lkw-Fahrzeuge

Projektnummer: BA127-07

BVH:      Geschatzzentrum Oelder Tor  
Strasse:  Oelder Tor 9 Ecke Speckenstrae  
Ort:       59302 Oelde

Lage:     Anlieferung von Waren zu Lebensmittel-Discounter, 1 Lkw 7,5 to, Ostfassade, Zeitraum: TAG

### I. Eingangsparmeter

- a. Schalleistungspegel für Lkw-Fahrten:   97,0 dB(A)

Schalleistungspegel gem. „Schalltechnisches Handbuch – Schwingungskompndium“,  
5. Auflage, Helmut Schmidt, VDI-Verlag

- b. Mittlere Fahrzeuggeschwindigkeit:     5 km/h   =   1,4 m/s

Gültig für alle auf dem Grundstück zurückgelegten Fahrstrecken. Geringere Geschwindigkeiten führen zu größeren Einwirkzeiten und somit zu höheren Beurteilungspegeln. Um sich auf der "sicheren Seite" zu bewegen sollte die Geschwindigkeit nicht zu hoch eingesetzt werden.

- c. Anzahl der Lkw-Überfahrten pro Fahrstrecke:       2 Stück innerhalb des Beurteilungszeitraums.

Es werden Hin- und Rückfahrten berücksichtigt!

- d. Beurteilungszeitraum:  Tags  
Dauer:                    16 Stunden  
 $T_0 = 16 \text{ Std.} \times 3600 \text{ sek.} = 57600 \text{ sek.}$

### II. Ergebnis

$L_{w,A}' =$	97,0 dB(A)	Schalleistungspegel eines Lkw
	-49,1 dB(A)	Korrekturwert für die Einwirkzeit, abhängig von der mittl. Geschwindigkeit
	<u>3,0 dB(A)</u>	Korrekturwert für die Anzahl der Überfahrten pro Fahrstrecke
	<b>50,9 dB(A)</b>	<b>Längenbezogener Schalleistungspegel der Lkw-Fahrstrecke (pro Meter)</b>

Es handelt sich hierbei um die pro laufenden Meter der Fahrstrecke abgestrahlte Schallenergie.  
Bei sich kreuzenden Fahrwegen addieren sich die Einzelwerte im Kreuzungsbereich entsprechend.

## Bestimmung des längenbezogenen Schalleistungspegels langsam fahrender / rangierender Lkw-Fahrzeuge

Projektnummer: BA127-07

BVH: Geschäftszentrum Oelder Tor  
 Strasse: Oelder Tor 9 Ecke Speckenstraße  
 Ort: 59302 Oelde

Lage: Lieferung zu Lebensmittel-Discounter, 1 Kühlaggregat auf Lkw, Ostfassade, Zeitraum: TAG

### I. Eingangsparameter

- a. Schalleistungspegel für Lkw-Fahrten: 97,0 dB(A)

Schalleistungspegel gem. „Schalltechnisches Handbuch – Schwingungskompodium“,  
 5. Auflage, Helmut Schmidt, VDI-Verlag

- b. Mittlere Fahrzeuggeschwindigkeit: 5 km/h = 1,4 m/s

Gültig für alle auf dem Grundstück zurückgelegten Fahrstrecken. Geringere Geschwindigkeiten führen zu größeren Einwirkzeiten und somit zu höheren Beurteilungspegeln. Um sich auf der "sicheren Seite" zu bewegen sollte die Geschwindigkeit nicht zu hoch eingesetzt werden.

- c. Anzahl der Lkw-Überfahrten pro Fahrstrecke: 2 Stück innerhalb des Beurteilungszeitraums.

Es werden Hin- und Rückfahrten berücksichtigt!

- d. Beurteilungszeitraum: Tags  
 Dauer: 16 Stunden  
 $T_0 = 16 \text{ Std.} \times 3600 \text{ sek.} = 57600 \text{ sek.}$

### II. Ergebnis

$L_{w,A}^1 =$	97,0 dB(A)	Schalleistungspegel eines Kühlaggregats
	-49,1 dB(A)	Korrekturwert für die Einwirkzeit, abhängig von der mittl. Geschwindigkeit
	<u>3,0 dB(A)</u>	Korrekturwert für die Anzahl der Überfahrten pro Fahrstrecke
	<b>50,9 dB(A)</b>	<b>Längenbezogener Schalleistungspegel der Lkw-Fahrstrecke (pro Meter)</b>

Es handelt sich hierbei um die pro laufenden Meter der Fahrstrecke abgestrahlte Schallenergie.  
 Bei sich kreuzenden Fahrwegen addieren sich die Einzelwerte im Kreuzungsbereich entsprechend.



## Bestimmung des längenbezogenen Schalleistungspegels langsam fahrender / rangierender Lkw-Fahrzeuge

Projektnummer: BA127-07

BVH: Geschäftszentrum Oelder Tor  
 Strasse: Oelder Tor 9 Ecke Speckenstraße  
 Ort: 59302 Oelde

Lage: Anlieferung von Waren zu Lebensmittel-Discounter, 3 Sprinter, Ostfassade, Zeitraum: TAG

### I. Eingangsparameter

- a. Schalleistungspegel für Lkw-Fahrten: 85,0 dB(A)

Schalleistungspegel gem. „Schalltechnisches Handbuch – Schwingungskompodium“,  
 5. Auflage, Helmut Schmidt, VDI-Verlag

- b. Mittlere Fahrzeuggeschwindigkeit: 5 km/h = 1,4 m/s

Gültig für alle auf dem Grundstück zurückgelegten Fahrstrecken. Geringere Geschwindigkeiten führen zu größeren Einwirkzeiten und somit zu höheren Beurteilungspegeln. Um sich auf der "sicheren Seite" zu bewegen sollte die Geschwindigkeit nicht zu hoch eingesetzt werden.

