Gemeinde Essen (Oldb.)
Landkreis Cloppenburg

30. Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan Nr. 5a, 9. Änderung
„Essen - Ortskern nördlicher Teil“

Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB

- Entwurf - Stand: September 2026

Grundzüge der Planung

1. Geltungsbereich

Das Gebiet der 30. Flächennutzungsplanänderung bzw. der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a,“Essen - Ortskern nördlicher Teil“ der Gemeinde Essen (Oldb.) umfasst die Flurstücke Nr. 280/13, 280/20, 280/24, 280/26, 280/28, 280/29 sowie Teile des Flurstücks Nr. 280/25 der Flur 19, Gemarkung Essen. Der Geltungsbereich entspricht damit im Wesentlichen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a, rechtskräftig seit dem 16.03.2011.

Die genaue Lage und die Abgrenzung des Plangebietes ergeben sich aus der jeweiligen Planzeichnung.

2. Planungsanlass und Ziele

Im Plangebiet ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche (VF) von ca. 1.175 m² ansässig. Die derzeitige Verkaufsfläche des ansässigen Marktes entspricht nicht mehr den Betriebsansprüchen an wirtschaftliche und für die Kundschaft ansprechende Ladenlokale. Im Zuge einer Neustrukturierung plant der Betrieb daher eine Erweiterung des Marktgebäudes, in dem das Sortiment entsprechend den heutigen Anforderungen an einen modernen Markt ansprechender platziert und präsentiert werden kann. Gleichzeitig soll eine ehem. Ladenzeile im südlichen Bereich und ein Geschäftshaus im östlichen Bereich des Plangebietes abgerissen werden. Die Flächen sollen für die Anlage der erforderlichen Stellplatzflächen herangezogen werden.

Mit der Erweiterung soll im Lebensmittelmarkt einschließlich einer Bäckereifiliale eine VF von ca. 1.730 m² entstehen. Als großflächiger Einzelhandelsbetrieb ist das Vorhaben außer in einem Kerngebiet nur in einem festgesetzten Sondergebiet zulässig und fügt sich somit nicht in die bestehenden Festsetzungen des B.-Planes Nr. 5a, 2. Änderung ein, welcher ein Mischgebiet ausweist (s. Anlage 1)[1].

[1] Im Rahmen der 7. Änderung (Rechtskraft 30.04.2026), welche auch das Plangebiet umfasst, wurden durch textliche Satzung ergänzende Regelungen zur Zahl der Wohneinheiten, zu Arbeitnehmerwohnheimen und der Bauweise in WA - und MI-Gebieten aufgenommen.

Die geplanten Nutzungen sollen durch die Darstellung eines Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“ und entsprechender Festsetzung im Bebauungsplan ermöglicht werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden regulierende Festsetzungen zur zulässigen Einzelhandelsnutzung vorgesehen.

3. Bestehende Nutzungen und Rahmenbedingungen

Ziele der Raumordnung (LROP und RROP)

Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Im LROP Niedersachsen 2017 bzw. der Fortschreibung von 2022, welche am 17.09.2022 in Kraft getreten ist, ist für das Plangebiet keine vorrangige raumordnerische Zielsetzung dargestellt. Die östlich verlaufende Lange Straße (ehem. B 68) ist als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Das LROP wird derzeit erneut geändert. Der Änderungsentwurf der LROP-Verordnung vom Juni 2026 stellt für das Plangebiet ebenfalls keine raumordnerisch vorrangige Zielsetzung dar. Die B 68 wurde als Ortsumgehung östlich der Ortslage verlagert und die Lange Straße zur Gemeindestraße abgestuft. Im Entwurf 2026 des LROP ist diese veränderte Verkehrsbedeutung berücksichtigt.

Des Weiteren sind folgende Ziele der Raumordnung zu beachten:

> Zum Schutz der zentralörtlichen Funktionserfüllung darf in einem Grundzentrum das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral). Eine wesentliche Überschreitung ist gegeben, wenn mehr als 30 % des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des grundzentralen Kongruenzraumes erzielt werden. Das Kongruenzgebot wirkt vorsorgend im Vorfeld schädlicher Auswirkungen.
>
> Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot).
>
> Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes (Konzentrationsgebot) und bei zentrenrelevantem Kernsortiment nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lage (Integrationsgebot) zulässig. Die standörtliche Konzentration von Einzelhandel in den Zentralen Orten dient dazu, eine gut erreichbare und leistungsfähige Versorgungsinfrastruktur aufrecht zu erhalten. Ein attraktiver und funktionsfähiger Ortskern ist dabei ein zentrales Entwicklungsziel.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im RROP 2005 des Landkreises Cloppenburg ist die Gemeinde Essen als Grundzentrum dargestellt und hat als solches die zentralen Einrichtungen des Grundbedarfs bereit zu stellen. Die vorliegende Planung dient dieser Zweckbestimmung.
Zudem ist die Gemeinde mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung betraut und das Plangebiet ist, wie fast das gesamte Gemeindegebiet, als Vorsorgegebiet für die Erholung dargestellt. Die östlich verlaufende Lange Straße ist als regional bedeutsam für den Busverkehr dargestellt.

Das RROP des Landkreises Cloppenburg wird derzeit neu aufgestellt. Im Entwurf (Stand: März 2026) hat die Gemeinde unverändert die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums und die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung. Das Plangebiet ist nach den Darstellungen Teil des zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde.

Mit Datum vom 11.08.2025 hat der Landkreis mitgeteilt, dass die Geltungsdauer des RROP 2005 bis zum 31.12.2026 verlängert worden ist.

Regionales Einzelhandelskonzept (REHK) für den LK Cloppenburg 2021

Für den Landkreis Cloppenburg wurde im Jahr 2021 ein regionales Einzelhandelskonzept (REHK) von der Firma Stadt + Handel erstellt. Das REHK des Landkreises legt Bestandserhebungen zum Einzelhandel aus dem Jahr 2018 zugrunde. Im REHK ist das Plangebiet Teil des Versorgungsbereichs im Ortszentrum von Essen und als städtebaulich integrierte Lage i.S.d. LROP dargestellt. Der Marktstandort ist als strukturprägender Lebensmittelmarkt bewertet.

Auf Basis der Bestandserhebung aus dem Jahr 2018 wurde festgestellt, dass die Gemeinde Essen über eine eher geringe Verkaufsfläche (rd. 12.700 m²), eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung (rd. 1,39 m² je Einwohner) sowie eine unterdurchschnittliche Einzelhandelszentralität (rd. 0,52). In allen Warengruppen sind Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen, wobei die höchsten Zentralitäten in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel (rd. 0,92), Pflanzen/Gartenbedarf (rd. 0,88) sowie Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken (rd. 0,57) erreicht werden.

Einzelhandelskonzept der Gemeinde Essen

Für die Gemeinde wurde im Jahr 2023/24 durch die CIMA Beratung + Management GmbH, Hannover, ein Einzelhandelskonzept (EHK) erstellt.

Darin wurde die Einzelhandelssituation im Gemeindegebiet analysiert. Auch die CIMA stellt fest, dass die Kaufkraftabflüsse in der Gemeinde die Kaufkraftzuflüsse deutlich übersteigen. Insgesamt wird ein Zentralitätswert von 51 % erreicht, was auch für ein Grundzentrum als gering zu bewerten ist.

Beim periodischen Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege, Zeitschriften, Schnittblumen) liegt der Wert bei 78 %, wobei in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel eine Zentralitätskennziffer von 85 %, sodass die Gemeinde ihre Versorgungsfunktion eines Grundzentrums nicht vollumfänglich erfüllt und das Angebot in der Warengruppe als leicht ausbaufähig eingestuft wird. Bei der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege wird ein Wert von 43 % und bei der Warengruppe Zeitschriften, Schnittblumen von 78 % erreicht.

Im aperiodischen Bedarfsbereich liegt der Zentralitätswert bei nur 22 %. In einzelnen Warengruppen besteht ein lediglich rudimentäres oder gar kein Angebot.

(EHK 2023/24 vom 09.02.2024, S. 27 / 28).

Darauf aufbauend wurde der zentrale Versorgungsbereich (ZVB) für die Gemeinde festgelegt, welcher im Norden Flächen östlich der Cloppenburger Straße und im Weiteren Flächen beidseitig der Lange Straße umfasst. Das vorliegende Plangebiet ist Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches (EHK 2023/24, Abb. 26).

Nach der Zielsetzung im EHK soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten auf den zentralen Versorgungsbereich fokussiert werden. Die vorliegende Planung entspricht dieser Zielsetzung.

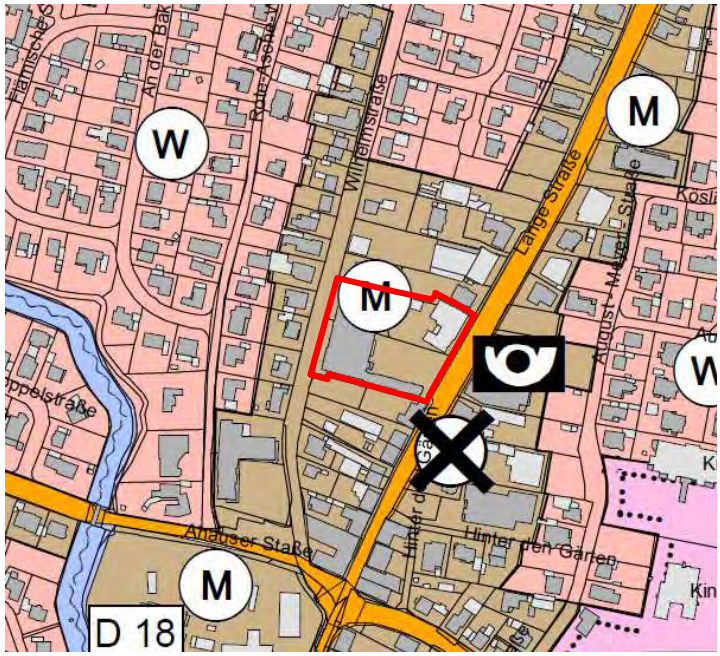
Darstellungen im Flächennutzungsplan

Die Flächen im Plangebiet sind, wie auch die umliegenden Flächen, im bisher wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde als gemischte Baufläche dargestellt.

Zur Vorbereitung des Bebauungsplanes wird daher auch der Flächennutzungsplan der Gemeinde durch Darstellung eines entsprechenden Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“ geändert (30. Flächennutzungsplanänderung).

Die Lange Straße (ehem. B 68) ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt

Plangebiet 30. FP-Änd. und B.-Plan Nr. 5a, 9. Änderung



Quelle: FNP der Gemeinde Essen (Oldb.)

Bestehende Nutzungsstruktur und planungsrechtliche Einordnung (Anlage 1)

Das Plangebiet entspricht dem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a, welcher die Flächen als Mischgebiet festsetzt.

Das Gebiet befindet sich im Ortskern von Essen zwischen der Hauptgeschäftsstraße „Lange Straße“ (ehem. B 68) im Osten und der Wilhelmstraße im Westen.

Im nordöstlichen Bereich befindet sich ein ehem. Geschäftshaus, welches derzeit eine Arztpraxis beherbergt. Im westlichen Bereich liegt der Lebensmittelmarkt an den sich im Süden eine Ladenzeile anschließt. Die bislang vorhandenen kleineren Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe (Textilien, Video, Imbiss etc.) wurden im Wesentlichen bereits aufgegeben. Die Freiflächen sind als Zufahrt- oder Stellplatzfläche fast vollständig versiegelt.

Die umliegenden Flächen beidseitig der Lange Straße sind ebenfalls Teil des Ortskerns von Essen und durch eine gemischte Nutzungsstruktur aus Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben sowie Wohnnutzungen geprägt, an die sich rückwärtig überwiegend wohnbaulich genutzte Bereiche anschließen.

4. Erschließung und Versorgung

Verkehrserschließung

Die Nutzungen im Plangebiet sind von Osten über die Lange Straße“ (ehem. B 68) erschlossen. Eine Zufahrtsmöglichkeit ist auch über die Wilhelmstraße im Westen gegeben. Die Straßen haben Anschluss an das weitere örtliche und überörtliche Verkehrsnetz.

Mit Umsetzung der Planung sollen die für die Einzelhandelsnutzung erforderlichen Stellplätze im östlichen Bereich des Plangebietes angeordnet werden und die Erreichbarkeit für den motorisierten Verkehr wird auf die Lange Straße beschränkt.

Die Anlieferung für den Markt ist von Westen über die Wilhelmsstraße vorgesehen. Von hier bleibt auch eine fußläufige Anbindung bestehen.

Technische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet stellt einen technisch vollständig erschlossenen Siedlungsbereich im Ortskern von Essen dar. Für das geplante Marktgebäude ist der Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen möglich. Die Erschließungs- und Ver- bzw. Entsorgungssituation wird gegenüber der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht wesentlich geändert.

Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet ist Teil des Ortskerns von Essen und weist eine intensive Bodennutzung auf. Durch die Bebauung, vorhandene Zufahrten und Stellplätze ist das Plangebiet fast vollständig versiegelt. Die Bebauung ist an die Regenwasserkanalisation der Gemeinde angeschlossen. Durch das geplante Vorhaben bleibt der hohe Stellplatzbedarf im Plangebiet bestehen.

Bereits im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde für das Gebiet eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Anlagen i.S.v. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 zugelassen. Diese Regelung bleibt unverändert bestehen.

5. Umweltsituation und Auswirkungen der Planung

Immissionssituation

Gewerbliche Immissionen

Das Plangebiet war bislang Teil eines mit dem Bebauungsplan Nr. 5a, 2. Änderung festgesetzten Mischgebietes. Der bestehende Markt wurde im Rahmen des baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens hinsichtlich der Lärmauswirkungen unter Berücksichtigung der konkreten Schallausbreitungsverhältnisse nach den Vorgaben der TA Lärm geprüft und umgesetzt.

Bei Sondergebieten richtet sich die Schutzbedürftigkeit nach dem konkreten Gebietscharakter. Da das vorliegende Plangebiet auch zukünftig rein gewerblich genutzt werden soll und im Gebiet Wohnnutzungen, auch als Betriebswohnungen, nicht zugelassen werden, entspricht die Schutzbedürftigkeit für Nutzungen im Sondergebiet einem Gewerbegebiet. Für ein Gewerbegebiet gilt im Vergleich zu einem Mischgebiet ein um 5 dB(A) niedrigerer Schutzanspruch.

Verkehrslärmimmissionen

Mit der Bundesstraße 68 verläuft die nächste Hauptverkehrsstraße östlich der Ortslage in einem Abstand von ca. 600 m zum Plangebiet. Aufgrund dieser Entfernung, der umliegend vorhandenen Bebauung und der rein gewerblichen Nutzung sind im Plangebiet keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu erwarten. Eine Untersuchung von Verkehrslärm ist nicht erforderlich.

Sonstige Immissionen

Landwirtschaftliche Betriebe oder sonstige Anlagen (z.B. Sportanlagen), deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Emissionen aus dem Plangebiet

Im Plangebiet soll der ansässige Lebensmittelmarkt um- und ausgebaut werden. Gebäude bzw. Gebäudeteile im östlichen und südlichen Bereich werden abgerissen und in diesem Bereich die erforderlichen Stellplätze angeordnet. Die Anlieferung des Marktes ist über die Wilhelmstraße im westlichen Anschluss des Gebäudes vorgesehen.

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern der Gemeinde Essen und ist in alle Richtungen auch von schützenswerten Wohnnutzungen umgeben, auf die sich die Planung auswirken kann.

Um zu klären, ob die schalltechnischen Anforderungen der DIN 18005 bzw. der Technischen Anleitung für Lärm (TA Lärm) in Bezug auf die umliegend vorhandene schutzwürdige Wohnbebauung durch das Vorhaben eingehalten werden, ist von der I+B Akustik GmbH, Oldenburg, eine Schallimmissionsprognose erarbeitet worden (Anlage 2: Bericht vom 10.07.2026). Das Gutachten stellt eine Machbarkeitsprüfung dar, ob eine Realisierung des Vorhabens aus schalltechnischer Sicht möglich ist. Im Gutachten wurde auch die gewerbliche Vorbelastung der Wohnnutzungen durch nördlich und südlich des Marktgeländes vorhandene Gewerbebetriebe überprüft und festgestellt, dass durch diese Nutzungen an den maßgeblichen Immissionsorten keine beurteilungsrelevante Vorbelastung gegeben ist.

Im Lärmgutachten (s. Anlage 2) wurden für die Ermittlungen folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Öffnungszeiten Mo-Sa von 7 - 21 Uhr, Betriebszeiten (Mitarbeiter von 6 - 22 Uhr
- Hauptanlieferungszone an der westlichen Gebäudeseite (Anlieferungsverkehr 6 - 22 Uhr, 3 Lkw/Tag, davon 2 mit Kühlaggregat, 5 Kleintransporter <7,5 t)
- Keine Nachtanlieferung oder Verladetätigkeiten zwischen 22 bis 6 Uhr, Verwendung von Geräten zur Entladung, die dem Stand der Technik entsprechen
- Kundenparkplatznutzung tagsüber von 7 bis 21 Uhr
- Mitarbeiteran-/-abfahrt teilweise auch im Nachtzeitraum (3 Pkw), vereinzelte Pkw-Anfahrt durch Packstation an der Ostfassade des Gebäudes
- Haustechnische Anlagen: Wärmepumpe vor der Südfassade und Raumlufttechnische Anlage (RLT-Anlage) auf dem Dach.

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

Als maßgebliche Immissionsorte (IO) wurden die nächstgelegenen Wohngebäude umliegend um das Plangebiet entsprechend ihrer jeweiligen Lage mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes oder allgemeinen Wohngebietes berücksichtigt (IO 1-11, s. Abb. 3 im Gutachten).

Die Berechnungen des TÜV Nord ergeben, dass durch die geplante Anlieferung der Immissionsrichtwert (IRW) tags an den westlich nächstgelegenen Wohnhäusern (IO 7 und 8) um bis zu 4 dB(A) überschritten wird. Zur Nachtzeit werden die Immissionsrichtwerte eingehalten. An den übrigen Immissionsorten sind keine Überschreitungen der jeweilige Immissionsrichtwerte zu erwarten (s. Tabelle 12 des Gutachtens).

Aufgrund der festgestellten Überschreitungen im Tagzeitraum sind, neben den der Berechnung zugrunde gelegten organisatorischen Maßnahmen, auch aktive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Nach den Ermittlungen der I+B Akustik GmbH können bei einer 3 m hohen und 28 m langen, durchgängig geschlossenen Lärmschutzwand an der Westseite der Anlieferungszone die zu erwartenden Beurteilungspegel im Bereich der IO 7 und 8 auf 51-52 dB(A) tags gesenkt und damit die Immissionsrichtwerte an allen maßgeblichen Immissionsorten auch tagsüber eingehalten werden (s. Tabelle 13 des Gutachtens). Die erforderliche Lärmschutzwand wird im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Dies und die o.g. organisatorischen Maßnahmen zugrunde gelegt, sind aus schalltechnischer Sicht keine unzulässigen Schallemissionen zu erwarten.

Da der Beurteilung der Lärmimmissionen ein konkretes Vorhaben zugrunde liegt, hat die abschließende Beurteilung der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen. In diesem Rahmen können auch die erforderlichen Maßnahmen bzw. Regelungen zur Betriebsführung durch die Genehmigungsbehörde festgelegt werden. Der zur Vermeidung von unzumutbaren Lärmbelastungen an den benachbarten Wohnnutzungen erforderliche Lärmschutz kann somit auf Ebene der Baugenehmigung sichergestellt werden.

Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur

Mit der Planung soll der im Gebiet vorhandene großflächiger Verbrauchermarkt modernisiert und auf eine Verkaufsfläche (VF) von ca. 1.700 m² zzgl. einer Bäckerei/Backshop von 30 m² erweitert werden. Das Vorhaben liegt in städtebaulich integrierter Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) der Gemeinde Essen.

Aufgrund der Großflächigkeit des geplanten Vorhabens wurde dieses durch die CIMA Beratung + Management GmbH, Hannover in Bezug auf die städtebauliche Verträglichkeit und die raumordnerischen Zielsetzungen (Abstimmungsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot, Konzentrations- und Integrationsgebot) überprüft (Anlage 3, Bericht vom 14.09.2026).

Nach den Berechnungen der CIMA werden sich durch das Vorhaben bei dem relevanten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen insbesondere im Gemeindegebiet selbst ergeben, wobei die stärksten Umsatzverteilungen mit ca. 9,4 % auf den ZVB der Gemeinde und ca. 3,8 % auf das sonstige Gemeindegebiet Essen entfallen.

Im sonstigen Untersuchungsgebiet sind im vorhabenrelevanten Kernsortiment ebenfalls nur geringfügige Umsatzumverteilungen von 1 – 2,4 % und damit keine abwägungsrelevante Verdrängungsumsätze von über 10 % zu erwarten.

Aus gutachterlicher Sicht werden negative städtebauliche Auswirkungen sowie die Gefährdung wohnortnaher Versorgungsstrukturen durch das Vorhaben daher ausgeschlossen.

Durch die Lage des Standortes im ZVB der Gemeinde bietet das Vorhaben die Möglichkeit, den Fortbestand eines wichtigen Nahversorgungsbetriebes im Ortskern langfristig zu sichern und die Funktionsfähigkeit dieses Bereiches zu stärken. Das Vorhaben entspricht damit den Zielsetzungen des EHK 2023/24, Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten prioritär im zentralen Versorgungsbereich anzusiedeln.

Vereinbarkeit mit der Raumordnung

Nach dem Kongruenzgebot des LROP darf nicht mehr als 30 % des Gesamtumsatzes in Bezug auf periodische Sortimente aus Kaufkraft außerhalb des grundzentralen Kongruenzraumes stammen.

Nach der Analyse der CIMA wird erwartet, dass sich für das Vorhaben 95 % des Umsatzes aus dem Kongruenzraum ergeben. Ein Anteil des Umsatzes von 5 % wird von außerhalb des Gemeindegebietes erwartet (Abb. 23 der Analyse). Der Anteil liegt somit deutlich unter der im LROP festgelegten Schwelle von 30 %. Das Kongruenzgebot wird somit erfüllt.

Auch das Konzentrationsgebot und das Integrationsgebot wird durch die Lage des Vorhabenstandortes im Ortskern und im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde (EHK 2023/24) als erfüllt angesehen.

In Bezug auf das Beeinträchtigungsverbot wurden im Untersuchungsraum durch das Vorhaben keine Umsatzumverteilungswirkungen im abwägungsrelevanten Bereich ermittelt. Es konnte keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen, der Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierten Versorgungsstandorte oder der verbrauchernahen Versorgung festgestellt werden, sodass das Beeinträchtigungsverbot ebenfalls als erfüllt angesehen wird.

Im Ergebnis kommt dem Markt eine wichtige (Nah-)versorgungsfunktion für den Ortskern und die übrigen Siedlungsbereiche in Essen zu. Die ÖPNV-Anbindung wird durch die nahegelegene Haltestelle „Grundschule“ in rd. 350 m Entfernung sowie dem Bahnhof der Gemeinde in rd. 550 m Entfernung vom Planvorhabenstandort gewährleistet.

Das Vorhaben wird durch die CIMA daher insgesamt als raumordnerisch verträglich eingestuft.

Die Prüfung der raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens erfolgt jedoch durch den Landkreis Cloppenburg. Ein entsprechendes Verfahren soll zeitgleich erfolgen.

Natur und Landschaft

Die vorliegende Plangebietsfläche ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5a, 2. Änderung und stellt einen bereits als Baugebiet festgesetzten und bebauten innerörtlichen Siedlungsbereich dar.

Durch die Planung wird das zulässige Maß der Versiegelung im Plangebiet nicht erhöht. Ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die Planänderung nicht vorbereitet. Eine neue Bilanz zur Eingriffs- und Kompensationsermittlung ist daher nicht erforderlich.

Aufgrund der Lage sowie der hohen Nutzungsintensität der Vorhabenfläche kann davon ausgegangen werden, dass Vorkommen nennenswerter Populationen von gefährdeten

bzw. besonders schutzwürdigen Tierarten im Bereich der von der Planung betroffenen Fläche nicht anzutreffen sind.

Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Individuen jedoch sicher auszuschließen, dürfen eine Beseitigung von Gehölzen und Rückbau- oder Abrissarbeiten jedoch nur außerhalb der Brutzeit der Vögel und Quartierzeit der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September, durchgeführt werden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

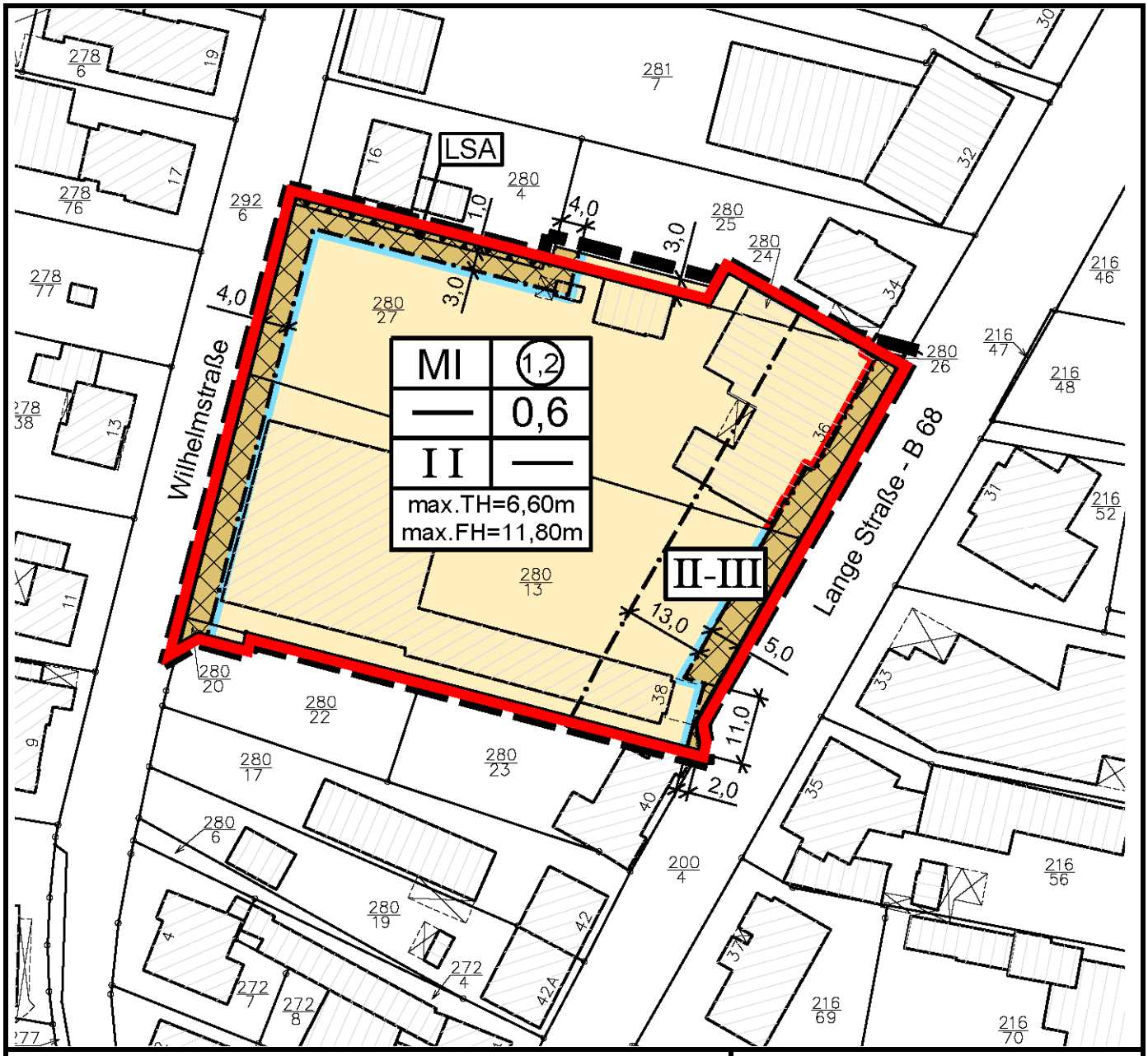
6. Weiteres Verfahren

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden unterrichtet und im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung wird der Umfang und Detaillierungsgrad der im Rahmen der Bauleitplanung erforderlichen Umweltprüfung abgestimmt. Anschließend erfolgt die Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

Folgende Untersuchungen und Fachbeiträge sind vorgesehen bzw. liegen bereits vor:

- Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a (Anlage 1)
- Schalltechnisches Gutachten (I+B Akustik GmbH, Oldenburg, Bericht-Nr. 142-26-a-jb vom 10.07.2026, Anlage 2)
- Auswirkungsanalyse zur raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens (CIMA Beratung & Management GmbH, Hannover, Bericht vom 14.09.2026, Anlage 3)

Anlage: 1



Legende:

- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 5a, 9. Änderung
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 5a, 2. Änderung

Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5a, 2. Änderung:

MI	Mischgebiet
0,6	Grundflächenzahl
(1,2)	Geschossflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse
o	Offene Bauweise
TH/FH	maximale Trauf- bzw. Firsthöhe
	Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (LSA = Lärmschutzanlage)

Gemeinde Essen

Anlage 1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 5a, 9. Änderung

Bisherige zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 5a, 2. Änderung

- unmaßstäblich -

09/2026 Büro für Stadtplanung, Oldenb.

Anlage 2

Schalltechnisches Gutachten

zum Rück- & Neubau eines EDEKA-Marktes an der Langen Straße 38 in der Gemeinde Essen (Oldenburg) im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens

Bericht-Nr.: 142-26-a-jb

Ausstellungsdatum: 10. Juli 2026

Autor: Dipl.-Ing. (FH) Jan Brüning
E-Mail: bruening@ib-akustik.de

Auftraggeber: Gemeinde Essen (Oldenburg)
Peterstraße 7
49632 Essen (Oldenburg)

Berichtsumfang: 46 Seiten

sign-me Signiert von JAN WOLFGANG BRÜNING
am 10.07.2026

Dipl.-Ing. (FH) Jan Brüning

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung ... 3
2. Literatur- / Unterlagenverzeichnis ... 6
3. Beurteilungsgrundlagen ... 8
3.1 TA Lärm ... 8
3.2 16. BImSchV ... 8
4. Immissionsorte ... 9
5. Schallimmissionsprognose nach TA Lärm ... 11
5.1 Rechnerische Grundlagen ... 11
5.2 Gewerbliche Vorbelastung ... 12
5.3 Vorhabenbeschreibung Plangebiet ... 13
5.4 Belieferung des Marktes ... 15
5.5 Pkw-Parkplatz ... 19
5.6 Pkw-Bewegungen im Nachtzeitraum ... 20
5.7 Einkaufswagen-Sammelboxen ... 22
5.8 Rückkühler/Gaskühler ... 22
5.9 Wärmepumpen ... 23
5.10 RLT-Anlage ... 23
5.11 Rechenergebnisse und Beurteilung ... 24
6. Schallschutzmaßnahmen ... 25
7. Vorschläge für textliche Festsetzungen ... 28
8. Qualität der Prognose ... 29
9. Zusammenfassung ... 30
Anhang A: Teil-Beurteilungspegel ... 31
Anhang B: Kurzzeitige Geräuschspitzen ... 42
Anhang C: Immissionsraster Beurteilungspegel ... 43
Anhang D: Schallangaben Gaskühler ... 45
Anhang E: Ausschnitt Lärmschutzgutachten Reifenhandel ... 46

1. Aufgabenstellung

Die *EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH* plant im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens den Rück- & Neubau eines EDEKA-Marktes an der *Langen Straße 38* in 49632 Essen (Oldenburg). Zum Schutz von außerhalb des Geltungsbereiches bestehender Wohnbebauung soll für den Betrieb des geplanten Marktkomplexes die immissionsschutzrechtliche Umsetzbarkeit geprüft werden.

