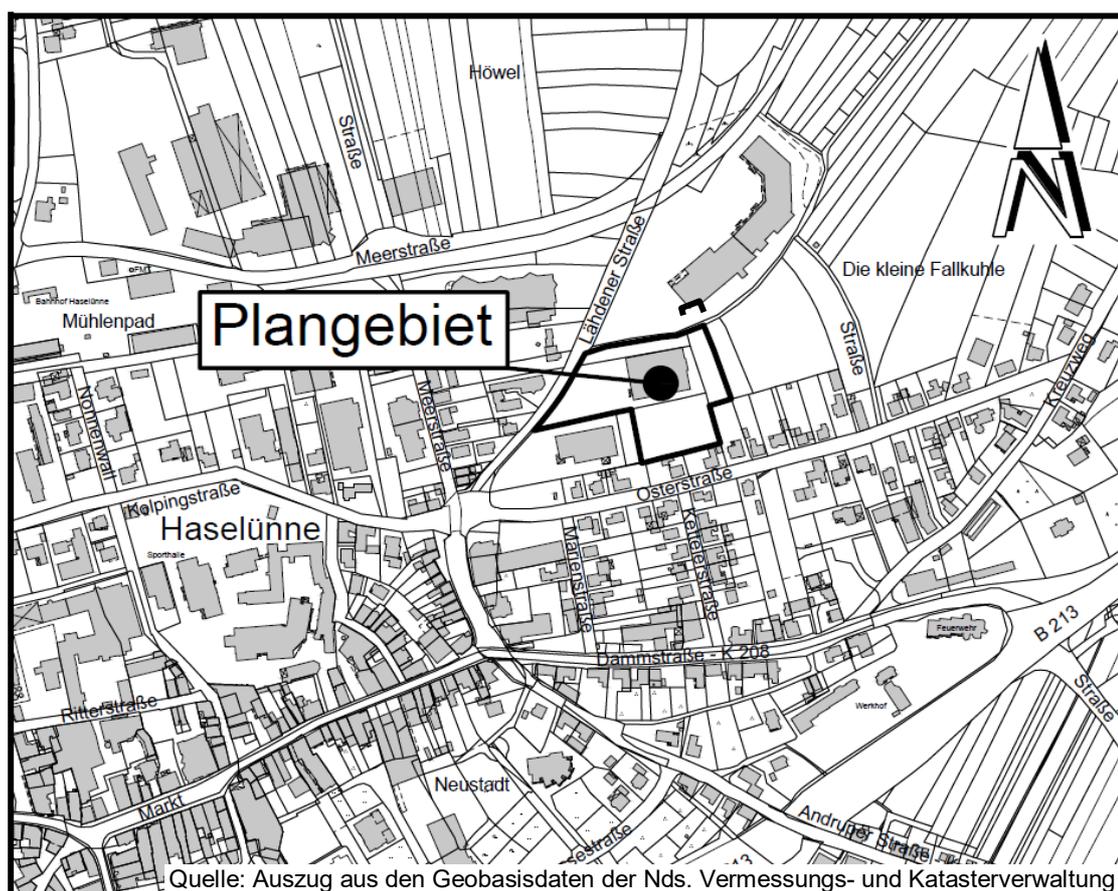


Stadt Haselünne

Landkreis Emsland



Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 52.5 „Zwischen Ländener Straße und Osterstraße, 1. Erweiterung“



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung

Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH
Raddeweg 8
49757 Werlte
Tel.: 05951 951012
Fax: 05951 951020
e-mail: j.mueller@bfs-werlte.de

Inhalt	Seite
1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	4
1.1 GELTUNGSBEREICH	4
1.2 ANLASS UND ERFORDERNIS	4
1.3 STÄDTEBAULICHE ZIELE	4
2 RAHMENBEDINGUNGEN	5
2.1 RAUMORDNERISCHE VORGABEN	5
2.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
2.3 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN	5
2.4 EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT DER STADT HASELÜNNE	6
3 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	7
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	7
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	8
3.3 BAUWEISE UND BAUGRENZEN	10
3.4 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	10
3.5 ERSCHLIEßUNG UND VERSORGUNG	10
3.5.1 Verkehrerschließung	10
3.5.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung	11
3.5.3 Energieversorgung	12
3.5.4 Abfallbeseitigung	12
3.5.5 Telekommunikation	12
4 UMWELTBERICHT	12
4.1 EINLEITUNG	12
4.1.1 Kurzdarstellung des Planinhaltes	12
4.1.2 Ziele des Umweltschutzes	13
4.1.3 FFH und Vogelschutzgebiete	15
4.2 BESTANDSAUFNAHME	16
4.2.1 Beschreibung der bestehenden Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)	16
4.2.1.1 Wohn- und Arbeitsumfeld / Schutzbedürftigkeit	16
4.2.1.2 Immissionssituation	16
4.2.1.3 Erholungsfunktion	17
4.2.2 Beschreibung von Natur und Landschaft	17
4.2.2.1 Naturraum	17
4.2.2.2 Landschaftsbild / Ortsbild	18
4.2.2.3 Boden / Wasserhaushalt / Altlasten/Kampfmittel	18
4.2.2.4 Klima Luft	19
4.2.2.5 Arten und Lebensgemeinschaften	20
4.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter	22
4.3 NULLVARIANTE	23
4.4 PROGNOSE UND MAßNAHMEN	23
4.4.1 Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz	23
4.4.1.1 Einwirkungen in das Plangebiet	23
4.4.1.2 Auswirkungen auf das Wohn- und Arbeitsumfeld	24
4.4.1.3 Erholungsfunktion	28
4.4.1.4 Risiken für die menschliche Gesundheit	28
4.4.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen	28
4.4.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild	28

4.4.2.2	Fläche / Boden / Wasser / Altlasten	29
4.4.2.3	Klima / Luft	30
4.4.2.4	Arten und Lebensgemeinschaften	31
4.4.2.5	Wirkungsgefüge	33
4.4.2.6	Risiken für die Umwelt	33
4.4.3	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter / Risiken für das kulturelle Erbe	33
4.4.4	Wechselwirkungen	34
4.4.5	Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben / benachbarter Plangebiete	34
4.4.6	Berücksichtigung fachgesetzlicher Vorschriften	34
4.4.6.1	Schutzgebiete i.S.d. BNatSchG / FFH-Gebiet (Natura 2000)	34
4.4.6.2	Besonderer Artenschutz des Bundesnaturschutzgesetzes	34
4.4.7	Sonstige Belange des Umweltschutzes	35
4.5	MAßNAHMEN	36
4.5.1	Immissionsschutzregelungen	36
4.5.2	Vermeidungsmaßnahmen bzgl. Natur und Landschaft	36
4.5.2.1	Eingriffsregelung	37
4.5.3	Maßnahmen nach sonstigen umweltbezogenen Regelungen	39
4.5.3.1	Bodenschutzklausel - § 1a (2) Satz 1 und 2 BauGB	39
4.6	AUSWIRKUNGEN I.S.D. § 1 ABS. 6 NR. 7, BUCHSTABE J BAUGB	39
4.7	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN (ALTERNATIVPRÜFUNG)	39
4.8	ZUSÄTZLICHE ANGABEN IM UMWELTBERICHT	40
4.8.1	Methodik	40
4.8.2	Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	41
4.8.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	41
4.8.4	Referenzliste/Quellenverzeichnis	42
5	ABWÄGUNGSERGEBNIS	43
6	STÄDTEBAULICHE DATEN	44
7	VERFAHREN	44
	ANLAGEN	45

1 Anlass und Ziel der Planung

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52.5 „Zwischen Lähdener Straße und Osterstraße, 1. Erweiterung“ befindet sich in der östlichen Ortslage von Haselünne nördlich der Osterstraße und östlich der Lähdener Straße. Das Gebiet umfasst die Flurstücke Nr. 131/1, 132/1, 136/2, 136/3 und 137/11 sowie Teile der Flurstücke Nr. 393/3 und 26/1 der Flur 15, Gemarkung Haselünne. Das Gebiet grenzt im Westen an die Lähdener Straße an.

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

1.2 Anlass und Erfordernis

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist Bestandteil des Bebauungsplanes „Zwischen Lähdener Straße und Osterstraße“, rechtskräftig seit dem 31.07.2002. Dieser setzt die Flächen in seinem Geltungsbereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ fest. Nach den Festsetzungen im Ursprungsplan sollte im Gebiet ein Verbrauchermarkt des Lebensmitteleinzelhandels mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.000 m² zulässig sein. Die Festsetzung erfolgte aufgrund des zum damaligen Zeitpunkt bereits ansässigen Einzelhandelsbetriebes. Tatsächlich umfasst der Betrieb derzeit inkl. Vorkassenzone und Backshop eine Verkaufsfläche von ca. 1.200 m².

Der Verbrauchermarkt soll nach einem Betreiberwechsel modernisiert und neu ausgerichtet werden. Der Betreiber möchte in diesem Zuge die Anlieferzone auf die Ostseite verlagern und die derzeitige Verkaufsfläche durch einen Anbau auf 1.600 m² erhöhen. Für diesen Zweck steht das angrenzende Flurstück Nr. 131/1 zur Verfügung. Das Modernisierungskonzept soll dabei nicht primär der Ausweitung des Sortiments, sondern der Anpassung an aktuelle, marktgerechte Betreiberstandards und damit der längerfristigen Sicherung des Standortes dienen. Diese Zielsetzung ist nach Auffassung der Stadt sinnvoll und entspricht auch den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, die vorhandenen Nahversorgungsstrukturen zu stärken. Das Vorhaben soll daher ermöglicht werden (geplantes Sondergebiet 1 - SO 1).

Darüber hinaus soll der südliche Teil des Plangebietes zur weiteren Funktions- und Nutzungsmischung für die Ansiedlung ergänzender Einzelhandelsnutzungen, Dienstleistungseinrichtungen oder nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe genutzt werden (geplantes Sondergebiet 2 - SO 2).

1.3 Städtebauliche Ziele

Neben der Berücksichtigung der allgemeinen Belange gem. § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) sollen mit der vorliegenden Bauleitplanung insbesondere die folgenden Ziele verfolgt werden:

- Sicherung und Stärkung der Grundzentrumsfunktion der Stadt Haselünne, insbesondere durch eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung,
- Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft sowie die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Raumordnerische Vorgaben

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2010) des Landkreises Emsland ist die Stadt Haselünne als Grundzentrum ausgewiesen und hat damit die zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bereitzustellen. Mit der vorliegenden Planung entspricht die Stadt dieser Aufgabe.

Der überwiegende Teil des Plangebietes war bereits bislang Bestandteil des Bebauungsplanes „Zwischen Lähdener Straße und Osterstraße“ bzw. der 1. Änderung. Der Bereich des Plangebietes und die angrenzenden Flächen sind im RROP, soweit erkennbar, als bauleitplanerisch gesicherter Bereich ausgewiesen.

2.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der überwiegende Teil des Plangebietes, einschließlich der südwestlich, nordwestlich und nördlich gelegenen Flächen, wurde im Rahmen der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes als Sondergebiet „Einzelhandel“ dargestellt.

Die geplante Erweiterungsfläche am nordöstlichen Rand des Plangebietes ist im westlichen Teil als Gewerbegebiet und im östlichen Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sind i.d.R. nicht als parzellenscharf anzusehen. Durch die geringe Ausweitung des Sondergebietes „Einzelhandel“ nach Osten (ca. 18 m) und die Grenzverschiebung zwischen dem Standort für großflächigen Einzelhandel und dem Außenbereich wird die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht in Frage gestellt. Die Abweichung wird als geringfügig und vernachlässigbar angesehen.

2.3 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen

(Anlage 1)

Das Plangebiet ist im nördlichen Bereich mit dem Gebäude eines Lebensmittelmarktes bebaut. Der westliche Bereich ist größtenteils durch Zufahrtsbereiche und Stellplatzflächen versiegelt. Der südliche Teilbereich ist derzeit noch un bebaut und stellt sich als Ruderalfläche dar, welche am Süd- und Südostrand zu den angrenzenden Nutzungen durch Gehölze abgegrenzt ist. Diese Bereiche sind Bestandteil des Bebauungsplanes „Zwischen Lähdener Straße und Osterstraße“, rechtskräftig

seit dem 31.07.2002, bzw. dessen 1. Änderung, welche den Bereich fast vollständig als Sondergebiet „Einzelhandel“ festsetzen (s. Anlage 1).

Nördlich verläuft eine Wegetrasse, welche einschließlich weiterer Flächen für einen ggf. erforderlichen Straßenausbau, im Bebauungsplan „Zwischen Lähdener Straße und Osterstraße“ als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wurde (s. Anlage 1). Der Ausbau wurde jedoch nicht umgesetzt. Daran schließen sich nach Norden weitere Einzelhandelsnutzungen an.

Der östliche Rand ist Teil einer sich nach Osten fortsetzenden Ackerfläche. Dieser Teilbereich war bislang nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes.

Im Südwesten grenzt ein Lebensmittelmarkt und im Süden eine Zeile mit Wohngebäuden an.

Unmittelbar westlich verläuft die Lähdener Straße. Daran schließt sich eine gemischte Nutzungsstruktur aus gewerblichen Nutzungen, Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben sowie Wohnnutzungen an.

2.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Haselünne

Die Stadt Haselünne hat im Jahr 2012 durch die BBE Handelsberatung Münster ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept erstellen lassen. Darin wurde die Einzelhandelssituation im Stadtgebiet analysiert.

Diese Analysen ergaben neben der Innenstadt als zentralem Versorgungsbereich, dass sich die Hauptfunktionen des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels insbesondere im Bereich der Meerstraße durch die Agglomeration mehrerer leistungsfähiger Betriebe konzentrieren. Darüber hinaus übernimmt auch der Standort Meppener Straße eine Funktion zur Nahversorgung, insbesondere für das westliche Stadtgebiet.

Darauf aufbauend wurden Empfehlungen zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche erarbeitet, sowie Zielsetzungen für einzelne Standortbereiche und notwendige räumlich-funktionale Steuerungsinstrumente im Hinblick auf eine stadtverträgliche und zugleich wirtschaftlich tragfähige Einzelhandelsentwicklung formuliert.

Das vorliegende Plangebiet ist Bestandteil des als „Nahversorgungszentrum Meerstraße“ definierten Bereiches. Der Bereich schließt sich nordöstlich an den im Einzelhandelskonzept definierten zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt bzw. dessen Ergänzungslage an. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept werden für das Nahversorgungszentrum folgende Zielsetzungen formuliert:

- Sicherung bzw. Arrondierung der vorhandenen Nahversorgungsstrukturen durch kleinflächige Erweiterungen,
- Ausschluss von großflächigem zentrenrelevanten Einzelhandel entsprechend der von der BBE definierten „Haselünner Liste“, Konzentration auf nahversorgungsrelevante Sortimentsschwerpunkte,

- Kleinteilige Ergänzungen durch zentrenrelevante Sortimentsschwerpunkte sind nur bei einer Verträglichkeit der Planungen möglich und dienen zur Stärkung der Funktionsmischung an diesem Standort.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde am 18.10.2012 durch den Rat der Stadt verabschiedet.

3 Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Wie beschrieben, wurde das Plangebiet, einschließlich der südwestlich, nordwestlich und nördlich gelegenen Flächen, bereits im Bebauungsplan „Zwischen Lähdener Straße und Osterstraße“ als Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S.d. § 11 (3) BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgte aufgrund der zum damaligen Zeitpunkt bereits vorhandenen bzw. genehmigten Nutzungen.

Das Sondergebiet wurde weitergehend gegliedert und die Zulässigkeit im vorliegenden Teilbereich (Teil des SO I) entsprechend der vorhandenen Nutzung auf einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche (VK) von 1.000 m² begrenzt. Für den Lebensmittelmarkt sollte der Verkaufsflächenanteil im Haushaltswaren- und Non-Food-Bereich 1/3 der Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Die Verkaufsfläche ist dabei die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die von den Kunden zu diesem Zweck betreten werden darf. Sie umschließt die dem Verkauf dienende Fläche einschl. der Gänge, Treppen, Aufzüge, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Flächen des Windfangs und des bei SB-Läden vor der Zugangssperre liegenden Kassenvorraums (einschließlich des Bereichs zum Einpacken der Waren und Entsorgen des Verpackungsmaterials sowie Stellflächen für Einkaufswagen). Zur VF sind im Übrigen auch die Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwägt und abpackt (BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 10.04, in: Fickert/Fieseler, BauNVO, 13. Aufl., § 11 Rn 19.3). Diese Definition zugrunde gelegt, wurde der Markt tatsächlich mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1.200 m² genehmigt.

Im Bereich des bestehenden Marktes soll im Zuge eines Neubaus eine Verkaufsflächenerweiterung vorgenommen werden, um den gestiegenen Ansprüchen und Käufererwartungen gerecht zu werden. Zudem soll das Angebot durch weitere Läden oder ladenmäßig betriebene Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe ergänzt werden.

Entsprechend der rechtlichen Anforderungen, dass keine betriebsunabhängige Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen für alle im Sondergebiet ansässigen oder zulässigen Einzelhandelsbetriebe vorgenommen und auch keine numerische Beschränkung der Anzahl der Betriebe festgesetzt werden darf, wird das Plangebiet vorliegend gegliedert (**SO 1 und SO 2**) und für die jeweils geplanten Nutzungen werden gesonderte Festsetzungen getroffen.

SO 1

Die Art der Nutzung wird im SO 1 auf großflächige Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Backshop mit einer Verkaufsfläche (VK) von mind. 1.500 qm und max. 1.600 m² begrenzt. Der maximale Verkaufsflächenanteil im Haushaltswaren- und Non-Food-Bereich wird auf max. 25 % der Verkaufsfläche begrenzt und entspricht damit dem auch bislang zulässigen Flächenanteil.

Darüber hinaus soll sich durch die Umbaumaßnahmen für den Backshop zudem die Möglichkeit eines Verzehrereichs (Café) ergeben. Aus diesem Grund soll im SO 1 ein Café als ergänzende Nutzung zulässig sein. Auch kleinere Dienstleistungseinrichtungen, wie z.B. ein Post- oder Bankautomat, sind denkbar und werden ebenfalls zugelassen.

SO 2

Im südlichen Teil des Plangebietes (SO 2) soll die ergänzende Ansiedlung von Einzelhandels- oder ladenmäßig betriebenen Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben zulässig sein. Diese zusätzlichen Nutzungen werden auf Betriebe ohne zentren- und ohne nahversorgungsrelevante Sortimente, entsprechend der durch die BBE definierten „Haselünner Liste“, beschränkt (s. a. Kap. 4.3.1). Zudem dürfen diese ergänzenden Betriebe die Schwelle zur Großflächigkeit (Verkaufsfläche von 800 qm und mehr) nicht überschreiten und werden durch eine Verkaufsfläche von bis zu max. 799 qm begrenzt.

Daneben sind im Plangebiet als sinnvolle ergänzende Nutzungen auch Gewerbebetriebe oder Anlagen für Verwaltungen, gesundheitliche oder sportliche Zwecke oder die Nutzung von Räumen für freie Berufe denkbar. Diese Nutzungen sollen daher im SO 2 ebenfalls zulässig sein. Die Zulässigkeiten werden jedoch als Ausnahme festgesetzt, da sie zur definierten Hauptnutzung nur untergeordnet zulässig sein sollen. Mögliche Gewerbebetriebe werden darüber hinaus als nicht wesentlich störende Betriebe auf den Störgrad eines Mischgebietes beschränkt. Auch sollen Vergnügungsstätten oder Schank- und Speisewirtschaften im SO 2 nicht entstehen können und werden explizit ausgenommen, da sich derartige Nutzungen in der nahegelegenen Innenstadt ansiedeln sollen.

Insgesamt sollen neben den für die Sondergebiete SO 1 und 2 genannten Hauptnutzungen, die der allgemeinen Zweckbestimmung des Plangebietes dienenden Nutzungen und Nebenanlagen wie Lagerplätze, Lagerräume, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Garagen und Stellplätze zulässig sein, um die vorhandenen und geplanten Funktionen sinnvoll zu ergänzen.

(zu den Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur s. Kap. 4.4.1.2)

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 im Plangebiet, wie bisher, der Höchstwert für sonstige Sondergebiete festgesetzt, um dem vorliegenden Bedarf gerecht zu werden. Um dem umfangreichen Stellplatzbedarf entsprechen zu können,

bleibt für Garagen und Stellplätze (einschließlich Zufahrten) sowie für Nebenanlagen zudem unverändert eine Überschreitungsmöglichkeit bis zu einem Wert von 0,9 bestehen und wird auch für die Erweiterungsfläche eingeräumt. Entsprechend der bisher geltenden Regelung wird hieran jedoch die Bedingung geknüpft, dass diese Anlagen in dem Fall in wasserdurchlässiger Bauweise erstellt werden müssen.

Zahl der Vollgeschosse / Geschossflächenzahl

Nach der aktuellen Rechtsprechung ist eine numerische Beschränkung der Zahl der zulässigen Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet nicht zulässig. Um die Bebauungsmöglichkeiten auf die geplanten Vorhaben zu beschränken, wird daher ergänzend die Geschosszahl im Plangebiet auf ein Vollgeschoss begrenzt, eine Geschossflächenzahl entsprechend der GRZ von 0,8 aufgenommen sowie textlich festgesetzt, dass bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl die Geschossfläche im Obergeschoss anzurechnen ist (§ 20 Abs.3 Satz 2 BauNVO).

Bauhöhen

Mit dem Bebauungsplan „Zw. Lähdener Straße und Osterstraße“ wurde die Höhenentwicklung im überwiegenden Teil des Plangebietes durch die Festsetzung einer Sockelhöhe von 0,5 m, einer Traufhöhe von 7 m und einer Firsthöhe von 12 m, bezogen auf die Mitte der Achse der Fahrbahn der Lähdener Straße begrenzt.

Mit der 1. Änderung wurde für das südwestlich gelegene Marktgebäude die Traufhöhe aufgehoben und die zulässige Gebäudehöhe reduziert.

Um sich dem Erscheinungsbild der umgebenden Bebauung anzupassen und gleichzeitig dem Bedarf gerecht zu werden, sollen auch im Plangebiet weiterhin eine maximale Sockelhöhe und eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt werden. Als Sockelhöhe ist die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses definiert. Unter Gebäudehöhe ist die Firsthöhe bzw. bei Gebäuden mit Flachdach die Oberkante des Gebäudes (Hauptgesims) zu verstehen.

Für das Plangebiet wurden die Geländehöhen über Normalnull bestimmt. Westlich der Lähdener Straße ist im Bereich eines Mauerbolzen eine Höhe von +22,596 m über NN festgestellt. Die Geländehöhe fällt nach Osten ab und beträgt im Plangebiet ca. 21,20 m über NN. Die festgesetzten Höhen werden daher mit der vorliegenden Planung auf NN bezogen. Die Sockelhöhe soll unverändert ein Maß von ca. 0,5 m zur Geländehöhe nicht überschreiten und wird daher auf 21,70 m ü. NN beschränkt.

Mit der vorliegenden Planung wird der überbaubare Bereich insbesondere nach Süden und Südwesten ausgeweitet, um neben der Erweiterung des Lebensmittelmarktes die Ansiedlung weiterer Nutzungen zu ermöglichen. Dadurch wird eine Bebauung mit Hauptgebäuden näher an die südlich vorhandene Wohnbebauung herangeführt. Im Gegenzug wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen von den bisher zulässigen 12 m auf 8,5 m (29,70 m ü. NN) reduziert. Da die Gebäudehöhe von 12 m bislang auf die zum Plangebiet höher gelegene Lähdener Straße

als unteren Punkt Bezug genommen hat, wird durch den nun vorgesehenen Bezug auf NN die tatsächlich zulässige Gebäudehöhe noch weiter reduziert.

Durch die Festsetzung der GRZ in Verbindung mit den Höhenfestsetzungen ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 (3) BauNVO dreidimensional und damit hinreichend konkret bestimmt. Weitergehende Festsetzungen, wie die für den überwiegenden Teil bislang festgesetzte Traufhöhe, sind dagegen nicht zwingend erforderlich. Eine Traufhöhe wird daher nicht mehr festgesetzt, um für die geplanten Bauvorhaben einen größeren Gestaltungsspielraum zu ermöglichen.

