

# STADT WALSRODE

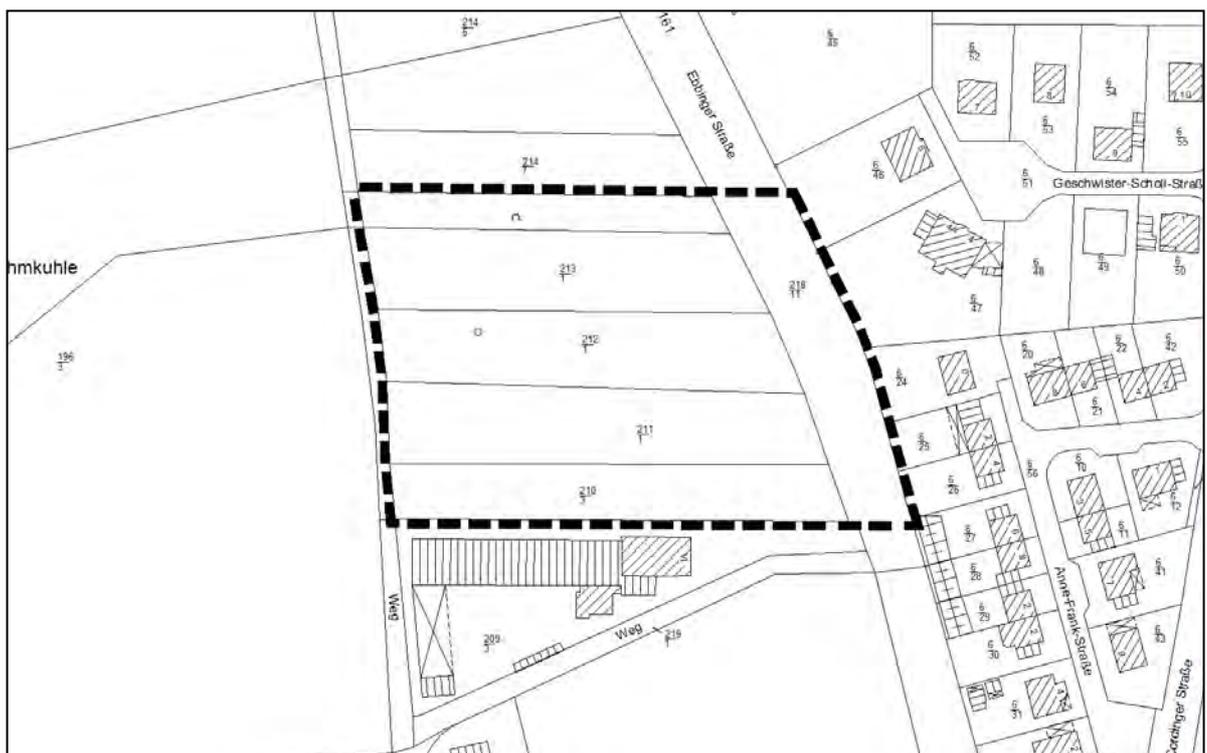
Landkreis Soltau-Fallingb.ostel



## Bebauungsplan Nr. 90

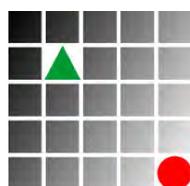
„Sondergebiet Nahversorgung – An der Ebbinger Straße“

Begründung mit Umweltbericht



Übersichtsplan M 1: 2.000

Der Bebauungsplan mit Begründung wurde erarbeitet von (Verfasser):



**ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG  
THORSTEN MÜLLER**

Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. Architekt + Stadtplaner AKN

Südstraße 3, 37603 Holzminden  
Tel. 05531/ 60425 Fax 140489

## Inhaltsverzeichnis

### Teil 1 Begründung

	Seite
1. Grundlagen	
1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung .....	3
1.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	3
1.3 Rechtliche Rahmenbedingungen .....	4
2. Planung	
2.1 Städtebauliches Konzept .....	5
2.2 Städtebaulicher Gestaltungsplan .....	6
2.3 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung .....	7
3. Festsetzungen des Bebauungsplans	
3.1 Art der baulichen Nutzung .....	9
3.2 Maß der baulichen Nutzung .....	9
3.3 Bauweise/ Überbaubare Grundstücksflächen .....	9
3.4 Verkehr und Erschließung .....	10
3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	10
4. Ver- und Entsorgung	
4.1 Oberflächenwasser .....	11
4.2 Abwasser .....	11
4.3 Wasser/ Löschwasser .....	11
4.4 Elektrizität .....	12
4.5 Telekommunikation .....	12
5. Maßnahmen zur Verwirklichung des B-Plans	
5.1 Bodenordnende Maßnahmen .....	12
5.2 Kosten für die Verwirklichung .....	12
6. Städtebauliche Werte .....	12

### Teil 2 Umweltbericht vom November 2008

### Anhang

1. Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Bergstraße/ Ebbinger Straße in Walsrode (CIMA) vom 21.11.2007 sowie Ergänzungen vom 03.06.2008 und 30.07.2008
2. Gutachtliche Stellungnahme zu den Geräuschemissionen in der Nachbarschaft durch den geplanten Betrieb eines Lebensmittelmarktes in Walsrode vom 04.06.2008
3. Verkehrstechnische Untersuchung Anbindung geplanter Wohn- und Einzelhandelsnutzung an die L 161 vom Juli 2008

## 1. Grundlagen

### 1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Walsrode hat für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Versorgungseinrichtungen mit Gütern des periodischen Bedarfs in angemessener Erreichbarkeit zu entwickeln und zu sichern (Daseinsvorsorge und Daseinsfürsorge). Zur Verbesserung der Nahversorgung im nördlichen Kernstadtgebiet wird daher entsprechend den Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im nördlichen Bereich Ebbinger Straße angestrebt.

Im Einzelhandelskonzept Walsrode 2007 der CIMA wurde eine Unterversorgung des Stadtquartiers bezogen auf die Nahversorgung festgestellt, da sich in der nördlichen Kernstadt derzeit noch kein Nahversorgungsbetrieb (außer 1 Backshop und 1 Drogerie) und befindet. Der im nördlichen Innenstadtbereich liegende und somit in mittelbarer Nähe zur nördlichen Kernstadt gelegene Lebensmittel-discounter wurde aufgrund seiner geringen Verkaufsfläche von ca. 400 m<sup>2</sup> als leistungsschwach eingestuft.

Für die Ansiedlung eines Vollsortimenters im nördlichen Innenstadtbereich stellt sich eine besondere Anforderung dar, da die vorhandenen Angebote zur Vollversorgung im Süden und Westen der Stadt große Entfernungen aufweisen und insbesondere aufgrund der innerstädtischen Verkehrsführung (Einbahnstraßen) nur erschwert erreichbar sind. Das Vorhaben soll der im Zuge des demografischen Wandels zunehmende Immobilität der Bewohner des Stadtgebiets Rechnung tragen, Verkehrsströme verhindern und Verkehre allgemein gering halten.

Konkreter Anlass für die Planaufstellung ist die Absicht eines Projektentwicklers (part AG, Bad Gandersheim) kurzfristig einen großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsmarkt in der Absatzform „Vollsortimenter“ im Plangebiet zu errichten. Für das konkrete Vorhaben wurde eine zusätzliche standortbezogene Verträglichkeitsuntersuchung durch die CIMA GmbH durchgeführt (siehe Anhang 1). Diese beurteilt das Planvorhaben in seiner Gesamtbetrachtung aus Gutachtersicht deutlich positiv, da das Vorhaben erheblich zur Verbesserung der Nahversorgung im nördlichen Kernstadtgebiet beiträgt und mit den Aussagen aus dem Einzelhandelskonzept Walsrode 2007 vereinbar ist. Negative städtebauliche Auswirkungen für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen und zentralen Versorgungsbereiche innerhalb des Einzugsgebietes werden nicht erwartet.

Das Plangebiet wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Es befindet sich am nördlichen Ortsrand und wird im Osten durch die Ebbinger Straße mit angrenzender Wohnbebauung, im Süden durch Wohn- und Gewerbeflächen und im Norden und Westen durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 90 wurde am 06.02.2008 durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode gefasst. Eine erforderliche Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren. Gemäß städtebaulichem Vertrag sollen die Verfahrenskosten sowie anteilige Erschließungskosten durch die part AG getragen werden.

### 1.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 210/3, 211/1, 212/1, 213/1 sowie Teilflächen der Flurstücke 214/7 und 218/11. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,08 ha und befindet sich mit Ausnahme der Teilfläche der Ebbinger Straße (218/11) in Privatbesitz.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftliche Flächen
- im Westen durch landwirtschaftliche Flächen
- im Süden durch eine gewerbliche Baufläche
- im Osten durch ein Wohngebiet, dass durch einen Lärmschutzwall von der Ebbinger Straße abgeschirmt wird.

Die Plangebietsfläche wird mit Ausnahme des Teilstücks der Ebinger Straße und der 0,09 ha großen mit Gehölzen bestandenen Teilfläche des Flurstücks 214/7 landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

### 1.3 Rechtliche Rahmenbedingungen

#### Gesetzliche Grundlagen

Rechtsgrundlage für diesen Bebauungsplan und die Begründung ist das Baugesetzbuch v. 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S.3316), die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch den Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes v. 22.4.1993 (BGBl. I S.466, 479) sowie die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

#### Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Änderung des betreffenden Teilbereichs des Flächennutzungsplans (47. Änderung) soll im Parallelverfahren erfolgen. Der Änderungsbereich soll entsprechend als „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ (gem. §11 Abs. 3 BauNVO) dargestellt werden.

Entwurf Flächennutzungsplan der Stadt Walsrode (47. Änderung)  
M. 1: 5000



## Landes- und Regionalplanung

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2000 für den Landkreis Soltau-Fallingb. fällt der Stadt Walsrode als Mittelzentrum neben anderen zentralörtlichen Funktionen für den Verflechtungsraum u. a. die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des periodischen Bedarfs zu.

Gemäß LROP müssen Verkaufsflächen von Einzelhandelsgroßprojekten der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des zentralen Ortes entsprechen. Neue Flächen für den großflächigen Einzelhandel sind den jeweiligen Zentralen Orten zuzuordnen. Der Umfang neuer Flächen bestimmt sich aus dem zentralörtlichen Versorgungspotential, den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur.

Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Nach der Rechtsprechung können Betriebe auch dann noch als Einrichtungen der Nahversorgung gesehen werden, wenn die Schwelle der Großflächigkeit (800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) überschritten wird. Eine Zuordnung richtet sich nach dem konkreten Einzelfall. Entscheidend sind hier Zweckbestimmung, Ausrichtung Einzugsbereich und Angebot.

Ein Verstoß gegen das Kongruenzgebot besteht erst dann, wenn eine wesentliche Überschreitung erwartet wird und mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des jeweiligen Verflechtungsbereiches erzielt wird. Das geplante Vorhaben wurde raumplanerisch abgestimmt und ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

## 2. Planung

### 2.1 Städtebauliches Konzept

Bestimmt von dem Ziel, die im Einzelhandelskonzept vorgeschlagene Ansiedlung des Lebensmittelmarktes sinnvoll umzusetzen, wurde ein Standort im Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung westlich der Ebbinger Straße ausgewählt. Aufgrund der vorhandenen und zukünftig geplanten Nutzungen, der geringen ökologischen Wertigkeit der Planflächen und der verkehrlichen Situation bietet dieser gute städtebauliche Rahmenbedingungen.

Die Untersuchung des Standorts im Verhältnis zu anderen möglichen Standorten im nördlichen Kernstadtgebiet erfolgte bereits im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzepts, dass der Bauleitplanung als städtebauliches Entwicklungskonzept zugrunde liegt. Dem Standort Ebbinger Straße wurde aufgrund der bedeutenden Verbesserung der Nahversorgung im nördlichen Kernstadtgebiet, der bereits (teil-)integrierten Lage und der ausreichenden Flächenverfügbarkeit Priorität gegenüber anderen Standorten eingeräumt. Der Standort Oskar-Wolf-Straße weist Nachteile in der Erreichbarkeit aufgrund der Randlage zum östlichen Bereich der Ebbinger Straße auf. Der Standort Bergstraße ist aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit nicht in gleicher Weise geeignet.

Hinzu kommt, dass die vorliegende Planung bereits die mittelfristig geplante Ausweisung neuer Wohnbauflächen westlich der Ebbinger Straße berücksichtigt, deren geplante Haupteinfahrt unmittelbar an der beplanten Fläche in die Ebbinger Straße einmünden soll. Nach Realisierung der Wohnbauflächen wird eine weitere Optimierung der Integration des Marktes in das städtebauliche Umfeld erfolgen, der durch Verlegung der Ortsdurchfahrt bereits jetzt als integrierter Standort ausgebildet werden soll. Die Wohnbauflächen werden zur Zukunftssicherung des Einzelhandelsbetriebes beitragen, der wiederum deren ausreichende Nahversorgung bereits sicherstellt.

Die gemeinsame Erschließung über die geplante Straßenführung stellt eine gute und direkte auch fußläufige Erreichbarkeit des Marktes von den bestehenden und neu zu entwickelnden Wohnbauflächen und deren optimale Erschließung und Anbindung an die Ebbinger Straße sicher. Auf diese Weise wird insbesondere den verkehrlichen Aspekten und der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung (Vermeidung von innerstädtischen Verkehren, sinkende Mobilität infolge des demografischen Wandels etc.) Rechnung getragen.

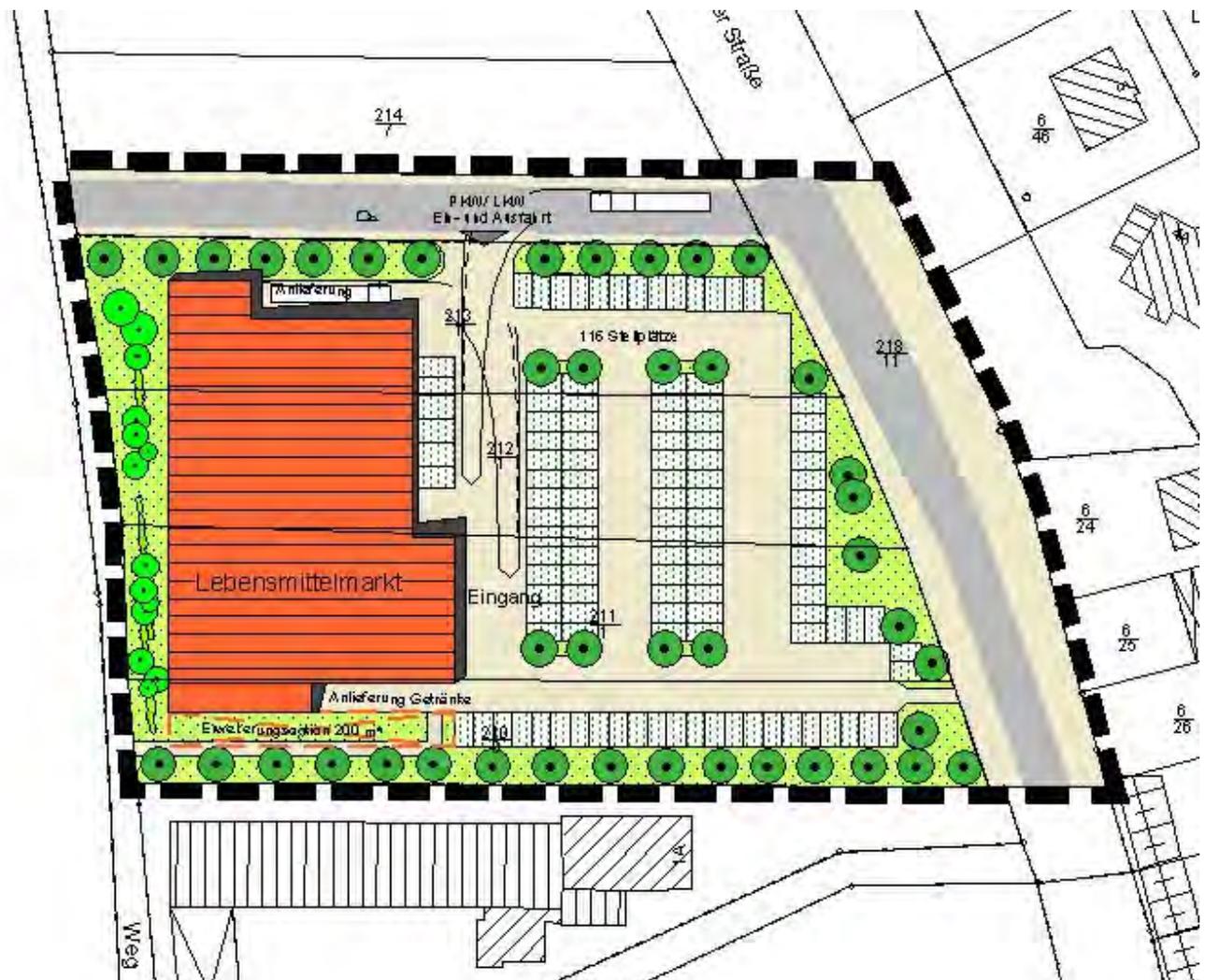
Der geplante Lebensmittel- und Getränkemarkt mit ca. 2.400 m<sup>2</sup> Grundfläche (Nettoverkaufsfläche max. 1.600 m<sup>2</sup>, davon mindestens 400 m<sup>2</sup> Getränkemarkt) schließt sich nördlich an ein vorhandenes Gewerbegrundstück an. Das Marktgebäude ist im westlichen Grundstücksabschnitt angeordnet. Zwischen der Ebbinger Straße im Osten und dem Gebäude ist die Errichtung von ca. 116 Stellplätzen für Kunden vorgesehen.

Zur Einbindung der Bebauung in die bebaute und unbebaute Umgebung sind die Anordnung von Pflanzstreifen sowie Baumpflanzungen geplant.

Die verkehrliche Anbindung des Marktes kann über eine neue Erschließungsstraße erfolgen. Diese verläuft nördlich des Marktgrundstücks von der Ebbinger Straße in westlicher Richtung. Mittelfristig ist über diesen neuen Erschließungsstrang die Anknüpfung der neuen Wohnbaugebiete im Norden Walsrodes geplant, deren Weiterentwicklung in östlicher Richtung bis an das Plangebiet vorgesehen ist.

Weitere Zuwegungen für Fußgänger und Radfahrer sind von der Ebbinger Straße aus geplant sowie später vom westlich angrenzenden Feldweg, der an das bestehende Baugebiet im Südwesten anbindet.

## 2.2 Städtebaulicher Gestaltungsplan



## 2.3 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

### Verkehr

Das Plangebiet weist eine gute lokale und überörtliche Verkehrsanbindung auf. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Ebbinger Straße. Die Frequentierung des Marktes wird mit ca. 1000 Kunden per PKW und mit ca. 500 Kunden zu Fuß oder per Rad täglich angenommen. Durch den damit verbundenen Zu- und Abfahrtsverkehr (Abbieger) wird der Verkehrsfluss der Ebbinger Straße im Bereich der Markterschließung beeinträchtigt. Es wird daher die Errichtung einer Abbiegehilfe bzw. eine Linksabbiegerspur erforderlich. Zur entsprechenden Dimensionierung und Ausgestaltung wird im Rahmen der Ausbauplanung ein verkehrstechnisches Gutachten erstellt, das die zu erwartende Verkehrsbelastung ermitteln und die erforderliche Leistungsfähigkeit nachweisen soll. Nach erfolgter Vorabschätzung des Verkehrsplaners wird die Landesstraße den zu erwartenden Verkehr problemlos aufnehmen können (siehe Anhang 3 - Gutachtliche Stellungnahme zu verkehrlichen Belangen).

Das Verkehrsgutachten setzt sich auch mit erforderlichen Querungen der Straße und dem Fuß- und Radverkehr auf der Landesstraße auseinander. Wesentliche Veränderungen gegenüber der bestehenden Situation werden nicht erwartet, da Teile des Zielverkehrs aus den östlich angrenzenden Wohngebieten bereits jetzt die Ebbinger Straße queren müssen (einseitiger Radweg westlich Ebbinger Straße). Er fließt z. Zt. Richtung Süden zu den bestehenden Handelseinrichtungen ab und würde im Zuge der Maßnahme lediglich nach Norden umgelenkt. Dieses trifft in gleicher Weise auf den Pkw-Verkehr wie auf den Radverkehr zu.

Die Stadt wird mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung und in Abstimmung mit dem Landkreis die Ortsdurchfahrtsgrenze in nördlicher Richtung bis zur innerörtlichen Einmündung der neuen Erschließungsstraßen verlegen und den Bereich des geplanten Marktes in die Ortsdurchfahrt einbeziehen, um eine angemessene bauliche Entwicklung als innerörtlichen Bereich zu ermöglichen.

### Natur und Landschaft

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll eine derzeit vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Gemäß § 2, Absatz 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet wurden. Für mehrere untersuchte Belange werden negative Auswirkungen erwartet.

Die negativen Umweltauswirkungen sind städtebaulich vertretbar, weil sie durch umfangreiche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden und der gewählte Standort städtebaulich günstigere Voraussetzungen hinsichtlich der unterschiedlichen zu berücksichtigenden Belange aufweist als alternativ untersuchte Standorte (Integrationsmöglichkeiten - siehe Aussagen zur Einzelhandelsstruktur). Durch die Wahl einer intensiv bewirtschafteten Ackerfläche kann der Eingriff in den Naturhaushalt zudem minimiert werden.

Ein Teil des Ausgleichs soll durch die Bepflanzung von begrünten Flächen mit im Baugebiet erfolgen. Der darüber hinaus erforderliche Ausgleich soll im wesentlichen durch externe Kompensationsmaßnahmen im nordwestlichen Nahbereich, die mit den Grünstreifen des Wohngebiets Sieverdinger Kirchwegs vernetzbar sind sowie über eine weitere externe Fläche und Flächen eines Kompensationspools der Stadt Walsrode erfolgen und über einen gesonderten städtebaulichen Vertrag abgesichert werden.

### Einzelhandelsstruktur

Im Auftrag der Gemeinde ist von Dezember 2006 bis Juni 2007 die CIMA GmbH ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Walsrode erarbeitet worden, das dem Plangebiet bereits grundsätzlich die Eignung als Nahversorgungsstandort zuspricht, da die nördliche Kernstadt zurzeit über keinen leistungsfähigen Nahversorgungsbetrieb verfügt.

Zum konkreten Vorhaben wurde im November 2007 durch die CIMA GmbH eine einzelfallbezogene Untersuchung der Verträglichkeit für die bestehenden Strukturen im Sinne des § 11,3 BauNVO durchgeführt. Demnach wird das Planvorhaben in seiner Gesamtbetrachtung aus Gutachtersicht deutlich positiv

beurteilt. Insgesamt betrachtet trüge das Vorhaben deutlich zur Verbesserung der Nahversorgung im nördlichen Kernstadtgebiet bei und sei mit den Aussagen aus dem Einzelhandelskonzept Walsrode 2007 vereinbar, das bereits eine VKF von 1.200 qm für einen Lebensmittelvollsortimenter empfiehlt. Die Empfehlung aus dem Einzelhandelskonzept wird zwar laut aktueller Planung um 400 qm VKF überschritten, die jedoch nicht vom Lebensmittelvollsortimenter genutzt wird, sondern der zusätzlichen Ansiedlung eines Getränkemarktes mit wesentlich geringerer Flächenproduktivität dient. Der zusätzliche Getränkemarkt wird aus Gutachtersicht wegen der Steigerung der Standortqualität, der Anpassung an die Größe bestehender Getränkemarkte und der äußerst geringen Auswirkungen auf den Bestand positiv bewertet.

Das einzelfallbezogene Gutachten weist rechnerisch nach, dass negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 11,3 BauNVO für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen und zentralen Versorgungsbereiche innerhalb des Einzugsgebietes aufgrund der geringen Verdrängungsquoten von deutlich unter 10 % nicht zu erwarten sind. Dies wird insbesondere auch vor dem Hintergrund der geplanten Ansiedlungen im Bereich Quintusstraße nachgewiesen. Das Verträglichkeitsgutachten der CIMA weist eindeutig Kaufkraftzuflüsse aus dem nördlichen Umland nach und belegt somit auch die raumordnerische Verträglichkeit einer Überschreitung der Kaufkraftbindung des Ortes. Das geplante Vorhaben entspricht somit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Walsrode.

Die Aussagen und Bewertungen der CIMA, die in der vorgelegten Verträglichkeitsuntersuchung getroffen wurden, treffen aus aktueller Sicht der CIMA (Juni 2008) nach wie vor zu. Dies gilt auch, obwohl sich in der Innenstadt mittlerweile ein Getränkemarkt angesiedelt hat und im Bereich der Quintusstraße/ Graesbecker Weg ein Netto-Lebensmittelmarkt realisiert werden soll, zu dem sich die CIMA bereits detailliert im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes geäußert hat.

Auch eine Überschreitung der 100%-Marke für die Einzelhandelszentralität durch den Markt in der Ebbinger Straße im periodischen Bedarf ist nach raumordnerischer Beurteilung durch die Industrie- und Handelskammer (IHK) und die Raumplanung des Landkreises vertretbar, da die geplante Ansiedlung die Nahversorgung eines noch verbesserungsbedürftig versorgten Stadtteils dient und ohne eine Überschreitung keine ausreichende Verkaufsfläche errichtet werden kann. Dies trifft insbesondere auf das Vorhaben in der Ebbinger Straße zu, dem aufgrund der bedeutenden Verbesserung der Nahversorgung im nördlichen Stadtgebiet sowohl im Einzelhandelskonzept der CIMA als auch in der standortbezogenen Verträglichkeitsuntersuchung Priorität gegenüber anderen Planvorhaben eingeräumt wird.

Im Vergleich zu Entwicklungen in anderen Bereichen weist der Standort Ebbinger Straße aufgrund städtebaulicher Aspekte (Versorgungssituation, Verkehrssituation etc.) eine deutlich höhere Erforderlichkeit auf. Darüber hinaus trägt er zur angestrebten Stärkung der Kaufkraftbindung und Zentralität der Stadt Walsrode bei.

### Immissionen

Entsprechend der Lage des Plangebietes mit teilweise Übergang zur freien Landschaft befindet sich die Baufläche in der Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen. Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche), die bis in das Plangebiet hineinwirken, sind durch die landwirtschaftliche Nutzung zu erwarten.

Durch die Nutzung des geplanten Verbrauchermarktes im Plangebiet ist mit zusätzlichen Geräuschemissionen zu rechnen. Hier ist jedoch bereits eine Vorbelastung durch den Verkehrslärm der Ebbinger Straße im Randbereich des Plangebietes gegeben. Die östlich der Ebbinger Straße liegenden Wohnnutzungen werden daher bereits durch Lärmschutzanlagen abgeschirmt.

Durch die geplante Stellung des Marktbaukörpers werden die mittelfristig auf den landwirtschaftlichen Flächen im Westen geplanten Wohnnutzungen zur Lärmquelle Ebbinger Straße abgeschirmt. Die beabsichtigte Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze in nördlicher Richtung trägt zudem zu einer Reduktion der Immissionen infolge des Verkehrs (Geschwindigkeitsbegrenzung) bei. Da es sich um einen wohnungsnahen Versorgungsstandort handelt, werden keine berufsverkehrsbedingten Spitzenbelastungen auf dem Parkplatz entstehen. Es wird eine gleichmäßig über den Tag verteilte Auslastung erwartet.

Zu Ermittlung und Beurteilung der infolge der Nutzung des geplanten Marktes zu erwartenden Geräuschimmissionen wurde ein Schallgutachten erstellt (siehe Anhang 2). Dabei wurden folgende Immissionsorte untersucht:

1. Geschwister-Scholl-Str. 4A (IO 1) - befindet sich östlich des Plangebietes gemäß dem geltenden Bebauungsplan Nr. 80 „Cordinger Straße II“ in einem allgemeinen Wohngebiet.
2. Anne-Frank-Straße 10 (IO 2) - befindet sich östlich des Plangebietes gemäß dem geltenden Bebauungsplan Nr. 40 „Cordinger Straße“ ebenfalls in einem allgemeinen Wohngebiet.
3. Ebbinger Str. 1A (IO 3), das als Gewerbebetrieb mit Betriebsleiterwohnung im Außenbereich zu beurteilen ist und sich südlich des Plangebietes befindet.
4. Freudenthalstr. 59 (IO 4) im südwestlich gelegenen allgemeinen Wohngebiet.

Die durchgeführten Berechnungen haben ergeben, dass auf Basis der zusammengestellten Eingangsdaten sowohl die zu erwartenden Beurteilungspegel als auch die möglichen Geräuschspitzen die zugrunde zu legenden Immissionsrichtwerte unterschreiten. Am maßgeblichen Immissionsort IO 2 (Westfassade Anne-Frank-Straße 10) wird tags der anzusetzende Immissionsrichtwert von 55 dB(A) um ca. 3 dB(A) unterschritten. Voraussetzung hierzu ist allerdings, dass die Fahrwege auf dem Betriebsgelände asphaltiert werden. Infolge einer nächtlichen Anlieferung von Waren im nördlichen Bereich überschreitet der Beurteilungspegel den anzusetzenden Immissionsrichtwert von 40 dB(A) an IO 1 um 2 dB(A).

Eine Betrachtung der Auswirkungen des anlagenbedingten Verkehrs auf den öffentlichen Straßen hat ergeben, dass auf weitergehende organisatorische Maßnahmen zur Geräuschminderung verzichtet werden kann.

### **3. Festsetzungen des Bebauungsplans**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen, der geplanten Nutzung und den Darstellungen der in Aufstellung befindlichen 47. Änderung des Flächennutzungsplans wird die neue Baufläche als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelnahversorger mit Getränkemarkt“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Grundflächenzahl entspricht der für entsprechende Sondergebiete üblichen Ausnutzung. Überschreitungen sollen zur Minimierung des Versiegelungsgrades nicht zulässig sein. Die Festsetzung der Obergrenze für die Verkaufsflächen stellt sicher, dass die Neubebauung den bezweckten Nahversorgungsaufgaben gerecht werden kann und gleichzeitig negative Einflüsse auf die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche und die überregionale städtebauliche Entwicklung und Ordnung ausgeschlossen werden.

#### **3.3 Bauweise/ Überbaubare Grundstücksflächen**

Aufgrund der geplanten Nutzung und der vorhandenen städtebaulichen Situation ist eine Festsetzung der Bauweise nicht erforderlich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden von den Baugrenzen bestimmt. Das festgesetzte Baufenster ermöglicht die Anordnung des geplanten Marktgebäudes mit dem erforderlichen Spielraum für eine Abstimmung mit ggf. erforderlichen Rangierflächen von Zulieferfahrzeugen sowie für kleinere bauliche Erweiterungen. Es stellt einen städtebaulich ausreichenden baulichen Abstand zur angrenzenden Bebauung sicher.

Die nicht überbaubaren Grundstücksbereiche sollen mit Ausnahme der erforderlichen Stellplätze und Zufahrten begrünt werden, um eine Einfügung in das Umfeld zu gewährleisten.

### 3.4 Verkehr und Erschließung

Der Stellplatzbedarf richtet sich nach dem Bauordnungsrecht. Der Stellplatznachweis erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Für das geplante Bauvorhaben ist die Errichtung von 116 Stellplätzen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche geplant.

Zur Erschließung von Gebäude und Stellplatzflächen ist die Anordnung von Zufahrten von den angrenzenden Straßenverkehrsflächen erforderlich (eine Zufahrt für Kraftfahrzeuge sowie weitere Zuwegungen für Fuß- und Radverkehre). Die Erschließung wird durch städtebauliche Verträge zwischen Stadt und Vorhabenträger sowie der Landesbehörde abgesichert.

### 3.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Für das Plangebiet wurde eine grünordnerische Begleitplanung mit einer Eingriffsbilanzierung im Sinne des § 1a BauGB erstellt. Zum Ausgleich der ermittelten Eingriffe wird neben den im Folgenden benannten Maßnahmen vor allem auf externe Flächen zurückgegriffen.

Zur Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt wurden bei der Ausweisung der neuen Bauflächen überwiegend Flächen mit derzeit geringer ökologischer Wertigkeit gewählt. Mit Ausnahme einer ca. 0,09 ha großen Gehölzfläche handelt es sich überwiegend um intensiv genutztes Ackerland und versiegelte Straßenverkehrsflächen.

