



Begründung

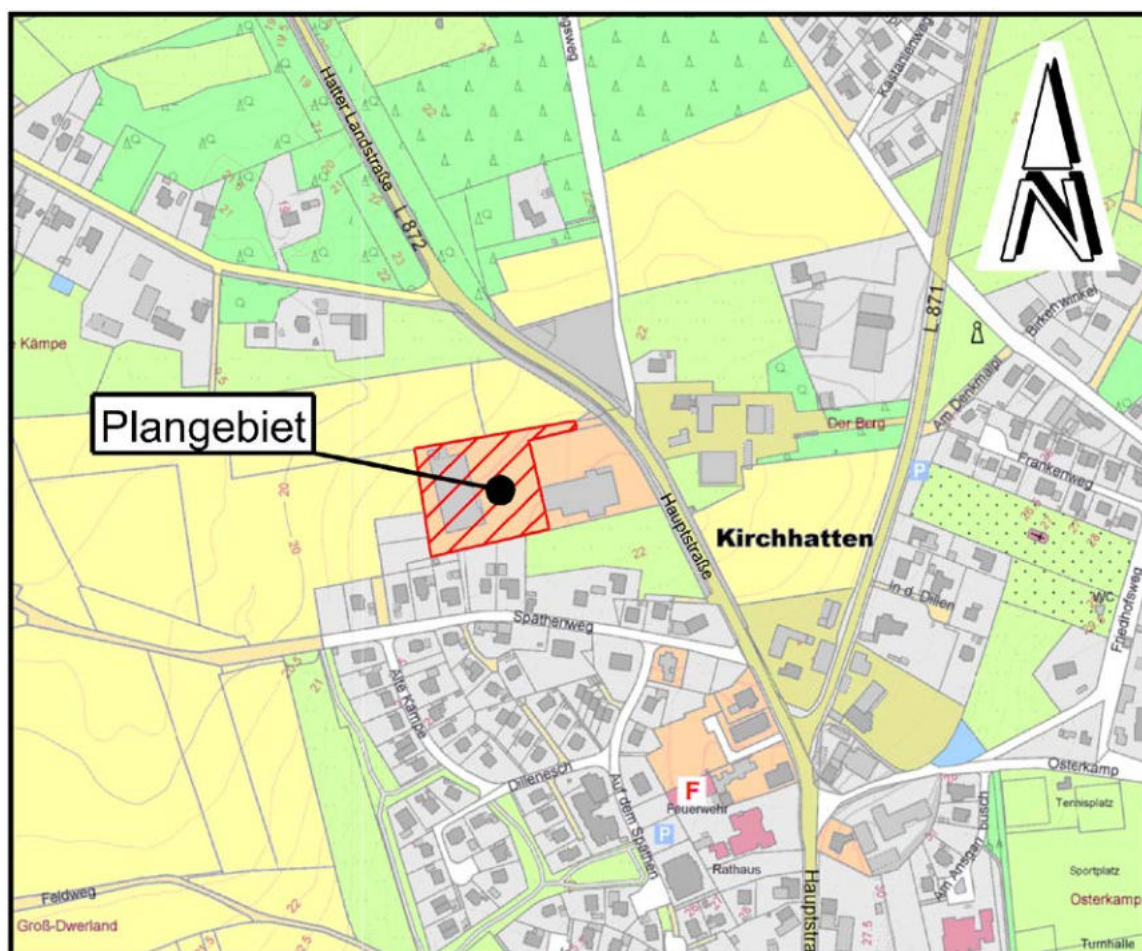
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3,

„Kirchhatten - Hauptstraße“

1. Änderung

Mit örtlichen Bauvorschriften

(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB)



Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH
Eschenplatz 2
26129 Oldenburg
Tel. : 0441 593655
FAX: 0441 591383
e-mail: gieselmann@bfs-oldenburg.de

Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	2
2 PLANUNGSERFORDERNIS UND VORGABEN.....	3
2.1 PLANUNGSANLASS UND ZIELE.....	3
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN.....	3
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	5
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN	5
2.5 BISHERIGE GEWERBELÄRMIMMISSIONEN.....	6
3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN	8
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	8
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	8
3.3 BAUWEISE UND BAUGRENZEN.....	9
3.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEM. § 84 NBAUO).....	9
3.5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	10
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	10
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF DIE VERSORGUNGSSTRUKTUR	10
4.2 AUSWIRKUNGEN DURCH LÄRMIMMISSIONEN	12
4.3 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT.....	15
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG.....	17
6 HINWEISE.....	18
7 STÄDTEBAULICHE DATEN	19
8 VERFAHREN	19
ANLAGEN.....	20

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 entspricht dem Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes. Das Gebiet liegt westlich der Hauptstraße (L 872) am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Kirchhatten und umfasst nahezu das gesamte Flurstück Nr. 4/4 der Flur 24, Gemarkung Hatten.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung.

2 Planungserfordernis und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Ziele

Im Plangebiet ist ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit derzeit ca. 1.150 m² Verkaufsfläche ansässig, der nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen modernen Lebensmittelmarkt und einer zeitgemäßen Warenpräsentation entspricht. Der Markt plant daher durch umfassende Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen eine Modernisierung des Betriebes und eine Ausweitung der Verkaufsfläche einschließlich Backshop und Leergutannahme auf ca. 1.570 m². Das Modernisierungskonzept soll dabei nicht primär der Ausweitung des Sortiments, sondern der Anpassung an aktuelle, marktgerechte Betreiberstandards und damit der längerfristigen Sicherung des Standortes dienen. Diese Zielsetzung ist nach Ansicht der Gemeinde sinnvoll. Das Vorhaben soll daher ermöglicht werden.

Damit entspricht das Vorhaben jedoch nicht mehr den bestehenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 3, welcher das Plangebiet zwar als Sondergebiet für einen großflächigen Lebensmittelmarkt i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO ausweist (s. Anlage 1), die maximale Verkaufsfläche jedoch auf 1.200 m² begrenzt. Auch der festgesetzte Bauteppich reicht für das Vorhaben nicht aus.

Mit der vorliegenden Änderung sollen daher die erforderlichen Anpassungen der Festsetzungen im Bebauungsplan vorgenommen werden.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGB 2007) wurde der § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ neu eingeführt.

Gemäß § 13 a BauGB kann die Gemeinde einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchführen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von
 - a) weniger als 20.000 qm
 - b) 20.000 bis weniger als 70.000 qm, wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und

- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden somit insbesondere solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen.

Die vorliegende Planung umfasst mit ca. 8.210 m² den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes. Dabei handelt es sich um einen bereits bislang als Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ bzw. private Grünfläche festgesetzten Bereich, für den durch die Erhöhung der Verkaufsfläche und den teilweisen Einbezug der bisher festgesetzten Grünfläche ein ausreichender Rahmen für die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes geschaffen werden soll.

Das Gebiet ist bereits mit dem Marktgebäude bebaut und Teil der Ortslage von Kirchhatten. Im Übrigen ist für Flächen im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes grundsätzlich davon auszugehen, dass durch die kommunale Planung eine Zuordnung zum Siedlungsbereich vorgenommen worden ist. Damit ist für das Plangebiet von einer Innenentwicklung auszugehen (Ernst-Zinkahn-Bielenberg „Kommentar zum BauGB“, Lfg 110, August 2013, § 13 a, Rn 35). Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert der zulässigen Grundfläche für ein Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall bereits aufgrund der geringeren Größe des Plangebietes nicht überschritten.

Gemäß § 13 a BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Nach Anlage 1, Punkt 18.6.2 UVPG in Verbindung mit Punkt 18.8 UVPG ist bei einem Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer Geschossfläche zwischen 1.200 qm bis weniger als 5.000 qm eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen, um festzustellen, ob das Vorhaben erhebliche Umweltauswirkungen haben kann und daher eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

Im vorliegenden Fall wurde das Gebiet bereits im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes als Sondergebiet i.S.d. § 11 (3) BauNVO zur Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes festgesetzt. Die Zulässigkeit eines Vorhabens mit möglicherweise erheblichen Umweltaufwirkungen wurde im Plangebiet somit bereits durch den ursprünglichen Bebauungsplan begründet. In diesem Zuge wurden daher die zu erwartenden Umweltauswirkungen des Vorhabens geprüft und im Umweltbericht dokumentiert. Auf dieser Grundlage wurde der vorhandene großflächige Lebensmittelmarkt realisiert.

Bei der vorliegenden Planänderung handelt es sich um ein Vorhaben nach Nr. 18.8 der Anlage 1 UVPG (Bau eines Vorhabens, für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird).

Nach § 3e Abs. 2 UVPG gilt auch für eine Änderung bzw. Erweiterung der in der Anlage 1 Nr. 18.8 aufgeführten Vorhaben die Verpflichtung zu einer allgemeinen Vorprüfung, jedoch mit der Maßgabe, dass der dort jeweils für den Bau des entsprechenden Vorhabens einschlägige Prüfwert durch die Erweiterung selbst erreicht oder überschritten wird. „Erst wenn diese Schwelle mindestens erreicht wird, ist die Vorprüfung geschuldet“ (Gassner, UVPG Kommentar, 1. Aufl., 2006, Seite 127).

Dieser Prüfwert wird durch die mit der vorliegende Planänderung ermöglichten Erweiterung jedoch nicht erreicht. Damit wird ein UVP-pflichtiges Vorhaben nicht vorbereitet oder begründet.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die vorliegende Planung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1. Nr. 1 BauGB gegeben. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hatten ist das Plangebiet als Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ dargestellt. Die Bebauungsplanänderung betrifft nicht die Art der baulichen Nutzung. Der Bebauungsplan entspricht somit weiterhin den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

2.4 Örtliche Gegebenheiten (Anlage 1)

Der westliche Teil des Plangebietes ist mit dem Gebäude des Lebensmittelmarktes bebaut. Auch der übrige Bereich ist fast vollständig durch Zufahrten und Stellplätze versiegelt. Im südwestlichen Randbereich wurde eine Regenwasserrückhalteanlage realisiert.

Östlich des Plangebietes befindet sich ein Lebensmitteldiscounter (Aldi), an den sich die Hauptstraße (L 872) anschließt. Der Markt ist Bestandteil des

vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2, welcher für den Bereich ebenfalls ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausweist. Östlich der Hauptstraße befinden sich neben landwirtschaftlich genutzten Flächen eine ehemalige Hofstelle und ein Wohnhaus im Außenbereich.

Südlich schließt sich die weitere Ortslage von Kirchhatten an. Während der südlich angrenzende Bereich durch eine aufgelockerte Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern geprägt ist, schließt sich entlang der Hauptstraße, südlich einer noch vorhandenen Freifläche, eine durch kommunale Einrichtungen, Gewerbe, Dienstleistung und Läden geprägte gemischte Nutzungsstruktur z.T. mit Wohnnutzungen in ein- bis zweigeschossigen Gebäuden an.

Die westlich und nördlich angrenzenden Flächen werden ackerbaulich genutzt.

2.5 Bisherige Gewerbelärmimmissionen

Im Rahmen des ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 wurde, wie beschrieben, die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes innerhalb des Plangebietes vorbereitet. Diese Planung wurde bereits umgesetzt. Die Anlieferung des im westlichen Bereich realisierten Marktes erfolgt von Osten über die Hauptstraße an der Nordseite des Gebäudes. Zugeordnete Stellplätze befinden sich südlich und östlich des Marktgebäudes.

Aufgrund der südlich und östlich vorhandenen Wohnnutzungen, wurde im Rahmen des Ursprungsplanes durch das Institut für technische und angewandte Physik GmbH (itap), Oldenburg, eine schalltechnische Prüfung durchgeführt, ob eine Realisierung des Vorhabens aus schalltechnischer Sicht möglich ist. Bei den Berechnungen wurde auch die Vorbelastung durch den östlich gelegenen Lebensmitteldiscounter berücksichtigt.

Die Beurteilung der gewerblichen Geräuschimmissionen erfolgte entsprechend den Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) nach der Technischen Anleitung für Lärm (TA-Lärm)¹. Die Berechnungen wurden nach der DIN ISO 9613-2 Abschnitt 6 durchgeführt, wobei vom Gutachter die konkrete Vorhabenplanung zugrunde gelegt wurde.

Als maßgebliche Immissionspunkte (IP) wurden die südlich und östlich nächstgelegenen Wohngebäude in den umliegenden Wohn- und Mischgebieten sowie südlich des Discounters auch Immissionspunkte im Bereich einer noch unbebauten Freifläche mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes bzw. eines Mischgebietes berücksichtigt (IP 1-10).

¹ Die Untersuchung der Schallemissionen der Stellplätze wurde auf Grundlage der Bayrischen Parkplatzlärmstudie (Bayrisches Landesamt für Umweltschutz, 5. Auflage, Augsburg 2006) durchgeführt.

Für die Beurteilung der Geräuschimmissionen ist nach der TA-Lärm im Nachtzeitraum im Gegensatz zur Tagzeit, bei der die Geräuschimmissionen über einen Zeitraum von 16 h gemittelt werden, jeweils die lauteste Stunde heranzuziehen.

Die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm betragen für allgemeine Wohngebiete 55/40 dB(A) tags/nachts und für Mischgebiete 60/45 dB(A) tags/nachts. Die Immissionsrichtwerte entsprechen auch den Orientierungswerten der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ (Stand: Juli 2002), die nach Anlage 1 der DIN 18005-1 im Rahmen der städtebaulichen Planung anzustreben sind.

Als betriebsbedingte Emissionsquellen wurden in dem Lärmgutachten für beide Märkte berücksichtigt:

- die Kunden- und Mitarbeiterparkplätze (115 Stellplätze + 104 Stellplätze),
- der Anlieferungsverkehr (LKW z.T. mit Kühlaggregat, Lieferwagen, Anlieferung teilweise innerhalb der Ruhezeiten, Sonntags oder nachts, inkl. Be- und Entladegeräusche),
- Kälte- und Lüftungsanlagen (im Anlieferungsbereich und auf dem Dach),
- Sammelboxen für Einkaufswagen im Eingangsbereich des Marktes

Die Berechnungen ergaben, dass werktags im Tagzeitraum (7-22 Uhr) keine Konflikte durch betriebsbedingte Geräuschimmissionen zu erwarten waren. Die Öffnung des Backshops am Sonntag von 7-12 Uhr war ebenfalls problemlos. Weitergehende Öffnungszeiten sollten jedoch ausgeschlossen werden.

Im Nachtzeitraum (22-6 Uhr) konnten die Immissionsrichtwerte an allen maßgeblichen Immissionsorten dagegen nur eingehalten werden, sofern in der lautesten Stunde maximal eine Lkw-Anlieferung ohne bzw. mit ausgeschaltetem Kühlaggregat im Bereich der Lieferzone und eine Transporteranlieferung im Markteingangsbereich erfolgt. An der Südseite des Gebäudes im Bereich der Leergutzone dürfen im Nachtzeitraum keine Lkw-Anlieferungen bzw. -Abholungen erfolgen.

Darüber hinaus sollten

- lärmintensive Anlagen (z.B. Schneckenverdichter, Verflüssiger) an der Nordseite des Gebäudes angeordnet werden bzw. an der Südseite des Marktgebäudes nur, wenn sie einen Gesamtschalleistungspegel von 77 dB (A) nicht überschreiten,
- auf den Parkplatzflächen ausschließlich lärmarme Einkaufswagen mit Weichgummibereifung, Korbdämpfer und Kantenschutz eingesetzt und
- am Südrand ein durchgängiger Erdwall mit einer Höhe von 1,5 m angelegt werden.

Die im Gutachten aufgeführten erforderlichen Beschränkungen bzw. Maßnahmen wurden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Damit konnte die Einhaltung bzw. Unterschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm an allen Immissionsorten sichergestellt werden.