Schützenswerte Wohnnutzung befindet sich aus Sicht des Plangebiets in allen Himmelsrichtungen. Die maßgeblichen Immissionsorte in der Umgebung des Plangebietes sind unter Berücksichtigung der rechtskräftigen Bebauungspläne /16/ in der Umgebung mit dem Schutzanspruch für allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) zu berücksichtigen.

Die *I+B Akustik GmbH* ist beauftragt worden, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen, in welcher eine Beurteilung der geplanten gewerblichen Geräuschbelastung durch den zukünftigen Markt auf die umliegende Wohnbebauung dargelegt wird.

Gemäß Kapitel 7.6 der für städtebauliche Planungen maßgeblichen DIN 18005 /2/ ist die Beurteilung der anlagenbezogenen Geräuschimmissionen nach der TA Lärm /3/ durchzuführen. In diesem Zusammenhang sind im Rahmen einer Untersuchung nach der 16. BImSchV /5/ ebenfalls Aussagen über die Geräuschimmissionen zu treffen, die sich an der schützenswerten Wohnnutzung entlang der Erschließungswege aus dem anlagenbezogenen Fahrzeugverkehr des Vorhabens ergeben. Auf dieser Grundlage wird eine immissionsschutzrechtliche Bewertung der Situation vorgenommen und ggf. lärmmindernde Maßnahmen empfohlen.

Abschließend werden ggf. Vorschläge für textliche Festsetzungen hinsichtlich des Schallschutzes für den Bebauungsplan formuliert.

Abbildung 1 zeigt einen Übersichtslageplan mit der Lage des geplanten B-Plan-Geltungsbereiches sowie der nahegelegenen Umgebung. Abbildung 2 zeigt den Vorhaben- und Erschließungsplan des geplanten Markt-Geländes.



Abbildung 1: *Übersichtslageplan mit gekennzeichneter Lage des Marktgeländes, Quelle /17/.*

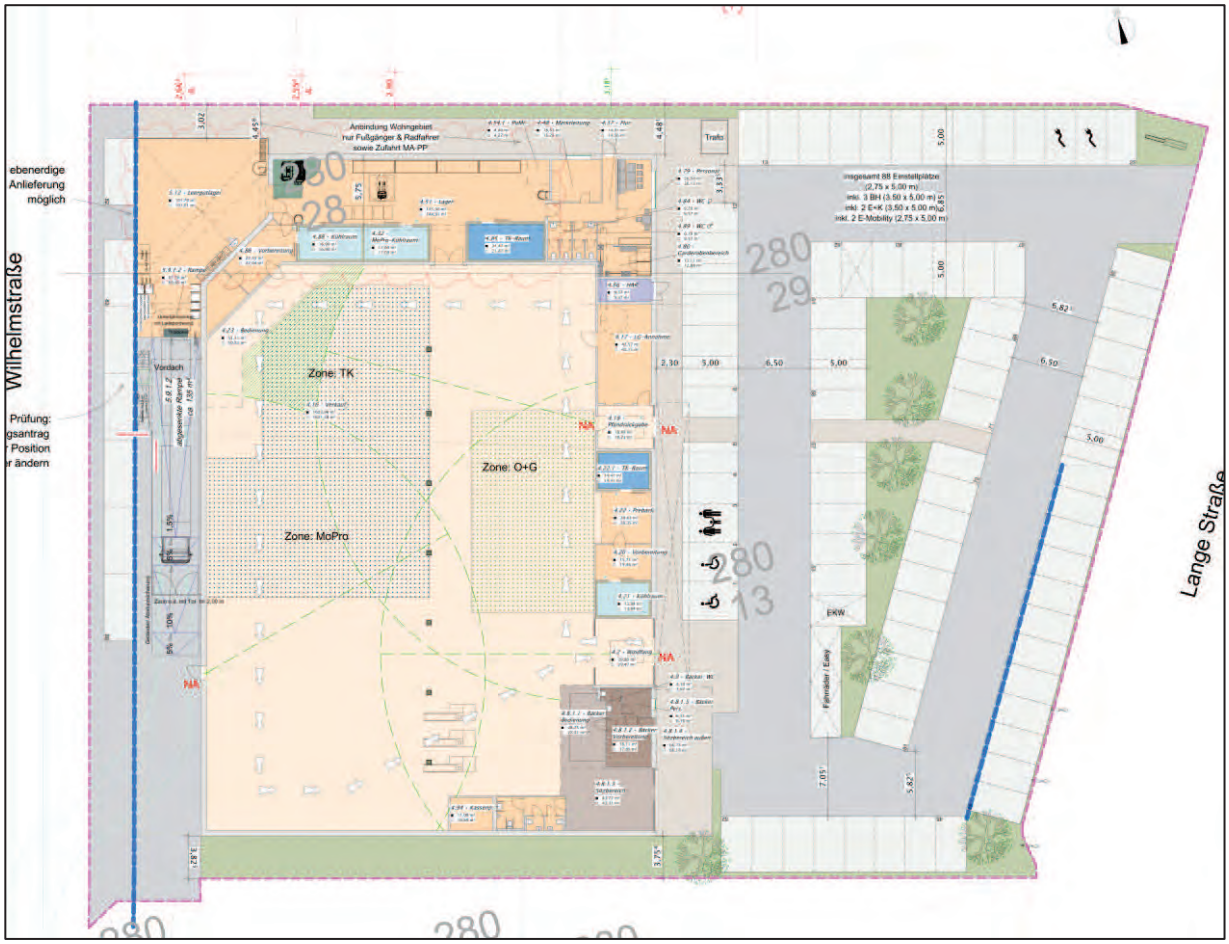


Abbildung 2: *Vorhaben- und Erschließungsplan des geplanten Marktes, Quelle: /15/.*

2. Literatur- / Unterlagenverzeichnis

/1/ **BImSchG**
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in aktueller Fassung.

/2/ **DIN 18005 inkl. Beiblatt 1**
„Schallschutz im Städtebau – Grundlagen und Hinweise für die Planung", Juli 2023; DIN 18005 Beiblatt 1, „Schalltechnische Orientierungswerte für städtebauliche Planung", Juli 2023, Berlin, Beuth Verlag GmbH.

/3/ **TA Lärm**
Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) in aktueller Fassung.

/4/ **LAI-Hinweise**
zur Auslegung der TA Lärm (Fragen und Antworten zur TA Lärm) in der Fassung des UMK-Umlaufbeschlusses 13/2023, Stand 24.02.2023, Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI).

/5/ **16. BImSchV**
Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) in aktueller Fassung.

/6/ **BauNVO**
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

/7/ **BauGB**
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 | Nr. 257).

/8/ **RLS-19**
Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2019.

/9/ **DIN 4109-1**
„Schallschutz im Hochbau – Teil 1, Mindestanforderungen", Beuth Verlag, Januar 2018.

/10/ **DIN ISO 9613-2**
„Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren", Beuth Verlag, Berlin, Oktober 1999.

/11/ **Bayerische Parkplatzlärmstudie**
Untersuchung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und

Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen; 6. vollständig überarbeitete Auflage; Schriftenreihe Heft 89; Bayrisches Landesamt für Umweltschutz, Augsburg, 2007.

/12/ **Hinweise zur Anwendung der Parkplatzlärmstudie (6. Auflage) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt – hier: Maximalpegelkriterium**, Bayrisches Landesamt für Umweltschutz, Augsburg, Februar 2025.

/13/ **Technischer Bericht: LKW-Studie: Untersuchung von Geräuschemissionen durch logistische Vorgänge von Lastkraftwagen**, Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Lärmschutz in Hessen, Heft 3, Wiesbaden, 2024.

/14/ **IMMI 2025**
Software zur Berechnung von Geräuschimmissionen, Firma *Wölfel Engineering GmbH + Co. KG*, Höchberg.

/15/ **Lageplan-Entwurf des Vorhabens**, übermittelt durch die *Gemeinde Essen (Oldb.)* am 14.04.2026.

/16/ **Bebauungspläne im Umfeld des Plangebiets**, ermittelt über die Homepage der *Gemeinde Essen (Oldb.)*.

/17/ **OpenGeoData** des LGLN Niedersachsen, © GeoBasis-DE/LGLN 2026, Lizenz „Creative Commons“: CC-BY 4.0, zuletzt abgerufen im Juli 2026.

/18/ **Technische Datenblätter und Angaben** für Gas-/Rückkühler, übermittelt per E-Mail durch die *EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH* am 21.05.2026.

/19/ **Lärmschutzgutachten „**Reifenhandel Essen vom 01.11.2013 (Ord.Nr. 13 10 2220)“, erstellt durch das *Büro für Lärmschutz (Andreas Jacobs)*, übermittelt durch den Auftraggeber.

/20/ **Angaben den üblichen betrieblichen Vorgängen des geplanten Marktes**, übermittelt durch die *EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH* am 21.05.2026.

/21/ **Telefonische Abstimmung** mit der *EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH* am 10.07.2026 bezüglich der geplanten Positionierung von technischen Geräten.

/22/ **ZTV Lsw 22**
„Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen“, Ausgabe 2022, FSGV – Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen – Arbeitsgruppe Straßenentwurf.

3. Beurteilungsgrundlagen

3.1 TA Lärm

Wie bereits eingangs erwähnt, ist gemäß Kapitel 7.6 der DIN 18005 /2/ die Beurteilung nach der TA Lärm /3/ durchzuführen. Die Immissionsrichtwerte an Immissionsorten vor schutzbedürftigen Gebäuden für die gewerblichen Geräuschimmissionen sind in der TA Lärm /3/ formuliert. Die Immissionsrichtwerte sind in den Tag- und Nachtzeitraum zu unterteilen, wobei der Tagzeitraum eine Beurteilungszeit von 16 Stunden umfasst (6:00 Uhr – 22:00 Uhr). Maßgebend für die Beurteilung der Nacht (22:00 Uhr – 6:00 Uhr) ist die volle Nachtstunde (z.B. 5:00 Uhr – 6:00 Uhr) mit dem höchsten Beurteilungspegel, zu dem die zu beurteilende Anlage relevant beiträgt.

Tabelle 1: *Richtwerte für Geräuschimmissionen aus gewerblichen Anlagen nach TA Lärm.*

Beurteilungszeiträume	**Immissionsrichtwerte nach TA Lärm in dB(A) für**	
	Allgemeine Wohngebiete (WA)	**Mischgebiete (MI)**
tagsüber 6:00 – 22:00 Uhr	55	60
nachts 22:00 – 6:00 Uhr	40	45

Für folgende Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit ist in Wohngebieten (WA und WR) sowie in Kurgebieten ist bei der Ermittlung des Beurteilungspegels die erhöhte Störwirkung von Geräuschen durch einen Zuschlag von 6 dB zu berücksichtigen:

An Werktagen 06:00 – 07:00 Uhr
20:00 – 22:00 Uhr

An Sonn- und Feiertagen 06:00 – 9:00 Uhr
13:00 – 15:00 Uhr
20:00 – 22:00 Uhr

Die Immissionsrichtwerte gelten auch dann als überschritten, wenn einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen im Tagzeitraum mehr als 30 dB(A) und im Nachtzeitraum mehr als 20 dB(A) über den Immissionsrichtwerten liegen.

3.2 16. BImSchV

Die betriebsbedingten Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Straßen durch den geplanten Betrieb sind im vorliegenden Fall nicht gesondert zu beurteilen, da nach fachlicher Einschätzung ausgeschlossen werden kann, dass die Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche durch den Betrieb um mindestens 3 dB erhöht werden, was ein wesentliches Beurteilungskriterium nach 16. BImSchV darstellt. Dies lässt sich darin begründen, dass sich auf dem Plangrundstück bereits ein Edeka-Markt befindet. Auch wenn durch den Neubau bzw. die Vergrößerung des Marktes eine Erhöhung des Kundenaufkommens angestrebt wird, ist eine Verdoppelung des daraus resultierenden Verkehrsaufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen hierdurch nicht zu erwarten ist. Eine gesonderte Untersuchung nach 16. BImSchV /5/ kann somit im vorliegenden Fall entfallen.

4. Immissionsorte

Maßgeblich betroffene schutzbedürftige Wohnbebauung befindet sich in allen Richtungen ausgehend vom Plangebiet. Das Wohnhaus *Lange Straße 36* wird im Zuge des Neubaus ersatzlos zurückgebaut. Unter Berücksichtigung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5a „Essen – Ortskern nördlicher Teil“ und dessen 6. Änderung ist für die maßgeblichen Immissionsorte der Schutzanspruch für allgemeines Wohngebiet (WA) oder Mischgebiet (MI) zu berücksichtigen. Die in der nachfolgenden Tabelle aufgelisteten Immissionsorte (IO) wurden an den schalltechnisch jeweils am stärksten belasteten Gebäudefassaden festgelegt:

Tabelle 2: *Lage der maßgeblichen Immissionsorte.*

Immissionsort	Adresse	Höhe	Schutzanspruch
IO 1	Lange Straße 34	1. OG + 2. OG	MI
IO 2	Lange Straße 31	1. OG + 2. OG	
IO 3	Lange Straße 33	1. OG + 2. OG	
IO 4	Lange Straße 35	1. OG + 2. OG	
IO 5	Lange Straße 40	1. OG West 1. OG Nord	
IO 6	Wilhelmstraße 11	EG + 1. OG	WA
IO 7	Wilhelmstraße 13	EG + 1. OG	
IO 8	Wilhelmstraße 15	EG + 1. OG	
IO 9	Wilhelmstraße 17	EG + 1. OG	MI
IO 10	Wilhelmstraße 16	EG + 1. OG	
IO 11	Lange Straße 34A	EG + 1. OG	

Gemäß Anhang A.1.3 der TA Lärm /3/ werden die maßgeblichen Immissionsorte bei bebauten Flächen in einem Abstand von 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen, schutzbedürftigen Raumes festgelegt. Die Höhe der Immissionsorte wird im Erdgeschoss mit 2,00 m über Oberkante Gelände berücksichtigt, für jedes weitere Geschoss werden jeweils zusätzliche 2,80 m addiert.

Die Lage der Immissionsorte ist in der folgenden Abbildung dargestellt.

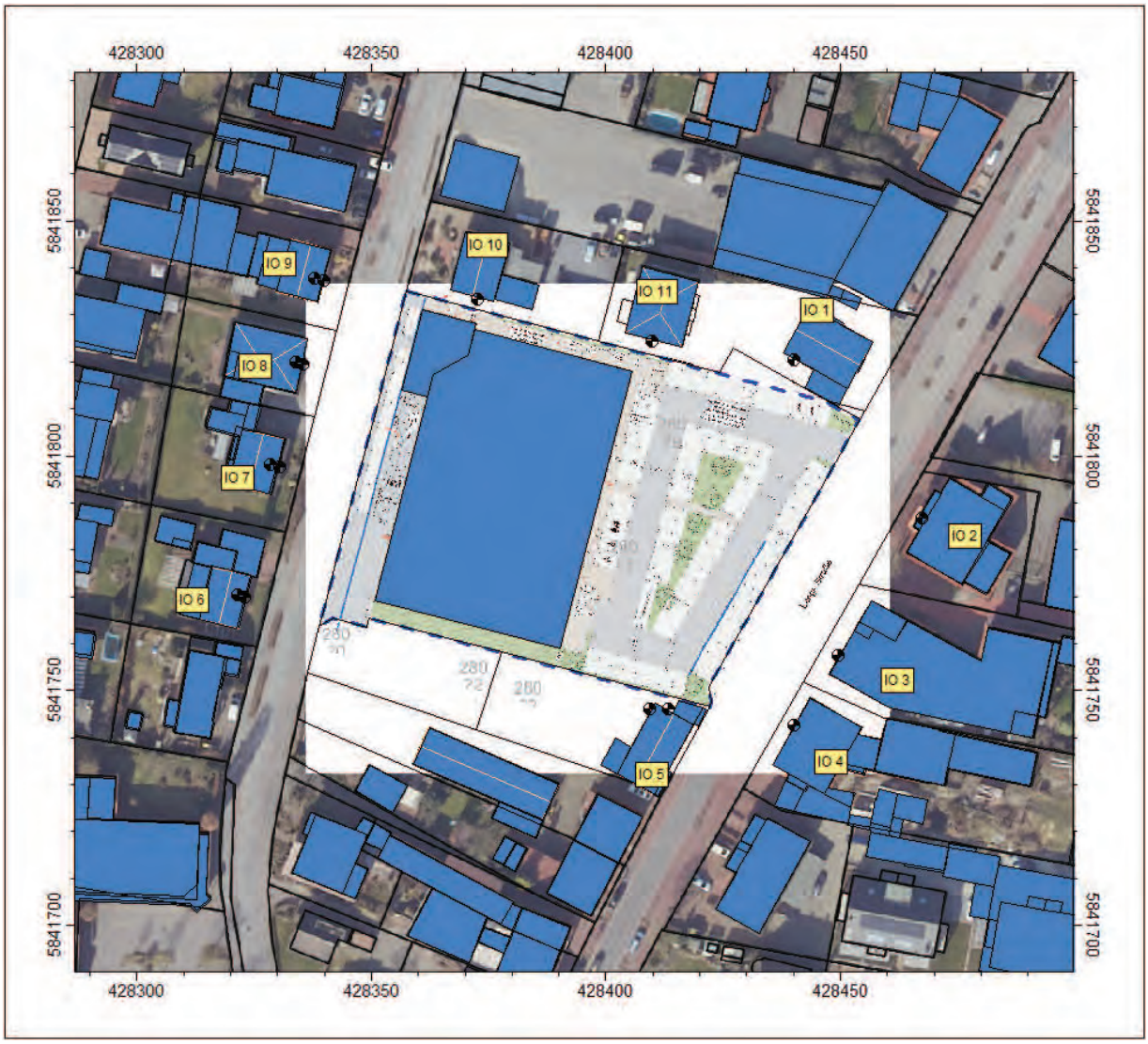


Abbildung 3: *Lageplan mit den Immissionsorten, Quellen /15//17/.*

5. Schallimmissionsprognose nach TA Lärm

5.1 Rechnerische Grundlagen

Die Ermittlung der durch das Vorhaben verursachten Geräuschimmissionen erfolgt mit der Software IMMI 2025 /14/. Die Schallausbreitungsberechnung erfolgt nach den Vorgaben der TA Lärm, Abschnitt A.2 /3/.

In der Regel werden für die Schallemissionsdaten der maßgeblichen Schallquellen frequenzabhängige Prognoseansätze verwendet, sodass dementsprechend eine detaillierte Berechnung der Schallausbreitung unter Berücksichtigung der Vorgaben der DIN ISO 9613-2, Abschnitt 6 /10/ in Verbindung mit Anhang A.2.3 durchgeführt wird. Der Bodendämpfungseffekt wird hierbei gemäß Abschnitt 7.3.1 in /10/ ermittelt. Sofern nicht anders beschrieben, wird generell von schallharten Bodenoberflächen ausgegangen. Liegen für die jeweiligen Geräuschquellen nur A-bewertete Summen-Schallleistungspegel als Einzahlwerte vor, wird das alternative Verfahren gemäß Abschnitt 7.3.2 in /10/ für die Bemessung des Bodeneffekts verwendet, in dessen Rahmen die resultierende Dämpfung bei einer Frequenz von 500 Hz abgeschätzt wird.

Die meteorologische Korrektur wird einem Wert von $C_{Met} = 0$ dB zum Ansatz gebracht, wodurch konservativ von Mitwindbedingungen in alle Ausbreitungsrichtungen ausgegangen wird.

5.2 Gewerbliche Vorbelastung

Nördlich des Marktgeländes befindet sich der Betrieb *Premio Reifenhandel Essen / Oldb. GmbH*, welcher für die gewerbliche Vorbelastung zu betrachten ist. Aus einem vorliegenden Schallgutachten /19/ lässt sich ableiten, dass an der Nordfassade des dort gewählten Immissionsortes *Wilhelmstraße 16* die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet (WA) eingehalten bzw. um mindestens 1 dB unterschritten werden (vgl. Abbildung in Anhang E). Mittlerweile wurde das genannte Wohnhaus im Zuge der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5a zu einem Mischgebiet (MI) umgewidmet, wonach die Immissionsrichtwerte nunmehr um mindestens 6 dB unterschritten werden. Ein in Anhang E dargestellter Ausschnitt aus dem Lärmschutzgutachten /19/ zeigt die Lage der dort berücksichtigten Schallquellen des Reifenhandels und des Immissionsortes *Wilhelmstraße 16*. Es ist aus fachlicher Sicht nicht zu erwarten, dass an der Ostfassade des Wohnhauses höhere Beurteilungspegel auftreten als an der Nordfassade.

Des Weiteren wurde auf dem östlich gelegenen Nebengrundstück mittlerweile ein weiteres Wohnhaus *Lange Straße 34A* errichtet, welches sich gemäß Bebauungsplan Nr. 5a ebenfalls in einem Mischgebiet befindet. Aus der Genehmigung dieses Wohnhauses, welches ebenfalls über Immissionsorte in Richtung der Betriebsfläche des Reifenhandels verfügt, lässt sich eine Verträglichkeit des Reifenhandelbetriebes mit unmittelbar angrenzender Wohnnutzung ableiten.

Aus fachlicher Sicht lässt sich demnach mit großer Sicherheit ausschließen, dass sich an den für den geplanten *Edeka*-Markt maßgeblichen Immissionsorten eine beurteilungsrelevante Geräuschvorbelastung ergibt. Im Vorgriff auf die Berechnungsergebnisse lässt sich aus einer Rasterdarstellung (s. Anhang D) entnehmen, dass sich an den vom Reifenhandel maßgeblich betroffenen Fassaden keine beurteilungsrelevante energetische Addition der Geräuschpegel beider Betriebe ergibt.

Ebenfalls als gewerbliche Vorbelastung zu erwähnen ist ein südlich an das Marktgelände angrenzender Lagerplatz, welcher vermutlich zum mittlerweile nicht betriebenen Ladengeschäft *Freese Haushaltswaren* an der *Lange Straße 42* gehört. Weitere Informationen liegen zum Betrieb des Lagerplatzes nicht vor. Es lässt sich anhand von vorliegendem Fotomaterial eine misch- und wohngebietsverträgliche Nutzung erwarten, die aus fachlicher Sicht nicht als maßgebliche Vorbelastung zu berücksichtigen ist. Sofern diesbezüglich Zweifel bestehen sollten, sind die Genehmigungsunterlagen für die Lagerfläche anzufordern und zu prüfen.

5.3 Vorhabenbeschreibung Plangebiet

Im Folgenden werden die maßgeblichen Geräuschemissionsquellen des geplanten Marktes beschrieben. Die voraussichtlichen, maximalen Öffnungs- und Betriebszeiten des Vorhabens listen sich wie folgt auf:

Markt	Edeka
Öffnungszeiten (Kunden)	7:00 bis 21:00 Uhr
Betriebszeiten (Mitarbeiter)	6:00 bis 22:00 Uhr

Da im Falle einer Marktöffnung an Sonn- und Feiertagen deutlich verkürzte Öffnungszeiten zu erwarten sind, i. d. R. keine Liefervorgänge stattfinden und aus vergleichbaren Märkten erfahrungsgemäß keine höhere Kundenfrequentierung als an Werktagen stattfindet, kann aus fachlicher Sicht ausgeschlossen werden, dass an Sonn- und Feiertagen höhere Beurteilungspegel als an Werktagen resultieren.

Im vorliegenden Fall ist der Betrieb einer Bäckerei geplant, die auch an Sonntagen zwischen 9:00 und 12:00 Uhr öffnen wird. Es gelten die o. g. Ausführungen, wonach kein schalltechnisch beurteilungsrelevanter Betrieb an Sonntagen zu erwarten ist.

Auf dem Marktgelände ist die Anordnung von voraussichtlich 81 Pkw-Einstellplätzen vorgesehen. Eine Einkaufswagensammelbox wird sich in der Nähe des Markteinganges befinden. Für die erforderliche Kühltechnik und die Klimatisierung des Marktes sind entsprechende Außenaggregate erforderlich, die erwartungsgemäß auf dem Dach oberhalb der Kühl- und Technikräume des Marktes aufgestellt werden. Die Warenanlieferungen per Lkw sind an der westlichen Gebäudeseite entlang der *Wilhelmstraße* geplant, wobei E-Hubwagen und Rollcontainer zum Einsatz kommen.

In der folgenden Abbildung 4 wird eine 3D-Darstellung aus dem Schallausbreitungsmodell dargestellt. Abbildung 5 zeigt die Lage der maßgeblichen Geräuschquellen.

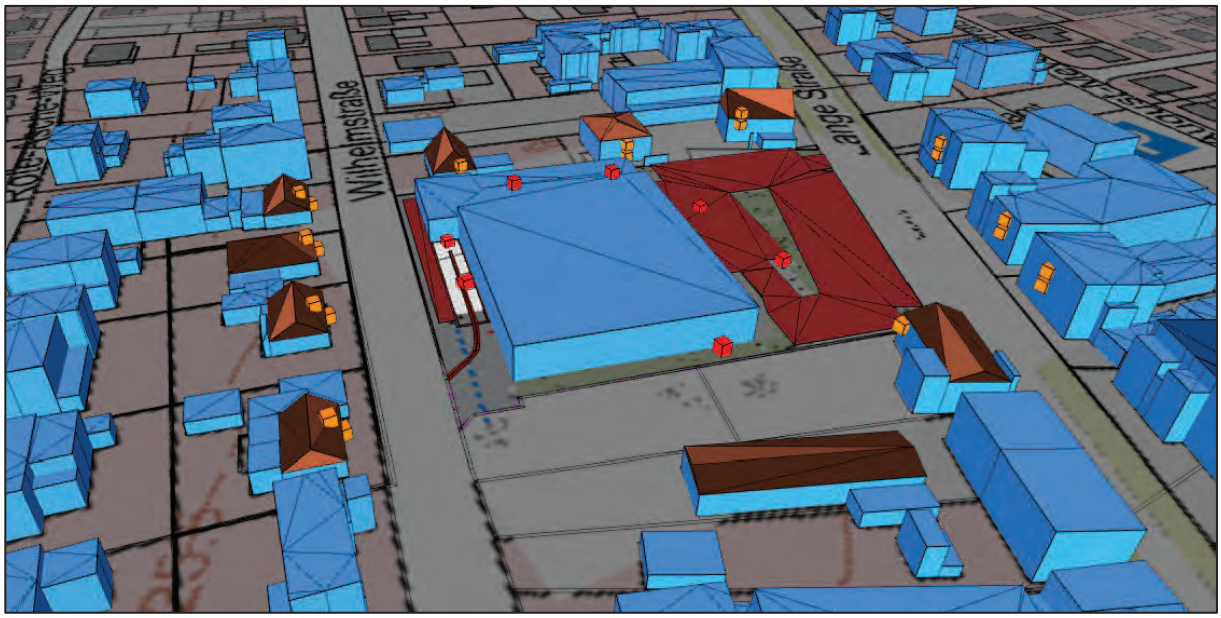
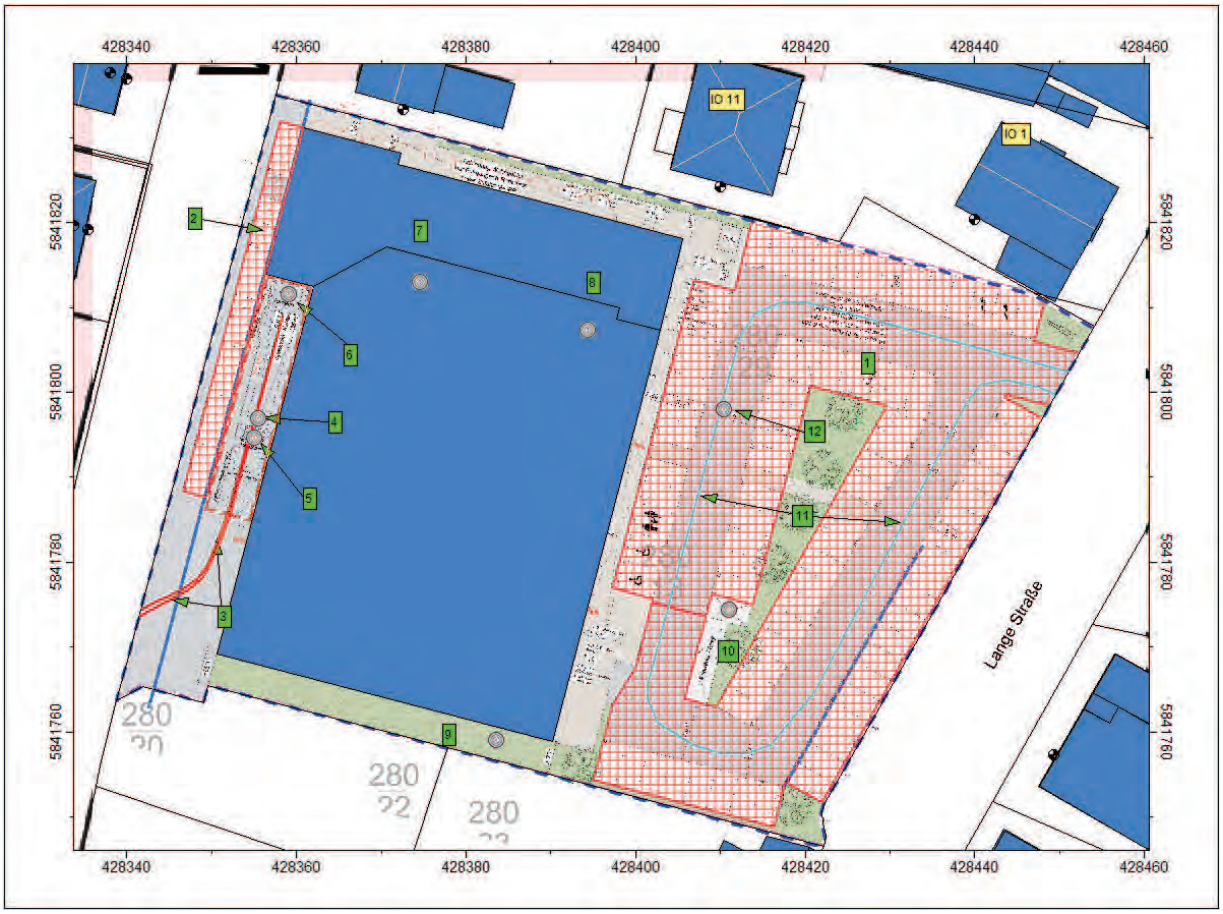


Abbildung 4: *3D-Ansicht aus dem Schallausbreitungsmodell.*



[1]: Haupt-Parkplatz (Stellplätze 1-81), [2]: Mitarbeiter-Stellplätze 82-88, [3]: Fahrstrecken Lieferfahrzeuge (rote Linien), [4]: sonstige Lkw-Geräusche, [5]: Lkw-Kühlaggregat, [6]: Geräusche Ladezone, [7]: Gaskühler, [8]: RLT-Anlage, [9]: Wärmepumpe, [10]: Einkaufswagensammelbox, [11]: Fahrstrecke Pkw Nachtnutzung Packstation, [12]: Pkw-Türenschlagen Nachtnutzung Packstation, [12]: Pkw-Stellplätze von Mitarbeitern, die zur Nachtzeit an- und abfahren, [13]: Fahrstrecke Pkw Nachtnutzung Mitarbeiter.

Abbildung 5: *Lage der maßgeblichen Geräuschquellen.*

5.4 Belieferung des Marktes

Folgende maßgebliche Geräusche finden bei Warenanlieferung im Regelbetrieb statt:

- Fahrgeräusche der Lieferfahrzeuge (An- und Abfahrten)
- Lkw-Rangiergeräusche vor den Ladezonen
- Sonstige Lkw-Geräusche (z.B. Starten, Leerlauf, etc.)
- Geräusche bei Verladetätigkeiten der Paletten/Rollcontainer in der Ladezone
- Geräusche durch Lkw-Kühlaggregate

Die Warenanlieferung findet gemäß Auskunft des Auftraggebers zukünftig werktags im Tagzeitraum zwischen 6:00 und 22:00 Uhr statt. Eine Nachtlieferung ist auszuschließen (siehe auch Kapitel 6). Die folgenden Fahrzeugbewegungen sind pro Tag maximal zu erwarten:

- 3x Lkw > 12 t Nutzlast[1].

