

**Gemeinde Schwarmstedt
Landkreis Heidekreis**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37
„Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel“
mit Teilaufhebung des Bebauungsplans
Nr. 9 „Kerngebiet“ i.d.F. der ersten Ergänzung
mit örtlicher Bauvorschrift**

- Begründung -

ABSCHRIFT

Beglaubigungsvermerk:

Die vorliegende Abschrift der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 37 der Gemeinde Schwarmstedt stimmt mit der Urschrift vollständig überein.

Schwarmstedt,

.....

L. S.

Verfahren nach § 13 a BauGB
Satzungsbeschluss, § 10 BauGB

Stand: 11.07.2014

Planverfasser: H&P, Laatzen

Inhaltsverzeichnis	Seite
Übersichtsplan	3
Rechtsgrundlagen	4
1 Verfahren nach § 13 a BauGB	4
2 Vorhabenbeschreibung – Vorhaben- und Erschließungsplan	5
2.1 Bebauungs- und Erschließungskonzept	5
2.2 Sich wesentlich unterscheidende Lösungen	5
2.3 Bauliche Gestaltung – örtliche Bauvorschriften	6
3 Lage und Beschreibung des Geltungsbereichs	7
4 Veranlassung und Ziel der Planung	8
5 Übergeordnete Vorgaben und sonstige Rahmenbedingungen	9
5.1 Regionales Raumordnungsprogramm	9
5.2 Raumordnerische Stellungnahme	9
5.3 Absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse	10
5.4 Flächennutzungsplan	10
5.5 Rechtswirksamer Bebauungsplan - Teilaufhebung	11
6 Begleitende Untersuchungen	13
6.1 Immissionen / Schallschutz	13
6.2 Verkehrsaufkommen	14
6.3 Bodengutachten	15
7 Festsetzungen	15
7.1 Art der baulichen Nutzung	15
7.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe / Bauweise	16
7.3 Überbaubare Grundstücksflächen	17
7.4 Grünfestsetzungen	17
7.5 Verkehrserschließung / Stellplatzanlage	17
8 Ver- und Entsorgung	18
9 Städtebauliche Werte	19
10 Grünordnung / Umweltschutz	19
10.1 Baumschutz	20
10.2 Artenschutz	21
10.3 Regelungen zur Kompensation	22
11 Abwägung und Beschlussfassung	22

Anlage 1: Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt

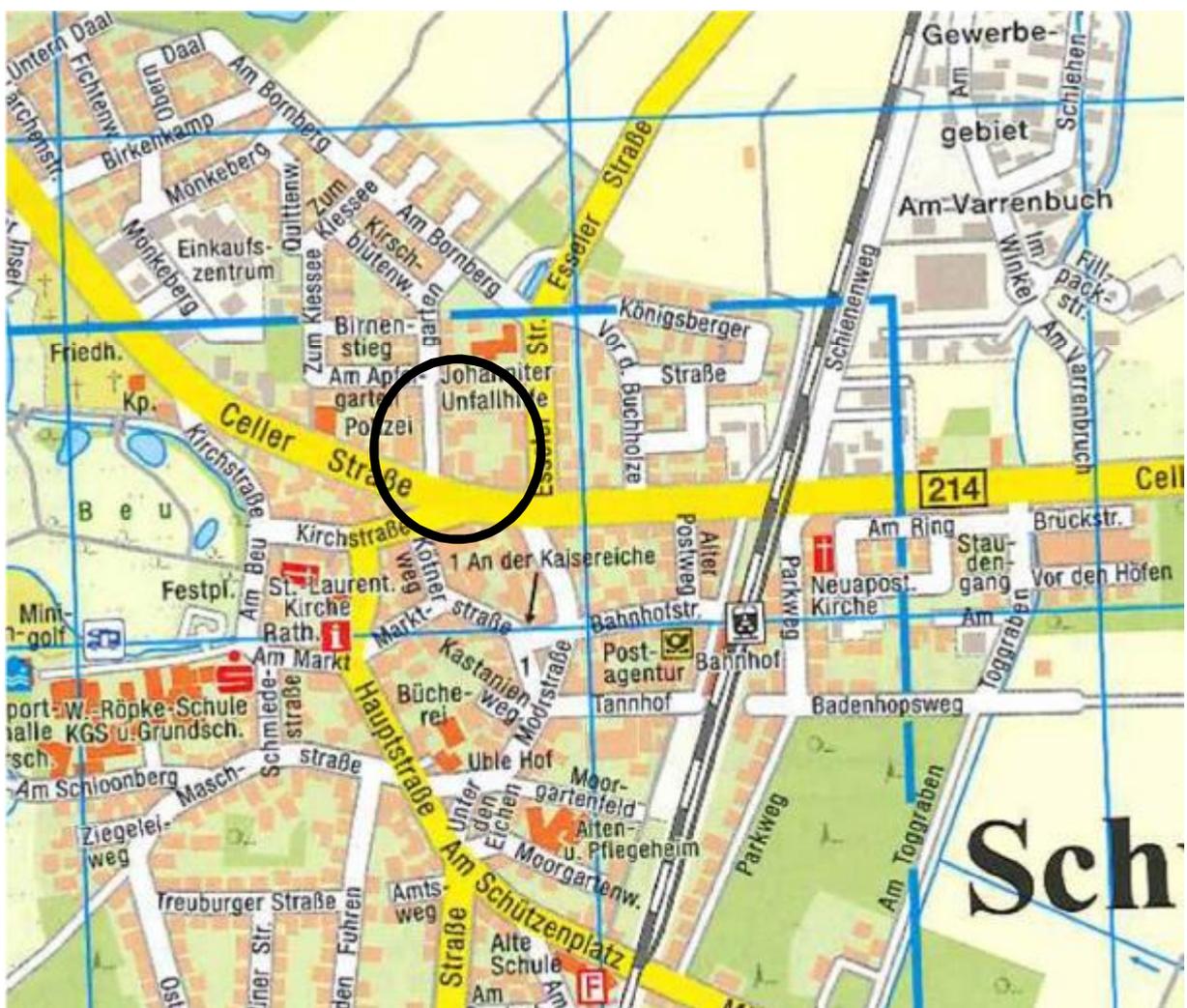
Anlage 2: Schalltechnisches Gutachten, Planungsbüro Lauterbach, Hameln, 27.03.2014

Anlage 3: Verkehrsuntersuchung, Büro Zacharias Verkehrsplg., Hannover, März 2014

Anlage 4: Potentialabschätzung Artenschutz, Gruppe Freiraumplanung, Lgh., 28.03.2014

Anlage 5: Einzelhandelsgutachten, BBE Handelsberatung, April 2014

Übersichtsplan



(Quelle: Ortsplan Samtgemeinde Schwarmstedt – ohne Maßstab)

Lage des Plangebietes im Kernort von Schwarmstedt markiert

Rechtsgrundlagen

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 37 mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Kerngebiet“ i.d.F. der ersten Ergänzung wird mit Beschluss des Verwaltungsausschusses der Gemeinde Schwarmstedt vom 05.12.2013 aufgestellt.

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- Baunutzungsverordnung, BauNVO in Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

1 Verfahren nach § 13 a BauGB

Der § 13 a BauGB ermöglicht es Städten und Gemeinden, unter bestimmten Voraussetzungen die Verfahrenserleichterungen und -beschleunigungen des § 13 BauGB in Anspruch zu nehmen.

Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB beschränkt sich auf „Bebauungspläne der Innenentwicklung“. Diese können enthalten: Flächen zur Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Der Geltungsbereich des hier gegenständlichen B-Plans ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt als gemischte Baufläche, M, dargestellt und liegt in zentraler Ortslage von Schwarmstedt. Das Plangebiet weist eine leistungsfähige äußere Erschließung (über die B 214, Celler Straße) auf und ist teils von Wohnnutzung sowie vor allem entlang der B 214 von gemischter Nutzung umgeben.

Zwar handelt es sich hier nicht um eine Nachverdichtung oder Wiedernutzbarmachung, wohl aber um eine typische andere Maßnahme der Innenentwicklung, hier: der Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben im Sinne § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB, nämlich der Schaffung von Zulässigkeitsvoraussetzungen für Versorgungseinrichtungen an einem städtebaulich integrierten und bereits entsprechend vorgeprägten Standort (vgl. unmittelbar westlich anschließender bestehender Markt). Der Außenbereich wird geschont, Flächenverbrauch minimiert, vorhandene Erschließungsstrukturen werden genutzt. Dies entspricht unmittelbar den Intentionen des Gesetzgebers bzgl. des § 13 a BauGB.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird durch die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO hier nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgebiete (Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete) liegen nicht vor. Insbesondere artenschutzrechtliche Belange werden im Verfahren anforderungsgerecht überprüft und berücksichtigt. Insoweit werden die maßgebenden Umweltbelange vollinhaltlich berücksichtigt.

Die Gemeinde Schwarmstedt sieht die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im vorliegenden Fall somit als gegeben an. Sie nimmt daher das Recht zum Verzicht auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB für sich in Anspruch, da der Umfang der Planung (lediglich) Auswirkungen erwarten lässt, die im Rahmen einer einmaligen Beteiligung (öff. Auslegung) hinreichend dargelegt und erörtert werden können. Zudem sind etwaige sich wesentlich unterscheidende Lösungen für die Neugestaltung und

Entwicklung des Gebietes, deren Diskussion die frühzeitigen Beteiligungsverfahren wesentlich mit begründen würde, mit Blick auf die verkehrliche Erschließungssituation sowie die geplante intensive Grundstücksausnutzung nicht erkennbar.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. dem Umweltbericht nach § 2a BauGB kann im Rahmen des Verfahrens nach § 13 a BauGB ebenfalls abgesehen werden

Der in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannte Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche wird nicht erreicht. Einer Prüfung der Kriterien nach Anlage 2 zum BauGB bedarf es daher nicht.

2 Vorhabenbeschreibung – Vorhaben- und Erschließungsplan

2.1 Bebauungs- und Erschließungskonzept

Das Bebauungs- und Erschließungskonzept, Stand 28.05.2014, wurde von der Hanseatic Bauträger GmbH, Hildesheim, entwickelt und ist Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans, VEP, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist.

Das Konzept beinhaltet die Schaffung eines kleinen Nahversorgungszentrums, bestehend aus einem Vollsortimenter in zeitgemäßer Größe und einem Discounter. Beide nutzen eine gemeinsame Parkplatzfläche, die den Märkten vorgelagert an der Celler Straße liegt.

Für zeitgemäße Einzelhandelsmärkte am Standort ist es unverzichtbar, dass die Kundenparkplätze im Blickfeld des die Celler Straße befahrenden potentiellen Kunden liegen sowie in ausreichender Anzahl vorhanden und gefahrlos erreichbar sind.

Es können ca. 120 Parkplätze realisiert werden. Diese - über die Stellplatzanforderungen der Nds. Bauordnung, NBauO, hinausgehende - Anzahl ist zwingend erforderlich, da davon auszugehen ist, dass der Parkplatz aufgrund seiner zentralen Lage erfahrungsgemäß auch von einer nicht unerheblichen Zahl von Fremdparkern genutzt wird (sei es Touristen oder Kunden anderer, benachbarter Läden ohne ausreichende eigene Stellplätze), was in der Praxis kaum unterbunden werden kann.

Für die Märkte zulässig ist eine Grundfläche von summarisch 5.000 m². Das Maß der baulichen Nutzung des Sondergebietes ist in der Höhe auf ein (überhohes) Geschoss, sprich eine Bauhöhe von ca. 7,0 m beschränkt.

2.2 Sich wesentlich unterscheidende Lösungen

Die grundsätzliche Aufteilung des Grundstücks mit einer Zuordnung der Stellplätze zur Celler Straße ist unverrückbar. Die Planung hat sich mit verschiedenen Varianten betreffs der Gebäudestellung und des Zuschnitts der Märkte befasst. Dabei waren die Optimierung verkehrlicher Abläufe und eine angesichts der Grundstücksgröße optimale Ausnutzung des Grundstücks unter Wahrung nachbarschaftlicher Belange die maßgebenden Faktoren.

