

**Gemeinde Hatten
Landkreis Oldenburg**

**Begründung
mit Umweltbericht
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3
„Kirchhatten-Hauptstraße“
der Gemeinde Hatten
mit örtlichen Bauvorschriften (gem. § 56 NBauO)**

Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH
Eschenplatz 2
26129 Oldenburg
Tel.: 0441 - 593655
FAX: 0441 - 591383

Büro für Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Richard Gertken
Wehmer Straße 3
49757 Werlte
Tel.: 05951 - 95100
FAX: 05951 - 951020

Inhalt	Seite
1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	4
1.1 GELTUNGSBEREICH.....	4
1.2 ANLASS UND ERFORDERNIS	4
1.3 STÄDTEBAULICHE ZIELE.....	5
2 RAHMENBEDINGUNGEN	5
2.1 DERZEITIGE DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
2.2 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN.....	5
2.3 ENTWICKLUNGSKONZEPT FÜR DEN EINZELHANDEL IM GEMEINDEGEBIET	6
3 INHALT DES PLANES	10
3.1 PLANUNGSKONZEPT	10
3.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	11
3.3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	12
3.4 BAUWEISE UND BAUGRENZEN.....	13
3.5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 56 NBAUO).....	13
3.6 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	14
3.7 ERSCHLIEßUNG	14
3.7.1 Verkehrerschließung.....	14
3.7.2 Ver- und Entsorgung.....	15
4 UMWELTBERICHT	16
4.1 EINLEITUNG	16
4.1.1 Kurzdarstellung des Planinhalts.....	16
4.1.2 Ziele des Umweltschutzes	17
4.1.3 FFH- und Vogelschutzgebiete	20
4.2 BESTANDSAUFNAHME.....	20
4.2.1 Beschreibung der bestehenden Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch).....	20
4.2.2 Beschreibung von Natur und Landschaft	21
4.2.2.1 Naturraum.....	21
4.2.2.2 Landschaftsbild / Ortsbild.....	22
4.2.2.3 Boden / Wasserhaushalt / Altlasten	22
4.2.2.4 Klima / Luft.....	23
4.2.2.5 Arten und Lebensgemeinschaften	24
4.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter.....	24
4.3 PROGNOSE UND MAßNAHMEN	25
4.3.1 Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz	25
4.3.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen	27
4.3.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild.....	27
4.3.2.2 Boden / Wasser	28
4.3.2.3 Klima / Luft.....	28
4.3.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften	28
4.3.2.5 Wirkungsgefüge	29
4.3.2.6 Bodenschutzklausel - § 1a (2) Satz 1 und 2 BauGB.....	29
4.3.2.7 Eingriffsregelung.....	29
4.3.3 Kultur- und sonstige Sachgüter.....	33
4.3.4 Wechselwirkungen	33
4.3.5 Nullvariante.....	33

4.4	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN (ALTERNATIVPRÜFUNG).....	34
4.5	SONSTIGE BELANGE DES UMWELTSCHUTZES.....	35
4.6	ZUSÄTZLICHE ANGABEN IM UMWELTBERICHT	35
4.6.1	Methodik	35
4.6.2	Überwachungsmaßnahmen (Monitoring).....	36
4.6.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	36
5	ABWÄGUNGSERGEBNIS	37
6	STÄDTEBAULICHE DATEN.....	37
7	VERFAHREN.....	38
	ANLAGEN.....	38

1 Anlass und Ziel der Planung

1.1 Geltungsbereich

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Hatten liegt westlich der Hauptstraße (L 872) am nordwestlichen Ortsrand des Ortschafts Kirchhatten. Es umfasst nahezu das gesamte Flurstück Nr. 4/3 und den östlichen Teil des Flurstückes Nr. 8/15 der Flur 24, Gemarkung Hatten.

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

1.2 Anlass und Erfordernis

Im Rahmen der 47. Flächennutzungsplanänderung, rechtswirksam seit dem 10.02.2006, wurde in Kirchhatten ein Sondergebiet (SO) für großflächigen Einzelhandel dargestellt. Das vorliegende Plangebiet umfasst den westlichen Teil dieser Sondergebietsfläche. Für den östlichen Teil wurde bereits im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (Nr. 2) aufgestellt, in dessen Rahmen ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters ausgewiesen wurde. Das Vorhaben ist bereits realisiert.

Zu diesem Zeitpunkt wurde auch die Zielsetzung der Gemeinde dokumentiert, den Standort optional um einen Vollsortimenter zu ergänzen, da sich diese Kombination in den vergangenen Jahren als am tragfähigsten erwiesen hat und ein solcher Verbundstandort im gesamten Gemeindegebiet bislang nicht realisiert werden konnte.

Dieser Aspekt lag bereits der grundsätzlichen Standortfindung und der Darstellung des gesamten Standortes (Discounter und Vollsortimenter) als Sondergebiet auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zugrunde.

Bei der ergänzenden Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters wurde zunächst vorrangig eine Verlagerung und Erweiterung des bisher einzigen Marktes am Ort angestrebt, da für diesen älteren Markt am derzeitigen Standort keine Entwicklungsmöglichkeiten bestehen. Trotz Bemühungen der Gemeinde und des Projektkoordinators beabsichtigt der Marktbetreiber bisher jedoch keine Verlagerung. Stattdessen wurde von anderen Lebensmittelmärkten Interesse signalisiert, am vorliegenden Standort einen Verbrauchermarkt zu realisieren.

Da eine Ergänzung des Standortes um einen Vollsortiment-Verbrauchermarkt ausdrücklich der bisherigen planerischen Zielsetzung der Gemeinde entspricht und die Grundzentrumsfunktion von Kirchhatten dadurch gestärkt sowie langfristig gesichert werden kann, möchte die Gemeinde die vorliegende Vorhabenplanung ermöglichen und die erforderliche Bauleitplanung aufstellen.

Die Planung erfolgt durch einen privaten Investor auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages und in Abstimmung mit der Gemeinde durch den Vorhabenträ-

ger. Die Umsetzung des Vorhabens wird im Rahmen eines Durchführungsvertrages gesichert.

1.3 Städtebauliche Ziele

Neben der Berücksichtigung der Belange gem. § 1 Abs. 6 BauGB wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan insbesondere folgendes Ziel verfolgt:

- Sinnvolle Ergänzung eines Standortes für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb zur Stärkung und Sicherung der Grundzentrumsfunktion von Kirchhatten und einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wurde im Rahmen der 47. Flächennutzungsplanänderung als Sondergebietsfläche (SO) für großflächigen Einzelhandel dargestellt.

Die Anforderung gem. § 8 Abs. 2 BauGB, Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, ist damit gewährleistet.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

(Anlage 1)

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und wird, wie auch die nördlich und westlich angrenzenden Flächen, ackerbaulich genutzt. Südlich schließt sich die Ortslage von Kirchhatten an. Während die südlich angrenzenden Bereiche durch eine aufgelockerte Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern geprägt sind, schließt sich südöstlich entlang der Hauptstraße eine durch kommunale Einrichtungen, Gewerbe, Dienstleistung und Läden geprägte gemischte Nutzungsstruktur z.T. mit Wohnnutzungen in ein- bis zweigeschossigen Gebäuden an.

Östlich des Plangebietes befindet sich ein Discounter, an den sich die Hauptstraße (L 872) anschließt. Östlich der Straße befindet sich neben landwirtschaftlich genutzten Flächen eine Hofstelle und ein Wohnhaus.

In ca. 120 m Entfernung nördlich des Gebietes verläuft die Sandkruger Straße (K 314), an die beidseitig jeweils eine Bauzeile überwiegend mit Wohngebäuden angrenzt. An der Sandkruger Straße befindet sich auch das Freizeitzentrum Hatten mit einem größeren Campinggelände.

Weitere Angaben zur Umwelt- und Nutzungssituation werden in Kap. 4.2.1 und 4.2.2 gemacht.

2.3 Entwicklungskonzept für den Einzelhandel im Gemeindegebiet

(Anlage 7)

Für den Einzelhandel, insbesondere den Lebensmitteleinzelhandel, sind bundesweit strukturelle Veränderungen durch eine zunehmende Konzentration der Verkaufsflächen in großflächigen Betriebstypen zu verzeichnen. Auch an die Gemeinde Hatten werden zunehmend Anfragen zur Ansiedlung größerer Lebensmittelmärkte von verschiedenen Investoren herangetragen.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 (Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters in Kirchhatten) wurde bereits eine Standortuntersuchung zur Abschätzung der möglichen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der geplanten Ansiedlung, unter Berücksichtigung einer optionalen Ergänzung durch einen Vollversorger, auf den Einzelhandel im Ort und im Umfeld erarbeitet. Dabei handelte es sich um eine einzelfallbezogene Beurteilung, welche zu einer grundsätzlich positiven Entscheidung für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel am vorliegenden Standort führte, jedoch keine umfassenden Aussagen zu den branchen- und standortbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten des Einzelhandels im gesamten Gemeindegebiet enthielt.

Vor dem Hintergrund zunehmender Nachfragen und eines stetig wachsenden Standortnetzes großflächiger Einzelhandelsbetriebe hat die Gemeinde daher ein umfassendes Entwicklungskonzept in Auftrag gegeben, welches die vorhandene Einzelhandelsstruktur im Gemeindegebiet und die branchen- und standortbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten beleuchtet sowie die Auswirkungen von Ansiedlungsvorhaben im Lebensmitteleinzelhandel im Hinblick auf die bestehenden Einzelhandelsbetriebe im gesamten Gemeindegebiet aufzeigen sollte.

Danach ergibt sich folgende Situation:

Einwohnerentwicklung

Die Gemeinde Hatten mit derzeit ca. 13.600 Einwohnern setzt sich aus 11 Ortsteilen und Bauernschaften zusammen. Die Ortsteile Sandkrug und Streekermoor stellen mit ca. 7.400 Einwohnern die einwohnerstärksten Ortsteile dar, gefolgt von Kirchhatten als Verwaltungssitz mit knapp 2.500 Einwohnern.

Die Gemeinde Hatten hatte, mit Ausnahme des Ortsteils Hatterwüstring, in den letzten Jahren eine stetig positive Einwohnerentwicklung zu verzeichnen. Im Zeitraum von 2000-2006 lag der durchschnittliche Einwohnerzuwachs mit 1,8 % p.a. im Vergleich zum Landkreis Oldenburg (0,9 %) doppelt so hoch.

Das Niedersächsische Landesamt für Statistik prognostiziert für den Landkreis Oldenburg auch weiterhin eine, wenngleich abgeschwächte, positive Bevölkerungsentwicklung von ca. 0,5 % pro Jahr. Da das jährliche Wachstum der Gemeinde Hatten in den letzten Jahren wesentlich über dem Durchschnittswert des Landkreises lag, wird im Gutachten ebenfalls von einem höheren Wachstum von ca. 1 % p.a. ausgegangen. Demnach ist für das Horizontjahr 2015 mit ca. 15.000 Einwohnern zu rechnen.

Verkaufsflächen und Standortrahmenbedingungen

Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe im Gemeindegebiet beträgt ca. 12.140 qm, von der sich über 50 % der Betriebe und des Flächenbestandes in Sandkrug konzentrieren und ca. 40 % auf Kirchhatten entfallen. In den übrigen Ortsteilen bzw. Bauernschaften im Gemeindegebiet sind ausschließlich kleine Betriebe ohne nennenswerte Flächengrößen vorhanden. Der Ortsteil Kirchhatten versorgt daher zusätzlich auch die Gebiete Sandhatten, Munderloh, Schmede und Dingstede. Der Ortsteil Sandkrug ist Versorgungsschwerpunkt für die westlichen Gemeindeteile Streekermoor, Bümmerstede, Tweelbäke, Hatterwüsting und Sandtange.

Im Nichtlebensmittelsektor weist die Gemeinde in einigen Bereichen einen angemessenen Besatz auf, wobei sich jedoch mehrere Fachgeschäfte (Gartencenter, Elektrowaren, Heimtextilien) im Gewerbegebiet an der A 29 in einer dezentralen Lage befinden. Als defizitär wird das Angebot an Drogeriewaren, Bekleidung/Wäsche, Haushalts- und Elektrowaren und Angebote im Bau- und Heimwerkersektor angesehen.

In Bezug auf den Lebensmitteleinzelhandel sind in der Gemeinde Hatten strukturprägend derzeit in Kirchhatten ein älterer Supermarkt (Vollversorger) mit ca. 700 qm Verkaufsfläche (VK) sowie ein Discounter mit ca. 800 qm vorhanden. Der Discounter schließt im Norden an den Ortskern von Kirchhatten an. Die Entfernung zum Rathaus beträgt ca. 200 m. Der Vollsormenter ist in der Ortsmitte gelegen, weist jedoch neben der für heutige Verhältnisse geringen Verkaufsfläche ein geringes Stellplatzangebot bei einer gleichzeitig engen Zufahrt in Hanglage auf. Erweiterungsmöglichkeiten sind in dieser innerörtlichen Lage nicht gegeben.

In Sandkrug/Streekermoor sind ein Discounter und zwei Supermärkte ansässig, deren Betriebsgrößen mit 700-900 qm die derzeit marktgängigen Größen ebenfalls um ca. 30-50 % unterschreiten. Mit dem Discounter und einem Supermarkt befinden sich zwei der o.g. Märkte westlich der trennend wirkenden Bahnlinie außerhalb der Siedlungsschwerpunkte von Sandkrug/Streekermoor. Für den Supermarkt stellen fehlende Erweiterungsmöglichkeiten und eine schlechte Erreichbarkeit (enge Zu- und Abfahrtsbedingungen, geringe Stellplatzkapazitäten) kritische Rahmenbedingungen dar.

Ein weiterer Vollversorger (Markant) befindet sich östlich der Bahnlinie. Für diesen Markt liegen keine Einschränkungen hinsichtlich des Stellplatzangebotes und der Zu- und Abfahrtsbedingungen vor. Zudem ist hier in gewissem Umfang ein Erweiterungspotenzial gegeben.

Insgesamt weist die Gemeinde im Nahrungs- und Genussmittelsektor im Vergleich zu Grundzentren derselben Größe eine vergleichbare Betriebszahl auf, hinsichtlich der Verkaufsflächen liegt die Gemeinde jedoch unter den Werten gut ausgestatteter Grundzentren. Negativ ist zudem das Fehlen eines kombinierten Standortes Vollversorger und Discounter. Solche Standorte ermöglichen bequeme Verbundeinkäufe und haben sich durch die Bündelung der Kaufkraft in den vergangenen Jahren als am tragfähigsten erwiesen.

Kaufkraftvolumen und -bindung

In der anliegenden Untersuchung wurde zur Ermittlung des Kaufkraftvolumens der durchschnittliche Pro-Kopf-Ausgabesatz der zu erwartenden ca. 15.000 Einwohner mit dem gemeindespezifischen Kaufkraftniveau gewichtet. Dieses Kaufkraftniveau liegt im Gemeindegebiet mit 97,7 etwas unter dem Bundesdurchschnitt von 100. Zusätzliche Kaufkraft ergibt sich durch eine, in Relation zur Einwohnerzahl, überdurchschnittliche Anzahl von Übernachtungsgästen sowie Urlaubs- und Dauercampers.

Nach der Analyse ergibt sich für die gesamte Gemeinde zukünftig ein Kaufkraftvolumen von ca. 73 Mio. €, von denen ca. 25,6 Mio. € auf den Nahrungs- und Genussmittelbereich entfallen.

Im Nichtlebensmittelsektor bewegt sich die Kaufkraftbindung mit ca. 27 % auf einem für ein Grundzentrum geringen Niveau.

Im Lebensmittel-Sektor können im Gemeindegebiet derzeit durch die vorhandenen Lebensmittelläden ca. 53 % des Kaufkraftvolumens gebunden werden. Auf den Ortsteil Kirchhatten bezogen konnte die Kaufkraftbindung nach Ansiedlung des Discounters auf 59 % (bisherige Bindung nach dem Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 ca. 46-47 %) angehoben werden.

Nach Einschätzung der Gutachterin ist im Lebensmittelsektor zukünftig eine Kaufkraftbindung von ca. 70 %, und damit ein Volumen von zusätzlich 4,4 Mio. € im Gemeindegebiet, als realistische Größe anzusehen.

Entwicklungschancen

Gerade in Flächengemeinden wie Hatten ist es wichtig, die Versorgungseinrichtungen an möglichst wenigen Standorten zu bündeln, um die sich daraus ergebenden Vorteile (z.B. optimierte Verkehrswege, Kopplungskäufe, Kommunikation) zu nutzen. Dabei sollte neben einem möglichen Verbundstandort (Discounter und Vollversorger) auch die Erreichbarkeit weiterer Dienstleistungen (Friseur, Bank, Post, Ärzte etc.) und öffentlicher Einrichtungen (Verwaltung, Schulen, Kindergärten etc.) nicht unbeachtet bleiben.

In Anbetracht dessen sollten nach Einschätzung der Gutachterin die vorhandenen Einkaufslagen in der Gemeinde gesichert und gestärkt werden. Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sollten an dezentralen Standortbereichen, wie im Gewerbegebiet an der A 29, ausgeschlossen werden.

Für den Lebensmitteleinzelhandel wird die Versorgung der Gemeinde mit Discountern als ausreichend erachtet.

Die bestehenden Vollversorger sind dagegen nicht ausreichend dimensioniert, um nachhaltig eine gute Versorgungsqualität zu gewährleisten.

In Sandkrug/Streckermoor liegen mit einem Discounter und einem Vollversorger zwei Märkte entgegengesetzt zu den Siedlungsschwerpunkten. Bei dem Vollversorger ist eine Erweiterung am jetzigen Standort nicht möglich.

Für einen weiteren Vollversorger in Sandkrug ist ein Ausbau auf mindestens etwa 1.200 qm zur Stärkung der Versorgung am bestehenden Standort möglich und empfehlenswert.

In Kirchhatten kann eine Erweiterung des Vollversorgers am derzeitigen Standort auf eine marktgängige Größe nicht realisiert werden. Durch die Entwicklung eines Vollversorgers am vorliegenden Standort könnte dagegen ein Verbundstandort geschaffen werden.

Die Ermittlung der Umsatzprognosen für einen Vollversorger mit ca. 1.200 qm im Nahrungs- und Genussmittelbereich ergab unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Marktanteile einen zu erwartenden Umsatz von ca. 3,5 Mio. € im Nahrungs- und Genussmittelbereich, von denen ca. 1,1 Mio. € auf die geplante Standortgemeinde Kirchhatten entfallen (s. Tabelle 6 des Konzeptes).

Der neu entstandene Discounter hat, aufgrund seines ergänzenden Angebotes, einen wesentlichen Teil des Kaufkraftbindungspotenzials in Kirchhatten ausgeschöpft. Nach Einschätzung der Gutachterin verbleibt ein zusätzliches Potenzial von ca. 0,5 Mio. €. Zum erwarteten Marktanteil von 1,1 Mio. € verbleibt somit ein Defizit von ca. 0,6 Mio. €, so dass Umverteilungen von ca. 12 % zu Lasten der ortsansässigen Betriebe zu erwarten sind. Die Umverteilungen zu Lasten der Betriebe in Sandkrug liegen dagegen unter 5 %. Übergemeindlich ergeben sich durch die Planung kaum Auswirkungen. Da in Oldenburg und Wildeshausen größere Verbrauchermärkte zur Verfügung stehen, werden aus den Umlandgemeinden kaum Umsatzzuflüsse generiert werden können.

Die zu erwartenden Umverteilungen würden damit vor allem zu Lasten des bestehenden Vollversorgers in Kirchhatten wirken. Damit empfiehlt sich, wie bereits bei der grundsätzlichen Standortfindung im Rahmen der 47. Flächennutzungsplanänderung formuliert, vorrangig die Verlagerung und Erweiterung des bisherigen Marktes.

Die Ansiedlung eines Vollversorgers wird jedoch auch unter dem Gesichtspunkt einer möglichen Neuansiedlung anstelle einer Verlegung befürwortet, da durch die Schaffung eines bislang fehlenden Verbundstandortes im Gemeindegebiet die Chance besteht, eine Aufwertung der Gemeinde zu erreichen und weitere Kaufkraftabflüsse zu vermeiden.

Bewertung

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

Die Gemeinde hat sich eingehend mit den Entwicklungsmöglichkeiten für großflächigen Einzelhandel in den beiden Ortsteilen auseinandergesetzt und festgestellt, dass die Schaffung eines bislang fehlenden Verbundstandortes im Gemeindegebiet sinnvoll ist, jedoch an den vorhandenen Marktstandorten nicht realisiert werden kann.

Die Schaffung eines Verbundstandortes in Sandkrug in zentraler Lage ist nicht bzw. nur bei Inanspruchnahme von Waldflächen möglich. In Kirchhatten sind innerörtlich ebenfalls keine ausreichend großen Flächen vorhanden.

Diese Erkenntnis lag bereits der im Rahmen der 47. Flächennutzungsplanänderung geführten Standortortsuche für großflächigen Einzelhandel zugrunde und führte zur Ausweisung der Flächen im vorliegenden Bereich.

Der gewählte Standort befindet sich nach Ansicht der Gemeinde und der IHK Oldenburg, in nur ca. 200 m Entfernung zur Ortsmitte von Kirchhatten in einer städtebaulich integrierten Lage. Er stellt eine bequem zu erreichende und günstige Einkaufsmöglichkeit und damit eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung in Kirchhatten dar.

Umverteilungswirkungen sind durch die vorliegende Planung primär innerhalb des Ortsteiles zu erwarten. Das Bestreben der Gemeinde, vorrangig den bestehenden Betrieb zu verlagern und zu erweitern, führte jedoch bislang zu keinem Erfolg. Für den Ortsteil Kirchhatten droht dagegen bei einer möglichen Schließung des bestehenden jedoch veralteten Vollversorgers am Ort ein Funktionsverlust und die Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung. Durch die vorliegende Planung in Ergänzung zu dem bereits realisierten Discounter wird dagegen der Verwaltungsstandort Kirchhatten und dessen Grundzentrumsfunktion innerhalb der Gemeinde gestärkt. Eine Beeinflussung des freien Wettbewerbs stellt demgegenüber keinen zu berücksichtigenden Belang dar. Diesbezüglich gilt für die Planung der Neutralitätsgrundsatz.

Die Umverteilungen innerhalb des weiteren Gemeindegebietes sind mit unter 5 % zu Lasten der bestehenden Betriebe gering. Übergemeindlich sind nur sehr geringe Umverteilungen anzunehmen. Damit bleibt eine ausgeglichene Versorgungsstruktur und eine verbrauchernahe Versorgung der anderen Gemeindeteile und der benachbarten zentralen Orte weiterhin gewährleistet, so dass nach Ansicht der Gemeinde nachteilige raumordnerische Auswirkungen nicht hervorgerufen werden.

3 Inhalt des Planes

3.1 Planungskonzept

Das Plangebiet umfasst eine Größe von insgesamt ca. 1,8 ha und soll der Verbesserung und nachhaltigen Sicherung der Grundversorgung im Nahrungs- und Genussmittelbereich der Gemeinde dienen.

Aufgrund des anhaltenden Strukturwandels im Einzelhandel, bei dem in den vergangenen Jahren auch bei Nahversorgern die übliche Ladengröße gewachsen ist, hält es die Gemeinde für erforderlich, zur Sicherung und Stärkung der Grundzentrumsfunktion, das Angebot zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes zu erweitern, um durch eine tragfähige und attraktive Einzelhandelsstruktur einem weiteren Kaufkraft- und Zentralitätsverlust vorzubeugen. Die Ent-

wicklung soll dabei auf einen größeren Markt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 qm beschränkt werden.

Das derzeitige Konzept des Investors sieht vor, das Marktgebäude im westlichen Bereich des Plangebietes zu realisieren. Mit dem bereits bestehenden Lebensmitteldiscounter sollen die Gebäude damit die erforderliche Stellplatzfläche nach Süden und Westen teilweise einfassen.

Die Erschließung beider Märkte erfolgt von Osten über die Hauptstraße (L 872) mit der Hauptzufahrt am nördlichen Rand des Plangebietes. Von hier soll auch die Anlieferung erfolgen. Die Anlieferungszone des neuen Verbrauchermarktes soll an der Nordseite angeordnet werden, um neben einem größeren Abstand auch die schallmindernde Wirkung des geplanten Gebäudes zu den südlich liegenden Wohngebieten zu nutzen.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan betrifft als Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) gem. § 12 BauGB nahezu das gesamte Flurstück Nr. 4/3 und den östlichen Teil des Flurstückes Nr. 8/15 der Flur 24, Gemarkung Hatten.

Das geplante Vorhaben wird im Teil A der textlichen Regelungen konkret hinsichtlich seiner Art (Lebensmittelmarkt) mit Angabe der geplanten Verkaufsfläche von 1.150 qm beschrieben. Die konkrete Anordnung und Lage der Bebauung ergeben sich aus der Planzeichnung. Dieser Teil des Plans stellt die Beschreibung des Vorhabens dar, welches errichtet werden soll (Vorhaben und Erschließungsplan). Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Rahmen des Durchführungsvertrages zur Errichtung dieses Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist.

Der Teil B gibt den Rahmen an, der für die zukünftige Entwicklung möglich sein soll.

Das Plangebiet wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt und stellt damit eine Erweiterung des östlich angrenzend bereits ausgewiesenen Sondergebietes mit entsprechender Zweckbestimmung dar. Damit soll im Plangebiet ein Standort für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes zur verbesserten Grundversorgung des Gemeindegebietes, insbesondere des Ortsteils Kirchhatten und der umliegenden Ortsteile, gesichert werden.

Die Nutzung der Fläche wird auf einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb der Lebens- und Genussmittelbranche mit einer Verkaufsfläche (VK) von insgesamt bis zu 1.200 qm begrenzt. Damit werden dem zunächst mit einer Größe von ca. 1.150 qm VK geplanten Markt geringfügige Entwicklungs- oder Umstrukturierungsmöglichkeiten offen gehalten ohne dass ein Änderungsverfahren erforderlich wird.

Gemäß § 11 (3) BauNVO sind im Rahmen der Bauleitplanung die Auswirkungen der Planung im Hinblick auf raumordnerische und städtebauliche Belange zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall sind durch die geplante Nutzung nach Aussa-

ge des Entwicklungskonzeptes zum Einzelhandel (Anlage 7) Umverteilungswirkungen primär innerhalb des Ortsteiles zu Lasten des ansässigen älteren Betriebes zu erwarten.

Wie in Kap. 3.3 weiter ausgeführt, sind Umverteilungen im weiteren Gemeindegebiet nur in geringem Umfang und übergemeindlich so gut wie keine Umverteilungen anzunehmen. Damit bleibt eine ausgeglichene Versorgungsstruktur und eine verbrauchernahe Versorgung der anderen Gemeindeteile und der benachbarten zentralen Orte weiterhin gewährleistet.

Um den heutigen Marktbedingungen Rechnung zu tragen und ungewollte Härten zu vermeiden, sollen auf bis zu 20 % der Verkaufsfläche auch Sortimente außerhalb des Lebensmittelbereiches (Haushaltswaren- und Non-Food-Artikel) zulässig sein.

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

Diese Festsetzungen entsprechen den im Rahmen des vorhabenbezogenen Nr. 2 für die angrenzende Fläche getroffenen Festsetzungen.

Um Konflikte mit angrenzend geplanten Nutzungen zu vermeiden (s. Kap. 4.3.1), sollen im Sondergebiet nur Anlagen zulässig sein, deren Emissionen das (benachbarte) Wohnen nicht wesentlich stören.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet stellt eine Erweiterung des östlich angrenzenden Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dar. Die dort getroffenen Festsetzungen haben sich als zweckmäßig erwiesen und werden für das vorliegende Plangebiet übernommen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) regelt neben der Nutzungsdichte hauptsächlich das Maß der möglichen Bodenversiegelung. Als Grundflächenzahl wird für das Gebiet ein Wert von 1,0 festgesetzt. Dieser Wert überschreitet den im § 17 (1) BauNVO für sonstige Sondergebiete genannten Maximalwert von 0,8.

Dieser hohe Versiegelungsgrad wird neben dem geplanten Baukörper insbesondere durch den hohen Stellplatzbedarf bedingt. Darüber hinaus fallen mit dem westlichen und dem südlichen Teilbereich des Plangebietes ca. 20 % der Gesamtfläche als private Grünfläche aus den Bauflächen heraus, so dass für den verbleibenden Rest ein höherer Nutzungsanteil erforderlich ist.

Gemäß § 16 (3) BauNVO ist es notwendig, zur hinreichenden Konkretisierung das Maß der baulichen Nutzung dreidimensional zu bestimmen. Neben der Festsetzung der Grundfläche oder Grundflächenzahl ist daher die Höhe der baulichen Anlagen oder die Zahl der Vollgeschosse festzusetzen (vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 10. Auflage, § 16, Rn 21).

Mit dem Vorhaben ist im Plangebiet eine eingeschossige Bebauung geplant. Entsprechend wird die Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss begrenzt. Darüber hinaus wird die Höhenentwicklung für das Plangebiet durch die Festset-

zung einer maximalen Traufhöhe von 7,0 m sowie einer maximalen Firsthöhe von 13,0 m begrenzt.

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Fahrbahnachse der Hauptstraße (L 872) in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Die festgesetzten Höhen setzen damit einen Rahmen, der dem geplanten Betrieb ausreichend Spielraum bietet, gleichzeitig jedoch eine Anpassung an die südlich und südöstlich vorhandene ein- bis zweigeschossige Bebauung gewährleistet.

3.4 Bauweise und Baugrenzen

Das Planungskonzept sieht im westlichen Bereich des Plangebietes die Errichtung eines durchgängigen Gebäudes mit einer Länge von ca. 58 m vor, welches bei Bedarf nach Süden erweitert werden soll. Aus diesem Grund wird im Plangebiet eine Bauweise nicht festgesetzt. Weil sich die Baukörper in den Baugebieten nach den betrieblichen Notwendigkeiten richten sollen, können nach Auffassung der Gemeinde auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zugelassen werden. Im übrigen regeln sich die Grenzabstände nach den Vorschriften der NBauO.

Der Bauteppich wird auf den westlichen Teil des Plangebietes, d.h. den Bereich des geplanten Gebäudes einschließlich Anlieferungsbereich beschränkt. Die Baugrenzen werden dabei bis an die geplante private Grünfläche herangeführt, um die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze im östlichen Bereich des Plangebietes realisieren zu können. Der gesamte östliche Bereich des Plangebietes wird entsprechend als nicht überbaubarer Bereich und Fläche für Stellplätze festgesetzt.

3.5 Örtliche Bauvorschriften (§ 56 NBauO)

Das Ortsbild wird in besonderem Maße durch das Erscheinungsbild der Dachlandschaft geprägt. In Kirchhatten finden sich nahezu ausschließlich geneigte Dachformen in unterschiedlicher Ausprägung.

Die geplante Nutzung definiert, einschließlich des bereits entstandenen Lebensmitteldiscounters, zukünftig den nördlichen Ortseingangsbereich von Kirchhatten. Aus diesem Grund hält die Gemeinde gewisse Anforderungen an die Gestaltung der Gebäude, die auch eine Anpassung an den vorhandenen ALD-Markt sicherstellen, für sinnvoll. Um eine gestalterische Anpassung an die ortstypische Bebauungsstruktur zu erreichen, wird daher festgesetzt, dass im Plangebiet die Hauptdächer als geneigte Dächer mit Dachneigungen von mindestens 20° auszubilden sind. Ausgenommen von der Festsetzung einer Mindestdachneigung sind untergeordnete Bauteile, Anbauten, Vordächer sowie Garagen und Nebengebäude, da solche Gebäude bzw. Gebäudeteile aufgrund ihrer oftmals geringen Größe nur von untergeordneter Bedeutung für das städtebauliche Bild sind bzw. dies im Bereich der gewerblichen Nutzungen eine den betrieblichen Erfordernissen flexiblere Bebauung ermöglicht.

Für die geneigten Dachflächen wird zudem eine Eindeckung in den Farbtönen Rot bis Rotbraun oder Anthrazit vorgegeben. Ausgenommen von dieser Festset-

zung werden untergeordnete Dachaufbauten, Eingangsbereiche, Vordächer und Solaranlagen.

Neben der Dachlandschaft wird als zweites prägendes Element die Fassade in ihrer Struktur und Farbe festgelegt. Die Außenflächen der Umfassungswände sollen als Ziegelsichtmauerwerk aus gebrannten Steinen ebenfalls in den Farbtönen Rot bis Rotbraun gestaltet werden. Auf die Festlegung von RAL-Farbtönen wird jedoch verzichtet, da bei gebrannten Steinen i.d.R. keine völlig identischen Farbtöne erzeugt werden.

Um jedoch einen ausreichenden Gestaltungsrahmen zu schaffen, der auch eine kleinteiligere Fassadengliederung ermöglicht, wird die Verwendung von Holz oder anderen ortsüblichen Baustoffen auf bis zu 30 % der Fassadenfläche zugelassen.

Bei der Regenwasserbeseitigung sollen Auswirkungen der geplanten Flächenversiegelung auf den Grundwasserstand möglichst gering gehalten werden. Aus diesem Grund wird durch örtliche Bauvorschrift festgesetzt, dass 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 (s. a. Kap. 3.7.2).

3.6 Grünordnerische Festsetzungen

Das Hauptziel der grünordnerischen Festsetzungen ist den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren. Zu diesem Zweck werden an der südlichen und der westlichen Außenseite des Plangebietes Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Pflanzstreifen werden mit standortgerechten, heimischen Gehölzen bepflanzt und bleiben langfristig erhalten. Neben der Nahrungs-, Rückzugs- und Lebensraumfunktion für an den Siedlungsraum angepasste Arten, können sie zum Teil die Funktion der Oberflächenwasserversickerung übernehmen. Das Plangebiet wird durch sie in die Umgebung eingebunden.

3.7 Erschließung

3.7.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet schließt im Osten an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 an, welcher wiederum nach Osten an die Hauptstraße (L 872) angrenzt. Eine Erschließung ist nur über diese Straße möglich, wobei aus Gründen der Verkehrssicherheit und lärmtechnischen Erwägungen die Hauptzufahrt am nördlichen Rand der Flächen angeordnet wurde. Aus diesem Grund wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 eine Verlagerung der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt erwirkt, welche nun unmittelbar nördlich der Hauptzufahrt endet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2 berücksichtigt bereits die formulierte Zielsetzung einer optionalen Erweiterung des Sondergebietes durch Festsetzung einer Fläche, welche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der

Anlieger zu belasten ist. Diese Fläche wird im vorliegenden Bebauungsplan auf einer Länge von ca. 40 m ergänzt.

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes ist somit gesichert.

Fuß- und Radwegeverbindung

Entlang der Hauptstraße verläuft eine Fuß- und Radwegeverbindung. Diese ermöglicht eine gute Erreichbarkeit der geplanten Nutzung durch nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer sowohl aus Richtung der Ortslage als auch von Nordwesten her, über die Sandkruger Straße.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die dem Plangebiet nächstgelegene Haltestelle befindet sich innerhalb der Ortslage („Kirchhatten-Rathaus“) Die Haltestellen „Kirchhatten, Rathaus“ werden von den Regionalbuslinien 270, 275, 276 und 277 bedient wird. Durch die Linie 270 (Huntesprinter) bestehen Verbindungen in das Oberzentrum Oldenburg sowie nach Wildeshausen.

3.7.2 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gewährleistet.

Löschwasserversorgung

Die für das Plangebiet erforderlichen Einrichtungen des Brandschutzes werden nach den einschlägigen technischen Regeln (Arbeitsblatt W 405 des DVGW) und in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr erstellt. Im Plangebiet ist eine Löschwassermenge von 96 cbm pro Stunde (1600 l/min) über 2 Stunden als Grundschutz erforderlich.

Die Löschwasserversorgung wird über die öffentliche Trinkwasserversorgung sichergestellt. Die Entnahmestellen sind im Umkreis von 300 m anzulegen und werden im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.

Abwasserbeseitigung

Anfallendes Schmutzwasser wird zentral abgeleitet und über den in der Hauptstraße vorhandenen Schmutzwasserkanal dem zentralen Klärwerk zugeführt.

Auf eine ordnungsgemäße Ausbildung der Kanalisation (Abnahme, Einhaltung der Abwassersatzung) wird geachtet. Soweit erforderlich, wird eine Vorreinigung (Ölabscheider o.ä.) gefordert. Gegebenenfalls sind besondere Vermeidungsmaßnahmen für gefährliche Abwasserinhaltsstoffe im Sinne der Indirekteinleiterverordnung zu treffen.

Oberflächenwasser (Anlage 6)

Bei der Oberflächenentwässerung sollen Auswirkungen der geplanten Flächenversiegelung auf den Grundwasserstand möglichst gering gehalten sowie eine Verschärfung der Abflusssituation vermieden werden.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 durchgeführte Bodenuntersuchungen haben auf der angrenzenden Fläche einen versickerungsfähigen Boden, jedoch auch einen hohen Grundwasserstand ergeben. Damit erschien eine vollständige Regenwasserversickerung nicht realisierbar. Es wurde daher vorgesehen, das anfallende Dachflächenwasser innerhalb einer privaten Grünfläche in flachen Sickermulden zu sammeln. Auch die Ableitung des auf den befestigten Flächen (Stellplätze, Zufahrten) anfallenden Oberflächenwassers sollte über diese Anlagen oder geeignete Maßnahmen, wie z.B. wasserdurchlässige Beläge, soweit gedrosselt werden, dass die Entwässerungssituation nicht verschärft wird, sondern dem natürlichen Abfluss einer Ackerfläche entspricht.

Da für das vorliegende Gebiet vermutlich ähnliche Bodeneigenschaften vorliegen, soll diese Regelung übernommen werden. Zu diesem Zweck wird durch eine private Grünfläche am westlichen Rand des Plangebietes für die Schaffung von Regenwasserrückhalteanlagen vorgesehen.

Alternativ soll aus Wirtschaftlichkeitsgründen durch noch durchzuführende Bodenuntersuchungen geklärt werden, ob eine Versickerung mit einem unterirdischen Rückhalte- und Versickerungssystem in Modulbauweise zum Einsatz kommen kann.

Für die geplanten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der jeweilig zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Abfallbeseitigung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Oldenburg.

Eventuell anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit der notwendigen Energie wird durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE) sichergestellt.

4 Umweltbericht

4.1 Einleitung

4.1.1 Kurzdarstellung des Planinhalts

Entsprechend den Ausführungen in Kap. 1 dient die vorliegende Planung der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes in Kirchhatten. Das geplante Sondergebiet hat eine Größe von ca. 6.600 qm. Mit der geplanten Nutzung soll die Grundzentrumsfunktion weiter gestärkt und die Grundversorgung der Bevölkerung im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel gesichert werden.

Der wesentliche Planinhalt ist in Kap. 3 dargestellt. Auf die Umwelt sind dabei insbesondere folgende Auswirkungen möglich:

In einem Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ ist von einer hohen Beanspruchung der Flächen auszugehen. Durch den hohen Versiegelungsgrad durch die geplante Bebauung und den hohen Stellplatzbedarf können insbesondere auf die Schutzgüter Mensch, Wasser, Boden, Pflanzen und Tiere erhebliche Auswirkungen entstehen.

Auf das Schutzgut Mensch sind mögliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB durch Immissionseinträge durch die geplante Nutzung (Zuliefer- und Kundenverkehr) zu untersuchen.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung soll im Plangebiet eine Bebauung bis zu einer maximalen Höhe von 13 m ermöglicht werden. Dies entspricht den auch für das östlich angrenzende Gebiet getroffenen Festsetzungen, da südöstlich des Plangebietes z.T. zweigeschossige Wohngebäude bzw. gewerbliche Nutzungen mit Gebäuden in entsprechender Höhe vorhanden sind. Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind daher nicht zu erwarten.