Maximal zwei der genannten Lkw werden täglich Kühlwaren anliefern, sodass zusätzlich Geräusche durch Lkw-eigene Kühlaggregate zu berücksichtigen sind. Es wird in der Prognose der schalltechnisch ungünstige Fall berücksichtigt, dass einer der beiden Kühl-Lkw den Markt täglich innerhalb der Ruhezeit zwischen 20:00 und 22:00 Uhr beliefert (Frische-Anlieferung gemäß /20/).

Gemäß vorliegenden Angaben zum geplanten Regelbetrieb /20/ werden täglich bis zu 3 Lkw > 12t pro Lkw maximal 40 Einheiten (Paletten o. Rollcontainer) entladen. Es wird für einen konservativen Ansatz berücksichtigt, dass pro Lkw 30 Paletten sowie zusätzlich 10 Rollcontainer entladen werden, was aus fachlicher Sicht einen sehr hohen Ansatz darstellt.

Des Weiteren sind täglich bis zu 5 Kleintransporter (≤ 7,5 t) zu erwarten, welche in der Regel der Pkw-Klasse zuzuordnen sind und somit keine maßgeblichen Geräusche durch Fahr- und Rangierbewegungen verursachen, wie große Lkw. Eventuelle Geräusche durch zusätzliche Rollcontainer sind in den o. g. hohen Ansätzen bereits berücksichtigt.

[1] Gemäß Angaben des Auftraggebers handelt es sich um 3 Lkw ≥ 7,5 t. Aufgrund der aktualisierten Fassung der Lkw-Studie /13/ werden hier 12 t -Fahrzeuge angenommen.

Fahr- und Rangiergeräusche Lieferfahrzeuge

Die Emissionsdaten für Fahrbewegungen von Lieferfahrzeugen auf dem Betriebsgelände werden dem technischen Bericht zu Ladegeräuschen /13/ entnommen. Hierbei ist für die Vorbeifahrt eines Lkws mit einer Nutzlast von > 12 t ein längen- und stundenbezogener Schallleistungspegel von $L'_{WA,1h}$ = 63 dB(A) pro Meter und Stunde anzusetzen. Rangiergeräusche werden demnach mit einem um 5 dB(A) höheren Schallleistungspegel berücksichtigt als bei normalen Fahrzeugvorbeifahrten.

Die maßgeblichen Schallquellen werden mit den im Folgenden aufgeführten Emissionsansätzen in das Rechenmodell übernommen:

Tabelle 3: *Emissionsdaten Fahr- und Rangiergeräusche Fahrzeuge > 12 t.*

Emissionsdaten		**Fahrzeuge > 12 t (Lkw)**
Art der Geräuschquelle		Linienschallquelle nach DIN ISO 9613-2
Schallleistungspegel, längen- und stundenbezogen in $\frac{dB(A)}{m \cdot h}$	$L_{WA',1h}$	63 bei normaler Fahrt 68 bei Rangieren
Länge Fahrstrecken in m	l	41 bei normaler Fahrt 41 bei Rangieren
Relative Quellhöhe in m	h	1,0
Einwirkzeiten in Stunden	$T_{e,Tag}$	da es sich um stundenbezogene Schallleistungspegel handelt, gilt der Pegel für einen Vorgang pro Stunde
	$T_{e,Ruhezeit}$	
	$T_{e,lt.\ Nachtstunde}$	
Maximale Anzahl der Fahrzeuge pro Tag	n_{Tag}	2
	$n_{Ruhezeit}$	1
	$n_{lt.\ Nachtstunde}$	0

Sonstige Lkw-Geräusche

Zu den sonstigen Lkw-Geräuschen (> 12 t) gehören die Betriebsbremse, Leerlaufgeräusche, Türenschlagen und Motorstart. Diese werden gemäß den Ansätzen des technischen Berichtes zu Ladegeräuschen /13/ mit einer zusammengefassten, stundenbezogenen Schallleistung von $L_{WA,1h}$ = 81,3 dB(A) als Punktschallquelle im Rechenmodell mit den folgenden Emissionsdaten berücksichtigt.

Tabelle 4: *Emissionsdaten sonstige Lkw-Geräusche.*

Emissionsdaten		**Sonst. Lkw-Geräusche (> 12 t)**
Art der Geräuschquelle		Punktschallquelle nach DIN ISO 9613-2
Schallleistungspegel, stundenbezogen in $\frac{dB(A)}{h}$	$L_{WA,1h}$	81,3
Kurzzeitige Geräusch-spitzen in dB(A)	$L_{WA,max}$	Entspannungsgeräusch des Bremsluftsystems 108
Relative Quellhöhe in m	h	1,0
Einwirkzeiten in Stunden	$T_{e,Tag}$	da es sich um stundenbezogene Schallleistungspegel handelt, gilt der Pegel für einen Vorgang pro Stunde
	$T_{e,Ruhezeit}$	
	$T_{e,lt.\ Nachtstunde}$	
Maximale Anzahl der Ereignisse pro Tag	n_{Tag}	2
	$n_{Ruhezeit}$	1
	$n_{lt.\ Nachtstunde}$	0

Lkw-Kühlaggregat

Für den Standbetrieb der Lkw-Kühlaggregate, die sich üblicherweise zwischen Führerhaus und Auflieger befinden, im Bereich der Ladezone wird der Ansatz von L_{WA} = 97 dB(A) gemäß /11/ zugrunde gelegt. Erfahrungsgemäß werden die Kühlaggregate während der Be- und Entladung der Fahrzeuge üblicherweise (gemeinsam mit dem Fahrzeugmotor) abgeschaltet. Im vorliegenden Fall wird jedoch für eine konservative Absicherung der Prognoseergebnisse angenommen, dass die Aggregate je Verladezyklus effektiv 30 Minuten in Betrieb sein können.

Tabelle 5: *Emissionsdaten Lkw-Kühlaggregate.*

Emissionsdaten		**Lkw-Kühlaggregate**
Art der Geräuschquelle		Punktschallquelle nach DIN ISO 9613-2
Schallleistungspegel in dB(A)	L_{WA}	97
Relative Quellhöhe in m	h	3,0
Einwirkzeiten in Stunden	$T_{e,Tag}$	0,5
	$T_{e,Ruhezeit}$	0,5
	$T_{e,lt.\ Nachtstunde}$	0
Maximale Anzahl der Ereignisse pro Tag	n_{Tag}	1
	$n_{Ruhezeit}$	1
	$n_{lt.\ Nachtstunde}$	0

Ladegeräusche Ladezone

Die Be- und Entladung der Lieferfahrzeuge ist an den jeweiligen beschriebenen Ladezonen geplant. Für die rechnerische Prognose werden Emissionsdaten aus dem technischen Bericht zu Ladegeräuschen /13/ in Form von stundenbezogenen Schallleistungspegeln herangezogen. Für die Ladevorgänge werden E-Hubwagen[2] und Rollcontainer[3] zum Einsatz kommen.

Bei allen Lkw wird unter Berücksichtigung der Angaben zum Regelbetrieb /20/ sowie Erfahrungswerten konservativ von einer Entladung von jeweils 15 Paletten mittels Hubwagen und zusätzlich von 5 Rollcontainern ausgegangen. Der im Rechenmodell berücksichtigte Ansatz gemäß /13/ bezieht sich pro Palette bzw. pro Hubwagen auf jeweils eine „Ladeeinheit", also 1 x Einfahrt mit Ladung, und 1 x Ausfahrt ohne Ladung.

Folgende Emissionsdaten werden für die Berechnungen berücksichtigt:

Tabelle 6: *Emissionsdaten Ladevorgänge.*

Emissionsdaten		**Entladung Palette mit Hubwagen**	**Entladung Rollcontainer**
Art der Geräuschquelle		Punktschallquelle nach DIN ISO 9613-2	
Schallleistungspegel, stundenbezogen in $\frac{dB(A)}{h}$	$L_{WA,1h}$	82	74,5
Kurzzeitige Geräuschspitzen in dB(A)	$L_{WA,max}$	Kurzzeitige Pegelspitzen während der Verladung	113,3
Relative Quellhöhe in m	h	1,0	
Einwirkzeiten in Stunden	$T_{e,Tag}$	da es sich um stundenbezogene Schallleistungspegel handelt, gilt der Pegel für einen Vorgang pro Stunde	
	$T_{e,Ruhezeit}$		
	$T_{e,lt.\ Nachtstunde}$		
Maximale Anzahl der Ladeeinheiten pro Tag	n_{Tag}	60	20
	$n_{Ruhezeit}$	30	10
	$n_{lt.\ Nachtstunde}$	0	0

[2] Für die Entladung von Paletten über die fahrzeugeigene Ladebordwand von Lkw werden gemäß der aktuellen Lkw-Ladestudie /13/ *Elektroflurförderfahrzeuge bzw. handgeführte Palettenhubwagen mit Polyurethan-Elastomer-Laufbelag (PU), sog. „Leiselaufrollen" oder „Softrollen"* berücksichtigt. Derartige Flurförderfahrzeuge entsprechen gemäß der o. g. Studie dem Stand der Technik und werden als Standardausführung angesehen. Im Kapitel 6 „Schallschutzmaßnahmen" wird dieser Punkt noch einmal aufgegriffen.

[3] Für die Entladung von Waren auf Rollcontainern über die fahrzeugeigene Ladebordwand von Lkw wurde gemäß der aktuellen Lkw-Ladestudie /13/ festgestellt, dass die Rollcontainer größtenteils mit Hartkunststoffrollen und Kugellagern (Standardrollen) ausgestattet sind und nur vereinzelt mit „Leiselaufrollen" bzw. „Softrollen", weswegen hierbei der erstgenannte, lautere Ansatz mit Standardrollen zum Ansatz gebracht wird.

5.5 Pkw-Parkplatz

Der Parkplatz soll planungsgemäß über insgesamt 81 Pkw-Stellplätze für Kunden und zusätzliche 7 Stellplätze für Personal an der Westfassade des Marktgebäudes) verfügen und wird gemäß den Ansätzen der Bayerischen Parkplatzlärmstudie /11/ im Rechenmodell berücksichtigt. Da im vorliegenden Fall Prognosezahlen für das tägliche Kundenaufkommen vorliegen, können die Pkw-Bewegungen auf der Parkplatzfläche unter Berücksichtigung der Anzahl der Stellplätze sowie der voraussichtlichen Gesamtfläche des Parkplatzes berechnet werden. Hierbei wird die Hauptfläche des Parkplatzes für Kundenverkehr (im Lageplan nummeriert als Stellplätze 1 bis 81) getrennt von den Mitarbeiter-Stellplätzen 82 bis 88 an der westlichen Grundstücksgrenze berücksichtigt.

Die Berechnung für die Hauptparkplatzfläche erfolgt nach dem in der Parkplatzlärmstudie /11/ aufgeführten „zusammengefassten Verfahren". Bei diesem Verfahren werden die Geräuschanteile von Ein- und Ausparkvorgängen mit dem Parkplatzsuchverkehr auf den Fahrgassen zusammengefasst. Hierbei wird berücksichtigt, dass sich der Parkplatzsuchverkehr etwas ausgeprägter gestaltet, da für Kunden ggf. nicht sofort ersichtlich ist, wo sich ein freier Stellplatz befindet. Für die Mitarbeiter-Stellplätze kommt das gleiche Verfahren zur Anwendung, was hierbei als konservativ zu betrachten ist.

Gemäß Angaben des Auftraggebers /20/ wird der Markt täglich während der Öffnungszeit zwischen 7:00 Uhr und 21:00 Uhr von 1200 Kunden besucht, wovon etwa 70% (840 Kunden) mit dem Pkw anfahren. Aufgrund der genannten Kundenanzahl ist rechnerisch von 1.680 Pkw-Bewegungen auf der Haupt-Parkplatzfläche pro Tag auszugehen (1 Anfahrt + 1 Abfahrt = 2 Bewegungen). Zusätzlich werden 28 Pkw-Bewegungen pro Tag für die Mitarbeiter-Stellplätze berücksichtigt (jeweils 4 Bewegungen pro Stellplatz pro Tag).

Die Parkplatzoberfläche wird mit einer Pflasterung mit Fugen ≥ 3mm berücksichtigt. Es wird die Verwendung von „geräuscharmen" Metalleinkaufswagen gemäß /13/ berücksichtigt, was dem Stand der Technik entspricht.

Gemäß Parkplatzlärmstudie wird die flächenbezogene Schallleistung aller Vorgänge auf dem Parkplatz beim zusammengefassten Verfahren wie folgt berechnet:

$$L_W'' = L_{W0} + K_{PA} + K_I + K_D + K_{Str0} + 10 \cdot \lg(B \cdot N) - 10 \cdot \lg(S/1\text{m}^2) \text{ dB(A)}$$

mit

L_{W0}	Ausgangsschallleistungspegel für eine Bewegung/h
K_{PA}	Zuschlag für die Parkplatzart (Tab. 34 in /11/)
K_I	Zuschlag für die Impulshaltigkeit (Tab. 34 in /11/)
K_D	Pegelerhöhung infolge des Durchfahr- und Parksuchverkehrs in dB(A): $K_D = 2{,}5 \cdot \lg(f \cdot B - 9)$ für $f \cdot B > 10$ Stellplätze; $K_D = 0$ für $f \cdot B \leq 10$
K_{Str0}	Zuschlag für unterschiedliche Fahrbahnoberflächen
B	Bezugsgröße (gemäß Tab. 33 in /11/)
f	Stellplatz je Einheit der Bezugsgröße
N	Bewegungshäufigkeit, Bewegungen je Einheit der Bezugsgröße und Stunde
S	Gesamtfläche bzw. Teilfläche des Parkplatzes in m².

Die daraus resultierenden und im Rechenmodell verwendeten Emissionsdaten werden in den folgenden Tabellen dargestellt.

Tabelle 7: *Emissionsdaten Kundenparkplatz.*

Emissionsdaten		Parkplatz	
		Stellplätze 1 bis 81 Kundenparkplatz	**Stellplätze 82 bis 88 Mitarbeiter-Stellplätze**
Parkplatzart		Parkplatz an Einkaufszentren („geräuscharme“ Metalleinkaufswagen auf gepflasterter Oberfläche)	
Anzahl Stellplätze	B	81	7
Gesamtfläche des Parkplatzes in m²	S	2.200	126
Bewegungshäufigkeit pro Stellplatz pro Stunde	N_{Tag}	1,481	0,286
	$N_{Ruhezeit}$	1,481	0,286
	$N_{lt.\ Nachtstunde}$	-	0,429 (3 nächtl. MA-Bewegungen)
Korrekturfaktoren	K_{PA}	3	0
	K_I	4	4
	K_{StrO}	0*	1
Schallleistungspegel in dB(A)	$L_{WA,Tag}$	95,4	71,0
	$L_{WA,Ruhezeit}$	95,4	71,0
	$L_{WA,lt.\ Nachtstunde}$	-	72,8
Einwirkzeiten in Stunden	$T_{e,Tag}$	13	13
	$T_{e,Ruhezeit}$	1	3
	$T_{e,lt.\ Nachtstunde}$	0	1
Kurzzeitige Geräuschspitzen in dB(A)	$L_{WA,max}$	Kofferraumtür schlagen gemäß /12/	95,5
Relative Quellhöhe in m	h		0,5

* Der Zuschlag K_{StrO} entfällt bei Parkplätzen an Einkaufsmärkten mit asphaltierter oder mit Betonsteinen gepflasterter Oberfläche, da die Pegelerhöhung durch klappernde Einkaufswagen pegelbestimmend ist und im Zuschlag K_{PA} für die Parkplatzart bereits berücksichtigt ist (s. Ziffer 8.2.1 in /11/).

5.6 Pkw-Bewegungen im Nachtzeitraum

Aufgrund der i. d. R. über die Öffnungszeiten (7:00 bis 21:00 Uhr) hinausgehenden Betriebszeiten des Marktes von 6:00 bis 22:00 Uhr kann gelegentlich mit An- oder Abfahrten von Mitarbeitern im Nachtzeitraum gerechnet werden. Es wird im vorliegenden Fall mit einer Anfahrt (vor 6:00 Uhr) bzw. Abfahrt (nach 22:00 Uhr) von 3 Pkw auf den Mitarbeiter-Stellplätzen innerhalb der lautesten vollen Nachtstunde gerechnet (in Tabelle 7 bereits berücksichtigt).

Zudem kann es zu möglichen Pkw-Fahrten im Nachtzeitraum an einer Packstation an der Ostfassade des Gebäudes kommen. Es werden konservativ in der lautesten Nachtstunde drei Pkw auf der gekennzeichneten Strecke berücksichtigt. Zudem wird der aus Pkw-Türenschlagen resultierende Spitzenpegel berücksichtigt (vgl. auch Abb. 5, S. 14).

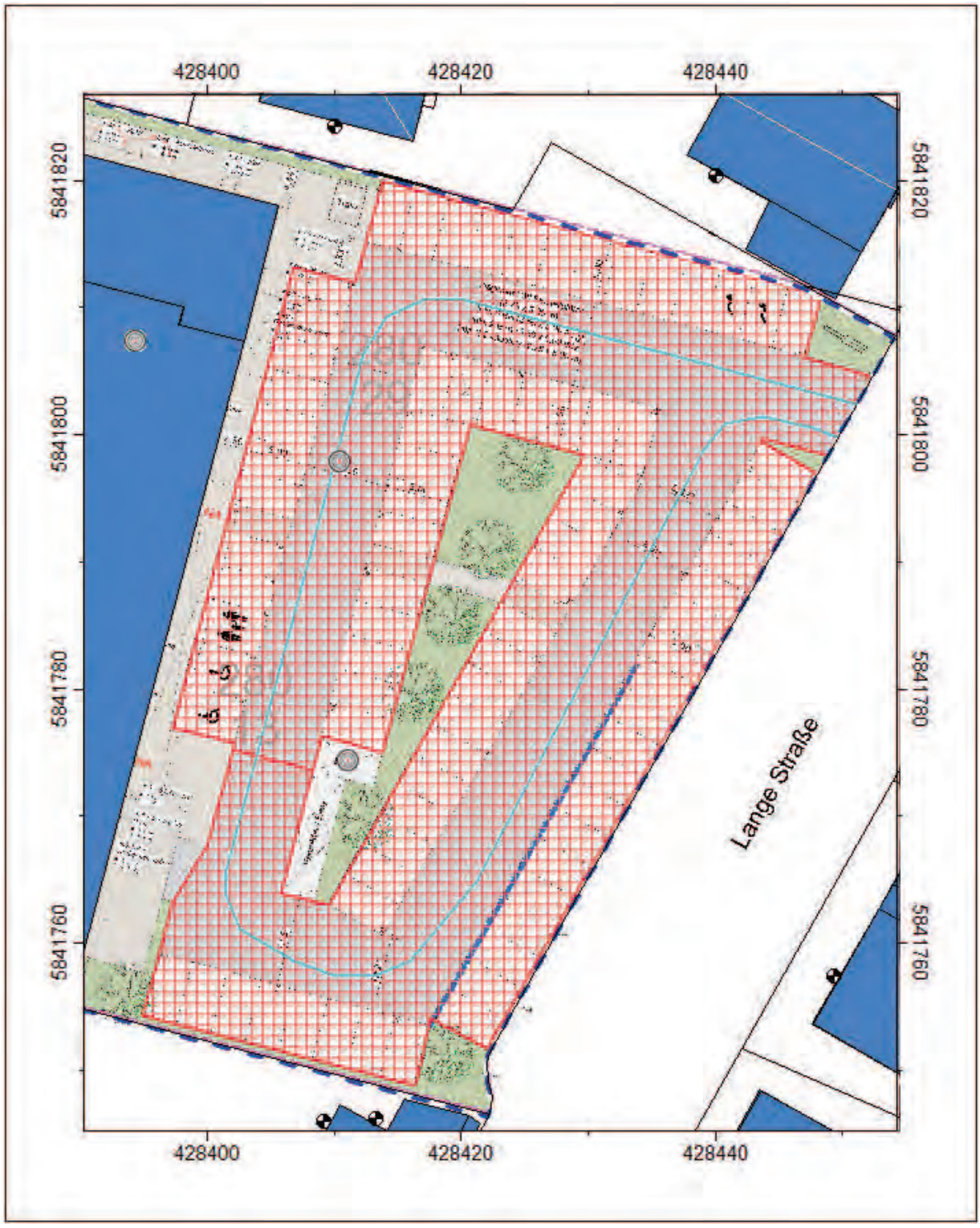


Abbildung 6: *Mögliche Fahrwege (blau) von Kunden der Packstation im Nachtzeitraum.*

5.7 Einkaufswagen-Sammelboxen

Für den Markt ist in unmittelbarer Nähe des Eingangsbereiches eine Einkaufswagen-Sammelbox vorgesehen. Es wird der Ansatz gewählt, dass während der täglichen Markt-Öffnungszeiten pro Stunde 100 Ein- bzw. Ausstapel-Vorgänge stattfinden. Somit ergibt sich für den rechnerischen Ansatz eine Anzahl von 1400 Vorgängen an der EKW-Sammelbox pro Tag (Öffnungszeit 7:00 bis 21:00 Uhr).

Der Emissionsdatenansatz wird dem technischen Bericht zu Ladegeräuschen /13/, Ziffer 5.5, entnommen. Demnach ergibt sich bei einer Ausgangs-Schallleistung von L_{W0} = 65 dB(A) für „geräuscharme“ Metalleinkaufswagen, die aus fachlicher Sicht dem aktuellen Stand der Technik entsprechen, folgender stundenbezogener Emissionsansatz.

Tabelle 8: *Emissionsdaten Einkaufswagen-Sammelboxen.*

Emissionsdaten		**Einkaufswagensammelboxen**
Art der Geräuschquelle		Punktschallquelle nach DIN ISO 9613-2
Anzahl der Sammelboxen		1
Anzahl der Ein- und Ausstapelvorgänge je Box	n pro Stunde	100
Schallleistungspegel, stundenbezogen in $\frac{dB(A)}{h}$	$L_{WA,1h}$	85,0
Kurzzeitige Geräusch-spitzen in dB(A)	$L_{WA,max}$	Einstapeln „geräuscharme“ Metalleinkaufswagen 96
Relative Quellhöhe in m	h	1,0
Einwirkzeiten in Stunden	$T_{e,Tag}$	13
	$T_{e,Ruhezeit}$	1
	$T_{e,lt.\ Nachtstunde}$	0

5.8 Rückkühler/Gaskühler

Gemäß Angaben des Betreibers wird auf dem Dach oberhalb der Kühlräume (Lage s. Abb. 4) ein Gaskühler aufgestellt. Gemäß vom Auftraggeber übermittelten technischen Angaben /18/ ergibt sich eine Schallleistung von L_{WA} = 67 dB(A) für ein Gerät (s. auch Anhang D). Es wird für die Berechnungen ein möglicher permanenter 24-Stunden-Betrieb angenommen.

Tabelle 9: *Emissionsdaten Rückkühler/Gaskühler.*

Emissionsdaten		**Rückkühler/Gaskühler**
Art der Geräuschquelle		Punktschallquelle nach DIN ISO 9613-2
Anzahl		1
Schallleistungspegel in dB(A) (je Gerät)	L_{WA}	67
Relative Quellhöhe in m	h	9,0 (2,0 m über Oberkante Dach)
Einwirkzeiten in Stunden	T_e	24,0

5.9 Wärmepumpen

Gemäß Angaben des Betreibers /21/ wird vor der südlichen Fassade des Marktgebäudes (Lage s. Abb. 5) eine Wärmepumpe aufgestellt. Da die Geräteauswahl derzeit noch nicht finalisiert ist, wird eine Schallleistung von L_{WA} = 75 dB(A) für ein Gerät angesetzt. Dieser Wert ist bei der späteren Gerätewahl mit dem Hersteller abzustimmen. Bei einer Ausführung mehrerer Geräte ist der genannte Wert als Gesamtschalllleistung zu berücksichtigen. Es wird für die Berechnungen ein möglicher permanenter 24-Stunden-Betrieb angenommen.

Tabelle 10: *Emissionsdaten Wärmepumpe.*

Emissionsdaten		Wärmepumpe
Art der Geräuschquelle		Punktschallquelle nach DIN ISO 9613-2
Anzahl		1
Schallleistungspegel in dB(A) (je Gerät)	L_{WA}	75
Relative Quellhöhe in m	h	1,5 m
Einwirkzeiten in Stunden	T_e	24,0

5.10 RLT-Anlage

Gemäß Angaben des Betreibers /21/ wird auf dem Dach des Marktgebäudes (Lage s. Abb. 5) eine RLT-Anlage aufgestellt. Da die Geräteauswahl derzeit noch nicht finalisiert ist, wird eine Schallleistung von L_{WA} = 75 dB(A) angesetzt. Dieser Wert ist bei der späteren Gerätewahl mit dem Hersteller abzustimmen. Es wird für die Berechnungen ein möglicher permanenter 24-Stunden-Betrieb angenommen.

Tabelle 11: *Emissionsdaten RLT-Anlage.*

Emissionsdaten		RLT-Anlage
Art der Geräuschquelle		Punktschallquelle nach DIN ISO 9613-2
Anzahl		1
Schallleistungspegel in dB(A) (je Gerät)	L_{WA}	75
Relative Quellhöhe in m	h	9,0 (2,0 m über Oberkante Dach)
Einwirkzeiten in Stunden	T_e	24,0

5.11 Rechenergebnisse und Beurteilung

Die Prognose der Beurteilungspegel wurde an den maßgeblichen Immissionsorten durchgeführt. Gemäß den Rundungsvorschriften für gerechnete und gemessene Pegelwerte der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) /4/ werden die Beurteilungspegel in vollen dB angegeben. Im Folgenden werden die rechnerisch ermittelten Beurteilungspegel des zukünftigen Betriebs mit den Immissionsrichtwerten nach TA Lärm gegenübergestellt.

Tabelle 12: *Beurteilungspegel durch den zukünftigen Marktbetrieb.*

Immissionsort		Beurteilungspegel L_r in dB(A)		Immissionsrichtwert in dB(A)	
		tags	nachts	tags	nachts
IO 1 Lange Straße 34	1.OG	58	41	60	45
	2.OG	58	41	60	45
IO 2 Lange Straße 31	1.OG	53	37	60	45
	2.OG	54	37	60	45
IO 3 Lange Straße 33	1.OG	54	38	60	45
	2.OG	55	38	60	45
IO 4 Lange Straße 35	1.OG	53	37	60	45
	2.OG	54	38	60	45
IO 5 Lange Straße 40	1. OG West	58	42	60	45
	1. OG Nord	59	42	60	45
IO 6 Wilhelmstraße 11	EG	53	31	55	40
	1. OG	54	32	55	40
IO 7 Wilhelmstraße 13	EG	59	26	55	40
	1. OG	59	27	55	40
IO 8 Wilhelmstraße 15	EG	58	27	55	40
	1. OG	59	33	55	40
IO 9 Wilhelmstraße 17	EG	47	28	60	45
	1. OG	48	31	60	45
IO 10 Wilhelmstraße 16	EG	41	32	60	45
	1. OG	43	38	60	45
IO 11 Lange Straße 34A	EG	56	39	60	45
	1. OG	57	42	60	45

Wie der Tabelle zu entnehmen ist, werden die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten tagsüber um bis zu 4 dB(A) überschritten. Zur Nachtzeit werden die Immissionsrichtwerte eingehalten.

Aufgrund der festgestellten Überschreitungen im Tagzeitraum sind zusätzlich zu den bereits genannten und berücksichtigten organisatorischen Maßnahmen (keine Nachtlieferungen, Verwendung von Geräten zur Entladung, die dem Stand der Technik entsprechen) aktive Schallschutzmaßnahmen auszuführen. Im folgenden Kapitel 6 werden sämtliche erforderlichen Maßnahmen aufgelistet. Aktive Schallschutzmaßnahmen, die ggf. zusätzlich im Bebauungsplan festzusetzen sind, werden unter Kapitel 7 noch einmal gesondert aufgeführt.

6. Schallschutzmaßnahmen

Folgende Schallschutzmaßnahmen sind für eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte zu berücksichtigen:

Aktive Maßnahmen:

- Ausführung einer Lärmschutzwand westlich des Anlieferbereiches mit einer Länge von 28,0 m und einer Höhe von 3,0 m über Straßenniveau. Die Lärmschutzwand muss eine lücken- und fugenfreie Ausführung und eine flächenbezogene Masse von ≥ 20 kg/m² aufweisen. Die Lage ist den folgenden Abbildungen zu entnehmen.

