
MEP PEN MAG DICH

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 12.1

**„Sondergebiet EDEKA-Verbrauchermarkt an der
Esterfelder Stiege“**

(zugleich teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Esterfelder Forst“

Stadt Meppen

- Abschrift -

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG	4
2.	PLANUNTERLAGE.....	4
3.	GELTUNGSBEREICH	4
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN	4
4.1	Raumordnerische Vorgaben	4
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	11
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	11
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	13
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	14
7.	VERFAHREN / ABWÄGUNG	15
8.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	27
8.1	Art der baulichen Nutzung	27
8.2	Maß der baulichen Nutzung.....	27
8.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	28
8.4	Verkehrsflächen / Ein- und Ausfahrten	29
8.5	Zulässigkeit von Stellplätzen	29
8.6	Erhalt von Einzelbäumen	29
8.7	Stellplatzbegrünung	29
8.8	Immissionsschutz.....	29
8.9	Flächenübersicht.....	30
9.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	30
9.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	30
9.2	Wasserwirtschaft.....	30
9.3	Verkehr / ÖPNV	30
9.4	Wirtschaft	31
9.5	Immissionsschutz.....	31
9.6	Denkmalschutz	31
9.7	Ver- und Entsorgung.....	31
10.	HINWEISE	32
11.	RECHTSFOLGEN	32
12.	UMWELTBERICHT	33
12.1	Einleitung	33
12.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	33
12.1.2	Ziele des Umweltschutzes	34
12.1.2.1	Landschaftsrahmenplan	34
12.1.2.2	Landschaftsplan	35
12.1.3	Schutzgebiete und -objekte	35
12.1.4	Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes	35
12.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	36
12.2.1	Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft	36
12.2.2	Zusammenfassende Darstellung	42

12.2.3	Besonderer Artenschutz	42
12.2.4	Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	43
12.2.5	Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung	43
12.2.5.1	Darstellung der grundlegenden vorhabenbezogenen Auswirkungen.....	43
12.2.5.2	Voraussichtliche schutzgutbezogene Beeinträchtigungen	44
12.2.5.3	Zusammenfassende Darstellung	48
12.2.6	Eingriffsbilanz.....	48
12.2.6.1	Rechtliche Grundlagen	48
12.2.6.2	Darlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.....	49
12.2.6.3	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	50
12.2.6.4	Kompensationsmaßnahmen	51
12.2.7	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	51
12.2.8	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j).....	52
12.3	Zusätzliche Angaben	52
12.3.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren	52
12.3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	53
12.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	53
12.3.4	Referenzliste der verwendeten Quellen.....	54
Anhang I:	Stellungnahme zur geplanten Erweiterung der Edeka-Filiale in Meppen-Esterfeld (GMA, Köln, Stand: 25.06.2021)	
Anhang II:	Fachbeitrag Schallschutz (RP Schalltechnik, Osnabrück, Stand: 02.09.2021)	

1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen in seiner Sitzung am 25.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 „Sondergebiet EDEKA - Verbrauchermarkt an der Esterfelder Stiege“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist unter Verwendung einer vom Katasteramt Meppen zur Verfügung gestellten Katastergrundlage im Maßstab 1:1.000 erstellt worden.

3. GELTUNGSBEREICH

Das ca. 0,9 ha große Plangebiet befindet sich im Ortsteil Esterfeld der Stadt Meppen, südlich der Esterfelder Stiege und nördlich der Straße Am Stadtforst. Die räumliche Lage des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Abbildung, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.



Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

4.1 Raumordnerische Vorgaben

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen** (LROP) formuliert und werden im **Regionalen Raumordnungsprogramm für**

den Landkreis Emsland (RROP) konkretisiert. Im RROP können darüber hinaus weitere Ziele festgelegt werden. Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind zudem die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Während für die Bauleitplanung an die **Ziele** (nachfolgend in **Fett-** und *Kursiv*schrift) der Raumordnung eine Anpassungspflicht besteht, sind *Grundsätze* (nur *Kursiv*schrift) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Im Folgenden sind die für die vorliegende Planung relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung aufgeführt.

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels

2.3 01 *„Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.“*

Die vorliegende Bauleitplanung trägt dazu bei einen vorhandenen Nahversorgungsstandort zu erhalten und zu modernisieren. Dadurch kann das Angebot für die Versorgung der angrenzenden Wohngebiete erhalten bzw. verbessert werden.

2.3 10 *„Abweichend von Ziffer 02 Satz 1 sowie den Ziffern 03 bis 05 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente auf mindestens 90 vom Hundert der Verkaufsfläche periodische Sortimente sind, auch zulässig, wenn*

- *sie an Standorten errichtet werden, die im Regionalen Raumordnungsprogramm als Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung festgelegt sind,*
- *sie den Anforderungen der Ziffern 07 (Abstimmungsgebot) und 08 (Beeinträchtigungsverbot) entsprechen,*
- *sie im räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Ortskern oder mit Wohnbebauung liegen und*
- *ihr jeweiliges Einzugsgebiet den zu versorgenden Bereich im Sinne des Satzes 4 nicht überschreitet. [...]“*

In der Begründung des LROP wird dazu ausgeführt:

„Keine Einzelhandelsgroßprojekte sind Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung. Sie befinden sich auch in Siedlungsgebieten außerhalb der Zentralen Orte, sind Wohngebieten räumlich funktional direkt zugeordnet und dienen überwiegend der Versorgung im fußläufigen Nahbereich, auch für die in der Mobilität eingeschränkten Bevölkerungsgruppen. Zur Sicherstellung, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte sowie die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind, sind die Voraussetzungen, unter denen ein Vorhaben als Betrieb der wohnortbezogenen Nahversorgung angesehen werden kann, eng zu fassen. Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung sind nur solche, die nachweislich einen überwiegend fußläufigen Einzugsbereich aufweisen. Zur Bestimmung der fußläufigen Erreichbarkeit ist eine maximale Gehzeit von 10 Minuten zugrunde zu legen, dies entspricht einer Entfernung von 700 bis maximal 1.000 m. Ein überwiegend fußläufiger Einzugsbereich liegt vor, wenn der Vorhabenumsatz zu mehr als 50 % mit Kaufkraft aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld des Betriebes erzielt wird. Als Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung können nur solche gelten, die auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten. Dies sind die periodischen Sortimente im Sinne von Ziffer 03 Satz 7 (vor allem Lebensmittel und Drogeriewaren); aperiodische Sortimente fallen nicht hierunter. Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung dürfen die Schwelle der Großflächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche im Einzelfall auch überschreiten. Für Betriebe, die diese genannten Voraussetzungen erfüllen und somit Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung darstellen, wird generalisierend angenommen, dass sie keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben.“

Bereits in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Meppen (Stand: 23.03.2018, GMA, Köln) wurde ein Modernisierungsbedarf für den jetzigen EDEKA-Standort konstatiert. Der Handlungsbedarf wurde wie folgt beschrieben:

„Aufgrund seiner zentralen Lage innerhalb des Wohngebietes Esterfeld ist die Bestandssicherung von Edeka anzustreben. Edeka weist derzeit eine vergleichsweise kleine Verkaufsfläche auf. Zu berücksichtigen ist, dass sich Edeka außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches befindet. Ausnahmsweise wäre jedoch die Erweiterung möglich, wenn der Nachweis gemäß LROP-VO 2017 gebracht wird, dass es sich nicht um ein Einzelhandelsgroßprojekt handelt. Neben kleinflächigen Betrieben sind dies Betriebe, die der wohnortnahen Versorgung dienen und zu mind. 90 % der Verkaufsfläche Lebensmittel und Drogeriewaren (=Periodischer Bedarf) aufweisen und ihren Umsatz zu mind. 50 % aus einem fußläufigen Einzugsgebiet erwirtschaften. Im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes wurde die Versorgungsbedeutung des Marktes überprüft. Es handelt sich um einen reinen Nahversorger, d. h. um einen nicht raumbedeutsamen Einzelhandelsbetrieb. Eine Erweiterung und Modernisierung des Marktes ist zu empfehlen“ (Seite 52).

Im Rahmen einer aktuellen Stellungnahme zum vorliegenden Bauleitplanverfahren wurde der Einzugsbereich sowie die vorhandene Kaufkraft des geplanten Einzelhandelsstandortes näher untersucht (Stellungnahme zur geplanten Erweiterung der Edeka-Filiale in Meppen-Esterfeld, GMA, Köln, Stand: 25.06.2021)).

Bei der Ermittlung des fußläufigen Einzugsbereiches wurde eine maximale Gehzeit von 10 Minuten zu Grunde gelegt (siehe nachfolgende Abbildung).

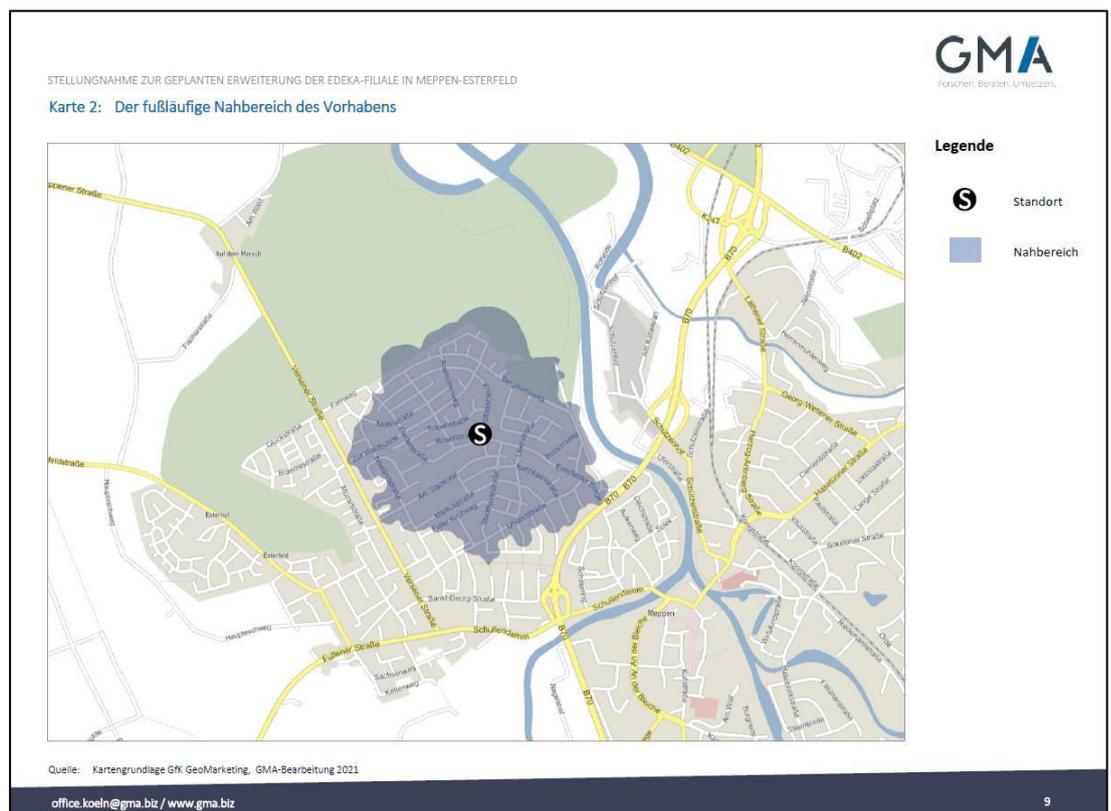


Abb. 2: Räumliche Lage des Plangebietes

Dem fußläufigen Nahbereich des geplanten Lebensmittelmarktes ordnet der Gutachter 3.740 Einwohner zu. Perspektivisch werden im direkten Umfeld des Plangebietes auf dem ehemaligen Sportgelände des SV Union Meppen weitere ca. 50 bis 60 Wohneinheiten für etwa 140 Einwohner entstehen, so dass das Nachfragepotenzial zukünftig noch etwas ansteigen wird.

Im Rahmen einer Umsatzprognose wurde ein Marktanteil von 58 % aus dem fußläufigen Einzugsbereich ermittelt. Damit wird das im LROP genannte Kriterium, dass mindestens 50 % des Umsatzes aus dem direkten Umfeld eines Nahversorgers stammen müssen, erfüllt.

Da das Vorhaben zur wohnortbezogenen Nahversorgung keine überörtlichen Auswirkungen hat (siehe auch nachfolgende Ausführungen), ist die vorliegende Bauleitplanung nicht an die raumordnerischen Ge- und Verbote (Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Abstimmungsgebot, Beeinträchtigungsverbot) zur Entwicklung von Einzelhandelsgroßprojekten anzupassen.

Exkurs:

Die als Ziele im LROP genannten Ver- und Gebote beziehen sich auf großflächige Einzelhandelsvorhaben, die der Steuerung durch die Raumordnung unterliegen. Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird die Realisierung eines Nahversorgers planerisch vorbereitet, der im Wesentlichen die wohnortnahe Grundversorgung im Ortsteil Esterfeld sichern soll. Sofern das Vorhaben nicht nur unwesentliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO hätte, wäre es ein Einzelhandelsgroßprojekt, das der Steuerung durch die Raumordnung unterliegen würde. Daher ist zur Einordnung als Nahversorgungsprojekt nachzuweisen, dass keine wesentlichen Auswirkungen durch die vorliegende Bauleitplanung entstehen können.

„Auswirkungen [...] sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich [...], auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt“ (§ 11 BauNVO Abs. 3).

1. „Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“:

Entsprechend den Bestimmungen des § 3 BImSchG sind *„schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne dieses Gesetzes [...] Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.“*

Da es sich bei den durch die vorliegende Bauleitplanung vorbereiteten Nutzungen (im Wesentlichen großflächige Lebensmittel-Verbrauchermärkte mit nachversorgungsrelevanten Sortimenten) um typische Nahversorger handelt, die üblicherweise in direktem Umfeld des zu versorgenden Siedlungsbereiches angeordnet sind, um die angestrebte Funktion zu erfüllen, ist nicht davon auszugehen dass von ihnen erhebliche Emissionen z. B. durch Veränderungen der natürlichen Luftzusammensetzung, Licht oder Erschütterungen verursacht werden. Lediglich durch An- und Abfahrtsverkehr zu dem geplanten Nahversorgungsmarkt sowie den Lieferverkehr könnten Schallemissionen verursacht werden, die nachteilige Auswirkungen auf die Umgebung und die vorgesehenen Nutzungen in den oberen Geschossen oder die Umgebung haben könnten. Daher wird zu deren Schutz im Bebauungsplan festgesetzt, dass der Lieferbereich einzuhausen ist. Erhebliche Belastungen schutzbedürftiger Nutzungen sind daher nicht zu befürchten.

2. „Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung“

Der „infrastrukturellen Ausstattung“ sind die Erschließungsanlagen, die örtlichen und überörtlichen Verkehrseinrichtungen, insbesondere des ÖPNV, die schadlose Abwasserbeseitigung, die Abfallbeseitigung, die Feuerwehr, der Rettungsdienst, die Versorgung mit Energie, Wasser und Wärme etc. zuzurechnen.

Für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes werden im Bereich der Esterfelder Stiege sowie der Straße Am Stadforst die Grundstückszufahrten neu geordnet. Dazu ist es erforderlich, die jeweiligen Bordsteinabsenkungen zu verlegen und die Pflasterung sowie in einem

Teilabschnitt auch die Lage der Fußwege anzupassen. Zudem muss ein Buswartehäuschens an der Esterfelder Stiege versetzt werden, um die Verlegung einer Grundstückszufahrt zu ermöglichen. Für den Lieferverkehr soll unmittelbar neben der neuen Lieferzufahrt an der Straße Am Stadtforst eine LKW-Wartespur im Straßenseitenbereich angelegt werden.

Die geschilderten Maßnahmen stellen nur geringfügige Anpassung der vorhandenen Verkehrsanlagen dar und haben keine Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung des Umfeldes des Plangebietes.

Negative Auswirkungen auf die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind ebenfalls nicht ersichtlich, da das Plangebiet bereits erschlossen ist und innerhalb des Siedlungszusammenhangs liegt.

3. „Auswirkungen auf den Verkehr“

Das Plangebiet wird, wie bisher, über die Straßen Esterfelder Stiege und Am Stadtforstverkehrlich erschlossen. Die Zufahrtsbereiche sind zeichnerisch in der Planzeichnung räumlich genau verortet, so dass der An- und Abfahrtsverkehr geordnet wird. Als begleitende Maßnahmen sind die Verlegung eines Buswartehäuschens an der Esterfelder Stiege sowie die Anlage eines Parkstreifens für wartende Lieferfahrzeuge an der Straße Am Stadtforst vorgesehen. Durch diese Maßnahmen können negative Auswirkungen auf den Verkehr vermieden werden.

Die Anzahl der Stellplätze wird sich von gegenwärtig etwa 85 auf zukünftig 115 zuzüglich 10 Stellplätze für Büros und Wohnungen erhöhen. Dies entspricht etwa 40 zusätzlichen Stellplätzen und damit einem Anstieg von 48 %. Aus städtebaulicher Sicht ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Straßen ausreichend leistungsfähig sind und den zusätzlichen Verkehr aufnehmen können, so dass sich auch hier keine negativen Auswirkungen ergeben.

4. „Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich“

Bereits in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Meppen (Stand: 23.03.2018, GMA, Köln) wurde ein Modernisierungsbedarf für den jetzigen EDEKA-Standort konstatiert und die Modernisierung des Marktes zur Sicherung der Nahversorgung empfohlen.

Insofern trägt die Neuordnung des Standortes zur Stabilisierung der Grundversorgung der Bevölkerung in Einzugsgebiet bei.

5. „Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden“

Im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme wurden die Auswirkungen des geplanten Nahversorgungsmarktes auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Meppen überprüft.

Die ermittelten Umverteilungsquoten liegen mit 1 bis 6 % deutlich unterhalb der als kritisch einzuschätzenden 10 %- Schwelle und werden vom Gutachter als verträglich eingeschätzt.

„Mit der geplanten Erweiterung der Edeka-Filiale (um ca. 475 m² Verkaufsfläche, ca. 15 m² bei den Konzessionären) wird zwar formal die Schwelle der Großflächigkeit überschritten, wenngleich es sich um ein nicht raumbedeutsames Vorhaben handelt.

Durch das Vorhaben werden geringfügige Umsatzumverteilungen ausgelöst. Die Versorgungsstrukturen und Funktionsflächigkeit in den Nahversorgungszentren Marienstraße / Schullendam und Fürstenbergstraße sowie im Hauptzentrum Innenstadt werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Vielmehr wird durch die Erweiterung der Edeka-Filiale und die Optimierung der Konzessionäre die fußläufige Nahversorgung der umliegenden Wohnquartiere in Esterfeld aufgewertet und die Konkurrenzfähigkeit des Marktes gewährleistet.“ (Stellungnahme zur geplanten Erweiterung der Edeka-Filiale in Meppen-Esterfeld, GMA, Köln, Stand: 25.06.2021).

Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche benachbarte Kommunen sind nicht ersichtlich.

6. „Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt“

Das Ortsbild der Siedlungsbereiche im Plangebiet sowie angrenzend an das Plangebiet wird im Wesentlichen durch neuzeitliche Gebäude und moderne Ziergärten geprägt.

Durch den weitestgehenden Erhalt der vorhandenen Bäume sowie die im Bebauungsplan festgesetzte Stellplatzbegrünung werden Eingriffe in den Naturhaushalt vermieden und die Stellplatzfläche gegenüber dem Ist-Zustand aufgewertet.

Zudem führt die geplante Neuordnung des Standortes mit dem Abriss alter, nicht mehr den aktuellen energetischen Anforderungen entsprechender Gebäude, und der Neubau zu positiven Auswirkungen auf das Ortsbild. Festsetzungen zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse sowie zur maximalen baulichen Höhe sorgen dafür, dass sich die Gebäude in das Siedlungsumfeld einfügen.

Auswirkungen auf den Naturhaushalt ergeben sich nicht, da nach bisher geltendem Planungsrecht die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968 bzw. 1978 anzuwenden ist.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO 4 (Fassung 1968 und 1978) werden *„Auf die zulässige Grundfläche [...] die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 nicht angerechnet. Das gleiche gilt für Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.“*

Insofern wäre theoretisch eine Vollversiegelung der jetzigen Sondergebietsfläche möglich. Ausgenommen wäre nur die öffentliche Grünfläche entlang der Straße Am Stadforst. Faktisch wurde die Möglichkeit zur Versiegelung auch fast vollständig ausgenutzt, denn nur ein schmaler Grundstücksstreifen entlang der Esterfelder Stiege mit dem Baumbestand ist frei von Bauungen.

Wie im Umweltbericht ermittelt wurde, ist von den betrachteten Schutzgütern keines von kompensationserheblichen Beeinträchtigungen betroffen. Durch die Umsetzung des vorliegenden Planvorhabens steigt vielmehr der Flächenwert des Plangebiets im Vergleich zu dem bisherigen Bestand um 1.039 Werteinheiten, was einer moderaten Verbesserung der ökologischen Situation im Plangebiet gleichkommt.

Fazit:

Wie vorstehend erläutert, ist davon auszugehen, dass das zukünftig mögliche Vorhaben nur unwesentliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO haben wird, so dass es zwar wegen der im Bebauungsplan festgesetzten Größe der Verkaufsflächen als „Einzelhandelsgroßprojekt“ einzustufen ist, jedoch aufgrund der ausschließlichen Nahversorgungsfunktion nicht der Steuerung durch die Raumordnung unterliegt. Insofern sind für die vorliegende Bauleitplanung die raumordnerischen Ge- und Verbote (Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Abstimmungsgebot, Beeinträchtigungsverbot) zur Entwicklung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht relevant.

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2010 (RROP) des Landkreises Emsland enthält nachfolgend erläuterte raumordnerische Grundsätze und Ziele¹, die für die vorliegende Planung relevant sind.

¹

Der § 3 des Raumordnungsgesetzes (ROG) enthält folgende Begriffsdefinitionen:

„Ziele der Raumordnung: verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen (§ 7 Abs. 2 [ROG]) textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes.“

„Grundsätze der Raumordnung: Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen; Grundsätze der Raumordnung können durch Gesetz oder als Festlegung in einem Raumordnungsplan (§ 7 Abs. 1 und 2 [ROG]) aufgestellt werden.“

In der gesamträumlichen Siedlungsstruktur wird dem zentralen Siedlungsgebiet der Stadt Meppen die Funktion eines **Mittelzentrums** (RROP 2.2 03) zugewiesen. Zudem ist die Stadt als *Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten* (RROP 2.1 05), *Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten* (RROP 2.1 05) und *Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus* (RROP 2.1 05) ausgewiesen.

Damit besitzt die Stadt auch einen besonderen Versorgungsauftrag, der über den für das eigene Stadtgebiet hinaus geht. In Mittelzentren sind „*zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf zu sichern und zu entwickeln. Darüber hinaus haben sie für die dortige Bevölkerung und Wirtschaft zusätzlich die grundzentrale Versorgung zu leisten*“ (RROP 2.2 03).

Das Plangebiet selbst ist als *Vorhandene Bebauung / Bauleitplanerisch gesicherter Bereich* (RROP 2.2 01) gekennzeichnet.

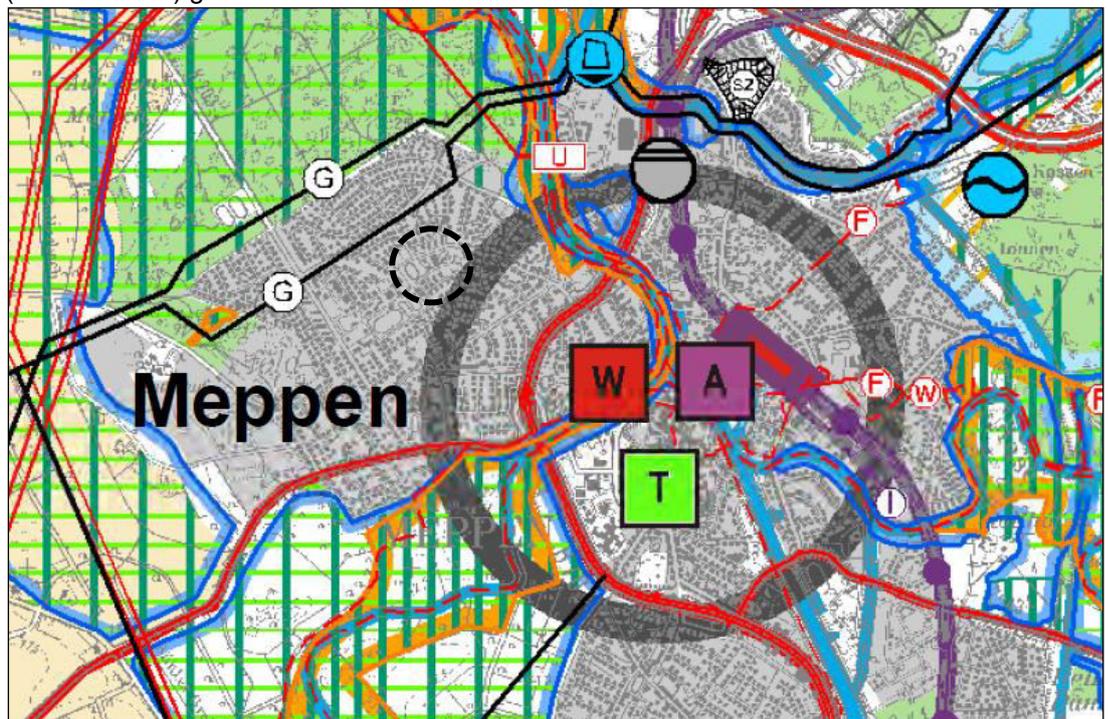


Abb. 3: Auszug aus dem RROP des Landkreises Emsland (Plangebiet ist mit einem gestricheltem Kreis gekennzeichnet)

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

2.1 01 „*Der räumlichen Integration von Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Freizeit ist als Ziel der Siedlungsentwicklung noch stärkere Bedeutung beizumessen.*“

Die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung beabsichtigte Neuordnung und Stärkung eines wohnortbezogenen Nahversorgungsstandortes trägt dazu bei, ausgeglichene Versorgungsstrukturen aufrecht zu erhalten und die individuelle Vereinbarkeit von Wohnen, Arbeiten und Versorgung zu verbessern.

3.1 Bodenschutz

3.1 03 „*Einer weitergehenden Bodenversiegelung soll entgegengewirkt werden. Die Schließung bestehender Baulücken soll, bei Wahrung der charakteristischen örtlichen Siedlungsstruktur, Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich haben. Für die Ansiedlung neuer Gewerbe- und Industriebetriebe sollen brachgefallene Industrie- und Gewerbeflächen in Form einer Wiedernutzung stärker eingebunden werden.*“

Die Neustrukturierung des Nahversorgungsstandortes beinhaltet auch die Möglichkeit, von z. B. Büro- oder Wohnnutzungen in den Obergeschossen der zukünftigen Gebäude, so dass dadurch dem Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund- und Boden Rechnung getragen wird.

Durch die vorliegende Bauleitplanung soll die Neuordnung eines etablierten Standortes zur Nahversorgung bauleitplanerisch vorbereitet werden. Wie den vorstehenden Erläuterungen zu entnehmen ist, werden die raumordnerischen Vorgaben berücksichtigt.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Meppen ist das Umfeld des Plangebietes überwiegend als *Wohnbaufläche* dargestellt (siehe nachfolgende Abbildung). Das Plangebiet selbst weist eine Darstellung als *gemischte Baufläche* auf. Es ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 erfolgen soll. Im Rahmen der 120. Flächennutzungsplanänderung ist die Darstellung einer *Sonderbaufläche* (S) mit der Zweckbestimmung „*Großflächiger Einzelhandel*“ vorgesehen. Insofern wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

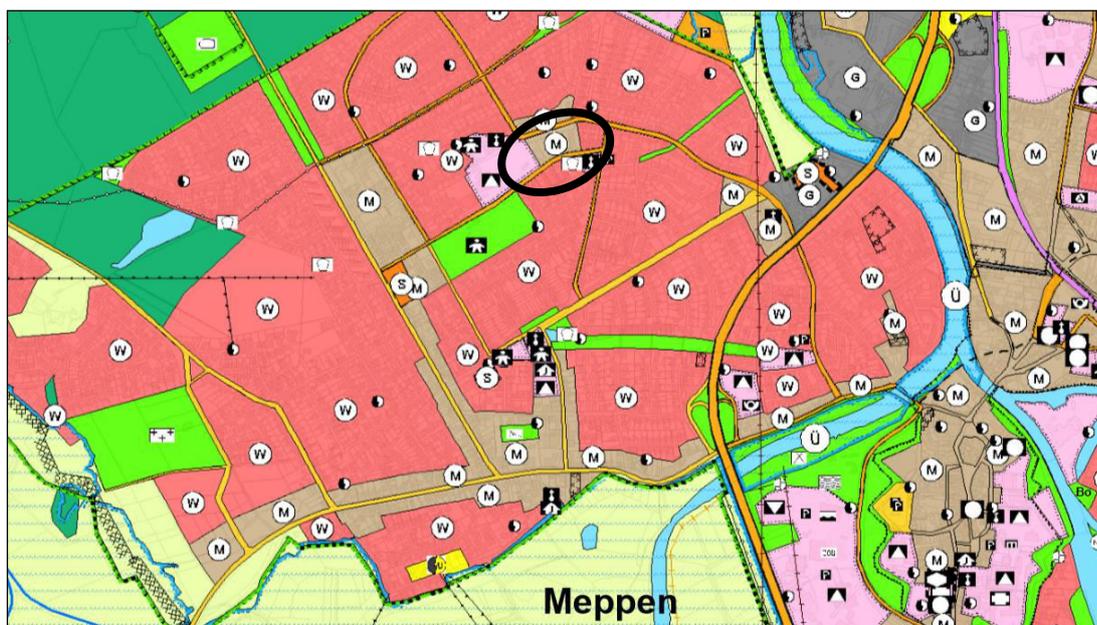


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Meppen (Plangebiet ist schwarz umrandet)

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Bereich des Plangebietes liegt der Bebauungsplan Nr. 12 „Esterfelder Forst“, der am 19.12.1968 Rechtskraft erlangte, vor. Dieser wurde zwischenzeitlich mehrmals geändert. Für den Bereich der vorliegenden Bauleitplanung sind der Ursprungsbebauungsplan, die 2. vereinfachte Änderung sowie die 6. Änderung relevant.

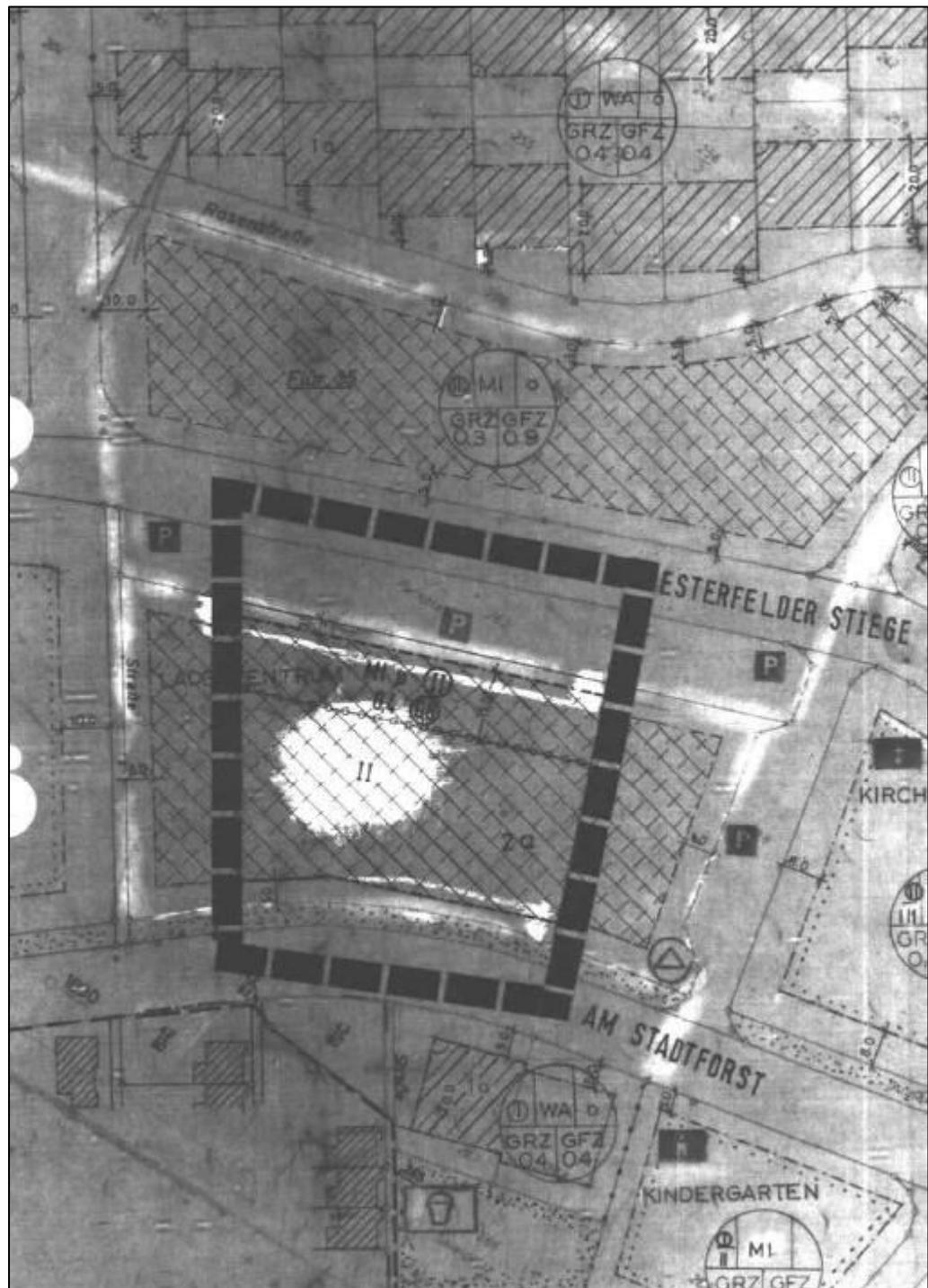


Abb. 5: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 12 „Esterfelder Forst“, 2, vereinfachte Änderung
 Der Ursprungsbebauungsplan umfasst einen größeren Bereich zwischen den Straßen Zur Waldbühne, Neelandstraße, Am Stadtforst und Berhamsweg. Er setzt im Wesentlichen großflächig *Allgemeine Wohngebiete* fest. Im direkten Umfeld des Plangebietes (siehe auch nachfolgende Abbildung) werden nördlich der Esterfelder Stiege ein *Mischgebiet* und an der Straße am Stadtforst *Flächen für den Gemeinbedarf* mit den Zweckbestimmungen „Kirche“, „Kindergarten“ sowie „Schule“ festgesetzt. Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden

unmittelbar an der Straße Esterfelder Stiege gelegen Flächen überplant, die als *öffentliche Parkfläche* festgesetzt sind.