4.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 BNatSchG nennt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Danach sind Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

In der Bauleitplanung werden diese Ziele u.a. durch die Anwendung des § 18 (Eingriffe in Natur und Landschaft), des § 19 (Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen) und des § 21 (Verhältnis zum Baurecht) berücksichtigt.

Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)

Neben den Bestimmungen zur Eingriffsregelung ist der fünfte Abschnitt: „Schutz, Pflege, und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft“ zu beachten. Das heißt, es ist zu prüfen, ob entsprechende Schutzkategorien oder Schutzgründe für das betroffene Gebiet vorliegen und somit gesonderte Vorschriften zur Anwendung kommen.

Das Plangebiet ist nicht als ein schutzwürdiger oder nach dem NNatG geschützter Bereich gekennzeichnet.

Landschaftsrahmenplan (LRP) nach § 5 NNatG

In dem von der Naturschutzbehörde aufzustellenden Landschaftsrahmenplan werden gem. § 5 NNatG gutachterlich der gegenwärtige Zustand von Natur und Landschaft sowie die voraussichtlichen Änderungen, die Teile von Natur und Landschaft, die die Voraussetzungen der §§ 24 bis 28 b, 33 und 34 NNatG erfül-

len sowie die für sie erforderlichen Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen, die erforderlichen Maßnahmen des Artenschutzes und die sonst erforderlichen Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze von Naturschutz und Landschaftspflege, insbesondere beim Bodenabbau und für die Erholung in der freien Natur und Landschaft dargestellt.

Landschaftsplan (LP) nach § 6 NNatG

Der Landschaftsplan der Gemeinde Hatten konkretisiert die Zielsetzungen des LRP und benennt und bewertet Konflikte zwischen der vorbereitenden Bauleitplanung und der Landschaftsplanung. Er nennt als eigenständige Planung die für die Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlichen Maßnahmen. Je Landschaftseinheit und Schutzgut werden Maßnahmen genannt. Zusammengefasst werden diese, sofern sie auf das Plangebiet zutreffen, in den nachfolgenden Kapiteln Schutzgut bezogen mit aufgeführt.

Bundesimmissionsschutzgesetz

Nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Lärmimmissionen

Maßgeblich für die Bewertung der Lärmbelastung in der Bauleitplanung ist die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau. Im vorliegenden Fall gehen insbesondere von der geplanten Sondergebietsnutzung Immissionen aus. Darüber hinaus sind im Plangebiet Lärmbelastungen durch die Hauptstraße (L 872) denkbar. Da das Sondergebiet rein gewerblich genutzt wird und im Gebiet Wohnnutzungen, auch als Betriebswohnungen, nicht zulässig sind, entspricht die Schutzbedürftigkeit für Nutzungen im Sondergebiet der eines Gewerbegebietes.

Im Beiblatt 1 der DIN 18005 sind bezogen auf Gewerbe- und Verkehrslärm Orientierungswerte genannt, die bei der Planung anzustreben sind.

Orientierungswerte der DIN 18005			
	Gewerbegebiet	Mischgebiet	Allgemeines Wohngebiet
tags	65 dB(A)	60 dB(A)	55 dB (A)
Nachts (Verkehr / Gewerbe)	55 / 50 dB (A)	50 / 45 dB (A)	45 / 40 dB (A)

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sind nicht als Grenzwerte definiert.

Bezogen auf Anlagen i.S.d. BImSchG entsprechen die Orientierungswerte der DIN 18005 den Richtwerten in der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm).

Die für Verkehr anzustrebenden Orientierungswerte können in belasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung und bestehenden Verkehrswegen, oft nicht eingehalten werden. Die genannten Orientierungswerte sind daher im Rahmen der Bauleitplanung einer Abwägung zugänglich.

Das Bundesverwaltungsgericht hat in seiner Entscheidung vom 18.12.1990 ausgeführt, dass eine Überschreitung der Orientierungswerte um bis zu 5 dB das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein kann. Die technischen Regelwerke – auch die DIN 18005 – enthalten regelmäßig Abstufungen von 5 dB (A) zwischen den jeweils nächst schutzwürdigen Gebietskategorien.

Hinsichtlich des Verkehrslärms wird der Abwägungsspielraum auch durch die neuere 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutz-gesetz (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV vom 12.06.1990) näher definiert. Für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen sind dort Immissionsgrenzwerte (IGW) genannt.

Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Verkehr			
	Gewerbegebiet	Mischgebiet	Allgemeines Wohngebiet
tags	69 dB(A)	64 dB(A)	59 dB (A)
Nachts	59 dB (A)	54 dB (A)	49 dB (A)

In der Verkehrslärmschutzverordnung werden im Sinne der Verordnung Maßnahmen erforderlich, wenn die jeweiligen maßgeblichen Immissionsgrenzwerte (IGW) überschritten werden.

Landwirtschaftliche Immissionen

Nach dem Runderlass d. MU v. 14.11.2000 sind für den Bereich der Landwirtschaft zunächst die TA-Luft sowie die jeweils maßgebliche VDI-Richtlinie anzuwenden. Dabei gilt für Wohn- und Mischgebiete der volle Richtlinienabstand. Nur sofern sich damit Probleme nicht lösen lassen, kommen die weiteren Verfahrensschritte nach der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) Niedersachsen zur Anwendung.

Der GIRL-Richtwert für Wohn- und Mischgebiete beträgt eine Geruchseinheit (GE) pro cbm Luft (erkennbarer Geruch) an bis zu 10 % der Jahresstunden (Immissionswert IW = 0,10).

Für Dorf- oder Gewerbegebiete beträgt der Richtwert 1 GE/m³ an bis zu 15 % der Jahresstunden (IW = 0,15). Sondergebiete sind in der GIRL nicht entsprechend spezifiziert. Im vorliegenden Fall ist für das Sondergebiet von keinem hö-

heren Schutzanspruch auszugehen, da das Gebiet vollständig einer gewerblichen Nutzung vorbehalten bleiben soll.

Sonstige Immissionen

Sonstige schädliche Umwelteinwirkungen durch Anlagen, wie z.B. Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Licht und Wärme, sind zu berücksichtigen, wenn sie gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Sind bezüglich der Luftqualität maßgebliche Werte, insbesondere die der 22. BImSchV, überschritten, sind Luftreinhaltepläne zu erstellen. In Gebieten, in denen kein Luftreinhalteplan erstellt wurde oder erforderlich ist, ist der Erhalt der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen (§1a (6) Nr. 7 h BauGB).

4.1.3 FFH- und Vogelschutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder angrenzend zu einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) oder einem EU-Vogelschutzgebiet. Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke solcher Gebiete sind daher nicht vorhanden. Eine Überprüfung der Verträglichkeit gem. § 34 c (1) NNatG ist nicht erforderlich.

4.2 Bestandsaufnahme

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.

4.2.1 Beschreibung der bestehenden Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)

Eine kartographische Darstellung der vorhandenen Nutzungssituation erfolgt in Anlage 1, eine Beschreibung ist in Kap. 2.2 zu finden.

Südlich des Gebietes grenzt innerhalb festgesetzter allgemeiner Wohngebiete Wohnbebauung an. Die südöstlich angrenzenden Freiflächen sollen im Rahmen eines eigenen Bauleitplanverfahrens als allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet entwickelt werden.

Östlich des Plangebietes verläuft in ca. 100 m Entfernung die Hauptstraße (L 872). Die Verkehrsmengen auf der Hauptstraße werden auch durch die nördlich des Gebietes verlaufende Sandkruger Straße (K 314) und die südöstlich in die Hauptstraße einmündende Munderloher Straße (L 871) beeinflusst.

Die einwirkenden Verkehrsimmissionen dieser Straßen wurden bereits im Rahmen der 47. Flächennutzungsplanänderung ermittelt. Die Berechnungen berücksichtigten die allgemeine Verkehrsentwicklung bezogen auf das Horizontjahr 2020 und ergaben für den Bereich des vorliegenden Plangebietes Beurteilungspegel zwischen 50-60 dB (A) tags und 45-55 dB (A) nachts und damit die Einhaltung bzw. Unterschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 von 65/55 dB

(A) tags/nachts für ein Gewerbegebiet (s. Anlage 2). Es sind im Gebiet somit keine unzumutbaren Verkehrslärmimmissionen zu erwarten, zumal das Sondergebiet rein gewerblich genutzt werden soll und im Gebiet Wohnnutzungen, auch als Betriebswohnungen, nicht zulässig sind.

Östlich der Hauptstraße befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung. Im Rahmen der 47. Flächennutzungsplanänderung wurde die Landwirtschaftskammer Oldenburg gebeten, eine Bewertung der landwirtschaftlichen Immissionssituation nach der GIRL durchzuführen, welche somit auch das vorliegende Plangebiet berücksichtigte. Die Berechnungen der Landwirtschaftskammer ergaben im Bereich des geplanten Sondergebietes Belastungen von einer Geruchseinheit an bis zu 3 – 6 % der Jahresstunden (Immissionswerte IW = 0,03 – 0,06). Diese Werte unterschreiten sogar die auch in einem Wohngebiet zulässigen IW von bis zu 0,10. Weitere emittierende landwirtschaftliche Betriebe sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Die Belastung mit landwirtschaftlichen Immissionen ist somit unproblematisch.

Die im Rahmen landwirtschaftlicher Tätigkeiten entstehenden Maschinengeräusche sowie zeitweise auftretende Geruchsbelästigungen durch Ausbringen von Gülle sind denkbar und lassen sich auch bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft nicht vermeiden. Sie sind von den künftigen Bewohnern im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

Sonstige emittierende gewerbliche Betriebe oder Anlagen (z.B. Sportanlagen), deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Es sind im Plangebiet daher keine Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von potenziell störenden Betrieben oder Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

4.2.2 Beschreibung von Natur und Landschaft

4.2.2.1 Naturraum

Das Plangebiet liegt naturräumlich in der Delmenhorster Geest und zählt dort zu der Untereinheit Kirchhattener Geest.

Bei der Kirchhattener Geest handelt es sich um ein Geschiebedecksandplateau, das von Flugsand und fluviatilen Sanden überlagert ist. Durch den Einfluss der Inlandsvereisung mit Eisvorstößen entstand die leicht wellige bis hügelige Morphologie. Kennzeichnende Bodentypen sind Braunerden und Podsole. Die Braunerden sind ursprüngliche Standorte von Buchen-Eichen-wäldern. Im Bereich von Dünensanden sind Birken-Eichenwälder typisch. Hier finden sich heute überwiegend Kiefernforste. Auf die frühe Siedlungsentwicklung weisen Streu- und Einzelhofsiedlungen mit ausgedehnten Eschfluren sowie die Siedlungsschwerpunkte Kirchhatten und Sandhatten hin.

(Quelle: Landschaftsplan Gemeinde Hatten)

4.2.2.2 Landschaftsbild / Ortsbild

Das Plangebiet befindet sich am Ortseingang von Kirchhatten. Das Landschaftsbild wird u.a. durch das Gebäude eines Lebensmittelmarktes mit vorgelagerten Stellplatzflächen geprägt. Da eine Eingrünung noch nicht vorgenommen ist bzw. die Anpflanzungen erst geringen Alters sind, ist das Gebäude in Richtung Norden und Osten gut wahrnehmbar. Entlang der Hauptstraße sind abschnittsweise beidseitig jüngere Straßenbäume (Linde, Eiche) vorhanden. Trotz ihrer vergleichsweise noch geringeren Größe geht von ihnen eine positive, den Straßenraum gliedernde und belebende Wirkung aus. Westlich des Gebäudes des Lebensmittelmarktes erstreckt sich, angrenzend an die zusammenhängend, bebauten Ortssituation, die freie Feldflur die von Ackernutzung beherrscht wird. Im Norden und Westen wird sie durch Gehölze begrenzt. Südöstlich schließt sich neben der Wohnbebauung eine kleinere Weidefläche an. Insgesamt geht von den landwirtschaftlichen Flächen aufgrund der verhältnismäßig geringen Ausmaße und der natürlichen Begrenzung keine negative Wirkung auf das Landschaftsbild aus. Das Gebäude des Lebensmittelmarktes stellt in Richtung der unbebauten Landschaftsteile eine negative Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar.

Im Landschaftsplan ist das Plangebiet und seine Umgebung als wichtiger Bereich für Vielfalt, Eigenart und Schönheit gemäß dem Landschaftsrahmenplan gekennzeichnet. Es ist Teil der typischen Kulturlandschaft historischer Siedlungsgebiete der Geest. Kennzeichnend sind ein weiträumiges Wallheckennetz, laubholzreiche Wälder im Wechsel mit Acker- und Grünlandflächen sowie gebäude-nahen Obstbaumwiesen.

4.2.2.3 Boden / Wasserhaushalt / Altlasten

a) Boden

Nach Auswertung der Bodenübersichtskarte (Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung, M 1 : 50.000, Hannover 1997) liegt im Bereich des Plangebietes überwiegend ein Sandboden vor, der sich zu einem Podsol entwickelt hat.

(Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung, Bodenübersichtskarte M 1 : 50.000, Hannover, 1997)

Die direkte Bestimmung des Bodens wurde mit einem Pürckhauer – Erdbohrstock bis zu einer Tiefe von 1 m durchgeführt. Es wurden zwei Bohrproben auf den landwirtschaftlichen Nutzfläche des Plangebietes entnommen. Die Angaben der Bodenkarte fanden dabei ihre Bestätigung (s. Anlage 3).

Im Landschaftsplan wird im Handlungskonzept „Boden“ die Vermeidung und Verminderung von Bodenversiegelung im Bereich von Siedlungen als Maßnahme genannt.

b) Wasserhaushalt

Innerhalb und angrenzend an das Plangebiet befinden sich keine Oberflächen-gewässer.

Laut der geowissenschaftlichen Karte des Naturraumpotenzials von Niedersachsen und Bremen 1:200.000 (1979) Grundwasser -Grundlagen- liegt im Bereich des Plangebietes eine Grundwasserneubildungsrate von > 300 – 400 mm im Jahr vor. Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeintrag gilt aufgrund der Mächtigkeit und Bodenart als „hoch“.

Der Landschaftsplan nennt im Handlungskonzept „Wasser“ den Erhalt bzw. die Anhebung der Grundwasserneubildung durch Rückhaltung von Niederschlägen mit möglichst hoher Versickerung des unbelasteten Wassers (Dachflächen) in Siedlungs- und Gewerbegebieten v.a. im Raum Kirchhatten und Sandkrug.

Das Gebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserwerkes Sandkrug. Bei allen Maßnahmen sind neben den grundlegenden Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes die rechtlichen und technischen Bestimmungen des Trinkwasserschutzes durch die gültige Wasserschutzgebietsverordnung für das Wasserwerk Sandkrug bzw. durch die landesweite Schutzverordnung als Planungsvorgaben zu beachten.

c) Altlasten/Kampfmittel

Der Gemeinde liegen zur Zeit keine Hinweise oder Erkenntnisse vor, dass sich im Geltungsbereich des Plangebietes Böden befinden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

In Bezug auf Abwurfkampfmittel zeigen die Aufnahmen alliierter Luftbilder keine Bombardierung innerhalb des Planungs- bzw. Grundstücksbereiches.

Sollten dennoch bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

4.2.2.4 Klima / Luft

Das Plangebiet liegt klimatisch in der maritim-subkontinentalen Flachlandregion. Mittlere Jahresniederschläge von durchschnittlich 650 - 700 mm sind zu erwarten. Die relative Luftfeuchte liegt im Mittel bei 81%. Die durchschnittliche Jahrestemperatur ist etwa 8.4°C, bei mittleren Jahrestemperaturschwankungen von 16.4°C.

Die klimatische Wasserbilanz weist einen Überschuss von 200 - 300 mm im Jahr auf, wobei ein Defizit im Sommerhalbjahr besteht. Die mittlere Vegetationszeit von etwa 220 Tagen ist relativ lang.

(Quelle: Karten des Naturraumpotenzials von Niedersachsen und Bremen; Bodenkundliche Standortkarte, M. 1 : 200.000, Blatt Oldenburg, 1975)

Im Landschaftsplan werden keine Maßnahmen hinsichtlich dieses Schutzgutes genannt, die auf das Plangebiet zutreffen würden.

4.2.2.5 Arten und Lebensgemeinschaften

Heutige potenziell natürliche Vegetation (PNV)

Nach der Karte der potenziell natürlichen Vegetationslandschaften Niedersachsens auf der Grundlage der Bodenübersichtskarte (1:50.000) würde sich das Plangebiet bei einer vom Menschen unbeeinflussten Entwicklung zu einem Drahtschmielen-Buchenwald des Tieflandes entwickeln.

Als Baumarten der Sukzessionsphasen oder Begleiter der von der Rot-Buche dominierten Schlussgesellschaft kämen Hänge-Birke, Gemeine Kiefer, Stiel-Eiche, Trauben-Eiche, Zitterpappel und Eberesche natürlicherweise im Plangebiet vor.

(Quelle: Heutige potenzielle natürliche Vegetationslandschaften Niedersachsens auf Basis der bodenkundlichen Übersichtskarte 1 : 50.000, Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 2003)

Fauna

Das Plangebiet liegt nach dem Landschaftsplan nicht in einem für Arten und Lebensgemeinschaften „wichtigen Bereich“.

Biotoptypen

Die Bestandsaufnahme erfolgte auf Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2004). Der jeweilige Biotopcode ist analog dem Kartierschlüssel. Eine kartographische Darstellung erfolgt in der Anlage 4.

Sandacker (AS)

Das Plangebiet wird im Wesentlichen von dem Teil einer Ackerfläche eingenommen. Der Acker schließt sich westlich an den neu errichteten Lebensmittelmarkt an. Im Süden grenzt Wohnbebauung mit umgebenden Gärten an. Im Westen ist abschnittsweise auch eine in den Acker ragende Gartenparzelle vorhanden. Abschnittsweise stellt eine Grünlandweide die sich zwischen Wohnbebauung und Lebensmittelmarkt befindet, die sich anschließende Nutzung im Süden dar. Nördlich setzt sich die Ackernutzung bis an eine Hecke aus Bäumen und Sträuchern außerhalb des Plangebietes fort. An den Außenseiten des Ackers sind keine ausgeprägten Ackerrandstreifen vorhanden.

Teilbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2

Entwicklungsziel: Siedlungsgehölz (HSE)

Im Osten des Plangebietes wird ein Streifen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 überplant. Dieser Streifen sollte zur Einbindung des Lebensmittelmarktes in die Landschaft mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen bepflanzt werden. Neben der Eingrünungsfunktion hat das Siedlungsgehölz eine Bedeutung als Nahrungs-, Rückzugs- und Lebensraum für die an den Siedlungsraum angepassten Arten und Lebensgemeinschaften.

4.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Gemeinde sind innerhalb des Plangebietes sowie in der Umgebung keine baulichen Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen oder Bodendenkmale

darstellen bzw. keine sonstigen wertvollen Kultur- oder sonstige Sachgüter, die durch die Planung beeinträchtigt werden könnten, bekannt.

4.3 Prognose und Maßnahmen

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung sowie Darstellung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

4.3.1 Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz

Das Plangebiet stellt aufgrund seiner bisherigen intensiven Nutzung als Ackerfläche kein Areal mit hoher Bedeutung für die benachbarte Wohnbevölkerung dar. Die Naherholungsfunktion des Gebietes ist von geringer Bedeutung. Südlich schließt die bebaute Ortslage von Kirchhatten an.

Durch die im Gebiet geplante großflächige Einzelhandelsnutzung sind für den Menschen Beeinträchtigungen aufgrund Lärmeinwirkungen möglich.

a) Gewerbliche Emissionen (Anlage 8)

Bei der geplanten Entwicklung des Plangebietes als Standort für großflächigen Einzelhandel sind die umliegend vorhandenen Nutzungen zu berücksichtigen.

Die Bebauung südlich des Plangebietes wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 31 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die zulässigen Immissionsrichtwerte betragen 55/40 dB tags / nachts.

Um die vorhandene und geplante Nutzungssituation zu berücksichtigen wird der zulässige Störgrad des Sondergebietes grundsätzlich auf Emissionen begrenzt, die das benachbarte Wohnen nicht wesentlich stören. Das Gebiet selbst bleibt Einzelhandelsnutzungen vorbehalten. Betriebswohnungen sind nicht vorgesehen.

Durch den geplanten Lebensmittelmarkt sind zusätzliche Lärmimmissionen, insbesondere durch den zu erwartenden Kunden- und Anlieferungsverkehr möglich.

Das Planungskonzept sieht vor, das Geschäftsgebäude im westlichen Bereich des Plangebietes anzuordnen. Der Anlieferungsverkehr der geplanten Einzelhandelsnutzung soll an der Nordseite am nördlichen Rand des Plangebietes erfolgen. Die Anlieferungszone soll zudem teilweise eingehaust werden. Durch diese geplante Anordnung ergibt sich zu den südlich gelegenen Wohnnutzungen eine lärmschützende Wirkung. Die Belieferung des Backshops erfolgt durch Transporter im Bereich des Haupteingangs an der Ostseite des Gebäudes.

Die Erschließung der Fläche für den Kundenverkehr erfolgt im nordöstlichen Bereich. Die Stellplatzflächen werden östlich des Gebäudes angeordnet. Zusätzlich ist an der Südseite des Marktes die Leergutabholung vorgesehen. Es ist vorgesehen, an der Südseite des Plangebietes auf einer Länge von ca. 95 m zu den angrenzenden Wohngrundstücken einen Wall mit einer Höhe von 1,5 m anzulegen. Der Wall wird bepflanzt und verbessert insbesondere die optische Einbin-

dung des Sondergebietes und bietet einen guten Sichtschutz für die südlich angrenzende Wohnbebauung.

In der Beurteilung der Lärmimmissionen durch das Institut für technische und angewandte Physik GmbH (ITAP) wurde die konkrete Vorhabenplanung zugrunde gelegt und das Vorhaben sowohl in Bezug auf betriebsbedingte Geräuschimmissionen als auch in Bezug auf die Zunahme der Verkehrsbelastung untersucht. Das Gutachten berücksichtigt zudem die bereits im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 ermittelte Geräuschvorbelastung im östlich angrenzenden Sondergebiet.

Die Berechnungen ergaben, dass unter den genannten Bedingungen werktags im Tagzeitraum (7-22 Uhr) keine Konflikte durch betriebsbedingte Geräuschimmissionen zu erwarten sind. Die Öffnung des Backshops am Sonntag von 7-12 Uhr ist demnach ebenfalls problemlos. Weitergehende Öffnungszeiten sind jedoch auszuschließen.

Im Nachtzeitraum (22-6 Uhr) können 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) an der Nordseite des Gebäudes angeordnet werden.

Die im Gutachten aufgeführten erforderlichen Beschränkungen bzw. Maßnahmen werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

b) Betriebsbedingte Verkehrsimmissionen

Bezüglich der Verkehrsbelastung wurde auf die im Jahr 2000 ermittelten Verkehrsmengen zurückgegriffen und die durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) der östlich verlaufenden L 872 als auch der L 871 und die nördlich verlaufende K 314 als Gesamtbelastung addiert sowie die durch den 1. Teilbereich des SO-Einzelhandel als auch das geplante Vorhaben zu erwartende Mehrbelastung berücksichtigt. Für das vorliegende Vorhaben wurden für den Tageszeitraum 1.600 Pkw-, 12 Transporter- und 18 Lkw-Bewegungen veranschlagt. Für den 1. Teilbereich des SO-Einzelhandel wurden 1.056 Pkw- und 6 Lkw-Bewegungen berücksichtigt.

Nachts wurden für das vorliegende Plangebiet 2 Transporter- und 2 Lkw-Bewegungen zugrunde gelegt.

Der allgemeinen Verkehrszunahme wurde durch Berücksichtigung von um 24,4 % höhere Prognosezahlen bezogen auf das Horizontjahr 2022 (Hochrechnung der Zahlen von 2000 auf das Jahr 2007 sowie Prognosehorizont 15 Jahre) Rechnung getragen.

Insgesamt wurde somit ein konservativer Ansatz gewählt.

Die Berechnungen ergaben, dass unter diesen Bedingungen die maßgeblichen Orientierungswerte an den der L 872 nächstgelegenen Immissionsorten zum Teil überschritten werden. Diese Überschreitungen ergeben sich jedoch bereits aufgrund der hohen Vorbelastung durch die berücksichtigten Straßenzüge. Durch den zusätzlichen betriebsbedingten Verkehr des vorliegenden Plangebietes ergeben sich dagegen nur geringe Auswirkungen mit einer rechnerischen Erhöhung der Beurteilungspegel um max. 0,5 dB (A) an den maßgeblichen Immissionsorten. Eine solche Erhöhung ist durch die Betroffenen nicht wahrnehmbar und nach den Aussagen der Gutachterin als vernachlässigbar einzustufen. Für den Nachtzeitraum ergeben sich, entsprechend der geplanten Nutzung mit Öffnungszeiten nur während der Tagzeit, keine Pegeländerungen. Maßnahmen sind diesbezüglich daher nicht erforderlich.

c) Sonstige Immissionen

Wie bereits unter Kap. 4.2.1 beschrieben, sind sonstige Immissionen (z.B. durch Licht, Luftbelastungen, Strahlung, Erschütterungen) in erheblichen Umfang im Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Erhebliche sonstige Immissionen, die durch die Planung verursacht werden, sind ebenfalls nicht zu erwarten.

4.3.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

4.3.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild

Durch die Bebauung der freien Ackerfläche werden die Sichtbeziehungen von Seiten des bestehenden Lebensmittelmarktes und des Wohngebietes in die freie Landschaft verändert. Der Siedlungsrand wird weiter in Richtung Westen und Norden verschoben. Der Anteil unbebauter Landschaft wird weiter reduziert.

Durch die geplante Anlage eines Siedlungsgehölzes an der westlichen Außenseite des zukünftigen Sondergebietes kann ein Teil der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermieden werden. Die Gehölze können das geplante Gebäude (max. zulässige Gesamthöhe 13 m) wirksam in die Landschaft einbinden. An der südlichen Grenze wird ein bepflanzter Sichtschutzwall angelegt. Dieser wird gegenüber dem angrenzenden Wohngebiet eine einheitliche Eingrünung der geplanten Stellplatzflächen sowie dem Gebäude sicherstellen. Im Zusammenhang mit der geplanten Hecke an der Grenze des bestehenden Lebensmittelmarktes wird sich eine durchgängige Grünstruktur ergeben, die zur inneren Durchgrünung der bebauten Ortslage beiträgt.

Insgesamt kann durch randliche Pflanzstreifen, die Begrenzung der Bauhöhen auf max. 13 m sowie eine mögliche Stellplatzbegrünung eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermieden werden.

Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Bodens auf einer externen Kompensationsfläche haben auch eine positive Auswirkung auf das Schutzgut.

4.3.2.2 Boden / Wasser

Der Eingriff in den Boden- und Grundwasserhaushalt wird in erster Linie durch die zukünftige mögliche Versiegelung hervorgerufen. Mit der Versiegelung gehen bestehende Bodenfunktionen verloren, wie z.B. Filter- und Produktionsfunktionen. Mit der Inanspruchnahme eines durch die intensive Landwirtschaft genutzten Bodens (mögliche Stoffeinträge, Bodenverdichtung, Erosion) wird die Überplanung eines anthropogen noch nicht veränderten Bodens vermieden. Durch die Anlage von bepflanzten Grünstreifen kann der Eingriff in den Boden z.T. innerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Es verbleiben jedoch erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens. Es ist eine externe Kompensationsmaßnahme erforderlich.

Mit der zukünftig möglichen Bebauung geht Versickerungsfläche verloren. Die Grundwasserneubildung wird in diesen überbauten Abschnitten verringert. Mit der Anlage einer naturnah gestalteten Regenrückhalteeinrichtung, wird eine erhebliche Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes vermieden. Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Bodens auf einer externen Kompensationsfläche wirken sich auch positiv auf das Schutzgut Wasser aus.

4.3.2.3 Klima / Luft

Die mit der Versiegelung reduzierte Verdunstungsfläche bewirkt eine örtliche Erwärmung. Die siedlungsnah Freifläche als Frischluftentstehungsgebiet wird reduziert. Die Ausweisung von bepflanzten randlichen Grünstreifen wirken sich positiv auf das Kleinklima (Luftbefeuchtung) und die Luftqualität (z.B. Ausfilterung von Schadstoffen) aus. Der Eingriff in das Schutzgut Klima/Luft wird damit z.T. vermieden und ausgeglichen und ist daher insgesamt als nicht erheblich einzustufen.

Die Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Bodens auf einer externen Kompensationsfläche können sich auch positiv auf das Schutzgut Klima/Luft auswirken.

4.3.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften wird vor allem durch den Verlust einer Ackerfläche verursacht. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der angrenzenden Bebauung weist das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften auf. Mit außerhalb des Plangebietes befindlichen Gehölzstrukturen können jedoch Wechselbeziehungen (z.B. Nahrungsraum - Brutplatz) bestehen. Der Verlust dieser Freifläche kann durch die Anlage von Grünstreifen und die Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Gehölzen z.T. kompensiert werden. Insgesamt entsteht durch die Planung keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften. Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Bodens auf einer externen Kompensationsfläche wirken sich zusätzlich auch positiv auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften aus.

4.3.2.5 Wirkungsgefüge

Die o.g. Schutzgüter stehen in Beziehung zueinander. Die getroffenen Festsetzungen und Maßnahmen können daher auf ein Schutzgut positiv, auf das andere jedoch negative Auswirkungen haben. Nachfolgend wird das aus der vorliegenden Planung resultierende Wirkungsgefüge beschrieben.

Mit der Planung geht eine siedlungsnaher Ackerfläche verloren. Durch die Versiegelung wird die Grundwasserneubildung und damit auch die Verdunstungsrate in diesen Bereichen reduziert. Mit der Anlage von Pflanzstreifen und einer naturnah gestalteten Regenrückhalteeinrichtung wird jedoch neue vertikale Verdunstungsfläche, die Möglichkeit der Schadstoffbindung sowie auf derzeitiger Ackernutzung ein neuer Nahrungs-, Rückzugs- und Lebensraum für Flora und Fauna des Siedlungsbereichs geschaffen.

Insgesamt wird mit der vorliegenden Planung das Wirkungsgefüge der Schutzgüter von Natur und Landschaft nicht erheblich beeinträchtigt.

4.3.2.6 Bodenschutzklausel - § 1a (2) Satz 1 und 2 BauGB

Gemäß § 1a (2) Satz 1 soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen und insbesondere die Möglichkeiten der Gemeinde zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung genutzt werden. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigem Umfang umgenutzt werden.

Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde die Flächen für die Ansiedlung eines Vollsortiment-Verbrauchermarktes als konkretes Vorhaben im Ortsteil Kirchhatten bauleitplanerisch verbindlich sichern. Unter Berücksichtigung des bereits entstandenen Lebensmittelmarktes und der geplanten Schaffung eines Verbundstandortes, sowie des hohen Stellplatzbedarfs dieser Märkte, können die für diese Einrichtungen benötigten Flächen nicht im erforderlichen Umfang im Ort durch Möglichkeiten zur Innenentwicklung gedeckt werden. Dies führte bereits im Rahmen der 47. Flächennutzungsplanänderung zur grundsätzlichen Entscheidung einer Entwicklung am vorliegenden Standort.

Die für das konkrete Vorhaben erforderliche Fläche mit einer Größe von ca. 0,8 ha beschränkt sich auf das unbedingt erforderliche Maß und wird in Bezug auf das Maß der möglichen Bodenversiegelung und die Ausgestaltung der Flächen konkretisiert. Die Gemeinde ist der Ansicht, dass damit der Bodenschutzklausel im Hinblick auf die Größe der erforderlichen Gebietsausweisung ausreichend Rechnung getragen ist.

4.3.2.7 Eingriffsregelung

4.3.2.7.1 Zulässigkeit des Eingriffs

Durch die Bauleitplanung werden im Planungsgebiet Maßnahmen vorbereitet bzw. ermöglicht, deren Durchführung den Eingriffstatbestand gem. § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllen. Die Eingriffe stellen z.T. erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Orts- und Landschaftsbildes dar.

Nach § 19 (1) und (2) BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

Die durch diese Planung entstehenden Eingriffe werden durch verschiedene, im Folgenden aufgelistete Maßnahmen z.T. vermieden bzw. ausgeglichen, so dass die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes auf ein unbedingt notwendiges Maß reduziert wird.

Grundsätzlich ist ein Eingriff unzulässig, wenn die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes überwiegen. Dieses ist in der Regel in Gebieten der Fall, in denen die Voraussetzungen eines Schutzes nach den §§ 24 - 28 b Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) erfüllt sind. Das Plangebiet erfüllt nicht diese Voraussetzungen.

Weil auch andere für den Naturschutz wertvolle Elemente, die als selten oder gefährdet einzustufen sind, nicht in Anspruch genommen werden und die Sicherung und Verbesserung der Versorgungsstruktur ein bedeutsamer öffentlicher Belang sind, sind nach Überzeugung der Gemeinde Hatten die hier vorbereiteten Eingriffe letztendlich zulässig.

4.3.2.7.2 Eingriffsbilanzierung

Im Folgenden werden die möglichen Eingriffe und Maßnahmen mit dem Bestand (Anlage 4) verglichen und bewertet, um die Plausibilität nachvollziehbar, also auch zahlenmäßig vergleichbar zu machen.

Hierfür wird die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages" (2006) zugrunde gelegt. Nachfolgend gilt die Formel:

Fläche in qm x Wertfaktor (WF) = Werteinheiten (WE)

4.3.2.7.3 Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

In der folgenden Tabelle werden alle Biotopflächen aufgeführt, die durch die Planung unmittelbar beeinträchtigt werden. Die Biotopflächen bzw. z.T. das Entwicklungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2, wurden in den vorangegangenen Kapiteln beschrieben. Entsprechend dem Städtetagmodell wird diesen Biotopflächen der jeweilige Wertfaktor zugeordnet.

Werden die Biotopflächen mit ihren Wertfaktoren multipliziert, ergeben sie in der Summe den Eingriffsflächenwert.

Nutzungsart / Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Sandacker (AS)	8.001 qm	1 WF	8.001 WE
Teil vorhabenbezogener BBP Nr. 2	210 qm	–	–
Siedlungsgehölz (HSE)	210 qm	3 WF	630 WE
Gesamtfläche:	8.211 qm		
Eingriffsflächenwert:			8.631 WE

4.3.2.7.4 Ermittlung des Kompensationswertes

In den vorangegangenen Kapiteln wurden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs beschrieben. Zusammengefasst sind dieses die Anlage eines bepflanzten Sichtschutzwalles an der südlichen Grenze und die Herstellung einer teilweise bepflanzten Regenrückhalteeinrichtung im Westen des Plangebietes. Diesen wird soweit möglich entsprechend ihrer künftigen Wertigkeit ein Wertfaktor nach dem Städtetagmodell zugeordnet. Sie werden in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Die Flächen der aufgeführten Nutzungsarten / Biotop-typen werden mit den zugeordneten Wertfaktoren multipliziert und ergeben dann addiert den Kompensationswert.

Nutzungsart / Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Sondergebiet GRZ 1.0	6.617 qm	–	–
versiegelt 100 % (X)	6.617 qm	0 WF	0 WE
Private Grünfläche	1.594 qm	–	–
Regenrückhaltung (SXZ) West	507 qm	2 WF	1.014 WE
Siedlungsgehölz (HSE) (50 %) West	507 qm	3 WF	1.521 WE
Siedlungsgehölz (HSE) bepfl. Wall	580 qm	2 WF	1.160 WE
Gesamtfläche:	8.211 qm		
Kompensationswert:			3.695 WE

4.3.2.7.5 Externe Kompensationsmaßnahmen

(Anlage 5)

Der Gemeinde Hatten steht das Flst. 71 (25.212 qm) der Flur 54 in der Gemar-kung Hatten für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung.

Das Flurstück befindet sich an der Hunte zwischen Sandhatten und Huntlosen. Die Hunte verläuft südlich der Fläche. Ein Grasweg trennt die Kompensationsflä- che von einer im Böschungsbereich des Flusses vorhandenen Strauch- Baumhecke aus Eiche und Weide. Westlich und östlich des Flurstückes grenzen Weideflächen an. Im Norden trennt ein ausgebauter Graben die Kompensations-

fläche von weiterer Grünlandnutzung ab. Der Graben weist als Böschungsbe-
wuchs eine Brennesselflur auf. An der nordöstlichen Grenze der Kompensati-
onsfläche ist abschnittsweise eine Hecke aus Weidensträuchern vorhanden. Sie
stockt in einem temporär Wasser führenden Graben. Die Kompensationsfläche
wird intensiv als Weide genutzt. Die Grasnarbe setzt sich aus den Hauptbe-
standbildnern Deutsches Weidelgras, Honiggras, Wiesen-Lieschgras, Rispen-
gras, Knäuelgras und anderen häufigen Süßgräsern sowie krautigen Arten zu-
sammen, die in Abhängigkeit der Trittbelastung vermehrt in den Randbereichen
vorkommen. Es sind Breitwegerich, Weißklee, Stumpfblättriger Ampfer, Vogel-
knöterich, Brennessel, Wiesenkerbel, Kriechender Hahnenfuß, Schafgarbe und
Kratzdistel vorhanden.

In Absprache mit der Naturschutzbehörde soll die Kompensationsfläche zu ex-
tensivem Feuchtgrünland entwickelt werden. Zur Erhöhung der Strukturvielfalt sind
abschnittsweise Senken/Blänken anzulegen. Auf der Fläche sind die folgenden
Bewirtschaftungsbeschränkungen einzuhalten.

- a) kein Umbruch des Dauergrünlandes
- b) keine Anwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln
- c) Düngung mit maximal 80 kg N pro Hektar und Jahr (Erhaltungsdüngung)
- d) Kein Liegenlassen von Mähgut
- e) kein Walzen oder Schleppen in der Zeit vom 15. März bis 15. September
- f) keine Veränderung des Bodenreliefs (insbesondere Mulden, Senken, Er-
höhungen)
- g) keine zusätzlichen Entwässerungsmaßnahmen (z.B. Anlegen von Gräben,
Drainagen)
- h) bei Mähwiesennutzung frühestmöglicher Schnitt am 15. Juni
- i) Weidenutzung vom 15. Mai bis zum 1. Oktober mit maximal 1,5 GV/ha
- j) mindestens eine Pflegemahd jährlich frühestens nach dem 15. Juni

Durch die v.g. Maßnahmen wird auf der Fläche eine Aufwertung um den Wertfak-
tor 2 erreicht, so dass insgesamt (25.212 qm x 2 WF) 50.424 WE vorhanden
sind.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 wurde eine Fläche von 1.925
qm (3.850 WE) zugeordnet, so dass nunmehr noch **23.287 qm (46.574 WE) zur
Verfügung stehen.**

4.3.2.7.6 Schlussbetrachtung

Innerhalb des Plangebietes entsteht durch Vermeidungsmaßnahmen und interne
Ausgleichsmaßnahmen ein Kompensationswert von 3.695 WE. Nach Abzug des
Kompensationswertes vom Eingriffsflächenwert verbleibt ein Kompensationsde-
fizit von 4.936 WE. Zum Ausgleich ist eine externe Kompensationsfläche erfor-
derlich.

Entsprechend dem Defizit wird dem Bebauungsplan eine Teilfläche von
2.468 qm (4.936 WE) der externen Kompensationsfläche (Flst. 71 Flur 54 Ge-
markung Hatten) zugeordnet. Es verbleibt eine Fläche von 20.819 qm zum Aus-
gleich weiterer Eingriffe.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und der Kompensationsmaßnahmen geht die Gemeinde Hatten davon aus, dass der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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.