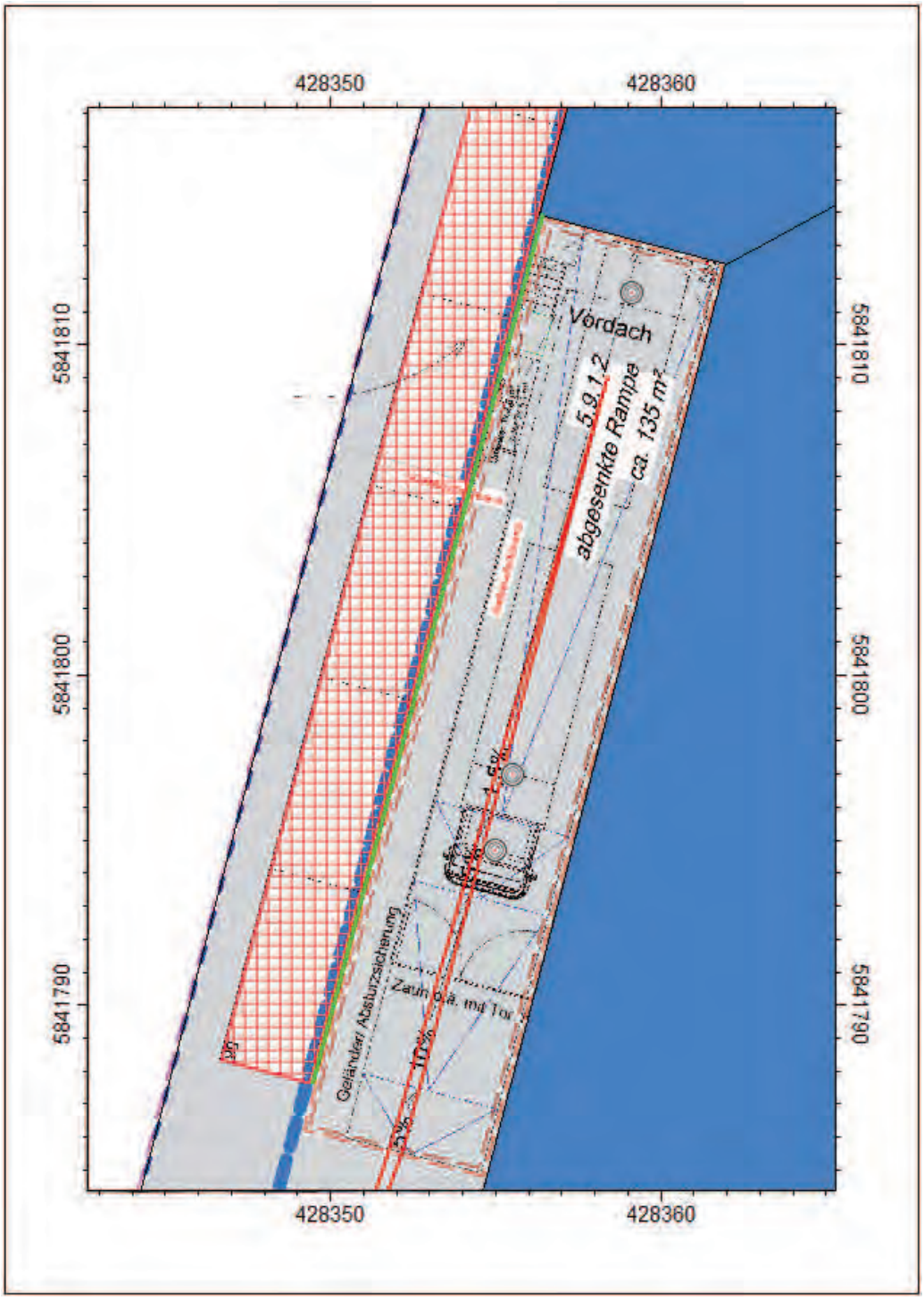


Abbildung 7: *Kennzeichnung der Lärmschutzwand am Anlieferbereich im Lageplan.*

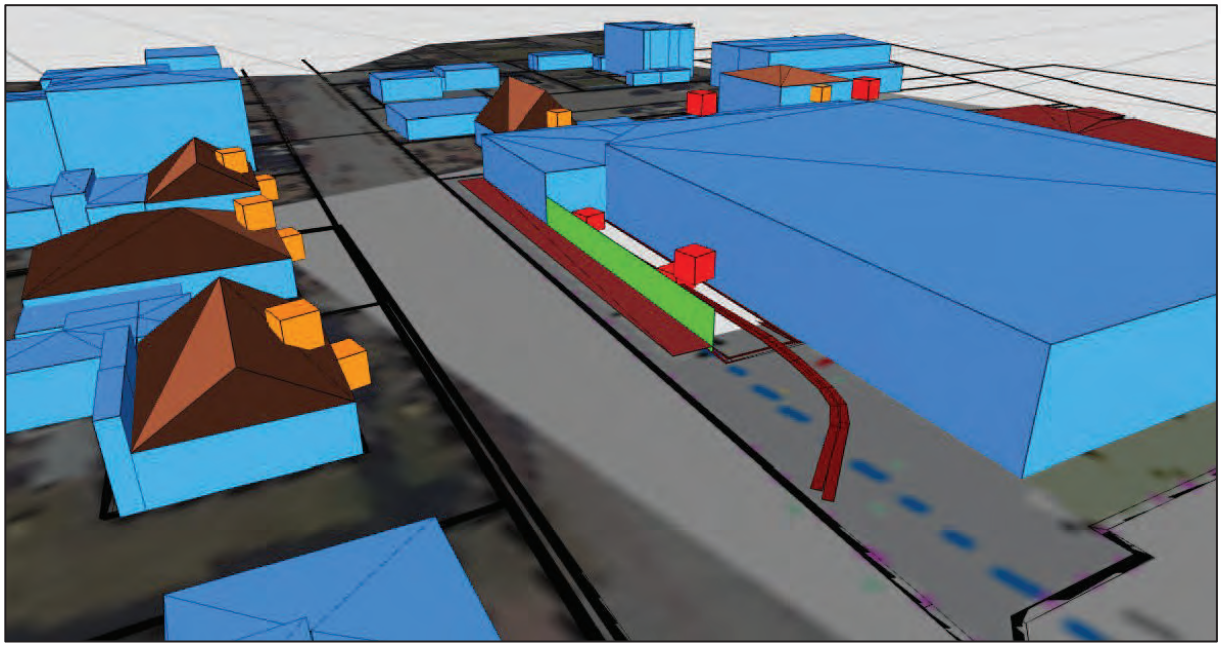


Abbildung 8: *3D-Ansicht der möglichen Lärmschutzwand am Anlieferbereich.*

Organisatorische Maßnahmen:

- Warenanlieferungen sind im Nachtzeitraum zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr für den geplanten Markt unzulässig.
- Für die Ladevorgänge ist darauf zu achten, dass bei Verladegeräten der Stand der Technik beachtet wird und demnach z. B. Elektroflurförderfahrzeuge bzw. handgeführte Palettenhubwagen mit Polyurethan-Elastomer-Laufbelag (PU), sog. „Leiselaufrollen“ oder „Softrollen“ ausgestattet sind. Lieferanten von externen Dienstleistern sind bei nicht-Einhaltung auf diese Situation hinzuweisen.
- Für die berücksichtigte RLT-Anlage sowie für die Wärmepumpe Ausführungsmerkmale zu berücksichtigen:
    - Wärmepumpe (1 Gerät): Das geplante Gerät ist mit einer Schallleistung von ≤ 75 dB(A) zu berücksichtigen. Im Falle einer Ausführung mehrerer Geräte ist der Wert als Gesamtschallleistung zu berücksichtigen und die Situation neu zu beurteilen. Dies ist bei der Gerätewahl mit dem Hersteller abzustimmen.
    - RLT-Anlage (1 Gerät): Das geplante Gerät ist mit einer Schallleistung von ≤ 75 dB(A) zu berücksichtigen. Dies ist bei der Gerätewahl mit dem Hersteller abzustimmen.

Rechenergebnisse unter Berücksichtigung der Schallschutzmaßnahmen

Tabelle 13: *Beurteilungspegel unter Berücksichtigung der Lärmschutzmaßnahmen.*

Immissionsort		Beurteilungspegel L_r in dB(A)		Immissionsrichtwert in dB(A)	
		tags	nachts	tags	nachts
IO 1 Lange Straße 34	1.OG	58	41	60	45
	2.OG	58	41	60	45
IO 2 Lange Straße 31	1.OG	53	37	60	45
	2.OG	54	37	60	45
IO 3 Lange Straße 33	1.OG	54	38	60	45
	2.OG	55	38	60	45
IO 4 Lange Straße 35	1.OG	53	37	60	45
	2.OG	54	38	60	45
IO 5 Lange Straße 40	1. OG West	58	42	60	45
	1. OG Nord	59	42	60	45
IO 6 Wilhelmstraße 11	EG	50	31	55	40
	1. OG	51	32	55	40
IO 7 Wilhelmstraße 13	EG	51	26	55	40
	1. OG	52	27	55	40
IO 8 Wilhelmstraße 15	EG	51	27	55	40
	1. OG	52	33	55	40
IO 9 Wilhelmstraße 17	EG	45	28	60	45
	1. OG	47	31	60	45
IO 10 Wilhelmstraße 16	EG	41	32	60	45
	1. OG	43	38	60	45
IO 11 Lange Straße 34A	EG	56	39	60	45
	1. OG	57	42	60	45

Wie der Tabelle zu entnehmen ist, werden die Immissionsrichtwerte unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen an allen maßgeblichen Immissionsorten tagsüber und nachts eingehalten.

Die Teilbeurteilungspegel zu den in Tabelle 13 aufgeführten Ergebnissen sind dem Anhang A zu entnehmen.

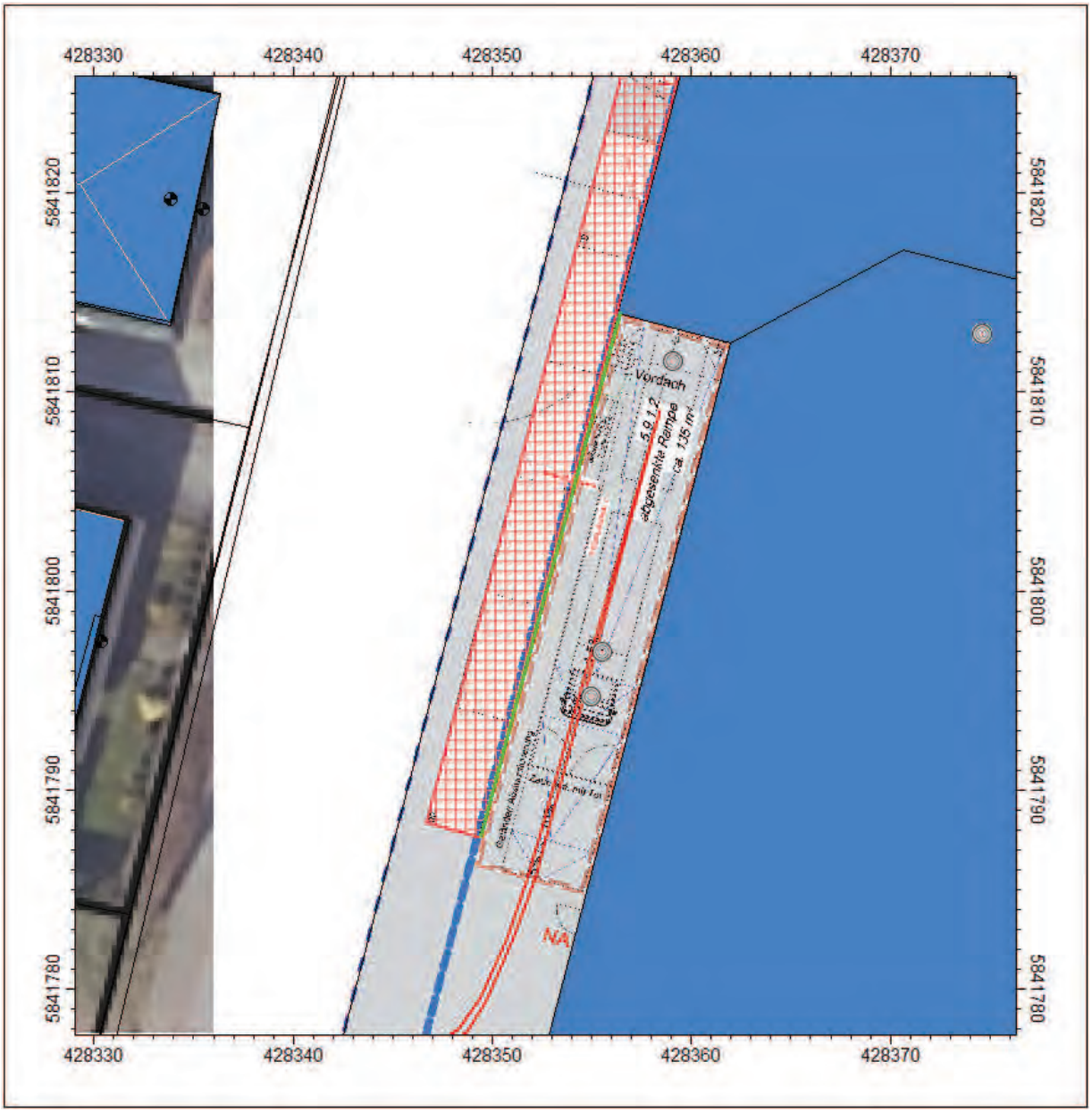
Im Hinblick auf Spitzenpegel erzeugende Geräuschereignisse sind gemäß der Ergebnisauflistung in Anhang B keine Konflikte zu erwarten.

Die Untersuchung kommt daher zu dem Ergebnis, dass die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens unter Berücksichtigung der unter Kapitel 6 aufgeführten Schallschutzmaßnahmen aus fachlicher Sicht gegeben ist.

7. Vorschläge für textliche Festsetzungen

Folgende Festsetzungen sind sinngemäß in die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan aufzunehmen:

- Ausführung einer Lärmschutzwand westlich des Anlieferbereiches mit einer Länge von 28,0 m und einer Höhe von 3,0 m über Straßenniveau. Die Lärmschutzwand muss eine lücken- und fugenfreie Ausführung und eine flächenbezogene Masse von ≥ 20 kg/m² aufweisen. Gemäß Abschnitt 2.1, Absatz 2, der ZTV Lsw 22 /22/ müssen Fugenabdichtungen der Wand sowie deren Anschlüsse an ggf. andere Bauteile dauerhaft dämmende Eigenschaften besitzen. Gemäß Abschnitt 2.4, Absatz 1, dürfen Lärmschutzwände keine durchgehenden Risse, Löcher, Schlitze oder offene Fugen aufweisen. Wandsockel müssen schalldicht nach allen Seiten angeschlossen werden. Die konstante Höhe *z* ist in der senkrechten Ebene mit 3,0 m auszuführen.



- Weiterführende Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sind im Zuge der Ausführungsplanung auf der Genehmigungsebene zu detaillieren und festzulegen. Hierzu gehören z. B. die unter Kapitel 6 aufgeführten organisatorischen Schallschutzmaßnahmen. Derartige Maßnahmen lassen sich i. d. R. jedoch nicht durch textliche Festsetzungen innerhalb eines Bebauungsplans abbilden. Die weiterführende Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sind demzufolge im Zuge der Ausführungsplanung und den entsprechenden Antragsverfahren auf der Genehmigungsebene zu detaillieren und festzulegen.

Hinweis: Solange sich noch Änderungen an der Planung des Vorhabens und an den betrieblichen Abläufen ergeben können, ist eine voreilige bindende Festsetzung einer aktiven Schallschutzmaßnahme sorgfältig zu prüfen.

8. Qualität der Prognose

Die Emissionsansätze für die betrieblichen Vorgänge auf dem Marktgelände wurden anerkannter Fachliteratur und Angaben durch den Auftraggeber entnommen. Zudem erfolgt die Schallausbreitungsberechnung nach den Vorgaben der DIN ISO 9613-2 /10/ unter Berücksichtigung der Meteorologiedämpfung. Die meteorologische Korrektur wird einem Wert von C_{Met} = 0 dB zum Ansatz gebracht, wodurch konservativ von Mitwindbedingungen in alle Ausbreitungsrichtungen ausgegangen wird. Insgesamt ist im vorliegenden Fall von einer sehr konservativen Betrachtungsweise des zukünftigen Marktbetriebes auszugehen, was sich insbesondere auf die Annahmen zum Fahrzeugverkehr auf dem Gelände bezieht, sodass sich das Prognoseergebnis im oberen Vertrauensbereich befindet.

9. Zusammenfassung

Im vorliegenden Prognose-Gutachten wird die immissionsschutzrechtliche Umsetzbarkeit des Neubaus des Edeka-Marktes an der *Langen Straße 38* in der Gemeinde Essen (Oldb.) im Zuge eines geplanten Bauleitplanverfahrens nachgewiesen.

In Kapitel 5 wurden die aus dem zukünftigen Betrieb der zu genehmigenden Anlage resultierenden Beurteilungspegel nach den Vorgaben der TA Lärm rechnerisch ermittelt. Der Vergleich mit den Immissionsrichtwerten an maßgeblich betroffener Wohnnutzung in der Umgebung der Anlage zeigt, dass die Richtwerte im späteren Regelbetrieb des Vorhabens im Tag- und Nachtzeitraum unter Berücksichtigung der unter Kapitel 6 aufgeführten Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden können.

Die Teilbeurteilungspegel aller maßgeblichen Geräuschquellen an den jeweiligen Immissionsorten sind Anhang A entnehmbar. Die entsprechenden Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen werden ebenfalls eingehalten, was den Berechnungsergebnissen in Anhang B zu entnehmen ist. In Anhang C ist eine Darstellung der Immissionsraster exemplarisch für das 1. OG abgebildet.

Die immissionsschutzrechtliche Zulässigkeit der untersuchten Bauleitplanung ist unter Berücksichtigung der Hinweise zu Schallschutzmaßnahmen gemäß Kapitel 6 aus gutachterlicher Sicht gegeben.

Die in diesem Gutachten aufgeführten Emissionsdaten resultieren aus Angaben durch den Auftraggeber sowie auf der Grundlage anerkannter Fachliteratur zum Thema Immissionsschutz. Im Falle einer Abweichung der Daten, Planänderungen (z. B. bei der Planung technischer Anlagen) o. ä. können zusätzliche Berechnungsschritte und die Änderung der Dokumentation erforderlich werden.

Anhang A: Teil-Beurteilungspegel

Mittlere Liste »		**IP_0007 | 2026-07-10 15:11**					
Immissionsberechnung		**Beurteilung nach TA Lärm (2017)**					
IPkt001 »	**IO 1 1.OG**	**Zusatzbelastung**			**Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"**		
		x = 428440,10 m		y = 5841820,37 m		z = 4,80 m	
		Werktag (6h-22h)		Sonntag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB
PRKL001 »	Parkplatz	57,5	57,5				
EZQi003 »	Einkaufswagensammelbox	40,6	57,6				
EZQi008 »	RLT-Anlage	33,2	57,6	33,2	33,2	33,2	33,2
EZQi004 »	Gaskühler mit integr. WP-Verdampfer	22,1	57,6	22,1	33,5	22,1	33,5
EZQi005 »	Ladevorgänge Paletten	22,0	57,6		33,5		33,5
EZQi002 »	Kühlaggregat	19,1	57,6		33,5		33,5
EZQi006 »	Ladevorgänge Rolllcontainer	9,7	57,6		33,5		33,5
EZQi007 »	Wärmepumpe	8,3	57,6	8,3	33,5	8,3	33,5
LIQi004 »	Lkw-Rangieren	7,9	57,6		33,5		33,5
EZQi001 »	sonst. Lkw-Geräusche	6,0	57,6		33,5		33,5
LIQi005 »	Lkw-Abfahrt	2,9	57,6		33,5		33,5
PRKL002 »	Parkplatzstreifen west (Mitarbeiter)	2,3	57,6		33,5		33,5
SR19001 »	nächtliche Pkw-Bewegungen Packstation		57,6		33,5	40,1	41,0
EZQi009 »	Spitzenpegel Pkw nachts		57,6		33,5	-39,3	41,0
n=14	Summe		**57,6**		**33,5**		**41,0**

IPkt016 »	**IO 1 2.OG**	**Zusatzbelastung**			**Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"**		
		x = 428440,10 m		y = 5841820,37 m		z = 7,60 m	
		Werktag (6h-22h)		Sonntag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB
PRKL001 »	Parkplatz	57,4	57,4				
EZQi003 »	Einkaufswagensammelbox	41,6	57,5				
EZQi008 »	RLT-Anlage	33,1	57,6	33,1	33,1	33,1	33,1
EZQi005 »	Ladevorgänge Paletten	25,2	57,6		33,1		33,1
EZQi002 »	Kühlaggregat	24,3	57,6		33,1		33,1
EZQi004 »	Gaskühler mit integr. WP-Verdampfer	22,4	57,6	22,4	33,5	22,4	33,5
EZQi006 »	Ladevorgänge Rolllcontainer	12,9	57,6		33,5		33,5
LIQi004 »	Lkw-Rangieren	12,9	57,6		33,5		33,5
EZQi001 »	sonst. Lkw-Geräusche	11,0	57,6		33,5		33,5
EZQi007 »	Wärmepumpe	10,9	57,6	10,9	33,5	10,9	33,5
LIQi005 »	Lkw-Abfahrt	7,8	57,6		33,5		33,5
PRKL002 »	Parkplatzstreifen west (Mitarbeiter)	4,7	57,6		33,5		33,5
SR19001 »	nächtliche Pkw-Bewegungen Packstation		57,6		33,5	40,3	41,1
EZQi009 »	Spitzenpegel Pkw nachts		57,6		33,5	-38,4	41,1
n=14	Summe		**57,6**		**33,5**		**41,1**

IPkt002 »	IO 2 1.OG	Zusatzbelastung		Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"			
		x = 428467,52 m		y = 5841786,39 m		z = 4,80 m	
		Werktag (6h-22h)		Sonntag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB
PRKL001 »	Parkplatz	52,8	52,8				
EZQi003 »	Einkaufswagensammelbox	39,5	53,0				
EZQi008 »	RLT-Anlage	28,1	53,0	28,1	28,1	28,1	28,1
EZQi005 »	Ladevorgänge Paletten	19,9	53,0		28,1		28,1
EZQi002 »	Kühlaggregat	16,9	53,0		28,1		28,1
EZQi004 »	Gaskühler mit integr. WP-Verdampfer	14,9	53,0	14,9	28,3	14,9	28,3
EZQi007 »	Wärmepumpe	13,6	53,0	13,6	28,5	13,6	28,5
EZQi006 »	Ladevorgänge Rolllcontainer	7,6	53,0		28,5		28,5
LIQi004 »	Lkw-Rangieren	5,6	53,0		28,5		28,5
EZQi001 »	sonst. Lkw-Geräusche	3,7	53,0		28,5		28,5
LIQi005 »	Lkw-Abfahrt	0,5	53,0		28,5		28,5
PRKL002 »	Parkplatzstreifen west (Mitarbeiter)	-2,0	53,0		28,5		28,5
SR19001 »	nächtliche Pkw-Bewegungen Packstation		53,0		28,5	36,2	36,8
EZQi009 »	Spitzenpegel Pkw nachts		53,0		28,5	-44,6	36,8
n=14	Summe		**53,0**		**28,5**		**36,8**

IPkt017 »	IO 2 2.OG	Zusatzbelastung		Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"			
		x = 428467,52 m		y = 5841786,39 m		z = 7,60 m	
		Werktag (6h-22h)		Sonntag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB
PRKL001 »	Parkplatz	53,5	53,5				
EZQi003 »	Einkaufswagensammelbox	40,5	53,7				
EZQi008 »	RLT-Anlage	28,9	53,7	28,9	28,9	28,9	28,9
EZQi005 »	Ladevorgänge Paletten	24,4	53,7		28,9		28,9
EZQi002 »	Kühlaggregat	21,7	53,7		28,9		28,9
EZQi004 »	Gaskühler mit integr. WP-Verdampfer	17,7	53,7	17,7	29,2	17,7	29,2
EZQi007 »	Wärmepumpe	14,6	53,7	14,6	29,4	14,6	29,4
EZQi006 »	Ladevorgänge Rolllcontainer	12,1	53,7		29,4		29,4
LIQi004 »	Lkw-Rangieren	10,4	53,7		29,4		29,4
EZQi001 »	sonst. Lkw-Geräusche	8,5	53,7		29,4		29,4
LIQi005 »	Lkw-Abfahrt	5,3	53,7		29,4		29,4
PRKL002 »	Parkplatzstreifen west (Mitarbeiter)	0,0	53,7		29,4		29,4
SR19001 »	nächtliche Pkw-Bewegungen Packstation		53,7		29,4	36,7	37,4
EZQi009 »	Spitzenpegel Pkw nachts		53,7		29,4	-43,7	37,4
n=14	Summe		**53,7**		**29,4**		**37,4**

IPkt003 »	IO 3 1.OG	Zusatzbelastung		Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"			
		x = 428449,39 m		y = 5841757,25 m		z = 4,80 m	
		Werktag (6h-22h)		Sonntag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB
PRKL001 »	Parkplatz	54,0	54,0				
EZQi003 »	Einkaufswagensammelbox	43,0	54,3				
EZQi008 »	RLT-Anlage	28,4	54,3	28,4	28,4	28,4	28,4
EZQi007 »	Wärmepumpe	27,8	54,3	27,8	31,1	27,8	31,1
EZQi005 »	Ladevorgänge Paletten	20,0	54,3		31,1		31,1
EZQi002 »	Kühlaggregat	17,7	54,4		31,1		31,1
EZQi004 »	Gaskühler mit integr. WP-Verdampfer	15,0	54,4	15,0	31,2	15,0	31,2
EZQi006 »	Ladevorgänge Rolllcontainer	7,7	54,4		31,2		31,2
LIQi004 »	Lkw-Rangieren	6,6	54,4		31,2		31,2
EZQi001 »	sonst. Lkw-Geräusche	4,5	54,4		31,2		31,2
LIQi005 »	Lkw-Abfahrt	1,5	54,4		31,2		31,2
PRKL002 »	Parkplatzstreifen west (Mitarbeiter)	-1,7	54,4		31,2		31,2
SR19001 »	nächtliche Pkw-Bewegungen Packstation		54,4		31,2	36,7	37,8
EZQi009 »	Spitzenpegel Pkw nachts		54,4		31,2	-44,2	37,8
n=14	Summe		**54,4**		**31,2**		**37,8**

IPkt014 »	IO 3 2.OG	Zusatzbelastung		Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"			
		x = 428449,39 m		y = 5841757,25 m		z = 7,60 m	
		Werktag (6h-22h)		Sonntag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB
PRKL001 »	Parkplatz	54,6	54,6				
EZQi003 »	Einkaufswagensammelbox	44,4	55,0				
EZQi008 »	RLT-Anlage	29,2	55,0	29,2	29,2	29,2	29,2
EZQi007 »	Wärmepumpe	28,6	55,0	28,6	31,9	28,6	31,9
EZQi005 »	Ladevorgänge Paletten	24,8	55,0		31,9		31,9
EZQi002 »	Kühlaggregat	22,6	55,0		31,9		31,9
EZQi004 »	Gaskühler mit integr. WP-Verdampfer	18,2	55,0	18,2	32,1	18,2	32,1
EZQi006 »	Ladevorgänge Rolllcontainer	12,5	55,0		32,1		32,1
LIQi004 »	Lkw-Rangieren	11,3	55,0		32,1		32,1
EZQi001 »	sonst. Lkw-Geräusche	9,4	55,0		32,1		32,1
LIQi005 »	Lkw-Abfahrt	6,2	55,0		32,1		32,1
PRKL002 »	Parkplatzstreifen west (Mitarbeiter)	-0,3	55,0		32,1		32,1
SR19001 »	nächtliche Pkw-Bewegungen Packstation		55,0		32,1	37,2	38,4
EZQi009 »	Spitzenpegel Pkw nachts		55,0		32,1	-43,2	38,4
n=14	Summe		**55,0**		**32,1**		**38,4**

IPkt004 »	IO 4 1.OG	Zusatzbelastung		Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"			
		x = 428439,88 m		y = 5841742,31 m		z = 4,80 m	
		Werktag (6h-22h)		Sonntag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB
PRKL001 »	Parkplatz	53,1	53,1				
EZQi003 »	Einkaufswagensammelbox	42,8	53,5				
EZQi007 »	Wärmepumpe	29,1	53,5	29,1	29,1	29,1	29,1
EZQi008 »	RLT-Anlage	27,6	53,5	27,6	31,4	27,6	31,4
EZQi005 »	Ladevorgänge Paletten	20,1	53,5		31,4		31,4
EZQi002 »	Kühlaggregat	18,1	53,5		31,4		31,4
EZQi004 »	Gaskühler mit integr. WP-Verdampfer	14,6	53,5	14,6	31,5	14,6	31,5
LIQi004 »	Lkw-Rangieren	8,7	53,5		31,5		31,5
EZQi006 »	Ladevorgänge Rolllcontainer	7,8	53,5		31,5		31,5
EZQi001 »	sonst. Lkw-Geräusche	4,9	53,5		31,5		31,5
LIQi005 »	Lkw-Abfahrt	3,0	53,5		31,5		31,5
PRKL002 »	Parkplatzstreifen west (Mitarbeiter)	-1,5	53,5		31,5		31,5
SR19001 »	nächtliche Pkw-Bewegungen Packstation		53,5		31,5	35,6	37,0
EZQi009 »	Spitzenpegel Pkw nachts		53,5		31,5	-45,2	37,0
n=14	Summe		**53,5**		**31,5**		**37,0**

IPkt015 »	IO 4 2.OG	Zusatzbelastung		Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"			
		x = 428439,88 m		y = 5841742,31 m		z = 7,60 m	
		Werktag (6h-22h)		Sonntag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB
PRKL001 »	Parkplatz	53,7	53,7				
EZQi003 »	Einkaufswagensammelbox	44,1	54,1				
EZQi007 »	Wärmepumpe	30,0	54,2	30,0	30,0	30,0	30,0
EZQi008 »	RLT-Anlage	28,3	54,2	28,3	32,3	28,3	32,3
EZQi005 »	Ladevorgänge Paletten	24,9	54,2		32,3		32,3
EZQi002 »	Kühlaggregat	22,9	54,2		32,3		32,3
EZQi004 »	Gaskühler mit integr. WP-Verdampfer	17,4	54,2	17,4	32,4	17,4	32,4
EZQi006 »	Ladevorgänge Rolllcontainer	12,6	54,2		32,4		32,4
LIQi004 »	Lkw-Rangieren	12,3	54,2		32,4		32,4
EZQi001 »	sonst. Lkw-Geräusche	9,7	54,2		32,4		32,4
LIQi005 »	Lkw-Abfahrt	7,0	54,2		32,4		32,4
PRKL002 »	Parkplatzstreifen west (Mitarbeiter)	-0,1	54,2		32,4		32,4
SR19001 »	nächtliche Pkw-Bewegungen Packstation		54,2		32,4	36,4	37,8
EZQi009 »	Spitzenpegel Pkw nachts		54,2		32,4	-44,4	37,8
n=14	Summe		**54,2**		**32,4**		**37,8**

IPkt005 »	IO 5 1.OG west	Zusatzbelastung		Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"			
		x = 428409,25 m		y = 5841745,92 m		z = 4,80 m	
		Werktag (6h-22h)		Sonntag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB
PRKL001 »	Parkplatz	57,8	57,8				
EZQi003 »	Einkaufswagensammelbox	47,9	58,2				
EZQi007 »	Wärmepumpe	37,7	58,3	37,7	37,7	37,7	37,7
EZQi008 »	RLT-Anlage	27,4	58,3	27,4	38,0	27,4	38,0
EZQi005 »	Ladevorgänge Paletten	23,5	58,3		38,0		38,0
EZQi002 »	Kühlaggregat	20,7	58,3		38,0		38,0
EZQi004 »	Gaskühler mit integr. WP-Verdampfer	16,4	58,3	16,4	38,1	16,4	38,1
LIQi004 »	Lkw-Rangieren	12,1	58,3		38,1		38,1
EZQi006 »	Ladevorgänge Rolllcontainer	11,2	58,3		38,1		38,1
EZQi001 »	sonst. Lkw-Geräusche	7,7	58,3		38,1		38,1
LIQi005 »	Lkw-Abfahrt	6,6	58,3		38,1		38,1
PRKL002 »	Parkplatzstreifen west (Mitarbeiter)	1,0	58,3		38,1		38,1
SR19001 »	nächtliche Pkw-Bewegungen Packstation		58,3		38,1	40,2	42,3
EZQi009 »	Spitzenpegel Pkw nachts		58,3		38,1	-44,7	42,3
n=14	Summe		**58,3**		**38,1**		**42,3**

IPkt019 »	IO 5 1.OG nord	Zusatzbelastung		Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"			
		x = 428413,34 m		y = 5841746,04 m		z = 4,80 m	
		Werktag (6h-22h)		Sonntag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB
PRKL001 »	Parkplatz	58,3	58,3				
EZQi003 »	Einkaufswagensammelbox	47,8	58,7				
EZQi007 »	Wärmepumpe	36,6	58,7	36,6	36,6	36,6	36,6
EZQi008 »	RLT-Anlage	28,1	58,7	28,1	37,2	28,1	37,2
EZQi005 »	Ladevorgänge Paletten	23,2	58,7		37,2		37,2
EZQi002 »	Kühlaggregat	20,4	58,7		37,2		37,2
EZQi004 »	Gaskühler mit integr. WP-Verdampfer	16,3	58,7	16,3	37,2	16,3	37,2
EZQi006 »	Ladevorgänge Rolllcontainer	10,9	58,7		37,2		37,2
LIQi004 »	Lkw-Rangieren	10,3	58,7		37,2		37,2
EZQi001 »	sonst. Lkw-Geräusche	7,3	58,7		37,2		37,2
LIQi005 »	Lkw-Abfahrt	5,4	58,7		37,2		37,2
PRKL002 »	Parkplatzstreifen west (Mitarbeiter)	0,7	58,7		37,2		37,2
SR19001 »	nächtliche Pkw-Bewegungen Packstation		58,7		37,2	40,2	42,0
EZQi009 »	Spitzenpegel Pkw nachts		58,7		37,2	-42,9	42,0
n=14	Summe		**58,7**		**37,2**		**42,0**

IPkt007 »	IO 6 EG	Zusatzbelastung		Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"			
		x = 428323,32 m		y = 5841769,63 m		z = 2,00 m	
		Werktag (6h-22h)		Sonntag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB
EZQi002 »	Kühlaggregat	47,3	47,3				
EZQi005 »	Ladevorgänge Paletten	43,4	48,8				
LIQi004 »	Lkw-Rangieren	40,5	49,4				
LIQi005 »	Lkw-Abfahrt	35,2	49,6				
PRKL001 »	Parkplatz	34,0	49,7				
EZQi007 »	Wärmepumpe	32,5	49,8	34,1	34,1	30,5	30,5
EZQi006 »	Ladevorgänge Rolllcontainer	31,1	49,8		34,1		30,5
EZQi001 »	sonst. Lkw-Geräusche	28,2	49,9		34,1		30,5
PRKL002 »	Parkplatzstreifen west (Mitarbeiter)	28,2	49,9		34,1		30,5
EZQi008 »	RLT-Anlage	24,0	49,9	25,7	34,7	22,0	31,1
EZQi004 »	Gaskühler mit integr. WP-Verdampfer	19,4	49,9	21,1	34,9	17,5	31,3
EZQi003 »	Einkaufswagensammelbox	18,4	49,9		34,9		31,3
SR19001 »	nächtliche Pkw-Bewegungen Packstation		49,9		34,9	10,5	31,3
EZQi009 »	Spitzenpegel Pkw nachts		49,9		34,9	-68,8	31,3
n=14	Summe		**49,9**		**34,9**		**31,3**