- c. Anzahl der Lkw-Überfahrten pro Fahrstrecke: 6 Stück innerhalb des Beurteilungszeitraums.

Es werden Hin- und Rückfahrten berücksichtigt!

- d. Beurteilungszeitraum: Tags  
 Dauer: 16 Stunden  
 $T_0 = 16 \text{ Std.} \times 3600 \text{ sek.} = 57600 \text{ sek.}$

### II. Ergebnis

$L_{W,A}' =$	85,0 dB(A)	Schalleistungspegel eines Lkw
	-49,1 dB(A)	Korrekturwert für die Einwirkzeit, abhängig von der mittl. Geschwindigkeit
	<u>7,8 dB(A)</u>	Korrekturwert für die Anzahl der Überfahrten pro Fahrstrecke
	<b>43,7 dB(A)</b>	<b>Längenbezogener Schalleistungspegel der Lkw-Fahrstrecke (pro Meter)</b>

Es handelt sich hierbei um die pro laufenden Meter der Fahrstrecke abgestrahlte Schallenergie.  
 Bei sich kreuzenden Fahrwegen addieren sich die Einzelwerte im Kreuzungsbereich entsprechend.

**Bestimmung des längenbezogenen Schalleistungspegels  
langsam fahrender / rangierender Lkw-Fahrzeuge**

Projektnummer: BA127-07

BVH:      Geschatzzentrum Oelder Tor  
Strasse:  Oelder Tor 9 Ecke Speckenstrae  
Ort:       59302 Oelde

Lage:     Anlieferung von Waren Drogeriefachmarkt, 1 Lkw, Ostfassade, Zeitraum: TAG

### I. Eingangsparmeter

- a. Schalleistungspegel für Lkw-Fahrten:   102,0 dB(A)

Dieser Emissions-Kennwert gilt als Mittelwert für verschiedene Fahrzeugtypen (> 15t) und für unterschiedliche Betriebszustände (empirisch ermittelt durch umfangreiche Messreihen).

- b. Mittlere Fahrzeuggeschwindigkeit:     5 km/h   =   1,4 m/s

Gültig für alle auf dem Grundstück zurückgelegten Fahrstrecken. Geringere Geschwindigkeiten führen zu größeren Einwirkzeiten und somit zu höheren Beurteilungspegeln. Um sich auf der "sicheren Seite" zu bewegen sollte die Geschwindigkeit nicht zu hoch eingesetzt werden.

- c. Anzahl der Lkw-Überfahrten pro Fahrstrecke:       2 Stück innerhalb des Beurteilungszeitraums.

Es werden Hin- und Rückfahrten berücksichtigt!

- d. Beurteilungszeitraum:   Tags  
Dauer:                    16 Stunden  
 $T_0 = 16 \text{ Std.} \times 3600 \text{ sek.} = 57600 \text{ sek.}$

### II. Ergebnis

$L_{w,A}' = 102,0 \text{ dB(A)}$	Schalleistungspegel eines Lkw
$-49,1 \text{ dB(A)}$	Korrekturwert für die Einwirkzeit, abhängig von der mittl. Geschwindigkeit
$3,0 \text{ dB(A)}$	Korrekturwert für die Anzahl der Überfahrten pro Fahrstrecke
<u><math>55,9 \text{ dB(A)}</math></u>	<b>Längenbezogener Schalleistungspegel der Lkw-Fahrstrecke (pro Meter)</b>

Es handelt sich hierbei um die pro laufenden Meter der Fahrstrecke abgestrahlte Schallenergie. Bei sich kreuzenden Fahrwegen addieren sich die Einzelwerte im Kreuzungsbereich entsprechend.

## Bestimmung des längenbezogenen Schalleistungspegels langsam fahrender / rangierender Lkw-Fahrzeuge

Projektnummer: BA127-07

BVH: Geschäftszentrum Oelder Tor  
 Strasse: Oelder Tor 9 Ecke Speckenstraße  
 Ort: 59302 Oelde

Lage: Anlieferung von Waren zum Bekleidungsdiscounter 1 Lkw 7,5 to, Westfassade, Zeitraum: TAG

### I. Eingangsparameter

- a. Schalleistungspegel für Lkw-Fahrten: 97,0 dB(A)

Dieser Emissions-Kennwert gilt als Mittelwert für verschiedene Fahrzeugtypen (> 15t) und für unterschiedliche Betriebszustände (empirisch ermittelt durch umfangreiche Messreihen).

- b. Mittlere Fahrzeuggeschwindigkeit: 8 km/h = 2,2 m/s

Gültig für alle auf dem Grundstück zurückgelegten Fahrstrecken. Geringere Geschwindigkeiten führen zu größeren Einwirkzeiten und somit zu höheren Beurteilungspegeln. Um sich auf der "sicheren Seite" zu bewegen sollte die Geschwindigkeit nicht zu hoch eingesetzt werden.

- c. Anzahl der Lkw-Überfahrten pro Fahrstrecke: 2 Stück innerhalb des Beurteilungszeitraums.