Im Randbereich der Einzelhandelsfläche sind zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft und zur Einfügung in die angrenzende freie Landschaft Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Auf den westlichen und südlichen Flächen sollen durch mehrschichtige Gehölzanpflanzungen in Gruppen Heckenstrukturen entwickelt werden. Hierdurch soll eine angemessene Eingrünung zu den angrenzenden Flächen sichergestellt werden. Auf den an die Straßenverkehrsflächen grenzenden Pflanzflächen sollen eine Begrünung und eine regelmäßige Bepflanzung mit Laubbäumen zur Einfügung und Gliederung des Straßenraumes erfolgen.

Die Pflanzflächen sollen zur Wahrung der Eingrünungsfunktion durch notwendige Zufahrten und Fußgängerzuwege zu den Bauflächen nur in begrenztem Umfang unterbrochen werden können. Die Errichtung von Regenwasserrückhaltegräben innerhalb der Flächen soll zulässig sein.

Für den Eingriffsausgleich müssen neue Bepflanzungen dauerhaft erhalten werden.

Da die Fläche des überplanten Grundstücks für eine Vollkompensation der vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft nicht ausreicht, erfolgt der Großteil der Eingriffskompensation durch die ökologische Aufwertung einer externen Kompensationsfläche (Gemarkung Walsrode, Flur 4, Flurstück 194). Die 3.138 m<sup>2</sup> große Fläche wird derzeit intensiv als Ackerland genutzt und soll in eine extensive Streuobstwiese mit mindestens 30 hochstämmigen Obstbäumen umgewandelt werden, die mit den vorhandenen Grünstreifen des Wohngebietes Sieverdinger Kirchweg vernetzbar ist. Ferner wird auf einer weiteren 2.185 m<sup>2</sup> großen externen Kompensationsfläche (Gemarkung Walsrode, Flur 1, Flurstück 221) eine mehrreihige Feldgehölzhecke aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen auf einem 220m langen und 10 m breiten Streifen entwickelt und zusätzlich auf eine Fläche von 2.410 m<sup>2</sup> des Kompensationspools der Stadt Walsrode zurückgegriffen, der im Rahmen des Freibadrückbaus für die verbleibenden Flächen auf dem Freibadgelände außerhalb der Renaturierungsmaßnahmen der Fuldeniederung erstellt worden ist.

Die Durchführung der Maßnahmen wird durch einen gesonderten städtebaulichen Vertrag geregelt.

Kompensationsmaßnahmen sollen zur Wirksamkeit zeitnah in der auf den Baubeginn der den Eingriff verursachenden Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchgeführt werden.

## 4. Ver- und Entsorgung

### 4.1 Oberflächenwasser

Der Oberflächenwasserabfluss von den neuen Bauflächen soll nach einer Bebauung generell nicht höher ausfallen als von den bestehenden unbebauten Flächen. Daher soll anfallendes Niederschlagswasser möglichst vor Ort versickern; eine öffentliche Kanalisation besteht z. Zt. nicht.

Eine Niederschlagswasserversickerung kann nur erfolgen, wenn der vorhandene Boden eine ausreichende Wasserdurchlässigkeit aufweist. Zur Beurteilung der Bodenverhältnisse wurde daher ein geologisches Gutachten auf der Basis von Erkundungs Sondierungen erstellt. Der Baugrund wurde von oben nach unten ermittelt mit ca.

- 20 cm humoser Oberboden
- 80 cm Geschiebedecksand
- 150 cm Geschiebelehm
- 50 cm Schmelzwassersand
- ≥ 100 cm Flugsand

Bezüglich der Versickerungsbereitschaft wirkt sich die Geschiebelehmschicht als Stauhorizont aus, die anderen Bodenschichten sind bedingt geeignet, die Flugsandschicht im Unterboden ist geeignet für eine Wasserversickerung.

Der Grundwasserspiegel konnte bis zu der erkundeten Tiefe zwischen 3,0 m und 5,0 m unter Geländeoberkante nicht festgestellt werden.

Unter der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung reicht die Versickerungskapazität der oberen Bodenschichten über der Geschiebelehmschicht aus, um die anfallenden Niederschläge gerade noch ohne Oberflächenwasserabfluss aufnehmen zu können. Nach Bebauung und Teilversiegelung ist bei Starkregenereignissen mit Überschwemmungen der befestigten Oberflächen zu rechnen. Es sind daher Entwässerungseinrichtungen geplant, die teils auf die natürliche Versickerungskapazität der oberen Bodenschichten, teils auf die Verdunstung und nicht zuletzt auf die zeitweise Speicherung von Niederschlägen aufbauen bzw. es werden Maßnahmen ergriffen, die eine Versickerung in tieferen Schichten unterhalb der Lehmschicht ermöglichen. Dachflächenwasser kann direkt und die Niederschläge auf den Parkplatflächen müssen i. d. R. über die belebte Bodenschicht versickert werden. Die technischen Details werden im Rahmen der Ausbauplanung bestimmt und durch einen Städtebaulichen Vertrag und Erschließungsverträge mit dem Vorhabenträger festgeschrieben.

### 4.2 Abwasser

Zur Abwasserbeseitigung soll der Anschluss des Plangebietes an das vorhandene Kanalnetz erfolgen. Geplant ist ein Anschluss an die im Bereich der Freudentalstraße vorhandenen Entwässerungseinrichtungen.

### 4.3 Wasser/ Löschwasser

Die Wasserversorgung des Plangebiets ist durch einen Anschluss an das angrenzende vorhandene Leitungsnetz sicherzustellen.

Die Versorgung mit Löschwasser soll ebenfalls über das öffentliche Trinkwassernetz sichergestellt werden. Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Anlagen sind im Rahmen der Ausbauplanung so zu dimensionieren, dass für das Plangebiet für eine Benutzungsdauer von zwei Stunden eine Löschwassermenge von mindestens 1600 l je Minute zur Verfügung stehen. Diese Löschwassermenge soll von jedem Objekt aus in einer Entfernung von maximal 300 Metern bereitstehen. Eine erste Löschwasserentnahmestelle soll nach höchstens 100 m erreicht werden können.

Die Fahrbahn der öffentlichen Straßen kann so hergestellt werden, dass ein Begegnungsverkehr zwischen einem Pkw und einem Lkw möglich ist. Ein Einsatzfahrzeug muss hier so aufgestellt werden können.

nen, dass ein anderes Einsatzfahrzeug am abgestellten Fahrzeug vorbei fahren kann. Weiterhin soll sichergestellt werden, dass der vorhandene östlich gelegene Weg als Notzufahrt genutzt werden kann.

Sowohl der geplante Straßenquerschnitt der neuen Erschließungsstraße als auch der der Ebbinger Straße sind hierfür ausreichend dimensioniert.

#### 4.4 Elektrizität

Die Versorgung in Walsrode mit elektrischer Energie erfolgt durch die Stadtwerke Walsrode. In dem am Plangebiet angrenzenden Bereich werden bereits Versorgungsleitungen durch die Stadtwerke unterhalten, die auch die Versorgung des Plangebiets übernehmen können. Die ggf. erforderliche Bereitstellung von Flächen für Elektroversorgungsanlagen soll im Zuge der Ausführungsplanung durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen abgesichert werden.

#### 4.5 Telekommunikation

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen dem Versorgungsträger rechtzeitig vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

### 5. Maßnahmen zur Verwirklichung des B-Plans

#### 5.1 Bodenordnende Maßnahmen

Potentiell ist möglich:

- 1.) Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünfläche festgesetzt sind (§ 24 BauGB)
- 2.) Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts durch Satzung (§§ 25, 26 BauGB)
- 3.) Herstellen öffentlicher Straßen, Wege, Plätze und Grünflächen (ggf. Vorabgenehmigung nach § 125 BauGB)
- 4.) Umlegung zur Erschließung und Neugestaltung der Grundstücke (§§ 45 ff BauGB)
- 5.) Enteignungen (§§ 85 ff BauGB)

#### 5.2 Kosten für die Verwirklichung

Gemäß Entwurf des städtebaulichen Vertrages sollen die Verfahrenskosten sowie anteilige Erschließungskosten durch die part AG getragen werden.

### 5. Städtebauliche Werte

<b>Plangebietsgröße</b>	1,08 ha		
<b>Bestand</b>		<b>Geplante Flächen</b>	
8.288 m <sup>2</sup>	Ackerfläche	8.288 m <sup>2</sup>	Sonderbauflächen (incl. Grünflächen)
1.665 m <sup>2</sup>	Straßenfläche		
902 m <sup>2</sup>	Gehölzfläche	2.567 m <sup>2</sup>	Straßenverkehrsflächen (incl. Grünstreifen)

Stadt Walsrode, den 23.04.2009

gez. S. Lorenz  
Die Bürgermeisterin

LS

## Umweltbericht



Bearbeitung:

**TERRA-PLAN**

**BÜRO FÜR FREIRAUM- UND LANDSCHAFTSPLANUNG**

Klaus Drescher

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt/ Stadtplaner AKN

Vogelsang 5  
37603 Holzminden

Tel. 05531/ 120585  
Fax 05531/ 120858

terra-plan@t-online.de  
www.buero-terra-plan.de



26.11.2008

## **INHALTSVERZEICHNIS**

	Seite
<b>1. <u>Einleitung</u></b>	
1.1 Vorbemerkungen .....	3
1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans ..	3
1.3 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden .....	3
<b>2. <u>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</u></b>	
2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands und Beschreibung der Umweltmerkmale, die voraussichtlich durch das geplante Vorhaben erheblich beeinflusst werden .....	4
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung .....	5
2.3 Beschreibung umweltschützender Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	7
2.4 Darstellung von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten .....	7
<b>3. <u>Zusätzliche Angaben</u></b>	
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung .....	8
3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei Durchführung des Bauleitplans .....	8
3.3 Zusammenfassung des Umweltberichtes .....	8

## **1. Einleitung**

### **1.1 Vorbemerkungen**

Nach den gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches, welche am 24.07.2004 in Kraft traten, bedürfen grundsätzlich fast alle Bauleitplanverfahren einer Umweltprüfung.

Nach § 2, Absatz 4 BauGB werden in dieser Umweltprüfung die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung, der entsprechend dem Stand des Verfahrens die Belange des Umweltschutzes darlegt.

### **1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

Die Stadt Walsrode beabsichtigt zur baulichen Entwicklung am Ortsrand eine gewerbliche Fläche auszuweisen. Es handelt sich um eine landwirtschaftliche Fläche mit einem schmalen Gehölzgürtel.

Zur Anpassung an die vorbereitende Bauleitplanung wird im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan derzeit geändert.

### **1.3 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

#### Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)

„Besonders geschützte Biotop“ gem. § 28a/b NNatG sind im Plangebiet (ab jetzt: PG) und dessen näherer Umgebung nicht vorhanden.

#### Regionalplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm (LANDKREIS SOLTAU-FALLINGBOSTEL 2000) des Landkreises Soltau-Fallingb. trifft in der zeichnerischen Darstellung für die Belange von Natur und Landschaft folgende Aussagen:

- Nördlich des PG verläuft eine geplante Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung
- Nördlich des PG liegt ein Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft

In der beschreibenden Darstellung des RROP werden für die Belange von Natur und Landschaft u.a. folgende Ziele gefasst, die für die Planung von Bedeutung sind:

#### A 2.1 Naturschutz und Landschaftspflege:

*„Natur und Landschaft sollen so geschützt, gepflegt und entwickelt werden, dass*

- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts,*
- die Nutzbarkeit der Naturgüter,*
- die Pflanzen- und Tierwelt sowie*
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft*

*nachhaltig gesichert sind.*

*Das Potential und die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sollen gesichert bzw. soweit wie möglich wiederhergestellt werden. Die Qualität von Boden, Wasser und Luft sollen so beschaffen sein, dass die Voraussetzung zum Fortbestand oder zur Entwicklung der jeweils natürlichen Ökosysteme*

**Stadt Walsrode – Bebauungsplan Nr.90**  
**„Sondergebiet Nahversorgung – An der Ebbinger Straße“ / Umweltbericht**

---

auf der überwiegenden Fläche gegeben ist. Die naturbetonten Ökosysteme und die heimischen Tier- und Pflanzenarten sollen in dem für ihre dauerhafte Existenzsicherung nötigen Umfang erhalten werden.

Naturraumtypische Landschaftsbilder und eine erlebnisreiche Landschaft sollen gesichert und entwickelt werden. Flächen, auf denen diese Voraussetzungen erfüllt sind, sollen – soweit es im Zusammenhang der räumlichen Nutzungen insgesamt möglich ist – in diesen Zustand versetzt werden.

Eingriffe in Gestalt oder Nutzung von Flächen dürfen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen.

Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sollen auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt werden.

Ausgleichs- und gegebenenfalls Ersatzmaßnahmen für unvermeidbare Eingriffe sollen die beeinträchtigten oder verlorenen Werte des Naturhaushalts gleichwertig wiederherstellen.“

Die Maßnahmen zur Umsetzung der Ziele werden in Ziffer 2.3 aufgeführt. Eine rechtliche Absicherung erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag.

### **Landschaftsrahmenplan**

Der Entwurf des Landschaftsrahmenplanes (LANDKREIS SOLTAU-FALLINGBOSTEL 1995), welcher als Fachgutachten keine unmittelbare Rechtsverbindlichkeit für den Bürger und Behörden entfaltet, trifft zu dem PG und seine nähere Umgebung keine konkreten Ziele.

Das PG liegt in keinem vorhandenen oder geplanten

- Landschaftsschutzgebiet oder Naturschutzgebiet.

Die Flächen liegen auch in keinem festgesetzten Wasserschutzgebiet.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands und Beschreibung der Umweltmerkmale, die voraussichtlich durch das geplante Vorhaben erheblich beeinflusst werden**

Das PG wird derzeit genutzt als:

- Gehölzfläche (902 m<sup>2</sup>)
- Straßenfläche (1665 m<sup>2</sup>)/ Landesstraße 161 (Ebbinger Straße)
- Ackerfläche (8288 m<sup>2</sup>)

Durch das geplante Vorhaben werden folgende Flächen in ihrer Nutzung geändert:

Bestand	
8288 m <sup>2</sup>	Acker
902 m <sup>2</sup>	Gehölzfläche
<b>9190 m<sup>2</sup></b>	<b>Gesamtfläche</b>

Diese Flächen sollen in Zukunft wie folgt genutzt werden:

Planung	
6630 m <sup>2</sup>	80% der Ackerfläche überbaubar/ versiegelt durch Baukörper und Parkplatzfläche
1658 m <sup>2</sup>	20% der Ackerfläche zu Grünfläche
902 m <sup>2</sup>	Gehölzfläche zu Straße und Fußweg

**Stadt Walsrode – Bebauungsplan Nr.90**  
**„Sondergebiet Nahversorgung – An der Ebbinger Straße“ / Umweltbericht**

Die geplante Bebauung kann für die nachfolgenden Schutzgüter zu folgenden Beeinträchtigungen führen:

Schutzgut	Mögliche Beeinträchtigungen
Mensch	Lärm; Vorbelastung gegeben
Tiere und Pflanzen	Entfernung von Vegetations- bzw. Biotopstrukturen
Boden	Versiegelung von Boden
Wasser	Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate
Klima/ Luft	Belastung durch Schadstoffe
Landschaftsbild	nicht in die Umgebung integrierte Baukörper
Kultur- und Sachgüter	bisher nicht bekannt

Schutzgutbezogene Wechselwirkungen

Schutzgutbezogene Wechselwirkungen beschreiben funktionale oder stoffliche Verflechtungen der Schutzgüter untereinander innerhalb eines Ökosystems oder benachbarter Ökosysteme. So können Beeinträchtigungen eines Schutzgutes in der Folge zu Veränderungen anderer Schutzgüter führen (z.B. Veränderung von Flora und Fauna infolge einer Grundwasserabsenkung).

Im Plangebiet führt z.B. die Veränderung der Vegetationsstruktur zu Veränderungen der Fauna, des Mikroklimas und der Bodenfeuchte. Die Bodenverdichtung durch Fahrzeuge und Baukörper verändert den Wasser- und Nährstoffhaushalt des Bodens, was Auswirkungen auf die Zusammensetzung der Vegetation hat.

Die zu erwartenden Auswirkungen der Wechselwirkungen sind unter Bezug auf die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens nicht relevant, da unter Berücksichtigung der externen Ausgleichsmaßnahme keine erheblichen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter stattfinden.

**2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung**

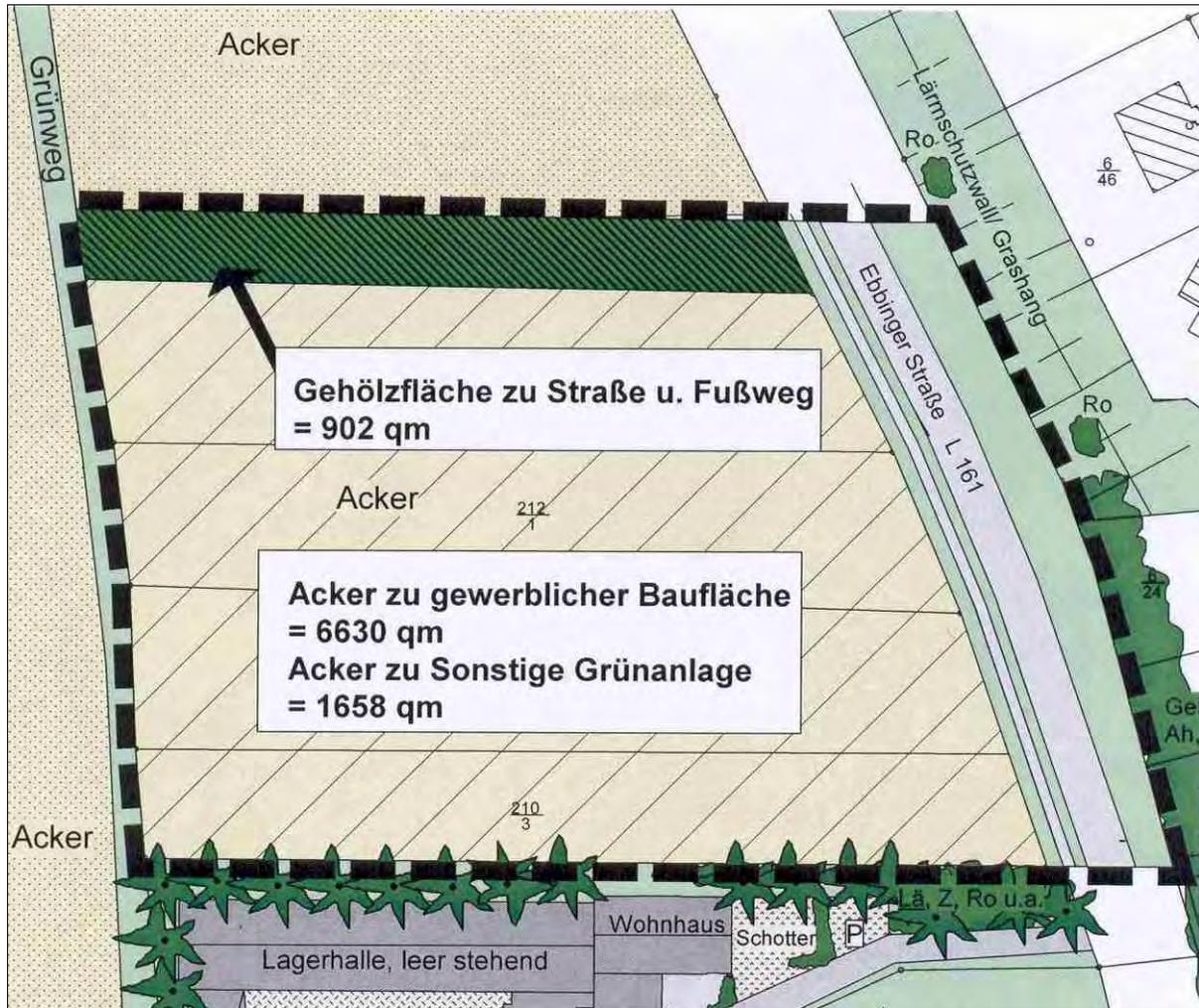
Bei Durchführung der Planung werden überwiegend ökologisch geringwertige Flächen (Acker) größtenteils noch weiter herabgestuft. Im Gegenzug werden Flächen im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes ökologisch aufgewertet, so dass insgesamt für die Belange von Natur und Landschaft und des Landschaftsbildes keine Verschlechterung eintreten soll.

Eine Verschlechterung findet für folgende Teilflächen statt:

6630 m <sup>2</sup>	Acker zu gewerblicher Baufläche
902 m <sup>2</sup>	Gehölzfläche zu Straße und Fußweg

**Stadt Walsrode – Bebauungsplan Nr.90  
„Sondergebiet Nahversorgung – An der Ebbinger Straße“ / Umweltbericht**

Karte: Geplante Flächenumwandlungen (M 1: 1000)



Eine Aufwertung findet für folgende Teilflächen statt:

1658 m <sup>2</sup>	Acker zu Grünfläche
7733 m <sup>2</sup>	Externe Flächen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anlage einer Streuobstwiese auf einer Ackerfläche, die ca. 100m nordwestlich des PG an dem Grünweg liegt; dieser Grünweg tangiert auch das PG westlich.</li> <li>• Anlage eines Feldgehölzstreifens auf einer ehemaligen Weihnachtsbaumkulturfläche</li> <li>• Renaturierung der Fulde im Bereich des ehem. Freibades Walsrode</li> </ul>

Bei Nichtdurchführung der Planung würden, soweit absehbar, die derzeitigen Flächennutzungen bestehen bleiben. Für die einzelnen Schutzgüter würde dies bedeuten:

Schutzgut	Acker (8288 m <sup>2</sup> )	Gehölzfläche (902 m <sup>2</sup> )
Mensch	Teilweise Lärm-, Staub- und Geruchsbelastung durch landwirtschaftliche Maschinen u. Nutzung	Landschaftstypisches Element bliebe erhalten
Tiere und Pflanzen	kein hochwertiger Lebensraum	ein Lebensraum von mittlerer bis hoher Wertigkeit, z.B. für Vögel, bliebe erhalten
Boden	Beeinträchtigung des Bodens durch Pflugschollenbildung (Bodenverdichtung) und Pflanzenbehandlungsmittel	Erhalt der Bodenfunktionen
Wasser	Gefahr des Nitratreintrages durch Dünger	Erhalt der Grundwasserneubildungsrate, Erhalt der Filterwirkung, Teilbelastung durch Schadstoffeintrag aus benachbarten Flächen
Klima/ Luft	Erhalt klimawirksamer Freiflächen	Erhalt einer klimawirksamen Fläche
Landschaftsbild	Erhalt einer Ackerfläche ohne Grünstrukturen	Landschaftstypisches Element bliebe erhalten
Kultur- und Sachgüter	-----	-----

### **2.3 Beschreibung umweltschützender Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen sind bei der Planung berücksichtigt worden:

Schutzgut	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen
Mensch	Gewerbliche Bauflächen mit Lärmemissionen werden außerhalb von Wohnbauflächen angeordnet. Es erfolgt eine gewerbliche Nutzung an einer Straße, von der die weitere Erschließung ohne eine zusätzliche Belastung von Wohngebieten vorgesehen ist.
Tiere und Pflanzen	Es werden vorwiegend nur Flächen mit einem geringen Wert für den Biotop- und Artenschutz beansprucht.
Boden	Reduzierung der Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß; keine Beanspruchung von seltenen Bodentypen.
Wasser	Regenwasserversickerung und Rückhaltung vor Ort.
Klima/ Luft	Reduzierung der Fahrwege auf das unbedingt notwendige Maß, Möglichkeit der Dach- und Fassadenbegrünung für die neuen Gebäudekörper sollen im Bebauungsplan festgeschrieben werden. Gleiches gilt für den Einsatz erneuerbarer Energien.
Landschaftsbild	Anpassung der Baukörperhöhen an die Topographie des PG, Eingrünung.
Kultur- und Sachgüter	Bisher nicht bekannt

Zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sollen einzelne Teilflächen im PG sowie 2 externe Flächen ökologisch aufgewertet werden.

a) eine Ackerfläche, deren Flächengröße 3138 m<sup>2</sup> beträgt, soll als Streuobstwiese entwickelt werden. Hierzu gilt:

- Anlage einer extensiv zu nutzenden Grünlandfläche mit mindestens 30 hochstämmigen Obstbäumen

b) eine ehem. Weihnachtsbaumkulturfläche, deren Flächengröße 2185 m<sup>2</sup> beträgt, soll als Feldgehölzstreifen entwickelt werden. Hierzu gilt:

- Auf dem etwa 220m langen und 10 m breiten Streifen ist eine mehrreihige Feldgehölzhecke aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu entwickeln

c) eine anteilige Fläche des Kompensationspools im Bereich des ehemaligen Freibades Walsrode (außerhalb der in anderem Zusammenhang vorgesehenen Renaturierungsflächen der Fuldeau):

Entwicklung einer naturnahen Auenfläche mit Staudenfluren und Sumpfbiotopen auf 2410m<sup>2</sup>.

### **2.4 Darstellung von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Durch den Bebauungsplan soll ein Lebensmittelmarkt am nördlichen Ortsrand von Walsrode baulich möglich sein.

Alternative Standorte wurden geprüft. Sie sind jedoch für ein Gewerbefläche in Walsrode schlechter geeignet und würden zu größeren Konflikten mit der Wohnnutzung (Schutzgut Mensch) als auch mit den Belangen von Natur- und Landschaftsschutz führen.

Die geplante Infrastruktureinrichtung ist aufgrund einer Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Norden von Walsrode sinnvoll (CIMA 2007).

### **3. Zusätzliche Angaben**

#### **3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung**

Zur Bewertung und möglichen Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft wurde in Abstimmung mit dem Landkreis Soltau-Fallingb. Fachbereich Bau, Planung, Naturschutz das Bewertungsschema des Landesamtes für Ökologie vom Land Niedersachsen angewandt und ist in die Planung eingearbeitet worden (W. Breuer: Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, 1/1994 und Ergänzung des NLÖ 04/2004).

Ein schalltechnisches Gutachten für die zu erwartende Erhöhung der Verkehrsbelastung ist erarbeitet und deren Ergebnisse in die Planung eingearbeitet worden.

#### **3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei Durchführung des Bauleitplans**

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt entstehen durch die Bodenversiegelungen und die Baukörper, welche das Landschaftsbild beeinträchtigen.

Zur Kompensation der Eingriffe auf Natur und Landschaft sind verschiedene Begrünungen innerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Die externen Kompensationsmaßnahmen, deren Flächengröße 7733 m<sup>2</sup> beträgt, sind spätestens in der auf den Baubeginn folgenden Pflanzperiode umzusetzen.

In der aktuellen Fassung des Baugesetzbuches ist von Seiten der Kommune das so genannte „Monitoring“ vorgeschrieben, d.h. es ist der Vollzug der Bauleitplanung im Hinblick auf die getroffenen Festsetzungen in einem bestimmten Zeitraum zu prüfen. Hierzu gehören auch die Kompensationsmaßnahmen. Diese Prüfung der Festsetzungen erfolgt nach Fertigstellung der Kompensationsmaßnahmen und nach 5 weiteren Jahren der Entwicklungspflege ist festzuhalten, ob das Ausgleichsziel zur Entwicklung einer Obstwiese in einem ausreichenden Maße erreicht wurde. Eine rechtliche Absicherung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag.

#### **3.3 Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Die Stadt Walsrode beabsichtigt am nördlichen Ortsrand an der Ebbinger Straße einen Bebauungsplan für einen Verbrauchermarkt auf einer Fläche von ca. 8000 m<sup>2</sup> zu errichten.

Durch die neuen, geplanten Nutzungen würden überwiegend ackerbaulich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden. Zur Verbesserung des Landschaftsbildes und zur Verbesserung der Belange von Natur und Landschaft sind verschiedene Grünstreifen am Rand des Plangebietes vorgesehen.

**Der notwendige Ausgleich für die Belange des Umweltschutzes kann im Plangebiet nicht vollständig kompensiert werden.**

**Um dem Ausgleichserfordernis gerecht zu werden, soll die Ackerfläche, die ca. 100m nordwestlich des Plangebietes liegt, zu einer Obstwiese entwickelt werden und eine ehemalige Weihnachtsbaumkultur zu einem Feldgehölzstreifen umgewandelt werden.**

**Stadt Walsrode – Bebauungsplan Nr.90  
„Sondergebiet Nahversorgung – An der Ebbinger Straße“ / Umweltbericht**

---

Diese beiden externen Maßnahmen dienen auch dem Aufbau eines Biotopverbundsystems.

Als dritte externe Maßnahme soll eine naturnahe Auenfläche entwickelt werden auf einem Teilstück des Kompensationsflächenpools im Bereich des ehemaligen Freibades Walsrode.

Die Herleitung zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes ist dem Anhang des Umweltberichtes, Kapitel 2, zu entnehmen.

Als externe Kompensationsflächen sind vorgesehen:

Lfd. Nr.	Standort/ Flächengröße	Derzeitige Nutzung	Geplante Nutzung
1	ca. 100 m nordwestlich des PG: 3138 m <sup>2</sup> Gemarkung Walsrode, Flur 4, Flurstück 194	Ackerfläche	Streuobstwiese (extensiv zu nutzende Grünlandfläche mit mindestens 30 hochstämmigen Obstbäumen)
2	Gemarkung Walsrode, Flur 1, Flurstück 221: 2185 m <sup>2</sup>	Ehemalige Weihnachtsbaumkultur	Feldgehölze mit standortheimischen Arten
3	Ehemaliges Freibad der Stadt Walsrode an der Fulde: 2410 m <sup>2</sup> Gemarkung Walsrode, Flur 5, Flurstück 214/ 10	Scherrasen, Schwimmbecken, Pflasterungen, Sportflächen	Entwicklung einer Auenfläche an der Fulde

Die externen Kompensationsmaßnahmen sind spätestens in der auf den Baubeginn folgenden Pflanzperiode umzusetzen.

Stadt Walsrode, den 23.04.2009

gez. S. Lorenz  
Die Bürgermeisterin

LS

## Anhang Umweltbericht

1. Bestandsplan (M 1: 1000)
2. Ökologische Bewertung der Fläche und  
Kompensationsmaßnahmen
3. Zu verwendende Gehölze
4. Fotos vom Plangebiet
5. Literaturverzeichnis, Abkürzungsverzeichnis
6. Darstellung der 3 externen Ausgleichsflächen

## **2. Ökologische Bewertung der Fläche und Kompensationsmaßnahmen**

Für die Bewertung des Eingriffs dienen die von W. BREUER erarbeiteten „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (NLÖ 01/1994) und die aktuelle Ergänzung (NLÖ 04/2004).<sup>1</sup>

Die nachfolgenden Schritte sind dabei einzuhalten:

- 1. Festlegung des vom geplanten Eingriff voraussichtlich betroffenen Raumes**
- 2. Erfassung und Bewertung des aktuellen Zustandes von Natur und Landschaft und zwar für jedes Schutzgut getrennt.**

Dem Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften liegt ein 5-stufiges Bewertungssystem zugrunde (NLÖ 04/2004):

- Wertstufe 1: Bereich mit geringer Bedeutung für den Naturschutz
- Wertstufe 2: Bereich mit allgemeiner bis geringer Bedeutung für den Naturschutz
- Wertstufe 3: Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz
- Wertstufe 4: Bereich mit besonderer bis allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz
- Wertstufe 5: Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz (gute Ausprägung naturnaher und halbnatürlicher Biotoptypen)

Bei den übrigen Schutzgütern, (Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild) wird ein 3-stufiges Bewertungssystem angewandt:

- Wertstufe 1: Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz
- Wertstufe 2: Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz
- Wertstufe 3: Bereich mit geringer Bedeutung für den Naturschutz

- 3. Ermittlung und Bewertung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes durch den geplanten Eingriff / Ermittlung der Erheblichkeit:**

d.h. Verknüpfung der Wertigkeit / Empfindlichkeit mit den vorhandenen und den zu erwartenden Beeinträchtigungsfaktoren zu dem Beeinträchtigungsrisiko.