4.3.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

Da im Plangebiet und angrenzend keine Objekte von kulturgeschichtlicher Bedeutung oder wertvolle sonstige Sachgüter bekannt sind, sind Umweltauswirkungen auf diese Güter nicht zu erwarten.

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.“

4.3.4 Wechselwirkungen

Bei der Prüfung der Wechselwirkungen ist entsprechend den Anforderungen von § 1 (6) Nr. 7 i BauGB das übergreifende Verhältnis zwischen Naturhaushalt und Landschaft, den Menschen sowie den Sach- und Kulturgütern soweit sich diese durch die Planung wechselseitig beeinflussen, zu erfassen.

Wie aus den vorangegangenen Kapiteln hervorgeht, entstehen durch die Planung insbesondere bei Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen auf den überwiegenden Teil der zu betrachtenden Bestandteile der Umwelt keine erheblichen negativen Auswirkungen.

Mit der vorliegenden Planung eines Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“ entstehen somit keine neuen weitergehenden Beeinträchtigungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Naturhaushalt und Landschaft, Mensch, Sach- und Kulturgüter) die sich so auswirken, dass negative Rückwirkungen zu erwarten wären. Erhebliche Wechselwirkungen treten damit nicht auf.

4.3.5 Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die landwirtschaftliche Nutzung mit möglichen negativen Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt im Bereich des Plangebietes fortgeführt. Das Orts- und Landschaftsbild bliebe in der jetzigen Form erhalten. Die am Siedlungsrand gelegene Freifläche würde ihre Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet für die Ortslage beibehalten.

Für die angrenzend bestehende Bebauung würde die derzeitige Immissionssituation erhalten bleiben.

4.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativprüfung)

Bei der Alternativprüfung sind die Ziele und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Der Gesetzgeber hat damit klargestellt, dass es im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht um Standortalternativen an Standorten außerhalb des Plangebietes geht. Zu prüfen sind nur plankonforme Alternativen, ob die Planungsziele auch in anderer oder schonenderer Weise umgesetzt werden könnten (vgl. Muster Einführungserlass zum EAG-Bau Fachkommission Städtebau am 1. Juli 2004 oder U. Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, RN 491 VHW-Verlag August 2004).

Im vorliegenden Fall soll im Ortsteil Kirchhatten ein Vollsortiment-Verbrauchermarkt angesiedelt werden, welcher den bereits ansässigen Discounter ergänzt. Innerhalb des Ortskerns von Kirchhatten stehen Flächen in der benötigten Größe nicht zu Verfügung. Auch für den im Ort bereits bestehenden Markt sind Flächen, die einen zeitgemäßen und marktgerechten Ausbau ermöglichen würden, nicht vorhanden.

Zudem bietet sich mit der vorliegenden Planung die Möglichkeit im Gemeindegebiet einen attraktiven Verbundstandort zu schaffen.

Eine solche Möglichkeit bestände alternativ nur auf einer unmittelbar benachbarten Fläche östlich der L 872. Die grundsätzliche Standortfindung wurde jedoch bereits im Rahmen der 47. Flächennutzungsplanänderung und mit der getätigten Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters entschieden.

Eine andere Planungskonzeption würde in Bezug auf eine schonendere Umsetzung keine Verbesserungen mit sich bringen. Die Art der geplanten Nutzung bedingt eine gewisse Flächengröße, in der neben dem geplanten Baukörper auch die erforderlichen Nebenanlagen, wie Stellplätze, Zufahrten, Anlieferungszone etc. untergebracht werden können. Eine geringere Flächenausweisung bietet sich im vorliegenden Fall daher nicht an.

Durch die Anordnung des Baukörpers im westlichen Bereich soll die erforderliche Stellplatzfläche gemeinsam mit dem Gebäude des Lebensmitteldiscounter nach Süden und Westen teilweise eingefasst werden. Als sinnvolle Alternative wäre allenfalls eine Anordnung im südlichen Bereich zur Schaffung einer Riegelbebauung denkbar. Eine solche Anordnung würde die Lärmsituation für die südlich gelegene Wohnbebauung in Bezug auf die Stellplatzfläche verbessern, dagegen in Bezug auf den Anlieferverkehr verschlechtern. Dieser ist nach dem Planungskonzept des Investors am nördlichen Plangebietsrand vorgesehen. Bei einer Anordnung des Gebäudes am südlichen Rand des Plangebietes würde die Anlieferung entweder in den südlichen Bereich oder an die West- bzw. Ostseite des Gebäudes verlagert und wäre damit der vorhandenen Bebauung wesentlich dichter zugeordnet. Eine solche Alternative würde somit in Bezug auf die Gesamtlärmsituation nur geringe Verbesserungen mit sich bringen. Zur besseren Einbindung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild sind im Süden und Westen Anpflanzungen vorgesehen. Sonstige Alternativen, welche den Immissi-

onsschutz oder die Belange von Natur und Landschaft verbessern könnten, drängen sich nicht auf.

4.5 Sonstige Belange des Umweltschutzes

Durch die Lage des Plangebietes ist eine verbesserte Auslastung der vorhandenen Erschließungs- bzw. Ver- und Entsorgungsanlagen möglich. Durch den fast direkten Anschluss an die bestehende Ortslage ergeben sich in Bezug auf die im Sondergebiet geplante Nutzung eines Lebensmittelmarktes zumindest für Kirchhatten und die umliegenden Ortschaften optimierte Anfahrtswege und die Möglichkeit von Kopplungseinkäufen.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 (6) Nr. 7 e BauGB) wird durch Anschluss an die zentrale Kläranlage sowie das Abfallentsorgungssystem durch den Landkreis bzw. den Entsorgungsträger gewährleistet.

Die Nutzung von erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 (6) Nr. 7 f BauGB) zur Vermeidung weiterer Emissionen ist im vorliegenden Bebauungsplan, insbesondere im Hinblick auf den Grundsatz der Gleichbehandlung, nicht vorgeschrieben. Die Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Solarenergie) ist durch die getroffenen Festsetzungen möglich. Der Einsatz spezieller Technologien ist dem Grundstückseigentümer bzw. Vorhabenträger, soweit es unter Berücksichtigung der getroffenen Gebietsfestsetzung und nachbarschaftlicher Interessen möglich ist, freigestellt.

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 h BauGB ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, als Belang im Sinne des Vorsorgeprinzips, zu berücksichtigen. Durch die vorliegende Planung sind wesentliche Veränderungen der Luftqualität jedoch nicht zu erwarten.

4.6 Zusätzliche Angaben im Umweltbericht

4.6.1 Methodik

Die mit dem geplanten Vorhaben zu erwartende Lärmsituation wurde nach dem vorliegenden Gutachten des Büro ITAP bewertet. Die Berechnung erfolgte nach der DIN-ISO 9613-2 (Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien). Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

Der sich durch das geplante Vorhaben ergebende zusätzliche Verkehr wurde unter Bezugnahme auf die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (Stand: Juli 2002) nach dem Rechenverfahren der RLS-90 ermittelt und im Vergleich mit der bestehenden Vorbelastung (L 872, L 871, K 314 und 1. Teilbereich des SO-Einzelhandel) bewertet.

Die in das Gebiet durch die o.g. Straßenzüge einwirkenden Verkehrslärmimmissionen bzw. mögliche landwirtschaftliche Geruchsmissionen wurden bereits im Rahmen der 47. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 ermittelt.

Die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft erfolgte verbalargumentativ. Im Rahmen der Eingriffsregelung kam die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages (2006)“ zur Anwendung.

4.6.2 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen durch die Planung nicht zu erwarten.

Die Umsetzung und ordnungsgemäße Herstellung der geplanten Anpflanzungen wird durch die Gemeinde durchgeführt oder durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Die Dauer der erforderlichen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sollte 3 Jahre betragen.

Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt auf externen Flächen, die dem Vorhabenträger bzw. der Gemeinde durch vertragliche Regelung dauerhaft zur Verfügung stehen. Die Gemeinde wird durch Vertrag die Durchführung der Maßnahmen sichern. Die Gemeinde wird regelmäßig, d.h. mind. alle 5 Jahre eine Überprüfung der Maßnahmen vornehmen.

Die Festsetzung, die Zulässigkeit baulicher Anlagen auf solche zu beschränken, die das Wohnen nicht stören, wird durch Maßnahmen nach den Empfehlungen des anliegenden Lärmgutachtens ergänzt. Die empfohlenen Schallschutzmaßnahmen sind zudem im Durchführungsvertrag sicher gestellt. Danach sind die Anlieferungszone für die LKW-Anlieferung und Entsorgung sowie lärmintensive Anlagen (z.B. Schneckenverdichter) an der Nordseite des Hauptgebäudes anzuordnen. Die Entsorgung von Leergut ist dagegen auch an den anderen Gebäudeseiten zulässig.

Darüber hinaus soll am Südrand des Gebietes ein zu bepflanzender Schutzwall errichtet werden, welcher neben einem Sichtschutz auch die Lärmsituation im Erdgeschoss und den Freiflächen für die südlich angrenzende Bebauung verbessert. Die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen kann als Nebenbestimmung in die Baugenehmigung aufgenommen werden und wird im übrigen von der Gemeinde vertraglich gesichert und überwacht.

4.6.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Nachfolgenden werden die aus der Planung resultierenden Auswirkungen in Bezug auf die Umwelt und ihre Erheblichkeit zusammengefasst dargestellt.

Durch die geplante Ausweisung eines Standortes für großflächigen Einzelhandel ergeben sich Veränderungen der Gestalt oder Nutzung der Grundflächen. Diese sind jedoch bei Städtebauprojekten i.d.R. immer gegeben.

Im Plangebiet können die Beeinträchtigungen der Umwelt durch geeignete bauliche und landschaftspflegerische Maßnahmen gemindert werden. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Schaffung von Pflanzstreifen am Siedlungsrand und zwischen Wohngebiet und Sondergebiet berücksichtigt. Damit können auch die Belange des Bodenschutzes teilweise berücksichtigt und mögliche Auswir-

kungen auf die Arten und Lebensgemeinschaften und das Klima bzw. die Luft reduziert werden. Aufgrund einer geplanten Versickerung und Rückhaltung des Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes.

Die zu erwartende Lärmbelastung durch den Kunden- und Anlieferverkehr des Sondergebietes wird teilweise durch das konkrete Bauungs- und Erschließungskonzept sowie den geplanten Schutzwall vermieden. Weitere Maßnahmen sind nach Maßgabe des Gutachtens im Bebauungsplan festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass die Schutzansprüche der angrenzend bestehenden Nutzungen gewährleistet werden.

Aus der Landwirtschaft (Geruchsimmissionen) sind in Bezug auf den Menschen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die nicht innerhalb des Plangebietes ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft können auf externen Kompensationsflächen ausgeglichen werden.

5 Abwägungsergebnis

Wesentliche andere Belange als die in der Begründung, insbesondere im Umweltbericht, dargelegten sind nicht zu berücksichtigen.

Wie die Umweltprüfung (Kap. 4 Umweltbericht) gezeigt hat, ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern, die nicht ausgeglichen werden können. Die damit nur geringe zusätzliche Belastung der Schutzgüter erscheint insbesondere im Verhältnis zur Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bürger als zumutbar.

Die Gemeinde Hatten stellt daher insgesamt die Belange der Verbesserung der Versorgungsstruktur vor die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, so dass die vorliegende Planung durchgeführt werden kann.

6 Städtebauliche Daten

Art der Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“, davon:	6.617 qm	80,6 %
• Fläche für Stellplatzanlagen	(3.896 qm)	(47,4 %)
• Mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche	(319 qm)	(3,9 %)
Private Grünfläche, davon	1.594 qm	19,4 %
• Anpflanzung / Regenrückhaltung	(1.014 qm)	(12,4 %)
• Anpflanzung / Schutzwall	(580 qm)	(7,1 %)
Plangebiet	8.211 qm	100 %

7 Verfahren

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Gemeinde Hatten hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig die allgemeinen Ziele und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich dargelegt und Gelegenheit zur Erörterung gegeben.

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

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig an der Planung beteiligt und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht vom 16.07.2007 bis 17.08.2007 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

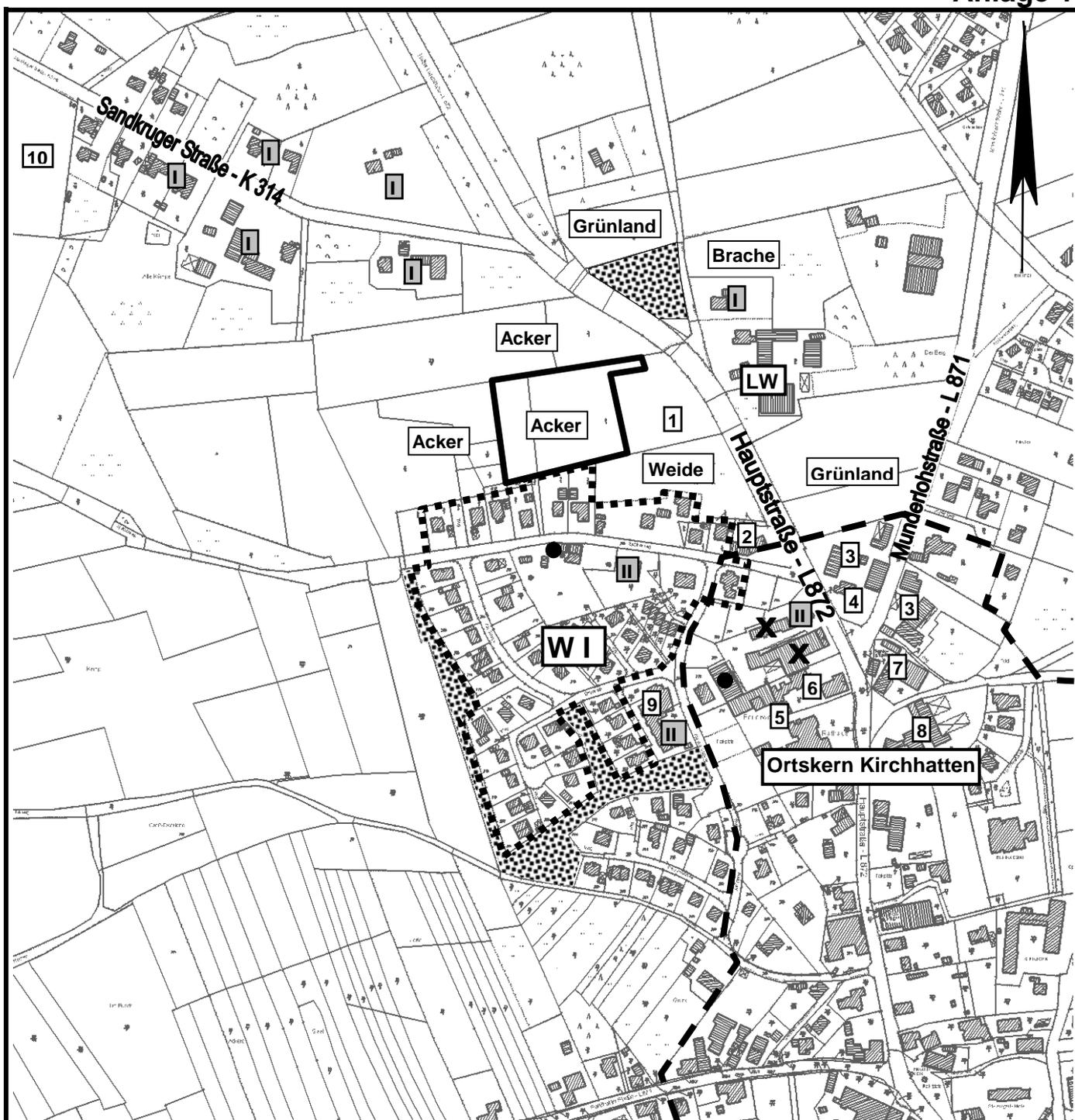
Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 26.09.2007.

Hatten, den 26.09.2007

Bürgermeisterin

Anlagen

1. Bestehende Nutzungsstruktur
2. Verkehrslärmimmissionen – Auszug aus dem Lärmgutachten zur 47. Flächennutzungsplanänderung
3. Bodenprofil
4. Plangebiet -Biotoptypen-
5. Externe Kompensationsfläche –Biotoptypen/Zuordnung-
6. Hydraulischer Nachweis
7. Entwicklungskonzept zum Einzelhandel in Kirchhatten
8. Lärmgutachten



Legende:

-  Geltungsbereich vorhabenbezogener BBP Nr. 3
-  Bereich mit Wohngebäuden eingeschossig
-  Wohngebäude ein-/ zweigeschossig
-  Landwirtschaftlicher Betrieb
- 1 Lebensmitteldiscounter
- 2 Autohandel
- 3 Ehemalige Hofstelle
- 4 Medizinische Fußpflege
- 5 Rathaus, Feuerwehr
- 6 AWO, Bäckerei, Wellnessstudio, Fotoshop, Friseur
- 7 Tankstelle
- 8 Kfz-Werkstatt
- 9 Seniorenpflegeheim
- 10 Freizeitzentrum Hatten (Freibad, Camping, Gastronomie)
-  Leerstand
-  Nicht existent
-  Grünanlage, Gehölz

Gemeinde Hatten

Anlage 1 zum
vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 3

**Bestehende
Nutzungsstruktur**
M 1 : 5.000



Messstelle nach §26 BImSchG

Telefon

(0441) 57061-22

Fax

(0441) 57061-10

Email

info@itap.de

Postanschrift

Marie-Curie-Straße 8
26129 Oldenburg

Geschäftsführer

Dr. Manfred Schultz-von-Glahn
Dipl. Phys. Hermann Remmers

Sitz

Ginsterweg 9
26160 Bad Zwischenahn
Amtsgericht Oldenburg
HRB: 12 06 97

Bankverbindung

Raiffeisenbank Oldenburg
Kto.-Nr. 80 088 000
BLZ: 280 602 28

Schalltechnisches Gutachten zur 47. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hatten

- Auszug -

Projekt Nr. 782-05-b-nr

Auftraggeber: Planungsgruppe Braun
Am Probst-Busch 7
49716 Meppen

Ausführung: Dipl.- Ing. (FH) Nicole Rischmann
itap - Institut für technische und angewandte Physik GmbH
Marie-Curie-Straße 8
26129 Oldenburg

Oldenburg, den 29. November 2005

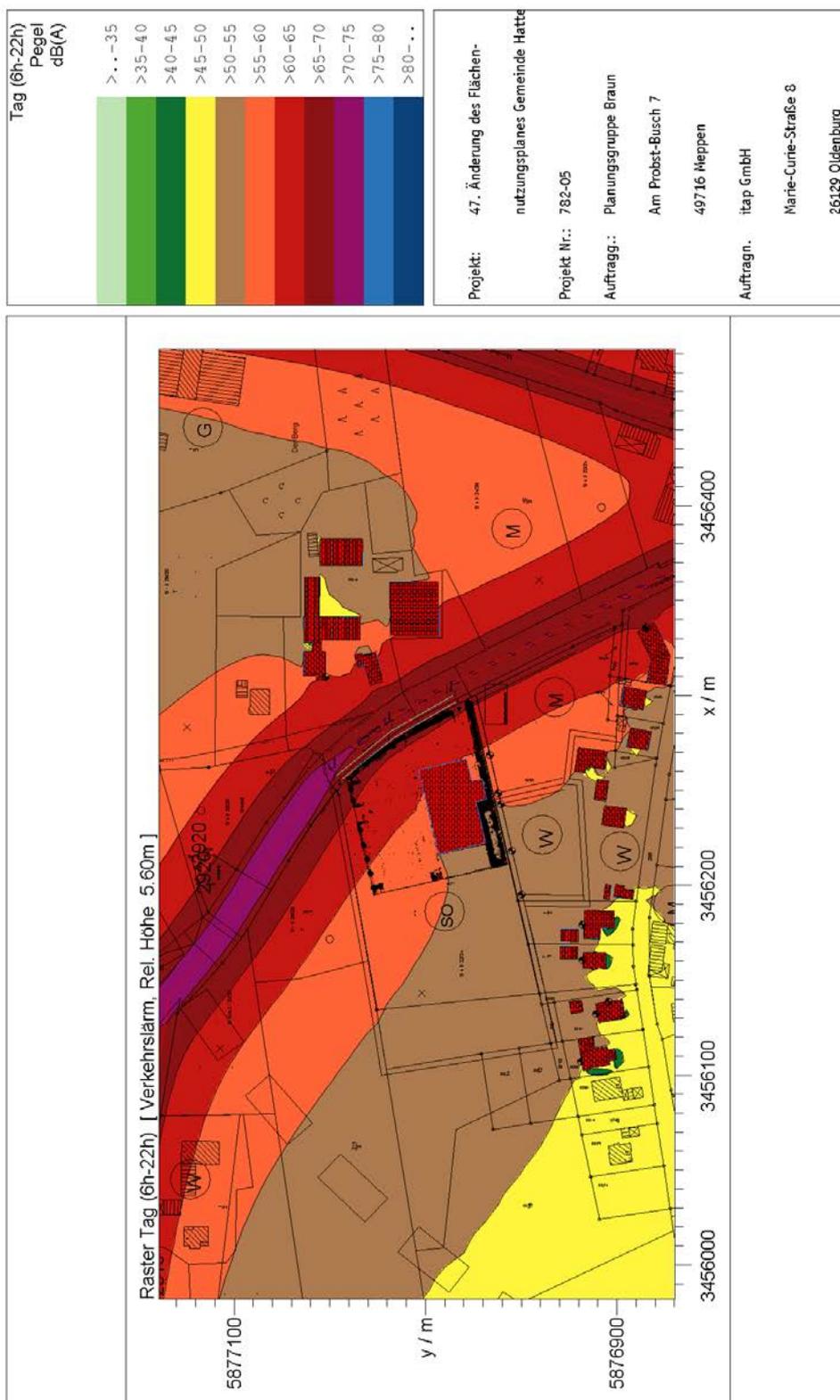


Bild 4: Immissionsraster in Bezug auf Verkehrsgeräusche für den Tagzeitraum. Bezugshöhe ist das erste Obergeschoss.

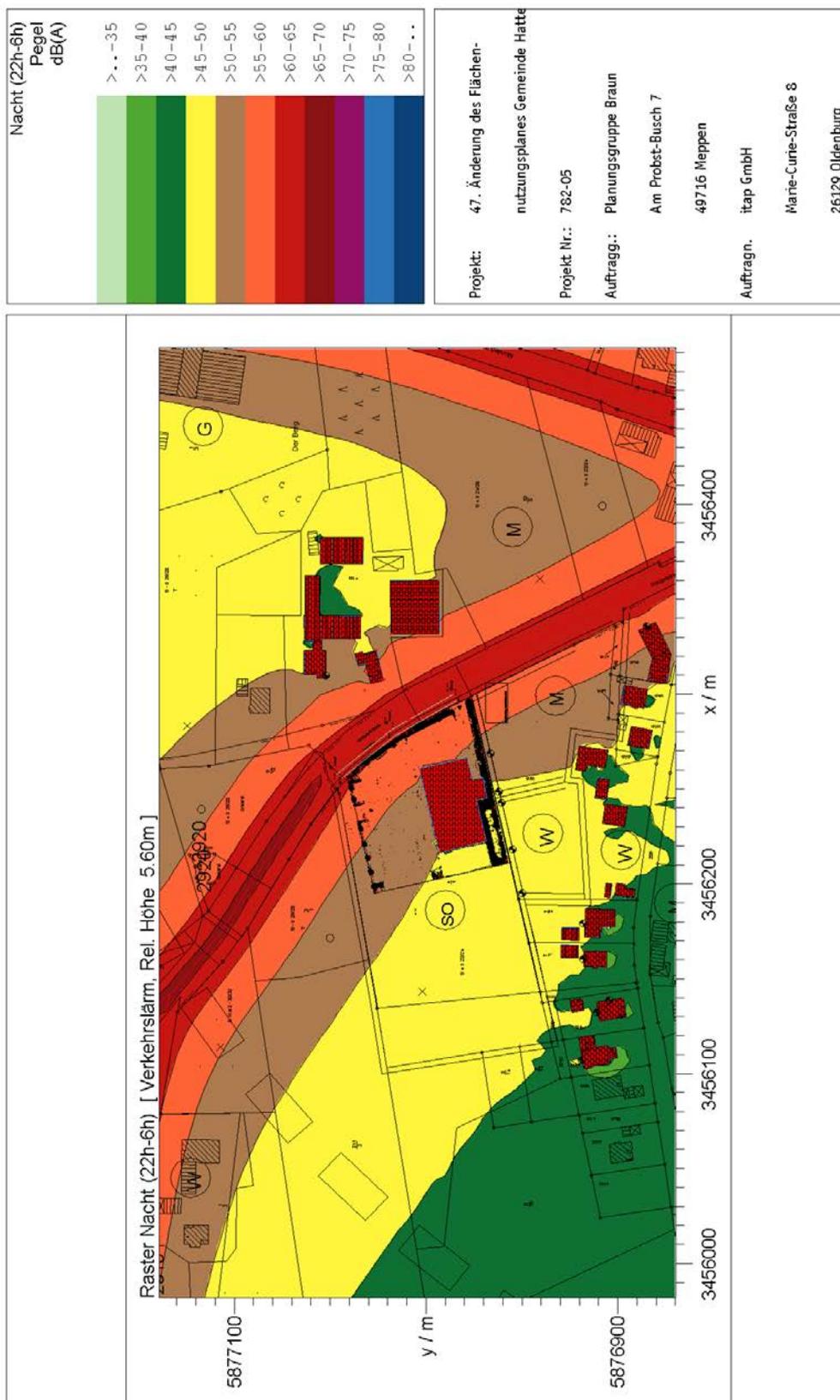
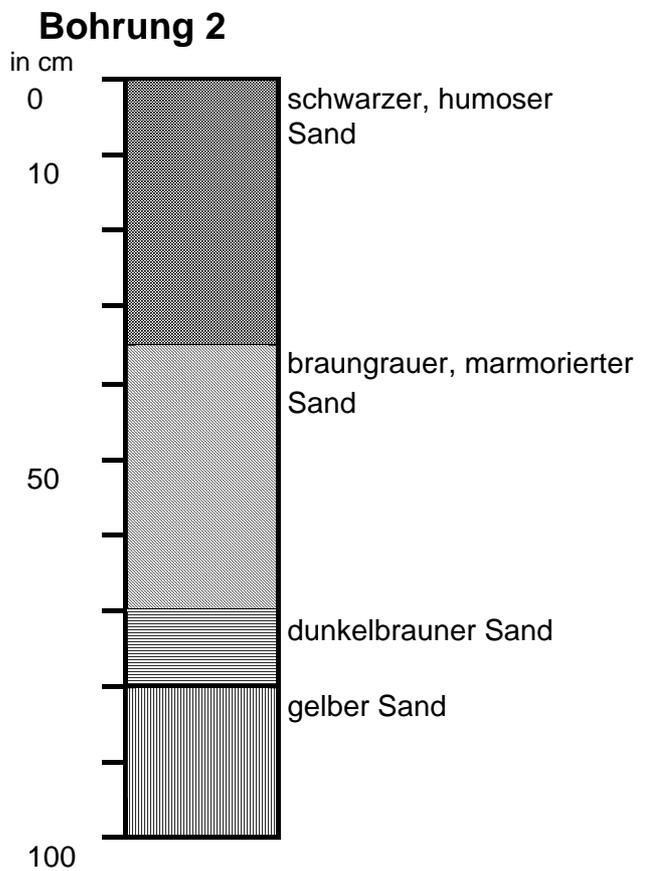
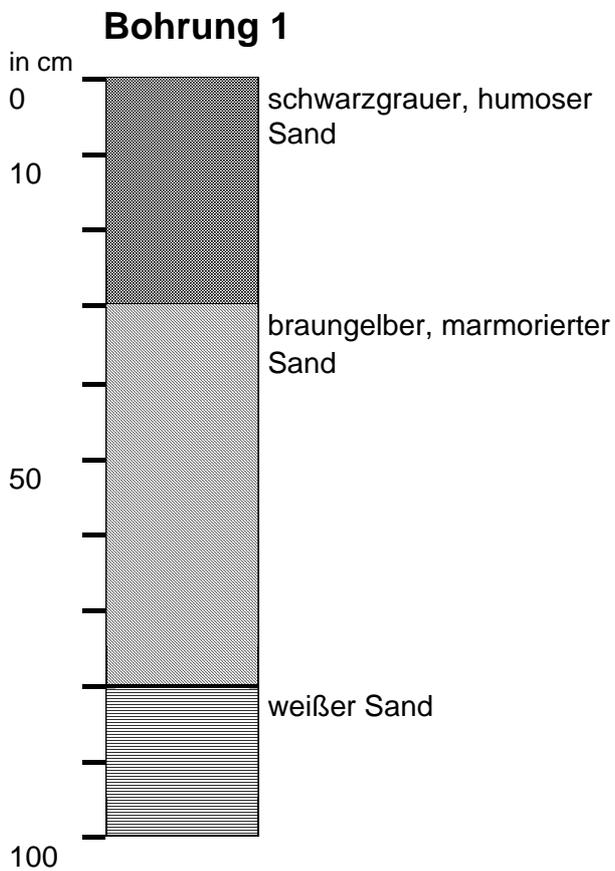
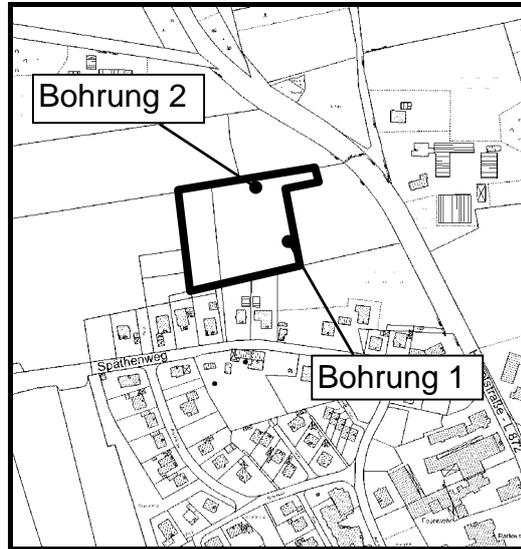
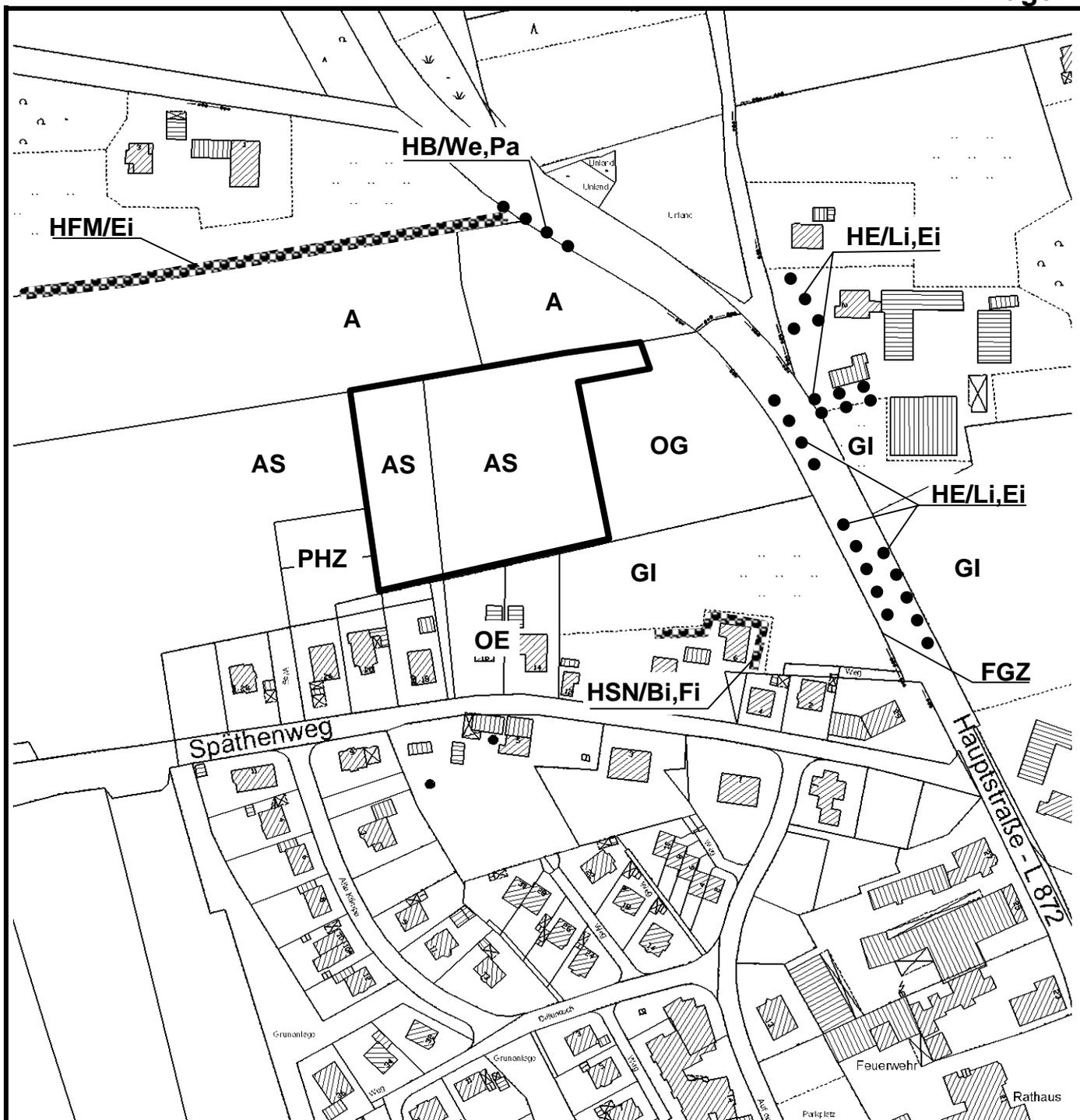


Bild 5: Immissionsraster in Bezug auf Verkehrsgeräusche für den Nachtzeitraum. Bezugshöhe ist das erste Obergeschoss.

Bodenprofil





Legende:

Biotoptypen nach Drachenfels (2004)

- A Acker
- AS Sandacker
- FGZ Sonstiger Graben
- HE Einzelbaum/Baumbestand des Siedlungsbereichs
- HFM Strauch-Baumhecke
- HSN Siedlungsgehölz aus überwiegend nicht heimischen Baumarten
- OE Einzelhausbebauung
- OG Einkaufszentrum
- PHZ Ziergarten

Hauptbestandsbildner:

Ahorn	Ah	Ginster	Gi	Pappel	Pa
Birke	Bi	Hainbuche	Hb	Robinie	Ro
Brombeere	Br	Hasel	Ha	Vogelbeere	Vo
Buche	Bu	Kiefer	Ki	Weide	We
Eiche	Ei	Kirsche	Kr	Weißdorn	Wd
Erle	Er	Lärche	Lä		
Esche	Es	Linde	Li		
Fichte	Fi	Obstbaum	Ob		

Gemeinde Hatten

**Anlage 4 zum
vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 3**

**Biotoptypen des
Plangebietes
M 1 : 2.500**

Flst. 71 der Flur 54 in der Gemarkung Hatten
 25.212 qm / 50.424 WE
 dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.2
 sind zugeordnet: 1.925 qm (3.850 WE)

**dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.3
 werden zugeordnet: 2.468 qm (4.936 WE)**

es verbleiben: 20.819 qm



Karte unmaßstäblich

Legende:

Biotoptypen nach Drachenfels (2004)

- Gi Intensivgrünland
- FGZ Sonstiger Graben
- HFM Strauch-Baumhecke

Hauptbestandbildner:

Ahorn	Ah	Ginster	Gi	Pappel	Pa
Birke	Bi	Hainbuche	Hb	Robinie	Ro
Brombeere	Br	Hasel	Ha	Vogelbeere	Vo
Buche	Bu	Kiefer	Ki	Weide	We
Eiche	Ei	Kirsche	Kr	Weißdorn	Wd
Erle	Er	Lärche	Lä		
Esche	Es	Linde	Li		
Fichte	Fi	Obstbaum	Ob		

Gemeinde Hatten

**Anlage 5 zum
 vorhabenbezogenen
 Bebauungsplan Nr. 3**

**Externe
 Kompensationsfläche
 -Biotoptypen / Zuordnung-**

P e t e r B r a u n

Immobilien und Baubetreuung

**Am Probst-Busch 7
49716 Meppen**

Neubau eines Edeka-Marktes

**in 26209 Kirchhatten
Hauptstraße**

**Hydraulischer Nachweis
für die Ableitung und Versickerung
des Oberflächenwassers**

Anlage zur Begründung

- Beratung
- Planung
- Bauleitung
- Vermessung

INGENIEUR- U. PLANUNGSBÜRO
H . S C H W E N N E N

Wehmer Straße 3
49757 Werlte
Tel.: 05951/951011
Fax: 05951/951020

Hydraulischer Nachweis für die Oberflächenentwässerung

Der Bauherr Peter Braun Immobilien- und Baubetreuung plant den Neubau eines Edeka-Marktes an der Hauptstraße in Kirchhatten.

Durch die Bebauung erfolgt eine hohe Versiegelung des bislang als landwirtschaftliche Fläche genutzten Grundstücks und damit eine Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses. Eine Anschlussmöglichkeit an einen öffentlichen Regenwasserkanal ist nicht vorhanden.

Als einzige mögliche Vorflut für die Einleitung des Oberflächenwassers befindet sich an der Hauptstraße (L 872) ein Straßenseitengraben, der auch zur Ableitung des Oberflächenwassers aus einem Großteil des Ortskerns Kirchhatten dient.

Insbesondere bei Starkregenereignissen ist dieser Graben hydraulisch überlastet, was zu temporären Überschwemmungen führt. Somit kann der erhöhte Oberflächenabfluss vom Grundstück des geplanten Edeka-Marktes nicht von diesem Graben aufgenommen und schadlos abgeleitet werden.

Es muss deshalb durch geeignete Massnahmen und Einrichtungen das Oberflächenwasser zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet oder versickert werden.

Eine im Zuge des Neubaus eines Aldi-Marktes auf dem Nachbargrundstück durchgeführte Bodenuntersuchung hatte das Ergebnis, dass unter einer ca. 60 cm dicken Oberbodenschicht sandige bis kiesige Böden anstehen. Der Grundwasserpegel wurde dabei mit ca. 2 m unter Geländeoberkante ermittelt. Da für das Grundstück des geplanten Edeka-Marktes eine entsprechende Untersuchung der Bodenverhältnisse mit Feststellung des Durchlässigkeitsbeiwertes k_f noch nicht durchgeführt werden konnte, aber in nächster Zukunft erfolgen wird, werden an dieser Stelle zunächst die Untersuchungsergebnisse des Nachbargrundstücks zu Grunde gelegt. Der für die Dimensionierung der Versickerungseinrichtungen erforderliche k_f -Wert wird dabei anhand von Erfahrungswerten für kiesige und sandige Böden mit $5 \cdot 10^{-5}$ m/s festgelegt.

Aufgrund der vorhandenen Platzverhältnisse wird die **Versickerung des Oberflächenwassers in einem Versickerungsbecken** gewählt.

Die Dimensionierung der Beckengröße (Ermittlung des erforderlichen Zwischenspeichervolumens) und der hydraulische Nachweis werden mit dem Programm A138XP der Ingenieurgesellschaft für Stadthydrologie in Verbindung mit den Werten für

Niederschlagsspenden gemäß KOSTRA-DWD 2000 (Station Hatten) für ein 5-jähriges Regenereignis ($n = 0,2$) durchgeführt.