Es werden Hin- und Rückfahrten berücksichtigt!

- d. Beurteilungszeitraum: Tags  
 Dauer: 16 Stunden  
 $T_0 = 16 \text{ Std.} \times 3600 \text{ sek.} = 57600 \text{ sek.}$

### II. Ergebnis

$L_{w,A}^1 =$	97,0 dB(A)	Schalleistungspegel eines Lkw
	-51,0 dB(A)	Korrekturwert für die Einwirkzeit, abhängig von der mittl. Geschwindigkeit
	<u>3,0 dB(A)</u>	Korrekturwert für die Anzahl der Überfahrten pro Fahrstrecke
	<b>49,0 dB(A)</b>	<b>Längenbezogener Schalleistungspegel der Lkw-Fahrstrecke (pro Meter)</b>

Es handelt sich hierbei um die pro laufenden Meter der Fahrstrecke abgestrahlte Schallenergie.  
 Bei sich kreuzenden Fahrwegen addieren sich die Einzelwerte im Kreuzungsbereich entsprechend.

## Bestimmung des längenbezogenen Schalleistungspegels langsam fahrender / rangierender Lkw-Fahrzeuge

Projektnummer: BA127-07

BVH:      Geschäftszentrum Oelder Tor  
Strasse:  Oelder Tor 9 Ecke Speckenstraße  
Ort:       59302 Oelde

Lage:     Anlieferung des Backshops am Sonntag, Beurteilungszeitraum TAGS

### I. Eingangsparameter

- a. Schalleistungspegel für Lkw-Fahrten:   85,0 dB(A)

Schalleistungspegel gem. „Schalltechnisches Handbuch – Schwingungskompodium“,  
5. Auflage, Helmut Schmidt, VDI-Verlag

- b. Mittlere Fahrzeuggeschwindigkeit:     8 km/h   =   2,2 m/s

Gültig für alle auf dem Grundstück zurückgelegten Fahrstrecken. Geringere Geschwindigkeiten führen zu größeren Einwirkzeiten und somit zu höheren Beurteilungspegeln. Um sich auf der "sicheren Seite" zu bewegen sollte die Geschwindigkeit nicht zu hoch eingesetzt werden.

- c. Anzahl der Lkw-Überfahrten pro Fahrstrecke:     2 Stück innerhalb des Beurteilungszeitraums.

Es werden Hin- und Rückfahrten berücksichtigt!

- d. Beurteilungszeitraum:   Tags  
Dauer:                    16 Stunden  
 $T_0 = 16 \text{ Std.} \times 3600 \text{ sek.} = 57600 \text{ sek.}$

### II. Ergebnis

$L_{w,A}' =$	85,0 dB(A)	Schalleistungspegel eines Lkw
	-51,0 dB(A)	Korrekturwert für die Einwirkzeit, abhängig von der mittl. Geschwindigkeit
	<u>3,0 dB(A)</u>	Korrekturwert für die Anzahl der Überfahrten pro Fahrstrecke
	<b>37,0 dB(A)</b>	<b>Längenbezogener Schalleistungspegel der Lkw-Fahrstrecke (pro Meter)</b>

Es handelt sich hierbei um die pro laufenden Meter der Fahrstrecke abgestrahlte Schallenergie.  
Bei sich kreuzenden Fahrwegen addieren sich die Einzelwerte im Kreuzungsbereich entsprechend.

# Anlage

## Berechnung Verladegeräusche Lkw & Leergutlager

### Bestimmung des Schalleistungspegels eines Verladebereichs

Projektnummer: BA127-07

BVH: Geschäftszentrum Oelder Tor  
 Strasse: Oelder Tor 9 Ecke Speckenstraße  
 Ort: 59302 Oelde

Lage: Verladung vor Tor Lebensmittel-Discounter

#### I. Eingangsparameter

a. Anzahl der Verladevorgänge je Verladebereich innerhalb des Beurteilungszeitraums

$n = 10$  Verladevorgänge innerhalb der Zeitspanne: 16 Stunden

b. Durchschnittliche Dauer eines Verladevorgangs

$t = 15$  Min.

c. Geräuschemissionspegel der Verladetätigkeit

$L_E = 98,0$  dB(A)

Quelle: Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräusch-  
emissionen von Verladetätigkeiten der Hessischen  
Landesanstalt für Umwelt.

d. Beurteilungszeitraum: Tags

Dauer: 16 Stunden

$T_0 = 16$  Std. x 60 min. = 960 min.

#### II. Ergebnis

$L_{w,A}' = 98,0$ dB(A)	Geräuschemissionspegel der Verladetätigkeit, siehe c.
-18,1 dB(A)	Korrekturwert für die Einwirkzeit, abhängig von mittl. Verladedauer, siehe b.
<u>10,0 dB(A)</u>	Korrekturwert für die Anzahl der Verladevorgänge, siehe a.
<b>89,9 dB(A)</b>	<b>Schalleistungspegel der Verladevorgänge (Punktschallquelle)</b>

Somit werden alle in einem Verladebereich innerhalb des o.a. Beurteilungszeitraums angegebenen Verladevorgänge zu dem so errechneten Punktschalleistungspegel zusammengefaßt.