Generell gilt: Egal welche Ausrichtung oder Lage des Gebäude einnimmt: Die ortsbildprägenden Laubbäume im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs sind nicht zu halten. Dafür sind die Flächenanforderungen zeitgemäßer Märkte sowie der damit verbundenen Stellplatzanlage zu groß. Eine Reduzierung der Stellplatzfläche zu Gunsten weiteren Baumerhalts ist daher nicht möglich.

Auch die aus o.g. Gründen nicht näher verfolgte Variante, die Stellplätze in den hinteren Grundstücksbereich zu verlegen, würde nicht zu Reduzierungen der Auswirkungen auf den Baumbestand führen: Das „Unterfahren“ von einzelnen, zu erhaltenden Bäumen zu Parkzwecken, wäre keine planerische Lösung, da dies die Bäume langfristig schädigt.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass keine Ansiedlungsvarianten erkennbar sind, die die unvermeidbaren Eingriffe in das Ortsbild im Allgemeinen und den Baumbestand im Besonderen erheblich abmindern.

2.3 Bauliche Gestaltung – örtliche Bauvorschriften

Materialwahl / Fassade:

Mit der Gemeinde wurde Übereinstimmung erzielt, dass mindestens die Stellplatzseite / Straßenansicht der Hauptgebäude in Verblendmauerwerk (Klinkeroptik) erstellt wird. Die übrigen Fassadenseiten werden überwiegend als Putzflächen gestaltet. Wichtig ist, dass beide Märkte eine einheitliche Außenansicht erhalten. Diese Anforderung wird mittels örtlicher Bauvorschrift verbindliche Vorgabe.

Dachgestaltung / Dachform:

Der Markt wird ein flach geneigtes Dach erhalten. Aufgrund des nahezu quadratischen Grundrisses des Marktgebäudes drängt sich ein steileres Satteldach, das grundsätzlich der Ortstypik entspräche, nicht auf. Bei auch nur annähernd ortstypischer, stärkerer Dachneigung, würden sich Bauhöhen von ca. 15 m einstellen. Somit ergäbe sich sowohl ein massiv wirkender Giebel als auch eine immens große, sichtbare Dachfläche – beides wenig förderlich für das kleinräumige Ortsbild. Die Gemeinde trägt daher den Gedanken mit, über eine ansprechende zeitgemäße Fassade, s.o., eine Einbindung zu erzielen und dabei auch einen gestalterischen Akzent zu setzen, auf Vorgaben zur Dachform jedoch zu verzichten. Zudem vereinfacht ein flaches Dach auch die Anbringung einer (großflächigen) PV-Dachanlage, was andernorts bei vergleichbaren Märkten bereits praktiziert wurde.

Werbeanlagen / Sonstiges:

Das künftige Werbekonzept stellt sich wie folgt dar: Die beiden Hauptnutzer und die übrigen Nutzer werden über eine an der Celler Straße an einem passenden Standort platzierte Werbetafel beworben. Dementsprechend muss die Werbetafel ausreichend groß und auffällig sein. Hierzu trifft der Plan Regelungen.

Ergänzend dazu erfolgt Werbung an den Marktgebäuden selbst. Hierzu werden Regelungen / Einschränkungen nicht als erforderlich angesehen, vielmehr muss die Umsetzung wechselnder Werbekampagnen möglich sein. Im Allgemeinen soll die Attika, sprich die Oberkante des Gebäudes, als obere Grenze für dauerhafte Werbung gelten. Zur Endfassung des Bebauungsplanes wurde infolge der Konkretisierung des Hochbauentwurfs in Abstimmung mit der Gemeinde davon eine ausnahmsweise Abweichung definiert: Mit Blick auf die unten angeführte Entfernung der Eingangsbereiche der Märkte von der Celler Straße ist für jeden der Märkte die Anbringung eines zentralen, durch das Hauptlogo des Marktbetreibers gekennzeichneten, Eingangsportals zulässig, das die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 2 m überragen darf.

Da die Eingangsbereiche der Märkte ca. 50 m von der Celler Straße entfernt liegen, wird damit dem Erfordernis nachgekommen, diese über eine entsprechend auffällige Gestaltung deutlich hervorzuheben. Das betrifft sowohl Möglichkeiten der Überschreitung der zulässigen Höhen hinsichtlich der o.g. Eingangsportale wie auch eine auffällige farbliche Gestaltung, in der insbesondere das Corporate Design der künftigen Betreiberketten deutlich zu Tage treten kann. Insofern lässt der Plan für den Eingangsbereich und die Werbegestaltung an der Fassade selbst breiten Raum.

Darüber hinaus darf die Attika durch Banner u.ä. um bis 2 m überschritten werden darf, sowie durch Flaggen / Fahnen.

Mit den örtlichen Bauvorschriften wird die Werbung an der Celler Straße, die städtebaulich besonders wirksam wird, und am Gebäude selbst geregelt. Für Reglementierungen weiterer

Werbeanlagen oder -flächen auf dem Grundstück, z.B. etwaiger temporärer Aufsteller o.ä. im Stellplatzbereich, wird kein Anlass gesehen, abgesehen vom Verbot wechselnden Lichts.

3 Lage und Beschreibung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich liegt im unmittelbaren Ortskern von Schwarmstedt, nördlich der B 214, Celler Straße. Der Standort ist Teil des zentralen Versorgungsbereichs von Schwarmstedt.

Im Geltungsbereich befinden sich neben Wohngebäuden Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Rettungswache) sowie verschiedene weitere Nutzungen (Dienstleister). Die Gebäude sind teils ein-, teils zweigeschossig. Die Baustruktur ist sehr heterogen. Das gilt auch für das unmittelbare Umfeld des Geltungsbereichs. Westlich grenzt ein Vollsortimenter an, der im Rahmen dieser Planungen hier aufgegeben werden soll. Östlich des Geltungsbereichs an der Celler Straße liegt u.a. ein kleiner Sonderpostenmarkt.

Im mittleren und nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich umfangreicher Großbaumbestand, allerdings vornehmlich Nadelgehölze, sowie Freiflächen. An der Südostecke des Flurstücks 234/25 befindet sich eine markante Eiche, die durch die Baumschutzsatzung der Gemeinde geschützt wird. Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs grenzen Lagerflächen einer Bauunternehmung an.

Sämtliche im Geltungsbereich befindlichen baulichen Anlagen werden im Rahmen der Neubebauung beseitigt.

Entlang der Westkante des Geltungsbereichs verläuft eine private Wegeverbindung von der Celler Straße in das nördlich gelegene Wohngebiet. Der Weg dient auch der Grundstückserschließung (Celler Straße 33 B, 33 C sowie 35 B/C). Innerhalb der Wegeverbindung befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke in der Flur 1 der Gemarkung Schwarmstedt: 190/11 /zum Teil), 190/4, 191/1, 189/5 (zum Teil), 234/7, 234/25, 234/15 (Wegparzelle Westrand) sowie die Straßenparzelle der Celler Straße.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 1 ha, siehe auch Flächenbilanz, Abschnitt 9.

Folgende Fotos verschaffen einen Eindruck vom Plangebiet (Aufnahmedatum 14.03.2014):



Abb. 1: Wegeverbindung am Westrand; Blick Rtg. Celler Straße: links Rettungswache, rechts Parkplatz Vollsortimenter



Abb. 2: Freifläche mit Baumbestand im östlichen Teil des Geltungsbereichs



Abb. 3: Baulicher Bestand und Hofffläche im mittleren Geltungsbereich



Abb. 4: Lagerfläche / Freifläche im Nordosten des Plangebietes

4 Veranlassung und Ziel der Planung

Zielsetzung der Planung ist die Schaffung der Zulässigkeitsvoraussetzungen für großflächige Einzelhandelsbetriebe. Vorgesehen ist eine Verkaufsfläche von bis zu 1.750 m² für den geplanten Vollsortimenter sowie bis zu 1.000 m² für den geplanten Discountmarkt. Dies ist die Voraussetzung für eine zeitgemäßen Mindestanforderungen entsprechende Auswahl und Präsentation von Sortimenten und Waren.

Anlass des Einstiegs in die Planung ist die Flächensicherung und Klärung des Umgangs mit den bestehenden Nutzungen auf dem Planungsstandort durch den Vorhabenträger.

Es liegen architektonische Entwurfsplanungen vor, vgl. VEP. Der hier vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt diese und setzt dabei einen flexiblen bauleitplanerischen Rahmen, ohne dass der Vorhabenbezug dabei in Abrede gestellt werden kann.

Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde Schwarmstedt den Ortskern mit seinen Versorgungseinrichtungen stärken und langfristig im Sinne ihrer grundzentralen Funktionen Versorgungssicherheit und zeitgemäße Vielfalt für ihre Bewohner sichern.

Zwar befindet sich im weiteren Verlauf der Celler Straße Richtung Norden bereits ein Nachversorgungszentrum, jedoch soll hierzu ein Gegengewicht geschaffen werden. Dabei bewegt sich die Planung im Rahmen der raumordnerischen Zulässigkeiten, die gutachterlicherseits bestätigt wurde. Das heißt: Die Planung trägt zur Funktionsstärkung bei und steigert die örtliche Kaufkraftbindung.

5 Übergeordnete Vorgaben und sonstige Rahmenbedingungen

5.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die Ziele der Raumordnung ergeben sich aus dem seit Januar 2008 in Kraft getretenen und 2011/2012 (wirksam seit 03.10.2012) fortgeschriebenen Landes-Raumordnungsprogramm für Niedersachsen sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm, RROP 2000, für den Landkreis.

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises stellt die Gemeinde Schwarmstedt als Grundzentrum im ländlichen Raum, D 1.3, mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten / Arbeitsstätten, D 1.6, sowie Fremdenverkehr, D 1.5 / 3.8 dar.

In den Grundzentren sind gemäß RROP B 6 03 Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf bereit zu stellen. Hierzu gehört die Sicherung der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in besonderem Maße. Dabei ist in Schwarmstedt neben den ortsansässigen Einwohnern auch die das Aller-Leine-Tal besuchende touristische Klientel als Nachfrager zu berücksichtigen.

Die Planung standortangemessener (siehe raumordnerische Beurteilung) Versorgungsstrukturen entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung betreffs der Entwicklung der zentralen Orte. Dabei sind nachbarkommunale Interessen, d.h. die Belange benachbarter Zentren, zu berücksichtigen. Dies ist im Rahmen der interkommunalen Abstimmung erfolgt.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der zentralen Ortslage sind konkrete, gemäß der zeichnerischen Darstellungen des RROP anzusprechende, Belange der Raumordnung nicht betroffen.

Zur raumordnerischen Beurteilung des Vorhabens liegt eine Stellungnahme der Unteren Raumordnungsbehörde vor, siehe Abschnitt 5.2.

5.2 Raumordnerische Stellungnahme

Nach dem Landsraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 2012 gelten für eine gute räumliche Steuerung der Daseinsvorsorge u.a. folgende Ziele der Raumordnung (Grundprinzipien), die bei der Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsobjekten zu beachten sind:

- das Konzentrationsgebot: Durch eine angemessene und nachhaltige Bündelung der Angebote der Daseinsvorsorge an den zentralen Orten werden vielfältige positive Synergieeffekte erzielt. Neue Einzelhandelsobjekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsbereichs des jeweiligen zentralen Ortes zulässig.

Der Planungsstandort liegt inmitten des zentralen Versorgungsschwerpunktes von Schwarmstedt. Mit dieser Lage entspricht der Standort dem Konzentrationsgebot.