3.3 Bauweise und Baugrenzen

Bauweise

Eine Bauweise wird, wie bereits im ursprünglichen Bebauungsplan „Zwischen Lähdener Straße und Osterstraße“ vorgesehen, nicht festgesetzt. Damit sind bei Einhaltung der notwendigen bauordnungsrechtlichen Grenzabstände weiterhin auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen

Der Bauteppich im Plangebiet war bislang im Wesentlichen auf das bestehende Gebäude im nördlichen Bereich des Plangebietes begrenzt. Um die geplante Erweiterung und die ergänzenden Nutzungen zu ermöglichen, wird der Bauteppich nach Osten und Süden ausgeweitet und mit einem Abstand von 4 m zur südlichen Plangebietsgrenze neu festgesetzt. Im Südwesten schließt der Bauteppich an den im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zwischen Lähdener Straße und Osterstraße“ ausgewiesenen überbaubaren Bereich an. Im Norden und Nordwesten bleiben die bisherigen Baugrenzen nahezu unverändert bestehen.

3.4 Grünordnerische Festsetzungen

Im ursprünglichen Bebauungsplan „Zwischen Lähdener Straße und Osterstraße“ wurde für das Sondergebiet "Einzelhandel" festgesetzt, dass je 5 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen ist. Je Baum sollte mindestens ein unversiegeltes Pflanzbeet von 10 m² angelegt werden. Diese Festsetzung wird unverändert für das Plangebiet übernommen.

3.5 Erschließung und Versorgung

3.5.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist von Westen durch die Lähdener Straße und eine nördlich angrenzend verlaufende Wegetrasse erschlossen. Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist damit gewährleistet. Zufahrten sind bereits vorhanden.

Die Abrundungsfläche am Ostrand soll der Erweiterung des im Gebiet ansässigen Betriebes dienen. Dieser Bereich kann somit über das vorhandene Betriebsgrundstück erschlossen werden.

Im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes wurde für einen ggf. erforderlichen Ausbau der nördlich verlaufenden Wegetrasse die Straßenverkehrsfläche beidseitig über die vorhandene Wegeparzelle hinaus in einer Breite von 10 m festgesetzt. Ein Ausbau wurde jedoch nicht realisiert und ist auch zukünftig nicht erforderlich. Die Fläche südlich der Wegetrasse wird daher dem Sondergebiet 1 (SO 1) zugeordnet.

3.5.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung

a) Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser kann im Plangebiet, soweit nicht bereits vorhanden, durch die zentrale Wasserversorgung des Trink- und Abwasserverbandes „Bourtanger Moor“ mit Sitz in Meppen sichergestellt werden.

b) Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung kann über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation erfolgen.

c) Oberflächenentwässerung

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

Der nördliche Teil des Plangebietes ist mit dem vorhandenen Marktgebäude und Stellplatzflächen bereits im Wesentlichen versiegelt.

Der Markt soll durch einen erweiterten Neubau ersetzt werden. Im südlichen Bereich des Plangebietes sollen weitere Einzelhandelsnutzungen entstehen. Aufgrund der vorgesehenen Nutzungen und dem erheblichen Stellplatzbedarf ist von einer fast vollständigen Versiegelung der Flächen auszugehen.

Um bei der Oberflächenentwässerung die Auswirkungen der zu erwartenden Versiegelungen auf den Grundwasserstand jedoch möglichst gering zu halten und um eine Verschärfung der Abflusssituation zu vermeiden, wird festgesetzt, dass bei Baumaßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück durch geeignete Maßnahmen (z.B. Versickerungsmulden, Herstellung von versickerungsfähigem Pflaster, Rigo- len, Stauraumkanal etc.) sicherzustellen ist, dass die Entwässerungssituation nicht verschärft wird.

Für die geplanten Maßnahmen sind die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen und/oder Erlaubnisse im Vorfeld (z.B. im Rahmen der Baugenehmigung bzw. - anzeige) für jeden Bauabschnitt gesondert einzuholen.

d) Brandschutz

Die erforderliche Löschwasserversorgung ist, soweit nicht bereits vorhanden, nach den technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt vom DVGW) in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr zu erstellen.

3.5.3 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit der notwendigen Energie kann, soweit nicht bereits vorhanden, durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE) erfolgen.

3.5.4 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle kann entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland erfolgen. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet.

Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer, den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

3.5.5 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsanlagen kann durch die Deutsche Telekom AG erfolgen.

4 Umweltbericht

4.1 Einleitung

4.1.1 Kurzdarstellung des Planinhaltes

Entsprechend den Ausführungen unter Punkt 1.2 und 3.1 dient die vorliegende Planung im Wesentlichen der Erweiterung der Verkaufsfläche eines bestehenden Lebensmittelmarktes im Bereich des „Nahversorgungszentrums Meerstraße“ sowie der Errichtung ergänzender Einzelhandels- oder gewerblicher Nutzungen im Stadtgebiet von Haselünne.

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

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist im Wesentlichen auf die geplanten Vorhaben beschränkt. Dadurch ist von einer relativ hohen Beanspruchung der Flächen auszugehen. Im vorliegenden Fall ist der überwiegende Teil des Plangebietes jedoch bereits im Bebauungsplan „Zwischen Lähdener Straße und Osterstraße“ als Sondergebiet „Einzelhandel“ mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Überschreitungsmöglichkeit für Stellplätze bis zu einer GRZ von 0,9 festgesetzt. In diesem Rahmen wurden auch die Eingriffsfolgen für Natur und Landschaft berücksichtigt. Durch die jetzige Planung wird daher lediglich im Bereich der Erweiterungsfläche am östlichen Rand des Plangebietes eine Neuversiegelung ermöglicht.

Auf das Schutzgut Mensch sind Umwelteinwirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB durch gewerbliche Immissionen (Lärm) denkbar.

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, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

In der Bauleitplanung werden diese Ziele u.a. durch die Anwendung des § 14 (Eingriffe in Natur und Landschaft), des § 15 (Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen) und des § 18 (Verhältnis zum Baurecht) berücksichtigt.

Artenschutzrechtliche Bestimmungen des BNatSchG

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote der nationalen Gesetzgebung sind in § 44 Abs. 1 BNatSchG formuliert. Hiernach ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten unter bestimmten Voraussetzungen Einschränkungen der speziellen artenschutzrechtlichen Verbote:

Für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten für die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote folgende Maßgaben: Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender

Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz oder Vermarktungsverbote vor.

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG)

Die Naturschutzbehörde führt ein Verzeichnis der im Sinne der §§ 23 bis 26 und §§ 28 bis 30 BNatSchG geschützten Teile von Natur und Landschaft, einschließlich der Wallhecken im Sinne von § 22 Abs. 3 Satz 1, der Flächen im Sinne von § 22 Abs. 4 Satz 1 und der gesetzlich geschützten Biotop im Sinne des § 24 Abs. 2 sowie der Natura 2000-Gebiete in ihrem Bereich.

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

Landschaftsrahmenplan (LRP) nach § 10 BNatSchG

Im Landschaftsrahmenplan werden gemäß § 10 BNatSchG die überörtlichen konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für Teile des Landes dargestellt. Dabei sind die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen. Landschaftsrahmenpläne sind für alle Teile des Landes aufzustellen. Gemäß § 3 NAGBNatSchG ist die Naturschutzbehörde für die Aufstellung des Landschaftsrahmenplanes zuständig.

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland (2001) ist das Plangebiet als Raum mit sekundärer Planungspriorität gekennzeichnet. In solchen Bereichen sollten laut LRP allgemein gültige Maßnahmen zur Verbesserung sowie zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen werden. Von den vorgeschlagenen Maßnahmen treffen „Erweiterung des Heckenetzes“ und „Anreicherung der Feldflur mit Kleinstrukturen“ auf den Bereich des Plangebietes zu. In Siedlungsgebieten sollte auf eine „Durchlässigkeit“ für Arten und Lebensgemeinschaften geachtet werden (extensive Pflege der Grünflächen, Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze).

Naturschutzrechtliche Vorgaben sowie schutzwürdige Bereiche sind für das Plangebiet nicht ausgewiesen.

Die Aussagen des LRP werden im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Landschaftsplan (LP) nach § 11 BNatSchG

Die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden auf der Grundlage des Landschaftsrahmenplanes im Landschaftsplan dargestellt. Der Landschaftsplan enthält Angaben über den vorhandenen und den zu erwartenden Zustand von Natur und Landschaft, die konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die Beurteilung des vorhandenen und zu erwartenden Zustands von Natur und Landschaft und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Umsetzung der konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Die Stadt Haselünne hat keinen Landschaftsplan aufgestellt, es gelten daher die Vorgaben des LRP.

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 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ (Juli 2002). Im vorliegenden Fall sind in der Umgebung Lärmbelastungen durch die geplante gewerbliche Nutzung im Plangebiet nicht auszuschließen. Im Beiblatt 1 der DIN 18005-1 sind, bezogen auf Gewerbelärm, Orientierungswerte genannt, die bei der Planung anzustreben sind.

Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Gewerbelärm		
	Allgemeines Wohngebiet	Mischgebiet
tags	55 dB(A)	60 dB(A)
Nachts	40 dB (A)	45 dB (A)

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 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).

Sonstige Immissionen

Schädliche Umwelteinwirkungen wie z.B. Geruch, Lärm, 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 zu erwarten. Eine Überprüfung der Verträglichkeit gemäß § 34 Abs. 1 BNatSchG ist nicht erforderlich.

4.2 Bestandsaufnahme

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

4.2.1 Beschreibung der bestehenden Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)

4.2.1.1 Wohn- und Arbeitsumfeld / Schutzbedürftigkeit

Eine Beschreibung der vorhandenen Nutzungssituation ist auch in Kap. 2.3 zu finden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage von Haselünne und ist im nördlichen Bereich mit dem Gebäude eines Lebensmittelmarktes bebaut. Das Gebiet ist dem zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Meerstraße“ zuzuordnen und bereits bislang fast vollständig als Sondergebiet „Einzelhandel“ festgesetzt.

In der Nachbarschaft befinden sich weitere Sondergebiete mit Einzelhandelsbetrieben mit den in diesen Gebieten unvermeidlichen Begleiterscheinungen (Geschäftsleben, Parkplatzlärm). Südlich und westlich sind Wohnhäuser vorhanden. Diese sind im Flächennutzungsplan der Stadt als Mischgebiet bzw. allgemeines Wohngebiet dargestellt.

4.2.1.2 Immissionssituation

a) Bestehende Gewerbeimmissionen

Der bestehende Bebauungsplan „Zwischen Lähdener Straße und Osterstraße“ setzt den überwiegenden Teil des Plangebietes und die südwestlich, nördlich und nordwestlich gelegenen Flächen als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel fest. Die Festsetzung erfolgte aufgrund der zum damaligen Zeitpunkt unter Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Aspekte bereits vorhandenen bzw. genehmigten Nutzungen.

Die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes ließen keine immissionsträchtigeren Nutzungen zu, als bereits vorhanden oder genehmigt waren. Es wurde daher bei Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes davon ausgegangen, dass es durch diese Nutzungen und die getroffenen Festsetzungen des Ursprungplanes zu keinen Einschränkungen von Nutzungen außerhalb des Plangebietes kommt. Im Umkehrschluss waren durch die vorhandenen Nutzungen außerhalb des Plangebietes somit auch keine Einschränkungen zu erwarten.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Zwischen Lähdener Straße und Osterstraße“ wurde eine Ermittlung der Immissionen daher nicht durchgeführt bzw. war nicht erforderlich.

b) Sonstige Immissionen

Sonstige Anlagen (z.B. Tierhaltungs- oder Sportanlagen), deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, sind in der näheren Umgebung des Plan-

gebietes nicht vorhanden. Zeitweise auftretende Geruchsbelästigungen, die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftreten können, sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

Die nächstgelegenen Hauptverkehrsstraßen halten zum Plangebiet Abstände von über 200 m ein. Aufgrund dieser Entfernungen und der Lage innerhalb der bebauten Ortslage sind unzumutbare Beeinträchtigungen im Plangebiet durch Verkehrslärm nicht zu erwarten. Zudem soll das Plangebiet, wie bereits bisher, ausschließlich gewerblich genutzt werden. Lärmempfindliche Wohnnutzungen (Betriebswohnungen), in denen für schutzbedürftige Wohn- und Aufenthaltsräume ein ausreichender Lärmschutz zu gewährleisten ist, sollen im Plangebiet nicht entstehen.

4.2.1.3 Erholungsfunktion

Das Plangebiet ist überwiegend Teil des zentralen Versorgungsbereichs „Nahversorgungszentrum Meerstraße“ von Haselünne, im nördlichen Bereich mit einem Marktgebäude bebaut und fast vollständig von Bebauung umgeben. Eine Teilfläche im nordöstlichen Bereich wird noch ackerbaulich genutzt.

Das Plangebiet stellt somit kein Areal mit hoher Bedeutung für die benachbarte Wohnbevölkerung dar. Die Naherholungsfunktion ist aufgrund der im Gebiet und umliegend vorhandenen Nutzungen gering.

4.2.2 Beschreibung von Natur und Landschaft

4.2.2.1 Naturraum

Das Plangebiet liegt naturräumlich in der **Sögel-Linderner Geest**, die sich innerhalb der Haupteinheit der **Sögeler Geest (Hümmling)** befindet.

Die Sögel-Linderner Geest ist ein sandig-lehmiges, flachwellig bis ebenes Grundmoränengebiet mit sich in nordöstlicher Richtung erstreckenden, stark durch kleine Niederungen gegliederten Geestrücken und parallel zu ihnen verlaufenden, breiten, ehemals stark versumpften Niederungen der Nord-, Mittel- und Südradde.

Dieser leicht hügelige Grundmoränenrücken trägt auf wechselnd sandigen und lehmigen, meist frisch bis staufeuchten Böden (Podsole oder podsoliierte Braunerden) einen Stieleichen-Birken- oder Buchen-Eichen-Wald als potenzielle natürliche Vegetation. Diese Standorte sind heute Ackerland mit vereinzelt eingestreuten Laubwaldresten, auf Dünengebieten auch größeren Kiefernauaufforstungen. Die Sögel-Linderner Geest stellt eine bevorzugte Siedlungslage mit zahlreichen alten Haufendörfern am Rande der dazugehörigen Esche dar und war frühgeschichtlich ein Durchgangsland, was sich anhand des Vorkommens von Großsteingräbern dokumentiert. Die Niederungsbereiche der Radden wurden nach Begradigungs- und Landbaumaßnahmen im Rahmen von Flurbereinigungsmaßnahmen grünlandfähig, stellen aber potenzielle Erlen- und randlich auch Birkenbruchwaldstandorte dar.

(Quelle: Sophie Meisel; Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 70/71, Cloppenburg/Lingen, 1959;

4.2.2.2 Landschaftsbild / Ortsbild

Das Plangebiet befindet sich in der östlichen Ortslage von Haselünne nördlich der Osterstraße und östlich der Lähdener Straße. Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes wird vornehmlich geprägt durch vorhandene, hier relativ eng aneinander liegende Verbrauchermärkte bzw. Einzelhandelsbetriebe mit ihren umgebenden Stellplatz- und Verkehrsflächen. Südlich des Plangebietes befinden sich entlang der Osterstraße Wohngebäude mit ihren umgebenden Gartenflächen. Auch westlich der Lähdener Straße wird das Ortsbild durch vorhandene Wohngebäude und weitere Einzelhandelsbetriebe geprägt. Östlich des im Plangebiet vorhandenen Verbrauchermarktes schließt sich eine Ackerfläche an, die zur Zeit der Bestandsaufnahme (Juni 2015) als Getreideanbaufläche genutzt wird. Diese Ackerfläche wird in östliche Richtung begrenzt durch eine ältere Heckenstruktur, die sich aus Blaufichten und Fichten zusammensetzt. Die südliche Fläche des vorliegenden Bebauungsplanes stellt sich als bisher unbebaute Ruderalfläche dar, ist aber Bestandteil des festgesetzten Sondergebietes „Einzelhandel“ im rechtskräftigen Bebauungsplan.

Das Plangebiet selbst ist aufgrund der heute bereits vorhandenen intensiven Nutzung und auch der angrenzenden intensiven Nutzungen nicht von besonderer Bedeutung hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit.

4.2.2.3 Boden / Wasserhaushalt / Altlasten/Kampfmittel

a) Boden

Gemäß § 2 BBodSchG übernimmt der Boden natürliche Funktionen als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, als wesentlicher Bestandteil des Naturhaushaltes und als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers. Darüber hinaus erfüllt er Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie verschiedene Nutzungsfunktionen als Rohstofflagerstätte, Fläche für Siedlung und Erholung, als Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und als Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Gemäß Kartenserver des LBEG (Bodenkarte von Niedersachsen 1 : 50.000 BK50) ist im Bereich der Plangebietsfläche als Bodentyp ein mittlerer Pseudogley-Podsol vorherrschend.

Der Pseudogley-Podsol zeichnet sich aus durch ein geringes bis mittleres Ertragspotential, ein geringes bis mittleres Wasser- und Nährstoffspeichervermögen sowie eine gute Durchlüftung und Wasserdurchlässigkeit im Oberboden. Er ist berechnungsbedürftig, weniger verdichtungsempfindlich und besitzt eine mittlere Pufferkapazität und eine Auswaschungsgefährdung gegenüber Nähr- und Schadstoffen. Des Weiteren ist der Pseudogley-Podsol winderosionsgefährdet.

Quelle: www.lbeg.niedersachsen.de NIBIS

b) Wasserhaushalt

Innerhalb des Plangebietes und angrenzend befinden sich weder natürliche noch anthropogen entstandene Oberflächengewässer.

Gemäß Kartenserver des LBEG (Hydrogeologische Karte von Niedersachsen 1: 50.000) liegt im Bereich des Plangebietes eine Grundwasserneubildungsrate von 100 – 250 mm im Jahr vor. Das Schutzpotenzial gilt aufgrund der Beschaffenheit der anstehenden Gesteine und ihrer Mächtigkeit im Hinblick auf ihr Vermögen, den oberen Grundwasserleiter vor der Befruchtung mit potenziellen Schadstoffen zu schützen als „hoch“. Das Grundwasser gilt dort als gut geschützt, wo gering durchlässige Deckschichten über dem Grundwasser die Versickerung behindern und wo große Flurabstände zwischen Gelände und Grundwasseroberfläche eine lange Verweilzeit begünstigen.

Beim Schutzgut Wasser ist ein besonderer Schutzbedarf gegeben, da die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel über 200 mm/a liegt.

Quelle: www.lbeg.niedersachsen.de NIBIS

c) Altlasten/Kampfmittel

Der Stadt Haselünne liegen derzeit keine Hinweise oder Erkenntnisse vor, dass sich im Plangebiet Böden befinden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Westlich des Plangebietes befindet sich jedoch eine Altlastenverdachtsfläche (s. Kap. 4.4.2.2 c).

Für das Plangebiet wurde keine Luftbilddauswertung durchgeführt. Daher besteht für das Gebiet der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. In den Bebauungsplan ist ein Hinweis aufgenommen, dass bei Hinweisen auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen ist.

4.2.2.4 Klima Luft

Das Plangebiet liegt klimatisch in der maritim-subkontinentalen Flachlandregion und ist der grundwasserfernen, ebenen bis welligen Geest zuzuordnen. Mittlere Jahresniederschläge von durchschnittlich 650 - 700 mm sind zu erwarten. Die relative Luftfeuchte liegt im Mittel bei 81%. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 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 Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen; Bodenkundliche Standortkarte, M. 1 : 200.000, Blatt Osnabrück, 1975)

Im Emsland herrschen westliche Winde vor. Im Herbst und Winter überwiegt eine südwestliche und im Frühjahr und Sommer eine westliche bis nordwestliche Windrichtung.

Die Luftqualität gilt im Emsland als vergleichsweise gut bzw. unterscheidet sich wenig von anderen ländlichen Gebieten in Niedersachsen. Lokal erzeugte

Emissionen erreichen die Grenzwerte (nach Technischer Anleitung zur Reinhaltung der Luft) auch nicht annähernd. Kleinräumige Belastungen durch vielbefahrene Straßen oder hohe Tierkonzentrationen können aber vorkommen.

(Quelle: Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland, 2001)

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 mit Übergängen zum Flattergras-Buchenwald entwickeln. Bei aktueller Ackernutzung verbunden mit einer nachhaltigen Aufdüngung sind eventuell auch Übergänge zum Waldmeister-Buchenwald möglich.

Als Baumarten der Sukzessionsphasen oder Begleiter der von der Rotbuche dominierten Schlussgesellschaft kämen Hängebirke, Hainbuche, Zitterpappel, Vogelkirsche, Traubeneiche, Stieleiche, Eberesche und Winterlinde natürlicherweise im Plangebiet vor.

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

Biotoptypen

Die Bestandsaufnahme erfolgte auf Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2021). Der jeweilige Biotopcode ist analog dem Kartierschlüssel. Eine kartographische Darstellung erfolgt in der Anlage 4.

Gemäß Bebauungsplan „Zw. Lähdener Str. und Osterstraße“ festgesetzte Flächen

Der überwiegende Teil des vorliegenden Plangebietes ist im o.g. rechtskräftigen Bebauungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festgesetzt. Die Flächen konnten danach einschließlich der Überschreitungsmöglichkeit für Stellplätze bis zu 90 % versiegelt werden.

Eine Teilfläche am nördlichen Rand wurde als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der Versiegelungsgrad innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen wird üblicherweise mit ca. 80 % angenommen.

Die unversiegelten Teilflächen werden entsprechend dem Städtetagmodell mit dem **Wertfaktor 1 WF** bewertet.

Ackerfläche (A)

Lediglich auf dem äußersten östlichen Flurstück wird durch die vorliegende Planung eine Neuversiegelung ermöglicht. Die Fläche wird als äußerste westliche Fläche einer sich weiter in östliche Richtung erstreckenden Ackerfläche intensiv genutzt und entsprechend dem Städtetagmodell mit dem **Wertfaktor 1 WF** bewertet.

Fauna (Artenschutz)

Die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes zum speziellen Artenschutz unterscheiden zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten, wobei alle streng geschützten Arten zugleich zu den besonders geschützten Arten zählen (d.h. die streng geschützten Arten sind eine Teilmenge der besonders geschützten Arten).

Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt:

- besonders geschützte Arten:
 - a) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (Abl. L 61 vom 3.3.1997, S. 1, L 100 vom 17.4.1997, S. 72, L 298 vom 1.11.1997, S. 70, L 113 vom 27.4.2006, S. 26), die zuletzt durch die Verordnung (EG) Nr. 318 / 2008 (Abl. L 95 vom 8.4.2008, S. 3) geändert worden ist, aufgeführt sind,
 - b) Nicht unter Buchstabe a fallende
 - aa) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind,
 - bb) europäische Vogelarten,
 - c) Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 aufgeführt sind;
- streng geschützte Arten:

besonders geschützte Arten, die

 - a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97,
 - b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG,
 - c) in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 aufgeführt sind;

Den europäischen Vogelarten – das sind alle einheimischen Vogelarten – kommt im Schutzregime des § 44 Abs. 1 BNatSchG eine Sonderstellung zu: Gemäß den Begriffsbestimmungen zählen sie zu den besonders geschützten Arten, hinsichtlich der Verbotstatbestände sind sie jedoch den streng geschützten Arten gleich-

gestellt. Weiterhin sind einzelne europäische Vogelarten über die Bundesartenschutzverordnung oder Anhang A der EG-Verordnung 338/97 als streng geschützte Arten definiert.

- Ausnahme- und Befreiungsmöglichkeiten

Gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG können im Einzelfall von den nach Landesrecht zuständigen Behörden weitere Ausnahmen von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zugelassen werden. Dies ist u. a. aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art möglich.

Eine Ausnahme darf jedoch nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Abs. 1 der Richtlinie 92/43/EWG weitere Anforderungen enthält.