- 4. Vermeidung von Beeinträchtigungen**
- 5. Ermittlung der Ausgleichbarkeit erheblicher Beeinträchtigungen und Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen**

- 6. Ggf. Festlegung von Ersatzmaßnahmen:**

für den Fall, dass nach Beendigung eines Eingriffs mindestens eine erhebliche Beeinträchtigung weiterbestehen wird, der Eingriff aber dennoch zulässig ist, sind die betroffenen Funktionen und Werte im vom Eingriff betroffenen Raum in möglichst ähnlicher Art und Weise wiederherzustellen.

- 7. Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:**

die Eingriffe und die von ihnen auslösbaren Beeinträchtigungen werden zusammenfassend den Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung sowie den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegenübergestellt (vgl. auch die Tabellen auf den folgenden Seiten).

---

1

Die Bewertungskriterien sind detailliert dem NLÖ (01/1994 und 04/2004) zu entnehmen. **Verringert sich infolge eines Eingriffs die Bedeutung eines Schutzgutes, ist der Wertstufenverlust kompensationspflichtig.**

Im einzelnen gilt z. B. für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:

Verringerung der Wertstufe von 3 auf 1:

auf gleichgroßer Fläche der Wertstufe 1 oder auf doppelter Flächengröße der Wertstufe 2 muss eine Verbesserung auf 3 erreicht werden.

**Stadt Walsrode – Bebauungsplan Nr.90**  
**„Sondergebiet Nahversorgung – An der Ebbinger Straße“ / Anhang Umweltbericht**

<b>Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften</b>	
Ausprägung, Größe und Wert der betroffenen Bereiche	vorkommende Biotoptypen im PG, die durch die Planung eine Veränderung erfahren: - 8288 m <sup>2</sup> Ackerfläche (Wertstufe 2) - 902 m <sup>2</sup> Gehölzfläche (Wertstufe 3) 9190 m <sup>2</sup>
Voraussichtliche Beeinträchtigungen	<p><u>Flächenumwandlungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Acker zu versiegelte Flächen/ Gebäude (Gewerbefläche): 6.630 m<sup>2</sup>, Wertstufe 2 zu Wertstufe 1 = - 6630</li> <li>- Acker zu Sonstige Grünanlage (Gewerbefläche): 1658 m<sup>2</sup>, Wertstufe 2 zu Wertstufe 2 = 0</li> <li>- Gehölzfläche zu Straße und Fußweg: 902 m<sup>2</sup>, Wertstufe 3 zu Wertstufe 1 = - 1804</li> <li>- Gehölzfläche zu Grünstreifen: 142 m<sup>2</sup>, Wertstufe 3 zu Wertstufe 2 = - 142</li> </ul> <p style="text-align: right;"><b>Gesamt: -8434 Pkt.</b>  <b>(externer Kompensationsbedarf notwendig)</b></p> <p style="text-align: center;"><i>baubedingt</i>                      Verlust von Lebensraum durch abgeschobene Vegetation</p> <p style="text-align: center;"><i>anlagebedingt</i>                      Verlust von Lebensraum durch Baukörper u. versiegelten Flächen</p>
Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen	<p style="text-align: center;"><i>Bauzeit</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- möglichst frühzeitige Durchsetzung von erforderlichen Kompensationsmaßnahmen, um Ersatzlebensräume zeitnah wiederherstellen zu können</li> <li>- Verwendung von biologisch abbaubaren Schmierstoffen (z.B. Rapsöl) bei den Baumaschinen und Werkzeugen, um eine Gefährdung des Lebensraumes durch Unfälle zu vermeiden / der Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen ist mit Sorgfaltspflicht auszuführen</li> </ul> <p style="text-align: center;"><i>Anlage</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- extensive Pflege der neuen Grünflächen an den gewerblichen Flächen unter Verwendung von einheimischen Pflanzenarten</li> <li>- Reduzierung der Wegefläche auf ein unbedingt notwendiges Maß, Wahl von wasserdurchlässigen Wegebelägen</li> <li>- Potentielle Möglichkeit der Dachbegrünung für die Baukörper (Ersatzlebensraum für verloren gegangene Flächen)</li> <li>- Fassadenbegrünungen sollen möglich sein</li> </ul> <p>unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen bleiben bestehen (externe Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich)</p>
Kompensationsmaßnahmen	<p>Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften besteht ein externer Kompensationsbedarf von 8434 Punkten.</p> <p><b><u>Externe Ausgleichsfläche</u></b></p> <p>a) Eine intensiv genutzte Ackerfläche soll im Rahmen eines Biotopverbundsystems zu einer Streuobstwiese entwickelt werden. Die 3138 m<sup>2</sup> große Fläche würde eine Aufwertung von:                      Acker (Wertstufe 2) zu Obstwiese (Wertstufe 4) um 2x 3138 m<sup>2</sup> = <b>6276 Punkten</b> ergeben.</p> <p>b) Umwandlung einer Weihnachtsbaumkultur zu einem Feldgehölzstreifen auf einem Flächenanteil von 829 m<sup>2</sup>.                      Aufwertung: Weihnachtsbaumkultur (Wertstufe 2) zu Feldgehölzstreifen (Wertstufe 4) um 2x 829 m<sup>2</sup> = <b>1658 Punkte</b>.</p> <p><b><u>Interner Ausgleich</u></b></p> <p>Damit ergäbe sich rechnerisch noch ein <b>Defizit von 500 Punkten</b> (8434 – 6276 – 1658 Pkt. = 500). Hierzu erfolgt ein Ausgleich durch Pflanzung von mindestens 10 standortgerechten Laubbäumen, die jeweils mit 50 Punkten angerechnet werden (<b>10 x 50 Punkte = 500</b>). Erhebliche Beeinträchtigungen bestehen nicht mehr, da ein Ausgleich vollständig erfolgt.</p> <p>Diese Kompensationsmaßnahmen tragen auch zur Verbesserung der Schutzgüter Klima und Landschaftsbild bei.</p>

**Stadt Walsrode – Bebauungsplan Nr.90**  
**„Sondergebiet Nahversorgung – An der Ebbinger Straße“ / Anhang Umweltbericht**

<b>Schutzgut Boden</b>	
Ausprägung, Größe und Wert der betroffenen Bereiche	vorkommende Biotoptypen im PG, die durch die Planung eine Veränderung erfahren: - 8288 m <sup>2</sup> Ackerfläche (Wertstufe 2) - 902 m <sup>2</sup> Gehölzfläche (Wertstufe 1) 9190 m <sup>2</sup>
Voraussichtliche Beeinträchtigungen	<u>Flächenumwandlungen:</u> - Acker zu versiegelte Flächen/ Gebäude (Gewerbefläche): 6.630 m <sup>2</sup> , Wertstufe 2 zu Wertstufe 3 = - 6630 - Acker zu Sonstige Grünanlage (Gewerbefläche): 1658 m <sup>2</sup> , Wertstufe 2 zu Wertstufe 2 = 0 - Gehölzfläche zu Straße und Fußweg: 902 m <sup>2</sup> , Wertstufe 2 zu Wertstufe 3 = - 902 <b>Gesamt: -7532 Pkt.</b> <b>(externer Kompensationsbedarf notwendig)</b>  <p style="text-align: center;"><i>baubedingt</i>            Beeinträchtigung durch Bodenabtrag und Bodenverdichtung  <i>Anlagebedingt</i>            Verlust sämtlicher Bodenfunktionen durch Überbauung  <i>Betriebsbedingt</i>            pot. Beeinträchtigungsrisiko durch undichte Leitungen/ Unfälle</p>
Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen	- vgl. Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften <p style="text-align: center;"><i>Bauzeit</i></p> - Lagerung des abgeschobenen Bodens nach Unter- und Oberboden zur Rekonstruktion des ursprünglichen Bodenaufbaus - Baumaßnahmen sind so durchzuführen, daß der Boden nur kurze Zeit ungeschützt bzw. unbedeckt bleibt - der Boden sollte, sofern er längere Zeit zwischengelagert wird, begrünt werden (Grüneinsaat) - Verzicht auf Bodenveränderungen z.B. durch Torf oder Dünger <p style="text-align: center;"><i>Anlage</i></p> - kein Pestizideinsatz - extensive Pflege der Grünflächen - Reduzierung der versiegelten Flächen auf das unbedingt notwendige Maß unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen bleiben bestehen (Kompensationsmaßnahmen erforderlich)
Kompensationsmaßnahmen	Um einen funktionalen Ausgleich zu erreichen, sind vorrangig Flächen zu entsiegeln und in naturnahe Biotoptypen umzuwandeln; da momentan kein Zugriff auf Flächen für Entsiegelungsmaßnahmen besteht, könnten auch Gehölzflächen mit heimischen Arten entwickelt werden (vgl. W.BREUER NLÖ 1/1994).  <u>Extern notwendiger Flächenbedarf aufgrund von geplanten Versiegelungen (Wertstufe 2 zu Wertstufe 3):</u> <b>7532 Pkt., auszugleichen im Verh. 1: 0,5 = 3766 m<sup>2</sup></b>  <u>Externe Ausgleichsfläche</u> a) Umwandlung einer Weihnachtsbaumkultur zu Feldgehölzstreifen auf dem restlichen Flächenanteil dieser externen Fläche von 1356 m <sup>2</sup> . Aufwertung: <b>1356 m<sup>2</sup></b> .  b) Entwicklung einer Auenfläche an der Fulde auf dem ehemaligen Gelände des Freibades Walsrode. Umwandlung des Geländes mit Scherrasen, Schwimmbecken, Pflasterungen u.ä. zur Auenfläche auf einem Flächenanteil von 2410 m <sup>2</sup> . Aufwertung: <b>2410 m<sup>2</sup></b>  Das Defizit für dieses Schutzgut wäre durch diese beiden externen Maßnahmen ausgeglichen.

**Stadt Walsrode – Bebauungsplan Nr.90**  
**„Sondergebiet Nahversorgung – An der Ebbinger Straße“ / Anhang Umweltbericht**

<b>Schutzgut Wasser / Grundwasser</b>	
Ausprägung, Größe und Wert der betroffenen Bereiche	vorkommende Biotoptypen im PG, die durch die Planung eine Veränderung erfahren: - 8288 m <sup>2</sup> Ackerfläche (Wertstufe 2) - 902 m <sup>2</sup> Gehölzfläche (Wertstufe 1) 9190 m <sup>2</sup>
Voraussichtliche Beeinträchtigungen	<u>Flächenumwandlungen:</u> - Acker zu versiegelte Flächen/ Gebäude (Gewerbefläche): 6.630 m <sup>2</sup> , Wertstufe 2 zu Wertstufe 2 = 0 - Acker zu Sonstige Grünanlage (Gewerbefläche): 1658 m <sup>2</sup> , Wertstufe 2 zu Wertstufe 1 = + 1658 - Gehölzfläche zu Straße und Fußweg: 902 m <sup>2</sup> , Wertstufe 1 zu Wertstufe 3 = - 1804 <b>Gesamt: - 146 Pkt.</b> <b>(externer Kompensationsbedarf notwendig)</b>  <i>baubedingt</i> - Verringerung der Grundwasserneubildung durch Bodenverdichtung - pot. Schadstoffeinträge durch Unfälle/ Leckagen  <i>anlagen- u. betriebsbedingt</i> - pot. Eintrag von Stoffen durch Unfälle
Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen	<i>Bauzeit / Anlage</i> - Verwendung von biologisch abbaubaren Schmierstoffen (z.B. Rapsöl) bei den Baumaschinen / der Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen ist mit Sorgfaltspflicht auszuführen - Reduzierung der Wegefläche auf ein unbedingt notwendiges Maß - Oberflächenwasserversickerung auf dem Grundstück wird angestrebt/ Rückhaltung auf der Fläche - kein Pestizideinsatz
Kompensationsmaßnahmen	Es besteht ein geringer externer Kompensationsbedarf von 146 Pkt.. Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften (8434 Pkt.) können hiermit verrechnet werden, so dass für dieses Schutzgut kein weiterer Kompensationsbedarf besteht.

<b>Schutzgut Klima / Luft</b>	
Ausprägung, Größe und Wert der betroffenen Bereiche	vorkommende Biotoptypen im PG, die durch die Planung eine Veränderung erfahren: - 8288 m <sup>2</sup> Ackerfläche (Wertstufe 2) - 902 m <sup>2</sup> Gehölzfläche (Wertstufe 2) 9190 m <sup>2</sup>
Voraussichtliche Beeinträchtigungen	<u>Flächenumwandlungen:</u> - Acker zu versiegelte Flächen/ Gebäude (Gewerbefläche): 6.630 m <sup>2</sup> , Wertstufe 2 zu Wertstufe 3 = - 6630 - Acker zu Sonstige Grünanlage (Gewerbefläche): 1658 m <sup>2</sup> , Wertstufe 2 zu Wertstufe 1 = + 1658 - Gehölzfläche zu Straße und Fußweg: 902 m <sup>2</sup> , Wertstufe 2 zu Wertstufe 3 = - 902 <b>Gesamt: - 5874 Pkt.</b> <b>(externer Kompensationsbedarf notwendig)</b>  <i>bau- und anlagebedingt</i> - die Bodenversiegelung von Verkehrsflächen u. die Baukörper bedingen die Zerstörung einer pot. Frischluftentstehungsfläche.
Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen	<i>Bauzeit / Anlage</i> - Reduzierung der Wegefläche auf ein unbedingt notwendiges Maß - Oberflächenversickerung auf dem Grundstück wird angestrebt - Dachbegrünungen sollen für die Baukörper möglich sein - Fassadenbegrünungen sollen möglich sein - Wahl eines Bebauungsentwurfes mit Flächen sparenden Fahrwegen und Erschließungen - Möglichkeit zur Verwendung von Sonnenenergie/ Geothermie
Kompensationsmaßnahmen	Es besteht ein externer Kompensationsbedarf für das Schutzgut Klima / Luft von 5874 Pkt.. Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften (8434 Pkt.) können hiermit verrechnet werden, so dass für dieses Schutzgut kein weiterer Kompensationsbedarf besteht.

**Stadt Walsrode – Bebauungsplan Nr.90**  
**„Sondergebiet Nahversorgung – An der Ebbinger Straße“ / Anhang Umweltbericht**

<b>Schutzgut Landschaftsbild</b>	
Ausprägung, Größe und Wert der betroffenen Bereiche	vorkommende Biotoptypen im PG, die durch die Planung eine Veränderung erfahren: - 8288 m <sup>2</sup> Ackerfläche (Wertstufe 2) - <u>902 m<sup>2</sup></u> Gehölzfläche (Wertstufe 1) 9190 m <sup>2</sup>
Voraussichtliche Beeinträchtigungen	<p><u>Flächenumwandlungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Acker zu versiegelte Flächen/ Gebäude (Gewerbefläche): 6.630 m<sup>2</sup>, Wertstufe 2 zu Wertstufe 3 = - 6630</li> <li>- Acker zu Sonstige Grünanlage (Gewerbefläche): 1658 m<sup>2</sup>, Wertstufe 2 zu Wertstufe 1 = + 1658</li> <li>- Gehölzfläche zu Straße und Fußweg: <u>902 m<sup>2</sup></u>, Wertstufe 1 zu Wertstufe 2 = - 902</li> </ul> <p style="text-align: right;"><b>Gesamt: - 5874 Pkt.</b>  <b>(externer Kompensationsbedarf notwendig)</b></p> <p style="text-align: center;"><i>bau- und anlagebedingt</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beeinträchtigung des Landschaftserlebens und des Landschaftsbildes durch Baukörper</li> </ul>
Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen	<p style="text-align: center;"><i>Bauzeit</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- möglichst frühzeitige Durchsetzung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen, damit sie möglichst rasch erlebbar sind</li> </ul> <p style="text-align: center;"><i>Anlage</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anpassung der möglichen Baukörper in Höhe, Dimension und Farbgebung an die Umgebung</li> <li>- Reduzierung der Wegefläche auf ein unbedingt notwendiges Maß</li> <li>- Dach- und Fassadenbegrünungen sollen für die Baukörper möglich sein</li> <li>- extensive Pflege der verbleibenden Grünlandflächen, Pflanzung von einheimischen Gehölzen</li> </ul>
Kompensationsmaßnahmen	Es besteht ein externer Kompensationsbedarf von 5874 Pkt., der mit den Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ verrechnet werden kann. Für dieses Schutzgut besteht deshalb kein weiterer Kompensationsbedarf.
Durchführungshinweise	Um eine zeitnahe Einbindung des Baukörpers in die Landschaft zu erreichen, sind die geplanten Pflanzungen im PG möglichst frühzeitig durchzuführen.

**Kompensationsmaßnahmen für den geplanten Eingriff**

Aufgrund der ökologischen Wertigkeit der Fläche und der geplanten Flächennutzungen ergeben sich zusammenfassend aus dem vorangegangenen Kapitel für die einzelnen Schutzgüter folgende **externe Kompensationsmaßnahmen**:

Schutzgut	Externe Kompensationsmaßnahmen (Flächengröße)
Arten und Lebensgemeinschaften	3967 m <sup>2</sup>
Boden	3766 m <sup>2</sup>
Wasser/ Grundwasser	-----
Klima/ Luft	5874 Pkt. (unter Anrechnung der Flächen für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ausgeglichen)
Landschaftsbild	5874 Pkt. (unter Anrechnung der Flächen für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ausgeglichen)
<b>Gesamt:</b>	<b>7733 m<sup>2</sup></b>

Es besteht ein externer Kompensationsbedarf von 7733 m<sup>2</sup>. Hierzu wird eine Ackerfläche, die ca. 100m nordwestlich des PG liegt, in eine Obstwiese umgewandelt und eine ehemalige Weihnachtsbaumkultur zu einem Feldgehölzstreifen umgewandelt. Beide externen Maßnahmen dienen auch dem Aufbau eines Biotopverbundsystems. Als dritte externe Maßnahme wird eine anteilige Auenfläche an der Fulde im Bereich des ehemaligen Freibades der Stadt Walsrode renaturiert.

Weitere erforderliche Abstimmungen zur Umsetzung der Maßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

### **3. Zu verwendende Gehölze**

#### **Gehölze 1. Ordnung**

b) einheimische u. standortgerechte Bäume 1. Ordnung:

Bergahorn	( <i>Acer pseudoplatanus</i> )
Esche	( <i>Fraxinus excelsior</i> )
Spitzahorn	( <i>Acer platanoides</i> )
Stieleiche	( <i>Quercus robur</i> )
Winterlinde	( <i>Tilia cordata</i> )
Hainbuche	( <i>Carpinus betulus</i> )
Kirsche	( <i>Prunus avium</i> )

#### **Gehölze 2. Ordnung**

b) einheimische u. standortgerechte Bäume 2. Ordnung:

Eberesche	( <i>Sorbus aucuparia</i> )
Feldahorn	( <i>Acer campestre</i> )
Salweide	( <i>Salix caprea</i> )
Vogelkirsche	( <i>Prunus avium</i> )
Wildapfel	( <i>Malus sylvestris</i> )
Obstbäume	

Die Baumscheiben sind generell nicht zu versiegeln, sie können auch bepflanzt werden. Unterirdische Versorgungsleitungen sind mit den Standorten der Bäume rechtzeitig abzustimmen.

#### **Standortgerechte und einheimische Sträucher**

Bibernellrose	( <i>Rosa pimpinellifolia</i> )
Frühe Traubenkirsche	( <i>Prunus padus</i> )
Haselnuss	( <i>Corylus avellana</i> )
Hundsrose	( <i>Rosa canina</i> )
Kornelkirsche	( <i>Cornus mas</i> )
Pfaffenhütchen	( <i>Evonymus europaeus</i> )
Roter Hartriegel	( <i>Cornus sanguinea</i> )
Schlehe	( <i>Prunus spinosa</i> )
Schwarzer Holunder	( <i>Sambucus nigra</i> )
Zweigrieffl. Weißdorn	( <i>Crataegus laevigata</i> )

Zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen der genetischen Struktur autochthoner Baum- und Strauchbestände umliegender Wälder und Gehölze durch Pollen- und Sameneintrag wird die Verwendung von entsprechend zertifiziertem Pflanzgut angeraten.

Bei der Verwendung von Obstbäumen sollte auf alte, lokale Sorten zurückgegriffen werden („Walsroder Liste“).

#### **4. Fotos vom Plangebiet**



Blick vom südöstlichen Plangebietsrand (Ebbinger Straße) nach Süden auf die Ortseinfahrt von Walsrode.



Blick vom gleichen Standort aus in Richtung Norden auf die Ebbinger Straße und die links liegende, überplante Ackerfläche mit Gehölzstreifen.



Blick von der Ebbinger Straße auf den Stichweg, welcher südlich des Plangebietes verläuft.



Blick von Osten auf den weiteren Verlauf des Weges am südlichen Plangebietsrand. Am Ende des Weges schließt sich südwestlich eine Wohnbebauung an.



Blick von Süden auf den Grünweg, welcher am westlichen Plangebietsrand liegt. Fotostandort: südlich des Plangebietes auf Höhe der Lagerhalle.



Blick aus südlicher Richtung vom Grünweg auf den Gehölzstreifen im nördlichen Plangebiet.

## **5. Literaturverzeichnis, Abkürzungsverzeichnis**

### **Literaturverzeichnis**

**CIMA (2007):**

Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Bergstraße/ Ebbinger Straße in der Stadt Walsrode; Lübeck

**LANDKREIS SOLTAU-FALLINGBOSTEL (1995):**

Landschaftsrahmenplan des Landkreises; Soltau-Fallingbostenl

**LANDKREIS SOLTAU-FALLINGBOSTEL (2000):**

Regionales Raumordnungsprogramm / RROP für den Landkreis Soltau-Fallingbostenl; Soltau-Fallingbostenl

**NLÖ/ NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR ÖKOLOGIE (01/1994):**

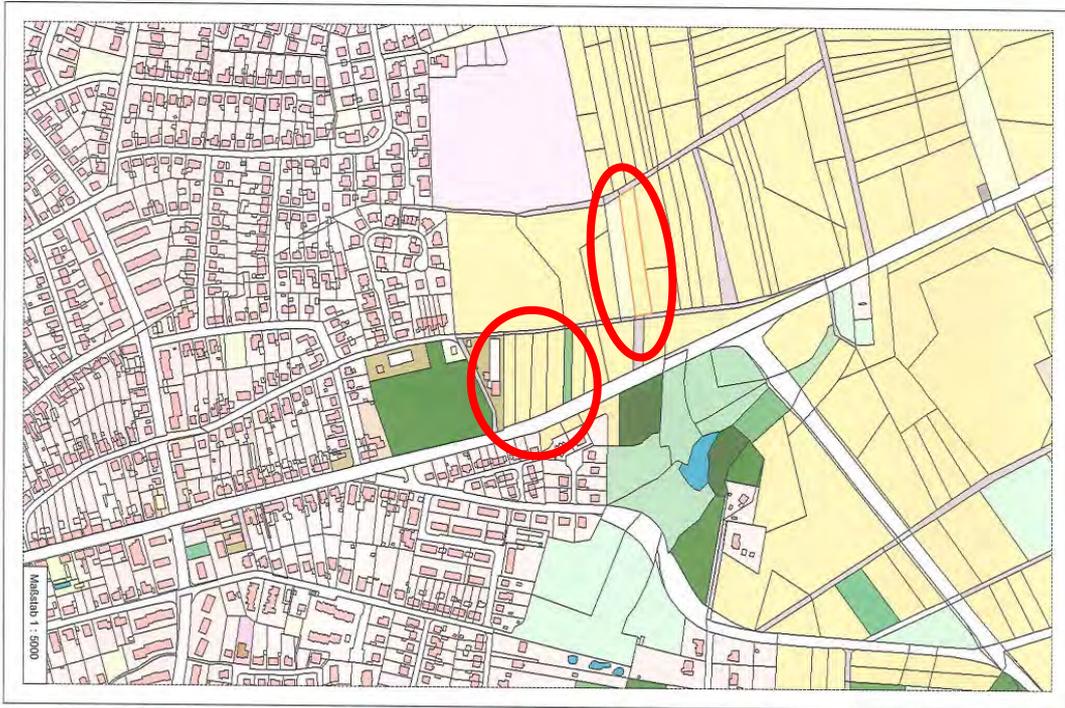
Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen - Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Heft 1; Hannover

**NLÖ/ NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR ÖKOLOGIE (04/2004):**

Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen – Wertstufen der Biotoptypen Niedersachsens, Heft 4; Hannover

### **Abkürzungsverzeichnis, Gesetze**

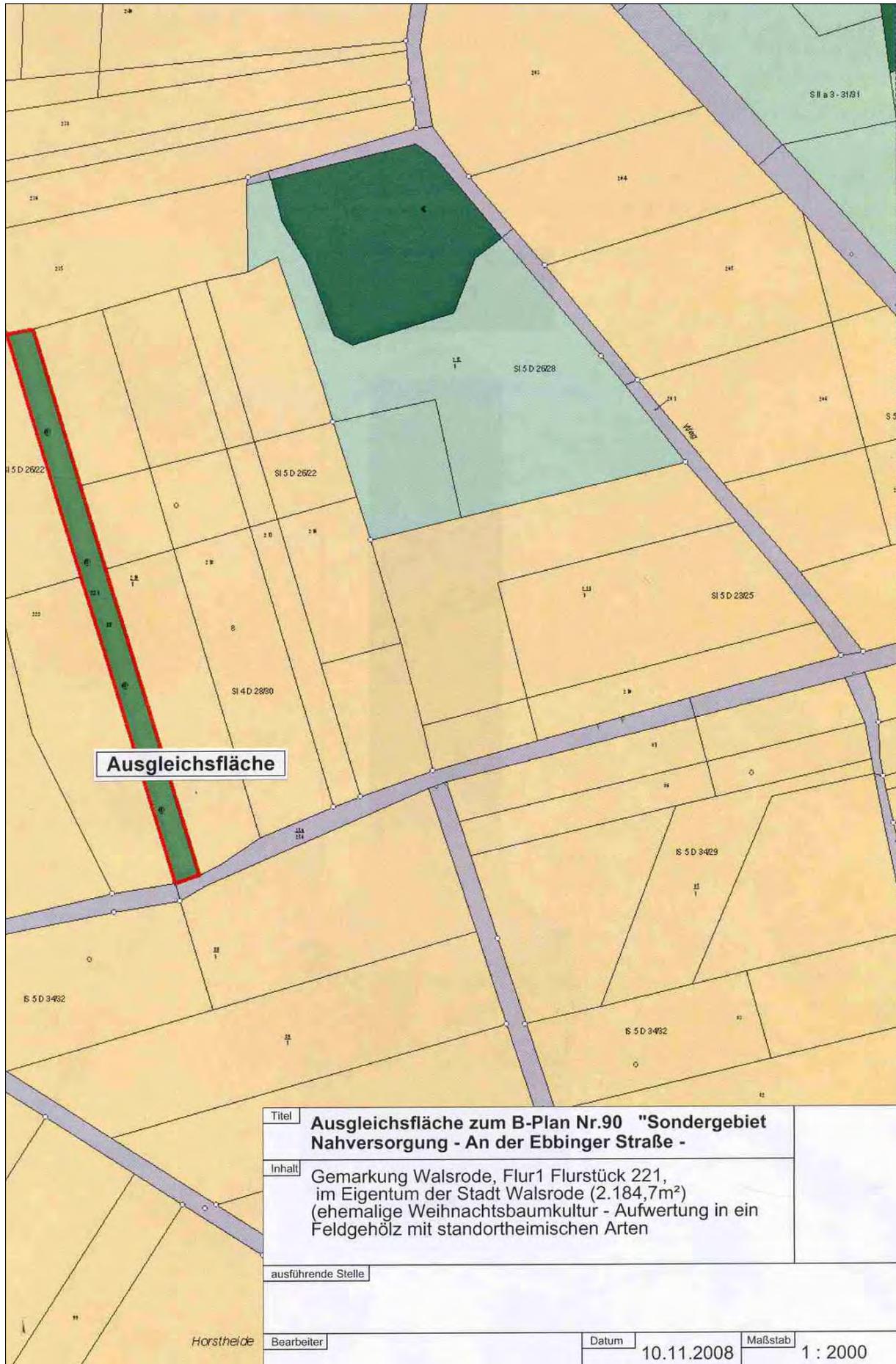
BauGB	= Baugesetzbuch v. 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert am 21.12.2006
BauNVO	= Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990
BNatSchG	= Bundesnaturschutzgesetz v. 12.3.1987 (BGBl. I S.889), zuletzt geändert am 27.07.2001
B-Plan	= Bebauungsplan
F-Plan	= Flächennutzungsplan
GFZ	= Geschossflächenzahl i.S. des § 20 der BauNVO
GRZ	= Grundflächenzahl i.S. des § 19 der BauNVO
NBauO	= Niedersächsische Bauordnung in der Neufassung der Niedersächsischen Bauordnung vom 13.07.1995, zuletzt geändert am 23.06.2005 (Nds. GVBl 2005, S.208 f.)
NNatG	= Niedersächsisches Naturschutzgesetz v. 02.07.1990 (Nds. GVBl. S.235), zuletzt geändert durch Gesetz v. 11.02.1998, Nds. GVBl. S.86
PG	= Plangebiet (Bebauungsplanfläche)



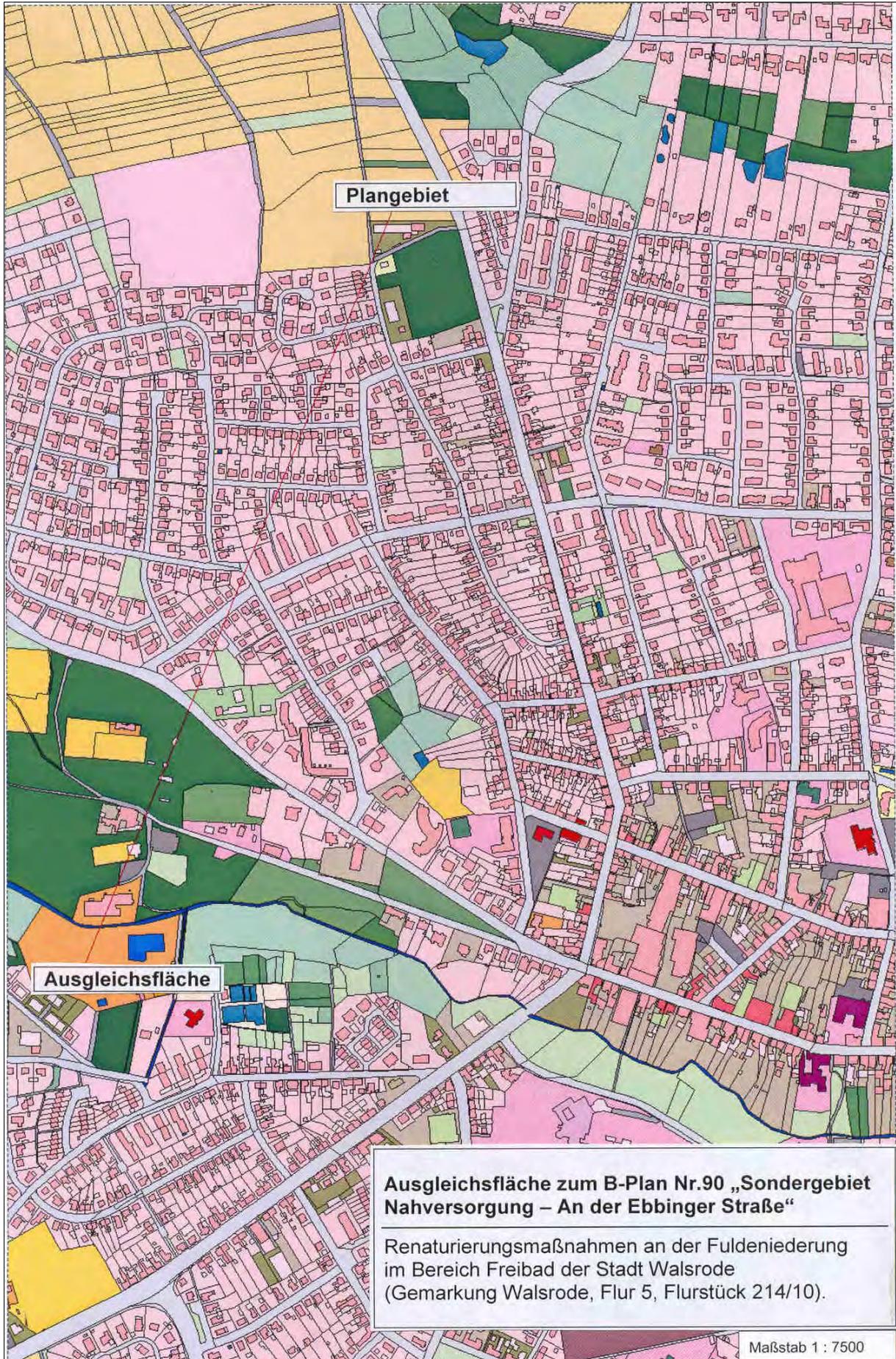
(Plan ist nicht genordet: linker roter Kreis = PG, rechter roter Kreis ext. Ausgleichsfläche)

1. Externe Ausgleichsfläche nördlich des PG: Umwandlung einer Ackerfläche zur Obstwiese
- Die 2 übrigen externen Ausgleichsflächen sind auf den nachfolgenden 2 Seiten dargestellt.