- das Integrationsgebot: Zur Sicherung und Entwicklung der Handelsfunktionen insbesondere von Innenstädten und Ortsmitten sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, die ein innenstadtrelevanten Kernsortiment (wie z.B. Lebensmittel) aufweisen, vornehmlich innerhalb städtebaulich integrierter Lagen anzusiedeln.

Der Standort ist städtebaulich hervorragend integriert. Das Integrationsgebot wird berücksichtigt.

- das Beeinträchtigungsgebot: Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit zentraler Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie

die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandels-großprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Mit Blick auf das vorliegende Einzelhandelsgutachten, siehe Abschnitt 5.3, und eine positive Beurteilung durch die IHK Lüneburg-Wolfsburg hat die Untere Raumordnungsbehörde im Rahmen ihrer Stellungnahme zum Bauleitplanverfahren eine positive raumordnerische Beurteilung abgegeben (Schreiben vom 12.06.2014). Maßgebend dafür war insbesondere die Lage des Vorhabenstandorts im zentralen Versorgungsbereich von Schwarmstedt.

5.3 Absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse

Mit Datum April 2014 hat die BBE Handelsberatung eine absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse zu den beiden geplanten Märkten vorgelegt¹. Das Gutachten ist als Anlage 5 der Begründung angehängt.

Der Gutachter hat folgende Verkaufsflächenänderungen berücksichtigt (Angaben in m²):

	VKF-Bestand	VKF nach Verlagerung	Veränderung
Discounter:	744	999	+ 255
Vollsortimenter:	770	1.707	+ 937

In der Ergebniszusammenfassung ist festzustellen: Es ist in Schwarmstedt mit einer deutlichen Verschärfung der Wettbewerbssituation zu rechnen. Jedoch dienen beide Projektvorhaben nahezu ausschließlich der haushaltsnahen Grundversorgung in der Samtgemeinde und übernehmen keine überregionale Ausstrahlungskraft bzw. Versorgungsfunktion.

Es werden sich deutliche Umsatzverteilungseffekte in Schwarmstedt einstellen, die vor allem zwei standortansässige, systemgleiche Einzelhandelsunternehmen wie die Planvorhaben betreffen werden. Jedoch ist angesichts der jeweiligen kleinräumigen Lagesituation der beiden betroffenen Märkte auch künftig von deren Wettbewerbsfähigkeit auszugehen. Wichtig ist: Von einer Schwächung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs (Ortskern) ist nicht auszugehen.

Vielmehr ist zu betonen, dass die Planvorhaben in der Summe als bestandssichernde Maßnahmen zu bewerten sind, die den Versorgungsgrad mit nahversorgungsrelevanten Angeboten im zentralen Versorgungsbereich mittel- bis langfristig sichern und den Einzelhandel im Ortskern von Schwarmstedt qualitativ und quantitativ aufwerten.

Unter den genannten Rahmenbedingungen ist von einer Berücksichtigung des Kongruenzgebotes, des Beeinträchtigungsverbots, des Konzentrationsgebotes und des Integrationsgebotes auszugehen, siehe auch Abschnitt 5.2. Einzelheiten können dem Gutachten entnommen werden.

5.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan, vgl. Anlage 1, stellt für das Plangebiet sowie die nähere Umgebung gemischte Baufläche, M, § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar.

Dieser Bebauungsplan setzt ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO fest. Das heißt: Somit ist dieser Bebauungsplan nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

§ 13 a BauGB lässt es jedoch zu, den Flächennutzungsplan bei Vorliegen der sonstigen Anwendungsvoraussetzungen, siehe dazu Abschnitt 1 dieser Begründung, zu gegebener Zeit

¹ Auswirkungsanalyse für die geplante Verlagerung und Erweiterung eines Aldi-Lebensmittel-Discountmarktes sowie eines Edeka-Lebensmittelmarktes in 29690 Schwarmstedt, Celler Straße 31, BBE, Hamburg, im April 2014

im Wege der Berichtigung anzupassen. Hiervon macht die Gemeinde Schwarmstedt Gebrauch.

Unter Bezug auf § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist auszuführen: Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird mit dieser Planaufstellung erkennbar nicht beeinträchtigt, da der Planungsstandort sich in bestens integrierter Lage im Ortskern befindet und erschließungstechnisch hervorragend angebunden ist.

Derzeit befindet sich zudem unmittelbar westlich angrenzend ein Einzelhandelsmarkt (periodischer Bedarf), der im Zuge der Neubebauung aufgegeben werden soll. Der Geltungsbereich der Planaufstellung umfasst vornehmlich das Vorhabens-Grundstück und ist damit recht kleinräumig. Im Rahmen der Planung vorgesehen ist ausschließlich, die Voraussetzungen für Lebensmittelmärkte mit untergeordneten Ergänzungsnutzungen zu schaffen. Raumordnerische Bedenken liegen nicht vor, sofern die o.g. Verkaufsfläche für Artikel des periodischen Bedarfs nicht überschritten wird.

Daher liegt eine Beeinträchtigung des Gemeindegebietes nicht vor. Die Planung entspricht der Intention, den Ortskern zu stärken und damit im besonderen Maße städtebaulichen Bestrebungen und raumordnerischen Zielen, die Nahbereichs-Versorgung für alle Bevölkerungsschichten zu sichern. Das Plangebiet gehört unmittelbar zum zentralen Versorgungsbereich von Schwarmstedt.

Der Flächennutzungsplan wird bei Gelegenheit berichtigt, indem eine Sonderbaufläche, S, dargestellt wird.

5.5 Rechtswirksamer Bebauungsplan - Teilaufhebung

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt eine Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 9 „Kerngebiet“. Dieser liegt in der Fassung der ersten Ergänzung vor und setzt für etwa die südlichen 2/3 des Plangebiets Mischgebiet, MI, § 6 BauNVO fest.

Im Rahmen der genannten Festsetzung kann ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben nicht realisiert werden. Hierzu bedarf es eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO. Daher ist eine Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 9 im Bereich der betroffenen Flurstücke, siehe Abschnitt 3, erforderlich.

Für das nördliche Drittel des Plangebietes liegt kein Bebauungsplan vor. Erst weitere im Mittel 30 m nördlich des Plangebietes beginnt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21 „Hinter dem Mönke“ der in Verlängerung des Plangebietes ebenfalls MI sowie Hausgärten und eingeschränktes Gewerbegebiet, GEe, festsetzt, vgl. folgende Abbildungen.

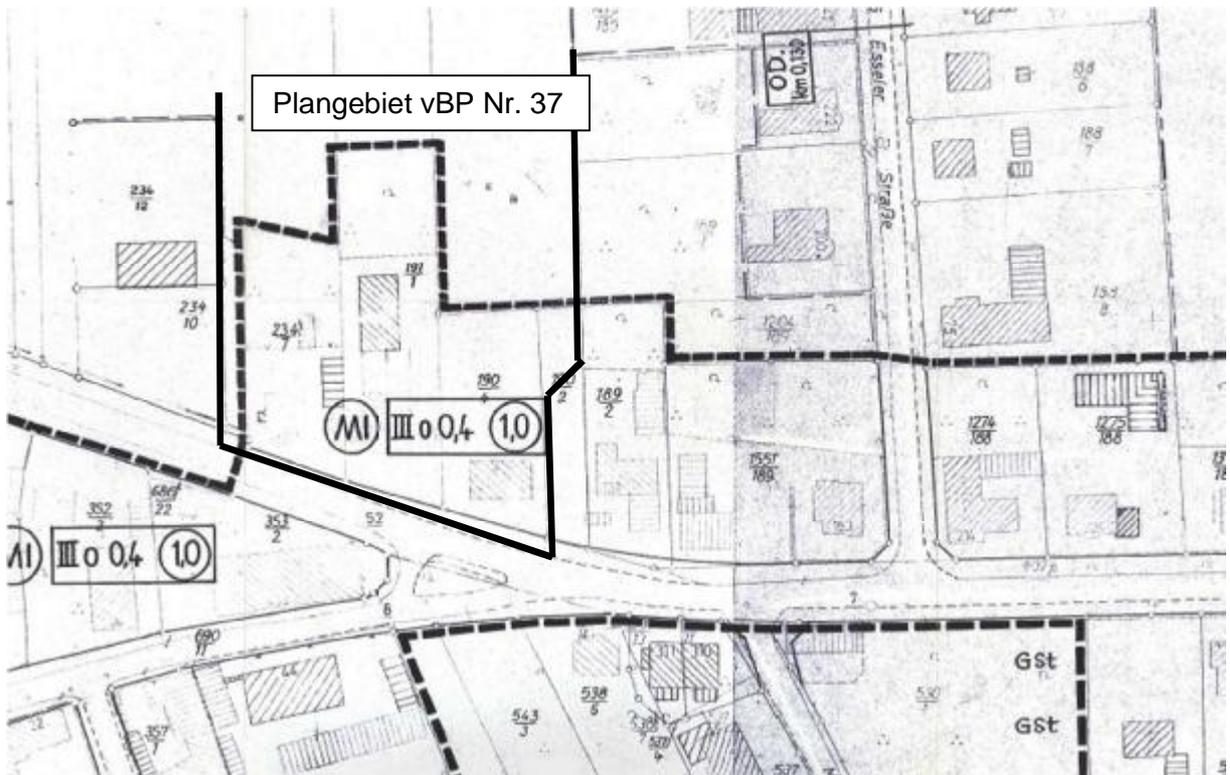


Abb. 3: Ausschnitt B-Plan Nr. 9 „Kerngebiet“ - maßstabslose Abbildung

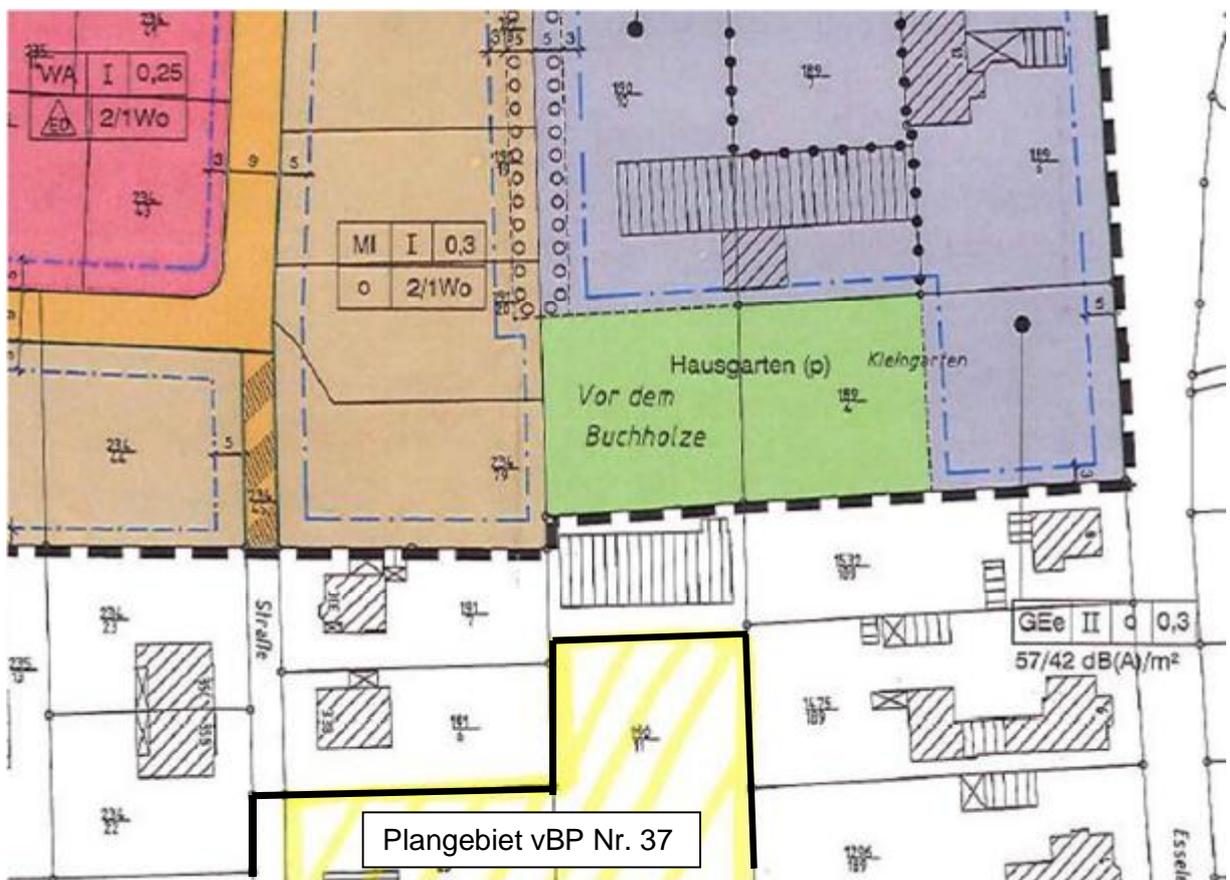


Abb. 4: Ausschnitt B-Plan Nr. 21 „Hinter dem Mönke“ – maßstabslose Abbildung

6 Begleitende Untersuchungen

Zu diesem Bebauungsplan liegen ein schalltechnisches Gutachten des Büros Lauterbach, Hameln, siehe Anlage 2, sowie eine verkehrliche Untersuchung des Büros Zacharias, siehe Anlage 3, vor. Zudem liegt ein Bodengutachten vor, dessen wesentliche, für diese Planungsebene relevanten, Inhalte in Abschnitt 6.3 wieder gegeben werden.