Situation im Plangebiet

Die Fläche ist aufgrund des bereits vorhandenen Lebensmittelmarktes mit Stellplatzflächen und Zufahrtbereichen und ihrer Lage inmitten angrenzender intensiver Nutzungen von stark untergeordneter Bedeutung für die Fauna.

Angesichts der Lage und der heute bereits vorhandenen Nutzung ist im Bereich der Plangebietsfläche, wenn überhaupt, nur mit dem potentiellen Vorkommen von sogen. Allerweltsarten zu rechnen, die keine besonderen Ansprüche an ihren Lebensraum stellen und für die von einem günstigen Erhaltungszustand auszugehen ist. Diese Allerweltsarten können problemlos auf gleichartige Flächen ausweichen, die in unmittelbarer Nähe vorhanden sind, sodass ein Fortbestand der lokalen Population im derzeitigen Erhaltungszustand gegeben wäre.

Auf der Ackerfläche im östlichen Bereich des Plangebietes können insbesondere nur Freiflächenbrüter betroffen sein. Da Bodenbrüter aber jedes Jahr entsprechend der jeweiligen Nutzung einen anderen Brutstandort wählen, also nicht standorttreu sind, können wiederkehrend benutzte Brutstätten nicht betroffen sein. Geeignete Ausweichflächen sind im Umfeld ausreichend vorhanden. Zudem wird von der Ackerfläche nur ein kleiner Teilbereich für die vorliegende Planung in Anspruch genommen, sodass der überwiegende Anteil dieser Fläche für die Fauna weiterhin zur Verfügung steht.

Aufgrund der Lage, der heute bereits vorhandenen intensiven Nutzung des überwiegenden Teils des Plangebietes und der Kleinflächigkeit, der als Acker genutzten Erweiterungsfläche, sind gesonderte faunistische Untersuchungen nicht durchgeführt worden.

4.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Stadt Haselünne sind im Plangebiet sowie in der Umgebung keine Bodendenkmale bzw. keine sonstigen wertvollen Kultur- oder Sachgüter bekannt. Bauliche Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, sind nicht vorhanden.

4.3 Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die im Plangebiet bislang bestehende Nutzung (Verbrauchermarkt) fortgeführt bzw. könnte ein Neubau auf Grundlage der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Zw. Lähdener Straße und Osterstraße“ entstehen. Eine Erweiterung des Marktgebäudes, wie vorgesehen, nach Norden und Osten und eine Ausweitung der Verkaufsfläche könnte jedoch nicht realisiert werden.

Die im südlichen Bereich ergänzend geplanten Einzelhandelsnutzungen könnten nicht umgesetzt werden. Jedoch wäre auch hier jederzeit eine Versiegelung der Flächen auf Grundlage der bisherigen Festsetzungen (z.B. für Stellplätze) möglich.

Die landwirtschaftliche Nutzung im nordöstlichen Bereich mit möglichen negativen Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt würde 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.

Da Kultur- und sonstige wertvolle Sachgüter im Gebiet nicht bekannt sind, sind veränderte Auswirkungen auf diese Schutzgüter bei Nichtdurchführung der Planung nicht zu erwarten.

4.4 Prognose und Maßnahmen

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Auswirkungen der Bau- und der Betriebsphase)

4.4.1 Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz

Bei der Bewertung der Auswirkungen der Planung auf den Menschen ist zu unterscheiden zwischen den Auswirkungen, die durch das geplante Baugebiet in der Nachbarschaft, d.h. insbesondere an benachbarten Wohnnutzungen, zu erwarten sind und den Auswirkungen, die durch vorhandene Immissionen auf die geplante Nutzung einwirken. Von Belang sind dabei, bezogen auf das Schutzgut Mensch, insbesondere die Wohn- und Arbeits- sowie die Erholungsfunktionen.

4.4.1.1 Einwirkungen in das Plangebiet

Entsprechend den Ausführungen in Kap. 4.2.1.2 stellt sich das Plangebiet als nicht erheblich immissionsbelastet (z.B. Lärm, Geruch, Staub, Erschütterungen, Licht und Wärme) dar. Zudem soll das Plangebiet rein gewerblich genutzt werden, so dass Schutzmaßnahmen für das Plangebiet nicht erforderlich sind.

4.4.1.2 Auswirkungen auf das Wohn- und Arbeitsumfeld

Bauphase

Während der Bauphase ist insbesondere mit akustischen Auswirkungen und im Einzelfall mit Staubemissionen zu rechnen. Solche Immissionen sind regelmäßige Begleiterscheinungen bei der Entwicklung urbaner Standorte bzw. von Baumaßnahmen. Sie sind jedoch während der Entstehungsphase (Bautätigkeit, Bauverkehr) unvermeidbar und nur zeitlich begrenzt zu erwarten. Zur Vermeidung unzumutbarer Lärmbelastungen ist die „Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen“ (August 1970) zu beachten.

Betriebsphase

Optisches Erscheinungsbild

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen im Plangebiet die Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes und die Errichtung weiterer Einzelhandelsnutzungen geschaffen werden.

Mit dem vorhandenen Marktgebäude und den zugeordneten Zufahrts- und Stellplatzflächen sind wesentliche Teilflächen im nördlichen Bereich des Plangebietes bereits bebaut bzw. versiegelt. Für die Erweiterung der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes im Zuge eines Marktneubaus wird im östlichen Bereich des Plangebietes eine derzeit intensiv ackerbaulich genutzte Fläche in Anspruch genommen. Diese hat, wie auch die bebauten Teilflächen, nur eine geringe Naherholungsfunktion. Es geht jedoch eine unbebaute Freifläche verloren.

Durch das geplante Vorhaben sowie die weitere Zulässigkeit ergänzender Einzelhandelseinrichtungen und die Ausweitung der Stellplatzanlage ist eine Ermittlung und Bewertung der Lärmsituation erforderlich. Auch sind mögliche Auswirkungen in Bezug auf ausgeglichene Versorgungsstrukturen und die Funktionsfähigkeit der Innenstadt zu überprüfen.

Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur (Anlage 2)

Zur Ermittlung und Bewertung möglicher Auswirkungen der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes auf die Versorgungsstruktur wurde die BBE Handelsberatung Münster bereits im Jahr 2013 um eine Stellungnahme zu dem geplanten Vorhaben gebeten. Diese wurde mit Datum vom Januar 2022 aktualisiert (Anlage 2). Die Untersuchung überprüft das Vorhaben mit den raumordnerischen Zielsetzungen insbesondere hinsichtlich des Konzentrations- und Integrationsgebotes, des Kongruenzgebotes sowie des Beeinträchtigungsverbotes. Grundlage der Untersuchung bildet das ebenfalls von der BBE erstellte „Einzelhandels- und Zentrenkonzept“ für die Stadt Haselünne“ (s.a. Kap. 2.4).

Der vorliegende Marktstandort befindet sich innerhalb des Kernstadtgebietes der Stadt Haselünne im zentralen Versorgungsbereich des „Nahversorgungszentrum (NVZ) Meerstraße“ mit entsprechender Versorgungsfunktion für das Stadtgebiet. Der Vorhabenstandort liegt nach dem Einzelhandelsgutachten damit in (teil-)integrierter Lage im Hauptsiedlungsbereich des Grundzentrums von Haselünne.

Im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurde für den Planstandort NVZ Meerstraße die Zielsetzung der Sicherung und Arrondierung der dortigen Nahversorgungsstrukturen definiert.

Nach der Auswirkungsanalyse (Anlage 2) sind Umverteilungseffekte im Einzugsgebiet in Haselünne mit max. 3,9 % sowie überörtlich deutlich unter 1,0 % in nur geringem Umfang zu erwarten. Daher sind schädliche Auswirkungen auf ausgeglichene Versorgungsstrukturen und die Funktionsfähigkeit der Innenstadt und der benachbarten zentralen Orte bzw. benachbarter Nahversorgungsstandorte nicht zu erwarten.

Nach dem Ergebnis der Auswirkungsanalyse ist die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes gegenüber den Einzelhandelsbeständen verträglich (zumal es sich um ein Erweiterungsvorhaben zum Bestandserhalt eines langfristig geführten Standortes handelt) und entspricht den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung.

Auch eine auf Basis der Auswirkungsanalyse 2013 erfolgte raumordnerische Beurteilung des geplanten Projektes durch den Landkreis Emsland, der eine zunächst vorgesehene Erweiterung des Marktes auf 1.722 qm Verkaufsfläche zugrunde liegt, kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Erweiterung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. In der abschließenden Beurteilung heißt es dort:

„Die Stadt Haselünne ist im RROP 2010 als Grundzentrum ausgewiesen und hat damit die zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bereitzustellen.“

Nach raumordnerischer Überprüfung sowie nach Auswertung der Stellungnahmen und der Gutachten stelle ich fest, dass durch die Erweiterung des COMA-Marktes in der Stadt Haselünne die Ziele der Raumordnung nicht verletzt werden.

Mit der nunmehr beabsichtigten Erweiterung lässt der in Haselünne festzustellende Versorgungsgrad im Nahversorgungsbereich jedoch erwarten, dass künftige Erweiterungen und/oder Neuansiedlungen raumordnerisch kaum oder nicht mehr zu realisieren sein werden.“

Jedoch wird die Erweiterung (bei 1.722 qm Verkaufsfläche), u.a. vom Handelsverband Osnabrück-Emsland, als dann gerade noch verträglich eingestuft. Aus diesem Grund soll das mögliche Maß nicht vollständig beansprucht, sondern die Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt im SO 1 auf max. 1.600 m² begrenzt werden.

Dadurch und durch die im Übrigen für das SO 2 vorgenommene Begrenzung auf Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit und ohne zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente entsprechend der durch die BBE definierten „Haselünner Liste“, sind nachteilige Auswirkungen i.S.d. § 11 (3) BauNVO insgesamt nicht zu erwarten.

Die raumordnerischen Auswirkungen des geplanten Vorhabens wurden nochmals vom Landkreis geprüft. Mit Schreiben vom 15.09.2022 hat der Landkreis mitgeteilt, dass durch die geplante Erweiterung des Verbrauchermarktes die Ziele der Raumordnung weiterhin nicht verletzt werden.

Emissionen des Plangebietes (Anlage 3)

Von der Zech Ingenieurgesellschaft, Lingen wurde ein Sachverständigengutachten mit Datum vom 04.04.2022 erarbeitet. Dieses hat die zu erwartende Lärmsituation durch den im Sondergebiet 1 (SO 1) geplanten Lebensmittelmarktneubau und die im Sondergebiet 2 (SO 2) ergänzend geplanten Nutzungen ermittelt. Das Gutachten stellt eine Machbarkeitsprüfung dar, ob eine Realisierung der Vorhaben aus schalltechnischer Sicht möglich ist (Anlage 3).

Die Beurteilung der gewerblichen Geräuschimmissionen erfolgte entsprechend den Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) nach der Technischen Anleitung für Lärm (TA Lärm).

Im Gutachten wurden die nächstgelegenen Wohngebäude südlich und westlich des Plangebietes als maßgebliche Immissionsorte berücksichtigt (IP1 bis IP 6). Die Immissionsorte sind im Flächennutzungsplan der Stadt als Mischgebiet bzw. allgemeines Wohngebiet dargestellt. Sie werden daher mit dem Schutzanspruch eines Misch- bzw. allgemeinen Wohngebietes berücksichtigt. Die zulässigen Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm betragen für allgemeine Wohngebiete 55/40 dB(A) tags/nachts und für Mischgebiete 60/45 dB(A) tags/nachts. Die Immissionsrichtwerte entsprechen auch den Orientierungswerten der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ (Stand: Juli 2002), welche nach Anlage 1 der DIN 18005-1 im Rahmen der städtebaulichen Planung anzustreben sind.

In dem Lärmgutachten wurden für die Ermittlungen folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Anlieferung SO 1 von Norden, Anlieferzone an der östlichen Gebäudeseite (höchste Anlieferfrequenz max. 2 Lkw/Tag > 7,5 t, ausschließlich im Tageszeitraum zwischen 7 bis 22 Uhr). Lediglich die Anlieferung durch einen Kleintransporter im Eingangsbereich des Verbrauchermarktes (Westseite) bzw. im Bereich der Bäckerei ist auch nachts möglich.
- Anlieferung SO 2 (max. 2 Lkw/Tag > 7,5 t, ausschließlich im Tageszeitraum zwischen 7 bis 22 Uhr, Verladung innerhalb des Gebäudes)
- Kundenparkplatznutzung tagsüber von 7 bis 22 Uhr. Während des Nachtzeitraums (22 bis 6 Uhr) ist mit keinen Kundenfahrzeugbewegungen zu rechnen.
- Für das geplante Kühlaggregat an der Ostfassade des Lebensmittelmarktes ist ein maximaler Schalleistungspegel von $L_w \leq 75$ dB(A) (einzeltonfrei) einzuhalten.
- Die vorhandene Einkaufswagensammelbox des Verbrauchermarktes ist auf der nach Westen weisenden Seite vollflächig, z.B. mit einer Scheibe aus Sicherheitsglas, zu verschließen.

Das im südlichen Bereich ergänzend geplante Gebäude soll im Westen unmittelbar an ein bereits bestehendes Marktgebäude anschließen. Dadurch werden mögliche Lärmimmissionen nach Süden bereits abgeschirmt.

Da eine Anlieferung auf den Tagzeitraum beschränkt wird, werden nachts nur die technischen Anlagen des Marktes, wie z.B. die Kühlung, betrieben.

Unter den genannten Bedingungen ergeben die Berechnungen (Anlage 3), dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an allen Immissionsorten tags um mindestens 7 dB und nachts um mindestens 11 dB, größtenteils jedoch um über 20 dB, unterschritten werden.

Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten gemäß Kap. 7 des Lärmgutachtens (siehe Anlage 3, S. 23):

Immissionsort / Gebietseinstufung	Immissionsrichtwert (IRW) in dB(A) tags/nachts	Beurteilungspegel in dB (A) tags/nachts	Unterschreitung der IRW in dB tags/nachts
IP 1 – WA	55/40	48 / 29	- 7 / - 11
IP 2 –WA	55/40	37 / 17	- 18 / - 23
IP 3 – WA	55/40	34 / 6	- 21 / - 34
IP 4 – MI	60/45	48 / 18	- 12 / - 27
IP 5 – MI	60/45	52 / 18	- 8 / - 27
IP 6 – MI	60/45	52 / 20	- 8 / -25

*WA Allgemeines Wohngebiet MI Mischgebiet (örtliche Lage der IP, s. Anlage 1 des Gutachtens)

Gemäß TA Lärm (Punkt 3.2.1) darf aus Gründen des Lärmschutzes eine Genehmigung nicht versagt werden, wenn der verursachte Immissionsbeitrag durch eine hinzutretende Nutzung im Hinblick auf den Gesetzeszweck als nicht relevant anzusehen ist. Das ist in der Regel der Fall, wenn die von der Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB (A) unterschreiten. Unter dieser Voraussetzung kann nach den Bestimmungen der TA Lärm die Ermittlung der Vorbelastung entfallen. Für benachbart vorhandene Betriebe ergeben sich in diesem Fall keine Einschränkungen.

Bei einer Unterschreitung um 10 dB(A) befinden sich die Immissionspunkte nach der TA Lärm bereits nicht mehr im schalltechnischen Einwirkungsbereich der Anlage.

Laut Gutachten sind durch die geplanten Bauvorhaben und die Ausweitung der Stellplatzflächen bei Berücksichtigung der zugrunde gelegten Annahmen aus schalltechnischer Sicht somit keine unzulässigen Schallemissionen zu erwarten. Auch durch die Einwirkungen von kurzzeitigen Geräuschspitzen sind keine Überschreitungen der hierfür zulässigen Einzelereignisse gemäß TA Lärm zu erwarten.

Die abschließende Beurteilung der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit des jeweiligen Vorhabens hat jedoch in den nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen.

c) Sonstige Immissionen

Sonstige Immissionen (z.B. durch Licht, Strahlung, Erschütterungen) sind im Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

4.4.1.3 Erholungsfunktion

Das Plangebiet ist überwiegend der Ortslage von Haselünne zuzuordnen. Lediglich die nordöstliche Teilfläche wird noch intensiv ackerbaulich genutzt. Der übrige Bereich ist Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs „Meerstraße“, in Teilen bebaut und fast vollständig von Bebauung und Einzelhandelseinrichtungen umgeben. Die Naherholungsfunktion der Flächen ist daher nur gering.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen am Süd- und Südostrand sollen, soweit möglich, erhalten bleiben bzw. durch neue Anpflanzungen ersetzt werden. Sie bieten damit auch einen Sichtschutz für die südlich gelegene Wohnbebauung.

4.4.1.4 Risiken für die menschliche Gesundheit

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb des Achtungsabstandes von Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung - 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (12. BImSchV), noch sind im Plangebiet derartige Betriebe vorgesehen. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass es durch die vorliegende Planung zu einer Zunahme der Gefährdung der Bevölkerung kommt.

4.4.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

4.4.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild

Bauphase

Während der Bauphase ist mit Beeinträchtigungen durch Baumaschinen bzw. Baugeräten oder -hilfsmitteln wie z.B. Baukränen oder auch Baugerüsten zu rechnen. Auch durch die Lagerung verschiedener Baumaterialien kann es zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes kommen. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch regelmäßige Begleiterscheinungen bei der Erschließung und Entwicklung derartiger Baugebiete. Sie sind während der Entstehungsphase (Bautätigkeit) unvermeidbar und auch zeitlich begrenzt zu erwarten.

Betriebsphase

Der Verbrauchermarkt soll baulich in nördliche Richtung erweitert werden. Die Erweiterungsfläche liegt im Geltungsbereich des ursprünglichen rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Die im Rahmen der vorliegenden Planung zusätzlich in Anspruch genommene Ackerfläche im östlichen Bereich des Plangebietes wird für die Herstellung einer neuen Anlieferzone und Umfahrt benötigt. Diese geringfügige Erweiterung der befestigten Fläche im östlichen Randbereich stellt keinen erheblichen Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild dar.

4.4.2.2 Fläche / Boden / Wasser / Altlasten

a) Fläche

Mit der vorliegenden Planung wird ein innerhalb der Ortslage gelegener Lebensmittelmarkt durch einen erweiterten Neubau ersetzt und damit an die aktuellen Erfordernisse eines dauerhaft wettbewerbsfähigen Einzelhandelsbetriebes angepasst. Bei der für die Erweiterung im östlichen Bereich neu in Anspruch genommenen Fläche handelt es sich um eine intensiv ackerbaulich genutzte Fläche.

Der südliche Bereich soll ergänzende Einzelhandelsnutzungen aufnehmen. Der Bereich war ebenfalls bereits bislang Bestandteil des mit dem Bebauungsplan „Zwischen Lähdener Straße und Osterstraße“ ausgewiesenen Sondergebietes „Einzelhandel“.

Die Flächenneuanspruchnahme ist, ebenso wie die Wertigkeit der beanspruchten Flächen, aufgrund ihrer Lage und intensiven Nutzung, insgesamt eher gering.

b) Boden / Wasser

Bauphase

Durch das Freimachen des Baufeldes und das damit verbundene Abschieben des vorhandenen Oberbodens sowie durch evtl. kurzzeitig erforderliche Wasserhaltungsmaßnahmen können sich Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser ergeben. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch regelmäßige Begleiterscheinungen beim Bau einer derartigen Anlage. Die mit der vorliegenden Planung verursachten Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden können innerhalb der Plangebietsfläche durch die Anlage und den Erhalt von standortgerechten Laubgehölzen im Bereich der festgesetzten Grünfläche ausgeglichen werden.

Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser ergeben sich nicht, da durch geeignete Maßnahmen im Plangebiet (z.B. Versickerungsmulden, Herstellung von versickerungsfähigem Pflaster, Rigolen, Stauraumkanal etc.) sicherzustellen ist, dass die Entwässerungssituation nicht verschärft wird.

Betriebsphase

Ein Eingriff in den Boden- und Grundwasserhaushalt wird in erster Linie durch die künftige Versiegelung auf der östlichen Erweiterungsfläche hervorgerufen. Mit der Versiegelung gehen bestehende Bodenfunktionen verloren, wie z.B. Filter- und Produktionsfunktionen. Mit der Inanspruchnahme eines als Ackerfläche genutzten Bodens wird aber auf einen anthropogen veränderten Boden (Stoffeinträge, Bodenverdichtung, Erosion) zurückgegriffen und die Überplanung eines noch nicht veränderten oder weniger veränderten Bodens vermieden. Im Bereich der verbleibenden Freiflächen innerhalb des entstehenden Sondergebietes und der am Süd- und Südostrand geplanten Grünfläche werden Beeinträchtigungen des Bodens vermieden bzw. ausgeglichen.

Mit der zukünftig möglichen Versiegelung im Bereich der kleinflächigen östlichen Erweiterungsfläche geht, wenn auch nur geringfügig, Versickerungsfläche verloren

und die Grundwasserneubildung wird in diesem überbauten Abschnitt generell verringert. Für das Oberflächenwasser dieser kleinflächigen Erweiterungsfläche soll, wie für das Oberflächenwasser des sonstigen Plangebietes, bei Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück (z.B. Versickerungsmulden, Herstellung von versickerungsfähigem Pflaster, Rigolen, Stauraumkanal etc.) sichergestellt werden, dass die Entwässerungssituation nicht verschärft wird. Damit wird es zu keinen wesentlichen Änderungen der Grundwasserhältnisse kommen und erhebliche Beeinträchtigungen für den Wasserhaushalt werden weitestgehend vermieden.

c) Altlasten

Wie in Kap. 4.2.2.3 c) ausgeführt, befindet sich westlich des Plangebietes eine Altlastenverdachtsfläche. Laut Aussage des Landkreises Emsland wird, aufgrund möglicher lokaler Grundwasserbeeinträchtigungen, von einer Entnahme von Grundwasser zur Trink- und Brauchwassernutzung abgeraten. Evtl. erforderliche Grundwasserhaltungen bei Tiefbauarbeiten sind vorab mit dem Landkreis, Fachbereich Umwelt, abzustimmen und sachverständig zu begleiten und zu überwachen. In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

4.4.2.3 Klima / Luft

Bauphase

In der Bauphase wird sich kurzzeitig z.B. für die Anlieferung von Baustoffen und für die notwendigen Bauarbeiten ein erhöhtes Verkehrsaufkommen einstellen. Dieses kann grundsätzlich den Klimawandel begünstigen. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes sind hier erhebliche Auswirkungen auf das Klima jedoch nicht zu erwarten.

Betriebsphase

Durch die Versiegelung des Bodens und dem damit verbundenen Verlust von Verdunstungsfläche kann es kleinräumig zu einer schnelleren und stärkeren Erwärmung kommen. Im Bereich der östlichen Erweiterungsfläche wird intensiv genutzte Ackerfläche in Form einer Getreideanbaufläche überplant. Die siedlungsnaher Freifläche als Frischluftentstehungsgebiet wird, wenn auch nur kleinflächig, reduziert. Aufgrund der Kleinflächigkeit dieser östlichen Erweiterungsfläche werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes hervorgerufen.

Zudem verbleiben innerhalb der Sondergebietsfläche und am Süd- und Südoststrand des Plangebietes auch offene Freiflächen, die mit ihrer Vegetationsbedeckung weiterhin eine positive Bedeutung für das Klima und die Luft haben werden.

Insgesamt verbleiben somit insbesondere unter Berücksichtigung der Kleinflächigkeit des Plangebietes keine erheblichen Beeinträchtigungen.

4.4.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften wird vor allem durch den Verlust eines Teilbereichs einer größeren Ackerfläche im östlichen Randbereich der vorliegenden Plangebietsfläche verursacht.

Artenschutzprüfung

Die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes zum speziellen Artenschutz unterscheiden zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten, wobei alle streng geschützten Arten zugleich zu den besonders geschützten Arten zählen (d.h. die streng geschützten Arten sind eine Teilmenge der besonders geschützten Arten).

Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt:

- besonders geschützte Arten:
 - a) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (Abl. L 61 vom 3.3.1997, S. 1, L 100 vom 17.4.1997, S. 72, L 298 vom 1.11.1997, S. 70, L 113 vom 27.4.2006, S. 26), die zuletzt durch die Verordnung (EG) Nr. 318 / 2008 (Abl. L 95 vom 8.4.2008, S. 3) geändert worden ist, aufgeführt sind,
 - b) Nicht unter Buchstabe a fallende
 - aa) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind,
 - bb) europäische Vogelarten,
 - c) Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 aufgeführt sind;

- streng geschützte Arten:
 - besonders geschützte Arten, die
 - a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97,
 - b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG,
 - c) in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2aufgeführt sind;

Den europäischen Vogelarten – das sind alle einheimischen Vogelarten – kommt im Schutzregime des § 44 Abs. 1 BNatSchG eine Sonderstellung zu: Gemäß den Begriffsbestimmungen zählen sie zu den besonders geschützten Arten, hinsichtlich der Verbotstatbestände sind sie jedoch den streng geschützten Arten gleichgestellt. Weiterhin sind einzelne europäische Vogelarten über die Bundesarten-

schutzverordnung oder Anhang A der EG-Verordnung 338/97 als streng geschützte Arten definiert.

- Ausnahme- und Befreiungsmöglichkeiten

Gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG können im Einzelfall von den nach Landesrecht zuständigen Behörden weitere Ausnahmen von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zugelassen werden. Dies ist u. a. aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, möglich.

Eine Ausnahme darf jedoch nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Abs. 1 der Richtlinie 92/43/EWG weitergehende Anforderungen enthält.

Prognose und Bewertung der Schädigungen und Störungen; Prüfung der Verbotstatbestände

Bauphase

Während der Bauphase kann es insbesondere durch die Bodenarbeiten sowie den Baustellenverkehr und den damit verbundenen Störungen durch Verlärmung, Lichtemissionen und optische Störreize zu Beeinträchtigungen für die Fauna kommen und Individuen können verletzt oder getötet werden. Auch durch das evtl. Entfernen und Roden von Gehölzen sind Tötungen oder Verletzungen von Individuen nicht ganz auszuschließen. Um diese Störungen bzw. Beeinträchtigungen für die Fauna des Gebietes zu vermeiden, dürfen die Bauflächenvorbereitungen nur außerhalb der Brutzeit der potenziell hier möglichen Freiflächenbrüter (nicht vom 1. März bis zum 31. Juli) erfolgen und notwendige Fällungs-, Rodungs- und Rückbauarbeiten dürfen nur außerhalb der Brutzeit gehölzbrütender Vogelarten und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse stattfinden (nicht vom 1. März bis zum 30. September).

Betriebsphase

Die Plangebietsfläche ist, aufgrund ihrer Lage umgeben von intensiven Nutzungen in Form von Bebauung, großflächiger Versiegelung und ackerbaulicher Nutzung und auch aufgrund ihrer Kleinflächigkeit, für Arten und Lebensgemeinschaften bereits stark gestört bzw. von stark untergeordneter Bedeutung.

Auf der Ackerfläche können insbesondere nur Freiflächenbrüter betroffen sein. Da Bodenbrüter aber jedes Jahr entsprechend der jeweiligen Nutzung einen anderen Brutstandort wählen, also nicht standorttreu sind, können wiederkehrend benutzte Brutstätten nicht betroffen sein. Von wesentlichen Veränderungen der Störungs- und Vertreibungssituation ist nicht auszugehen, da mit der vorliegenden Planung der bestehende Marktstandort lediglich erweitert und durch weitere Einzelhandelsnutzungen ergänzt wird, die örtliche Fauna an Störungen durch diesen Eingriffstyp adaptiert ist und damit stöempfindliche Arten hier nicht zu erwarten sind.

Als geeignete Ausweichfläche steht insbesondere der überwiegende Teil dieser kleinflächig in Anspruch genommenen Ackerfläche zur Verfügung. Auch im weite-

ren Umfeld, vor allem östlich der Plangebietsfläche, sind Ausweichflächen in Form von weiteren Ackerflächen ausreichend vorhanden, sodass die ökologische Funktion der vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt sind.

Insgesamt verursacht die Erweiterung des bereits bislang ausgewiesenen Sondergebietes an dieser Stelle keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften.

4.4.2.5 Wirkungsgefüge

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

Der überwiegende Teil des Plangebietes wurde bereits im ursprünglichen Bebauungsplan als Sondergebiet „Einzelhandel“ ausgewiesen. Der Bereich ist z.T. bebaut bzw. es könnte eine Bebauung auf Grundlage der bestehenden Festsetzungen bis zu einem Versiegelungsgrad von 90 % entstehen.

Durch die vorliegende Planung wird lediglich im nordöstlichen Bereich auf einer bislang ackerbaulich genutzten Teilfläche (ca. 1.040 qm) eine Neuversiegelung ermöglicht. Durch diese nur geringfügige Sondergebietserweiterung wird das Wirkungsgefüge der Schutzgüter von Natur und Landschaft nicht erheblich beeinträchtigt.

4.4.2.6 Risiken für die Umwelt

Mit der erweiterten Festsetzung eines Sondergebietes „Einzelhandel“ am vorliegenden Standort und der damit verbundenen Erweiterung bzw. Entstehung von Einzelhandelsnutzungen ist kein besonderes Unfall- und Katastrophenrisiko verbunden. Die Planung verursacht keine besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit und für das Ökosystem.

4.4.3 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter / Risiken für das kulturelle Erbe

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

In den Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Stadt oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist telefonisch unter (05931) 44-0 erreichbar.“

Bodenfunde und Fundstellen sind 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 Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).“

4.4.4 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 vorliegend geplanten Erweiterung eines Sondergebietes „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.

4.4.5 Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben / benachbarter Plangebiete

In der näheren Umgebung bzw. im Einwirkungsbereich des Plangebietes sind der Stadt keine weiteren Vorhaben oder andere Plangebiete bzw. Planungen bekannt oder vorgesehen, die durch Kumulierung mit der vorliegenden Planung zu größeren Umweltproblemen führen könnten.

4.4.6 Berücksichtigung fachgesetzlicher Vorschriften

4.4.6.1 Schutzgebiete i.S.d. BNatSchG / FFH-Gebiet (Natura 2000)

Für das Plangebiet selbst und das unmittelbare Umfeld des Plangebietes sind gemäß den Umweltkarten von Niedersachsen des Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz keine Schutzgebiete i.S.d. BNatSchG dargestellt. Auch liegt das Plangebiet nicht innerhalb oder angrenzend zu einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) oder einem EU-Vogelschutzgebiet.

4.4.6.2 Besonderer Artenschutz des Bundesnaturschutzgesetzes

Die Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes entsprechend den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes erfolgte in Kapitel 4.4.2.4.

Danach können die Verbotstatbestände der Tötung gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden soweit der folgende, im Bebauungsplan gegebene, Hinweis beachtet wird:

Die Bauflächenvorbereitung darf nur außerhalb der Brutzeit potenziell auftretender bodenbrütender Vogelarten, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli erfolgen. Notwendige Fällungs-, Rodungs- und Rückbauarbeiten dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden. Fällungen außerhalb des genannten Zeitfensters sind nur in Ausnahmefällen und sofern das Nichtvorhandensein von Nistplätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff überprüft wurde, zulässig.

4.4.7 Sonstige Belange des Umweltschutzes

Besondere Regelungen bezüglich der Vermeidung von weiteren Emissionen sowie des sachgerechten Umgangs mit Abfällen und Abwässern werden im Rahmen der vorliegenden Planung nicht getroffen. Derartige Festlegungen können im Rahmen der konkreten Baugenehmigungen erfolgen.

Die Nutzung von erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 (6) Nr. 7 f BauGB) zur Vermeidung weiterer Emissionen ist nicht erklärte Zielsetzung oder Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes. Die Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Solarenergie) soll jedoch möglich sein. Hierzu wird auch auf das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) verwiesen, welches am 01.11.2020 in Kraft getreten ist. Wie das bisherige Energieeinsparrecht für Gebäude enthält das neue GEG Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Durch das GEG werden das Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammengeführt und ersetzt.

Im GEG werden weiterhin Angaben darüber gemacht, wieviel Prozent des Energiebedarfs für neue Gebäude aus erneuerbaren Energien gedeckt werden müssen. Dabei ist der Anteil abhängig von der jeweiligen Art der erneuerbaren Energie (z.B. Solar oder Biomasse). Neu ist, dass die Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien künftig auch durch die Nutzung von gebäudenah erzeugtem Strom aus erneuerbaren Energien erfüllt werden kann. Weitere Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden ergeben sich aus dem Gesetz und sind einzuhalten. Das Gesetz ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

Im Übrigen ist der weitergehende Einsatz spezieller Technologien jedem Grundstückseigentümer, soweit es unter Berücksichtigung der 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 dürfen, als Belang im Sinne des Vorsorgeprinzips, zu berücksichtigen. Durch die vorliegende Planung sind wesentliche Veränderungen der Luftqualität jedoch nicht zu erwarten.

Besondere Auswirkungen auf die Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1 Abs. 5 BauGB) ergeben sich durch die Planung nicht bzw. muss die geplante Bebauung entsprechend den einschlägigen Gesetzen und Richtlinien zum Klimaschutz (z.B. GEG) errichtet werden.

4.5 Maßnahmen

Zusammenfassung der geplanten Maßnahmen, mit denen Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert und ausgeglichen werden sollen

4.5.1 Immissionsschutzregelungen

Unter Berücksichtigung der vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen wird das Plangebiet als Sondergebiet festgesetzt und durch die Zweckbestimmung „Einzelhandel“ für die Erweiterung eines großflächigen Lebensmittelmarktes und weiterer Einzelhandelsnutzungen unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO konkretisiert.

Von dem Vorhaben können insbesondere gewerbliche Geräuschemissionen ausgehen. Für das Plangebiet wurde daher die Machbarkeit des Vorhabens gutachterlich geprüft (Anlage 3). Danach sind unter Berücksichtigung der im Gutachten beschriebenen Bauausführung und den Regelungen zur Betriebsführung im Bereich der umliegenden Wohnbebauung aus schalltechnischer Sicht keine unzulässigen Schallemissionen zu erwarten.

Die abschließende Beurteilung der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt in den nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren. In diesem Rahmen können auch die im Gutachten jeweils zugrunde gelegten erforderlichen Maßnahmen bzw. Regelungen zur Betriebsführung durch die Genehmigungsbehörde festgelegt werden.

Im Übrigen stellt sich das Plangebiet als nicht erheblich immissionsbelastet dar. Zudem soll das Plangebiet rein gewerblich genutzt werden, sodass Schutzmaßnahmen für das Plangebiet nicht erforderlich sind.

4.5.2 Vermeidungsmaßnahmen bzgl. Natur und Landschaft

Um Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft, insbesondere Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes soweit wie möglich zu vermeiden, wird das im Plangebiet zusätzlich anfallende Oberflächenwasser auf dem jeweiligen Grundstück durch geeignete Maßnahmen (z.B. Versickerungsmulden, Herstellung von versickerungsfähigem Pflaster, Rigolen, Stauraumkanal etc.) zurückgehalten oder versickert. Mit der Einhaltung eines Zeitfensters für die Bauflächenvorbereitung und die Rodung der Gehölze werden erhebliche Beeinträchtigungen für die Fauna vermieden.

4.5.2.1 Eingriffsregelung

a) Zulässigkeit des Eingriffs

Durch die Bauleitplanung werden im Planungsgebiet kleinflächig Maßnahmen vorbereitet bzw. ermöglicht, deren Durchführung den Eingriffstatbestand gem. § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllen. Die Eingriffe stellen aber in ihrer Gesamtheit keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Orts- und Landschaftsbildes dar.

Nach § 15 (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 zu ersetzen.

Die durch diese Planung entstehenden Eingriffe werden durch verschiedene, in den vorherigen Kapiteln schutzgutbezogen aufgelistete Maßnahmen z.T. vermieden bzw. ausgeglichen, sodass 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 §§ 23 – 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 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 einen bedeutsamen öffentlichen Belang darstellt, sind nach Überzeugung der Stadt Haselünne die hier vorbereiteten Eingriffe letztendlich zulässig.

b) Eingriffsbilanzierung

Im Folgenden werden die sich aus der Planung ergebenden Eingriffe und Maßnahmen mit dem Bestand 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" (2013) zugrunde gelegt. Nachfolgend gilt die Formel:

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

c) Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

In der folgenden Tabelle werden alle Biotopflächen aufgeführt, die durch die Planung unmittelbar beeinträchtigt werden. Die Biotopflächen wurden in den vorangegangenen Kapiteln beschrieben. Entsprechend dem Städtetagmodell wird den Biotopflächen des Plangebietes der jeweilige Wertfaktor zugeordnet.

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

Nutzungsart / Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Acker	1.072 qm	1 WF	1.072 WE
SO "Zw.Lähdener Str.u.Osterstr"	9.112 qm	-	-
versiegelt (90 %)	8.201 qm	0 WF	0 WE
unversiegelt (10 %)	911 qm	1 WF	911 WE
Straßenverkehrsfläche	342 qm	-	-
befestigt 80 %	274 qm	0 WF	0 WE
unbefestigt 20 %	68 qm	1 WF	68 WE
Gesamtfläche:	10.526 qm		
Eingriffsflächenwert:			2.051 WE

d) Ermittlung des Kompensationswertes

Zur Kompensation innerhalb des Plangebietes werden die verbleibenden Freiflächen berücksichtigt.

Den neu entstehenden Biotoptypen wird entsprechend ihrer künftigen Wertigkeit ein Wertfaktor nach dem Städtetagmodell zugeordnet. Sie werden in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Die Flächen der aufgeführten Nutzungsarten / Biotoptypen werden mit den zugeordneten Wertfaktoren multipliziert und ergeben dann addiert den Kompensationswert.

Nutzungsart / Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Sondergebiet (GRZ 0,8)	10.050 qm	-	-
versiegelt (90%), (X)	9.045 qm	0 WF	0 WE
unversiegelt (10%)	1.005 qm	1 WF	1.005 WE
Private Grünfläche	476 qm	3 WF	1.428 WE
Gesamtfläche:	10.526 qm		
Kompensationswert:			2.433 WE

Innerhalb des Plangebietes entsteht durch Vermeidungsmaßnahmen und interne Ausgleichsmaßnahmen ein Kompensationswert von **2.433 WE**. Gegenüber dem Eingriffsflächenwert (**2.051 WE**) ergibt sich ein Kompensationsüberschuss in Höhe

von **382 WE**, sodass keine externen Kompensationsmaßnahmen notwendig werden.

f) Schlussbetrachtung

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- sowie der internen Kompensationsmaßnahmen geht die Stadt Haselünne davon aus, dass der durch den Bebauungsplan Nr. 52.5 „Zwischen Lähdener Straße und Osterstraße, 1. Erweiterung“ verursachte Eingriff in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt ausgeglichen wird und somit den Belangen von Natur und Landschaft gem. § 1 (6) Ziffer 7 BauGB entsprochen ist.

4.5.3 Maßnahmen nach sonstigen umweltbezogenen Regelungen

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

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

Erfordernis, Anlass und Ziel der Planung sind unter Punkt 1.2 beschrieben. Durch die Planung möchte die Stadt die Erweiterung eines bereits ansässigen Verbrauchermarktes im Zuge eines Neubaus ermöglichen. Die Nutzung soll durch weitere Einzelhandelseinrichtungen ergänzt und die Stellplatzanlage ausgeweitet werden. Für die Planung kann im Wesentlichen auf bereits bebaute bzw. als Sondergebiet „Einzelhandel“ ausgewiesene und damit stark anthropogen beeinflusste Flächen zurückgegriffen werden. Der Einzelhandelsstandort wird lediglich geringfügig um das unbedingt erforderliche Maß erweitert.

Die Stadt Haselünne ist daher der Auffassung, dass der Bodenschutzklausel sowohl im Hinblick auf die erforderliche Gebietsausweisung als auch im Hinblick auf die konkrete Ausgestaltung ausreichend Rechnung getragen ist.

4.6 Auswirkungen i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstabe j BauGB

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb des Achtungsabstandes von Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung - 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (12. BImSchV), noch sind im Plangebiet derartige Betriebe vorgesehen. Im Plangebiet sind daher keine Auswirkungen, aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.

4.7 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 Einführungsbeschluss zum EAG-Bau Fachkommission Städtebau am 1. Juli 2004 oder Bishopink / Külpmann / Wahlhäuser, Der sachgerechte Bebauungsplan, RN 1243, VHW-Verlag, 5. Aufl., Juni 2021).

Wie beschrieben, dient die vorliegende Planung der Erweiterung eines ansässigen Lebensmitteleinzelhandelbetriebes und der ergänzenden Errichtung weiterer Einzelhandel- oder gewerblicher Nutzungen. Der vorhandene Markt befindet sich im Bereich des „Nahversorgungszentrums Meerstraße“ im Verbund mit weiteren großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Der Bereich stellt einen Versorgungsschwerpunkt im Hauptsiedlungsbereich von Haselünne dar.

Die grundsätzliche Standortfindung wurde somit bereits mit der getätigten Ansiedlung dieser Betriebe entschieden und mit dem ursprünglichen Bebauungsplan „Zwischen Lähdener Straße und Osterstraße“ planerisch nachvollzogen.

Mit der vorliegenden Planung wird dieser Standort in seiner Größe um lediglich 1.040 qm erweitert. Diese Erweiterung beschränkt sich unter Berücksichtigung der für die Nutzungen erforderlichen Nebenanlagen, wie Stellplätze, Zufahrten etc., die am vorliegenden Standort im Verbund genutzt werden können, auf das unbedingt erforderliche Maß.

Die Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes dient im Wesentlichen der inneren Neuausrichtung und einem marktgerechten Ausbau und damit der Bestandssicherung. Die Funktion dieses Standortes wird durch die Geschäftserweiterung und die ergänzend vorgesehenen Nutzungen im südlichen Bereich (Einzelhandelsbetriebe, jedoch ohne zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente) gestärkt.

Zudem kann durch die geplante Stellung der Baukörper für die südlich nächstgelegene Wohnbebauung eine lärmindernde Wirkung erzielt werden, da dadurch lärmintensive Anlagen, wie die Anlieferung für den Lebensmittelmarkt und die Stellplatzflächen für den Kundenverkehr, abgeschirmt werden.

Eine andere Planungskonzeption würde in Bezug auf eine schonendere Umsetzung keine Verbesserungen mit sich bringen. Die vorliegende Planung stellt daher die städtebaulich sinnvollste Alternative dar.

4.8 Zusätzliche Angaben im Umweltbericht

4.8.1 Methodik

Die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft erfolgte verbalargumentativ. Im Rahmen der Eingriffsregelung kam das Städtetagmodell (2013) als Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung zur Anwendung.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden durch Rückschluss auf die Tierarten anhand der vorgefundenen Vegetations- bzw. Biotopstrukturen berücksichtigt. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) war nicht erforderlich.

Die mit dem geplanten Vorhaben zu erwartende Lärmsituation wurde nach dem vorliegenden Gutachten der Zech Ingenieurgesellschaft bewertet. Die Beurteilung der gewerblichen Geräuschmissionen erfolgte entsprechend den Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) nach der Technischen Anleitung für Lärm (TA Lärm). Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

Die Ermittlung von Verkehrsimmissionen oder landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen war nicht erforderlich.

4.8.2 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

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

Die Umsetzung der Anpflanzung im Plangebiet wird von der Stadt durch Inaugenscheinnahme überwacht.

Sofern die Maßnahmen ordnungsgemäß hergestellt sind und nicht widerrechtlich beseitigt werden, kann von einer dauerhaften Erhaltung ausgegangen werden, sodass eine zusätzliche Umsetzungskontrolle entbehrlich ist. Die Stadt behält sich ein Einschreiten vor, sofern Hinweise für einen nicht ordnungsgemäßen Zustand vorliegen.

4.8.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

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

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 vorliegenden Fall wurde der überwiegende Teil des Plangebietes bereits im Zuge des Bebauungsplanes „Zwischen Lähdener Straße und Osterstraße“ als Sondergebiet „Einzelhandel“ ausgewiesen. Die Festsetzung erfolgte aufgrund des zum damaligen Zeitpunkt bereits ansässigen Einzelhandelsbetriebes, für den u.a. mit der jetzigen Planung eine Erweiterung ermöglicht werden soll.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft beschränken sich daher auf die geplante Erweiterungsfläche im östlichen Teil des Plangebietes. Durch die hier ergänzend vorgesehenen Nutzungen (Anlieferzone, Umfahrt, evtl. Stellplätze) auf bislang landwirtschaftlich genutzter Fläche wird bisher belebter Oberboden versiegelt. Es wird somit Versickerungsfläche reduziert und die Grundwasserneubildungsrate, bei gleichzeitiger Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses, verringert. Durch die geplante Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers können erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes jedoch vermieden werden.

Die Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens durch die zusätzlich ermöglichte Versiegelung können im Bereich der Plangebietsfläche selbst ausgeglichen werden.

Laut dem vorliegenden Lärmgutachten sind durch die geplanten Vorhaben unter Berücksichtigung der im Gutachten beschriebenen Bauausführungen und den Regelungen zur Betriebsführung aus schalltechnischer Sicht keine unzulässigen Schallemissionen zu erwarten. Die zu erwartende Lärmbelastung durch den Kunden- und Anlieferverkehr des Sondergebietes wird teilweise bereits durch das konkrete Bebauungs- und Erschließungskonzept vermieden. Da der Beurteilung der Lärmimmissionen eine konkrete Vorhabenplanung zugrunde liegt, hat die abschließende Beurteilung der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben in den nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen. In diesem Rahmen können auch die jeweils erforderlichen Maßnahmen bzw. Regelungen zur Betriebsführung, die im Durchführungsvertrag vereinbart werden, durch die Genehmigungsbehörde festgelegt werden.

Sonstige unverträgliche Immissionen (z.B. durch Licht, Strahlung, Erschütterungen) sind aus dem Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Da keine wertvollen Kultur- oder Sachgüter im Plangebiet bekannt sind, ergeben sich diesbezüglich keine erheblichen Beeinträchtigungen. Sollten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, werden diese unverzüglich der Denkmalbehörde gemeldet.

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (Mensch, Natur und Landschaft, Kultur- und Sachgüter) sind im Plangebiet und der Umgebung nicht zu erwarten.

4.8.4 Referenzliste/Quellenverzeichnis

- Schalltechnischer Bericht Nr. LL16979.1/02 (Zech Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen, vom 04.04.2022)
- DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ (Ausgabe Juli 2002)
- Bleiblatt 1 zur DIN 18005 -1, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung – Berechnungsverfahren, Ausgabe Mai 1987
- Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm), Ausgabe August 1998, geänderte Fassung mit Korrektur vom 7.7.2017
- DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ Ausgabe Okt. 1999
- Sophie Meisel: Geographische Landesaufnahme M 1 : 200.000, Naturräumliche Gliederung Deutschlands; Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 70/71, Cloppenburg / Lingen, 1959)
- Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland (2001)

- Umweltkarten Niedersachsen des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz
- Karten des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen; Bodenkundliche Standortkarte, M. 1 : 200.000, Blatt Osnabrück, 1975)
- NIBIS® KARTENSERVEN, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
- Heutige potenzielle natürliche Vegetationslandschaften Niedersachsens auf Basis der Bodenkundlichen Übersichtskarte 1 : 50.000, Inform. d. Naturschutz Niedersachsen 2003)
- Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2021)
- Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages (2013)

5 Abwägungsergebnis

Im Rahmen der Bauleitplanung sind insgesamt die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen. Im Rahmen des Abwägungsvorganges sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB bei der Bauleitplanung die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Diese sind im Rahmen der vorliegenden Begründung dargelegt.

Wie die Umweltprüfung (Kap. 4 Umweltbericht) gezeigt hat, ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern, die nicht ausgeglichen werden können.

Da mit der Planung im Wesentlichen auf bereits als „Sondergebiet Einzelhandel“ ausgewiesene und entsprechend in Anspruch genommene Flächen zurückgegriffen wird, ergeben sich zusätzliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter nur für die östliche Erweiterungsfläche.