IPkt022 »	IO 6 1.OG	Zusatzbelastung		Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"			
		x = 428321,70 m		y = 5841770,08 m		z = 4,80 m	
		Werktag (6h-22h)		Sonntag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB
EZQi002 »	Kühlaggregat	48,0	48,0				
EZQi005 »	Ladevorgänge Paletten	44,7	49,6				
LIQi004 »	Lkw-Rangieren	41,3	50,2				
LIQi005 »	Lkw-Abfahrt	36,1	50,4				
PRKL001 »	Parkplatz	35,0	50,5				
EZQi007 »	Wärmepumpe	33,1	50,6	34,8	34,8	31,2	31,2
EZQi006 »	Ladevorgänge Rolllcontainer	32,4	50,7		34,8		31,2
EZQi001 »	sonst. Lkw-Geräusche	29,6	50,7		34,8		31,2
PRKL002 »	Parkplatzstreifen west (Mitarbeiter)	29,5	50,7		34,8		31,2
EZQi008 »	RLT-Anlage	25,7	50,8	27,4	35,5	23,8	31,9
EZQi004 »	Gaskühler mit integr. WP-Verdampfer	20,2	50,8	21,9	35,7	18,2	32,1
EZQi003 »	Einkaufswagensammelbox	19,6	50,8		35,7		32,1
SR19001 »	nächtliche Pkw-Bewegungen Packstation		50,8		35,7	12,5	32,1
EZQi009 »	Spitzenpegel Pkw nachts		50,8		35,7	-68,0	32,1
n=14	Summe		**50,8**		**35,7**		**32,1**

IPkt008 »	IO 7 EG	Zusatzbelastung		Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"			
		x = 428330,40 m		y = 5841797,40 m		z = 2,00 m	
		Werktag (6h-22h)		Sonntag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB
EZQi002 »	Kühlaggregat	48,6	48,6				
EZQi005 »	Ladevorgänge Paletten	46,1	50,5				
LIQi004 »	Lkw-Rangieren	40,0	50,9				
PRKL002 »	Parkplatzstreifen west (Mitarbeiter)	36,0	51,1				
LIQi005 »	Lkw-Abfahrt	34,9	51,2				
EZQi006 »	Ladevorgänge Rolllcontainer	33,8	51,2				
EZQi001 »	sonst. Lkw-Geräusche	30,1	51,3				
PRKL001 »	Parkplatz	27,8	51,3				
EZQi008 »	RLT-Anlage	25,3	51,3	27,0	27,0	23,4	23,4
EZQi004 »	Gaskühler mit integr. WP-Verdampfer	22,5	51,3	24,2	28,8	20,5	25,2
EZQi003 »	Einkaufswagensammelbox	17,8	51,3		28,8		25,2
EZQi007 »	Wärmepumpe	13,1	51,3	14,8	29,0	11,2	25,4
SR19001 »	nächtliche Pkw-Bewegungen Packstation		51,3		29,0	10,5	25,5
EZQi009 »	Spitzenpegel Pkw nachts		51,3		29,0	-68,3	25,5
n=14	Summe		**51,3**		**29,0**		**25,5**

IPkt020 »	IO 7 1.OG	Zusatzbelastung		Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"			
		x = 428328,42 m		y = 5841797,86 m		z = 4,80 m	
		Werktag (6h-22h)		Sonntag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB
EZQi002 »	Kühlaggregat	49,3	49,3				
EZQi005 »	Ladevorgänge Paletten	47,4	51,4				
LIQi004 »	Lkw-Rangieren	41,1	51,8				
PRKL002 »	Parkplatzstreifen west (Mitarbeiter)	36,5	51,9				
LIQi005 »	Lkw-Abfahrt	35,9	52,1				
EZQi006 »	Ladevorgänge Rolllcontainer	35,1	52,1				
EZQi001 »	sonst. Lkw-Geräusche	31,4	52,2				
PRKL001 »	Parkplatz	29,6	52,2				
EZQi008 »	RLT-Anlage	27,5	52,2	29,2	29,2	25,5	25,5
EZQi004 »	Gaskühler mit integr. WP-Verdampfer	23,5	52,2	25,2	30,6	21,6	27,0
EZQi003 »	Einkaufswagensammelbox	19,1	52,2		30,6		27,0
EZQi007 »	Wärmepumpe	15,0	52,2	16,7	30,8	13,0	27,2
SR19001 »	nächtliche Pkw-Bewegungen Packstation		52,2		30,8	12,7	27,3
EZQi009 »	Spitzenpegel Pkw nachts		52,2		30,8	-67,5	27,3
n=14	Summe		**52,2**		**30,8**		**27,3**

IPkt009 »	IO 8 EG	Zusatzbelastung		Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"			
		x = 428335,49 m		y = 5841819,20 m		z = 2,00 m	
		Werktag (6h-22h)		Sonntag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB
EZQi005 »	Ladevorgänge Paletten	47,9	47,9				
EZQi002 »	Kühlaggregat	47,1	50,5				
PRKL002 »	Parkplatzstreifen west (Mitarbeiter)	36,8	50,7				
EZQi006 »	Ladevorgänge Rolllcontainer	35,6	50,8				
LIQi004 »	Lkw-Rangieren	34,3	50,9				
LIQi005 »	Lkw-Abfahrt	29,3	50,9				
EZQi001 »	sonst. Lkw-Geräusche	29,2	51,0				
PRKL001 »	Parkplatz	28,3	51,0				
EZQi008 »	RLT-Anlage	26,2	51,0	27,9	27,9	24,3	24,3
EZQi004 »	Gaskühler mit integr. WP-Verdampfer	24,3	51,0	26,0	30,1	22,4	26,5
EZQi003 »	Einkaufswagensammelbox	17,6	51,0		30,1		26,5
EZQi007 »	Wärmepumpe	7,7	51,0	9,4	30,1	5,7	26,5
SR19001 »	nächtliche Pkw-Bewegungen Packstation		51,0		30,1	11,9	26,7
EZQi009 »	Spitzenpegel Pkw nachts		51,0		30,1	-67,5	26,7
n=14	Summe		**51,0**		**30,1**		**26,7**

IPkt023 »	IO 8 1.OG	Zusatzbelastung		Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"			
		x = 428333,88 m		y = 5841819,63 m		z = 4,80 m	
		Werktag (6h-22h)		Sonntag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB
EZQi005 »	Ladevorgänge Paletten	49,1	49,1				
EZQi002 »	Kühlaggregat	47,7	51,5				
PRKL002 »	Parkplatzstreifen west (Mitarbeiter)	37,7	51,6				
EZQi006 »	Ladevorgänge Rolllcontainer	36,8	51,8				
LIQi004 »	Lkw-Rangieren	35,9	51,9				
EZQi008 »	RLT-Anlage	32,8	52,0	34,5	34,5	30,9	30,9
LIQi005 »	Lkw-Abfahrt	30,8	52,0		34,5		30,9
EZQi001 »	sonst. Lkw-Geräusche	30,7	52,0		34,5		30,9
PRKL001 »	Parkplatz	30,1	52,0		34,5		30,9
EZQi004 »	Gaskühler mit integr. WP-Verdampfer	29,5	52,1	31,2	36,2	27,5	32,6
EZQi003 »	Einkaufswagensammelbox	18,9	52,1		36,2		32,6
EZQi007 »	Wärmepumpe	8,0	52,1	9,7	36,2	6,0	32,6
SR19001 »	nächtliche Pkw-Bewegungen Packstation		52,1		36,2	15,3	32,6
EZQi009 »	Spitzenpegel Pkw nachts		52,1		36,2	-66,8	32,6
n=14	Summe		**52,1**		**36,2**		**32,6**

IPkt010 »	IO 9 EG	Zusatzbelastung		Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"			
		x = 428340,00 m		y = 5841836,94 m		z = 2,00 m	
		Werktag (6h-22h)		Sonntag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB
EZQi005 »	Ladevorgänge Paletten	41,7	41,7				
EZQi002 »	Kühlaggregat	40,6	44,2				
PRKL001 »	Parkplatz	33,1	44,5				
PRKL002 »	Parkplatzstreifen west (Mitarbeiter)	33,0	44,8				
EZQi006 »	Ladevorgänge Rolllcontainer	29,4	44,9				
LIQi004 »	Lkw-Rangieren	28,4	45,0				
EZQi008 »	RLT-Anlage	26,0	45,1	26,0	26,0	26,0	26,0
EZQi001 »	sonst. Lkw-Geräusche	24,5	45,1		26,0		26,0
LIQi005 »	Lkw-Abfahrt	23,4	45,1		26,0		26,0
EZQi004 »	Gaskühler mit integr. WP-Verdampfer	22,7	45,2	22,7	27,6	22,7	27,6
EZQi003 »	Einkaufswagensammelbox	16,5	45,2		27,6		27,6
EZQi007 »	Wärmepumpe	4,1	45,2	4,1	27,7	4,1	27,7
SR19001 »	nächtliche Pkw-Bewegungen Packstation		45,2		27,7	17,7	28,1
EZQi009 »	Spitzenpegel Pkw nachts		45,2		27,7	-68,1	28,1
n=14	Summe		**45,2**		**27,7**		**28,1**

IPkt021 »	IO 9 1.OG	Zusatzbelastung		Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"			
		x = 428338,06 m		y = 5841837,66 m		z = 4,80 m	
		Werktag (6h-22h)		Sonntag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB
EZQi005 »	Ladevorgänge Paletten	43,7	43,7				
EZQi002 »	Kühlaggregat	41,0	45,5				
PRKL001 »	Parkplatz	34,4	45,9				
PRKL002 »	Parkplatzstreifen west (Mitarbeiter)	34,1	46,1				
EZQi006 »	Ladevorgänge Rolllcontainer	31,4	46,3				
LIQi004 »	Lkw-Rangieren	29,7	46,4				
EZQi008 »	RLT-Anlage	28,4	46,5	28,4	28,4	28,4	28,4
EZQi001 »	sonst. Lkw-Geräusche	25,8	46,5		28,4		28,4
EZQi004 »	Gaskühler mit integr. WP-Verdampfer	25,8	46,5	25,8	30,3	25,8	30,3
LIQi005 »	Lkw-Abfahrt	24,6	46,6		30,3		30,3
EZQi003 »	Einkaufswagensammelbox	17,7	46,6		30,3		30,3
EZQi007 »	Wärmepumpe	4,2	46,6	4,2	30,3	4,2	30,3
SR19001 »	nächtliche Pkw-Bewegungen Packstation		46,6		30,3	19,3	30,7
EZQi009 »	Spitzenpegel Pkw nachts		46,6		30,3	-67,4	30,7
n=14	Summe		**46,6**		**30,3**		**30,7**

IPkt011 »	IO 10 EG	Zusatzbelastung		Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"			
		x = 428372,57 m		y = 5841833,22 m		z = 2,00 m	
		Werktag (6h-22h)		Sonntag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB
PRKL001 »	Parkplatz	39,9	39,9				
EZQi008 »	RLT-Anlage	30,8	40,4	30,8	30,8	30,8	30,8
EZQi005 »	Ladevorgänge Paletten	29,5	40,7		30,8		30,8
EZQi004 »	Gaskühler mit integr. WP-Verdampfer	25,4	40,8	25,4	31,9	25,4	31,9
PRKL002 »	Parkplatzstreifen west (Mitarbeiter)	23,4	40,9		31,9		31,9
EZQi002 »	Kühlaggregat	23,3	41,0		31,9		31,9
EZQi003 »	Einkaufswagensammelbox	19,2	41,0		31,9		31,9
EZQi006 »	Ladevorgänge Rolllcontainer	17,2	41,0		31,9		31,9
LIQi004 »	Lkw-Rangieren	14,2	41,0		31,9		31,9
EZQi001 »	sonst. Lkw-Geräusche	11,3	41,1		31,9		31,9
LIQi005 »	Lkw-Abfahrt	9,2	41,1		31,9		31,9
EZQi007 »	Wärmepumpe	4,8	41,1	4,8	31,9	4,8	31,9
SR19001 »	nächtliche Pkw-Bewegungen Packstation		41,1		31,9	22,1	32,4
EZQi009 »	Spitzenpegel Pkw nachts		41,1		31,9	-62,9	32,4
n=14	Summe		**41,1**		**31,9**		**32,4**

IPkt018 »	IO 10 1.OG	Zusatzbelastung		Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"			
		x = 428372,57 m		y = 5841833,22 m		z = 4,80 m	
		Werktag (6h-22h)		Sonntag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB
PRKL001 »	Parkplatz	41,2	41,2				
EZQi008 »	RLT-Anlage	36,0	42,4	36,0	36,0	36,0	36,0
EZQi004 »	Gaskühler mit integr. WP-Verdampfer	31,9	42,7	31,9	37,4	31,9	37,4
EZQi005 »	Ladevorgänge Paletten	30,7	43,0		37,4		37,4
EZQi002 »	Kühlaggregat	27,4	43,1		37,4		37,4
PRKL002 »	Parkplatzstreifen west (Mitarbeiter)	23,4	43,2		37,4		37,4
EZQi003 »	Einkaufswagensammelbox	21,6	43,2		37,4		37,4
EZQi006 »	Ladevorgänge Rolllcontainer	18,5	43,2		37,4		37,4
LIQi004 »	Lkw-Rangieren	18,2	43,2		37,4		37,4
EZQi001 »	sonst. Lkw-Geräusche	15,2	43,2		37,4		37,4
LIQi005 »	Lkw-Abfahrt	13,5	43,2		37,4		37,4
EZQi007 »	Wärmepumpe	4,8	43,2	4,8	37,4	4,8	37,4
SR19001 »	nächtliche Pkw-Bewegungen Packstation		43,2		37,4	23,5	37,6
EZQi009 »	Spitzenpegel Pkw nachts		43,2		37,4	-60,8	37,6
n=14	Summe		**43,2**		**37,4**		**37,6**

IPkt012 »	IO 11 EG	Zusatzbelastung		Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"			
		x = 428409,99 m		y = 5841824,13 m		z = 2,00 m	
		Werktag (6h-22h)		Sonntag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB
PRKL001 »	Parkplatz	55,3	55,3				
EZQi003 »	Einkaufswagensammelbox	41,3	55,5				
EZQi008 »	RLT-Anlage	34,3	55,5	34,3	34,3	34,3	34,3
EZQi005 »	Ladevorgänge Paletten	25,0	55,5		34,3		34,3
EZQi004 »	Gaskühler mit integr. WP-Verdampfer	23,2	55,5	23,2	34,6	23,2	34,6
EZQi002 »	Kühlaggregat	17,1	55,5		34,6		34,6
EZQi006 »	Ladevorgänge Rolllcontainer	12,7	55,5		34,6		34,6
LIQi004 »	Lkw-Rangieren	10,2	55,5		34,6		34,6
EZQi001 »	sonst. Lkw-Geräusche	8,6	55,5		34,6		34,6
EZQi007 »	Wärmepumpe	8,0	55,5	8,0	34,6	8,0	34,6
PRKL002 »	Parkplatzstreifen west (Mitarbeiter)	7,5	55,5		34,6		34,6
LIQi005 »	Lkw-Abfahrt	5,2	55,5		34,6		34,6
SR19001 »	nächtliche Pkw-Bewegungen Packstation		55,5		34,6	37,0	39,0
EZQi009 »	Spitzenpegel Pkw nachts		55,5		34,6	-38,0	39,0
n=14	Summe		**55,5**		**34,6**		**39,0**

IPkt013 »	IO 11 1.OG	Zusatzbelastung		Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"			
		x = 428409,99 m		y = 5841824,13 m		z = 4,80 m	
		Werktag (6h-22h)		Sonntag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A
		/dB	/dB	/dB	/dB	/dB	/dB
PRKL001 »	Parkplatz	56,2	56,2				
EZQi003 »	Einkaufswagensammelbox	42,6	56,4				
EZQi008 »	RLT-Anlage	39,0	56,5	39,0	39,0	39,0	39,0
EZQi004 »	Gaskühler mit integr. WP-Verdampfer	27,3	56,5	27,3	39,3	27,3	39,3
EZQi005 »	Ladevorgänge Paletten	25,5	56,5		39,3		39,3
EZQi002 »	Kühlaggregat	17,9	56,5		39,3		39,3
EZQi006 »	Ladevorgänge Rolllcontainer	13,3	56,5		39,3		39,3
LIQi004 »	Lkw-Rangieren	11,1	56,5		39,3		39,3
EZQi001 »	sonst. Lkw-Geräusche	9,4	56,5		39,3		39,3
PRKL002 »	Parkplatzstreifen west (Mitarbeiter)	8,5	56,5		39,3		39,3
EZQi007 »	Wärmepumpe	8,4	56,5	8,4	39,3	8,4	39,3
LIQi005 »	Lkw-Abfahrt	6,0	56,5		39,3		39,3
SR19001 »	nächtliche Pkw-Bewegungen Packstation		56,5		39,3	38,7	42,0
EZQi009 »	Spitzenpegel Pkw nachts		56,5		39,3	-36,6	42,0
n=14	Summe		**56,5**		**39,3**		**42,0**

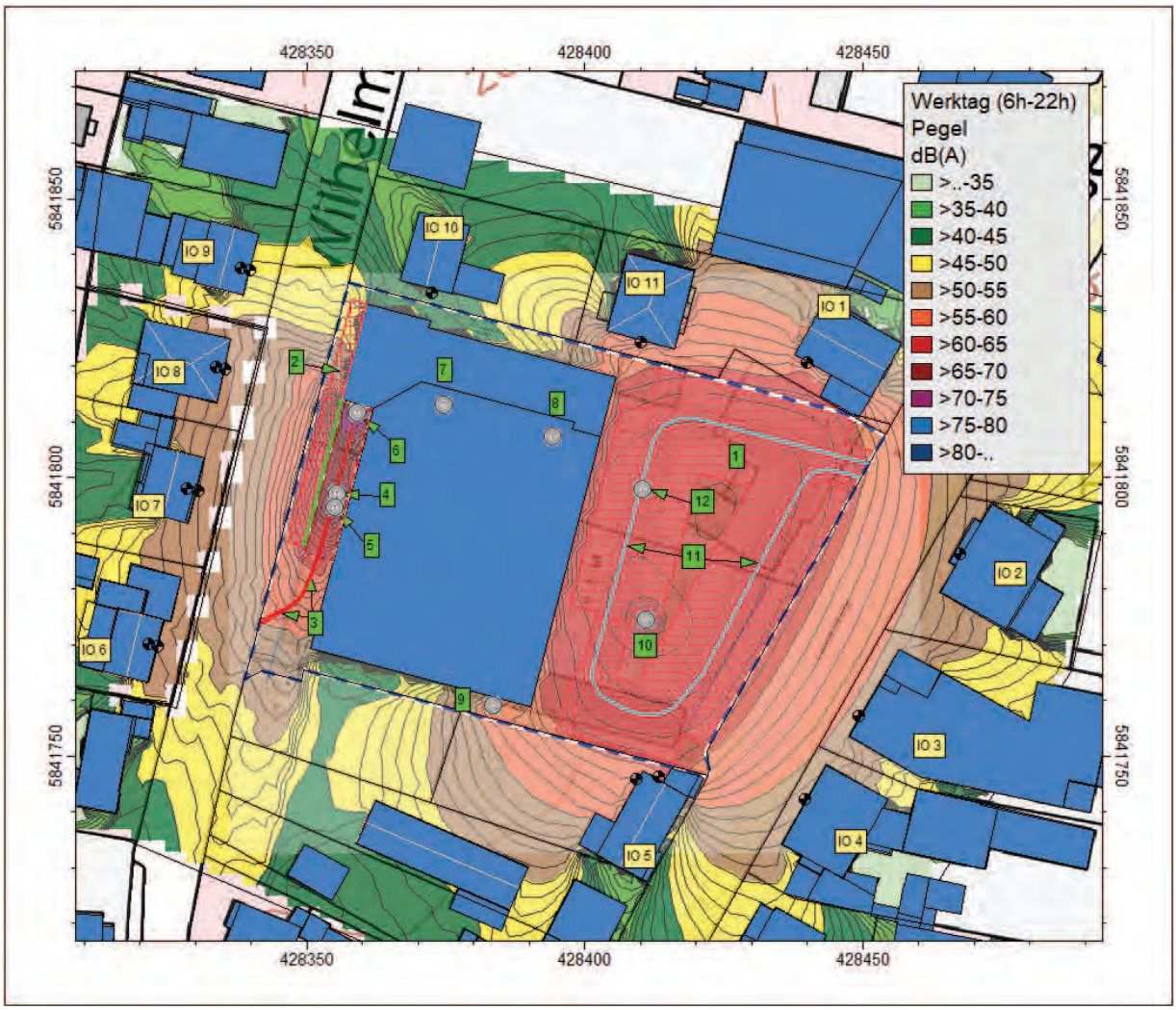
Anhang B: Kurzzeitige Geräuschspitzen

Immissionspunkt		Beurteilungszeitraum	Quelle(Lmax)		Lw,Sp	D,ges	Lr,Sp	RW,Sp
					/dB(A)	/dB	/dB(A)	/dB(A)
IPkt001	IO 1 1.OG	Werktag (6h-22h)	PRKL001	Parkplatz	96	-27	68	90,0
		Nacht (22h-6h)	EZQi009	Spitzenpegel Pkw nachts	96	-39	56	65,0
IPkt016	IO 1 2.OG	Werktag (6h-22h)	PRKL001	Parkplatz	96	-28	67	90,0
		Nacht (22h-6h)	EZQi009	Spitzenpegel Pkw nachts	96	-38	57	65,0
IPkt002	IO 2 1.OG	Werktag (6h-22h)	PRKL001	Parkplatz	96	-36	60	90,0
		Nacht (22h-6h)	EZQi009	Spitzenpegel Pkw nachts	96	-45	51	65,0
IPkt017	IO 2 2.OG	Werktag (6h-22h)	PRKL001	Parkplatz	96	-36	60	90,0
		Nacht (22h-6h)	EZQi009	Spitzenpegel Pkw nachts	96	-44	52	65,0
IPkt003	IO 3 1.OG	Werktag (6h-22h)	PRKL001	Parkplatz	96	-35	61	90,0
		Nacht (22h-6h)	EZQi009	Spitzenpegel Pkw nachts	96	-44	51	65,0
IPkt014	IO 3 2.OG	Werktag (6h-22h)	PRKL001	Parkplatz	96	-35	60	90,0
		Nacht (22h-6h)	EZQi009	Spitzenpegel Pkw nachts	96	-43	52	65,0
IPkt004	IO 4 1.OG	Werktag (6h-22h)	PRKL001	Parkplatz	96	-35	61	90,0
		Nacht (22h-6h)	EZQi009	Spitzenpegel Pkw nachts	96	-45	50	65,0
IPkt015	IO 4 2.OG	Werktag (6h-22h)	PRKL001	Parkplatz	96	-35	61	90,0
		Nacht (22h-6h)	EZQi009	Spitzenpegel Pkw nachts	96	-44	51	65,0
IPkt005	IO 5 1.OG west	Werktag (6h-22h)	PRKL001	Parkplatz	96	-25	71	90,0
		Nacht (22h-6h)	EZQi009	Spitzenpegel Pkw nachts	96	-45	51	65,0
IPkt019	IO 5 1.OG nord	Werktag (6h-22h)	PRKL001	Parkplatz	96	-24	72	90,0
		Nacht (22h-6h)	EZQi009	Spitzenpegel Pkw nachts	96	-43	53	65,0
IPkt007	IO 6 EG	Werktag (6h-22h)	EZQi005	Ladevorgänge Paletten	113	-49	64	85,0
		Nacht (22h-6h)	EZQi009	Spitzenpegel Pkw nachts	96	-69	27	60,0
IPkt022	IO 6 1.OG	Werktag (6h-22h)	EZQi005	Ladevorgänge Paletten	113	-48	65	85,0
		Nacht (22h-6h)	EZQi009	Spitzenpegel Pkw nachts	96	-68	28	60,0
IPkt008	IO 7 EG	Werktag (6h-22h)	EZQi005	Ladevorgänge Paletten	113	-46	67	85,0
		Nacht (22h-6h)	EZQi009	Spitzenpegel Pkw nachts	96	-68	27	60,0
IPkt020	IO 7 1.OG	Werktag (6h-22h)	EZQi005	Ladevorgänge Paletten	113	-45	68	85,0
		Nacht (22h-6h)	EZQi009	Spitzenpegel Pkw nachts	96	-68	28	60,0
IPkt009	IO 8 EG	Werktag (6h-22h)	EZQi005	Ladevorgänge Paletten	113	-45	69	85,0
		Nacht (22h-6h)	EZQi009	Spitzenpegel Pkw nachts	96	-68	28	60,0
IPkt023	IO 8 1.OG	Werktag (6h-22h)	EZQi005	Ladevorgänge Paletten	113	-43	70	85,0
		Nacht (22h-6h)	EZQi009	Spitzenpegel Pkw nachts	96	-67	29	60,0
IPkt010	IO 9 EG	Werktag (6h-22h)	EZQi005	Ladevorgänge Paletten	113	-48	65	90,0
		Nacht (22h-6h)	EZQi009	Spitzenpegel Pkw nachts	96	-68	27	65,0
IPkt021	IO 9 1.OG	Werktag (6h-22h)	EZQi005	Ladevorgänge Paletten	113	-46	67	90,0
		Nacht (22h-6h)	EZQi009	Spitzenpegel Pkw nachts	96	-67	28	65,0
IPkt011	IO 10 EG	Werktag (6h-22h)	PRKL002	Parkplatzstreifen west (Mitarbeiter)	96	-30	65	90,0
		Nacht (22h-6h)	EZQi009	Spitzenpegel Pkw nachts	96	-63	33	65,0
IPkt018	IO 10 1.OG	Werktag (6h-22h)	PRKL002	Parkplatzstreifen west (Mitarbeiter)	96	-31	65	90,0
		Nacht (22h-6h)	EZQi009	Spitzenpegel Pkw nachts	96	-61	35	65,0
IPkt012	IO 11 EG	Werktag (6h-22h)	PRKL001	Parkplatz	96	-24	71	90,0
		Nacht (22h-6h)	EZQi009	Spitzenpegel Pkw nachts	96	-38	58	65,0
IPkt013	IO 11 1.OG	Werktag (6h-22h)	PRKL001	Parkplatz	96	-26	70	90,0
		Nacht (22h-6h)	EZQi009	Spitzenpegel Pkw nachts	96	-37	59	65,0

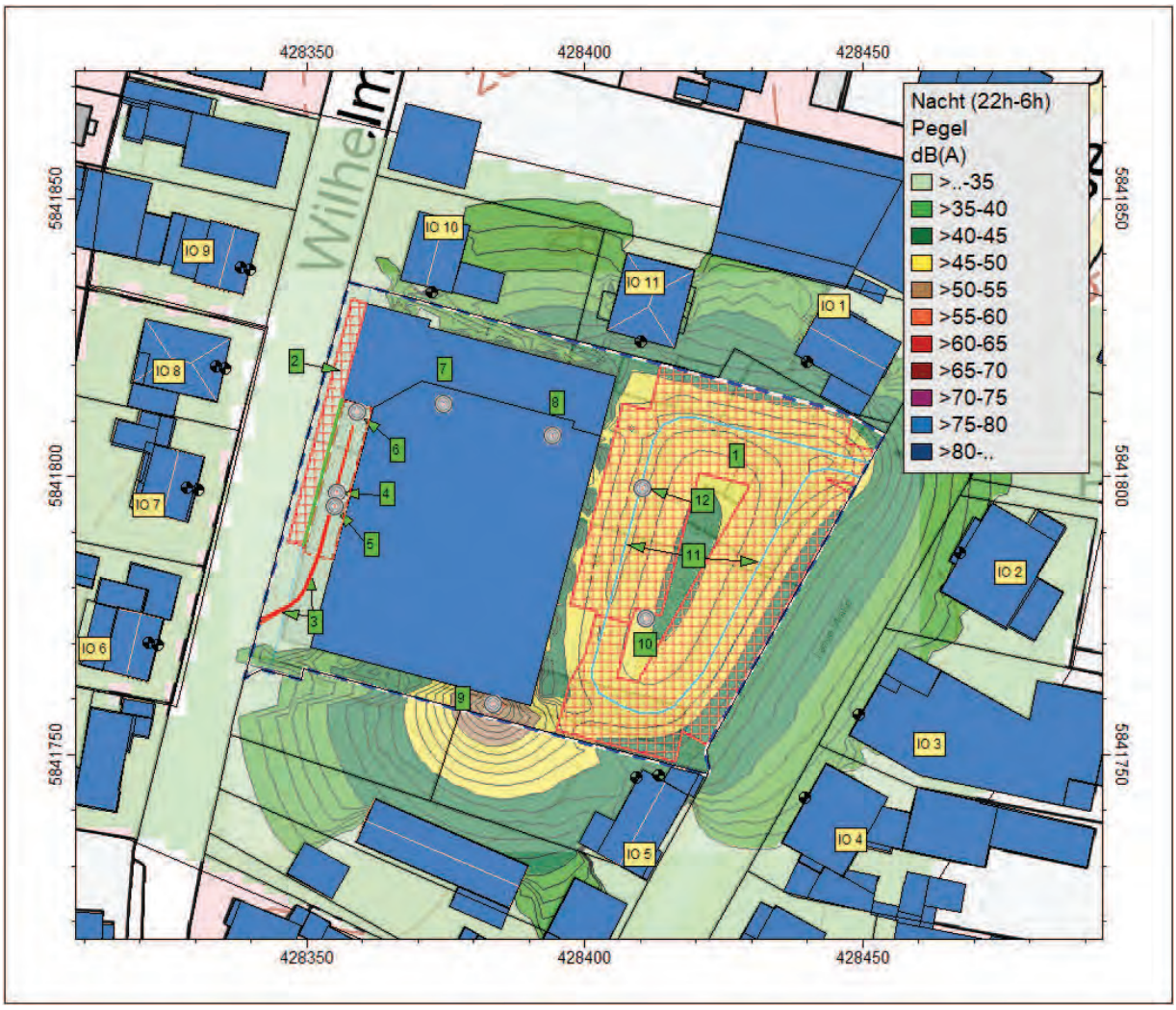
Anhang C: Immissionsraster Beurteilungspegel

In den folgenden Abbildungen werden exemplarisch für das 1. Obergeschoss die Beurteilungspegel als Immissionsraster für den Tagzeitraum sowie für die lauteste volle Nachtstunde dargestellt.