6.1 Immissionen / Schallschutz

Der Schallgutachter hat in seinem Gutachten vom März 2014 eine vorhabenbezogene Betrachtung vorgenommen, das heißt die konkrete Planung analog das aktuellen Lageplanes der Fa. Hanseatic berücksichtigt, u.a. mit den festgesetzten Verkaufsflächen. Dies ist bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan geboten.

Dabei wurden weder Maßnahmen zum aktiven Schallschutz, wie z.B. eine Einhausung der Ladezone, oder Maßnahmen zur Immissionsminderung, wie z.B. Asphaltbelag auf der Stellplatzfläche berücksichtigt.

Der Gutachter hat betriebsbezogene Immissionen wie auch verkehrliche Immissionen berechnet. Rechnerisch nicht relevant war dabei die im Vergleich zum ist-Zustand geringe Erhöhung der Verkehrsbelastung auf der Celler Straße, B 214.

Für die umgebende schutzbedürftige Nutzung gilt: Das Plangebiet inkl. der unmittelbaren Umgebung (Immissionspunkte Kirchstr. 26 und Celler Str. 27) liegen innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 9 „Kerngebiet“ der Gemeinde Schwarmstedt, der Mischgebiet, MI, festsetzt. Die Immissionspunkte Celler Str. 33 und 35, vgl. Gutachten, liegen nördlich des Plangebietes zwischen den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 9 und Nr. 21 „Hinter dem Mönke“, vgl. auch vorne Abschnitt 5.4. Diese setzen für die an die genannten Immissionspunkte angrenzenden Bereiche jeweils Mischgebiet fest. Daher und unter Bezug auf die tatsächliche örtliche Nutzungsstruktur sind die genannten Grundstücke ebenfalls als Mischgebiet einzustufen. Für die Immissionspunkte Esseler Straße 2 und 4 gilt dies sinngemäß ebenso.

Das bedeutet, dass sämtliche schutzbedürftigen Objekte in der Umgebung des Plangebietes mit einem Schutzanspruch analog eines Mischgebietes anzusetzen waren.

Als Vorbelastungen aus der Umgebung wurden der westlich gelegene Verbrauchermarkt sowie der östliche gelegene Sonderpostenmarkt bzw. deren Parkplatzgeräusche berücksichtigt.

Unter diesen Rahmenbedingungen kam der Gutachter zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben aus schalltechnischer Sicht ohne weitere Auflagen / Vorgaben, die im Bebauungsplan festzusetzen wären, genehmigungsfähig ist.

Für die Lüftungs- und Kälteanlagen wurde ein Schalleistungspegel gewählt, der sicherstellt, dass am jeweils nächsten geöffneten Fenster ein ungestörter Schlaf (Beurteilungspegel nachts 35 dB(A)) sichergestellt ist.

Zulässig sind dementsprechend Schalleistungspegel L_{wa} von 66 dB(A) an der Westseite des Vollversorgers und 70 dB(A) an der Ostseite des Discounters. Deren Einhaltung oder Unterschreitung ist im Einzelgenehmigungsverfahren nachzuweisen. Auf eine Festsetzung wird verzichtet, da die Lage der Zu- und Abluftöffnungen und exakte Standorte der technischen Aggregate noch geringfügig variieren können. Mithilfe von Schalldämpfern entsprechend dem Stand der Lärmbekämpfungstechnik können die genannten Anforderungen sicher gewährleistet werden.

Nähere Einzelheiten sind dem lärmtechnischen Gutachten zu entnehmen.

Aufgrund von Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde die Freiflächensituation der Grundstücke Esseler Straße 2 und 4 nochmals vertieft, da deren Freiflächen nach Westen orientiert sind und u.a. von marktseitig nach Osten abstrahlenden Lüftungs-/Kühlungsaggregaten betroffen sind.

Der Gutachter hat für die Aggregate (Kühler / Lüfter) eine Abstrahlung nach Osten in einer Höhe von 2 m über Gelände angesetzt, was einer standardmäßigen Anbringung entspräche. Der daraufhin unmittelbar im Gebäude errechnete Immissionspegel von 50 dB(A) zeigt, dass ohne weitere Maßnahmen auch im Nahbereich westlich des Gebäudes der Orientierungswert von 60 dB(A) eingehalten bzw. unterschritten wird, so dass auf einer angemessen großen Fläche des Gartens eine Freibereichsnutzung von statten gehen kann. Anspruch auf die Einhaltung des genannten Orientierungswertes im gesamten Freibereich westlich des Gebäudes besteht nicht.

Unabhängig davon bestehen quasi „freiwillige“ Optimierungsmöglichkeiten: Zum einen ist die Anbringung der Aggregate in Bodennähe möglich, so dass die Abstrahlung weiter reduziert wird. Zum zweiten besteht die Möglichkeit der Errichtung eines schallwirksamen Holzzaunes im Bereich der Containeraufstellfläche und deren Zufahrt, der auch die nach unten verlegten Aggregate mit abdecken kann. Da der Container ca. 1,20 m unter Geländeniveau steht, kann über einen ca. 1,30 m hohen Schallschutzzaun bereits eine weitere Abschirmung erfolgen.

Zu beiden Maßnahmen hat sich der Vorhabenträger gegenüber der Gemeinde verpflichtet. Im Ergebnis erfolgt eine weitere Reduzierung der Immissionen im Garten- / Freibereich der betroffenen Grundstücke. Dies wurde gutachterlich in einem Nachtrag ermittelt, der Bestandteil der Abwägung ist. Somit werden auf mindestens etwa 3/4 der Fläche des Garten-/Freibereichs Immissionswerte von 55 dB(A) oder (für Esseler Straße 4 deutlich) weniger erreicht, gleichbedeutend mit WA-Werten. Damit ist eine uneingeschränkte Freiflächennutzung gewährleistet.

Die angesprochenen Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag abgesichert.

6.2 Verkehrsaufkommen

Das verkehrliche Gutachten betrachtet neben der Grundstückszufahrt die nahezu gegenüberliegende Einmündungssituation der Kirchstraße in die Celler Straße unter Berücksichtigung der Wirkungen der unweit gelegenen Fußgängerquerungen (Bedarfsampel).

Im Ergebnis zeigt sich, dass am Knoten Kirchstraße / Celler Straße planbedingt keine baulichen Veränderungen erforderlich sind. Unbenommen dessen weist der Knoten jedoch verkehrliche Mängel auf, betreffend die Linksabbiegersituation aus der Kirchstraße heraus.

Für die Grundstückszufahrt zu den geplanten Märkten empfiehlt der Verkehrsgutachter, im Straßenraum der Celler Straße eine Fahrbahnaufweitung für linksabbiegende Fahrzeuge herzustellen. Die Aufstellfläche muss dabei nicht breiter als 5,50 m sein, die Aufstelllänge sollte für zwei Fahrzeuge geeignet sein.

Nähere Einzelheiten sind dem verkehrlichen Gutachten zu entnehmen.

Im Rahmen der Stellungnahme zur Bauleitplanung forderte die Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr aufgrund des hohen Lkw-Anteils jedoch eine Linksabbiegerspur. Siehe dazu näher Abschnitt 7.5 dieser Begründung.

6.3 Bodengutachten

Es liegt ein Bodengutachten des Büros Böker und Partner vor, das die Belange des Baugrundes (Tragfähigkeit und Versickerung) sowie den Aspekt Altlasten untersucht². Das Gutachten kann bei der Gemeinde oder dem Planverfasser abgefordert werden.

Hinsichtlich der für dieses Verfahren relevanten Inhalte ist festzustellen:

Die orientierende Überprüfung der Altlastensituation ergab keine Hinweise auf Kontaminationen des Bodens im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG). Nach abfallrechtlicher Einstufung ist für die anstehenden Böden eine LAGA-Zuordnung Z0 anzunehmen, stellenweise für Füllboden Z2.

Die Versickerungsfähigkeit ist auf dem gesamten Standort als sehr wechselhaft anzusprechen. Ggf. kann durch Bodenaustausch die Versickerungsfähigkeit örtlich hergestellt werden, da das Grundwasserdruckniveau ausreichend Raum für eine Wasseraufnahme bietet. Das Grundwasser wurde in Tiefen von > 3 m unter Geländeoberkante angetroffen.

Gemäß Gutachter ist über herkömmliche Versickerungsanlagen eine Versickerungsfähigkeit mit Einschränkungen gegeben.

Die Untere Bodenbehörde weist auf Folgendes hin: Anfallende Abfälle (z.B. die Böden mit Z2-Zuordnung) sind ordnungsgemäß zu verwerten / entsorgen. Es ist darüber beim Landkreis Heidekreis ein Nachweis vorzulegen.

7 Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Sonstiges Sondergebiet, SO, § 11 BauNVO, Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“, festgesetzt, um am Standort vornehmlich großflächigen Einzelhandel zu realisieren, der primär der verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung mit einem Warenangebot für den periodischen Bedarf dient. Als Grundlage der zulässigen Verkaufsflächen am Standort liegen eine raumordnerische Beurteilung und ein entsprechendes Einzelhandelsgutachten vor, siehe Abschnitt 5.2. Das Sonstige Sondergebiet wird in die Teilbaugebiete SO 1 „Vollsortimenter“ und SO 2 „Discounter“ unterteilt, für die jeweils Regelungen zur Nutzung und weitere Festsetzungen, u.a. zur Verkaufsfläche, getroffen werden.

Es wird eine maximale Verkaufsfläche von 1.750 m² für SO 1 und 1.000 m² für SO 2 festgesetzt, deren Großteil jeweils eindeutig für die Nahbereichsversorgung (periodischer Bedarf) reserviert ist.