Die 2. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Esterfelder Forst“ erlangte am 15.05.1977 Rechtskraft und umfasst den zentralen und größten Bereich des jetzigen Plangebietes. Er setzt ein *Mischgebiet* mit einer *Grundflächenzahl* (GRZ) von 0,4 und einer *Geschossflächenzahl* (GFZ) von 0,6 sowie eine *offene Bauweise* fest, in der Gebäude bis zu einer Länge von 50,0 m mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden dürfen. Die Gebäude dürfen im südlichen Teil maximal zwei *Vollgeschosse* aufweisen, während im nördlichen Teil zwei Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben sind. Die beiden Bereiche sind durch eine Nutzungsgrenze parallel zur Straße Esterfelder Stiege räumlich festgelegt. Im Norden setzt der Bebauungsplan analog zum Ursprungsplan eine *öffentliche Parkfläche* fest.

Parallel zur Straße Am Stadforst beinhaltet der Bebauungsplan zudem die Festsetzung einer schmalen *öffentlichen Grünfläche*.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Esterfelder Forst“ wurde am 15.03.1984 bekannt gemacht und erlangte damit Rechtskraft.

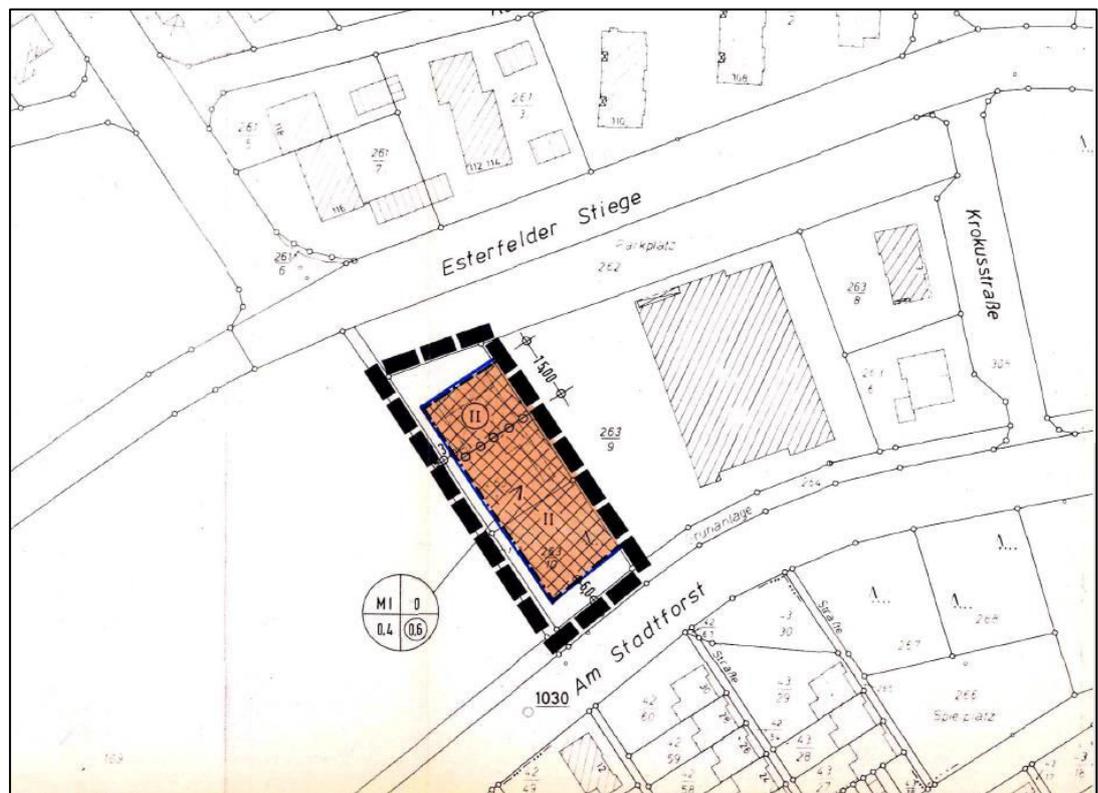


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 12 „Esterfelder Forst“, 6. Änderung

Die bisherige Festsetzung eines *Mischgebietes* mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,6 sowie die *offene Bauweise* wurden unverändert beibehalten. Inhalt der Änderung war die Gliederung des *Mischgebietes* in einen 15,0 m breiten Bereich, der analog zu den östlich angrenzenden Flächen zwingend zweigeschossig zu bebauen ist, sowie die Zulässigkeit von bis zu zwei Vollgeschossen im übrigen *Mischgebiet*.

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das ca. 9.087 m² große Plangebiet befindet sich im Ortsteil Esterfeld der Stadt Meppen. Das Umfeld des Plangebietes wird überwiegend durch Wohngebiete geprägt, die in den 1970er Jahren entwickelt wurden. Insbesondere nördlich der Esterfelder Stiege sowie östlich des

Plangebietes wird die Bestandsbebauung durch zwei bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser geprägt. Sonst dominieren Einzel- und Doppelhäuser den Gebäudebestand im Ortsteil. Westlich des Plangebietes befinden sich zudem Sportanlagen sowie die Anne-Frank-Oberschule.

Mit der Haltestelle „Weinhaus Hülsmann“ der Stadtbuslinie 3 an der Esterfelder Stiege, die sich unmittelbar am Rand des Geltungsbereiches befindet, ist eine sehr gute Anbindung an das ÖPNV-System vorhanden.

Das Plangebiet selbst ist bereits vollständig bebaut. Der größte Teil wird von einem Lebensmittel-Verbrauchermarkt sowie den dazugehörigen Stellplätzen eingenommen. Der westliche Teil des Plangebietes ist mit einem Gebäude bebaut, in dem ein Weinhandelsgeschäft untergebracht ist.

Entlang der Esterfelder Stiege ist eine Baumreihe vorhanden, die prägend für das Ortsbild ist. Parallel zu den Bäumen an der Esterfelder Stiege ist im Plangebiet eine fast durchgehende Stellplatzreihe angeordnet.

Außerhalb des Plangebietes, entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze sowie innerhalb des Straßenbegleitgrüns an der Straße Am Stadforst, sind weitere Bäume vorhanden.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Anlass für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Anfrage eines Investors zur Erweiterung des im Plangebiet ansässigen Nahversorgers und Vergrößerung der gegenwärtig etwa 1.075 m² großen Verkaufsfläche auf 1.550 m². Zudem sollen wie bisher ergänzend ein Floristikgeschäft sowie ein Backshop bzw. ein Gastronomiebetrieb mit Sitzbereich das Angebot an dem Nahversorgungsstandort abrunden. Das Gebäude westlich des jetzigen Nahversorgers soll zu Gunsten des geplanten Neubaus abgerissen und der dort ansässige Weinhandel in das neue Gebäude integriert werden. Zudem ist zur Abrundung des Angebotes die Ansiedlung einer Apotheke vorgesehen. Diese Neuordnung des Nahversorgungsstandortes entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt, da bereits in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Meppen (Stand: 23.03.2018, GMA, Köln) ein Modernisierungsbedarf für den jetzigen EDEKA-Standort konstatiert wurde.

Ein Konzept für die Neuordnung des Standortes wurde bereits erarbeitet. Demnach werden zur Erweiterung des Nahversorgungsstandortes das westlich des jetzigen Lebensmittel-Verbrauchermarktes gelegene Flurstück 263/16, das südlich der Esterfelder Stiege gelegene Flurstück 262 sowie ein Teil des an der Straße Am Stadforst gelegenen Flurstückes 264 in das Standortkonzept einbezogen.

Der geplante Neubau eines Lebensmittel-Verbrauchermarktes, einschließlich der räumlichen Erweiterung, ist im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht möglich.

Es ist daher vorgesehen, im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Gebäudes für Lebensmittel-Nahversorger mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.550 m², für Backshops/ gastronomische Betriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 155 m² (davon 50 m² reine Verkaufsfläche) sowie für Floristikgeschäfte mit einer Verkaufsfläche von maximal 60 m² und den zugehörigen Stellplätzen zu schaffen. Zudem soll das bereits vorhandene Weinhandelsgeschäft in die Neuordnung des Standortes mit einer Verkaufsfläche inklusive Präsentationsflächen von maximal 270 m² (davon 160 m² reine Verkaufsfläche) integriert und eine Apotheke (50 m² Verkaufsfläche) neu angesiedelt werden. Die vorgenannten Nutzungen sollen ausschließlich im Erdgeschoss des zukünftigen Gebäudes zulässig sein, um eine barrierefreie Zugänglichkeit zu ermöglichen. Nebenräume, wie z. B. Sozial- und Verwaltungsräume, dürfen auch im 1. Obergeschoss realisiert werden. Darüber hinaus sind Räume für freiberuflich Tätige und solche Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben sowie Arztpraxen und Wohnungen zulässig, um das Angebot an diesem Standort zu erweitern. Sofern ein Staffelgeschoss realisiert wird, sind in diesem ausschließlich Wohnungen zulässig.

Entsprechend § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Aufgrund der bereits vorhandenen baulichen Nutzungen sowie des geltenden Planungsrechts handelt es sich bei der vorgesehenen Neuordnung des etablierten Nahversorgungsstandortes um eine innerörtliche Maßnahme, die dazu beiträgt mit Grund und Boden sparsam umzugehen und eine nachhaltige Entwicklung zu fördern.

7. VERFAHREN / ABWÄGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat den Aufstellungsbeschluss gefasst und der Vorentwurfsfassung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 „Sondergebiet EDEKA -Verbrauchermarkt an der Esterfelder Stiege“ sowie der Kurzbegründung zugestimmt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde anhand der Vorentwurfsfassung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 „Sondergebiet EDEKA -Verbrauchermarkt an der Esterfelder Stiege“ sowie der Kurzbegründung im Rahmen einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 14.04.2021 bis zum 17.05.2021 durchgeführt.

Es wurden keine Stellungnahmen mit Anregungen oder Hinweise abgegeben.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde anhand der Vorentwurfsfassung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 „Sondergebiet EDEKA -Verbrauchermarkt an der Esterfelder Stiege“ sowie der Kurzbegründung in der Zeit vom 14.04.2021 bis zum 17.05.2021 durchgeführt.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden bei der Ausarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 12.1 „EDEKA-Verbrauchermarkt an der Esterfelder Stiege“ für die öffentliche Auslegung berücksichtigt (raumordnerische Abstimmung, gutachterliche Stellungnahme zur Verträglichkeit in Bezug auf Versorgungsstrukturen, Überprüfung des Gebietstypus, Luftbildauswertung zu Kampfmitteln).

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Meppen hat in seiner Sitzung am 17.06.2021 der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 „Sondergebiet EDEKA -Verbrauchermarkt an der Esterfelder Stiege“ sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde anhand der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 „Sondergebiet EDEKA -Verbrauchermarkt an der Esterfelder Stiege“ sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht im Rahmen einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 13.07.2021 bis zum 13.08.2021 durchgeführt.

Es wurde eine Stellungnahme abgegeben. Diese bezog sich auf mögliche Emissionen und Geräuschbelastungen für die östlich angrenzenden bebauten Grundstücken durch die geplante Nutzung. Daraufhin wurde im Rahmen des Fachbeitrag Schallschutz (RP Schalltechnik, Osnabrück, Stand: 02.09.2021), der als Anlage der Begründung beigefügt ist, die Schallsituation in Bezug auf die Neuordnung des Einzelhandelsstandortes genauer überprüft.

Der Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass sich im Bereich der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen keine relevanten Auswirkungen ergeben.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde anhand der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 „Sondergebiet

EDEKA -Verbrauchermarkt an der Esterfelder Stiege“ sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht in der Zeit vom 13.07.2021 bis zum 13.08.2021 durchgeführt.

Folgende Anregungen und Hinweise wurden vorgebracht und entsprechend der Abwägung in die Entwurfsfassung eingearbeitet.

Landkreis Emsland

Raumordnung

Gegen die geplante Bauleitplanung bestehen keine grundsätzlichen raumordnerischen Bedenken. Um Missverständnissen vorzubeugen, sollten jedoch die tatsächlichen Verkaufsflächen des Backshops und der Weinhandlung korrekt in die textlichen Festsetzungen (1.2) übernommen und nicht erst in der Begründung erläutert werden.

Abwägung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus raumordnerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes bestehen.

Der Anregung, die in der Begründung erläuterten tatsächlichen Verkaufsflächen in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen, wird gefolgt. Die Planzeichnung sowie die Begründung werden redaktionell angepasst.

Städtebau

Festsetzung 1.2: Analog zu den weiteren Nutzungen sollte klarstellend ergänzt werden, dass eine Verkaufsfläche von jeweils maximal 1.550 qm zulässig ist.

Abwägung:

Der Anregung wird gefolgt und die textliche Festsetzung 1.2 bezüglich der maximalen Verkaufsflächen von Lebensmittel-Verbrauchermärkten redaktionell um das Wort „jeweils“ ergänzt.

In Kapitel 10.3.2 wird beschrieben, dass der Landschaftsplan der Stadt Meppen aufgrund seiner fehlenden Aktualität nicht berücksichtigt wird. Ich weise darauf hin, dass Pläne, welche nach wie vor in Kraft sind, zu berücksichtigen sind. In der Abwägung hierzu kann die Aktualität jedoch thematisiert werden.

Abwägung:

Die Bezeichnung des Kapitels in den Ausführungen bezieht sich offensichtlich auf die Begründung zur parallel aufgestellten 120. FNP-Änderung. In der Begründung zum Bebauungsplan 12.1 weist das entsprechende Kapitel die Nummer 12.1.2.2 auf.

Der Bereich des Plangebietes ist in der Karte des Landschaftsrahmenplanes als Biototyp OG (Industrie- und Gewerbeflächen) gekennzeichnet. Außerdem sind die Bäume an der Esterfelder Stiege dargestellt. Weitere für das Plangebiet relevante Aussagen sind dem Landschaftsplan nicht zu entnehmen.

Der Anregung wird gefolgt und der Landschaftsplan im Rahmen der Abwägung sowie im Umweltbericht berücksichtigt. Der Umweltbericht wird redaktionell ergänzt. Außerdem wird der Umweltbericht um detailliertere Angaben zum Landschaftsrahmenplan redaktionell ergänzt. Die Inhalte der Planung bleiben davon jedoch unberührt.

Zu folgenden Punkten sind Angaben im Umweltbericht zu ergänzen:

Prognose infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2 b) ee) der Anlage 1 zum BauGB)

Abwägung:

Infolge der vorliegenden Bauleitplanung wird sich die Situation bezogen auf bestehende Risiken zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt nicht verändern. Bezüglich möglicher Schallimmissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung mit dem Ergebnis durchgeführt, dass die relevanten Immissionsrichtwerte im Bereich der nächstgelegenen Wohnbebauung eingehalten werden. Daher besteht diesbezüglich kein erhöhtes Risiko für die menschliche Gesundheit. Die Planung umfasst den Abriss bestehender Einzelhandelsgebäude sowie den Neubau eines entsprechenden Gebäudes für Einzelhandelsnutzungen sowie Wohnungen. Da davon auszugehen ist, dass der aktuelle „Stand der Technik“ hinsichtlich der Errichtung von Gebäuden eine höhere Sicherheit in Bezug auf mögliche Risiken für alle Schutzgüter bietet (z. B. aufgrund aktueller Brandschutzvorschriften etc.) als der „Stand der Technik“ der bestehenden Gebäude, mindert sich das Risiko durch Unfälle oder Katastrophen sogar. Diesbezüglich wird auch auf das Kap. 12.2.8 „Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j)“ des Umweltberichtes verwiesen.

Das Kap. 12.2.5.1 „Darstellung der grundlegenden vorhabenbezogenen Auswirkungen“ des Umweltberichtes wird entsprechend ergänzt. Zudem wird ein Verweis auf Kap. 12.2.8 eingefügt.

Der Anregung wird somit gefolgt.

Zu folgenden Punkten sind Angaben im Umweltbericht zu ergänzen:

eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j; BauGB zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen können die vorhandenen Ergebnisse anderer rechtlich vorgeschriebener Prüfungen genutzt werden; soweit angemessen, sollte diese Beschreibung Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle erfassen (Nr. 2 e) der Anl. 1 zum BauGB und § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB)

Abwägung:

Der Umweltbericht enthält bereits das Kap. 12.2.8 „Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j)“. Da das durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereitete Vorhaben keine erhöhten Risiken für schwere Unfälle oder Katastrophen aufweist, ist eine Benennung von besonderen Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Bereitschafts- und Bekämpfungsmaßnahmen nicht erforderlich. Der übliche „Stand der Technik“ umfasst in diesem Fall hinreichende Maßnahmen. Das Kap. 12.2.8 wird entsprechend ergänzt. Der Anregung wird somit gefolgt.

Zu folgenden Punkten sind Angaben im Umweltbericht zu ergänzen:

die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB)

Abwägung:

Das geplante Vorhaben zeigt keine negativen Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie. Da der Neubau dem aktuellen „Stand der Technik“ entsprechen wird und auf Genehmigungsebene bspw. zwingend die

das Gebäudeenergiegesetz (GEG) anzuwenden ist, ist davon auszugehen, dass der geplante Einkaufsmarkt energiesparsamer betrieben wird als die bestehenden Marktgebäude. Zudem ermöglicht die vorliegende Planung die Nutzung erneuerbarer Energien z. B. durch die Installation von Photovoltaikanlagen. Um entsprechende Anlagen zu ermöglichen wurde für diese eine Überschreitung der maximalen Höhe baulicher Anlagen um bis zu 1,5 m festgesetzt. Somit zeigt die vorliegende Planung positive Auswirkungen in Bezug auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie. Das Kap. 12.2.8 wird entsprechend ergänzt.

Der Anregung wird somit gefolgt.

Zu folgenden Punkten sind Angaben im Umweltbericht zu ergänzen:

die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB)

Abwägung:

Durch den geplanten Neubau entstehen keine zusätzlichen Emissionen, die sich negativ auf die lokale Luftqualität auswirken. Da der Neubau dem aktuellen „Stand der Technik“ entsprechen wird, ist vielmehr davon auszugehen, dass sich die durch die Heizung des Gebäudes entstehenden Emissionen verringern werden. Das geplante Vorhaben steht der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität somit nicht entgegen. Das Kap. 12.2.5.2 wird entsprechend ergänzt.

Der Anregung wird somit gefolgt.

Zu folgenden Punkten sind Angaben im Umweltbericht zu ergänzen:

Klimaschutz: Maßnahme gegen den bzw. zur Anpassung an den Klimawandel (§ 1 Abs. 5 BauGB)

Abwägung:

Entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern.

Durch die moderne Bauweise des geplanten Neubaus wird der Klimaschutz gemäß dem aktuellen Stand der Technik (z. B. durch verbesserte Dämmung der Außenwände) gefördert. Dem Klimaschutz ist zudem zuträglich, dass eine bereits versiegelte Fläche für das Planvorhaben in Anspruch genommen wird, wodurch eine Neuversiegelung, welche möglicherweise negative Effekte auf ein lokales Makroklima besäße, vermieden wird. Da die Auswirkungen des globalen Klimawandels sich bisher nur grob abschätzen lassen und kein besonderes Hochwasserrisiko für das Plangebiet besteht, ist eine spezielle Anpassung der Gebäude an Extremwetter kaum möglich. Das Kap. 12.2.5.2 wird entsprechend ergänzt.

Der Anregung wird somit gefolgt.

Zu folgenden Punkten sind Angaben im Umweltbericht zu ergänzen:

Im Rahmen der Abwägung zu dieser Stellungnahme ist aufgrund der Nachvollziehbarkeit darzulegen, in welchen Kapiteln die Ergänzungen vorgenommen wurden.

Abwägung:

Der Anregung wird gefolgt und die Kapitel, die redaktionell geändert oder ergänzt werden, im Rahmen dieser Abwägung genannt.

Abwägung außerhalb des Umweltberichtes: § 1 Abs. 7 BauGB verlangt, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander

gerecht abzuwägen sind. So ist gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Gemeinde muss unterscheiden zwischen einer fachlichen Bewertung von Umweltbelangen im Umweltbericht und der Bewertung dieser Belange im Rahmen der rechtlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Abwägung:

Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass das Kapitel 9.1 „Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege“ bezüglich der Abwägung zu den Ergebnissen des Umweltberichtes redaktionell präzisiert wird.

Eine Abwägung, die alle Belange gesamt betrachtet, fehlt bisher. In der Begründung ist somit außerhalb des Umweltberichtes in einem weiteren Kapitel die eigentliche Abwägung (Gewichtung der Belange etc.) - auch zum Umweltbericht - zu treffen.

Abwägung:

Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass das Kapitel 7 „Verfahrensstand“ umbenannt wird in „Verfahren / Abwägung“. Dort werden ergänzende Ausführungen zum Abwägungsprozess – auch zum Umweltbericht - redaktionell ergänzt.

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 09.07.2021.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Bauaufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRC-N.Bremen@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Abwägung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet bzw. in der unmittelbaren Nähe Leitungen / Anlagen der Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH befinden. Im Rahmen der nachgeordneten Objektplanung wird geprüft, ob eine Verlegung von bestehenden Leitungen oder neue Leitungen erforderlich ist. Dies erfolgt in Abstimmung mit der Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden die Hinweise zur Kenntnis genommen.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Abwägung:

Im Rahmen der nachgeordneten Objektplanung wird geprüft, ob eine Verlegung von bestehenden Leitungen oder neue Leitungen erforderlich ist. Dies erfolgt in Abstimmung mit der Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden die Hinweise zur Kenntnis genommen.

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Emden

Von den o.a. Entwürfen habe ich Kenntnis genommen. Die zuständige Immissionsschutzbehörde für das „Sondergebiet EDEKA-Verbrauchermarkt“ (NACE-Schlüssel-Nummer 47) ist der Landkreis Emsland.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Landkreis Emsland wurde im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung beteiligt. Bezüglich der immissionsschutzrechtlichen Belange wurde von Seiten des Landkreises keine Anregungen oder Hinweise vorgebracht.

IHK Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim

Vielen Dank für Ihre Email vom 12. Juli 2021, mit der Sie uns als Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu o. g. Planvorhaben geben. Unsere Stellungnahme gilt für beide o. g. Aufstellungsverfahren.

Abwägung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Stellungnahme der IHK auch für die parallel durchgeführte 120. Flächennutzungsplanänderung gilt. Da es sich dabei um ein eigenständiges Bauleitplanverfahren handelt, wird die Stellungnahme der IHK auch in die Abwägung zur Flächennutzungsplanänderung eingestellt.

Planungsanlass und Vorbemerkung:

Städte und Gemeinden sollen vitale Handels-, Dienstleistungs-, Verwaltungs-, Kultur- und Wohnstandorte sein. Dabei kommt dem Einzelhandel eine Schlüsselrolle zu, um diesen vielfältigen Anforderungen gerecht zu werden. Der Geltungsbereich der 120. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes Nr. 12,1 "Sondergebiet EDEKA-Verbrauchermarkt an der Esterfelder Stiege" befindet sich im Meppener Stadtteil Esterfeld. Das Gebiet wird im Norden durch die "Esterfelder Stiege" und im Süden durch die Straße "Am Stadtforst" begrenzt. Planungsanlass sind konkrete Bauabsichten zur Erweiterung mit Errichtung eines Ersatzneubaus des EDEKA-Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.550 m². Des Weiteren soll im Erdgeschoss des Gebäudes ein Backshop / gastronomischer Betrieb mit einer Verkaufsfläche von maximal 155 m², ein Floristikgeschäft mit einer Verkaufsfläche von maximal 60 m², ein Weingeschäft mit einer Verkaufsfläche von maximal 270 m² sowie eine Apotheke realisiert werden. In den Obergeschossen sollen Sozial- und Verwaltungsräume für die Nutzungen im Erdgeschoss, Räume für freiberuflich Tätige und ähnliche Gewerbebetriebe, Arztpraxen und Wohnungen zulässig sein.

Abwägung:

Die Ausführungen geben die wesentlichen Planinhalte des Bebauungsplanes Nr. 12.1 in der Entwurfsfassung wieder und werden zur Kenntnis genommen.

Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen:

Bei Überschreiten einer Geschossfläche von 1.200 m² (entspricht nach neuerer Rechtsprechung 800 m² Verkaufsfläche) sind i. d. R. Auswirkungen z. B. auf den Verkehr und/oder die Versorgung der Bevölkerung und/oder auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden anzunehmen. Hierbei sind neben den städtebaulichen Bestimmungen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) auch die Vorschriften der Landes- und Regionalplanung heranzuziehen. Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten

zulässig. Die Vorschriften der Landes- und Regionalplanung sehen bei einer Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben eine raumordnerische Beurteilung durch den Landkreis vor. Mit Schreiben vom 10. August 2021 wurde der geplante Ersatzneubau und Erweiterung des EDEKA-Verbrauchermarktes als raumordnerisch verträglich eingestuft. Die Zulässigkeit des o. g. Vorhabens in der Stadt Meppen ist auf Basis der uns vorliegenden Planunterlagen und gutachterlichen Ausführungen aus raumordnerischer und städtebaulicher Sicht gegeben. Die landesplanerischen und regionalplanerischen Ziele und Vorgaben kommen aufgrund des Vorhabenstandortes zur wohnortbezogenen Nahversorgung nicht zur Anwendung, wobei die Anmerkungen und Hinweise der raumordnerischen Beurteilung zu beachten sind. Die Stadt Meppen hat nach dem RROP die zentrale Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums und somit die Aufgabe, die Versorgung mit Gütern des täglichen und des gehobenen (periodischen und aperiodischen) Bedarfs sicherzustellen. Eine marktgerechte Arrondierung von Sortimenten in vorgenannten Lagen wird unsererseits grundsätzlich ortsunabhängig begrüßt. Zur Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen in den zentralen Versorgungsbereichen begrüßen wir die Festsetzung von maximal 10 Prozent Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente an der Gesamtverkaufsfläche.

Wir stehen für Nachfragen jederzeit gerne zur Verfügung und bitten um Zusendung der Ergebnisse des Beteiligungs- und Abwägungsprozesses. Eine Kopie unserer Stellungnahme erhält zeitgleich der Handels- und Dienstleistungsverband Osnabrück-Emsland e.V. zur Kenntnisnahme.

Abwägung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die IHK die Entwicklung des Nahversorgungsstandortes positiv beurteilt.

Westnetz GmbH

Unsere Stellungnahme vom 05.05.2021 hat weiterhin Bestand.

Wir beziehen uns auf Ihre Anschreiben vom 08.04.2021 und teilen Ihnen mit, dass wir die o. g. Planentwürfe in Bezug auf unsere Versorgungseinrichtungen durchgesehen haben. Gegen die Verwirklichung bestehen unsererseits grundsätzlich keine Bedenken, wenn die nachfolgenden Ausführungen berücksichtigt werden.

Wir bitten Sie zu veranlassen, dass sich die späteren Grundstückseigentümer rechtzeitig vor Baubeginn mit uns in Verbindung setzen und uns ihren Leistungsbedarf bekannt geben. Die erforderlichen Maßnahmen werden wir dann festlegen. Mindestens acht Wochen vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen in diesem Baugebiet bitten wir um eine entsprechende Mitteilung an unsere Netzplanung (Hr. Robert Fehnker, T +49 5931 88559 3720), damit wir das Versorgungsnetz planen und entsprechend disponieren können. Falls bei Neuplanung des Baugebietes auch eine Änderung der Straßenbeleuchtung gewünscht wird, bitten wir Sie, uns rechtzeitig darüber zu informieren, damit die Arbeiten für die allgemeine öffentliche Versorgung und für die Straßenbeleuchtung in einem Arbeitsgang durchgeführt werden können. Wir weisen darauf hin, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes geeignete und ausreichende Trassen von mindestens 2,0 m Breite für die Versorgungsleitungen im öffentlichen Seitenraum zur Verfügung stehen müssen. Die Gesamtbreite setzt sich zusammen aus einer benötigten Rohrgrabenbreite von bis zu 1,2 m und den Mindestabständen zur Endausbaustraße und den Grundstücksgrenzen von jeweils mindestens 0,3 m. Diese Trassen sind von Bepflanzungen, Regenwassermulden, Rigolensystemen und von Versickerungsschächten freizuhalten, um eine ausreichende Rohrüberdeckung und Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen zu gewährleisten.

Im Rahmen der Neuplanung des Geländes gehen wir davon aus, dass für die vorhandenen Versorgungsleitungen Bestandsschutz gilt. Sind Umlegungen unverzichtbar, werden die

Kosten entsprechend der geltenden Vertragskonditionen für Privat- und Gewerbekunden sowie entsprechend den Festsetzungen im Konzessionsvertrag geregelt.

Die ungefähre Trasse der im Bereich des Plangebietes verlaufenden Versorgungseinrichtungen entnehmen Sie bitte den Auszügen aus unserem Planwerk (Netzdaten-Strom). Unser Netzbezirk Meppen (Tel. 05931-88559-3760) ist nach vorheriger Rücksprache gern bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen. Vorsorglich machen wir darauf aufmerksam, dass alle Arbeiten in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Wir übernehmen keinerlei Haftung für irgendwelche Schäden oder Unfälle, die mit den durchzuführenden Maßnahmen in Verbindung stehen. Im Hinblick auf einen auch künftig erforderlichen sicheren Betrieb unserer Versorgungseinrichtungen sowie zur Vermeidung von Schäden und Unfällen sind Anpflanzungen sowie alle Erdarbeiten einschließlich Geländeaufhöhungen und -abtragungen im Näherungsbereich der Versorgungsleitungen zwingend mit uns abzustimmen. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.

Vorhandene und neue Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten. Im Bereich unserer erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur leitungsresistente Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“. Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an unseren Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.

Abwägung:

Die bisherige Abwägung wird beibehalten. Sie lautet wie folgt:

„Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe Leitungen / Anlagen der Westnetz GmbH befinden. Bei den Leitungen im Plangebiet handelt es sich um Hausanschlussleitungen. Im Rahmen der nachgeordneten Objektplanung wird geprüft, ob eine Verlegung von bestehenden Leitungen oder neue Leitungen erforderlich ist. Dies erfolgt im Abstimmung mit der Westnetz GmbH. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden die Hinweise zur Kenntnis genommen.“

Telekom Deutschland GmbH

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 12.05.2021 und haben keine weiteren Bedenken zu den o.a. Vorhaben.

Abwägung:

Die Stellungnahme der Telekom Deutschland GmbH vom 12.05.2021 wurde nachgereicht und ist im Anschluss an die aktuelle Stellungnahme aufgeführt. Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

<mailto:T-NL-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de>

Abwägung:

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sind keine weiteren Verfahrensschritte vorgesehen, so dass keine erneute Beteiligung erforderlich ist. Der Hinweis zur Beteiligung der Telekom bei Planungsänderungen wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme der Telekom Deutschland GmbH vom 12.05.2021:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Wir haben keine weiteren Bedenken zu den o.a. Vorhaben.

Die Bauausführenden müssen sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> oder <mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de>). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Die Bauherren können sich bei der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 3301 903 beraten lassen.

Abwägung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Telekom Deutschland GmbH keine Bedenken äußert.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

<mailto:T-NL-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de>

Abwägung:

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sind keine weiteren formelle Beteiligungsschritte vorgesehen, so dass keine erneute Beteiligung erforderlich ist. Der Hinweis zur Beteiligung der Telekom bei Planungsänderungen wird zur Kenntnis genommen.

Nowega GmbH

Vielen Dank für Ihre Anfrage.