Es wird zunächst das erforderliche Speichervolumen unter Berücksichtigung der möglichen Versickerungsrate bei dem o.g. Durchlässigkeitsbeiwert ermittelt.

Anhand der vorhandenen topografischen und hydraulischen Verhältnisse und Anforderungen werden dann die Beckenabmessungen (Länge, Breite, Tiefe, Böschungsneigung) ermittelt.

Aus den als Anlage beigefügten Berechnungen geht hervor, dass für die Zwischenspeicherung des Oberflächenwassers ein Volumen von 161 cbm erforderlich ist. Dies Speichervolumen ist ausreichend um ein Regenereignis von 4 Stunden Dauer mit einer Regenspende von 24,8 l/s*ha (= 35,7 l/qm) zurückzuhalten und zu versickern.

Aufgrund der maximalen Länge der Regenwassersammelleitungen und der erforderlichen Mindestüberdeckung befindet sich die Zulaufhöhe des Kanals in das Versickerungsbecken bei 21,00 mNN und somit etwa 1,1 m unter GOK im Bereich des geplanten Versickerungsbeckens. Unter Berücksichtigung eines maximalen Einstaus bis 21,80 mNN (= Notüberlauf für das System in Richtung Straßenseitengraben) beträgt die maximale Wassertiefe 80 cm.

Bei einer Böschungsneigung im Mittel von 1:2,5 ergeben sich somit folgende Beckenabmessungen:

Sohle: Breite: 3 m

Länge: 40 m

BOK: Breite: 8,5 m

Länge: 45,5 m

Beckentiefe: 1,10 m

Fläche an der Böschungsoberkante: 386,75 qm

Für die Erstellung des Versickerungsbeckens steht zwischen der westlichen Grundstücksgrenze und dem geplanten Edeka-Markt eine Fläche mit einer Größe von ca. 840 qm (70 m x 12 m) zur Verfügung.

Alternativ zu der hier nachgewiesenen Versickerungsmethode in einem offenen Versickerungsbecken soll im Zuge einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung nach Vorlage der Bodenuntersuchung und den dabei ermittelten Wasserdurchlässigkeitsbeiwerten die Versickerung mit einem unterirdischen Rückhalte- und Versickerungssystem in Modulbauweise (z.B. ELWAbloc) geprüft werden.

Abschliessend kann festgestellt werden, dass die schadlose Rückhaltung und Versickerung des auf dem Grundstück anfallenden Oberflächenwassers für ein 5-jährliches Regenereignis ($n = 0,2$) aufgrund der topografischen und hydrologischen Verhältnisse gewährleistet ist. Der bereits überlastete Vorfluter an der Hauptstraße (L872) wird nicht durch zusätzliches Oberflächenwasser vom Grundstück des geplanten Edeka-Marktes belastet.

Aufgestellt:

Werlte, 05.06 2007

A138-XP

Ingenieur- und Planungsbüro Schwennen

Version 2006

Wehmer Straße 3
49575 WerlteDeutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft,
Abwasser und Abfall e.V.

Dimensionierung von Versickerungsanlagen

Lizenznr.: 400-0706-0144

Projekt

Bezeichnung: Edeka-Markt Kirchhatten, Hauptstraße, 26209 Hatten Datum: 04.06.2007
 Bearbeiter: Schwennen
 Bemerkung: Versickerungsbecken Anlage zum hydraulischen Nachweis

Angeschlossene Flächen

Nr.	angeschlossene Teilfläche A_E [ha]	mittlerer Abfluss- beiwert Psi,m [-]	undurchlässige Fläche A_u [ha]	Beschreibung der Fläche
1	0,20	0,92	0,19	Gebäude + Rampe
2	0,15	0,75	0,12	Pflaster anthrazit
3	0,26	0,75	0,19	Pflaster grau
4	0,17	0,10	0,02	Grünflächen
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
Gesamt	0,79	0,58	0,51	

Risikomaß

Verwendeter Zuschlagsfaktor f_z 1,1

A138-XP

Ingenieur- und Planungsbüro Schwennen

Version 2006

Wehmer Straße 3
49575 Werlte

Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft,
Abwasser und Abfall e.V.

Dimensionierung von Versickerungsanlagen

Lizenznr.: 400-0706-0144

Projekt

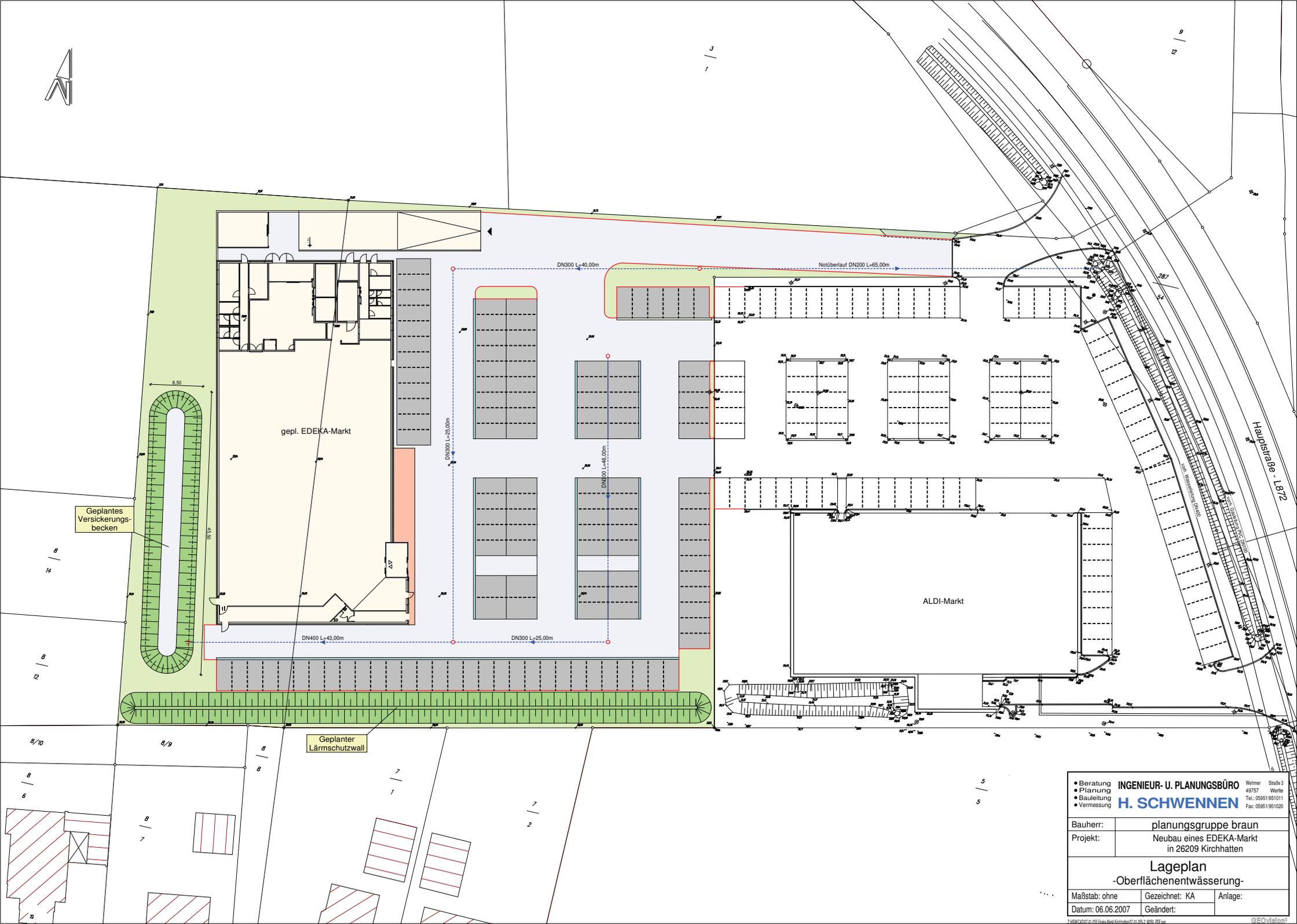
Bezeichnung:	Edeka-Markt Kirchhatten, Hauptstraße, 26209 Hatten	Datum: 04.06.2007
Bearbeiter:	Schwennen	
Bemerkung:	Versickerungsbecken	Anlage zum hydraulischen Nachweis

Eingangsdaten

angeschlossene undurchlässige Fläche	A_u	0,51	ha
spezifische Versickerungsrate	q_s	5	l/(s·ha)
Zuschlagsfaktor	f_z	1,1	
wassergesättigte Bodendurchlässigkeit			
Sohle	k_f,Sohle	0,00001	m/s
Böschung	k_f,Böschung	0,00005	m/s
Niederschlagsbelastung	Statistik Regendaten		
	n	0.20	1/a
Sohle: Breite / Länge	b_S / l_S	3,0 / 40,0	m
Geländeoberkante: Breite / Länge	b_O / l_O	8,5 / 45,5	m
Beckentiefe	z	1,1	m
Böschungsneigung 1:m	m	2,5	

Bemessung des Versickerungsbeckens

D [min]	r_D(n) [l/(s·ha)]	V [m³]	Erforderliche Größe der Anlage
5	229,6	38,1	<u>gew. Versickerungsrate</u>
10	183,8	60,6	Q_S = A_u · q_S = 0,003 m³/s
15	156,2	76,8	<u>erforderliches Speichervolumen</u>
20	136,9	89,4	V = 161 m³ $V = A_u \cdot 10^{-3} \cdot r_{D(n)} - Q_S \cdot D \cdot 60 \cdot f_z$
30	111,3	108,1	<u>gewähltes Beckenvolumen</u>
45	88,6	127,5	V_{gew.} = 265 m³
60	74,6	141,5	<u>rechnerische Entleerungszeit</u>
90	54,1	149,7	t_E = 15,41 h
120	43,0	154,5	<u>Nachweis der Entleerungszeit für n=1/a</u>
180	31,2	159,8	vorh. t_E = 11,81 h < erf. t_E = 24 h
240	24,8	161,0	
360	18,0	158,6	<u>Nachweis der Versickerungsrate</u>
540	13,1	148,2	Q_S,m = 0,003 m³/s <=> 5,7 l/(s·ha) = q_S,m
720	10,4	131,7	vorh. q_S,m = 5,7 l/(s·ha) > gew. q_S,m = 5 l/(s·ha)
1080	7,8	102,5	
1440	6,5	73,2	
2880	3,7	0,0	
4320	2,3	0,0	



Geplantes Versickerungsbecken

gepl. EDEKA-Markt

ALDI-Markt

Geplanter Lärmschutzwall

<ul style="list-style-type: none"> • Beratung • Planung • Bauleitung • Vermessung 	INGENIEUR- U. PLANUNGSBÜRO H. SCHWENNEN	Wehmer Straße 9 49757 Werlte Tel.: 05951/951011 Fax: 05951/951020
Bauherr:	planungsgruppe braun	
Projekt:	Neubau eines EDEKA-Markt in 26209 Kirchhatten	
Lageplan -Oberflächenentwässerung-		
Maßstab: ohne	Gezeichnet: KA	Anlage:
Datum: 06.06.2007	Geändert:	

**Entwicklungskonzept
für den Einzelhandel der Gemeinde Hatten**

**im Auftrag der Gemeinde Hatten
März 2007**

Dipl.-Geogr. Katharina Staiger
Am Bronnenberg 2
71229 Leonberg
07152 / 33 98 71

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite	
1	Ausgangslage und Untersuchungsmethodik	4
2	Trends der Handelsentwicklung und Definitionen	6
2.1	Trends der allgemeinen Handelsentwicklung	6
2.2	Betriebstypen im Lebensmittelsektor	7
2.3	Trends der Handelsentwicklung im Lebensmittelbereich	8
3	Rahmendaten	12
3.1	Siedlungsstruktur und Konkurrenzstandorte	12
3.2	Einwohnerentwicklung und Altersstruktur	12
3.3	Beschäftigtenbesatz, Pendler und Tourismus	14
3.4	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau	15
4	Einzelhandelsangebot und Bewertung	16
4.1	Verteilung des Einzelhandelsbestands nach Ortsteilen	16
4.2	Verteilung des Einzelhandelsbestands nach Lagen	16
4.2.1	Zentrale Lagen	16
4.2.2	Sonstige Lagen	19
4.3	Bewertung der städtebaulichen Situation und des Erscheinungsbilds	20
4.4	Angebotsstruktur, Betriebstypen und -größen im Lebensmittelsektor	21
4.5	Standortrahmenbedingungen der großflächigen Lebensmittelmärkte	23
4.6	Angebotsstruktur im Nichtlebensmittelsektor	24
5.1	Kundenwohnortenerhebung	27
5.2	Marktgebiet	28

5.3	Umsatzzusammensetzung und Kaufkraftbindung	29
6	Entwicklungschancen und Bewertung des Vorhabens	31
6.1	Entwicklungschancen	31
6.2	Stärkung der Grundversorgung	31
8.1	Empfehlungen zur Sortimentsabgrenzung	34
8.2	Empfehlungen zur Angebotsergänzung und zu Standorten	35
8.3	Maßnahmen der Einzelhandelsbetriebe	37

1 Ausgangslage und Untersuchungsmethodik

Im Lebensmitteleinzelhandel der Gemeinde Hatten zeichnen sich Wettbewerbsveränderungen ab. In den letzten Jahren wurden Standortanfragen zur Ansiedlung von Lebensmittelmärkten von verschiedenen Investoren an die Gemeinde Hatten herangetragen. So ist im Standortbereich des 2005 eröffneten Aldi-Discounters in Kirchhatten die Ansiedlung eines Vollversorgers mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 m² geplant. Die Betreiber für den Vollversorger stehen noch nicht fest. Auch die Firma Lidl hat ihr Interesse zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters signalisiert, wenngleich ein konkreter Standort nicht genannt wurde. Eine weitere Anfrage der Firma K+K zur Ansiedlung eines Vollversorgers bezieht sich auf einen dezentralen Standort im Gewerbegebiet in Sandkrug.

Eine einzelfallbezogene Beurteilung zur Ansiedlung von Lebensmittelmärkten wurde bereits im Sommer 2005 erarbeitet, während ein umfassendes Entwicklungskonzept bislang noch nicht vorliegt. Vor diesem Hintergrund wurde im Februar 2007 ein Einzelhandelskonzept in Auftrag gegeben, welches die branchen- und standortbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel aufzeigt und die Ansiedlungsvorhaben berücksichtigt.

Dieses Entwicklungskonzept basiert auf

- einer umfassenden Bestandsaufnahme aller Einzelhandelsbetriebe
- einer mündlichen Befragung strukturprägender Einzelhandelsbetriebe
- einer Kundenwohnorterhebung
- den Ergebnissen eines begleitenden Arbeitskreises.

Die Bestandserhebung¹ umfasste Strukturdaten wie etwa Branche, Größe und Lage der Betriebe. In der Befragung wurden weitere Erkenntnisse über die Betriebe (z. B. Verkaufsfläche, Umsatz, Kundenherkunft) und auch Anregungen zur Verbesserung der Einzelhandelsituation gesammelt. Insgesamt wurden 22 Einzelhändler befragt, die etwa zwei Drittel der gesamten Verkaufsfläche repräsentieren.

Die Erhebung der Kundenwohnorte diente dazu, Anhaltspunkte über die räumliche Einkaufsorientierung der Verbraucher zu gewinnen. Die Erhebung wurde am 27. Februar 2007

¹ Ende Februar 2007.

zu den Zeiten 9 – 11 Uhr und 16 – 18 Uhr zeitgleich an den größten Lebensmittelmärkten, Aldi, Markant, Netto, Neukauf und Markant durchgeführt.

In einem Arbeitskreis, der sich aus Vertretern der Kaufmannschaft, der Verwaltung, der politischen Fraktionen, der IHK und des Landkreises Oldenburg zusammensetzte, wurden wesentliche Ergebnisse erläutert und Empfehlungen zur Weiterentwicklung vorgestellt.

2 Trends der Handelsentwicklung und Definitionen

2.1 Trends der allgemeinen Handelsentwicklung

In den letzten Jahrzehnten hat sich ein gravierender Strukturwandel im Einzelhandel vollzogen, der durch folgende wesentliche Entwicklungen gekennzeichnet ist:

- Rückgang an Betrieben bei gleichzeitig anhaltendem Wachstum der Flächen
- Konzentrationstendenz zu Gunsten großer Filialunternehmen
- Zunehmende Preissensibilität der Verbraucher
- Entwicklung neuer Absatzformen (z. B. Internet, Factory Outlets).

Hauptursache hierfür ist der gesellschaftliche und demografische Wandel, der Verschiebungen der Altersstruktur, einen Anstieg von Single-Haushalten, ein verändertes Ausgabe- und Zeitverhaltensverhalten sowie eine stark wachsende Mobilität mit sich brachte.

Dem Flächenwachstum im Einzelhandel steht ein verändertes Ausgabeverhalten der Konsumenten gegenüber. So sank zwischen 1991 und 2005 der Anteil des Einzelhandels an den privaten Konsumausgaben von 34 auf 27 %, während gleichzeitig die Ausgaben für Miete, Freizeit und sonstige Lebenshaltungskosten anstiegen.

Tab. 1: Entwicklung der Konsumausgaben der privaten Haushalte (in Mrd. €)

Verwendungszweck	1995		2000		2005	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren	163	16	172	15	188	15
Bekleidung, Schuhe	67	7	70	6	67	5
Einrichtungsgegenstände für den Haushalt	84	8	91	8	87	7
Zwischensumme Einzelhandel	314	31	332	29	343	27
Miete, Wasser, Strom, Gas u.a.	228	22	266	23	305	24
Verkehr und Nachrichtenübermittlung	157	15	186	16	206	16
Freizeit, Unterhaltung und Kultur	94	9	116	10	119	10
Beherbergungs-/Gaststättendienst.	57	6	66	6	66	5
Übrige Verwendungszwecke	163	16	183	16	216	17
Summe	1.013	100	1.150	100	1.256	100

Quelle: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen des Bundes

Dies begünstigte u. a. die Expansion preisbetonter Betriebstypen, wie Lebensmitteldiscounter, Sonderpostenmärkte, Textildiscounter (z. B. Takko, KiK) oder Fachmärkte (z. B. Deichmann, ABC-Schuhe, Media Markt, Saturn), die sich mittlerweile in fast allen Branchen finden. Während Fachmärkte Anfang der 80er Jahre erst etwa 3 % des Einzelhandelsumsatzes ausmachten, stieg ihr Marktanteil bis zum Jahr 2004 auf etwa 23 % an.

In den letzten Jahrzehnten löste sich auch die Kundenbindung an Einkaufsorte oder Geschäfte immer stärker auf. Der moderne Verbraucher ist informiert, vergleicht Angebote und akzeptiert auch weitere Wege, um bestimmte Käufe zu tätigen. Die zunehmende Ungebundenheit und Einkaufsmobilität bezieht sich nicht nur auf jüngere, sondern auch auf ältere Verbraucher. Das selektive Einkaufsverhalten in Bezug auf Preis und Qualität führt dazu, dass Verbraucher Billigprodukte und hochwertige oder exklusive Waren nachfragen.

Aufgrund der gestiegenen Mobilität entwickelten sich zunehmend autokundenorientierte Einzelhandelsstandorte, welche außerhalb geschlossener Siedlungsbereiche liegen. Als besonders profitabel erwiesen sich Einzelhandelsstandorte an Schnittstellen von überregionalen Verkehrsachsen, Durchgangs- und Ausfallstraßen mit hoher Verkehrsfrequenz.

2.2 Betriebstypen im Lebensmittelsektor

Im Lebensmitteleinzelhandel werden folgende größere Betriebstypen¹ unterschieden:

Supermarkt (z. B. Spar, E-aktiv-markt, Markant, Rewe):

Ein Supermarkt ist ein Selbstbedienungsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 400 m², das überwiegend Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Frischwaren führt, ergänzt durch Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs.

Verbrauchermarkt (z. B. Combi, Rewe, Famila):

Ein Verbrauchermarkt ist ein großflächiger Selbstbedienungsbetrieb mit mindestens 1.500 m² Verkaufsfläche, der in einem breiten und tiefen Sortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie ergänzend Ge- und Verbrauchsgüter des kurz- und mittelfristigen Bedarfs anbietet.

SB-Warenhaus (z. B. real, Kaufland, Famila, Marktkauf):

Ein SB-Warenhaus ist ein großflächiger, autokundenorientierter Selbstbedienungsbetrieb mit mindestens 4.000 m² Verkaufsfläche, der neben Nahrungs- und Genussmitteln auch ein

umfassendes Sortiment an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs anbietet.

Lebensmitteldiscounter (z. B. Aldi, Lidl, Netto, Penny, Plus, NP):

Ein Lebensmitteldiscountmarkt ist ein Lebensmittel-Selbstbedienungsgeschäft, das ein auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Angebot führt und den Verbraucher insbesondere über seine Niedrigpreispolitik anspricht.

Die einzelnen Betriebstypen unterscheiden sich neben ihrer Größe vor allem hinsichtlich des Sortimentsumfangs. So führt ein Lebensmitteldiscounter im Durchschnitt nur knapp 20 % der Artikel eines Supermarktes²:

	Food:	Nonfood:	insgesamt:
- Discounter	1.348 Artikel	496 Artikel	1.844 Artikel
- Supermarkt	5.751 Artikel	3.200 Artikel	9.251 Artikel
- Verbrauchermarkt	9.849 Artikel	17.875 Artikel	27.724 Artikel.

Die dargestellten Artikelzahlen sind Durchschnittswerte, von denen einzelne Betreiberkonzepte deutlich abweichen können. So führt Aldi Nord nur ca. 850 Artikel, während bei Penny etwa 1.300 Artikel angeboten werden, bei Lidl und Plus etwa 1.800 und bei Netto rund 4.000. Hinzu kommen bei Discountern sog. „Aktionswaren“, die nicht zum Stammsortiment gehören und die ca. 60 – 80 umschlagstarke Artikel pro Woche umfassen. Die Aktionen bieten punktuelle Angebote aus fast allen Branchen – so auch aus typisch zentrenrelevanten Bereichen (Bekleidung, Wäsche, Schuhe, Schreib- und Spielwaren, Haushaltswaren, Geschenkartikel, Elektrokleingeräte) – und umfassen mittlerweile sogar Dienstleistungen (Verkauf von Reisen, Fahrscheinen oder Autoleasing).

2.3 Trends der Handelsentwicklung im Lebensmittelbereich

Für den Lebensmitteleinzelhandel ist ein deutlicher Rückgang der kleinen Lebensmittelgeschäfte und der Supermärkte festzuhalten, während großflächige Betriebstypen zunehmen. Mit dem Ausscheiden von kleinen Geschäften ging eine Konzentration der Verkaufsflächen

¹ Quelle: Institut für Handelsforschung an der Universität zu Köln, EHI Euro-Handelsinstitut.

² Quelle: Institut für Handelsforschung an der Universität zu Köln, EHI Euro-Handelsinstitut.

auf großflächige Anbieter einher, wobei sich die Zahl möglicher Betreiber durch Übernahmen, Fusionen und Konkurse auf wenige Anbieter reduzierte.

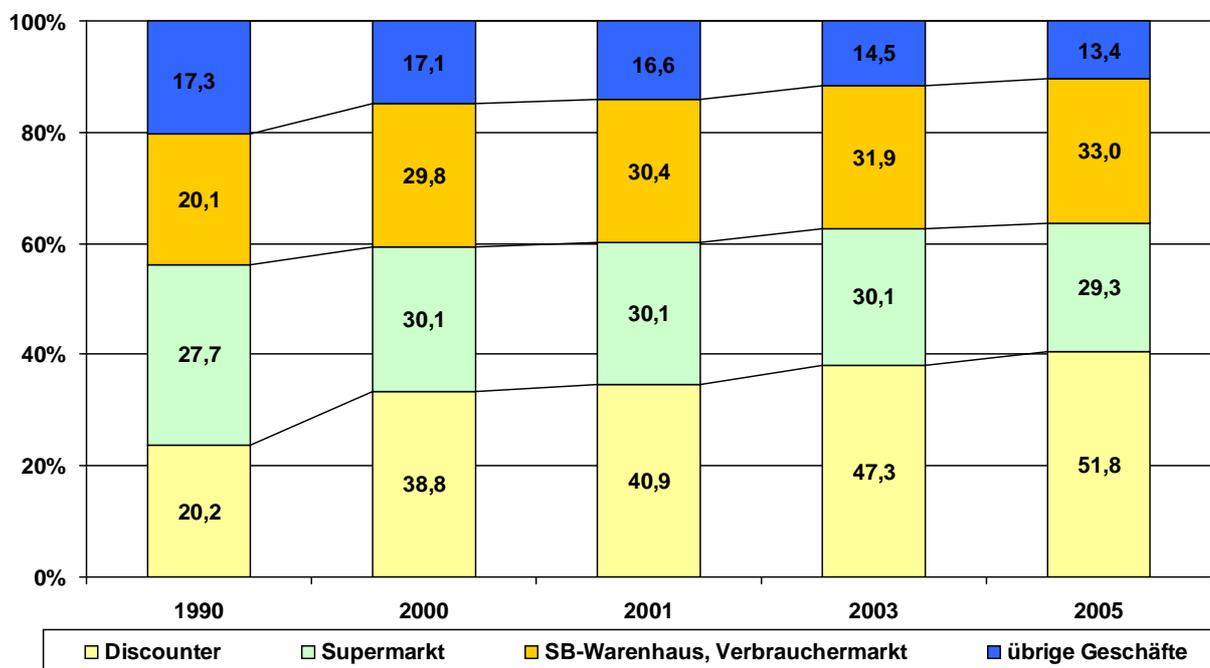
Tab. 2: Entwicklung des Betriebsbestands 1991 – 2005 nach Betriebstypen

Daten	Anzahl		Veränderung 91/05	
	1991	2005	abs.	in %
Lebensmittel-Discounter	7.695	14.610	6.915	89,9
Supermärkte	9.433	8.770	- 663	-7,0
SB-Warenhäuser, Verbrauchermärkte	1.715	2.880	1.165	67,9
übrige Geschäfte	66.451	35.200	- 31.251	-47,0
Summe	85.294	61.460	- 23.834	-27,9

Quelle: EHI Köln, Handel aktuell 2004.

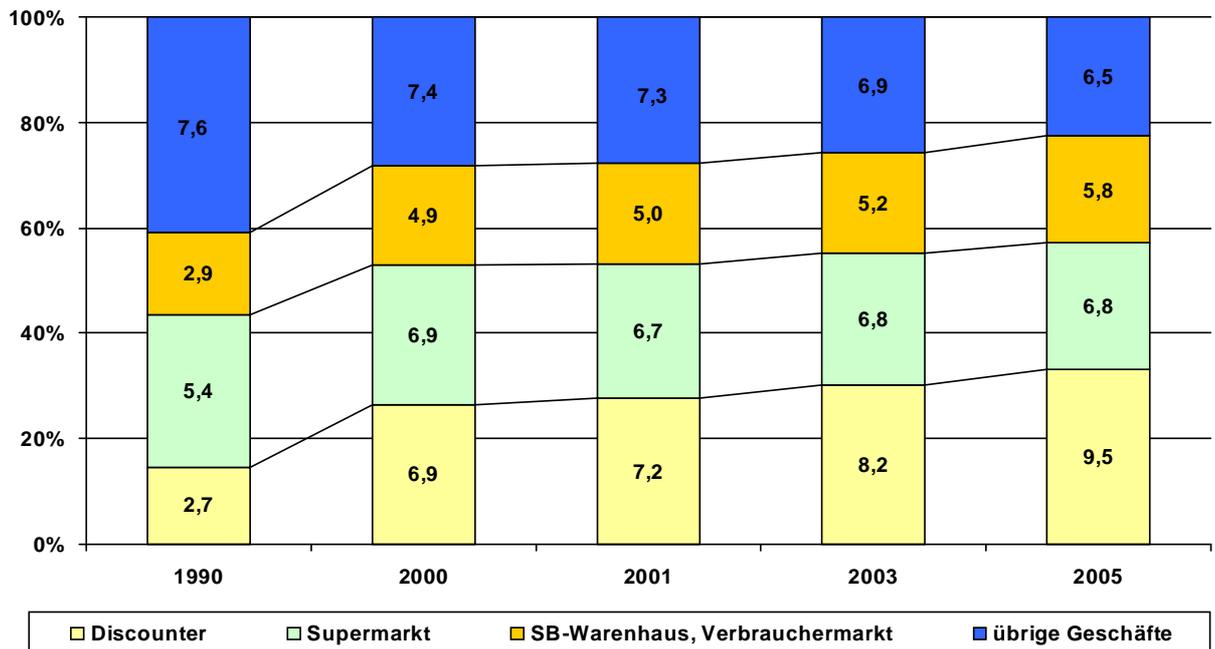
Auch die Wertigkeiten und Umsatzanteile der Betriebstypen verschoben sich. Besonders dynamisch wuchsen die Discounter, die mittlerweile über einen Marktanteil von ca. 40 % im Lebensmitteleinzelhandel verfügen.

Abb. 1: Entwicklung des Umsatzanteils von Betriebstypen



(angegebene Zahlenwerte: Umsatz in Mrd. €)

Bundesweit nahm die Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel zwischen 1990 und 2005 um rund ein Drittel von ca. 18,6 Mio. m² auf ca. 28,6 Mio. m² zu. Im selben Zeitraum wurde die Verkaufsfläche der Discounter mehr als verdreifacht.

Abb. 2: Entwicklung der Verkaufsfläche ausgewählter Betriebstypen

(angegebene Zahlenwerte: Verkaufsfläche in Mio. m²)

Bei den Discountern führte die massive Expansion zu einer deutlichen Verdichtung des Standortnetzes der Betreiber. Aufgrund der starken Präsenz in größeren Orten werden von den Betreibern nunmehr auch Standorte in Gemeinden zwischen 5.000 und 10.000 Einwohnern zunehmend nachgefragt.

Das angesprochene Flächenwachstum bei Discountern und Vollsortimentern zeigt sich nicht nur in einer zunehmenden Flächenausstattung der Gemeinden, sondern auch in einer zunehmenden Größe je Betrieb. So nahm alleine die Verkaufsfläche bei Supermärkten von durchschnittlich ca. 750 m² im Jahr 1990 auf mittlerweile fast 1.000 m² zu.

Die Flächenerweiterungen sind zum einen technisch bedingt, d.h. resultieren aus einer rationalen Warenbewirtschaftung, einer großzügigeren Warenpräsentation oder der Integration von Pfandrücknahmebereiche. Zum anderen haben sowohl Super- und Verbrauchermärkte als auch Discounter ihre Sortimente in den letzten Jahren stetig verbreitert, etwa in den Bereichen Biowaren, SB-Fleisch, Tiefkühlkost, Drogeriewaren oder Zeitschriften.

Marktgängige Einheiten liegen mittlerweile je nach Betreiber bei ca. 700-1.300 m² VK für Lebensmitteldiscounter und ca. 1.200-1.500 m² VK für Supermärkte. Unterhalb dieser Größen erfolgen kaum noch Investitionen in Neubauobjekte. Bestandsobjekte werden auch in kleineren Gemeinden erweitert, wobei die Dimensionierung vor allem vom erschließbaren

Marktpotenzial abhängt. Die Betreiber überprüfen ihre Standorte verstärkt auf ihre Rentabilität, wobei sog. „Grenzertragsstandorte“ aufgegeben werden. Märkte mit schlechten Standortbedingungen werden – sofern möglich – verlagert.

Unabdingbare Voraussetzung für den Geschäftserfolg nach wie vor die verkehrliche Anbindung, so dass gut erreichbare Standorte bevorzugt werden. Auch Verbundstandorte, d.h. die Kombination eines Supermarktes mit einem Lebensmitteldiscounter oder die Kombination Supermarkt und/oder Discounter mit Fachmärkten, werden bevorzugt entwickelt. Als Folge davon leitet sich ein wachsender Flächenanspruch nicht nur für den Markt selbst sondern auch für das ebenerdige Stellplatzangebot ab. Auch aus diesen Gründen wird die Integration großflächiger Märkte in zentrale Lagen zunehmend schwieriger.

Neben großflächigen Anbietern sind das Lebensmittelhandwerk und Kleinflächenkonzepte (z.B. Markant: Konzept 100 Plus bis zu einer VK von 300 m²) bzw. kleinere Lebensmittelshops mit Blick auf die Nahversorgung nicht zu vernachlässigen. Während die Anzahl der Bäcker in den vergangenen Jahren weitgehend konstant blieb, reduzierte sich die Zahl der Betriebe im Fleischerhandwerk deutlich, was bereits zu einer Minderung der Versorgungsqualität geführt hat. In Nachbarschaftsläden und Hofläden wird ein eingeschränktes Lebensmittelsortiment von etwa 5.000 Artikeln auf einer Verkaufsfläche von ca. 100- 300 m² vorgehalten. Convenience-Stores bieten an stark frequentierten Standorten, wie z.B. in der Nähe von Bahnhöfen oder Schulen, eine breite Palette von umsatzstarken und „schnelldrehenden“ Artikeln an. Aufgrund des kleineren Sortiments und der höheren Preisen treten diese Anbieter jedoch in eine intensive Wettbewerbsauseinandersetzung mit nahen Supermärkten oder Discountern. In Anbetracht ihrer längeren Öffnungszeiten haben auch Tankstellen eine gewisse Nahversorgungsrelevanz entwickelt.

Für die Zukunft ist davon auszugehen, dass die Lebensmitteldiscounter ihren Marktanteil am Lebensmittelumsatz auf ca. 45 % in den nächsten Jahren ausbauen werden. Auch mit dem Ausscheiden nicht mehr existenzfähiger Betriebe aus dem Wettbewerb ist weiterhin zu rechnen. Dadurch wird die wohnungsnahе Versorgung ausgedünnt und die Versorgungsqualität von bevölkerungsschwachen Ortsteilen/Wohngebieten gemindert.

3 Rahmendaten

3.1 Siedlungsstruktur und Konkurrenzstandorte

Die Gemeinde Hatten bildet mit 11 Ortsteilen eine Flächengemeinde mit weitläufiger Siedlungsstruktur. Einwohnerstärkste Ortsteile sind Sandkrug und Streekermoor, die zusammengewachsen sind, Kirchhatten und Hatterwüstring. Die beiden Hauptorte liegen etwa 7 km voneinander entfernt und übernehmen die Funktion eines Grundzentrums.

Die Gemeinde grenzt direkt an das Oberzentrum Oldenburg an, das der maßgebliche Einzelhandelsstandort in der Region ist. Neben dem Oberzentrum Oldenburg mit zahlreichen Einzelhandelslagen ist auch mit Blick auf Angebote der Grundversorgung das benachbarte Grundzentrum Wardenburg als Konkurrenzstandort zu berücksichtigen. Hier sind vor allem die Verbundlage in der Rheinstraße mit dem Verbrauchermarkt Combi, Aldi, Fachmärkten (u. a. Wiesmoor Gartencenter, Kik, Schuh 2000) sowie die Discounter in der Oldenburger Straße (Lidl, Netto) anzuführen.

3.2 Einwohnerentwicklung und Altersstruktur

In der Vergangenheit verzeichnete die Gemeinde Hatten eine dynamische Bevölkerungsentwicklung. So stieg die Zahl der Einwohner im Zeitraum von 1990 bis 2000 in Hatten stärker als der Durchschnitt des Landkreises Oldenburg. Auch in diesem Jahrzehnt nahm die Einwohnerzahl der Gemeinde Hatten noch deutlich zu, wenngleich sich das starke Wachstum der 90er Jahre etwas abschwächte. Auch für die übrigen Gemeinden des Landkreises Oldenburg ist seit 2000 ein verringertes Wachstum festzustellen.

Tab. 3: Einwohnerentwicklung der Gemeinde Hatten im Vergleich

Daten	Einwohner (30.06)			Veränderung 90/00		Veränderung 00/06	
	1990	2000	2006	abs.	in % p.a.	abs.	in % p.a.
Hatten	10.076	12.497	13.628	2.421	2,2	1.131	1,8
Dötlingen	4.648	5.825	6.052	1.177	2,3	227	0,8
Ganderkesee	26.880	30.004	30.868	3.124	1,1	864	0,5
Großenkneten	11.097	13.123	13.802	2.026	1,7	679	1,0
Hude	12.346	15.120	15.682	2.774	2,0	562	0,7
Harpstedt SG	9.610	11.170	11.320	1.560	1,5	150	0,3
Wardenburg	13.813	15.503	16.094	1.690	1,2	591	0,7
Wildeshausen	14.188	16.864	18.447	2.676	1,7	1.583	1,8
LK Oldenburg	102.658	120.106	125.893	17.448	1,6	5.787	0,9
Stadt Oldenburg	142.938	154.321	158.600	11.383	0,8	4.279	0,5

Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Statistik

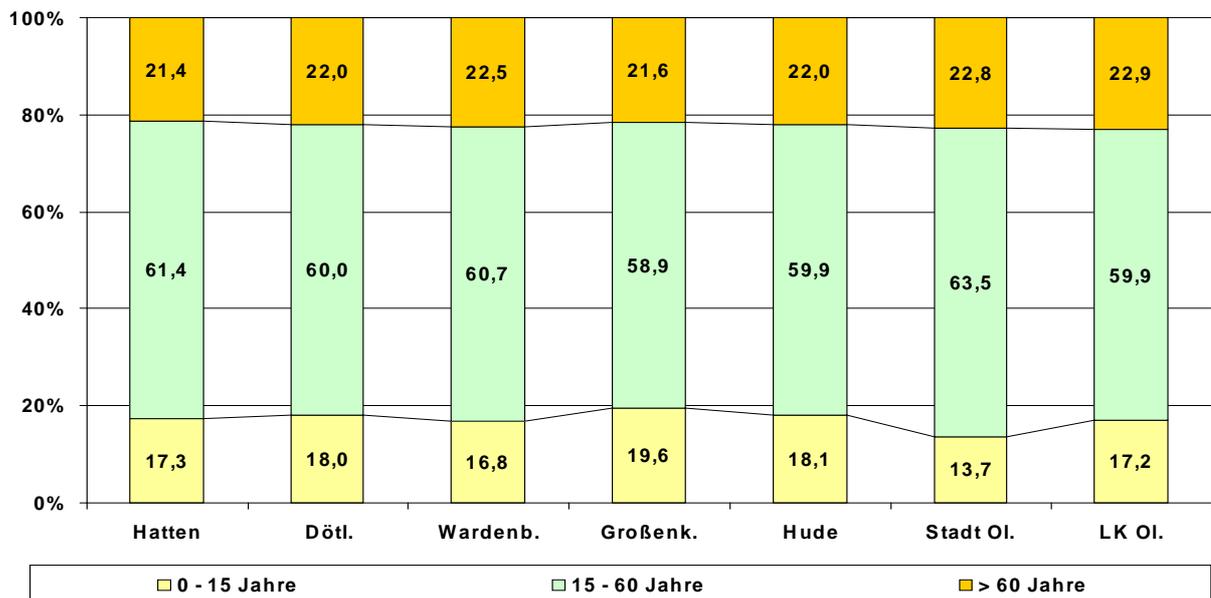
Innerhalb der Gemeinde verlief die Bevölkerungsentwicklung seit 2000 unterschiedlich, wobei alle Ortsteile bis auf Hatterwüstring Zunahmen verzeichnen konnten. Besonders viele Einwohnerzuwächse hatten die Ortsteile Streekermoor und Kirchhatten aufzuweisen.