### Bestimmung des Schalleistungspegels eines Verladebereichs

Projektnummer: BA127-07

BVH: Geschäftszentrum Oelder Tor  
 Strasse: Oelder Tor 9 Ecke Speckenstraße  
 Ort: 59302 Oelde

Lage: Verladung vor Tor Drogeriefachmarkt, Lkw 40 to, Ostfassade, Zeitraum: Tag

#### I. Eingangsparameter

a. Anzahl der Verladevorgänge je Verladebereich innerhalb des Beurteilungszeitraums

$n = 1$  Verladevorgänge innerhalb der Zeitspanne: 16 Stunden

b. Durchschnittliche Dauer eines Verladevorgangs

$t = 25$  Min.

c. Geräuschemissionspegel der Verladetätigkeit

$L_E = 98,0$  dB(A)

Quelle: Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräusch-  
emissionen von Verladetätigkeiten der Hessischen  
Landesanstalt für Umwelt.

d. Beurteilungszeitraum: Tags

Dauer: 16 Stunden

$T_0 = 16$  Std. x 60 min. = 960 min.

#### II. Ergebnis

$L_{w,A}' = 98,0$ dB(A)	Geräuschemissionspegel der Verladetätigkeit, siehe c.
-15,8 dB(A)	Korrekturwert für die Einwirkzeit, abhängig von mittl. Verladedauer, siehe b.
<u>0,0 dB(A)</u>	Korrekturwert für die Anzahl der Verladevorgänge, siehe a.
<b>82,2 dB(A)</b>	<b>Schalleistungspegel der Verladevorgänge (Punktschallquelle)</b>

Somit werden alle in einem Verladebereich innerhalb des o.a. Beurteilungszeitraums angegebenen Verladevorgänge zu dem so errechneten Punktschalleistungspegel zusammengefaßt.

### Bestimmung des Schalleistungspegels eines Verladebereichs

Projektnummer: BA127-07

BVH:      Geschäftszentrum Oelder Tor  
Strasse:  Oelder Tor 9 Ecke Speckenstraße  
Ort:       59302 Oelde

Lage:      Verladung vor Eingang des Bekleidungs-Discounters, Lkw 7,5 to, Westfassade, Zeitraum: Tag

#### I. Eingangsparmeter

a. Anzahl der Verladevorgänge je Verladebereich innerhalb des Beurteilungszeitraums

$n =$       1 Verladevorgänge innerhalb der Zeitspanne:      16 Stunden

b. Durchschnittliche Dauer eines Verladevorgangs

$t =$       15 Min.

c. Geräuschemissionspegel der Verladetätigkeit

$L_E =$     98,0 dB(A)

Quelle:    Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräusch-  
emissionen von Verladetätigkeiten der Hessischen  
Landesanstalt für Umwelt.

d. Beurteilungszeitraum:   Tags

Dauer:     16 Stunden

$T_0 =$     16 Std. x 60 min. = 960 min.

#### II. Ergebnis

$L_{w,A}' =$	98,0 dB(A)	Geräuschemissionspegel der Verladetätigkeit, siehe c.
	-18,1 dB(A)	Korrekturwert für die Einwirkzeit, abhängig von mittl. Verladedauer, siehe b.
	<u>0,0 dB(A)</u>	Korrekturwert für die Anzahl der Verladevorgänge, siehe a.
	<b>79,9 dB(A)</b>	<b>Schalleistungspegel der Verladevorgänge (Punktschallquelle)</b>

Somit werden alle in einem Verladebereich innerhalb des o.a. Beurteilungszeitraums angegebenen Verladevorgänge zu dem so errechneten Punktschalleistungspegel zusammengefaßt.



## Bestimmung des Schalleistungspegels eines Verladebereichs

Projektnummer: BA127-07

BVH: Geschäftszentrum Oelder Tor  
 Strasse: Oelder Tor 9 Ecke Speckenstraße  
 Ort: 59302 Oelde

Lage: Verladung vor dem Backshop am Sonntag

### I. Eingangsparameter

a. Anzahl der Verladevorgänge je Verladebereich innerhalb des Beurteilungszeitraums

$n = 1$  Verladevorgänge innerhalb der Zeitspanne: 16 Stunden

b. Durchschnittliche Dauer eines Verladevorgangs

$t = 15$  Min.

c. Geräuschemissionspegel der Verladetätigkeit

$L_E = 98,0$  dB(A)

Quelle: Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräusch-  
emissionen von Verladetätigkeiten der Hessischen  
Landesanstalt für Umwelt.

d. Beurteilungszeitraum: Tags

Dauer: 16 Stunden

$T_0 = 16$  Std. x 60 min. = 960 min.

### II. Ergebnis

$L_{w,A}' = 98,0$ dB(A)	Geräuschemissionspegel der Verladetätigkeit, siehe c.
-18,1 dB(A)	Korrekturwert für die Einwirkzeit, abhängig von mittl. Verladedauer, siehe b.
<u>0,0 dB(A)</u>	Korrekturwert für die Anzahl der Verladevorgänge, siehe a.
<b>79,9 dB(A)</b>	<b>Schalleistungspegel der Verladevorgänge (Punktschallquelle)</b>

Somit werden alle in einem Verladebereich innerhalb des o.a. Beurteilungszeitraums angegebenen Verladevorgänge zu dem so errechneten Punktschalleistungspegel zusammengefaßt.