**Stadt Walsrode – Bebauungsplan Nr.90  
 „Sondergebiet Nahversorgung – An der Ebbinger Straße“ / Anhang Umweltbericht**



**Stadt Walsrode – Bebauungsplan Nr.90  
„Sondergebiet Nahversorgung – An der Ebbinger Straße“ / Anhang Umweltbericht**





Köln · Leipzig · Lübeck · München · Stuttgart · Ried (A)

# **Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Bergstraße/ Ebbinger Straße in der Stadt Walsrode**

Bericht für den Auftraggeber

Dipl.-Geograph Martin Kremming  
Dipl.-Ing. Städtebau/ Stadtplanung Sascha Anders

Lübeck, 21. November 2007

CIMA Stadtmarketing  
Gesellschaft für gewerbliches und  
kommunales Marketing  
**Büro Lübeck**  
Glashüttenweg 34  
23568 Lübeck

Tel.: 0451-389680  
Fax: 0451-3896828  
e-mail: [cima.luebeck@cima.de](mailto:cima.luebeck@cima.de)  
Internet: [www.cima.de](http://www.cima.de)

## **CIMA GmbH**

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

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

Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA GmbH in Lübeck.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Auftrag .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Darstellung des Planvorhabens.....</b>	<b>7</b>
<b>3 Analyse des Einzelhandels in Walsrode.....</b>	<b>10</b>
3.1 Grunddaten des Einzelhandels .....	10
3.2 Wettbewerbsanalyse im Stadtgebiet Walsrode .....	13
3.3 Konzeptionelle Aussagen zur Nahversorgung und zum Vorhabenstandort Bergstraße/ Ebbinger Straße aus dem CIMA-Einzelhandelskonzept Walsrode 2007.....	16
3.3.1 Branchenkonzept .....	16
3.3.2 Standortbewertung Bergstraße/ Ebbinger Straße (Standort 1) .....	16
<b>4. Auswirkungen des Planvorhabens .....</b>	<b>18</b>
4.1 Abschätzung der Auswirkungen des Planvorhabens auf die Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet .....	18
4.2 Leistungsdaten der vorhabenrelevanten Sortimente im Einzugsgebiet .....	19
4.3 Herkunft des Vorhabenumsatzes .....	20
4.4 Wirkungsprognose .....	22
4.5 Abschließende Bewertung und Empfehlung .....	26
<b>5 Methodik.....</b>	<b>28</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Standort Planvorhaben Bergstraße/ Ebbinger Straße .....	7
Abb. 2: Sortimentsstruktur der neu hinzu kommenden Verkaufsflächen .....	8
Abb. 3: Bergstraße/ Ebbinger Straße.....	8
Abb. 4: Lage des Vorhabens im Stadtgebiet.....	9
Abb. 5: Betriebe, Verkaufsfläche und Umsatz in Walsrode.....	11
Abb. 6: Umsatz, Nachfragevolumen und Handelszentralität in Walsrode.....	12
Abb. 7: Anteile der Walsroder Innenstadt.....	13
Abb. 8: Nahversorgungssituation in der Stadt Walsrode (schematisch).....	14
Abb. 9: Kaufkraftströme in Walsrode: Saldierte Zu- und Abflüsse.....	15
Abb. 10: Flächen- und Sortimentsstruktur des Planvorhabens .....	18
Abb. 11: Flächen- und Umsatzbilanz der vorhabenrelevanten Sortimente im Einzugsgebiet .....	19
Abb. 12: Herkunft des Umsatzes Planvorhaben Bergstraße/ Ebbinger Straße .....	21
Abb. 13: Umverteilungseffekte Planvorhaben Bergstraße/ Ebbinger Straße....	24
Abb. 14: Branchen der CIMA.....	28
Abb. 15: Die von der CIMA differenzierten Betriebstypen.....	29

## 1. Auftrag

### Auftrag

- Erstellung einer Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (Vollsortimenter) im Bereich Bergstraße/ Ebbinger Straße in der Stadt Walsrode

### Auftraggeber

- part AG, Hildesheimer Straße 2, 37581 Bad Gandersheim

### Analysezeitraum

- Oktober/ November 2007

### Untersuchungsdesign

- Analyse des Einzelhandels in Walsrode
- Beurteilung des Planvorhabens
- ökonomische Wirkungsanalyse
- Bewertung der Ergebnisse
- abschließende Bewertung vor dem Hintergrund der Empfehlungen aus dem CIMA-Einzelhandelskonzept Walsrode 2007

### **Vorbemerkung zur Methodik**

Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels in der Stadt Walsrode basiert auf einer vorausgegangenen Totalerhebung der bestehenden Einzelhandelsflächen durch die Stadtverwaltung der Stadt Walsrode im Rahmen des Konsensprojektes großflächiger Einzelhandel von März bis Juni 2006.<sup>1</sup> Als Grundlage für die Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Walsrode 2007 erfolgte eine Aktualisierung der Einzelhandelsdaten im Januar 2007. Diese Daten dienen als Grundlage zur Verträglichkeitsuntersuchung für das Planvorhaben im Bereich Bergstraße/ Ebbinger Straße.

Die Berechnung der Umsätze im Einzelhandel in der Stadt Walsrode erfolgt auf der Basis der Flächenproduktivitäten für das Jahr 2007 (Umsatz je qm Verkaufsfläche p.a.) für insgesamt 33 Branchen. Diese Flächenproduktivitäten werden vom Institut für Handelsforschung (Ih), Köln, durch Betriebsvergleiche ermittelt und von der BBE-Handelsberatung, München, jährlich durch aktuelle Forschungsergebnisse und eine Vielzahl von einzelbetrieblichen Beratungen durch die CIMA GmbH und die BBE aktualisiert. In das vorliegende Gutachten sind in entscheidendem Umfang originäre, einzelbetriebliche Daten eingeflossen.

Der CIMA ist die Einzelhandelssituation in Walsrode durch die Bearbeitung des Konsensprojektes großflächiger Einzelhandel im erweiterten Wirtschaftsraum Hannover und die Erarbeitung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Walsrode 2007 sehr gut bekannt. Bereits im Rahmen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes wurde der zu untersuchende Standort begutachtet. Die folgenden Berechnungen und Empfehlungen bauen auf diesen Begutachtungen auf.

---

<sup>1</sup> Erfasst wurden reine Einzelhandelsbetriebe und Ladenhandwerk. Großhandelsnutzungen und Baustoffhandel sowie Betriebe im Bereich der Landtechnik und des Kfz-Handels wurden nicht berücksichtigt.

## 2. Darstellung des Planvorhabens

Zurzeit wird in Walsrode die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (inkl. Getränkemarkt) im Bereich Bergstraße/ Ebbinger Straße diskutiert. Im CIMA-Einzelhandelskonzept für die Stadt Walsrode wurde dieser Standort bereits als Standort 1 einer grundlegenden Bewertung unterzogen. Die CIMA hat festgestellt, dass der Standort Bergstraße/ Ebbinger Straße grundsätzlich als Nahversorgungsstandort geeignet ist. Demnach ist der Standort für einen Lebensmittel-discounter bis 1.000 qm Verkaufsfläche bzw. einen „kleinen“ Lebensmittelvollsortimenter bis 1.200 qm Verkaufsfläche geeignet, zusätzlich empfiehlt die CIMA jedoch die einzelfallbezogene Untersuchung der Verträglichkeit für die bestehenden Strukturen im Sinne des § 11,3 BauNVO.

Die Fläche an der Bergstraße/ Ebbinger Straße grenzt im Norden unmittelbar an die Kernstadt an und wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Unter anderem da die nördliche Kernstadt zurzeit über keinen leistungsfähigen Nahversorgungsbetrieb verfügt, kann dem Standort eine eindeutige Nahversorgungsfunktion zugeschrieben werden.

Abb. 1: Standort Planvorhaben Bergstraße/ Ebbinger Straße



Quelle: CIMA GmbH 2007

Wie bereits im Einzelhandelskonzept für die Stadt Walsrode festgestellt, liegt der Standort etwa 750 Meter nördlich der Innenstadt. In direkter Umgebung befindet sich kein relevanter Einzelhandel, die Pkw-Erreichbarkeit ist als gut zu bezeichnen. Durch die Lage am Rande der Kernstadt kann die fußläufige Erreichbarkeit zumindest als zufrieden stellend beschrieben werden, folglich ist der Standort als teil-integriert zu bewerten.

Am Planstandort sind die folgenden Einzelhandelsnutzungen vorgesehen:

- Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit 1.200 qm Verkaufsfläche
- Ergänzung des Lebensmittelvollsortimenters durch einen Getränkemarkt auf 400 qm Verkaufsfläche
- Darüber hinaus ist grundsätzlich eine (spätere) Erweiterungsmöglichkeit des Lebensmittelmarktes um 200 qm Verkaufsfläche vorgesehen. Die CIMA wird bei ihren Berechnungen zunächst von den aktuellen Planungen von max. 1.600 qm Verkaufsfläche ausgehen. Eine Bewertung der Erweiterungsflächen erfolgt abschließend unter Kap. 4.5.

Somit ergibt sich im Planungsbereich eine Gesamtverkaufsfläche von 1.600 qm, die Grundlage für die nachfolgenden Untersuchungen ist. Da der Lebensmittelvollsortimenter lediglich auf 1.200 qm Verkaufsfläche geplant ist, entspricht die Dimensionierung des Vorhabens grundsätzlich den Vorgaben aus dem Einzelhandelskonzept 2007 (vgl. Kap. 4.5). Die Ansiedlung eines zusätzlichen Getränkemarktes auf 400 qm Verkaufsfläche stellt insofern eine (geringfügige) Erweiterung der empfohlenen Verkaufsflächenobergrenze dar. Zu berücksichtigen ist dabei, dass Getränkemarkte in der Regel über eine deutlich geringere Flächenproduktivität als Lebensmittelmärkte verfügen. Ob diese zusätzliche Verkaufsfläche noch innerhalb eines (empfohlenen) verträglichen Entwicklungsrahmens für die Stadt Walsrode liegt, wird im Laufe der vorliegenden Untersuchungen gutachterlich bewertet.

Daraus ergeben sich die folgenden neu hinzu kommenden Verkaufsflächen (vgl. Kap. 4.1):

Abb. 2: Sortimentsstruktur der neu hinzu kommenden Verkaufsflächen

CIMA Warengruppe	Verkaufsfläche in qm
<b>periodischer Bedarf (ohne Kioske)</b>	<b>1.540</b>
Lebensmittel	1.400
Gesundheits- und Körperpflege	140
<b>aperiodischer Bedarf</b>	<b>60</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>1.600</b>

\* prozentual angepasste Branchenaufteilung.  
 Bearbeitung: CIMA GmbH 2007

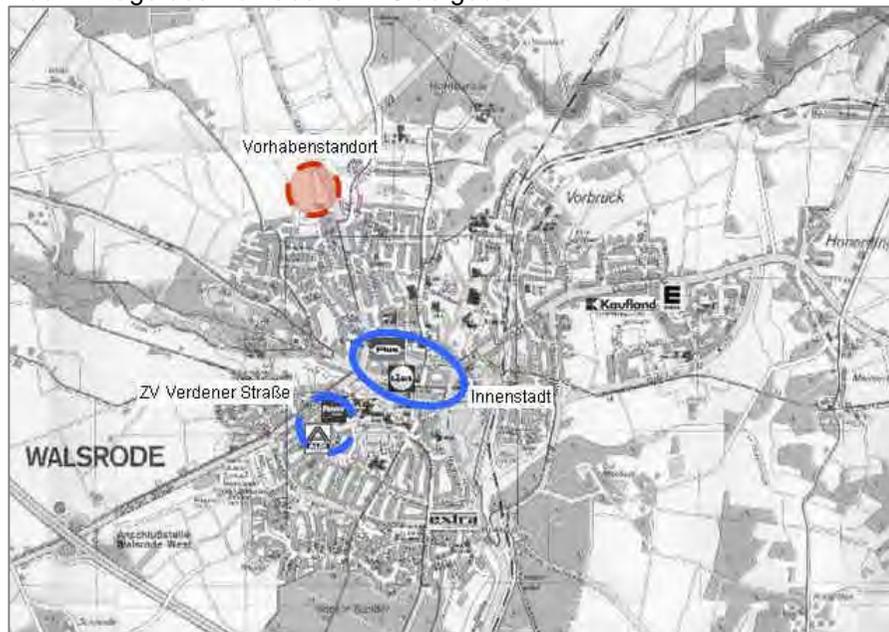
Abb. 3: Bergstraße/ Ebbinger Straße



Quelle: Architektur, Stadtplanung Thorsten Müller, Holzminden;  
 part AG, Bad Gandersheim 2007  
 Bearbeitung: CIMA GmbH 2007

Abb. 4 stellt die Lage des Planvorhabens im Stadtgebiet sowie zur Innenstadt, zum Zentralen Versorgungsbereich (ZV) Verdener Straße und zu den übrigen bedeutenden Lebensmittelmärkten im Stadtgebiet dar.

Abb. 4: Lage des Vorhabens im Stadtgebiet



Quelle: CIMA GmbH 2007  
Bearbeitung: CIMA GmbH 2007

## 3 Analyse des Einzelhandels in Walsrode

### 3.1 Grunddaten des Einzelhandels

Zunächst sollen die wesentlichen Kennzahlen und Leistungsdaten des Einzelhandels in Walsrode dargestellt werden, die als Grundlage für die Analyse und Bewertung des Planvorhabens dienen. Die nachfolgenden grundlegenden Daten für die Stadt Walsrode sind dem CIMA-Einzelhandelskonzept für die Stadt Walsrode 2007 entnommen.

Die Stadt Walsrode soll als Mittelzentrum zentralörtliche Funktionen für den mittelzentralen Verflechtungsraum erfüllen. Neben der Versorgung der eigenen Bevölkerung mit Gütern des periodischen Bedarfs, hat Walsrode als Mittelzentrum unter anderem die raumordnerische Funktion, die Bevölkerung in der Stadt und im mittelzentralen Verflechtungsbereich mit Gütern des aperiodischen Bedarfs und verschiedenen (zentralörtlichen) Dienstleistungen zu versorgen.

Neben dem Stadtgebiet von Walsrode umfasst das Marktgebiet die Grundzentren Bad Fallingbostal, Visselhövede, Kirchlinteln, Bomlitz, Samtgemeinde Ahlden, Samtgemeinde Rethem (Aller) sowie den gemeindefreien Bezirk Osterheide. Das erweiterte Marktgebiet umfasst die daran angrenzenden Gemeinden und Städte Verden (MZ), Soltau (MZ), Dörverden (GZ), Neuenkirchen (GZ) sowie Teile der Samtgemeinden Schwarmstedt, Bothel und Steimbke. Dieser Bereich wird jedoch nicht von allen Betrieben in Walsrode erreicht.

Für die Bewertung des Planvorhabens ist vor allem die Angebots- und Nachfragesituation innerhalb der Stadtgrenzen von Walsrode von Bedeutung. Darüber hinaus dürfte allenfalls die Angebotssituation in den angrenzenden Kommunen Bomlitz (Grundzentrum) und Visselhövede (Grundzentrum) von Bedeutung sein. Bereits Bad Fallingbostal dürfte durch das Vorhaben nur äußerst gering tangiert werden, da sich sowohl im Westen des Stadtgebiet von Bad Fallingbostal sowie in Osten der Stadt Walsrode eine große Anzahl an Lebensmittelmärkten befinden, die bereits heute bedeutende Kaufkraft aus den jeweiligen Städten binden dürften.

Abb. 5: Betriebe, Verkaufsfläche und Umsatz in Walsrode

CIMA Warengruppe	Anzahl der Betriebe	VKF in qm	Umsatz in Mio. €
<b>Periodischer Bedarf</b>	<b>92</b>	<b>17.676</b>	<b>74,1</b>
Lebensmittel, Reformwaren	67	13.658	57,1
Gesundheits- und Körperpflege	13	3.386	15,2
übriger periodischer Bedarf (Blumen, Zeitschriften, etc.)		632	1,8
<b>Aperiodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>113</b>	<b>34.760</b>	<b>67,7</b>
<b>Persönlicher Bedarf insgesamt</b>	<b>39</b>	<b>8.593</b>	<b>23,0</b>
Bekleidung, Wäsche	21	5.767	14,4
Schuhe, Lederwaren	9	1.940	4,9
Uhren, Schmuck, Optik	9	886	3,8
<b>Medien und Technik insgesamt</b>	<b>20</b>	<b>3.478</b>	<b>11,6</b>
Bücher, Schreibwaren	4	852	3,4
Elektroartikel/Unterhaltungselektronik, Foto, PC und Zubehör, Neue Medien	16	2.626	8,3
<b>Spiel, Sport, Hobby insgesamt</b>	<b>12</b>	<b>2.157</b>	<b>4,8</b>
Sportartikel	3	774	2,1
Spielwaren	3	788	1,3
Hobbybedarf (Fahrräder, Musikalien etc.)	6	594	1,4
<b>Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat</b>	<b>7</b>	<b>2.808</b>	<b>2,4</b>
<b>Einrichtungsbedarf</b>	<b>11</b>	<b>6.570</b>	<b>9,6</b>
Möbel, Antiquitäten	4	4.945	7,0
Gardinen, Teppiche, Heimtextilien	7	1.626	2,5
<b>Baumarktspezifische Sortimente</b>	<b>24</b>	<b>11.155</b>	<b>16,2</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>205</b>	<b>52.436</b>	<b>141,8</b>

Quelle: CIMA-Einzelhandelskonzept Walsrode 2007, Rundungsdifferenzen sind möglich.

Im Ergebnis konnte im CIMA-Einzelhandelskonzept 2007 Folgendes festgestellt werden:<sup>2</sup>

- „Aktuell verfügt die Stadt Walsrode über eine Gesamtverkaufsfläche von 52.436 qm.
- Diese Verkaufsfläche verteilt sich auf insgesamt 205 Einzelhandelsbetriebe.
- Der von der CIMA errechnete Einzelhandelsumsatz liegt bei 141,8 Mio. € (brutto p.a.).
- Bezogen auf die Verkaufsfläche und den Einzelhandelsumsatz liegen die Schwerpunkte in den Warengruppen Lebensmittel/ Reformwaren mit 13.658 qm Verkaufsfläche und 57,1 Mio. € Umsatz, Bekleidung/ Wäsche mit 5.767 qm Verkaufsfläche und 14,4 Mio. € Umsatz sowie bei den baumarktspezifischen Sortimenten mit 11.155 qm Verkaufsfläche und 16,2 Mio. € Umsatz.“

<sup>2</sup> vgl. CIMA-Einzelhandelskonzept Walsrode 2007, S. 28.

Abb. 6: Umsatz, Nachfragevolumen und Handelszentralität in Walsrode

CIMA Warengruppe	Umsatz in Mio. €	Nachfragevolumen in Mio. €	Handelszentralität in %
<b>Periodischer Bedarf</b>	<b>74,1</b>	<b>66,1</b>	<b>112,1</b>
Lebensmittel, Reformwaren	57,1	50,3	113,7
Gesundheits- und Körperpflege	15,2	14,2	107,0
übriger periodischer Bedarf (Blumen, Zeitschriften, etc.)	1,8	1,7	106,9
<b>Aperiodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>67,7</b>	<b>56,9</b>	<b>118,8</b>
<b>Persönlicher Bedarf insgesamt</b>	<b>23,0</b>	<b>15,8</b>	<b>146,1</b>
Bekleidung, Wäsche	14,4	10,1	141,8
Schuhe, Lederwaren	4,9	3,2	154,1
Uhren, Schmuck, Optik	3,8	2,5	153,5
<b>Medien und Technik insgesamt</b>	<b>11,6</b>	<b>14,4</b>	<b>80,8</b>
Bücher, Schreibwaren	3,4	3,7	92,3
Elektroartikel/Unterhaltungselektronik, Foto, PC und Zubehör, Neue Medien	8,3	10,7	76,9
<b>Spiel, Sport, Hobby insgesamt</b>	<b>4,8</b>	<b>4,6</b>	<b>105,3</b>
Sportartikel	2,1	2,3	88,0
Spielwaren	1,3	1,0	137,2
Hobbybedarf (Fahrräder, Musikalien etc.)	1,4	1,3	112,7
<b>Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat</b>	<b>2,4</b>	<b>1,5</b>	<b>164,6</b>
<b>Einrichtungsbedarf</b>	<b>9,6</b>	<b>8,8</b>	<b>108,6</b>
Möbel, Antiquitäten	7,0	6,5	108,9
Gardinen, Teppiche, Heimtextilien	2,5	2,4	107,7
<b>Baumarktspezifische Sortimente</b>	<b>16,2</b>	<b>11,9</b>	<b>135,9</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>141,8</b>	<b>123,1</b>	<b>115,2</b>

Quelle: CIMA-Einzelhandelskonzept Walsrode 2007

Die Einzelhandelszentralität eines Ortes beschreibt das Verhältnis des am Ort getätigten Einzelhandelsumsatzes zu der am Ort vorhandenen Nachfrage. Wenn die Zentralität einen Wert von über 100 % einnimmt, fließt per Saldo Kaufkraft aus dem Umland in den Ort, die die Abflüsse übersteigt. Liegt die Zentralität unter 100 %, so existieren Abflüsse von Kaufkraft, die per Saldo nicht durch die Zuflüsse kompensiert werden können.

Je größer die Zentralität eines Ortes ist, desto größer ist seine Sogkraft auf die Kaufkraft im Umland. Die Zentralität eines Ortes wird z.B. durch die Qualität und Quantität an Verkaufsfläche, den Branchenmix, die Verkehrsanbindung und die Kaufkraft im Marktgebiet gesteuert.

Im CIMA-Einzelhandelskonzept Walsrode 2007 wurde Folgendes herausgestellt:<sup>3</sup>

- „Die Zentralität über alle Branchen liegt in der Stadt Walsrode nach den Berechnungen der CIMA bei 115,2 %.“<sup>4</sup>
- Der Einzelhandelsumsatz in Walsrode liegt somit deutlich über dem vorhandenen Nachfragepotenzial. Es finden somit erhebliche Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland statt.
- Im periodischen Bedarfsbereich liegt die Zentralität bei 112,1 %. Das bedeutet, dass z. T. bedeutende Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland von Walsrode zu verzeichnen sind. Im aperiodischen Bedarfsbereich werden bei einer Handelszentralität von 118,8 % ebenfalls deutliche Kaufkraftzuflüsse sichtbar. Bei Betrachtung der einzelnen Branchen werden jedoch erhebliche Abweichungen deutlich (vgl. Ausführungen auf den nächsten Seiten).“

<sup>3</sup> vgl. CIMA-Einzelhandelskonzept Walsrode 2007, S. 29.

<sup>4</sup> Abweichungen zu den ausgewiesenen Handelszentralitäten im Rahmen der Aktualisierung des Konsensprojektes großflächiger Einzelhandel im Erweiterten Wirtschaftsraum Hannover ergeben sich durch die im Januar 2007 aktualisierten Bestandsdaten sowie durch die Aktualisierung der Einwohnerzahl und der Kaufkraftkennziffer durch die CIMA.

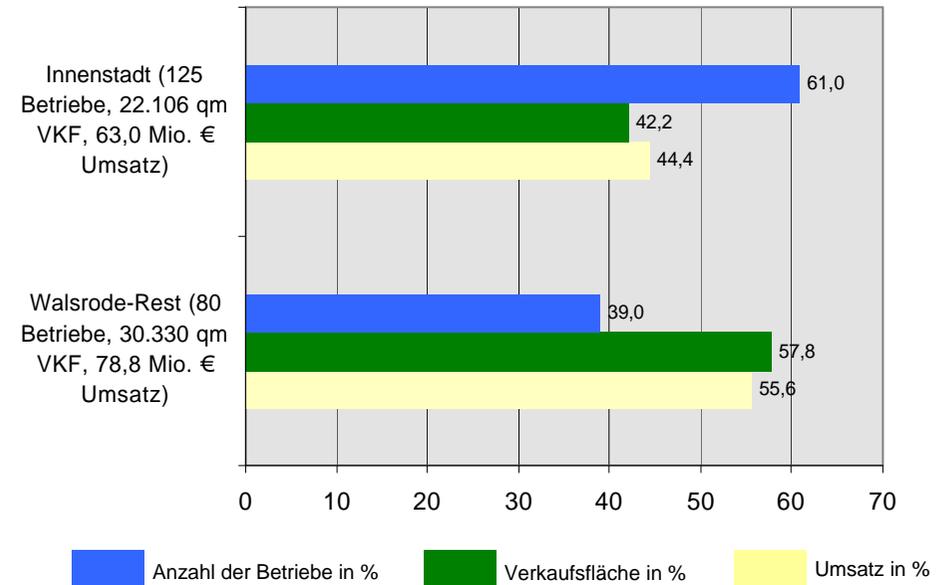
### 3.2 Wettbewerbsanalyse im Stadtgebiet Walsrode

Das Einzugsgebiet der dargestellten Erweiterungs- und Umstrukturierungsvorhaben beschränkt sich im Wesentlichen auf das Stadtgebiet von Walsrode. Auf den nächsten Seiten erfolgt eine kurze Darstellung der relevanten Eckdaten.

Die Innenstadt von Walsrode stellt das Zentrum für den Einzelhandel und für verschiedene Dienstleistungsbetriebe (Gastronomien, Versicherungen, Ärzte etc.) nicht nur für die Walsroder Bevölkerung, sondern auch für das Umland dar. Bezogen auf den Einzelhandel besitzt die Innenstadt einen erheblichen Bedeutungsüberschuss. „Sie profitiert dabei vor allem von den Magnetbetrieben Polsterwelt Hesse, City-Kaufhaus, Sport Tiedemann, Vögele (Bekleidung), Expert Haack (Unterhaltungselektronik), Rickenberg (Haushaltswaren, GPK), C & A, Kik (Bekleidung) sowie von den beiden Lebensmittelanbietern Lidl und Plus“ (vgl. CIMA-Einzelhandelskonzept Walsrode 2007, S. 44).

Die Innenstadt besitzt hohe Anteile in den Warengruppen des persönlichen Bedarfs (Bekleidung etc.), Spiel, Sport, Hobby, bei Geschenken/ Glas Porzellan, Keramik, Hausrat sowie im Bereich Bücher/ Schreibwaren. Im periodischen Bedarfsbereich ist die Innenstadt unterrepräsentiert, dort liegen die Umsatzanteile bei lediglich rund 29,7 %. Abb. 7 gibt einen kurzen Überblick über die Bedeutung der Innenstadt.

Abb. 7: Anteile der Walsroder Innenstadt

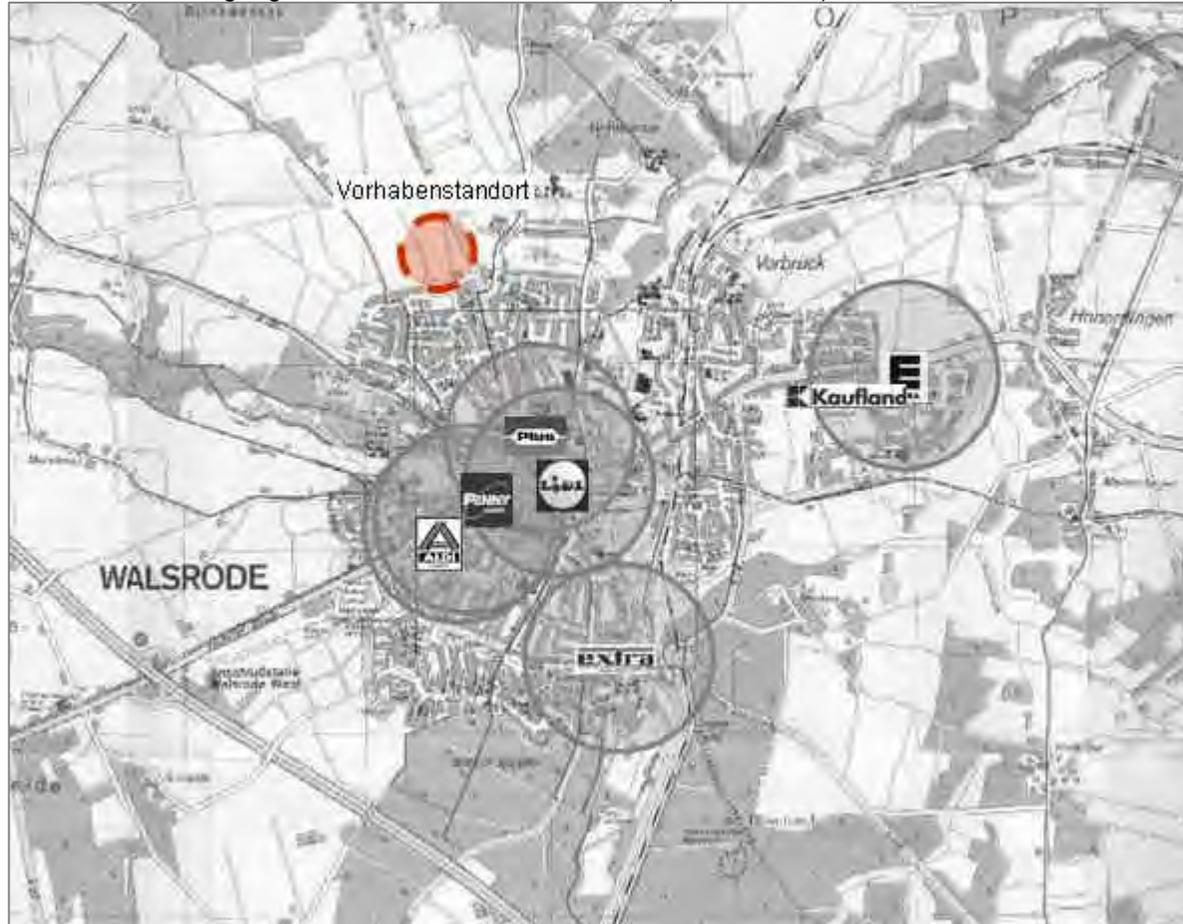


Quelle: CIMA-Einzelhandelskonzept Walsrode 2007

Vom Planvorhaben an der Bergstraße/ Ebbinger Straße dürften vor allem die bestehenden Nahversorgungsbetriebe im Walsroder Stadtgebiet betroffen sein. Von Bedeutung sind hier vor allem die Lebensmittelmärkte Aldi und Penny im Zentralen Versorgungsbereich Verdener Straße, der Extra-Markt in der Ernst-August-Straße sowie die großflächigen Anbieter Edeka und Kaufland im Gewerbegebiet an der Quintusstraße im östlichen Stadtgebiet.

Abb. 8 auf Seite 14 gibt einen Überblick über die Nahversorgungssituation in der Stadt Walsrode. Um die nahversorgungsrelevanten Betriebe ab 400 qm Verkaufsfläche wurde ein so genannter Versorgungsradius von 500 Metern gelegt, innerhalb dessen die Bevölkerung, zumindest rein statistisch betrachtet, nahversorgt ist.

Abb. 8: Nahversorgungssituation in der Stadt Walsrode (schematisch)



Quelle: CIMA-Einzelhandelskonzept 2007

Bearbeitung: CIMA GmbH 2007

Folgende Aussagen wurden im CIMA-Einzelhandelskonzept Walsrode 2007 zur Nahversorgung in Walsrode gemacht:

„Die Stadt Walsrode verfügt insgesamt betrachtet mit einer Handelszentralität von 112,1 % über eine gute Nahversorgungssituation. Das bedeutet, dass Walsrode bereits heute im periodischen Bedarfsbereich per Saldo Kaufkraftzuflüsse aufweist. Das Potenzial für weitere Ansiedlungen ist somit begrenzt und sollte aus Gutachtersicht primär zur Verbesserung der Nahversorgung in bislang unterversorgten Gebieten bzw. als Frequenzbringer in der Innenstadt eingesetzt werden [...].