Der Begriff der Verkaufsfläche ist in der BauNVO nicht bestimmt. Maßgeblich ist die Fläche, auf der der Verkauf stattfindet. Dazu ist auszugehen von den Innenmaßen des Gebäudes und den Flächen, die für den Verkauf von Waren bestimmt sind, also alle zum Zweck des Verkaufs den Kunden zugängliche Flächen. Dazu gehören auch die zugehörigen Gänge, Treppen, Kassenzonen, Eingangsbereiche, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, wie Tresen, Kassen, Regale und Schränke, auch Einbauschränke, Schaufenster und Freiflächen (BVerwG, Urt. vom 27.04.1990 – 4 C 36.87 –, a. a. O., vor §§ 1–15). Zur Verkaufsfläche gehören daher auch die Bereiche der Kassenzonen sowie diejenigen Bereiche, die aus Gründen der Hygiene oder Sicherheit (Kassen, nicht verpackte Fleisch-, Wurst- und Käsebestände) von den Kunden nicht betreten werden dürfen, die aber den Verkaufsvorgängen dienen

² Baugrunduntersuchung: Neubau von zwei Lebensmittelmärkten 29690 Schwarmstedt, Celler Straße 31 - Geotechnischer Untersuchungsbericht, Böker und Partner, Hannover, 11.04.2014

und noch nicht zum Lager gehören (vgl. auch OVG Lüneburg, Beschl. vom 15.11.2002 – 1 ME 151/02 –, ZfBR 2003, 165).

Einbezogen in die Verkaufsfläche eines Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebs ist daher auch der Bereich nach der Kassenzone, in dem die Waren eingepackt und sonstige Nachbearbeitungsmaßnahmen getroffen werden können (VGH Mannheim Ur. vom 13.07.2004 – 5 S 1205/03 –, ZfBR 2005, 78). Gemäß Urteil des BVerwG vom 24. 11. 2005 – 4 C 10.04 –, a. a. O., vor §§ 1–15, sind auch die Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials) sowie ein Windfang einzubeziehen.

Abschließend ist zum Belang Verkaufsflächen darauf hinzuweisen, dass deren Festsetzung nur in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässig ist, da dieser über die Konkretisierung im VEP und dem dazugehörigen Durchführungsvertrag die Möglichkeit bietet, erstens sich aus dem Zulässigkeitskanon des § 9 BauGB zu lösen und zweitens eine konkrete Vorhabenträger-bezogene Regelung zu treffen. Hiervon macht die Gemeinde Schwarmstedt Gebrauch.

7.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe / Bauweise

Die Höhe des Gebäudes und damit die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild und die Vorprägung auf die Umgebung wird auf der Grundlage von § 16 (3) Nr. 2 BauNVO durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Die Märkte werden eingeschossig realisiert, allerdings mit einer übergroßen Geschosshöhe.

Die Frage der Zulässigkeit eines Dachgeschoss-Ausbaus (als Nicht-Vollgeschoss) stellt sich im vorliegenden Fall nicht. Die zulässige Gebäudehöhe gilt ausnahmsweise nicht für untergeordnete Nebenanlagen (Abluftanlagen etc.) und eine eventuelle PV-Anlage, bei der von einer konstruktiven Höhe von ca. 1 bis 1,50 m auszugehen ist. Ebenso ist eine Überschreitung der Gebäudehöhe um bis zu 2 m durch untergeordnete Gebäudeteile inkl. von Eingangsportalen zulässig.

Es wird eine mit der zulässigen Verkaufsfläche korrespondierende Grundfläche, GR, von summarisch 5.000 m² zugelassen. Mit Blick auf eine klare Aufteilung der zulässigen Gesamtgrundfläche und um Unklarheiten im Abgleich zu § 3 der textlichen Festsetzungen zu vermeiden wird zur Endfassung auch für das Baugebiet SO 2 eine GR von 2.500 m² festgesetzt. Die zulässige Gesamtgrundfläche und damit die Versiegelung bleiben unverändert.

Für die Stellplatzanlage wird eine gesonderte Regelung getroffen, so dass eindeutig definiert ist, dass die Gesamtversiegelung max. 8.900 m² nicht überschreiten kann³.

Das Baugebiet geht somit „fließend“ in die großflächige Stellplatzanlage über, wobei die Bebauungsplan-Festsetzungen dahingehend flexibel sind, dass auch im Baugebiet noch Stellplätze zulässig sind. Damit soll dem Hochbauentwurf in Hinblick auf die genaue Ausdehnung des Gebäudekörpers ein gewisses Maß an Variabilität eingeräumt werden, ohne dass daraus erheblich unterschiedliche städtebauliche oder sonstige (etwa lärmtechnische) Auswirkungen erwachsen.

Da aus gestalterischen Gründen ggf. ein Dachüberstand vorgesehen ist, wird dafür eine Ausnahmeregelung betreffs der Überschreitung der Baugrenzen festgesetzt.

Die zulässige Versiegelung entspricht damit etwa 93 % des überplanten Gesamt-Baugrundstücks, vgl. Flächenbilanz, Abschnitt 9. Die Überschreitung der gemäß § 17 BauNVO zulässigen Grundfläche ist hinnehmbar, da nur die geplante intensive Grundstücksaus-

³ Die Stellplatzanlage darf sich auch auf die SO-Bereiche ausdehnen, siehe Zulässigkeiten in SO 1 und SO 2. Daher ist die dafür nach § 4 der textl. Festsetzungen zulässige Versiegelung höher als die ST-Fläche gemäß Abschnitt 9 „Städtebauliche Werte“.

nutzung sicherstellt, dass sowohl die Läden als auch die Stellplatzflächen langfristig den wirtschaftlichen und nachfragetechnischen Gesichtspunkten genügen. Der Ortskern mit seiner guten Erreichbarkeit dient gerade zur Unterbringung solch flächenintensiver Nutzungen wie hier vorgesehen. Die gute verkehrliche und fußläufige Erreichbarkeit befördert eine solche Ansiedlung. Daher nimmt die Gemeinde die hohe Grundstücksausnutzung an dem (beengten) Standort in Kauf, auch weil die erstmalige planbedingte Versiegelung aufgrund der Bestandsnutzung erheblich geringer ist.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird mangels Erfordernis verzichtet. Die Baugrenzen definieren das künftige Bauwerk hinreichend. Entlang der Grenzen des Plangebietes gelten damit die Abstandsvorgaben nach NBauO für offene Bauweise.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Sonstigen Sondergebiet wird eine überbaubare Fläche festgesetzt, die eine Unterbringung der vorgesehenen Nutzung entsprechend der Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans, erlaubt. Dabei sieht der Bebauungsplan einen kleinen „Wackelraum“ vor, siehe oben, um geringfügige Abweichungen zu ermöglichen, die sich ggf. noch im Rahmen der Fortschreibung / Konkretisierung der Hochbauplanungen einstellen werden.

Am Ostrand des Geltungsbereichs setzt der Bebauungsplan Baugrenzen fest, die die Mindestabstände gemäß NBauO von 3 m unterschreiten. Innerhalb des 3 m-Bereich sind jedoch nur Nebenanlagen vorgesehen – die der Klarheit und Eindeutigkeit halber mit in die überbaubare Fläche einbezogen werden. Dies entspricht den aktuellen Hochbauplanungen, vgl. VEP.

7.4 Grünfestsetzungen

Im östlichen Plangebiet befinden sich markante Nadelbäume, die abgängig sind, siehe hierzu näher Abschnitt 10. Im Plangebiet finden sich vereinzelt weitere Einzelbäume, die jedoch unter landschaftsökologischen wie Ortsbild-Gesichtspunkten lediglich von allgemeiner Bedeutung sind. Eine Ausnahme ist eine Eiche im mittleren Teil des Plangebietes, unmittelbar östlich der Rettungswache. Auch deren Erhalt ist jedoch aufgrund der zentralen Lage im Gebiet nicht möglich. Zu den damit verbundenen Auswirkungen sowie zu den sonstigen landschaftsökologischen Auswirkungen, besonders mit Blick auf den Artenschutz, siehe Abschnitt 10.

Zur Durchgrünung einer künftigen Stellplatzfläche wird im Sinne des Ortsbildes eine flexible Regelung getroffen, die der Ausbauplanung hinreichend Spielraum für eine effektive Flächenausnutzung lässt.

7.5 Verkehrserschließung / Stellplatzanlage

Der Bebauungsplan wird über einen Bereich für Ein- und Ausfahrten an die Celler Straße angebunden. Die Erschließungssituation ist damit eindeutig und vorhabenbezogen geregelt. Die Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr forderte eine Linksabbiegerspur. Diese wird erstellt. Entsprechende Vorentwurfplanungen liegen vor und sind Grundlage der Festsetzungen der Verkehrsfläche für diesen Bebauungsplan.

Die Verkehrsfläche der Celler Straße im unmittelbaren Zufahrtbereich ist 11 bis 12 m breit und muss daher für die Linksabbiegerspur geringfügig verbreitert werden. Dies geschieht zu Lasten des Vorhabengrundstücks. Weitere angrenzende Grundstücke sind nicht betroffen. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan in Abstimmung mit dem Vorhabenträger zur Endfassung angepasst werden musste.

Weiter westlich, wo die eigentliche Aufstellfläche sich erstreckt, ist der Straßenraum ca. 13,50 bis 14,50 m breit, im weiteren Verlauf noch breiter. Das genügt, um eine anforderungsgerechte Linksabbiegerspur herzustellen.

Der Geltungsbereich berücksichtigt die Ausdehnung der von sichtbehindernden Nutzungen freizuhaltenen Sichtdreiecke. Die Planung weist per allg. Hinweis auf die Belange der B 214 und die Rahmenbedingungen hin. Dabei ist insbesondere sicherzustellen, dass hinreichende Sichtbeziehungen gegeben sind (Sichtdreiecke), s.o.

Es ist ein detaillierter Lageplan mit der Einmündungssituation zu erstellen, der einem Sicherheitsaudit durch einen externen Auditor zu unterziehen ist. Zwischen der Gemeinde und der Landesstraßenbehörde ist eine Vereinbarung über die Einmündung abzuschließen, um die rechtlichen Beziehungen zu regeln. Bei der Anlage provisorischer Zufahrten ist sicher zu stellen, dass keine Verschmutzung der B 214 eintritt und dass die Verkehrssicherheit gegeben ist (kein Berühren der Gegenfahrbahn).

Die Stellplatzanlage umfasst eine Fläche, die die Erstellung von ca. 120 Stellplätzen ermöglicht, die beiden geplanten Märkten zugeordnet werden.

Somit ist festzustellen, dass die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes, inklusive der Erreichbarkeit für die öffentliche Müllentsorgung, gesichert ist.

Entlang des Westrandes des Plangebietes wird die Wegeverbindung westlich des geplanten Baukörpers auf eine Breite von 1,50 m reduziert. Das bedeutet, dass die Gebäude Celler Straße Nr. 33 B, 33 C, 35 B und 35 C künftig aus Richtung Norden (Am Apfelgarten) erschlossen werden müssen. Der Bebauungsplan Nr. 21 setzt für die betroffene Wegeverbindung eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß-/Radweg“ fest. Für den erschließungstechnisch relevanten Abschnitt bis auf Höhe der Gebäude 33 B und 35 B muss der Bebauungsplan Nr. 21 entsprechend geändert werden. Dies erfolgt in einem gesonderten Änderungsverfahren parallel / mit geringem zeitlichem Nachlauf zu diesem Bebauungsplanverfahren.

Die Fuß-/Radwegführung wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert, dessen Wirksamkeit per textlicher Festsetzung auch auf die Stellplatzfläche ausgedehnt wird.

In der Nordostecke des Plangebietes wird ein weiteres Fahrrecht gesichert, um für den betroffenen Anlieger dort die Option einer Wegeverbindung zwischen den beiden somit verbundenen Grundstücken zu gewährleisten.

8 Ver- und Entsorgung

Die geplanten Nutzungen können an die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen. Die Wasserversorgung (inkl. der Löschwasserversorgung), die Stromversorgung und die Schmutzwasserentsorgung sind damit sichergestellt.

Anfallendes Regenwasser der Dachflächen sowie befestigter Flächen wird soweit möglich örtlich versickert.