### Bestimmung des Schalleistungspegels eines Verladebereichs

Projektnummer: BA127-07

BVH: Geschäftszentrum Oelder Tor  
 Strasse: Oelder Tor 9 Ecke Speckenstraße  
 Ort: 59302 Oelde

Lage: Stapelung und Verladung von Leergut an der Ostfassade (Lebensmittel-Discounter)

#### I. Eingangsparameter

a. Anzahl der Verladevorgänge je Verladebereich innerhalb des Beurteilungszeitraums

$n = 8$  Verladevorgänge innerhalb der Zeitspanne: 16 Stunden

b. Durchschnittliche Dauer eines Verladevorgangs

$t = 5$  Min.

c. Geräuschemissionspegel der Verladetätigkeit

$L_E = 98,0$  dB(A)

Quelle: Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräusch-  
emissionen von Verladetätigkeiten der Hessischen  
Landesanstalt für Umwelt.

d. Beurteilungszeitraum: Tags

Dauer: 16 Stunden

$T_0 = 16$  Std. x 60 min. = 960 min.

#### II. Ergebnis

$L_{w,A}' = 98,0$ dB(A)	Geräuschemissionspegel der Verladetätigkeit, siehe c.
-22,8 dB(A)	Korrekturwert für die Einwirkzeit, abhängig von mittl. Verladedauer, siehe b.
<u>9,0 dB(A)</u>	Korrekturwert für die Anzahl der Verladevorgänge, siehe a.
<b>84,2 dB(A)</b>	<b>Schalleistungspegel der Verladevorgänge (Punktschallquelle)</b>

Somit werden alle in einem Verladebereich innerhalb des o.a. Beurteilungszeitraums angegebenen Verladevorgänge zu dem so errechneten Punktschalleistungspegel zusammengefaßt.

# Anlage

Berechnung  
Abschirmung durch  
Lärmschutzwände  
und Gebäude

## Dämpfung der Schallausbreitung einer Punktschallquelle im Freien nach DIN ISO 9613-2

Projektnummer: BA127-07

BVH: Geschäftszentrum Oelder Tor  
Strasse: Oelder Tor 9 Ecke Speckenstraße  
Ort: 59302 Oelde

Lage: Abschirmung der Schallquellen an der Ostfassade zu den Immissionspunkten 1 & 2

### I. Datenerfassung:

Schallquelle und Immissionsort befinden sich in Bodennähe.

Höhe der Schallquelle (S) über dem Boden:  $h_s = 0,50 \text{ m}$

Höhe des Immissionsorts (R) über dem Boden:  $h_R = 4,50 \text{ m}$

Abstand zwischen Schallquelle und Abschirmung:  $d_{ss\perp} = 12,00 \text{ m}$

Abstand zwischen Immissionsort und Abschirmung:  $d_{sr\perp} = 35,00 \text{ m}$

Abstand zwischen S und R parallel zur Abschirmung:  $a = 72,00 \text{ m}$

Abstand zwischen Schallquelle und Immissionsort:  $d = 86,08 \text{ m}$  - tatsächlicher Abstand S zu R

Abschirmbreiten links und rechts der Schallquelle,  
gemessen vom Lot von S auf die Abschirmung:  $b' = 41,00 \text{ m}$   
 $b'' = 47,00 \text{ m}$

Höhe der Abschirmung  $6,00 \text{ m} \geq \min h = 1,52 \text{ m}$

Schirmwert über Abschirmung:  $z = 0,59 \text{ m}$

Schirmwert links der Abschirmung:  $z' = 74,99 \text{ m}$

Schirmwert rechts der Abschirmung:  $z'' = 5,56 \text{ m}$

Korrekturfaktoren:  $K_{\text{met}} = 0,91$

$K'_{\text{met}} = 0,99$

$K''_{\text{met}} = 0,97$

### II. Berechnung der Abschirm-Maße $D_{z,i}$ :

Zu bewertender Frequenzbereich:  $f = 500 \text{ Hz}$

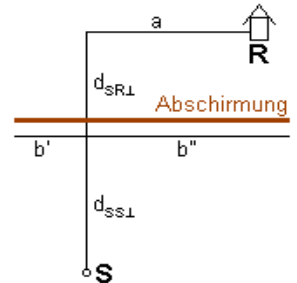
Abschirm-Maß über die Abschirmung:  $13 \text{ dB}$

Abschirm-Maß links der Abschirmung:  $33 \text{ dB}$

Abschirm-Maß rechts der Abschirmung:  $22 \text{ dB}$

### III. Berechnung des Abschirm-Maßes $D_z$ : nach DIN ISO 9613-2

$D_z = 12 \text{ dB}$



## Dämpfung der Schallausbreitung einer Punktschallquelle im Freien nach DIN ISO 9613-2

Projektnummer: BA127-07

BVH: Geschäftszentrum Oelder Tor  
Strasse: Oelder Tor 9 Ecke Speckenstraße  
Ort: 59302 Oelde

Lage: Abschirmung der östlichen Lkw-Zufahrt zu den Immissionspunkten 3 und 4

### I. Datenerfassung:

Schallquelle und Immissionsort befinden sich in Bodennähe.