Schwerpunkte der Nahversorgung sind vor allem im Sondergebiet Quintusstraße, an der Verdener Straße, durch den Extra-Verbrauchermarkt in der Ernst-August-Straße und in der Innenstadt zu finden. Jedoch weisen die beiden Nahversorger Lidl und Plus in der Innenstadt die geringsten Verkaufsflächen auf.

Im Kernstadtbereich ist die Nahversorgung weitestgehend als zufriedenstellend zu bewerten. In der Innenstadt befinden sich mit Lidl und Plus zwei Lebensmitteldiscounter.

Der östliche Kernstadtbereich ist vor allem durch die beiden Verbrauchermärkte Edeka-Center und Kaufland geprägt. Der südliche Kernstadtbereich wird durch die Lebensmitteldiscounter des Zentralen Versorgungsbereiches Verdener Straße (Aldi, Penny) sowie durch den Extra-Verbrauchermarkt weitestgehend ausreichend (nah-)versorgt. Lediglich im südwestlichen Bereich werden kleinere Versorgungslücken deutlich.

Im nördlichen Kernstadtbereich wird hingegen erheblicher Nachholbedarf sichtbar. Der an die nördliche Kernstadt angrenzende innenstädtische Plus-Lebensmitteldiscounter in der Moorstraße genügt zudem mit einer Verkaufsfläche von lediglich 470 qm den heutigen Ansprüchen an eine marktwirtschaftlich tragfähige Gesamtgröße nur bedingt. Seine Ausstrahlungskraft auf das nördliche Kernstadtgebiet dürfte deshalb eingeschränkt bleiben.

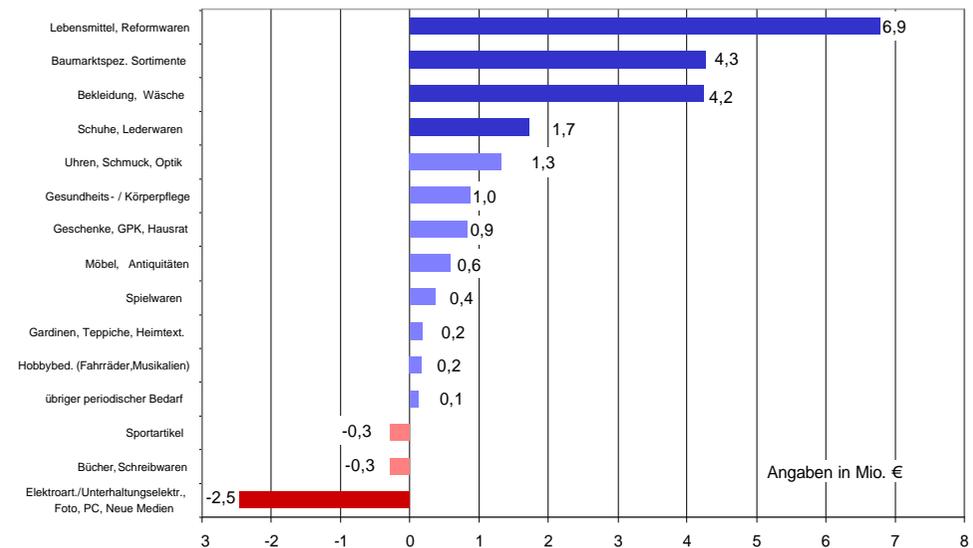
Außerdem ist im Bereich östlich der Kernstadt entlang der Bahnlinie ein Siedlungsstreifen ohne bedeutenden Nahversorgungsbetrieb zu erkennen. Die Realisierung eines zusätzlichen Lebensmittelbetriebes innerhalb dieser Wohngebiete dürfte jedoch aufgrund der eingeschränkten Pkw-Erreichbarkeit und Fernwirkung nur schwer gelingen. Zudem schließen wei-

ter im Osten die bedeutenden Verbrauchermärkte Edeka-Center und Kaufland an, die wesentliche Kaufkraft aus diesem Bereich binden dürften [...].

Strategisch sollten die bestehenden Betriebe nach Möglichkeit erhalten bleiben und maßvolle, verträgliche Erweiterungen zugelassen werden. Dabei sollte jedoch bedacht werden, dass es nicht gelingen kann, eine lückenlose, flächendeckende Nahversorgung in Walsrode zu gewährleisten. Es sollte sich aus Gutachtersicht auf die Bereiche konzentriert werden, die heute besonders unterversorgt sind. Das ist aus Sicht der CIMA vor allem der nördliche Kernstadtbereich [...].“

Das eingeschränkte zusätzliche Potenzial im periodischen Bedarfsbereich wird auch durch die bereits bestehenden hohen saldierten Kaufkraftzuflüsse im periodischen Bereich (u.a. Lebensmittel/ Reformwaren) sichtbar (vgl.

Abb. 9: Kaufkraftströme in Walsrode: Saldierte Zu- und Abflüsse



Quelle: CIMA-Einzelhandelskonzept Walsrode 2007

### 3.3 Konzeptionelle Aussagen zur Nahversorgung und zum Vorhabenstandort Bergstraße/ Ebbinger Straße aus dem CIMA-Einzelhandelskonzept Walsrode 2007

#### 3.3.1 Branchenkonzept

Im Branchenkonzept des Einzelhandelskonzeptes Walsrode wurde für den periodischen Bedarfsbereich die folgende Strategie festgelegt:<sup>5</sup>

*„Bei einer Handelszentralität von 112,1 % ist die Versorgungssituation im periodischen Bedarfsbereich bereits als sehr gut zu beurteilen. Dies bedeutet, dass Walsrode schon heute wesentlich zur Versorgung der Umlandgemeinden im periodischen Bedarfsbereich beiträgt. Als bedeutende Standorte sind vor allem der Zentrale Versorgungsbereich Verdener Straße und die großflächigen Verbrauchermärkte im Bereich Quintusstraße zu nennen. Daraus ergeben sich die folgenden Zielvorgaben:*

- *Das Potenzial für weitere Einzelhandelsansiedlungen im periodischen Bedarf ist in der Stadt Walsrode begrenzt. Je nach Größe und Betriebstyp sind aus Sicht der CIMA maximal zwei neue Standorte möglich. Die Realisierung weiterer Planvorhaben würde hohe Umsatzumverteilungen bei den bestehenden Betrieben wahrscheinlich machen, da kaum noch zusätzliche Kaufkraft aus dem Umland gebunden werden dürfte.*
- *Aus Gutachtersicht sollte das (begrenzte) Potenzial deshalb genutzt werden, um die Nahversorgung in den unterversorgten Gebieten (nördliche Kernstadt) zu verbessern.*
- *Zusätzlich kann ein attraktiver Lebensmittel-Vollsortimenter als zusätzlicher Magnet in der Innenstadt fungieren, der zusätzlich Kaufkraft in die Innenstadt von Walsrode zieht.“*

<sup>5</sup> vgl. CIMA-Einzelhandelskonzept Walsrode 2007, S. 66.

#### 3.3.2 Standortbewertung Bergstraße/ Ebbinger Straße (Standort 1)

Im Einzelhandelskonzept wurde eine erste Prüfung für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Bereich Bergstraße/ Ebbinger Straße<sup>6</sup> vorgenommen. Unter Kap. 7.2.3 des Gutachtens wurde das folgende Fazit formuliert:

*„In der nördlichen Kernstadt befindet sich zurzeit kein bedeutender Nahversorgungsbetrieb (über 400 qm VKF). Zudem ist der im nördlichen Innenstadtbereich liegende und somit in mittelbarer Nähe zur nördlichen Kernstadt gelegene Plus-Lebensmitteldiscounter aufgrund der geringen Verkaufsfläche (470 qm) eher als leistungsschwach zu bewerten. Das nördliche Kernstadtgebiet ist folglich (bezogen auf die Nahversorgung) zurzeit unterversorgt.*

*Aufgrund der zumindest teil-integrierten Lage und der grundsätzlichen Erreichbarkeit des Standortes, ist Standort 1 generell für nahversorgungsrelevante Sortimente geeignet. Bei Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebes könnte das Versorgungsdefizit im nördlichen Innenstadtbereich ausgeglichen werden. Aufgrund des geringen Potenzials (Handelszentralität im periodischen Bedarfsbereich liegt gesamtstädtisch bei 112,1 %) empfiehlt die CIMA die Realisierung eines **Lebensmitteldiscounters oder „kleinen“ Lebensmittelvollsortimenters.**<sup>7</sup>*

*Darüber hinaus ist der Standort auch für **nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel (bis 800 qm VKF) geeignet (zusätzlich Beschränkung der Randsortimente auf 10 % der Verkaufsfläche).***

***Zentrenrelevanter Einzelhandel sollte jedoch ausgeschlossen werden.“***

Dabei wurde der Standort auch im Verhältnis zu anderen möglichen Standorten im nördlichen Kernstadtgebiet geprüft. Gegenüber einem geprüften Standort am Sievedinger Kirchweg (lt. Einzelhandelskonzept Standort 2) ist der Standort an der Bergstraße wesentlich besser in das Stadtgebiet integriert und wurde

<sup>6</sup> Im CIMA-Einzelhandelskonzept Walsrode 2007 wurde dieser Standort als „Standort 1: Bergstraße“ bezeichnet.

<sup>7</sup> Die CIMA empfiehlt die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters bis max. 1.000 qm VKF bzw. eines „kleinen“ Lebensmittelvollsortimenters bis max. 1.200 qm VKF. Die Verträglichkeit für die bestehenden Strukturen müsste aus Gutachtersicht im Einzelfall durch eine auf den Einzelfall bezogene Verträglichkeitsuntersuchung sichergestellt werden.

deshalb als möglicher Nahversorgungsstandort empfohlen. Einem weiteren Standort an der Bergstraße (südlich der Fritz-Reuter-Straße) wurde im Einzelhandelskonzept ebenfalls eine sehr gute (bzw. eine noch bessere) Nahversorgungsfunktion attestiert. Jedoch erscheint an diesem Standort eine Projektentwicklung aufgrund der geringen Fläche als schwierig. Folglich kommt die CIMA im Einzelhandelskonzept zu dem Schluss, auch die Projektentwicklung im nördlichen Teil der Bergstraße (Vorhabenstandort Bergstraße/ Ebbinger Straße) geprüft werden sollte.

Eine Bewertung des Planvorhabens Bergstraße/ Ebbinger Straße hinsichtlich der Vereinbarkeit mit den im Einzelhandelskonzept getroffenen konzeptionellen Aussagen erfolgt unter Kapitel 4.5.

## 4. Auswirkungen des Planvorhabens

### 4.1 Abschätzung der Auswirkungen des Planvorhabens auf die Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet

Zur Berechnung des Planumsatzes sind Flächenproduktivitäten, gemessen an den durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Wettbewerber in Walsrode und der Region sowie an den Bundesdurchschnitt zu Grunde gelegt worden.

Abb. 10: Flächen- und Sortimentsstruktur des Planvorhabens

CIMA Warengruppe	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
<b>periodischer Bedarf (ohne Kioske)</b>	<b>1.540</b>	<b>5,5</b>
Lebensmittel	1.400	5,1
Gesundheits- und Körperpflege	140	0,5
<b>aperiodischer Bedarf*</b>	<b>60</b>	<b>0,1</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>1.600</b>	<b>5,7</b>

\* bestehend aus Schreibwaren, Zoobedarf, Hausrat

\*\* Prozentual angepasste Branchenaufteilung, Umsatz geschätzt in Bruttoumsatz/Jahr nach Erfahrungen der CIMA GmbH und unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation. Durch Rundungen können sich Abweichungen in den Summen ergeben.

Durch Rundungen können Abweichungen in den Summen entstehen.

Quelle: CIMA GmbH 2007

Die CIMA GmbH prognostiziert für das Planvorhaben einen Einzelhandelsumsatz (brutto), der bei

**5,7 Mio. €** im Jahr liegen dürfte.

Im **periodischen Bedarf** wird für das Vorhaben ein zusätzlicher Umsatz von ca.

**5,5 Mio. €** erwartet,

die als umverteilungsrelevant im Einzugsgebiet zu bewerten sind.

Für die Sortimente im **aperiodischen Bedarfsbereich** wird ein zusätzlicher Umsatz von insgesamt

**0,1 Mio. €** berechnet.

Dabei wurde die attraktivere Gesamtsituation, die sich aus der Kombination aus Lebensmittelvollsortimenter und Getränkemarkt ergibt, in die Betrachtungen einbezogen.<sup>8</sup>

<sup>8</sup> Es ist außerdem optional eine spätere Erweiterung der Verkaufsflächen um 200 qm vorgesehen. Die CIMA wird hierzu in Kap. 4.5 genauer Stellung beziehen.

## 4.2 Leistungsdaten der vorhabenrelevanten Sortimente im Einzugsgebiet

Abb. 11 zeigt die Flächen und Umsätze der vorhabenrelevanten Sortimente im Einzugsgebiet des Vorhabens. Diese dienen als Grundlage für die nachfolgende Darstellung zur Umsatzumverteilung im Einzugsgebiet.

Abb. 11: Flächen- und Umsatzbilanz der vorhabenrelevanten Sortimente im Einzugsgebiet

CIMA Warengruppe	Walsrode (gesamt)		Walsrode Innenstadt		Zentraler Versorgungsbereich Verdener Straße		Walsrode-Rest	
	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
<b>periodischer Bedarf (ohne Kioske)</b>	<b>17.044</b>	<b>72,3</b>	<b>3.803</b>	<b>20,9</b>	<b>2.665</b>	<b>14,0</b>	<b>10.577</b>	<b>37,4</b>
Lebensmittel/ Reformwaren	13.658	57,1	2.162	11,2	1.933	11,6	9.564	34,3
Gesundheits- und Körperpflege	3.386	15,2	1.641	9,7	732	2,4	1.013	3,1
<b>aperiodischer Bedarf*</b>	<b>3.889</b>	<b>5,1</b>	<b>2.882</b>	<b>3,8</b>	<b>20</b>	<b>***</b>	<b>988</b>	<b>1,1</b>
<b>vorhabenrelevanter Einzelhandel gesamt</b>	<b>20.934</b>	<b>77,4</b>	<b>6.684</b>	<b>24,7</b>	<b>2.685</b>	<b>14,2</b>	<b>11.564</b>	<b>38,5</b>

\* bestehend aus: Schreibwaren, Zoobedarf, Hausrat

\*\*\* Umsätze werden erst ab einer Zahl von drei Betrieben ausgewiesen.

Quelle: CIMA GmbH 2007

## 4.3 Herkunft des Vorhabenumsatzes

### Vorbemerkungen Umsatzherkunft

Für die Ermittlung des Einzugsgebietes des Vorhabens ist eine detaillierte Analyse der kommunalen Wettbewerbssituation erforderlich. Die Attraktivität des Einkaufsstandortes in der Stadt Walsrode wurde durch „Vor-Ort“-Recherchen des CIMA-Teams abgeschätzt. In diesem Zusammenhang werden auch detaillierte Einschätzungen zur verkehrlichen Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes 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 miteinbezogen. Die schließlich ausgewiesenen betriebs- und sortimentstypischen Umsatzerwartungen berücksichtigen die Attraktivität des Planvorhabens in der Gesamtheit seiner Angebote und fußen auf Kennzahlen vergleichbarer Projekte. Sie sind hinsichtlich der daraus resultierenden Auswirkungen als „Worst-Case-Ansatz“<sup>9</sup> zu begreifen.

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes kann auf Basis dieser Recherchen mittels des ökonomischen HUFF-Simulationsmodells schlussendlich berechnet und in % dargestellt werden.

<sup>9</sup> Wir gehen in unseren Berechnungen von einer Schwankungsbreite von +/- 0,2 % aus. Baurechtlich ist die CIMA verpflichtet, bei der Höhe der Verdrängungen, den höchsten anzunehmenden Fall (worst case) zu Grunde zu legen.

Einflussgrößen sind z.B.:

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

Bei der Bewertung der neu entstehenden Flächen bzw. bei der Berechnung der Verdrängungswirkung gehen wir von einem „Worst-Case-Ansatz“ aus. Dieser stellt die maximal zu erwartende Verdrängungswirkung dar (s.o.). Die unter Kap. 4.4 ausgewiesenen Quoten beziehen sich nicht auf die vorhandene Nachfrage, sondern auf den im Einzelhandel getätigten Umsatz.

Es ist zu erwarten, dass ca. 83 % der Umsätze aus dem Stadtgebiet von Walsrode kommen und dementsprechende Verlagerungseffekte zur Folge haben. Davon dürften lediglich rd. 20 % der Umsätze aus der Innenstadt und rd. 10 % aus dem Zentralen Versorgungsbereich generiert werden.

Rd. 17 % des Umsatzes kommen von außerhalb des Stadtgebietes und wirken somit zentralitätssteigernd. Dies dürfte jedoch lediglich geringe Umsatzumverteilungseffekte zur Folge haben. Von Bedeutung dürfte dies allenfalls für die angrenzenden Kommunen Bomlitz und Visselhövede sein.

Diese Quoten beziehen sich nicht auf die vorhandene Nachfrage, sondern auf den im Einzelhandel getätigten Umsatz

Abb. 12: Herkunft des Umsatzes Planvorhaben Bergstraße/ Ebbinger Straße

Sortiment	Walsrode (gesamt)	Walsrode Innenstadt	Zentraler Versorgungsbereich Verdener Straße	Walsrode-Rest	sonstige Zuflüsse*	Gesamt
	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €
<b>periodischer Bedarf (ohne Kioske)</b>	<b>4,60</b>	<b>1,00</b>	<b>0,44</b>	<b>3,16</b>	<b>0,94</b>	<b>5,54</b>
Lebensmittel/ Reformwaren	4,19	0,84	0,42	2,93	0,86	5,05
Gesundheits- und Körperpflege	0,41	0,16	0,02	0,22	0,08	0,49
<b>aperiodischer Bedarf**</b>	<b>0,11</b>	<b>0,03</b>	<b>-</b>	<b>0,08</b>	<b>0,02</b>	<b>0,13</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>4,71</b>	<b>1,03</b>	<b>0,44</b>	<b>3,23</b>	<b>0,96</b>	<b>5,67</b>

\* Diffuse Zuflüsse von außerhalb der betrachteten Einzelhandelsstrukturen (außerhalb der Stadtgrenzen, inkl. Touristen)

\*\* Durch Rundungen können sich Abweichungen in den Summen ergeben.

Quelle: CIMA Berechnungen nach HUFF 2007

## 4.4 Wirkungsprognose

### Vorbemerkungen zur Kaufkraftumlenkungsquote

Ein maßgebliches Beurteilungskriterium von Planvorhaben ist die Kaufkraftumlenkungsquote, die in Mio. € und in % ausgedrückt wird. Allerdings bedeutet nicht jeder Kaufkraftabfluss eine unzumutbare Auswirkung. Denn allein die Veränderung der bestehenden Wettbewerbslage ist baurechtlich irrelevant.<sup>10</sup> Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die so genannte „städtebauliche Effekte“ nach sich zieht (Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen, wie Verödung einer Innenstadt, Unterversorgung der Bevölkerung etc.).<sup>11</sup>

Lt. Urteil des OVG Münster vom 7.12.2000 werden Umsatzverlagerungen zwischen 7 und 11 % bereits als abwägungsrelevant eingeordnet. Das heißt, sollten Umsatzverlagerungen dieser Größenordnung für ein Projektvorhaben nicht dokumentiert werden, wird von einem Abwägungsfehler in der baurechtlichen Beurteilung ausgegangen.

Bei der Beurteilung des Kaufkraftabzuges ist zwischen dem „Abstimmungsschwellenwert“ einerseits und dem „Hindernisschwellenwert“ andererseits zu unterscheiden. Das Bundesverwaltungsgericht hat die Frage eines numerisch-präzisen Schwellen- oder Rahmenwertes bislang offen gelassen.<sup>12</sup>

Das OVG Koblenz und das OVG Lüneburg haben unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art angenommen („Abstimmungsschwellenwert“), wenn ein Planvorhaben

ben der Standortgemeinde zu Lasten der Nachbargemeinde eine Umsatzumverteilung von wenigstens 10 % erwarten lassen.<sup>13 14</sup>

Nach den Ergebnissen einer Langzeitstudie sind wirtschaftliche Auswirkungen auf Einzelhandelsgeschäfte im Einzugsbereich eines Einzelhandelsprojektes in der Regel erst ab einem Umsatzverlust zwischen 10 % und 20 % relevant.<sup>15</sup>

Der Literatur und der Rechtsprechung lässt sich die Tendenz entnehmen, dass selbst diese Prozentsätze lediglich Bedeutung für die Frage der Abwägungsrelevanz eines Einzelhandelsgroßprojektes haben, nicht jedoch schon zwangsläufig die Obergrenze für noch zumutbare Auswirkungen markieren.<sup>16</sup>

Unzumutbar im Sinne eines „Hindernisschwellenwertes“ ist ein Kaufkraftabfluss nach der obergerichtlichen Rechtsprechung zumeist erst dann, wenn die Umsatzumverteilung deutlich mehr als 10 % beträgt. Genannt wird – allerdings abhängig unter anderem vom maßgeblichen Sortiment – ein Mindestwert von etwa 20 bis 25 %.<sup>17</sup> Das VG Göttingen hat in seinem Beschluss vom 10.03.2004, 2 B 51/04 einen zwischengemeindlichen Umsatzabfluss von bis zu 20 % für vertretbar gehalten und die Berufung zum OVG zugelassen.

Einschränkend muss angefügt werden, dass die Abwägung in Abhängigkeit vom Standort erfolgt. Außerdem geht die CIMA bei der Bewertung von Vorhaben davon aus, dass die reine Berechnung der Kaufkraftumlenkungsquote nicht alleine ausschlaggebend für oder gegen die Realisierung eines Planvorhabens

<sup>10</sup> Berkemann/Halama, Erstkommentierung zum BauGB, Bonn 2005, Rn. 24 zu § 34 BauGB

<sup>11</sup> OVG Greifswald, U. v. 15.4.1999, 3 K 36/97, NVwZ 2000, 826; OVG Münster, U. v. 6.6. 2005, 10 D 145 und 148/04.NE, BauR 2005, 1577 ff. (CentrO)

<sup>12</sup> BVerwG vom 01.08.2002, 4 C 5.01, BVerwGE 117, 25 = DVBl 2003, 62 = NVwZ 2003, 86 = UPR 2003, 35 u. a. Fundstellen (Gewerbepark Mühlheim-Kärlich); U. v. 17.9.2003, 4 C 14.01, S. 15 UA

<sup>13</sup> Urteil vom 25.04.2001, 8 A 11441/00, BauR 2002, 577 = NVwZ-RR 2001, 638; OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997, 7 A 2902/93, BauR 1998, 309 = BRS 59, Nr. 70.

<sup>14</sup> OVG Lüneburg, E. v. 21.2.2002, 1 MN 4128/01, BauR 2003, 670 = NVwZ-RR 03,76; B. v. 30.10.2000, 1 M 3407/00, NStN 2001, 159 = NdsRPfl. 2001, 277

<sup>15</sup> Moench/Sandner, Die Planung für Factory-Outlet-Center, NVwZ 1999, 337.

<sup>16</sup> OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997, 7 A 2902/93, BauR 1998, 307, 312 = BRS 59 Nr. 70; OVG Frankfurt/Oder, Beschluss 3 B 116/98, NVwZ 1999, 434 = BauR 1999, 613 = BRS 60 Nr. 201; OVG Koblenz vom 08.01.1999, 8 B 12650/98, UPR 1999, 154 = NVwZ 1999, 435 = BauR 1999, 367; OVG Lüneburg, B. v. 21.2.2002, 1 MN 4128/01 BauR 2003, 670 = NVwZ-RR 2003, 76 = auch Internetseite des OVG Lüneburg [www.dbovg.niedersachsen.de](http://www.dbovg.niedersachsen.de).

<sup>17</sup> OVG Koblenz, Urteil vom 25.04.2001, 8 A 11441/00, NVwZ-RR 2001, 638 = BauR 2002, 577; VGH München, Urteil vom 07.06.2000, 26 N 99.2961, NVwZ-RR 2001, 88 = BRS 63 Nr. 62.

sein sollte. Es bleibt bei der Abwägung zu bedenken, dass der Kaufkraftabfluss nur ein Indiz im Sinne eines „Anfangsverdacht“ ist. Gesunde Einzelhandelsstrukturen sind z.B. bezüglich der Verträglichkeit anders zu bewerten als Zentren, die bereits durch „Trading-Down-Effekte“ gekennzeichnet sind. Maßgeblich sind bei Bewertungen letzten Endes erhebliche städtebauliche Funktionsverluste, die u. U. bereits bei Umsatzumverteilungen ab ca. 7 bis 11 % eintreten können. Diese Funktionsverluste können sich ausdrücken in städtischen Verödungen und zu erwartende „Trading-Down-Effekte“.

Als Richtwert für die Verträglichkeit von Neuansiedlungen verwendet die CIMA im Allgemeinen die oben genannte 10 %-Grenze als wesentlichen Bewertungsmaßstab. Je nach Situation vor Ort sollten dabei jedoch branchenspezifische Abweichungen (nach oben und unten) grundsätzlich möglich sein. Dies bedarf aus Gutachtersicht jedoch einer auf den Einzelfall bezogenen Begründung.

Abb. 13: Umverteilungseffekte Planvorhaben Bergstraße/ Ebbinger Straße

Sortiment	Walsrode (gesamt)			Walsrode Innenstadt		
	Umsatz aktuell	Verdrängungsumsatz		Umsatz aktuell	Verdrängungsumsatz	
	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %
<b>periodischer Bedarf (ohne Kioske)</b>	<b>72,3</b>	<b>4,6</b>	<b>6,4</b>	<b>20,9</b>	<b>1,0</b>	<b>4,8</b>
Lebensmittel	57,1	4,2	7,3	11,2	0,8	7,5
Gesundheits- und Körperpflege	15,2	0,4	2,7	9,7	0,2	1,7
<b>aperiodischer Bedarf*</b>	<b>5,1</b>	<b>0,1</b>	<b>2,1</b>	<b>3,8</b>	<b>***</b>	<b>***</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>77,4</b>	<b>4,7</b>	<b>6,1</b>	<b>24,7</b>	<b>1,0</b>	<b>4,2</b>

Sortiment	Zentraler Versorgungsbereich Verdener Straße			Walsrode-Rest		
	Umsatz aktuell	Verdrängungsumsatz		Umsatz aktuell	Verdrängungsumsatz	
	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %
<b>periodischer Bedarf (ohne Kioske)</b>	<b>14,0</b>	<b>0,4</b>	<b>3,1</b>	<b>37,4</b>	<b>3,2</b>	<b>8,4</b>
Lebensmittel	11,6	0,4	3,6	34,3	2,9	8,5
Gesundheits- und Körperpflege	2,4	0,0	0,9	3,1	0,2	7,3
<b>aperiodischer Bedarf*</b>	<b>0,2</b>	<b>***</b>	<b>***</b>	<b>1,1</b>	<b>0,1</b>	<b>6,9</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>14,2</b>	<b>0,4</b>	<b>3,1</b>	<b>38,5</b>	<b>3,2</b>	<b>8,4</b>

\* bestehend aus: Schreibwaren, Zoobedarf, Hausrat

\*\*\* Auswirkungen aufgrund der geringen Umverteilungseffekte bzw. des fehlenden vorhabenrelevanten Einzelhandelsbestandes nicht nachweisbar

Quelle: CIMA Berechnungen nach HUFF 2007

Bearbeitung: CIMA GmbH 2007

### **Bewertung der Verdrängungsquoten**

Das Planvorhaben an der Bergstraße/ Ebbinger Straße dürfte sich nur geringfügig auf die bestehenden Nahversorgungsstrukturen in der Stadt Walsrode auswirken. Dies verdeutlichen die aufgezeigten „Worst-case“-Betrachtungen.

Mit Verdrängungsquoten von lediglich 7,5 % für die Innenstadt von Walsrode wird ein Wert von deutlich unter den abwägungsrelevanten 10 % (bis 20 %) erreicht. Die bestehenden Lebensmitteldiscounter in der Innenstadt von Walsrode dürften unter anderem aufgrund des unterschiedlichen Warenangebotes zu dem projektierten Vollsortimenter nur geringfügig von dem neuen Planvorhaben betroffen sein.

Ähnlich ist die Situation im Zentralen Versorgungsbereich zu beurteilen. Dort liegen die Verdrängungsquoten mit max. 3,6 % im Bereich Lebensmittel sogar noch deutlich unter den Quoten der Innenstadt. Der Grund hierfür dürfte neben der unterschiedlichen Sortimentsstruktur allem im eher auf den südlichen Teil der Kernstadt ausgerichteten Einzugsgebiet sein.

Der wesentliche Umsatz dürfte folglich von den bestehenden Verbrauchermärkten im Gewerbe- und Sondergebiet Quintusstraße und eingeschränkt auch vom Extra-Markt an der Ernst-August-Straße umverteilt werden. Demnach liegen die Verdrängungsquoten mit bis zu 8,5 % auch etwas höher, jedoch noch deutlich unter der abwägungsrelevanten Spanne von 10 bis 20 % Umverteilung.

Die Verbrauchermärkte an der Quintusstraße verfügen bei wesentlich größeren Verkaufsflächen (rd. 4.700 qm VKF bzw. 3.200 qm VKF) über ein wesentlich größeres Einzugsgebiet als der projektierte Lebensmittelmarkt. Die Verdrängungsquoten dürften sich demnach nicht bedeutend auf die „Lebensfähigkeit“ dieser Märkte auswirken. Der Extra-Markt orientiert sich zurzeit deutlich auf das südliche Kernstadtgebiet, dies dürfte sich durch das Planvorhaben nicht wesentlich verändern. Auch wenn es Überschneidungen der Einzugsbereiche durch das Planvorhaben geben wird, verfügen beide Lebensmittelmärkte über eine in etwa gleich große Verkaufsfläche (Extra-Markt rd. 1.300 qm VKF). Die Größe des Einzugsgebietes bzw. der Anteil der Kaufkraftabschöpfung innerhalb der direkten Einzugsgebiete dürfte deshalb vor allem von dem individuellen Marktauftritt der beiden Läden abhängen. Städtebaulich negative Auswirkungen sind deshalb auch für den Bereich außerhalb der im Einzelhandelskonzept abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereiche nicht zu erwarten.

Die Verkaufsflächen- und Umsatzanteile im aperiodischen Bedarfsbereich machen nur einen geringen Anteil aus. Daher ist in diesem Bedarfsbereich von sehr geringen Umverteilungseffekten auszugehen.

**Insbesondere auch aufgrund der Verbesserung der Nahversorgungssituation im nördlichen Kernstadtgebiet ist das Planvorhaben als besonders positiv zu beurteilen. Im Rahmen der dargestellten Berechnungen konnte außerdem nachgewiesen werden, dass negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 11,3 BauNVO aufgrund der geringen Verdrängungsquoten nicht zu erwarten sind.**

**Das Vorhaben ist somit auch aus baurechtlicher Sicht positiv zu bewerten.**

## 4.5 Abschließende Bewertung und Empfehlung

In Kapitel 4.4 konnte gezeigt werden, dass durch das projektierte Planvorhaben **keine negativen städtebaulichen Auswirkungen nach § 11,3 BauNVO für das Stadtgebiet von Walsrode zu erwarten sind.**

Ebenso sind für das weitere Einzugsgebiet keine bedeutenden Umsatzumverteilungen zu erwarten. Aufgrund der bereits hohen Handelszentralität im periodischen Bedarfsbereich in Walsrode dürfte es schwierig sein, weitere große Kaufkraftanteile aus den benachbarten Städten und Gemeinden nach Walsrode zu ziehen. Die CIMA konnte darlegen, dass lediglich rd. 17 % des neuen Umsatzes durch Umsatzumverteilungen von außerhalb der Stadtgrenzen generiert werden.<sup>18</sup> Von Bedeutung dürften hier allenfalls die Lebensmittelmärkte in Visselhövede und Bomlitz sein.