Tab. 4: Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Hatten nach Ortsteilen

Daten	Einwohner (31.12)		Veränderung 00/06	
	2000	2006	abs.	in % p.a.
Kirchhatten	2.162	2.482	320	3,5
Sandhatten	863	929	66	1,9
Munderloh	724	771	47	1,6
Dingstede	318	328	10	0,8
Schmede	57	65	8	3,3
Raum Kirchhatten	4.124	4.575	451	2,6
Hatterwüstring	2.018	1.985	-33	-0,4
Sandtange	61	61	0	0,0
Tweelbäke-Ost	293	304	11	0,9
Sandkrug	3.932	4.127	195	1,2
Streekermoor	2.748	3.347	599	5,1
Bümmerstede	18	23	5	6,3
Summe	13.194	14.422	1.228	2,2

Quelle: Gemeinde Hatten, Haupt- und Nebenwohnungen

Die zahlreichen Zuzüge nach Hatten spiegeln sich auch in der Altersstruktur der Gemeinde wider. So liegt in Hatten im Vergleich zum Durchschnitt des Landkreises Oldenburg ein etwas höherer Anteil an Erwachsenen im Berufstätigenalter und auch an Kindern und Jugendlichen vor, während der Anteil der über 60-Jährigen geringer ausfällt.

Abb. 1: Altersstruktur der Gemeinde Hatten im Vergleich

3.3 Beschäftigtenbesatz, Pendler und Tourismus

Mitte 2005 waren am Arbeitsort Hatten fast 1.700 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte registriert; dies entspricht in Relation zur Einwohnerzahl etwa 120 Beschäftigten je 1.000 Einwohner. Der Beschäftigtenbesatz liegt damit unter den Werten der angrenzenden Gemeinden. Entsprechend hoch ist das Auspendleraufkommen in Hatten, das insgesamt über 3.600 Beschäftigte bzw. ca. 270 Auspendler je 1.000 Einwohner umfasst.

Tab. 5: Beschäftigtenzahl in der Gemeinde Hatten im Vergleich

Daten	sozialvers. Beschäftigte		Auspendler	
	abs.	je 1.000 EW	abs.	je 1.000 EW
Hatten	1.686	124	3.654	268
Dötlingen	1.321	218	1.571	260
Ganderkesee	6.248	202	7.522	244
Großenkneten	2.679	194	2.917	211
Hude	2.973	190	3.772	241
Harpstedt SG	1.987	176	3.100	274
Wardenburg	2.716	169	4.130	257
Wildeshausen	6.403	347	3.070	166
LK Oldenburg	26.013	207	29.736	236
Stadt Oldenburg	64.558	407	14.752	93

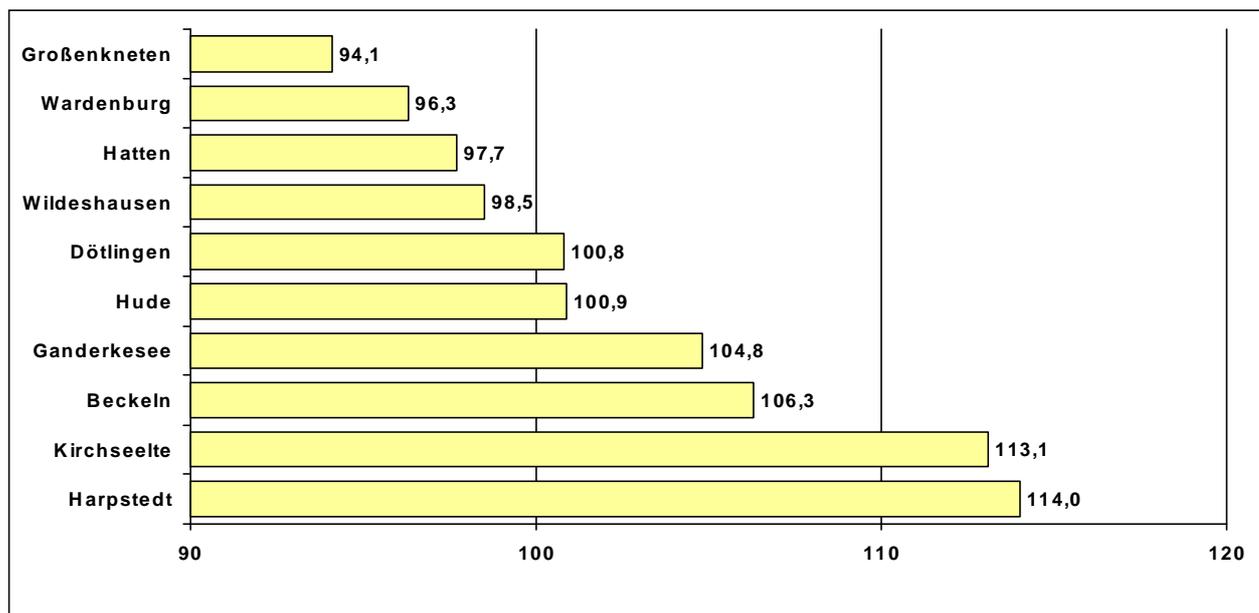
Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Statistik; Stand: 30.06.2006

In den letzten zehn Jahren verbuchte die Gemeinde Hatten eine positive Entwicklung der Übernachtungen und Gästeankünfte. So nahmen die Übernachtungen um fast 10.000 auf zwischenzeitlich über 35.000 Übernachtungen¹ zu. Insgesamt wurden im vergangenen Jahr ca. 128.000 Übernachtungen² und ca. 22.600 Ankünfte registriert. Die Übernachtungen konzentrieren sich auf Urlaubscamper (ca. 10.600) und auf Dauercamper (ca. 60.000).

3.4 Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau

Das Kaufkraftniveau für Hatten wird von der GfK Nürnberg mit 97,7 angegeben. Demnach liegt das Kaufkraftniveau um ca. 2,3 % unter dem Bundesdurchschnitt (= 100). Im regionalen Vergleich liegt Hatten etwas oberhalb der Nachbarkommunen Wardenburg und Großenkneten, jedoch unterhalb von Dötlingen, Hude und Ganderkesee. Auch der Landkreisdurchschnitt (100,2) wird nicht ganz erreicht.

Abb. 2: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau



¹ Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen, Beherbergungsbetriebe mit mindestens 9 Betten.

² Angaben der Gemeinde Hatten.

4 Einzelhandelsangebot und Bewertung

4.1 Verteilung des Einzelhandelsbestands nach Ortsteilen

Im Rahmen der Bestandsaufnahme¹ wurde eine Verkaufsfläche von etwa 12.140 m² in 75 Betrieben ermittelt. Mit über der Hälfte der Betriebe und des Flächenbestands konzentriert sich das Einzelhandelsangebot in Sandkrug; auf Kirchhatten entfällt knapp 40 % der Verkaufsfläche. In den weiteren Ortsteilen sind ausschließlich kleine Betriebe ansässig.

Tab. 6: Verteilung der Einzelhandelsbetriebe

Daten	Verkaufsfläche in m ²			Betriebe		
	Food	Nonfood	Summe	Food	Nonfood	Summe
Sandkrug	2.910	3.930	6.840	15	27	42
Kirchhatten	2.060	2.670	4.730	8	14	22
Sonstige Ortsteile	280	280	560	5	6	11
Summe	5.250	6.880	12.130	28	47	75

Quelle: KS-Berechnungen 2007

4.2 Verteilung des Einzelhandelsbestands nach Lagen

Mit Blick auf die unterschiedliche Wertigkeit von Einkaufslagen ist zunächst die räumliche Struktur bzw. die Abgrenzung der zentralen Lagen in der jeweiligen Ortsmitte darzustellen.

4.2.1 Zentrale Lagen

Zur Abgrenzung der zentralen Lagen in Kirchhatten und Sandkrug wurden folgende Kriterien herangezogen:

- räumliche Geschlossenheit des Versorgungsangebots
- qualitatives und quantitatives Einzelhandelsangebot
- Angebotsspektrum zentrenprägender Nutzungen, wie Gastronomie, Hotellerie, Kreditinstitute, Dienstleistungen, Freie Berufe, kulturelle und öffentliche Einrichtungen (= Komplementärnutzungen).

Gerade die o.a. Komplementärnutzungen sind als multifunktionale Ergänzung des Einzelhandelsangebots mit Blick auf mögliche Kopplungseinkäufe von großer Bedeutung.

¹ Einschließlich Apotheken, Kioske, Tankstellenshops. Bei Betrieben mit diversen Branchen wurde die Gesamtverkaufsfläche der Branche mit dem Umsatzschwerpunkt zugeordnet.

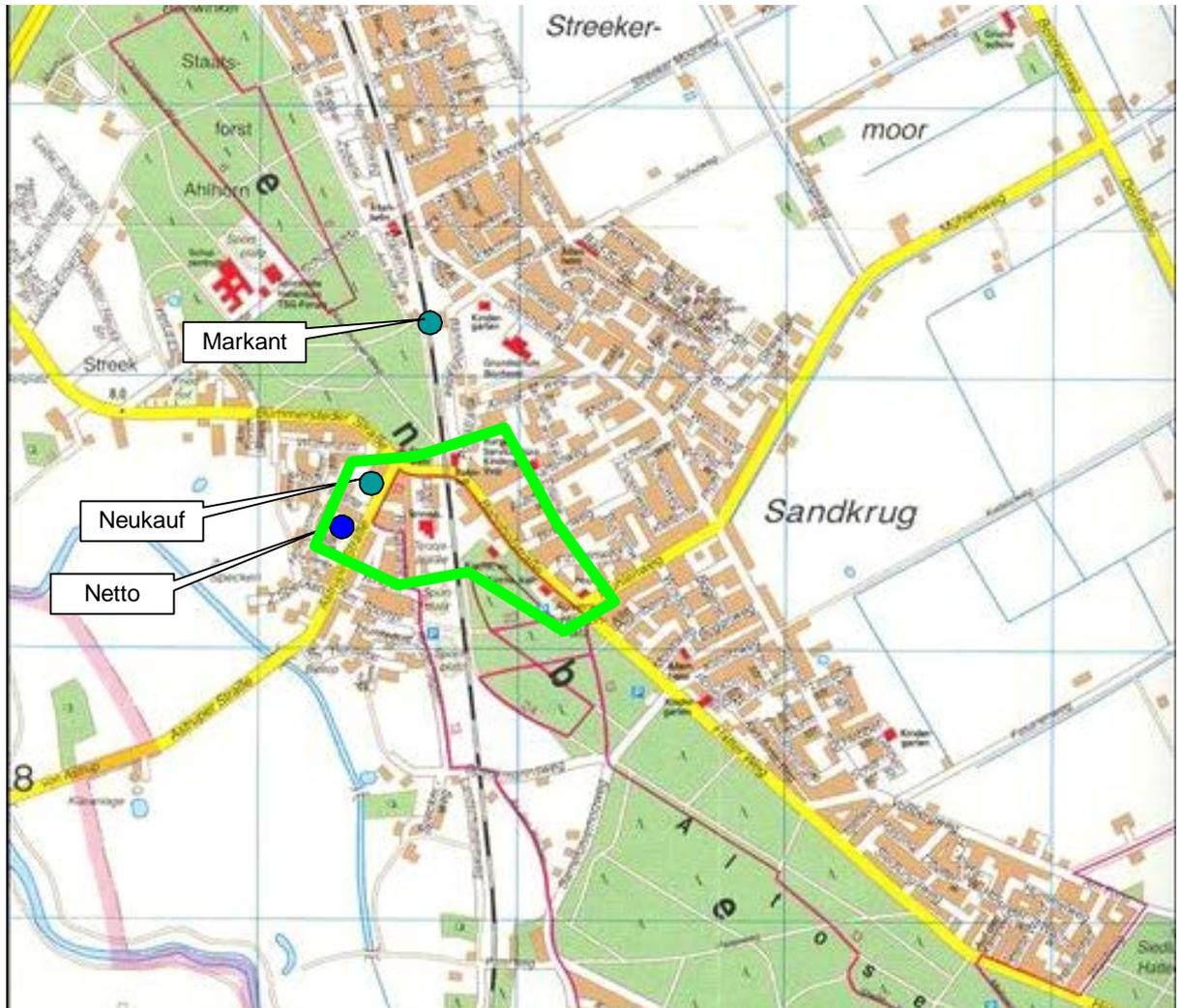
In Sandkrug konzentriert sich das Angebot auf die Bahnhofstraße und die Astruper Straße, wengleich der Verlauf der Bahntrasse eine Aufteilung in zwei räumlich voneinander abgesetzte Einkaufsbereiche bedingt. In der Bahnhofstraße¹ umfasst das Einzelhandelsangebot eine Verkaufsfläche von knapp 1.150 m² in 14 Betrieben. Die Struktur wird durch inhabergeführte Fachgeschäfte mit kleinen Einheiten geprägt. Ein großflächiger Magnetbetrieb fehlt; flächenseitig größter Anbieter ist ein mittelgroßer Postenmarkt.

In der Astruper Straße findet sich die höchste Mischung unterschiedlicher Nutzungen bis zum Lebensmitteldiscounter Netto auf einer Länge von etwa 200 m. Insgesamt vereinigen die 11 Betriebe eine Verkaufsfläche von ca. 2.800 m². Mit Netto, Neukauf, Bäckereien sowie einem Reformhaus konzentriert sich in diesem Bereich über ein Drittel der Verkaufsfläche bei Nahrungs- und Genussmitteln (fast 1.800 m²) der Gesamtgemeinde. Eine mittelgroße Einheit weist der Raiffeisenmarkt auf.

In Kirchhatten liegen fast alle Betriebe an der Hauptstraße/Markt bzw. deren Fortsetzung Wildeshauser/Dingstedter Straße. Die höchste Nutzungsmischung von Einzelhandel und komplementären Angeboten liegt hier zwischen der Munderloher und der Rittrumer Straße vor, so dass dieser Bereich die zentrale Geschäftslage darstellt. Hier sind 17 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 3.100 m² ansässig. Der Magnetbetrieb Markant sowie ein großflächiges Möbelhaus liegen im nördlichen Bereich der Hauptstraße.

¹ einschließlich Ecklage Mühlenstraße

Karte 1: Abgrenzung der Ortsmitte in Sandkrug



Karte 3: Abgrenzung der Ortsmitte in Kirchhatten



4.2.2 Sonstige Lagen

Als einzige dezentrale Lage der Gemeinde ist das Gewerbegebiet an der Autobahn in Sandkrug zu nennen, in welchem ein großflächiges Gartencenter und zwei Fachgeschäfte für Elektrowaren bzw. Heimtextilien mit insgesamt ca. 1.670 m² angesiedelt sind.

Die weiteren Betriebe verteilen sich im Gemeindegebiet und umfassen insgesamt eine Verkaufsfläche von ca. 3.400 m², davon

- Sandkrug: ca. 1.230 m² Verkaufsfläche
- Kirchhatten: ca. 1.630 m² Verkaufsfläche
- Sonstige Ortsteile: ca. 560 m² Verkaufsfläche.

Als größte Anbieter sind der in der Bahnhofsallee solitär gelegene Markant-Supermarkt und der Aldi-Discounter hervorzuheben.

4.3 Bewertung der städtebaulichen Situation und des Erscheinungsbilds

Die städtebauliche Situation in der Ortsmitte von Sandkrug wird durch die trennende Wirkung der Bahnlinie und einen geringen Verdichtungsgrad in der Bahnhofstraße geprägt, wodurch die bandartige Struktur verstärkt wird. Der Besatz an Geschäften und komplementären Nutzungen ist nicht durchgehend. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme waren nur zwei Leerstände zu verzeichnen¹. Auch in der Ortsmitte von Kirchhatten ist der Besatz aus Einzelhandel und komplementären Nutzungen nicht durchgehend, allerdings liegt hier eine etwas kompaktere Struktur vor. Aldi liegt zwar außerhalb des Zentrums, wenngleich die Entfernung zum Rathaus nur etwa 200 m beträgt. Dieser Standortbereich ist abgesetzt, zumal die Bebauung nicht geschlossen ist. So liegt eine unbebaute Fläche zwischen dem Gebäude der Bäckerei Strangmann und einem Wohnhaus. Die Schließung dieser Baulücken würde nicht nur das Umfeld aufwerten, sondern auch eine Möglichkeit zur Ergänzung ggf. für Einzelhandel/Wohnen bieten.

Die im Zentrum ansässigen Geschäfte vermitteln größtenteils einen zeitgemäßen Marktauftritt. Allerdings sind einzelne Anbieter hinsichtlich Gestaltung und Ladenlayout modernisierungsbedürftig.

Von zentraler Bedeutung für eine Einkaufslage ist das Stellplatzangebot für Kunden. Hierbei ist generell zu berücksichtigen, dass Kunden in kleineren Gemeinden im Vergleich zu größeren Einkaufsorten möglichst in direkter Geschäftsnähe parken möchten. Insgesamt umfasst das öffentliche Angebot in der Ortsmitte von Sandkrug etwa 190 Stellplätze, das sich auf die Bahnhofstraße (80 Stellplätze) und auf den auf Höhe des Mühlenwegs liegenden Auvers-le-Hamon-Platz (110 Stellplätzen²) verteilt. Im Verhältnis zur Verkaufsfläche¹ von

¹ Ein Ladenlokal steht in einer Ladenzeile in der Bahnhofstraße und ein weiteres im Gebäudekomplex von Neukauf leer, außerhalb der Ortsmitte ist ein weiterer Leerstand in der Mühlenstraße zu verzeichnen.

² Angaben der Gemeindeverwaltung, auf dem Auvers-le-Hamon-Platz sind lediglich 38 Stellplätze befestigt.

ca. 3.950 m² lässt sich ein Bedarf von etwa 160 Stellplätzen ableiten. In quantitativer Hinsicht ist das Stellplatzangebot zwar ausreichend, allerdings fällt die ungünstige Verteilung zu Lasten der Einkaufslage in der Astruper Straße ins Gewicht.

In Kirchhatten bestehen im Bereich des Marktplatzes etwa 20 öffentliche Stellplätze, weitere 25 Stellplätze verteilen sich auf die Wildeshauser und die Rittrumer Straße. Auch wenn man berücksichtigt, dass verschiedene Betriebe (z.B. Markant) eigene Stellplätze ausweisen, fällt das öffentliche Stellplatzangebot sehr gering aus. Bezogen auf die Verkaufsfläche von etwa 3.100 m² liegt der rechnerische Stellplatzbedarf bei etwa 120. Nach Aussagen der befragten Geschäftsinhaber treten auch massive Nutzungskonflikte, insbesondere Dauerparker auf dem Marktplatz, auf.

4.4 Angebotsstruktur, Betriebstypen und -größen im Lebensmittelsektor

Im Nahrungs- und Genussmittelsektor liegt eine Verkaufsfläche von ca. 5.920 m² in 28 Betrieben vor. In Relation zur Einwohnerzahl lassen sich folgende Ausstattungswerte ermitteln:

- etwa 2,1 Betriebe je 1.000 Einwohner
- etwa 380 m² Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner.

Während die Gemeinde im Vergleich zu Grundzentren derselben Größe eine etwa vergleichbare Betriebszahl aufweist, liegt der Verkaufsflächenbesatz jedoch unter den Werten gut ausgestatteter Grundzentren (ca. 400-500 m²). Auch im Vergleich zu den Nachbargemeinden Hude (ca. 415 m² VK je 1.000 Einwohner) und Wardenburg (ca. 510 m² VK je 1.000 Einwohner) ist für Hatten eine geringe Ausstattung festzuhalten.

Strukturprägend sind die Supermärkte Neukauf und Markant in Sandkrug und Kirchhatten sowie die Discounter Netto und Aldi. Neukauf wird in der Astruper Straße seit über 10 Jahren auf der ehemaligen Fläche des Harms-Supermarkts in der jetzigen Form betrieben. Netto wurde etwa 100 m entfernt von Neukauf angesiedelt. Beide Märkte liegen östlich der Bahnlinie und damit außerhalb der Siedlungsschwerpunkte von Sandkrug bzw. Streekermoor. Im Umfeld der Märkte leben ca. 930 Einwohner² und damit nur etwa 12 % der Einwohner dieser beiden Ortsteile.

¹ Durchschnittlich wird pro 25 m² Verkaufsfläche ein Stellplatz gerechnet.

² Angaben der Gemeindeverwaltung.

Markant wurde im Jahr 2000 in der Bahnhofsallee in Nähe zu großen Wohngebieten entwickelt. Bei Markant in Kirchhatten handelt es sich um einen seit Jahrzehnten ansässigen Betreiber, welcher zuletzt 1984 den Markt auf die jetzige Größe erweiterte. Aldi erfolgte als jüngste Ansiedlung im vergangenen Jahr an einem am Ortsausgang in Richtung Sandkrug bzw. Hatterwüstring liegenden Standort.

Auffallend ist das Fehlen eines sog. Verbundstandorts in der Kombination Supermarkt (Vollversorger) und Discounter, wodurch bequeme Verbundeinkäufe ermöglicht werden. Gerade die Kombination¹ Vollversorger/Aldi ist seit Jahren weit verbreitet und auch im Umland von Hatten anzutreffen:

- Wardenburg: Combi / Aldi sowie diverse Fachmärkte
- Großenkneten: Markant / Aldi
- Bookholzberg: Inkoop / Aldi.

Mit drei Supermärkten liegt zwar in Relation zur Größe der Gemeinde ein angemessener Besatz vor, wenngleich die Verkaufsfläche jeweils unter der seit mehreren Jahren markt-gängigen Größe von ca. 1.200 bis 1.500 m² für Supermärkte liegt:

- Neukauf: ca. 900 m²
- Markant Sandkrug: ca. 800 m²
- Markant Kirchhatten: ca. 700 m².

Die Märkte sind mit Blick auf die Sortimentsbreite und -tiefe eines Vollversorgers sowie die übersichtliche Warenpräsentation unzureichend dimensioniert. Weitaus größere Vollversorger sind auch in Hude mit dem Verbrauchermarkt Marktkauf (ca. 2.800 m² VK) und in Wardenburg² mit dem Verbrauchermarkt Combi (ca. 1.800 m² VK) vertreten.

Infolge der starken Expansion der Lebensmitteldiscounter kommen im Raum Bremen / Oldenburg z.T. nur noch etwa 5.000 Einwohner auf einen Discounter, so auch in Hude oder

¹ Aufgrund der geringen Artikelzahl und der Eigenmarken von Aldi sind mit einem Vollversorger weniger Überschneidungen als im Vergleich zu Lidl oder Netto gegeben. Vollversorger werden mit anderen Discountern i.d.R. erst dann kombiniert, wenn die Verkaufsfläche dominant ist, d.h über 2.000 m² aufweist.

² Zudem sind hier zwei Supermärkte mit Verkaufsflächen von ca. 1.100 m² bzw. ca. 650 m² ansässig.

Wardenburg mit jeweils drei Discountern. Im Vergleich zu diesem sehr hohen Besatz bewegt sich der Discountbesatz in Hatten mit Netto und Aldi eher im unteren Bereich. Die beiden Discounter weisen durchschnittliche Größen von jeweils ca. 800 m² auf.

Das Lebensmittelangebot wird durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Getränkemarkte, spezialisierte Geschäfte (z.B. Reformwaren, Obst/Gemüse), Kioske, Tankstellenshops sowie einen Hofladen¹ ergänzt. In der Summe entspricht der Besatz mit etwa 1,7 Betrieben je 1.000 Einwohner dem Niveau von Grundzentren oder auch von Hude und Wardenburg; die hohe Flächendichte von Wardenburg wird in Hatten allerdings nicht erreicht.

Tab. 1: Besatz an sonstigen Betrieben im Vergleich

Daten	Hatten		Hude		Wardenburg	
	VK in m ²	Anzahl	VK in m ²	Anzahl	VK in m ²	Anzahl
Nahversorger	70	1	240	3	180	3
Getränkemarkt	620	4	300	1	1.220	3
Spez. Anbieter	120	4	290	6	400	5
Kiosk, Tankstelle	190	6	190	3	130	5
Bäcker	190	7	280	10	215	10
Fleischer	30	1	90	3	100	2
Summe	1.220	23	1.390	26	2.245	28
Dichte/Besatz	90	1,7	89	1,7	139	1,7

Quelle: KS-Bestandsaufnahmen 2006/2007

4.5 Standortrahmenbedingungen der großflächigen Lebensmittelmärkte

Neukauf ist in einen Gebäudekomplex mit Schlecker, einem Fachgeschäft für Schreibwaren (inkl. Postagentur) und einem Fitnessstudio in der Astruper Straße in Ecklage zur Weserstraße ansässig. Ein kleines Ladenlokal steht momentan leer. Reserveflächen für eine Erweiterung stehen an diesem Standort für Neukauf nicht zur Verfügung. Dem Gesamtobjekt sind nur wenige ebenerdige Stellplätze vorgelagert. Bedingt durch Besucher des Fitnessstudios, die im Vergleich zu Kunden der Geschäfte eine längere Aufenthaltsdauer aufweisen, wird die Verfügbarkeit von Stellplätzen für Kunden der Geschäfte sehr eingeschränkt. Von der Astruper Straße ist nur die Zufahrt möglich, eine weitere Zu- und Abfahrt besteht zur Weserstraße, wobei beide Zufahrten sehr eng ausfallen. Infolge der geringen Stellplatz-

¹ Der Hofladen in Sandhatten ist aufgrund seines Frischeangebots und seiner Versorgungsfunktion als kleiner Nahversorger zu werten.

kapazität und der hohen PKW-Frequenz von Kunden und Besuchern ist die Erreichbarkeit dieses Standorts kritisch zu sehen.

Im Gegensatz zu Neukauf liegen beim Markant-Markt in Sandkrug keine Einschränkungen hinsichtlich des Stellplatzangebots und der Zu- und Abfahrtsbedingungen vor. Zudem sind hier Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden.

Der Markant-Markt in Kirchhatten weist ein geringes Stellplatzangebot bei einer gleichzeitig engen Zufahrt auf, wobei auch die Hanglage die Bedingungen¹ am Standort erschwert. Der separate Getränkemarkt liegt im hinteren Gebäudeteil; eine direkte Verbindung zum vorderen Verkaufsraum besteht nicht.

4.6 Angebotsstruktur im Nichtlebensmittelsektor

Im Nichtlebensmittelsektor liegt eine Verkaufsfläche von ca. 6.900 m² in 47 Betrieben vor. Demnach ergeben sich folgende Ausstattungskennziffern:

- etwa 3,4 Betriebe je 1.000 Einwohner
- etwa 510 m² Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner.

Der Betriebsbesatz² verteilt sich auf folgende Branchen:

Tab. 2: Einzelhandelsangebot im Nichtlebensmittelsektor

Branchen	Anzahl	VK in m ²
Drogerie-, Apothekerwaren	7	410
Bekleidung, Schuhe/Lederwaren	5	500
Haushalts-/Elektrowaren	5	250
Bücher, Schreib-, Spielwaren, Uhren/Schmuck, Optik	5	380
Möbel, Heimtextilien	6	1.940
Bau- und Heimwerkerbedarf	11	3.050
Sonstige Branchen	8	350
Summe	47	6.880

Quelle: KS-Berechnungen 2007

¹ Bei allen übrigen Märkten sind keine topografischen Einschränkungen gegeben.

² Aufgrund der geringen Zahl an Betrieben mussten Branchen zusammengefasst werden.

Die Struktur ist in Anbetracht der Größe und Lage der Gemeinde wie folgt zu werten:

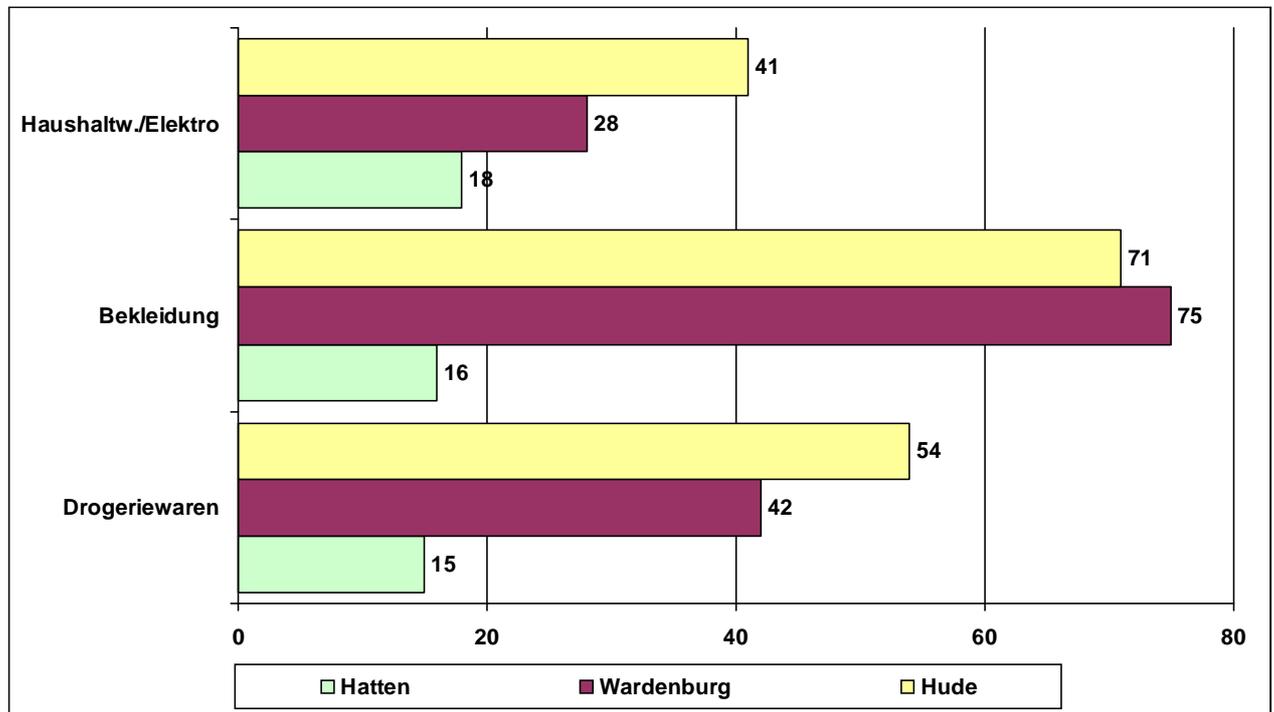
- Die Branchen Apothekerwaren¹, Bücher, Schreib- und Spielwaren, Optik, Uhren/Schmuck, Fahrräder, Sportartikel, Blumen, Tiernahrung, Schuhe, Möbel und Heimtextilien sind im Verhältnis zur Größe der Gemeinde durch die vorhandenen Fachgeschäfte angemessen vertreten.
- Ein geringes Angebot ist bei Drogeriewaren, die in den größeren Lebensmittelmärkten im Randsortiment, in zwei kleinen Schlecker-Drogeriefachmärkten und einem kleinen Fachgeschäft geführt werden, vorhanden. In gut ausgestatteten Grundzentren ist neben Schlecker noch ein weiterer Drogeriefachmarkt ansässig.
- Auch die Branchen Bekleidung/Wäsche und Haushalts- und Elektrowaren werden nur in einem geringen Umfang angeboten.
- Während im Segment Gartenbedarf mit den beiden Raiffeisenmärkten², einem Gartencenter und einem Postenmarkt Fachmarktangebote vorhanden sind, fehlt im Bau- und Heimwerkersektor³ dieser Betriebstyp. Bei den beiden Raiffeisenmärkten liegen im Vergleich zu den Einheiten in Wardenburg und Hude mit über 1.000 m² in Hatten eher kleine Einheiten vor.

¹ einschließlich Sanitätswaren.

² im Raiffeisenmarkt werden auch die Sortimente Spielwaren und Reistport geführt.

³ Mit etwa 210 m² je 1.000 Einwohner bewegt sich die Flächendichte im Bau- und Heimwerkersektor/Gartenbedarf in Hatten über dem Niveau von Hude (ca. 170 m²), liegt aber deutlich unter der Ausstattung von Wardenburg (ca. 400 m²).

Abb. 4: Flächendichten ausgewählter Branchen im Vergleich



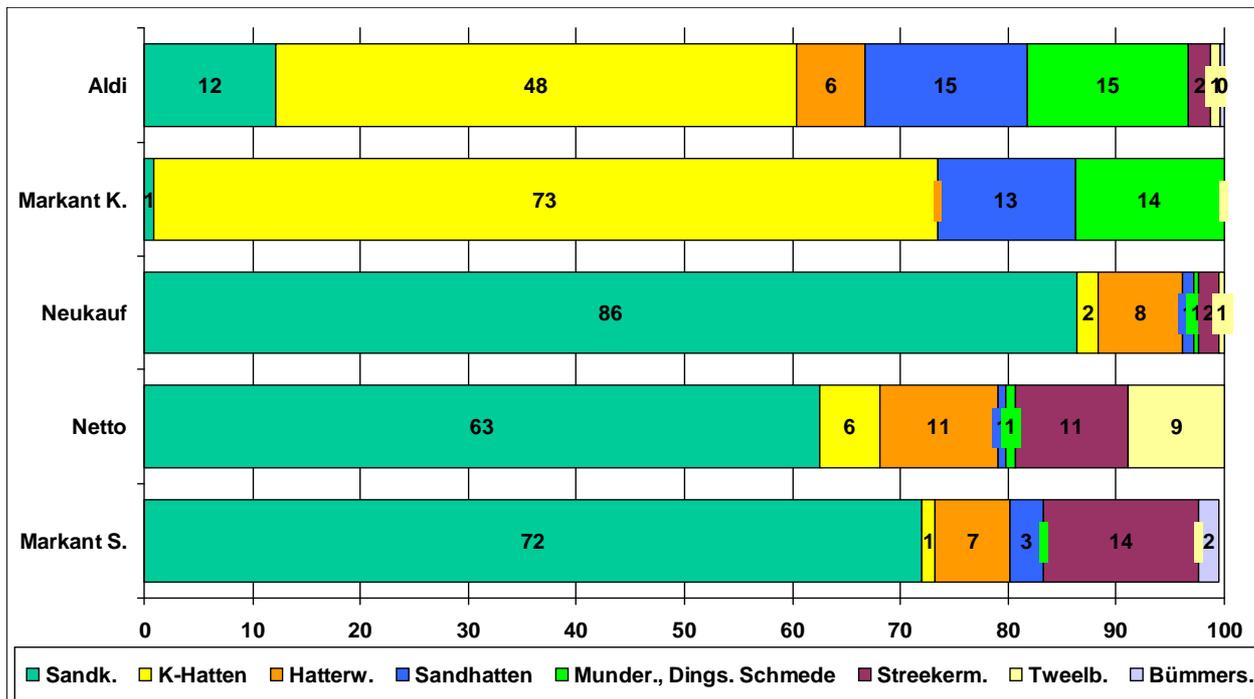
5 Marktgebiet und Kaufkraft

5.1 Kundenwohnerhebung

Hinsichtlich der Erhebung der Kundenwohnorte¹ sind folgende Ergebnisse festzuhalten:

- Auf die Sandkruger Märkte sind primär Verbraucher aus Sandkrug/Streekermoor ausgerichtet. in einem höheren Maße fahren Verbraucher aus Hatterwüstring als aus Krichhatten nach Sandkrug.
- Aus den um Kirchhatten liegenden Ortsteilen Sandhatten, Munderloh, Schmede, Dingstede wird stärker nach Kirchhatten als nach Sandkrug gefahren.
- Zu Aldi fahren Verbraucher aus fast allen Ortsteilen, wengleich auch hier Verbraucher aus Twelbäke wenig vertreten sind.

Abb. 3: Herkunft der Kunden aus der Gemeinde Hatten



Den höchsten Anteil mit Kunden aus dem Umland weist Aldi mit etwa 27 – 28 %. Bei den übrigen Märkten liegen die Anteile zwischen ca. 6 und 16 %.

¹ Verbraucher aus Sandtange wurden zum Zeitpunkt der Erhebung nicht erfasst.

Tab. 3: Herkunft der Kunden aus dem Umland

Orte/Märkte	Markant S.		Netto		Neukauf		Markant K.		Aldi	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
Wardenburg	2	1,2	6	2,2	3	1,4	-	-	1	0,3
Oldenburg	5	2,9	4	1,4	4	1,8	3	2,3	6	1,8
Hude, Wüstring	-	-	2	0,7	-	-	1	0,8	7	2,1
Altmoorhausen	-	-	-	-	-	-	1	0,8	3	0,9
Hemelsberg	-	-	-	-	-	-	1	0,8	1	0,3
Neerstedt	-	-	-	-	-	-	1	0,8	12	3,6
Dötlingen	-	-	-	-	-	-	1	0,8	14	4,2
Brettorf	-	-	-	-	-	-	-	-	2	0,6
Nuttel	-	-	-	-	-	-	-	-	2	0,6
Ostrittrum	-	-	-	-	-	-	1	0,8	3	0,9
Rhade	-	-	-	-	-	-	-	-	1	0,3
Huntlosen	2	1,2	1	0,4	-	-	5	3,8	19	5,7
Großenkneten	1	0,6	2	0,7	1	0,5	-	-	6	1,8
Döhlen	-	-	1	0,4	-	-	-	-	-	-
Sannum	-	-	1	0,4	-	-	-	-	-	-
Sonstige	1	0,6	12	4,3	5	2,3	8	6,1	15	4,5
Summe	11	6,4	29	10,5	13	5,9	22	16,8	92	27,7

5.2 Marktgebiet

Als Marktgebiet wird der Raum bezeichnet, aus dem sich die Kunden regelmäßig zum Einkaufen zu einem Einkaufsplatz hin orientieren. Bei der Abgrenzung des Marktgebiets einer Gemeinde sind vor allem die Lage zu konkurrierenden Zentren und deren quantitative und qualitative Ausstattung im Einzelhandel von Bedeutung. Nach Angaben der befragten Einzelhändler bestehen Verflechtungen insbesondere mit Kunden aus dem näheren Umland, wie auch die Erhebung der Wohnorte gezeigt hat. Mit Blick auf die grundzentrale Versorgungsfunktion der Gemeinde ist allerdings von einem Marktgebiet auszugehen, das sich mit dem Gemeindegebiet deckt. Die Umsätze, welche mit auswärtigen Kunden erzielt werden, werden bei der Berechnung zur Umsatzzusammensetzung berücksichtigt.

Für die Berechnung des Kaufkraftvolumens der Hatter Wohnbevölkerung wurde der durchschnittliche Pro-Kopf-Ausgabesatz¹ mit dem leicht überdurchschnittlichen Kaufkraftniveau

¹ In Abstimmung mit der IHK Oldenburg wurde der Pro-Kopf-Ausgabesatz der GfK Nürnberg (gesamt 5.165 €, davon 1.820 € für Nahrungs- und Genussmittel) für die Berechnungen zu Grunde gelegt.

der Gemeinde gewichtet. Insgesamt steht in der Gemeinde ein Kaufkraftvolumen von ca. 73 Mio. € zur Verfügung.