3 Geplante Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet ist bereits seit längerem ein Lebensmittelmarkt ansässig, der durch eine Verlängerung bzw. Verbreiterung des Hauptgebäudes eine Verkaufsflächenerweiterung vornehmen möchte, um den gestiegenen Ansprüchen und Käufererwartungen gerecht zu werden.

Die im ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ für einen großflächigen Verbrauchermarkt der Lebens- und Genussmittelbranche bleibt unverändert bestehen. Die maximal zulässige Verkaufsfläche (VK) von bisher 1.200 m² (inklusive Shops) wird jedoch auf 1.600 m² erhöht, um für das geplante Vorhaben einen ausreichenden Rahmen zu schaffen.

Der zu dem Sondergebiet im Rahmen des ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgelegte weitere Nutzungskatalog, wonach auf insgesamt 20 % der Verkaufsfläche Warensortimente außerhalb des Lebensmittelbereiches (Non-Food-Artikel) zulässig sind, wird unverändert übernommen.

Diese Non-Food-Artikel werden nur anteilig durch zentrenrelevante Warensortimente nach der im Einzelhandelskonzept der Gemeinde formulierten „Hatter Sortimentsliste“ gebildet. Daneben umfassen sie auch nahversorgungsrelevante oder nicht zentrenrelevante Non-Food-Artikel, wie z.B. Drogeriewaren /Parfümartikel oder Badzubehör, Zeitschriften etc. Nach Auffassung der Gemeinde ist durch die unverändert getroffene Regelung daher hinreichend gewährleistet, dass zentrenrelevante Sortimente laut Hatter Sortimentsliste eine maximale Verkaufsfläche von 10 % der Gesamtverkaufsfläche, wie im Einzelhandelskonzept als Zielsetzung formuliert, nicht überschreiten.

Darüber hinaus sollen, wie bisher, neben Lagerflächen auch Büro- und Verwaltungsräume sowie alle zugehörigen Nebenanlagen zulässig sein.

Auch die Regelung, dass im Sondergebiet nur Anlagen zulässig sein sollen, deren Emissionen das (benachbarte) Wohnen nicht wesentlich stören, bleibt bestehen, um Konflikte mit angrenzend vorhandenen oder geplanten Nutzungen zu vermeiden (s. Kap. 4.2).

Durch die geplante Erweiterung sind nach Aussage der Verträglichkeitsanalyse (Anlage 2) keine nachteiligen Auswirkungen i.S.d. § 11 (3) BauNVO zu erwarten (s. dazu Ausführungen in Kap. 4.1).

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die im ursprünglichen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden unverändert übernommen. Damit bleiben für das Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 und eine Geschoszahl von max. einem Vollgeschoss festgesetzt. Auch die Höhenentwicklung des Marktgebäudes bleibt durch eine Traufhöhe von max. 7,0 m und einer Firsthö-

he von max. 13,0 m, bezogen auf die Fahrbahnachse der Hauptstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper, auf das bisherige Maß beschränkt.

3.3 Bauweise und Baugrenzen

Bereits mit der ursprünglichen Planung wurde im Plangebiet Baukörper vorgesehen, der eine Gesamtlänge von 50 m überschreitet. Aus diesem Grund wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 für das Plangebiet keine Bauweise festgesetzt. Diese Regelung bleibt unverändert. Damit können weiterhin Gebäude mit mehr als 50 m Länge errichtet werden. Im Übrigen regeln sich die Grenzabstände nach den Vorschriften der NBauO.

Der Bauteppich bleibt, wie bisher, auf den westlichen Teil des Plangebietes, d.h. den Bereich des vorhandenen und zu erweiternden Gebäudes einschließlich Anlieferungsbereich beschränkt. Die südliche Baugrenze wurde bereits im ursprünglichen Bebauungsplan bis an die geplante private Grünfläche herangeführt und bietet für die geplante Erweiterung nach Süden ausreichend Raum. Im nordwestlichen Bereich wird der Bauteppich jedoch um 5,5 m ausgeweitet, um die benötigte Erweiterung zu ermöglichen.

Die südliche, östliche und nördliche Baugrenze bleiben mit der vorliegenden Planung unverändert.

3.4 Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 NBauO)

Aufgrund der Lage des Plangebiets am nördlichen Ortseingangsbereich von Kirchhatten wurden im Rahmen des ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 örtliche Bauvorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung festgesetzt, um ein Mindestmaß an gestalterischer Anpassung an die ortstypische Bebauungsstruktur zu erreichen. Diese Bauvorschriften sollen für das vorliegende Plangebiet im Grundsatz erhalten bleiben und werden im Wesentlichen übernommen.

Lediglich die im Ursprungsplan getroffene Festsetzung zur Mindestdachneigung der Hauptdächer von 20 ° wird dahingehend modifiziert, dass diese Regelung für den überwiegenden Teil des Hauptdaches, d.h. für mehr als 50 % der Hauptdachfläche, gelten soll. Damit ist es möglich, den geplanten südlichen Erweiterungsbau, wie vorgesehen, mit einem Flachdach zu errichten.

Wenngleich das Marktgebäude mit der Erweiterung zur südlich gelegenen Wohnbebauung weiterhin einen Abstand von über 30 m einhält und durch einen Pflanzstreifen nach Süden eingebunden wird, können durch ein Flachdach und eine geringere Höhe dieses Gebäudeteils mögliche Beeinträchtigungen für die angrenzende Wohnbebauung weiter gemindert werden.

Die örtliche Bauvorschrift, wonach das anfallende und nicht als Brauchwasser genutzte Dach- und Oberflächenwasser soweit möglich auf dem Grundstück

zu versickern bzw. zurückzuhalten und nur entsprechend dem natürlichen Abfluss gedrosselt abzuleiten ist, bleibt unverändert bestehen.

3.5 Grünordnerische Festsetzungen

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 wurden an der südlichen und der westlichen Außenseite des Plangebietes private Grünflächen festgesetzt und mit einem Pflanzgebot belegt, um die geplante Bebauung in die Umgebung landschaftsgerecht einzubinden. Neben der Nahrungs-, Rückzugs- und Lebensraumfunktion für an den Siedlungsraum angepasste Fauna, sollten Teilflächen am westlichen Rand zudem die Funktion der Oberflächenwasserversickerung bzw. -rückhaltung übernehmen. Die Regenwasserversickerungsanlage wurde bereits realisiert.

Mit der vorliegenden Planung werden im nordwestlichen Bereich Teile dieser privaten Grünfläche überplant und dem Sondergebiet zugeordnet (zum Eingriff, s. Kap. 4.3)

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur

(Anlage 2)

Die vorliegende Planung dient der Erweiterung der Verkaufsfläche eines bestehenden Lebensmittelmarktes an einem solitären Nahversorgungsstandort in Kirchhatten um ca. 420 m² auf etwa 1.570 m² (inklusive Shops).

Zur Ermittlung und Bewertung möglicher Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur wurde eine Verträglichkeitsanalyse erstellt (s. Anlage 2, CIMA Beratung + Management GmbH).

Die Untersuchung überprüft das Vorhaben mit den raumordnerischen Zielsetzungen insbesondere hinsichtlich des Konzentrations- und Integrationsgebotes sowie des Beeinträchtigungsverbotes. Grundlage der Untersuchung bildet das ebenfalls von der CIMA für die Gemeinde erstellte Einzelhandelskonzept (2012).

Danach übernehmen die Ortsteile Sandkrug und Kirchhatten in der Gemeinde Hatten die Versorgungsfunktion für das gesamte Gemeindegebiet. Während Sandkrug die westlichen Ortsteile versorgt, ist Kirchhatten Versorgungsschwerpunkt für den östlichen Gemeindeteil.

Das vorliegende Plangebiet ist Bestandteil eines im Einzelhandelskonzept als „solitärer Nahversorgungsstandort“ definierten Bereichs, welcher aus einem Verbund des vorliegenden Marktes (Vollsortimenter) und einem Lebensmittel-discounter gebildet wird. Der Bereich liegt nördlich des im Einzelhandelskonzept definierten zentralen Versorgungsbereiches von Kirchhatten. Im Rahmen der derzeit in der Bearbeitung befindlichen Fortschreibung des Einzelhandels-

konzeptes wird durch die CIMA jedoch eine Angliederung an den zentralen Versorgungsbereich in Form eines Ergänzungsbereichs mit dem Schwerpunkt Nahversorgung empfohlen (Anlage 2).

Durch die Erweiterung bietet sich die Möglichkeit, den Nahversorgungsstandort von Kirchhatten marktgerecht auszubauen, um den Bestand nachhaltig und zukunftsfähig zu gewährleisten.

Die Erweiterung dient im Wesentlichen der Modernisierung (z.B. breitere Gänge, verbesserte Warenrepräsentation) und der Optimierung der funktionalen Abläufe, um den gestiegenen Ansprüchen und Käufererwartungen gerecht zu werden. Während der benachbarte Discounter bereits entsprechende Umstrukturierungen bzw. Erweiterungen vorgenommen hat, reagiert der Markt im vorliegenden Plangebiet bereits verspätet auf den aktuellen Markttrend. Als einziger Nahversorgungsstandort in Kirchhatten kommt dem Standorterhalt und der Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der beiden ansässigen Märkte jedoch eine entscheidende Bedeutung zu.

Mit der am 17.2.2017 in Kraft getretenen Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP-VO 2017) wurde die Regelung formuliert, dass zum Schutz der zentralörtlichen Funktionserfüllung in benachbarten Städten bzw. Gemeinden das Einzugsgebiet jedes neuen Einzelhandelsgroßprojektes in einem Grundzentrum den grundzentralen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreiten darf (Kongruenzgebotes grundzentral). Eine wesentliche Überschreitung und damit eine Verletzung des Kongruenzgebotes ist dann gegeben, wenn mehr als 30 % des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.

Weist eine Gemeinde mehrere Grundzentren auf, so ist der jeweilige grundzentrale Verflechtungsbereich zu bestimmen (vgl. LROP Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Satz 9). Die Gemeinde Hatten weist mit Kirchhatten und Sandkrug zwei grundzentrale Kongruenzräume auf. Diese wurden im Einzelhandelskonzept der Gemeinde, wie landesplanerisch gefordert „überschneidungsfrei“ abgegrenzt.

Nach den Ermittlungen der CIMA wird das Vorhaben nach der Erweiterung mehr als 30 % des Gesamtumsatzes außerhalb des definierten Kongruenzraumes generieren und hält das Kongruenzgebot „formal-zahlenseitig“ nicht ein. Dabei resultieren jedoch ca. 11 % aus dem Grundzentrum (GZ) Sandkrug, ca. 17 % aus den benachbarten Kommunen Dötlingen, Großenkneten und Hude (jeweils nur Teilbereiche) sowie weitere ca. 10 % aus sog. Streuumständen aus den weiteren Teilen der o.g. Gemeinden und weiteren Umlandgemeinden (Anlage 2, S. 18).

Aus Sicht der CIMA ist daher zu bedenken, dass sich innerhalb der Gemeinde die Umsatzherkunft von 11 % aus dem GZ Sandkrug relativiert, da dieses Grundzentrum gemäß einer durchgeführten Kundenherkunftsermittlung im Gegenzug seinerseits ca. 9 % aus dem GZ Kirchhatten generiert. Somit liegt zwischen diesen beiden gemeindlichen Grundzentren ein annähernd ausgeglichener „Nachfrageaustausch“ vor, so dass hier Wirkungen von Kaufkraftab-

flüssen abgefangen werden. Hinsichtlich der Umsatzherkunft von außerhalb der Gemeinde Hatten wird dagegen mit ca. 27 % die 30 % Schwelle nicht überschritten.

Nach dem Ergebnis der Analyse sind durch das Vorhaben im Einzugsgebiet Umverteilungseffekte mit max. 5,9 % (Dötlingen – Neerstedt) und damit in nur geringem Umfang zu erwarten und außerhalb des Einzugsgebietes mit < 1,0 % kaum spürbar. Dies ist auch darauf zurückzuführen, dass die Markterweiterung nicht primär der Ausweitung des Sortimentes dient und die absolute Umsatzumverteilung daher für die meisten Anbieter lediglich in der Größenordnung der jährlichen Schwankungen liegen dürfte (Anlage 2, S. 15 und 16).

Nach Aussage der CIMA lässt das Vorhaben keine wesentlichen schädlichen Auswirkungen auf ausgeglichene Versorgungsstrukturen und die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte erwarten und kann daher eindeutig als raumordnerisch und städtebaulich verträglich eingestuft werden. Dieser Auffassung hat sich mit Schreiben vom 26.4.2017 auch der Landkreis Oldenburg als untere Raumordnungsbehörde angeschlossen.

4.2 Auswirkungen durch Lärmimmissionen (Anlage 3)

Das Plangebiet grenzt im Süden an bestehende Wohnbebauung. Südöstlich des Gebietes und östlich der Hauptstraße befinden sich weitere Wohnnutzungen.

Durch die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes können sich Auswirkungen durch gewerbliche Immissionen oder durch ggf. zusätzliches Verkehrsaufkommen ergeben. Aus diesem Grund wurde eine neue Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Lärmsituation erforderlich. Ein entsprechendes Schalltechnisches Gutachten wurde wiederum vom Institut für technische und angewandte Physik GmbH (itap) erstellt (s. Anlage 3 Projekt Nr. 2961-16-a-jb vom 17.01.2017). Das Gutachten stellt eine Prüfung dar, ob eine Realisierung des Vorhabens aus schalltechnischer Sicht möglich ist. Bei den Berechnungen wurde, wie bereits bei den Planungen zum ursprünglichen Bebauungsplan (s. Kap. 2.5), auch die Vorbelastung durch den östlich gelegenen Lebensmitteldiscounter berücksichtigt bzw. aktualisiert.

Als maßgebliche Immissionsorte wurden die nächstgelegenen Wohngebäude im Umfeld des Plangebietes (IO 1-8, s. Kap. 3.2 des Gutachtens) mit ihrem jeweiligen Schutzanspruch größtenteils entsprechend ihrer Festsetzung in einem Bebauungsplan als Misch- bzw. allgemeines Wohngebiet berücksichtigt. Diese Immissionsorte wurden im Wesentlichen bereits im schalltechnischen Gutachten zum Ursprungsplan berücksichtigt. Einzig der derzeit noch im Außenbereich gelegene IO 8 (Findlingsweg Nr. 2) wird, aufgrund der Planungen der Gemeinde, als neuer Immissionsort aufgenommen und bereits mit dem höheren Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes berücksichtigt. Die

IO 5 und 6 sind nicht vorhanden. Der im Gutachten für diese Immissionsorte zugrunde gelegte Vorentwurf zu einem Bebauungsplan stellt lediglich eine noch unverbindliche Planungsoption dar. Die derzeit in diesem Bereich vorhandene Siedlungslücke bietet sich jedoch für eine ergänzende Bebauung an. Aus diesem Grund werden die IO 5 und 6 weiterhin als mögliche Immissionsorte berücksichtigt.

Die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm betragen für allgemeine Wohngebiete 55/40 dB(A) tags/nachts und für Mischgebiete 60/45 dB(A) tags/nachts. Die Immissionsrichtwerte entsprechen auch den Orientierungswerten der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ (Stand: Juli 2002), die nach Anlage 1 der DIN 18005 im Rahmen der städtebaulichen Planung anzustreben sind.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt unverändert von Osten über die Hauptstraße (L 872). Die Anlieferungszone für den Lebensmittelmarkt bleibt ebenfalls unverändert nördlich des Gebäudes angeordnet. Sämtliche Kühl-Lkw des Marktes verfügen mittlerweile über eine lärmarme Stickstofftechnologie für die Kühlung, sodass hierdurch keine maßgeblichen Geräuschemissionen zu erwarten sind.

Die Freiflächen im geplanten Sondergebiet werden fast vollständig als Zufahrtsbereich und für Stellplatzflächen genutzt.