Höhe der Schallquelle (S) über dem Boden:  $h_s = 1,50 \text{ m}$

Höhe des Immissionsorts (R) über dem Boden:  $h_R = 4,50 \text{ m}$

Abstand zwischen Schallquelle und Abschirmung:  $d_{ss\perp} = 7,00 \text{ m}$

Abstand zwischen Immissionsort und Abschirmung:  $d_{sr\perp} = 13,00 \text{ m}$

Abstand zwischen S und R parallel zur Abschirmung:  $a = 0,00 \text{ m}$

Abstand zwischen Schallquelle und Immissionsort:  $d = 20,22 \text{ m}$  - tatsächlicher Abstand S zu R

Abschirmbreiten links und rechts der Schallquelle,  
gemessen vom Lot von S auf die Abschirmung:  $b' = 12,00 \text{ m}$   
 $b'' = 25,00 \text{ m}$

Höhe der Abschirmung  $2,60 \text{ m} \geq \min h = 2,55 \text{ m}$

Schirmwert über Abschirmung:  $z = 0,00 \text{ m}$

Schirmwert links der Abschirmung:  $z' = 11,51 \text{ m}$

Schirmwert rechts der Abschirmung:  $z'' = 34,00 \text{ m}$

Korrekturfaktoren:  $K_{\text{met}} = 0,39$

$K'_{\text{met}} = 1,00$

$K''_{\text{met}} = 1,00$

### II. Berechnung der Abschirm-Maße $D_{z,i}$ :

Zu bewertender Frequenzbereich:  $f = 500 \text{ Hz}$

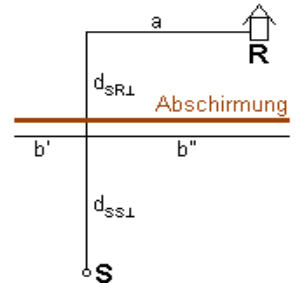
Abschirm-Maß über die Abschirmung:  $5 \text{ dB}$

Abschirm-Maß links der Abschirmung:  $25 \text{ dB}$

Abschirm-Maß rechts der Abschirmung:  $30 \text{ dB}$

### III. Berechnung des Abschirm-Maßes $D_z$ : nach DIN ISO 9613-2

$D_z = 5 \text{ dB}$



## Dämpfung der Schallausbreitung einer Punktschallquelle im Freien nach DIN ISO 9613-2

Projektnummer: BA127-07

BVH: Geschäftszentrum Oelder Tor  
Strasse: Oelder Tor 9 Ecke Speckenstraße  
Ort: 59302 Oelde

Lage: Abschirmung des Parkplatzes zu den Immissionspunkten 3 & 4 durch das Gebäude

### I. Datenerfassung:

Schallquelle und Immissionsort befinden sich in Bodennähe.

Höhe der Schallquelle (S) über dem Boden:  $h_s = 0,50 \text{ m}$

Höhe des Immissionsorts (R) über dem Boden:  $h_R = 4,50 \text{ m}$

Abstand zwischen Schallquelle und Abschirmung:  $d_{ss\perp} = 30,00 \text{ m}$

Abstand zwischen Immissionsort und Abschirmung:  $d_{sr\perp} = 53,00 \text{ m}$

Abstand zwischen S und R parallel zur Abschirmung:  $a = 33,00 \text{ m}$

Abstand zwischen Schallquelle und Immissionsort:  $d = 89,41 \text{ m}$  - tatsächlicher Abstand S zu R

Abschirmbreiten links und rechts der Schallquelle,  
gemessen vom Lot von S auf die Abschirmung:  $b' = 37,00 \text{ m}$   
 $b'' = 52,00 \text{ m}$

Höhe der Abschirmung  $6,00 \text{ m} \geq \min h = 1,95 \text{ m}$

Schirmwert über Abschirmung:  $z = 0,40 \text{ m}$

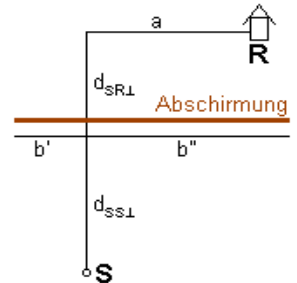
Schirmwert links der Abschirmung:  $z' = 46,08 \text{ m}$

Schirmwert rechts der Abschirmung:  $z'' = 27,00 \text{ m}$

Korrekturfaktoren:  $K_{\text{met}} = 0,81$

$K'_{\text{met}} = 0,98$

$K''_{\text{met}} = 0,97$



### II. Berechnung der Abschirm-Maße $D_{z,i}$ :

Zu bewertender Frequenzbereich:  $f = 500 \text{ Hz}$

Abschirm-Maß über die Abschirmung:  $11 \text{ dB}$

Abschirm-Maß links der Abschirmung:  $31 \text{ dB}$

Abschirm-Maß rechts der Abschirmung:  $29 \text{ dB}$

### III. Berechnung des Abschirm-Maßes $D_z$ : nach DIN ISO 9613-2

$D_z = 11 \text{ dB}$

## **Allgemeine Vorprüfung gem. § 3 c UVPG „Einkaufszentrum – Oelder Tor“ – 3. Änderung**

Im Oelder Ortsteil Stromberg ist die Einrichtung eines Einkaufszentrums südlich der Straße Oelder Tor geplant. Hierzu soll der bestehende Bebauungsplan Nr. 6 „Up'n Dauden“ geändert werden (3. Änderung). Aufgrund der Größe des Vorhabens „Einkaufszentrum – Oelder Tor“ ist eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG i. Vb. m. Anlage 2 zum UVPG vorgeschrieben. Dies ist darauf begründet, dass mit der vorliegenden Planung die Erweiterung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes planungsrechtlich vorbereitet werden soll. Das Vorhaben fällt somit unter die Nr. 18.8, der Anlage 2 des UVPG, da der für solche Vorhaben in Nr. 18.6.2 gesetzte Prüfwert von 1 .200 m<sup>2</sup> zulässiger Geschossfläche überschritten wird.