Tab. 4: Kaufkraftvolumen der Wohnbevölkerung (in Mio. €)

Daten	Kirchhatten	Sandh. Munderloh Schmede Dingstede	Sandt. Hatterwüsting	Sandkrug Streekerm Bümmer. Twelb	Summe
Nahrungs-und Genussmittel	4,41	3,72	3,64	13,87	25,6
Drogerie-, Apothekerwaren	1,47	1,24	1,21	4,62	8,5
Bekleidung, Schuhe	1,34	1,13	1,10	4,20	7,8
Haushaltswaren, Geschenkartikel	0,19	0,16	0,15	0,59	1,1
Elektrowaren	0,99	0,84	0,82	3,12	5,8
Bücher, Schreib-, Spielwaren	0,78	0,66	0,65	2,46	4,6
Uhren/Schmuck, Foto/Optik	0,35	0,30	0,29	1,11	2,1
Möbel, Heimtextilien	1,21	1,02	1,00	3,80	7,0
Bau- und Heimwerkerbedarf	1,54	1,30	1,27	4,84	8,9
Sonstige Branchen	0,24	0,20	0,20	0,75	1,4
Summe	12,52	10,56	10,32	39,37	72,8

Quelle: KS-Berechnungen 2007, Basis: Ausgabesätze der GfK Nürnberg

5.3 Umsatzzusammensetzung und Kaufkraftbindung

Auf Grundlage der Ergebnisse der Einzelhandelsbefragung und eigener Schätzungen wurde der Brutto-Umsatz für das Geschäftsjahr 2006 ermittelt. Insgesamt beläuft sich der Brutto-Umsatz im Einzelhandel auf ca. 32 bis 33 Mio. €. Mit auswärtigen Verbrauchern wurde ein Umsatz von etwa 6 Mio. € erzielt; für ein Grundzentrum fällt diese Zuflussquote von etwa 18 % durchschnittlich aus.

Von dem vorhandenen Kaufkraftvolumen der Wohnbevölkerung konnten die örtlichen Einzelhandelsbetriebe ca. 36 % an sich binden. Im Nichtlebensmittelsektor bewegt sich die Kaufkraftbindung ca. 27 % auf einem für ein Grundzentrum geringen Niveau:

- Drogerie-, Apotheker-, Sanitätswaren: ca. 65 %
- Bekleidung/Wäsche, Schuhe/Lederwaren: ca. 11 %
- Haushalts- und Elektrowaren: ca. 15 %
- Bücher, Schreib-Spielwaren: ca. 27 %
- Bau-/Heimwerkerbedarf, Blumen/Gartenbedarf: ca. 25 %.

Im Nahrungs- und Genussmittelsektor wurde die Kaufkraftbindung auf die einzelnen Räume bezogen, da in den einzelnen Ortsteilen sehr unterschiedliche Einkaufsorientierungen vorhanden sind. Insgesamt wurden innerhalb der Gemeinde ca. 53 % durch den örtlichen Lebensmitteleinzelhandel gebunden.

Tab. 5: Kaufkraftbindung und -abfluss nach Ortsteilen

Daten	Ein- wohner	Kaufkraft in Mio	Bindung		Abfluss in Mio
			in Mio	in %	
Kirchhatten	2.482	4,4	2,6	59	1,8
Sandh., Munderl., Schmede, Dings.	2.093	3,7	2,0	53	1,7
Hatterw., Sandtange	2.046	3,6	1,9	52	1,8
Sandk., Streek., Bümmers., Twelb.	7.801	13,9	7,0	51	6,8
Summe	14.422	25,6	13,5	53	5,3

Quelle: KS-Berechnungen 2007

6 Entwicklungschancen und Bewertung des Vorhabens

6.1 Entwicklungschancen

Nach einer Prognose des Niedersächsischen Landesamts für Statistik ist im Landkreis Oldenburg auch zukünftig eine positive Einwohnerentwicklung zu erwarten. So wird für das Jahr 2015 eine Einwohnerzahl von 132.163 prognostiziert, das sind 6.270 Einwohner mehr als im Jahr 2006 (125.893). Diese Zunahme entspricht einem jährlichen Wachstum von ca. 0,5 %. Da die Bevölkerungsentwicklung in Hatten in den letzten fünf Jahren sogar über dem Durchschnittswert des Landkreises Oldenburg lag, wird für die Gemeinde von einem leicht höherem Wachstum ausgegangen. Demnach ist für im Jahr 2015 mit ca. 15.000 (+ ca. 1 % p.a.) zu rechnen.

Basierend auf der Einwohnerprognose leitet sich hieraus eine geringe Erhöhung des Kaufkraftvolumens um ca. 3 Mio. € gegenüber 2006 ab. Davon entfallen ca. 1 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel. Unter der Voraussetzung eines leistungsfähigen Angebots kann dieses zusätzliche Potenzial mittelfristig zumindest teilweise vor Ort gebunden werden.

6.2 Stärkung der Grundversorgung

Bevor über Maßnahmen zur Weiterentwicklung des Einzelhandels entschieden werden kann, ist jedoch zunächst die Sicherung und Stärkung der Grundversorgung erforderlich. Zur Grundversorgung gehört ein breites Spektrum an Angeboten des täglichen Bedarfs, dazu auch konsumnahe Dienstleistungen und öffentliche Einrichtungen:

Einzelhandel	Dienstleistungen	weitere Einrichtungen
- Lebensmittel, Getränke	- Frisör	- Gemeindeverwaltung
- Bäcker, Fleischer	- Reinigung	- Kindergarten / Schule
- Zeitschriften/Zeitungen	- Postagentur	- Ärzte
- Schreibwaren	- Bank / Sparkasse	- Gaststätten
- Drogeriewaren	- Versicherungsbüro	- Tankstelle
- Apotheke	- Fahrschule	- Kirche
- Blumen		
- Tiernahrung		

Gerade in Flächengemeinden wie Hatten ist es wichtig, die Versorgungseinrichtungen an möglichst wenigen Standorten zu bündeln, um die Vorteile aus einer solchen Konzentration, wie z.B. optimierte Verkehrswege, Kopplungskäufe, Kommunikationsfunktion zu nutzen.

Zudem können nur durch Konzentration der Betriebe an bestehenden Versorgungsschwerpunkten eine Aufwertung des Einzelhandelsstandorts und eine Profilierung gegenüber dem Umland gelingen. In Anbetracht dessen sollten in der Gemeinde die vorhandenen Einkaufslagen gesichert werden. Eine tragende Rolle kommt dabei den jeweiligen Magnetbetrieben des Lebensmitteleinzelhandels zu.

Die drei Vollversorger sind, um eine gute Versorgungsqualität zu gewährleisten, nicht ausreichend dimensioniert. Um die Grundversorgung nachhaltig sicherzustellen, auch mit Blick auf weitere Einwohnerzunahmen, ist mindestens ein Vollversorger mit einer modernen Einheit in Sandkrug und in Kirchhatten erforderlich. Während bei Neukauf eine Erweiterung am jetzigen Standort nicht möglich ist, kann eine Erweiterung des Markt-Marktes auf eine marktgängige Größe von mindestens 1.200 m² am jetzigen Standort realisiert werden.

Beim Markt-Markt in Kirchhatten ist am jetzigen Standort ein Ausbau auf eine marktgängige Größenordnung nicht möglich. Mit Blick auf Verbundeinkäufe bietet sich hier eine Verlagerung an den Aldi-Standort an, wenngleich auch damit zu rechnen ist, dass diese Verlagerung seitens des Betreibers nicht vollzogen wird. Insofern sind auch die möglichen Auswirkungen, welche aus der Ansiedlung eines neuen Vollversorgers resultieren, zu überprüfen.

Für einen Vollversorger in Kirchhatten wird bei Nahrungs- und Genussmitteln ein Umsatz von ca. 3,5 Mio. € angenommen, davon ca. 3,1 Mio. € aus Hatten.

Tab. 6: Marktanteils- und Umsatzprognose für einen neuen Vollversorger

Daten	Kaufkraft Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz Mio. €
Kirchhatten	4,4	25	1,10
Sandh., Munderl., Schmede, Dings.	3,7	20	0,74
Hatterw., Sandtange	3,6	15	0,55
Sandk.,Streek., Bümmers., Twelb.	13,9	5	0,69
Summe Hatten	25,6	10	3,09
Streuumsatz food	-	-	0,40
Summe	-	-	3,49

Quelle: KS-Berechnungen 2007

Einschließlich des Nonfood-Umsatzes ist der Gesamtumsatz mit ca. 4,1 Mio. € zu beziffern.

Unterstellt man, dass der zu erwartende Umsatz bei Nahrungs- und Genussmitteln eines neuen Vollversorgers durch eine höhere Bindung der Kaufkraft erzielt werden könnte, so würde die Kaufkraftbindung in Kirchhatten von aktuell ca. 59 % auf ca. 84 % erhöht werden. Eine Kaufkraftbindung auf dieses sehr hohe Niveau ist allerdings nicht realistisch. Eine Erhöhung der Kaufkraftbindung in Kirchhatten ist auf ein Niveau von maximal 70 % anzunehmen, was einem Bindungspotenzial von ca. 0,5 Mio. € entsprechen würde.

Diesem Potenzial steht ein Umsatz des neuen Vollversorgers von ca. 1,1 Mio. € gegenüber. Demnach würden etwa 0,6 Mio. € oder etwa 12 % in Kirchhatten umverteilungswirksam. Von der Umverteilungswirkung wäre primär der Markt betroffen. Auch in Sandkrug sind geringe Umverteilungswirkungen (unter 5 %) zu Lasten bestehender Betriebe anzunehmen.

7 EMPFEHLUNGEN

7.1 Empfehlungen zur Sortimentsabgrenzung

Die Weiterentwicklung im Einzelhandel erfordert eine Orientierung an standort- und sortimentsbezogenen Festlegungen auf der Basis des geltenden Baurechts. Mit dem gezielten Einsetzen des planungsrechtlichen Instrumentariums¹ kann die Ansiedlung großflächiger Betriebe an Standorten, die aus städtebaulicher Sicht nicht geeignet sind, verhindert werden. Dies bezieht sich auf das Überplanen von Flächen alten Baurechts bzw. von § 34-Flächen oder auf differenzierende Festsetzungen in Bebauungsplänen, auch in Sondergebieten.

Eine wesentliche Grundlage bildet die Einteilung der Sortimente nach deren Zentrenrelevanz. Als zentrenrelevant werden solche Sortimente bezeichnet, die eine Kundenfrequenz erzeugen, Kopplungseinkäufe anregen und eher handliche Sortimente anbieten. Zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten gehören jene Sortimente, welche einen hohen Flächenbedarf erfordern und spezifische Anforderungen in Bezug auf den An- und Abtransport (z.B. schwere, sperrige Güter) stellen. Die Zuordnung einzelner Sortimente nach deren Zentrenrelevanz erfolgte auf der Grundlage der Bestandsverteilung, betrieblicher Anforderungen und der erwünschten Stärkung der Grundversorgung.

Mit standort- und sortimentsbezogenen Festlegungen soll eine Investitions- und Planungssicherheit gewährleistet werden, so dass notwendige Investitionen verstärkt werden. Dies setzt voraus, dass Betriebe mit dem Angebotsschwerpunkt bei nah- und zentrenrelevanten Sortimenten in dezentralen Lagen (z.B. Gewerbegebiete) ausgeschlossen werden. An dezentralen Standortbereichen (Gewerbegebiete) sollten nur Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden. Ein Ausschluss sämtlicher zentrenrelevanter Sortimente ist hier nicht zweckdienlich, da damit per se auch Betriebstypen, die solche Sortimente im Randsortiment führen, nicht anzusiedeln wären. Dabei besteht die Möglichkeit, die zentrenrelevanten Sortimente zu begrenzen. Bei großflächigen Betrieben (z.B. Bau- und Gartenmärkte, Möbelmärkte) sollten die branchentypischen zentrenrelevanten Randsortimente nur bis zu 10 % der Verkaufsfläche einnehmen.

¹ Bestehende Bebauungspläne, die sich auf Bereiche beziehen, die auch Flächenpotenziale für Einzelhandel bieten, sollten entsprechend überprüft und angepasst werden.

Tab. 73: Sortimentszusammenstellung

zentrenrelevant	nicht zentrenrelevant
Lebensmittel, Getränke, Reformwaren	Möbel (einschl. Küchen-, Büromöbel)
Feinkost, Tabakwaren	Antiquitäten
Blumen	Leuchten
Drogerie-, Parfümerie-, Apotheker-, Sanitätswaren	Bodenbeläge, Teppiche
Bücher, Schreib-, Spielwaren, Bastelbedarf	Farben, Lacke, Tapeten, Eisenwaren, Werkzeuge, Sanitärartikel, Fliesen
Bekleidung (Damen-, Herren-, Kinder-, Sportbekleidung), Wäsche	Badeinrichtungen
Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe, Wolle	Baustoffe, Bauelemente
Haus-/Tischwäsche, Bettwaren	Rolläden, Rollos, Markisen
Schuhe, Lederwaren	Holz, Gartenhäuser, Zäune
Uhren/Schmuck, Foto, Optik, Akustik	Gartenbedarf, Blumen/Pflanzen, Erde
Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik	Gartenmöbel
Geschenkartikel, Bilder, Kunstgegenstände	Auto-/Motorradzubehör
Musikalien	Fahrräder und Zubehör
Elektrowaren, Telekommunikation	Sportgeräte, Waffen, Jagdbedarf
Computer und Zubehör, Tonträger	Campingartikel, Boote und Zubehör
Gardinen, Haus-/Tischwäsche, Bettwaren	
Tiernahrung und Zubehör, zool. Artikel	

7.2 Empfehlungen zur Angebotsergänzung und zu Standorten

Für den Lebensmitteleinzelhandel sind folgende Aspekte und Empfehlungen festzuhalten:

- Der Betriebstyp Lebensmitteldiscounter ist mit Netto und Aldi, die marktgängige Größen aufweisen, angemessen vertreten. Zur Sicherstellung der Grundversorgung und der Versorgungsqualität ist die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittel-Discounters nicht erforderlich.
- Mit Ausnahme von Aldi befinden sich die großflächigen Märkte in städtebaulich integrierten Lagen, wenngleich die Verteilung mit Blick auf die Wohnnahe Grundversorgung ungünstig ausfällt, zumal Netto und Neukauf entgegengesetzt zu den Siedlungsschwerpunkten in Sandkrug/Streeker Moor liegen. Die Ansiedlung eines neuen Vollversorgers

an einem Standortbereich, der nicht den Wohngebieten zugeordnet ist, wie z.B. das Gewerbegebiet in Autobahnnähe, sollte verhindert werden.

- Hinsichtlich der Stärkung der Versorgung in Sandkrug/Streekermoor ist der Ausbau von Markant auf eine Größe von mindestens etwa 1.200 m² erforderlich, zumal am jetzigen Standort Reserveflächen zur Verfügung stehen und damit auch eine zeitnahe Umsetzung möglich ist. Die Erweiterung setzt die Anpassung der planungsrechtlichen Grundlage voraus. Bei Neukauf ist eine Erweiterung am jetzigen Standort nicht möglich, so dass aus versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten die Markant-Erweiterung dringend zu empfehlen ist.
- Für Markant in Kirchhatten kann die Erweiterung am jetzigen Standort nicht vollzogen werden. Insofern bietet sich für Markant der Ausbau am Standort von Aldi an. Inwieweit das dann freiwerdende Gebäude von Markant einer weiteren einzelhandels- oder dienstleistungsbezogenen Nutzung wieder zugeführt werden kann, kann abschließend nicht beurteilt werden¹.
- Für den Fall, dass die Verlagerung von Markant seitens der Betreiber abgelehnt wird, sollte ein Vollversorger der Edeka-Gruppe angesiedelt werden.
- Mit dem Ausbau von Markant in Sandkrug und des Aldi-Standorts zu einer Verbundlage Vollversorger/Discounter besteht die Chance, die Versorgungsstruktur an das Niveau der Nachbargemeinden anzugleichen und damit die unzureichende Versorgungsqualität zu verbessern.

Die Grundversorgung sollte auch im Segment Drogeriewaren gestärkt werden, wobei diese Branche in den Lebensmittelmärkten ggf. ausgebaut werden kann. Unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten bietet sich auch die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes in Kirchhatten etwa auf dem unbebauten Teilstück hinter der Bäckerei Strangmann an.

Grundsätzlich sollten auch Erweiterungen in bestehenden Betrieben aus dem Nichtlebensmittelsektor vollzogen werden. Dies betrifft gerade auch mittelgroße Betriebe, wie den Postenmarkt oder den Raiffeisenmarkt in Sandkrug.

¹ Aus städtebaulicher Sicht wäre auch die Entwicklung von Wohneinheiten auf diesem Grundstück vertretbar.

7.3 Maßnahmen der Einzelhandelsbetriebe

Auch seitens des Einzelhandels bedarf es kontinuierlicher Anstrengungen, um sich zeitgemäß zu präsentieren und die Kunden zu binden. Ohne Maßnahmen der Kaufmannschaft wird sich, unabhängig von Ausbaumaßnahmen im Umland, die Einzelhandelssituation negativ entwickeln. Unabhängig von einzelbetrieblichen Beratungen sollten folgende Aspekte allgemein beachtet werden:

Gestaltung der Fassaden bzw. des Verkaufsraums:

Für den Geschäftserfolg ist nicht nur eine saubere und ansprechende Fassade des Geschäfts, sondern auch eine moderne Ladeneinrichtung unverzichtbar. Die Ladeneinrichtung sollte eine übersichtliche und themenorientierte Warenpräsentation unter Einsatz moderner Warenträger und Beleuchtungskörper ermöglichen. Hier gilt ganz allgemein: „In den Läden von gestern kauft der Kunde nicht mehr ein.“

Gestaltung der Schaufenster:

Schaufenster haben eine Blickfangwirkung auf den Verbraucher und sollte daher als „Visitenkarte“ des Geschäfts verstanden werden. Der Durchblick in das Ladeninnere sollte möglich sein, damit das Angebot vom Kunden eingeschätzt werden kann. Die Preisauszeichnung der ausgelegten Waren muss erkennbar sein. Unabdingbar sind auch die Verwendung aktueller Materialien, Beleuchtungskörper sowie regelmäßige oder zumindest saisonale Dekorationswechsel.

Sortimente:

Die Breite und Tiefe des Sortiments sollte regelmäßig hinsichtlich der relevanten Zielgruppen überprüft und angepasst werden. Dies bezieht sich nicht nur auf das klassische Kernsortiment, sondern auch auf die Ergänzung durch weitere Sortimente, welche thematisch zum Kernsortiment passen. Hier können auch jahreszeitabhängige und auf die Saison ausgerichtete Artikel miteinbezogen werden. Der Vollständigkeit halber sei an dieser Stelle auch auf die Aktualität der Sortimente und Artikel (Stichwort: keine Präsentation von Ladenhütern) hingewiesen.

Erweiterung der Verkaufsfläche:

Eine übersichtliche und themenorientierte Präsentation der Waren setzt eine entsprechende Größe des Verkaufsraums voraus, die abhängig vom jeweiligen Sortiment zu betrachten ist.

Gerade kleinere Betriebe müssen ggf. eine Erweiterung vornehmen, um ihr Angebot auch angemessen darstellen zu können.

Werbemaßnahmen:

Durch geeignete Werbung sollte sich der einzelne Betrieb möglichst oft ins Blickfeld der Verbraucher bringen. Hauptelemente eines Marketingkonzepts sind in erster Linie die Festlegung des Budgets, der Werbeaussage, der beworbenen Produkte, der Medien und Mittel und des zeitlichen Einsatzes. Zur Erzielung von wirkungsvollen Werbemaßnahmen ist es vor allem wichtig zu wissen, wer genau die umworbene Zielgruppe ist.

Auch gemeinschaftliche Aktivitäten, wie Darstellung des Einzelhandels im Internet, Veranstaltungen der Kaufmannschaft in Verbindung mit anderen Gewerbetreibenden (z.B. Leistungsschau, Automeile), regelmäßig wiederkehrende Aktionen (z.B. Kindertag, Schnäppchentag) oder auch Sonderöffnungen des Einzelhandels (verkaufsoffener Sonntag) leisten einen Beitrag zur Attraktivitätserhöhung.

Die Kaufmannschaft sollte sich nicht als Einzelhandel für einzelne Lagen oder Ortsteile präsentieren, sondern sich in ihrer Gesamtheit selbst als „kleines Einkaufszentrum“ mit einem Besatz an unterschiedlichen Branchen und auch Betriebstypen verstehen.

KARTEN-, TABELLEN- UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS	Seite
Kartenverzeichnis	
Karte 1: Abgrenzung der Ortsmitte in Sandkrug	18
Karte 2: Abgrenzung der Ortsmitte in Kirchhatten	19
Tabellenverzeichnis	
Tab. 1: Entwicklung der Konsumausgaben der privaten Haushalte (in Mrd. €)	6
Tab. 2: Entwicklung des Betriebsbestands 1991 – 2005 nach Betriebstypen	9
Tab. 2: Einwohnerentwicklung der Gemeinde Hatten im Vergleich	12
Tab. 3: Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Hatten nach Ortsteilen	13
Tab. 4: Beschäftigtenzahl in der Gemeinde Hatten im Vergleich	14
Tab. 6: Verteilung der Einzelhandelsbetriebe	16
Tab. 7: Besatz an sonstigen Betrieben im Vergleich	23
Tab. 8: Einzelhandelsangebot im Nichteinzelhandelssektor	24
Tab. 9: Herkunft der Kunden aus dem Umland	28
Tab. 10: Kaufkraftvolumen der Wohnbevölkerung (in Mio. €)	29
Tab. 11: Kaufkraftbindung und -abfluss nach Ortsteilen	30
Tab. 12: Marktanteils- und Umsatzprognose für einen neuen Vollversorger	32
Tab. 13: Sortimentszusammenstellung	35



Schalltechnisches Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Kirchhatten / Hauptstraße“ der Gemeinde Hatten

*-Schalltechnische Beurteilung der gewerblichen Geräuschmissionen
eines Vollsortimenters und
der verkehrsbedingten Geräuschmissionen auf öffentlichen Straßen-*

Projekt Nr.: 1070-07-c-nr

Dipl. Ing. (FH) Nicole Rischmann

Oldenburg, den 5. Juni 2007

Auftraggeber: Peter Braun
Immobilien und Baubetreuung
Am Probst-Busch 7
49716 Meppen

Ausführung: itap - Institut für technische und angewandte Physik GmbH
Marie-Curie-Straße 8
26129 Oldenburg
Tel. 0441-5706126, Fax 0441-5706110

Berichtsumfang: 42 Seiten Text

Telefon

(0441) 570 61 0

Fax

(0441) 570 61 10

Email

info@itap.de

Postanschrift

Marie-Curie-Straße 8
26129 Oldenburg

Geschäftsführer

Dr. Manfred Schultz-von-Glahn
Dipl. Phys. Hermann Remmers

Sitz

Marie-Curie-Straße 8
26129 Oldenburg
Amtsgericht Oldenburg
HRB: 12 06 97

Bankverbindung

Raiffeisenbank Oldenburg
Kto.-Nr. 80 088 000
BLZ: 280 602 28

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Aufgabenstellung.....	3
2. Örtliche Gegebenheiten	4
3. Allgemeines	7
3.1 Verwendete Normen, Richtlinien und Hilfsmittel.....	7
3.2 Beurteilungsgrundlagen und Immissionsrichtwerte	9
3.2.1 Gewerbliche Geräuschimmissionen durch das Plangebiet.....	9
3.2.2 Bauleitplanverfahren: Verkehrsgeräusche durch den öffentlichen Straßenverkehr (Beurteilung nach der DIN 18005).....	10
3.2.3 Genehmigungsverfahren: Geräusche des betriebsbedingten Verkehrs auf öffentlichen Straßen (Beurteilung gemäß TA Lärm nach der 16. BImSchV) ..	11
4. Immissionsprognose.....	12
4.1 Immissionsorte	12
4.2 Vorgehensweise.....	13
4.3 Eingangsdaten für die Immissionsprognose	14
4.3.1 Gewerbliche Geräuschemissionen	14
4.3.2 Verkehrsgeräusche	26
4.3.3 Abschirmung und Reflexionen.....	29
4.3.4 Schallschutzmaßnahmen.....	30
4.4 Ergebnisse der Immissionsberechnungen.....	31
4.4.1 Gewerbliche Geräuschimmissionen.....	31
4.4.2 Bauleitplanverfahren: Verkehrsgeräusche durch den öffentlichen Straßenverkehr (Beurteilung nach der DIN 18005).....	37
4.4.3 Genehmigungsverfahren: Geräuschimmissionen des betriebsbedingten Verkehr auf öffentlichen Straßen (Beurteilung gemäß TA Lärm nach der 16. BImSchV)	38
5. Schallschutz (Vorschläge für die textlichen Festsetzungen).....	40
6. Zusammenfassung.....	41

1. Aufgabenstellung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Kirchhatten – Hauptstraße“ soll auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche an der Hauptstraße in Kirchhatten die Ansiedlung eines Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² ermöglicht werden. Westlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3. Der Bebauungsplan Nr. 2 ist als Sondergebiet (SO) ausgewiesen. Derzeit ist auf dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 ein ALDI-Markt angesiedelt. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 als Sondergebiet (SO) „großflächiger Einzelhandel“ ausgewiesen werden.

Entsprechend den Angaben des Auftraggebers soll das Plangebiet zukünftig durch einen EDEKA-Markt genutzt werden. Zu diesem Zweck wird auf dem Plangebiet ein Marktgebäude mit den dazugehörigen Außenanlagen errichtet.

In der Umgebung des Plangebietes befindet sich schutzbedürftige Wohnbebauung, die bereits durch die Geräuschimmissionen des ALDI-Marktes vorbelastet ist, so dass Konflikte in Bezug auf die zusätzlichen Geräuschimmissionen der Betriebsanlagen des EDEKA-Marktes nicht auszuschließen sind.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde die Itap -*Institut für technische und angewandte Physik*- GmbH beauftragt, ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen.

Im Gutachten sollen folgende Geräuschimmissionen untersucht werden:

- Geräuschimmissionen des geplanten EDEKA-Marktes mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m²,
- Auswirkungen des betriebsbedingten Fahrzeugverkehrs des geplanten EDEKA-Marktes auf der Hauptstraße im Rahmen des Genehmigungsverfahrens gemäß den Vorgaben der TA Lärm und
- Auswirkungen der betriebsbedingten Verkehrsgereusche des B-Plangebietes Nr. 3 auf öffentlichen Straßen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens (Beurteilung nach DIN 18005).

Die Prognose erfolgt unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch den vorhandenen ALDI-Markt. Im Rahmen dieser Untersuchung ist zu prüfen, ob der Schutzanspruch der Anwohner vor schädlichen Geräuschimmissionen in der Umgebung der Betriebsanlagen gewährleistet ist. Gegebenenfalls sind Schallschutzmaßnahmen auszuarbeiten.

2. Örtliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Hatten liegt westlich der Hauptstraße (L 872) am nordwestlichen Ortsrand von Kirchhatten (siehe Abbildung 1). Er umfasst nahezu das gesamte Flurstück Nr. 4/3 und den östlichen Teil des Flurstückes Nr. 8/15 der Flur 24, Gemarkung Hatten.

Im westlichen Bereich des Plangebietes soll das Marktgebäude und die Anlieferungszone angeordnet werden (siehe Abbildung 2).

Östlich und südlich des Marktgebäudes sollen 115 Kundenparkplätze angelegt werden (siehe Abbildung 2).

Die Anlieferungszone des EDEKA-Marktes ist auf der Nordseite des Marktgebäudes geplant, um die schallmindernde Wirkung des geplanten Gebäudes zum südlich liegenden Wohngebiet zu nutzen (siehe Abbildung 2). Die Laderampe soll entsprechend den Vorgaben des zuständigen Planungsbüros überdacht und zweiseitig geschlossen ausgeführt werden. Direkt vor der Laderampe ist die Zufahrt abgesenkt, so dass der Warenumsschlag auf dem Niveau der Ladenfläche erfolgen kann.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 ist gemäß der 47. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Hatten als Sondergebiet (SO) ausgewiesen.

Östlich des geplanten EDEKA-Marktes ist bereits ein ALDI-Markt angesiedelt. Die Geräuschimmissionen des ALDI-Marktes wurden bereits in dem schalltechnischen Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Kirchhatten – Hauptstraße“ [12] untersucht.

Beide Bauungsplangebiete (B-Plan Nr. 2 und B-Plan Nr. 3) sind über eine gemeinsame Zufahrt nördlich des ALDI-Marktes an die Hauptstraße L 872 angebunden.

Schutzbedürftige Wohnbebauung ist südlich, östlich und südwestlich des künftigen Verbrauchermarktes zum Teil vorhanden und zum Teil geplant. Die landwirtschaftlichen Betriebe und Wohnhäuser östlich der *Hauptstraße* haben entsprechend dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hatten den Schutzanspruch eines Mischgebietes (MI).

Die vorhandene Wohnbebauung, südlich und südwestlich des Bauungsplangebietes Nr. 3 am *Späthenweg*, ist entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 31 als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die Flächen, die direkt südlich an die Grundstücksgrenze des ALDI-Marktes grenzen, sind derzeit unbebaut und nicht durch einen Bebauungsplan überplant. Gemäß dem Flächennutzungsplan sollen diese Flächen zum Teil als Mischgebiet (MI) und zum Teil als Wohngebiet genutzt werden. Die Lage der Baugrenzen für diese

Flächen werden dem derzeit vorliegenden Festsetzungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 55 der Gemeinde Hatten [16] entnommen (siehe Abbildung 3).

Abbildung 1: Darstellung des Bebauungsplangebietes Nr. 3 der Gemeinde Hatten.

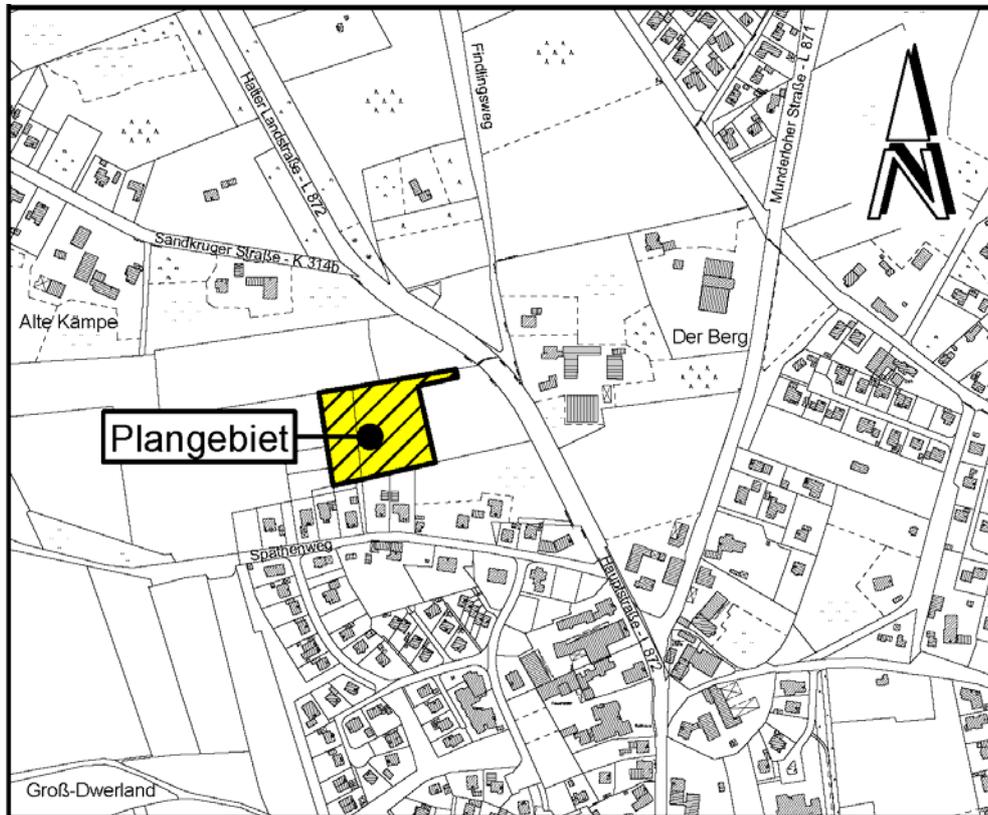
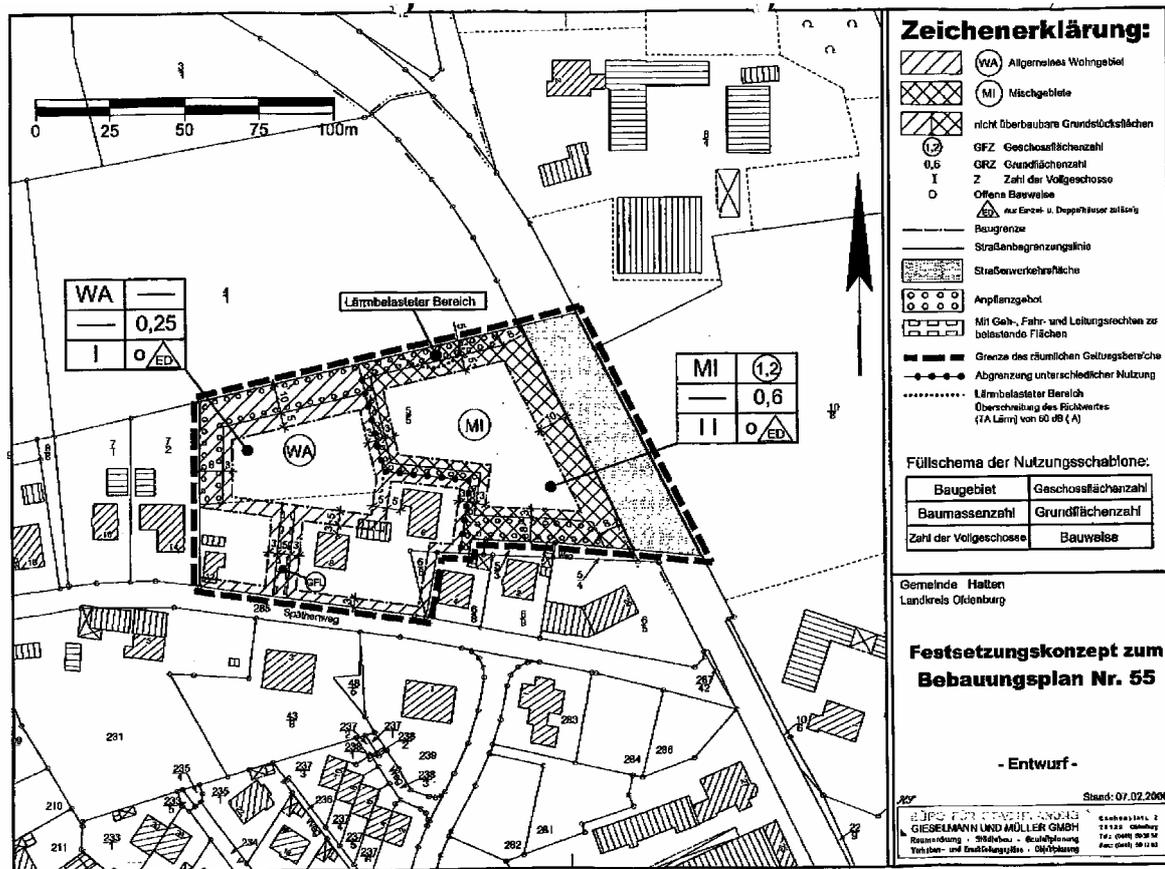


Abbildung 2: Darstellung des Betriebsgrundstückes des EDEKA- und des ALDI-Marktes.



Abbildung 3: Festsetzungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 55 der Gemeinde Hatten.



3. Allgemeines

3.1 Verwendete Normen, Richtlinien und Hilfsmittel

Die Immissionsberechnungen wurden auf der Grundlage folgender Richtlinien, Normen und Studien durchgeführt:

a) *Beurteilungspegel, Beurteilungszeiten und Immissionsrichtwerte:*

- [1] **BImSchG: „Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge“ (Bundesimmissionsschutzgesetz)**, In der Fassung der Bekanntmachung vom 12.12.2006, BGBl. S. 3830.
- [2] **DIN 18005-1: „Schallschutz im Städtebau“**, Juli 2002 und Beiblatt 1 zu DIN 18005, „Berechnungsverfahren, schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, Mai 1987
- [3] **TA Lärm: „Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz“**, (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998, GMBI Nr. 26, S. 503 ff.
- [4] **16. BImSchV: „Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung)**, vom 12. Juni 1990.

b) *Schallausbreitung, Abschirmung*

- [5] **ISO 9613-2: „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“**, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren“, Beuth Verlag, Berlin, 1997.
- [6] **RLS-90: Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen**, Der Bundesminister für Verkehr, (1990).

c) *Verwendete schalltechnische Untersuchungen*

- [7] **Technischer Bericht zur Untersuchung der LKW- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen**, Hessisches Landesamt für Umwelt, Heft 192, Ausgabedatum 1995.
- [8] **Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten**, Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Lärmschutz in Hessen, Heft 3, Ausgabeort und -jahr: Wiesbaden 2005.

- [9] **Bayrische Parkplatzlärmstudie:** Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen; 5. überarbeitete Auflage; Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg 2006.

d) Weitere Unterlagen und Hilfsmittel:

- [10] Behördlich anerkanntes Computerprogramm „IMMI Ver. 5.3.1“ der Firma Wölfel, Höchberg, für die Erstellung der Lärmimmissionsprognosen
- [11] **Schalltechnisches Gutachten zur 47. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hatten**, erstellt durch die itap GmbH, Projekt Nr.: 782-05; vom 5. Oktober 2005.
- [12] **Schalltechnisches Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Kirchhatten – Hauptstraße“**, erstellt durch die itap GmbH, Projekt Nr.: 765-05; vom 12. Oktober 2005.
- [13] Vorabzug des Erörterungstextes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Kirchhatten – Hauptstraße“, Ansiedlung eines Verbrauchermarktes in Kirchhatten, Entwurf im Februar 2007.
- [14] **Betriebsbeschreibung zum geplanten EDEKA-Markt in Kirchhatten**, per Fax übermittelt durch die Firma EDEKA am 16.04.2007.
- [15] **Planunterlagen der Planungsgruppe Braun:** Lageplan VE-1 Maßstab 1:500 vom 11.01.2007; Liegenschaftskarte Maßstab 1:2000 vom 17.05.2005; Baubeschreibung EDEKA Stand 6.12.2006.
- [16] **Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 55 der Gemeinde Hatten**, per Fax am 16.04.2007 übermittelt durch das Büro für Stadtplanung Gieselmann und Müller GmbH, Stand 07.02.2006.
- [17] **Neubau eines Verbrauchermarktes**
Vorentwurf Übersichtsplan EDEKA und ALDI als dxf-Datei, übermittelt per E-Mail durch die Planungsgruppe Braun am 16.04.2007.
- [18] **Richtlinie 92/97/EWG** des Rates vom 10. November 1992 zur Änderung der Richtlinie 70/157/EWG zur Angleichung der Rechtsvorschriften der Mitgliedstaaten über den zulässigen Geräuschpegel und die Auspuffvorrichtung von Kraftfahrzeugen.
- [19] **StVZO:** Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung, neugefasst durch Bek. V. 28.9.1988 I 1793; zuletzt geändert durch Art. 473 V v. 31.10.2006 I 2407.

3.2 Beurteilungsgrundlagen und Immissionsrichtwerte

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zur Beurteilung von Geräuschemissionen in der Umgebung des Plangebietes grundsätzlich die DIN 18005 [3] heranzuziehen.

Die Wohnbebauung, in der Umgebung des Plangebietes, ist entsprechend der derzeitigen Nutzung, der Ausweisung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hatten und dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 31 der Gemeinde Hatten mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes (WA) und eines Mischgebietes (MI) zu berücksichtigen.

Zur Beurteilung der schalltechnischen Auswirkung des vorhabenbezogenen Bauungsplanes VHB Nr. 3 sind folgende Geräuschemissionen zu ermitteln:

- Gewerbliche Geräuschemissionen in der Umgebung des Plangebietes durch vorhandene und potentielle gewerbliche Anlagen,
- Geräuschemissionen in der Umgebung des Plangebietes durch den vorhandenen und zusätzlichen Fahrzeugverkehr auf den öffentlichen Straßen (Beurteilung nach DIN 18005-1 [2]) und
- Geräuschemissionen des betriebsbedingten Verkehrs auf öffentlichen Straßen (Beurteilung im Rahmen der TA Lärm [3] nach der 16. BImSchV [4]).