In Visselhövede ist es gelungen, mit den Anbietern Combi und Aldi zwei großflächige Lebensmittelmärkte im Ortskern zu etablieren. Diese Märkte tragen wesentlich zur Belebung des Ortskerns bei. Daneben wurden mehrere Einzelstandorte in Visselhövede entwickelt. Zu nennen sind insbesondere ein Netto-Markt und ein Lidl-Markt (alt) im Süden der Kernstadt sowie ein Edeka-Markt und ein Lidl-Markt (neu) im Norden bzw. im Osten der Kernstadt. Aufgrund der großen Entfernung zum Planvorhaben von 12 bis 14 km dürften sich jedoch keine bedeutenden Umsatzumverteilungen in Visselhövede ergeben. Verdrängungen dürften sich lediglich durch Mitnahmeeffekte und/ oder Pendlerbewegungen ergeben.

Die Gemeinde Bomlitz verfügt zzt. u.a. über einen Jibi-Markt sowie eine Plus- und Netto-Filiale am südlichen Kernstadtrand. Bedeutende Kaufkraftflüsse dürften bereits zu den großflächigen Anbietern in Walsrode an der Quintusstraße stattfinden. Dies dürfte sich durch das Planvorhaben nur unwesentlich

<sup>18</sup> Bei diesem Wert handelt es sich nicht um eine Verdrängungsquote wie in Abb. 13 auf Seite 24, sondern lediglich um den Anteil des Gesamtumsatzes, der zusätzlich von außerhalb der Stadtgrenzen an den Handelsstandort Walsrode gebunden werden kann. Die Verdrängungsquoten in den betroffenen Kommunen dürften weit unter den abwägungsrelevanten Quoten bzw. teilweise sogar unterhalb der Nachweisgrenze liegen.

verändern. Die verhältnismäßig große Entfernung des Planvorhabens zu den bestehenden Betrieben in Bomlitz von 6 bis 8 km dürfte außerdem dazu beitragen, dass sich die Kaufkraftflüsse zwischen Walsrode und Bomlitz nicht wesentlich verändern werden.

Kaufkraftzuflüsse aus Bad Fallingbostal dürften zurzeit bereits zu den Betrieben an der Quintusstraße stattfinden. Da der (Einkaufs-)Weg vom Planvorhaben nach Fallingbostal über die Quintusstraße (und somit über die vorhandenen Verbrauchermärkte Edeka und Kaufland) führt, dürften die Verdrängungsquoten für Fallingbostal sogar unterhalb der Nachweisgrenze liegen.

Nach Realisierung des Planvorhabens prognostiziert die CIMA einen Anstieg der Handelszentralität im periodischen Bedarfsbereich von derzeit 112,1 % auf 113,5 % bzw. im Bereich Lebensmittel/ Reformwaren von aktuell 113,7 % auf 115,4 %. Gemäß den Aussagen aus dem Einzelhandelskonzept (vgl. Kap. 3.3) besteht damit zusätzlich Potenzial für die Ansiedlung eines attraktiven großflächigen Frequenzbringers in der Innenstadt. Außerdem sollte den bestehenden Lebensmitteldiscountern in der Innenstadt die Möglichkeit gegeben werden, ihre Betriebe auf eine betriebswirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächegröße zu vergrößern. Hierfür ist nach Realisierung des Planvorhabens noch ausreichend Potenzial zur Verfügung.

Zusätzlich zum Planvorhaben an der Quintusstraße wird in Walsrode die Realisierung von zwei Lebensmittelmärkten an der Quintusstraße (gegenüber Rudolf-Diesel-Straße<sup>19</sup> und an der Ecke Graesbecker Weg<sup>20</sup>) diskutiert. Wie bereits im Einzelhandelskonzept dargelegt, würde die Realisierung dieser Planvorhaben vor allem zu einer (nicht wünschenswerten) weiteren Verlagerung des Nahversorgungsschwerpunktes Richtung Quintusstraße führen. Auf der anderen Seite würde die qualitative Nahversorgung durch diese Vorhaben nur unwesentlich verbessert werden. Gleichzeitig schwindet das zusätzliche Potenzial für weitere Lebensmittelmärkte in Walsrode.

<sup>19</sup> Im Einzelhandelskonzept Walsrode 2007 als Standort 6 bezeichnet.

<sup>20</sup> Im Einzelhandelskonzept Walsrode 2007 als Standort 4 bezeichnet.

Darüber hinaus können in der Summe der dann neu entstehenden Betriebe (Bergstraße/ Ebbinger Straße, Quintusstraße (gegenüber Rudolf-Diesel-Straße), Quintusstraße (Ecke Graesbecker Weg)) durchaus Verdrängungsquoten erreicht werden, die oberhalb der abwägungsrelevanten Verträglichkeitsschwelle von 10 % bis 20 % Verdrängung liegen. Obwohl diese Summenwirkung baurechtlich nicht von Relevanz ist, da die Vorhaben im Baurecht einzeln beurteilt werden müssen,<sup>21</sup> sollte aus Gutachtersicht bei der (politischen) Entscheidung über die Realisierung der Standorte die Summenwirkung der Verdrängungswirkungen beachtet werden. Eine zusätzliche Realisierung der Vorhaben an der Quintusstraße schränkt aus Sicht der CIMA die Möglichkeit einer adäquaten Entwicklung der Innenstadt bzw. die Möglichkeit, in der Innenstadt einen attraktiven, großflächigen Lebensmittelmarkt anzusiedeln, deutlich ein.

Aufgrund der bedeutenden Verbesserung der Nahversorgung im nördlichen Kernstadtgebiet ist das Vorhaben an der Bergstraße/ Ebbinger Straße gegenüber den Planvorhaben an der Quintusstraße aus Gutachtersicht mit Priorität voranzutreiben. Dies wurde bereits im Einzelhandelskonzept Walsrode 2007 herausgestellt.

Im Einzelhandelskonzept Walsrode wurde für den Planstandort Bergstraße/ Ebbinger Straße die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters auf max. 1.200 qm Verkaufsfläche empfohlen. Gegenüber diesen Empfehlungen umfasst das aktuelle Planvorhaben eine zusätzlich Verkaufsfläche von 400 qm, die jedoch nicht durch den Lebensmittelvollsortimenter genutzt wird, sondern zur Ansiedlung eines zusätzlichen Getränkemarktes dient. Aus Sicht der CIMA sind die aktuellen Planungen deshalb mit den Aussagen aus dem Einzelhandelskonzept vereinbar. Zu erwähnen ist:

- Getränkemärkte besitzen eine wesentliche geringere Flächenproduktivität als Lebensmittelmärkte. Daher sind die zusätzlichen Auswirkungen auf den Bestand als äußerst gering einzuschätzen. Darüber hinaus verfügen Getränkemärkte über ein deutlich anderes Warensortiment. Zudem befinden sich in den Zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Walsrode (Innenstadt, Verdener Straße) keine vergleichbaren Getränkemärkte, die erhebliche Umsatzeinbußen durch den geplanten Getränkemarkt zu befürchten hätten.

- Kleinflächige Getränkemärkte sind zudem baurechtlich auch an anderen Standorten innerhalb der Kernstadt möglich. Diese grundsätzlich zu verhindern, dürfte sich baurechtlich schwierig darstellen. Zudem passt sich der zukünftige Getränkemarkt am Planstandort dem vorhandenen Angebot und der Größe der bestehenden Getränkemärkte an.
- Der geplante Getränkemarkt trägt zur Attraktivität des Standortes bei und ist aus Gutachtersicht positiv zu bewerten.

Das Planvorhaben Bergstraße/ Ebbinger Straße ist somit auch (unabhängig von der dargestellten Verdrängungswirkung) mit den Aussagen den Einzelhandelskonzeptes Walsrode 2007 vereinbar.

Zusätzlich zur geprüften Verkaufsfläche von 1.600 qm ist in den Plankonzeptionen eine optionale Erweiterung von 200 qm vorgesehen. Die CIMA hat ihre Untersuchungen zunächst auf die aktuellen Planungen von 1.600 qm Verkaufsfläche beschränkt. Aus Gutachtersicht sollte die Erweiterung um 200 qm zu dem Zeitpunkt untersucht werden, wenn die Erweiterung tatsächlich geplant ist. Da davon auszugehen ist, dass sich der Einzelhandelsbestand (und somit auch die Bewertungsgrundlage) in der Stadt Walsrode auch in Zukunft ändern wird, ist es aus Sicht der CIMA methodisch „nur sehr schwierig“ möglich, wenn die aktuelle Einzelhandelssituation in Walsrode als Bewertungsgrundlage für zukünftige Erweiterungsflächen (z.B. in 3 bis 5 Jahren) verwendet wird. Dies gilt auch unabhängig davon, dass 200 qm zusätzliche Verkaufsfläche nicht zu bedeutenden Umsatzumverteilungen führen dürften.

Das untersuchte **Planvorhaben** ist in seiner Gesamtbetrachtung aus Gutachtersicht somit **deutlich positiv zu beurteilen**.

Insgesamt betrachtet trägt das Vorhaben deutlich zur **Verbesserung der Nahversorgung im nördlichen Kernstadtgebiet** bei und **ist mit den Aussagen aus dem Einzelhandelskonzept Walsrode 2007 vereinbar**.

**Negative städtebauliche Auswirkungen** für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen und zentralen Versorgungsbereiche innerhalb des Einzugsgebietes **sind nicht zu erwarten**.

<sup>21</sup> Vgl.: BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 4 C 14.04 – BauR 2006, 574.

## 5 Methodik

Die Analyse des Einzelhandels in der Stadt Walsrode wurde auf der Basis der wichtigsten Kennzahlen vorgenommen, die sich auf die Angebot- oder die Nachfrageseite des Einzelhandels beziehen.

Die Ermittlung der Daten auf der **Angebotsseite** erfolgt über die Bestandserhebung im Einzelhandel:

- Bestandserhebung in der Stadt Walsrode im Rahmen des Konsensprojektes großflächiger Einzelhandel im Erweiterten Wirtschaftsraum Hannover durch die Stadtverwaltung der Stadt Walsrode von März bis Juni 2006
- Aktualisierung der Bestandsdaten im Rahmen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Walsrode im Januar 2007
- Erfassung von einzelnen Sortimenten
- Erfassung aller Einzelhandelsbetriebe („im engeren Sinne“) und Leerstände
- Branchenmix (33 Sortimente, Zusammenfassung auf 15 CIMA Warengruppen)
- Betriebstypendifferenzierung (Facheinzelhandel, Discounter, Filialisten, „Regionalisten“, Kaufhäuser, Fachmärkte, SB-Warenhäuser)
- Bewertung der Nahversorgungsqualität
- Einschätzung der Leistungsfähigkeit der Betriebe
- Einschätzung der Flächenproduktivität nach Bundesdurchschnitt & Einschätzung durch Experten
- Darstellung der 15 Warengruppen sowie Differenzierung der Sortimente in den periodischen Bedarf (Lebensmittel, Gesundheits- und Drogeriewaren) aperiodischen Bedarf (mittel- und langfristiger Bedarfsbereich)

Abb. 14: Branchen der CIMA

<b>kurzfristig</b>	Lebensmittel
	Reformwaren
	Apotheken
	Drogerien, Parfümerien
	Schnittblumen
	Zeitschriften
<b>mittelfristig</b>	Oberbekleidung
	Wäsche, Strümpfe, sonst. Bekleidung
	Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf
	Sportartikel
	Schuhe
	Sanitätshäuser
	Bücher
	Schreibwaren
	Spielwaren
Zoobedarf	
<b>langfristig</b>	Möbel
	Antiquitäten, Kunstgegenstände
	Eisenwaren, Hausrat, Baumarktartikel
	Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel
	Farben, Lacke, Tapeten
	Elektrogeräte, Leuchten
	Unterhaltungselektronik
	Foto
	Optik
	Uhren, Schmuck
	Lederwaren
	Musikinstrumente, Musikalien
	Fahrräder
	Kfz-Zubehör
	Büromaschinen, PC, Büroeinrichtung
Babybedarf	
Blumen, Pflanzen Fachgeschäfte	

Quelle: CIMA GmbH 2007  
 Bearbeitung: CIMA GmbH 2007

Abb. 15: Die von der CIMA differenzierten Betriebstypen

### **Fachgeschäft**

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

### **Fachmarkt**

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

### **Supermarkt**

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

### **Lebensmittel-Discounter**

Meist Betriebsgrößen zwischen ca. 300 und 1.000 qm Verkaufsfläche, ausgewähltes, spezialisiertes Sortiment mit geringer Artikelzahl, grundsätzlich ohne Bedienungsabteilungen.

### **Fachmarktzentrum**

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

### **Verbrauchermarkt**

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

### **SB-Warenhaus**

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

### **Warenhaus**

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

### **Kaufhaus**

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

### **Shopping-Center**

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

Quelle: CIMA GmbH 2007

Die Berechnung der Kennzahlen der **Nachfrageseite** erfolgt mit der folgenden Methodik und unter Berücksichtigung der folgenden Quellen:

- Aktuelle Einwohnerzahl
- Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (KKZ) in % (Bundesdurchschnitt = 100 %)
- Ausgabesatz im Einzelhandel Pro-Kopf-Ausgaben in €/Einwohner p. a. (gemäß statistischer Warenkorb für 2006)
- Ausgabesatz: 5.045 €/Einwohner p. a.
  
- Berechnung des Nachfragepotenzials: Einwohner x Ausgabesatz (gewichtet mit der KKZ)

Die Nachfragebindung ist der Anteil des Nachfragepotenzials, der von den Einwohnern im lokalen Einzelhandel ausgegeben wird. Sie wird in % oder in Mio. € ausgewiesen. Der Rest des Nachfragepotenzials fließt in andere Einkaufsorte und z.B. in den Versand ab.

Die Zusammenführung von Angebot und Nachfrage erfolgt mittels der **Handelszentralität**. Dort wird die Höhe des Umsatzes im Einzelhandel (in Mio. €) zum Nachfragepotenzial (in Mio. €) ins Verhältnis gesetzt und in % ausgedrückt.

- $\text{Umsatz} / \text{Nachfrage} * 100 = \text{Handelszentralität}$

Die Handelszentralität wird für

- die Gesamtstadt,
- die Sammelbranchen und
- den periodischen / aperiodischen Bedarf

ausgewiesen.

Von: CIMA Anders [mailto:Anders@cima.de]  
Gesendet: Dienstag, 3. Juni 2008 18:16  
An: Flormann, Ralf  
Cc: Bauamt-SG1-Planung  
Betreff: CIMA-Verträglichkeitsuntersuchung Bergstraße/ Ebbinger Straße in Walsrode

Sehr geehrter Herr Flormann,  
sehr geehrte Frau Hoffmann,

die CIMA hat im November 2007 für das Planvorhaben Lebensmittelvollsortimenter (inkl. Getränkemarkt) an der Bergstraße/ Ebbinger Straße eine Verträglichkeitsuntersuchung erstellt und das Vorhaben insgesamt positiv bewertet. Insbesondere auch (vgl. CIMA-Einzelhandelskonzept für die Stadt Walsrode, 2007) vor dem Hintergrund der (damals) in Walsrode diskutierten Vorhaben an der Quintusstraße ist das Planvorhaben an der Bergstraße/ Ebbinger Straße aus Gutachtersicht mit Priorität voranzutreiben. Die Aussagen und Bewertungen der CIMA, die in der vorgelegten Verträglichkeitsuntersuchung getroffen wurden, treffen aus Sicht der CIMA nach wie vor zu. Dies gilt auch, obwohl sich in der Innenstadt mittlerweile ein Getränkemarkt angesiedelt hat und im Bereich der Quintusstraße/ Graesbecker Weg ein Netto-Lebensmittelmarkt realisiert werden soll. Zu diesem Markt hat sich die CIMA im Übrigen detailliert im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes geäußert.

Für weitere Rückfragen stehe ich Ihnen natürlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. Städtebau/ Stadtplanung

Sascha Anders

---

CIMA Beratung + Management GmbH  
Glashüttenweg 34  
D - 23568 Lübeck

Köln | Leipzig | Lübeck | München | Ried (A) | Stuttgart

Tel: +49 (0)451 - 389 68 0  
Fax: +49 (0)451 - 389 68 28  
Email: anders@cima.de  
Internet: www.cima.de

Ergänzung vom 30.07.2008 zur Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Bergstraße/ Ebbinger Straße in Walsrode (CIMA)

---

Von: CIMA Anders [mailto:Anders@cima.de]  
Gesendet: Mittwoch, 30. Juli 2008 18:54  
An: Bauamt-SG1-Planung  
Cc: Vogt, Gisbert; Flormann, Ralf  
Betreff: Ergänzungen zur CIMA-Verträglichkeitsuntersuchung Lebensmittelvollsortimenter Ebbinger Straße; z. Hd. Frau Hoffmann

Sehr geehrte Frau Hoffmann,

gerne komme ich noch einmal auf Ihre Nachfragen zu unserer Verträglichkeitsuntersuchung zur Errichtung eines Lebensmittel-Vollsortimenters an der Ebbinger Straße zurück.

### **Bindungsquote periodischer Bedarf/ Bindungsquote Lebensmittel**

In dem vorgelegten Einzelhandelskonzept (Dez. 2007) hatten wir für den periodischen Bedarf in Walsrode eine Kaufkraftbindung von 89 % errechnet. Im Lebensmittelbereich hatten wir eine Bindungsquote in Walsrode von rd. 90 % ermittelt. Bindungsquoten von über 90 % werden nach unserer Einschätzung im periodischen Bedarfsbereich nur sehr selten erreicht. Wir gehen davon aus, dass der Wert von 89 % in Walsrode durch das Vorhaben noch geringfügig gesteigert werden könnte, also im Ergebnis Bindungsquoten im periodischen Bedarf von insgesamt etwas über 90 % erreicht werden dürften.

Zur Erklärung der unterschiedlichen Kennziffern sei noch auf den Unterschied zwischen Bindungsquote und Handelszentralität hingewiesen. Unter Bindungsquoten definiert man das vorhandene Kaufkraftpotenzial innerhalb einer Kommune, dass durch den örtlichen Einzelhandel tatsächlich gebunden wird. Daraus ergibt sich ein (theoretischer) Maximalwert von 100 %.

Als Handelszentralität bezeichnet man die Umsatz-Kaufkraftrelation, d.h. am Ort erwirtschafteter Umsatz ins Verhältnis gesetzt zur am Ort vorhandenen Kaufkraft. Werte von über 100 % deuten demnach auf saldierte Kaufkraftzuflüsse hin.

### **Verdrängungsquoten für die Kommunen Visselhövede, Bomlitz und Bad Fallingbommel**

Im Rahmen der vorgelegten Verträglichkeitsuntersuchung haben wir uns auch mit der Versorgungssituation in Bomlitz auseinandergesetzt. In Bomlitz gibt es zzt. 3 relevante Lebensmittelanbieter (Jibi, Aldi, Netto), der Plus-Markt wurde vor kurzer Zeit geschlossen. In einer aktuellen Untersuchung haben wir für Bomlitz eine Handelszentralität im periodischen Bedarfsbereich von 80,8 % ermittelt. Es finden also saldierte Kaufkraftabflüsse in diesem Bereich statt. Wie in der Verträglichkeitsuntersuchung dargestellt, wird es aus Sicht der CIMA zu keinen bedeutenden Verdrängungseffekten durch das geplante Vorhaben kommen. Die Entfernung zum Planvorhaben beträgt rd. 6 bis 8 km. Wir gehen von Verdrängungsquoten aus, die deutlich unterhalb der baurechtlich relevanten 10 %-Markte liegen dürften. Wir gehen von maximalen Verdrängungsquoten für Bomlitz von 3 bis 4 % im periodischen Bedarfsbereich aus.

In Visselhövede besteht aus Sicht der CIMA zzt. eine gute Versorgungssituation. Dort sind die folgenden relevanten Einzelhandelsbetriebe angesiedelt: Combi und Aldi im Ortskern, Netto (neu), Lidl (neu), Edeka. Die Entfernung zum Vorhabenstandort beträgt rd. 12 (!) km. Auch für Visselhövede gehen wir von sehr niedrigen Verdrängungsquoten aus, die deutlich unterhalb einer Abwägungsrelevanz liegen dürften. Die Verdrängungsquoten dürften maximal bei lediglich 2 bis 3 % liegen.

Für Bad Fallingbostal liegen die Verdrängungsquoten unterhalb der Nachweisgrenze (wie im Gutachten bereits angeführt).

Somit ist das Vorhaben aus Sicht der CIMA als verträglich für die Einzelhandelsstrukturen in den Nachbarkommunen von Walsrode (Bomlitz, Visselhövede und Bad Fallingbostal) zu beurteilen.

Für weitere Rückfragen stehe ich Ihnen natürlich gerne zur Verfügung.

Der Part AG als Auftraggeber des Verträglichkeitsgutachtens erhält diese Mail in Kopie.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. Städtebau/ Stadtplanung

Sascha Anders

---

CIMA Beratung + Management GmbH  
Glashüttenweg 34  
D - 23568 Lübeck

Köln | Leipzig | Lübeck | München | Ried (A) | Stuttgart

Tel: +49 (0)451 - 389 68 0  
Fax: +49 (0)451 - 389 68 28  
Email: anders@cima.de  
Internet: www.cima.de

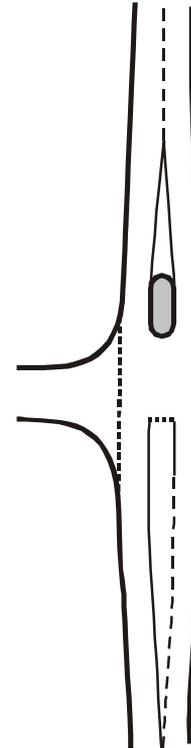


## **Anbindung geplanter Wohnbebauung sowie einer Einzelhandelsnutzung an die L 161 (Bergstraße - Ebbinger Straße) in der Stadt Walsrode**

1. In der Stadt Walsrode ist die Anlage von Wohnnutzungen sowie die Ansiedlung einer Einzelhandelsnutzung an der L 161 (Bergstraße - Ebbinger Straße) geplant. Die Anbindung soll über eine gemeinsame Zu-/ Abfahrt direkt von der Landesstraße erfolgen. Derzeit befindet sich an dieser Stelle keine Grundstücksanbindung oder Straßeneinmündung.
2. Die Lage der Anbindung liegt derzeit außerhalb der Ortsdurchfahrt (OD). Eine Verlegung der OD-Grenze wäre im Zusammenhang mit der geplanten Einmündung aus Sicht der Verkehrsplanung auch für die weitere städtebauliche Entwicklung dringend erforderlich.
3. Zu dem Wohnquartier mit rund 55 Wohneinheiten ergeben sich gemäß allgemeiner Erfahrungs- und Kennwerte ca. 175 Kfz-Zufahrten und entsprechend ca. 175 Kfz-Abfahrten pro Tag (Fahrten durch die Bewohner selbst, aber auch Hol- und Bringfahrten, Taxi, Post, Bringdienste, Handwerker etc.). In der nachmittäglichen Spitzenstunde fahren dem Gebiet ca. 12% der Tagesverkehre zu, aber nur ca. 6% ab.
4. Zu der geplanten Einzelhandelsnutzung (REWE Lebensmittelmarkt) ergeben sich pro Tag ca. 1.500 Kunden, davon ca. 1.000 per Pkw, ca. 400 mit dem Fahrrad und ca. 100 zu Fuß.
5. Da das Grundstück am nördlichen Stadtrand gelegen ist, sind nennenswerte An- und Abfahrten mit dem Fahrrad oder zu Fuß nur aus Richtung Süden zu erwarten. Auch die Zu- und Abfahrten mit dem Pkw werden überwiegend von/nach Richtung Süden erfolgen.
6. Die Landesstraße wird gemäß vorliegender Daten der Straßenverkehrszählung aus dem Jahr 2000 in diesem Abschnitt im Jahresmittel pro Tag von ca. 9.250 Kfz, davon rund 275 Fahrzeugen des Schwerverkehrs (Lkw, Lz, Bus) und ca. 170 Lieferwagen (Lfw) befahren. An Werktagen liegen die Belastungen geringfügig über den Jahresmittelwerten.
7. In der für die Bemessung der Einmündung relevanten nachmittäglichen Spitzenstunde ergeben sich rund 10% der Tagesbelastungen.
8. Bis zum Zeitraum 2020 wird das Verkehrsaufkommen im Zuge der L 161 durch allgemeine Entwicklungen voraussichtlich noch ansteigen (ggf. ca. 5%). Anschließend ergibt sich nach derzeitiger Einschätzung ein Sättigungseffekt bei stagnierenden Verkehrsmengen.



9. Die Landesstraße L 161 kann den zu erwartenden Verkehr aller Voraussicht nach problemlos aufnehmen. Die Straßenparzelle ist in Höhe der geplanten Anbindung auch für einen möglichen Ausbau des Knotenpunktes ausreichend breit.
10. Die zukünftige Gestaltung der Einmündung (ggf. Linksabbiegehilfe, Linksabbiegestreifen, Querungshilfe für Fußgänger/Radfahrer etc.) wird im Detail mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt und im Erschließungsvertrag geregelt (mögliche Gestaltung in nicht maßstäblicher Skizze rechts dargestellt).



Langenhagen, Juni 2008

i.V. Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias

Hamburg, 04.06.2008

TNUL-H/PBr

**Gutachtliche Stellungnahme  
zu den Geräuschemissionen in der Nachbarschaft  
durch den geplanten Betrieb eines Lebensmittelmarktes  
in Walsrode**

TÜV-Auftrags-Nr.: 8000 621 545 / 208SST084

Auftraggeber: part AG  
Hildesheimer Str. 2  
  
37581 Bad Gandersheim

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Pit Breitmoser  
Tel: 05 11 / 9 86 – 19 32  
E-Mail: pbreitmoser@tuev-nord.de

Umfang: 18 Seiten Text, 7 Seiten Anhang

Auszüge aus diesem Bericht dürfen nur mit ausdrücklicher  
Genehmigung des Verfassers vervielfältigt werden.

## Zusammenfassung

Der Auftraggeber plant die Errichtung und den Betrieb eines Lebensmittelmarktes in Walsrode, Ebbinger Straße (L161) – siehe Übersichtsplan in Anhang 1.

Im Rahmen der Planung wurden wir beauftragt, die zukünftig infolge Nutzung dieses Marktes zu erwartenden Geräuschimmissionen zu ermitteln und zu beurteilen.

Der zu betrachtende Immissionsort – Geschwister-Scholl-Str. 4A (IO 1) - befindet sich östlich des Plangebietes gemäß dem geltenden Bebauungsplan Nr. 80 „Cordinger Straße II“ in einem allgemeinen Wohngebiet. Der zweite zu betrachtende Immissionsort – Anne-Frank-Straße 10 (IO 2) - befindet sich östlich des Plangebietes gemäß dem geltenden Bebauungsplan Nr. 40 „Cordinger Straße“ ebenfalls in einem allgemeinen Wohngebiet. Zudem werden die folgenden Immissionsorte untersucht: Ebbinger Str. 1A (IO 3), nach unserem Kenntnisstand eine im Außenbereich befindliche Betriebsleiterwohnung eines Gewerbebetriebes südlich des Plangebietes sowie Freudenthalstr. 59 (IO 4) im südwestlich gelegenen allgemeinen Wohngebiet.

Die durchgeführten Berechnungen haben ergeben, dass auf Basis der unter Punkt 4 zusammengestellten Eingangsdaten sowohl die zu erwartenden Beurteilungspegel als auch die möglichen Geräuschspitzen die zugrunde zu legenden Immissionsrichtwerte unterschreiten. Am maßgeblichen Immissionsort IO 2 (Westfassade Anne-Frank-Straße 10) wird tags der anzusetzende Immissionsrichtwert von 55 dB(A) um ca. 3 dB(A) unterschritten.

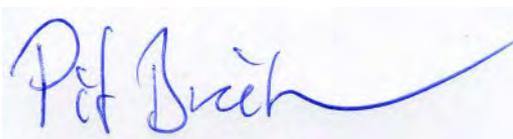
Voraussetzung hierzu ist allerdings, dass die Fahrwege auf dem Betriebsgelände asphaltiert werden.

Infolge einer nächtlichen Anlieferung von Waren im nördlichen Bereich überschreitet der Beurteilungspegel den anzusetzenden Immissionsrichtwert von 40 dB(A) an IO 1 um 2 dB(A).

Eine Betrachtung der Auswirkungen des anlagenbedingten Verkehrs auf den öffentlichen Straßen hat ergeben, dass auf weitergehende organisatorische Maßnahmen zur Geräuschminderung verzichtet werden kann.

Der Sachverständige

für die Richtigkeit



gez. Dipl.-Ing. Pit Breitmoser

Dipl.-Ing. Heinz Podlacha

Qualitätssicherung: Dipl.-Ing. Heinz Podlacha

## Inhaltsverzeichnis

<b>Textteil:</b>	<b>Seite</b>
Zusammenfassung	2
1 Aufgabenstellung	4
2 Beurteilungsmaßstäbe	4
2.1 Allgemeine Ausführung	4
2.2 Hinweise zur Berechnung der Immissionsschallpegel infolge der beabsichtigten Nutzung	7
3 Angaben zur Situation	8
4 Bestimmung der Emissionsschallpegel	9
4.1 Geräuschemissionen der technischen Anlagen	9
4.2 Geräuschemissionen infolge Fahrzeugverkehr der Kunden (Pkw)	9
4.3 Geräuschemissionen infolge Fahrzeugverkehr der Lieferanten	14
5 Berechnung der Immissionsschallpegel	15
6 Auswirkungen des anlagenbedingten Verkehrs auf öffentlichen Straßen	17
7 Qualität der Prognose	18
 <b>Anhang:</b>	
1 Übersichtsplan	1 Seite
2 Beurteilungsmaßstäbe	2 Seiten
3 Schalltechnisches Modell der beabsichtigten Nutzung	1 Seite
4 Rechenergebnisse	2 Seiten
5 Schalltechnisches Modell anlagenbezogener Verkehr	1 Seite

## 1 Aufgabenstellung

Der Auftraggeber plant die Errichtung und den Betrieb eines Lebensmittelmarktes in Walsrode, Ebbinger Straße (L161) – siehe Übersichtsplan in Anhang 1.

Im Rahmen der Planung wurden wir beauftragt, die zukünftig infolge Nutzung dieses Marktes zu erwartenden Geräuschimmissionen zu ermitteln und zu beurteilen.

## 2 Beurteilungsmaßstäbe

### 2.1 Allgemeine Ausführung

Bei den nachfolgenden Untersuchungen wurden die Ausführungen der folgenden Gesetze, Verwaltungsvorschriften, Normen und Richtlinien zugrunde gelegt:

- |     |                       |   |
|-----|-----------------------|---|
| /1/ | BlmSchG               | "Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen u. ä. Vorgänge" (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 zuletzt geändert am 27.10.2007. |
| /2/ | TA Lärm               | "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm" 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. August 1998 Gemeinsames Ministerialblatt, herausgegeben vom BMI, 49. Jahrgang, Nr. 26 vom 28. August 1998        |
| /3/ | 16. BImSchV           | "Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes" (Verkehrslärmschutzverordnung) vom 12. Juni 1990   |
| /4/ | RLS-90                | "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen" Ausgabe April 1990, Berichtiger Nachdruck Februar 1992  |
| /5/ | DIN ISO 9613-2 Teil 2 | "Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien" Allgemeines Berechnungsverfahren, Ausgabe Oktober 1999   |
| /6/ | DIN 18 005-1 Teil 1   | "Schallschutz im Städtebau" Grundlagen und Hinweise für die Planung, Ausgabe Juli 2002  |
| /7/ | Parkplatzlärmstudie   | "Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen" 6. überarbeitete Auflage 2007, herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Umwelt                            |

/8/

„Technischer Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladergeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen“;  
Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie  
Heft Nr. 192 vom 16. Mai 1995  
sowie „Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbes. von Verbrauchermärkten“;  
Heft 3 von 2005

Nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden. Die Anforderungen zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Lärm werden durch die Ausführungen in der TA Lärm konkretisiert (siehe §§ 48 und 66 BImSchG).

Für die Berechnung und Beurteilung von Geräuschemissionen werden von uns daher die Ausführungen der TA Lärm zugrunde gelegt. Die wesentlichen Inhalte dieser Verwaltungsvorschrift haben wir auszugsweise in Anhang 2, Seite 1 und 2, zusammengestellt.

Die TA Lärm unterscheidet zwischen der Zusatzbelastung durch die zu beurteilende Anlage sowie der Vorbelastung und der Gesamtbelastung durch Anlagengeräusche, die unter ihren Geltungsbereich fallen.