Durch die geplante Markterweiterung entfallen am südlichen Rand des Sondergebietes ca. 8 Stellplätze. Die übrige Fläche östlich des Marktgebäudes bleibt unverändert als Zufahrtsbereich und Stellplatzfläche bestehen. Hinsichtlich der Kundenzahlen wird eine Steigerung um ca. 15 % (1.157 Kunden pro Werktag statt aktuell 1.004) zugrunde gelegt.

In dem Lärmgutachten wurden für die Ermittlungen zudem folgende Annahmen getroffen:

- Die Ladenöffnungszeiten für Kunden sind zukünftig auf den Tageszeitraum werktags zwischen 7:00 und 21:45 Uhr beschränkt. Damit kann ausgeschlossen werden, dass im Nachtzeitraum ab 22 Uhr Pkw-Bewegungen durch die Kunden stattfinden. Der Backshop öffnet zusätzlich sonntags zwischen 7:00 und 12:00 Uhr.
- Die Anlieferungszone für die LKW-Anlieferung und -Entsorgung ist an der Nordseite des Hauptgebäudes anzuordnen. Die Leergutzone wird ebenfalls hierher verlegt. Im Bereich der Lieferzone darf in der lautesten Nachtstunde maximal eine LKW-Anlieferung ohne Kühlaggregat erfolgen.
- Am Haupteingang auf der östlichen Gebäudeseite erfolgt montags bis sonntags jeweils maximal eine Transporter-Anlieferung tagsüber in der Ruhezeit (zwischen 6:00 und 7:00 Uhr) und eine Transporter-Anlieferung tagsüber außerhalb der Ruhezeiten.
- Lärmintensive Anlagen (z.B. Schneckenverdichter, Verflüssiger) sind auf der Nordseite des Hauptgebäudes anzuordnen oder entsprechend einzuhausen bzw. zu dämmen.

- Auf den Parkplatzflächen sind, wie bisher, ausschließlich lärmarme Einkaufswagen mit Weichgummibereifung, Korbdämpfer und Kantenschutz einzusetzen.

Die Beurteilung der gewerblichen Geräuschimmissionen erfolgte entsprechend den Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) nach der Technischen Anleitung für Lärm (TA-Lärm, s. a. Kap. 2.5). Die Berechnungen wurden, wie bereits bei den Berechnungen zum ursprünglichen Bebauungsplan, unter Berücksichtigung der konkreten Vorhabenplanung nach der DIN ISO 9613-2 Abschnitt 6 durchgeführt.

Unter diesen Bedingungen ergeben die Berechnungen, dass die Einhaltung bzw. Unterschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm an allen Immissionsorten auch weiterhin sichergestellt werden kann. Die wesentlichen Maßnahmen zum Lärmschutz werden zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung im Bebauungsplan festgesetzt.

Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten gem. Tabelle 9 des Lärmgutachtens (siehe Anlage 3 S. 31, Ergänzend sind die Vergleichswerte aus dem ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 aufgenommen):

Immissionsort / Gebietseinstufung*	Immissionsrichtwert (IRW) in dB (A) tags/nachts	Beurteilungspegel in dB (A) (Bisherige) neue Planung			Veränderung Werktags/ sonntags/ nachts
		werktags	sonntags	nachts	
IO 1 – WA	55/40	(51,7) 43,1	(39,7) 39,9	(35,4) 36,2	- 8,6 / + 0,2 / + 0,8
IO 2 – WA	55/40	(53,5) 46,6	(40,7) 43,4	(35,4) 35,0	- 6,9 / + 2,7 / + 0,6
IO 3 – WA	55/40	(52,6) 48,9	(44,1) 45,9	(37,7) 34,7	- 3,7 / + 1,8 / - 3,0
IO 4 – WA	55/40	(51,7) 50,5	(43,3) 47,6	(37,5) 36,1	- 1,2 / + 4,3 / - 1,4
IO 5 – WA	55/40	(54,8) 54,4	(47,0) 51,6	(39,5) 38,0	- 0,4 / + 4,6 / - 1,5
IO 6 – MI	60/45	(57,9) 53,4	(34,5) 36,7	(36,4) 32,2	- 4,5 / - 2,7 / - 4,2
IO 7 – MI	60/45	(50,7) 47,7	(38,4) 37,1	(39,7) 35,9	- 3,0 / - 1,3 / - 3,8
IO 8 – WA	55/40	47,9	40,9	36,1	

* MI Mischgebiet WA Allgemeines Wohngebiet

(örtliche Lage der IO =, s. Anlage 3, Abbildung 4)

Nach den Ergebnissen des Gutachtens zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 3 wird der Immissionsrichtwert (IRW) am Immissionsort IO 5 (optionale Wohngebietserweiterung) werktags und nachts im Wesentlichen ausgeschöpft. An allen anderen Immissionsorten werden die Immissionsrichtwerte sowohl tags als auch nachts um 2 und mehr dB (A) unterschritten.

Durch die vorliegende Planung wird die Lärmsituation am IO 5 werktags geringfügig um 0,4 dB (A) und nachts um 1,5 dB (A) verbessert. Bei dem IO 5

handelt es sich jedoch, wie auch beim IO 6, um mögliche zukünftige Nutzungen, die noch nicht abschließend festgelegt sind und daher nur der Vorsorge dienen.

An allen anderen Immissionsorten ergeben sich tagsüber Verbesserungen um mind. 1,2 dB (A).

Sonntags und während der Nachtzeit ergeben sich zum Teil Verschlechterungen der Lärmsituation. Jedoch werden zu diesen Zeiten an allen Immissionsorten die zulässigen IRW weiterhin um mind. 2 dB (A) am IO 5 und an den vorhandenen Wohngebäuden um mind. 3,8 dB (A) unterschritten.

Somit sind durch die geplante Markterweiterung aus schalltechnischer Sicht keine unzulässigen Schallemissionen zu erwarten.

Die den Berechnungen zugrunde gelegten Annahmen werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Damit können unzumutbare Lärmbelastungen durch das im Sondergebiet geplante Vorhaben an den benachbarten Wohnnutzungen vermieden werden.

4.3 Belange von Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Änderung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches insbesondere des § 1a BauGB abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten für die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs.3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 m² beträgt.

Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall gegeben. Das Plangebiet umfasst mit ca. 8.210 m² den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3. Die festgesetzte Grundfläche beträgt ca. 6.820 m². Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Soweit Flächen oder Maßnahmen überplant werden, die für den Ursprungsplan die Funktion von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hatten, sind diese dagegen zu ersetzen. Im vorliegenden Fall werden Teile einer privaten Grünfläche überplant und dem Sondergebiet zugeordnet (ca. 205 qm). Auf der überplanten Teilfläche sollte nach den bisherigen Festsetzungen eine Anpflanzung (WF 3) vorgenommen werden. Zukünftig kann diese Fläche vollständig versiegelt werden (WF 0)

Es ergibt sich somit ein zusätzlicher Eingriff von 205 x 3 WF = 615 WE

Zur Kompensation dieses zusätzlichen Eingriffs ist eine zusätzliche externe Kompensationsmaßnahme erforderlich.

Externe Kompensationsmaßnahme (Anlage 4)

Im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes hat die Gemeinde die Eingriffe in Natur und Landschaft auf der externen Kompensationsfläche Flst. 71 (25.212 qm) der Flur 54 in der Gemarkung Hatten kompensiert.

Das Flurstück befindet sich an der Hunte zwischen Sandhatten und Huntlosen. Die Hunte verläuft südlich der Fläche. Westlich und östlich des Flurstückes grenzen Weideflächen an. Im Norden trennt ein ausgebauter Graben die Kompensationsfläche von weiterer Grünlandnutzung ab.

In Absprache mit der Naturschutzbehörde sollte die Kompensationsfläche zu extensivem Feuchtgrünland entwickelt werden.

Zwischenzeitlich wurde in diesem Bereich durch den Landkreis Oldenburg jedoch eine Laufverlängerung der Hunte durch den Neubau einer Hunteschleife durchgeführt. Die Plangenehmigung zum Ausbau erfolgte mit der Auflage, dass die Kompensationsfläche der Gemeinde flächengleich auf den nicht vom Ausbau betroffenen Teilflächen der Flurstücke Nr. 71 und 73 zwischen dem Graben im Norden und der neuen Flussschleife ersetzt wird.

Der Gemeinde steht daher auf den hier neu gebildeten Flurstücken Nr. 71/2 und 73/2 der Flur 54, Gemarkung Hatten, eine Fläche in einer Größe von 25.212 qm (50.424 WE) für Kompensationszwecke zur Verfügung (s. Anlage 4). Die Kompensationsfläche „Depenwiese“ wird zu Extensivgrünland entwickelt.

Bislang wurden von der Kompensationsfläche bereits in Anspruch genommen:

- 3.850 WE/1.925 qm für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2
- 4.936 WE/2.468 qm für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3
- 2.637 WE/1.318 qm für die Erweiterung P+R Anlage Bahnhof Sandkrug
- 155 WE/ 77 qm für die Erweiterung Kinderkrippe Alte Dorfschule
- 3.200 WE/1.600 qm für die Skateranlage
- 14.079 WE/7.040 qm für den Bebauungsplan Nr. 62

Derzeit stehen auf der Fläche somit noch 21.567 WE / 10.784 qm für eine Kompensation zur Verfügung.

Der vorliegenden 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 werden 615 WE / 308 qm dieser Kompensationsfläche zugeordnet, so dass für die Kompensation anderweitiger Eingriffe noch 20.952 WE/10.476 qm zur Verfügung stehen.

Unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahme geht die Gemeinde Hatten davon aus, dass der durch die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 ermöglichte Eingriff in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt ausgeglichen ist und somit den Belangen von Natur und Landschaft gem. § 1 (6) Ziffer 7 BauGB entsprochen ist.

Artenschutzbelange

Die Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbständig neben dem Bebauungsplan.

Das vorliegende Plangebiet ist bereits mit einem Marktgebäude bebaut und durch die Zufahrt und erforderlichen Stellplätze in wesentlichen Teilen versiegelt. Im südwestlichen Bereich wurde eine Regenwasserrückhalteanlage realisiert, welche unverändert erhalten bleibt. Gleiches gilt auch für die am südlichen Rand festgesetzte Grünfläche.

Die durch die Planung überplante nordwestliche Teilfläche stellt sich derzeit als extensiv gepflegte Grünfläche dar. Die in diesem Bereich vorgesehene Anpflanzung wurde noch nicht realisiert, sodass eine Beseitigung von Gehölzen nicht erfolgt. Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind damit durch die Planung nicht zu erwarten.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet stellt einen technisch und verkehrlich vollständig erschlossenen Siedlungsbereich dar. Die Belange zur Ver- und Entsorgungssituation wurden bereits im Rahmen des ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 berücksichtigt. Diese Situation wird durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht grundsätzlich geändert. Eine weitere Auseinandersetzung mit der Thematik ist daher im Rahmen dieser Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Oberflächenentwässerung

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde vorgesehen, das anfallende Oberflächenwasser, sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird, auf dem Grundstück zu versickern bzw. entsprechend dem natürlichen Abfluss gedrosselt abzuleiten. Zu diesem Zweck wurde im südwestlichen Bereich des Plangebietes innerhalb der dort festgesetzten privaten Grünfläche eine Regenwasserrückhalteanlage realisiert.

Mit der vorliegenden Planung wird das Sondergebiet im Nordwesten geringfügig erweitert. Die im ursprünglichen Bebauungsplan getroffene Regelung soll unverändert Bestand haben.

Die Regenwasserrückhalteanlage bleibt von der Planänderung im Wesentlichen unberührt und ist ausreichend dimensioniert auch das durch die Markterweiterung zusätzlich anfallende Oberflächenwasser aufzunehmen.

Soweit besondere wasserwirtschaftliche Maßnahmen erforderlich werden, sind die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

6 Hinweise

Denkmalschutz

Der Gemeinde sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine baulichen Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen oder Bodendenkmale darstellen bzw. keine sonstigen wertvollen Kultur- oder sonstige Sachgüter, bekannt.

In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs.1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG)

Zum 1. Januar 2009 ist das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in Kraft getreten. Laut Gesetz muss der Wärmeenergiebedarf für neue Gebäude zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Mit der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014), welche am 1.5.2014 in Kraft getreten ist, sind weitere Vorgaben für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgenommen worden, um die Ziele des Energiekonzepts der Bundesregierung und geänderte Baunormen umzusetzen. So müssen u.a. seit dem 1.1.2016 neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude höhere energetische Anforderungen erfüllen. Die Verordnung ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

7 Städtebauliche Daten

Art der Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“, davon:	6.823 qm	83,1 %
• Fläche für Stellplatzanlagen	(3.896 qm)	(47,4 %)
• Mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche	(319 qm)	(3,9 %)
Private Grünfläche, davon	1.388 qm	16,9 %
• Anpflanzung / Regenrückhaltung	(808 qm)	(9,8 %)
• Anpflanzung / Schutzwall	(580 qm)	(7,1 %)
Plangebiet	8.211 qm	100 %

8 Verfahren

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 10.03.2017 bis 10.04.2017 öffentlich im Rathaus der Gemeinde Hatten ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 22.06.2017.

Hatten, den 25.01.2018

Bürgermeister

gez. Dr. Christian Pundt

L.S.

Anlagen

1. Bisherige Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3
2. Verträglichkeitsgutachten
3. Schalltechnisches Gutachten
4. Zusätzliche externe Kompensationsmaßnahme – Zuordnung



SO **GRZ**
 Großfl. Einzelhandel **1,0**
Z = I
 max.TH=7,0m
 max.FH=13,0m

Legende:

— — Geltungsbereich vorhabenbezogener B.-Plan Nr. 3, 1. Änderung (entspricht dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B.-Planes Nr. 3)

Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3:

- Sondergebiet (SO) „Großflächiger Einzelhandel“
- 1,0** GRZ Grundflächenzahl
- I** Zahl der Vollgeschosse
- TH, FH** maximale Trauf- und Firsthöhe
- Fläche für Stellplätze
- Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche
- PG** Private Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Gemeinde Hatten

**Anlage 1
 der Begründung zum
 vorhabenbezogenen
 Bebauungsplan Nr. 3,
 1. Änderung**

**Bisherige zeichnerische
 Festsetzungen
 im vorhabenbezogenen
 Bebauungsplan Nr. 3**

M 1 : 1.250

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3, 1. Änderung
„Kirchhatten - Hauptstraße“**

der Gemeinde Hatten

**- Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung des
Lebensmittelvollsortimenters Edeka - Kirchhatten -**



Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung des Lebensmittelvollsortimenters Edeka am Standort Hauptstraße im Hattener Ortsteil Kirchhatten – um raumordnerische Prüfung ergänzter Bericht

München Stuttgart Forchheim
Köln Leipzig Lübeck Ried(A)

CIMA Beratung + Management GmbH
Glashüttenweg 34 23568 Lübeck
T 0451 389 68 0
F 0451 389 68 28
Cima.luebeck@cima.de
www.cima.de

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Projektleiter: Dipl.-Geogr. Martin Kremming
Bearbeiter: Dipl.-Geogr. Carita Pech
Dipl.-Ing. Stadtplanung Beatrix Rehwinkel

Lübeck, 25. April 2017

© CIMA Beratung + Management GmbH

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

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

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut.