Tagzeitraum:



Lauteste Nachtstunde:



Anhang D: Schallangaben Gaskühler

thermofin®
heat exchangers·Germany

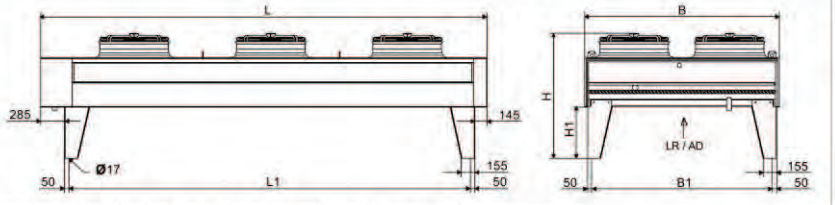
Angebots-Nr.:	30081186
Datum:	22.10.2024
Projekt:	EDEKA
Position:	010 1 Stck.
Anfrage vom:	22.10.2024
Ansprechpartner:	Hr. Kramer
Durchwahl:	-8799
Rev.-Stand:	0

thermofin® GmbH
Am Windrad 1
08468 Heinsdorfergrund
Germany

Telefon: +49-(0)3765/3800-0
Fax: +49-(0)3765/3800-8038
E-Mail: info@thermofin.de
www.thermofin.de

X-TOCH.3-091-23-A-U-WE-ZD-12
Gaskühler mit integrierten Wärmepumpen-Verdampfer

Leistung:	**150,0 kW**		**Kältemittel:**	**R744**
Flächenreserve:	11,7 %		Gaskühlerdruck, Eintritt:	92 bar
Luft:	Eintritt	Austritt	Heißgastemperatur:	115,0 °C
Temperatur:	38,0 °C	45,4 °C	Temperatur, Austritt:	40,0 °C
Volumenstrom:	64000 m³/h	65518 m³/h	Heißgasvolumenstrom:	17,58 m³/h
Geodätische Höhe:	300 m		Massenstrom:	2724,89 kg/h
			Druckabfall:	0,98 bar
Ventilatoren(1):	**6x1~230V 50Hz (EC) ebm**			
Artikel-Nr.:	100012170		Schalldruckpegel(2):	35 dB(A)
Daten je Motor:	Nenndaten	Betriebsdaten	Abstand:	10 m
Drehzahl:	450 1/min	(415) 1/min	Schallleistungspegel(2):	67 dB(A)
Leistung:	0,25 kW	0,15 kW		
Strom:	1,10 A	0,67 A		
Lamellenteilung:	4,0 mm		Max. Betriebsdruck:	120 bar(g)
Fläche:	551,1 m²		Prüfdruck:	187 bar(g)
Rohrinhalt:	52,3 l			
Leergewicht:	1180 kg			
Rohrmaterial(3):	Edelstahl V2A		Eintrittsstutzen:	2 x 28,57 x 1,9 mm
Lamellenmaterial(3):	Aluminium		Austrittsstutzen:	2 x 28,57 x 1,9 mm
Gehäusematerial(3):	Stahl verzinkt, pulverbeschichtet RAL 7035		Pässe:	12
			Kreise:	2



L	5230 mm
B	2290 mm
H	1910 mm
H1	1000 mm
L1	4705 mm
B1	2115 mm

Abmessungen und Gewichte gelten nicht für alle möglichen Varianten und Zubehöre.

Einstufung nach Druckgeräterichtlinie 2014/68/EU: n. Art. 4 Abs. (3) gute Ingenieurpraxis

Zubehör / Ausführung:
6x Anschlussübergang Edelstahl-K65
1 Satz Füße, 1000 mm
4x Schwingmetallfüße
1x Kollektorabdeckung
6x Revisionsdeckel, 400x200 mm, 3 Stck. je Längsseite
Ventilator(en) einzeln auf Reparaturschalter verdrahtet (am Ventilator) und einzeln auf Klemmkasten verdrahtet (an Anschlussseite), 1x Zuleitung
Ansteuerung EC-Ventilatoren, Modbus
Fehlermeldekontakte seriell verkabelt
Kreislaufunterteilung Gaskühler | Anzahl Kreise: 2 | Aufteilung: vernetzt
In LR nachgeschalteter Wärmepumpen-Verdampfer (durchgehende Lamelle | 2 Rohrreihe | Sonderlamellenabstand 4,0 mm | dickes Lamellenband (0,12mm auf 0,18mm))

Es gelten unsere allgemeinen Verkaufs- und Lieferbedingungen.
Ausführung nach Maschinenrichtlinie 2006/42/EWG sowie Druckgeräterichtlinie 2014/68/EU (endgültige Einstufung der Gerätekategorie bei Auftragsabwicklung).
Elektrische Ausrüstung gemäß EN 60204-1

(1) Die eingesetzten Ventilatoren erfüllen die Effizienz-Anforderungen der ErP-Richtlinie (nach EU-Verordnung Nr. 327/2011). In Abhängigkeit von der Fördertemperatur und von Netzspannungsschwankungen, können Strom- und Leistungsaufnahme abweichen.
(2) Die Schalldruckberechnung erfolgt nach dem Hüllflächenverfahren gemäß EN 13487 (Toleranz ±2dB(A)). Angegebene Werte gelten nur für die von den Ventilatoren erzeugte Schallleistung. Zusätzliche Schallquellen, wie Regeleinrichtungen (ausgenommen Frequenzumrichter oder EC-Regelung) oder Befeuchtungssysteme, etc. sind nicht berücksichtigt.
(3) Materialauswahl und Beschichtung entsprechen möglicherweise nicht den gegebenen Umwelt-/ Korrosionsbedingungen (Küstennähe, Industrieatmosphäre, Reinigungsmittel etc.). Bitte setzen Sie sich mit Ihrem thermofin®-Ansprechpartner in Verbindung.

thermofin Auswahlprogramm Version 2024 2.4.14.2433 - |S 01.36.039|D 01.32.006|U 01.24.003|A T(0926)|

Abbildung D1: *Technisches Datenblatt Gaskühler. Quelle: /18/.*

Anhang E: Ausschnitt Lärmschutzgutachten Reifenhandel

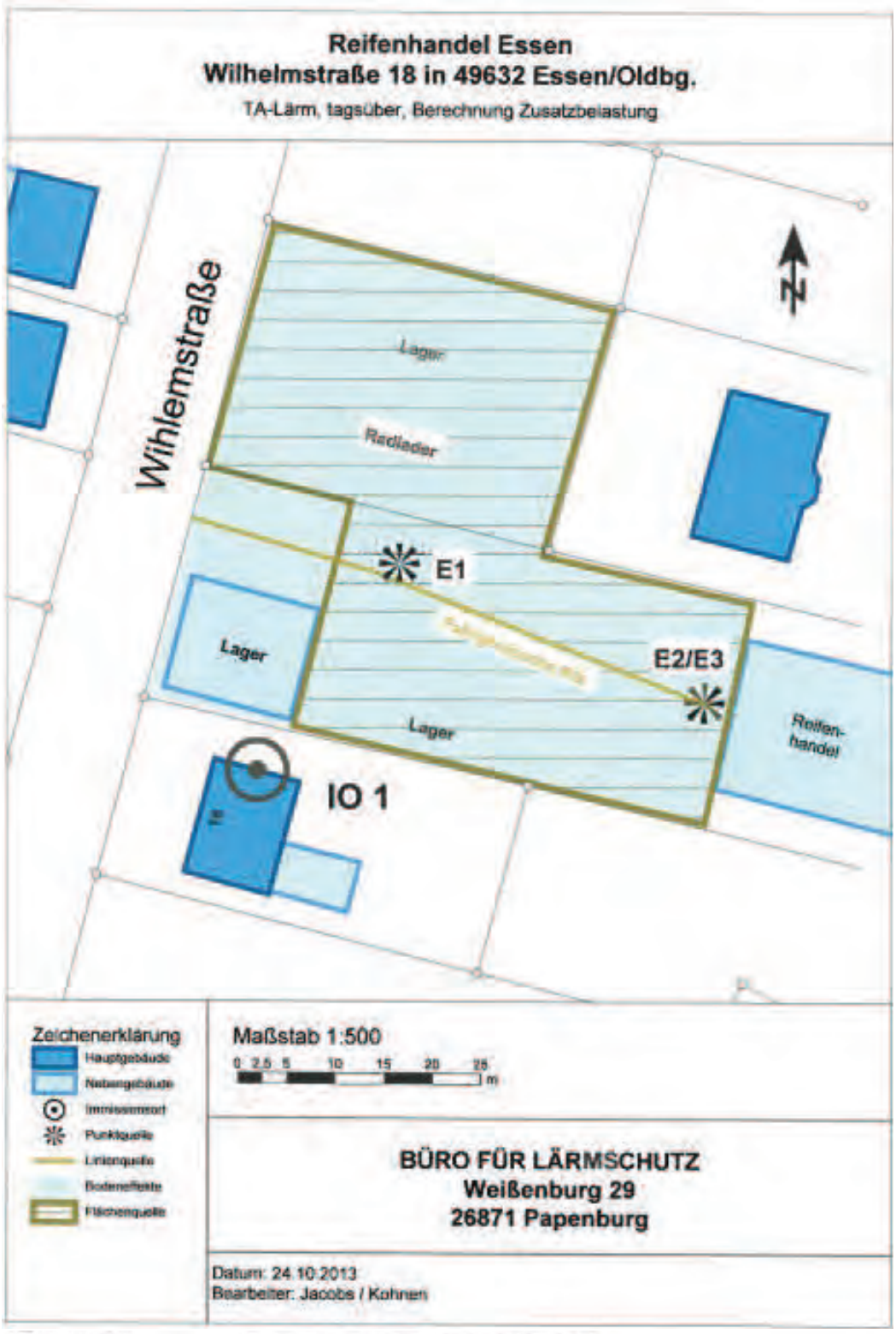


Tabelle 1: Zusatzbelastung Reifenhandel

Immis-sions-ort	Nutzung gemäß BauNVO	Beurteilungspegel L_r in dB(A) Tag	Immissionsrichtwerte in dB(A) Tag
IO1 - EG	WA	53	55
IO1 - OG	WA	54	55

Ergebnisprotokolle s. Anlage 7.2

Abbildung E1: *Ausschnitt Lärmschutzgutachten Jacobs. Quelle: /19/.*

Anlage 3

Fokussiert auf die Zukunft von Städten, Gemeinden und Regionen.

Auswirkungsanalyse zur Verkaufsflächen-erweiterung eines EDEKA-Marktes am Standort Lange Straße in der Gemeinde Essen (Oldenburg)

Projektleitung: M. Sc. Humangeographie Benjamin Kemper
Bearbeitung: M. A. Wirtschaftsgeografie Leonardo Schmidt

Hannover, 14. September 2026

Handel
Stadt + Regionalplanung
Marketing
Management
Digitale Stadt
Wirtschaftsförderung
Immobilien
Tourismus
Mobilität

CIMA Beratung + Management GmbH
Rühmkorffstraße 1 30163 Hannover
T 0511-220079-50
cima.hannover@cima.de

München
Stuttgart
Forchheim
Frankfurt a.M.
Köln
Leipzig
Berlin
Hannover
Lübeck
Ried und Wien (AT)

www.cima.de

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Die auftraggebende Stelle kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheberin zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstaltende von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeitenden. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber der auftraggebenden Stelle im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Inhalt

1 Auftrag 5

2 Darstellung des Planvorhabens 6

3 Marktanalytische Rahmendaten im Untersuchungsgebiet. 10

3.1 Definition des Untersuchungsgebietes 10

3.2 Vorhabenrelevante Angebotssituation im Untersuchungsgebiet 12

3.3 Gemeinde Essen (Oldenburg) 15

3.3.1 Zentraler Versorgungsbereich Ortskern Essen 15

3.4 Stadt Quakenbrück 16

3.4.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt 16

3.4.2 Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Kramershagen / Bremer Straße 17

3.4.3 Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Friedrichstraße . 18

3.4.4 Weitere Wettbewerbsbetriebe im Untersuchungsgebiet in Quakenbrück 19

3.5 Gemeinde Lastrup 20

3.5.1 Faktischer Zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum Lastrup 20

4 Auswirkungen des Planvorhabens 21

4.1 Dimension des Planvorhabens 21

4.2 Herkunft des Vorhabenumsatzes 23

4.3 Ökonomische Wirkungsprognose 25

5 Vereinbarkeit mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept und der Raumordnung 28

5.1 Vereinbarkeit mit dem kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Essen (Oldenburg) 28

5.2 Vereinbarkeit mit den Vorgaben der Raumordnung 29

6 Abschließende Bewertung und Empfehlung 32

7 Methodik 33

Abbildungen

Abb. 1: Makrostandort des Vorhabenstandortes in Essen (Oldenburg) 7
Abb. 2: Mikrostandort des Vorhabenstandortes in Essen (Oldenburg) 8
Abb. 3: Aktuelles Ladenlokal am Planvorhabenstandort 9
Abb. 4: Umfeld des Planvorhabenstandortes 9
Abb. 5: Bevölkerung, Kaufkraft und Nachfragepotenzial im Untersuchungsgebiet 10
Abb. 6: Vorhabenstandort und Untersuchungsgebiet 11
Abb. 7: Überblick zur Angebotssituation im Untersuchungsgebiet 14
Abb. 8: Betriebe im ZVB Ortszentrum Essen (Oldenburg) (Auswahl) 15
Abb. 9: Abgrenzung und vorhabenrelevanter Einzelhandelsbesatz im ZVB Ortskern Essen (Oldenburg) 15
Abb. 10: Betrieb im ZVB Quakenbrück (Auswahl) 16
Abb. 11: Abgrenzung und vorhabenrelevanter Einzelhandelsbesatz im ZVB Innenstadt Quakenbrück 16
Abb. 12: Betriebe im ZVB Nebenzentrum Kramershagen / Bremer Straße 17
Abb. 13: Abgrenzung und vorhabenrelevanter Einzelhandelsbesatz im ZVB Nebenzentrum Kramershagen / Bremer Straße 17
Abb. 14: Betrieb im ZVB Nebenzentrum Friedrichstraße 18
Abb. 15: Abgrenzung und vorhabenrelevanter Einzelhandelsbesatz im ZVB Nebenzentrum Friedrichstraße 18
Abb. 16: Weitere Wettbewerbsbetriebe im Untersuchungsgebiet Quakenbrück 19
Abb. 17: Betriebe im faktischen ZVB Ortszentrum Lastrup (Auswahl) 20
Abb. 18: Abgrenzung und vorhabenrelevanter Einzelhandelsbesatz im faktischen ZVB Ortszentrum Lastrup 20
Abb. 19: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Planvorhabens 22
Abb. 20: Umsatzherkunft des Planvorhabens 24
Abb. 21: Umverteilungseffekte des Planvorhabens im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel 26
Abb. 22: Ansiedlungsmatrix aus dem Einzelhandelskonzept 28
Abb. 23: Kaufkraftherkunft des Planvorhabens 29
Abb. 24: Auszug aus dem RROP Landkreis Cloppenburg, 2. Entwurf 2026 30
Abb. 25: Die 31 cima-Branchen und 14 cima-Warengruppen 33

1 Auftrag

Auftrag

Erstellung einer Auswirkungsanalyse zur Verkaufsflächenerweiterung eines EDEKA-Marktes am Standort Lange Straße in der Gemeinde Essen (Oldenburg)

Auftraggebende Stelle

Gemeinde Essen (Oldenburg)

Postfach 1162

49627 Essen (Oldenburg)

Analysezeitraum

August – September 2026

Untersuchungsdesign

- Angebots- und Nachfrageanalyse
- Darlegung der Umsatzerwartung des Planvorhabens
- Ermittlung der Umsatzherkunft des Planvorhabens
- Ökonomische Wirkungsanalyse des Planvorhabens auf den Einzelhandelsbestand und detaillierte Darstellung der zu erwartenden (städtebaulichen) Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Gemeinde Essen (Oldb.), der Gemeinde Lastrup und der Stadt Quakenbrück sowie der wohnortnahen Versorgung (inkl. Ausweisung von Verdrängungsquoten für die betroffenen zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet)
- Prüfung auf die Aussagen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Essen (Oldenburg) aus dem Jahr 2023/2024, cima
- Raumordnerische Prüfung nach den Vorgaben des LROP Niedersachsen und des Zweiten Entwurfs des RROP für den Landkreis Cloppenburg 2026
- Bewertung der Ergebnisse und abschließende Empfehlungen zum Umgang mit dem Planvorhaben

Vorbemerkung zur Methodik

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

Die Ermittlung der Leistungsdaten des vorhabenrelevanten Einzelhandels basiert auf einer Vor-Ort-Erhebung des vorhabenrelevanten Einzelhandelsbestandes im gesamten Untersuchungsgebiet im August 2026 durch die cima.

Die Untersuchung bezieht sich schwerpunktmäßig auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel.

2 Darstellung des Planvorhabens

In der Gemeinde Essen (Oldenburg) wird derzeit die Verkaufsflächenerweiterung eines bereits ansässigen EDEKA-Lebensmittelvollsortimenters am Standort Lange Straße diskutiert. Im Detail handelt es sich um eine Verkaufsflächenerweiterung von derzeit ca. 1.175 m² (inkl. Bäckereibetrieb mit 25 m²) auf zukünftig ca. 1.730 m² (inkl. Bäckereibetrieb mit 30 m²).

Insgesamt umfasst das Vorhaben eine Verkaufsflächenerweiterung von ca. 555 m².

Im Zuge einer Neustrukturierung des Areals soll das derzeit östlich des EDEKA-Marktes befindliche leerstehende Gebäude abgerissen und als Parkfläche genutzt werden. Die Erweiterung des Marktes erfolgt im nördlichen Bereich auf einer derzeit als Parkplatz genutzter Fläche.

Die derzeitige Verkaufsfläche des ansässigen Marktes entspricht nicht mehr den Betriebsansprüchen an wirtschaftliche und für die Kundschaft ansprechende Ladenlokale. Die Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung dient der Anpassung an aktuelle Marktbedingungen und soll somit den langfristigen Fortbestand des Nahversorgers sichern.

Der Planvorhabenstandort befindet sich am Standort Lange Straße innerhalb einer städtebaulich integrierten Lage (vgl. Abb. 1 und Abb. 2). In nördlicher, westlicher und südlicher Nachbarschaft zum Vorhabenstandort befinden sich Einzelhandels- und Dienstleistungsgeschäfte sowie vereinzelt Wohngebäude, in östlicher Richtung schließen sich ebenfalls Wohnquartiere an, darunter in erster Linie Einfamilienhäuser.

Aufgrund der Lage und Erreichbarkeit kommt dem Planvorhabenstandort eine wichtige (Nah-)Versorgungsfunktion sowohl für den Ortskernbereich als auch die übrigen Siedlungsbereiche von Essen (Oldenburg) zu.

Die ÖPNV-Anbindung wird durch die nahegelegene Haltestelle „Grundschule“ in rd. 350 m Entfernung sowie dem Bahnhof der Gemeinde in rd. 550 m Entfernung vom Planvorhabenstandort gewährleistet.

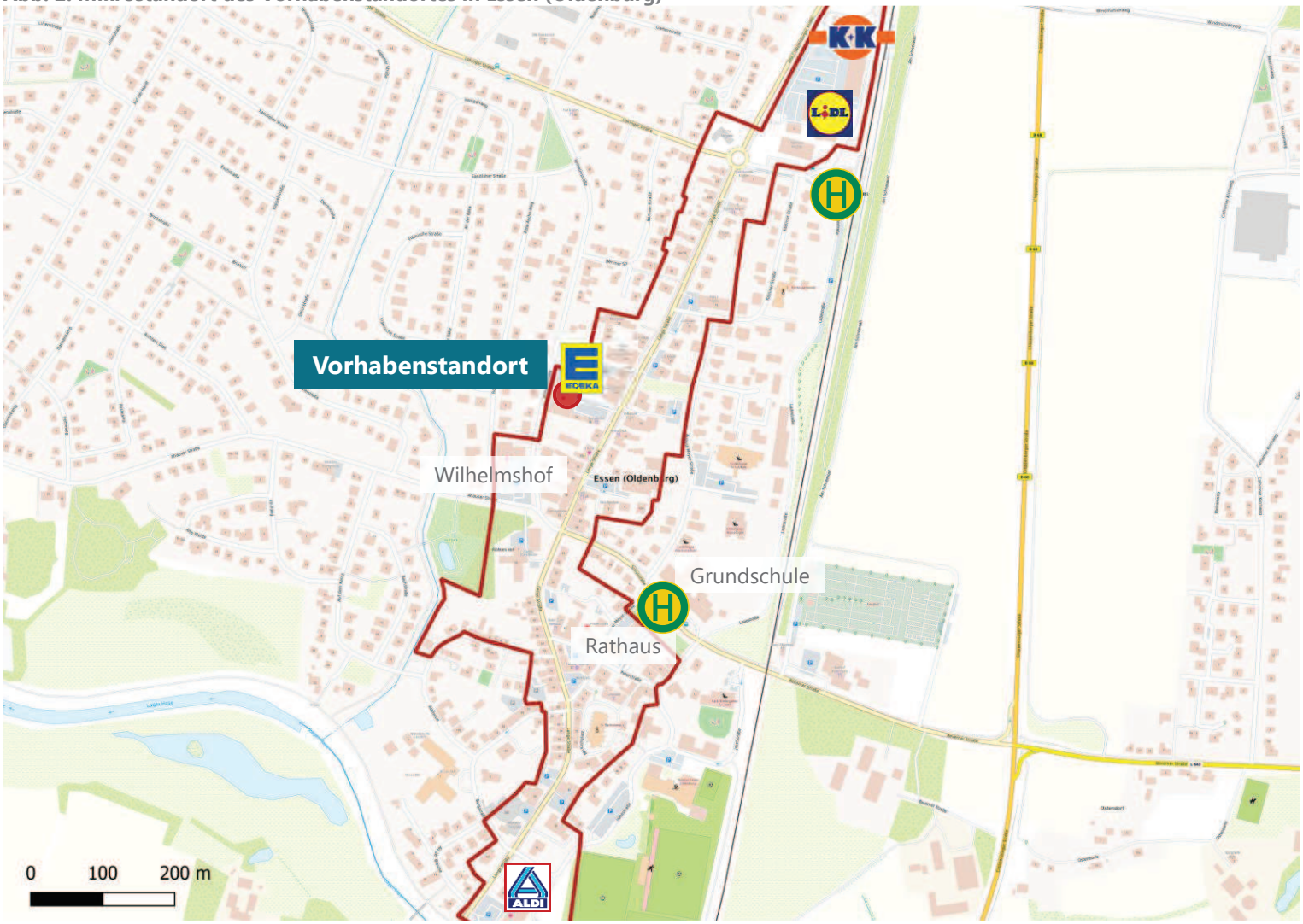
Der Planvorhabenstandort befindet sich in städtebaulich integrierter Lage. Die Erreichbarkeit des Standortes aus den umliegenden Wohngebieten, über den MIV als auch über den ÖPNV, ist gegeben.

Abb. 1: Makrostandort des Vorhabenstandortes in Essen (Oldenburg)



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/BKG 2026
Bearbeitung: cima 2026

Abb. 2: Mikrostandort des Vorhabenstandortes in Essen (Oldenburg)



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/BKG 2026
Bearbeitung: cima 2026
Anmerkung: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ortskern Essen (Oldb.) nach Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Essen (Oldb); cima 2023/24

Abb. 3: Aktuelles Ladenlokal am Planvorhabenstandort





Fotos: cima 2026

Abb. 4: Umfeld des Planvorhabenstandortes



Fotos: cima 2026

3 Marktanalytische Rahmendaten im Untersuchungsgebiet

3.1 Definition des Untersuchungsgebietes

Die cima geht davon aus, dass das Einzugsgebiet des Planvorhabens (Verkaufsflächenerweiterung eines EDEKA-Lebensmittelvollsortimenters) am Standort Lange Straße in der Gemeinde Essen (Oldenburg) im Wesentlichen dem des Bestandsobjektes entspricht. Zwar wird sich die Attraktivität des projektierten EDEKA-Marktes durch die Neuaufstellung erhöhen, allerdings ist das Einzugsgebiet aufgrund anderer Betriebe mit ähnlichen Sortimentsstrukturen, die ebenso wie der Bestandsmarkt schon seit vielen Jahren dort angesiedelt sind, von Vornherein begrenzt.

Das prognostizierte **betriebswirtschaftliche Einzugsgebiet** des Planvorhabens dürfte sich im Kern auf das Gemeindegebiet von Essen (Oldenburg) beschränken. Aus Sicht der cima ist nicht anzunehmen, dass das Planvorhaben größere Kaufkraftanteile von außerhalb des dargelegten Einzugsgebietes binden kann.

Für die Herleitung des relevanten Untersuchungsgebietes wurde zunächst eine 10-Minuten-Fahrzeitzone um den Vorhabenstandort erstellt. Diese Zone berücksichtigt u. a. die topographischen und verkehrlichen Gegebenheiten, die Einfluss auf die Erreichbarkeit des Standortes haben. In dieser Fahrzeitzone wurden dann die potenziell tangierten Siedlungsgebiete in das erweiterte Untersuchungsgebiet aufgenommen (vgl. Abb. 6).

Als **relevantes Untersuchungsgebiet** für die vorliegende Auswirkungsanalyse wird somit ein Gebiet definiert, das neben dem Gemeindegebiet Essen (Oldenburg) auch Großteile der Gemeinde Lastrup und der Stadt Quakenbrück umfasst.
Durch Vor-Ort-Erhebungen wurde schließlich erfasst, ob und in welchem Umfang innerhalb des definierten Untersuchungsgebietes wettbewerbsrelevante Einzelhandelsstrukturen vorzufinden sind. Die Einzelhandelsstandorte innerhalb des Untersuchungsgebietes und die dort vorgefundenen Einzelhandelsstrukturen werden in den nachfolgenden Kapiteln beschrieben.

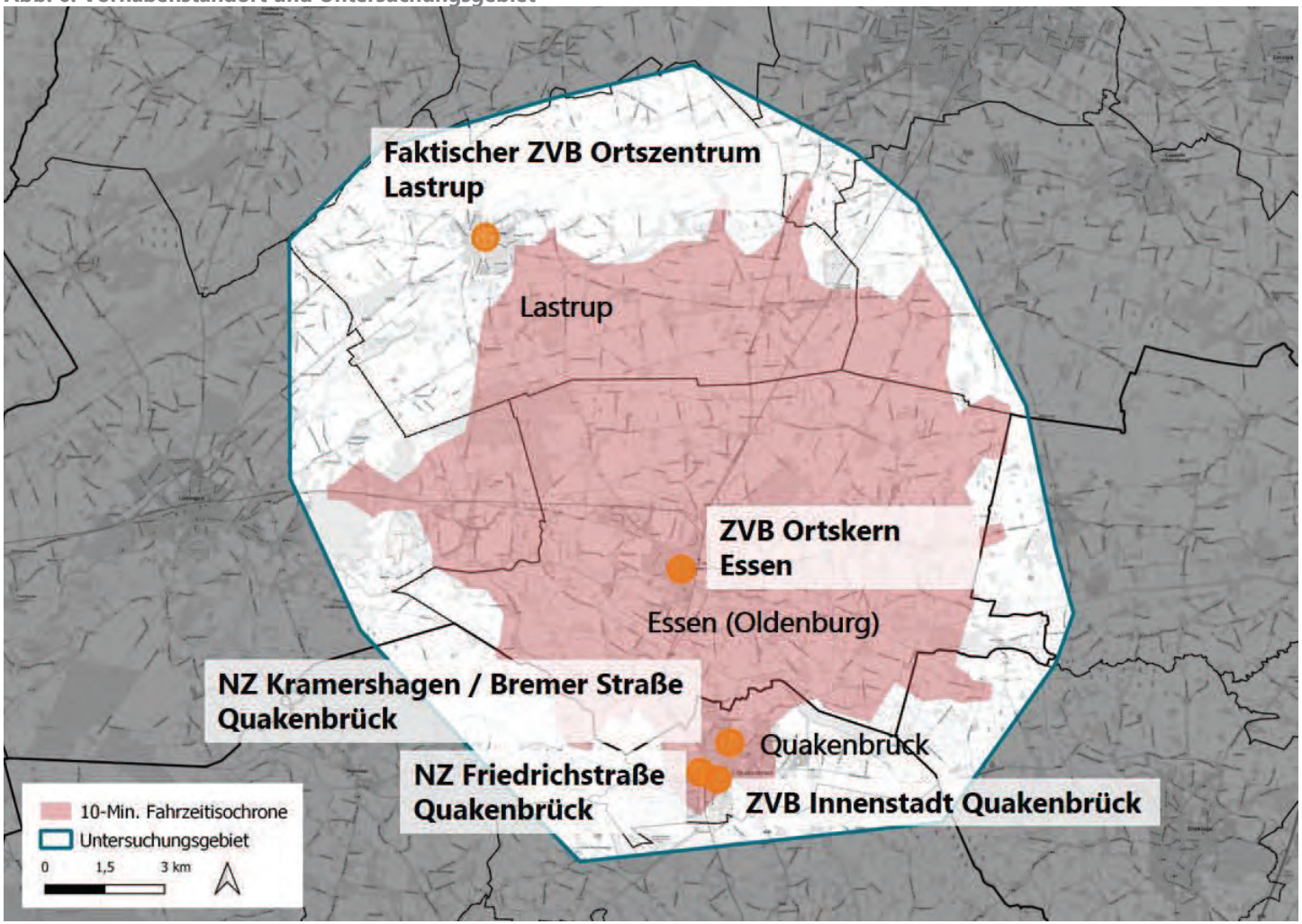
Die Gemeinde Essen (Oldenburg) sowie die Gemeinde Lastrup und Stadt Quakenbrück verfügen bei einer Bevölkerungszahl von 31.187 und einer anteilig berechneten Kaufkraftkennziffer von 92,7 über ein vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel von rd. 81,7 Mio. €.

Abb. 5: Bevölkerung, Kaufkraft und Nachfragepotenzial im Untersuchungsgebiet

Kommunen	Bevölkerungszahl (31.12.2025)	Kaufkraftkennziffer 2026 (D=100)	Nachfragepotenzial Nahrungs- und Genussmittel (in Mio. €)
Gemeinde Essen (Oldb.)	9.350	93,3	24,7
Gemeinde Lastrup	7.749	99,4	21,8
Stadt Quakenbrück	14.088	88,5	35,2
Untersuchungsgebiet gesamt	**31.187**	**92,7**	**81,7**

Das Nachfragepotenzial errechnet sich aus der Bevölkerungszahl der jeweiligen Stadt/ Gemeinde im Untersuchungsgebiet (Bevölkerung insg. 31.187, Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, 31.12.2025 und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Quelle: MB Research 2026). Rundungsdifferenzen sind möglich. Angezeigt werden die gesamten Bevölkerungszahlen der Kommunen, in Quakenbrück und Lastrup werden kartografisch lediglich Teilbereiche in das Untersuchungsgebiet aufgenommen, in dem die strukturprägenden Lebensmittelbetriebe angesiedelt sind.

Abb. 6: Vorhabenstandort und Untersuchungsgebiet



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/BKG 2026
Bearbeitung: cima 2026
Anmerkung: Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche nach EHK Gemeinde Essen (Oldb.), 2023/24; EHK Samtgemeinde Artland, 2024; für Gemeinde Lastrup faktischer ZVB

3.2 Vorhabenrelevante Angebotssituation im Untersuchungsgebiet

Für die Beurteilung der Auswirkungen zur Realisierung des Planvorhabens (Verkaufsflächenerweiterung eines EDEKA-Lebensmittelvollsortimenters) am Standort Lange Straße in der Gemeinde Essen (Oldenburg) ist eine detaillierte Analyse der Wettbewerbssituation erforderlich. Die Attraktivität der konkurrierenden Wettbewerber innerhalb des Untersuchungsgebietes wurde durch „Vor-Ort"-Recherchen des cima-Teams erfasst. Insbesondere die Lage, die Betriebsform und die Größe der Wettbewerber sind dabei von Bedeutung.

Das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Essen (Oldenburg) wurde 2023/2024 aufgestellt und definiert einen zentralen Versorgungsbereich.

Für die Stadt Quakenbrück sind im Einzelhandelskonzept für die Samtgemeinde Artland mehrere zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt (2024). Dies sind der zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Quakenbrück sowie die Nebenzentren Kramershagen / Bremer Straße sowie Friedrichstraße.

Für die Gemeinde Lastrup liegt kein Einzelhandelskonzept vor. Hier wurde im Rahmen der Vor-Ort-Analyse der cima ein faktischer zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt.