Bei genehmigungsbedürftigen Anlagen kann die Untersuchung der Vorbelastung und der Gesamtbelastung entfallen, wenn die Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet und somit nicht als relevant anzusehen ist.

Bei nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen ist (vorbehaltlich der Anforderungen bei unvermeidbaren schädlichen Umwelteinwirkungen) sicherzustellen, dass die Geräuschemissionen der zu beurteilenden Anlage die Immissionsrichtwerte nicht überschreiten.

Eine Berücksichtigung der Vorbelastung ist nur erforderlich, wenn aufgrund konkreter Anhaltspunkte absehbar ist, dass die zu beurteilende Anlage relevant zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte beitragen wird und Abhilfemaßnahmen bei den anderen zur Gesamtbelastung beitragenden Anlagen aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen offensichtlich nicht in Betracht kommen.

Nach Ziffer 6.1 der TA Lärm dürfen einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen den Immissionsrichtwert am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Unter Punkt 7.4 führt die TA Lärm zur Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen aus:

*"Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück sowie bei Ein- und Ausfahrt, die in Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen und zusammen mit den übrigen zu berücksichtigten Anlagengeräuschen bei der Ermittlung der Zusatzbelastung zu erfassen und zu beurteilen.*

*Sonstige Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück sind bei der Ermittlung der Vorbelastung zu erfassen und zu beurteilen. Für Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen gelten die folgenden Absätze:*

*Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 m von dem Betriebsgrundstück in Gebieten nach Nr. 6.1<sup>1</sup> Buchstaben c bis f sollen durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, soweit*

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

*Der Beurteilungspegel für den Straßenverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen ist zu berechnen nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - Ausgabe 1990 - RLS-90, bekannt gemacht im Verkehrsblatt, Amtsblatt des Bundesministeriums für Verkehr der Bundesrepublik Deutschland (VkB1.) Nr. 7 vom 14. April 1990 unter lfd. Nr. 79.“*

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen:

In reinen und allgemeinen Wohngebieten  
und Kleinsiedlungsgebieten

tagsüber	59 dB(A)
nachts	49 dB(A)

In Kerngebieten, Dorfgebieten und  
Mischgebieten

tagsüber	64 dB(A)
nachts	54 dB(A).

---

<sup>1</sup> Die unter Punkt 6.1 der TA Lärm aufgeführten Gebiete sind wie folgt gegliedert:

- a) Industriegebiete
- b) Gewerbegebiete
- c) Kern-, Dorf- und Mischgebiete
- d) allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete
- e) reine Wohngebiete
- f) Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten.

## 2.2 Hinweise zur Berechnung der Immissionsschallpegel infolge der beabsichtigten Nutzung

Bei der Berechnung von Geräuschimmissionen durch die Nutzung von Anlagengeräuschen wird nach DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei Ausbreitung im Freien“ vom Schalleistungspegel der zu berücksichtigenden Emittenten ausgegangen.

Danach wird der an einem Aufpunkt auftretende äquivalente Oktavband-Dauerschalldruckpegel bei Mitwind,  $L_{ft}(DW)$ , für jede Punktquelle und ihre Spiegelquellen in den acht Oktavbändern mit Bandmittenfrequenzen von 63 Hz bis 8 kHz unter Verwendung der nachstehenden Gleichung berechnet:

$$L_{ft}(DW) = L_W + D_c - A$$

Dabei ist:  $L_W$  = der Oktavband-Schalleistungspegel der Punktschallquelle in Dezibel, bezogen auf eine Bezugsschalleistung von einem Picowatt (1 pW);

$D_c$  = die Richtwirkungskorrektur in Dezibel, die beschreibt, um wie viel der von der Punktquelle erzeugte äquivalente Dauerschalldruckpegel in einer festgelegten Richtung von dem Pegel einer ungerichteten Punktschallquelle mit einem Schalleistungspegel  $L_W$  abweicht;  $D_c$  ist gleich dem Richtwirkungsmaß  $D$ , der Punktschallquelle zuzüglich eines Richtwirkungsmaßes  $D_\Omega$ , das die Schallausbreitung in Raumwinkel von weniger als 4 Sterad berücksichtigt; für eine ungerichtet, ins Freie abstrahlende Punktschallquelle ist  $D_c = 0$  dB;

$A$  = die Oktavbanddämpfung in Dezibel, die während der Schallausbreitung von der Punktquelle zum Empfänger vorliegt.

Dieser Dämpfungsterm  $A$  ist durch folgende Gleichung gegeben:

$$A = A_{div} + A_{atm} - A_{gr} + A_{bar} + A_{misc}$$

Dabei ist:  $A_{div}$  = die Dämpfung aufgrund geometrischer Ausbreitung,

$A_{atm}$  = die Dämpfung aufgrund von Luftabsorption,

$A_{gr}$  = die Dämpfung aufgrund des Bodeneffekts,

$A_{bar}$  = die Dämpfung aufgrund von Abschirmung,

$A_{misc}$  = die Dämpfung aufgrund verschiedener anderer Effekte (die Dämpfung aufgrund von Schallausbreitung durch Bewuchs, Industriegelände und Bebauungsflächen).

Der äquivalente A-bewertete Dauerschalldruckpegel bei Mitwind ist anschließend durch Addition der einzelnen, für jede Punktschallquelle, für jede ihrer Spiegelquellen und für jedes Oktavband berechneten zeitlich gemittelten Schalldruckpegel zu bestimmen.

## 3 Angaben zur Situation

Das zu beurteilende Betriebsgelände befindet sich am nördlichen Ortsrand von Walsrode an der L161.

Als Anhang 1 haben wir einen Übersichtsplan beigefügt, aus dem die Lage des geplanten Marktes und der zu berücksichtigten Nachbarschaft hervorgeht.

In dem Gebäude sind neben den Technik-, Sozial- und Lagerräumen ein SB-Markt sowie eine Getränkeabteilung mit insgesamt 1.900 m<sup>2</sup> geplant. Gemäß den Angaben des Auftraggebers gehen wir im Folgenden von einer Netto-Verkaufsfläche aus von:

Lebensmittel	1.200 m <sup>2</sup>
Getränke	400 m <sup>2</sup> .

Auf dem Gelände sollen insgesamt 116 Pkw-Stellplätze eingerichtet werden, die Zufahrt erfolgt über die L161.

Die Warenanlieferung ist an der nördlichen Seite des Marktes vorgesehen. Die Getränkeanlieferung soll im südlichen Bereich erfolgen.

Nach Angaben des Auftraggebers ist ein tägliches Anliefer-Fahrzeugaufkommen von zwei Lkw geplant. Wir gehen bei konservativem Ansatz im Folgenden von täglich vier Lkw/Lfw aus, davon ein Fahrzeug mit bordeigenem Kühlaggregat. Es ist außerdem zu prüfen, inwieweit eine Nachtanlieferung möglich ist.

Die Öffnungszeit des Marktes wird mit 8:00 bis 22:00 Uhr angesetzt.

Die Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Seite der L161 ist gemäß den Bebauungsplänen Nr. 80 „Cordinger Straße II“ und Nr. 40 „Cordinger Straße“ als allgemeines Wohngebiet WA ausgewiesen. Die südlichwestlich gelegene Wohnbebauung ist ebenfalls als allgemeines Wohngebiet zu bewerten.

Die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet betragen:

tagsüber	55 dB(A)
nachts	40 dB(A).

Die südlich angrenzende Bebauung ist nach unserem Kenntnisstand ein Gewerbebetrieb mit Betriebsleiterwohnung im Außenbereich weshalb wir die Richtwerte für ein Gewerbegebiet GE heranziehen.

Die Immissionsrichtwerte für ein Gewerbegebiet betragen:

tagsüber	65 dB(A)
nachts	50 dB(A).

Im Rahmen einer Ortsbesichtigung ist uns keine signifikante Geräuschvorbelastung durch andere, unter den Regelungsbereich der TA Lärm fallende Anlagen an den beurteilungsrelevanten Immissionsorten aufgefallen.

## 4 Bestimmung der Emissionsschallpegel

Bei dem hier zu betrachtenden Verbrauchermarkt sind die folgenden immissionsrelevanten Geräuschquellen zu berücksichtigen:

- technische Anlagen, wie Kühlaggregate und Lüftungsanlagen,
- Fahrzeugverkehr der Kunden,
- Fahrzeugverkehr der Lieferanten (Lkw, Lfw),
- Be- und Entladung der Lieferantenfahrzeuge.

### 4.1 Geräuschemissionen der technischen Anlagen

Uns liegen im derzeitigen Planungszustand noch keine detaillierten Angaben zu den geplanten technischen Anlagen vor.

Als relevante Geräuschquelle in der Nachtzeit ist der Verflüssiger der Kälteaggregate anzusehen, der üblicherweise im Bereich der Warenanlieferung installiert wird. Hierfür positionieren wir eine Punktschallquelle auf dem Dach der nördlichen Warenanlieferung.

Zur Sicherung der Nachtruhe gehen wir bei konservativer Annahme davon aus, dass unter Berücksichtigung der üblichen Nachtabsenkung die Geräusche des Verflüssigers zusammen mit den sonstigen technischen Anlagen am nächstgelegenen Wohngebäude – ca. 130 m östlich des Verflüssigers – einen Immissionsschallpegel von ca. 25 bis 30 dB(A) nicht überschreiten sollen. Hieraus ergibt sich ein maximaler zulässiger immissionswirksamer Schallleistungspegel von nachts  $L_{WA,im} \leq 80$  dB(A) für alle technischen Anlagen zusammen.

Für den Betrieb während der Tageszeit kann dieser zulässige Schallleistungspegel auf maximal 90 dB(A) erhöht werden. Wir gehen weiterhin davon aus, dass entsprechend dem Stand der Technik die Geräusche dieser Anlagen keine tonalen Komponenten beinhalten.

### 4.2 Geräuschemissionen infolge Fahrzeugverkehr der Kunden (Pkw)

Prinzipiell ist es schwierig, das zu erwartende Kunden- und Fahrzeugaufkommen zu prognostizieren. Es hängt wesentlich von der Preisgestaltung und der Angebotspalette des jeweiligen Marktes ab, aber auch die örtliche Lage, die Größe der Verkaufsfläche und die Parkmöglichkeiten sind von entscheidender Bedeutung.

Zur Abschätzung des Kfz-Aufkommens und der daraus resultierenden Geräuschemissionen bzw. -immissionen können die Ausführungen der Parkplatzlärmstudie /7/ zugrunde gelegt werden, die ein sehr konservativ ermitteltes Fahrzeugaufkommen zugrunde legen.

In dieser Studie ist ein Verfahren zur Berechnung der Schallimmissionen durch Parkplatzlärm weiter entwickelt worden, das – im Vergleich zu Messungen – in der Regel zu Ergebnissen auf der sicheren Seite führt. Dieses Rechenverfahren berücksichtigt sowohl die Emissionen aus dem Parksuchverkehr auf den Fahrgassen als auch die Emissionen aus dem Ein- und Ausparken in die einzelnen Stellplätze - also das Rangieren, An- und Abfahren, Türenschnagen sowie die – bei Verbrauchermärkten – Fahrten mit Einkaufswagen zum Fahrzeug.

Die folgende empirische Formel zur Ermittlung des flächenbezogenen Schalleistungspegels  $L_{W''}$  des Parkplatzes mit Berücksichtigung des Fahrverkehrs auf dem Parkplatz wird im Normalfall für die Berechnung der Schallemission eines Parkplatzes herangezogen, d. h. dann, wenn sich für die einzelnen Fahrgassen das Verkehrsaufkommen nicht genügend zuverlässig prognostizieren lässt (hierbei ist der Fahrverkehr auf dem Parkplatz durch den Zuschlag  $K_D$  auf den Schalleistungspegel bereits berücksichtigt):

$$L_{W''} = L_{W_0} + K_{PA} + K_I + K_D + K_{StrO} + 10 \lg (B \cdot N) - 10 \lg (S/1 \text{ m}^2) \text{ dB(A)/m}^2$$

$L_{W''}$	=	Flächenbezogener Schalleistungspegel aller Vorgänge auf dem Parkplatz (einschließlich Durchfahranteil);
$L_{W_0}$	=	63 dB(A) = Ausgangsschalleistungspegel für eine Bewegung (eine Anfahrt oder Abfahrt) pro Stunde auf einem P + R-Parkplatz;
$K_{PA}$	=	Zuschlag für die Parkplatzart (nach Tabelle 34); <i>hier</i> : + 4 dB(A);
$K_I$	=	Zuschlag für die Impulshaltigkeit (nach Tabelle 34); <i>hier</i> : + 4 dB(A);
$K_D$	=	$2,5 \log (f \cdot B - 9)$ dB(A) für $f \cdot B > 10$ Stellplätze;
$f$	=	Stellplätze je Einheit der Bezugsgröße;
$K_{StrO}$	=	Zuschlag für unterschiedliche Fahrbahnoberflächen (entfällt bei Parkplätzen an Einkaufsmärkten mit asphaltierter oder mit Betonsteinen gepflasterter Oberfläche); <i>hier</i> : 0 dB(A) gem. /7/;
$B$	=	Bezugsgröße (Anzahl der Stellplätze, Netto-Verkaufsfläche in $\text{m}^2$ , Netto-Gastraumfläche in $\text{m}^2$ oder Anzahl der Betten);
$N$	=	Bewegungshäufigkeit (Bewegungen je Einheit der Bezugsgröße und Stunde). Falls für $N$ keine exakten Zählungen vorliegen, sind sinnvolle Annahmen zu treffen. Anhaltswerte für $N$ sind in Tab. 33 zusammengestellt).
$B \cdot N$	=	alle Fahrzeugbewegungen je Stunde auf der Parkplatzfläche;
$S$	=	Gesamtfläche bzw. Teilfläche des Parkplatzes.

Die in Tabelle 34 der Parkplatzlärmstudie zusammengestellten Zuschläge für die verschiedenen Parkplatztypen sind im Folgenden tabellarisch angegeben.

**Tab. 1: Zuschläge für die verschiedenen Parkplatztypen - nach der Parkplatzlärmstudie**

	Zuschläge in dB(A)	
	K <sub>PA</sub>	K <sub>I</sub>
P + R-Parkplätze, Parkplätze an Wohnanlagen, Besucher- und Mitarbeiterparkplätze, Parkplätze am Rand der Innenstadt Parkplätze an Einkaufszentren	0	4
Standard-Einkaufswagen auf Asphalt	3	4
Standard-Einkaufswagen auf Pflaster	5	4
lärmarme Einkaufswagen auf Asphalt	3	4
lärmarme Einkaufswagen auf Pflaster	3	4
Parkplätze an Diskotheken	4	4
Gaststätten	3	4
Schnellgaststätten	4	4
Zentrale Omnibushaltestellen		
Omnibusse mit Dieselmotor	10	4
Omnibusse mit Erdgasantrieb	7	3
Autohöfe für Lkw	14	3
Motorradparkplätze	3	4

Im Hinblick auf die in der TA Lärm angegebenen Immissionsrichtwerte für einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen wurden die maximalen Schallpegel, die bei den Parkvorgängen auftreten, in einem Abstand von 7,5 m ermittelt.

In Tabelle 3 werden die Maximalpegel für die einzelnen Fahrzeugarten zusammengefasst; die Messergebnisse wurden z. T. durch Literaturangaben ergänzt.

Die Geräuschgrenzwerte für Lkw aus dieser Tabelle sind streng genommen unterteilt für drei Leistungsklassen (< 75 kW; 75 bis 150 kW; ≥ 150 kW). Im Sinne einer oberen Abschätzung sind in der Tabelle nur die Werte für die Leistungsklasse ≥ 150 kW angegeben.

**Tab. 2: Anhaltswerte N der Bewegungshäufigkeit bei verschiedenen Parkplatzen für schalltechnische Prognosen**

Parkplatzart	Einheit B <sub>0</sub> der Bezugsgröße B	N = Bewegungen/ (B <sub>0</sub> -h)		
		Tag 6 – 22 Uhr	Nacht 22 – 6 Uhr	ungünstigste Nachtstunde
<b>P+R-Platz</b>				
P+R-Platz, stadtnah, gebührenfrei *)	1 Stellplatz	0,30	0,06	0,16
P+R Platz, stadtfern, gebührenfrei **)	1 Stellplatz	0,30	0,10	0,50
*) Abstand des Bahnhofs zur Stadtmitte unter 20 km; **) Abstand des Bahnhofs zur Stadtmitte über 20 km				
<b>Tank- und Rastanlage</b>				
<b>Bereich Tanken</b> (keine Bezugsgröße_ Angaben in Bewegungen je Stunde)				
Pkw	-	40	15	30
Lkw	-	10	6	15
<b>Bereich Rasten</b>				
Pkw	1 Stellplatz	3,50	0,70	1,40
Lkw	1 Stellplatz	1,50	0,50	1,20
<b>Wohnanlage</b>				
Tiefgarage	1 Stellplatz	0,15	0,02	0,09
Parkplatz (oberirdisch)	1 Stellplatz	0,40	0,05	0,15
<b>Diskotheek</b>				
Diskotheek	1 m <sup>2</sup> Netto-Gastraumfläche	0,02	0,30	0,60
<b>Einkaufsmarkt</b>				
Kleiner Verbrauchermarkt (Netto-Verkaufsfläche bis 5000 m <sup>2</sup> )	1 m <sup>2</sup> Netto-Verkaufsfläche	0,10	-	-
Großer Verbrauchermarkt bzw. Warenhaus (Netto-Verkaufsfläche über 5000 m <sup>2</sup> )	1 m <sup>2</sup> Netto-Verkaufsfläche	0,07	-	-
Discounter und Getränkemarkt	1 m <sup>2</sup> Netto-Verkaufsfläche	0,17	-	-
Elektrofachmarkt	1 m <sup>2</sup> Netto-Verkaufsfläche	0,07	-	-
Bau- und Möbelmarkt	1 m <sup>2</sup> Netto-Verkaufsfläche	0,04	-	-
<b>Speisegaststätte</b>				
Gaststätte in Großstadt	1 m <sup>2</sup> Netto-Gastraumfläche	0,07	0,02	0,09
Gaststätte im ländlichen Bereich	1 m <sup>2</sup> Netto-Gastraumfläche	0,12	0,03	0,12
Ausfluggaststätte	1 m <sup>2</sup> Netto-Gastraumfläche	0,10	0,01	0,09
Schnellgaststätte (mit Selbstbedienung)	1 m <sup>2</sup> Netto-Gastraumfläche	0,40	0,15	0,60
<b>Autoschalter an Schnellgaststätte</b> (keine Bezugsgröße, sondern Angabe in Bewegungen je Stunde)				
Drive-In	-	40	6	36
<b>Hotel</b>				
Hotel mit weniger als 100 Betten	1 Bett	0,11	0,02	0,09
Hotel mit mehr als 100 Betten	1 Bett	0,07	0,01	0,06
<b>Parkplatz oder Parkhaus in der Innenstadt, allgemein zugänglich</b>				
Parkplatz, gebührenpflichtig	1 Stellplatz	1	0,03	0,16
Parkhaus, gebührenpflichtig	1 Stellplatz	0,50	0,01	0,04

- keine Bewegungen vorhanden

**Tab. 3: Mittlere Maximalpegel in 7,5 m Entfernung in dB(A)**

	beschleunigte Abfahrt bzw. Vorbeifahrt	Türenschießen	Heck- bzw. Kofferraumklappen schließen	Druckluftgeräusch
Pkw	67 (Messung 1984)	72 (Messung 1999)	74 (Messung 1999)	-
Motorrad	73 (Messung 1999)	-	-	-
Omnibus	78 (Messung 1999)	71 (Messung 1999)	-	77 (Messung 1986)
Lkw	79 (Messung 2005)	73 (Messung 2005)	-	78 (Messung 2005)

Zur Ermittlung der kurzzeitigen Geräuschspitzen berücksichtigen wir für das Zuschlagen von Türen/Kofferraumklappen, Bremsen, etc. einen maximalen Schalleistungspegel von  $L_{WA,max} = 99 \text{ dB(A)}$  für Pkw.

Nach unserem Kenntnisstand ist geplant, die Fahrflächen des Parkplatzes in Bitumen herzustellen und die Stellplätze zu pflastern. Für die Ermittlung der Geräuschemissionen auf dem Parkplatz haben wir für die Zuschläge  $K_{PA}$  und  $K_I$  jeweils  $4 \text{ dB(A)}$  berücksichtigt.

Die Pegelerhöhung infolge des Durchfahr- und Parksuchverkehrs setzen wir mit  $K_D = 5 \text{ dB(A)}$  an.

Damit ergibt sich für den Kundenparkplatz ein Schalleistungspegel je PKW-Bewegung von

$$L_{WAT,1h} = 76 \text{ dB(A)}.$$

Mit einer Netto-Verkaufsfläche (im Sinne der Parkplatzlärmstudie) des Lebensmittelmarktes von ca.  $1.200 \text{ m}^2$  ergibt sich mit  $N = 0,1$  ein tägliches Kfz-Aufkommen von 1680 Pkw-Bewegungen, entsprechend für den Getränkebereich mit ca.  $400 \text{ m}^2$  und  $N = 0,17$  von 714 Pkw-Bewegungen<sup>2</sup>. Über die Öffnungszeit von 8:00 – 22:00 Uhr wurde eine gleichmäßige Verteilung angenommen.

<sup>2</sup> Dabei sind wir davon ausgegangen, dass 25 % der Kunden des Getränkebereiches gleichzeitig Kunden des Lebensmittelmarktes sind.

## 4.3 Geräuschemissionen infolge Fahrzeugverkehr der Lieferanten

Neben den Geräuschen der technischen Anlagen sowie den durch die Nutzung des Kundenparkplatzes entstehenden Geräuschemissionen sind im vorliegenden Fall insbesondere die Geräusche bei der Warenanlieferung als beurteilungsrelevant anzusehen.

Nach Angaben des Auftraggebers ist ein tägliches Anliefer-Fahrzeugaufkommen von zwei Lkw geplant. Wir gehen bei konservativem Ansatz im Folgenden von täglich vier Lkw/Lfw aus, davon ein Fahrzeug mit bordeigenem Kühlaggregat. Für den ungünstigsten Wochentag legen wir daher das folgende Lkw-Aufkommen und Verladevorgänge (jeweils innerhalb Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit im Sinne einer „worst case“ Betrachtung) zugrunde:

- täglich ein normaler Lkw (Getränkeanlieferung)  
zwischen 6:00 und 7:00 Uhr bzw. 20:00 – 22:00 Uhr  
Entladung von bis zu 30 Paletten
- täglich zwei normale Lkw (Obst- und Frischanlieferung)  
zwischen 6:00 und 7:00 Uhr bzw. 20:00 – 22:00 Uhr  
Entladung von bis zu 15 Rollcontainern je Lkw
- täglich ein Kühl-Lkw (Hauptanlieferung/Molkereiprodukte)  
zwischen 6:00 und 7:00 Uhr bzw. 20:00 – 22:00 Uhr  
Entladung von bis zu 20 Rollcontainern  
Kühlaggregat ist eine Stunde in Betrieb

Zur Bestimmung der dabei auftretenden Emissionen legen wir u. a. die Untersuchungsergebnisse aus dem "Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen" /8/ zugrunde. Danach können je Lkw die folgenden, auf eine Stunde bezogenen Schallleistungspegel  $L_{WA,1h}$  bzw. Schallleistungspegel  $L_{WA}$  angesetzt werden:

- |   |                                    |
|---|------------------------------------|
| • Fahrgeräusch                                  | $L'_{WA,1h} = 63 \text{ dB(A)/m.}$ |
| • Ein- und Ausfahrt/beschleunigte Fahrt         | $L_{WA,1h} = 84 \text{ dB(A),}$    |
| • Rangiergeräusche                              | $L_{WA,1h} = 84 \text{ dB(A),}$    |
| • Entladung mittels Rollcontainer (1 Fahrt)     | $L_{WA,1h} = 78 \text{ dB(A),}$    |
| • Entladung mittels Palettenhubwagen (1 Fahrt)  | $L_{WA,1h} = 88 \text{ dB(A),}$    |
| • Startvorgang / laufender Motor/Türen schlagen | $L_{WA,1h} = 84 \text{ dB(A),}$    |
| • Lkw-Kühlaggregat                              | $L_{WA} = 96 \text{ dB(A)}$        |

Für Lkw-Einzelereignisse werden zusätzlich nach /8/ folgende Werte berücksichtigt:

◆ <b>Leerlauf:</b>	5 Minuten	$L_{WA} = 94 \text{ dB(A)}$ ,
◆ <b>Anlassen:</b>	5 Sekunden	$L_{WA} = 100 \text{ dB(A)}$ ,
◆ <b>Türenschnagen:</b>	5 Sekunden	$L_{WA} = 100 \text{ dB(A)}$ ,
◆ <b>Druckluftbremse:</b>	10 Sekunden	$L_{WA} = 108 \text{ dB(A)}$ ,
◆ <b>Rangieren:</b>	2 Minuten	$L_{WA} = 99 \text{ dB(A)}$ .

Aus den Werten für Leerlauf, Anlassen, Türenschnagen, Druckluftbremse und Rangieren ergibt sich ein mittlerer Schalleistungspegel von  $L_{WA,1h} = 88,3 \text{ dB(A)}$  je LKW pro Stunde.

Die maximal zu erwartenden Geräuschpegel treten bei den Rangiervorgängen der Lkw auf mit einem mittleren Höchstwert des Schalleistungspegels von

$$L_{WAFmax} = 108 \text{ dB(A)}$$

bzw. im Bereich der Warenannahme mit

$$L_{WAFmax} = 115 \text{ dB(A)}.$$

Die Backwaren werden üblicherweise mit Lieferwagen angeliefert, die in ihrer Geräuschentwicklung wie Pkw behandelt werden können und im Folgenden nicht weiter betrachtet werden.

In einem weiteren Rechengang haben wir die Geräuschimmissionen ermittelt, die durch eine nächtliche Warenanlieferung und Verladung von 20 Rollcontainern im nördlichen Bereich hervorgerufen werden.

## 5 Berechnung der Immissionsschallpegel

Entsprechend den Vorgaben der TA Lärm erfolgt die Berechnung der zu erwartenden Geräuschimmissionen als detaillierte Prognose (DP) im Oktav-Spektrum (16 Hz bis 8 kHz) nach den Vorgaben der DIN ISO 9613-2 /5/ mit dem schalltechnischen Programmpaket IMMI, Version 6.3.1, des Ing.-Büros Wölfel Messsysteme-Software.

Für die Berechnung der Flächenschallquelle „Kundenparkplatz“ wird die Gesamtfläche dabei von dem Rechenprogramm automatisch so in Teilflächen aufgeteilt, dass die Bedingung „größte Längenausdehnung  $\leq 0,7$ -facher Abstand zwischen Immissionsort und Mittelpunkt der Fläche“ erfüllt ist.

Der mit den Immissionsrichtwerten zu vergleichende Beurteilungspegel wird nach Gleichung (G2) der TA Lärm aus dem Mittelungspegel  $L_{Aeq}$  der immissionsrelevanten Quellen bestimmt.

Weiterhin gehen wir davon aus, dass aus dem Gesamtgeräusch keine tonalen Komponenten hervortreten, so dass kein Zuschlag  $K_T$  für Tonhaltigkeit berücksichtigt wird – mit Ausnahme für das Lkw-Kühlaggregat: Hier wurde die Tonhaltigkeit durch einen Zuschlag von 6 dB(A) auf den angesetzten Schalleistungspegel von 96 dB(A) berücksichtigt.

Ein Impulzzuschlag  $K_I$  wurde bereits in den angesetzten Schalleistungspegeln berücksichtigt.

Zur Bestimmung der meteorologischen Korrektur  $C_{met}$  legen wir dabei für  $C_O$  einen mit dem ehem. NLÖ abgestimmten pauschalen Wert von tags 3,5 und nachts 1,9 zugrunde; die Bodendämpfung wird nach dem alternativen Verfahren entsprechend Ziffer 7.3.2 der DIN ISO 9613-2 /5/ berechnet.

Im Bereich der Geschwister-Scholl-Straße berücksichtigen wir den vorhandenen Lärmschutzwall mit 4,5 m Höhe.

Mit den unter Punkt 4 zusammengestellten Eingangsdaten ergeben sich demnach für den betrachteten Betrieb die folgenden Beurteilungspegel  $L_r$  und Geräuschspitzen  $L_{AFmax}$ , die wir den anzusetzenden Immissionsrichtwerten (IRW) gegenüberstellen. Die Lage der zugrunde gelegten, beurteilungsrelevanten Immissionsorte ist dem Schallimmissionsplan in Anhang 3 zu entnehmen.

**Tab. 4: Zu erwartende Beurteilungspegel  $L_r$  und Geräuschspitzen  $L_{AFmax}$  zur Tageszeit**

Nr.	Immissionsort	IRW	Tageszeit	
			6:00 – 22:00 Uhr	
			$L_r$	$L_{AFmax}$
IO 1	Geschwister-Scholl-Str. 4A, 1. OG	55 dB(A)	51 dB(A)	59 dB(A)
IO 2	Anne-Frank-Straße 10, 1. OG	55 dB(A)	52 dB(A)	58 dB(A)
IO 3	Ebbinger Str. 1A, 1. OG	65 dB(A)	59 dB(A)	72 dB(A)
IO 4	Freudenthalstraße 59, 1. OG	55 dB(A)	42 dB(A)	54 dB(A)

Der Tabelle 4 wie auch dem Schallimmissionsplan in Anhang 3 ist zu entnehmen, dass sowohl die Beurteilungspegel als auch die zu erwartenden Geräuschspitzen die zulässigen Werte unterschreiten. Am maßgeblichen Immissionsort IO 2 (Westfassade Anne-Frank-Straße 10) wird tags der anzusetzende Immissionsrichtwert von 55 dB(A) um ca. 3 dB(A) unterschritten.

Zusätzlich haben wir eine Warenlieferung zur Nachtzeit untersucht. Die Ergebnisse sind in Tabelle 5 aufgeführt.

**Tab. 5: Zu erwartende Beurteilungspegel  $L_r$  und Geräuschspitzen  $L_{AFmax}$  zur Nachtzeit**

Nr.	Immissionsort	beurteilungsrelevante Nachtstunde		
		IRW	$L_r$	$L_{AFmax}$
IO 1	Geschwister-Scholl-Str. 4A, 1. OG	40 dB(A)	42 dB(A)	59 dB(A)
IO 2	Anne-Frank-Straße 10, 1. OG	40 dB(A)	39 dB(A)	56 dB(A)
IO 3	Ebbinger Str. 1A, 1. OG	50 dB(A)	42 dB(A)	58 dB(A)
IO 4	Freudenthalstraße 59, 1. OG	40 dB(A)	27 dB(A)	46 dB(A)

Der Tabelle 5 ist zu entnehmen, dass infolge einer nächtlichen Anlieferung von Waren im nördlichen Bereich durch den Beurteilungspegel Überschreitungen des anzusetzenden Immissionsrichtwertes von 40 dB(A) an IO 1 um etwa 2 dB(A) auftreten.

Mit dem Anhang 4 haben wir die detaillierten Berechnungsergebnisse beigefügt.

## **6 Auswirkungen des anlagenbedingten Verkehrs auf öffentlichen Straßen**

Nach Ziffer 7.4 der TA Lärm sind auch die Geräusche des anlagenbedingten Verkehrs auf den öffentlichen Verkehrsflächen zu betrachten – siehe Pkt. 2.

Bei der Beurteilung der Geräusche auf den öffentlichen Straßen ist – abweichend von den sonstigen Regelungen der TA Lärm – das auf ein Jahr bezogene, durchschnittlich tägliche Verkehrsaufkommen (DTV) zu berücksichtigen. Dieser Wert ist daher i. d. R. niedriger als das betrachtete maximale Verkehrsaufkommen. Nach den Vorgaben der Parkplatzlärmstudie und den getroffenen Ansätzen ist durch den geplanten Markt mit einem zusätzlichen Verkehr von täglich 1200 Pkw und 4 Lkw/Lfw zu rechnen.

Die Zufahrt erfolgt über die L161. Hierfür ist die Errichtung einer Linksabbiegerspur geplant. Geht man davon aus, dass 80 % des Verkehrs das Marktgelände von Süden, die anderen 20 % von Norden anfahren, so ergibt sich täglich ein zusätzliches Aufkommen von  $M_T = 120$  Kfz/h mit  $p = 0,4$  % für den südlichen Bereich und  $M_T = 30$  Kfz/h mit  $p = 0,4$  % für den nördlichen Bereich.