Wir sind von der Erdgas Münster GmbH mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt worden. Diesbezüglich wurde Ihre Anfrage an uns zur Bearbeitung weitergeleitet. Namens und In Vollmacht der Erdgas Münster GmbH teilen wir Ihnen Folgendes mit:

Im Bereich Ihrer Maßnahme/Planung betreibt die Erdgas Münster GmbH keine Anlagen, zurzeit bestehen auch keine Planungsabsichten.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Abwägung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Erdgas Münster GmbH im Bereich des Plangebietes keine Anlagen betreibt und gegenwärtig keine Planungsabsichten bestehen.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – Kampfmittelbeseitigungsdienst

Die hier zurzeit vorhandenen Luftbilder wurden auf Ihren Antrag hin ausgewertet (siehe beigefügte Kartenunterlage).

Den beigefügten Kostenfestsetzungsbescheid bitten wir unter Angabe des Kassenzzeichens bis zum angegebenen Termin zu bezahlen.

Abwägung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine Luftbildauswertung für den Bereich des Plangebietes durchgeführt wurde.

Empfehlung: Kein Handlungsbedarf

Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.

Abwägung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass in Bezug auf Kampfmittel kein aktueller Handlungsbedarf besteht.

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Es wurde eine Luftbildauswertung durchgeführt, aber die Fläche ist aufgrund einer Waldfläche nicht auswertbar. Die Betrachtung der Umgebung lässt keine Kampfmittelbelastung vermuten.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Abwägung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aufgrund einer Waldfläche die vorliegenden Luftbilder nicht auswertbar sind, jedoch die Betrachtung der Umgebung des Plangebietes keine Kampfmittelbelastung vermuten lässt.

Hinweise:

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.

Abwägung:

Die Planzeichnung enthält bereits einen Hinweis auf Kampfmittel, so dass keine Änderung oder Ergänzung erforderlich ist.

Der Hinweis auf die Meldepflicht von Kampfmitteln wurde bereits berücksichtigt.

EWE NETZ GmbH

Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.

Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.

Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Abwägung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet bzw. in der unmittelbaren Nähe Leitungen / Anlagen der EWE Netz GmbH befinden. Im Rahmen der nachgeordneten Objektplanung wird geprüft, ob eine Verlegung von bestehenden Leitungen oder neue Leitungen erforderlich ist. Dies erfolgt in Abstimmung mit der EWE Netz GmbH. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden die Hinweise zur Kenntnis genommen.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Abwägung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die EWE Netz GmbH keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorzubringen hat.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.

Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: <https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>.

Abwägung:

Die Hinweise zur Erschließung des Plangebietes beziehen sich auf die nachgeordnete Planungsebene und werden im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens zur Kenntnis genommen.

Handwerkskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim

Gegen den o.g. Planungsentwurf bestehen aus handwerklicher Sicht keine Bedenken.

Abwägung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus handwerklicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung bestehen.

Avacon Netz GmbH

Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Purena GmbH / WEVG GmbH & Co KG.

Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist.

Abwägung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet keine Leitungen von Avacon Netz GmbH/Purena GmbH / WEVG GmbH & Co KG befinden.

Achtung: Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen. Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Abwägung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet Leitungen anderer Versorgungsträger befinden können. Die relevanten Unternehmen wurden im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung beteiligt.

TenneT TSO GmbH

Das im Betreff genannte Vorhaben berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt.

Abwägung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange von Tennet nicht betroffen sind und keine Planungen im Bereich des Plangebietes eingeleitet oder beabsichtigt sind.

Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.

Abwägung:

Entsprechend den verfahrensrechtlichen Vorgaben ist eine Mitteilung des Abwägungsergebnisses erforderlich. Insofern wird die TenneT TSO GmbH erneut angeschrieben. Der Hinweis wird somit nicht berücksichtigt.

Nord-West Oelleitung GmbH

Wir bedanken uns für die Benachrichtigung in o. a. Angelegenheit.

Soweit aus den uns übersandten Unterlagen zu ersehen ist, werden unsere dort vorhandenen Mineralölfernleitungen und / oder weitere von uns überwachten Fernleitungen nicht berührt.

Wir haben daher gegen das Vorhaben keine Bedenken.

Abwägung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Mineralölföhrleitungen und / oder weitere von der Nord-West Oelleitung GmbH überwachten Fernleitungen von der vorliegenden Bauleitplanung nicht betroffen sind und daher keine Bedenken geäußert werden.

8. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**8.1 Art der baulichen Nutzung**

Bei dem angestrebten Nutzungsspektrum handelt es sich im Sinne der Raumordnung nicht um ein Einzelhandelsgroßprojekt, sondern vielmehr um die Neuordnung eines wohnortbezogenen Nahversorgungsstandortes, so dass streng genommen die Festsetzung eines *sonstigen Sondergebietes* nicht erforderlich wäre. Da im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 12.1 aus städtebaulicher Sicht zur Sicherung der Nahversorgungsfunktion Festsetzungen zur Verkaufsfläche einzelner Sortimente für erforderlich erachtet werden und das zulässige Nutzungsspektrum genau definiert werden soll, wird ein sonstiges *Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung „*Lebensmittel-Verbrauchermarkt*“ festgesetzt.

Im Erdgeschoss sind folgende Nutzungen zulässig:

- großflächige Lebensmittel-Verbrauchermärkte (nahversorgungsrelevante Sortimente) mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 1.550 m², davon max. 10 % sonstige zentrenrelevante Randsortimente lt. lokaler Sortimentsliste,
- Backshops mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 50 m²,
- Blumenshops mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 60 m²,
- Weinhandlungen mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 160 m² und
- Apotheken mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 50 m².

Im 1. Obergeschoss sind zulässig:

- Sozial- und Verwaltungsräume der im Erdgeschoss zulässigen Nutzungen,
- Räume für freiberuflich Tätige und solche Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben,
- Arztpraxen und
- Wohnungen.

Im Staffelgeschoss sind ausschließlich Wohnungen zulässig.

Zudem sind im Sondergebiet SO „Lebensmittel-Verbrauchermarkt“ folgende Nutzungen zulässig:

- Stellplätze,
- überdachte Einkaufswagenboxen,
- sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die den Hauptnutzungen dienen.

Im Rahmen der textlichen Festsetzungen werden die zulässigen Nutzungen genau festgelegt und das Angebot zur Nahversorgung im Wesentlichen in seinem Bestand abgesichert und nur moderat erweitert. Dies betrifft vorrangig die Anhebung der Verkaufsfläche für Lebensmittelverbrauchermärkte von gegenwärtig etwa 1.075 m² auf zukünftig 1.550 m² Verkaufsfläche sowie die Neuansiedlung von Apotheken und Arztpraxen.

Um den Standort im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden optimal zu nutzen, sind im ersten Obergeschoss und im Staffelgeschoss Wohnungen zulässig.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte *Grundflächenzahl* (GRZ), die maximal zulässige *Höhe baulicher Anlagen* sowie die maximal zulässige *Anzahl der Vollgeschosse* bestimmt.

Die *Grundflächenzahl* gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf.

Im Sondergebiet wird eine *Grundflächenzahl* (GRZ) von 0,8 festgesetzt und damit die Obergrenze der Bodenversiegelung für Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO von 0,8 vollständig ausgeschöpft. Da bedingt durch die festgesetzte Einzelhandelsnutzung davon auszugehen ist, dass aufgrund der erforderlichen Stellplätze weitere Teile des Grundstückes befestigt werden müssen, macht die Stadt Meppen von der Möglichkeit des § 19 Abs. 4 Satz 3 der Baunutzungsverordnung Gebrauch und lässt eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten auch über die so genannte „Kappungsgrenze“ von 0,8 zu.

Das städtebauliche Erfordernis für die **Überschreitung der Grundflächenzahl** ergibt sich aus dem Gebietstypus und dem dadurch resultierenden Stellplatzbedarf, der zu einem hohen Versiegelungsgrad des Baugrundstückes führt. Bedingt durch die Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsbereiches und der an das Plangebiet angrenzenden Bebauung stehen nur begrenzt Flächen zur Verfügung. Daher wird innerhalb des Sondergebietes die Überschreitung der Grundflächenzahl durch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 ermöglicht, so dass die so genannte „Kappungsgrenze“ von 0,8 überschritten wird. Dadurch ergeben sich keine zusätzlichen Bodenversiegelungen, da bereits nach geltendem Planungsrecht (BauNVO von 1968 bzw. 1978) die vorgenannten baulichen Anlagen nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnen wären, so dass theoretisch eine Vollversiegelung möglich wäre. Auch im Bestand ist das Plangebiet fast vollständig versiegelt.

Daher ist es aus städtebaulicher Sicht vertretbar, an diesem Standort der Stadt Meppen eine Überschreitung der Grundflächenzahl zu ermöglichen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, da die Wohnungen und Arbeitsstätten in den Obergeschossen mit Balkonen oder Dachterrassen ausgestattet werden können. Zudem steht mit den Sportanlagen östlich des Plangebietes sowie dem Esterfelder Forst Angebote für die Freizeitgestaltung in der Nähe des Plangebietes zur Verfügung.

In Bezug auf die Anzahl der **zulässigen Vollgeschosse** sowie die **maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen** erfolgt eine Differenzierung innerhalb des Plangebietes dahingehend, dass im Südwesten des „Baufensters“ bis zu zwei Vollgeschosse und eine maximale Höhe von 12,0 m zulässig sind. Im Übrigen ist es hingegen maximal ein Vollgeschoss und eine maximale Höhe von 8,0 m. Damit werden die vorhandenen Baumreihen entlang der Esterfelder Stiege sowie westlich des Plangebietes berücksichtigt. Die Höhenbegrenzung auf 8,0 m bewirkt, dass die Baumkronen im Verhältnis zum Gebäude gut sichtbar bleiben und damit ihre positive Wirkung auf das Ortsbild erhalten bleibt.

Da untergeordnete Gebäudeteile, wie z. B. technische Abluftanlagen oder Kühlanlagen, in der Regel auf dem Gebäudedach angeordnet werden, dürfen diese die maximal zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten. Da sie kaum visuell in Erscheinung treten sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Ortsbild ersichtlich.

Aus energetischen Erwägungen und Gründen des Klimaschutzes dürfen auch Solaranlagen die maximale Höhe baulicher Anlagen um bis zu 1,5 m überschreiten.

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan ist der in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenfestpunkt.

8.3 **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Aufgrund der geplanten Nutzung des Sondergebietes, ist es notwendig, eine *abweichende Bauweise* (a) festzusetzen, um Gebäudelängen von über 50,0 m zu ermöglichen. Die erforderlichen Grenzabstände gem. den Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung sind dabei einzuhalten, so dass nachbarliche Belange gewahrt werden.

Durch die Festsetzung von **Baugrenzen** in der Planzeichnung werden die überbaubaren Grundstücksflächen definiert. Diese werden als zusammenhängendes „Baufenster“ festgesetzt. Auch wenn es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung nicht um einen vorhabenbezogenen, sondern um einen so genannten Angebotsbebauungsplan handelt, liegt bereits ein Konzept für den Standort vor. Daher orientieren sich die Baugrenzen an dem geplanten

Objekt. Bisher war das Gebäude des Lebensmittel-Verbrauchermarktes im östlichen Teil des Plangebietes angeordnet, direkt angrenzend an zwei kleinere Baugrundstücke an der Krokusstraße. Dies hat in der Vergangenheit zu Nutzungskonflikten geführt, da Bereiche zwischen dem Gebäude des Verbrauchermarktes und der östlichen Grundstücksgrenze teilweise als Lagerfläche genutzt wurden. Um diesen Konflikt im Rahmen der Neuordnung des Standortes auszuräumen, wurde das „Baufenster“ nun im Westen des Plangebietes angeordnet.

8.4 Verkehrsflächen / Ein- und Ausfahrten

Wie bereits erläutert, liegt dem Bebauungsplan ein Konzept für die Neuordnung des Standortes zu Grunde. Aufgrund des neuen Gebäudestandortes ist es erforderlich, die Grundstückszufahrten zu verlagern. Diese werden wegen des vorhandenen Baumbestandes zeichnerisch festgesetzt und zudem die Anlage weiterer Grundstückszufahrten ausgeschlossen. Lediglich Zuwegungen für Fußgänger und Radfahrer sind ergänzend zulässig, um die Vernetzung der fußläufigen Verbindungen Radwege zu fördern. Insgesamt sind in der Planzeichnung drei Grundstückszufahrten festgesetzt, von denen die beiden östlichen der Erschließung der zentralen Stellplatzfläche dient. Die westliche Zufahrt ist für den Lieferverkehr sowie die Zuwegung zu der kleinen Stellplatzfläche vorgesehen.

Ein Teil der Esterfelder Stiege wird als Straßenverkehrsflächen festgesetzt und damit der Bestand übernommen.

8.5 Zulässigkeit von Stellplätzen

Die Realisierung von Stellplätzen ist nur innerhalb der *Flächen für Stellplätze* sowie innerhalb der *überbaubaren Grundstücksflächen* zulässig. Damit wird die räumliche Verteilung der Stellplätze im Plangebiet eindeutig geregelt und die verbleibenden Freiflächen vor einer Inanspruchnahme geschützt.

Im Bereich der Baumreihe an der Esterfelder Stiege wird die Abgrenzung der bereits vorhandenen Stellplatzfläche übernommen.

8.6 Erhalt von Einzelbäumen

Die Baumreihe entlang der Esterfelder Stiege wird vollständig erhalten und dementsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Abgänge sind durch Neuanpflanzungen an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen, so dass dieses positive Element des Ortsbildes erhalten bleibt.

Ein Einzelbaum befindet sich zudem innerhalb der öffentlichen Grünfläche an der Straße Am Stadtforst, die in den Geltungsbereich einbezogen wurde und nun als *Sondergebiet* festgesetzt wird. Dieser Einzelbaum kann aufgrund der Neuordnung der Grundstückszufahrten nicht erhalten werden.

8.7 Stellplatzbegrünung

Zur inneren Durchgrünung des Plangebietes und Gliederung der Stellplatzflächen sind innerhalb der Flächen insgesamt 10 großkronige Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Neben der Pflege des Ortsbildes ergeben sich durch die Anpflanzungen auch positive Auswirkungen auf das Mikroklima, indem die Erwärmung dicht besiedelter Bereiche gemindert wird.

8.8 Immissionsschutz

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass zum Schutz der zulässigen Nutzungen in den Obergeschossen der Lieferbereich einzuhausen ist. Grundsätzlich ist aufgrund von Erkenntnissen bei ähnlichen Projekten davon auszugehen, dass durch die geplanten Nutzungen keine unzumutbaren Schallemissionen verursacht werden, zumal die vorhandene Bebauung im Osten den Schutzanspruch eines *Mischgebietes* hat.

Im Rahmen der nachgeordneten Objektplanung wird im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen sein, dass die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

8.9 Flächenübersicht

Flächen	Flächengröße in m ²	Relative Flächen- größe in %
Sondergebiet	8.652	95,2
Straßenverkehrsflächen	435	4,8
Gesamtfläche	9.087	100

9. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

9.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB hat ergeben, dass die vorliegende Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zur Folge hat. Von der vorliegenden Bauleitplanung werden keine der in § 1 Abs.6 Satz 7 a) aufgeführten Schutzgüter in kompensationserheblicher Weise betroffen sein.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung findet eine geringfügige Entsiegelung der Fläche statt. Zudem werden 12 bereits vorhandene Bäume zum Erhalt festgesetzt und 10 Laubbäume als Stellplatzbegrünung neu gepflanzt. Ein im äußersten Südwesten des Plangebiets stockender Einzelbaum wird durch den Bebauungsplan Nr. 12.1 nicht gesondert berücksichtigt, sodass er, unter Beachtung der Anforderungen des allgemeinen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG entfernt werden darf.

Ein Vergleich des Flächenwerts vor und nach der Planung entsprechend des Niedersächsischen Städtetagmodells (Niedersächsischer Städtetag, 2013) ergibt, dass sich der Flächenwert des Plangebiets durch die Umsetzung des Bebauungsplans um 1.039 Werteinheiten (WE) erhöhen wird.

9.2 Wasserwirtschaft

Es ist vorgesehen, das im *Sondergebiet* anfallende Niederschlagswasser über unterirdische Rigolen zu versickern. Damit wird es dem lokalen Wasserkreislauf nicht entzogen und trägt zum Bestandssicherung der zu erhaltenden und anzupflanzenden Bäume bei.

9.3 Verkehr / ÖPNV

Unmittelbar am Plangebiet gelegen ist an der Esterfelder Stiege eine Haltestelle der Stadtbuslinie 3a „Weinhaus Hülsmann“. Die Buslinie 3a verbindet den Ortsteil Esterfeld mit der Innenstadt und bietet an der zentralen Haltestelle „Windthorstplatz“ diverse Umsteigemöglichkeiten. Das Buswartehäuschen der Haltestelle „Weinhaus Hülsmann“ muss im Zuge der Neuordnung des Standortes verlegt werden, um die neue Grundstückszufahrt fahrtechnisch zu optimieren. Dementsprechend soll das Buswartehäuschen ca. 25,0 m bis 30,0 m nach Osten verschoben werden.

Die Zufahrtbereiche sind zeichnerisch in der Planzeichnung räumlich genau verortet, so dass der An- und Abfahrtsverkehr neu geordnet wird. Als begleitende Maßnahme ist die Anlage eines Parkstreifens für wartende Lieferfahrzeuge an der Straße Am Stadforst vorgesehen, so dass negative Auswirkungen auf den Verkehr vermieden werden können.

Die Anzahl der Stellplätze wird sich aufgrund der Anhebung der zulässigen Verkaufsfläche sowie der Nutzungen in den Obergeschossen von gegenwärtig etwa 85 auf zukünftig 115 zuzüglich 10 Stellplätze für Büros und Wohnungen erhöhen. Dies entspricht einem Anstieg von etwa 40 Stellplätzen und damit 48 %. Aus städtebaulicher Sicht ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Straßen ausreichend leistungsfähig sind und den zusätzlichen Verkehr aufnehmen können, so dass sich auch hier keine negativen Auswirkungen ergeben.

9.4 **Wirtschaft**

Die wirtschaftlichen Aspekte der vorliegenden Bauleitplanung wurden im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme (Stellungnahme zur geplanten Erweiterung der Edeka-Filiale in Meppen-Esterfeld, GMA, Köln, Stand: 25.06.2021) untersucht.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Absicherung des Nahversorgungsstandortes positive Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung im Ortsteil Esterfeld haben wird. Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ergeben sich nicht.

Die Belange der Wirtschaft werden durch die vorliegende Bauleitplanung insofern positiv berührt, als dass die vorhandenen Arbeitsplätze auch längerfristig erhalten bleiben.

9.5 **Immissionsschutz**

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass zum Schutz der zulässigen Nutzungen in den Obergeschossen der Lieferbereich einzuhausen ist. Grundsätzlich ist aufgrund von Erkenntnissen bei ähnlichen Projekten davon auszugehen, dass durch die geplanten Nutzungen keine unzumutbaren Schallemissionen verursacht werden, zumal die vorhandene Bebauung östlich des Plangebietes den Schutzanspruch eines *Mischgebietes* hat.

Im Rahmen des Fachbeitrags Schallschutz (RP Schalltechnik, Osnabrück, Stand: 02.09.2021), der als Anlage der Begründung beigefügt ist, wurde die Schallsituation in Bezug auf die Neuordnung des Einzelhandelsstandortes überprüft.

Der Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass im Bereich der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen tags und nachts die maßgeblichen Richtwerte der TA Lärm unterschritten werden. Auch die Spitzenpegel bleiben unterhalb des zulässigen Maßes. Dies betrifft sowohl den Bereich im Umfeld des Anlieferbereiches als auch der Stellplatzflächen.

Desweiteren wurde die Verkehrsfernwirkung im Rahmen des Fachbeitrages untersucht. Da sich der Kundenverkehr direkt, wie auch bei dem bereits bestehenden Markt, direkt mit dem Verkehr auf den Straßen Esterfelder Stiege und Am Stadforst vermischt, der zusätzliche Verkehr sehr gering ist und keine Überschreitung von Immissionsgrenzwerten im Umfeld des Plangebiets zu erwarten ist, ergeben sich keine relevanten Auswirkungen durch den Verkehr. Bezüglich anderer Emissionen, wie z.B. Abgase oder Gerüche, sind keine maßgeblichen Auswirkungen ersichtlich. Vielmehr sind bei Neubauten die aktuellen technischen Regeln zu beachten, so dass davon auszugehen ist, dass sich die Emissionssituation gegenüber dem Ist-Zustand verbessern wird.

Auf Ebene der nachgeordneten Objektplanung wird im Rahmen des Bauantrages detailliert nachzuweisen sein, dass die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

9.6 **Denkmalschutz**

Eine Vorprüfung der denkmalrechtlichen Belange im Rahmen der Beteiligung der Behörden durch Abgleich im ADABweb (Fachinformationssystem der Niedersächsischen Denkmalpflege) hat ergeben, dass Boden- und Baudenkmale voraussichtlich nicht vorhanden sind.

Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (z. B. Scherben von Tongefäßen, Holzkohleansammlungen oder auffällige Bodenverfärbungen oder Steinhäufungen, auch geringe Spuren solcher Funde), so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § 14 Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz meldepflichtig sind.

9.7 **Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen von Stadt und Landkreis bzw. der sonst zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern angeschlossen. Gegebenenfalls erforderliche Verlegungen von vorhandenen Leitungen erfolgen in Abstimmung mit den jeweiligen Leitungsträgern und unter Berücksichtigung der einschlägigen Regeln der Technik.

10. HINWEISE**Abfallwirtschaft / Entsorgung**

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgen des Landkreises Emsland.

Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

Beseitigung des Niederschlagswassers

Gemäß § 96 Abs. 3 NWG ist der jeweilige Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Stadt auf dem jeweiligen Baugrundstück verpflichtet.

Schießlärm

Das Plangebiet befindet sich ca. 3,0 km südwestlich des Schießgeländes der Wehrtechnischen Dienststelle für Waffen und Munition (WTD 91). Von dem dortigen Übungsbetrieb gehen nachteilige Immissionen, insbesondere Schießlärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit ortsüblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Betreiber dieses Platzes (Bundeswehr) keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche wegen der Lärmemissionen geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sowie durch bauliche Schutzmaßnahmen zu begegnen.

Sortimentsliste

Es gilt die Sortimentsliste des Einzelhandels in Meppen

Kampfmittel

Die vorliegenden Luftbilder konnten nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

11. RECHTSFOLGEN

Entgegenstehende oder gleichlautende Festsetzungen im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes treten mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB außer Kraft.

12. UMWELTBERICHT

12.1 Einleitung

12.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes sehen die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen die Beachtung der Belange von Natur und Landschaft, dokumentiert durch einen Umweltbericht gemäß § 2 Absatz 4 und § 2a BauGB vor. Damit soll sichergestellt werden, dass das für eine Beurteilung der Belange des Umweltschutzes notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 12.1 „Sondergebiet EDEKA – Verbrauchermarkt an der Esterfelder Stiege“ umfasst einen etwa 9.087 m² großen Geltungsbereich und befindet sich im Nordwesten der Stadt Meppen im Stadtteil Esterfeld. Das Plangebiet liegt südlich der Straße Esterfelder Stiege, wobei ein Teilbereich dieser durch den Bebauungsplan Nr. 12.1 erfasst wird, und nördlich der Straße Am Stadforst. Westlich des Plangebiets befindet sich die Anne-Frank-Schule und östlich zwei Gewerbebetriebe. Die räumliche Lage des Geltungsbereiches ist der Abbildung 1 der Begründung, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.

Zentrale Planungsaussage des Bebauungsplans Nr. 12.1 ist die Festsetzung eines etwa 8.652 m² großen *Sondergebietes (SO)* mit der Zweckbestimmung „*Lebensmittel-Verbrauchermarkt*“. Zudem setzt der Bebauungsplan Nr. 12.1 im Bereich der im Norden des Plangebiets verlaufenden Straße Esterfelder Stiege eine *Straßenverkehrsfläche* von 435 m² fest. Entlang dieser *Straßenverkehrsfläche* werden zudem 12 vorhandene Laubbäume zum Erhalt festgesetzt.

Mit der vorliegenden Planung möchte die Stadt Meppen den Neubau eines Lebensmittel-Verbrauchermarktes ermöglichen. Dieser ist aufgrund der notwendigen Modernisierung des Einkaufsmarkts und einer angestrebten Integrierung eines Backshops/ Gastronomiebetriebs, eines Floristikgeschäfts, einer Apotheke und eines Weinhandels in den Einkaufsmarkt erforderlich.

Die zukünftige Verkaufsfläche des Lebensmittel-Verbrauchermarktes wird sich von ca. 1.075 m² auf max. 1.550 m² erhöhen. Die Verkaufsflächen für den Backshop / Gastronomiebetrieb das Floristikgeschäft und den Weinhandel werden neu geordnet.

Das Plangebiet wird bereits durch den Bebauungsplan Nr. 12 „Esterfelder Forst“ aus dem Jahr 1968 beplant. Für den Geltungsbereich relevante Änderungen des Bebauungsplans fanden im Jahr 1977 (2. vereinfachte Änderung) und im Jahr 1984 (6. Änderung) statt. Die geltenden Bebauungspläne Nr. 12, 2. vereinfachte Änderung und Nr. 12, 6. Änderung beinhalten die Festsetzung von zwei *Mischgebieten*, einer *Öffentlichen Grünfläche* (ca 446 m²), einer *Öffentlichen Parkfläche* sowie zwei *Straßenverkehrsflächen*. Als Ausnutzungsziffern sind für die *Mischgebiete* Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,4 und Geschoßflächenzahlen von 0,6 festgesetzt. Für beide Änderungen gilt die BauNVO (1977), derzufolge „auf die zulässige Grundfläche [...] die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 nicht angerechnet [werden]“ (§ 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO 1977). Daher ist von einer zulässigen vollständigen Versiegelung in den festgesetzten *Mischgebieten* auszugehen.

Zukünftig wird das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 12.1 „Sondergebiet EDEKA – Verbrauchermarkt an der Esterfelder Stiege“ durch das Hauptgebäude des Nahversorgers, Stellplätzen und Nebenanlagen versiegelt. Der Bebauungsplan Nr. 12.1 setzt dementsprechend ein *Sondergebiet (SO)* mit der Zweckbestimmung „*Lebensmittel-Verbrauchermarkt*“ (ca. 8.652 m²), eine *Straßenverkehrsfläche* (ca. 435 m²) sowie 12 zu *erhaltende Bäume* fest.

Innerhalb des *Sondergebiets (SO)* sieht der Bebauungsplan Nr. 12.1 eine Grundflächenzahl von 0,8 (zzgl. einer Überschreitung durch Nebenanlagen bis zu einem Wert von 0,9) vor. Im Norden des *Sondergebiets* ist die Errichtung maximal eines Vollgeschosses zulässig, bei einer maximalen Höhe von 8,0 m. Im Süden des *Sondergebiets (SO)* ist zukünftig die Errichtung

von zwei Vollgeschossen möglich, wobei die maximale Gebäudehöhe von 12,0 m um bis zu 1,5 m durch untergeordnete Gebäudeteile überschritten werden darf.

Die bisher entlang der Straße Am Stadforst festgesetzte *Öffentliche Grünfläche* wird nunmehr in das *Sondergebiet* einbezogen und damit einer Bebauung zugeführt.

12.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die grundlegenden Ziele des Umweltschutzes sind in diversen Fachgesetzen² dargelegt.

In dem hier betrachteten Landschaftsausschnitt finden die oben genannten Fachgesetze eine Konkretisierung in folgenden Plänen:

12.1.2.1 Landschaftsrahmenplan

Das Plangebiets des Bebauungsplan Nr. 12.1 „Sondergebiet EDEKA – Verbrauchermarkt an der Esterfelder Stiege“ befindet sich innerhalb des Siedlungsgebiets der Stadt Meppen. Es besitzt keinen Anschluss an naturnahe Biotope (Biotopverbund). Die Natürlichkeit des Standorts wurde in der Vergangenheit durch eine Überbauung mit Gebäuden und Nebenanlagen sowie Stellplätzen und einer Straßenverkehrsfläche nahezu vollständig negiert.

Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland aus dem Jahr 2000

Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes der Stadt Meppen sind für den Standort die in Kapitel 8.3 benannten „Anforderungen an Nutzungen“ und hier „Siedlung, Industrie und Gewerbe“ maßgeblich. Diese lauten wie folgt:

Anforderungen an Siedlung, Industrie und Gewerbe entsprechend Landschaftsrahmenplan	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
Für Arten- und Lebensgemeinschaften wertvolle Bereiche und für diese entwicklungsfähige Bereiche sollten von einer Bebauung ausgeschlossen werden.	Im Plangebiet sind keine für Arten- und Lebensgemeinschaften wertvolle Bereiche, oder solche, die entsprechend entwickelt werden können, vorhanden.
Grundsätzlich ist bei Bebauung der Versiegelungsgrad so gering wie möglich zu halten.	Es handelt sich bereits im Bestand um einen hochgradig versiegelten Bereich. Durch die geplante Aufwertung und Nutzungsoptimierung dieses bereits beeinträchtigten Standortes kann an anderer Stelle eine Versiegelung vermieden werden. Eine Reduzierung des Versiegelungsgrades ist für das vorliegende Planvorhaben daher nicht sinnvoll.
Im menschlichen Siedlungsbereich sollte dem Schutz und der Förderung dorftypischer, naturnaher Lebensraumtypen und Nutzungsformen, beispielsweise im Rahmen von Dorferneuerungen, besondere Bedeutung eingeräumt werden. Beispielsweise sollten dörfliche Ruderalfluren, extensiv bewirtschaftete Obstwiesen in Hochstammkultur, alte Hofgehölze, Dorfteiche und ältere Gebäude mit Unterschlupfmöglichkeiten für Eulen und Fledermäuse erhalten und gefördert werden. Ställe sollten für die Ansiedlung von Schwalben geöffnet werden. Kleinviehhaltung sollte gefördert, künstliche Nisthilfen für Vögel, Insekten und Fledermäuse geschaffen werden. Bei der Gartenanlage sollten heimische und standortgerechte Gehölze bevorzugt eingesetzt werden.	Die nebenstehenden Anforderungen sind für den vorliegenden Planungsfall nicht relevant.
Zur Schonung von Trinkwasserreserven sollte bei der Ausweisung von Siedlungs- und Gewerbegebieten alternativ zur Regenwasserversickerung der Einbau von	Die Entwässerung ist bereits im Bestand geregelt. Es ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser über unterirdische Rigolen zu versickern. Damit wird

² Bundesnaturschutzgesetz, Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz, Niedersächsisches Wassergesetz, Bundes-Immissionsschutzgesetz einschließlich seiner ergänzenden Technischen Anleitungen und Verordnungen, Bundeswaldgesetz, Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung etc.

Regenwassersammelanlagen für Brauchwasser vorgeschrieben werden.	es dem lokalen Wasserkreislauf nicht entzogen und trägt zum Bestandssicherung der zu erhaltenden und anzupflanzenden Bäume bei. Eine Brauchwassernutzung wäre somit nicht zielführend.
Bei planerischen Abwägungen ist verstärkt darauf zu achten, dass bei brachliegenden Flächen die im Bundes-Bodenschutzgesetz genannten Bodenfunktionen erhalten oder wiederhergestellt werden.	Die nebenstehende Anforderung ist aufgrund der Bestandssituation für den vorliegenden Planungsfall nicht relevant.
Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Das modifizierte Begrenzungsgebot ist bereits bei der Erstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen zu beachten.	Es handelt sich bereits im Bestand um einen hochgradig versiegelten Bereich. Durch die geplante Aufwertung und Nutzungsoptimierung dieses bereits beeinträchtigten Standortes kann an anderer Stelle eine Versiegelung vermieden werden. Eine Reduzierung des Versiegelungsgrades ist für das vorliegende Planvorhaben daher nicht sinnvoll.

12.1.2.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan für die Stadt Meppen stammt aus dem Jahr 1998. Der Bereich des Plangebietes ist in der Karte des Landschaftsrahmenplanes als Biototyp OG (Industrie- und Gewerbeflächen) gekennzeichnet. Außerdem sind die Bäume an der Esterfelder Stiege dargestellt. Weitere für das Plangebiet relevante Aussagen sind aus dem Landschaftsplan nicht zu entnehmen.

12.1.3 Schutzgebiete und -objekte

Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete (Europäische Schutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile usw.) sowie Objekte (geschützte Biotope, Landschaftsbestandteile etc.) befinden sich im Plangebiet nicht.

Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet Emstal (LSG EL 023) etwa 380 m nordöstlich des Plangebiets. Dieses wird durch die Wohnbebauung des Stadtteils Esterfeld vom Plangebiet getrennt, sodass keine Auswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12.1 der Stadt Meppen auf das Schutzgebiet entstehen werden.

12.1.4 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

Die vorstehenden Ziele und die Umweltbelange wurden in der Planung bereits dadurch berücksichtigt, dass ein möglichst umweltverträglicher Standort gewählt wurde. Um zu dokumentieren, wie die vorgenannten allgemeinen wie besonderen Ziele des Umwelt- und Naturschutzes beachtet wurden, wird im Folgenden eine differenzierte Betrachtung des Plangebietes durchgeführt.