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

Inhaltsverzeichnis

1 Auftrag und Aufgabenstellung.....	4
2 Darstellung des Planvorhabens	5
3 Marktanalytische Rahmendaten im Untersuchungsgebiet.....	6
3.1 Definition des Untersuchungsgebietes.....	6
3.2 Angebot im Untersuchungsgebiet.....	8
4 Wirkungsprognose des Planvorhabens	10
4.1 Vorbemerkung und rechtliche Einordnung	10
4.2 Umsatzprognose	12
4.3 Auswirkungsanalyse.....	13
5 Raumordnerische Prüfung des Planvorhabens gemäß LROP Niedersachsen (2017)	17
5.1 Kongruenzgebot (Ziel der Raumordnung)	17
5.2 Konzentrationsgebot (Ziel der Raumordnung).....	20
5.3 Integrationsgebot (Ziel der Raumordnung).....	21
5.4 Beeinträchtungsverbot (Ziel der Raumordnung).....	24
5.5 Abstimmungsgebot (Ziel der Raumordnung).....	24
6 Abschließende Bewertung und Empfehlung.....	25
7 Methodik.....	27

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Vorhabenstandort Hauptstraße Kirchhatten.....	5
Abb. 2: Überblick zur Angebotssituation im Untersuchungsgebiet.....	7
Abb. 3: ausgewählte Anbieter in Hatten.....	8
Abb. 4: ausgewählte Anbieter im Untersuchungsgebiet.....	9
Abb. 5: Sortiments- und Umsatzstruktur des Planvorhabens.....	12
Abb. 6: Umsatzherkunft des Planvorhabens.....	14
Abb. 7: Umverteilungseffekte des Planvorhabens.....	15
Abb. 8: Umsatzherkunft Edeka Gesamtobjekt nach Erweiterung aus Nachfragebindung	19
Abb. 9: Auszug FNP Gemeinde Hatten – Entwurf 57. Änderung	20
Abb. 10: Geplante Entwicklung ZVB Kirchhatten.....	23
Abb. 11: Die 32 cima-Branchen.....	27
Abb. 12: Die von der cima differenzierten Betriebstypen.....	28

1 Auftrag und Aufgabenstellung

Auftrag

Erstellung einer Verträglichkeitsuntersuchung zur Erweiterung eines bestehenden Edeka-Vollsortimenters am Standort Hauptstraße im Hattener Ortsteil Kirchhatten

Auftraggeber

Gemeinde Hatten
Hauptstraße 21
26209 Hatten

Analysezeitraum

Februar bis April 2017

Untersuchungsdesign

- Darlegung der Umsatzerwartung des Planvorhabens
- Ermittlung der Umsatzherkunft des Planvorhabens
- Ökonomische Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Edeka-Marktes auf den Einzelhandelsbestand und detaillierte Darstellung der zu erwartenden (städtebaulichen) Auswirkungen auf ausgewählte zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet (Ausweisung von Verdrängungsquoten für die betroffenen zentralen Versorgungsbereiche)
- Gegenüber der Berichtsfassung vom 21.2.2017 ergänzt um die Beurteilung des Planvorhabens gemäß LROP Niedersachsen 2017
In diesem Zusammenhang Einbeziehung der im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) im Rahmen des

beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB zu diesem Planvorhaben aufgeworfenen Anmerkungen und Fragen, die sich auf die Erstfassung der cima-Verträglichkeitsuntersuchung mit Datum vom 21.2.2017 beziehen. Diese Berichtsfassung beinhaltete auftragsgemäß keine raumordnerische Prüfung

- Bewertung der Ergebnisse und abschließende Empfehlungen zum Umgang mit dem Planvorhaben - nun ergänzt um die Einbeziehung der Ergebnisse der raumordnerischen Prüfung sowie der Anmerkungen und Fragen der TÖB

Vorbemerkung zur Methodik

Bei der Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens geht die cima von einem „Worst-Case-Ansatz“ aus. Das bedeutet, dass bei den Berechnungen die maximal zu erwartenden Verdrängungswirkungen dargestellt werden.

Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels basiert auf einer Aktualisierung bzw. Erhebung des vorhabenrelevanten Einzelhandels im Untersuchungsgebiet. Die Untersuchung bezieht sich schwerpunktmäßig auf den periodischen Bedarf:

- Lebensmittel und Reformwaren
- Drogerie- und Parfümeriewaren

2 Darstellung des Planvorhabens

Im Hattener Ortsteil Kirchhatten wird die Erweiterung des Edeka-Lebensmittelvollsortimenters am Standort Hauptstraße diskutiert. Geplant ist eine Erweiterung von heute ca. 1.150 qm Verkaufsfläche auf zukünftig ca. 1.600 qm Verkaufsfläche.

Der Standort des Lebensmittelvollsortimenters Edeka befindet sich am nördlichen Ende der Hauptstraße. Es handelt sich um einen Verbundstandort mit dem Lebensmitteldiscounter Aldi. Südlich schließt sich ein Teil der zusammenhängenden Wohnbebauung des Ortsteils Kirchhatten an. Nördlich und östlich befindet sich lose Wohnbebauung, tlw. in Verbindung mit gewerblicher Nutzung.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle Rathaus, welche sich ca. 350 m südlich des Vorhabenstandortes befindet. Die Erreichbarkeit für den MIV ist als sehr gut zu bewerten, da die Hauptstraße die Hauptverkehrsstraße im Ortsteil Kirchhatten und die kürzeste Verbindung in den Ortsteil Sandkrug darstellt.

Der Standort des Lebensmittelvollsortimenters Edeka befindet sich am nördlichen Ende der Hauptstraße. Der Standort ist im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Hatten (2012) als solitärer Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Er zeichnet sich durch eine maßgebliche Bedeutung für die Nahversorgung im Ortsteil, im Kongruenzraum Kirchhatten sowie natürlich auch für die benachbarte Wohnbebauung aus. In der noch in Bearbeitung befindlichen Fortschreibung des EHK Hatten durch die cima ist eine Angliederung an den Zentralen Versorgungsbereich in Form eines Ergänzungsgebietes mit Schwerpunkt Nahversorgung von der Kommune Hatten vorgesehen (vgl. Kap. 5.3). Die Gemeinde Hatten möchte auch zukünftig die Nahversorgung am Standort Kirchhatten zukunftsfähig und modern aufstellen, weshalb Erweiterungen im Segment Nahver-

sorgung – insofern verträglich - am Standort städtebaulich von der Gemeinde Hatten gewünscht werden.

Im direkten Umfeld des Vorhabenstandorts ist daneben eine maßgebliche Wohnbauentwicklung projektiert.

Abb. 1: Vorhabenstandort Hauptstraße Kirchhatten



Kartengrundlage: Google Earth Pro; Bearbeitung/Foto: cima 2017

3 Marktanalytische Rahmendaten im Untersuchungsgebiet

3.1 Definition des Untersuchungsgebietes

Für die Ermittlung der ökonomischen Auswirkungen fand eine detaillierte Wettbewerbsanalyse im Umfeld des Vorhabenstandortes an der Hauptstraße in Kirchhatten statt. Die Attraktivität der konkurrierenden Einkaufslagen wurde durch Vor-Ort-Recherchen der cima abgeschätzt. Aufgrund der Sortimentsschwerpunkte des Planvorhabens wird das Einzugs- bzw. Untersuchungsgebiet in erster Linie durch die bestehende Wettbewerbssituation in der Warengruppe Lebensmittel, Reformwaren definiert.

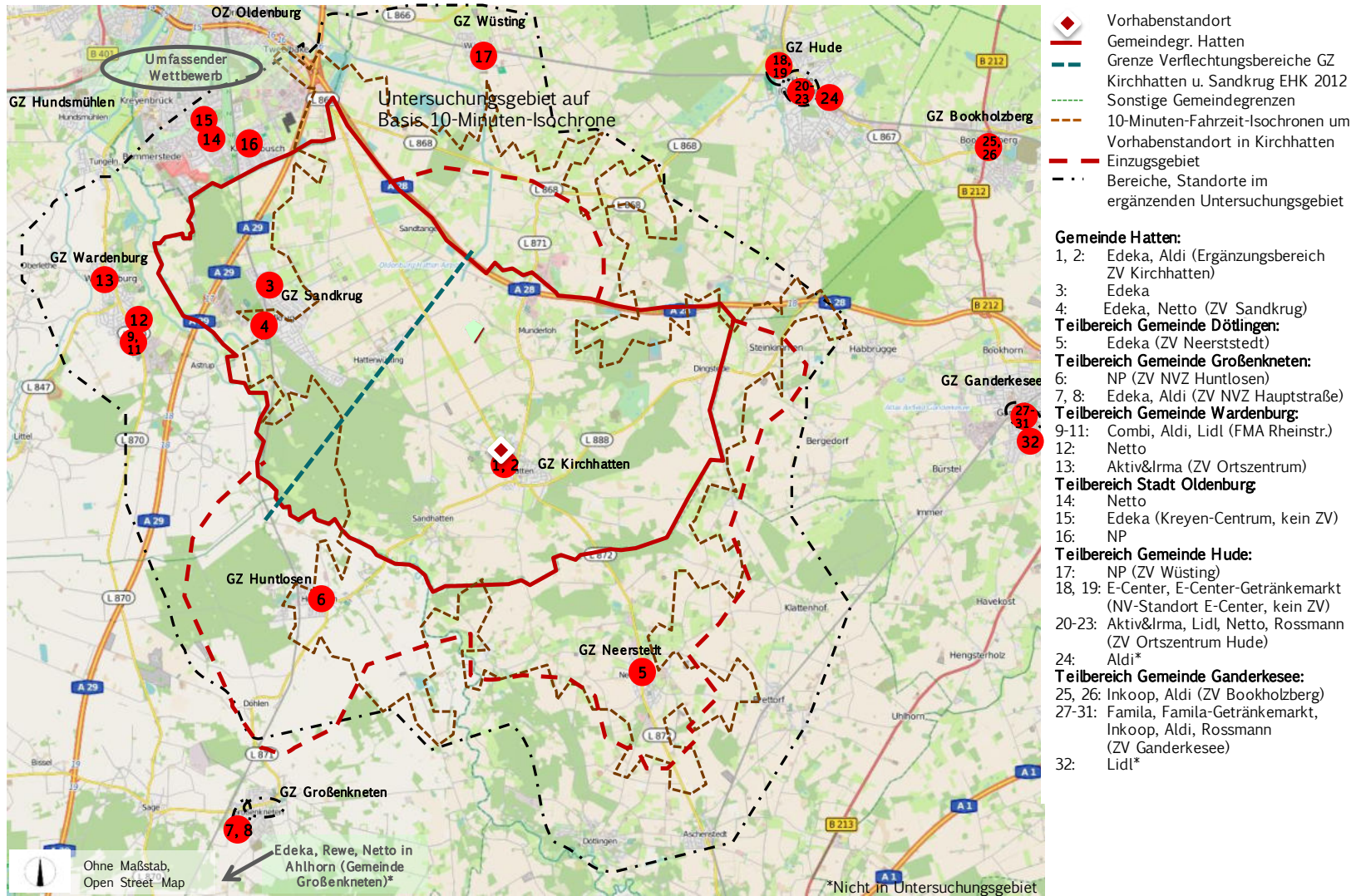
Das Einzugsgebiet wurde ausgehend von einer 10-Minuten-Fahrzeitisochrone unter Einbeziehung der Attraktivität des Vorhabens sowie der Merkmale des Mikrostandortes auf der Grundlage verkehrlicher und topografischer Kriterien (Erreichbarkeit), der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten sowie hinsichtlich der Wettbewerbssituation des untersuchungsrelevanten Einzelhandels im näheren und weiteren Umfeld abgegrenzt. Aus der Nachfrage des Einzugsgebietes speist das Vorhaben modellhaft im Wesentlichen seinen Umsatz.

Das prognostizierte betriebswirtschaftliche Einzugsgebiet des Edeka-Marktes umfasst die Gemeinde Hatten inklusive aller Ortsteile sowie Teile der Gemeinden Dötlingen und Großenkneten.

Da auch außerhalb des Einzugsgebietes weitere Betriebe von Umsatzumverlagerungen betroffen sein können (Veränderungen in der Orientierung der Kunden im Überschneidungsbereich der Einzugsgebiete verschiedener Anbieter), wird darüber hinaus ein ergänzendes Untersuchungsgebiet definiert. Dieses umfasst Teile der Gemeinden Wardenburg, Hude, Ganderkesee und die südlichsten Teile der Stadt Oldenburg.

Außerhalb Hattens wurde für alle im ergänzenden Untersuchungsgebiet situierten zentralen Versorgungsbereiche der gesamten Wettbewerb in den Segmenten Lebensmittel und Reformwaren sowie Drogerie- und Parfümeriewaren erfasst; ansonsten Anbieter ab 400 qm Verkaufsfläche in diesen Sortimenten.

Abb. 2: Überblick zur Angebotssituation im Untersuchungsgebiet



Kartengrundlage: Open Street Map
 Bearbeitung: cima

3.2 Angebot im Untersuchungsgebiet

Hatten

Die klassische Nahversorgung in der Gemeinde Hatten ist ausschließlich auf die beiden Grundzentren Sandkrug und Kirchhatten konzentriert.

Derzeit verfügt Hatten über drei Vollsortimenter und zwei Discounter. Ein Edeka und der Netto befinden sich im Zentralen Versorgungsbereich Sandkrug. Ein weiterer Edeka agiert als solitärer Nahversorger ebenfalls in Sandkrug. Die beiden Edeka-Märkte sind durch das Vorhaben aufgrund des gleichen Betriebstyps – und hier sogar des gleichen Anbieters – am stärksten betroffen.

In Kirchhatten befindet sich außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches gemäß EHK 2012 ein Verbundstandort von Edeka (Vorhabenstandort) und Aldi. Der Standort ist für Einwohner aus dem Verflechtungsbereich Sandkrug insofern interessant, als dass es sich um einen Verbundstandort mit einem Aldi handelt.

In der noch in Bearbeitung befindlichen Fortschreibung des EHK Hatten durch die cima ist eine Angliederung an den Zentralen Versorgungsbereich in Form eines Ergänzungsbereiches mit Schwerpunkt Nahversorgung von der Kommune Hatten vorgesehen (vgl. Kap. 5.3).

Das Angebot im ursprünglichen Zentralen Versorgungsbereich Kirchhatten hält sich mit zwei Betrieben des Lebensmittelhandwerks, einem kleinen Getränkemarkt, der Teestube und einem Tankstellen-shop in Grenzen. Im Bereich Drogeriewaren ist derzeit kein Fachmarktbetreiber in der Gemeinde Hatten aktiv. Das Angebot beschränkt sich auf die Randsortimente bei Lebensmittelanbietern, Apotheken und Kosmetikstudios.

Abb. 3: ausgewählte Anbieter in Hatten



ZV Sandkrug



Sandkrug, Bahnhofsallee



Ergänzungsbereich Hauptstraße Nord, Kirchhatten

Quelle: cima 2017

Weiteres Einzugs- bzw. Untersuchungsgebiet

Die Nahversorgungssituation im Bereich Lebensmittel/Reformwaren ist insgesamt in der Regel qualitativ und quantitativ positiv zu bewerten. Nahezu alle betroffenen Gemeinden sowie die Teilbereiche der Stadt Oldenburg verfügen über Discounter und Vollsortimenter. In Großenkneten (NVZ Hauptstraße), Wardenburg (FMA Rheinstraße) und Ganderkesee sind leistungsfähige Koppelstandorte etabliert. In vielen Gemeinden verfügen - entgegen dem Trend - selbst die Ortszentren über eine leistungsfähige Nahversorgung. Abstriche sind bei einzelnen Anbietern zu machen, bei denen die Größe der Verkaufsfläche oder die Parkplatzsituation nicht mehr den heutigen Ansprüchen genügen.

Gewisse Versorgungslücken lassen sich lediglich in den kleineren Ortsteilen ausmachen. In der Regel verfügen diese nicht über genügend Einwohner, um eine ausreichende Nachfrageplattform für klassische Nahversorger zu bieten.

In der Warengruppe Drogerie- und Parfümeriewaren zeigt sich ein deutlich differenzierteres Bild. Das Angebot beschränkt sich in der Fläche häufig auf die Randsortimente der Lebensmittelanbieter, Apotheken und Kosmetikstudios. Drogeriefachmärkte als Hauptwettbewerber zum Planvorhaben sind lediglich in den Gemeinden Hude und Ganderkesee ansässig.