Betreffs etwaiger Stellplatzflächen können z.B. dezentrale Versickerungsmulden (zwischen den Stellplatzreihen) angelegt werden. Grundlage für deren Bemessung ist das ATV-Arbeitsblatt A 138, Stand 2005. Bei der Ermittlung des nutzbaren Speichervolumens von Versickerungsmulden sind die vom Deutschen Wetterdienst (KOSTRA Atlas) für das Plangebiet ermittelten Regenspenden (Regenhäufigkeit $n \leq 0,2$) anzusetzen. Die Mulden sind nach Profilierung mit einer ausreichend dicken Oberbodenschicht anzudecken. Eventuell

notwendige Notüberläufe sind so anzulegen, dass sie erst bei Überschreitung des nach A 138 ermittelten Speichervolumens erreicht werden.

Achtung: Die Einleitung von Oberflächenwasser über Mulden in den Untergrund ist bei gewerblich genutzten Grundstücken erlaubnispflichtig. Brauch- und Oberflächenwasser darf nicht dem angrenzenden Straßengelände zugeführt werden.

Insgesamt kann die Ver- und Entsorgung des Plangebietes über den Anschluss an die vorhandene Infrastruktur sowie ggf. eine bereichsweise örtliche Versickerung gesichert werden, siehe dazu auch Abschnitt 6.3. Konkrete Regelungen zum Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser inkl. ggf. erforderlicher Erlaubnisse sind im Bauantragsverfahren durch den Vorhabenträger nachzuweisen.

Innerhalb des Privatweges am Westrand befinden sich mehrere Leitungen, die künftig innerhalb der festgesetzten 3,50 m breiten Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechten liegen müssen. Das bedeutet, dass zum Teil eine Umverlegung aus dem östlichen Wegebereich (der zum Teil überbaut wird) in den Bereich der auch künftig jederzeit zugänglichen Wegefläche erforderlich wird. Dies betrifft gemäß vorliegender Leitungspläne die Wasserversorgungsleitung und die Stromversorgung (Niederspannung). Nicht betroffen ist die Gasleitung, die im westlichen Teil des Weges liegt und nicht überbaut wird.

Brandschutz:

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung stehen gemäß Aussage des Wasserversorgerverbandes Landkreis Fallingb. im Regelfall 1.600 l/min über 2 h zur Verfügung. Dies genügt bei einem Gewerbegebiet, eingeschossig, mit einer Geschossflächenzahl nicht größer als 1,0 und mittlerer Gefahr der Brandausbreitung, was den hier geplanten Vorhaben entspricht.

9 Städtebauliche Werte

Sonstiges Sondergebiet SO	5.770 m ²
Stellplatzfläche ST, dem SO zugeordnet	3.760 m ²
Verkehrsfläche, öffentlich	2.100 m ²
Summe Plangebiet, ca.	11.630 m²

alle Angaben ca.

10 Grünordnung / Umweltschutz

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gilt für diesen Bebauungsplan, der unter den Anwendungsbereich des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 des § 13 a BauGB fällt, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind.

Das heißt: Unter Bezug auf § 13 a i.V.m. § 13 BauGB darf die Gemeinde Schwarmstedt davon ausgehen, dass dieser Bebauungsplan keinen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nach sich zieht. Maßgebend auch bei der Anwendung der §§ 13, 13 a BauGB sind allerdings Fragen des Artenschutzes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Hierauf wird folgend in Abschnitt 10.1 näher eingegangen.

Unabhängig von der verfahrensbedingt nachrangigen Eingriffssystematik ist festzustellen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bereits zu großen Teilen versiegelt. Auf den bereits bebauten Grundstücken sind planbedingt auch faktisch keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt zu erwarten. Dies darf auch dann unterstellt werden, wenn die Versiegelung sich planbedingt auf den bereits bebauten Grundstücken deutlich erhöht, da die bisher unbebauten Flächen erkennbar keinen besonderen landschaftsökologischen Wert aufweisen.

Im südlichen Teil des Flurstücks 190/11 am Ostrand des Plangebietes befindet sich umlaufend um eine ca. 1.500 m² große Rasenfläche ein Gehölzbestand aus ausgewachsenen Nadelbäumen. Diese weisen infolge ihres Alters und ihrer Größe einen natürlichen landschaftsökologischen Wert auf, sind allerdings am vorliegenden Standort in der Ortslage weder aus Ortsbildsicht von besonderer Bedeutung noch standortheimisch.

Insofern kann eine ersatzlose Abgängigkeit der Gehölze aus dem Blickwinkel des Naturschutzes angesichts der mit der Planung verfolgten Ziele einer innerstädtischen Verdichtung und damit Schonung des Außenbereichs vertreten werden – sofern artenschutzrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen.

Anders verhält es sich mit der östlich der Rettungswache stehenden, über 20 m hohen Eiche. Diese ist ausweislich jüngerer Untersuchungen gesund und ist per Baumschutzsatzung der Gemeinde Schwarmstedt geschützt.

10.1 Baumschutz

Gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde kann von den Vorschriften zum Baumerhalt eine Befreiung erteilt werden, u.a. wenn eine nach baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann oder die Beseitigung eines Baumes auch aus überwiegenden, auf andere Weise nicht zu verwirklichenden öffentlichen Interessen dringlich erforderlich ist.

Beide angesprochenen Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall der Stieleiche, lfd. Nr. 66 der Anhangliste zur Baumschutzsatzung, gegeben. Aufgrund der zentralen Lage im Plangebiet ist eine Beseitigung des Baumes unausweichlich. Die damit verbundene Planung dient der Sicherung und Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung im Kernort von Schwarmstedt und dient somit öffentlichen Interessen.

Gemäß § 6 der Baumschutzsatzung ist für eine begründete Beseitigung eines Baumes eine Ausnahme oder Befreiung von der Erhaltungspflicht bei der Gemeinde zu beantragen. Im Antrag sind Standort, Gehölzart und Stammumfang anzugeben. Die Ausnahme / Befreiung kann mit Nebenbestimmungen, z.B. Ersatzpflanzungen an anderer Stelle, verbunden werden.

Der Vorhabenträger wird einen entsprechenden Antrag zeitnah bei der Gemeinde stellen. Der Vorhabenträger geht angesichts der dargelegten Rahmenbedingungen davon aus, dass dieser positiv beschieden wird. Dabei ist dem Vorhabenträger bewusst, dass dazu ggf. Ersatzpflanzungen oder sonstige Nebenbestimmungen zu erfüllen sind.

Weitere bauplanungsrechtliche, d.h. dieses Bebauungsplanverfahren berührende Auswirkungen ergeben sich hieraus nicht.

10.2 Artenschutz

Mit Blick auf artenschutzrechtliche Belange liegt eine Beurteilung der Gruppe Freiraumplanung, siehe Anlage 4, vor. Zusammenfassend ist festzuhalten:

Avifauna: In den randlagigen und relativ strukturarmen Ziergärten ist mit selteneren und ggf. gefährdeten Arten nicht zu rechnen. Im zentralen Bereich können sämtliche Gartenvogelarten vorkommen. Aufgrund des Altbaumbestandes sind auch gefährdete Arten nicht auszuschließen. Bei den ungefährdeten Arten ist davon auszugehen, dass diese in benachbarten Bereichen genügend alternative Nistplatzangebote finden. Bei den gefährdeten Arten, Hier Grünspecht, Gartenrotschanz, Mehlschwalbe, Haussperling, kann ein Vorkommen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Jedoch sind diese Arten in Niedersachsen zum Teil noch flächendeckend vorhanden bzw. das Plangebiet kann lediglich (kleiner) Teil eines Brutreviers sein.

Säugetiere, hier: Fledermäuse: Potentielle Quartiersplätze von Fledermäusen sind in einem alten Apfelbaum mit einem Brusthöhendurchmesser von 0,5 m vorhanden, der tief reichende Höhlungen aufweist, sowie in einem jüngeren Apfelbaum mit einem Stammriss, beide im Bereich der Freifläche mit Obstbaumbestand im mittleren Plangebiet. Weitere Quartiersmöglichkeiten bieten nicht ausgebaute Dachgeschosse, hier vor allem des Wohngebäudes auf Flurstück 191/1. Die Obstwiese im zentralen Bereich und der lichtungartige Charakter des Areals lassen eine Nutzung als Nahrungshabitat vermuten. Dessen Verlust kann jedoch durch nahegelegene Ersatzhabitats zum Teil besserer Qualität ausgeglichen werden.

Weiteres:

Das Vorkommen weiterer streng geschützter Säugetierarten oder Wirbeltiergruppen sowie wirbelloser Arten ist nicht wahrscheinlich.

Für Quartiersplätze von Fledermäusen oder gefährdete Brutvogelarten gilt der Schutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG, der es verbietet, entsprechende Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu zerstören. Daraus ergeben sich folgende Handlungsanweisungen:

1. Es muss eine detailliertere Erfassung von Fledermausarten durchgeführt werden. Diese ist erforderlich, um entweder die tatsächliche Nutzung von Quartieren zu widerlegen oder diese explizit festzustellen. Die Artenfeststellung ist besonders relevant, sofern wertgebende Arten des nahegelegenen FFH-Gebietes „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker“ festgestellt werden und das Vorhaben somit, nach Abstimmung mit dem Landkreis, Einfluss auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes hätte. Im Falle von bestätigten Quartieren sind durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) Ersatzquartiere im räumlichen Umfeld zu schaffen, damit ein negativer Einfluss auf die lokale Population ausgeschlossen werden kann.
2. Auch die potenziellen Vogelbrutquartiere (Baumhöhlen, Gebäude auf 191/1) sind zur Brutsaison Ende Mai bis Ende Juni durch eine kurze, einmalige Begehung, auf ihre tatsächliche Nutzung hin zu überprüfen. Entweder es kann eine Nutzung durch geschützte Arten ausgeschlossen werden oder es sind ebenfalls CEF-Maßnahmen durch ein Angebot an Ersatzquartieren durchzuführen.

Diese Handlungsanweisungen werden per textlicher Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Überprüfungen zum Belang Fledermäuse müssten mit Blick auf die Wochenstuben eine Zeitrahmen bis Ende Juli / Anfang August einnehmen.

Unbenommen dessen sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

1. Die Räumung des Baufeldes inkl. Baumfällungen darf nur außerhalb der Brut- und Setzzeit, d.h. zwischen Anfang September und Ende Februar erfolgen. Potentiell für

Fledermäuse geeignete Bäume sind auch in dieser Zeit nur unter Expertenbegleitung zu fällen.

2. Unmittelbar vor Fällung ist eine Prüfung auf Besatz von Fledermäusen durchzuführen. Kann eine Fällung auch endoskopisch nicht sicher ausgeschlossen werden, ist der Baum unter Schonung der Höhlenstrukturen abschnittsweise zu zerlegen. Der Höhlenabschnitt ist an einen geschützten Bereich zu verbringen und dort zu lagern.
3. Wurden in einem Gebäude Fledermäuse festgestellt, sind diese unmittelbar vor Beginn der Abrissarbeiten daraufhin zu kontrollieren, dass keine Tiere mehr vor Ort sind.

Diese Vermeidungsmaßnahmen werden per textlicher Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Nähere Einzelheiten sind Anlage 4 zu entnehmen.

10.3 Regelungen zur Kompensation

Die sich aus den Belangen des Artenschutzes ergebenden Anforderungen sind Abschnitt 10.2 zu entnehmen. Die Belange der Kompensation der geschützten Eiche sind in dem gesondert zu stellenden Ausnahmeantrag von der Baumschutzsatzung zu regeln.

Darüber hinaus gelten im beschleunigten Verfahren bei Unterschreitung der zulässigen Grundfläche von 20.000 m² (was hier gegeben ist) Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Mit anderen Worten: Als zusätzlicher Anreiz für die Innenentwicklung erteilt der Gesetzgeber einen Eingriffsdispens und erlässt der Gemeinde die Ausgleichsverpflichtung.