In der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurden die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche aus den genannten Konzepten und den eigenen Erhebungen der cima verwendet. Im gesamten Untersuchungsgebiet sind einige wenige weitere Einzelhandelsbetriebe in Solitär- bzw. Streulagen angesiedelt, welche nicht die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereichs erfüllen.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich die folgenden wettbewerbsrelevanten Betriebe:

Gemeinde Essen (Oldenburg):

Zentraler Versorgungsbereich Ortskern Essen

- Planvorhabenstandort liegt innerhalb des ZVB
- K+K, Alte Cloppenburger Straße
- Lidl, Alte Cloppenburger Straße
- Aldi, Lange Straße

Außerhalb des definierten zentralen Versorgungsbereichs finden sich in der Gemeinde Essen (Oldenburg) folgende deutlich kleinflächige, solitäre Nahversorgungsstandorte, die jedoch eine wichtige Versorgungsfunktion für die Wohnbevölkerung in den Ortsteilen erfüllen:

- Bäckerei Sieverding, Kirchstraße in ca. 5,5 km Entfernung
- Nah und Gut Tellmann, Beverner Straße in ca. 4,6 km Entfernung

Stadt Quakenbrück

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Quakenbrück

- K+K, Josef-Vonier-Straße in ca. 7,1 km Entfernung
- Globo-Markt, Farwicker Straße in ca. 6,4 km Entfernung

Nebenzentrum Kramershagen / Bremer Straße Quakenbrück

- Famila, Oldenburger Straße in ca. 5,9 km Entfernung
- Aldi, Bremer Straße in ca. 6,0 km Entfernung
- Famila Getränkemarkt, Kramershagen in ca. 5,8 km Entfernung

Nebenzentrum Friedrichstraße Quakenbrück

- Aldi, Friedrichstraße in ca. 6,2 km Entfernung
- Edeka Center, Hasestraße in ca. 6,1 km Entfernung

Außerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche finden sich in der Stadt Quakenbrück folgende solitäre Nahversorgungsstandorte:

- Netto, Oldenburger Straße in ca. 5,0 km Entfernung
- Netto, Wilhelmstraße in ca. 6,3 km Entfernung
- Lidl, Bürgerstraße in ca. 5,3 km Entfernung

Gemeinde Lastrup

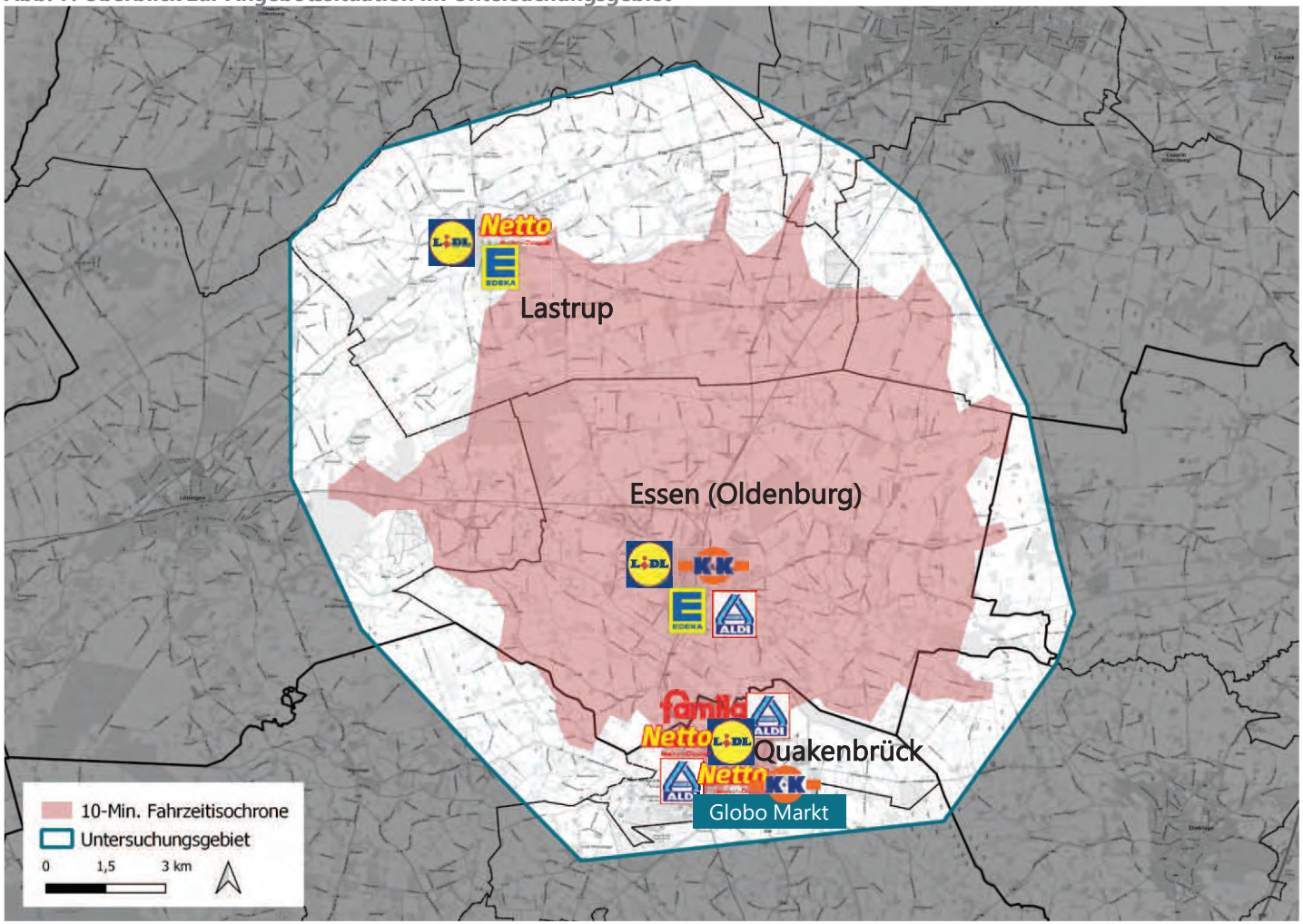
Faktischer Zentraler Versorgungsbereich in ca. 11,8 km Entfernung

- Edeka Rubow, Ladestraße in ca. 13,0 km Entfernung
- Lidl, Ladestraße in ca. 12,9 km Entfernung
- Netto, Linderner Straße in ca. 13,0 km Entfernung

Das Angebot wird abgerundet durch einige Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Lebensmittelspezialgeschäfte, Kioske, Tankstellen u. ä., die jedoch mit dem Planvorhaben nur begrenzt in Wettbewerb stehen.

Nachfolgend werden die zentralen Versorgungsbereiche sowie sonstige bedeutende Wettbewerbslagen hinsichtlich ihrer vorhabenrelevanten Angebotsausstattung und Leistungsfähigkeit beschrieben. Die jeweilige Bewertung basiert auf der gutachterlichen Einschätzung jedes Einzelstandortes im Rahmen einer Begutachtung vor Ort durch die cima.

Abb. 7: Überblick zur Angebotssituation im Untersuchungsgebiet



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/BKG 2026
Bearbeitung: cima 2026
Anmerkung: Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche nach EHK Gemeinde Essen (Oldb.), 2023/24; EHK Samtgemeinde Artland, 2024; für Gemeinde Lastrup faktischer ZVB

3.3 Gemeinde Essen (Oldenburg)

3.3.1 Zentraler Versorgungsbereich Ortskern Essen

Für die Gemeinde Essen (Oldenburg) liegt ein kommunales Einzelhandelskonzept vor. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches wurde daraus übernommen.

Der zentrale Versorgungsbereich umfasst den zentralen Ortskern entlang der Lange Straße, ausgehend von den Betrieben K+K und LIDL im Norden bis zum ALDI-Markt im Süden. Aktuell finden eine Neustrukturierung und Aufwertung des Ortskerns statt. Das Planvorhaben liegt mittig im zentralen Versorgungsbereich.

In dem zentralen Versorgungsbereich sind ein vorhabenrelevanter K+K-Lebensmittelvollsortimenter sowie die Lebensmitteldiscounter ALDI und LIDL ansässig. Der K+K-Markt sowie der LIDL-Markt sind mit ihrem zeitgemäßen Auftreten und Ihrer Verkaufsflächengrößen wettbewerbsfähig aufgestellt. Der ALDI-Markt ist vor dem Hintergrund einer eingeschränkten Verkaufsfläche und einem in die Jahre gekommenen Ladenlokal nur als bedingt wettbewerbsfähig einzustufen.

Der Anbieter ROSSMANN hat sich vor kurzem im Ortskern angesiedelt und hat die Flächen des ehemals am Standort ansässigen Anbieter KIK nachgenutzt.

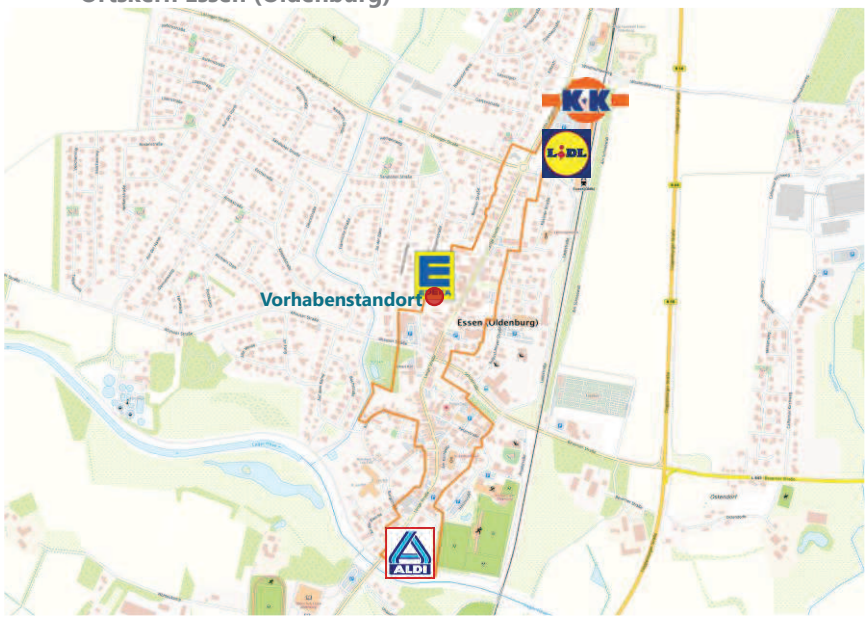
Ergänzt wird das Angebot durch Bäckereien, Apotheken sowie weitere ergänzende Nutzungen (u. a. Gastronomie, Fahrschule, Versicherung, Ärzte, Blumengeschäft).

Abb. 8: Betriebe im ZVB Ortszentrum Essen (Oldenburg) (Auswahl)



Quelle: cima 2026

Abb. 9: Abgrenzung und vorhabenrelevanter Einzelhandelsbesatz im ZVB Ortskern Essen (Oldenburg)



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG 2026 nach Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Essen (Oldenburg) 2023/24
Bearbeitung: cima 2026

3.4 Stadt Quakenbrück

3.4.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

Für die Stadt Quakenbrück liegt mit dem Einzelhandelskonzept für die Samtgemeinde Artland aus 2024 eine städtebauliche Konzeption vor, in der zentrale Versorgungsbereich abgegrenzt wurden.

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt umfasst den zentralen Ortskern entlang der Lange Straße, ausgehend von der Friedrich-Ebert-Straße im Norden bis zum Kreuzungsbereich St. Antoniort im Süden.

In dem zentralen Versorgungsbereich ist ein vorhabenrelevanter K+K-Lebensmittelvollsortimenter sowie der Internationale Supermarkt GLOBO-Markt ansässig. Der K+K-Markt ist wettbewerbs- und leistungsfähig aufgestellt. Der Internationale Supermarkt GLOBO-Markt ist vor dem Hintergrund eines in die Jahre gekommenen Ladenlokals nur als bedingt wettbewerbsfähig einzustufen.

Ergänzt wird das Angebot durch Bäckereien, Spezialitätengeschäfte sowie weitere ergänzende Nutzungen (u. a. Gastronomie).

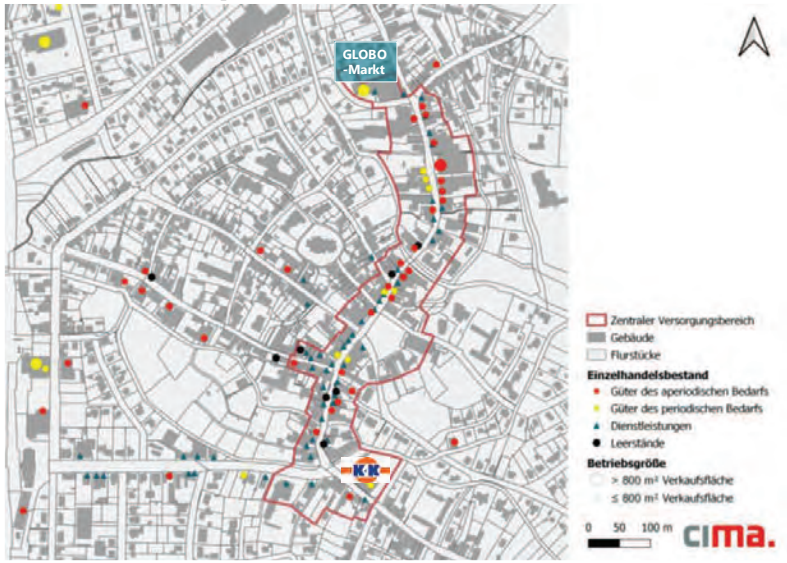
Der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Quakenbrück befindet sich in rd. 6,7 km Entfernung vom Planvorhabenstandort für die PKW-Kundschaft.

Abb. 10: Betrieb im ZVB Quakenbrück (Auswahl)



Quelle: cima 2026

Abb. 11: Abgrenzung und vorhabenrelevanter Einzelhandelsbesatz im ZVB Innenstadt Quakenbrück



Quelle: Fortschreibung Einzelhandelskonzept für die Samtgemeinde Artland 2024
Bearbeitung: cima 2026

3.4.2 Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Kramershagen / Bremer Straße

Im nördlichen Stadtgebiet von Quakenbrück befindet sich der zentrale Versorgungsbereich Nebenzentrum Kramershagen / Bremer Straße. Das Zentrum befindet sich in rd. 5,9 km Entfernung vom Planvorhabenstandort für die PKW-Kundschaft. Durch die direkte Lage an der Bundesstraße 68 ist der Standort sehr autoaffin und sehr gut verkehrlich an die angrenzenden Gemeinden angebunden.

Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich zwischen den Straßen Kramershagen und Bürgermeister-Magnus-Straße. Das Nebenzentrum umfasst den vorhabenrelevanten Lebensmittelvollsortimenter FAMILA (inkl. Bäckerei), einen FAMILA-GETRÄNKEMARKT sowie den Lebensmitteldiscounter ALDI. Angesichts der größeren Verkaufsflächen und der arrondierenden Funktionen ist der FAMILIA-Markt als leistungsfähiger Nahversorgungsbetrieb einzuordnen. Der ALDI-Markt hat sich erst vor kurzem am Standort neu aufgestellt und ist damit wettbewerbsfähig aufgestellt.

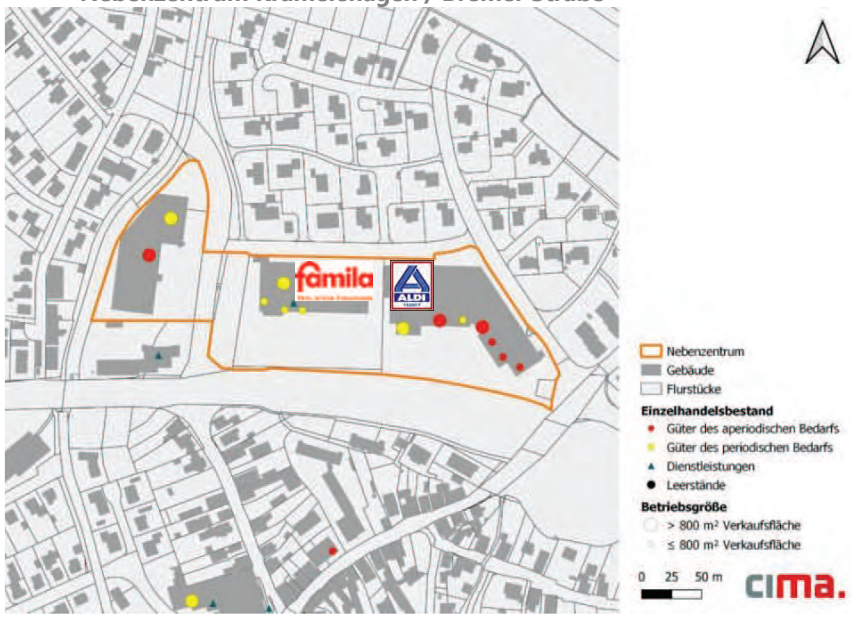
Das Angebot wird durch aperiodische Sortimente ergänzt (u. a. JYSK, TEDI, DEICHMANN).

Abb. 12: Betriebe im ZVB Nebenzentrum Kramershagen / Bremer Straße



Quelle: cima 2026

Abb. 13: Abgrenzung und vorhabenrelevanter Einzelhandelsbesatz im ZVB Nebenzentrum Kramershagen / Bremer Straße



Quelle: Fortschreibung Einzelhandelskonzept für die Samtgemeinde Artland 2024
Bearbeitung: cima 2026

3.4.3 Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Friedrichstraße

Westlich vom zentralen Versorgungsbereich Innenstadt befindet sich der zentrale Versorgungsbereich Friedrichstraße in der Funktion eines Nebenzentrums. Der ZVB befindet sich in rd. 6,2 km Entfernung vom Planvorhabenstandort für die PKW-Kundschaft.

Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der Friedrichstraße und umfasst den vorhabenrelevanten Lebensmittelvollsortimenter E-Center sowie den Lebensmitteldiscounter ALDI. Das E-Center ist wegen der großen Verkaufsflächen als leistungsfähiger Wettbewerbsstandort einzuordnen. Der ALDI-Markt ist aufgrund der Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen im Umfeld ebenfalls wettbewerbsfähig aufgestellt.

Im aperiodischen Bedarf sind eine Filiale des Anbieters KIK und POSTENBÖRSE zu nennen.

Abb. 14: Betrieb im ZVB Nebenzentrum Friedrichstraße



Quelle: cima 2026

Abb. 15: Abgrenzung und vorhabenrelevanter Einzelhandelsbesatz im ZVB Nebenzentrum Friedrichstraße



Quelle: Fortschreibung Einzelhandelskonzept für die Samtgemeinde Artland 2024
Bearbeitung: cima 2026

3.4.4 Weitere Wettbewerbsbetriebe im Untersuchungsgebiet in Quakenbrück

Außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche befinden sich die folgenden vorhabenrelevanten Betriebe im Untersuchungsgebiet der Stadt Quakenbrück:

- **NETTO, Oldenburger Straße:** Der Markt im nordwestlichen Stadtgebiet hat sich vor kurzem neu aufgestellt und dient vorrangig der Versorgung der angrenzenden Wohnbevölkerung. Durch die Lage an der Bundesstraße 68 ist der Markt außerdem verkehrlich gut angebunden.
- **LIDL, Bürgerstraße:** Der LIDL-Markt liegt ebenfalls im nordwestlichen Stadtgebiet zwischen Bundesstraße und Minister-Karl-Möller-Straße als zentraler Verbindungsstraße zum westlichen Stadtgebiet. Durch die Lage des Marktes sowie einem zeitgemäßen Auftreten ist dieser als wettbewerbsfähiger Standort einzuordnen.
- **NETTO, Wilhelmstraße:** Der Markt liegt in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof der Stadt Quakenbrück. Es besteht nördlich des Standortes eine direkte fußläufige Verbindung zum E-Center. Über die Bahnhofstraße ist außerdem eine Verbindung zur Innenstadt gegeben. Der Markt ist durch seinen modernen Auftritt und die im Gebäude ansässige Bäckerei wettbewerbsfähig aufgestellt.

Das Angebot wird abgerundet durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Lebensmittelspezialgeschäfte, Tankstellen u. ä., die jedoch mit dem Planvorhaben nur begrenzt in Wettbewerb stehen.

Abb. 16: Weitere Wettbewerbsbetriebe im Untersuchungsgebiet Quakenbrück



Netto, Oldenburger Straße


Lidl, Bürgerstraße


Netto, Wilhelmstraße

Quelle: cima 2026

3.5 Gemeinde Lastrup

3.5.1 Faktischer Zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum Lastrup

Für die Gemeinde Lastrup liegt kein gültiges Einzelhandelskonzept vor. Im Rahmen der Vor-Ort-Analyse hat die cima daher einen faktischen zentralen Versorgungsbereich abgegrenzt.

Der faktische zentrale Versorgungsbereich umfasst den zentralen Ortskern am Kreisel Linderner Straße, Vlämische Straße und Kirchstraße und verläuft entlang der Linderner Straße Richtung Nordwesten sowie entlang der Vlämische Straße in nordöstlicher Richtung.

In dem faktischen ZVB sind ein vorhabenrelevanter EDEKA-Lebensmittelvollsortimenter sowie die beiden Lebensmitteldiscounter NETTO und LIDL ansässig. Ergänzt wird das Angebot durch eine Bäckerei sowie im aperiodischen Bedarf u. a. durch die Betriebe RAIFFEISEN und POSTENBÖRSE.

Der Standort ist durch die größeren Verkaufsflächengrößen sowie die ergänzenden Funktionen und Agglomerationseffekte der ansässigen Betriebe wettbewerbsfähig aufgestellt.

Der faktische zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde Lastrup befindet sich in rd. 11,8 km Entfernung vom Planvorhabenstandort für die PKW-Kundschaft.

Abb. 17: Betriebe im faktischen ZVB Ortszentrum Lastrup (Auswahl)



Quelle: cima 2026

Abb. 18: Abgrenzung und vorhabenrelevanter Einzelhandelsbesatz im faktischen ZVB Ortszentrum Lastrup



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG 2026
Bearbeitung: cima 2026

4 Auswirkungen des Planvorhabens

4.1 Dimension des Planvorhabens

In der Gemeinde Essen (Oldenburg) wird derzeit die Verkaufsflächenerweiterung eines bereits ansässigen EDEKA-Lebensmittelvollsortimenters am Standort Lange Straße diskutiert. Im Detail handelt es sich um eine Verkaufsflächenerweiterung von derzeit ca. 1.175 m² (inkl. Bäckereibetrieb mit 25 m²) auf zukünftig ca. 1.730 m² (inkl. Bäckereibetrieb mit 30 m²).

Insgesamt umfasst das Vorhaben eine Verkaufsflächenerweiterung von ca. 555 m².

Die Angaben zur Größe der Verkaufsflächen basieren auf den Angaben der auftraggebenden Stelle. Die Größen der Teilflächen für die einzelnen Sortimente ergeben sich aus der aktuellen Verteilung, den Erfahrungen der cima und aus der Betrachtung der Sortimentsaufteilung in vergleichbaren Märkten.

Zur Berechnung der vorhabenrelevanten Umsatzerwartung sind Flächenproduktivitäten zu Grunde gelegt worden, die sich an der durchschnittlichen Leistungsfähigkeit von entsprechenden Betriebstypen und Verkaufsflächendimensionierungen orientieren und an die standortspezifische Wettbewerbssituation in Essen (Oldenburg) angepasst wurden.

Die erzielten Umsätze der Altflächen haben ihre Marktwirkung in der Vergangenheit bereits erzielt und können somit als verträglich vorausgesetzt werden.

Bei den gesamten Effekten des Planvorhabens ist zu berücksichtigen, dass der bereits bestehende Markt durch die Neubaumaßnahme inkl. Verkaufsflächenerweiterung auch in seiner Gesamtheit attraktiver aufgestellt sein wird. Somit kann voraussichtlich auch auf den bestehenden Verkaufsflächen mehr Umsatz generiert werden. Diesem Umstand wird bei der Umsatzschätzung für die Erweiterungsflächen Rechnung getragen, indem der zu erwartende Umsatzzuwachs entsprechend hoch eingeschätzt wird.

Zwar wird der Markt aufgrund der Modernisierung seine Gesamtattraktivität für die Kundschaft steigern können, allerdings sind den zu erwartenden Umsätzen aufgrund der Wettbewerbssituation in Essen (Oldenburg) Grenzen gesetzt. Aufgrund der bestehenden Wettbewerbslage mit drei weiteren Lebensmittelmärkten in der Gemeinde und einem starken Angebot in Quakenbrück sind darüberhinausgehende Umsätze nicht erwartbar.

Darauf basierend prognostiziert die cima für das Gesamtvorhaben im „Worst-Case"-Ansatz einen zu erwartenden **Einzelhandelsmehrumsatz (brutto)** von **ca. 2,53 Mio. €** pro Jahr (Abb. 19).

In den Randsortimenten des EDEKA-Marktes verteilen sich die Umverteilungen auf zahlreiche Branchen, sind in der Einzelbetrachtung sehr gering und verteilen sich zudem auf zahlreiche verschiedene Betriebe, die die projektrelevanten Randsortimente z. T. ebenfalls nur als Randsortimente führen. Wettbewerbswirkungen, aus denen negative städtebauliche Effekte resultieren, können daher mit den Mitteln der prognostischen Marktforschung nicht mehr nachgewiesen und daher aus gutachterlicher Sicht ausgeschlossen werden.

Dabei handelt es sich nach Erfahrungen der cima um die Warengruppen:

- Drogerie- und Parfümeriewaren
- Zeitungen, Zeitschriften
- Schnittblumen, Floristik
- Schreibwaren
- Bücher
- Zoobedarf
- Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat
- Bekleidung, Wäsche

Der für die ökonomische Wirkungsprognose relevante Einzelhandelsmehrumsatz im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel beträgt demnach ca. 2,23 Mio. € (Abb. 19).

Abb. 19: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Planvorhabens

CIMA Sortiment	Bestand Edeka Lange Straße Essen (Oldb.)		Bestand Bäckerei Lange Straße Essen (Oldb.)		Bestand insgesamt		Planung Edeka Lange Straße Essen (Oldb.)		Planung Bäckerei Lange Straße Essen (Oldb.)		Planung insgesamt		Zusätzliche Verkaufsfläche und Umsatz insgesamt	
	VK in m²	Umsatz in Mio. €	VK in m²	Umsatz in Mio. €	VK in m²	Umsatz in Mio. €	VK in m²	Umsatz in Mio. €	VK in m²	Umsatz in Mio. €	VK in m²	Umsatz in Mio. €	VK in m²	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarf gesamt	**1.105**	**4,47**	**25**	**0,30**	**1.130**	**4,77**	**1.600**	**6,84**	**30**	**0,33**	**1.630**	**7,17**	**500**	**2,40**
davon Nahrungs- und Genussmittel	1.010	4,04	25	0,30	1.035	4,34	1.450	6,24	30	0,33	1.480	6,57	445	2,23
Aperiodischer Bedarf gesamt	**45**	**0,12**	**0**	**0,00**	**45**	**0,12**	**100**	**0,25**	**0**	**0,00**	**100**	**0,25**	**55**	**0,13**
Vorhabenrelevanter Einzelhandel	**1.150**	**4,58**	**25**	**0,30**	**1.175**	**4,88**	**1.700**	**7,08**	**30**	**0,33**	**1.730**	**7,41**	**555**	**2,53**

Quelle: cima 2026

Anmerkung: Geschätzter Bruttoumsatz/ Jahr nach Erfahrungen der cima unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, Rundungsdifferenzen möglich

4.2 Herkunft des Vorhabenumsatzes

Basis der folgenden Prognose ist eine detaillierte Analyse der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet des Planvorhabens. Die Attraktivität der Einkaufsstandorte wurde durch „Vor-Ort"-Recherchen des cima-Teams abgeschätzt. In diesem Zusammenhang werden auch detaillierte Einschätzungen zur verkehrlichen Erreichbarkeit des Vorhabenstandorts und der Wettbewerbsstandorte gewonnen.

Wichtige Informationen über die Bindungsquoten bezieht die cima aus Echtzahlen der Anbieter, die i.d.R. aus ähnlich gelagerten Analysen, aus der direkten Betriebsberatung der relevanten Märkte und aus den offiziellen Veröffentlichungen bezogen werden. Diese Erkenntnisse werden dann an die regionale Situation angepasst. Insbesondere die Lage, Entfernung und Größe der Wettbewerber ist dabei von großer Relevanz. Außerdem wurde die individuelle Wettbewerbssituation in den einzelnen Branchen berücksichtigt und die Chance neuer Anbieter, Umsätze zu generieren, in die Bewertungen einbezogen.

Die Herkunft des Vorhabenumsatzes kann auf Basis dieser Recherchen mittels des ökonometrischen HUFF-Simulationsmodells[1] berechnet werden. Dieses quantifiziert die durch das Planvorhaben entstehenden Kaufkraft- und Umsatzströme im Untersuchungsraum für den betroffenen Einzelhandel. Das Verfahren basiert auf den Untersuchungen von Huff (Dr. David L. Huff: „Defining and Estimating a Trading Area"). Einflussgrößen sind u. a.:

- Geographische, örtliche und verkehrsbedingte Faktoren,
- Zeitdistanzen (Messungen der Wegezeiten) zwischen den Wohnorten der Konsumenten und den zentralen Einkaufsorten im jeweiligen Marktgebiet,
- Attraktivität des Einzelhandelsbesatzes im Bereich des Vorhabenstandorts sowie Attraktivität der konkurrierenden Einkaufsorte nach Branchen- sowie Sortimentsschwerpunkten.

Das Gravitationsmodell nach HUFF findet nicht nur bei der cima Anwendung, sondern wird auch von weiteren Einzelhandelsgutachterunternehmen verwendet. In mehreren Gerichtsverfahren wurde diese gutachterliche Methodik bereits anerkannt (vgl. z.B. OVG Lüneburg 1 LC 107/05, Urteil vom 01.09.2005, OVG Münster 10 A 1676/08, Urteil vom 30.09.2009 oder VG Hannover 4 B 961/10, Beschluss vom 23.06.2010).

Bei der Bewertung des Vorhabens und der Berechnung der Umsatzverdrängungswirkung wird von einem **realistischen „Worst-Case-Ansatz"** ausgegangen. Die ermittelten Umsatzumverteilungsquoten entsprechen demnach der **maximal zu erwartenden Umsatzumverteilungswirkung auf den vorhandenen Einzelhandel**. Es wird angenommen, dass sich das Planvorhaben erfolgreich am Markt positionieren kann.

Dementsprechend geht die cima von nachfolgender Umsatzherkunft aus.

[1] Die CIMA Beratung + Management GmbH interpretiert das HUFF-Modell als ein Denkmodell, das keine schlussfertigen Ergebnisse aus einer Formel ableitet. Vielmehr sind die Ergebnisse immer wieder in ihrer Plausibilität zu hinterfragen, ob tatsächlich ein realistisches Konsumverhalten abgebildet wird.

Abb. 20: Umsatzherkunft des Planvorhabens

Umsatzherkunft durch Umverteilung in ...	in Mio. €	in %
Bereichen des Untersuchungsgebietes:	**2,18**	**98**
ZVB Ortskern Essen (Oldenburg)	1,34	60
Sonstiges Gemeindegebiet Essen (Oldenburg)	0,07	3
ZVB Innenstadt Quakenbrück	***	2
ZVB NZ Kramershagen / Bremer Straße	0,40	18
ZVB NZ Friedrichstraße Quakenbrück	0,16	7
Sonstiges Stadtgebiet Quakenbrück	0,13	6
Faktischer Zentraler Versorgungsbereich Lastrup	***	2
Sonstiges Gemeindegebiet Lastrup	***	***
diffuse Umsatzumverlagerungen außerhalb des Untersuchungsgebietes	***	**2**
Gesamtsumme	**2,23**	**100**

*** Wert unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von 0,05 Mio. €
Quelle: cima 2026

Die cima kommt zu dem Ergebnis, dass rd. 98 % der durch das Planvorhaben generierten Umsätze innerhalb des Untersuchungsgebiets umverteilt werden und somit als Verdrängung für den dort bestehenden Einzelhandel zu werten sind.