Grundsätzlich ist jedoch festzuhalten, dass die Inanspruchnahme von Landschaft durch anthropogene Nutzungen in der Regel zu Konflikten zwischen den Zielen von Natur- und Umweltschutz sowie städtebaulichen Belangen führt.

Die vorstehenden Ziele und die Umweltbelange wurden in der Planung bereits dadurch berücksichtigt, dass ein möglichst umweltverträglicher Standort gewählt wurde. Das Plangebiet liegt innerhalb eines stark urbanisierten Bereichs. Zudem findet auf ihm seit geraumer Zeit bereits eine Nutzung als Einzelhandelsstandort statt, welche durch die Aufstellung des Bebauungsplans 12.1 bestehen bleibt. Dadurch wird eine Inanspruchnahme weniger beeinträchtigter Flächen in der Umgebung des Plangebiets vermieden.

Die für die Bebauungspläne Nr. 12, 2. Änderung und Nr. 12, 6. Änderung geltende BauNVO (1977) regelt, dass Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnen sind. Dementsprechend ist in den festgesetzten *Mischgebieten* (Gesamtgröße 8.206 m²) zu eine vollständige Versiegelung zulässig.

Da der Bebauungsplan Nr. 12.1 für das Sondergebiet (8.652 m²), welches auch die vorherige *öffentliche Grünfläche* umfasst, nunmehr eine Grundflächenzahl von 0,8 (zzgl. einer

Überschreitung durch Nebenanlagen bis zu einem Wert von 0,9) festsetzt, errechnet sich eine Reduzierung des zulässigen Versiegelungsgrades um ca. 419 m² (= 8.652 m² x GRZ 0,9 = 7.787 m² – 8.206 m²).

Die für das Schutzgut *Landschaftsbild* zum Teil typischen und prägenden Bäume entlang der Straße Esterfelder Stiege, werden durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 12.1 zum Erhalt festgesetzt.

Um weiter zu dokumentieren, wie die vorgenannten allgemeinen wie besonderen Ziele des Umwelt- und Naturschutzes beachtet wurden, wird im Folgenden eine differenzierte Betrachtung des Plangebiets durchgeführt. Da für das Planvorhaben ein bestehender, stark versiegelter, gewerblich genutzter Einzelhandelsstandort in Anspruch genommen wird, ist davon auszugehen, dass sich der Eingriff in die Umwelt des Plangebiets nur unwesentlich auf das Landschaftsbild auswirken wird. Es ist kein erheblicher Konflikt zwischen der durch anthropogene Nutzung geprägten Landschaft und den Zielen von Natur- und Umweltschutz zu erwarten.

12.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

12.2.1 Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft

Die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustandes von Umwelt, Natur und Landschaft berücksichtigt die Schutzgüter des Natur- und Umweltschutzes gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB). Der Umweltbericht selbst basiert auf der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Beschreibung

Zentrale Datengrundlage für die folgende Beschreibung des Plangebiets bilden die nach geltendem Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 12, 2. vereinfachte Änderung und 6. Änderung) zulässigen Eingriffe in Natur und Umwelt. Die Aussagen des Bebauungsplans Nr. 12 mit seinen Änderungen wurde durch die Auswertung von Orthophotos³ sowie Einmessungen der Topografie ergänzt.

Die Beschreibung der innerhalb des Änderungsbereichs vorzufindenden Biotoptypen richtet sich nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, 2021). Die Wahl der Datengrundlage Biotoptypen basiert auf der Annahme, dass diese zu einem hohen Grad geeignet sind, den Zustand von Natur und Landschaft abzubilden und ist gängige Praxis im Sinne der §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i. V. m. der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Entsprechend oben zitierter Vorgaben des Baugesetzbuches erfolgt die Berücksichtigung der „Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ auf Grund der Betrachtung so genannter „Schutzgüter“.

Folgende Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden im Rahmen des vorliegenden Umweltberichts berücksichtigt:

- Menschen
- Fläche
- Pflanzen und Tiere
- Boden
- Wasser
- Klima / Luft
- Landschaftsbild
- Biologische Vielfalt
- Sonstige Sach- und Kulturgüter
- Schutzgebiete und –objekte
- Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern.

³ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 2021: Umweltkarten Niedersachsen. Abgerufen am 16.06.2021 unter <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>

Die Daten des geltenden Bebauungsplans Nr. 12 mit seinen Änderungen hinsichtlich der vorherrschenden Biotoptypen wurden in Abhängigkeit von dem jeweiligen Schutzgut mit denen weiterer Quellen, zum Beispiel Aussagen zuständiger Stellen, ergänzt.

Bewertung

An die Beschreibung der einzelnen Schutzgüter schließt sich deren Bewertung an. Um diese Bewertung, inklusive dabei angelegter Maßstäbe transparent zu gestalten, werden in Niedersachsen, wie auch in anderen Bundesländern, in der Regel genormte Bewertungs- und Kompensationsmodelle angewandt. Für die Bewertung der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen wird hier das sogenannte Breuer-Modell (Breuer, Ergänzung "Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", 2006) seiner aktuellen Version aus dem Jahr 2006 genutzt. Die Errechnung des Kompensationsbedarfs erfolgt unter der Zuhilfenahme des Niedersächsischen Städtetagmodells (Niedersächsischer Städtetag, 2013).

Für das Schutzgut *Flächen* sowie *Pflanzen und Tiere* sieht das Breuer-Modell eine Bewertung in einer 5-stufigen Werteskala (I-V) vor, für die Schutzgüter *Boden, Klima / Luft* sowie *Landschaftsbild* in einer 3-stufigen Werteskala (1-3).

Analog zu den letztgenannten Schutzgütern werden auch die weiteren hier behandelten Schutzgüter *Menschen, Wasser, Biologische Vielfalt, Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern und Schutzgebiete und -objekte* zur besseren Vergleichbarkeit in einer 3-stufigen Werteskala (1-3) bewertet. Anschließend wird eine Wertstufe (WS) entsprechend der Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, 2012) vergeben. Hierbei gilt:

Tab. 1: Wertstufen nach Breuer (2006)

Wertstufe V/3:	Schutzgüter von besonderer Bedeutung (⇒ besonders gute / wertvolle Ausprägungen)
Wertstufe IV:	Schutzgüter von besonderer bis allgemeiner Bedeutung
Wertstufe III/2:	Schutzgüter von allgemeiner Bedeutung
Wertstufe II:	Schutzgüter von allgemeiner bis geringer Bedeutung
Wertstufe I/1:	Schutzgüter von geringer Bedeutung (⇒ schlechte / wenig wertvolle Ausprägungen)

Die Ergebnisse der summarischen Bewertung der Schutzgüter werden im folgenden Text mit einem vorangestellten ⇒ markiert.

⇒ **Menschen**

Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung für die menschliche Naherholung und ist der Gesundheit nicht zuträglich. Der im Plangebiet ansässige Nahversorger bietet Arbeitsplätze, wodurch eine soziale Bedeutung auf das Schutzgut *Menschen* vorhanden ist. Bei dem Plangebiet handelt es sich nicht um einen historischen und / oder stadtbildprägenden Standort, sodass diesem keine Bedeutung im Sinne von Heimat zukommt. Durch die angrenzenden Straßen und der innerhalb des Plangebiets stattfindenden Kfz-Verkehre, ist eine Vorbelastung des Plangebiets mit Schall- und Schadgasemissionen vorhanden.

⇒ In der Summe wird dem Plangebiet eine allgemeine Bedeutung (WS 2) für das Schutzgut *Menschen* zugewiesen.

⇒ **Fläche**

Unter dem Schutzgut *Fläche* ist im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB der Aspekt des flächensparenden Bauens zu verstehen. Dabei steht der qualitative Flächenbegriff stärker im Vordergrund als der quantitative, der im Umweltbericht schwerpunktmäßig unter dem Schutzgut *Boden* zu beurteilen ist.

Das Plangebiet weist großflächige Versiegelungen durch Gebäude, Stellplätze und Nebenanlagen in den festgesetzten Mischgebieten sowie die Straßenverkehrsflächen auf. Innerhalb dieser Bereiche sind keine größere Freiflächen vorhanden. Die *Öffentliche Grünfläche* an der Straße Am Stadtforst beschränkt sich auf einen ca. 446 m² großen Bereich.

Abzüglich der *Öffentlichen Grünfläche* sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 12, 2. vereinfachte Änderung und 6. Änderung, unter der Berücksichtigung der anzuwendenden BauNVO von 1977, bis zu 8.206 m² in den festgesetzten *Mischgebieten* versiegelbar, hinzu kommen 435 m² *Straßenverkehrsfläche*.

⇒ Den entsprechend den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans versiegelbaren Flächen kommt eine geringe Bedeutung (WS 1) für das Schutzgut zu.

⇒ Der als *Öffentliche Grünfläche* festgesetzte Bereich ist als unversiegelt zu betrachten, wodurch ihm eine allgemeine Bedeutung (WS 2) für das Schutzgut zukommt.

⇒ **Pflanzen und Tiere**

Die folgende Beschreibung der Bedeutung des untersuchten Raumes als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere findet auf der Basis der Biotoptypen des Untersuchungsgebietes statt.

Die Bewertung der Biotoptypen folgt der Systematik von Drachenfels (2021) und basiert im Wesentlichen auf dem Kriterium „Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere“. Daneben finden die Kriterien „Gefährdung“, „Seltenheit“ sowie „Naturnähe“ Eingang in die Bewertung.

Artenarmer Scherrasen (GRA)

Dieser Biotyp befindet sich innerhalb des bisher als *Öffentliche Grünfläche* festgesetzten Bereichs im Süden des Plangebiets. Zudem ist er im Norden des Plangebiets, im Wurzelbereich der dort stockenden Bäume vorhanden.

Dieser Biotyp wird durch eine in kurzen Intervallen erfolgende Pflege geprägt und unterliegt starken anthropogenen Störungen durch Tritt, Einträgen von Fremdstoffen und verkehrsbedingten Emissionen, sodass sich natürliche Lebensgemeinschaften hier nicht etablieren können. Die Artzusammensetzung wird durch die genutzte Raseneinsaat bestimmt. Es ist kein Raum für sich spontan ansiedelnde Arten des Naturraums vorhanden.

⇒ Der Biotyp *Artenarmer Scherrasen (GRA)* ist von geringer Bedeutung (WS I).

Einzelbaum/ Baumgruppe des Siedlungsbereichs (HEB)

Im äußersten Südwesten des Plangebiets ist der Biotyp *Einzelbaum des Siedlungsbereichs (HEB)* vorhanden. Der Laubbaum ist nicht einer östlich von ihm befindlichen Straßenraumbegrünung (Biotyp: *Allee/ Baumreihe des Siedlungsbereichs - HEA*), welche parallel zur Straße Am Stadtforst verläuft, zugehörig, da er deutlich als Einzelbaum wahrnehmbar ist. Sein Wurzelbereich ist zum Teil versiegelt.

Aufgrund der hohen Störintensität eignet sich der Biotyp lediglich für störungstolerante Kulturfolger als Habitat.

⇒ Dem Biotyp *Einzelbaum des Siedlungsbereichs (HEB)* wird keine Wertstufe zugewiesen. Stattdessen ist bei Verlust Ersatz (E) zu pflanzen.

Allee/ Baumreihe des Siedlungsbereichs (HEA)

Im Norden des Plangebiets ist der Biotyp einer *Allee/ Baumreihe des Siedlungsbereichs (HEA)* vorhanden, welcher parallel zur Straße Esterfelder Stiege verläuft. Diese Baumreihe umfasst 12 das Stadtbild prägende Laubbäume. Die Wurzelbereiche werden zum Teil durch den Biotyp *Artenarmer Scherrasen (GRA)* eingenommen. Die verbleibenden Wurzelbereiche unterliegen einer Versiegelung.

Aufgrund der hohen Störintensität eignet sich der Biotyp lediglich für störungstolerante Kulturfolger als Habitat.

⇒ Dem Biotoptyp *Allee/ Baumreihe des Siedlungsbereichs (HEA)* wird keine Wertstufe zugewiesen. Stattdessen ist bei Verlust Ersatz (E) zu pflanzen.

Gewerbegebiet (OGG)

Der Biotoptyp *Gewerbegebiet (OGG)* nimmt den weitaus größten Bereich des Plangebiets ein. Durch seinen hohen Versiegelungsgrad und die durch den Einkaufsbetrieb verursachten Störungen, können sich in ihm keine natürlichen Lebensgemeinschaften ansiedeln. Der von dem Biotoptyp eingenommene Bereich des Plangebiets eignet sich nicht zur Ansiedlung wildlebender Tierarten und bietet sich spontan ansiedelnden Pflanzen des Naturraums kein geeignetes Habitat. Der Biotoptyp ist nahezu vegetationsfrei, jedoch befinden sich einige Ziergewächse in ihm. Diese Gewächse stellen keinen eigenständigen Biotoptyp dar, sondern sind Teil des Biotoptyps *Gewerbegebiet (OGG)*.

⇒ Dem Biotoptyp *Gewerbegebiet (OGG)* kommt eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zu.

⇒ **Boden**

Nach Angaben des NIBIS-Kartenservers (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2021) befindet sich innerhalb des Plangebiets der Bodentyp *Mittlerer Podsol*. Dieser stellt keinen schutzwürdigen Boden dar. Podsole eignen sich gut zur Versickerung von Niederschlagswasser, neigen jedoch zu einer schnellen Nitrat- und Phosphorauswaschung.

Aufgrund der Nutzungshistorie ist davon auszugehen, dass die natürlicherweise vorhandene Bodenmatrix bereits irreversibel beeinträchtigt wurde. Durch die großflächige Versiegelung des Plangebiets unterlag insbesondere der Bodenwasserhaushalt einer starken anthropogenen Prägung.

Die für das Plangebiet geltende BauNVO aus dem Jahr 1977 sieht keine Beschränkung der Überbauung durch Nebenanlagen vor, wodurch theoretisch lediglich der Bereich der festgesetzten *Öffentlichen Grünfläche* (ca. 446 m²) keiner Versiegelung unterliegt.

Der Boden der *Öffentlichen Grünfläche* wurde durch die umliegende großflächige Versiegelung bereits stark geschädigt. Exemplarisch ist hierfür eine deutliche Veränderung des Bodenwasserhaushalts der umliegenden Bodenbereiche welche sich bis innerhalb der Bodenmatrix der *Öffentlichen Grünfläche* erstreckt. Ebenso veränderten sich Stoffströme und Teilchenverlagerungen. Eine reichhaltige Bodenfauna wird durch die Versiegelungen der umliegenden Bereiche ebenfalls unterdrückt. Trotz einer nicht bestehenden Versiegelung ist der Bodenbereich der *Öffentlichen Grünfläche* als naturfern zu klassifizieren.

⇒ Dem Plangebiet wird, einschließlich des nicht versiegelten Bodenbereichs der *Öffentlichen Grünfläche*, eine geringe Bedeutung (WS 1) für das Schutzgut zugewiesen.

⇒ **Wasser**

Innerhalb des Plangebiets sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der mittlere Grundwasserhochstand beträgt 8 - 16 dm und der mittlere Grundwassertiefstand 16 - 20 dm, wodurch die Grundwasserstufe des Änderungsbereichs als sehr tief zu klassifizieren ist.

Die Grundwasserneubildung beträgt im 30-jährigen Mittel (1989-2010) 100 - 200mm/a und ist als vergleichsweise gering zu bewerten.

Das Plangebiet zählt weder zu einem Vorranggebiet Trinkwassergewinnung noch zu einem Wasserschutzgebiet und liegt außerhalb von Überschwemmungsbereichen.

⇒ Dem Plangebiet kommt hinsichtlich des Schutzguts *Wasser* eine allgemeine Bedeutung (WS 2) zu.

⇒ **Klima / Luft**

Im Plangebiet bestehen bereits deutliche Beeinträchtigung der Luftreinheit durch Kfz- und gewerbebedingte Schadgasemissionen. Bodennahe Luftströme werden durch die bestehende Bebauung umgelenkt. Das vorherrschende Klima stellt ein Stadtklima innerhalb einer maritim-subkontinentalen Flachlandregion dar.

Änderungen des Temperaturverlaufs durch wärmespeichernden Eigenschaften der Bebauung machen sich deutlich bemerkbar, zudem treten starke Temperaturschwankungen innerhalb des Tagesverlaufs durch die fehlende Pufferwirkung des kaum vorhandenen Bodenwassers auf.

Eine Sauerstoffproduktion findet im Bereich der 12 im Norden des Plangebiets befindlichen Bäume sowie durch den Einzelbaum im äußersten Südwesten des Plangebiets statt.

⇒ Dem Schutzgut *Klima/ Luft* kommt für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung eine allgemeine Bedeutung (WS 2) zu.

⇒ **Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild umfasst die sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungen einer Landschaft. Neben visuell wahrnehmbaren Reizen sind dies vor allem akustische und olfaktorische. Das Erscheinungsbild des besiedelten Bereiches ist als Ortsbild Teil des Landschaftsbildes. Landschaftsbildrelevant sind insbesondere alle naturraumtypischen Erscheinungen von Oberflächenausprägung, Vegetation, Nutzung und Bebauung.

Die Vorgehensweise bei der Bewertung des Schutzgutes Landschaft orientiert sich an der Methodik von Köhler & Preiß (2000) zur Landschaftsbildbewertung. Die Einstufung der Bedeutung des Schutzgutes Landschaft erfolgt in Anlehnung an diese Methodik anhand der Kriterien:

- Natürlichkeit
- Vielfalt
- historische Kontinuität
- Freiheit von Beeinträchtigungen

Das Kriterium Natürlichkeit bezieht sich auf die Erlebbarkeit von naturraumtypischen Tierpopulationen, Geräuschen und Gerüchen sowie auf die Erlebbarkeit einer natürlichen Eigenentwicklung der Landschaft.

Die Vielfalt des Landschaftsbildes ergibt sich aus dem Wechsel von Strukturen und Elementen, die für den jeweiligen Ausschnitt von Natur und Landschaft nach Art und Ausprägung landschaftsbildrelevant und naturraumtypisch sind.

Durch das Kriterium historische Kontinuität wird angegeben, in welchem Umfang ein Landschaftsbild noch naturraumtypisches wiedergibt bzw. inwieweit es schon nivelliert ist. So weisen z. B. Naturlandschaften und alte Kulturlandschaften eine hohe historische Kontinuität auf.

Weiterhin ist bei der Bewertung des Landschaftsbildes von Bedeutung, in welchem Maße eine Freiheit von Beeinträchtigungen besteht. Als Vorbelastungen sind jegliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch das Vorkommen störend wirkender Objekte, Geräusche und Gerüche, die für den jeweiligen Naturraum nicht typisch sind, zu berücksichtigen. Hierzu zählen zum Beispiel große Straßen, Siedlungsränder mit moderner Bebauung ohne Eingrünung, Hochspannungsleitungen und Windenergieanlagen.

Diese Kriterien sind immer bezogen auf die Eigenart des Untersuchungsraums zu beurteilen. Die naturräumliche Eigenart ist bei der Landschaftsbildbewertung als Maßstab für die genannten Kriterien anzuwenden.

Natürlichkeit:

Die Natürlichkeit ist im Änderungsbereich durch die bestehende Bebauung bzw. Versiegelung in der Vergangenheit extrem eingeschränkt worden. Durch die starke anthropogene Prägung besitzen die innerhalb des Änderungsbereichs befindlichen Gehölze eine lediglich geringe Natürlichkeit.

Vielfalt:

Eine Vielfalt des Landschaftsbildes durch den Wechsel von Strukturen und Elementen ist im Änderungsbereich nicht vorhanden. Die innerhalb des Plangebiets befindlichen Gehölze stellen aufgrund ihrer starken anthropogenen Prägung keine Orte erhöhter Artenvielfalt dar

Historische Kontinuität:

In der Preussischen Landesaufnahme aus dem Jahr 1897 wird ein Wald bestehend aus Nadelholz verzeichnet. Dementsprechend besitzt das Plangebiet keine historische Kontinuität.

Freiheit von Beeinträchtigungen:

Die innerhalb des Änderungsbereichs befindlichen Gebäude und Nebenanlagen beeinträchtigen das potentiell natürliche Landschaftsbild, fügen sich aber gut in den urbanisierten Siedlungsbereich ein. Daher wird von einer Freiheit von (störenden) Beeinträchtigungen ausgegangen.

⇒ Zusammenfassend kommt dem Plangebiet eine geringe Bedeutung (WS 1) hinsichtlich des Schutzguts *Landschaftsbild* zu.

⇒ **Biologische Vielfalt**

Nur wenige, an den anthropogenen Siedlungsbereich angepasste Spezialisten können sich im Plangebiet dauerhaft etablieren, sodass dieser von einer biologischen Artenarmut geprägt wird. Die Laubbäume im Norden des Plangebiets sowie der Einzelbaum im Südwesten unterliegen einer starken anthropogenen Prägung, sodass auch dort keine Vielzahl an Arten vorhanden ist.

Die Scherrasenflächen unterliegen einer intensiven Nutzung, wodurch dort lediglich stresstolerante Süßgräser vorzufinden sind.

Zusammenfassend wird das Plangebiet von einer Artenarmut und damit einer geringen biologischen Vielfalt geprägt.

⇒ Dem Plangebiet kommt eine geringe Bedeutung (WS 1) hinsichtlich des Schutzguts *Biologische Vielfalt* zu.

⇒ **Sonstige Sach- und Kulturgüter**

Innerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12.1 sind keine *Sonstigen Sach- und Kulturgüter* bekannt.

⇒ Bedeutende Sach- und Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen. Damit bleibt dieses Schutzgut in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

⇒ **Schutzgebiete- und -objekte**

Schutzgebiete und -objekte im Sinne des Naturschutzrechts sind im Plangebiet nicht vorhanden.

⇒ Damit bleibt das Schutzgut Schutzgebiete- und -objekte in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

⇒ **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Bedeutende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die wesentlich über das Maß der Bedeutung der einzelnen Güter hinausgehen, können im vorliegenden Landschaftsausschnitt nicht erkannt werden.

⇒ Damit bleibt das Schutzgut Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

12.2.2 Zusammenfassende Darstellung

Tab. 2 : Wertstufenindizierte Zusammenfassung der betrachteten Schutzgüter von Natur und Landschaft

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Wertstufe*
Menschen	Gesamtgebiet	2
Fläche	Gesamtgebiet	1
Pflanzen und Tiere	Artenarmer Scherrasen	I
	Einzelbaum/ Baumgruppe des Siedlungsbereichs (HEB)	Ersatz (E)
	Allee/ Baumreihe des Siedlungsbereichs (HEA)	Ersatz (E)
	Gewerbegebiet (OGG)	I
Boden	Gesamtgebiet	1
Wasser	Gesamtgebiet	2
Klima/ Luft	Gesamtgebiet	2
Landschaftsbild	Gesamtgebiet	1
Biologische Vielfalt	Gesamtgebiet	1
Sonstige Sach- und Kulturgüter	Gesamtgebiet	ohne Belang
Schutzgebiete und -objekte	Gesamtgebiet	ohne Belang
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Gesamtgebiet	ohne Belang

*Wertstufe V/3: Schutzgüter von besonderer Bedeutung
 Wertstufe IV: Schutzgüter von bes. – allg. Bedeut.
 Wertstufe III/2: Schutzgüter von allgemeiner Bedeut.
 Regenerations- ++ Biototyp kaum oder nicht regenerierbar (> 150 Jahre Regenerationszeit)
 Wertstufe II: Schutzgüter von allg. - geringer Bedeutg.
 Wertstufe I/1: Schutzgüter von geringer Bedeutung
 + Biototypen nach Zerstörung schwer regenerierbar (-150 Jahre Regenerationszeit)

12.2.3 Besonderer Artenschutz

Das Vorkommen von gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG besonders oder streng geschützten Tier- und Pflanzenarten ist auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Daten nicht bekannt und äußerst unwahrscheinlich.

Die aktuell vorhandenen Biotypen innerhalb des Plangebiets sowie die Standortbedingungen und Nutzungen lassen erwarten, dass keine geschützten oder in ihrem Bestand gefährdeten Pflanzenarten im Plangebiet vorkommen.

Die relevanten artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote sind in § 44 Abs. 1 BNatSchG formuliert. Demnach ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Tötungsverbot),
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten (in Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie in Anhang A der EG-Artenschutzverordnung aufgeführte 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 (Störungsverbot),
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Zerstörungsverbot).

Im Rahmen der Bauleitplanung ist nachzuweisen, dass die Regelungen des § 44 BNatSchG nicht zu einer Vollzugsunfähigkeit der Planung führen. Dies ist lediglich dann der Fall, wenn Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG gegeben sind und die Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung nicht vorliegen.

Da das Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereich der Stadt Meppen liegt, starken anthropogen verursachten Störungen unterliegt, einen hohen Versiegelungsgrad aufweist und keine naturnahen Biotoptypen innerhalb des Plangebiets vorhanden sind, wird davon ausgegangen, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 12.1 der Stadt Meppen keine Verbotstatbestände i. S. d. § 44 BNatSchG entstehen werden.

Die 12 im Norden des Plangebiets befindlichen Laubbäume werden durch den Bebauungsplan Nr. 12.1 zum Erhalt festgesetzt, wodurch dort möglicherweise vorhandene Tierarten (v. a. Avifauna) auch weiterhin ein geeignetes Habitat geboten wird.

Der im äußersten Südwesten des Plangebiets befindliche Einzelbaum findet durch den Bebauungsplan Nr. 12.1 keine Berücksichtigung. Daher ist von einem Verlust des Gehölzes auszugehen. Da der Einzelbaum direkt an der vielbefahrenen Straße Am Stadforst stockt und weiteren anthropogenen Störungen durch die angrenzende gewerbliche Nutzung unterworfen ist, kann lediglich mit dem potentiellen Auftreten störungstoleranter, an den menschlichen Siedlungsbereich angepasster Tierarten gerechnet werden. Diese Tierarten finden in der unmittelbaren Umgebung geeignete Ersatzhabitats. Um Verbotstatbestände entspr. § 44 BNatSchG definitiv ausschließen zu können, ist vor den Rodungsarbeiten der Baum durch eine fachkundige Person auf eventuell vorhandene Lebensstätten zu überprüfen. Um Verbotstatbestände entspr. § 44 BNatSchG ausschließen zu können, kann alternativ eine Beseitigung des Baumes außerhalb der avifaunistisch bedeutsamen Brut- und Aufzuchtssaison (01. März bis 30. September) erfolgen. Der überplante Laubbaum eignet sich aufgrund der erhöhten Schall- und Schadgasemissionen, sowie des Fehlens von Jagdrevieren in näherer Umgebung nicht als Lebensstätte für Fledermäuse, wodurch Verbotstatbestände hinsichtlich eines potentiellen Fledermausvorkommens ausgeschlossen werden können.

Zusammenfassend kommt dem Änderungsbereich keine Bedeutung hinsichtlich des besonderen Artenschutzes zu. Potentiell vorkommende Vogelarten finden in der Umgebung des Änderungsbereichs eine Vielzahl für sie geeigneter Ersatzhabitats. Zudem ist der zu beseitigende Baum vor seiner Rodung durch eine fachkundige Person auf als aktuell genutzte Lebensstätten (besetzte Nester) zu kontrollieren, alternativ kann die Fällung des Baumes außerhalb des avifaunistisch bedeutsamen Brut- und Aufzuchtzeitraums (01. März bis 30. September) stattfinden.

12.2.4 Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einem Verzicht auf die Planung wäre die Umsetzung des geplanten *Sondergebiets (SO)* mit der Zweckbestimmung „*Lebensmittel-Verbrauchermarkt*“ nicht möglich. Damit würde das Plangebiet eine ähnliche Biotoptypenzusammensetzung wie bisher aufweisen.

Insgesamt würde dem Plangebiet bei einem Verzicht auf die vorliegende Planung demnach eine mit der heutigen Bedeutung vergleichbare Wertigkeit für Umwelt, Natur und Landschaft zukommen. Eine Nutzung als Gewerbestandort, einschließlich des schon ansässigen Lebensmitteleinzelhändlers, bliebe bestehen.

12.2.5 Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung

12.2.5.1 Darstellung der grundlegenden vorhabenbezogenen Auswirkungen

Baubedingte Beeinträchtigungen

Während der Bauphase kommt es in Folge der Bautätigkeiten zu temporären Lärm- und Schadstoffemissionen (Abgase, Staub), optischen Reizen durch sich bewegende Baufahrzeuge sowie zu Erschütterungen im direkten Umfeld des Baustellenbereichs, die sich negativ auf die Schutzgüter auswirken können. Allerdings beschränken sich die Immissionen überwiegend auf den jeweiligen Baustellenbereich, so dass sie sich nicht im gesamten Plangebiet gleichermaßen stark auswirken. Erhebliche Beeinträchtigungen sind daher in Folge der baubedingten Immissionen nicht zu erwarten.

Anlagenbedingte Beeinträchtigungen

Da das Plangebiet auch weiterhin einer in seiner Intensität vergleichbaren Nutzung wie vor Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 12.1 unterlegen sein wird, ist von keinen erfolgenden Beeinträchtigungen auszugehen. Zudem wird der maximal ermöglichte Versiegelungsgrad auf eine Grundflächenzahl von 0,8 (zzgl. einer Überschreitung durch Nebenanlagen bis zu einem Wert von 0,9) begrenzt, sodass sich geringfügige Entsiegelungen der Bodenoberfläche ergeben. In der Folge ist eine leichte Steigerung der Sickerfähigkeit des Bodens zu erwarten. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 12.1 wird ein Einzelbaum im Südwesten des Plangebiets überplant. Da dieser jedoch nicht durch die der Planung zugrundeliegenden Bebauungspläne Nr. 12, 2. vereinfachte Änderung und 6. Änderung zum Erhalt festgesetzt wurde, ist dieser planungsrechtlich nicht vorhanden und unter Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG zulässigerweise entfernbar.

Infolge der vorliegenden Bauleitplanung wird sich die Situation bezogen auf bestehende Risiken zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt nicht verändern. Da davon auszugehen ist, dass der aktuelle „Stand der Technik“ hinsichtlich der Errichtung von Gebäuden eine höhere Sicherheit in Bezug auf mögliche Risiken für alle Schutzgüter bietet (z. B. aufgrund aktueller Brandschutzvorschriften etc.) als der „Stand der Technik“ der bestehenden Gebäude, mindert sich das Risiko durch Unfälle oder Katastrophen sogar (vgl. Kap. 12.2.8).

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Während der Einkaufszeiten und zu Zeiten der Anlieferungsfahrten ist mit einem gewissen Verkehrsaufkommen innerhalb des Änderungsbereichs und auf der Straße Am Stadforst zu rechnen. Dadurch treten insbesondere zu Stoßzeiten erhöhte Schallimmissionen auf. Daher wurde eine schalltechnische Untersuchung mit dem Ergebnis durchgeführt, dass die relevanten Immissionsrichtwerte im Bereich der nächstgelegenen Wohnbebauung eingehalten werden. Daher besteht diesbezüglich kein erhöhtes Risiko für die menschliche Gesundheit.

Der anfallende Abfall wird in gewerbebetriebsüblicher Menge anfallen und durch qualifizierte Entsorgungsunternehmen aus dem Änderungsbereich verbracht.

Weitere anlagebedingte Beeinträchtigungen, welche über das bisher bestehende Maß hinausgehen, werden voraussichtlich nicht entstehen.

12.2.5.2 Voraussichtliche schutzgutbezogene Beeinträchtigungen

a) Menschen

Auch nach Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 12.1 kommt dem Plangebiet keine Bedeutung als Ort der Naherholung zu. Durch die Ansiedlung einer Apotheke wird die Bedeutung für die menschliche Gesundheit gestärkt. Die soziale Bedeutung als Arbeitsstandort bleibt bestehen. Es befinden sich weiterhin keine (historischen oder modernen) das Stadtbild prägende Strukturen innerhalb des Plangebiets, sodass keine Bedeutung im Sinne von Heimat entsteht. Die Vorbelastungen durch die angrenzenden Straßen sowie durch Kfz-Verkehre innerhalb des Plangebiets bleiben bestehen und erhöhen sich durch die Attraktivitätssteigerung des Nahversorgungsmarkts voraussichtlich geringfügig. Eine schalltechnische Untersuchung belegt, dass die relevanten Immissionsrichtwerte im Bereich der nächstgelegenen Wohnbebauung eingehalten werden. Daher besteht diesbezüglich kein erhöhtes Risiko für die menschliche Gesundheit.

⇒ Dem Plangebiet kommt auch weiterhin eine allgemeine Bedeutung (WS 2) für das Schutzgut *Menschen* zu.

⇒ **Fläche**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 12.1 wird die Versiegelung des Plangebiets auf einen Wert von 0,8 (zzgl. einer Überschreitung durch Nebenanlagen auf einen Wert von 0,9) begrenzt, wodurch eine Entsiegelung der Bodenoberfläche stattfindet.

Die *Öffentliche Grünfläche* (ca. 446 m²) wird durch die vorliegende Bauleitplanung überplant, wobei hier eine potentielle Neuversiegelung eintritt.

Größere unversiegelte Freiflächen werden sich auch zukünftig nicht im Plangebiet befinden.