Abb. 4: ausgewählte Anbieter im Untersuchungsgebiet



Quelle: cima 2017

4 Wirkungsprognose des Planvorhabens

4.1 Vorbemerkung und rechtliche Einordnung

Ein maßgebliches Beurteilungskriterium von Planvorhaben ist die Umsatzumlenkungsquote, die in Mio. € und in % ausgedrückt wird. Allerdings bedeutet nicht jeder Kaufkraftabfluss eine unzumutbare Auswirkung. Denn die Veränderung der bestehenden Wettbewerbslage allein ist baurechtlich irrelevant.¹ Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die sog. „städtebauliche Effekte“ nach sich zieht (Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen, wie Verödung einer Innenstadt, Unterversorgung der Bevölkerung).²

Bei der Beurteilung des Kaufkraftabzuges ist zwischen dem „Abstimmungsschwellenwert“ einerseits und dem „Hindernisschwellenwert“ andererseits zu unterscheiden. Das Bundesverwaltungsgericht hat die Frage eines numerisch-präzisen Schwellen- oder Rahmenwertes bislang offen gelassen.³

Das OVG Koblenz und das OVG Lüneburg haben unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art angenommen (=„Abstimmungs-

schwellenwert“), wenn ein Planvorhaben der Standortgemeinde zu Lasten der Nachbargemeinde eine Umsatzumverteilung von wenigstens 10 % erwarten lässt.^{4 5}

Nach den Ergebnissen einer Langzeitstudie sind wirtschaftliche Auswirkungen auf Einzelhandelsgeschäfte im Einzugsbereich eines Einzelhandelsprojektes in der Regel erst ab einem Umsatzverlust zwischen 10 % und 20 % relevant.⁶

Der Literatur und der Rechtsprechung lässt sich die Tendenz entnehmen, dass selbst diese Prozentsätze lediglich Bedeutung für die Frage der Abwägungsrelevanz eines Einzelhandelsgroßprojektes haben, nicht jedoch schon zwangsläufig die Obergrenze für noch zumutbare Auswirkungen markieren.⁷

Unzumutbar im Sinne eines „Hindernisschwellenwertes“ ist ein Kaufkraftabfluss nach der obergerichtlichen Rechtsprechung zumeist erst dann, wenn die Umsatzumverteilung deutlich mehr als 10 %

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

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

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

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

1 Berkemann/Halama, Erstkommentierung zum BauGB, Bonn 2005, Rn. 24 zu § 34 BauGB
2 OVG Greifswald, U. v. 15.4.1999, 3 K 36/97, NVwZ 2000, 826; OVG Münster, U. v. 6.6. 2005, 10 D 145 und 148/04.NE, BauR 2005, 1577 ff. (CentrO)
3 BVerwG vom 01.08.2002, 4 C 5.01, BVerwGE 117, 25 = DVBl 2003, 62 = NVwZ 2003, 86 = UPR 2003, 35 u. a. Fundstellen (Gewerbepark Mühlheim-Kärlich); U. v. 17.9.2003, 4 C 14.01, S. 15 UA

beträgt. Genannt wird – allerdings abhängig unter anderem vom maßgeblichen Sortiment – ein Mindestwert von etwa 20 bis 25 %.⁸ Das VG Göttingen hat in seinem Beschluss vom 10.03.2004, 2 B 51/04 einen zwischengemeindlichen Umsatzabfluss von bis zu 20 % für vertretbar gehalten und die Berufung zum OVG zugelassen. Neuere Rechtsprechungen gehen demnach davon aus, dass erst bei einer Kaufkraftumlenkung von etwa 20 % schädliche Auswirkungen zu erwarten sind.⁹

Einschränkend muss angefügt werden, dass die Abwägung in Abhängigkeit vom Standort erfolgt. Außerdem geht die cima bei der Bewertung von Vorhaben davon aus, dass die reine Berechnung der Umsatzumlenkungsquote nicht allein ausschlaggebend für oder gegen die Realisierung eines Planvorhabens sein sollte. Es bleibt bei der Abwägung zu bedenken, dass der Umsatzabfluss nur ein Indiz im Sinne eines „Anfangsverdacht“ ist. Gesunde Einzelhandelsstrukturen sind z.B. bezüglich der Verträglichkeit anders zu bewerten als Zentren, die bereits durch „Trading-Down-Effekte“ gekennzeichnet sind. Maßgeblich sind bei Bewertungen letzten Endes erhebliche städtebauliche Funktionsverluste, die u. U. bereits bei Umsatzumverteilungen ab ca. 7 bis 11 % eintreten können. Diese Funktionsverluste können sich ausdrücken in städtischen Verödungen und zu erwartenden „Trading-Down-Effekten“.

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

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

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

4.2 Umsatzprognose

Im Zuge der Erweiterung wird die Gesamtverkaufsfläche des Edeka um insgesamt 450 m² von 1.150 m² auf ca. 1.600 m² vergrößert. Die Angaben zur Größe der Erweiterungsfläche basieren auf den Angaben des Auftraggebers. Die Größen der Teilflächen für die einzelnen Sortimente ergeben sich aus den Erfahrungen der cima und aus der Betrachtung der Sortimentsaufteilung in vergleichbaren Edeka-Märkten.

Zur Berechnung der vorhabenrelevanten Umsatzerwartung sind Flächenproduktivitäten zu Grunde gelegt worden, die auf durchschnittliche Flächenleistungen entsprechender Betriebstypen basieren.

Darüber hinaus orientieren sich die Flächenleistungen an der standortspezifischen Wettbewerbssituation in Hatten und Umgebung.

Die Neuumsätze des Lebensmittelvollsortimenters bilden die infolge der Erweiterung entstehenden absatzwirtschaftlichen Effekte des Planvorhabens in seiner Gesamtheit ab. Es wird berücksichtigt, dass als Folge der Erweiterung die Gesamtattraktivität des Marktes für den Kunden steigen wird.

Darauf basierend prognostiziert die cima für das Planvorhaben im „Worst-Case“-Ansatz einen zu erwartenden **Einzelhandelsmehrumsatz (brutto)** von **ca. 1,69 Mio. €** pro Jahr.

Abb. 5: Sortiments- und Umsatzstruktur des Planvorhabens

CIMA Warengruppe	Edeka inkl. Bäcker		Prognose nach Erweiterung inkl. Bäcker und TLZ		zusätzliche Verkaufsflächen und Umsätze	
	VK in m ²	Umsatz in Mio. €	VK in m ²	Umsatz in Mio. €	VK in m ²	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	1.060	5,24	1.440	6,73	380	1,49
Lebensmittel	945	4,73	1.290	6,06	345	1,34
Drogerie- und Parfümeriewaren	100	0,45	130	0,59	30	0,14
Zeitschriften, Schnittblumen	15	0,06	20	0,08	5	0,02
aperiodischer Bedarf	90	0,25	160	0,45	70	0,20
Bekleidung/Wäsche	5	0,01	10	0,03	5	0,01
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	10	0,04	20	0,07	10	0,04
Bücher, Schreibwaren	15	0,04	20	0,05	5	0,01
Zooartikel	30	0,09	50	0,15	20	0,06
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	30	0,08	60	0,15	30	0,08
Vorhabenrelevanter Einzelhandel	1.150	5,49	1.600	7,18	450	1,69

Quelle: cima 2017

Im erweiterten Markt fällt der aperiodische Bedarfsbereich mit ca. 10 % der Verkaufsfläche und 6 % des Umsatzes deutlich hinter den periodischen Bedarfsbereich zurück. Der Verkaufsflächen- bzw. Umsatzzuwachs fällt mit 16 % (70 m²) bzw. 12 % (0,2 Mio. €) etwas größer aus.

Da sich die Verkaufsflächen- und Umsatzzuwächse des aperiodischen Bedarfsbereichs jedoch auf verschiedene Sortimente aufteilen, sind Umsatzumverteilungen je Sortiment in relevanten Größenordnungen nicht zu erwarten und bleiben in den folgenden Ausführungen daher unberücksichtigt. Aufgrund des geringen Umsatzvolumens können zenterschädigende Effekte von vornherein ausgeschlossen werden¹⁰. Gleiches gilt für das Sortiment Zeitschriften/Schnittblumen im periodischen Bedarf.

Der umverteilungsrelevante Umsatz beträgt demnach ca. 1,48 Mio. €.

4.3 Auswirkungsanalyse

Die geplante Erweiterung des Edeka-Supermarktes im Ortsteil Kirchhatten wird eine gewisse Verschiebung von Kundenfrequenzen innerhalb des Gemeindegebietes von Hatten und der umliegenden Gemeinden zur Folge haben. Daher ist abzuwägen, inwieweit die Wettbewerber durch Frequenzverluste und Verdrängungsumsätze betroffen sind und negative städtebauliche Effekte zu erwarten sind. Die Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen im Untersuchungsgebiet sind dabei das maßgebliche Bewertungskriterium.

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

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

¹⁰ zur „Geringfügigkeit“ aperiodischer Randsortimente in Lebensmitteldiscountern vgl. z.B. HafenCity Universität Hamburg / Institut für Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg, „Qualifizierte Nahversorgung im Lebensmitteleinzelhandel“, März 2013

etablierte Verflechtungen innerhalb des Untersuchungsgebietes zu berücksichtigen.

Die nachfolgend ausgewiesenen Umsatzumverteilungsquoten (Abb. 7) beziehen sich auf den Umsatz, der aktuell durch die jeweils vorhandenen Betriebe getätigt wird; d.h., es werden die prozentualen Umsatzeinbußen dieser Betriebe ermittelt. Aus der Berechnung der Umsatzumverteilung für die einzelnen Lagebereiche ergibt sich nachfolgender Überblick zur Umsatzherkunft des prognostizierten Vorhabenumsatzes (Abb. 6). Da es sich hierbei um eine reine Umsatzumverteilung handelt, ist die Aufteilung der Umsatzherkunft auf die einzelnen Standorte innerhalb des Untersuchungsgebietes stark an dem dort vorhandenen Wettbewerb orientiert. Aufgrund der unterschiedlichen Verteilung der Wettbewerber variiert die Umsatzherkunft in den einzelnen Warengruppen.

Die CIMA kommt zu dem Ergebnis, dass mit ca. 96 % der überwiegende Teil der durch das Planvorhaben generierten Umsätze innerhalb des definierten Untersuchungsgebietes und 53 % innerhalb des Einzugsgebietes umverteilt werden.

Mit 22,5 % entfällt der größte Anteil des Mehrumsatzes des Vorhabens auf den Zentralen Versorgungsbereich Sandkrug, gefolgt vom Zentralen Versorgungsbereich Neerstedt der Gemeinde Dötlingen (16,1 %) und den Standorten Rheinstraße und Rheierweg in der Gemeinde Wardenburg (12,9 %). In den ersten beiden Lagebereichen sind vor allem die Edeka-Märkte betroffen. Der Markt innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Sandkrug hat bisher einen deutlichen Attraktivitätsvorsprung, der mit der Modernisierung und Erweiterung des Marktes in Kirchhatten so nicht mehr vorhanden wäre. Da es sich aber in beiden Fällen um den Betreiber

Uphoff handelt, dürften gewisse Umsatzumverteilungen durch diesen bereits antizipiert worden sein. Gegenüber dem Markt in Neerstedt gewinnt der Vorhabenstandort - zusätzlich zum Wettbewerbsvorteil eines Verbundstandortes - weiter an Attraktivität. In Wardenburg ist vor allem der Fachmarktstandort Rheinstraße betroffen, bei dem es sich ebenfalls um einen Verbundstandort (hier Combi mit Aldi und Lidl) handelt. Insbesondere Einwohner aus den westlichen Ortsteilen von Hatten, die einen Verbundstandort mit einem Aldi favorisieren, könnten aufgrund des dann besseren Marktauftrittes nun verstärkt dem Edeka/Aldi-Standort in Kirchhatten den Vorzug geben.

Abb. 6: Umsatzherkunft des Planvorhabens

Umsatzherkunft durch Umverteilung in ...	in Mio. €	in %
Einzugsgebiet	0,78	53,0
Hatten - ZV Kirchhatten (wie EHK 2012)	0,00	0,0
Hatten - ZV Kirchhatten inkl. Ergänzungsbereich (Akt. EHK 2017)	0,06	4,3
Hatten - ZV Sandkrug	0,33	22,5
Hatten - sonst. Gemeindegebiet	0,12	8,0
Dötlingen - ZV Neerstedt	0,24	16,1
Großenkneten - ZV Huntlosen	0,03	2,1
Untersuchungsgebiet	0,63	43,0
Großenkneten - ZV Großenkneten	0,00	0,0
Großenkneten - NVZ Hauptstraße	0,06	4,1
Wardenburg - ZV Wardenburg	0,03	2,1
Wardenburg - Standorte Rheinstraße und Rheierweg	0,19	12,9
Oldenburg - sonstiges Untersuchungsgebiet	0,07	4,7
Ganderkesee - ZV Ganderkesee gesamt	0,11	7,5
Hude - NVZ Wüstring	0,00	0,0
Hude - ZV Hude	0,10	6,8
Hude - Nahversorgungsstandort E-Center	0,07	4,9
sonstige Orte, diffuse Umsatzverlagerungen	0,06	4,0
Gesamtsumme	1,47	100,0

Quelle: CIMA 2017

Weitere Lagen mit Vollsortimentern tragen mit jeweils etwa 4 bis 8 % je nach Entfernung, Marktauftritt und begleitenden Betrieben einen deutlich kleineren Anteil zum Vorhabenmehrumsatz bei. Lagen, die lediglich über einen Discounter bzw. über keinen klassischen Nahversorger verfügen, sind minimal bis gar nicht betroffen.

Umsatzumverteilungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes nehmen lediglich ein Anteil von 4 % des Vorhabenumsatzes ein und sind daher praktisch nicht von Bedeutung.

Abb. 7: Umverteilungseffekte des Planvorhabens

Lebensmittel/Reformwaren	Umsatz Bestand		Umsatzumverteilung	
	aktuell in Mio. €	in Mio. €	in %	
Einzugsgebiet				
Hatten - ZV Kirchhatten (wie EHK 2012)	1,13	***	***	
Hatten - ZV Kirchhatten inkl. Ergänzungsbereich (Akt. EHK 2017)	5,64	0,05	0,9%	
Hatten - ZV Sandkrug	9,60	0,31	3,2%	
Hatten - sonst. Gemeindegebiet	3,97	0,11	2,7%	
Dötlingen - ZV Neerstedt	3,84	0,23	5,9%	
Großenkneten - ZV Huntlosen	2,82	0,03	0,9%	
ergänzendes Untersuchungsgebiet				
Großenkneten - ZV Großenkneten	1,17	***	***	
Großenkneten - NVZ Hauptstraße	7,97	0,05	0,7%	
Wardenburg - ZV Wardenburg	5,87	0,03	0,5%	
Wardenburg - Standorte Rheinstraße und Rheierweg	19,60	0,17	0,9%	
Oldenburg - sonstiges Untersuchungsgebiet	9,39	0,07	0,7%	
Ganderkesee - ZV Ganderkesee gesamt	27,05	0,09	0,3%	
Hude - NVZ Wüstring	3,17	***	***	
Hude - ZV Hude	14,68	0,08	0,5%	
Hude - Nahversorgungsstandort E-Center	10,23	0,07	0,7%	

Drogerie- und Parfümeriewaren	Umsatz Bestand		Umsatzumverteilung	
	aktuell in Mio. €	in Mio. €	in %	
Einzugsgebiet				
Hatten - ZV Kirchhatten (wie EHK 2012)	0,01	***	***	
Hatten - ZV Kirchhatten inkl. Ergänzungsbereich (Akt. EHK 2017)	0,37	0,01	2,6%	
Hatten - ZV Sandkrug	0,96	0,02	2,5%	
Hatten - sonst. Gemeindegebiet	0,31	0,01	3,5%	
Dötlingen - ZV Neerstedt	0,26	0,01	3,7%	
Großenkneten - ZV Huntlosen	0,69	***	***	
ergänzendes Untersuchungsgebiet				
Großenkneten - ZV Großenkneten	0,03	***	***	
Großenkneten - NVZ Hauptstraße	0,69	0,01	1,0%	
Wardenburg - ZV Wardenburg	0,60	***	***	
Wardenburg - Standorte Rheinstraße und Rheierweg	1,38	0,02	1,2%	
Oldenburg - sonstiges Untersuchungsgebiet	0,49	***	***	
Ganderkesee - ZV Ganderkesee gesamt	4,65	0,02	0,3%	
Hude - NVZ Wüstring	0,12	***	***	
Hude - ZV Hude	3,59	0,02	0,6%	
Hude - Nahversorgungsstandort E-Center	1,03	0,01	0,5%	

*** Keine Angabe, da Auswirkungen aufgrund der geringen absoluten Umsatzumverteilung unterhalb der Nachweisgrenze.

Quelle: cima-Berechnungen nach HUFF 2016; rundungsbedingte Abweichungen möglich

Die Betrachtung der Umsatzumverteilungsquoten zeigt, dass durch das Planvorhaben in keinem der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche relevante Umsatzumverteilungen ausgelöst werden. Insgesamt erreichen die Umverteilungsquoten max. 5,9 % und bleiben somit deutlich unterhalb der abwägungsrelevanten 10 %-Schwelle.