Die Gemeinde Schwarmstedt macht sich diese gesetzliche Regelung soweit zu eigen, dass sie auf eine konkrete Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung verzichtet. Angesichts des allgemeinen naturschutzfachlichen Wertes des Plangebietes setzt die Gemeinde im Sinne einer Verbesserung des Ortsbildes lediglich Begrünavorgaben für die Stellplatzflächen fest. Um eine flexible und flächenschonende Gestaltung der Stellplatzanlage zu ermöglichen, ist die Pflanzung auch in den Randbereichen zulässig.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 13 a BauGB kann damit ein den örtlichen Anforderungen von Natur und Landschaft entsprechender Umgang mit den planungsbedingten Auswirkungen sichergestellt werden. Die Belange des Umweltschutzes im Sinne § 1 Abs. 6 BauGB sind - gemessen am Ziel der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB und der damit verbundenen Schonung des Außenbereichs, des sparsamen Umgangs von Grund und Boden und der effizienten Nutzung vorhandener Erschließungs- und Versorgungsstrukturen - hinreichend berücksichtigt.

11 Abwägung und Beschlussfassung

Abwägung

Seitens der Öffentlichkeit wurden vor allem Fragen des Lärmschutzes angesprochen: Dies betraf die Grundstücke Esseler Straße 2 und 4 und deren nach Westen orientierten Freibereiche. Aufgrund der Einwender hat sich der Vorhabenträger entschlossen, zum einen eine hölzerne Schallschutzwand entlang der betroffenen Grundstücksgrenzen zu setzen und zum zweiten die Lage der Aggregate (hier des geplanten Discountmarktes) lärmtechnisch zu optimieren. Beides wurde auf freiwilliger Basis durchgeführt. Auch ohne diese Maßnahmen wäre eine adäquate Freibereichsnutzung möglich gewesen. Mit diesen Maßnahmen wird jedoch nicht nur eine Mischgebietsadäquate Freiflächen-Lärmbelastung erzielt, sondern diese wird reduziert analog eines allgemeinen Wohngebietes und teils noch darunter.

Daneben wurde die Aufrechterhaltung der Wegeverbindung an der Westseite des Plangebietes gefordert. Dem folgte bereits die Entwurfsplanung.

Generell wurde das Erfordernis der Planung eines großflächigen Versorgungsstandortes angezweifelt, auch mit Blick auf das Ortsbild. Hierzu ist auszuführen:

Die Märkte erhalten ein gefälliges, mit der Gemeinde Schwarmstedt abgestimmtes Erscheinungsbild. Eine Verschandelung des Ortsbildes wird dadurch vermieden. Die Nachnutzung des bestehenden Marktgebäudes ist noch nicht geklärt. Die Möglichkeiten der Gemeinde, darauf einzuwirken sind begrenzt. Im Sinne der Versorgungsstrukturen einerseits und der Ortsbildwirkung andererseits sind die angeführten Billigmärkte zwar keine bevorzugte Nutzung, aber besser als langfristiger Leerstand und Verfall. Der Bedarf an den geplanten Versorgungseinrichtungen wurde gutachterlich nachgewiesen und von Landkreis und IHK bestätigt. Gerade die zentrale Lage des Standortes im Ortskern wurde dabei positiv bewertet, unbenommen der Nähe des anderen Standortes. Das vielfältige und der Größe des Orts angepasste kleinteilige Geschäftsstrukturen zur Attraktivität Schwarmstedt beitragen ist nicht in Abrede zu stellen. Aber bei der hier in Rede stehenden Branche des Lebensmitteleinzelhandels stellen die geplanten Marktgrößen zeitgemäße und nachfragegerechte Typen dar. Kleinere Einheiten (vgl. den bestehenden Markt) können langfristig nicht bestehen. Im Sinne der Versorgungssicherheit für die genannte Branche ist die Planung geboten und der zentrale Standort dafür sehr gut geeignet.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vor allem folgende Aspekte angesprochen:

Die Ausführungen zur raumordnerischen Beurteilung sind missverständlich. Dementsprechend wurden diese (redaktionell) korrigiert.

Die Erschließung der Grundstücke 33B, 33C und 35C ist zu sichern. Dem wurde gefolgt, indem der Bebauungsplan Nr. 21 entsprechend angepasst wurde (gesondertes Verfahren).

Es ist zwingend eine Linksabbiegerspur erforderlich, ergänzt um anforderungsgerechte Rad-/Gehwegbreiten. Diesem Belang der Verkehrssicherheit wurde besondere Aufmerksamkeit geschenkt. Es wurden vielzählige Abstimmungsgespräche mit den Verkehrsbehörden geführt. Der Bebauungsplan wurde insofern angepasst, als dass öfftl. Verkehrsfläche zu Lasten von Stellplatzfläche eingeplant wurde. Dafür wird ausschließlich Grundstücksfläche des Vorhabengrundstücks in Anspruch genommen. Insofern erfolgt dies in Abstimmung mit dem Vorhabenträger bzw. auf dessen Veranlassung. Eine erneute Auslegung ist daher nicht erforderlich, da keine weiteren Interessen / Belange berührt werden. Neben dem Bebauungsplan wird auch der VEP entsprechend angepasst.

Beschlussfassung:

Die vorliegende Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 mit den Anlagen 1 bis 5 wurde vom Rat der Gemeinde Schwarmstedt in seiner Sitzung am 24.07.2014 beschlossen.

Schwarmstedt, 11.08.2014

L. S.

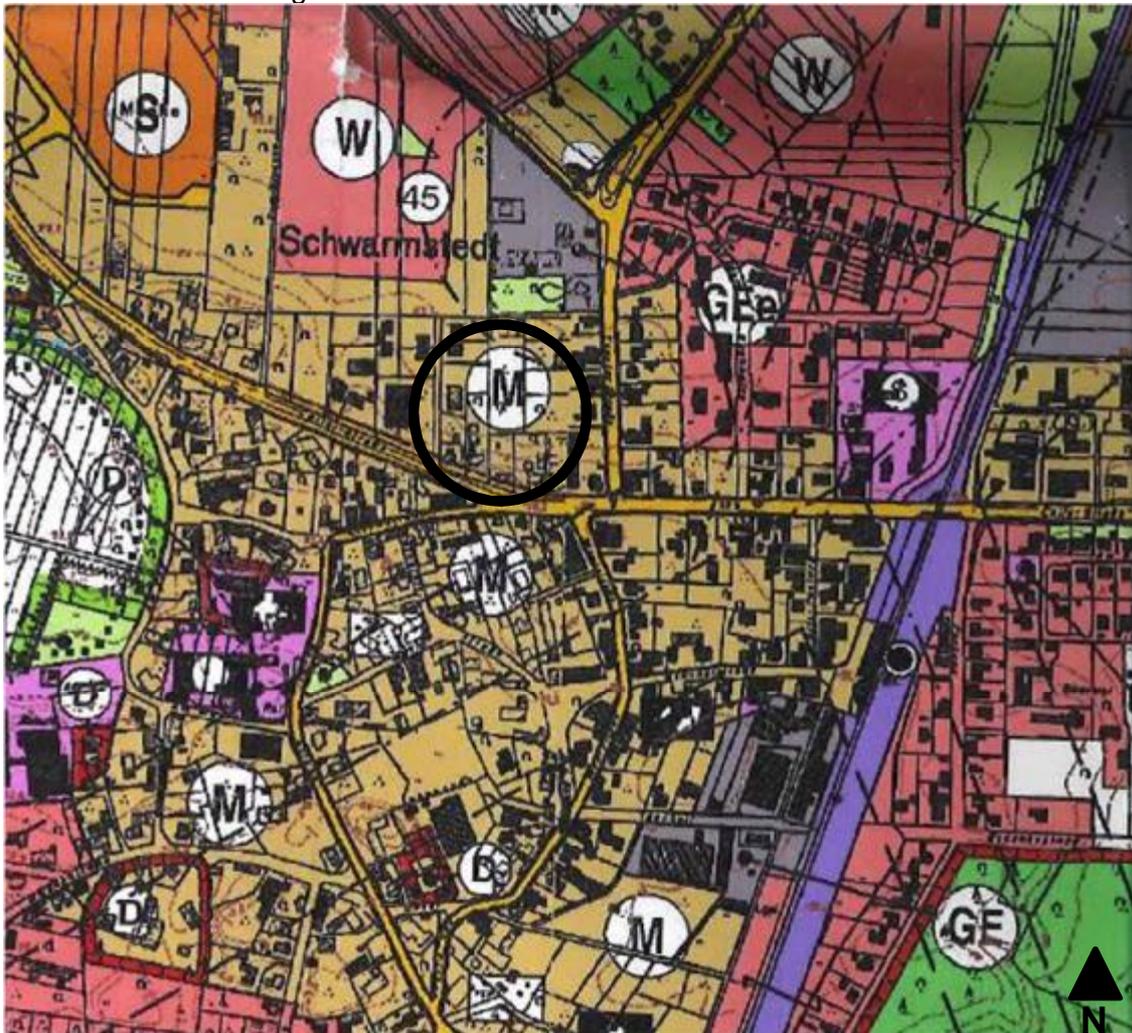
gez. Schiesgeries
Bürgermeisterin

gez. Gehrs
Gemeindedirektor

Zusammenstellung:
H&P, Laatzen, Juli 2014

Anlage 1

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwarmstedt -
maßstabslose Wiedergabe



Lage des Plangebietes

Anlage 2

Schalltechnisches Gutachten, Büro Lauterbach, 27.03.2014



STADTPLANUNG
SCHALLSCHUTZ
LANDSCHAFTSPANUNG
PROJEKTMANAGEMENT

**PLANUNGSBÜRO LAUTERBACH
ZIESENISSTRASSE 1
31785 HAMELN**

TEL. 05151 / 60 98 57 0
FAX. 05151 / 60 98 57 4

E-Mail: info@lauterbach-planungsbuero.de
www.lauterbach-planungsbuero.de

**SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN
ZUM NEUBAU ZWEIER LEBENSMITTELMÄRKTE
IN SCHWARMSTEDT
CELLER STRASSE 31**



Auftraggeber: Hanseatic Bauträger GmbH
Alfelder Straße 109
31139 Hildesheim

Bearbeitung Schall: Dipl.-Geogr.
Askan Lauterbach
Stadtplaner (AK Nds.) und Beratender Ingenieur

Planungsbüro Lauterbach
Ziesenisstraße 1
31785 Hameln

Tel: 05151 / 60 98 57 0
Fax.: 05151 / 60 98 57 4

Hameln, den 27.03.2014





INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. ERLÄUTERUNGEN	4
1.1 Allgemeine Erläuterungen, Aufgabenstellung	4
1.2 Beurteilungsgrundlagen	4
1.3 Technische Grundlagen	6
1.4 Grundlagen zum Ansatz der Emissionspegel	8
1.5 Ergebnisse der Immissionsberechnungen	13
1.6 Qualität der Prognose	16
1.7 Zusammenfassung	16
1.8 Fundstellen	17
II. BERECHNUNGSERGEBNISSE	19
III. SCHALLTECHNISCHE LAGEPLÄNE	24

ANLAGENVERZEICHNIS

- A 1: Übersichtskarte mit Kennzeichnung des Standortes
- A 2: Lageplan zum Neubau zweier Lebensmittelmärkte in Schwarmstedt
- A 3: Programmausdrucke (Nachweise zu den Rechenläufen und Schallquellen)

I. ERLÄUTERUNGEN

1.1 Allgemeine Erläuterungen, Aufgabenstellung

Die Hanseatic Bauträger GmbH, Hildesheim, plant in Schwarmstedt an der Celler Straße (B 214) die Errichtung eines Edeka- und eines Aldi-Marktes auf gleichem Grundstück. Die Märkte werden über Verkaufsflächen von rd. 1.750 m² (Edeka) und 1.000 m² (Aldi) verfügen.