Die durch die ergänzend geplante Versiegelung hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind nach einem anerkannten Bewertungsmodell bewertet worden und können innerhalb der Plangebietsfläche ausgeglichen werden.

Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Oberflächen- und Grundwasser können durch die Rückhaltung im Plangebiet und die gedrosselte Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers vermieden werden.

Unzumutbare Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen und Maßnahmen nicht zu erwarten.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird durch die bei der Errichtung von Gebäuden einzuhaltenden Gesetze und Richtlinien zur Energieeinsparung Rechnung getragen.

Die damit nur geringe zusätzliche Belastung der Schutzgüter erscheint insbesondere im Verhältnis zur Sicherung von Arbeitsplätzen und Verbesserung der Versorgungsstruktur als vertretbar.

Wesentliche andere Belange als die in der Begründung, insbesondere im Umweltbericht dargelegten, sind nicht zu berücksichtigen. Nach Abwägung aller vorgenannten Belange kann die vorliegende Planung daher durchgeführt werden.

6 Städtebauliche Daten

Art der Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Sondergebiet „Einzelhandel“	10.050 qm	95,5 %
Private Grünfläche (Anpflanzung)	476 qm	4,5 %
Plangebiet	10.526 qm	100 %

7 Verfahren

a) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Stadt Haselünne hat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig die allgemeinen Ziele und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich dargelegt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

b) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

c) Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 3 (2) BauGB zusammen mit der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht in der Zeit vom 20.07.2022 bis 31.08.2022 öffentlich im Rathaus der Stadt Haselünne ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

d) Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 13.10.2022.

Haselünne, den 20.10.2022

gez. Schräer

L.S.

Bürgermeister

Anlagen

1. Bisherige zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan „Zw. Ländener Straße und Osterstraße“
2. Auswirkungsanalyse, BBE Münster, Januar 2022
3. Schalltechnischer Bericht Nr. LL16979.1/02 (Zech Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen, 04.04.2022)
4. Biotoptypen des Plangebietes



SO II	
Textl. Fests. 1.1.2	
(0,7)	0,8
II	—
max.SH=0,50 m	
max.TH=7,00 m	
max.FH=12,00 m	

SO I	
Textl. Fests. 1.1.1	
(0,7)	0,8
II	—
max.SH=0,50 m	
max.TH=7,00 m	
max.FH=12,00 m	

1. Änderung	
SO Einzelhandel	
	0,8
SH = 0,5 m	
H = 8,0 m	

Legende:

- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 52.5 „Zw. Ländener und Osterstraße“, 1. Erweiterung
- Geltungsbereich Bebauungsplan „Zw. Ländener und Osterstraße“
- - - Geltungsbereich Bebauungsplan „Zw. Ländener und Osterstraße“, 1. Änderung
- Festsetzungen des BP „Zw. Ländener u. Osterstraße“: SO Sondergebiet „Einzelhandel“
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- 0,8** GRZ Grundflächenzahl
- (0,7)** GFZ Geschossflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse
- SH** Maximale Sockelhöhe
- TH** Maximale Traufhöhe
- FH** Maximale Firsthöhe

Stadt Haselünne

Anlage 1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 52.5
„Zw. Ländener und Osterstraße, 1. Erweiterung“

Bisherige zeichnerische Festsetzungen im B.-Plan „Zw. Ländener und Osterstraße“ bzw. der 1. Änderung

- unmaßstäblich -

Bebauungsplan Nr. 52.5
“Zwischen Ländener Straße und Osterstraße,
1. Erweiterung“
der Stadt Haselünne

- Auswirkungenanalyse -

BBE Münster, Januar 2022

Auswirkungsanalyse

Erweiterung des Combi-Lebensmittelmarktes in Haselünne, Lähdener Straße 4

für die

J. Bünting Beteiligungs AG
Johann-Bünting-Straße 1
26845 Nortmoor

Ihre Ansprechpartner

Dipl.-Geogr. Oliver Ohm
(Projektleitung)

Dipl.-Geogr. Leif Krägenau
(Leitung Niederlassung Hamburg)

BBE Handelsberatung GmbH

Wendenstraße 1a
20097 Hamburg
Deutschland

Tel +49 40 180410-624
Fax +49 40 180410-610
E-Mail ohm@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

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

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

München - Hamburg - Berlin - Köln - Leipzig - Erfurt

Hamburg, im Januar 2022

Auswirkungsanalyse Combi-Erweiterung in Haselünne

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, Zielsetzung und methodische Vorgehensweise	4
1.1	Aufgabenstellung und Zielsetzung	4
1.2	Methodische Vorgehensweise.....	5
2	Makrostandort	6
3	Projektskizze.....	9
4	Mikrostandort	10
5	Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum	14
6	Nachfrageanalyse – Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung	18
6.1	Einzugsgebiet des Planvorhabens	18
6.2	Projektrelevantes Nachfragevolumen im Einzugsgebiet.....	21
6.3	Marktaberschöpfung und Umsatzerwartung des Planvorhabens.....	22
7	Auswirkungsanalyse.....	25
7.1	Umsatzumverteilungseffekte	25
7.2	Städtebauliche Bewertung.....	28
7.3	Kompatibilität der Erweiterungsplanung mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept.....	30
7.4	Kompatibilität der Erweiterungsplanung mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung	31
8	Fazit	34

Auswirkungsanalyse Combi-Erweiterung in Haselünne

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage im Raum und zentralörtliche Gliederung	6
Abbildung 2:	Zentrenkonzept Haselünne (2012)	8
Abbildung 3:	Projektskizze zum Planvorhaben.....	9
Abbildung 4:	Mikrostandort und Standortumfeld.....	10
Abbildung 5:	Fußläufige Erreichbarkeit des Planstandortes.....	12
Abbildung 6:	Projektareal und Standortumfeld (Fotos).....	13
Abbildung 7:	Wettbewerbssituation – Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum	15
Abbildung 8:	Umsatz- und Verkaufsflächenanteile der wettbewerbsrelevanten Standortbereiche	17
Abbildung 9:	Einzugsgebiet des Planvorhabens	20
Abbildung 10:	Einwohner und projektrelevantes Nachfragevolumen im Einzugsgebiet	21
Abbildung 11:	Marktanteile und Umsatz des Planvorhabens (nach Erweiterung)	22
Abbildung 12:	Umsatzentwicklung des Planvorhabens (Bestand – Planung).....	23
Abbildung 13:	Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens ("Worst-Case-Betrachtung").....	27

1 Ausgangssituation, Zielsetzung und methodische Vorgehensweise

1.1 Aufgabenstellung und Zielsetzung

Es ist geplant, den auf dem Grundstück Lähdener Straße 4 in Haselünne ansässigen Combi Lebensmittel-Supermarkt umfassend zu modernisieren. Im Zuge der Überplanung soll die Verkaufsfläche (VKF) von heute ca. 1.200 m² auf künftig bis zu 1.600 m² (inkl. Windfang / Leergutannahme / Bäckerei) erweitert werden.

Der Planstandort befindet sich innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches (Nahversorgungszentrum) im Stadtgebiet von Haselünne. Der Standortbereich ist bereits jetzt durch (großflächige) Einzelhandelsnutzungen geprägt und bauplanungsrechtlich entsprechend überplant.

Im Zuge des Genehmigungsverfahrens wird unter anderem eine absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse erforderlich. Diese hat aufzuzeigen, dass für den Realisierungsfall negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnaher Versorgung in der Gemeinde Haselünne oder in den Nachbarkommunen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden können.

Gleichzeitig ist aufzuzeigen, dass das Neubauvorhaben mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017) sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland 2010 übereinstimmt.

Die BBE Handelsberatung legt hiermit eine entsprechende absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse vor.

1.2 Methodische Vorgehensweise

Die Grundlage der Analyse bilden intensive Recherchen des Gutachters in der Gemeinde Haselünne. In Ergänzung erfolgt eine Aufbereitung von sekundärstatistischen Daten. Im Einzelnen wurden folgende Erhebungen und Recherchen durchgeführt:

- Durchführung von Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung des Projektstandortes im Dezember 2021,
- Erhebung aller relevanten Anbieter von nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Hierzu gehören vor allem strukturprägende Lebensmittelmärkte (z. B. Lebensmitteldiscounter und Supermärkte) im Untersuchungsgebiet,
- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern,
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u. a. soziodemografische Kennzahlen),
- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE Marktforschung (z. B. gemeindebezogene Kaufkraftkennziffern und sortimentspezifische Pro-Kopf-Ausgaben).

Die Ermittlung der derzeitigen und der durch das Planvorhaben beeinflussten, zukünftigen Kaufkraftbewegungen wird unter Zugrundelegung der folgenden Faktoren durchgeführt:

- Zeitdistanzen zwischen den Wohnstandorten im Einzugsbereich und den projektrelevanten Einzelhandelsstandorten,
- Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Einzugsgebiet,
- Attraktivität der untersuchungsrelevanten Einkaufsziele im Untersuchungsgebiet, ausgedrückt durch das spezifische Verkaufsflächenangebot, die Angebotsstruktur, den Marktauftritt und die Erreichbarkeit,
- Bereitschaft der Konsumenten zur „Raumüberwindung“ beim Einkauf bestimmter Warengruppen.¹

Darauf aufbauend erfolgt eine Bewertung des Vorhabens in Bezug auf die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen. Den Bezugsmaßstab dieser Prüfung stellt § 11 Abs. 3 BauNVO dar.

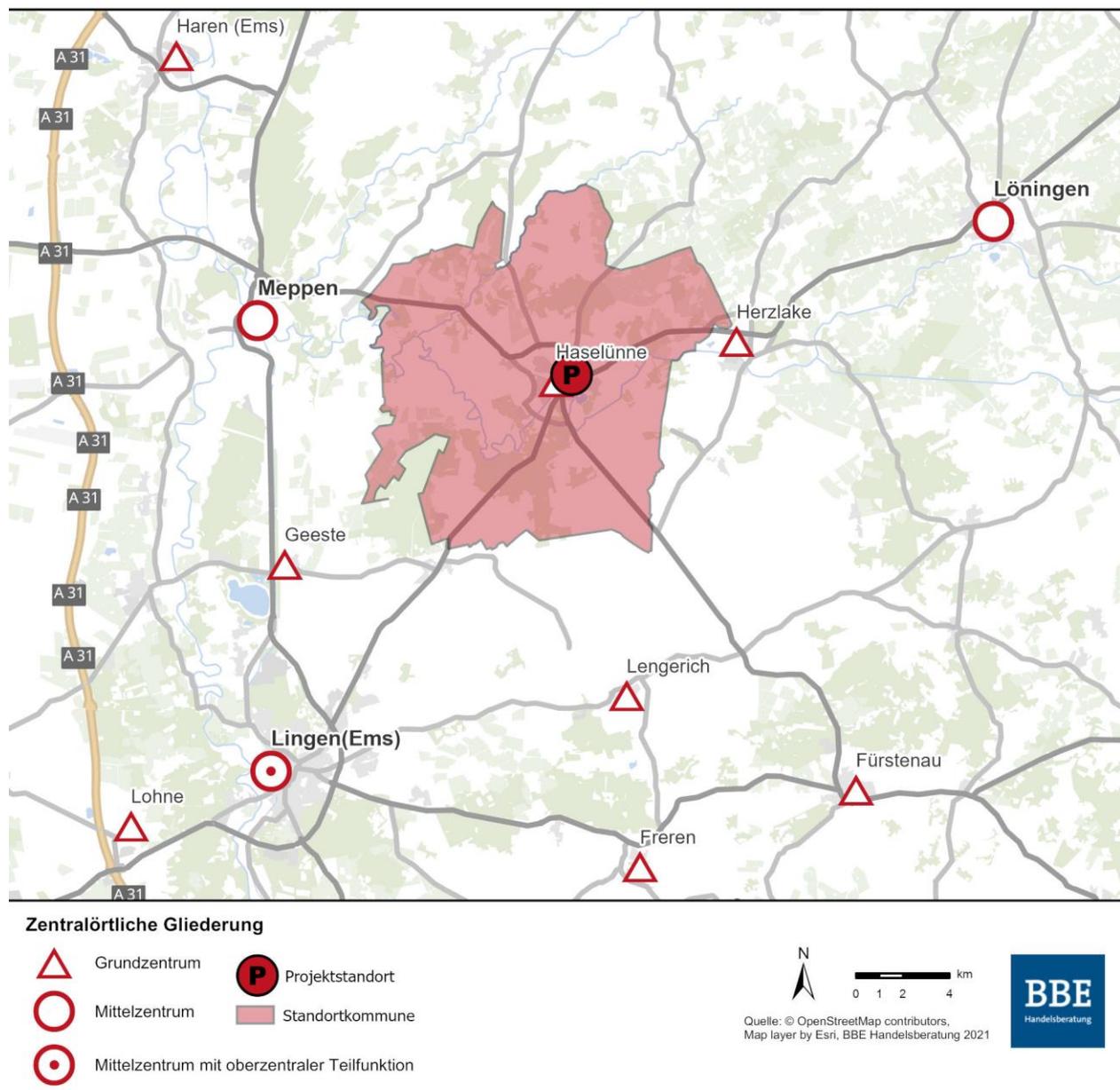
¹ Während beispielsweise bei Artikeln des täglichen Bedarfs (v. a. Lebensmittel und Drogeriewaren) das Kriterium der räumlichen Nähe des Einkaufszieles gegenüber dem Kriterium der Attraktivität relativ wichtiger ist, dominiert bei Artikeln des mittel- und längerfristigen Bedarfs (u. a. Sportartikel oder Bekleidung/ Schuhe) das Kriterium der (vermuteten) Attraktivität.

2 Makrostandort

Lage und zentralörtliche Funktion

Die kreisangehörige Stadt Haselünne liegt in zentraler Lage des Landkreises Emsland im südlichen Teil des Bundeslandes Niedersachsen. In nördlicher Richtung grenzt die Stadt an die Samtgemeinde Sögel, im Osten an die Samtgemeinde Herzlake, im Süden an die Samtgemeinde Lengerich sowie die Gemeinde Geeste und im Westen an die Stadt Meppen.

Abbildung 1: Lage im Raum und zentralörtliche Gliederung



Auswirkungsanalyse Combi-Erweiterung in Haselünne

Die Stadt übernimmt als kreisangehörige Kommune des Landkreises Emsland die zentralörtliche Versorgungsfunktion eines Grundzentrums. Nächstgelegene Mittelzentren sind die Städte Lingen (mit oberzentraler Teilfunktion) sowie Meppen.

Bevölkerungsdaten und Siedlungsstruktur

Zum 30.06.2021 weist die Stadt 13.173 Einwohner auf², die sich auf die eigentliche Kernstadt Haselünne sowie mit Andrup, Bückelte, Dörgen, Eltern, Flechum, Hamm, Huden, Hülsen, Klosterholte, Lage, Lahre, Lehrte, Lohe, Lotten und Westerloh verteilen. Während rd. 59 % der Wohnbevölkerung auf die Kernstadt entfällt, liegen die Bevölkerungsanteile der jeweiligen Ortschaften größtenteils bei ein bis drei Prozent. Die Bevölkerungs- und Siedlungsstruktur konzentriert sich somit im Wesentlichen auf die Kernstadt mit ihren in der Innenstadt relativ kompakten, an anderen Stellen aber auch eher dörflich geprägten Bebauungs- und Nutzungsstrukturen.

Erreichbarkeit und Verkehr

Die Stadt Haselünne verfügt aufgrund ihrer Lage am Schnittpunkt der beiden Bundesstraßen B 213 und B 402 über eine günstige Einbindung in das regionale Verkehrsnetz. Die genannten Bundesstraßen ermöglichen einen direkten Verkehrsanschluss an die nächstgelegenen Mittelzentren Meppen und Lingen. In einer Entfernung von ca. 20 km ist über die B 213 außerdem die Bundesautobahn A 31 als überregionale Nord-Süd-Verbindung zu erreichen.

Im ÖPNV sichert die Zugehörigkeit der Gemeinde zur Verkehrsgemeinschaft Emsland Süd die Einbindung in die regionalen Verkehrsnetze. Im Gemeindegebiet verkehren mehrere Buslinien in Richtung Meppen und Lingen.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Haselünne

Schwerpunkt der vorliegenden Auswirkungsanalyse ist die Ermittlung der Auswirkungen des Planvorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche und somit schützenswerten Bereiche innerhalb des Untersuchungsraumes. Diese Bereiche übernehmen wichtige Versorgungsfunktionen in städtebaulich integrierter Lage innerhalb des Untersuchungsraumes und sichern somit die Versorgung der Bevölkerung.

Die Stadt Haselünne verfügt über ein kommunales Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Dies wurde zuletzt im Jahr 2012 fortgeschrieben. Die Stadt hat ihr Zentrenkonzept im Sinne einer räumlich-funktionalen „Arbeitsteilung“ hergeleitet, d. h. die räumlichen Versorgungsschwerpunkte sind in ein hierarchisch aufgebautes, mehrstufiges Zentrenmodell mit nachfolgenden Zentrentypen integriert worden, wobei jeder Zentrentyp hierbei eine spezifische Versorgungsfunktion wahrnimmt:

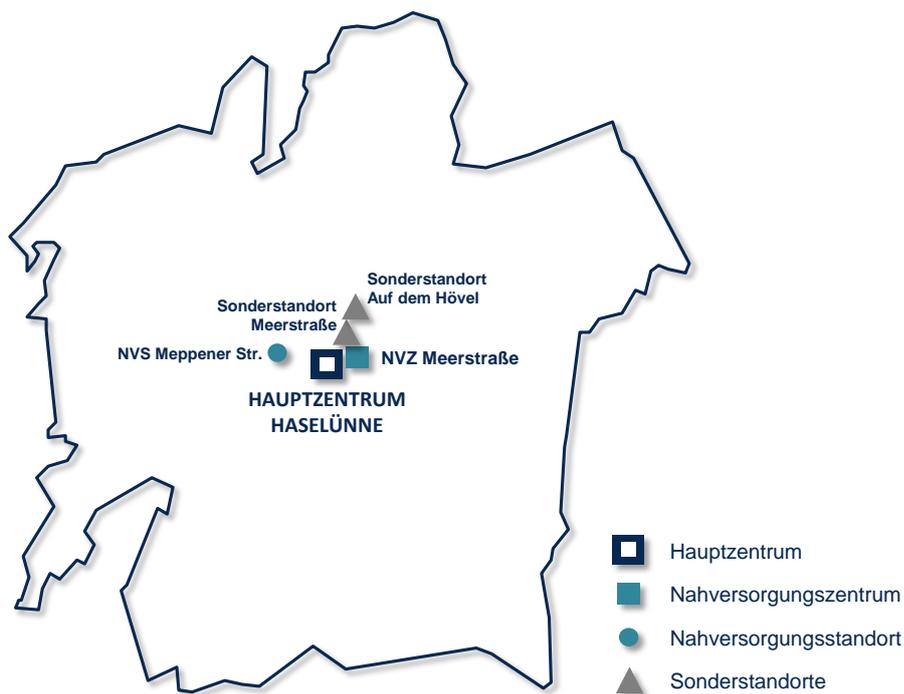
² Landesamt für Statistik Niedersachsen

Auswirkungsanalyse Combi-Erweiterung in Haselünne

- Hauptzentrum
- Nahversorgungszentrum
- Nahversorgungsstandorte

Ergänzt wird dies um sonstige Standortlagen sowie Sonderstandorte innerhalb des Stadtgebiets von Haselünne.

Abbildung 2: Zentrenkonzept Haselünne (2012)



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Haselünne, 2012

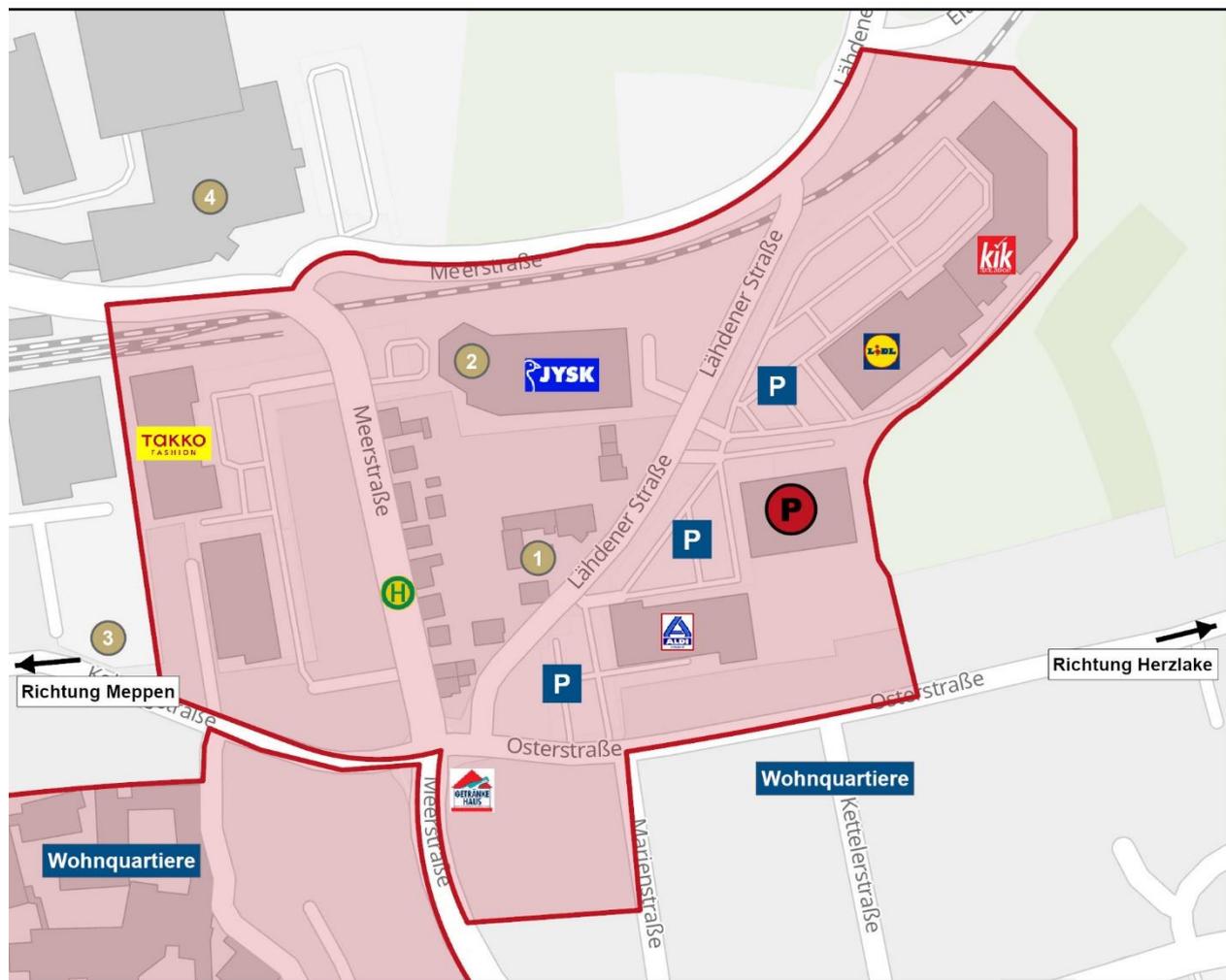
Auswirkungsanalyse Combi-Erweiterung in Haselünne

4 Mikrostandort

Lage des Projektgrundstücks und Nutzungsumfeld

Der zu erweiternde Combi Lebensmittel-Supermarkt befindet sich nordöstlich angrenzend an das Ortszentrum von Haselünne. Der Standortbereich ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde als zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) ausgewiesen. Vor diesem Hintergrund ist der Projektstandort als städtebaulich integriert einzustufen. Das nähere Standortumfeld wird durch weitere Einzelhandelsnutzungen (z.T. ebenfalls großflächig) geprägt.