Im vorhabenbezogenen Hauptsortiment **Lebensmittel, Reformwaren** ergibt sich die größte relative Umsatzumverteilung (5,9 %) für den Zentralen Versorgungsbereich Neerstedt der Gemeinde Dötlingen. Es folgen der Ortskern Sandkrug sowie das sonstige Gemeindegebiet von Hatten mit 3,2 % bzw. 2,7 %. Alle weiteren Lagebereiche weisen Umverteilungsquoten von unter 1 % auf. Die Quoten liegen somit sämtlich weit unter der abwägungsrelevanten 10 %-Schwelle. Negative städtebauliche Auswirkungen sind auf Grundlage dieser Umsatzumverteilungsquoten ausgeschlossen. Die absolute Umsatzumverteilung bewegt sich zudem mit max. 0,31 Mio. € in einem Bereich, der für die meisten Anbieter lediglich in der Größenordnung der jährlichen Schwankungen liegen dürfte.

Die Umverteilungsquoten im Sortiment **Drogerie- und Parfümeriewaren** bewegen sich vielfach unterhalb der Nachweisgrenze. Auch in den weiteren Lagebereichen werden mit max. 1,2 % (Wardenburg – Standorte Rheinstraße und Rheierweg) ebenfalls Werte deutlich unter der abwägungsrelevanten 10 %-Schwelle erreicht. Die absoluten Werte je Lagebereich sind zudem mit max. nur 0,02 Mio. € so gering, dass sie auch hier im Bereich der jährlichen Schwankungen liegen.

Die ökonomische Wirkungsprognose zeigt, dass das Planvorhaben in allen untersuchten zentralen Versorgungsbereichen lediglich unwesentliche Umverteilungseffekte erzeugen würde. Keines der Zentren im Untersuchungsgebiet wäre negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgesetzt.

Das Planvorhaben zur Erweiterung des Edeka-Marktes kann in dem geplanten Verkaufsflächenumfang daher als eindeutig verträglich eingestuft werden.

5 Raumordnerische Prüfung des Planvorhabens gemäß LROP Niedersachsen (2017)

Das Planvorhaben Edeka-Erweiterung am Standort Hauptstraße 37 in Kirchhatten, Gemeinde Hatten, stellt sich bezüglich der raumordnerischen Prüfung wie folgt dar, wobei jeweils das Gesamtobjekt Edeka (inkl. Konzessionär Bäcker) wie auch der Tatbestand des Agglomerationsstandortes mit einem Aldi Lebensmitteldiscountmarkt Berücksichtigung finden.

5.1 Kongruenzgebot (Ziel der Raumordnung)

„¹In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).“ (Ziffer 2.3, Absatz 03)

„⁵Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabensumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde. ⁶Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten.“ (ebd.)

„⁸Der grundzentrale Verflechtungsbereich eines Zentralen Ortes ist das jeweilige Gemeinde- oder das Samtgemeindegebiet. ⁹Werden in

einer Gemeinde oder Samtgemeinde mehrere Zentrale Orte festgelegt, sind abweichend von Satz 8 die jeweiligen grundzentralen Verflechtungsbereiche in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Benehmen mit der Gemeinde oder Samtgemeinde zu bestimmen.“ (Ziffer 2.2, Absatz 03)

Es handelt sich bei der Gemeinde Hatten (Landkreis Oldenburg) gemäß Landes- und Regionalplanung um ein Grundzentrum. Dabei liegen zwei grundzentrale Sitze – in den Ortsteilen Kirchhatten und Sandkrug –, und damit auch zwei grundzentrale (einzelhandelsrelevante) Kongruenzräume vor. Im, nicht mehr rechtskräftigen, RROP für den Landkreis Oldenburg aus 1996 wird für den Verflechtungsbereich Kirchhatten eine Einwohnerbasis von 3.500, für den Verflechtungsbereich von Sandkrug eine Einwohnerbasis von 8.000 Einwohner genannt (vgl. dort S. 13)

Im Rahmen einer separaten Beauftragung durch die Gemeinde Hatten wurde vor Kurzem durch die cima ein Bericht vorgelegt, der auf Basis einer Kundenherkunftsermittlung bei allen Hattener Lebensmittelmärkten (Ableitung marktanalytische Einzugsgebiete) sowie unter Berücksichtigung verkehrlicher (Erreichbarkeit fußläufig, mit dem Fahrrad, Pkw und per ÖPNV) und siedlungsstruktureller Aspekte die im EHK Hatten 2012 durch die cima abgeleiteten beiden Verflechtungsbereiche hinterfragte, und einen Vorschlag für die (Neu-) Abgrenzung der beiden Kongruenzräume unterbreitete. Dieser Vorschlag wurde zwischenzeitlich in Abstimmung mit der Gemeinde geringfügig modifiziert und abschließend abgestimmt; so dass zwischenzeitlich die Endfassung des Berichts übergeben wur-

de. Im Vergleich zum Stand EHK 2012 haben sich keine maßgeblichen Veränderungen ergeben.

Die Gemeinde Hatten hat sich daneben bezüglich der (Neu-)Abgrenzung der beiden Kongruenzräume mit dem Landkreis Oldenburg als hierfür zuständigem Träger der unteren Landesplanung ins Einvernehmen gesetzt.

Die beiden grundzentralen Hattener Kongruenzräume umfassen zusammengefasst das gesamte Hattener Gemeindegebiet und sind untereinander, wie landesplanerisch gefordert, „überschneidungsfrei“ angelegt.

Die folgende Prüfung des Kongruenzgebotes bezieht sich u.a. auf diese beiden Kongruenzräume bzw. die mit Ihnen verknüpften sortimentsbezogenen Nachfragevolumen.

Für den Bestandsstandort des Edeka Marktes in Kirchhatten liegen aufgrund der Kundenherkunftsermittlung bei den Hattener Lebensmittelmärkten detaillierte Informationen zur kleinräumigen Kundenherkunft vor¹¹. Sie fließen maßgeblich in die Ableitung der Umsatzherkunft für das Planvorhaben ein.

Diese Daten standen während der Erarbeitung der ersten Fassung dieser Verträglichkeitsanalyse (Bericht vom 21.2.2017) noch nicht zur Verfügung.

Aus Sicht der cima bewirkt das Planvorhaben eine – allerdings nur moderate – Verschiebung der Umsatzgenerierung – in Richtung „Mittel- und Fernwirkung“, was bei der Ableitung der Umsatzherkunft aus Kaufkraftbindung Berücksichtigung findet.

Der folgenden Abbildung 8 kann die für die Beurteilung des Kongruenzgebotes maßgebliche Ableitung der Umsatzherkunft entnommen werden, die wie folgt von der cima kommentiert wird:

¹¹ Für die Gemeinde Hatten nach Ortsteilen. Ansonsten nach den Umlandgemeinden sowie restliches Deutschland und Ausland.

- Rund 62 % des Gesamtumsatzes wie auch des sortimentsbezogenen Gesamtumsatzes nach Erweiterung wird aus Nachfragebindung im Kongruenzraum Kirchhatten generiert. Innerhalb dieses Kongruenzraumes ist der hier untersuchte, erweiterungswillige, Edeka Markt ansässig, so dass dessen Nachfrageplattform an erster Stelle „kongruenzrelevant“ ist.
- Knapp 11 % des Gesamtumsatzes wie auch des sortimentsbezogenen Gesamtumsatzes nach Erweiterung resultieren aus Bindung von Nachfrage im zweiten Hattener Kongruenzraum, dem Kongruenzraum des GZ Sandkrug¹².
- Durch Nachfragebindung in den direkt benachbarten Kommunen Dötlingen, Großenkneten und Hude (Oldenbg.) – dort jeweils nur Teilbereiche¹³ – generieren sich gut 17 % des Gesamtumsatzes wie auch des sortimentsbezogenen Gesamtumsatzes nach Erweiterung.
- Knapp 10 % des Gesamtumsatzes wie auch des sortimentsbezogenen Gesamtumsatzes nach Erweiterung entfallen auf sogenannte Streuumsätze. Sie resultieren aus Bindung von Nachfrage aus den restlichen Bereichen der Gemeinden Dötlingen, Großenkneten und Hude (Oldenbg.) sowie von Bindung der Nachfrage weiterer Umlandgemeinden sowie von Nachfrage aus dem restlichen Deutschland und aus dem Ausland.
- Hiermit wird die gemäß Kongruenzgebot geforderte Umsatzherkunft von mindestens 70 % aus Nachfragebindung im zugehörigen Kongruenzraum (= Kongruenzraum GZ Kirchhatten) nicht erreicht.

¹² Bzgl. der Zuordnung der Hattener Ortsteile zu den beiden Hattener Kongruenzräumen vgl. die Erläuterungen unter Abb. 8.

¹³ Bzgl. der Zuordnung von Ortsteilen zu diesen Teilbereichen vgl. ebenfalls die Erläuterungen unter Abb. 8.

Abb. 8: Umsatzherkunft Edeka Gesamtobjekt nach Erweiterung aus Nachfragebindung

Umsatzherkunft aus Nachfragebindung: Planvorhaben Erweiterung Edeka (geprüft für den Gesamtumsatz Edeka), Hauptstraße 37, Ortsteil Kirchhatten, Gemeinde Hatten																				
	Kongruenzraum GZ Kirchhatten ³				Kongruenzraum GZ Sandkrug ⁴				Umsatz aus Bindung Nachfrage Gem. Hatten gesamt				Umsatz aus Bindung Umland: Jeweils Teilbereiche Gemeinden Dötlingen, Großenkneten und Hude (Oldbg.) ^{5, 6, 7}				Umsatz aus Streuumsätzen		Gesamtumsatz Edeka nach Erweiterung	
	Nachfrage in Mio. € p.a. ²	Bindung	Umsatz in Mio. € p.a.	Anteil an Umsatz	Nachfrage in Mio. € p.a. ²	Bindung	Umsatz in Mio. € p.a.	Anteil an Umsatz	Nachfrage in Mio. € p.a. ²	Bindung	Umsatz in Mio. € p.a.	Anteil an Umsatz	Nachfrage in Mio. € p.a. ²	Bindung	Umsatz in Mio. € p.a.	Anteil an Umsatz	Umsatz in Mio. € p.a.	Anteil an Umsatz	Umsatz in Mio. € p.a.	Anteil an Umsatz
Periodischer Bedarf gesamt	12,76	32,7%	4,17	62,0%	19,49	3,8%	0,73	10,9%	32,25	15,2%	4,90	72,9%	12,21	9,5%	1,17	17,3%	0,66	9,80%	6,73	100,0%
Lebensmittel und Reformwaren	10,89	34,5%	3,76	62,0%	16,63	4,0%	0,66	10,9%	27,53	16,1%	4,42	72,9%	10,43	10,1%	1,05	17,3%	0,59	9,8%	6,06	100,0%
Drogerie- und Parfümeriewaren	1,39	26,1%	0,36	62,0%	2,12	3,0%	0,06	10,9%	3,51	12,2%	0,43	72,9%	1,33	7,6%	0,10	17,3%	0,06	9,8%	0,59	100,0%
Zeitschriften, Schnittblumen	0,48	10,3%	0,05	62,0%	0,73	1,2%	0,01	10,9%	1,21	4,8%	0,06	72,9%	0,46	3,0%	0,01	17,3%	0,01	9,8%	0,08	100,0%
Aperiodischer Bedarf gesamt (Randsortimente)	14,07	2,0%	0,28	62,0%	21,49	0,2%	0,05	10,9%	35,56	0,9%	0,33	72,9%	13,47	0,6%	0,08	17,3%	0,04	9,8%	0,45	100,0%
Gesamt	26,83	16,6%	4,45	62,0%	40,98	1,9%	0,78	10,9%	67,81	7,7%	5,23	72,9%	25,68	4,8%	1,24	17,3%	0,70	9,8%	7,18	100,0%

¹Berechnungsbasis: Einwohner Gemeinden Hatten, Dötlingen, Großenkneten und Hude (Oldbg.) nach Ortsteilen gemäß gemeindlicher Statistik, rechnerisch umbasiert auf den Stand. LSN zum 31.12.2015; ²cima-Verbrauchsausgabensatz 2016 nach Warengruppen / Sortimenten, Kaufkraftkennziffern Gemeinden Hatten, Dötlingen, Großenkneten und Hude (Oldbg.) lt. MB Research 2016; ³ gemäß Abstimmung mit der Gemeinde Hatten vom 19.4.2017: Hattener Ortsteile Kirchhatten (I - III), Sandhatten, Munderloh, Schmede, Dingstede, Hatterwüsting II Ew. zu 75 %; ⁴ gemäß Abstimmung mit der Gemeinde Hatten vom 19.4.201: restliche OT bzw. Ew. Gemeinde Hatten - OT Sandkrug (I - III), Streekemoor (I - II), Sandtange, Bümmerstede(-Ost), Tweelbäke-Ost, Hatterwüsting I, Hatterwüsting II Ew. zu 25 %; ⁵ Ortsteile Barel, Geveshausen, Grad, Neerstedt, Nuttel, Rhade und Wehe; ⁶ Ortsteile Hosüne, Hüntlosen, Döhlen, Husum und Sannum; ⁷ Ortsteil Altmoorhausen, Hurrel und Hemmelsberg

Quelle: cima 2017

Im Ergebnis wird damit das Kongruenzgebot „formal-zahlenseitig“ nicht eingehalten.

Aus Sicht der cima ist allerdings zu bedenken sowie in die Abwägung maßgeblich mit einzubeziehen, dass hinsichtlich der Umsatzherkunft von außerhalb der Gemeinde Hatten mit rund 27 % die 30 %-Schwelle nicht überschritten wird.

Dass rund 11 % der Umsatzherkunft aus Nachfragebindung aus dem Kongruenzraum des GZ Sandkrug resultiert, relativiert sich deutlich, berücksichtigt man, dass derzeit gemäß Kundenherkunftsermittlung die Sandkruger Lebensmittelmärkte in ihrer Gesamtheit einen Umsatzanteil aus Bindung von Nachfrage im Kirchhattener Kongruenzraum um die 9 % generieren. Hiermit liegt (auch weiterhin) ein annähernd ausgewogener „Nachfrageaustausch“ zwischen den beiden Hattener Grundzentren vor.