⇒ Das Schutzgut Fläche ist in seinen zukünftig versiegelbaren Bereichen von geringer Bedeutung (WS 1).

⇒ Die zukünftig nicht versiegelbaren Flächen sind von allgemeiner Bedeutung (WS 2)

⇒ **Pflanzen und Tiere**

Durch die Umsetzung des Planvorhabens werden folgende Biotoptypen durch eine Überplanung betroffen sein:

- *Artenarmer Scherrasen (GRA)*
- *Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereichs (HEB)*.

Der Biotoptyp *Artenarmer Scherrasen (GRA)* wird im Bereich der im Bebauungsplan Nr. 12 festgesetzten *Öffentlichen Grünfläche* zu Gunsten des Biotoptyps *Gewerbegebiet (OGG)* überplant. Beide Biotoptypen sind von lediglich geringer Bedeutung (WS I), sodass sich hinsichtlich des Schutzguts *Pflanzen und Tiere* keine negativen Auswirkungen ergeben.

Der Biotoptyp *Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereichs (HEB)* wird durch die vorliegende Bauleitplanung nicht berücksichtigt. Der geltende Bebauungsplan Nr. 12 sieht keine Gehölzersatzpflanzungen an dieser Stelle vor, wonach der Verlust des Biotoptyps zulässig ist. Da sich der Einzelbaum innerhalb eines stark anthropogen geprägten Siedlungsbereichs befindet ist zudem nicht von einer Beeinträchtigung der Lebensstätten wildlebender Tiere auszugehen. Der Einzelbaum bietet jedoch ein potentielles Habitat für von an den Siedlungsbereich angepassten Arten. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden ist daher vor der Fällung des Baums dieser auf aktuell genutzte Lebensstätten von Vögeln zu kontrollieren. Alternativ kann die Fällung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Avifauna im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.

Der Biotoptyp *Allee / Baumreihe des Siedlungsbereichs (HEA)* wird von dem vorliegenden Planvorhaben, aufgrund der Festsetzung der 12 im Norden des Plangebiets vorhandenen Laubbäume zum Erhalt, nicht beeinträchtigt. Die geringfügige Erhöhung des Kfz-Verkehrs durch die steigende Attraktivität des Nahversorgungsmarktes wird sich nicht negativ auf die Gehölze auswirken.

Für den Biotoptyp *Gewerbegebiet (OGG)* ergibt sich dahingehend eine Änderung, dass dieser zukünftig bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 zzgl. einer Überschreitung durch Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,9 versiegelt werden darf. Dementsprechend ist von einer Entsiegelung des Biotoptyps, mit der Chance der Schaffung von mit Vegetation bestandener Flächen, auszugehen. Als weitere Maßnahme werden innerhalb des Plangebiets zur Stellplatzbegrünung 10 großkronige Laubbäume (Biotoptyp: *Einzelbaum/ Baumgruppe des Siedlungsbereichs (HEB)*) zum Anpflanzen festgesetzt, die dauerhaft zu erhalten sind.

⇒ Zusammenfassend werden durch die vorliegende Bauleitplanung keine kompensationserheblichen Eingriffe verursacht. Die vorhandenen Wertigkeiten bleiben bestehen.

⇒ **Boden**

Entsprechend des aktuell geltenden Bebauungsplans Nr. 12 wird die Versiegelung der Bodenoberfläche durch Nebenanlagen nicht begrenzt, da hier die BauNVO von 1977 anzuwenden ist. Lediglich der Bereich der *Öffentlichen Grünfläche* (ca. 446 m²) muss von Versiegelungen freigehalten werden.

Da der vorliegende Bebauungsplan die Versiegelung der Bodenoberfläche durch die Grundflächenzahl auf einen Wert von 0,8 (zzgl. einer zulässigen Überschreitung durch Garagen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einem Wert von 0,9) festsetzt, wird in den bisherigen *Mischgebieten* eine Entsiegelung der Bodenoberfläche stattfinden.

Die zukünftig unversiegelten Bereiche weisen keinen naturnahen Bodenaufbau auf. Zudem werden sie weiterhin durch die Versiegelung der umliegenden Flächen stark beeinträchtigt. Durch die anthropogene Nutzung der Bodenoberfläche kann sich kein naturnaher Bodentyp entwickeln, sodass auch die zukünftig unversiegelten Bereiche von geringer Bedeutung sind.

⇒ Das Plangebiet besitzt hinsichtlich des Schutzguts *Boden* auch weiterhin eine geringe Bedeutung (WS 1).

⇒ **Wasser**

Die Bodenoberfläche des Plangebiets wird durch die Begrenzung der Grundflächenzahl teilweise entsiegelt, wodurch positive Effekte hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit des Bodens entstehen.

Das anfallende Niederschlagswasser soll zukünftig voraussichtlich durch unterirdisch verlaufende Rigole versickert werden, sodass es dem lokalen Wasserkreislauf erhalten bleibt.

⇒ Das Plangebiet besitzt hinsichtlich des Schutzguts *Wasser* auch weiterhin eine allgemeine Bedeutung (WS 2).

⇒ **Klima / Luft**

Da das Plangebiet auch zukünftig einer vergleichbaren Nutzung unterliegt, ist von keiner Änderung der klimatischen Situation bzw. der Luftreinheit auszugehen. Der durch die Attraktivitätssteigerung des Nahversorgungsmarkts hervorgerufene leichte Anstieg des Kfz-Aufkommen wird sich nicht spürbar auf die klimatische Situation niederschlagen. Durch den geplanten Neubau entstehen daher keine zusätzlichen Emissionen, die sich negativ auf die lokale Luftqualität auswirken. Da der Neubau dem aktuellen „Stand der Technik“ entsprechen wird, ist vielmehr davon auszugehen, dass sich die durch die Heizung des Gebäudes entstehenden Emissionen verringern werden. Das geplante Vorhaben steht der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität somit nicht entgegen.

Für das Schutzgut Klima spielen die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die künftige Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie im Plangebiet eine entscheidende Rolle. Das geplante Vorhaben zeigt keine negativen Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie. Da der Neubau dem aktuellen „Stand der Technik“ entsprechen wird, ist davon auszugehen, dass der geplante Einkaufsmarkt energiesparsamer betrieben wird als die bestehenden Marktgebäude. Zudem ermöglicht die vorliegende Planung die Nutzung erneuerbarer Energien z. B. durch die Installation von Photovoltaikanlagen. Um entsprechende Anlagen zu ermöglichen wurde für diese eine Überschreitung der maximalen Höhe baulicher Anlagen um bis zu 1,5 m festgesetzt. Somit zeigt die vorliegende Planung positive Auswirkungen in Bezug auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie und damit auch eine positive Auswirkung auf das Schutzgut Klima.

Entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Durch die moderne Bauweise des geplanten Neubaus wird der Klimaschutz gemäß dem aktuellen Stand der Technik (z. B. durch verbesserte Dämmung der Außenwände) gefördert. Dem Klimaschutz ist zudem zuträglich, dass eine bereits versiegelte Fläche für das Planvorhaben in Anspruch genommen wird, wodurch eine Neuversiegelung, welche möglicherweise negative Effekte auf ein lokales Makroklima besäße, vermieden wird. Da die Auswirkungen des globalen Klimawandels sich bisher nur grob abschätzen lassen und kein besonderes Hochwasserrisiko für das Plangebiet besteht, ist eine spezielle Anpassung der Gebäude an Extremwetter kaum möglich.

⇒ Dem Schutzgut *Klima/ Luft* wird auch weiterhin eine allgemeine Bedeutung (WS 2) zugeordnet.

⇒ **Landschaftsbild**

Die starke Einschränkung der Natürlichkeit bleibt ebenso wie die geringe Vielfalt der Natur im Plangebiet bestehen. Zudem besteht auch weiterhin keine Historische Kontinuität der Nutzung des Plangebiets. Eine Änderung der Freiheit von Beeinträchtigungen ergibt sich durch das vorliegende Planvorhaben nicht.

Ein positives Landschaftsbild wird durch die Festsetzung von 12 Bäumen zum Erhalt im Norden des Plangebiets sowie durch erfolgende Entsiegelungen gefördert.

⇒ Dem Schutzgut *Landschaftsbild* kommt zusammenfassend nach wie vor eine geringe Bedeutung (WS 1) zu.

⇒ **Biologische Vielfalt**

Negative Auswirkungen auf die örtliche biologische Vielfalt durch die Umsetzung des Planvorhabens sind nicht zu erwarten, da der überwiegende Anteil der Biotoptypen in der näheren Umgebung weiterhin vorhanden ist und die Artenzusammensetzung innerhalb des Plangebiets weiterhin eine ähnliche Ausprägung aufweisen wird.

⇒ Dem Schutzgut kommt auch in Zukunft eine geringe Bedeutung (WS 1) zu.

⇒ **Sonstige Sach- und Kulturgüter**

Innerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12.1 sind keine *Sonstigen Sach- und Kulturgüter* bekannt.

⇒ Bedeutende Sach- und Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen. Damit bleibt dieses Schutzgut in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

⇒ **Schutzgebiete und -objekte**

Schutzgebiete und -objekte im Sinne des Naturschutzrechts sind im Plangebiet nicht vorhanden.

⇒ Damit bleibt das Schutzgut Schutzgebiete- und -objekte in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

⇒ **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Bedeutende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die wesentlich über das Maß der Bedeutung der einzelnen Güter hinausgehen, können im vorliegenden Landschaftsausschnitt nicht erkannt werden.

⇒ Damit bleibt das Schutzgut Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

12.2.5.3 Zusammenfassende Darstellung

Tab. 3: Wertstufenindizierte Zusammenfassung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Bedeutung*	
		vorher	nachher
Menschen	Gesamtgebiet	2	2
Fläche	Gesamtgebiet	1	1
Pflanzen und Tiere	Artenarmer Scherrasen	I	I
	Einzelbaum/ Baumgruppe des Siedlungsbereichs (HEB)	Ersatz (E)	I
	Allee/ Baumreihe des Siedlungsbereichs (HEA)	Ersatz (E)	Ersatz (E)
	Gewerbegebiet (OGG)	I	I
	Neupflanzung von 10 Laubbäumen (Einzelbaum/ Baumgruppe des Siedlungsbereichs - HEB) innerhalb des Gewerbegebiets (OGG)	I	E
Boden	Gesamtgebiet	1	1
Wasser	Gesamtgebiet	2	2
Klima/ Luft	Gesamtgebiet	2	2
Landschaftsbild	Gesamtgebiet	1	1
Biologische Vielfalt	Gesamtgebiet	1	1
Sonstige Sach- und Kulturgüter	Gesamtgebiet	ohne Belang	ohne Belang
Schutzgebiete und -objekte	Gesamtgebiet	ohne Belang	ohne Belang
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Gesamtgebiet	ohne Belang	ohne Belang

* Wertstufe V/3: Schutzgüter von besonderer Bedeutung Wertstufe II: Schutzgüter von allg. - geringer Bedeutg.
 Wertstufe IV: Schutzgüter von bes. – allg. Bedeutg. Wertstufe I/1: Schutzgüter von geringer Bedeutung
 Wertstufe III/2: Schutzgüter von allgemeiner Bedeutg.
 Regenerations- ++ Biototyp kaum oder nicht regenerierbar (> 150 Jahre Regenerationszeit) + Biotypen nach Zerstörung schwer regenerierbar (-150 Jahre Regenerationszeit)
 Kompensationserheblich beeinträchtigte Schutzgüter/bewertete Bereiche (s. u.) sind im **Fettdruck** dargestellt.

12.2.6 Eingriffsbilanz

12.2.6.1 Rechtliche Grundlagen

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind von den Gemeinden und Städten bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Dies kommt im BauGB durch folgende Vorgaben zum Ausdruck:

- Nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.
- § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 7 BauGB weist darauf hin, dass bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind.
- In § 1a Abs. 3 BauGB wird weiter ausgeführt, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen sind (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Dabei sind die Schutzgüter *Pflanzen*

und Tiere, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild, die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie die Biologische Vielfalt zu betrachten.

Damit soll sichergestellt werden, dass das für eine Beurteilung der Belange des Umweltschutzes notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht.

Von der Stadt ist weiterhin abwägend⁴ darüber zu befinden, ob oder in welchem Umfang nachteilige Folgen für Natur und Landschaft durch Darstellungen und Festsetzungen über Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind.

Durch § 1a Abs. 3 Satz 3 sowie § 200a BauGB wird deutlich gemacht, dass ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Der Ausgleich kann somit auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.

Die Stadt ist im Übrigen nicht gehalten, die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ausschließlich durch Plandarstellungen und -festsetzungen im Bauleitplan „abzusichern“. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB sieht vielmehr ausdrücklich vor, dass anstelle von entsprechenden Planinhalten auch vertragliche Regelungen gemäß § 11 BauGB - d. h. städtebauliche Verträge über die Durchführung von Maßnahmen, die auf einen Ausgleich abzielen - oder sonstige Maßnahmen zum Ausgleich getroffen werden können.

Letztendlich wird durch den § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB klargestellt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Entscheidung hinsichtlich der Kompensationserheblichkeit einer „Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen“ (§ 14 Abs. 1 BNatSchG) sowie die Bemessung eines potentiellen Kompensationsumfanges richtet sich nach dem Niedersächsischen Städtetagmodell (Niedersächsischer Städtetag, 2013).

Grundprinzip der Eingriffsregelung ist es, den Zustand eines betrachteten Gebietes vor und nach dem (geplanten) Vorhaben zu bewerten und gegenüberzustellen. Dies macht es möglich, den zu erwartenden „Wertverlust“ zu ermitteln.

12.2.6.2 Darlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Die Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen stellt den ersten Schritt zur Anwendung der Eingriffsregelung dar. Entsprechend § 15 BNatSchG ist „der Verursacher eines Eingriffs [...] zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen“.

In der vorliegenden Bauleitplanung werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt bzw. sind berücksichtigt worden:

- Beschränkung der maximalen Höhe baulicher Anlagen auf 8,0 m im Norden und auf 12,0 m im Süden des Plangebiets, wobei geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile um bis zu 1,5 m zugelassen werden können. Damit sollen Eingriffe in das Landschaftsbild durch überproportional hohe Gebäude möglichst vermieden werden.

⁴ In diese Abwägung sind nicht nur die Vorteile für Natur und Landschaft, sondern auch die ggf. nachteilig berührten Belange einzustellen. Die dabei gebotene Ausrichtung auch der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen an dem vom Abwägungsgebot erfassten Grundsatz der Verhältnismäßigkeit hat das BVerwG dadurch umschrieben, dass Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen unterbleiben können, wenn sie "auch und gerade mit Blick auf § 1 Abs. 3, 5 und 6 BauGB unverhältnismäßige Opfer fordern" (BVerwG, Beschluss vom 31.01.1997, Fußnote 5).

Das OVG NW hat mit dem Urteil vom 28. Juni 1995 (7a D 44/94 NE) klargestellt, dass Bebauungspläne, die von einer "...strikten, keiner Abwägung unterliegenden Pflicht zur möglichst vollständigen Vermeidung und zum vollen Ausgleich bzw. zur vollen ersatzweisen Kompensation der eingriffsbedingten Beeinträchtigungen ..." ausgehen, an einem materiellen Mangel leiden, der zur Ungültigkeit der Satzung führt, da die Erfordernisse des Abwägungsgebotes bzw. die zu beachtenden normativen Vorgaben des § 8a BNatSchG verkannt werden.

- Beschränkung der Grundflächenzahl auf einen Wert von 0,8, wobei Überschreitungen bis zu einer GRZ von 0,9 durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig sind. Entsprechend der bisher für das Plangebiet geltenden BauNVO aus dem Jahr 1977, welche keine Beschränkung der Versiegelung durch Nebenanlagen vorsieht, kann zukünftig nur noch ein geringerer Flächenanteil versiegelt werden.
- Um negative Auswirkungen auf das Schutzgut *Landschaftsbild* zu vermeiden, werden im Norden des Plangebiets 12 Laubbäume zum Erhalt festgesetzt.
- Optimierung eines bereits stark anthropogen geprägten Gebiets, wodurch eine Neuinanspruchnahme von Fläche vermieden wird.

12.2.6.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Für die vorliegende Planung wird im Folgenden eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach der *Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung* (Niedersächsischer Städtetag, 2013) durchgeführt. Hierfür wird den Ausgangsbiotopen und den durch die Bauleitplanung zu schaffenden Biotopen ein Flächenwert (in Werteinheiten – WE) zugewiesen. Dieser setzt sich aus dem Produkt der Flächengröße mit dem Wertfaktor, welcher der Liste II der *Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung* (Niedersächsischer Städtetag, 2013) zu entnehmen ist, zusammen. Der Kompensationsbedarf der Planung lässt sich nachfolgend durch die die Differenz des Flächenwerts der Ausgangsbiotope mit denen der geplanten Biotope ermitteln.

Nachfolgende Tabellen beinhalten die gemäß der *Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung* (Niedersächsischer Städtetag, 2013) durchgeführte Bilanzierung des geplanten Eingriffes sowie den erforderlichen Ausgleich.

Tab. 4 Ermittlung des Eingriffswertes

Ermittlung der Flächenwerte der Ausgangsbiotope (nach geltendem Planrecht)				
Bestand nach Planrecht	Größe [m ²]	Wertfaktor	Flächenwert	Biotoptyp*
Zulässige Versiegelung entspr. BauNVO (1977) inkl. Versiegelung durch Nebenanlagen und Stellplätzen	8.206	0	0	Versiegelte Flächen / Unbegrünte Gebäude (X)
Öffentliche Grünfläche	446	1	446	Artenarmer Scherrasen (GRA)
Straßenverkehrsfläche (Esterfelder Stiege)	435	0	0	Versiegelte Flächen / Unbegrünte Gebäude (X)
Summe	9.087		446	
Ermittlung der Flächenwerte der Zielbiotope (Planung)				
Bestand nach Durchführung der Planung	Größe [m ²]	Wertfaktor	Flächenwert	Biotoptyp*
Zulässige Versiegelung 80 % (GRZ 0,8 ; Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,9 statthaft)	7.787 (=8.652x0,9)	0	0	Versiegelte Flächen / Unbegrünte Gebäude (X)
Nicht überbaubare Grundstücksfläche	865	1	865	Unversiegelte Flächen / Vegetationslose Flächen (TF)
Straßenverkehrsfläche (Esterfelder Stiege)	435	0	0	Versiegelte Flächen / Unbegrünte Gebäude (X)
Pflanzung von 10 Einzelbäumen als Stellplatzbegrünung	(100=10x10)	2	200	Einzelbaum / Baumbestand des Siedlungsbereichs (HE)
Festsetzung von Einzelbäumen zum Erhalt mit Stammumfang >100 cm	(60=6x10)	3	180	Einzelbaum / Baumbestand des Siedlungsbereichs (HE)

Festsetzung von Einzelbäumen zum Erhalt mit Stammumfang >200 cm	(60=6x10)	4	240	Einzelbaum / Baumbestand des Siedlungsbereichs (HE)
Gesamtgröße	9.087		1.485	

* Biotoptyp gemäß Liste II der *Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung* (Niedersächsischer Städtetag, 2013)

Der Kompensationsbedarf ermittelt sich aus der Differenz des Flächenwerts des Bestands nach Planrecht mit dem Flächenwert welcher nach der Durchführung der Planung eintreten wird:

Tab. 5 Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Ermittlung des potentiellen Kompensationsbedarfs		
Bilanz	Flächenwert für Bestand nach Planrecht	446 WE
	Flächenwert nach Umsetzung der Planung	1.485 WE
	Kompensationsbedarf	-1.039 WE

⇒ Im Ergebnis ergibt sich, dass kein Kompensationsbedarf entsteht, da die Summe der Flächenwerte der Zielbiotope die des Ausgangszustandes um 1.039 Werteinheiten (WE) übersteigt.

Wie in den vorherigen Kapiteln ermittelt wurde, ist von den betrachteten Schutzgütern keines von kompensationserheblichen Beeinträchtigungen betroffen. Es ergibt sich kein zu leistender Kompensationsbedarf.

Durch die Umsetzung des vorliegenden Planvorhabens steigt der Flächenwert des Plangebiets im Vergleich zu dem bisherigen Bestand um 1.039 Werteinheiten, was einer moderaten Verbesserung der ökologischen Situation im Plangebiet gleichkommt.

12.2.6.4 Kompensationsmaßnahmen

Es sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich, da keine erheblichen Beeinträchtigungen an den im Umweltbericht behandelten Schutzgütern durch die vorliegende Bauleitplanung auftreten werden.

12.2.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Als anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen grundsätzlich sowohl ein Verzicht auf die gesamte Planung bzw. auf Teile der durch die Planung beabsichtigten Vorhaben als auch andere Vorhabenstandorte in Frage.

Ein Verzicht auf die Planung hätte möglicherweise den Neubau eines Nahversorgungsmarkts an einem anderen Standort zur Folge, wodurch voraussichtlich stärkere Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen würden. Zudem müsste die lokale Bevölkerung weitere Wege in Kauf nehmen, was sich negativ auf die Umwelt, durch einen ansteigenden Kfz-Verkehr, bemerkbar machen würde.

Eine Verkleinerung des Einkaufsmarktes oder eine Herabsetzung der maximal zulässigen Versiegelung wäre unter ökonomischen Aspekten nicht zielführend und hätte keinen positiven Einfluss auf Natur und Umwelt. Durch die Einbeziehung des bisher in einem separaten Gebäude befindlichen Weinhandels in das neu zu errichtende Gebäude des Einkaufsmarkts werden Synergieeffekte gefördert (z. B. Heizung), welche bei weiterhin getrennt bestehenden Gebäuden verloren gingen.

Alternativstandorte in näherer Umgebung des Planvorhabens sind nicht vorhanden.

Durch die Festsetzung von 12 Einzelbäumen zum Erhalt sowie eine erfolgreiche Begrünung von Stellplätzen durch 10 Laubbäume wird das Landschaftsbild gefördert. Zudem wird so die Überplanung einer *Öffentlichen Grünfläche* abgemildert.

12.2.8 **Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j)**

Das Plangebiet wird mit einem Nahversorgungsmarkt bebaut. Es wird vorausgesetzt, dass die Baumaßnahmen dem aktuellen „Stand der Technik“ entsprechen und die Gebäude und Nebenanlagen somit kaum anfällig für stabilitätsbedingte Unfälle sind. Hinzu kommt eine sehr geringe Wahrscheinlichkeit, dass diese Region Deutschlands von Erdbeben betroffen sein wird (Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe - BGR, 2021). Daher werden negative Auswirkungen durch Erdbeben ausgeschlossen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Überschwemmungsgebiets der Ems (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 2021). Daher ist ein erhöhtes Hochwasserrisiko für das Plangebiet nicht gegeben.

Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass die Gebäude und Nebenanlagen gemäß der gesetzlichen Vorgaben und Richtlinien sowie dem aktuellen Stand der Technik hinsichtlich des Brandschutzes errichtet werden, so dass Gebäudebrände soweit wie möglich vermieden werden. Gewerbe- oder Industriebetriebe, die mit explosionsgefährdeten Stoffen oder leicht entzündlichen Materialien umgehen, sind in der Umgebung des Plangebietes nicht ansässig.

Das Brandrisiko wird für das Plangebiet daher als gering eingestuft. Sollte es in der Zukunft dennoch zu einem Brand im Plangebiet oder den angrenzenden Siedlungsgebieten kommen, so kann ein Übergreifen auf Waldbestände aufgrund eines Abstandes von etwa 350 m zum nächsten Waldgebiet (nördlich des Plangebiets) ausgeschlossen werden. Bei einem möglichen Brand kann es durch Luftverunreinigungen zu negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter *Menschen, Klima / Luft sowie Pflanzen und Tiere* kommen. Da es sich um zeitweilige Verunreinigungen handelt und die Menschen in der Umgebung diesbezüglich üblicherweise rechtzeitig gewarnt werden und Tiere fliehen können, handelt es sich um Auswirkungen geringerer Schwere. Es kann jedoch im schlimmsten Fall bei Bränden auch zu Todesfällen von Menschen und Tieren kommen. Bedenkenswert ist jedoch, dass die genannten Gefahren durchaus zum allgemeinen Lebensrisiko gezählt werden können.

Im Plangebiet werden keine Abfälle erzeugt werden, von denen ein größeres Unfallrisiko für die Schutzgüter ausgeht. Gleiches gilt für die erzeugten Verkehre.

Die Auswirkungen des Klimawandels für diese Region sind bisher nur für wenige Klimafaktoren untersucht worden. So gilt ein Anstieg der Temperatur und damit verbunden ein Rückgang der Frost- und Eistage als wahrscheinlich. Für andere klima- und katastrophenrelevante Faktoren, wie die Windgeschwindigkeit sowie Häufigkeit und Intensität von Niederschlagsereignissen, ist jedoch nach dem aktuellen Stand der Forschung deren jährliche Änderung bis Ende des 21. Jahrhunderts (2071-2100) im Vergleich zu heute (1961-1990) unklar (Norddeutsches Klimabüro, 2017). Wie oben bereits dargestellt, weist das Plangebiet ein sehr geringes Überschwemmungsrisiko auf. Die Wahrscheinlichkeit für Sturmereignisse, die über das übliche Maß in Nordwestdeutschland hinausgehen, ist nicht bekannt. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass das Risiko sich nicht wesentlich vom Risiko der Nachbarregionen unterscheidet.

Da aus den oben genannten Gründen keine erhöhten Risiken für schwere Unfälle oder Katastrophen bestehen, ist eine Benennung von besonderen Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Bereitschafts- und Bekämpfungsmaßnahmen nicht erforderlich. Der übliche „Stand der Technik“ umfasst in diesem Fall hinreichende Maßnahmen.

12.3 **Zusätzliche Angaben**

12.3.1 **Wichtigste Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren**

Zur Bestandsaufnahme der Biotoptypen wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, 2021) verwendet. Die Erfassung der Biotoptypen wurde am 17.06.2021 auf der Grundlage der geltenden

Bebauungspläne Nr. 12, 2. vereinfachte Änderung und 6. Änderung, der Auswertung von Orthophotos sowie einer Einmessung der Topografie durchgeführt.

Hinsichtlich der Schutzgüter *Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild* und *Biologische Vielfalt* wurde auf allgemein zugängliche Planwerke sowie den Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2021) zurückgegriffen.

Vor dem Hintergrund, dass lediglich allgemein weit verbreitete und überwiegend intensiv genutzte Biotoptypen erfasst wurden, wird davon ausgegangen, dass die derzeitige Situation von Natur und Landschaft hinreichend genau dargestellt und bewertet werden kann.

Die Bewertung des derzeitigen Zustandes richtet sich nach den „Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Breuer, Ergänzung "Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", 2006). Der potentiell auftretende Kompensationsbedarf wurde unter der Zuhilfenahme des Niedersächsischen Städtetagmodells (Niedersächsischer Städtetag, 2013) berechnet.

Bei der Zusammenstellung der dem Umweltbericht zu Grunde gelegten Angaben sind keine Probleme aufgetreten.

12.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Planumsetzung betreffend der erheblichen Umweltauswirkungen entsprechend den Anforderungen des § 4c BauGB erfolgt durch die Stadt Meppen. Zu diesem Zweck findet zwei Jahre nach Beginn der Erschließungs-/ Hochbaumaßnahmen durch Vertreter der Stadt eine Begehung statt, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können. Sollten im Zuge dieser Begehung unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen festgestellt werden, erfolgen weitere Begehungen in einem 5-jährigen Turnus.

Sollten keine unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen festgestellt werden, so werden weitere Begehungen lediglich bedarfsorientiert durchgeführt.

Zusätzlich wird in Bezug auf zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht absehbare erhebliche Auswirkungen auf die bestehenden Überwachungssysteme der Fachbehörden und deren Informationsverpflichtung nach § 4 Abs. 3 BauGB zurückgegriffen.“

12.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll der Neubau eines Nahversorgungsstandortes in der Stadt Meppen planungsrechtlich vorbereitet werden.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB hat ergeben, dass die vorliegende Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zur Folge hat. Von der vorliegenden Bauleitplanung werden keine der in § 1 Abs.6 Satz 7 a) aufgeführten Schutzgüter in kompensationserheblicher Weise betroffen sein.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung findet eine geringfügige Entsiegelung der Fläche statt. Zudem werden 12 bereits vorhandene Bäume zum Erhalt festgesetzt und 10 Laubbäume als Stellplatzbegrünung neu gepflanzt. Ein im äußersten Südwesten des Plangebiets stockender Einzelbaum wird durch den Bebauungsplan Nr. 12.1 nicht gesondert berücksichtigt, so dass er, unter Beachtung der Anforderungen des allgemeinen Artenschutz entspr. § 44 BNatSchG entfernt werden darf.

Ein Vergleich des Flächenwerts vor und nach der Planung entsprechend des Niedersächsischen Städtetagmodells (Niedersächsischer Städtetag, 2013) ergibt, dass sich der Flächenwert des Plangebiets durch die Umsetzung des Bebauungsplans um 1.039 Werteinheiten (WE) erhöhen wird, sodass keine weiteren Kompensationsmaßnahmen zur Umsetzung der Bauleitplanung notwendig werden.

12.3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

Breuer, W. (Januar 2006). Ergänzung "Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung". In *Beiträge zur Eingriffsregelung V* (Bd. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, S. 72). Hannover: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz.

Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe - BGR. (Juni 2021). BGR-Geoviewer. Hannover. Abgerufen am 15. 02 2021 von:

https://geoviewer.bgr.de/mapapps4/resources/apps/geoviewer/index.html?lang=de&tab=geophysik&cover=geophysik_gerseis_ag_s_wms

Köhler, B., & Preiß, A. (2000). Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes. *Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen*(1/00), S. S 3- 60.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG). (2021). *NIBIS® Kartenserver*. Abgerufen am 17. 06 2021 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3>

Niedersächsischer Städtetag. (2013). *Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung*. (N. Städtetag, Hrsg.) Hannover, Niedersachsen.

Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz. (2021). *Umweltkarten Niedersachsen*. Hannover. Abgerufen am 06 2021

Norddeutsches Klimabüro. (2017). *Norddeutscher Klimaatlas*. (I. Dr. Meinke, Hrsg.) Abgerufen am 01. 08 2017 von <http://www.norddeutscher-klimaatlas.de>

von Drachenfels, O. (Juni 2012). (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen; Hrsg.) *Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen*.

von Drachenfels, O. (März 2021). Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Juli 2016. (Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, Hrsg.) *Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, Heft A/4*.

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zusammen mit dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB im Auftrage der Stadt Meppen ausgearbeitet:

Bremen, den 17.06.2021

instara
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen

gez. Lichtblau

Meppen, den 24.09.2021

L. S.

gez. Knurbein
(Knurbein)
Bürgermeister

Verfahrenshinweise:

1. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 14.04.2021 bis zum 17.05.2021 statt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 08.04.2021 bis 17.05.2021.
3. Die Begründung mit Umweltbericht hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.07.2021 bis 13.08.2021 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.

Meppen, den 24.09.2021

L. S.

gez. Knurbein
(Knurbein)
Bürgermeister

Anhang I: Stellungnahme zur geplanten Erweiterung der Edeka-Filiale in Meppen-Esterfeld
(GMA, Köln, Stand: 25.06.2021)



Stellungnahme zur geplanten Erweiterung der Edeka-Filiale in Meppen-Esterfeld

AUFTRAGGEBER: Grundstücksgemeinschaft Lanfer GbR

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Katharina Staiger

Köln , den 25.06.2021

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche und weibliche Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Quelle Foto Titelblatt: GMA



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München

Büro Köln
Siegburger Straße 215
50679 Köln

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Tel 0221 989438-0 / Fax 0221 989438-19
office.koeln@gma.biz / www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Ausgangslage	4
2. Standortbewertung	5
3. Relevante Wettbewerbssituation	6
4. Einzugsgebiet und Kaufkraft	8
5. Umsatzprognose und Umsatzherkunft	10
6. Voraussetzungen für ein nicht raumbedeutsames Vorhaben	11
7. Mögliche Umsatzzumverteilungen	11
8. Zusammenfassung	13
Verzeichnisse	14

1. Ausgangslage

Der in der Esterfelder Stiege seit Jahrzehnten lokalisierte Edeka-Markt soll umgebaut und erweitert werden. Hierzu wurde im Juli 2019 bereits eine Auswirkungsanalyse erarbeitet. Vorgesehen war die Erweiterung der Edeka-Verkaufsfläche von ca. 1.075 m² auf ca. 1.550 m². Die im Vorkassenbereich integrierte Bäckerei-Filiale (mit Café) sowie das Blumengeschäft sollten nicht erweitert werden. Die Weinhandlung, ebenfalls am Standort von Edeka in einem eigenen Gebäude lokalisiert, war nicht Gegenstand der Untersuchung. Mittlerweile hat sich das Nutzungskonzept¹ dahingehend geändert, dass die Weinhandlung sowie eine Apotheke in die Vorkassenzone integriert werden sollen. Die Verkaufsfläche der Weinhandlung wird etwas verringert eine sog. Präsentationsfläche kommt hinzu, welche für Verkostungen und Veranstaltungen genutzt wird, so dass diese nicht als Verkaufsfläche zählt. Die Verkaufsfläche des Blumen-geschäftes wird leicht erhöht.