Gemäß § 3b Abs. 3 UVPG ist bei erstmaligem Erreichen oder Überschreiten des Prüfwertes durch Änderung oder Erweiterung eines bisher nicht UVP-pflichtigen Vorhabens hierfür eine Umweltverträglichkeitsprüfung unter Berücksichtigung der Umweltauswirkungen des Bestandes durchzuführen.

### **Merkmale des Vorhabens**

Die geplanten Änderungen betreffen vor allem die Festsetzungen zur Art der Nutzung. Durch diese Änderung des Bebauungsplanes soll ein Teil der bislang als gewerbliche Baufläche dargestellten Fläche südlich der Straße Oelder Tor und westlich bzw. nördlich der Speckenstraße als „Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel“ dargestellt werden. Hierzu soll ein Großteil des bislang gewerblich genutzten Hallenbestandes renoviert und umgenutzt werden. Ein untergeordneter Teil der Hallen der ehemaligen Fahrradfabrik Sprick wurde abgerissen, um Raum für Parkplätze zu schaffen. In dem Bestand sollen ein Einkaufszentrum sowie untergeordnet Flächen für Dienstleistung und Gewerbe in den bestehenden Hallen auf dem Gelände errichtet werden. Das Vorhaben soll zudem der Ergänzung des Bestandes des gewachsenen Zentrums Strombergs sowie der städtebaulich-funktionalen Anbindung des Vorhabensstandorts an die Bestandstrukturen des perspektivischen Nebenzentrums dienen. Es ist als Fachmarktzentrum / Einkaufszentrum konzipiert und somit als ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO zu bewerten. Ziel ist es, das Vorhaben im wesentlichen innerhalb der vorhandenen Bausubstanz umzusetzen.

Der bestehende Hallenbestand im östlichen Plangebiet soll vor allem für Nutzungen im Einzelhandel und untergeordnet im Bereich Gewerbe sowie Dienstleistung zur Verfügung stehen. Anvisiert sind die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters, eines Textilfachmarktes sowie eines Drogeriefachmarktes an diesem Standort. Die genannten Betriebe sollen durch weitere, hinsichtlich der Sortimentsstruktur

noch nicht benannte, Shops ergänzt werden. Im übrigen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6 auf dem Sprick-Gelände soll weiterhin gewerbliche Nutzung stattfinden. Zentrenrelevanter Einzelhandel wird hier ausgeschlossen.

### **Merkmale des Standortes**

Das Plangebiet ist eine Industriebrache. Vor einigen Jahren wurde der Betrieb der Firma Sprick eingestellt. Zuvor wurde die Fläche durch die Möbelfabrik Rose genutzt. Teile der Hallenkomplexen der gewerblichen Nutzung der Fahrradfabrik Sprick sind noch erhalten. Der jetzige Eigentümer hat zur weiteren Nutzung der Fläche einen Teil der alten Gebäudebestände wie das Bürogebäude und einige Lagerhallen abgerissen, so dass im Plangebiet ein Hallenkomplex mit einem L-förmigen Grundriss entstanden ist. Im südlichen Bereich des Hallenkomplexes verläuft unterirdisch ein verrohrter Bach.

Die Fläche ist nahezu komplett versiegelt; Baumbestände sind im Plangebiet nur vereinzelt auf einem schmalen Streifen im Osten entlang der Speckenstraße sowie entlang der B 61 als Straßenbäume vorzufinden. Innerhalb des Plangebietes befindet sich im nordwestlichen Eckbereich ein Wohngebäude mit umgebenden Garten, welches nicht Gegenstand der Entwicklung ist und im Bestand gesichert werden soll.

Verkehrlich ist das Grundstück sowohl über die B 61 als auch über die Speckenstraße erschlossen. Das Umfeld des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Im nördlich Bereich der Fläche grenzen zudem einige gewerbliche Nutzungen an. Südlich der Brache schließt sich ein Grünbereich an, welcher als Abstandsfläche zwischen dem Gewerbe und der Wohnbebauung an der Speckenstraße dient. Im Westen befindet sich eine große Halle aus dem Altbestand der Fahrradfabrik, die bereits saniert wurde und weiterhin im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 „Stromberg - Up ´n Dauden“ gewerblich als Lagerhalle genutzt werden soll.



## Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung

### 1. Merkmale der Vorhaben

Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:

- 1.1 Größe des Vorhabens 2000 qm Verkaufsfläche
- 1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft,  
**Wasser:** Regen- und Abwasser werden in die Kanalisation eingeleitet.  
**Boden:** Der Boden, auf dem das Vorhaben realisiert werden soll, ist bereits nahezu zu 100% versiegelt. Aufgrund dessen wird es zu keiner Verschlechterung des jetzigen Zustands kommen. Aufgrund der hohen Ausnutzung der Fläche, wird es zu keiner Entsiegelung kommen.  
**Natur:** Durch die Realisierung des Vorhabens werden drei Bäume gefällt – das städtebauliche Konzept sieht vor, dass Ersatzpflanzungen ortsnah durchgeführt werden  
**Landschaft:** Das Vorhaben befindet sich im Siedlungsbereich Oberstromberg. Es wird darauf hingewirkt, dass sich das Vorhaben in den bereits stark besiedelte Raum städtebaulich über Größe und Gestaltung einfügt.
- 1.3 Abfallerzeugung,  
Der durch den Abbruch anfallende Abfall wird z.T. wieder verfüllt und somit verwertet bzw. gemäß Abfallwirtschaftskonzept entsprechend entsorgt.  
Es ist nicht absehbar, dass durch das Vorhaben gefährliche Abfälle bzw. unübliche Mengen an Abfall erzeugt werden, so dass die Auswirkungen auf die Umwelt begrenzt sind. Eine Entsorgung im Sinne der Gesetze wird erfolgen.
- 1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen,  
Der Betrieb eines Einkaufszentrums wird es zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen. Dieses wird aber nicht über das für ein kleines Einkaufszentrum typische Maß hinausgehen.  
Die zu erwartenden Belästigungen für die Anwohner werden vergleichbar mit dem früheren, für ein Gewerbegebiet typischen Betrieb (An-Ablieferung und Produktion) sein.  
Die mit dem Vorhaben verbundenen Emissionen werden gemäß des Lärmgutachtens als

verträglich eingestuft.

Direkt am Einkaufszentrum werden neue Parkplätze auf bereits versiegelten Flächen geschaffen.

In unmittelbarer Nähe zu dem Einkaufszentrum liegen Bushaltestellen. Sowohl mit Fahrrad als auch zu Fuß ist das Objekt gut zu erreichen.

- 1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien.

Das Unfallrisiko mit Blick auf die verwendeten Stoffe und Technologien beim Bau und Betrieb eines Einkaufszentrums tendiert gegen Null.

## 2. Standort der Vorhaben

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen

- 2.1 bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien),

Die Fläche ist eine gewerbliche Brachfläche und ist nahezu zu 100% versiegelt. Eine vollständige verkehrliche wie technische Erschließung ist vorhanden.

Durch die erweiterte Nutzung wird sich an diesen Komponenten nichts ändern.

- 2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien),

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrads kommen diesen Komponenten nicht zum tragen.

- 2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter (*Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit, Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter*) unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):

- 2.3.1 im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete,

nicht zutreffend

- |   |  |
|---|--|
| 2.3.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,   | nicht zutreffend   |
| 2.3.3 Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,  | nicht zutreffend   |
| 2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,  | nicht zutreffend   |
| 2.3.5 gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,   | nicht zutreffend   |
| 2.3.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31b des Wasserhaushaltsgesetzes,                                  | nicht zutreffend   |
| 2.3.7 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,   | nicht zutreffend   |
| 2.3.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes,   | zutreffend - Der Standort des Vorhabens ist integriert und liegt im zentralen Versorgungsbereich des anvisierten Nebenzentrums Stromberg (vgl. Einzelhandelskonzept Oelde). Durch die Reaktivierung wird eine innerörtliche, nicht mehr im vollen Umfang genutzte Fläche wieder in Anspruch genommen. Das Vorhaben wird direkt vom ÖPNV erschlossen. Grünbereiche werden nicht in Anspruch genommen. |
| 2.3.9 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind. | Der Verdacht auf das Vorkommen eines Bodendenkmals besteht nicht.  |

### **3. Merkmale der möglichen Auswirkungen**

Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:

- |   |   |
|---|---|
| 3.1 dem Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung), | Die Auswirkungen auf das Gebiet sowie auf die betroffene Bevölkerung wird durch das Vorhaben, durch das eine gewerbliche Brache wieder reaktiviert wird, werden als gering eingestuft. Starke negative Entwicklungen sind aufgrund der Vorprägung nicht erkennbar. Veränderungen der menschlichen Gesundheit oder anderer Schutzgüter können nicht festgestellt werden. Ressourcen werden nicht stark in Anspruch genommen.   |
| 3.2 dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,                  | Grenzüberschreitende Auswirkungen werden durch das Vorhaben voraussichtlich nur im sehr geringen Maße ausgelöst, da die Dimensionierung der Kaufkraft der Stromberger Bevölkerung entsprechend ist.<br>Dem Verträglichkeitsgutachten ist aber zu entnehmen, dass der Kaufkraftabzug aus anderen Gemeinden begrenzt ist und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen nach sich ziehen wird.  |
| 3.3 der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,                               | Die Schwere und Komplexität der Auswirkungen auf Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit, Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter wird als gering eingestuft, da ein bestehender Standort reaktiviert wird.  |
| 3.4 der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,  | Die Wahrscheinlichkeit von negativen Auswirkungen auf die Umwelt durch das Vorhaben ist aufgrund der gegenwärtig vorliegenden Unterlagen sehr gering. Ein Bedarf zur weiteren Grundlagenermittlung wird nicht gesehen.  |
| 3.5 der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen.                      | Das Vorhaben ist langfristig angelegt, so dass auch in Zukunft nicht damit gerechnet werden kann, dass dieser Standort eine größere Funktion für die Umwelt einnimmt. Aufgrund seiner innerörtlichen, zentralen Lage ist dies nicht anzustreben, da dadurch der Verkehr „auf der grünen Wiese“ vermieden wird und eine Stärkung des Ortsteils Stromberg erfolgt. Reversibel wären die Auswirkungen im Zuge des Rückbaus, jedoch ist eine erneute Inanspruchnahme an dieser Stelle wahrscheinlich und wünschenswert. |

**Da die Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung keinen Hinweis darauf geben, dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch das Vorhaben ausgelöst werden, ist die Durchführung einer UVP nicht notwendig.**