Daneben handelt es sich bei dem Planvorhaben um eine – in Hinblick auf eine langfristige Zukunftsfähigkeit plausible - Modernisierung eines Bestandsobjektes mit einer wesentlichen Nahversorgungsfunktion.

Aus Sicht der cima sollten diese Tatbestände Seitens der Landesplanung in die Gesamtbewertung und Abwägung des Vorhabens einfließen.

5.2 Konzentrationsgebot (Ziel der Raumordnung)

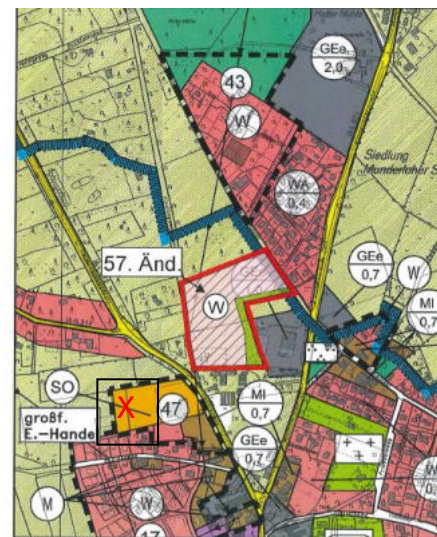
„⁵Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot)“. (Ziffer 2.3, Absatz 04)

Das nicht mehr in Kraft befindliche RROP für den Landkreis Oldenburg 1996 trifft keine konkreten Aussagen zum zentralen Siedlungsgebiet des Zentralen Ortes Kirchhatten. In ihm ist ja das Untersuchungsvorhaben situiert..

Berücksichtigt man die zum Integrationsgebot getroffenen siedlungsstrukturellen-städtebaulichen Aussagen und Tatbestände und bezieht die Darstellung des erweiterten Lagebereichs im aktuellen FNP der Gemeinde Hatten mit ein (vgl. die folgende Abbildung zur 57. Änderung des F-Plans - Entwurf), kann nach Einschätzung der cima eine Lage des Vorhabenstandortes im zentralen Siedlungsgebiet unterstellt werden.

Hiermit würde dem Konzentrationsgebot entsprochen werden.

Abb. 9: Auszug FNP Gemeinde Hatten – Entwurf 57. Änderung



Quelle: Gemeinde Hatten

5.3 Integrationsgebot (Ziel der Raumordnung)

„¹Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot).

²Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.

³Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist; Satz 2 bleibt unberührt.“ (Ziffer 2.3, Absatz 05)

Im derzeit noch gültigen EHK Hatten 2012 werden folgende wesentliche Aussagen getroffen:

- Kennzeichnung des Standorte Edeka/Aldi in Kirchhatten als solitärer Nahversorgungsstandort „Hauptstraße in Kirchhatten“ (vgl. S. 36).
- „Aktuell kann das Grundzentrum (gemeint ist hier Kirchhatten, e. A.) seine grundzentralen Versorgungsaufgaben nur in Funktionsteilung mit dem solitären Nahversorgungsstandort an der Hauptstraße aufrechterhalten. Die Schließung des Drogeriemarktes an

der Hauptstraße hat die Nahversorgungsfunktion im Zentrum weiter verschlechtert.“ (Ebd., S. 38)

- „Neben den Zentralen Versorgungsbereichen besitzt die Gemeinde Hatten weitere Einzelhandels- und Nahversorgungsstandorte. Diese Standorte besitzen z.T. zwar eine erhebliche Bedeutung, erfüllen aber aufgrund des Bestandes, der Lage und/ oder der städtebaulichen Struktur nicht die Bedingungen eines Zentralen Versorgungsbereiches. Sie fallen demnach nicht unter den besonderen Schutz nach § 34, 3 BauGB bzw. § 11,3 BauNVO. Hierbei handelt es sich um den einzigen echten Kopplungsstandort der Gemeinde Hatten, bestehend aus einem Edeka-Vollsortimenter (inkl. Bäcker) und einem Aldi-Discounter. **Der Standort wird nach Auskunft der Betreiber gut von der Bevölkerung angenommen und hat Ende der 2010er Jahre die mangelnde Flächenverfügbarkeit im Zentralen Versorgungsbereich Kirchhattens kompensiert** (eigene Hervorhebung). Die beiden Lebensmittelmärkte in Standardarchitektur liegen städtebaulich nicht integriert ca. 200 m nördlich des Zentralen Versorgungsbereichs Kirchhatten. Der Standort ist v.a. auf Autokundschaft ausgerichtet und wendet sich mit den Eingängen vom Zentrum ab. Im Rahmen der Dorferneuerung wird die fußläufige Anbindung der Märkte an die rückwärtige Wohnbebauung verbessert. **Trotz des noch jungen Baualters, stößt der Vollsortimenter bereits heute an Kapazitätsgrenzen. Insbesondere die Getränkeabteilung besitzt keine zeitgemäße Größe** (eigene Hervorhebung)“ (Ebd., S. 42 f.)
- „Entwicklungsstrategie für das Grundzentrum Kirchhatten: Einzelhandel (Branchenkonzept)
Ansiedlung eines Magnetbetriebes aus dem periodischen Bedarfsbereich. Besonders geeignet: Drogeriemarkt“ (ebd., S. 53)

- „Entwicklungsstrategien für den solitären Nahversorgungsstandort Hauptstraße in Kirchhatten:

Nutzung:

Die solitären Nahversorger sollten nach Möglichkeit erhalten und gesichert werden, da sie wichtige Versorgungsfunktion für Kirchhatten übernehmen und der mangelnden Flächenverfügbarkeit im Zentralen Versorgungsbereich geschuldet sind (eigene Hervorhebung).

Trotz des neuen Kopplungsstandortes fließt Kaufkraft im periodischen Bedarfsbereich aus dem Grundzentrum Kirchhatten ab. **Insbesondere die Getränkeabteilung des Vollsortimenters ist zu klein dimensioniert und sollte an heutige Markterfordernisse angepasst werden (eigene Hervorhebung).** Die Verträglichkeit der Erweiterung ist ggf. durch ein Verträglichkeitsgutachten sicherzustellen.

Darüber hinaus gilt die Devise, sämtliche zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsentwicklungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche in Kirchhatten und Sandkrug zu konzentrieren.

Zentrenrelevante Randsortimente sind auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu reduzieren. Das LROP empfiehlt zudem, eine absolute Verkaufsflächenbeschränkung für zentrenrelevante Sortimente auf 800 m² vorzunehmen und Einzelsortimente auf maximal je 100 m² Verkaufsfläche zu reduzieren.

Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel und ergänzende Dienstleistungen können genutzt werden, um mittel- bis langfristig die Baulücken zum Zentralen Versorgungsbereich zu schließen und den solitären Nahversorgungsstandort siedlungsstrukturell zu arondieren.

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels übernehmen die Serviceleistungen der großen Lebensmittelanbieter wichtige

Funktionen, um eine Grundversorgung in der Fläche anzubieten (z.B. durch Bringdienste). Diese gilt es, ggf. in Kooperation, zu sichern und auszubauen.

Gestaltung:

Wie im Rahmen der Dorferneuerung geplant, sollte der Standort über Fußwege besser an die südlich liegenden Wohngebiete angebunden und zur Hauptstraße hin stärker eingegrünt werden. Durch die Aufwertung der Ortsdurchfahrt wird die Aufenthaltsqualität entlang der Hauptstraße erhöht. Hierdurch werden auch Austauschprozesse zwischen Nahversorgungsstandort und Zentralen Versorgungsbereich attraktiver, sollten aber quantitativ nicht überbewertet werden.

Maßnahmen der Marktanpassung und Standortsicherung ohne maßgebliche Flächenerweiterung sollten den Betrieben ermöglicht werden (eigene Hervorhebung).“ (Ebd., S. 56)

Das EKH Hatten 2012 betont hiermit ausdrücklich die hohe Nahversorgungsbedeutung der Anbieter Edeka und Aldi, verweist auf einen Entwicklungsbedarf für den Edeka Vollsortimenter und thematisiert den Flächenengpass im Zentralen Versorgungsbereich Kirchhatten, der wesentlich mit ursächlich für die Ansiedlung von Edeka und Aldi am Bestandsstandort ist. Die vom EHK geforderte Verträglichkeitsanalyse kommt – wie im Kapitel 4.3 dargelegt – hinsichtlich der Beeinträchtigung von Zentralen Versorgungsbereichen und der Nahversorgung im Allgemeinen zu keinem problematischen Ergebnis. Allerdings deckt das EKH Hatten 2012 voraussichtlich keine Verkaufsflächenerweiterung von Edeka wie geplant ab.

Derzeit laufende Aktualisierung des EHK Hatten:

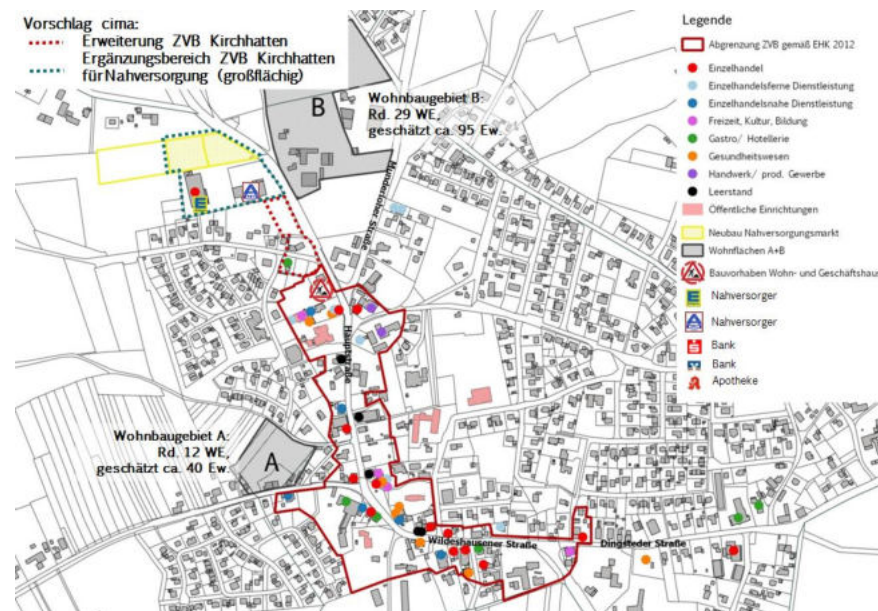
Seit 2016 bearbeitet die cima im Auftrag der Gemeinde Kirchhatten eine Aktualisierung des EKH Hatten.

U.a. hiermit verknüpft ist die stadtplanerisch gewollte Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereichs Kirchhatten bis zum Standort Edeka/Aldi. Die Abbildung 9 verdeutlicht dabei, dass u.a. durch die geplante Wohnungsbauentwicklung (siehe Baugebiet B) der Standort zukünftig siedlungsstrukturell maßgeblich besser eingebunden sein wird.

Die Gemeinde folgt dabei dem Vorschlag der cima, den Standort Edeka/Aldi als Ergänzungsbereich ZVB Kirchhatten für Nahversorgung (großflächig) auszuweisen. Die diesbezügliche Abgrenzung in der Abbildung 10 stellt den Diskussionsstand zum Stand 5/2016 dar; eine endgültige Abgrenzungsbestimmung steht noch aus.

Vorhaben sind prinzipiell hinsichtlich ihrer Verträglichkeit zu prüfen.

Abb. 10: Geplante Entwicklung ZVB Kirchhatten



Kartengrundlage: ALK-Daten Gemeinde Hatten 2016;
 Bearbeitung: cima 2016, ohne Maßstab, genordet

Weitere für das Integrationsgebot maßgebliche Standort- und Vorhabenmerkmale:

- Der Standort verfügt über eine befriedigende bis ausreichende ÖPNV-Anbindung.
- Der Edeka Markt wird nach Erweiterung gemäß Schätzung der cima einen Verkaufsflächenanteil beim aperiodischen Bedarf von rd. 10 % (160 qm) aufweisen. Davon entfallen 110 qm oder rd. 7 % auf zentrenrelevante Sortimente gemäß Hattener Sortimentsliste (EHK 2012); die 800 qm VKF-Grenze lt. EHK Hatten 2012 wird damit weit unterschritten.

Aus Sicht der cima entspricht die untersuchte Edeka-Erweiterung in Kirchhatten in Hinblick auf das Integrationsgebot zwar nicht vollumfänglich den Aussagen des EHK Hatten zum Stand 2012, aber den Entwicklungszielen des derzeit in Überarbeitung befindlichen EHK Hatten.

Eine ÖPNV-Anbindung ist gegeben, sollte aber ggf. verbessert werden. Das Vorhaben entspricht daneben hinsichtlich seines Randsortimentkonzeptes den Vorgaben des EHK Hatten 2012.

Daneben möchte die Gemeinde auch zukünftig die Nahversorgung am Standort Kirchhatten zukunftsfähig und modern aufstellen, weshalb Erweiterungen im Segment Nahversorgung – insofern verträglich – am Standort städtebaulich von der Gemeinde Hatten gewünscht werden.

5.4 Beeinträchtigungsverbot (Ziel der Raumordnung)

„Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot).“ (Ziffer 2.3, Absatz 08)

Die Wirkungsanalyse erfolgt methodisch korrekt und plausibel „nur“ für den aus der Edeka-Erweiterung resultierenden Mehrumsatz, da nur er Umsatzumverlagerungen gegenüber dem Wettbewerb auslöst. Die Bestandsumsätze von Edeka (und auch von Aldi) sind ja schon im Marktgeschehen durch schon erfolgte Kaufkraftbindung implementiert. Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverlagerungen richten sich auf einen Wettbewerb bzw. dessen Umsatz, der im Kontext der Edeka- (wie such Aldi-)Bestandssituation vorliegt.

Bei der Ermittlung des Umsatzzuwachses wird dabei die Attraktivität des Vorhabens Edeka-Erweiterung wie auch der Standortverbundes mit Aldi berücksichtigt.

Der Umsatzschätzung für den gesamten erweiterten Edeka Markt (inkl. Konzessionär Bäcker) liegt eine Flächenproduktivität von rd. 4.485 €/qm VKF zugrunde (1.600 qm VKF x 4.485 €/qm VKF = rd. 7,18 Mio. € p.a. – vgl. auch Kap. 4.2). Sie rangiert damit oberhalb des Wertes von 4.410 €/qm VKF¹⁴ p.a., der gemäß Hinweis der IHK von der Quelle www.Handelsdaten.de für Edeka-Märkte mit der

angestrebten Verkaufsfläche kommuniziert wird. Hiermit liegt keine – wie von der IHK Oldenburg monierte – fehlerhafte oder zu niedrige Umsatzschätzung vor. Die Umverteilungsquoten basieren diesbezüglich auf einem methodisch-sachlich korrekten Fundament. Allerdings geht die cima davon aus, dass durch die Erweiterung – wie zu meist – die Raumleistung im Vergleich zur Ist-Situation moderat abnimmt, bzw. das derzeit eine moderat höhere Flächenproduktivität vorliegt. Bezieht man den Kennwert Flächenproduktivität nun logisch-verkürzt nur auf die Relation Mehrumsatz (rd. 1,69 Mio. € p.a) zu Mehr-VKF (450 qm) ermittelt sich rechnerisch ein hier nicht relevanter bzw. irriger Wert für die Flächenproduktivität.

Das untersuchte Vorhaben Edeka-Erweiterung am Standort Hauptstraße 37 im Hattener Ortsteil Kirchhatten entspricht dem Beeinträchtigungsverbot – vgl. hierzu die Ausführungen in Kap. 4.3. Gemäß Ermittlung der cima ergeben sich keine wirkungsanalytisch problematischen Effekte bzw. keine Strukturschädigungen gemäß der Kriterien des § 11 (3) BauNVO.