Tabelle 1: Verkaufsfläche im Bestand und in der Planung

	Verkaufsfläche in m ²		
	Bestand	Plan	Saldo
Edeka	1.075	1.550	+ 475
Bäcker ohne Gastronomie	50	50	---
Blumenshop	35	60	+ 25
Apotheke	---	50	+ 50
Weinhandlung	220	160	- 60
Summe	1.380	1.870	+ 490

Quelle: Angaben des Betreibers. Zur Bäckerei kommt eine gastronomische Fläche von ca. 80 m² hinzu.

Mit der angestrebten Verkaufsfläche von ca. 1.870 m² liegt das Vorhaben über der allgemein anerkannten Grenze der Großflächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche bzw. 1.200 m² Geschossfläche. Derzeit liegt der Edeka-Markt in einem Mischgebiet, der B-Plan soll in ein Sondergebiet geändert werden. Für die Änderung des Bebauungsplans sind die städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO darzulegen.

Würde das Vorhaben als raumbedeutsamer großflächiger Einzelhandel eingestuft, so wären die Vorgaben der Landes-Raumordnung zu beachten. Da der Anbieter jedoch in ein Wohngebiet eingebettet ist und eine wesentliche Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohnquartiere übernimmt, ist im Folgenden zu prüfen, ob das Vorhaben als sog. „nicht-raumbedeutsames Vorhaben“ i. S. der Landes-Raumordnung 2017 gelten kann. Die **nicht-raumbedeutsame Nahversorgung** umfasst Betriebe mit periodischen Kernsortimenten, welche entweder nicht großflächig sind oder der „wohnortbezogene Nahversorgung“ dienen. Entsprechend der Begründung (Teil C) zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP wird folgt ausgeführt:

„Für Einzelhandelsvorhaben, die keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben können, gelten die landes- oder regionalplanerischen Vorgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels nicht. [...]“

¹ In den Obergeschossen sind nach wie vor 10 Wohnungen vorgesehen.

Keine Einzelhandelsgroßprojekte sind Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung. Sie befinden sich auch in Siedlungsgebieten außerhalb der zentralen Orte, sind Wohngebieten räumlich-funktional direkt zugeordnet und dienen überwiegend der Versorgung im fußläufigen Nahbereich, auch für die in der Mobilität eingeschränkten Bevölkerungsgruppen. Zur Sicherstellung, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf die Funktion und Leistungsfähigkeit der zentralen Orte sowie die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind, sind die Voraussetzungen, unter denen ein Vorhaben als Betrieb der wohnortbezogenen Nahversorgung angesehen werden kann, eng zu fassen.

*Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung sind nur solche, die nachweislich einen überwiegend fußläufigen Einzugsbereich aufweisen. Zur Bestimmung der fußläufigen Erreichbarkeit ist eine **max. Gehzeit von 10 Minuten** zugrunde zu legen. Dies entspricht einer Entfernung von 700 bis maximal 1.000 m. Ein überwiegend fußläufiger Einzugsbereich liegt vor, wenn der Vorhabenumsatz zu mehr als 50 % mit Kaufkraft aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld des Betriebs erzielt wird. Als Betrieb zur wohnortnahen Nahversorgung können nur solche gelten, die auf **mindestens 90 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente** anbieten. Dies sind die **periodischen Sortimente** i.S.v. Ziff. 03. Satz 7 (vor allem Lebensmittel und Drogeriewaren); aperiodische Sortimente fallen nicht hierunter. Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung dürfen die Schwelle der Großflächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche im Einzelfall auch überschreiten. Für Betriebe, die diese genannten Voraussetzungen erfüllen und somit Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung darstellen, wird generalisierend angenommen, dass sie keine raumbedeutsamen Wirkungen haben.“*

Ein Vorhaben kann nur dann als Betrieb zu wohnortnahen Nahversorgung (= nicht raumbedeutsam) eingeordnet werden, wenn diese beiden Kriterien erfüllt sind:

- /// der Vorhabenumsatz muss zu mehr als 50 % mit Kaufkraft aus dem fußläufigen Einzugsbereich (Gehzeit von 10 Minuten / Entfernung von 700 – 1.000 m) erzielt werden
- /// auf mind. 90 % der Verkaufsfläche müssen periodische Sortimente angeboten werden.

Die Überprüfung der einzuhaltenden Voraussetzungen erfordert mit Blick auf das Vorhaben u. a.:

- /// die Darstellung wesentlicher Wettbewerber, um die Kaufkraftabschöpfung (= Marktanteil) und darauf aufbauend die Umsatzherkunft berechnen zu können,
- /// die Abgrenzung des fußläufigen Einzugsgebietes
- /// die Aufteilung der Verkaufsfläche nach periodischen und aperiodischen Sortimenten.

2. Standortbewertung

Im Stadtteil Esterfeld leben aktuell ca. 10.016 Einwohner², im Vergleich zum Einwohnerstand (01.07.2019) ergibt sich ein leichter Zuwachs um 29 Einwohner.

² Quelle: Angaben der Stadtverwaltung, Stand: 01.07.2019.

Der Edeka Markt liegt an den Straßen „Esterfelder Stiege“ sowie „Am Stadtforst“, welche das Grundstück auch auf der nördlichen und südlichen Seite begrenzen. Östlich des Marktes befinden sich eine Fahrschule und ein Frisör; in westlicher Richtung ist auf die Weinhandlung Hülsmann Weine hinzuweisen. Das Standortumfeld ist v. a. durch Ein- sowie Mehrfamilienhäuser geprägt, d. h. der Standort ist vollständig städtebaulich integriert. Durch die Erweiterung werden Edeka und die jeweiligen Konzessionäre auf ein zukunftsfähiges Format gebracht, so dass die quartiersnahe Versorgung gesichert wird.

3. Relevante Wettbewerbssituation

In **Esterfeld** befinden sich die wesentlichen Wettbewerbsstandorte im Nahversorgungszentrum Marienstraße / Schullendamm und in der Versener Straße.

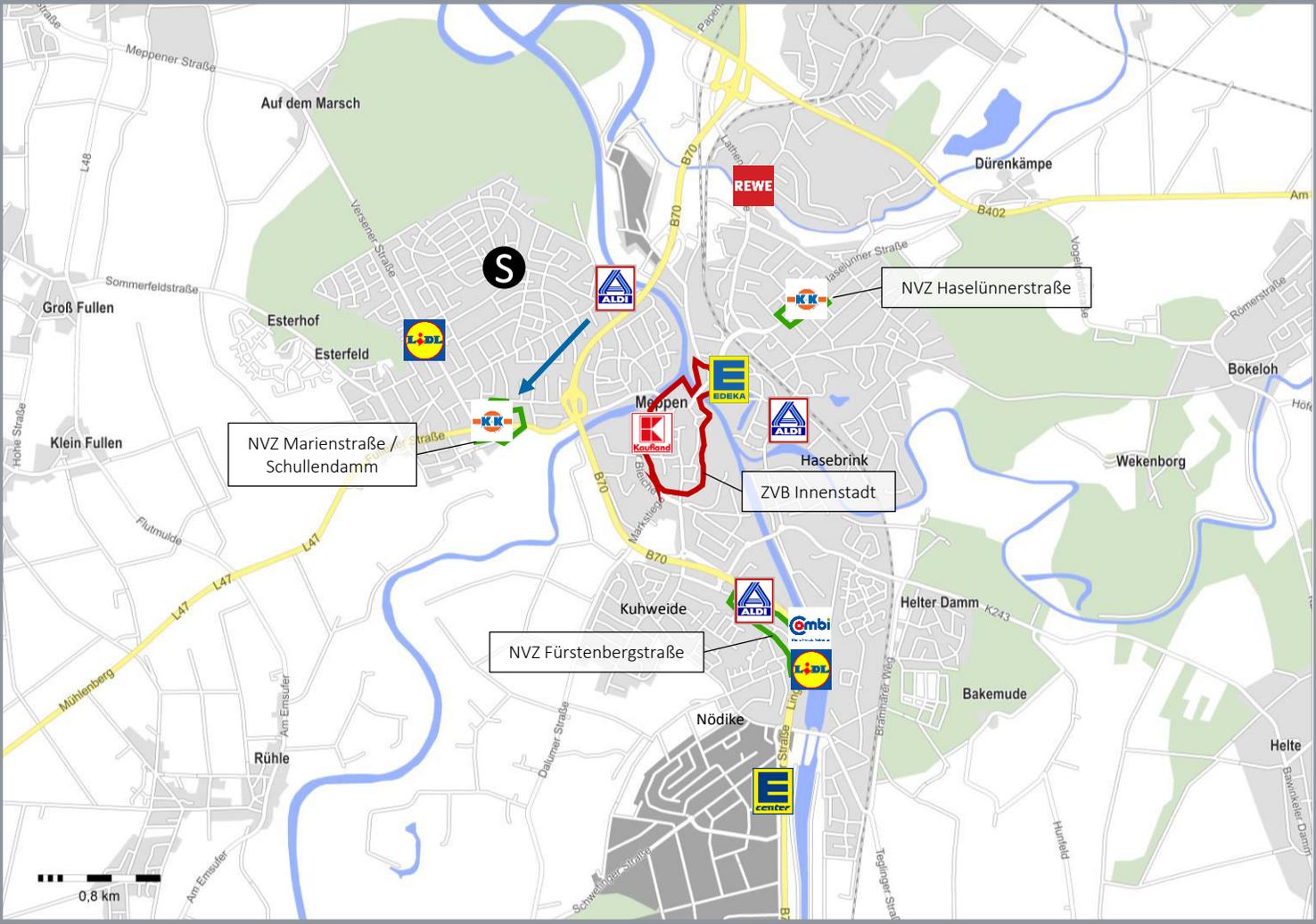
Im Nahversorgungszentrum Marienstraße / Schullendamm ist der großflächige K+K-Markt (ca. 900 m² Verkaufsfläche) der größte Markt. Auf dem Gelände des Gasthauses Kamps und direkt angrenzend an den K+K Markt wird Aldi-Markt neu errichtet, wobei es sich um die Verlagerung der Filiale in der Grabbestraße, ebenfalls Esterfeld, handelt. Aldi wird im Zuge des Neubaus von knapp 800 m² Verkaufsfläche auf ein modernes Format von ca. 1.270 m² Verkaufsfläche erweitert. Die frei werdende Aldi-Immobilie wird nicht mehr durch Einzelhandel nachgenutzt. Weiter sind im Nahversorgungszentrum Bäckereien, eine Apotheke sowie ein kleines auf Tiernahrung und Tierbedarf spezialisiertes Fachgeschäft ansässig.

An der Versener Straße ist Lidl mit einer großflächigen Einheit (ca. 1.100 m² Verkaufsfläche) vertreten. Hinzu kommen eine Bäckerei-Filiale sowie eine Metzgerei, welche überwiegend auf Partyservice ausgerichtet ist. Der Getränkemarkt Hoffmann ist an der Sanddornstraße mit einer mittelgroßen Einheit lokalisiert. Ohne die Verkaufsfläche von Edeka sowie den Konzessionären ist in Esterfeld eine Verkaufsfläche im periodischen Bedarf von rd. 4.300 m² vorhanden.

Innerhalb der Kernstadt besteht das Nahversorgungszentrum an der Fürstenbergerstraße mit leistungsstarken Betrieben überwiegend mit periodischem Kernsortiment (Combi, Aldi und Lidl Discounter, Fressnapf, Getränkemarkt, Bäckerei-Filiale). Zudem sind der Fachmarkt tedox mit einer großflächigen Einheit, die Posten Börse sowie ein Fachgeschäft für Elektrowaren vertreten. Perspektivisch wird der noch vorhandene Hagebau an die Fullener Straße verlagert. Die Nachnutzung ist auf dem dann frei werdenden Standort noch nicht abschließend geklärt.

Das weitere Nahversorgungszentrum Haselünner Straße in der Neustadt ist für Verbraucher aus Esterfeld nicht mehr von großer Relevanz. Hier ist der K+K Supermarkt der größte Lebensmittelmarkt.

Karte 1: Wesentliche Wettbewerber in der Kernstadt von Meppen



Legende

-  Planstandort
-  Hauptzentrum
-  Nahversorgungszentrum

Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, GMA-Bearbeitung 2021

Das Hauptzentrum besteht in der Innenstadt, wobei hier nach wie vor Kaufland als Betrieb mit einer gesamtstädtischen Versorgungsfunktion ansässig ist. Weiter sind der großflächige Drogeriemarkt Müller sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks, ein Reformhaus und verschiedene Apotheken ansässig. In der Meppener Einkaufspassage sind zwischenzeitlich deutliche Änderungen eingetreten, so wurde der Edeka Supermarkt aufgegeben. Nach wie vor ist ein dm Drogeriemarkt vorhanden. Insgesamt umfasst die Verkaufsfläche im periodischen Bedarf im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ca. 6.600 m².

Bezogen auf die relevanten Nahversorgungszentren bzw. den Stadtteil Esterfeld wird der Umsatz in Betrieben mit periodischen Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren inkl. pharmazeutische Artikel, Schnittblumen, Tiernahrung, Zeitungen / Zeitschriften) wie folgt geschätzt:

	Esterfeld (ohne Edeka-Markt, Konzessionäre)	12 – 13 Mio. €
	Nahversorgungszentrum Marienstraße / Schullendamm	5 – 6 Mio. €
	zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	24 – 25 Mio. €
	Nahversorgungszentrum Fürstenbergstraße	16 – 17 Mio. €

4. Einzugsgebiet und Kaufkraft

Entsprechend den Vorgaben des LROP 2017 wird als fußläufiger Nahbereich eine maximale Gehzeit von 10 Minuten zugrunde gelegt. Der Einzugsbereich eines Vorhabens kann auch bei einem nicht raumbedeutsamen Vorhaben über diesen fußläufigen Nahbereich hinausgehen. Anderenfalls müssten stets 100 % des Vorhabenumsatzes aus dem fußläufigen Nahbereich generiert werden. Entsprechend den Vorgaben müssen mind. 50 % des Umsatzes aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld stammen.

Unter Berücksichtigung der räumlichen Lage und der schwach ausgeprägten Angebotssituation im direkten Standortumfeld umfasst das projektrelevante Einzugsgebiet überwiegend die umliegenden, fußläufig erreichbaren Wohnquartieren. Darüber hinaus sind auch Kaufkraftzuflüsse aus den sonstigen Teilen Esterfelds nicht auszuschließen.

Aktuell leben in Esterfeld rd. 10.016 Einwohner, davon sind rd. 3.730 Einwohner dem fußläufigen Nahbereich zuzuordnen:

	fußläufiger Nahbereich:	3.740 Einwohner
	sonstige Wohnquartiere in Esterfeld:	6.260 Einwohner

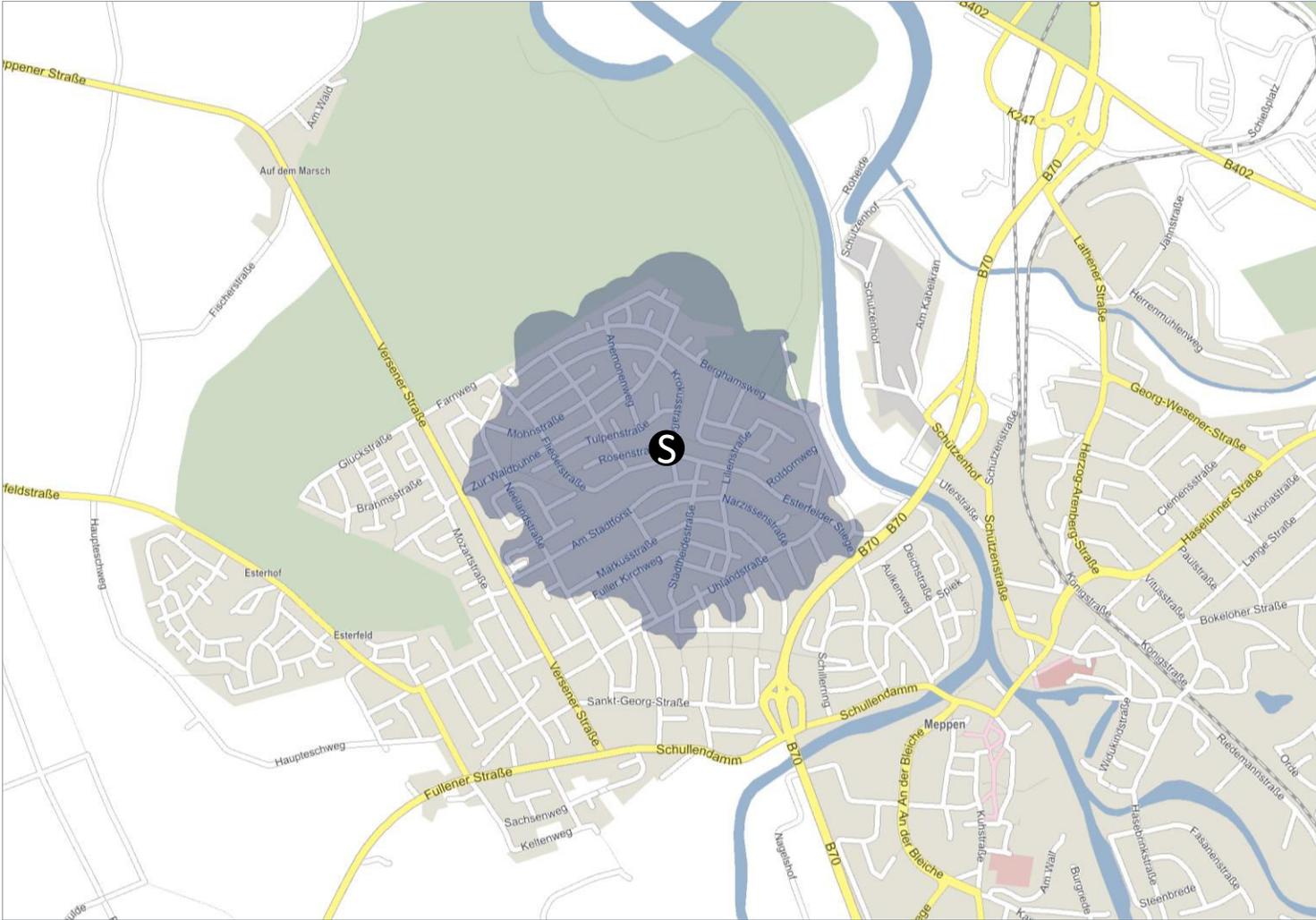
Im direkten Umfeld des Vorhabens entsteht momentan ein Neubaugebiet auf der ehemaligen Sportanlage des SV Union Meppen, welches in diesem Jahr begonnen wurde und im nächsten Jahr fertiggestellt wird. Hier entstehen ca. 50 – 60 Wohneinheiten, was bei einer Belegung von ca. 2,5 Personen je Wohneinheit fast 140 Einwohnern entspricht. Perspektivisch wird damit die Nachfrageplattform im fußläufigen Nahbereich des Vorhabens gestärkt.

Eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes ist aufgrund der Wettbewerbssituation im Umland sowie der räumlichen Entfernungen zu den leistungsfähigen Wettbewerbsstandorten nicht anzunehmen. Kunden aus angrenzenden Stadtteilen sind stärker auf die eigenen Märkte, wie z.B. in der Fürstenbergstraße bzw. auf attraktive Standortagglomerationen, wie z. B. im Gewerbegebiet Nödike orientiert. Insbesondere die Lage der Edeka-Filiale inmitten eines Wohngebietes und der damit verbundenen, erschwerten verkehrlichen Erreichbarkeit für Einwohner aus anderen Stadtteilen sprechen gegen eine weitere Ausweitung des Einzugsgebietes.

Karte 2: Der fußläufige Nahbereich des Vorhabens

Legende

-  Standort
-  Nahbereich



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, GMA-Bearbeitung 2021

Nach Berechnungen des Statischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen legt die GMA aktuell einen Pro-Kopf-Ausgabesatz von rd. 3.310 € p. a. für Sortimente des periodischen Bedarfs (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, pharmazeutische Artikel, Schnittblumen, Zeitungen / Zeitschriften, Tiernahrung) zugrunde. Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten sind zur Berechnung der Kaufkraft die regionalen Kaufkraftkoeffizienten zu berücksichtigen. Für Meppen ist von einem etwas überdurchschnittlichen Kaufkraftkoeffizienten von 101 auszugehen³.

Für den Nahbereich leitet sich im projektrelevanten Segment ein Kaufkraftvolumen in Höhe von rd. 11,8 Mio. € ab. Für den sonstigen Stadtteil Esterfeld beläuft sich das Kaufkraftvolumen auf ca. 19,7 Mio. €, gesamt 31,5 Mio. €.

5. Umsatzprognose und Umsatzherkunft

Zur Berechnung des voraussichtlichen Umsatzes des Vorhabens wird das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den Zonen des Einzugsgebietes.⁴ Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, einen Teil der Kaufkraft an sich zu binden. Zudem lässt sich anhand des Marktanteilkonzeptes die perspektivische Umsatzherkunft ableiten. Diese ergibt sich aus der Relation zwischen den in den Zonen des Einzugsgebietes generierten Umsätzen und dem Gesamtumsatz des Vorhabens.

Im fußläufigen Nahbereich gibt es keinen weiteren Lebensmittelmarkt, so dass die Edeka-Filiale hier eine hohe Kaufkraftabschöpfung erreichen kann. Vor diesem Hintergrund halten wir im Nahbereich eine Kaufkraftabschöpfung von etwa 35 % für das Vorhaben erzielbar. Da im westlichen bzw. südlichen Teil von Esterfeld ein Lidl Lebensmitteldiscounter sowie ein K+K Supermarkt lokalisiert sind, wird hier ein deutlich geringerer Teil der Kaufkraft (rd. 15 %) durch den erweiterten Edeka-Markt gebunden werden können.

Tabelle 2: Marktanteils- und Umsatzprognose für das Vorhaben im Kernsortiment periodischer Bedarf

Daten	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz	
			in Mio. €	in %
Fußläufiger Nahbereich	11,8	35	4,1	58
Sonstiges Esterfeld	19,7	15	3,0	42
Gesamt	31,5	22 – 23	7,1	100

GMA-Berechnung 2021, Rundungsdifferenzen möglich.

Für den erweiterten Edeka Supermarkt wird ein Umsatz von insgesamt ca. 6,0 Mio. € und für die Konzessionäre mit ca. 1,1 Mio. € prognostiziert. Für den Supermarkt ist ein geringer Umsatz von ca. 0,2 Mio. € für den aperiodischen Bedarf (z.B. Strumpfwaren, Kleintextilien, Kurzwaren, Batterien) zu berücksichtigen, so dass insgesamt ca. 6,2 Mio. € prognostiziert werden. Da es sich beim Vorhaben **um eine Erweiterung** handelt, sind bei der Bewertung möglicher Um-

³ MB Research, Nürnberg, errechnet die Kaufkraftkoeffizienten auf Grundlage der Steuerstatistik

⁴ In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein, wie die Rahmenbedingungen am Standort, verkehrliche Erreichbarkeit, Wettbewerber sowie Kopplungs- und Agglomerationseffekte.

satzumverteilungen die **zusätzlichen Umsätze** zu berücksichtigen. Dabei ist jedoch zu beachten, dass im Zuge der Erweiterung keine ausgeprägte Sortimentsausweitung vorgesehen ist. Viel mehr wird mit der Neupositionierung des Edeka-Marktes eine Modernisierung und Verbesserung der Warenpräsentation und die Optimierung interner Betriebsabläufe erreicht. Die Verkaufsfläche der Konzessionäre wird nur wenig geändert. Auch die Weinhandlung ist am Markt etabliert, so dass der Umsatz nicht erhöht wird, zumal die Verkaufsfläche verkleinert wird. Vor diesem Hintergrund ergibt sich mit der Erweiterung, welche sich ausschließlich auf periodische Sortimente bezieht, ein Umsatzzuwachs von ca. 1,2 Mio. € (inkl. Konzessionäre).

6. Voraussetzungen für ein nicht raumbedeutsames Vorhaben

Basierend auf der Prognose zum Umsatz und zur Umsatzherkunft entfällt mehr als die Hälfte des Umsatzes (rd. 58 %) auf den fußläufigen Nahbereich. **Damit wird die Voraussetzung, dass mind. die Hälfte des Umsatzes bei einem nicht raumbedeutsamen Vorhaben aus dem fußläufigen Nahbereich stammt, erfüllt.**

Das weitere Kriterium bezieht sich auf die Aufteilung der Verkaufsflächen, wonach ca. 90 % der gesamten Verkaufsfläche auf periodische Sortimente und ca. 10 % auf aperiodisches Sortiment entfallen darf. Dies bezieht sich ausschließlich auf den Edeka-Markt, welcher auch im Bestand nur wenige Artikel aperiodisch (z. B. Kurzwaren, Strümpfe, Batterien) führt. Dieser Anteil soll nicht weiter aufgebaut werden. Insgesamt ist bezogen auf die Verkaufsfläche von ca. 1.550 m² eine Verkaufsfläche für aperiodische Artikel von ca. 150 m² zulässig.

7. Mögliche Umsatzumverteilungen

Ergänzend zu den Ausführungen zur Einordnung des Vorhabens als nicht-raumbedeutsamer Einzelhandel werden die möglichen städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen des Vorhabens auf vorhandene Betriebe in den anderen Stadtteilen von Meppen aufgezeigt. Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzrückgänge kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip des Huff'schen Gravitationsmodells⁵ basiert. Im Wesentlichen fließen zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden:

- ▀ die Attraktivität der jeweiligen Wettbewerbsstandorte, die durch den jeweiligen Betriebsbesatz (Betriebsform, Betreiber, Erscheinungsbild etc.) die Verkaufsflächengröße bzw. den darauf erzielbaren Umsatz beschrieben wird und
- ▀ der Distanzwiderstand, der sich aus der Distanz zwischen den einzelnen Wettbewerbsstandorten ergibt.

Um beurteilen zu können, ob aus den wettbewerblichen Auswirkungen auf die vorhandenen Betriebe städtebauliche und versorgungsstrukturelle Effekte entstehen können, wird der Schwellenwert von 10 % Umsatzumverteilung als Hinweis herangezogen⁶. Dieser ist jedoch

⁵ Vgl. Huff, David: Defining and estimating a trading area: Journal of Marketing; Vol. 28, 1964 oder Heinritz, G.: Die Analyse von Standorten und Einzugsbereichen, 1999.

⁶ Der 10 %-Schwellenwert geht auf eine empirische Langzeitstudie der GMA zum großflächigen Einzelhandel in Baden-Württemberg zurück, die dort u. a. im Auftrag der Industrie- und Handelskammern erstellt wurde.

vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten sowie möglicher Vorschädigungen der jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche zu bewerten. Funktionsstörungen treten auf, wenn es infolge von Ladenleerständen zu einer Verringerung / Verschlechterung des Angebotes und der städtebaulichen Qualität kommt. Maßgeblich für die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches sind Magnetbetriebe, von deren Kundenfrequenz umliegende kleinere Einzelhandelsbetriebe profitieren. Sofern Magnetbetriebe aufgrund hoher Umsatzrückgänge durch ein neues Vorhaben geschlossen werden, können sich nachteilige Wirkungen auf das Umfeld, d. h. auf kleinteilige Geschäfte, ergeben.

Im Einzelnen werden folgende Umsatzrückgänge⁷ bezogen auf den Umsatz von rd. 1,0 Mio. € in den periodischen Kernsortimenten (Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren (inkl. pharmazeutische Artikel und Blumen / zoologischer Bedarf / Zeitschriften) prognostiziert:

/// Nahversorgungszentrum Marienstraße / Schullendamm	ca. 0,3 Mio. € bzw. 5 – 6 %
/// sonstige Standorte Esterfeld	ca. 0,5 Mio. € bzw. 3 – 4 %
/// zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	ca. 0,1 Mio. € bzw. < 1 %
/// Nahversorgungszentrum Fürstenbergstraße	ca. 0,3 Mio. € bzw. 1 – 2 %

Im Nahversorgungszentrum Marienstraße / Schullendamm sind Umsatzrückgänge im periodischen Bedarf in Höhe von ca. 0,3 Mio. € zu erwarten, was bezogen auf den Umsatz der derzeit vorhandenen Betriebe (ohne Aldi-Verlagerung) einer Quote von ca. 5 – 6 % entspricht, welche sich auf den K+K Markt und die kleineren Betriebe verteilt. Bei Umverteilungen in einer so geringen Größenordnung ist allerdings von keiner nachhaltigen Betriebsschwächung auszugehen. Zu berücksichtigen ist zudem, dass das Nahversorgungszentrum durch die Ansiedlung der Aldi-Filiale (Verlagerung von der Grabbestraße) zukünftig hinsichtlich der Frequenz gestärkt werden wird. Von dieser positiven Entwicklung wird auch der K+K Markt profitieren.

An den sonstigen Standorten in **Esterfeld** sind durch das Vorhaben Umsatzrückgänge im periodischen Bedarf von rd. 0,5 Mio. € zu erwarten, was bezogen auf den Umsatz der bestehenden Betriebe einer Umverteilung von ca. 3 – 4 % entspricht. Aus dieser geringen Umverteilung resultieren keine negativen versorgungsstrukturellen oder städtebaulichen Auswirkungen.

Auch die Umsatzrückgänge zu Lasten der leistungsfähigen Wettbewerber in der **Innenstadt** bewegen sich auf einem sehr geringen Niveau, sodass keine Betriebsschließungen aufgrund des Vorhabens in Esterfeld zu erwarten sind. Dementsprechend wird die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Die Umsatzumverteilung zu Lasten der Wettbewerbsstandorte im **Nahversorgungszentrum Fürstenbergstraße** liegt auf einem geringen Niveau und ist als rein wettbewerbliche Wirkung einzuordnen. Die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche Fürstenbergstraße wird durch das Vorhaben nicht tangiert.

⁷ ca.-Werte.

8. Zusammenfassung

Im vorliegenden Fall wurde überprüft, ob die geplante Erweiterung eines Edeka Supermarktes (inkl. Konzessionäre) die Voraussetzungen erfüllt, um als sog. nicht-raumbedeutsames Vorhaben eingeordnet werden zu können. Entsprechend den Vorgaben der Landes-Raumordnung sind die „Umsatzherkunft“ und die „Sortimentsaufteilung“ wie folgt einzuhalten:

- /// der Vorhabenumsatz muss zu mehr als 50 % mit Kaufkraft aus dem fußläufigen Einzugsbereich erzielt werden
- /// auf mind. 90 % der Verkaufsfläche müssen periodische Sortimente angeboten werden.

Der fußläufige Nahbereich des Vorhabens umfasst ausschließlich umliegende Wohnquartiere. Auch wenn ein Teil des Umsatzes mit Verbrauchern aus den sonstigen Teilen von Esterfeld erzielt wird, kann mehr als die Hälfte (rd. 58 %) des Umsatzes mit Verbrauchern aus dem fußläufigen Nahbereich generiert werden. Das Kriterium „Umsatzherkunft“ wird beim Vorhaben erfüllt!

Für die Edeka-Filiale wird eine Verkaufsfläche von ca. 1.550 m² angestrebt, davon dürfen max. 1.400 m² bzw. ca. 90 % auf periodische Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, pharmazeutische Artikel, Tiernahrung, Schnittblumen, Zeitungen / Zeitschriften) entfallen. Da der Edeka-Markt kaum aperiodische Sortimente (z.B. Kurzwaren, Strumpfwaren, Kleintextilien, Batterien) führt, kann dieses Kriterium ebenfalls eingehalten werden.

Mit der geplanten Erweiterung der Edeka-Filiale (um ca. 475 m² Verkaufsfläche, ca. 15 m² bei den Konzessionären) wird zwar formal die Schwelle der Großflächigkeit überschritten, wenn gleich es sich um ein nicht raumbedeutsames Vorhaben handelt.

Durch das Vorhaben werden geringfügige Umsatzumverteilungen ausgelöst. Die Versorgungsstrukturen und Funktionsfähigkeit in den Nahversorgungszentren Marienstraße / Schulendamm und Fürstenbergstraße sowie im Hauptzentrum Innenstadt werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Vielmehr wird durch die Erweiterung der Edeka-Filiale und die Optimierung der Konzessionäre die fußläufige Nahversorgung der umliegenden Wohnquartiere in Esterfeld aufgewertet und die Konkurrenzfähigkeit des Marktes gewährleistet.