3.2.1 Gewerbliche Geräuschemissionen durch das Plangebiet

Da die spätere Nutzung der Plangebietsfläche bereits feststeht, handelt es sich entsprechend der DIN 18005 um ein konkretes Vorhaben. Demzufolge sind die Geräuschemissionen, die durch den künftigen Vollsortimenter (EDEKA) hervorgerufen werden, entsprechend den Vorgaben der TA Lärm [3] zu berechnen und zu beurteilen.

Die entsprechenden Immissionsrichtwerte für den Tag- und Nachtzeitraum sind der nachfolgenden Tabelle 1 zu entnehmen. Die angegebenen Richtwerte sind mit den Beurteilungspegeln L_r am jeweiligen Immissionsort zu vergleichen.

Tabelle 1: Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für gewerbliche Geräuschemissionen in allgemeinen Wohngebieten (WA) und in Mischgebieten (MI).

Beurteilungszeiträume	Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm in dB(A) für gewerbliche Geräuschemissionen in	
	allgemeinen Wohngebieten (WA)	Mischgebieten (MI)
tags 6 Uhr – 22 Uhr	55	60
nachts 22 Uhr – 6 Uhr	40	45

Der Immissionsrichtwert tags gilt für eine Beurteilungszeit von 16 h. Für die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen zur Nachtzeit ist die lauteste, volle Nachtstunde (z. B. 1.00-2.00 Uhr) maßgeblich, zu der die Anlage wesentlich beiträgt.

Die Immissionsrichtwerte gelten auch dann als überschritten, wenn einzelne Geräuschspitzen im Tagzeitraum mehr als 30 dB und im Nachtzeitraum mehr als 20 dB über den Richtwerten liegen.

In allgemeinen Wohngebieten wird die besondere Störwirkung von Geräuschen während folgender Zeiträume:

werktags	6 - 7 Uhr, 20 - 22 Uhr und
sonn- und feiertags	6 - 9 Uhr, 13 - 15 Uhr und 20 - 22 Uhr

durch einen Zuschlag von 6 dB(A) zu den jeweiligen Anlagengeräuschen berücksichtigt. Im Mischgebiet ist kein Pegelzuschlag zu vergeben.

3.2.2 Bauleitplanverfahren: Verkehrsgeräusche durch den öffentlichen Straßenverkehr (Beurteilung nach der DIN 18005).

Die Auswirkungen der zusätzlichen Verkehrsgeräuschimmissionen durch das Plangebiet auf den öffentlichen Straßen, sind gemäß DIN 18005 [2] zu beurteilen. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 sind Orientierungswerte für Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Straßen vorgegeben. Die entsprechenden Orientierungswerte für Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst dargestellt.

Tabelle 2: Orientierungswerte für Verkehrsgeräusche durch den öffentlichen Straßenverkehr gemäß DIN 18005 in allgemeinen Wohngebieten (WA) und Mischgebieten (MI).

Beurteilungszeiträume	Orientierungswerte gemäß DIN 18005 in dB(A) für Verkehrsgeräusche durch den öffentlichen Straßenverkehr in	
	allgemeinen Wohngebieten (WA)	Mischgebieten (MI)
tags 6 Uhr – 22 Uhr	55	60
nachts 22 Uhr – 6 Uhr	45	50

Der Orientierungswert tags gilt für eine Beurteilungszeit von 16 h. Für die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen zur Nachtzeit ist eine Beurteilungszeit von 8 h zu berücksichtigen.

3.2.3 Genehmigungsverfahren: Geräusche des betriebsbedingten Verkehrs auf öffentlichen Straßen (Beurteilung gemäß TA Lärm nach der 16. BImSchV).

Der betriebsbedingte Straßenverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen ist gemäß Abschnitt 7 der TA Lärm getrennt von den gewerblichen Geräuschemissionen zu untersuchen und nach der 16. BImSchV [4] zu beurteilen. Die Pegel aus den Verkehrsgeräuschen und den betriebsbedingten Geräuschen werden nicht aufsummiert.

Gemäß TA Lärm sollen Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 m vom Betriebsgrundstück durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, wenn:

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

Die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte für den Tag- und Nachtzeitraum sind der nachfolgenden Tabelle 2 zu entnehmen.

Tabelle 3: Immissionsgrenzwerte gemäß der 16. BImSchV für den betriebsbedingten Fahrzeugverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen in allgemeinen Wohngebieten (WA) und in Mischgebieten (MI).

Beurteilungszeiträume	Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV in dB(A) für betriebsbedingte Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Straßen in	
	allgemeinen Wohngebieten (WA)	Mischgebieten (MI)
tags 6 Uhr – 22 Uhr	59	64
nachts 22 Uhr – 6 Uhr	49	54

Der Immissionsgrenzwert tags gilt für eine Beurteilungszeit von 16 h. Für die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen zur Nachtzeit ist eine Beurteilungszeit von 8 h zu berücksichtigen.

4. Immissionsprognose

4.1 Immissionsorte

Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen in der Umgebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 wurden insgesamt 12 repräsentative Immissionsaufpunkte an der am stärksten betroffenen Wohnbebauung gewählt (siehe Tabelle 4 und Abbildung 4).

Die Lage der Immissionsorte IP 1 und IP 7 bis IP 11 entspricht den Orten, die bereits in den vorhandenen Gutachten zur 47. Flächennutzungsplan der Gemeinde Hatten [11] und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Hatten [12] zu Grunde gelegt wurden. Die Lage der Immissionsorte IP 2 bis IP 6 weicht von den in den oben genannten Gutachten berücksichtigten Standorten ab. Gemäß dem vorliegenden Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 55 [16] werden diese Immissionsorte dort berücksichtigt, wo zukünftig Terrassen und Wohnhäuser errichtet werden dürfen.

Tabelle 4: Beschreibung der Immissionsorte mit Angabe über die Geschossigkeit und den Schutzanspruch.

Immissionsort	Haus Nr.	Geschossigkeit	Schutzanspruch
IP 1	Hauptstraße 2	EG, 1.OG	MI
IP 2	Späthenweg Flurstück 5/5 ¹⁾	Terrasse, EG, 1.OG	MI
IP 3	Späthenweg Flurstück 5/5 ¹⁾	Terrasse, EG, 1.OG	MI
IP 4	Späthenweg Flurstück 5/5 ¹⁾	EG, 1.OG	WA
IP 5	Späthenweg Flurstück 5/5 ¹⁾	EG, 1.OG	WA
IP 6	Späthenweg Flurstück 5/5 ¹⁾	EG, 1.OG	WA
IP 7	Späthenweg 14	EG, 1.OG	WA
IP 8	Späthenweg 16	EG, 1.OG	WA
IP 9a, 9b	Späthenweg 18	EG, 1.OG	WA
IP 10	Späthenweg 20	EG, 1.OG	WA
IP 11	Hauptstraße 29	EG, 1.OG	MI

Entsprechend dem Anhang 1, Abschn. A.1.3 a) in der TA Lärm wurden die Immissionsaufpunkte an der vorhandenen Wohnbebauung in einem Abstand von 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Wohnraumes (Wohnen und Schlafen) nach DIN 4109, Ausgabe November 1989, festgelegt.

Bei unbebauten Flächen wurde der Immissionsort an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Terrassen und Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen (z. B. zukünftige Baugrenze), festgelegt.

Die Aufpunkthöhe im Bereich der Terrassen wurde mit 1,6 m (Ohrhöhe einer stehenden Person), im Erdgeschoss mit 2,8 Meter und im 1. Obergeschoss mit 5,6 Meter (Höhe entspricht der Unterkante einer Geschossdecke) über Oberkante Gelände angesetzt.

Abbildung 4: Lage der gewählten Immissionsorte.



4.2 Vorgehensweise

Zur Beurteilung der schalltechnischen Auswirkung des Bebauungsplanes Nr. 3 sind folgende Geräuschimmissionen zu ermitteln:

- Geräuschimmissionen auf dem Plangebiet und in der Umgebung des Plangebietes durch vorhandene und potentielle gewerbliche Anlagen,
- Geräuschimmissionen in der Umgebung des Plangebietes durch den vorhandenen und zusätzlichen Fahrzeugverkehr auf den öffentlichen Straßen (Beurteilung nach DIN 18005-1) und
- Geräuschimmissionen des betriebsbedingten Verkehrs auf öffentlichen Straßen (Beurteilung im Rahmen der TA Lärm [3] nach der 16. BImSchV [4]).

4.3 Eingangsdaten für die Immissionsprognose

4.3.1 Gewerbliche Geräuschemissionen

4.3.1.1 Vorbelastung: ALDI-Markt

Die Emissionsdaten des ALDI-Marktes wurden dem schalltechnischen Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Kirchhatten – Hauptstraße“ [12] entnommen und in das Immissionsberechnungsmodell integriert. Die ermittelte Geräuschvorbelastung ist der Tabelle 16 in diesem Gutachten zu entnehmen.

4.3.1.2 Zusatzbelastung durch den EDEKA-Markt

Für den EDEKA-Markt soll entsprechend der vorliegenden Betriebsbeschreibung [14] eine durchgängige Öffnungszeit werktags (montags bis samstags) außerhalb der Ruhezeit von 7-20 Uhr und innerhalb der Ruhezeit von 20-22 Uhr berücksichtigt werden. Nach Angaben der Firma EDEKA erfolgt die Warenanlieferung überwiegend in der Zeit von 6 – 22 Uhr. Zusätzlich ist die Durchführbarkeit einer Nachtanlieferung zu prüfen.

a) Geräuschquelle: Anlieferung des EDEKA-Marktes mit Lkws

Während der Warenanlieferung mit Lkws werden Geräuschimmissionen durch folgende Geräuschquellen verursacht:

- Fahrgeräusche durch die An- und Abfahrten
- Rangiergeräusche vor der Lieferzone
- Sonstige Lkw-Geräusche (z. B. Starten, Türeenschlagen, Leerlaufgeräusch usw.)
- Kühlaggregate auf dem Dach der Kühl-Lkws

Entsprechend den Angaben der Firma EDEKA werden pro Woche folgende Anlieferungen erwartet:

Tabelle 5: Lkw-Anlieferung pro Woche für den EDEKA-Markt in Kirchhatten.

	Kühl-Lkw		Lkw ohne Kühlung	
EDEKA	4	Obst u. Gemüse bzw. Feinkost	2	Getränke
			1	Getränke Coke
	1	Trockensortiment	1	Getränke Vilsa
	2	Beckers Feinkost	1	Tchibo
			1	Müllabfuhr**
		1	Sattelzug Getränke**	
Fleischer	3	Fleischanlieferung	-	-

***) Anlieferung bzw. Abholung alle 14 Tage.

Die Anlieferung der Waren für den EDEKA-Markt und den Fleischer erfolgt über eine Rampe an der Nordseite des Marktgebäudes (siehe Abbildung 2). Die Rampe ist entsprechend den vorliegenden Planunterlagen um 1,25 m abgesenkt, so dass die Be- und Entladung der Waren auf dem Niveau des Marktgebäudes erfolgt.

Die Be- und Entladezone soll nach Angaben des Planungsbüros Braun im westlichen Bereich (von der westlichen Gebäudewand des EDEKA-Marktes bis zur Laderampe) überdacht und 2-seitig eingehaust werden.

Zusätzlich ist an der Südseite des Marktes die Leergutabholung vorgesehen (siehe Abbildung 2).

Folgende tägliche Lieferfrequenzen durch Lkws werden für die Immissionsprognose zu Grunde gelegt:

Tabelle 6: Lkw-Anlieferung pro Tag für den EDEKA-Markt in Kirchhatten (werktags).

Ort der Anlieferung	Lieferempfänger	Zeitraum	Kühl-Lkw	Lkw ohne Kühlung
Lieferzone	EDEKA	6-7 Uhr / 20-22 Uhr	3	-
		7-20 Uhr	-	4
		I. Nachtstunde	1	-
	Fleischer	6-7 Uhr / 20-22 Uhr	1	-
Leergutzone	Getränke	7-20 Uhr	-	1

Tabelle 7: Lkw-Anlieferung pro Tag für den EDEKA-Markt in Kirchhatten (sonntags).

Ort d. Anlieferung	Liefer-empfänger	Zeitraum	Kühl-Lkw	Lkw o. Kühlung
Lieferzone	EDEKA	6-9 Uhr / 13-15 Uhr/20-22 Uhr	1	-
		9-13 Uhr / 15-20 Uhr	-	-
		I. Nachtstunde	-	-

Erfolgt die Anlieferung mit einem Kühl-Lkw nicht, wie angenommen, in der Ruhezeit sondern außerhalb der Ruhezeit, wird durch diese Situation aus schalltechnischer Sicht ein geringerer Beurteilungspegel prognostiziert, da die Ruhezeitenzuschläge entfallen. Erfolgen hingegen mehr Kühl-Lkw Anlieferungen innerhalb der Ruhezeit, sind höhere Beurteilungspegel zu erwarten.

Die Ermittlung der Geräuschemissionen der Rangiervorgänge und der Be- und Entladetätigkeiten erfolgt in Anlehnung an den „Technischen Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen“ [7] und nach dem „Technischen Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten“[8].

Fahrgeräusche auf der Lkw-Zufahrt:

Die Fahrgeräusche der Lkws bei der An- und Abfahrt werden gemäß der Gleichung in [7], Kapitel 5.1, Seite 24 berechnet. Für Lkws ≥ 105 KW ist gemäß [8] ein auf 1 Stunde und 1 Meter Wegelement bezogener Schalleistungspegel von $L'_{WA, 1h} = 63$ dB(A) und für Lkws < 105 KW ist ein auf 1 Stunde und 1 Meter Wegelement bezogener Schalleistungspegel von $L'_{WA, 1h} = 62$ dB(A) anzusetzen. Um mit der Prognose auf der sicheren Seite zu liegen, wird für alle Lkws der höhere Wert zu Grunde gelegt.

Folgende Eingangsdaten wurden bei der Prognose berücksichtigt:

Geräuschquellenart:	Linienschallquelle berechnet nach DIN ISO 9613-2 [5]	
Schalleistungspegel:	$L'_{WA, 1h} = 63$ dB(A) pro Lkw, Meter und Stunde	
Quellhöhe:	$h_e = 1$ m	
Streckenlänge Anfahrt:	$L = 150$ m	(zur Lieferzone)
	$L = 293$ m	(zur Leergutzone)
Anzahl der Lkws		
Zur Lieferzone	werktags	= 3 in der Zeit von 6 - 7 Uhr / 20-22 Uhr
	werktags	= 4 in der Zeit von 7 - 20 Uhr
	sonntags	= 1 der Zeit von 6 - 9 Uhr / 13-15 Uhr / 20-22 Uhr
	nachts	= 1 in der lautesten Nachtstunde
Zur Leergutzone	werktags	= 1 in der Zeit von 7 - 20 Uhr

Rangieren auf der Lkw-Zufahrt:

Für die Rangiergeräusche von Lkws wird gemäß [7], Kapitel 5.2; Seite 25 eine Schalleitung von 99 dB(A) zu Grunde gelegt. Folgende Eingangsdaten wurden bei der Prognose berücksichtigt:

Geräuschquellenart:	Linienschallquelle berechnet nach DIN ISO 9613-2 [5]	
Schalleistungspegel:	L'_{WA}	= 82,4 dB(A) pro Lkw und Meter (zur Lieferzone)
	L'_{WA}	= 81,9 dB(A) pro Lkw und Meter (zur Leergutzone)
Quellhöhe:	h_e	= 1 m
Streckenlänge:	L	= 46 m (zur Lieferzone)
	L	= 52 m (zur Leergutzone)
Anzahl der Lkws		
Zur Lieferzone	werktags	= 3 in der Zeit von 6 - 7 Uhr / 20-22 Uhr
	werktags	= 4 in der Zeit von 7 - 20 Uhr
	sonntags	= 1 der Zeit von 6 - 9 Uhr / 13-15 Uhr / 20-22 Uhr
	nachts	= 1 in der lautesten Nachtstunde
Zur Leergutzone	werktags	= 1 in der Zeit von 7 - 20 Uhr

Sonstige Lkw-Geräusche:

Zu den sonstigen Lkw-Geräuschen zählen das Anlassen, das Türenschiagen, das Bremsenentlüften. Gemäß [7] sind folgende Eingangsdaten bei der Prognose zu berücksichtigen:

Table 8: Darstellung der Fahrzeuggeräusche mit Einwirkzeiten pro Lkw.

Geräuschquellen	Schalleistung [dB(A)]	Einwirkzeit pro Ereignis [s]	Anzahl der Ereignisse	Schalleistung pro Stunde [dB(A)]
Anlassen	100	5	1	71,4
Türenschiagen	99,6	5	2	74,0
Leerlauf	94	10	1	68,4
Betriebsbremse	110,7	5	1	82,1
			Σ	83,2

Geräuschquellenart:	Punktschallquelle berechnet nach DIN ISO 9613-2 [5]	
Schalleistungspegel:	$L_{WA, 1h}$	= 83,2 dB(A) pro Stunde
Quellhöhe:	h_e	= 1 m
In der Lieferzone	werktags	= 3 in der Zeit von 6 - 7 Uhr / 20-22 Uhr
	werktags	= 4 in der Zeit von 7 - 20 Uhr
	sonntags	= 1 der Zeit von 6 - 9 Uhr / 13-15 Uhr / 20-22 Uhr
	nachts	= 1 in der lautesten Nachtstunde
An der Leergutzone	werktags	= 1 in der Zeit von 7 - 20 Uhr
Spitzenpegel	$L_{WA \max}$	= 110,7 dB(A) (Entlüften der Druckluftbremse)

Be- und Entladung der Lkws:

Nach Angaben der Firma EDEKA werden die Waren von den EDEKA- und Fleischer- Lkws mittels Rollcontainer und von den Getränke Lkws mittels Palettenhubwagen entladen. Die Be- und Entladung erfolgt über eine Art Überladebrücke.

Entsprechend den Angaben der Firma EDEKA passen auf einen EDEKA-Lkw 40 bis 50 Rollcontainer. Da nicht alle Lkws, die den Markt pro Tag anfahren komplett entladen werden, wird unterstellt, dass von jedem der in der Tabelle 6 bzw. 7 aufgeführten Lkws im Durchschnitt 20 Paletten bzw. Rollcontainer entladen werden. Zudem wird die gleiche Anzahl an Leerfahrten berücksichtigt. Damit ergeben sich folgende Be- und Entladefrequenzen:

Tabelle 9: Zuordnung der Rollcontainer- und Palettenhubwagen Be- und Entladungen (werktags).

Ort der Anlieferung	werktags	Zeitraum	Rollcontainer	Palettenhubwagen
Lieferzone	EDEKA	6-7 Uhr / 20-22 Uhr	120	-
		7-20 Uhr	-	160
		I. Nachtstunde	40	-
	Fleischer	6-7 Uhr / 20-22 Uhr	40	-
Leergutzone	Getränke	7-20 Uhr	-	40

Tabelle 10: Zusammenstellung der Rollcontainer- und Palettenhubwagenfahrten (werktags).

Ort der Anlieferung	werktags	Zeitraum	Rollcontainer	Palettenhubwagen
Lieferzone	EDEKA	6-7 Uhr / 20-22 Uhr	160	-
		7-20 Uhr	-	160
		I. Nachtstunde	40	-
Leergutzone	Getränke	7-20 Uhr	-	40

Tabelle 11: Zusammenstellung der Rollcontainer- und Palettenhubwagenfahrten (sonntags).

Ort der Anlieferung	werktags	Zeitraum	Rollcontainer
Lieferzone	EDEKA	6-9 Uhr / 13-15 Uhr / 20-22 Uhr	40
		9-13 Uhr / 15-20 Uhr	-
		I. Nachtstunde	-

Die stundenbezogene Schallleistung wird gemäß [7] nach der Gleichung unter Kapitel 5.3 auf Seite 26 berechnet. Im Bereich der Lieferzone ist für eine Palettenhubwagenfahrt ein auf eine Stunde bezogener Schallleistungspegel von 85 dB(A) und für eine Rollcontainerfahrt ein auf eine Stunde bezogener Schallleistungspegel von 78 dB(A) zu berücksichtigen.

Für die Palettenhubwagenfahrten auf der fahrzeugeigenen Ladebordwand im Bereich der Leergutzone wird ein auf eine Stunde bezogener Schallleistungspegel von 88 dB(A) zu Grunde gelegt.

Für die Prognose werden folgende Eingangsdaten berücksichtigt:

Geräuschquellenart:	Punktschallquelle berechnet nach DIN ISO 9613-2 [5]	
Schallleistungspegel:		
in der Lieferzone	$L_{WA, 1h}$	= 85 dB(A) pro Palettenhubwagenfahrt (Überladebrücke)
	$L_{WA, 1h}$	= 78 dB(A) pro Rollcontainerfahrt
in der Leergutzone	$L_{WA, 1h}$	= 88 dB(A) pro Palettenhubwagenfahrt (Ladebordwand)
Quellhöhe:	h_e	= 0,0 m über Oberkante fertig Fußboden
Anzahl der Fahrten	(siehe Tabelle 10 und 11)	
Spitzenpegel	$L_{WA \max}$	= 120 dB(A)

Kühlaggregat auf dem Dach des Kühl-Lkws:

Gemäß Tabelle 6 und 7 werden sonntags eine und werktags drei Kühl-Lkw Anlieferungen in der Ruhezeit und eine Kühl-Lkw Anlieferung in der lautesten Nachtstunde zu Grunde gelegt (ungünstigster Fall). Auf diesen Lkws ist das Kühlaggregat zwischen dem Führerhaus und dem Aufsatzkoffer angeordnet. Aus früheren Messungen gleichwertiger Anlagen ergeben sich folgende Eingangsdaten für Kühlaggregate auf Lkws:

Geräuschquellenart:	Punktschallquelle berechnet nach DIN ISO 9613-2 [5]	
Schallleistungspegel:	L_{WA}	= 98,6 dB(A)
Quellhöhe:	h_e	= 3 m über Oberkante fertig Fußboden
Anzahl der Lkws	werktags	= 3 Lkw im Zeitraum innerhalb der Ruhezeit
	sonntags	= 1 Lkw im Zeitraum innerhalb der Ruhezeit
	nachts	= 1 Lkw in der lautesten Nachtstunde
effektive Einwirkzeit	T_e	= 15 Minuten pro Lkw

b) Geräuschquelle: Lüftungsanlagen und Verflüssiger des EDEKA-Marktes

Auf dem Dach des Marktgebäudes sollen Mischluft- und Umluftauslässe angeordnet werden (siehe Abbildung 5 auf Seite 25).

Misch- und Abluftauslässe auf dem Dach des EDEKA-Marktes:

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens standen die Hersteller Lüftungsanlagen nicht fest. Für diese Prognose werden Schalleistungspegel von Lüftungsanlagen zu Grunde gelegt, die auch bei vergleichbaren Märkten zum Einsatz kommen.

Für die Misch-, und Abluftauslässe werden jeweils folgende Eingangsdaten berücksichtigt:

Geräuschquellenart:	Punktschallquelle nach DIN ISO 9613-2
Schalleistungspegel:	$L_{WA} = 70 \text{ dB(A)}$
Quellhöhe:	$h_e = 1 \text{ m}$ über Dachfläche
Anzahl der Anlagen	$= 2$
effektive Einwirkzeit:	$T_{e \text{ tags}} = 50 \%$ des Beurteilungszeitraumes
	$T_{e \text{ nachts}} = 100 \%$ des Beurteilungszeitraumes
	Berücksichtigt ist der Maximalbetrieb im Sommer

Verflüssiger:

Da auch die Hersteller für die Verflüssiger zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens nicht vorlagen wird folgender Ansatz zu Grunde gelegt:

Im ungünstigsten Fall werden die Verflüssiger auf der Südseite des EDEKA-Marktes installiert. Damit durch die Verflüssiger kein relevanter Immissionsbetrag hervorgerufen wird (maximale Erhöhung des Beurteilungspegel durch die Verflüssiger im Tagzeitraum um 0,1 dB), wird für die Verflüssiger vorausgesetzt, dass sie an dem nächstgelegenen Immissionsort (IP 8) einen Schalldruckpegel hervorrufen, der 15 dB unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert liegt. Damit ergibt sich rein rechnerisch für jede Verflüssigereinheit eine Schalleistung von 74 dB(A).

Geräuschquellenart:	Punktschallquelle nach DIN ISO 9613-2 [5]
Schalleistungspegel:	$L_{WA} = 74 \text{ dB(A)}$ (pro Verflüssigereinheit)
Quellhöhe:	$h_e = 2,0 \text{ m}$
Anzahl der Verflüssiger	$n = 2$
effektive Einwirkzeit:	$T_{e \text{ tags}} = 70 \%$ des Beurteilungszeitraumes
	$T_{e \text{ nachts}} = 70 \%$ des Beurteilungszeitraumes
	Berücksichtigt ist der Maximalbetrieb im Sommer

c) **Geräuschquelle: 115 Pkw-Stellplätze**

Nach den Angaben des zuständigen Planungsbüros Braun ist der Markt derzeit mit einer **Nettoverkaufsfläche** (inklusive EDEKA, Bäcker und Fleischer) von **1.200 m²** geplant.

Auf dem Betriebsgelände sind **derzeit 115 Stellplätze für die Kunden und Mitarbeiter** des EDEKA-Marktes vorgesehen. Die Lage der Stellplätze ist in der Abbildung 2 dargestellt.

Gemäß der Parkplatzlärmstudie [9] ist für einen **Vollsortimenter** mit einer **Verkaufsfläche bis 5.000 m²** eine maximale Bewegungshäufigkeit von **N = 0,1 Bewegungen pro 1 m² Nettoverkaufsfläche und Stunde** zu berücksichtigen. Damit ergeben sich für den EDEKA-Markt rein rechnerisch 1.920 Pkw-Bewegungen.

Für den ALDI-Markt wurden gemäß [12] 1.267 Pkw-Bewegungen zu Grunde gelegt.

Auf Grund der direkten Nachbarschaft zum ALDI-Markt ist davon auszugehen, dass 1/3 der Gesamtkunden (ALDI-Kunden + EDEKA-Kunden) in beiden Märkten einkaufen gehen, ohne dass der Pkw umgeparkt wird. Unter Berücksichtigung dieser Annahme werden für den EDEKA-Markt bei einer **Verkaufsfläche von 1.200 m²** (EDEKA, Fleischer und Backshop) **werktags in der Zeit von 7-22 Uhr 1.600 Pkw-Bewegungen** zu Grunde gelegt. Sonntags werden für den Backshop in der Zeit von **7-12 Uhr 200 Pkw Bewegungen** berücksichtigt.

Für den **ALDI-Markt** ergeben sich unter Berücksichtigung der o. g. Voraussetzung somit **1.056 Pkw-Bewegungen**

Die Parkplatzoberfläche soll mit einem Verbundpflaster hergestellt werden. Für die Prognose wird ein Pflaster mit einer Fugenbreite von < 3 mm berücksichtigt. Demzufolge ist gemäß [9] für die Parkplatzoberfläche ein Zuschlag für **K_{Str0} von 0,5 dB** anzusetzen.

Entsprechend den Angaben der Firma EDEKA kommen bei diesem Einkaufsmarkt **lärmarme Einkaufswagen** zum Einsatz. Für die Kunden- und Mitarbeiterparkplätze werden demzufolge die **Eigenschaften von Parkplätzen an Einkaufszentren mit lärmarmen Einkaufswagen auf Pflaster** zu Grunde gelegt. Gemäß [9] ist für diese Parkplätze ein Zuschlag für **K_{pA} von 3 dB(A)** und für **K_t von 4 dB(A)** anzusetzen. In diesen Zuschlägen sind Geräusche wie z. B. die beschleunigte Abfahrt, das Türenschielen, das Motoren starten und das Einkaufswagenschieben berücksichtigt.

Für das Türenschielen ist gemäß [9] eine **maximale Schalleistung von L_{WA} = 99,5 dB(A)** anzusetzen.

Die Emissionen des Parkplatzes werden entsprechend der Gleichung 11, Abschnitt 8.2.1.1, Seite 61 der neuen Parkplatzlärmstudie [9] nach dem so genannten Normalfall berechnet.

$$L_{WA} = L_{W0} + K_{PA} + K_I + K_D + K_{str0} + 10 \log(B \times N)$$

L_{W0}	=	63 dB(A)	Ausgangsschalleistungspegel für eine Bewegung/h auf einem P+R – Parkplatz [dB(A)]
K_{PA}	=	3,0 dB	Zuschlag für die Parkplatzart
K_I	=	4,0 dB	Zuschlag für das Taktmaximalpegelverfahren
K_D	=	5,58 dB	Zuschlag für den Parkplatzsuchverkehr
K_{Str0}	=	0,5 dB	Zuschlag für die unterschiedliche Fahrbahnoberflächen
B	=	115	Anzahl der Stellplätze
$N_{werktag}$	=	0,87	Bewegungshäufigkeit pro Stellplatz und Stunde
$N_{sonntags}$	=	0,35	Bewegungshäufigkeit pro Stellplatz und Stunde

Geräuschquellenart: Flächenschallquelle nach DIN ISO 9613-2

Der Parkplatz wird als Flächenschallquelle mit einer Höhe von 0,5 m und einer Größe von 3.443 m² berücksichtigt.

d) An- und Abtransport der Waren mit Transporter

Entsprechend den Angaben der Firma EDEKA werden pro Tag folgende Anlieferungen mit Kleintransporter erwartet:

Tabelle 12: Transporter-Anlieferung pro Tag für den EDEKA-Markt in Kirchhatten (werktag).

Ort der Anlieferung	werktag	Zeitraum	Be- und Entladung per Hand
Lieferzone	EDEKA	6-7 Uhr / 20-22 Uhr	2
		7-20 Uhr	2
		l. Nachtstunde	1
Eingang EDEKA	Bäcker	6-7 Uhr / 20-22 Uhr	1
		7-20 Uhr	1

Tabelle 13: Transporter-Anlieferung pro Tag für den EDEKA-Markt in Kirchhatten (sonntags).

Ort der Anlieferung	werktag	Zeitraum	Be- und Entladung per Hand
Eingang EDEKA	Bäcker	6-9 Uhr	1
		9-13 Uhr	1

Gemäß der Straßenverkehrszulassungsordnung [19] und EWG Richtlinie 92/97 [18] ist für Transporter < 3,5 to mit Dieselmotoren der Grenzwert für Vorbeifahrtspegel in 7,5 m Ent-

fernung von 75 dB(A) einzuhalten. Rechnerisch ergibt damit für einen Transporter eine Schalleistung von 101,5 dB(A) bei 50 km/h.

Fahrgeräusche des Kleintransporters:

Geräuschquellenart: Linienschallquelle berechnet nach DIN ISO 9613-2 [4]
 Schalleistungspegel: $L'_{WA} = 54,5$ dB(A) pro Stunde und Meter
 Quellhöhe: $h_e = 1$ m
 Streckenlänge An- u. Abfahrt:
 Lieferzone $L = 178$ m
 Eingang EDEKA $L = 262$ m

Anzahl der Transporterfahrten: (siehe Tabelle 12 und 13)

Sonstige Transporter-Geräusche:

Zu den sonstigen Transporter-Geräuschen zählen das Anlassen, das Türenschiagen und der Leerlauf. Gemäß [7] sind folgende Eingangsdaten bei der Prognose zu berücksichtigten:

Tabelle 14: Darstellung der Fahrzeuggeräusche mit Einwirkzeiten pro Transporter.

Geräuschquellen	Schalleistung [dB(A)]	Einwirkzeit pro Ereignis [s]	Anzahl der Ereignisse	Schalleistung pro Stunde [dB(A)]
Anlassen	100	5	1	71,4
Türenschiagen	99,6	5	4	77,0
Leerlauf	94	10	1	68,4
			Σ	78,5

Geräuschquellenart: Punktschallquelle berechnet nach DIN ISO 9613-2 [5]
 Schalleistungspegel: $L_{WA, 1h} = 78,5$ dB(A) pro Stunde
 Quellhöhe: $h_e = 1$ m
 Transporterfahrten (siehe Tabelle 12 und 13)
 Spitzenpegel $L_{WA \max} = 100$ dB(A) (Anlassen)

Be- und Entladung der Transporter:

Die Be- und Entladegeräusche der Transporter können vernachlässigt werden, da die Waren in Kisten verpackt sind, per Hand entladen werden und dabei nur unbedeutende Geräuschmissionen hervorgerufen werden.

e) Geräuschquelle: Schneckenverdichter

Innerhalb der Anlieferungszone wird gemäß den Planunterlagen (siehe Abbildung 2) ein hydraulisch angetriebener 20 m³ Presscontainer aufgestellt. In diesem Container werden Verpackungsmaterialien des Vollsortimenters entsorgt. Die Verdichtung des Materials erfolgt automatisch durch eine horizontal gelagerte Pressplatte, welche elektrisch hydraulisch angetrieben wird. die Pressdauer beträgt ca. 36 Sekunden pro Pressvorgang. Es wird davon ausgegangen, dass die Presse ca. 3-mal pro Tag werktags in Betrieb ist. In der Regel werden diese Container einmal pro Woche mit einem Lkw ausgetauscht.

Auf Grund der kurzen Einwirkzeit und des schalltechnisch günstigen Standortes im Bereich der Lieferzone, sind durch den Betrieb des Schneckenverdichters keine relevanten Geräuschmissionen zu erwarten. Die Geräuschmissionen werden deshalb nicht näher betrachtet.

Relevante Geräuschmissionen können hingegen durch den Austausch des Presscontainers entstehen.

Aufnehmen und Absetzen des Containers:

Durch die itap GmbH wurden an vergleichbaren Containern Schallpegelmessungen beim Aufnehmen- und Absetzen durch Lkws durchgeführt. Die aus den Messungen resultierenden Mittlungs- und Spitzenpegel werden in den folgenden Emissionsdaten dargestellt. Da der Lkw zum Austauschen der Container mit einem leeren Lkw kommt, ergeben sich beim Austausch insgesamt 4 Aufnehm- und Absetzvorgänge pro Tag.

Geräuschquellenart:	Punktschallquelle nach DIN ISO 9613-2 [5]
Schallleistungspegel:	$L_{WA} = 107 \text{ dB(A)}$
Quellhöhe:	$h_e = 0,2 \text{ m}$
Anzahl der Vorgänge:	= 4
effektive Einwirkzeit:	$T_{e \text{ tags}} = 43 \text{ Sekunden pro Aufnehm- bzw. Absetzvorgang außerhalb der Ruhezeit}$
Spitzenpegel:	$L_{WA \text{ max}} = 117 \text{ dB(A)}$

Fahrgeräusche auf der Lkw-Zufahrt:

Die Emissionsdaten für die Lkw-Zufahrt werden gemäß [7] berechnet.

Geräuschquellenart:	Linienschallquelle berechnet nach DIN ISO 9613-2 [5]	
Schallleistungspegel:	$L'_{WA, 1h} = 63 \text{ dB(A) pro Lkw, Meter und Stunde}$	
Quellhöhe:	$h_e = 1 \text{ m}$	
Streckenlänge Anfahrt:	$L = 150 \text{ m}$	(zur Lieferzone)
Anzahl der Lkws:		
Zur Lieferzone	werktags	= 1 in der Zeit von 7 - 20 Uhr

Rangieren auf der Lkw-Zufahrt beim Container-Wechsel:

Die Emissionsdaten für die Lkw-Zufahrt werden gemäß [7] berechnet.

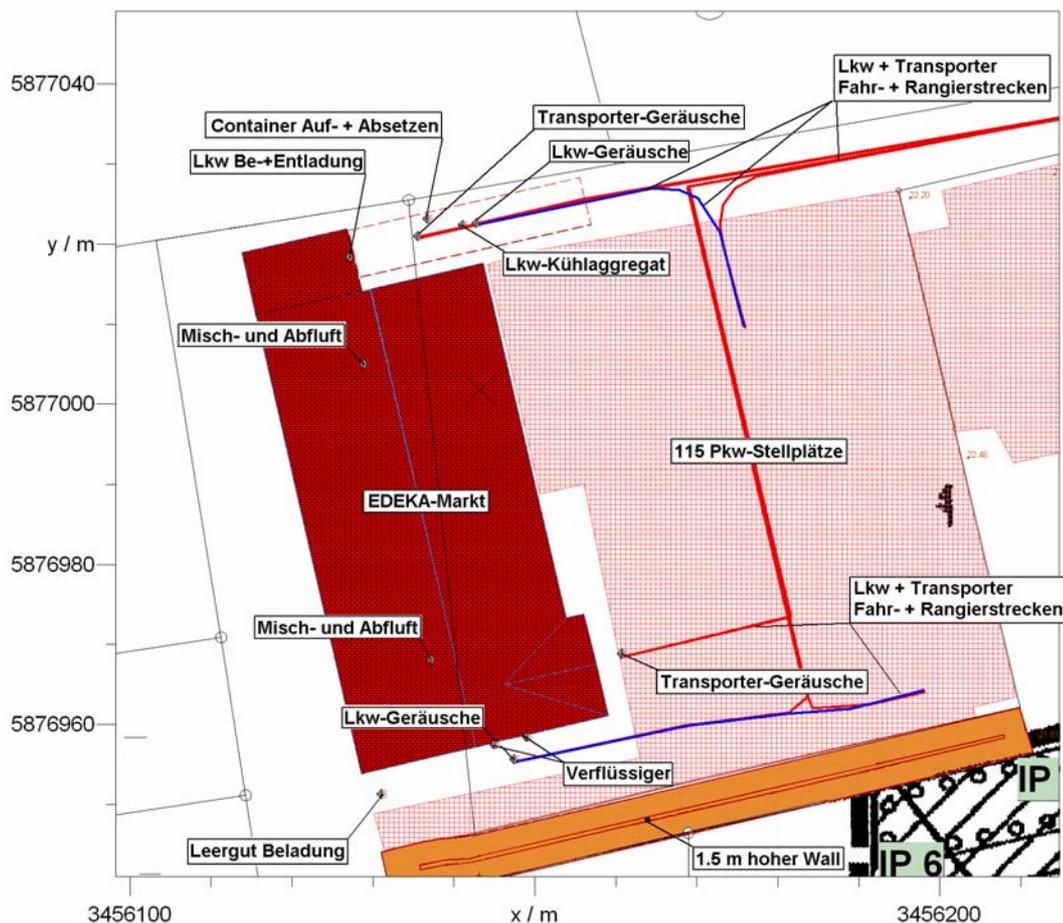
Geräuschquellenart:	Linienschallquelle berechnet nach DIN ISO 9613-2 [4]
Schallleistungspegel:	$L'_{WA} = 82,4$ dB(A) pro Meter
Quellhöhe:	$h_e = 1$ m
Streckenlänge:	$L = 45,3$ m
Anzahl der Lkws:	tags = 1 in der Zeit von 7:00-20:00 Uhr
effektive Einwirkzeit:	$T_{e\ tags} = 1$ Minute pro Tag

Sonstige Lkw-Geräusche beim Containerwechsel:

Die Eingangsdaten siehe Tabelle 8 in diesem Gutachten.

Geräuschquellenart:	Punktschallquelle berechnet nach DIN ISO 9613-2 [5]
Schallleistungspegel:	$L_{WA, 1h} = 83,2$ dB(A) pro Stunde
Quellhöhe:	$h_e = 1$ m
Anzahl der Lkws:	tags = 1 in der Zeit von 7 - 20 Uhr
Spitzenpegel:	$L_{WA\ max} = 110,7$ dB(A) (Entlüften der Druckluftbremse)

Abbildung 5: Darstellung der Lage der Geräuschquellen des EDEKA-Marktes.