Aufgrund der bestehenden Wettbewerbssituation innerhalb des Untersuchungsgebiets sowie der Art des Planvorhabens (Verkaufsflächenerweiterung eines bereits bestehenden EDEKA-Lebensmittelvollsortimenters), finden die Umsatzumverteilungen vorrangig im näheren Umfeld des Vorhabenstandortes statt. Stärker betroffen sind aufgrund der Nähe zum Vorhabenstandort und der Angebotsstruktur im wettbewerbsrelevanten Einzelhandel vorrangig die Betriebe K+K (Alte Cloppenburger Straße), LIDL (Alte Cloppenburger Straße) und ALDI (Lange Straße) in der Gemeinde Essen (Oldenburg).

Mit rd. 60 % (rd. 1,34 Mio. €) würde der Großteil des Vorhabenumsatzes innerhalb des **zentralen Versorgungsbereich Ortskern Essen (Oldenburg)** umverteilt werden. Betroffen von den Umverteilungen sind insbesondere die zuvor genannten Betriebe des Ortskerns.

Aufgrund der Nähe zum Planvorhabenstandort ist das **Nebenzentrum Kramershagen / Bremer Straße (Quakenbrück)** vorrangig betroffen. Die Umsatzumverteilungen belaufen sich insgesamt auf rd. 18 % (rd. 0,40 Mio. €) des Mehrumsatzes des Planvorhabens. Betroffen von den Umverteilungen sind die Betriebe FAMILA, FAMILA GETRÄNKEMARKT sowie ALDI.

Mit einer Umsatzumverteilung von rd. 7 % (rd. 0,16 Mio. €) des neu hinzutretenden Umsatzes ist das **Nebenzentrum Friedrichstraße (Quakenbrück)** vom Planvorhaben betroffen. Dort angesiedelt sind der Lebensmittelvollsortimenter EDEKA-Center sowie der Lebensmitteldiscounter ALDI.

Mit rd. 6 % (rd. 0,13 Mio. €) würde der Großteil des Vorhabenumsatzes innerhalb des **sonstigen Stadtgebiet Quakenbrück** umverteilt werden. Betroffen von den Umverteilungen sind u. a. der Lebensmitteldiscounter LIDL sowie die beiden NETTO-Märkte.

Die Betriebe in den weiteren (z. T. faktischen) zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen Untersuchungsgebieten der Gemeinden Essen (Oldenburg), Lastrup und Quakenbrück sind aufgrund der Entfernungen zum Planvorhabenstandort deutlich weniger betroffen, die Umsatzumverteilungen liegen in diesen Bereichen jeweils unter 5 %.

Der Umsatzanteil, der von Standorten außerhalb des Untersuchungsgebiets umverteilt würde, beträgt anteilig nur ca. 2 % und ist aufgrund des geringen absoluten Werts nahezu bedeutungslos.

4.3 Ökonomische Wirkungsprognose

Als Folge der Realisierung des Planvorhabens sind Umsatzumverteilungen innerhalb der bestehenden Einzelhandelsstrukturen zu erwarten. Diese werden in der ökonomischen Wirkungsprognose quantifiziert und hinsichtlich der möglichen Auswirkungen gemäß § 34 Abs. 3 BauGB bewertet.

Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind dann zu erwarten, *„wenn die Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereichs in beachtlichem Ausmaß beeinträchtigt und damit gestört wird"*. Eine solche Funktionsstörung liegt vor, wenn der Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substanzieller Weise wahrnehmen kann. Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind nicht erst dann schädlich, wenn sie die Schwelle zur Unzumutbarkeit überschreiten.

Ein maßgebliches Beurteilungskriterium für die Identifizierung zu erwartender schädlicher Auswirkungen von Vorhaben ist die Umsatzumverteilungsquote, die in Mio. € und in % ausgedrückt wird. Allerdings bedeutet nicht jeder Kaufkraftabfluss eine unzumutbare Auswirkung. Denn die Veränderung der bestehenden Wettbewerbslage allein ist baurechtlich irrelevant[2] – das Planungsrecht kennt keinen „Konkurrenzschutz". Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die sog. „städtebauliche Effekte" nach sich zieht, d. h. ein Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen, wie „Trading-Down-Effekten", Verödung einer Innenstadt oder Unterversorgung der Bevölkerung.[3]

Ein bestimmter Schwellenwert für einen städtebaulich beachtlichen Kaufkraftabfluss ist gesetzlich jedoch nicht vorgegeben. Prozentual ermittelte Umsatzumverteilungssätze lassen nicht lediglich einen einzigen logischen Schluss zu. In der Tendenz geht die obergerichtliche Rechtsprechung allerdings faustformelartig davon aus, dass erst Umsatzverluste ab einer Größenordnung von mehr als 10 % als gewichtig anzusehen sind.[4] Auch nach den Ergebnissen einer Langzeitstudie sind wirtschaftliche Auswirkungen auf Einzelhandelsgeschäfte im Einzugsbereich eines Einzelhandelsgroßprojektes in der Regel erst ab einem Umsatzverlust zwischen 10 % und 20 % als relevant zu bewerten.[5] Es handelt sich also um einen sog. Anhaltswert und nicht um eine exakt definierte Schwelle, ab der städtebauliche Auswirkungen gegeben sind bzw. unterhalb dieser solche Auswirkungen ausgeschlossen werden können.[6]

Gleichwohl lassen sich feste Prozentsätze, bei deren Unterschreiten stets von unschädlichen und bei deren Überschreiten immer von schädlichen Auswirkungen auszugehen ist, nicht angeben.[7] Der Prüfungsmaßstab fordert eine Gesamtbetrachtung aller städtebaulich relevanten Umstände im jeweiligen Einzelfall unter Berücksichtigung einer vor Ort durchgeführten Bestands- und Wettbewerbsaufnahme. Es sind also immer die spezifischen Umstände vor Ort entscheidend. Hierzu zählt insbesondere – die Aufzählung ist nicht abschließend – eine etwaige Vorschädigung des Versorgungsbereichs auf der einen Seite oder eine besondere Stabilität des Versorgungsbereichs auf der anderen Seite[8], die Entfernung zwischen dem Vorhaben und dem betroffenen zentralen Versorgungsbereich oder die Gefährdung eines vorhandenen Magnetbetriebs, der maßgebliche Bedeutung für die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs hat.[9]

---

2 Berkemann/Halama, Erstkommentierung zum BauGB, Bonn 2005, Rn. 24 zu § 34 BauGB

3 OVG Greifswald, Urteil vom 15.04.1999 – 3 K 36/97; OVG Münster, Urteil vom 06.06.2005 – 10 D 145/04.NE und 10 D 148/04.NE

4 OVG Münster, Urteil vom 02.12.2013 – 2 A 1510/12 Rn. 94; OVG Koblenz, Urteil vom 15.11.2010 – 1 C 10320/09.OVG Rn. 75; VGH Mannheim, Beschluss vom 09.12.2010 - 3 S 2190/10 Rn. 6

5 Moench/Sander, Die Planung für Factory-Outlet-Center, NVwZ 1999, 337.

6 gif (Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.), Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten, Juli 2020, Seite 171 ff. mit weiteren Nachweisen.

7 Vgl. VG Freiburg (Breisgau), Urteil vom 22.09.2020 – 13 K 3129/19 Rn. 90; Kuschnerus/ Bischopink/ Wirth, Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage (2018), Seite 192.

8 BVerwG, Urteil vom 17.12.2009 – 4 C 2/08 Rn. 16

9 BVerwG, Beschluss vom 12.01.2012 – 4 B 39/11 Rn. 12; BVerwG, Beschluss vom 12.01.2017 – 4 B 43/16 Rn. 4; Kuschnerus/ Bischopink/ Wirth, Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage (2018), Seite 190 ff.

Es kann festgehalten werden, dass ohne das Vorliegen derartiger besonderer Umstände unterhalb eines prognostizierten Kaufkraftabflusses von rd. 10 % regelmäßig keine schädlichen Auswirkungen im Sinne der baurechtlich relevanten Beeinträchtigung eines zentralen Versorgungsbereichs anzunehmen sind.

Mit Blick auf die zu schützende verbrauchernahe Versorgung sind aber unter Umständen auch Solitärstandorte zu beleuchten – etwa dann, wenn sie Bedeutung hierfür haben. Daher ist nachfolgend auch zu untersuchen, ob das geplante Erweiterungsvorhaben schädliche Auswirkungen auf diese solitären Nahversorgungsstrukturen haben könnte bzw. haben würde.

Die cima bewertet nachfolgend alle Umsatzumverteilungen – unabhängig von ihrer Höhe – dahingehend, ob sie schädliche Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahen Versorgungsstrukturen erwarten lassen.

Abb. 21: Umverteilungseffekte des Planvorhabens im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Nahrungs- und Genussmittel	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatz-umverteilung in Mio. €	Umsatz-umverteilung in %
Untersuchungsgebiet gesamt	**84,3**	**2,2**	
ZVB Ortskern Essen (Oldenburg)	14,2	1,3	9,4
Sonstiges Gemeindegebiet Essen (Oldenburg)	1,7	0,1	3,8
ZVB Innenstadt Quakenbrück	8,2	***	***
ZVB NZ Kramershagen / Bremer Straße Quakenbrück	16,9	0,4	2,4
ZVB NZ Friedrichstraße Quakenbrück	13,0	0,2	1,2
Sonstiges Stadtgebiet Quakenbrück	13,4	0,1	1,0
Faktischer Zentraler Versorgungsbereich Lastrup	16,8	***	***
Sonstiges Gemeindegebiet Lastrup	***	***	***
diffuse Umsatzverlagerungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes		***	

*** Wert unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von 0,05 Mio. €
Quelle: cima-Berechnungen nach HUFF 2026; rundungsbedingte Abweichungen möglich

Die Branche Nahrungs- und Genussmittel stellt das Kernsortiment des Lebensmittelvollsortimenters EDEKA dar. Insgesamt gehen 445 m² zusätzliche Verkaufsfläche in der Branche Nahrungs- und Genussmittel in die ökonomische Wirkungsanalyse ein. Im Sinne des Worst-Case-Ansatzes geht die cima dabei von einer Umsatzmehrerwartung von **rd. 2,2 Mio. €** aus (vgl. Abb. 21).
Die ökonomische Wirkungsanalyse geht von der Annahme aus, dass die Planvorhabenumsätze zu einem wesentlichen Anteil innerhalb des räumlich definierten Untersuchungsgebietes umverteilt werden; die vorhandenen Lebensmittelmärkte stehen in einem direkten Wettbewerb zu dem beschriebenen Planvorhaben.

Die Betrachtung der Umsatzumverteilungsquoten zeigt, dass durch das Planvorhaben in keinem der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche oder sonstigen Lagen im Untersuchungsgebiet abwägungsrelevante Umsatzumverteilungen ausgelöst werden.

Mit rd. 9,4 % bzw. rd. 1,3 Mio. € wird die höchste Umsatzumverteilungsquote im **zentralen Versorgungsbereich Ortskern Essen (Oldb.)** erreicht.

Vorrangig betroffen ist der K+K-Lebensmittelvollsortimenter, der hinsichtlich seines Marktauftritts und seiner Verkaufsflächendimensionierung als leistungs- und wettbewerbsfähig einzustufen ist. Darüber hinaus profitiert der Markt von seiner guten Pkw-Erreichbarkeit sowie von Kopplungs- und Frequenzeffekten durch die weiteren Einzelhandelsnutzungen im Standortumfeld (u. a. POSTENBÖRSE und BÄCKEREI). Mit der zwischenzeitlichen Ansiedlung von ROSSMANN auf der ehemaligen KIK-Fläche wurde der Einzelhandelsbesatz innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zudem durch einen weiteren frequenzstarken Anbieter ergänzt und die Standortattraktivität des Ortskerns insgesamt gestärkt. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass die prognostizierten Umsatzverluste zu einer Betriebsaufgabe des K+K-Marktes führen könnten, sind vor diesem Hintergrund nicht erkennbar.

Ergänzend ist zu berücksichtigen, dass sich auch das Planvorhaben selbst im zentralen Bereich des zentralen Versorgungsbereiches befindet. Die Erweiterung führt somit zur Modernisierung und langfristigen Sicherung eines bestehenden Lebensmittelvollsortimenters in der Ortsmitte. Daher sind keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Ortskern Essen (Oldenburg) zu erwarten.

An dem Standort **Nebenzentrum Kramershagen / Bremer Straße (Quakenbrück)** sind die Betriebe FAMILA, FAMILA GETRÄNKEMARKT sowie ALDI ansässig. Dieser Standortbereich ist ebenfalls von nur unwesentlichen Umsatzumverteilungen betroffen. Die Umsatzumverteilung beläuft sich auf rd. 2,4 % bzw. absolut 0,4 Mio. €. Die Märkte sind weit überwiegend wettbewerbsfähig aufgestellt, um den Umverteilungswirkungen zu begegnen. Negative städtebauliche Auswirkungen können angesichts der ermittelten Werte in dem Nebenzentrum demnach ausgeschlossen werden.

Bezüglich der zentralen Versorgungsbereiche der umliegenden Gemeinden bewegen sich die Umverteilungsquoten deutlich unterhalb der abwägungsrelevanten 10 %-Schwelle. Die Umsatzumverteilungen belaufen sich im **Nebenzentrum Friedrichstraße (Quakenbrück)** auf 1,2 % sowie im **sonstigen Stadtgebiet Quakenbrück** auf rd. 1,0 %.

Die Umsatzumverteilungen im **zentralen Versorgungsbereich Innenstadt der Stadt Quakenbrück**, im **faktischen zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Lastrup** sowie im **sonstigen Gemeindegebiet Lastrup** liegen unterhalb der definierten Nachweisbarkeitsschwelle von 0,05 Mio. €, im **sonstigen Gemeindegebiet Essen (Oldb.)** wiederum auch nur knapp oberhalb der Nachweisbarkeitsschwelle.

Die Entwicklung der geplanten Verkaufsflächen in der Branche Nahrungs- und Genussmittel ist als eindeutig verträglich anzusehen, da das Planvorhaben in den untersuchten zentralen Versorgungsbereichen und den sonstigen Untersuchungsgebieten lediglich unwesentliche Umsatzumverteilungseffekte erzeugen würde. Aus gutachterlicher Sicht können durch das Planvorhaben ausgelöste negative städtebauliche Auswirkungen, die sich in einem Funktionsverlust zeigen würden, klar ausgeschlossen werden.

5 Vereinbarkeit mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept und der Raumordnung

5.1 Vereinbarkeit mit dem kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Essen (Oldenburg)

Für die Gemeinde Essen (Oldenburg) liegt das kommunale Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2023/24 vor. Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Verkaufsflächenerweiterung eines bereits bestehenden Edeka-Marktes am Standort Lange Straße mit nahversorgungs- und damit gleichzeitig zentrenrelevanten Hauptsortiment. Der Planvorhabenstandort liegt innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches Ortskern der Gemeinde Essen (Oldenburg).

Im Steuerungsschema des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Essen (Oldenburg) (cima 2023/24) wurde hinsichtlich der Erweiterung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten festgesetzt, dass sich diese Betriebe prioritär (groß- & kleinflächig) im zentralen Versorgungsbereich ansiedeln sollen (s. Abb. 22).

Im Rahmen der ökonomischen Wirkungsprognose konnte keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen, der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierten Versorgungsstandorte oder der verbrauchernahen Versorgung festgestellt werden.

Das Planvorhaben kann außerdem zu einer stärkeren Bindung des Kaufkraftpotenzials vor Ort beitragen. Damit könnten derzeit bestehende Kaufkraftabflüsse in umliegende Kommunen reduziert werden.

Im Sinne der Sicherung bestehender Nahversorgungsstrukturen steht das Planvorhaben zur Verkaufsflächenerweiterung des EDEKA-Marktes mit dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Essen (Oldenburg) in Einklang und bietet die Möglichkeit, den Fortbestand eines wichtigen Nahversorgungsbetriebes im zentralen Ortskernbereich langfristig zu sichern.

Abb. 22: Ansiedlungsmatrix aus dem Einzelhandelskonzept

Abbildung 32: Übersicht der Ansiedlungsregeln (geltend für Neuansiedlungen und Erweiterungen bestehender Einzelhandelsbetriebe)

	Zentrenrelevante Hauptsortimente		Nicht-zentrenrelevante Hauptsortimente
	Nahversorgungsrelevante Hauptsortimente		
Zentraler Versorgungsbereich Ortskern	großflächig möglich, prioritäre Ansiedlung[1]	großflächig möglich, prioritäre Ansiedlung[1]	großflächig möglich, prioritäre Ansiedlung[1]
weitere Standortkategorien			
siedlungsstrukturell integrierte Lagen mit direktem Wohnbezug	ausnahmsweise zulässig nach Einzelfallprüfung[2]	grundsätzlich keine Ansiedlung, ausnahmsweise nach vorheriger Prüfung kleinflächig möglich[2]	ausnahmsweise zulässig nach Einzelfallprüfung[2]
sonstige, nicht-integrierte Standorte	keine Ansiedlung[3]	keine Ansiedlung[3]	ausnahmsweise zulässig nach Einzelfallprüfung[2]
Sonderstandort Osteressen	keine Ansiedlung[3]	keine Ansiedlung[3]	großflächig möglich[3]
sonstige Gewerbegebiete	keine Ansiedlung, da gewerblichen Nutzungen vorbehalten[3,4]		möglichst keine Ansiedlung, ausnahmsweise zulässig nach Einzelfallprüfung[2]

bei allen Vorhaben sind die Vorgaben der Landesraumordnung Niedersachsen (LROP) zu beachten.
Generell ist zu beachten, dass die bestehenden Einzelhandelsbetriebe Bestandsschutz genießen.
Ansiedlungen von Lebensmittelhandwerk und vergleichbaren Anbietern (z. B. Hofläden, Tankstellen) zur Deckung der wohnortnahen Grundversorgung sind generell möglich.
Im raumordnerischen Sinne von Agglomerationswirkungen müssen außerhalb städtebaulich integrierter Lagen mehrere räumlich konzentrierte nicht-großflächige Betriebe, von denen zusammen raumbedeutsame Wirkungen ausgehen oder ausgehen können, einer Zusammenschau unterzogen werden und gelten somit gemeinsam als großflächiger Einzelhandel.
1) ggf. Verträglichkeitsuntersuchung erforderlich
2) ggf. Verträglichkeitsuntersuchung erforderlich sowie Einschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente. Die Ziele der Landesraumordnung sind zu beachten.
3) ausnahmsweise zulässig: Einzelhandel im Zusammenhang mit Handwerks- oder Produktionsbetrieben (Direktvermarktung) mit deutlich untergeordneter, in jedem Fall aber kleinflächiger VKF zentrenrelevanter bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente
4) Gemäß EuGH-Urteil vom 30.01.2018 (C-31/16 und C-360/15) ist ein genereller Ausschluss von kleinflächigem Einzelhandel für Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten nicht zulässig.
Quelle: cima 2023

Quelle: Einzelhandelskonzept Gemeinde Essen (Oldenburg) (cima, 2023/24)

5.2 Vereinbarkeit mit den Vorgaben der Raumordnung

Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen ist bei der Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Vorgaben der Raumordnung zu prüfen. Gemäß LROP soll in allen Gemeinden auf ein zeitgemäßes Angebot des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs hingewirkt werden. Dabei soll ebenso die Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen für alle Bevölkerungsgruppen sichergestellt sein.

Kongruenzgebot

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

„Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 03, Satz 5)

„Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 03, Satz 6)

Der Vorhabenstandort befindet sich in der Gemeinde Essen (Oldenburg), welche gemäß RROP für den Landkreis Cloppenburg (2026, Zweiter Entwurf) die Funktion eines Grundzentrums wahrnimmt. In Bezug auf nahversorgungsrelevante Sortimente hat die Gemeinde die raumordnerische Aufgabe der Versorgung der eigenen Bevölkerung. Der grundzentrale Kongruenzraum ist das Gemeindegebiet.

Für die Erfüllung des Kongruenzgebotes ist es im vorliegenden Fall maßgeblich, dass nicht mehr als 30 % des Gesamtumsatzes sowie des sortimentsbezogenen Umsatzes aus Kaufkraft von außerhalb des benannten maßgeblichen grundzentralen Kongruenzraums stammen darf.

Abb. 23: Kaufkraftherkunft des Planvorhabens

	Räumliche Kaufkraftherkunft	Kaufkraft-potenzial in Mio. €	Potenzial-bindung in %	Umsatzanteil	
				in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	Gemeinde Essen (Oldenburg)	24,7	25	6,2	95
	sonstige Orte			0,3	5
	Summe			6,6	100
sonstige Randsortimente	Gemeinde Essen (Oldenburg)	12,0	7	0,8	95
	sonstige Orte			0,0	5
	Summe			0,8	100
Planvorhaben gesamt	Gemeinde Essen (Oldenburg)	36,6	19	7,0	95
	sonstige Orte			0,4	5
	Summe			7,4	100

Anmerkung: Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: cima 2026

Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel gibt es im grundzentralen Kongruenzraum Essen (Oldenburg) ein Nachfragepotenzial von rd. 24,7 Mio. €. Für das Planvorhaben wird eine Potenzialbindung von rd. 25 % angenommen. Mit einem Umsatzanteil von rd. 5 % im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel liegen die Anteile der sortimentsbezogenen nahversorgungsrelevanten Umsätze von außerhalb des grundzentralen Kongruenzraumes Essen (Oldenburg) deutlich unter der 30 %-Schwelle.

Im aperiodischen Bedarf liegt der Umsatzanteil von außerhalb des grundzentralen Kongruenzraumes mit rd. 5 % ebenfalls deutlich unter der 30 %-Schwelle. Auch für das Vorhaben in seiner Gesamtheit wird die 30 %-Schwelle mit einem Umsatzanteil von rd. 5 % von außerhalb des grundzentralen Kongruenzraumes deutlich unterschritten.

Das Kongruenzgebot des LROP wird somit erfüllt.

Konzentrationsgebot

„Zentrale Orte sind in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Benehmen mit den Gemeinden räumlich als Zentrale Siedlungsgebiete festzulegen." (Abschnitt 2.2, Ziffer 04)

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig." (Abschnitt 2.3, Ziffer 04)

Im zweiten Entwurf des RROP für den Landkreis Cloppenburg aus dem Jahr 2026 werden die zentralen Siedlungsgebiete der zentralen Orte ausgewiesen. Der Planvorhabenstandort befindet sich innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Grundzentrums Essen (Oldenburg) (s. Abb. 24).

Das Konzentrationsgebot des LROP wird somit erfüllt.

Abb. 24: Auszug aus dem RROP Landkreis Cloppenburg, 2. Entwurf 2026



Quelle: RROP Landkreis Cloppenburg, 2. Entwurf 2026: Bearbeitung: cima 2026

Integrationsgebot

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein." (Abschnitt 2.3, Ziffer 05, Satz 1 und 2)

„Städtebaulich integrierte Lagen im Sinne des LROP stehen im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB. Sie verfügen über ein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, die auch fußläufig als im Wesentlichen zusammengehörend erfahren werden können. Städtebaulich integrierte Lagen sind in das ÖPNV-Netz eingebunden." (Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels" des LROP, 5.8)

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein Projekt mit nahversorgungs- und damit zentrenrelevantem Kernsortiment. Für die Gemeinde Essen (Oldenburg) liegt ein kommunales Einzelhandelskonzept, in dem 2023/24 ein zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt wurde. Das Planvorhaben liegt innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches. Damit befindet sich der Vorhabenstandort innerhalb einer städtebaulich intergierten Lage.

Die Einbindung des Vorhabenstandortes in das ÖPNV-Netz wird durch die nahegelegene Haltestelle „Grundschule" in rd. 350 m Entfernung sowie dem Bahnhof der Gemeinde in rd. 550 m Entfernung vom Planvorhabenstandort gewährleistet.

Das Vorhaben entspricht den Vorgaben des Integrationsgebotes.

Abstimmungsgebot

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen." (Abschnitt 2.3, Ziffer 07, Satz 1)

Bei Einhaltung der im Rahmen der Bauleitplanung üblichen Beteiligungen kann dem Abstimmungsgebot entsprochen werden.

Beeinträchtigungsverbot

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

Zur Beurteilung des Beeinträchtigungsverbotes wurde eine ökonomische Wirkungsprognose des Planvorhabens durchgeführt. Im Ergebnis konnte keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen, der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierten Versorgungsstandorte oder der verbrauchernahen Versorgung festgestellt werden.

Das Vorhaben steht dem Beeinträchtigungsverbot nicht entgegen.

6 Abschließende Bewertung und Empfehlung

In der Gemeinde Essen (Oldenburg) wird derzeit die Verkaufsflächenerweiterung eines bereits ansässigen EDEKA-Lebensmittelvollsortimenters am Standort Lange Straße diskutiert. Im Detail handelt es sich um eine Verkaufsflächenerweiterung von derzeit ca. 1.175 m² (inkl. Bäckereibetrieb mit 25 m²) auf zukünftig ca. 1.730 m² (inkl. Bäckereibetrieb mit 30 m²).

Insgesamt umfasst das Vorhaben eine Verkaufsflächenerweiterung von ca. 555 m².

Im Zuge einer Neustrukturierung des Areals soll das derzeit östlich des EDEKA-Marktes befindliche leerstehende Gebäude abgerissen und als Parkfläche genutzt werden. Die Erweiterung des Marktes erfolgt im nördlichen Bereich auf einer derzeit als Parkplatz genutzter Fläche.

Die derzeitige Verkaufsfläche des ansässigen Marktes entspricht nicht mehr den Betriebsansprüchen an wirtschaftliche und für die Kundschaft ansprechende Ladenlokale. Die Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung dient der Anpassung an aktuelle Marktbedingungen und soll somit den langfristigen Fortbestand des Nahversorgers sichern.

Der Planvorhabenstandort befindet sich am Standort Lange Straße innerhalb einer städtebaulich integrierten Lage (vgl. Abb. 1 und Abb. 2). In nördlicher, westlicher und südlicher Nachbarschaft zum Vorhabenstandort befinden sich Einzelhandels- und Dienstleistungsgeschäfte sowie vereinzelt Wohngebäude, in östlicher Richtung schließen sich ebenfalls Wohnquartiere an, darunter in erster Linie Einfamilienhäuser.

Aufgrund der Lage und Erreichbarkeit kommt dem Planvorhabenstandort eine wichtige (Nah-)Versorgungsfunktion sowohl für den Ortskernbereich als auch die übrigen Siedlungsbereiche von Essen (Oldenburg) zu.

Die ÖPNV-Anbindung wird durch die nahegelegene Haltestelle „Grundschule“ in rd. 350 m Entfernung sowie dem Bahnhof der Gemeinde in rd. 550 m Entfernung vom Planvorhabenstandort gewährleistet.

Das Planvorhaben zur Verkaufsflächenerweiterung eines EDEKA-Marktes in der Gemeinde Essen (Oldenburg) kann in dem geplanten Verkaufsflächenumfang gemäß der ökonomischen Wirkungsprognose als verträglich eingestuft werden.

Das Vorhaben steht im Einklang mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept der Gemeinde Essen (Oldenburg) aus dem Jahr 2023/2024.

Zudem kann das Vorhaben die Kriterien der Raumordnung gemäß LROP erfüllen.

7 Methodik

Die Analyse des Einzelhandels im Untersuchungsgebiet des Planvorhabens in der Gemeinde Essen (Oldenburg) sowie der Gemeinde Lastrup und Stadt Quakenbrück wurde auf der Basis der wichtigsten Kennzahlen vorgenommen, die sich auf die Angebots- oder die Nachfrageseite des Einzelhandels beziehen.

Die Ermittlung der Leistungsdaten des vorhabenrelevanten Einzelhandels basiert auf einer Vor-Ort-Erhebung des vorhabenrelevanten Einzelhandelsbestandes im gesamten Untersuchungsgebiet im August 2026 durch die cima.

Bei der Bestandsanalyse des Einzelhandels wurde die folgende Methodik zu Grunde gelegt:

- Analyse von einzelnen Sortimenten in den jeweiligen Betrieben
- Branchenmix (31 Sortimente, Zusammenfassung auf 14 cima-Warengruppen)
- Betriebstypendifferenzierung (Facheinzelhandel, Discounter, Filialisten, „Regionalisten", Kaufhäuser, Fachmärkte, SB-Warenhäuser)
- Bewertung der Nahversorgungssituation
- Einschätzung der Leistungsfähigkeit der Betriebe während der Erhebung
- Einschätzung der Flächenproduktivität nach Bundesdurchschnitt sowie Einschätzung durch Experten
- Darstellung der 14 Warengruppen sowie Differenzierung der Sortimente in den periodischen und den aperiodischen Bedarf

Abb. 25: Die 31 cima-Branchen und 14 cima-Warengruppen

Warengruppen	Branchen/Sortimente
Periodischer Bedarf	
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel
Gesundheit, Körperpflege	Arzneimittel (Apotheken)
	Drogerie- und Parfümeriewaren
Schnittblumen, Zeitschriften	Schnittblumen, Floristik
	Zeitschriften, Zeitungen
Aperiodischer Bedarf	
Bekleidung, Wäsche	Oberbekleidung
	Wäsche, sonstige Bekleidung
Schuhe, Lederwaren	Schuhe
	Lederwaren
Bücher, Schreibwaren	Bücher
	Schreibwaren
Spielwaren, Hobbybedarf	Spielwaren
	Musikinstrumente, Waffen, Sammelhobbies
Sportartikel, Fahrräder	Sportartikel
	Fahrräder
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	Elektrogeräte, Leuchten
	Unterhaltungselektronik
	Foto
	Computer, Büro-/ Telekommunikation
Uhren, Schmuck	Uhren, Schmuck
Sanitätsartikel, Optik, Akustik	Medizinisch-orthopädischer Bedarf (Sanitätsartikel)
	Optik, Hörgeräteakustik
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat
Einrichtungsbedarf	Heimtextilien
	Möbel
	Antiquitäten, Kunstgegenstände
Baumarktartikel, Pflanzen, Zooartikel	Zoobedarf
	Baumarktartikel, Werkzeuge
	Farben, Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche
	Kfz-Zubehör
	Pflanzen, Erden

Quelle: cima 2026

Die cima unterscheidet zwischen den folgenden Betriebstypen:

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

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

Supermarkt
- Ca. 400 m² bis 1.500 m² Verkaufsfläche, Lebensmittelvollsortiment inklusive Frischfleisch, in der Regel ab 800 m² Verkaufsfläche bereits zunehmender Non-Food-Anteil.

Lebensmitteldiscounter
- Meist Betriebsgrößen zwischen ca. 500 m² und 1.500 m² Verkaufsfläche, ausgewähltes, spezialisiertes Sortiment mit geringer Artikelzahl, grundsätzlich ohne Bedienungsabteilungen.

Fachmarktzentrum
- Großflächige Konzentration mehrerer Fachmärkte verschiedener Branchen, i.d.R. kombiniert mit einem Verbrauchermarkt und/oder einem Lebensmittel-Discounter, meist zusammen über 8.000 m² VKF, periphere Lage, viele Parkplätze.

Verbrauchermarkt
- Verkaufsfläche ca. 1.500 m² bis 5.000 m², Lebensmittelvollsortiment und mit zunehmender Fläche ansteigender Anteil an Non-Food-Abteilungen (Gebrauchsgüter).

SB-Warenhaus
- Verkaufsfläche über 5.000 m², neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung umfangreiche Non-Food-Abteilungen, Standort häufig peripher, großes Angebot an eigenen Kundenparkplätzen.

Warenhaus
- In der Regel Verkaufsflächengröße über 3.000 m², Lebensmittelabteilung, breites und tiefes Sortiment bei den Non-Food-Abteilungen, in der Regel zentrale Standorte.

Kaufhaus
- In der Regel Verkaufsflächen über 1.000 m², breites, tiefes Sortiment, im Gegensatz zum Warenhaus meist mit bestimmtem Branchenschwerpunkt.

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

Mall in einem Shopping-Center
- Zentraler, oft hallenartiger, überdachter Raum im Shopping-Center, von dem aus die einzelnen Betriebe zugänglich sind. Hier finden Aktionen und Veranstaltungen statt, Einzelhändler präsentieren ihre Waren in der Mall oft vor dem Geschäft.