Verzeichnisse

	Seite
Kartenverzeichnis	
Karte 1: Wesentliche Wettbewerber in der Kernstadt von Meppen	7
Karte 2: Der fußläufige Nahbereich des Vorhabens	9
Tabellenverzeichnis	
Tabelle 1: Verkaufsfläche im Bestand und in der Planung	4
Tabelle 2: Marktanteils- und Umsatzprognose für das Vorhaben im periodischen Bedarfssegment	10

Anhang II: Fachbeitrag Schallschutz (RP Schalltechnik, Osnabrück, Stand: 02.09.2021)

Stadt Meppen

Fachbeitrag Schallschutz
(Gewerbelärm)

für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12.1
„Sondergebiet EDEKA – Verbrauchermarkt an der
Esterfelder Stiege“

Auftraggeber:

Lanfer Erben GmbH & Co. KG
Dieselstraße 10
49716 Meppen

Auftragnehmer:



RP Schalltechnik

Molenseten 3

49086 Osnabrück

Internet: www.rp-schalltechnik.de

Telefon 05 41 / 150 55 71

Telefax 05 41 / 150 55 72

E-Mail: info@rp-schalltechnik.de

Bearbeitung: Dipl.-Geogr. Ralf Pröpper

Inhalt:	Seite
1 ZUSAMMENFASSUNG.....	1
2 EINLEITUNG	2
3 GRUNDLAGEN.....	3
3.1 RECHTLICHE EINSTUFUNG	3
3.2 IMMISSIONSORTE	4
3.3 GEWERBLICHE VORBELASTUNG	4
4 SCHALLQUELLEN DER ZUSATZBELASTUNG	5
4.1 FLÄCHENSCHALLQUELLEN.....	6
4.2 LINIENSCHALLQUELLEN	7
4.3 PUNKTSCHALLQUELLEN.....	9
4.4 ABSTRAHLUNG DER ANLIEFERUNG	10
5 BERECHNUNGSMETHODIK	11
6 BERECHNUNGSERGEBNISSE	12
7 QUALITÄT DER PROGNOSE.....	13
8 ANLAGE: VERWENDETE UNTERLAGEN.....	14

Anlagen

Anlage 1: Beurteilungspegel Zusatzbelastung Tag + Nacht

Anlage 2: Eingabenachweis der Emittenten und des Parkplatzes

Karte 1: Isophonenkarte für den Mittelungspegel tags

Karte 2: Isophonenkarte für den Spitzenpegel tags

1 Zusammenfassung

In der Stadt Meppen plant ein Eigentümer/Investor den Umbau des EDEKA-Marktes an der Elsterfelder Stiege. Um den Umbau zu realisieren, wird der Bebauungsplan Nr. 12.1 „Sondergebiet EDEKA – Verbrauchermarkt an der Esterfelder Stiege“ aufgestellt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Schallimmissionsprognose gefordert, da sich in der Nachbarschaft verschiedene Wohngebäude befinden, die durch den Neubau des Marktes gegebenenfalls von höheren Schallpegeln betroffen sind.

Das Gutachterbüro RP Schalltechnik wurde mit der Erstellung des schalltechnischen Fachbeitrages beauftragt, um zu prüfen, ob die Richtwerte nach TA Lärm mit den Grundlagen der vorliegenden Planungen an den umliegenden und geplanten Wohngebäuden eingehalten werden.

Aufgabe dieser Untersuchung ist es, alle relevanten Emissions- und Beurteilungspegel, die durch den Neubau hervorgerufen werden, zu berechnen und bei Bedarf Schutzmaßnahmen zu ermitteln.

Die schalltechnische Überprüfung der vorliegenden Planung hat ergeben, dass es zu keinen Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten im Bestand kommt.

Da auch Wohnungen und Büros geplant werden, sind auch diese untersucht worden. Dabei ist festgestellt worden, dass es im Wesentlichen zu keinen Überschreitungen der Richtwerte durch das Vorhaben kommt. Dort, wo Überschreitungen festgestellt wurden, kann mit planerischen Maßnahmen und Grundrissgestaltung im Genehmigungsverfahren einer Überschreitung begegnet werden.

2 Einleitung

In der Stadt Meppen plant ein Eigentümer/Investor den Umbau des EDEKA-Marktes an der Elsterfelder Stiege. Um den Umbau zu realisieren, wird der Bebauungsplan Nr. 12.1 „Sondergebiet EDEKA – Verbrauchermarkt an der Elsterfelder Stiege“ aufgestellt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Schallimmissionsprognose gefordert.

In der Nachbarschaft befinden sich verschiedene Wohngebäude, die durch den Umbau des Marktes gegebenenfalls von höheren Schallpegeln betroffen werden.

Das Gutachterbüro RP Schalltechnik wurde mit der Erstellung des schalltechnischen Fachbeitrages beauftragt, um zu prüfen, ob die Richtwerte nach TA Lärm mit den Grundlagen der vorliegenden Planungen an den umliegenden und geplanten Wohngebäuden eingehalten werden.

Aufgabe dieser Untersuchung ist es, alle relevanten Emissions- und Beurteilungspegel an den umliegenden Gebäuden, die durch den Neubau hervorgerufen werden, zu berechnen und bei Bedarf Schutzmaßnahmen zu ermitteln.

Das zu untersuchende Plangebiet liegt im Ortsteil Elsterfeld nordwestlich der B 70. Es wird über die Elsterfelder Stiege aus Richtung Norden und die Straße Am Stadtforst aus Richtung Süden erschlossen. Gebäude, die unter anderem zum Wohnen genutzt werden, sind vor allem im Norden, Osten und Süden des Geltungsbereiches vorhanden.

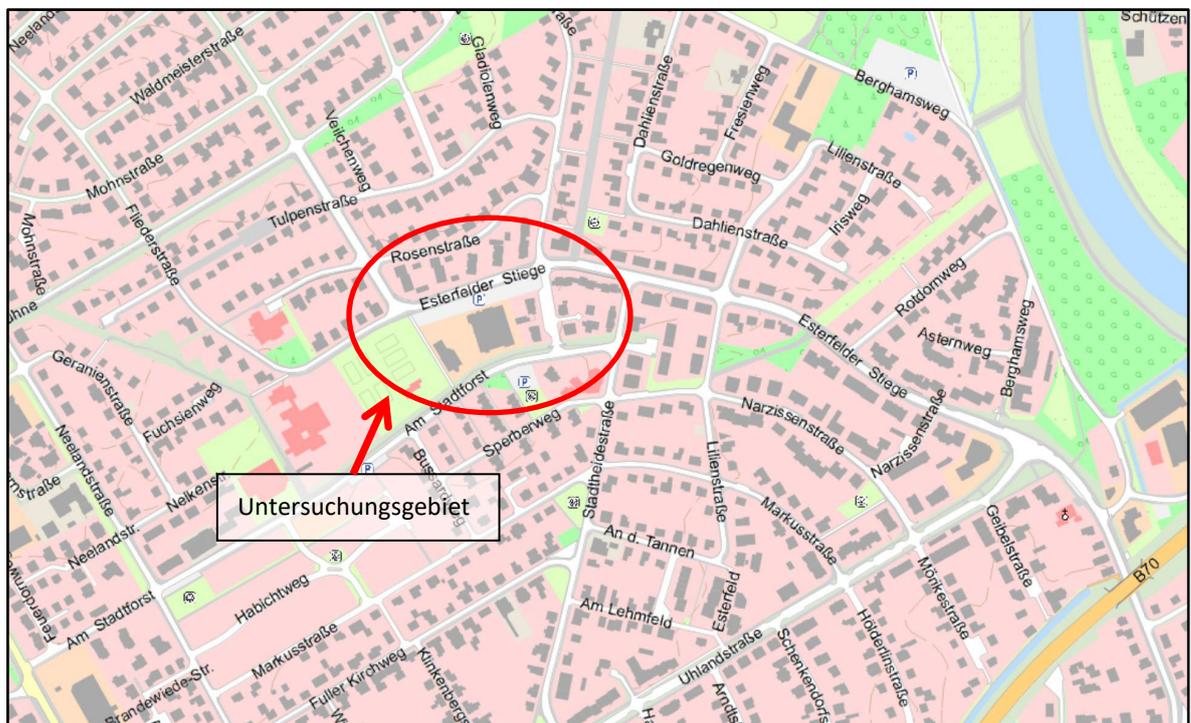


Bild 1: Ausschnitt aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Untersuchungsgebietes (Quelle: LGLN-Online)

3 Grundlagen

3.1 Rechtliche Einstufung

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind verschiedene Nutzungen ausreichend vor Lärmeinfluss zu schützen, denn ausreichender Schallschutz ist eine Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung. Für städtebauliche Planungen wird die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ [5] angewendet. Diese verweist auf die TA Lärm [2]. Die TA Lärm dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche.

Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne der TA Lärm sind Geräuschimmissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizurufen [2, Kap. 2.1].

Tabelle 1: Immissionsrichtwerte außerhalb von Gebäuden nach [2, Kap. 6.1]

Gebietstyp	tags	nachts
	6.00 – 22.00 Uhr	22.00 – 6.00 Uhr
Wohngebiet (WR)	50 dB(A)	35 dB(A)
Wohngebiet (WA):	55 dB(A)	40 dB(A)
Kern-/Dorf-/Mischgebiet (MK/MD/MI):	60 dB(A)	45 dB(A)
Urbanes Gebiet (MU):	63 dB(A)	45 dB(A)
Gewerbegebiet (GE):	65 dB(A)	50 dB(A)

Spitzenpegel

Die zulässigen Spitzenpegel sind nach der TA Lärm definiert als Tages-/ Nachtrichtwerte zzgl. 30 / 20 dB(A).

Tabelle 2: Zulässige Spitzenpegel

Gebietstyp	tags	nachts
	6.00 – 22.00 Uhr	22.00 – 6.00 Uhr
Wohngebiet (WR):	80 dB(A)	55 dB(A)
Wohngebiet (WA):	85 dB(A)	60 dB(A)
Kern-/Dorf-/Mischgebiet (MK/MD/MI):	90 dB(A)	65 dB(A)
Urbanes Gebiet (MU):	93 dB(A)	65 dB(A)
Gewerbegebiet (GE):	95 dB(A)	60 dB(A)

Zuschlag für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit

Gemäß [2, Kap. 6.1] ist bei der Ermittlung des Beurteilungspegels ein Zuschlag für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (6.00 – 7.00 Uhr / 20.00 – 22.00 Uhr) auf Grund einer erhöhten Störwirkung von 6 dB(A) für die Buchstaben d) bis f) anzusetzen. Der Zuschlag wird vom Programmsystem SoundPLAN bei entsprechender Gebietseinstufung automatisch hinzugefügt.

3.2 Immissionsorte

Relevante Immissionsorte (IO) befinden sich an verschiedenen Wohngebäude rund um den Geltungsbereich. Weitere Wohngebäude liegen nicht im direkten Umfeld und somit nicht im direkten Einflussbereich des Marktes. Damit gelten weitere entfernt liegende Gebäude als nicht relevant.

Die in Tabelle 3 genannten IO 1 bis 12 im Nahbereich des zu untersuchenden Marktes werden als relevant eingestuft. Zusätzlich werden mit den IO 13 bis 18 die geplanten Wohnungen und Büros untersucht.

Tabelle 3: Übersicht Immissionsorten (IO)

IO-Nummer	Gebäude	Himmelsrichtung der Gebäudefront	Gebietseinstufung mit Richtwert T/N
IO 1	Elsterfelder Stiege 112-114	Süden	MI (60/45 dB(A))
IO 2	Elsterfelder Stiege 110	Südosten	MI (60/45 dB(A))
IO 3	Krokusstraße 9	Süden	MI (60/45 dB(A))
IO 4	Krokusstraße 2	Süden	WA (55/40 dB(A))
IO 5	Krokusstraße 1D	Westen	WA (55/40 dB(A))
IO 6	Krokusstraße 3	Westen	MI (60/45 dB(A))
IO 7	Krokusstraße 1	Westen	MI (60/45 dB(A))
IO 8	Am Stadtforst 38	Nordwesten	WA (55/40 dB(A))
IO 9	Am Stadtforst 9a/b	Nordosten/ Südwesten	WA (55/40 dB(A))
IO 10	Am Stadtforst 10	Norden	WA (55/40 dB(A))
IO 11	Am Stadtforst 35	Osten	MI (60/45 dB(A))
IO 12	Elsterfelder Stiege 119a	Osten	WA (55/40 dB(A))
IO 13a/b bis 18a/b	Geplante Wohnungen im Ober (a) - bzw. Staffelgeschoss (b)	Alle	MI (60/45 dB(A))

Die Höhen der Immissionspunkte betragen für das Erdgeschoss 2,0 m über Gelände und für jedes weitere Geschoss +2,4 m in 0,5 m - Entfernung vor dem maßgeblichen Fenster.

3.3 Gewerbliche Vorbelastung

Gemäß [2, Kap. 3.2] setzt die Prüfung der Genehmigungsvoraussetzungen für eine Anlage in der Regel eine Prognose der Geräuschimmissionen als Zusatzbelastung der zu beurteilenden Anlage und die Bestimmung der Vorbelastung durch andere Gewerbebetriebe oder eine vorliegende Geräuschkontingentierung voraus.

In diesem Fall ist keine Vorbelastung vorhanden.

4 Schallquellen der Zusatzbelastung

Das Vorhaben sieht einen Ersatzbau für den vorhandenen EDEKA-Markt und das Weinhaus vor. Zusätzlich sind eine noch nicht vorhandene Apotheke, eine Praxis und zehn Wohnungen auf dem Grundstück geplant.

Für die Berechnung des Anlagenlärms der Planungsmaßnahme sind die nachfolgenden Geräuschmissionen relevant. Es ist zu berücksichtigen, dass der Parkplatz nur am Tag benutzt wird. Die Anlieferzone ist im südlichen Teil des Verbrauchermarktes geplant. Sie wird ebenso wie der Parkplatz über die Straße Am Stadforst erschlossen. Als Hauptzufahrt des Parkplatzes verbleibt die Ein- und Ausfahrt über die Esterfelder Steige analog der heutigen Erschließung.

Die Lage der Emittenten ist Quelle [9] entnommen.



Bild 2: Lageplan des Vorhabens (Auszug aus dem Planungskonzept [9], genordet, unmaßstäblich)

Insgesamt sind 122 Stellplätzen (SP) geplant, davon zehn für die Wohnungen im Obergeschoss.

Die Betriebszeit beläuft sich auf 06.00 bis 22.00 Uhr, die Öffnungszeit von 07.00 bis 21.30 Uhr. Ca. 15 Mitarbeiter sind im Zweischichtbetrieb am Standort beschäftigt. Die Mitarbeiter nutzen die Einstellplätze des Marktes mit.

Die zehn SP für Anwohner sind separat im Südwesten des Grundstücks geplant und werden nicht mit in die Betrachtung des Gewerbelärms einbezogen. Stellplätze für Anwohner sind von den umliegenden Anwohnern hinzunehmen, da sie zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören [6, Seite 103]. Berechnungen sollten nur bei Großparkanlagen für große Wohnanlagen vorgenommen werden. Das trifft für die zehn geplanten SP nicht zu.

4.1 Flächenschallquellen

F 1: Kundenparkplatz

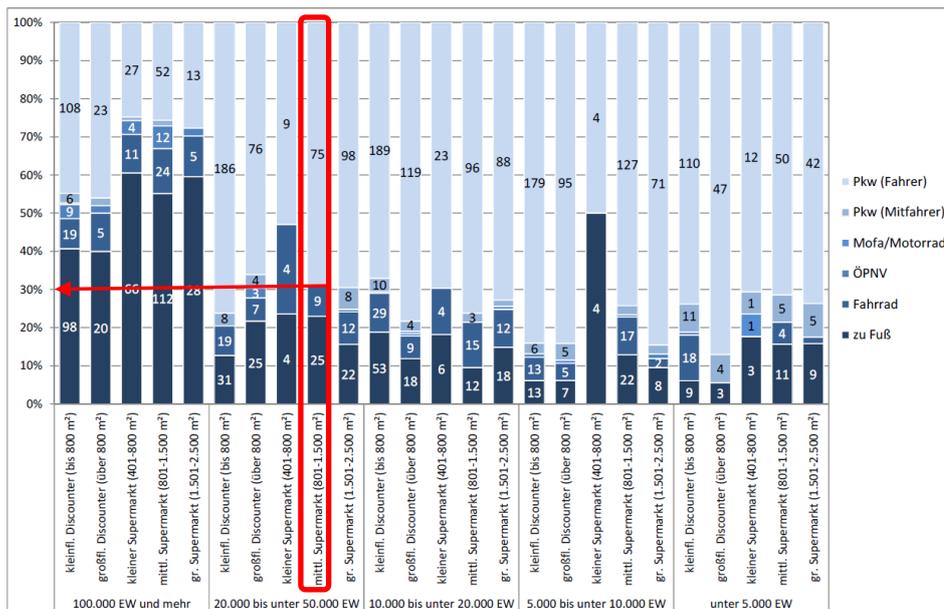
Wenn keine Informationen zu der Verkehrserzeugung eines geplanten Verbrauchermarktes oder anderen Nutzungen vorliegen, können die Angaben der Parkplatzlärmstudie [8] aus dem Jahr 2007 für eine Schallberechnung herangezogen werden. In der Parkplatzlärmstudie ist auch beschrieben, dass für eine Schallberechnung auch andere Berechnungsgrundlagen herangezogen werden können, wenn diese für das Projekt besser geeignet sind, da die Angaben der Parkplatzlärmstudie sehr pauschal gehalten sind. Da der Betreiber des Marktes und die der zukünftigen Nutzungen die Anzahl der geplanten Kunden mitgeteilt haben, wird hier der genauere Ansatz gewählt. Die Einstellplätze für die Geschäfte werden östlich des Eingangs geplant.

Nach Auskunft der heutigen und künftigen Betreiber sind folgenden Kundenzahlen pro Tag zu erwarten:

1. SB-Markt: bis zu 700 Kunden
 -> Darin sind zusätzliche Marktkunden durch den Neubau mit erfasst.
2. Weinhaus: bis zu 80 Kunden
3. Apotheke: bis zu 200 Kunden
4. Patienten Arztpraxis: bis zu 200 Patienten (abgeleitet aus vergleichbaren Praxen)

Summe: 1.180 Kunden/Patienten

Durch die Lage innerhalb des Wohngebietes kann davon ausgegangen werden, dass nicht alle Kunden mit dem eigenen Pkw zum Einkauf fahren. Im weniger verdichteten Raum kann der MIV-Anteil mit 70% angenommen werden [13]. Die Quelle [13, Seite 43] gibt in Abb. 20 den Modal-Split nach Betriebsformen und Einwohnerzahl an. Bei einem mittleren Verbrauchermarkt zwischen 800 und 1.500 qm Verkaufsfläche in einer Stadt mit 20.000 bis 50.000 Einwohnern wird dort ein MIV-Anteil von bis ca. 70% genannt. Meppen hat ca. 36.000 Einwohner (Stand: 31.12.2020)



Quelle: Eigene Haushaltsbefragung, n = 2.926

Bild 3: Verkehrsmittelwahl nach [13]

Die Berechnung des Schalleistungspegels des Parkplatzes beruht somit in diesem Fall auf der Anzahl der Einstellplätze und der Anzahl der Kunden:

Anzahl Einstellplätze (EP): 112

Anzahl Kunden: 1.180 pro Tag

MIV-Anteil: 70% entsprechen 826 Kunden, die mit dem Pkw kommen

Anzahl Pkw-Bewegungen: 1.650 pro Tag (gerundet)

Anzahl Pkw-Bewegungen während der Öffnungszeiten (ca. 14,5 Std.) pro Stunde: 114

Anzahl Pkw-Bewegungen pro Stunde und EP: 1,02

Folgende Zuschläge sind anzusetzen:

Zuschlag für Parkplatzoberfläche bei Nutzung mit Einkaufswagen auf Betonsteinpflaster < 3mm:

$K_{PA} = 5 \text{ dB(A)}$. Zuschlag für Impulshaltigkeit: $K_I = 4 \text{ dB(A)}$

Durchfahranteil: $K_D = 5 \text{ dB(A)}$ (indirekt ermittelt aus Stellplatzanzahl)

Der Maximalpegel $L_{WA, \max}$ für das Türeinschlagen der Pkw beträgt auf der gesamten Fläche 98 dB(A) [6]. Die Quellhöhe beträgt 0,5 m über Gelände.

4.2 Linienschallquellen

Als Linienschallquellen werden alle Kfz-Fahrwege angenommen. Bei der Prognose von Verkehrsgerauschen auf einem Betriebsgelände wird von vereinfachten Emissionsansätzen ausgegangen, da bei der Planung eines Unternehmens zumeist nur die Fahrwege bekannt sind. Das Fahrverhalten auf den Fahrwegen ist unbekannt. Daher wird in der Literatur [7] von einem einheitlichen Emissionsansatz für die Wegelemente ausgegangen. Bei diesem Ansatz werden nicht die einzelnen Lkw betrachtet, sondern die einzelnen Abschnitte (Wegelemente) der Fahrtstrecke als Linienschallquelle.

Der Emissionsansatz berücksichtigt den ungünstigsten Fahrzustand auf den Wegelementen (pro Meter). Als Quellhöhe der Linienquellen werden 0,5 m über Gelände angesetzt.

Der mittlere Schalleistungspegel für Pkw wird mit $L_{WA, 1h} = 48 \text{ dB(A)/m}$ gemäß [3] und für LKW mit $L_{WA, 1h} = 63 \text{ dB(A)/m}$ gemäß [10] auf der jeweiligen Fahrtstrecke angesetzt. Der mittlere Schalleistungspegel für einen Kleintransporter wird mit $L_{WA, 1h} = 50 \text{ dB(A)/m}$ um 2 dB(A) höher als für Pkw angesetzt, um auf der sicheren Seite zu liegen. Die Linienquellen werden analog der TA Lärm nur auf dem gewerblichen genutzten Grundstück angesetzt.

L 1a/b: Zu-/Abfahrt der Pkw zum Parkplatz

Die Zufahrt des Parkplatzes erfolgt über die Straße Am Stadtforst und Esterfelder Stiege. Es werden 1.650 Fahrten pro Tag simuliert, die zu jeweils 50% auf die beiden Zufahrten verteilt werden.

L 2: Lkw-Fahrweg zur Anlieferung (EDEKA)

Die Anlieferung erfolgt pro Werktag nach Aussagen des Betreibers mit bis zu 11 Lkw in der Tageszeit zwischen 7.00 bis 18.00 Uhr.

Hinzu kommt ein Lkw zur Abholung des geplanten Presscontainers, der im Gebäude positioniert wird.

L 3: Anlieferung mit Sprintern (Apotheke)

Es ist vorgesehen, dass die Apotheke über den Parkplatz mit fünf Sprintern am Tag und zwei Sprintern in der Nacht angeliefert wird. Die Nachtanlieferung wird zur Absicherung des Worst-Case mit beiden Sprintern in der lautesten Nachstunden simuliert.

Da das Ein- und Ausfahrverhalten der Sprinter nicht bekannt ist, wird eine gleichmäßige Durchfahrt von Nord nach Süd simuliert.

Bewertung des anlagenbezogenen Verkehrs auf öffentlichen Straßen

Der fließende Kfz-Verkehr auf den umliegenden Straßen fließt in dieser Untersuchung aus folgenden Gründen nicht in die Bewertung des Anlagenlärms mit ein:

1. Der Verkehr der Anlage vermischt sich direkt mit dem vorhandenen Verkehr inkl. der heutige Kunden-Pkw des EDEKA auf der Esterfelder Stiege (DTV₂₀₂₅: 3.200 Kfz/Tag) und der Straße Am Stadtforst (DTV₂₀₂₅: 1.500 Kfz/Tag).¹
2. Eine Verdoppelung des Verkehrs auf den beiden Straßen ist durch den Umbau nicht zu erwarten, da bislang schon ein Verbrauchermarkt an gleicher Stelle vorhanden und die Straßen entsprechend belastet sind. Nach [2] ist erst bei einer Verdoppelung des Verkehrs, wodurch eine Steigerung des Verkehrslärm um 3 dB(A) erwartet werden kann, eine separate Prüfung der Immissionsgrenzwerte nach Verkehrslärmschutzverordnung vorzunehmen.
3. Eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte (IGW) an den Immissionsorten wird nicht erwartet.

Erst wenn alle drei der oben benannten Punkte (keine Vermischung des Verkehrs, Erhöhung der Beurteilungspegel um 3 dB(A) und Überschreitung der IGW) zusammen zutreffen, sind Planungsmaßnahmen zum Schutz der Anwohner zu treffen.

¹ Quelle: Verkehrsentwicklungsplan Meppen – Ing.-Büro Dr. Schwerdhelm & Tjardes GbR (2014)

4.3 Punktschallquellen

P 1.1 bis 1.5: Be- und Entlüftungsanlagen

Für die Be- und Entlüftungsanlagen liegen bislang keine gesicherten Angaben vor. Es werden daher in diesem Planungsstadium Anlagen simuliert, die bei vergleichbaren EDEKA-Märkten geplant wurden und zu einer Genehmigung geführt haben. Im Genehmigungsverfahren werden diese Angaben konkretisiert.

Tabelle 4: Datensätze Lüftungs- und Wärmeeinrichtungen auf dem Dach dem Markes

Emittent	Schalleistungspegel Lwa	Nutzungszeit
P 1.1 RLT-Anlage im Gebäude	66 dB(A)	00:00 bis 24.00 Uhr
P 1.2 Gaskühler EDEKA	66 dB(A)	07:00 bis 22.00 Uhr
P 1.3 Kaltwassersatz EDEKA	85 dB(A)	07:00 bis 22.00 Uhr
P 1.4 Abluft Backshop	65 dB(A)	07:00 bis 22.00 Uhr
P 1.5 Erhitzer EDEKA	66 dB(A)	07:00 bis 22.00 Uhr

Die Nutzungszeiten sind abhängig von der Außentemperatur, im ungünstigsten Fall ist das Gerät für die Gebäudebe- und -entlüftung von 0.00 bis 24.00 Uhr in Betrieb. Verschieden Aggregate und Lüfter werden nachts nicht genutzt, da diese z.B. nur tags zum Backen als Abluftgeräte verwendet werden.

In der Nacht wird die Leistung der RLT Anlagen 1.1 um 50% reduziert. In der Regel sind die Kühlaggregate nachts nicht durchgängig in Betrieb.

P 2: Lkw-Rangieren

Während der Rangiervorgang von Pkw über den Parkplatz abgedeckt ist, wird das Rangieren von Lkw vor dem Tor bei der Einfahrt ins Gebäude separat abgebildet. Nach [8, Kap. 5.2] kann das Rangieren mit einem 5 dB(A)-Aufschlag auf das Leerlaufgeräusch eines Lkw von 94 dB(A) mit einer Einwirkzeit von 2 Minuten angesetzt werden. Für jeden Lkw wird ein Schalleistungspegel von 99 dB(A) für zwei Minuten angesetzt. Beim Rangieren kann ein Spitzenpegel bei der Bremsentlüftung von 108 dB(A) entstehen.

P 3: Einkaufswagendepot

Auf dem Parkplatz sind insgesamt sieben Sammeldepots für Einkaufswagen vorgesehen. Simuliert wird das Zusammenschieben der Einkaufswagen mit Metallkorb am jeweiligen Sammelplatz außen. Als Worst-Case wird angenommen, dass 50 Kunden pro Stunde während der Öffnungszeiten des Verbrauchermarktes einen Einkaufswagen am Sammeldepot auf dem Parkplatz nehmen und wieder zurückbringen.

$L_{WAT,1h} = 72,00$ dB(A) gemäß [7, Tab. 8] entspricht bei 100 Vorgängen pro Stunde einem L_{WAf} von 92 dB(A) entsprechend [7, Kap. 8.2]. Der Spitzenpegel wird $L_{WAm\max}$ mit 106 dB(A) angesetzt.

P 4: Lkw-Einzelereignisse und Spitzenpegel Wartezone

Als Einzelereignisse gelten das Anlassen, Türenschiagen, der Leerlauf und die Nutzung der Betriebsbremse. Die Einzelereignisse werden entsprechend [7] wie folgt pro Lkw berücksichtigt:

Anlassen: $L_{WA} = 100 \text{ dB(A)}$, 5 Sekunden

Türenschiagen: $L_{WA} = 100 \text{ dB(A)}$, 5 Sekunden

Betriebsbremse: $L_{WA} = 108 \text{ dB(A)}$, 5 Sekunden

Leerlauf: $L_{WA} = 94 \text{ dB(A)}$, 120 Sekunden

In der Summe errechnet sich ein Schalleistungspegel L_{WA} von 83 dB(A) pro Ereignis. Als lautestes Einzelereignis wird für einen Lkw die Druckentlüftung der Betriebsbremse simuliert. L_{WAmax} beträgt laut [7] mit 108 dB(A). In diesem Fall werden in der Wartezone fünf Anlieferungs-Lkw pro Tag berücksichtigt, da nicht davon auszugehen ist, dass alle Lkw vor der Anlieferung in die Wartespurfahren und dort warten müssen.

Lkw-Einzelereignisse, Anliefervorgänge und Spitzenpegel

Für den EDEKA wird eine Anlieferung im Gebäude mit einem Lkw-Standplatz und einem Containerstandplatz eingerichtet. Laute Einzelereignisse wie das Be- und Entladen, Rangieren, Anlassen, Leerlauf, die Kühlung etc. finden im Gebäude statt. Die Auswirkungen des offenen Tores bei der Ein- und Ausfahrt der Lkw wird separat berechnet.

4.4 Abstrahlung des Anlieferungstores

Da die Lkw in das Gebäude fahren und dort entladen werden, gelten andere Berechnungsansätze als bei einer offenen Anlieferung. Die Abstrahlung des Bauwerks kann bei massiver Bauweise ($R'w > 45 \text{ dB(A)}$) und ohne geplante Fenster vernachlässigt werden. Die Lüftung erfolgt auf natürlichem Weg über das Hallentor oder durch eine noch zu planende Lüftungseinrichtung.

Die Berechnung der Auswirkungen des Tores in Richtung der Straße Am Stadtforst erfolgt auf der Basis der DIN EN 12354-4 (VDI 2571) [14] mit der Gleichung $L'w = L_i + Cd - R'w$

Der Diffusitätsterm Cd liegt je nach Hallenart zwischen 0 und -6 dB(A). In diesem Fall wird Cd mit -3 dB(A) für relativ kleine, gleichförmige Räume vor einer absorbierender Oberfläche angesetzt. Folgenden Annahmen liegen der Abstrahlung durch das geöffnete Tor der Anlieferungshalle als Flächenschallquelle zugrunde:

- Der Innenpegel wird nach [8, Seite 30] mit 75 dB(A) für den Transport von Waren innerhalb einer Halle angesetzt. Das entspricht nach obiger Gleichung mit $Cd = 3 \text{ dB(A)}$ 72 dB(A)) während der Ein- und Ausfahrt für 10 Min. bei offenem Tor.

Korrekturfaktoren werden nicht angesetzt, da die Tore bei der Be- und Entladung generell geschlossen zu halten sind. Die Zeitdauer von 10 Minuten pro Lkw wird für die Ein- und Ausfahrt als Maximaldauer angesetzt, um für die Ein- und Ausfahrt der Lkw in der Halle auf der sicheren Seite zu liegen. In der Regel dauert eine Ein- oder Ausfahrt nicht länger als zwei Minuten.

- Das Rolltor ist lärmarm zu gestalten, die Regenrinne ebenfalls.

5 Berechnungsmethodik

Unter Zugrundelegung der unter Kapitel 4 genannten Ausgangsdaten werden die Emissions- und Beurteilungspegel mittels Programmsystem SoundPLAN Version 8.2 gemäß TA Lärm und DIN ISO 9613-2 [4] berechnet. Berücksichtigt werden Pegelkorrekturen für die Entfernung, Luftabsorption, Topographie und Boden- und Meteorologiedämpfung mit Standardfaktoren. Die Bodendämpfung wird nach dem sog. alternativen Verfahren. Der Bodeneffekt und somit $D \Omega$ wird entsprechend Kap. 7.3.1 der DIN ISO 9313-2 (Formel 11) automatisch vom Programmsystem beim alternativen Verfahren berücksichtigt.

Es fließen ebenso die Abschirmungen durch Gebäude und sonstige Hindernisse mit ein. Der Absorptionsgrad der Gebäude beträgt 0,2.

Die berechneten Beurteilungspegel gelten für leichte Winde ($\approx 3\text{m/s}$) vom Emittenten zum Immissionsort und für Temperatur-Inversion, die beide die Schallausbreitung fördern. Bei anderen Witterungsverhältnissen können erheblich niedrigere Schallpegel auftreten, wodurch ein Vergleich von Messwerten mit den berechneten Pegelwerten nicht ohne weiteres möglich ist. Eine meteorologische Korrektur wird nicht in Ansatz gebracht.

Es werden Berechnungen für den durchschnittlichen und für den maximalen Tagwert durchgeführt.

Die Ausbreitungsrechnung erfolgt nach der ISO 9613-2 E, die Eingabenachweise sind in den Anlagen hinterlegt. Die Ergebnisse sind als Isophonenkarten und Ergebnistabellen zusammengestellt. Die Ergebnistabelle (Anlage 1) zeigt die Beurteilungspegel an den einzelnen Immissionsorten, die an den maßgeblichen Gebäuden positioniert wurden.

Die Bezeichnung „Rasterlärmkarte“ leitet sich aus dem Grundaufbau der Berechnungsstruktur ab. Das Untersuchungsgebiet wurde hier in ein $2 \times 2\text{m}$ -Raster eingeteilt. Die Eckpunkte dieser Quadrate bestimmen die Rasterpunkte (Immissionsorte). Für jedes Quadrat wird anschließend ein Schallpegel ermittelt, der aus den richtliniengetreuen Rechenalgorithmen des EDV-Programms berechnet wird. Die berechnete Rasterlärmkarten (Karten 1 / 2) sind als **Isophonenkarten** dargestellt, d.h. die Rasterpunkte mit gleicher Lärmbelastung sind verbunden und als farbige Flächen in 5 dB(A)- Schritten dargestellt worden. Die Isophonenkarten werden ohne Reflexionen berechnet. Sie dienen zur Darstellung der Lärmbelastung von Freiflächen und zeigen eine Lärmbelastung in 4,0 m Höhe über Gelände. Integriert in die Isophonenkarten sind die Immissionsorte IO 1 bis 18, die für eine Beurteilung der Gebäude maßgeblich sind.