Abbildung 4: Mikrostandort und Standortumfeld



Mikrostandort

- Projektstandort
- Parkplatz
- Bushaltestelle

- Zentraler Versorgungsbereich
- Sonstige Nutzungen (Auswahl)
 - 1 Restaurant Lünner Deele
 - 2 Fitness & Gesundheit Haselünne
 - 3 Restaurant Kolpinghaus
 - 4 Baustoffhandel Vehmeyer



Quelle: © OpenStreetMap contributors, Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2021

Quelle: BBE-Darstellung 2021

Auswirkungsanalyse Combi-Erweiterung in Haselünne

Verkehrliche Situation

Der Projektstandort verfügt über eine gute innerörtliche wie auch lokale und regionale straßenverkehrliche Anbindung. Durch die Lage unmittelbar an der Lähdener Straße, die eine wichtige Verkehrsachse im nördlichen Haselünne darstellt, bestehen Verbindungen via Andruper Straße zur südlich verlaufenden Bundesstraße B 213 bzw. in Richtung Norden Anschlüsse an die B 402.

Im Hinblick auf die ÖPNV-Anbindung ist auf die Bushaltestelle "Meerstraße" in rd. 150 m Entfernung hinzuweisen.

Zudem besteht entlang der Lähdener Straße ein ausgebauter Fußweg, sodass auch eine hervorragende fußläufige Anbindung des Planstandortes gewährleistet ist.

Fußläufige Erreichbarkeit

Die 10-Minuten-Gehzeitisochrone³ umschließt die in Abbildung 5 dargestellten Bereiche (rote Fläche) und umfasst einen großen Teil des zentralen Stadtgebietes von Haselünne. Der Planstandort verfügt damit über eine sehr ausgeprägte Nahversorgungsfunktion.

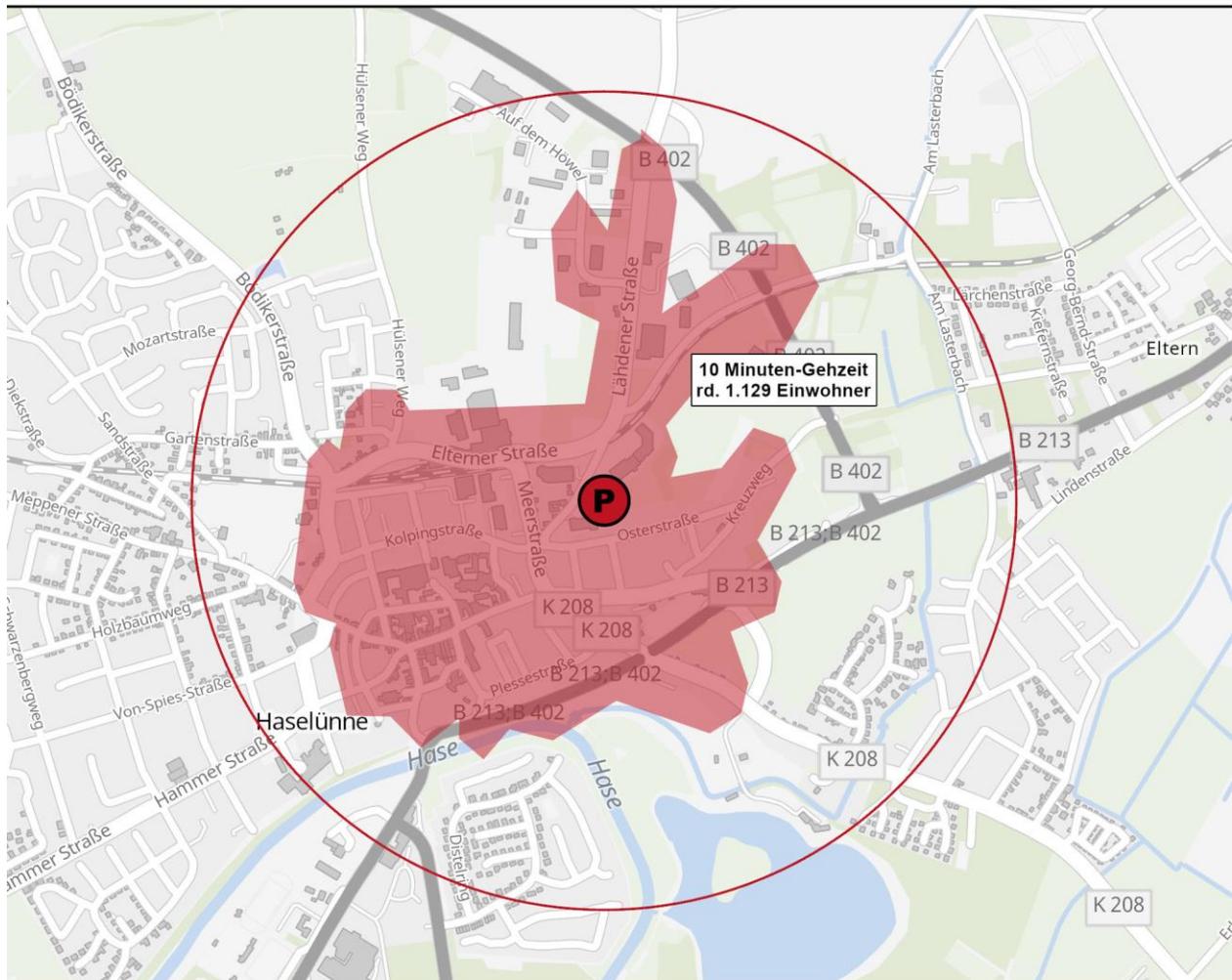
Städtebauliche Zäsuren, die die fußläufige Erreichbarkeit des Planstandortes stark einschränken, sind nicht vorhanden. Das Bevölkerungspotenzial im Nahbereich des Combi-Marktes, für den der Standort grundsätzlich auch fußläufig erreichbar ist, beläuft sich insgesamt auf knapp 1.100 Einwohner.⁴

³ Begründung des LROP 2017 zu Kapitel 2.3 Ziffer 02 Satz 2 und 3. Hier wird ein fußläufiger Einzugsbereich als 10-Min. Fußweg (bzw. bis zu 1.000 m Gehzeit) definiert.

⁴ Quelle: Einwohner auf Straßenabschnittsebene, Nexiga 2021

Auswirkungsanalyse Combi-Erweiterung in Haselünne

Abbildung 5: Fußläufige Erreichbarkeit des Planstandortes



Fußläufige Erreichbarkeit

-  Projektstandort
-  10 Minuten-Gehzeit
-  1.000 m-Radius Vorhabenstandort



Quelle: © OpenStreetMap contributors,
Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2021

Auswirkungsanalyse Combi-Erweiterung in Haselünne

Genehmigungsrechtliche Situation

Im Hinblick auf den rechtlichen Prüfungsmaßstab des Planvorhabens ist u.a. die Gebietszuweisung des Planvorhabens von Bedeutung.

Das Planareal befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Haselünne als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO) dargestellt. Hier sind aktuell insgesamt 1.900 m² Verkaufsfläche festgesetzt, davon entfällt ein Anteil von 1.000 m² für den bestehenden Combi-Markt. Eine Planänderung ist demnach erforderlich.

Aufgrund der Lage des Vorhabenstandorts im planerisch festgelegten zentralen Versorgungsbereich von Haselünne (Nahversorgungszentrum Meerstraße) ist eine städtebaulich integrierte Lage nachweislich gegeben. Zusätzlich wird ein gutachterlicher Nachweis erforderlich, dass die geplante Erweiterung keine negativen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung (im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO) zur Folge haben wird.

Abbildung 6: Projektareal und Standortumfeld (Fotos)



Quelle: BBE Handelsberatung, Dezember 2021

5 Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum

Um Aussagen über die wettbewerblichen Rahmenbedingungen sowie mögliche durch die geplante Erweiterung des Combi-Lebensmittel-Supermarktes hervorgerufene städtebauliche Auswirkungen treffen zu können, ist eine Betrachtung der Angebotsstrukturen im lokalen und erweiterten Umfeld des Planstandortes notwendig.

Im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge nimmt die Grund- bzw. Nahversorgung einen besonderen Stellenwert ein. Unter Nahversorgung oder wohnungsnaher Grundversorgung wird die Versorgung der Bürger mit Gütern des täglichen Bedarfs verstanden, die sich in räumlicher Nähe zum Wohnstandort des Bürgers befindet. Zu den Gütern der kurzfristigen Bedarfsdeckung zählen die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie/Parfümerie/Kosmetik.

Die Wettbewerbssituation des Planvorhabens wird im Wesentlichen durch Lebensmittelmärkte geprägt, während der kleinteilige Facheinzelhandel (Lebensmittelfachgeschäfte) nur in begrenztem Maße von der geplanten Erweiterung des Supermarktes betroffen sein wird. Dies resultiert daraus, dass Systemwettbewerber (= Super-/Discountmärkte, Verbrauchermärkte/SB-Warenhäuser), die dem Versorgungseinkauf dienen und eine große Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben aufweisen, in einen stärkeren Wettbewerb mit dem Vorhaben treten als das Lebensmittelhandwerk oder spezialisierte Fachgeschäfte (z. B. Weinhändler, Obst- und Gemüsehändler).

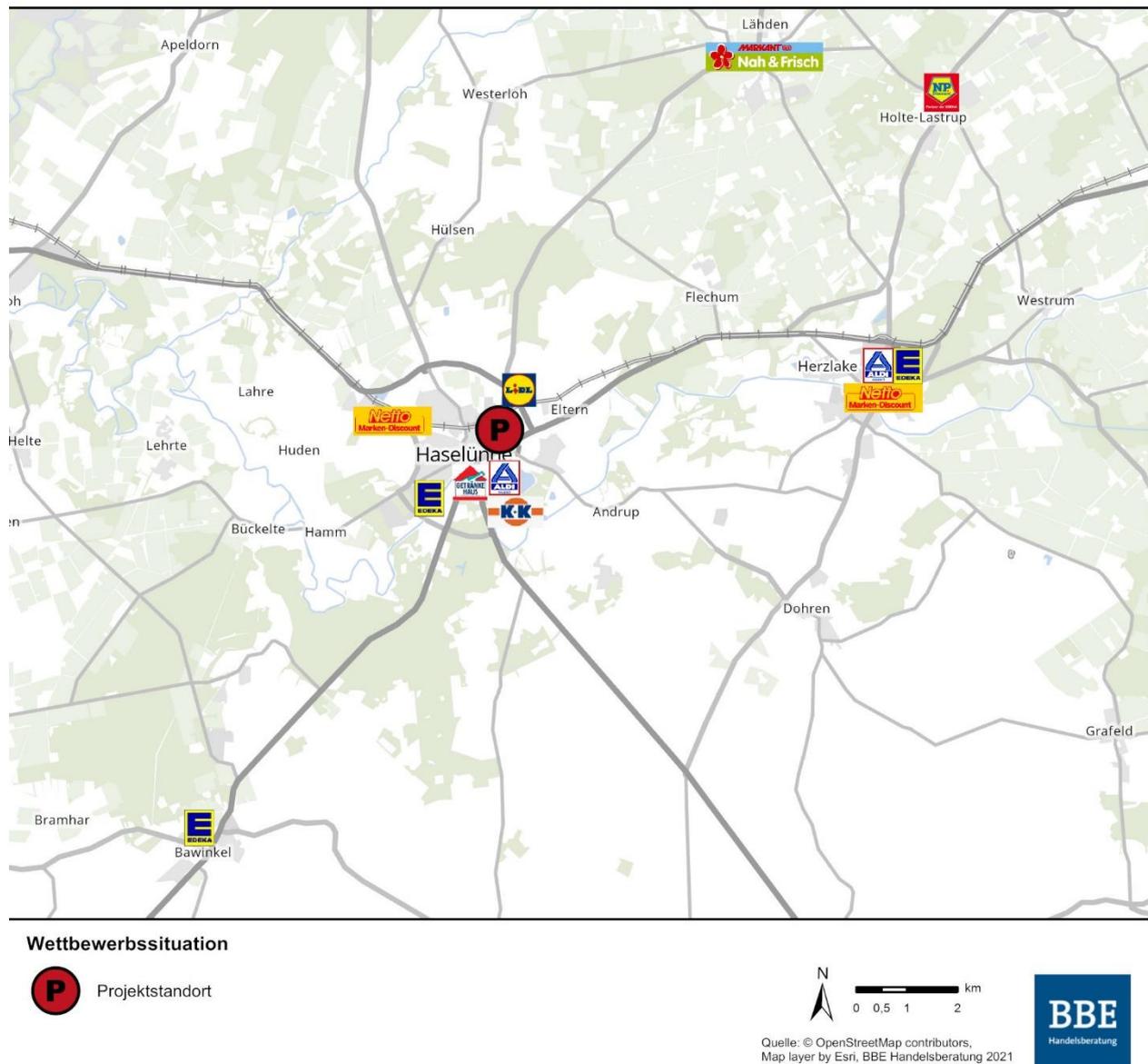
Da es sich bei dem Vorhaben um die Erweiterung eines bestehenden Anbieters handelt und der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand für den (regelmäßigen) Einkauf nahversorgungsrelevanter Sortimente begrenzt ist, konzentrieren sich die Wettbewerbsbetrachtungen im Wesentlichen auf die Angebotsstrukturen in Haselünne. Eine geringere Wettbewerbsrelevanz weisen die projektrelevanten Angebotsstrukturen in den Nachbarkommunen (hier v.a. Herzlake, Lähden und Bawinkel) auf.

Im Rahmen der Analyse haben Standort- und Betriebsstättenbegehungen im Untersuchungsraum stattgefunden, um zum einen die projektrelevanten Betriebsstätten zu erheben, zum anderen aber auch die städtebauliche Bedeutung und Funktion der Betriebsstätten innerhalb der schützenswerten Bereiche (zentrale Versorgungsbereiche) zu bewerten. Unter Einbeziehung der aufgeführten Rahmenbedingungen können im Weiteren die möglichen absatzwirtschaftlichen Folgewirkungen des Vorhabens ermittelt und bewertet werden.

Die projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum wird in Abbildung 7 kartografisch zusammengefasst.

Auswirkungsanalyse Combi-Erweiterung in Haselünne

Abbildung 7: Wettbewerbssituation – Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum



Quelle: BBE-Darstellung 2021

Es erfolgt eine Betrachtung der zentralen Versorgungsbereiche und der prägenden Nahversorgungsstrukturen, welche innerhalb des Untersuchungsraumes liegen und somit potenziell von Auswirkungen betroffen sein können. Darüber hinaus sind die integrierten Standortlagen im Sinne einer wohnungsnahen Versorgung in die Betrachtung mit einzubeziehen. Der Fokus liegt auf den folgenden Standorten:

- ZVB Hauptzentrum Haselünne
- ZVB Nahversorgungszentrum Meerstraße (Haselünne)

Auswirkungsanalyse Combi-Erweiterung in Haselünne

- ZVB Nahversorgungsstandort Meppener Straße (Haselünne)
- Ortszentrum Herzlake
- Ortszentrum Lähden
- Ortszentrum Holte
- Ortszentrum Bawinkel

Im Rahmen der Untersuchung gilt es insbesondere die Auswirkungen auf diese Lagen zu analysieren und zu bewerten. Ergänzend sind auch Standorte in nicht integrierten Solitärlagen zu berücksichtigen.

Ausgehend vom Markt erstreckt sich der Einzelhandelsbesatz in der **Innenstadt von Haselünne** und damit der zentrale Versorgungsbereich entlang der Bahnhofstraße (Richtung Norden), der Steintorstraße (Richtung Westen), der Kirchstraße und der Hasestraße (Richtung Süden bzw. Südwesten) sowie der Neustadtstraße (Richtung Osten). Prägend für den Einzelhandelsstandort sind einige großflächige Magnetbetriebe mit innenstadtprägenden Sortimenten. Dies sind u. a. die Textilhäuser SCHRÖDER und WÜBBEN oder das Sportfachgeschäft SPORT LANGEN. Im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich sind die Lebensmittelanbieter EDEKA und K&K sowie ein Drogeriefachmarkt des Betreibers ROSSMANN anzuführen. Ergänzt wird das Angebot durch einige kleinflächig strukturierte Fachgeschäfte sowie um Dienstleistungs- bzw. gastronomische Angebote und weitere komplementäre bzw. handelsaffine Nutzungen.

Nordöstlich, direkt an den Innenstadtbereich, schließt sich in fußläufiger Entfernung der zentrale Versorgungsbereich **Nahversorgungszentrum Meerstraße** an. Dieser Standortbereich ist zugleich Planstandort des Erweiterungsvorhabens Combi. Durch die Agglomeration mehrerer teilweise leistungsfähiger Fachmärkte hat sich hier der flächenmäßig größte Angebotsstandort für Güter des kurzfristigen Bedarfs im Untersuchungsraum etabliert. Neben dem Combi-Markt sind hier u.a. die Lebensmittel-Discountmärkte ALDI und LIDL ansässig. Ergänzend hierzu übernimmt der **Nahversorgungsstandort Meppener Straße** Nahversorgungsfunktionen vornehmlich für den westlichen Siedlungsbereich der Kernstadt Haselünne und darüber hinaus. Aktuell befindet sich hier ein NETTO-Lebensmittel-Discountmarkt.

Die Nachbarkommune **Herzlake** liegt etwa 8 km westlich von Haselünne. In Randlage des gewachsenen Ortskerns hat sich ein leistungsfähiges Fachmarktzentrum mit Nahversorgungsschwerpunkt etablieren können. Als Ankernutzer sind ein EDEKA-Markt, ein NETTO- sowie ein ALDI-Discountmarkt und ein ROSSMANN-Drogeriemarkt zu nennen. Darüber hinaus sind im weiteren Gemeindegebiet wenige kleinere Nahversorgungseinrichtungen vorrangig des Ladenhandwerks anzutreffen, diese spielen im Untersuchungskontext eine untergeordnete Rolle.

Die Gemeinde **Lähden** liegt etwa 10 km nordöstlich von Haselünne und somit im Randbereich des wirtschaftlichen Einzugsgebietes. Der Besatz an den wesentlichen örtlichen Nutzungen erstreckt sich entlang der Hauptstraße, die zugleich auch die Haupteerschließungsstraße darstellt. Wesentlicher Magnetbetrieb ist hier der örtliche NAH&FRISCH-Markt. Im Ortsteil **Holte-Lastrup** haben sich entlang der Hauptverkehrsachse straßenbegleitend kleinere Einzelhandelsnutzungen etabliert, die in ihrer Dimensionierung und

Auswirkungsanalyse Combi-Erweiterung in Haselünne

Ausrichtung insbesondere auf die Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung abzielt. Als größter Anbieter ist ein NP-Lebensmittel-Discountmarkt anzuführen. Deutlich über den Ortsbereich hinausgehende Einkaufsverflechtungen sind jedoch nicht gegeben.

Die Gemeinde **Bawinkel** liegt ca. 8 km südlich der Stadt Haselünne. Die örtlichen Strukturen sind in besonderer Weise durch die Durchfahrtsituation der viel befahrenen Bundesstraße 213 geprägt, an der sich auch die wesentlichen Einzelhandelsbetriebe befinden. Durch die gute verkehrliche Einbindung sind somit v.a. Einkaufsverflechtungen mit der nahe gelegenen Kreisstadt Lingen zu vermuten, Verflechtungen in Richtung Haselünne eher gering einzuschätzen. Wichtigster Nahversorger vor Ort ist der zentral gelegene EDEKA-Markt.

Nachfolgende Abbildung dokumentiert die Umsatz- und Verkaufsflächenanteile der wettbewerbsrelevanten Standortbereiche im Untersuchungsraum:

Abbildung 8: Umsatz- und Verkaufsflächenanteile der wettbewerbsrelevanten Standortbereiche

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort	Derzeitige Verkaufsfläche Nahversorgung ¹	Derzeitiger Wettbewerbersumsatz ¹
	m ²	in Mio. €
ZVB Hauptzentrum Innenstadt (u.a. Edeka, Rossmann)	2.880	12,7
ZVB Nahversorgungszentrum Meerstraße (u.a. Lidl, Aldi)	3.135	18,2
sonstige Haselünne (u.a. Netto, K&K)	885	3,1
Herzlake (u.a. Edeka, Netto, Aldi)	3.220	16,3
sonstige Lähden (u.a. NP, nah&frisch)	1.120	3,9
Bawinkel (u.a. Edeka)	900	3,5
Untersuchungsraum gesamt	12.140	57,7

¹ nur nahversorgungsrelevante Sortimentsanteile (Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriewaren)
Quelle: BBE-Berechnungen 2021

Im **Fazit** ist festzustellen, dass die beiden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Haselünne zugleich die Hauptwettbewerbsstandorte im Untersuchungszusammenhang darstellen. Die dort ansässigen Lebensmittelmärkte sind sowohl auf die haushaltsnahe Grundversorgung der Wohnbevölkerung im direkten Umfeld als auch darüber hinaus (vornehmlich die Ortsteile von Haselünne) ausgerichtet. Demgegenüber haben die nächstliegenden Wettbewerbsbetriebe im Umland (hier: Herzlake, Lähden, Bawinkel) in erster Linie eine entsprechende Versorgungsbedeutung für die jeweils vor Ort ansässige Wohnbevölkerung.

6 Nachfrageanalyse – Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung

6.1 Einzugsgebiet des Planvorhabens

Das Einzugsgebiet umfasst den Raum, in dem die Verbraucher überwiegend bzw. zu großen Teilen das Planvorhaben aufsuchen werden. Es stellt damit den Teilraum dar, in dem das Erweiterungsvorhaben eine hohe Versorgungsbedeutung bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten übernimmt bzw. übernehmen wird.

Unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation wird gutachterlicherseits das Einzugsgebiet für das Untersuchungsobjekt abgegrenzt. Dabei sind für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im Standortumfeld,
- die Attraktivität der Projektvorhaben, die u. a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad der Betreiber bestimmt wird,
- die Qualität des Projektstandortes, die u. a. aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie aus vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen ausgehend von z. B. topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten,
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung,
- die zentralörtliche Funktion der Stadt.

Ein Einzugsgebiet ist grundsätzlich nicht als statisches Gebilde anzusehen, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil eines Betriebes/ Standortverbundes stammt. Darüber hinaus können diffuse Zuflüsse von außerhalb erwartet werden. Für den zu untersuchenden Combi-Markt an der Ländener Straße in Haselünne sind folgende Faktoren für die (perspektivische) Reichweite des Kundenherkunftsgebietes von Bedeutung:

- Aufgrund des nahversorgungsbezogenen Angebotsschwerpunktes (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) des Combi-Marktes stellt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand für die Ausdehnung des (perspektivischen) Einzugsgebietes einen begrenzenden Faktor dar.
- Infolge der städtebaulich integrierten Lage (zentraler Versorgungsbereich) in einem u.a. durch Wohnnutzung geprägten Umfeld übernimmt der Standort zunächst eine wichtige wohnortnahe Versorgungsfunktion für die Haselünner Kernstadt.

Auswirkungsanalyse Combi-Erweiterung in Haselünne

- Die nächstgelegenen Wettbewerber im Bereich der Lebensmittelmärkte finden sich im direkten Umfeld (hier v.a. ALDI und LIDL). Es kann somit zusätzlich von einer gewissen Agglomerationswirkung ausgegangen werden.
- Der Standortbereich Nahversorgungszentrum Meerstraße dürfte insofern auch stark auf das übrige Gemeindegebiet von Haselünne und die dort vorhandenen kleineren Ortschaften ausstrahlen.
- Ergänzend sind Konsumenten aus angrenzenden Nachbarkommunen anzuführen, die den Planstandort z.T. ebenfalls schnell mit dem Pkw erreichen können. Aufgrund der Attraktivität des Gesamtbereiches Nahversorgungszentrum Meerstraße, teilweise auch im Gesamtkontext mit der nahe gelegenen Haselünner Innenstadt und dem dort vorhandenen differenzierten Angebot, ist der Standortbereich bereits jetzt entsprechend etabliert und auch über die Gemeindegrenze hinaus bekannt.

Unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation sowie der siedlungsräumlichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen lässt sich für den Projektstandort ein Nahbereich abgrenzen, der sich zunächst an der 10-Minuten–Gehzeitisochrone orientiert, welche im Wesentlichen das Kernstadtgebiet abdeckt. Spürbare städtebauliche Zäsuren oder Barrieren fehlen hier, sodass der Standort aus allen Richtungen auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad problemlos zu erreichen ist. Ergänzend wird das übrige Gemeindegebiet zum Einzugsgebiet hinzugerechnet. Weiter Verflechtungsbeziehungen dürften, wenn auch in geringerem Maße, in Richtung Nordosten (v.a. Lähden, Herzlake) sowie in südwestlicher Richtung (Bawinkel) bestehen.

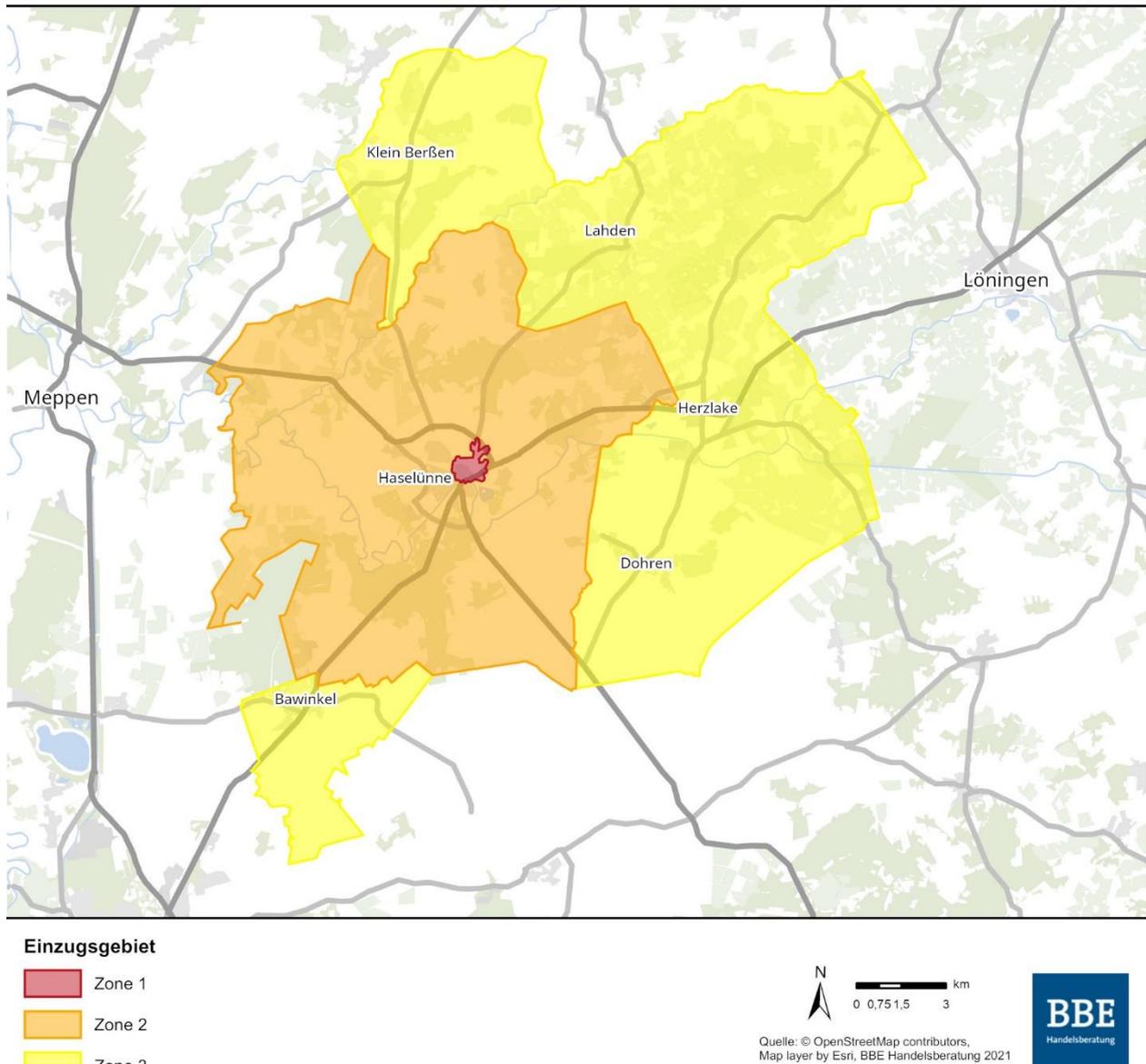
Vor diesem Hintergrund lässt sich aus gutachterlicher Sicht ein dreizonales Einzugsgebiet mit unterschiedlichen Einkaufsintensitäten für das Planvorhaben abgrenzen:

- **Fußläufiger Nahbereich (Zone I):** Da das Planvorhaben einen nahversorgungsrelevanten Angebotschwerpunkt aufweist, wird als Zone I ein Nahbereich definiert, der einer zumutbaren fußläufigen Entfernung von bis zu 10 Minuten Gehzeit entspricht. Im Nahbereich des Planvorhabens leben 1.129 Einwohner.
- **Weiteres Einzugsgebiet (Zone II):** Dem weiteren Einzugsgebiet des Planvorhabens sind die übrigen Siedlungsbereiche von Haselünne zuzuordnen. Hier leben weitere 12.044 Einwohner.
- **Ergänzendes Einzugsgebiet (Zone III):** Dem ergänzenden Einzugsgebiet des Planvorhabens werden die nordöstlich und südwestlich direkt angrenzenden Gemeinden Bawinkel, Dohren, Herzlake, Lähden sowie Groß- und Klein-Berßen zugeordnet. Der Planstandort ist von dort jeweils in etwa 10-12-Pkw-Minuten erreichbar und stellt insofern durchaus eine Versorgungsalternative dar, auch im Kontext mit weiteren Angeboten vor Ort. Hier leben weitere 15.026 Einwohner.

Damit umfasst das Einzugsgebiet (siehe nachstehende Abbildung) ein **Bevölkerungspotenzial von insgesamt 28.199 Einwohnern**.

Auswirkungsanalyse Combi-Erweiterung in Haselünne

Abbildung 9: Einzugsgebiet des Planvorhabens



Quelle: BBE Darstellung, 2021

Vor dem Hintergrund der guten Anbindung, Haselünne ist insbesondere durch zwei wichtige Bundesstraßen ins Umland angebunden, ist mit einem zusätzlichen, wenn auch eher geringen, Anteil an diffusen Kaufkraftzuflüssen (Streuumsätze) von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes zu rechnen. Auf die einzelnen Herkunftsorte heruntergebrochen, würden sich nur marginale Bindungsquoten ableiten, so dass diese Umsatzanteile des Planvorhabens unter die diffusen Streuumsätze zu fassen sind.

Auswirkungsanalyse Combi-Erweiterung in Haselünne

Durch die geplante Erweiterung des Combi-Marktes wird keine räumliche Ausdehnung des betrieblichen Marktgebietes ausgelöst. Eine verstärkte Kaufkraftbindung dürfte sich nur in moderater Ausprägung abbilden. Die vorhandenen Wettbewerbsstrukturen sorgen hingegen für eine entsprechende Begrenzung des Einzugsgebietes, wenngleich aufgrund der guten Erreichbarkeit und in Haselünne vorhandener Angebote durchaus mit Zuflüssen aus Nachbargemeinden zu rechnen sein dürfte. Bei der Planung handelt es sich somit um eine bestandssichernde Maßnahme zur Festigung der Kundenbindung im bestehenden Einzugsbereich und damit zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung im Kernstadtbereich wie auch im sonstigen Gemeindegebiet von Haselünne.

6.2 Projektrelevantes Nachfragevolumen im Einzugsgebiet

Das **vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen** errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von aktuell ca. 2.871 € für nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren), gewichtet mit der sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffer der Gemeinden im Einzugsgebiet.

Die Höhe der Kaufkraftkennziffer wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer stellt unabhängig von der Stadtgröße das Verhältnis des in Haselünne und im Umland verfügbaren Netto-Einkommens zum Gesamt-Einkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Kaufkraftkennziffer für nahversorgungsrelevante Sortimente liegt in der Gemeinde Haselünne bei 98,0 % und im gesamten Einzugsgebiet bei 95,9 %, somit also tendenziell leicht unter dem Bundesdurchschnitt (= 100,0).

Abbildung 10: Einwohner und projektrelevantes Nachfragevolumen im Einzugsgebiet

Bereich	Kaufkraftpotenzial			
	Einwohner	NuG	Drogerie	Summe
Zone 1*	1.129	2,8	0,4	3,2
Zone 2	12.044	29,8	4,1	33,9
Zone 3	15.026	36,4	5,0	41,4
Summe EZG	28.199	68,9	9,5	78,4

Quelle: BBE-Berechnungen (2021), Statistisches Landesamt (Stand 2021),
*Einwohner auf Blockebene (Quelle: NEXIGA, 2021)

Für den **fußläufigen Nahbereich** (Zone I) ergibt sich für Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren ein jährliches Kaufkraftpotenzial von rd. 3,2 Mio. Euro. Im übrigen Haselünner Gemeindegebiet (Zone II) stehen darüber hinaus rd. 33,9 Mio. Euro nahversorgungsrelevante Kaufkraft zur Verfügung, weitere 41,4 Mio. € in Zone III. Im gesamten Einzugsgebiet errechnen sich somit 78,4 Mio. Euro.

Im Fazit wird sich das Einzugsgebiet auch nach der geplanten Erweiterung in erster Linie auf das Gemeindegebiet von Haselünne und die dort vorhandene Wohnbevölkerung fokussieren. Weitere Umsätze dürften darüber hinaus auch mit Kunden aus den angrenzenden Nachbarkommunen generiert werden.

6.3 Marktabschöpfung und Umsatzerwartung des Planvorhabens

Die Einschätzung der durch die geplante Erweiterung zu erwartenden Umsätze bildet die Voraussetzung für die Prognose der ausgelösten Umsatzumlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen.

Die Umsatzerwartung des Planvorhabens hängt zunächst von der Verkaufsflächengröße und von der Sortimentsaufteilung ab. Hinzu kommen aber auch die Gesamtattraktivität des Standortes sowie die standortbezogene Wettbewerbsintensität.

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren könnte der Combi-Markt (inkl. Backshop) nach der geplanten Erweiterung rd. 18 % von dem in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren verfügbaren Kaufkraftpotenzial im fußläufigen Nahbereich (Zone I / rd. 3,2 Mio. Euro) binden. Im erweiterten Einzugsgebiet (Zone II / rd. 33,9 Mio. Euro) wird die Kaufkraftbindung des Planvorhabens mit rd. 11 % etwas niedriger liegen. Der Combi-Markt dient somit auch nach der Erweiterung vor allem der Versorgung der im Gemeindegebiet von Haselünne lebenden Bevölkerung.

Abbildung 11: Marktanteile und Umsatz des Planvorhabens (nach Erweiterung)

Bereich	Erwarteter Umsatz	Kundenanteil	Kaufkraftpotenzial*	Marktanteil
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Zone 1: Nahbereich (Wohngebiete im Umfeld, 10-Minuten-Gehzeit)	0,6	10%	3,2	18%
Zone 2: Sonstiges Stadtgebiet Haselünne	3,6	65%	33,9	11%
Zone 3: angrenzende Kommunen (Herzlake, Lähden, Dohren, Bawinkel, Groß/Klein-Berßen)	1,1	20%	41,4	3%
Diffuse Umsatzzuflüsse	0,3	5%	./.	./.
Nahversorgungsrelevante Kernsortimente gesamt	5,6	100%	./.	./.
Nonfood-Sortimente	0,4	./	./.	./.
Summe	6,0	./.	./.	./.

Quelle: BBE-Berechnungen (2021) Rundungsdifferenzen möglich

*nahversorgungsrelevante Kernsortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerieartikel)

Mit Kunden aus dem erweiterten Einzugsgebiet (Zone II / rd. 41,4 Mio. Euro) würden voraussichtlich etwa 20 % der Umsätze generiert, was einem Marktanteil von nur 3 % entspricht. Es wird damit deutlich, dass mit etwa 75 % der zu erwartenden Umsätze der weitaus größte Anteil aus dem Gemeindegebiet von Haselünne stammen wird.

Zur qualitativen Einordnung: Laut sekundärstatistischen Daten betragen durchschnittliche Umsätze der führenden Lebensmittel-Vertriebslinien (Edeka und rewe) im Bereich der Lebensmittel-Supermärkte in

Auswirkungsanalyse Combi-Erweiterung in Haselünne

Deutschland durchschnittlich zwischen rd. 5,6 Mio. Euro (Edeka) und rd. 6,0 Mio. € (rewe) (jeweils inkl. Nonfood-Sortimente). Dies entspricht bei durchschnittlichen Filialgrößen zwischen rd. 1.500 und 1.300 m² Verkaufsfläche (ohne Backshops o.ä.) rechnerisch einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von ca. 4.180 Euro je m² Verkaufsfläche.⁵ Für die Vertriebslinie Combi liegen zwar keine sekundärstatistischen Daten vor, jedoch ist zu erkennen, dass sich die perspektivisch möglichen Umsätze in einer Größenordnung bewegen, die im Durchschnitt der hier genannten Marktführer liegen dürfte. Insofern genügt der methodische Ansatz zur Berechnung etwaiger Umsatzumlenkungseffekte einem entsprechenden „Worst-Case-Ansatz“.

Der erzielbare Umsatz einer Combi-Filiale steigt damit nicht linear mit der Verkaufsfläche. Auch ist zu berücksichtigen, dass dieser Durchschnittswert starke Schwankungen überdeckt, die aus der Wettbewerbssituation, dem Nachfragepotenzial und der konkreten Standortsituation resultieren.

Die BBE-Gutachter gehen davon aus, dass der bestehende Combi-Markt mit rd. 1.100 m² Verkaufsfläche unter Berücksichtigung der Standortqualität, der Angebotssituation sowie des im Einzugsgebiet vorhandenen Bevölkerungspotenzials eine Umsatzleistung von rd. 4,5 Mio. Euro pro Jahr erzielt. Auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) entfallen hiervon rd. 4,2 Mio. Euro und auf Nonfood-Sortimente rd. 0,3 Mio. Euro (vornehmlich Haushaltsartikel).

Abbildung 12: Umsatzentwicklung des Planvorhabens (Bestand – Planung)

Sortiment	Supermarkt (vorher)	Supermarkt (nachher)	Veränderung
Umsatzerwartung in Mio. €			
Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren	4,2	5,2	1,0
Sonstige Sortimente	0,3	0,4	0,1
Summe Supermarkt	4,5	5,6	1,1
	Backshop (vorher)	Backshop (nachher)	Veränderung
Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren	0,3	0,4	0,1
Summe Backshop	0,3	0,4	0,1
Summe gesamt	4,8	6,0	1,2
Summe Nahversorgung gesamt*	4,5	5,6	1,1

Quelle: BBE-Berechnungen (2021)
*untersuchungsrelevantes Kernsortiment: Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren

Durch die Verkaufsflächenerweiterung um maximal bis zu 400 m² wird im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes von einem Umsatzzuwachs ausgegangen, der bei einem unveränderten Sortiment v.a. aus einer Attraktivitätssteigerung resultieren kann. Demgemäß wird im Folgenden ein **Brutto-Umsatz in Höhe von max. 6,0 Mio. Euro** für das Planvorhaben (inkl. Backshop) nach erfolgter Verkaufsflächenerweiterung

⁵ Hahn-Gruppe, 15. Retail Real Estate Report 20/21 – Germany 2020

Auswirkungsanalyse Combi-Erweiterung in Haselünne

berücksichtigt. Dies entspricht einem **jährlichen Mehrumsatz von max. 1,2 Mio. Euro**. Damit wird unterstellt, dass die Filiale nach erfolgter Erweiterung eine Flächenproduktivität von ca. 4.000 Euro je m² Verkaufsfläche p. a. erreichen kann.

Höhere Umsatzzuwächse als vorab dargelegt, sind aus folgenden Gründen nicht zu erwarten, denn

- die geplante Erweiterungsmaßnahme dient v.a. den Zweck, die Voraussetzungen für eine großzügigere Warenpräsentation, verbesserte Kundenführung und Optimierung der internen Logistikabläufe zu schaffen und somit modernen Kundenansprüchen zu genügen. Dabei wird das Grundsortiment nur untergeordnet erweitert.
- Die Combi-Filiale ist bereits am gegenwärtigen Standort etabliert. Gleiches gilt auch für die Angebotsstrukturen im Standortumfeld der Combi-Filiale, sodass sich die Einkaufsorientierungen und damit das Einkaufsverhalten der Verbraucher im Untersuchungsraum bereits im Wesentlichen herausgebildet haben.
- Trotz der Erweiterung um maximal rd. 400 m² Verkaufsfläche werden daher keine signifikanten Veränderungen des Marktgebietes erwartet.

Aus absatzwirtschaftlicher Sicht bedeutet dies, dass das veränderte Filialkonzept zu einem leichten Rückgang der Flächenproduktivität führt, sodass der Flächenzuwachs vertriebsseitig tatsächlich nicht in einen linear ansteigenden Filialumsatz überführt werden kann. Der gewählte Untersuchungsansatz eines um rd. 1,2 Mio. Euro steigenden Umsatzes ist damit als "**Worst-Case-Betrachtung**" anzusehen.

Der Combi-Markt wird somit auch nach der Erweiterung vor allem der Versorgung der im direkten Umfeld (Kernstadt) und sonstigen Gemeindegebiet lebenden Bevölkerung. Damit resultiert der zu erwartende Umsatz vor allem aus einer erhöhten Kaufkraftbindung im heutigen Einzugsgebiet, eine räumliche Ausdehnung des Marktgebietes ist angesichts der Siedlungs- und Wettbewerbsstrukturen nicht zu erwarten.

7 Auswirkungsanalyse

7.1 Umsatzumverteilungseffekte

Bei der Umsatzprognose wurden die Abschöpfungsquoten des Planvorhabens im projektrelevanten Einzugsgebiet ermittelt und somit dargelegt, welche Versorgungsbedeutung der Combi-Markt nach der geplanten Erweiterung im Gemeindegebiet von Haselünne und darüber hinaus übernehmen kann. Der bestehende Combi-Markt ist schon heute als wichtiger Anbieter im Rahmen der wohnungsnahen Versorgung innerhalb seines Nahbereiches sowie im Gemeindegebiet von Haselünne zu bewerten. Er dient sowohl als fußläufig gut angebundener Nahversorger als auch ergänzend im Rahmen des Pkw-gestützten Einkaufs der Versorgung der Einwohner aus den umliegenden Wohnsiedlungen. Zudem stellt der Anbieter eine wichtige Magnetfunktion im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Meerstraße dar.

Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind die durch das Planvorhaben induzierten Umverteilungseffekte für die ansässigen Betriebe relevant. Dabei ist grundsätzlich das Gesamtvorhaben zu berücksichtigen. Da die Bestandsfiliale am Standort allerdings bereits langjährig ansässig ist und ihre Wettbewerbswirkungen somit bereits in der Vergangenheit entfaltet hat, ist im Zuge des geplanten Erweiterungsvorhabens nur der zu erwartende Mehrumsatz zu berücksichtigen, der sich aus der Attraktivitätssteigerung infolge der Flächenerweiterung ergibt. Dieser geht zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern/Wettbewerbsstandorten umverteilt wird.

Diese Methodik ist in den letzten Jahren mehrfach vom OVG Münster - u. a. im Zuge der geplanten CentrO-Erweiterung in Oberhausen - bestätigt worden (Urteile des OVG Münster vom 06.06.2005; Aktenzeichen: 10 D 148/04.NE sowie vom 06.11.2008; Aktenzeichen 10 A 1417/07 bzw. 10 A 2601/07). Bei der Beurteilung, ob im Rahmen einer Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Standortkommune oder benachbarter Kommunen zu erwarten sind, ist demnach zu beachten, dass der zu erweiternde Einzelhandelsbetrieb mit seiner bisherigen (genehmigten) Größe am Erweiterungsstandort bereits vorhanden ist.

Diese Verfahrensweise hat auch das Bundesverwaltungsgericht in seinem Beschluss vom 12.02.2009 (Az. BVerwG 4 B 3.09) grundsätzlich bestätigt. Dort heißt es wörtlich: "Bei der Prognose der Auswirkungen ist [...] von der gegebenen städtebaulichen Situation auszugehen. Diese wird nicht nur von den anderen vorhandenen Einzelhandelsbetrieben, sondern auch durch den Betrieb, dessen Erweiterung geplant ist, in seinem bisherigen Bestand geprägt."

Die Erweiterung eines bereits am Markt tätigen Einzelhandelsbetriebes stellt folglich keine Neuansiedlung dar, sodass bei der Beurteilung etwaiger Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen Versorgung im Wesentlichen auf die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung und des sich hieraus ergebenden zusätzlichen Attraktivitätsgewinns abzustellen ist.

Auswirkungsanalyse Combi-Erweiterung in Haselünne

Für den Fall der geplanten Erweiterung des Combi-Lebensmittelmarktes in Haselünne auf maximal rd. 1.600 m² Verkaufsfläche (inkl. Backshop) wird ein Mehrumsatz in Höhe von maximal 1,2 Mio. Euro prognostiziert. Davon wird der Großteil auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente entfallen, die sonstigen Sortimente (Aktionswaren) werden voraussichtlich maximal 0,1 Mio. Euro zusätzlich erzielen.

Bei der Einschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte werden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Die durch die Erweiterungsplanung hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Combi-Marktes in erster Linie größere Lebensmittelmärkte anzusehen sind.
- Mit zunehmender Entfernung zum Projektstandort nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Projektstandortes stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt gelegene Einzelhandelsbetriebe.
- Dieser Annahme liegt der Erfahrungswert zugrunde, dass für den Verbraucher die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben mit zunehmender Zeitdistanz und dem hiermit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand geringer wird. Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt. So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs - wie z. B. Lebensmittel und Drogeriewaren - aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der vergleichsweise hohen Einkaufshäufigkeit eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Die Folge hiervon ist, dass bereits nach relativ geringer Zeitdistanz die Nachfrage nach diesen Gütern deutlich abnimmt.

Die Marktbeobachtung zeigt, dass sich die von Flächenerweiterungen induzierten Umverteilungen in erster Linie auf Anbieter desselben Filialnetzes bzw. Betriebstyps (v.a. der qualifizierte Lebensmittel-Einzelhandel anderer Großfilialisten) beziehen. Denn Betriebserweiterungen führen nur zu marginalen Änderungen der Einkaufsgewohnheiten und veranlassen die Verbraucher nicht, die Zahl ihrer Einkäufe bei branchenfremden Betrieben (z. B. Ladenhandwerk, Obst- und Gemüsegeschäften, Bio-Läden, Feinkostgeschäften usw.) zu reduzieren.

Demgemäß werden sich die durch die projektierte Combi-Filialerweiterung an der Lähdenener Straße in Haselünne maximal zu erwartenden Umsatzumverteilungen vor allem auf die nächstgelegenen Lebensmittelmärkte in Haselünne beziehen. Der Standortbereich Nahversorgungszentrum Meerstraße erfüllt lt. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Haselünne (BBE Münster, 2012) ebenso wie die Haselünner Innenstadt die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereiches. Die weiteren Lebensmittelmärkte in Haselünne sowie den angrenzenden Kommunen werden aufgrund der Entfernung und der geringen Überschneidung in den Marktgebieten eher gering von Umsatzeinbußen betroffen sein. Diese Bewertung trifft v.a. auch auf die Ortszentren in den Nachbargemeinden Bawinkel, Lähden und Herzlake zu.