Als zulässige Höchstgeschwindigkeit nehmen wir für diesen Bereich konservativ 70 km/h an.

Folgt man diesem Ansatz, resultiert für die Zusatzbelastung am Immissionsort Geschwister Scholl Straße 10 (IO 2) im 1. OG ein Beurteilungspegel von tagsüber  $L_{r,A,T} = 55 \text{ dB(A)}$ .

Auch ohne Kenntnis der verkehrlichen Vorbelastung ist bei o. g. Ansatz davon auszugehen, dass die beiden Kriterien aus Ziffer 7.4 der TALärm „Erhöhung der Beurteilungspegel um mindestens 3 dB(A)“ und „Überschreitung des Immissionsgrenzwertes von 59 dB(A)“ (für WA-Gebiete) gleichzeitig nicht zutreffen werden.

Das schalltechnische Modell mit Lage der zugrunde gelegten, beurteilungsrelevanten Immissionsorte wird im Anhang 5 abgebildet.

Besondere organisatorische Minderungsmaßnahmen, auch hinsichtlich der Linksabbiegerspur, sind nicht erforderlich.

## 7 Qualität der Prognose

Vorab ist anzumerken, dass es derzeit keine allgemein anerkannten und eingeführten Methoden zur quantitativen Kennzeichnung der Aussagequalität von Schallimmissionsprognosen gibt. Die Genauigkeit der Berechnungsergebnisse wird bestimmt durch die verwendeten Ausbreitungsalgorithmen und die Messunsicherheit bei der Bestimmung der angesetzten Schallleistungspegel. Bei einer immissionsseitigen Nachmessung sind zusätzlich die schwankenden Witterungsbedingungen zu berücksichtigen.

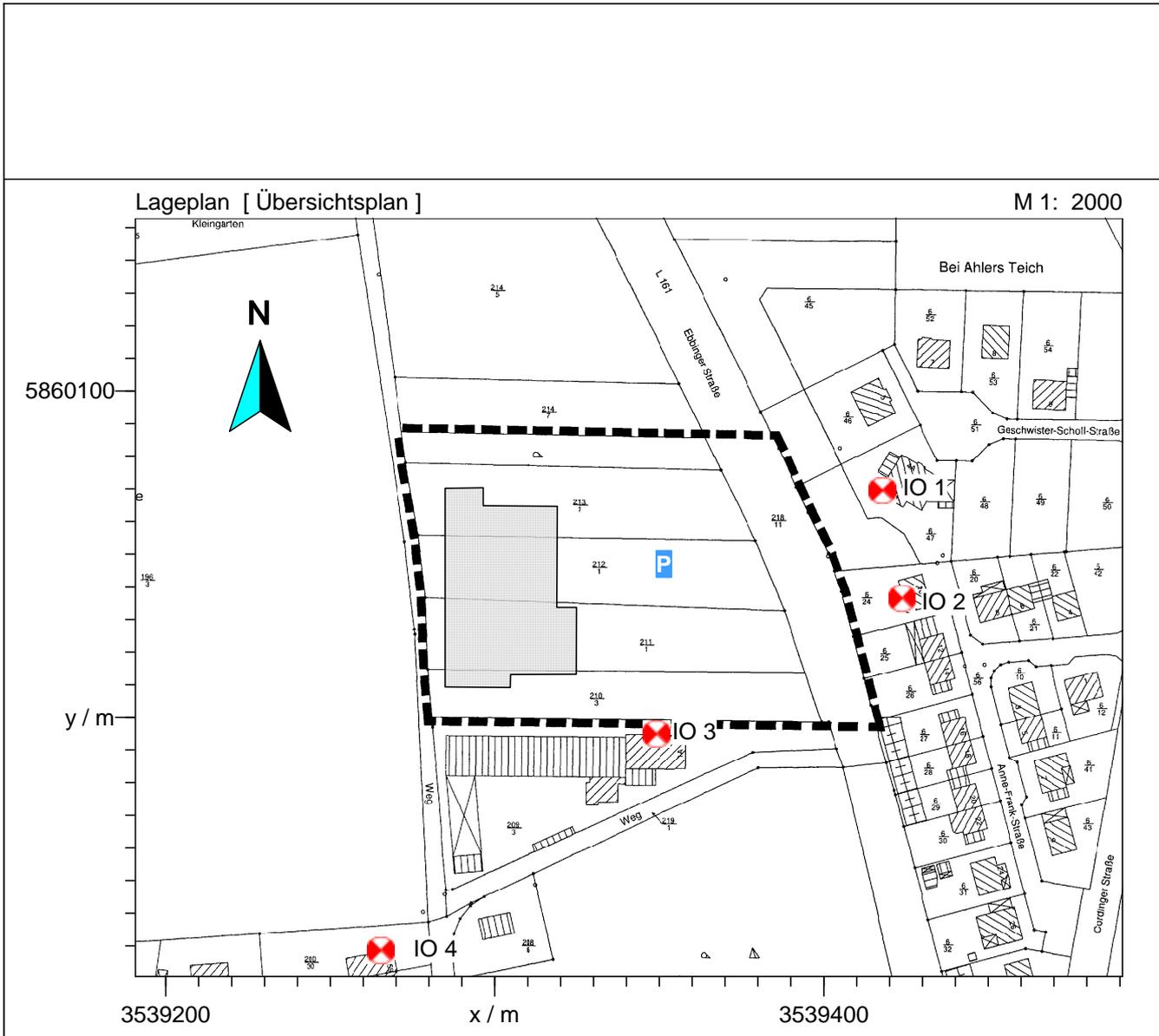
Die von uns angesetzten Schallpegel entsprechen der Genauigkeitsklasse 2 (d.h. Vergleichs-Standardabweichung  $\pm 1,5 \text{ dB}$ ). Die Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 /5/ besitzt entsprechend der dortigen Tabelle 5 eine Vergleichs-Standardabweichung von  $\pm 3 \text{ dB}$ . Hieraus ergibt sich für die berechneten Beurteilungspegel ein oberer Vertrauensbereich von + 4 dB.

### **Anmerkung:**

*Wir gehen üblicherweise bei unserer Berechnung von konservativen Ansätzen aus, d.h. im Mittel sind niedrigere Beurteilungspegel zu erwarten.*

Unter Berücksichtigung eines Abzugs von 3 dB(A) gemäß Ziffer 6.9 der TALärm beträgt die Wahrscheinlichkeit 90%, dass im Rahmen einer Überwachungsmessung die Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden, wenn die prognostizierten Beurteilungspegel die als Maßstab angesetzten Werte um mindestens 1 dB(A) unterschreiten.

- Ende des Textteils -



Auftraggeber:	part AG
Projekt:	Lebensmittelmarkt in Walsrode
Planinhalt:	Übersichtsplan
Bearbeiter:	TNUL-H/PBr
Datum:	27.05.2008

### Beurteilungsmaßstäbe

Am 01.11.1998 ist die Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift vom 26.08.1998 zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TALärm) in Kraft getreten. Sie gilt - mit einigen Ausnahmen - für genehmigungsbedürftige und nicht genehmigungsbedürftige Anlagen, die den Anforderungen des zweiten Teils des BImSchG unterliegen.

### Grundpflichten des Betreibers:

In Ziffer 3.1 (genehmigungsbedürftige Anlage) und Ziffer 4.1 (nicht genehmigungsbedürftige Anlage) wird der Betreiber auf den Stand der Technik zur Lärminderung verpflichtet.

Die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel betragen für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden:

**Tab. 1: Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden**

Einwirkungsbereich		Vergleichbare Baugebiete nach BauNVO	Immissionsrichtwert in dB(A)	
			tags	nachts
a)	in Industriegebieten	GI	70	70
b)	in Gewerbegebieten	GE	65	50
c)	in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten	MK, MD und MI	60	45
d)	in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten	WA, WS	55	40
e)	in reinen Wohngebieten	WR	50	35
f)	in Kurgebieten, für Kranken- häuser und Pflegeanstalten	SO mit entsprechender Nutzung	45	35

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Die Nachtzeit beträgt acht Stunden; sie beginnt um 22:00 Uhr und endet um 06:00 Uhr.

**Hinweise:**

Mit diesen Immissionsrichtwerten sind die (bei Überwachungsmessungen um 3 dB(A) geminderten) Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche zu vergleichen. Der Beurteilungspegel wird rechnerisch aus der Höhe der Schallpegel, der Dauer der Einwirkung und der Art des Geräusches - wie Tonhaltigkeit und Impulshaltigkeit - bestimmt.

Der Beurteilungspegel wird in Anlehnung an die Norm DIN 45 645-1 "Ermittlung von Beurteilungspegeln aus Messungen", Teil 1 "Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft", Ausgabe Juli 1996, gebildet. Der dort genannte Zu- und Abschlag für bestimmte Geräusche und Situationen entfällt.

Treten in einem Geräusch ein oder mehrere Einzeltöne deutlich hörbar hervor oder ist das Geräusch informationshaltig, so sind in diesen Zeitabschnitten dem maßgebenden Meßwert, je nach Auffälligkeit, Zuschläge  $K_T$  von 3 oder 6 dB(A) hinzuzurechnen.

Für impulshaltige Geräusche ist ein Zuschlag  $K_I$  zu berücksichtigen.

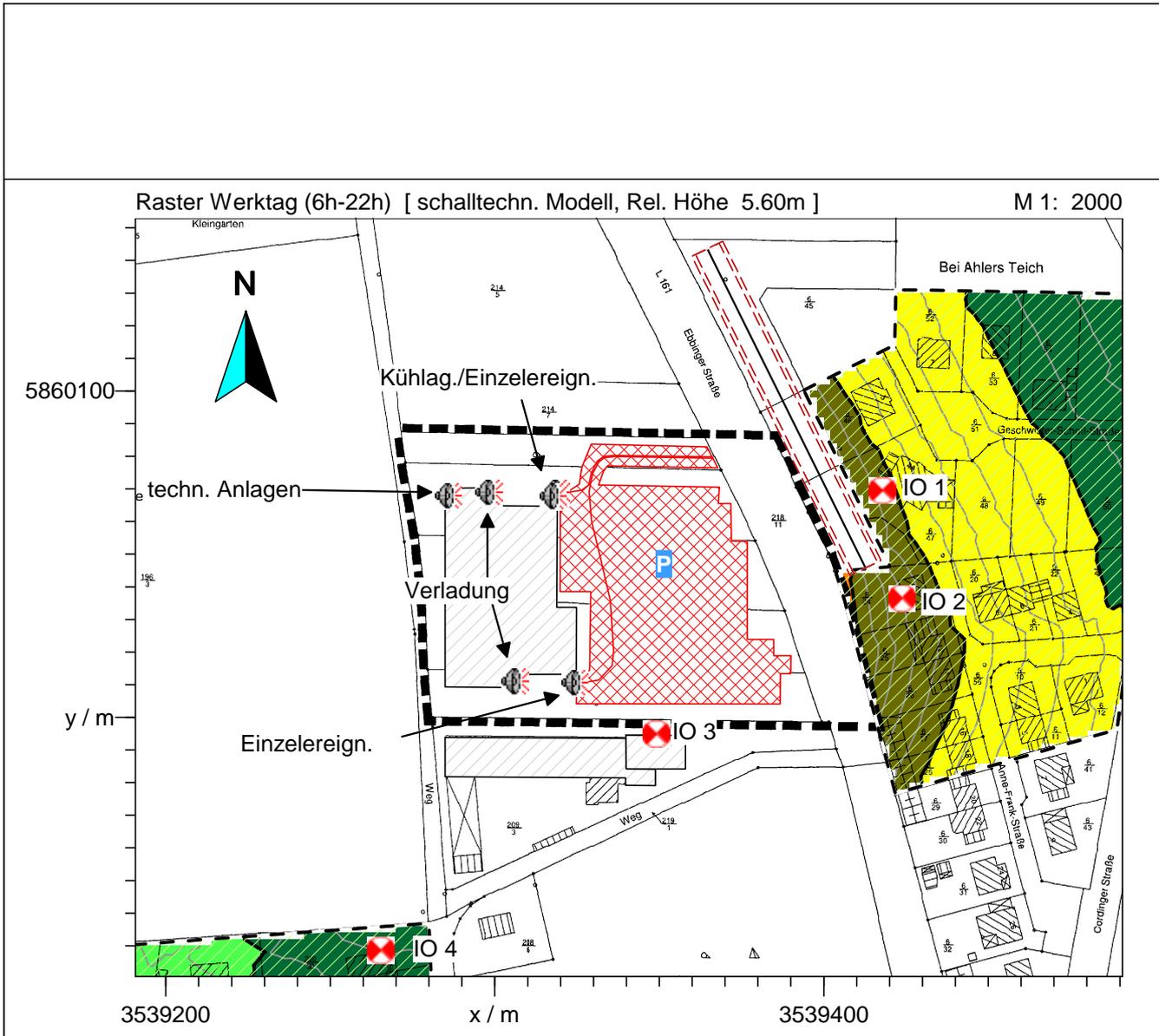
Für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit ist in den Gebieten "d bis f" der Tabelle 1 ein Zuschlag von 6 dB(A) zu berücksichtigen. Diese Zeiten sind:

an Werktagen:	06:00 bis 07:00 Uhr und 20:00 bis 22:00 Uhr;
an Sonn- und Feiertagen:	06:00 bis 09:00 Uhr und 13:00 bis 15:00 Uhr sowie 20:00 bis 22:00 Uhr.

Maßgebend für die Beurteilung der Nachtzeit ist die volle Nachtstunde (z. B. 01:00 bis 02:00 Uhr) mit dem höchsten Beurteilungspegel.

Für sogenannte "seltene Ereignisse" (an nicht mehr als 10 Tagen bzw. Nächten im Jahr) können höhere Immissionsrichtwerte in Ansatz gebracht werden. Bei diesen Ereignissen betragen die Immissionsrichtwerte außerhalb von Gebäuden in Gebieten nach Tabelle 1, Buchstaben b bis f:

tagsüber	06:00 bis 22:00 Uhr	70 dB(A),
nachts	22:00 bis 06:00 Uhr	55 dB(A).



Werktag (6h-22h) Pegel dB(A)	Auftraggeber:	part AG
> . . -35	Projekt:	Lebensmittelmarkt in Walsrode
>35-40	Planinhalt:	Schalltechnisches Modell der beabsichtigten Nutzung
>40-45	Bearbeiter:	TNUL-H/PBr
>45-50	Datum:	27.05.2008
>50-55		
>55-60		
>60-65		
>65-70		
>70-75		
>75-80		
>80-..		

## Rechenergebnisse

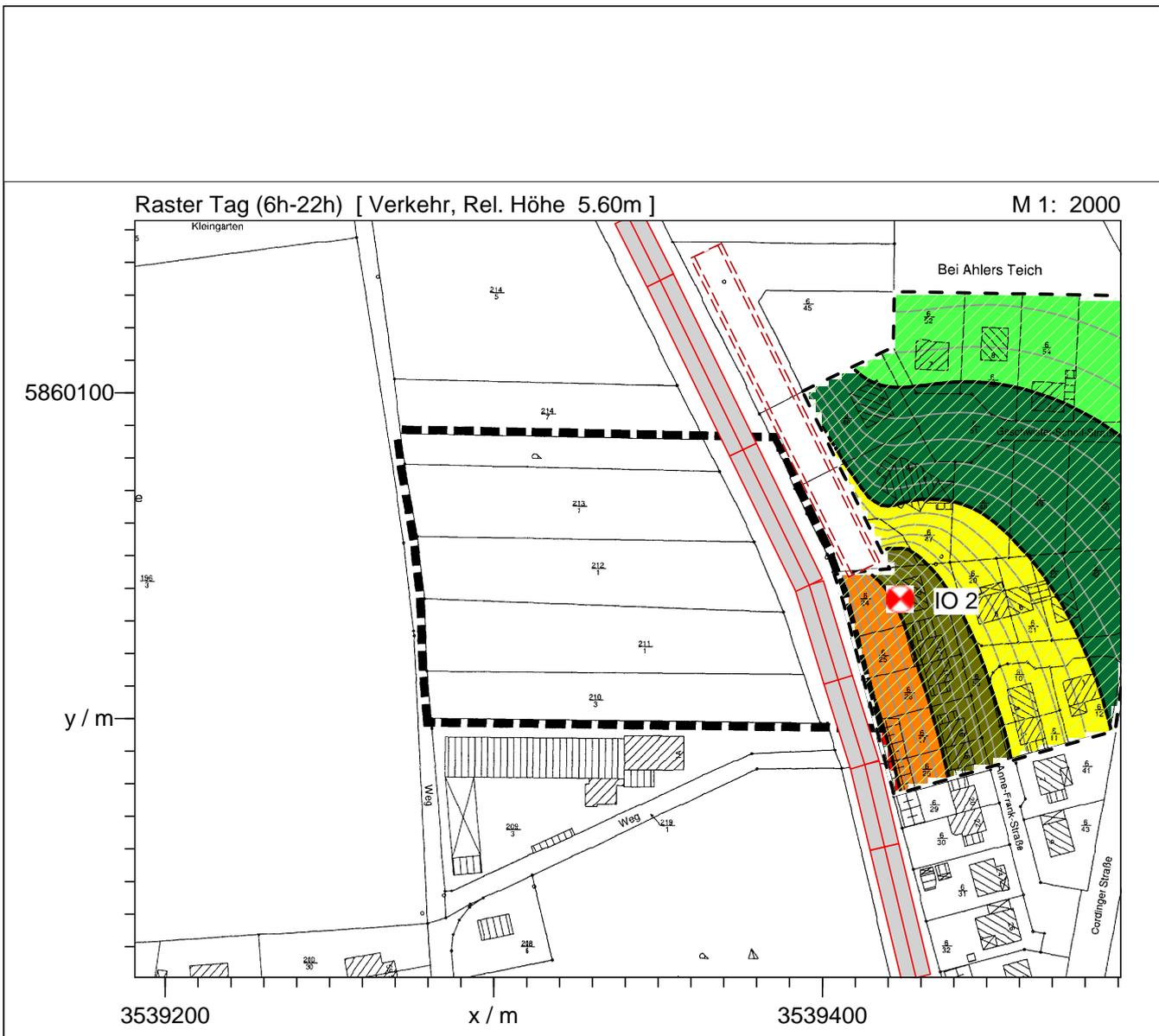
Mittlere Liste						
Immissionsberechnung		Beurteilung nach TA Lärm (1998)				
IO 1		schalltechn. Modell				
		x = 3539417.9 m		y = 5860069.5 m		z = 5.6 m
		Werktag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)		
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A	
		/dB	/dB	/dB	/dB	
FLQi001	Kundenparkplatz	48.7	48.7			
EZQi006	Lkw Kühlaggregat	43.0	49.8			
EZQi004	Lkw Einzelereignisse	37.1	50.0	38.4	38.4	
EZQi001	techn. Anlagen	36.5	50.2	24.6	38.5	
EZQi002	VerladgRollcontainer	35.7	50.3	37.8	41.2	
EZQi003	VerladgPaletten	35.3	50.5		41.2	
EZQi005	Lkw Einzelereignisse	31.7	50.5		41.2	
LIQi001	Fahrweg Anlief. Nord	30.9	50.6	32.2	41.7	
LIQi002	Fahrweg Anlief. Süd	29.1	50.6		41.7	
	Summe		<b>50.6</b>		<b>41.7</b>	

IO 2		schalltechn. Modell				
		x = 3539423.9 m		y = 5860036.4 m		z = 5.6 m
		Werktag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)		
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A	
		/dB	/dB	/dB	/dB	
FLQi001	Kundenparkplatz	51.2	51.2			
EZQi006	Lkw Kühlaggregat	41.9	51.6			
EZQi004	Lkw Einzelereignisse	35.9	51.8	37.2	37.2	
EZQi001	techn. Anlagen	34.8	51.8	22.9	37.3	
EZQi003	VerladgPaletten	34.6	51.9		37.3	
EZQi005	Lkw Einzelereignisse	32.6	52.0		37.3	
EZQi002	VerladgRollcontainer	30.1	52.0	32.2	38.5	
LIQi001	Fahrweg Anlief. Nord	29.5	52.0	30.7	39.2	
LIQi002	Fahrweg Anlief. Süd	29.1	52.1		39.2	
	Summe		<b>52.1</b>		<b>39.2</b>	

IO 3		schalltechn. Modell				
		x = 3539349.1 m		y = 5859994.9 m		z = 5.6 m
		Werktag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)		
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A	
		/dB	/dB	/dB	/dB	
FLQi001	Kundenparkplatz	58.2	58.2			
EZQi003	VerladgPaletten	51.1	59.0			
EZQi005	Lkw Einzelereignisse	41.5	59.1			
EZQi006	Lkw Kühlaggregat	40.0	59.1			
EZQi001	techn. Anlagen	36.6	59.1	26.6	26.6	
EZQi004	Lkw Einzelereignisse	33.9	59.2	41.1	41.3	
LIQi002	Fahrweg Anlief. Süd	32.5	59.2		41.3	
LIQi001	Fahrweg Anlief. Nord	26.1	59.2	33.3	41.9	
EZQi002	VerladgRollcontainer	20.7	59.2	28.8	42.1	
	Summe		<b>59.2</b>		<b>42.1</b>	

## Rechenergebnisse

	IO 4	schalltechn. Modell				z = 5.6 m
		x = 3539265.5 m		y = 5859928.6 m		
		Werktag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)		
		L r,i,A	L r,A	L r,i,A	L r,A	
		/dB	/dB	/dB	/dB	
FLQi001	Kundenparkplatz	38.0	38.0			
EZQi003	VerladgPaletten	37.0	40.5			
EZQi001	techn. Anlagen	35.9	41.8	24.0	24.0	
EZQi005	Lkw Einzelereignisse	27.3	42.0		24.0	
EZQi006	Lkw Kühlaggregat	21.7	42.0		24.0	
EZQi002	VerladgRollcontainer	19.7	42.0	21.8	26.0	
LIQi002	Fahrtweg Anlief. Süd	16.9	42.1		26.0	
LIQi001	Fahrtweg Anlief. Nord	16.9	42.1	18.2	26.7	
EZQi004	Lkw Einzelereignisse	15.1	42.1	16.4	27.1	
	Summe		<b>42.1</b>		<b>27.1</b>	



<p>Tag (6h-22h)</p>	<p>Pegel dB(A)</p> <p>&gt; . . -35</p> <p>&gt;35-40</p> <p>&gt;40-45</p> <p>&gt;45-50</p> <p>&gt;50-55</p> <p>&gt;55-60</p> <p>&gt;60-65</p> <p>&gt;65-70</p> <p>&gt;70-75</p> <p>&gt;75-80</p> <p>&gt;80-..</p>	<p>Auftraggeber: part AG</p> <p>Projekt: Lebensmittelmarkt in Walsrode</p>
	<p>Planinhalt: Schalltechnisches Modell anlagenbezogener Verkehr</p>	<p>Bearbeiter: TNUL-H/PBr</p> <p>Datum: 04.06.2008</p>

# STADT WALSRODE

Landkreis Soltau-Fallingb.ostel



## Bebauungsplan Nr. 90 „Sondergebiet Nahversorgung – An der Ebbinger Straße“

### Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

---

#### Ziele und Zwecke der Planung

Im Einzelhandelskonzept Walsrode 2007 der CIMA wurde im Rahmen einer Unterversorgung des nördlichen Innenstadtbereichs bezogen auf die Nahversorgung festgestellt, dass sich in der nördlichen Kernstadt derzeit noch kein Nahversorgungsbetrieb befindet.

Die Stadt Walsrode hat für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Versorgungseinrichtungen mit Gütern des periodischen Bedarfs in angemessener Erreichbarkeit zu entwickeln und zu sichern. Zur Verbesserung der Nahversorgung im nördlichen Kernstadtgebiet wird daher entsprechend den Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im nördlichen Bereich Ebbinger Straße angestrebt.

Für dessen Ansiedlung im nördlichen Innenstadtbereich stellt sich ein besonderes Erfordernis dar, da die vorhandenen Angebote zur Vollversorgung im Süden und Westen der Stadt große Entfernungen aufweisen und insbesondere aufgrund der innerstädtischen Verkehrsführung (Einbahnstraßen) nur erschwert erreichbar sind. Das Vorhaben soll der im Zuge des demografischen Wandels zunehmende Immobilität der Bewohner des Stadtgebiets Rechnung tragen, Verkehrsströme verhindern und Verkehre allgemein gering halten.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Plangebietes „Flächen für die Landwirtschaft“ dar, auf denen das geplante Vorhaben nicht zulässig ist. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes („Lebensmittel-Nahversorger“) betreibt die Stadt Walsrode im Parallelverfahren die 47. Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellung eines „Sondergebiets“ (SO) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ für den Änderungsbereich.

Für das Vorhaben wurde eine zusätzliche standortbezogene Verträglichkeitsuntersuchung durch die CIMA GmbH durchgeführt. Diese beurteilt das Planvorhaben in seiner Gesamtbetrachtung aus Gutachtersicht sehr positiv, da das Vorhaben deutlich zur Verbesserung der Nahversorgung im nördlichen Kernstadtgebiet beiträgt und mit den Aussagen aus dem Einzelhandelskonzept Walsrode 2007 vereinbar ist. Negative städtebauliche Auswirkungen für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen und zentralen Versorgungsbereiche innerhalb des Einzugsgebietes werden nicht erwartet.

## Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Untersuchung des Standorts im Verhältnis zu anderen möglichen Standorten im nördlichen Kernstadtgebiet erfolgte bereits im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzepts, das der Bauleitplanung als städtebauliches Entwicklungskonzept zugrunde liegt. Dem Standort Ebbinger Straße wurde aufgrund der bedeutenden Verbesserung der Nahversorgung im nördlichen Kernstadtgebiet, der bereits (teil-)integrierten Lage und der ausreichenden Flächenverfügbarkeit Priorität gegenüber anderen Standorten eingeräumt. Der Standort Oskar-Wolf-Straße weist Nachteile in der Erreichbarkeit aufgrund der Randlage zum östlichen Bereich der Ebbinger Straße auf. Der Standort Bergstraße ist aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit nicht in gleicher Weise geeignet.

Hinzu kommt, dass die vorliegende Planung bereits die mittelfristig geplante Ausweisung neuer Wohnbauflächen westlich der Ebbinger Straße berücksichtigt, deren geplante Hauptschließung unmittelbar an der beplanten Fläche in die Ebbinger Straße einmünden soll. Nach Realisierung der Wohnbauflächen wird eine weitere Optimierung der Integration des Marktes in das städtebauliche Umfeld erfolgen. Die Wohnbauflächen werden zur Zukunftssicherung des Einzelhandelsbetriebes beitragen, der wiederum deren ausreichende Nahversorgung bereits sicherstellt.

## Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll eine derzeit vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Gemäß § 2, Absatz 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet wurden. Für mehrere untersuchte Belange werden negative Auswirkungen erwartet.

Die negativen Umweltauswirkungen sind städtebaulich vertretbar, weil sie durch umfangreiche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden und der gewählte Standort städtebaulich günstigere Voraussetzungen hinsichtlich der unterschiedlichen zu berücksichtigenden Belange aufweist als alternativ untersuchte Standorte (Integrationsmöglichkeiten - siehe Aussagen zur Einzelhandelsstruktur). Durch die Wahl einer intensiv bewirtschafteten Ackerfläche kann der Eingriff in den Naturhaushalt zudem minimiert werden.

Ein Teil des Ausgleichs soll durch die Bepflanzung von begrünten Flächen im Baugebiet erfolgen. Der darüber hinaus erforderliche Ausgleich soll im Wesentlichen durch externe Kompensationsmaßnahmen im nordwestlichen Nahbereich, die mit den Grünstreifen des Wohngebiets Sieverdinger Kirchweg vernetzt sind sowie über eine weitere externe Fläche und Flächen eines Kompensationspools der Stadt Walsrode erfolgen. Die Kompensationsmaßnahmen werden in einem gesonderten städtebaulichen Vertrag abgesichert.

## Verfahrensablauf u. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- u. Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 06.02.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 90 „Sondergebiet Nahversorgung – An der Ebbinger Straße“ beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde vom 27.02.2008 bis zum 12.03.2008 durchgeführt. Dabei wurden Anregungen von Bürgern vorgebracht. Die Begründung wurde daraufhin klarstellend ergänzt. Den weiteren Anregungen, insbesondere zur Änderung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts für diesen Bereich konnte nicht entsprochen werden.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte mit Schreiben vom 14.02.2008 bis zum 28.03.2008. Die vorgebrachte Anregung der IHK Lüneburg-Wolfsburg und des Landkreises Soltau-Fallingb., dass das Vorhaben in der vorgesehenen Größe raumordnerisch nicht verträglich ist - konnte nicht entsprochen werden. Des Weiteren sind Stellungnahmen und Anregungen seitens der Träger öffentlicher Belange

vorgebracht worden, die in den Planentwurf eingearbeitet wurden und Gegenstand der erneuten Behördenbeteiligung sowie der öffentlichen Auslegung waren.

Der Entwurf des o. g. Bauleitplanverfahrens hat im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.07.2008 bis einschließlich 15.08.2008 öffentlich ausgelegt. Dabei hat sich kein Bürger zum Verfahren geäußert.

Mit Schreiben vom 08.07.2008 wurden ebenfalls die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich betroffener Nachbargemeinden von der Auslegung benachrichtigt. Ihnen wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB der Entwurf des o. g. Bebauungsplans mit Begründung einschließlich Umweltbericht sowie entsprechend der Betroffenheit die jeweiligen Gutachten zugestellt und bis zum 15.08.2008 die Möglichkeit gegeben, Anregungen vorzubringen. Von den 34 beteiligten Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 15 ihre Stellungnahmen abgegeben. Bei den nicht eingegangenen Rückantworten ist davon auszugehen, dass diese Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden in den von ihnen zu vertretenden Belangen nicht berührt werden.

Die Stellungnahmen wurden ausgewertet. Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde das Vorhaben nach erneuter Prüfung durch die IHK als auch dem Landkreis als raumordnerisch vertretbar eingestuft. Im Ergebnis der Abwägungsvorschläge sind Änderungen in den Planfestsetzungen und den textlichen Festsetzungen sowie in der Begründung einschließlich Umweltbericht zu dem Maß der baulichen Nutzung, zu den grünordnerischen Maßnahmen und Kompensationsmaßnahmen und Oberflächenwasserentsorgung erforderlich, die eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange bedingen.

Mit diesen Änderungen und Ergänzungen des Entwurfs des Bebauungsplans sind die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass eine eingeschränkte Beteiligung nur zu den geänderten und ergänzten Teilen gem. § 4 a Abs. 3 BauGB durchgeführt und die Dauer der öffentlichen Auslegung sowie die Frist zur Stellungnahme auf 2 Wochen verkürzt wird.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 09.12.2008 den geänderten Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 90 „Sondergebiet Nahversorgung – An der Ebbinger Straße“ der Stadt Walsrode sowie die überarbeitete Begründung mit Umweltbericht gebilligt und die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen des Planentwurfs abgegeben werden können. Die Dauer der erneuten Beteiligung wurde gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf zwei Wochen verkürzt. Die Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung erfolgte ortsüblich am 27.12.2008 in der Walsroder Zeitung. Die erneute öffentliche Auslegung der geänderten Planunterlagen fand gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 05.01.2009 bis einschließlich 19.01.2009 statt.

Von den 11 beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 4 ihre Stellungnahmen abgegeben, die jedoch keine abwägungsrelevanten Anregungen enthielten. Bei den nicht eingegangenen Rückantworten ist davon auszugehen, dass diese Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange in den von ihnen zu vertretenden Belangen nicht berührt werden.

Der Rat der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 24.03.2009 den Bebauungsplan Nr. 90 „Sondergebiet Nahversorgung – An der Ebbinger Straße“ als Satzung sowie die Begründung und den Umweltbericht beschlossen.

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte ortsüblich am 25.04.2009 in der Walsroder Zeitung. Hiermit wurde der Bebauungsplan Nr. 90 „Sondergebiet Nahversorgung – An der Ebbinger Straße“ rechtskräftig.

Stadt Walsrode, den 28.04.2009

gez. S. Lorenz  
Die Bürgermeisterin