HINWEIS:

Durch Interpolation der einzelnen Berechnungspunkte (Rasterpunkte) der Isophonenkarten und unterschiedlichen Berechnungshöhen kann es zu Differenzen zwischen der flächenbezogenen Darstellung und der berechneten Beurteilungspegel, die in den Tabellen verzeichnet sind, kommen. Für die Beurteilung sind die Pegel maßgeblich, die in Anlage 1 hinterlegt sind.

6 Berechnungsergebnisse

Der Tabelle 5 und den Karten 1 und 2 ist zu entnehmen, dass es am Tag und in der Nacht zu keinen Überschreitungen der Richtwerte an den Immissionsorten der Bestandsgebäude kommt. Die zulässigen Richtwerte werden an den Immissionsorten der Bestandsgebäude deutlich unterschritten. Die zulässigen Spitzenpegel werden ebenfalls deutlich eingehalten. Da in der Nacht keine Anlieferung erfolgt, besteht die lauteste Nachtstunde aus dem Betrieb der Lüftungsanlagen. In der Nacht werden die Richtwerte deutlich eingehalten.

Tabelle 5: Beurteilungspegel Werktag (Auszug aus Anlage 1)

Immissionsort	Nutzung	SW	HR	RW,T	LrT	LrT	RW,N	LrN	LrN	RW,T	LT	LT,max
				dB(A)	dB(A)	diff	dB(A)	dB(A)	diff	max	max	diff
IO 1: Esterfelder Stiege 112-114	MI	EG 1.OG 2.OG	S	60	49,8	---	45	24,4	---	90	59,0	---
				60	50,8	---	45	25,8	---	90	60,0	---
				60	51,8	---	45	27,3	---	90	61,0	---
IO 2: Esterfelder Stiege 110	MI	EG 1.OG 2.OG	O	60	54,0	---	45	30,7	---	90	62,5	---
				60	55,1	---	45	31,8	---	90	63,5	---
				60	55,9	---	45	32,4	---	90	64,4	---
IO 3: Krokusstraße 9	MI	EG 1.OG 2.OG	S	60	52,0	---	45	24,7	---	90	60,9	---
				60	53,0	---	45	25,2	---	90	61,8	---
				60	53,4	---	45	25,8	---	90	61,7	---
IO 4: Krokusstraße 2	WA	EG 1.OG	S	55	49,3	---	40	21,6	---	85	56,9	---
				55	50,1	---	40	22,2	---	85	58,1	---
IO 5: Krokusstraße 1D	WA	EG 1.OG 2.OG	W	55	48,7	---	40	21,2	---	85	57,0	---
				55	50,0	---	40	22,2	---	85	58,6	---
				55	51,7	---	40	24,3	---	85	59,4	---
IO 6: Krokusstraße 3	MI	EG 1.OG	W	60	55,4	---	45	27,9	---	90	65,7	---
				60	56,9	---	45	29,4	---	90	65,5	---
IO 7: Krokusstraße 1	MI	EG 1.OG	W	60	56,9	---	45	29,5	---	90	69,2	---
				60	57,8	---	45	31,0	---	90	68,9	---
IO 8: Am Stadtforst 38	WA	EG 1.OG	NW	55	50,8	---	40	25,3	---	85	60,1	---
				55	51,5	---	40	26,1	---	85	60,5	---
IO 9a: Sperberweg 22	WA	EG 1.OG	NO	55	50,2	---	40	19,6	---	85	67,8	---
				55	54,9	---	40	20,9	---	85	73,0	---
IO 9b: Sperberweg 22	WA	EG 1.OG	SW	55	48,1	---	40	5,5	---	85	69,1	---
				55	53,0	---	40	8,8	---	85	73,4	---
IO 10: Sperberweg 10	WA	EG 1.OG	NW	55	47,9	---	40	14,5	---	85	65,9	---
				55	48,7	---	40	15,9	---	85	67,5	---
IO 11: Am Stadtforst 35	MI	EG 1.OG	NO	60	43,5	---	45	17,6	---	90	61,9	---
				60	44,0	---	45	18,0	---	90	62,9	---
IO 12: Elsterfelder Stiege 119a	WA	EG 1.OG	NO	55	41,1	---	40	15,8	---	85	49,5	---
				55	41,7	---	40	16,0	---	85	49,7	---
IO 13b: Wohnung (SG)	MI	2.OG	N	60	50,0	---	45	29,8	---	90	51,9	---
IO 14a: Wohnungen OG	MI	1.OG	NO	60	49,0	---	45	22,4	---	90	55,7	---
IO 14b: Wohnung (SG)	MI	2.OG	NO	60	51,8	---	45	24,8	---	90	58,1	---
IO 15a: Büro OG	MI	1.OG	N	60	62,1	2,1	45	39,4	---	90	74,0	---
IO 15b: Wohnungen SG	MI	2.OG	O	60	59,1	---	45	35,0	---	90	66,4	---
IO 16a: Büro OG	MI	1.OG	S	60	54,8	---	45	26,9	---	90	72,7	---
IO 16b: Wohnungen SG	MI	2.OG	S	60	53,5	---	45	23,1	---	90	71,5	---
IO 17a: Wohnungen OG	MI	1.OG	SO	60	62,3	2,3	45	21,6	---	90	83,1	---
IO 17b: Wohnung (SG)	MI	2.OG	SO	60	53,5	---	45	18,6	---	90	71,9	---
IO 18a: Wohnungen OG	MI	1.OG	SW	60	41,8	---	45	9,0	---	90	61,5	---
IO 18b: Wohnung (SG)	MI	2.OG	SW	60	43,2	---	45	12,3	---	90	60,3	---

Die geplanten Wohnungen und Büros oberhalb des Marktes werden überwiegend nicht mit Beurteilungspegeln belastet, die über den Richtwerten liegen. Nur an den in Richtung Parkplatz (Norden) geplanten Bürofenstern (IO 15a) im Obergeschoss und direkt über der Anlieferung (IO 17a) kommt es zu einer Überschreitung des Richtwertes von 60 dB(A). Im Zuge der weiteren Detailplanungen dürfen dort keine Aufenthaltsräume geplant werden oder die Fenster müssen aus feststehenden Elementen mit einer automatischen Lüftungsanlage ausgeführt werden. Da es nachts dort zu keinen Überschreitungen kommt, können dort z.B. Schlafräume geplant werden.

7 Qualität der Prognose

Gemäß TA Lärm ist im Rahmen der Ergebnisdarstellung (Punkt A.2.6) auf die Qualität der Prognose einzugehen. Die Qualität einer Schallimmissionsprognose hängt maßgeblich von der Güte der verwendeten Eingangsdaten, der Genauigkeit des Prognosemodells einschließlich seiner programmtechnischen Umsetzung und der Aussagekraft der angesetzten Betriebsdaten ab. Hinsichtlich der Genauigkeit des Prognosemodells gibt die DIN ISO 9613-2 einen geschätzten Genauigkeitswert von ± 3 dB(A), für Abstände von $100 \text{ m} < d < 1000 \text{ m}$ bzw. von ± 1 dB(A), für $d \leq 100 \text{ m}$.

Die im Rahmen dieser Prognose angesetzten Schallleistungspegel basieren auf den Ausführungen in der Fachliteratur. Des Weiteren wird vom jeweils ungünstigsten Auslastungszustand (Betriebsdauer, Gleichzeitigkeit von Betriebsaktivitäten) ausgegangen. Berücksichtigt man ferner, dass sich bei mehreren Emissionsquellen mit jeweils gleicher Unsicherheit die Unsicherheit nach dem Gauß'schen Fehlerfortpflanzungsgesetz reduziert, so nimmt die Genauigkeit der Prognose mit zunehmender Anzahl an Quellen zu. Aufgrund dessen wird erwartet, dass die berechneten Beurteilungspegel auf der sicheren Seite liegen. Zudem wurde bei der vorliegenden Berechnung keine meteorologische Korrektur berücksichtigt, d.h. die Berechnungen wurden unter Mitwindbedingungen ausgeführt. Somit ist im Rahmen der vorliegenden Untersuchung kein Zuschlag für die Prognosegenauigkeit anzusetzen.

Das verwendete Berechnungsprogramm SoundPLAN ist ein von den deutschen Umwelt- und Gewerbeaufsichtsämtern anerkanntes Programm, welches die herangezogenen Richtlinien und Rechenalgorithmen verwendet.

Als Grundlage für die Feststellungen und Aussagen des Gutachters dienten die vorgelegten und im Gutachten aufgeführten Unterlagen sowie die Auskünfte des Auftraggebers und der untersuchten Gewerbebetriebe.

Aufgestellt:

Osnabrück, 02.09.2021

Pr/ 21-097-02.DOC



Dipl.-Geogr. Ralf Pröpper

8 Anlage: Verwendete Unterlagen

Die lärmtechnische Berechnung erfolgt auf folgenden Gesetzen, Verordnungen, allgemeinen Normen, Richtlinien und planungsrelevanten Unterlagen:

- [1] Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 15.03.1974
- [2] TA Lärm: Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
6. AVwV vom 11.08.1998 zum BImSchG
- [3] Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90), BMV 1990
- [4] DIN ISO 9613 / Teil 2, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Ausgabe 1999
- [5] DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Ausgabe 2006
- [6] Parkplatzlärmstudie: Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen ... Tiefgaragen; Bay. Landesamt für Umwelt, Ausgabe 2007
- [7] Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten...; Hessische Landesamt für Umwelt und Geologie, Heft 3, Ausgabe 2005
- [8] Technischer Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen; Hessisches Landesamt für Umwelt (HLfU), Heft 192, Ausgabe 1995
- [9] mag architekturgesellschaft, Meppen: Planungsunterlagen zum Neubau des EDEKA-Marktes, eines Weinhauses, einer Apotheke sowie 10 Wohnungen und Bürofläche in Meppen, Esterfelder Stiege 113
- [10] Instara/Stadt Meppen: Bebauungsplan Nr. 12.1 „Sondergebiet EDEKA – Verbrauchermarkt an der Esterfelder Stiege“ (Entwurf)
- [11] R. Schenderlein/P. Fürst: Einfluss der Stellplatzbelegung von Parkplätzen auf die Schallemission: Abhandlung aus Lärmbekämpfung Bd. 10, Januar 2015
- [12] Stadt Meppen: Bebauungspläne Nr. 11, 12 und 19
- [13] Handelsverband Deutschland (HDE)/Bundesverband des Deutschen Lebensmittelhandels (BVL)/HafenCity Universität/Universität Regensburg (2013): „Qualifizierte Nahversorgung im Lebensmitteleinzelhandel“
- [14] DIN EN 12354-4 – Schallabstrahlung von Industriebauten in VDI 2571
(Berechnung der akustischen Eigenschaften von Gebäuden aus den Bauteileigenschaften – Teil 4: Schallübertragung von Räumen ins Freie)

Legende

Immissionsort		Name des Immissionsorts
Nutzung		Gebietsnutzung
SW		Stockwerk
HR		Richtung
RW,T	dB(A)	Richtwert Tag
LrT	dB(A)	Beurteilungspegel Tag
LrT diff	dB	Grenzwertüberschreitung in Zeitbereich LrT
RW,N	dB(A)	Richtwert Nacht
LrN	dB(A)	Beurteilungspegel Nacht
LrN diff	dB	Grenzwertüberschreitung in Zeitbereich LrN
RW,T max	dB(A)	Richtwert Maximalpegel Tag
LT max	dB(A)	Maximalpegel Tag
LT,max diff	dB	Grenzwertüberschreitung in Zeitbereich LT,max
RW,N max	dB(A)	Richtwert Maximalpegel Nacht
LN max	dB(A)	Maximalpegel Nacht
LN,max diff	dB	Grenzwertüberschreitung in Zeitbereich LN,max

Stadt Meppen, B-Plan Nr. 12.1 - FB Schallschutz
 Beurteilungspegel an Wohngebäuden

Anlage 1

Immissionsort	Nutzung	SW	HR	RW,T	LrT	LrT	RW,N	LrN	LrN	RW,T	LT	LT,max	RW,N	LN	LN,max
				dB(A)	dB(A)	diff	dB(A)	dB(A)	diff	max	max	diff	max	max	diff
IO 1: Esterfelder Stiege 112-114	MI	EG	S	60	49,8	---	45	24,4	---	90	59,0	---	65		
		1.OG		60	50,8	---	45	25,8	---	90	60,0	---	65		
		2.OG		60	51,8	---	45	27,3	---	90	61,0	---	65		
IO 2: Esterfelder Stiege 110	MI	EG	O	60	54,0	---	45	30,7	---	90	62,5	---	65		
		1.OG		60	55,1	---	45	31,8	---	90	63,5	---	65		
		2.OG		60	55,9	---	45	32,4	---	90	64,4	---	65		
IO 3: Krokusstraße 9	MI	EG	S	60	52,0	---	45	24,7	---	90	60,9	---	65		
		1.OG		60	53,0	---	45	25,2	---	90	61,8	---	65		
		2.OG		60	53,4	---	45	25,8	---	90	61,7	---	65		
IO 4: Krokusstraße 2	WA	EG	S	55	49,3	---	40	21,6	---	85	56,9	---	60		
		1.OG		55	50,1	---	40	22,2	---	85	58,1	---	60		
IO 5: Krokusstraße 1D	WA	EG	W	55	48,7	---	40	21,2	---	85	57,0	---	60		
		1.OG		55	50,0	---	40	22,2	---	85	58,6	---	60		
		2.OG		55	51,7	---	40	24,3	---	85	59,4	---	60		
IO 6: Krokusstraße 3	MI	EG	W	60	55,4	---	45	27,9	---	90	65,7	---	65		
		1.OG		60	56,9	---	45	29,4	---	90	65,5	---	65		
IO 7: Krokusstraße 1	MI	EG	W	60	56,9	---	45	29,5	---	90	69,2	---	65		
		1.OG		60	57,8	---	45	31,0	---	90	68,9	---	65		
IO 8: Am Stadtforst 38	WA	EG	NW	55	50,8	---	40	25,3	---	85	60,1	---	60		
		1.OG		55	51,5	---	40	26,1	---	85	60,5	---	60		
IO 9a: Sperberweg 22	WA	EG	NO	55	50,2	---	40	19,6	---	85	67,8	---	60		
		1.OG		55	54,9	---	40	20,9	---	85	73,0	---	60		
IO 9b: Sperberweg 22	WA	EG	SW	55	48,1	---	40	5,5	---	85	69,1	---	60		



RP Schalltechnik Molenseten 3 49086 Osnabrück

02.09.2021
Seite 2

Stadt Meppen, B-Plan Nr. 12.1 - FB Schallschutz
 Beurteilungspegel an Wohngebäuden

Anlage 1

Immissionsort	Nutzung	SW	HR	RW,T	LrT	LrT diff	RW,N	LrN	LrN diff	RW,T max	LT max	LT,max diff	RW,N max	LN max	LN,max diff
				dB(A)	dB(A)	dB	dB(A)	dB(A)	dB	dB(A)	dB(A)	dB	dB(A)	dB(A)	dB
		1.OG		55	53,0	---	40	8,8	---	85	73,4	---	60		
IO 10: Sperberweg 10	WA	EG	NW	55	47,9	---	40	14,5	---	85	65,9	---	60		
		1.OG		55	48,7	---	40	15,9	---	85	67,5	---	60		
IO 11: Am Stadtforst 35	MI	EG	NO	60	43,5	---	45	17,6	---	90	61,9	---	65		
		1.OG		60	44,0	---	45	18,0	---	90	62,9	---	65		
IO 12: Elsterfelder Stiege 119a	WA	EG	NO	55	41,1	---	40	15,8	---	85	49,5	---	60		
		1.OG		55	41,7	---	40	16,0	---	85	49,7	---	60		
IO 13b: Wohnung (SG)	MI	2.OG	N	60	50,0	---	45	29,8	---	90	51,9	---	65		
IO 14a: Wohnungen OG	MI	1.OG	NO	60	49,0	---	45	22,4	---	90	55,7	---	65		
IO 14b: Wohnung (SG)	MI	2.OG	NO	60	51,8	---	45	24,8	---	90	58,1	---	65		
IO 15a: Büro OG	MI	1.OG	N	60	62,1	2,1	45	39,4	---	90	74,0	---	65		
IO 15b: Wohnungen SG	MI	2.OG	O	60	59,1	---	45	35,0	---	90	66,4	---	65		
IO 16a: Büro OG	MI	1.OG	S	60	54,8	---	45	26,9	---	90	72,7	---	65		
IO 16b: Wohnungen SG	MI	2.OG	S	60	53,5	---	45	23,1	---	90	71,5	---	65		
IO 17a: Wohnungen OG	MI	1.OG	SO	60	62,3	2,3	45	21,6	---	90	83,1	---	65		
IO 17b: Wohnung (SG)	MI	2.OG	SO	60	53,5	---	45	18,6	---	90	71,9	---	65		
IO 18a: Wohnungen OG	MI	1.OG	SW	60	41,8	---	45	9,0	---	90	61,5	---	65		
IO 18b: Wohnung (SG)	MI	2.OG	SW	60	43,2	---	45	12,3	---	90	60,3	---	65		



RP Schalltechnik Molenseten 3 49086 Osnabrück

02.09.2021
Seite 3

Stadt Meppen, B-Plan Nr. 12.1 - FB Schallschutz

Eingabedaten, Stundenwerte der Schalleistungspegel in dB(A)

Beurteilungspegel an Wohngebäuden

Anlage
2

Legende

Name		Name der Schallquelle
Quelltyp		Typ der Quelle (Punkt, Linie, Fläche)
I oder S	m, m ²	Größe der Quelle (Länge oder Fläche)
L'w	dB(A)	Schalleistungspegel pro m, m ²
Lw	dB(A)	Schalleistungspegel pro Anlage
LwMax	dB(A)	Spitzenpegel
2-3 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
3-4 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
4-5 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
5-6 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
6-7 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
7-8 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
8-9 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
9-10 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
10-11 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
11-12 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
12-13 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
13-14 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
14-15 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
15-16 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
16-17 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
17-18 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
18-19 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
19-20 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
20-21 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
21-22 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
22-23 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
23-24 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)



Stadt Meppen, B-Plan Nr. 12.1 - FB Schallschutz
Eingabedaten, Stundenwerte der Schallleistungspegel in dB(A)
Beurteilungspegel an Wohngebäuden

Anlage
2

Name	Quelltyp	I oder S m,m ²	L'w dB(A)	Lw dB(A)	LwMax dB(A)	2-3	3-4	4-5	5-6	6-7	7-8	8-9	9-10	10-11	11-12	12-13	13-14	14-15	15-16	16-17	17-18	18-19	19-20	20-21	21-22	22-23	23-24
						Uhr dB(A)																					
F 1: Kundenparkplatz	Parkplatz	3299,51	62,3	97,5	98,00						97,6	97,6	97,6	97,6	97,6	97,6	97,6	97,6	97,6	97,6	97,6	97,6	97,6	97,6	94,5		
L 1a: Zufahrt	Linie	7,30	48,0	56,6							74,4	74,4	74,4	74,4	74,4	74,4	74,4	74,4	74,4	74,4	74,4	74,4	74,4	74,4	71,4		
L 1b: Zufahrt Süd	Linie	7,20	48,0	56,6							74,4	74,4	74,4	74,4	74,4	74,4	74,4	74,4	74,4	74,4	74,4	74,4	74,4	74,4	71,3		
L 2: Lkw-Zufahrt	Linie	62,13	63,0	80,9							80,9	80,9	80,9	80,9	80,9	80,9	80,9	80,9	80,9	80,9	80,9	80,9					
L 3: Sprinter Apo	Linie	113,49	50,0	70,5					73,6			70,5		70,5		70,5		70,5				70,5					
Lkw-Zufahrtstor	Fläche	24,00	72,0	85,8	100,00						78,0	78,0	78,0	78,0	78,0	78,0	78,0	78,0	78,0	78,0	78,0	78,0	78,0				
P 1.2: Gaskühler	Punkt		66,0	66,0							66,0	66,0	66,0	66,0	66,0	66,0	66,0	66,0	66,0	66,0	66,0	66,0	66,0	66,0	66,0	66,0	66,0
P 1.3: Kaltwasser EDEKA	Punkt		85,0	85,0							85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0	85,0
P 1.4: Backshop-Abluft	Punkt		65,0	65,0							65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0	65,0
P 1.5: Erhitze EDEKA	Punkt		66,0	66,0							66,0	66,0	66,0	66,0	66,0	66,0	66,0	66,0	66,0	66,0	66,0	66,0	66,0	66,0	66,0	66,0	66,0
P 1: RLT-Abluft	Punkt		66,0	66,0		63,0	63,0	63,0	63,0	66,0	66,0	66,0	66,0	66,0	66,0	66,0	66,0	66,0	66,0	66,0	66,0	66,0	66,0	66,0	66,0	63,0	63,0
P 2: Lkw-Rangieren	Punkt		99,0	99,0	108,00						84,2	84,2	84,2	84,2	84,2	84,2	84,2	84,2	84,2	84,2	84,2	84,2	84,2				
P 3: EKW-Depot	Punkt		72,0	72,0	106,00						92,0	92,0	92,0	92,0	92,0	92,0	92,0	92,0	92,0	92,0	92,0	92,0	92,0	89,0			
P 4: Lkw-Einzelereign. WZ	Punkt		93,0	93,0	108,00								93,0		93,0		93,0		93,0		93,0						



Stadt Meppen, B-Plan Nr. 12.1 - FB Schallschutz
Eingabedaten Parkplätze - Beurteilungspegel an Wohngebäuden

Anlage
2

Legende

Parkplatz		Name des Parkplatz
PPTYF		Parkplatztyp
f		Stellplätze je Einheit B0 der Bezugsgröße B
Einheit B0		Einheit für Parkplatzgröße B0
Bezugsgröße B		Bezugsgröße B Parkplatz
Getr. Verf.		"x" bei getrenntem Verfahren
LAE		"x" bei lärmarmen Einkaufswagen
KPA	dB	Zuschlag für Parkplatztyp
KI	dB	Zuschlag für Impulshaltigkeit
KD	dB	Zuschlag für Durchfahranteil
KStrO		Zuschlag Straßenoberfläche
Tagesgang ID		Verweis auf Tagesgang-Bibliothek



Stadt Meppen, B-Plan Nr. 12.1 - FB Schallschutz
Eingabedaten Parkplätze - Beurteilungspegel an Wohngebäuden

Anlage
2

Parkplatz	PPTYP	f	Einheit B0	Bezugsgröße B	Getr. Verf.	LAE	KPA dB	KI dB	KD dB	KStrO	Tagesgang ID	
F 1: Kundenparkplatz	Verbrauchermarkt, Warenhaus	1,0	1 Stellplatz	112			5,0	4,0	5,0	0,0	1	



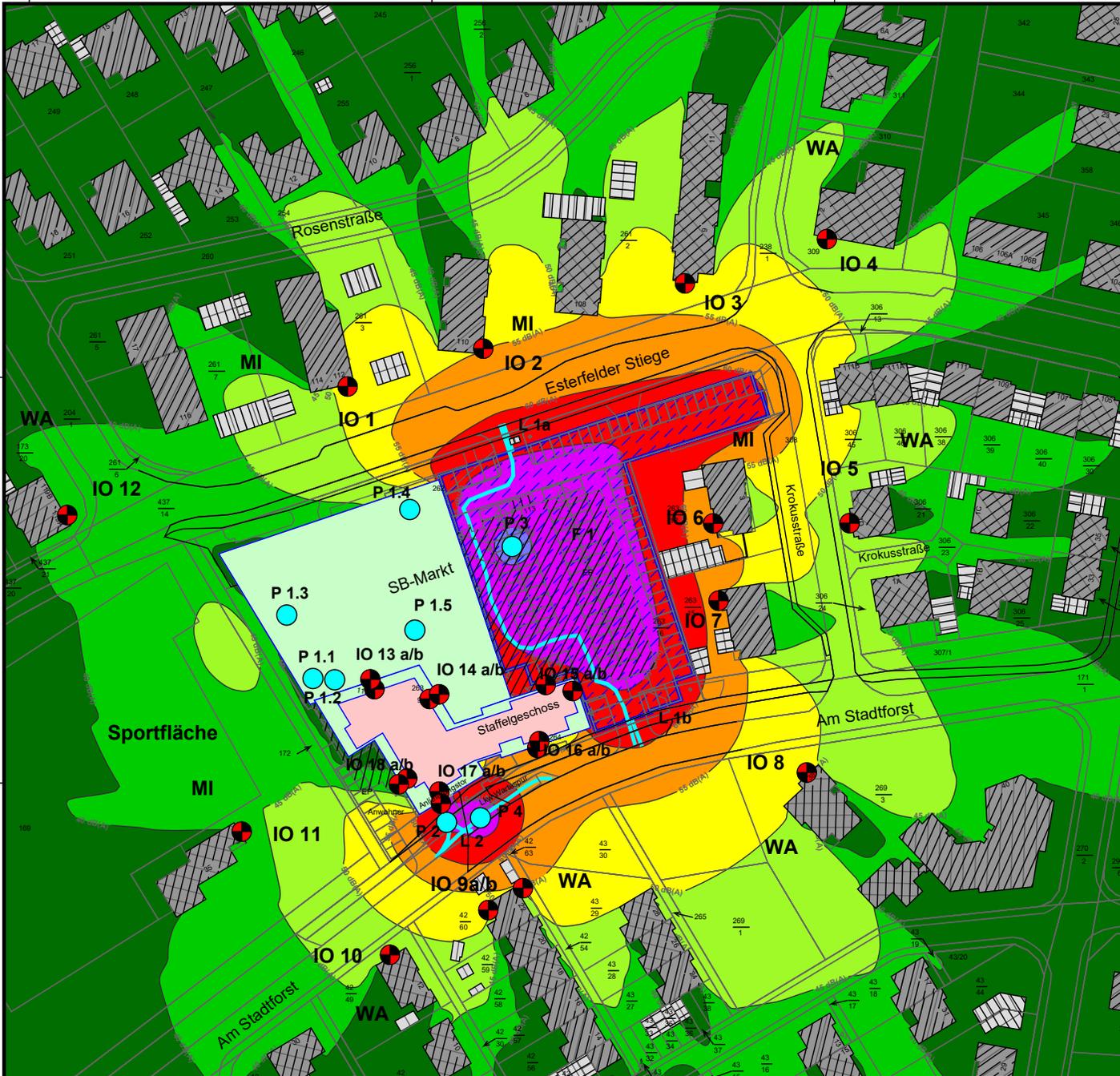
RP Schalltechnik Molenseten 3 49086 Osnabrück

01.09.2021
Seite 2

32383200

32383300

32383400



32383200

32383300

32383400

Stadt
Meppen

MEP
PEN
MAG DICH

Bebauungsplan Nr. 12.1
"Sondergebiet EDEKA – Verbrauchermarkt
an der Esterfelder Stiege "

Fachbeitrag Schallschutz
für die gewerbliche Schallausbreitung

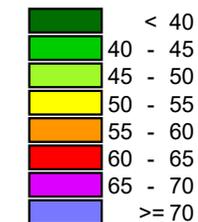
Isophonenkarte
Beurteilungspegel Tag
Berechnungshöhe: 4,0 m

Berechnungs- und Bewertungsgrundlage:
ISO 9613-2 / TA Lärm

Immissionsrichtwert nach TA Lärm tags
Allg. Wohngebiet: 55 dB(A)
Mischgebiet: 60 dB(A)

Karte
1

Pegelwerte
LrT in dB(A)



Zeichenerklärung

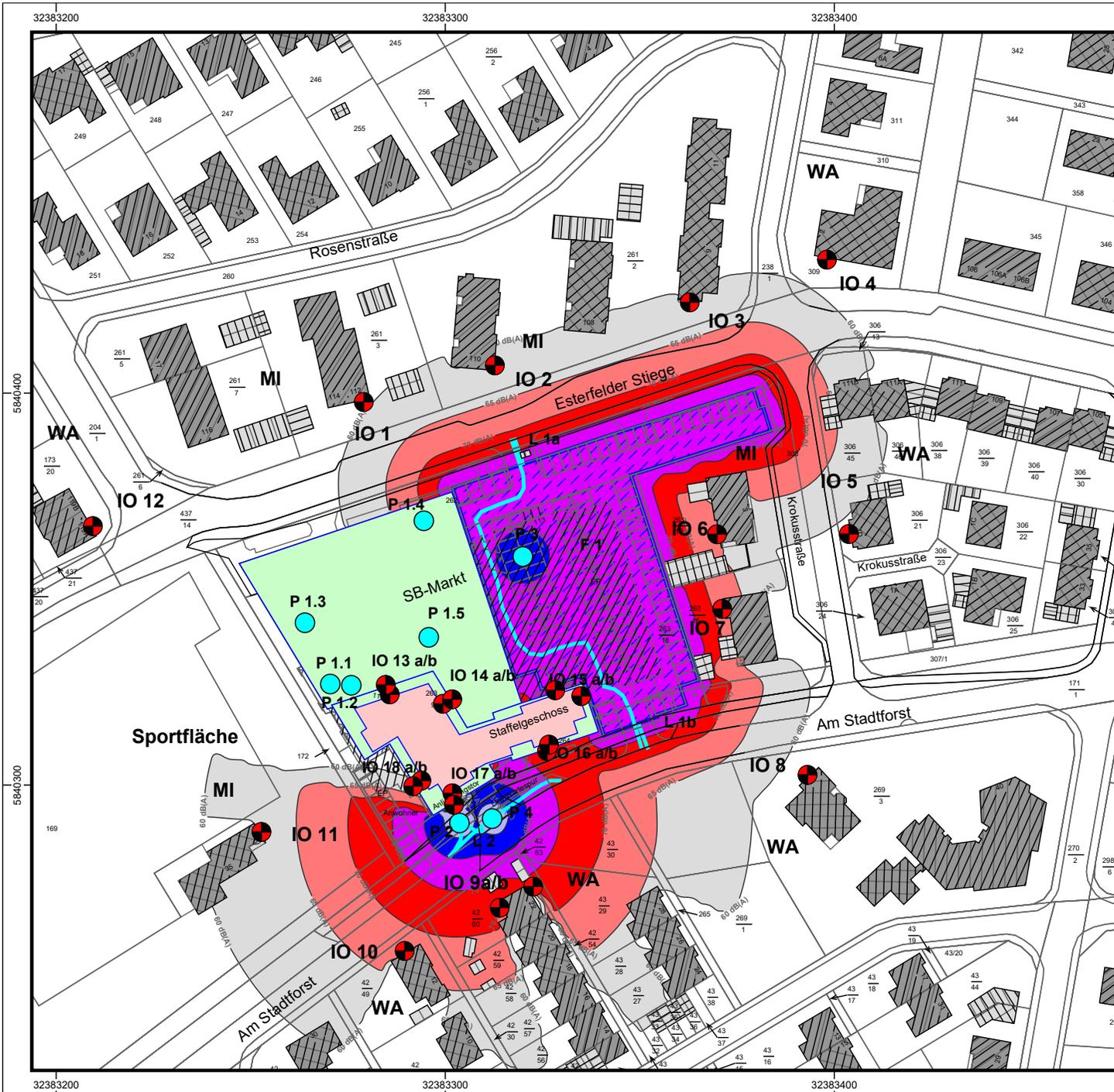


Maßstab 1:1500



RP Schalltechnik

Bearbeitet durch:
RP Schalltechnik
Molenseten 3
49086 Osnabrück
Tel: (0541) 150 55 71
Stand 02.09.2021



Stadt
Meppen



Bebauungsplan Nr. 12.1
"Sondergebiet EDEKA – Verbrauchermarkt
an der Esterfelder Stiege "

Fachbeitrag Schallschutz
für die gewerbliche Schallausbreitung

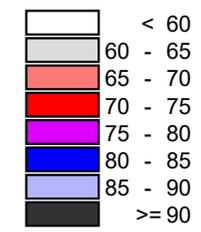
Isophonenkarte
Maximalpegel Tag
Berechnungshöhe: 4,0 m

Berechnungs- und Bewertungsgrundlage:
ISO 9613-2 / TA Lärm

Immissionsrichtwert (Spitzenpegel)
nach TA Lärm tags
Allg. Wohngebiet: 85 dB(A)
Mischgebiet: 90 dB(A)

Karte
2

Pegelwerte
LT,max in dB(A)



Zeichenerklärung

- Parkplatz
- Punktquelle
- Linienquelle
- Bestandsgebäude
- Nebengebäude
- Geplante Gebäude
- Staffelgeschoss
- Immissionsort

Maßstab 1:1500



Bearbeitet durch:
RP Schalltechnik
Molenseten 3
49086 Osnabrück
Tel: (0541) 150 55 71
Stand 02.09.2021