Auswirkungsanalyse Combi-Erweiterung in Haselünne
Abbildung 13: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens ("Worst-Case-Betrachtung")

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort	Derzeitiger Wettbewerberumsatz ¹	Umsatzumverteilung ¹	Umsatzumverteilung
	in Mio. €	in Mio. €	in %
ZVB Hauptzentrum Innenstadt (u.a. Edeka, K&K, Rossmann)	12,7	0,5	3,9%
ZVB Nahversorgungszentrum Meerstraße² (u.a. Lidl, Aldi)	13,7	0,3	2,2%
sonstige Haselünne (u.a. Netto)	3,1	0,1	3,2%
Herzlake (u.a. Edeka, Netto, Aldi)	16,3	0,1	0,3%
sonstige Lähden (u.a. NP, nah&frisch)	3,9	(*)	(*)
Bawinkel (u.a. Edeka)	3,5	(*)	(*)
Untersuchungsraum gesamt	53,2	1,0	1,8%
Diffuse Umsatzumverteilung	./.	0,1	./.
Umverteilungseffekte insgesamt	./.	1,1	./.

¹ nur nahversorgungsrelevante Sortimentsanteile (Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriewaren)
² ohne zu untersuchenden Combi-Markt
 (*) marginal
 Quelle: BBE-Berechnungen 2021

Der Berechnung liegt die Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung des relevanten Einzelhandels im Untersuchungsraum zu Grunde. Unter den zuvor genannten Prämissen ergeben sich bei diesem Berechnungsansatz die dargestellten Umsatzumlenkungseffekte (**Maximalumsätze/ Worst-Case-Szenario**).

- Die Combi-Erweiterung wird mit rd. 0,5 Mio. Euro in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten knapp 48% des gesamten Planumsatzes durch Umsatzumlenkungen gegenüber den Lebensmittelmärkten generieren, die sich im **zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Haselünne** befinden. Dies entspricht - bezogen auf den projektrelevanten Einzelhandelsumsatz von rd. 12,7 Mio. Euro - einer Umverteilungsquote von max. 3,9% und damit deutlich unterhalb der der "Orientierungsschwelle" von 10%.

Der Anbieter steht v.a. mit den im Ortszentrum ansässigen Vollsortimentern Edeka und K&K im Wettbewerb. Aus Sicht der Gutachter wird kein Bestandsbetrieb wirtschaftlich derart unter Druck geraten, dass er sich aufgrund der Erweiterung des Combi-Marktes vom Standort zurückziehen müsste, zumal alle Lebensmittelmärkte als marktadäquat und leistungsstark einzustufen sind.

- Für den **zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Meerstraße** und den dort vorhandenen nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen (v.a. Aldi, Lidl) wird eine maximale Umsatzumverteilung von rd. 0,3 Mio. Euro prognostiziert. Dieser Wert entspricht maximal 2,2% des derzeitigen nahversorgungsrelevanten Umsatzes in diesem Standortbereich. Es handelt sich hierbei um "Binnenwirkungen" zwischen den Anbietern innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, sodass sich die Umverteilungseffekte auf der einen Seite mit dem Umsatzgewinn des Combi-Marktes auf der anderen Seite in Summe nivellieren.

Auswirkungsanalyse Combi-Erweiterung in Haselünne

- Zu Lasten übriger Nahversorgungsstandorte in Haselünne wären Umlenkungseffekte in Höhe von absolut etwa 0,1 Mio. Euro zu erwarten (3,2 %). Hier wäre v.a. der Netto-Markendiscouter an der Meppener Straße anzuführen. Eine Geschäftsaufgabe infolge der Erweiterung des Combi-Marktes wäre allerdings in jedem Fall auszuschließen.
- Die prozentualen Umverteilungsquoten zu Lasten weiterer Angebotsstrukturen außerhalb von Haselünne wären insgesamt mit Werten von deutlich unter 1,0% weitgehend als marginal zu bezeichnen. Keiner der in Herzlake, Lähden oder Bawinkel ansässigen Betriebe wird dadurch in einer existenzgefährdenden Größenordnung betroffen.

Angesichts der Höhe der durch die Combi-Erweiterung induzierten maximalen Umsatzumverlagerungen kann ausgeschlossen werden, dass in den zentralen Versorgungsbereichen von Haselünne oder an sonstigen Nahversorgungsstandorten ansässige Betriebe im Untersuchungsraum in ihrem Fortbestand gefährdet werden.

7.2 Städtebauliche Bewertung

Im vorliegenden Planfall sind die prognostizierten Umverteilungseffekte des Vorhabens im Hinblick auf die versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen in der Stadt Haselünne und in den umliegenden Kommunen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten. Dabei stehen die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Versorgung im Vordergrund.

Für die städtebauliche Bewertung des Erweiterungsvorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder die Nahversorgung in Wohngebieten nachteilig beeinflusst wird.⁶ Diese negativen Auswirkungen wären zu unterstellen, wenn infolge der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes solche Betriebe geschlossen würden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können. Die Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen wäre dann beeinträchtigt, wenn bei Realisierung der Projektplanung die Chancen bestehender Betriebe zur Anpassung an Marktentwicklungen oder die Entwicklungschancen zum Ausbau zentraler Versorgungsbereiche eingeschränkt würden.

⁶ Die Einschätzung städtebaulicher Auswirkungen wird an die Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO angelehnt, wonach sich Einzelhandelsbetriebe „nicht nur unwesentlich“ auswirken dürfen. Noch nicht abschließend geklärt ist, ab welcher Höhe des Schwellenwertes gravierende Auswirkungen auftreten können. In der Planungs- und Rechtsprechungspraxis hat sich als quantitative Orientierungsgröße etabliert, dass bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von 10 %, bei anderen Sortimenten von 20 % als abwägungsrelevant angesehen wird. Bis zu diesen Abwägungsschwellenwerten ist regelmäßig davon auszugehen, dass sich keine erheblichen städtebaulichen Folgen ergeben werden. Es müssen jedoch weitere qualitative Indikatoren geprüft werden, um die Auswirkungen des Vorhabens beurteilen zu können.

Auswirkungsanalyse Combi-Erweiterung in Haselünne

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen somit regelmäßig dann vor, wenn

- die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist, da infolge eines Planvorhabens flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben von strukturprägenden Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen bzw. an wohnungsnahen Standorten zu befürchten sind, bzw.
- das Planvorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche führt und
- das Planvorhaben (geplante) Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen verhindern könnte.

Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass durch die geplante Neuaufstellung des Combi-Lebensmittelmarktes an der Ländener Straße keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnaher Versorgung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO in der Stadt Haselünne sowie in umliegenden Städten und Gemeinden zu erwarten sind.

Folgende Gründe sprechen zusammenfassend für diese Einschätzung:

- Es handelt sich um eine bestandssichernde Maßnahme eines strukturprägenden Nahversorgungsbetriebes in einem zentralen Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) der Stadt Haselünne.
- Es werden durch die geplante Combi-Erweiterung keine "mehr als unwesentlichen" Umverteilungseffekte innerhalb der untersuchungsrelevanten zentralen Versorgungsbereiche und bei den wohnungsnahen Versorgungsstrukturen ausgelöst, sodass die Wettbewerbswirkungen nicht die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Betriebe infrage stellen. Städtebaulich relevante Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.
- Die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Meerstraße in Haselünne wird durch das Erweiterungsvorhaben nicht eingeschränkt. Vielmehr ist zu berücksichtigen, dass der nahversorgungsrelevante Einzelhandelsumsatz innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches im Zuge der Combi-Erweiterung in der Summe um knapp 0,8 Mio. Euro⁷ anwächst. Demnach führt die Modernisierung und Erweiterung des Combi Lebensmittelmarktes in Summe zu einer Stabilisierung/Attraktivierung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebotes im Nahversorgungszentrum.
- Auch die Haselünner Innenstadt würde infolge der Combi-Erweiterung nicht in ihrer Entwicklungsfähigkeit eingeschränkt. Zwar wären geringfügige Umsatzzumlenkungen zu prognostizieren, zugleich stellen sich die in der Innenstadt vorhandenen Angebote aber leistungsstark und modern aufgestellt dar.

⁷ Dieser Wert errechnet sich aus dem Umsatzzuwachs der Verkaufsflächenerweiterung des Combi-Marktes in einer Größenordnung von rd. 1,1 Mio. Euro abzüglich der Umsatzzumverteilung in Höhe von rd. 0,3 Mio. Euro im Nahversorgungszentrum Meerstraße.

Auswirkungsanalyse Combi-Erweiterung in Haselünne

- Aufgrund der Dimensionierung des Untersuchungsobjektes sind wesentliche Marktwirkungen für die Nachbarkommunen und damit negative übergemeindliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung auszuschließen.
- Im Bereich der sonstigen Sortimente/Non-Food-Sortimente ist mit keiner messbaren Umsatzsteigerung zu rechnen. Hier kann davon ausgegangen werden, dass die entsprechende Kaufkraft derzeitig bereits überwiegend von größeren Lebensmittelmärkten gebunden wird und damit die zu betrachtenden Umsatzverlagerungen in erster Linie größere filialisierte Lebensmittelmärkte betreffen werden. Sonstige Einzelhandelsbetriebe werden dagegen nur in einem sehr geringen Maß wettbewerblich tangiert, sodass die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Facheinzelhandels im zentralen Versorgungsbereich nicht gefährdet wird.

Im Fazit stellt das Planvorhaben eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Nahversorgungsfunktion für die Stadt Haselünne dar. Negative Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen und die wohnungsnahe Versorgung in der Stadt Haselünne und in den Nachbarkommunen sind für den Realisierungsfall der geplanten Erweiterung auszuschließen.

Die Vorhabenplanung bewegt sich in einer marktüblichen Größenordnung zur Neuausrichtung bzw. Beibehaltung eines marktgängigen Formates und beinhaltet einen nahversorgungsrelevanten Sortimentschwerpunkt. Die Verträglichkeit der Planung konnte im Rahmen der vorangehenden Ausführungen nachgewiesen werden.

7.3 Kompatibilität der Erweiterungsplanung mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept

Die Stadt Haselünne verfügt über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2012 (BBE Münster). Demnach befindet sich der Planstandort innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches (Nahversorgungszentrum Meerstraße).

Für das Nahversorgungszentrum wird folgende Empfehlung ausgesprochen:

- Sicherung bzw. Arrondierung der vorhandenen Nahversorgungsstrukturen durch kleinflächige Erweiterungen unter Berücksichtigung der Zielvorstellungen und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Dabei ist folgender Grundsatz zu berücksichtigen:

- Die bestehenden Entwicklungspotenziale für nahversorgungsrelevante Sortimente sollen mit Priorität dazu genutzt werden, die Nahversorgungssituation im zentralen Versorgungsbereich zu stärken sowie die schützenswerten Nahversorgungsstandorte – soweit die standortseitigen Rahmenbedingungen dies erlauben – weiterzuentwickeln bzw. zu sichern.

Auswirkungsanalyse Combi-Erweiterung in Haselünne

Es handelt sich bei der Modernisierung des Combi-Marktes um eine kleinflächige Erweiterung und bestandssichernde Maßnahme eines zentralen Magnetmieters innerhalb des ausgewiesenen Nahversorgungszentrums Meerstraße. In Summe folgt damit das Planvorhaben den Zielen und Handlungsempfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Haselünne.

7.4 Kompatibilität der Erweiterungsplanung mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung

Mit dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP NDS) bestehen in Abschnitt 2.3 Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen von Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen von großflächigen Einzelhandelsvorhaben zu beachten (Ziele) bzw. zu berücksichtigen (Grundsätze) sind. Diese Ziele stehen im Einklang mit den regionalen Zielsetzungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Landkreis Emsland (RROP LK Emsland 2010). Bei der vorliegenden Planung sind folgende Zielvorgaben von Relevanz, für die aus gutachterlicher Sicht die nachfolgenden Bewertungen getroffen werden können:

■ **Konzentrationsgebot:**

Das LROP sieht als Regelfall vor, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich den zentralen Orten zuzuordnen sind. Darüber hinaus bestimmt sich der Umfang neuer Flächen aus dem zentralörtlichen Versorgungspotenzial, den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur. *"Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot)"* (LROP 2017, Abschnitt 2.3 Ziffer 04).

Die Stadt Haselünne ist im LROP als Grundzentrum eingestuft und somit grundsätzlich als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe vorgesehen. Der Projektstandort befindet sich im zentralen Versorgungsbereich NVZ Meerstraße innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes. Das Konzentrationsgebot wird somit entsprechend dem LROP/RROP eingehalten.

■ **Integrationsgebot**

Des Weiteren fordert das städtebauliche Integrationsgebot für die Neuansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe eine standortgerechte Ansiedlung an städtebaulich integrierten Standorten. *"Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein"* (LROP 2017, Abschnitt 2.3 Ziffer 05).

Der Planstandort der avisierten Combi-Erweiterung befindet sich lt. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Haselünne im Nahversorgungszentrum Meerstraße und ist als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Darüber hinaus verfügt der Standortbereich über eine fußläufige ÖPNV-Anbindung. Vor diesem Hintergrund erfüllt der Planstandort die Kriterien einer städtebaulich integrierten Lage entsprechend dem LROP/RROP.

■ Kongruenzgebot

Verkaufsflächen und Warensortiment müssen der zentralörtlichen Bedeutung und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes entsprechen. Eine Einzelhandelsneuansiedlung oder auch Erweiterung ist dann mit der planenden Gemeinde kongruent, wenn das geplante Vorhaben dem zentralörtlichen Auftrag der planenden Gemeinde entspricht und die wesentlichen Umsatzanteile aus dem Verflechtungsbereich der Gemeinde generiert werden.

Das Kongruenzgebot grundzentral wird im LROP 2017 als landesplanerisches Ziel definiert: *"In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral)."* (LROP 2017, Abschnitt 2.3 Ziffer 03, Satz 1).

Als grundzentraler Verflechtungsraum eines zentralen Ortes ist das jeweilige Gemeinde- oder Samtgemeindegebiet anzunehmen (vgl. LROP 2017, Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Satz 8). Eine Überschreitung im oben genannten Sinne liegt dann vor, *„wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde“* (LROP 2017, Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 5).

Das wirtschaftliche Einzugsgebiet des Planvorhabens konzentriert sich entsprechend den vorangehenden Ausführungen (vgl. Kapitel 6.3) mit einem prognostizierten Umsatzanteil von rd. 75% (Zone I und II) auf das Gemeindegebiet von Haselünne. Ein Umsatzanteil von max. rd. 25% stammt von außerhalb bzw. dem abgegrenzten Einzugsgebiet. Damit wird deutlich, dass der Großteil des zu erwartenden Umsatzes des erweiterten Combi-Marktes aus dem Gemeindegebiet von Haselünne (= grundzentraler Verflechtungsraum) rekrutiert wird, so dass das Kongruenzgebot als erfüllt angesehen werden kann.

■ Beeinträchtungsverbot:

Das Beeinträchtungsverbot legt ergänzend zum Kongruenzgebot fest, dass die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte (insbes. auch der Nachbarkommunen) und integrierter Versorgungsstandorte sowie der verbrauchernahen Versorgung nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf. *"Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden"* (LROP 2017, Abschnitt 2.3 Ziffer 08).

Im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass von der geplanten Combi-Erweiterung keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsfähigkeit und keine wesentliche Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen in der Gemeinde Haselünne sowie angrenzender Kommunen ausgehen wird. Das Beeinträchtungsverbot wird somit durch die avisierte Planung an der Ländener Straße in Haselünne eingehalten.

Auswirkungsanalyse Combi-Erweiterung in Haselünne

■ Abstimmungsgebot

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nach LROP 2017 interkommunal abzustimmen. Dies wird u.a. durch die Beteiligung potenziell betroffener Kommunen gewährleistet und erfolgt im weiteren Planverfahren.

Aus gutachterlicher Sicht steht damit das Planvorhaben im Einklang mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

8 Fazit

Für die städtebauliche Bewertung des Planvorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder die Nahversorgung in Wohngebieten gefährdet wird. Diese negativen Effekte wären dann zu unterstellen, wenn infolge der geplanten Combi-Erweiterung solche Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können. Dabei sind die in Bezug auf die in §11 Abs. 3 (2) BauNVO bezeichneten Auswirkungen, insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihre Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebes zu berücksichtigen.

Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass durch die geplante Combi-Erweiterung an der Lähdener Straße im Nahversorgungszentrum Meerstraße in der Stadt Haselünne keine negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnaher Versorgung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind und das Planvorhaben vor diesem Hintergrund auch außerhalb eines Kerngebiets oder eines gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO speziell festgesetzten Sondergebiets genehmigt werden kann.

Folgende Gründe sprechen zusammenfassend für diese Einschätzung:

- Es ist geplant, den auf dem Grundstück Lähdener Straße 4 in Haselünne ansässigen Combi Lebensmittel-Supermarkt umfassend zu modernisieren. Im Zuge der Überplanung soll die Verkaufsfläche (VKF) von heute insgesamt ca. 1.200 m² auf künftig bis zu 1.600 m² (inkl. Windfang / Leergutannahme / Bäckerei) erweitert werden.
- Die Angebotsausrichtung wird auch nach der Erweiterung primär bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegen. Durch die Erweiterungsmaßnahme sollen die Voraussetzungen für eine Diversifizierung des Nahversorgungsangebotes, eine großzügigere Warenpräsentation, eine verbesserte Kundenführung und eine Optimierung der internen Logistikabläufe geschaffen werden. Das Planvorhaben und die damit verbundene Optimierung des Marktauftrittes sind somit als bestandsichernde Maßnahmen zu bewerten, die der Stabilisierung der erreichten Marktposition dienen.
- Der Planstandort dient in erster Linie der wohnortnahen Versorgung für die im Kernstadtgebiet von Haselünne ansässige Wohnbevölkerung und das darüber hinaus gehende Gemeindegebiet von Haselünne.
- Rd. 75% des Umsatzes dürfte nach der Erweiterung mit Kunden aus dem Gemeindegebiet von Haselünne erzielt werden. Somit wird auch der erweiterte Combi-Lebensmittelmarkt ganz überwiegend eine Versorgungsfunktion für die in Haselünne lebende Wohnbevölkerung übernehmen.
- Durch Realisierung der Planung kann eine marktgerechte Sicherung der (fußläufigen) Versorgungsstruktur für die angrenzenden Wohngebiete auf Basis einer Modernisierung des Bestandsbetriebes erreicht werden.

Auswirkungsanalyse Combi-Erweiterung in Haselünne

- Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen beziehen sich in erster Linie auf die größeren Lebensmittelmärkte in Haselünne. Dies sind neben den im direkten Umfeld lokalisierten Discountern insbesondere die nächstgelegenen Filialen der Firmen Edeka und K&K. Weitere, deutlich geringere Umsatzumverteilungen, sind für die Lebensmittelmärkte im benachbarten Herzlake, Lähden oder Bawinkel zu prognostizieren.
- Im Rahmen der Auswirkungsanalyse konnte aufgezeigt werden, dass die durch die Neuaufstellung bzw. das Erweiterungsvorhaben maximal zu erwartenden Wettbewerbswirkungen in keinem Fall die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Betriebe infrage stellen werden. Städtebaulich relevante Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten und auch die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in Haselünne sowie den Nachbargemeinden werden durch die bestandssichernde Erweiterung des Combi-Marktes nicht tangiert. Vielmehr unterstützt das Planvorhaben die im gemeindlichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept formulierten Handlungsempfehlungen zur Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums Meerstraße in Haselünne.
- Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO können nach den Ergebnissen der Analyse somit ausgeschlossen werden.
- Darüber hinaus ist das Planvorhaben mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung (LROP Niedersachsen 2017 sowie RROP LK Emsland 2010) als kompatibel zu bewerten.

Hamburg, im Januar 2022

BBE Handelsberatung GmbH



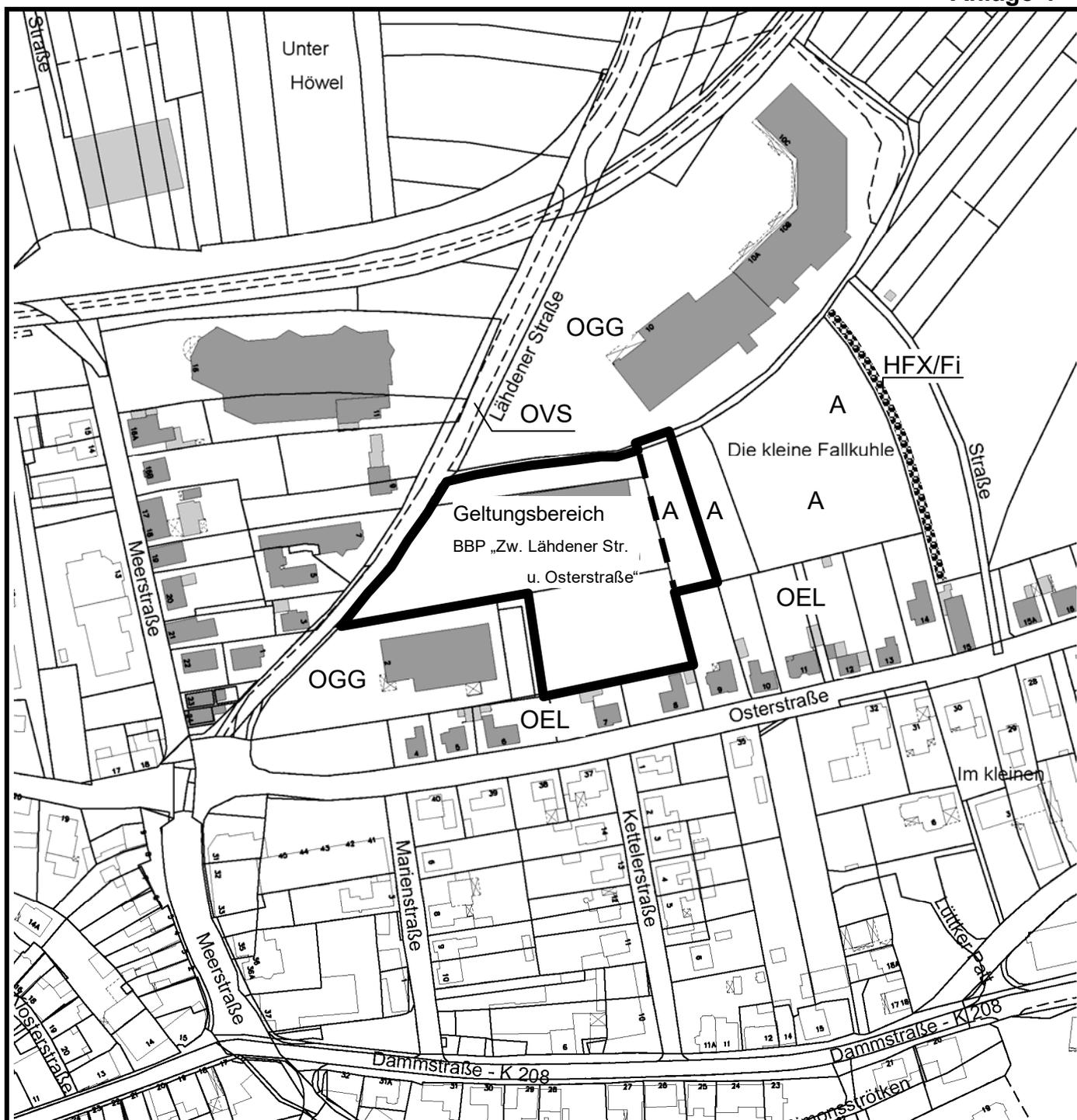
i. V. Oliver Ohm



i. V. Leif Krägenau

Bebauungsplan Nr. 52.5
“Zwischen Ländener Straße und Osterstraße,
1. Erweiterung“
der Stadt Haselünne

- Schalltechnischer Bericht -



Legende:

Biotoptypen nach DRACHENFELS (2011)

- A Ackerfläche
- HFx Feldhecke mit standortfremden Gehölzen
- OGG vorhandene Verbrauchermärkte
- OEL Locker bebautes Einzelhausgebiet
- OVS Straße

Hauptbestandsbildner:

- Fi Fichte und Blaufichte

Stadt Haselünne

Anlage 4
 der Begründung
 zum
Bebauungsplan Nr. 52.5
„Zwischen Ländener Straße
und Osterstraße,
1. Erweiterung“

Plangebiet

Biotoptypen