5.5 Abstimmungsgebot (Ziel der Raumordnung)

„¹Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind interkommunal abzustimmen (Abstimmungsgebot).“ (Ziffer 2.3, Absatz 07)

Dem Abstimmungsgebot wird im Rahmen der laufenden Bauleitplanung Rechnung getragen.

¹⁴ Dieser Wert wird auch im „Retail Real Estate Germany 2016/2017“ der Hahn-Gruppe kommuniziert, die sich wiederum auf die Quelle GfK auf Basis von TradeDimensions (Stand 31.12.2015) bezieht.

6 Abschließende Bewertung und Empfehlung

Im Hattener Ortsteil Kirchhatten wird die Erweiterung des Edeka-Lebensmittelvollsortimenters am Standort Hauptstraße diskutiert. Geplant ist eine Erweiterung von heute ca. 1.150 qm Verkaufsfläche auf zukünftig ca. 1.600 qm Verkaufsfläche.

Der Standort des Lebensmittelvollsortimenters Edeka befindet sich am nördlichen Ende der Hauptstraße. Der Standort ist im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Hatten (2012) als solitärer Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Er zeichnet sich durch eine maßgebliche Bedeutung für die Nahversorgung im Ortsteil, im Kongruenzraum Kirchhatten sowie natürlich auch für die benachbarte Wohnbebauung aus. In der noch in Bearbeitung befindlichen Fortschreibung des EHK Hatten durch die cima ist eine Angliederung an den Zentralen Versorgungsbereich in Form eines Ergänzungsgebietes mit Schwerpunkt Nahversorgung von der Kommune Hatten vorgesehen. Die Gemeinde Hatten möchte auch zukünftig die Nahversorgung am Standort Kirchhatten zukunftsfähig und modern aufstellen, weshalb Erweiterungen im Segment Nahversorgung – insofern verträglich - am Standort städtebaulich von der Gemeinde Hatten gewünscht werden. Schon das EHK Hatten 2012 thematisierte (VKF-)Defizite beim Anbieter Edeka.

Im direkten Umfeld des Vorhabenstandorts ist daneben eine maßgebliche Wohnbauentwicklung projektiert.

Für das Vorhaben wurde im Sinne eines worst-case-Szenarios ein Mehrumsatz in Höhe von ca. 1,69 Mio. € prognostiziert, wovon ca. 1,48 Mio. € in die ökonomische Wirkungsanalyse eingeflossen sind. Dabei konnte dargelegt werden, dass sich die geplante Verkaufsflächenerweiterung als eindeutig verträglich für die bestehenden Ein-

zelhandelsstrukturen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO darstellt. Negative städtebauliche oder strukturschädigende Auswirkungen im Untersuchungsgebiet sind aus gutachterlicher Sicht nicht zu erwarten. Ebenso wenig ist mit einer merklichen Verschärfung der Konkurrenzsituation innerhalb des Untersuchungsgebietes zu rechnen.

Dem Beeinträchtungsverbot gemäß LROP Niedersachsen 2017 wird hiermit entsprochen.

Bezüglich der weiteren Gebote laut LROP bietet sich folgendes Bild:

- Im Ergebnis wird das Kongruenzgebot „formal-zahlenseitig“ nicht eingehalten.

Aus Sicht der cima ist allerdings zu bedenken sowie in die Abwägung maßgeblich mit einzubeziehen, dass hinsichtlich der Umsatzherkunft von außerhalb der Gemeinde Hatten mit rund 27 % die 30 %-Schwelle nicht überschritten wird.

Dass rund 11 % der Umsatzherkunft aus Nachfragebindung aus dem Kongruenzraum des GZ Sandkrug resultiert, relativiert sich deutlich, berücksichtigt man, dass derzeit gemäß Kundenherkunftsermittlung die Sandkruger Lebensmittelmärkte in ihrer Gesamtheit einen Umsatzanteil aus Bindung von Nachfrage im Kirchhattener Kongruenzraum um die 9 % generieren. Hiermit liegt (auch weiterhin) ein annähernd ausgewogener „Nachfrageaustausch“ zwischen den beiden Hattener Grundzentren vor.

Daneben handelt es sich bei dem Planvorhaben um eine – in Hinblick auf eine langfristige Zukunftsfähigkeit plausible - Moder-

nisierung eines Bestandsobjektes mit einer wesentlichen Nahversorgungsfunktion.

Aus Sicht der cima sollten diese Tatbestände Seitens der Landesplanung in die Gesamtbewertung und Abwägung des Vorhabens einfließen.

- Das nicht mehr in Kraft befindliche RROP für den LK Oldenburg 1996 trifft keine konkreten Aussagen zum zentralen Siedlungsgebiet des Zentralen Ortes Kirchhatten. Berücksichtigt man die zum Integrationsgebot getroffenen siedlungsstrukturellen-städtebaulichen Aussagen und Tatbestände und bezieht die Darstellung des erweiterten Lagebereichs im aktuellen FNP der Gemeinde Hatten mit ein, kann nach Einschätzung der cima eine Lage des Vorhabenstandortes im zentralen Siedlungsgebiet unterstellt werden. Folgt man dieser Argumentation, wird hiermit dem Konzentrationsgebot entsprochen.
- Aus Sicht der cima entspricht die untersuchte Edeka-Erweiterung in Kirchhatten in Hinblick auf das Integrationsgebot zwar nicht vollumfänglich den Aussagen des EHK Hatten zum Stand 2012, aber den Entwicklungszielen des derzeit in Überarbeitung befindlichen EHK Hatten. Eine ÖPNV-Anbindung ist gegeben, sollte aber ggf. verbessert werden. Das Vorhaben entspricht daneben hinsichtlich seines Randsortimentkonzeptes den Vorgaben des EHK Hatten 2012.
- Dem Abstimmungsgebot wird im Rahmen der laufenden Bauleitplanung Rechnung getragen.

In der Gesamtschau und Abwägung sprechen aus Sicht der cima die angeführten Tatbestände für eine Umsetzung des Planvorhabens.

Die abschließende raumordnerische Bewertung und Abwägung obliegt dem hier zuständigen Träger der Regional- und Landesplanung, dem Landkreis Oldenburg.

7 Methodik

Die Analyse des Einzelhandels im Untersuchungsgebiet des Planvorhabens wurde auf der Basis der wichtigsten Kennzahlen vorgenommen, die sich auf die Angebots- oder die Nachfrageseite des Einzelhandels beziehen. Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels basiert für Hatten auf der Bestandserfassung im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes im April 2016 sowie für das Umland auf einer vorhabenrelevanten Bestandsaufnahme des Einzelhandels im selben Zeitraum.

Bei der Bestanderhebung wurde die folgende Methodik zu Grunde gelegt:

- Bestandserhebung aller vorhabenrelevanten Einzelhandelsflächen
- Erfassung von einzelnen Sortimenten in den jeweiligen Betrieben
- Betriebstypendifferenzierung (Facheinzelhandel, Discounter, Filialisten, „Regionalisten“, Kaufhäuser, Fachmärkte, SB-Warenhäuser)
- Bewertung der Nahversorgungssituation
- Einschätzung der Leistungsfähigkeit der Betriebe während der Erhebung
- Einschätzung der Flächenproduktivität nach Bundesdurchschnitt sowie Einschätzung durch Experten
- Darstellung der 15 Warengruppen sowie Differenzierung der Sortimente in den periodischen (kurzfristigen) und den aperiodischen (mittel- und langfristigen) Bedarf

Abb. 11: Die 32 cima-Branchen

kurzfristig	1	Lebensmittel
	2	Reformwaren
	3	Arzneimittel (Apotheken)
	4	Drogerie- und Parfümeriewaren
	5	Schnittblumen, Floristik
mittelfristig	33	Zeitschriften, Zeitungen
	6	Oberbekleidung
	7	Wäsche, sonstige Bekleidung
	8	Heimtextilien
	9	Sportartikel
	10	Schuhe
	11	Sanitärwaren
	12	Bücher
	13	Schreibwaren
	14	Spielwaren
langfristig	15	Zoobedarf
	16	Möbel
	17	Antiquitäten, Kunstgegenstände
	18	Eisenwaren, Baumarktartikel
	19	Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat
	20	Farben, Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche
	21	Elektrogeräte, Leuchten
	22	Unterhaltungselektronik
	23	Foto
	24	Optik, Hörgeräteakustik
	25	Uhren, Schmuck
	26	Lederwaren
	27	Musikinstrumente, Waffen, Sammelhobbies
	28	Fahrräder
	29	Kfz-Zubehör
	30	Computer, Büro-/ Telekommunikation
	32	Pflanzen, Gartenbedarf

Quelle: cima 2017

Abb. 12: Die von der cima differenzierten Betriebstypen

Fachgeschäft

Sehr unterschiedliche Verkaufsflächengrößen, branchenspezialisiert, tiefes Sortiment, in der Regel umfangreiche Beratung und Kundenservice.

Fachmarkt

Großflächiges Fachgeschäft mit breitem und tiefem Sortimentsangebot, in der Regel viel Selbstbedienung und Vorwahl, häufig knappe Personalbesetzung.

Supermarkt (Lebensmittel-Vollsortimenter)

Ca. 400 bis 1.500 qm Verkaufsfläche, Lebensmittelvollsortiment inklusive Frischfleisch, in der Regel ab 800 qm Verkaufsfläche bereits zunehmender Non-Food-Anteil.

Lebensmittel-Discounter

Meist Betriebsgrößen zwischen ca. 500 und 1.500 qm Verkaufsfläche, ausgewähltes, spezialisiertes Sortiment mit geringer Artikelzahl, grundsätzlich ohne Bedienungsabteilungen.

Fachmarktzentrum

Großflächige Konzentration mehrerer Fachmärkte verschiedener Branchen, i.d.R. kombiniert mit einem Verbrauchermarkt und/oder einem Lebensmittel-Discounter, periphere Lage, viele Parkplätze.

Verbrauchermarkt

Verkaufsfläche ca. 1.500 bis 5.000 qm, Lebensmittelvollsortiment und mit zunehmender Fläche ansteigender Anteil an Non-Food-Abteilungen (Gebrauchsgüter).

SB-Warenhaus

Verkaufsfläche über 5.000 qm, neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung umfangreiche Non-Food-Abteilungen, Standort häufig peripher, großes Angebot an eigenen Kundenparkplätzen.

Warenhaus

In der Regel Verkaufsflächengröße über 3.000 qm, Lebensmittelabteilung, breites und tiefes Sortiment bei den Non-Food-Abteilungen, in der Regel zentrale Standorte.

Kaufhaus

In der Regel Verkaufsflächen über 1.000 qm, breites und tiefes Sortiment, im Gegensatz zum Warenhaus meist mit bestimmtem Branchenschwerpunkt.

Shopping-Center

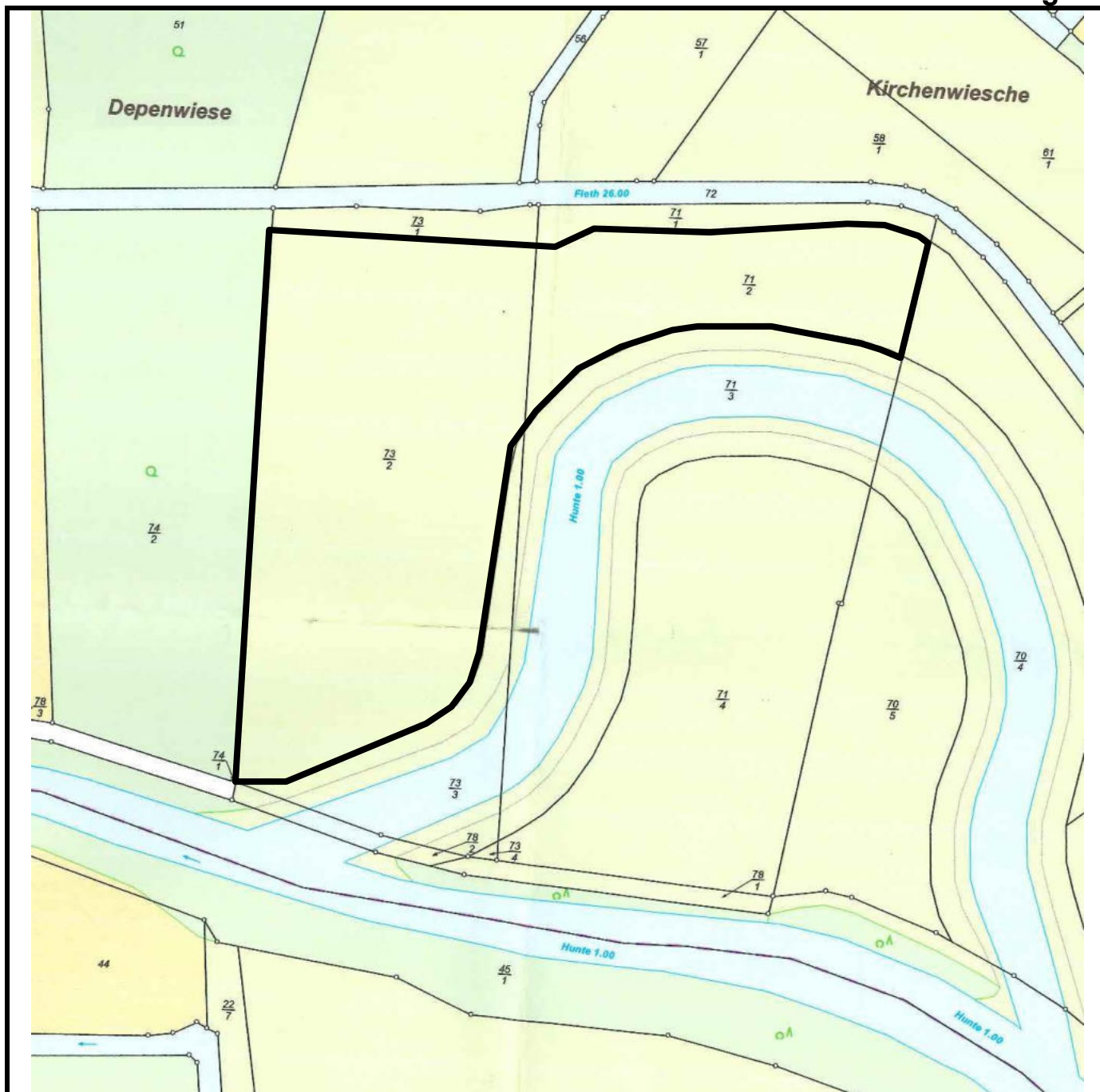
Großflächige Konzentration vieler Einzelhandelsfachgeschäfte diverser Branchen, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe i.d.R. unter einem Dach, oft ergänzt durch Fachmärkte, Kaufhäuser, Warenhäuser und Verbrauchermärkte; großes Angebot an Kundenparkplätzen; i.d.R. zentrale Verwaltung und Gemeinschaftswerbung.

Quelle: cima 2017

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3, 1. Änderung
„Kirchhatten - Hauptstraße“**

der Gemeinde Hatten

- Schalltechnisches Gutachten -



Karte unmaßstäblich

Kompensationsfläche "Depenwiese"

Flurstücke 71/2 und 73/2, Flur 54, Gemarkung Hatten
 Gesamtgröße: 25.212 qm / 50.424 WE

zugeordnet:

3.850 WE/1.925 qm	VEP Nr. 2
4.936 WE/2.468 qm	VEP Nr. 3
2.637 WE/1.318 qm	Erw. P+R Anlage Bahnhof Sandkrug
155 WE/ 77 qm	Erw. Kinderkrippe Alte Dorfschule
3.200 WE/1.600 qm	Skateranlage
14.079 WE/7.040 qm	BBP Nr. 62
615 WE/308 qm	VEP Nr. 3, 1.Änd.

verbleiben 21.567 WE / 10.784 qm

Gemeinde Hatten

Anlage 4
der Begründung zum
vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 3,
1. Änderung

Externe
Kompensationsfläche
-Biotypen / Zuordnung-