4.3.2 Verkehrsgeräusche

Die Umgebung des Plangebietes wird überwiegend durch die Verkehrsgeräusche der L-872 (Hauptstraße) belastet. Geringe Auswirkungen sind zusätzlich durch die K-314 und durch die L-871 zu erwarten. Für den betreffenden Streckenabschnitt liegen keine Zählzeiten vor. Detaillierte Daten sind nur für Zählstellen erhältlich, die nördlich bzw. nordwestlich der Ortschaft Kirchhatten liegen. Von der niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Oldenburg wurden für diese Punkte folgenden Daten übermittelt:

Tabelle 15: Verkehrszählzeiten der Straßen K-314, L-872, L-871 aus dem Jahr 2000.

Straße	Zählstellen Nr.	DTV [Kfz/24h]	M _{tags} [Kfz/h]	p _{tags} [%]	M _{nachts} [Kfz/h]	p _{nachts} [%]
K-314	2915/0782	4.751	273	2,6	48	6,2
L-872	2916/0588	3.543	204	3,8	35	10,1
L-871	2916/0585	4.593	264	9,0	46	19,3

DTV = Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke [Kfz/24h]

M_{tags} = maßgebende stündliche Verkehrsstärke [Kfz/h] von 6 - 22 Uhr

p_{tags} = maßgebender Lkw-Anteil (über 2,8 t zul. Gesamtgewicht) [%] von 6 - 22 Uhr

M_{nachts} = maßgebende stündliche Verkehrsstärke [Kfz/h] von 22 - 6 Uhr

p_{nachts} = maßgebender Lkw-Anteil (über 2,8 t zul. Gesamtgewicht) [%] von 22 - 6 Uhr

4.3.2.1. Geräusche durch den betriebsbedingten Verkehrs auf öffentlichen Straßen (Eingangsdaten für die Immissionsprognose im Rahmen des Bauleitplanverfahrens (Beurteilung nach der DIN 18005))

Die Auswirkungen des Fahrzeugverkehrs vom und zum B-Plangebiet auf die Umgebung sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens über einen Prognosehorizont von 15 Jahren zu betrachten. Das bedeutet, dass die vorliegenden Verkehrszählzeiten aus dem Jahr 2000 auf das Jahr 2022 hochzurechnen sind.

Laut Auskunft der Verkehrsplanungsämter der Städte und Gemeinden in der Region, wird ein jährlicher Verkehrszuwachs von 0,6 bis 0,96 % erwartet. Um mit der Immissionsprognose auf der sicheren Seite zu liegen, wird im Rahmen dieses Gutachtens ein Verkehrszuwachs von 1 % pro Jahr berücksichtigt.

Die Verkehrszählzeiten der öffentlichen Straßen aus dem Jahr 2000 werden demzufolge auf das Jahr 2022 mit dem o. g. jährlichen Verkehrszuwachs von 1 % hochgerechnet. Für die K-314, die L-872 und die L-871 errechnet sich damit bis 2022 eine 24,4 % -ige Verkehrssteigerung gegenüber der Zählung aus dem Jahr 2000.

Es wird vorausgesetzt, dass der prozentuale Lkw-Anteil gleich hoch bleibt.

Neben der Verkehrsvorbelastung durch den Fahrzeugverkehr vom und zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 und dem Allgemeinverkehr, ist zusätzlich die zukünftige Verkehrsbelastung vom und zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 zu betrachten (siehe Tabelle 16).

Im Tagzeitraum sind 1.600 Pkw-Bewegungen, 12 Transporterbewegungen und 18 Lkw-Bewegungen durch den EDEKA-Markt (B-Plangebiet Nr. 3) zu erwarten. Für den ALDI-Markt (B-Plangebiet Nr. 2) werden 1056 Pkw-Bewegungen und 6 Lkw-Bewegungen tagsüber angesetzt.

Nachts werden 2 Transporter- und 2 Lkw-Bewegungen durch den EDEKA-Markt zu Grunde gelegt. Verkehrsbewegungen durch den ALDI-Markt sind im Nachtzeitraum gemäß [12] nicht zu erwarten.

Für die Prognose wird vorausgesetzt, dass die Hälfte des Verkehrs aus den Sondergebieten in Richtung Ortsmitte und die andere Hälfte ortsauwärts fährt.

Die folgende Tabelle zeigt die für die Immissionsprognose verwendeten Daten.

Tabelle 16: Prognostizierte Verkehrsfrequenzen auf der L 872, der L-871 und der K-314 und durch die B-Plangebiete Nr. 2 und 3 für das Jahr 2022.

Straßenart	Straße	DTV [Kfz/24 h]	M _{tags} [Kfz/h]	p _{tags} [%]	M _{nachts} [Kfz/h]	p _{nachts} [%]
Zusatzbelastung	Zusätzlich durch SO VHB 3 a. d. Hauptstr.	817	51,0	1,10	0,25	50,0
Vorbelastung	Zusätzlich durch SO VHB 2 a. d. Hauptstr.	531	33,2	0,56	-	-
	Hauptstraße L-872	4.407	254	3,8	44,0	10,1
	L-871	5.714	328	9,0	57,0	19,3
	K-314	5.910	340	2,6	60,0	6,2

DTV = Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke [Kfz/24h]

M_{tags} = maßgebende stündliche Verkehrsstärke [Kfz/h] von 6 - 22 Uhr

p_{tags} = maßgebender Lkw-Anteil (über 2,8 t zul. Gesamtgewicht) [%] von 6 - 22 Uhr

M_{nachts} = maßgebende stündliche Verkehrsstärke [Kfz/h] von 22 - 6 Uhr

p_{nachts} = maßgebender Lkw-Anteil (über 2,8 t zul. Gesamtgewicht) [%] von 22 - 6 Uhr

Innerorts wird eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h und außerorts eine Geschwindigkeit 70 km/h zu Grunde gelegt. Für die Straßenoberfläche wird die akustische Eigenschaft eines nicht geriffelten Gussasphaltes angesetzt.

4.3.2.2. Geräusche durch den betriebsbedingten Verkehr auf öffentlichen Straßen (Beurteilung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens gemäß der TA Lärm nach der 16. BImSchV)

Im Rahmen der Betriebsgenehmigung zum EDEKA-Markt ist gemäß den Vorgaben der TA Lärm zu prüfen, ob die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Straßen in einem Abstand von bis zu 500 m vom Betriebsgrundstück an der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden müssen (siehe Kapitel 7.4, Absatz 2).

Dazu sind die Geräuschimmissionen durch den betriebsbedingten Verkehr auf den öffentlichen Straßen mit den Geräuschimmissionen durch den öffentlichen Verkehr auf den öffentlichen Straßen zum Zeitpunkt der Verwirklichung des Vorhabens zu vergleichen. Das bedeutet, dass die Zählzeiten der in der Tabelle 15 in diesem Gutachten genannten Straßen aus dem Jahr 2000 auf das Jahr 2007 hochgerechnet werden müssen.

Laut Auskunft der Verkehrsplanungsämter der Städte und Gemeinden in der Region, wird ein jährlicher Verkehrszuwachs von 0,6 bis 0,96 % erwartet. Um mit der Immissionsprognose auf der sicheren Seite zu liegen, wird im Rahmen dieses Gutachtens ein Verkehrszuwachs von 1 % pro Jahr berücksichtigt.

Damit errechnet sich für die L-872, L-871 und die K-314 bis 2007 eine 7,2 %-tige Verkehrssteigerung gegenüber der Zählung aus dem Jahr 2000.

Neben der Verkehrsvorbelastung durch den Fahrzeugverkehr vom und zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 (ALDI) ist zusätzlich die zukünftige Verkehrsbelastung vom und zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 (EDEKA) zu betrachten (siehe Tabelle 16).

Im Tagzeitraum sind 1.600 Pkw-Bewegungen, 12 Transporterbewegungen und 18 Lkw-Bewegungen durch den EDEKA-Markt zu erwarten. Für den ALDI-Markt werden 1056 Pkw-Bewegungen und 6 Lkw-Bewegungen tagsüber angesetzt.

Nachts werden 2 Transporter- und 2 Lkw-Bewegungen durch den EDEKA-Markt zu Grunde gelegt. Verkehrsbewegungen durch den ALDI-Markt sind im Nachtzeitraum gemäß [12] nicht zu erwarten.

Für die Prognose wird vorausgesetzt, dass die Hälfte des Verkehrs aus den Sondergebieten in Richtung Ortsmitte und die andere Hälfte ortsauwärts fährt.

In der folgenden Tabelle sind die Prognosedaten für das Jahr 2007 und die Verkehrsfrequenzen durch das Plangebiet auf den öffentlichen Straßen dargestellt. Es wird vorausgesetzt, dass der prozentuale Lkw-Anteil gegenüber dem Zählzeitpunkt gleich bleibt.

Tabelle 17: Prognostizierte Verkehrsfrequenzen auf der L-872, der L-871 und der K-314 und durch die B-Plangebiete Nr. 2 und 3 für das Jahr 2007.

	Straße	DTV [Kfz/24 h]	M _{tags} [Kfz/h]	p _{tags} [%]	M _{nachts} [Kfz/h]	p _{nachts} [%]
Zusatzbelastung	Zusätzlich durch SO VHB 3 a. d. Hauptstr.	817	51,0	1,10	0,25	50,0
Vorbelastung	Zusätzlich durch SO VHB 2 a. d. Hauptstr.	531	33,2	0,56	-	-
	Hauptstraße L-872	3.789	219	3,8	37,5	10,1
	L-871	4.924	283	9,0	49,3	19,3
	K-314	5.093	293	2,6	51,5	6,2

DTV = Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke [Kfz/24h]

M_{tags} = maßgebende stündliche Verkehrsstärke [Kfz/h] von 6 - 22 Uhr

p_{tags} = maßgebender Lkw-Anteil (über 2,8 t zul. Gesamtgewicht) [%] von 6 - 22 Uhr

M_{nachts} = maßgebende stündliche Verkehrsstärke [Kfz/h] von 22 - 6 Uhr

p_{nachts} = maßgebender Lkw-Anteil (über 2,8 t zul. Gesamtgewicht) [%] von 22 - 6 Uhr

Innerorts wird eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h und außerorts eine Geschwindigkeit 70 km/h zu Grunde gelegt. Für die Straßenoberfläche wird die akustische Eigenschaft eines nicht geriffelten Gussasphaltes angesetzt.

4.3.3 Abschirmung und Reflexionen

Die vorhandenen Wohngebäude in der Umgebung und das geplante Gebäude des Verbrauchermarktes auf der Sondergebietsfläche SO wurden entsprechend ihrer vorhandenen bzw. geplanten Höhe als Schallschirm und als Reflexionsfläche berücksichtigt. Die Außenflächen der Gebäude sind bzw. werden zukünftig überwiegend mit Klinker hergestellt. Da die Ausführung dieser Außenwände die Reflexionseigenschaften einer glatten Wand aufweisen, wird ein Absorptionsverlust von 1 dB angesetzt.

4.3.4 Schallschutzmaßnahmen

Zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung vor den gewerblichen Geräuschemissionen des EDEKA-Marktes sind folgende Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

- Südlich dieser Stellplätze ist ein mindestens **80 m langer, 1,5 m hohe Lärmschutzwall** zu errichten, wenn der Markt 13 Stunden außerhalb der Ruhezeit und 2 Stunden innerhalb der Ruhezeit werktags geöffnet werden soll (Öffnungszeiten von 7-22 Uhr).

Wird der Markt nur 13 Stunden außerhalb der Ruhezeit (7-20 Uhr) geöffnet, ist die Errichtung des Lärmschutzwalles nicht erforderlich.
- Nachts erfolgen maximal eine Lkw-Anlieferung und eine Transporteranlieferung pro Stunde im Bereich der Lieferzone und maximal eine Transporteranlieferung pro Stunde im Bereich des Markteinganges.
- Werden die Verflüssiger auf der Südseite des Marktgebäudes installiert, darf der Gesamtschalleistungspegel aller Verflüssigereinheiten von 77 dB(A) nicht überschritten werden (siehe Kapitel 4.3.1.b)). Bei zwei Einheiten beträgt die maximale Schalleistung pro Gerät maximal 74 dB(A).
- Auf den Parkplatzflächen kommen ausschließlich nur lärmere Einkaufswagen mit Weichgummibereifung, Korbdämpfer und Kantenschutz zum Einsatz.

4.4 Ergebnisse der Immissionsberechnungen

4.4.1 Gewerbliche Geräuschimmissionen

Die Berechnung der Beurteilungspegel an den genannten Immissionsaufpunkten wurde mit Hilfe der Software IMMI 5.3.1 der Firma Wölfel Meßsysteme und Software GmbH + Co. [10] durchgeführt. Dieses Programm berechnet die Schallausbreitung gemäß [3] entsprechend der DIN ISO 9613-2 Abschnitt 6 [5].

Es wird eine detaillierte Prognose gemäß TA Lärm durchgeführt. Die Beurteilungspegel werden nach Gleichung 6 der DIN ISO 9613-2 unter Berücksichtigung der Mitwindbedingungen ermittelt. Der Korrekturwert C_{met} wird hierbei jedoch vernachlässigt, damit die Prognose ganzjährig auf der „sicheren Seite“ liegt.

In der Tabelle 16 sind die Beurteilungspegel und in der Tabelle 17 die Spitzenpegel dargestellt, die sich aus der Vorbelastung durch den östlich gelegenen ALDI-Markt, aus der Zusatzbelastung durch den EDEKA-Markt und aus der Gesamtbelastung durch den ALDI-Markt und den EDEKA-Markt ergeben. Die Werte sind getrennt nach den Beurteilungszeiträumen werktags, sonntags und die lauteste Nachtstunde aufgeführt.

Die Immissionsraster für die Beurteilungspegel im 1. Obergeschoss werktags im Tagzeitraum und nachts sind in den Abbildungen 5 und 6 dargestellt.

Bei der Durchführung der Immissionsprognose wird vom schalltechnisch „ungünstigsten“ Fall ausgegangen.

Tabelle 18: Beurteilungspegel in Bezug auf gewerbliche Geräuschimmissionen werktags und sonntags in der Zeit von 6-22 Uhr und in der lautesten Nachtstunde.

Immissionsort	Beurteilungspegel L _r am Immissionsort in dB(A) werktags / sonntags / nachts			Immissionsrichtwert gemäß TA-Lärm in dB(A)]
	Vorbelastung ALDI-Markt	Zusatzbelastung EDEKA-Markt	Gesamtbelastung ALDI + EDEKA	
IP 1 EG	48,8 / 28,2 / 27,6	44,1 / 37,5 / 39,1	50,1 / 38,0 / 39,4	60 / 60 / 45
1.OG	49,5 / 29,2 / 28,6	44,5 / 37,9 / 39,4	50,7 / 38,4 / 39,7	
IP 2 Terrasse	57,6 / 23,7 / 26,6	41,4 / 31,5 / 29,7	57,7 / 32,1 / 31,4	60 / 60 / 45
EG	56,8 / 25,6 / 28,6	41,9 / 32,2 / 31,4	57,0 / 33,1 / 33,2	
1.OG	57,7 / 28,3 / 31,3	42,9 / 33,3 / 34,8	57,9 / 34,5 / 36,4	
IP 3 Terrasse	49,2 / 22,3 / 24,6	44,8 / 35,2 / 31,2	50,6 / 35,4 / 32,1	60 / 60 / 45
EG	49,7 / 23,9 / 26,7	44,6 / 35,1 / 32,9	50,9 / 35,4 / 33,8	
1.OG	50,2 / 28,0 / 30,9	45,7 / 36,3 / 36,3	51,5 / 36,9 / 37,4	
IP 4 Terrasse	48,0 / 38,4 / 35,0	47,0 / 39,7 / 31,9	50,6 / 42,1 / 36,7	55 / 55 / 40
EG	47,0 / 36,5 / 33,4	48,1 / 40,9 / 35,4	50,6 / 42,2 / 37,5	
1.OG	48,1 / 36,9 / 34,2	49,0 / 41,8 / 36,1	51,6 / 43,0 / 38,3	
IP 5 Terrasse	43,8 / 32,8 / 30,8	51,7 / 44,5 / 37,9	52,3 / 44,8 / 38,7	55 / 55 / 40
EG	43,7 / 32,8 / 30,9	51,1 / 43,9 / 37,7	51,8 / 44,2 / 38,5	
1.OG	44,6 / 34,3 / 32,3	52,5 / 45,4 / 38,2	53,2 / 45,7 / 39,2	
IP 6 Terrasse	43,3 / 29,1 / 27,7	52,6 / 45,4 / 38,2	53,0 / 45,5 / 38,6	55 / 55 / 40
EG	43,4 / 30,2 / 28,6	52,3 / 44,8 / 38,4	52,9 / 45,0 / 38,8	
1.OG	44,3 / 31,3 / 29,7	54,3 / 46,9 / 39,0	54,8 / 47,0 / 39,5	
IP 7 EG	40,9 / 27,0 / 25,8	48,4 / 41,2 / 35,5	49,0 / 41,4 / 35,9	55 / 55 / 40
1.OG	41,3 / 26,7 / 25,3	51,3 / 43,2 / 37,2	51,7 / 43,3 / 37,5	
IP 8 EG	34,6 / 20,2 / 19,2	49,9 / 40,3 / 34,9	50,0 / 40,4 / 35,1	55 / 55 / 40
1.OG	40,8 / 24,7 / 23,6	52,3 / 44,0 / 37,5	52,6 / 44,1 / 37,7	
IP 9a EG	38,4 / 19,8 / 19,2	46,8 / 39,1 / 33,0	47,3 / 39,2 / 33,1	55 / 55 / 40
1.OG	38,9 / 21,4 / 20,7	49,9 / 40,7 / 35,6	50,3 / 40,8 / 35,7	
IP 9b EG	38,4 / 23,5 / 22,6	51,5 / 37,5 / 32,9	51,7 / 37,6 / 33,2	55 / 55 / 40
1.OG	39,5 / 24,1 / 23,1	53,3 / 40,6 / 35,3	53,5 / 40,7 / 35,4	
IP 10 EG	38,8 / 21,2 / 20,2	50,1 / 38,7 / 34,6	50,3 / 38,8 / 34,7	55 / 55 / 40
1.OG	39,1 / 21,5 / 20,5	51,5 / 39,7 / 35,3	51,7 / 39,7 / 35,4	

Die Richtwerte nach TA Lärm werden eingehalten.

Wie der Tabelle 18 zu entnehmen ist, werden die Immissionsrichtwerte werktags im Tagzeitraum unter Berücksichtigung der Gesamtbelastung mehr als 0,2 dB, sonntags im Tagzeitraum mehr als 8 dB und im Nachtzeitraum mehr als 0,5 dB unterschritten.

Der Betrieb des Backshops sonntags in der Zeit von 7-12 Uhr führt zu keinen Konflikten.

Im Tagzeitraum wird der Beurteilungspegel maßgeblich durch die Verkehrsgeräusche der Kunden-Pkws auf dem Kundenparkplatz bestimmt. Alle weiteren Geräuschquellen des EDEKA-Marktes liegen werktags im Tagzeitraum mehr als 10 dB unter dem Richtwert.

Die durch die Lkw Anlieferung im Bereich der Lieferzone auf der Nordseite des EDEKA-Marktes prognostizierten Beurteilungspegel (inkl. der Be- und Entladegeräusche, der Fahrgeräusche und der Rangiergeräusche) liegen mehr als 17 dB unter den Immissionsrichtwerten im Tagzeitraum. D. h., dass selbst, wenn sich die Anzahl der Lkws, die an der Nordseite anliefern, verdoppelt, erhöht sich der in der Tabelle 18 dargestellte Beurteilungspegel nicht über den Richtwert.

lungspegel werktags im Tagezeitraum maximal um 0,1 dB und die Richtwerte werden weiterhin eingehalten.

Werden die Verflüssiger, nicht wie im Gutachten dargestellt auf der Südseite des Marktgebäudes, sondern auf der Nordseite im Bereich der Lieferzone installiert, können Verflüssigereinheiten mit einer Gesamtschalleistung von 93 dB(A) zum Einsatz kommen. Werden zwei Einheiten eingesetzt, darf jede Einheit eine Gesamtschalleistung von 90 dB(A) nicht überschreiten.

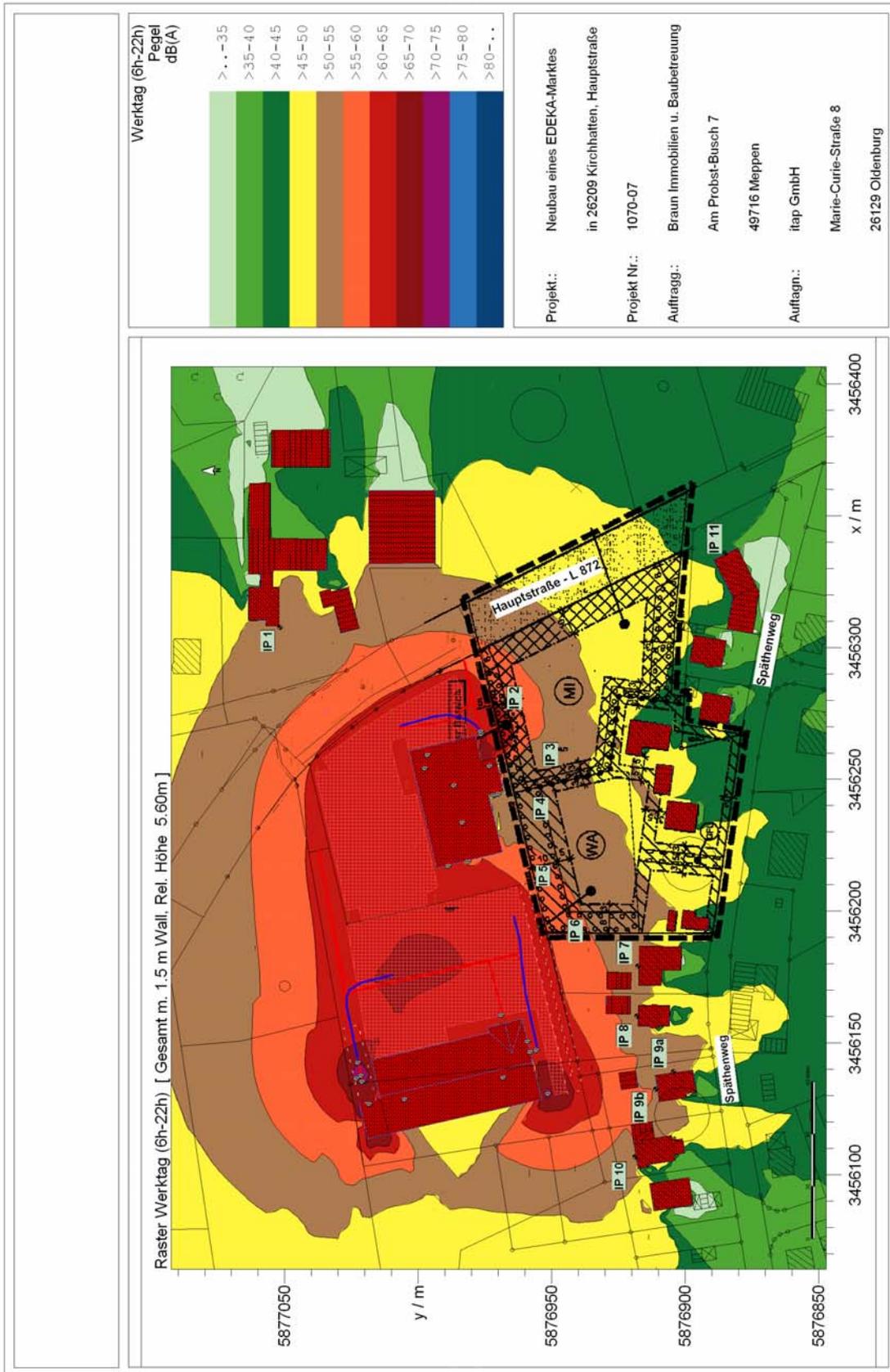
Im Nachtzeitraum in der lautesten Nachtstunde dürfen gleichzeitig im Bereich der Lieferzone (Nordseite des EDEKA-Marktes) 1 Lkw- und eine Transporteranlieferung erfolgen. Bedingung hierbei ist, dass nachts nur Lkws ohne bzw. mit ausgeschaltetem Kühlaggregat den Markt beliefern.

Eine Belieferung des Backshops führt im Nachtzeitraum zu keinen Konflikten, wenn sie nicht parallel zu den o. g. Anlieferungen in derselben Stunde erfolgt.

Tabelle 19: Maximale Pegelspitzen aus der Gesamtbelastung werktags und sonntags in der Zeit von 6-22 Uhr und in der lautesten Nachtstunde.

Immissionsort	Maximale Pegelspitzen $L_{i,sp}$ in dB(A) werktags / sonntags / nachts Gesamtbelastung	Maximal zulässige Pegelspitzen gemäß TA-Lärm in dB(A)]
IP 1 EG	69,4 / 53,1 / 53,1	85 / 85 / 60
1.OG	70,0 / 53,2 / 53,2	
IP 2 Terrasse	89,8 / 50,4 / 43,7	90 / 90 / 65
EG	87,4 / 50,1 / 46,4	
1.OG	87,0 / 50,9 / 50,2	
IP 3 Terrasse	82,0 / 54,5 / 46,3	90 / 90 / 65
EG	83,1 / 53,8 / 48,2	
1.OG	83,6 / 55,0 / 52,0	85 / 85 / 60
IP 4 Terrasse	79,6 / 54,9 / 47,1	
EG	78,6 / 55,6 / 55,6	85 / 85 / 60
1.OG	80,5 / 57,0 / 55,6	
IP 5 Terrasse	73,0 / 63,2 / 57,1	
EG	73,1 / 62,0 / 56,8	85 / 85 / 60
1.OG	74,1 / 63,0 / 56,8	
IP 6 Terrasse	70,0 / 59,2 / 57,4	
EG	70,5 / 61,7 / 57,4	85 / 85 / 60
1.OG	71,3 / 63,1 / 57,4	
IP 7 EG	67,1 / 53,4 / 53,0	85 / 85 / 60
1.OG	71,7 / 56,8 / 56,8	
IP 8 EG	73,3 / 56,9 / 48,9	85 / 85 / 60
1.OG	74,2 / 58,6 / 49,1	
IP 9a EG	67,6 / 52,2 / 46,8	85 / 85 / 60
1.OG	72,9 / 53,9 / 52,0	
IP 9b EG	76,7 / 58,6 / 52,5	85 / 85 / 60
1.OG	78,3 / 60,6 / 52,8	
IP 10 EG	76,7 / 57,9 / 54,6	85 / 85 / 60
1.OG	78,3 / 59,8 / 55,0	

Die Richtwerte nach TA Lärm werden eingehalten.



IMMI 5.3.1a

Abbildung 6: Beurteilungspegel in Bezug auf gewerbliche Geräuschmissionen werktags im Tagezeitraum. Dargestellt ist das 1. Obergeschoss.



IMMI 5.3.1a

Abbildung 7: Beurteilungspegel in Bezug auf gewerbliche Geräuschmissionen im Nachtzeitraum. Dargestellt ist das 1. Obergeschoss.

4.4.2 Bauleitplanverfahren: Verkehrsrgeräusche durch den öffentlichen Straßenverkehr (Beurteilung nach der DIN 18005).

Die Schallausbreitungsberechnung erfolgt gemäß DIN 18005 nach der RLS-90. Die ermittelten Beurteilungspegel aus den Verkehrsrgeräuschen werden mit den für die Wohnbebauung maßgeblichen Orientierungswerten gemäß dem Beiblatt 1 der DIN 18005 verglichen.

Grundlage der Berechnung sind die im Kapitel 4.3.2.1 genannten maßgeblichen Verkehrsdaten und die im Kapitel 4.3.3 und 4.3.4 genannten Schirmwirkungen und Reflexionen der geplanten und vorhandenen Gebäude und des geplanten Walles.

In der folgenden Tabelle 20 sind die Beurteilungspegel für das Jahr 2022 mit und ohne Berücksichtigung der betriebsbedingten Verkehrsrgeräuschimmissionen durch den EDEKA-Markt an den am stärksten durch die Verkehrsrgeräusche belasteten Immissionsorten (IP 1, IP 2, IP 3 und IP 11) dargestellt. Die Ergebnisse sind gemäß DIN 18005 gerundet.

Tabelle 20: Beurteilungspegel in Bezug auf Verkehrsrgeräusche des öffentlichen Straßenverkehrs (Allgemein-Verkehr + ALDI-Markt) mit und ohne Zusatzverkehr durch den EDEKA-Markt im Jahr 2022. Die fett markierten Zahlen liegen oberhalb der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005. Die grau hinterlegten Zahlen markieren die Erhöhung des Beurteilungspegels durch den zusätzlichen betriebsbedingten Verkehr des EDEKA-Marktes auf den öffentlichen Straßen.

Immissionsort	Beurteilungspegel L _r tags / nachts in dB(A)		Orientierungswert nach der DIN 18005 tags / nachts [dB(A)]
	Planzustand 2022 ohne EDEKA-Markt	Planzustand 2022 mit EDEKA-Markt	
IP 1 EG 1.OG	56 / 50	56 / 50	60 / 50
	57 / 51	57 / 51	
IP 2 Terrasse EG 1.OG	55 / 50	56 / 50	60 / 50
	56 / 50	56 / 50	
	57 / 51	57 / 51	
IP 3 Terrasse EG 1.OG	52 / 47	53 / 47	60 / 50
	53 / 47	53 / 47	
	54 / 48	54 / 48	
IP 11 EG 1.OG	60 / 55	61 / 55	60 / 50
	61 / 55	61 / 55	

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden zum Teil überschritten.

Durch den zusätzlichen betriebsbedingten Verkehr des EDEKA-Marktes wird an den Immissionsorten IP 2 (Terrasse), IP 3 (Terrasse) und IP 11 (EG) im Tagzeitraum (6-22 Uhr) eine Erhöhung des Beurteilungspegels um 1 dB (gerundet) prognostiziert. Am IP 11 ergibt sich dadurch sogar eine Überschreitung des Orientierungspegels um 1 dB.

Rein rechnerisch beträgt die Erhöhung an den o. g. Immissionsorten maximal 0,5 dB. Die Erhöhung ist durch die Betroffenen nicht wahrnehmbar. Zudem stellt sich die Frage, ob ein Teil der Verkehrsfrequenzen des EDEKA-Marktes nicht bereits im Allgemeinverkehr enthalten sind, da die Kunden, die nach der Verwirklichung des EDEKA-Marktes das B-Plangebiet anfahren, vorher eventuell nördlich bzw. südlich des Plangebietes außerhalb der Ortschaft Kirchhatten bereits zum Einkaufen mit dem Pkw gefahren sind. D. h., dass sich lediglich das Ziel der Kunden verändert hat, jedoch nicht im erheblichen Maß die Verkehrsmengen.

Für die Prognose bedeutet dies, dass die bisherigen Pkw-Kunden die außerhalb von Kirchhatten zum einkaufen gefahren sind, zum Einen in den Zähl- und Prognosedaten des Allgemeinverkehrs zum Anderen in dem Kundenverkehr zum EDEKA-Markt enthalten sind. Diese Fahrzeugbewegungen wurden demzufolge doppelt berücksichtigt.

Die Prognose liegt somit auf der sicheren Seite. Die Pegelerhöhung um maximal 0,5 dB im Tagzeitraum ist damit vernachlässigbar gering.

Im Nachtzeitraum sind durch die Verkehrsimmissionen des B-Plangebietes keine Pegelerhöhungen zu erwarten.

4.4.3 Genehmigungsverfahren: Geräuschimmissionen des betriebsbedingten Verkehr auf öffentlichen Straßen (Beurteilung gemäß TA Lärm nach der 16. BImSchV).

Die Schallausbreitungsberechnung erfolgt gemäß Abschnitt 7.4, Absatz 3 der TA Lärm nach der RLS-90. Die ermittelten Beurteilungspegel aus den Verkehrsgeräuschen werden mit den für die Wohnbebauung maßgeblichen Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV verglichen.

Grundlage der Berechnung sind die im Kapitel 4.3.2.2 genannten maßgeblichen Verkehrsdaten und die im Kapitel 4.3.3 und 4.3.4 genannten Schirmwirkungen und Reflexionen der geplanten und vorhandenen Gebäude und des geplanten Walles.

In der folgenden Tabelle 21 sind die Beurteilungspegel an den am stärksten durch den Straßenverkehrslärm betroffenen Wohnhäusern für das Jahr 2007 mit und ohne Berücksichtigung der betriebsbedingten Verkehrsgeräuschimmissionen durch den EDEKA-Markt dargestellt. Die Ergebnisse sind gemäß der 16. BImSchV gerundet.

Tabelle 21: Beurteilungspegel in Bezug auf die betriebsbedingten Verkehrsgeräusche des EDEKA-Marktes im Vergleich mit den Verkehrsgeräuschen durch den vorhandenen Verkehr im Jahr 2007 (Allgemein-Verkehr + ALDI-Markt). Die fett markierten Zahlen liegen oberhalb der maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Die grau hinterlegten Zahlen markieren die weitergehende Überschreitung der Immissionsgrenzwerte durch den geplanten EDEKA-Markt.

Immissionsort	Beurteilungspegel L _r tags / nachts in dB(A)		Grenzwert nach der 16. BImSchV tags / nachts [dB(A)]
	Planzustand 2007 ohne EDEKA-Markt	Planzustand 2007 mit EDEKA-Markt	
IP 1 EG	55 / 49	55 / 49	64 / 54
1.OG	56 / 50	57 / 50	
IP 2 Terrasse	55 / 49	55 / 49	64 / 54
EG	55 / 49	55 / 49	
1.OG	56 / 50	57 / 51	
IP 3 Terrasse	52 / 46	52 / 46	64 / 54
EG	52 / 47	53 / 47	
1.OG	53 / 48	54 / 48	
IP 11 EG	60 / 54	60 / 54	64 / 54
1.OG	60 / 55	61 / 55	

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden zum größten Teil eingehalten.

Durch den zusätzlichen betriebsbedingten Verkehr des EDEKA-Marktes wird an den Immissionsorten IP 1 (1.OG), IP 2 (1.OG), IP 3 (EG und 1.OG) und IP 11 (1.OG) im Tagzeitraum (6-22 Uhr) eine Erhöhung des Beurteilungspegels um maximal 1 dB (gerundet) prognostiziert.

Die Verkehrsgeräusche des betriebsbedingten Verkehrs auf öffentlichen Straßen rufen jedoch im Jahr 2007 weder eine erstmalige noch eine weitergehende Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV hervor.

Zudem ist eine Vermischung mit dem Allgemeinverkehr gegeben.

Da alle Bedingungen gemäß dem Kapitel 7.4, Absatz 2 der TA Lärm nicht erfüllt sind, werden keine Maßnahmen erforderlich.

5. Schallschutz (Vorschläge für die textlichen Festsetzungen)

In den textlichen Festsetzungen sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Die Nettoverkauffläche beträgt maximal 1.200 m².
- Die Lieferzone ist auf der Nordseite des Marktgebäudes zu errichten.
- Südlich der 115 Pkw-Stellplätze ist ein **1,5 m hoher und 80 m langer Lärm-schutzwall** zu errichten.
- Die Öffnungszeit des EDEKA-Marktes ist werktags im Tagzeitraum auf den Zeitraum von 7-22 Uhr zu begrenzen.

Sonntags führt der Betrieb des Backshops in de Zeit von 6-12 Uhr zu keinen Konflikten.

- Eine Öffnung des EDEKA-Marktes in der Zeit von 22 bis 7 Uhr ist aus Immissions-schutzrechtlichen Gründen nicht möglich.
- Es dürfen in der lautesten Nachtstunde maximal 1 Lkw-Anlieferung ohne Kühlag-gregat und 1 Transporteranlieferung im Bereich der Lieferzone bzw. im Bereich des Haupteinganges erfolgen.
- Im Nachtzeitraum dürfen im Bereich der Leergutzzone keine Lkw-Anlieferungen er-folgen.
- Auf den Parkplatzflächen kommen ausschließlich lärme Einkaufswagen mit Weich-gummibereifung, Korbdämpfer und Kantenschutz zum Einsatz.
- Verflüssiger die auf der Südseite des Marktgebäudes installiert werden, dürfen ei-nen Gesamtschallleistungspegel von 77 dB(A) nicht überschreiten.

Werden die Verflüssiger auf der Nordseite des Marktgebäudes installiert, darf der Gesamtschallleistungspegel von 93 dB(A) nicht überschritten werden.

6. Zusammenfassung

Im Gutachten sollte geprüft werden, ob der Betrieb eines Vollsortimenters auf das Plangebiet möglich ist, ohne dass in der Umgebung zu Konflikten in Bezug auf Geräuschimmissionen kommt.

Weiterhin wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Geräuschimmissionen des öffentlichen Verkehrs untersucht und ergaben folgende Resultate:

A) Gewerbliche Geräuschimmissionen

- Die Richtwerte für den Beurteilungspegel nach TA Lärm in Bezug auf gewerbliche Geräuschimmissionen werden auf dem Plangebiet und in der Umgebung des Plangebietes auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung im Tagzeitraum eingehalten.
- Die Richtwerte für den Beurteilungspegel nach TA Lärm in Bezug auf gewerbliche Geräuschimmissionen werden auf dem Plangebiet und in der Umgebung des Plangebietes auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung im Nachtzeitraum nur eingehalten, wenn in der lautesten Stunde maximal eine Lkw-Anlieferung ohne bzw, mit ausgeschaltetem Kühlaggregat im Bereich der Lieferzone und eine Transportanlieferung im Bereich des Einganges des EDEKA-Marktes erfolgt.
- Die Immissionsrichtwerte für Pegelspitzen werden in der Umgebung des Plangebietes im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten.

B) Verkehrsbedingte Geräuschimmissionen

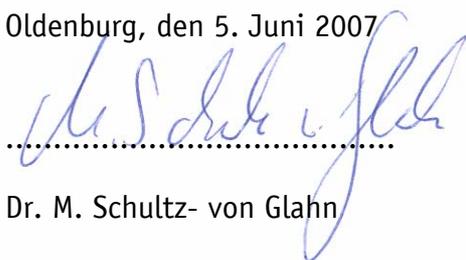
- Beurteilung nach DIN 18005:
 - Durch den zusätzlichen betriebsbedingten Verkehr des EDEKA-Marktes auf den öffentlichen Straßen wird im Tagzeitraum im Jahr 2022 rechnerisch eine Erhöhung des Beurteilungspegels um 0,5 dB(A) (gerundet 1 dB) prognostiziert. Die Erhöhung ist jedoch vernachlässigbar gering (siehe Kapitel 4.4.2).
 - Im Nachtzeitraum werden durch den EDEKA-Markt keine Pegelerhöhungen prognostiziert.
- Beurteilung nach der 16. BImSchV:

Durch den zusätzlichen betriebsbedingten Verkehr des EDEKA-Marktes auf der Hauptstraße werden keine organisatorischen Maßnahmen zur Reduzierung des betriebsbedingten Verkehrs auf öffentlichen Straßen erforderlich (siehe Kapitel 4.4.3).

C) Schallschutzmaßnahmen (Empfehlungen für die textlichen Festsetzungen)

Die im Kapitel 5 genannten Empfehlungen für die textlichen Festsetzungen sind sinngemäß zu übernehmen.

Oldenburg, den 5. Juni 2007



.....

Dr. M. Schultz- von Glahn



.....

Dipl. Ing. (FH) N. Rischmann