Westlich des Grundstückes befindet sich der aktuelle Standort eines Edeka-Marktes, der nach Fertigstellung des neuen Marktes aufgegeben wird. 30 m östlich des Baugrundstückes befindet sich außerdem ein Sonderpostenmarkt. Da auch für den jetzigen Edeka-Markt eine gleichartige Nachnutzung zulässig ist, werden beide bestehenden Märkte als sogenannte schalltechnische Vorbelastung mit berücksichtigt.

In der Nachbarschaft der geplanten Märkte befinden sich schutzbedürftige Wohnnutzungen. Es ist deshalb ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen, ob die gesetzlichen Bestimmungen zum Schallschutz eingehalten werden können. Bei Überschreitung der anzuwendenden Immissionsrichtwerte sind Vorschläge für geeignete Schallschutz- oder Lärminderungsmaßnahmen zu unterbreiten.

1.2 Beurteilungsgrundlagen

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG)

Der Zweck des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist es u.a., Menschen vor schädlichen Umwelteinflüssen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

In § 50 BImSchG wird deshalb festgelegt, dass die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf der ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebäude sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Anlagengeräusche:

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm

Die TA Lärm dient zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Sie gilt für Anlagen, die als genehmigungsbedürftige oder nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) unterliegen.

Die TA Lärm findet u.a. auch Anwendung bei der Prüfung der Einhaltung des § 22 BImSchG („Pflichten der Betreiber nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen“) im Rahmen der Prüfung von Anträgen auf öffentlich-rechtliche Zulassungen (hier insbesondere Baugenehmigungsverfahren).

Die **Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm** für den Vergleich mit den ermittelten Beurteilungspegeln betragen für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden:

in Industriegebieten:

tags und nachts 70 dB(A)

in Gewerbegebieten:

tags 65 dB(A) [06.00 – 22.00 Uhr]

nachts 50 dB(A) [22.00 – 06.00 Uhr]

in Kern-, Dorf- und Mischgebieten:

tags 60 dB(A) [06.00 – 22.00 Uhr]

nachts 45 dB(A) [22.00 – 06.00 Uhr]

in Allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten:

tags 55 dB(A) [06.00 – 22.00 Uhr]

nachts 40 dB(A) [22.00 – 06.00 Uhr]

in Reinen Wohngebieten:

tags 50 dB(A) [06.00 – 22.00 Uhr]

nachts 35 dB(A) [22.00 – 06.00 Uhr]

in Kurgebieten, für Krankenhäuser und Pflegeanstalten:

tags 45 dB(A) [06.00 – 22.00 Uhr]

nachts 35 dB(A) [22.00 – 06.00 Uhr]



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.

Zuschlag für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit

Für bestimmte Zeiten ist bei der Ermittlung des Beurteilungspegels die erhöhte Störwirkung von Geräuschen durch einen Zuschlag von 6 dB(A) zu berücksichtigen.

1. an Werktagen	06.00 – 07.00 Uhr 20.00 – 22.00 Uhr
2. an Sonn- und Feiertagen	06.00 – 09.00 Uhr 13.00 – 15.00 Uhr 20.00 – 22.00 Uhr

Der o.g. Ruhezeiten-Zuschlag ist ausschließlich für Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete, Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten zu berücksichtigen.

In der vorliegenden Untersuchung sind keine Ruhezeitenzuschläge in Ansatz gebracht worden (s.u.), da ausschließlich Mischgebiete vorliegen.

Schutzbedürftigkeit der untersuchten Objekte:

Das Marktgrundstück sowie die unmittelbare Umgebung (Objekte Kirchstraße 26 und Celler Straße 27) liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9 „Kerngebiet“ der Gemeinde Schwarmstedt, der Mischgebiete (MI) festsetzt.

Die Objekte Celler Str. 33 und 35 liegen zwischen den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 9 und Nr. 21 „Hinter dem Mönke“. Diese setzen für die an die genannten Immissionsorte angrenzenden Bereiche jeweils Mischgebiete fest. Daher und unter Bezug auf die tatsächliche örtliche Nutzungsstruktur sind die genannten Grundstücke ebenfalls als Mischgebiet einzustufen. Für die Wohngebäude Esseler Straße 2 und 4 gilt dieses entsprechend.

Demnach sind die untersuchten Objekte mit einem Schutzanspruch analog eines Mischgebietes einzustufen.

1.3 Technische Grundlagen

Anlagengeräusche:

Die Schallemissionen der Stellplatzflächen wurden in Anwendung der „**Parkplatzlärmstudie**“ (Untersuchung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, 2007) berechnet. Diese Studie ermöglicht relativ exakte Schallprognosen für nicht öffentliche Parkplätze. Grundlage der Studie sind Schallmessungen an verschiedenartigen vorhandenen Parkplätzen und simulierten Parkvorgängen. Dabei sind die folgenden, auf einem Parkplatz akustisch relevanten Vorgänge berücksichtigt worden:

- Anlassen des Motors
- Leerlauf
- Anfahren
- Vorbeifahren
- Türen- und Kofferraumschlagen
- Schieben der Einkaufswagen auf der Stellplatzanlage

Im vorliegenden Gutachten ist das sogenannte „zusammengefasste Berechnungsverfahren“ nach Parkplatzlärmstudie angewendet worden („Anwendung für den Normalfall“). Hierbei werden die von den Fahrgassen ausgehenden Schallemissionen durch einen Zuschlag berücksichtigt, da in der Regel das Fahraufkommen in den einzelnen Fahrgassen-Abschnitten nicht genügend zuverlässig prognostiziert werden kann.

Die Ausbreitungsberechnungen für Gewerbelärm wurden auf der Grundlage der **DIN ISO 9613 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“** durchgeführt. Es wurde das sogenannte „alternative Verfahren“ gemäß Nr. 7.3.2 der ISO 9613-2 angewandt.

Rechenmodell

Die Geometriedaten wurden dem digitalen Lageplan zur Planung entnommen. Auf die Bildung eines digitalen Geländemodells (DGM) konnte verzichtet werden, da im Untersuchungsraum keine für die Schallausbreitung relevanten Höhenunterschiede vorhanden sind. Abschirmungen, Beugungen und Reflexionen durch vorhandene Objekte (z.B. Gebäude) wurden durch Digitalisierung berücksichtigt.

Die schalltechnischen Berechnungen des vorliegenden Gutachtens wurden unter Verwendung des elektronischen Rechenprogramms „SoundPLAN“ (Version 7.3) der Fa. Braunstein & Berndt GmbH, Backnang, durchgeführt.

1.4 Grundlagen zum Ansatz der Emissionspegel

A. Vorbelastung

Als Vorbelastung werden die eingangs aufgeführt vorhandenen Nutzungen wie folgt angesetzt:

Die Stellplatzfrequentierung erfolgt hier anhand der geschätzten Netto-Verkaufsflächen (VK) auf Grundlage der Bayrischen Parkplatzlärmstudie. Für die bestehenden Märkte werden nach Ermittlung der Brutto-Geschossflächen folgende Ansätze gewählt:

Edeka-Markt (Parkplatz)

Brutto-Geschossfläche:	ca. 1.150 m ²
Netto-Verkaufsfläche (VK), Annahme:	ca. 860 m ² *1)
PKW - Bewegungen je m ² VK:	0,10 *2)
Beurteilungszeitraum gem. Parkplatzlärmstudie:	6 - 22 Uhr (= 16 h)

Schalleistungspegel Stellplätze gesamt: $L_{WA} = 105,6 \text{ dB(A)}$ *3)

Sonderposten-Markt (Parkplatz)

Brutto-Geschossfläche:	ca. 1.040 m ²
Netto-Verkaufsfläche (VK), Annahme:	ca. 780 m ² *1)
PKW - Bewegungen je m ² VK:	0,10 *2)
Beurteilungszeitraum gem. Parkplatzlärmstudie:	6 - 22 Uhr (= 16 h)

Schalleistungspegel Stellplätze gesamt: $L_{WA} = 105,1 \text{ dB(A)}$ *3)

*1) Als Erfahrungswert können 25 % der Brutto-Geschossfläche als Lagerfläche und Nebenräume angenommen werden

*2) gem. Tab. 33 der Parkplatzlärmstudie (2007): „**kleiner Verbrauchermarkt**“, 1 Parkvorgang mit An- und Abfahrt besteht aus 2 Fahrzeugbewegungen

*3) L_{WA} mit Tagesgang

Parkplatzart: Parkplätze an Einkaufszentren, Standard-Einkaufswagen auf Pflaster (Fuge $\geq 3 \text{ mm}$), Zuschläge für Parkplatzart $K_{PA} = 5 \text{ dB(A)}$ und Impulshaltigkeit $K_I = 4 \text{ dB(A)}$, Taktmaximalpegelverfahren

B. Zusatzbelastung

Im Folgenden werden die Emissionsansätze zu den geplanten Märkten aufgeführt. Die Schalleistungspegel gehen auch aus der Anlage 2 (Liste der Schallquellen) hervor.

I. Parkplätze

Die Stellplatzfrequentierung ergibt sich auf Grundlage der „Verkehrstechnische Untersuchung – Anbindung eines geplanten Edeka- und Aldi-Marktes an die Celler Straße (B 214) in der Gemeinde Schwarmstedt“, erstellt durch das Büro Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, im März 2014. Die Verkehrszahlen für die beiden Märkte beruhen auf Erfahrungs- und Kennwerte sowie Literaturangaben. Hierbei werden auch die in rd. 500 m Entfernung vorhandenen Handelseinrichtungen (u.a. Rewe und Lidl) im sogenannten Konkurrenzeffekt berücksichtigt. Diese reduzieren den zu erwartenden Kundenverkehr am geplanten Standort. Weiterhin wird für die geplanten Nutzungen der sogenannte Verbundeffekt angesetzt, weil beide Nutzungen sich wegen ihrer unterschiedlichen Sortimente sinnvoll ergänzen. Gemäß Gutachten entfallen hierbei 755 Zu- und Abfahrten auf den Edeka-Markt und 450 auf den Aldi-Markt, sowie 75 für die Beschäftigten. Somit ergeben sich insgesamt 2.570 Bewegungen auf der Stellplatzanlage innerhalb der Tageszeit (06.00 – 22.00 Uhr).

Umrechnung auf PKW-Bewegungen / h und Stellplatz:

(gemäß Planung: 122 Stellplätze)

2.570 Bew. : 16 h : 122 St. = 1,32 Bew./h/St. (in der Zeit von 6-22 Uhr)

Schalleistungspegel Stellplätze gesamt: $L_{WA} = 98,0 \text{ dB(A)}$ *1)

*1) L_{WA} mit Tagesgang

Parkplatzart: Parkplätze an Einkaufszentren, Standard-Einkaufswagen auf Pflaster (Fuge $\geq 3 \text{ mm}$), Zuschläge für Parkplatzart $K_{PA} = 5 \text{ dB(A)}$ und Impulshaltigkeit $K_I = 4 \text{ dB(A)}$, Taktmaximalpegelverfahren



II. LKW An- und Abfahrten:

Für die An- und Abfahrten der LKW werden täglich **10 LKW für den Edeka-Markt** und **5 LKW für den Aldi-Markt** innerhalb der Tageszeit angesetzt (06.00 – 22.00 Uhr). Für LKW-Bewegung (An- und Abfahrt, Rangieren) werden schallrelevante Zeiträume von **3 min/LKW (Edeka)** und **4 min/LKW (Aldi)** angesetzt. Dabei wird für jeweils 1 LKW zusätzlich der Betrieb eines Kühlaggregates berücksichtigt (während der Fahrt und der Entladezeit).

Der für einen LKW („langsam beschleunigend“) anzusetzende anlagenbezogene Schalleistungspegel beträgt **$L_{WA} = 100,7 \text{ dB(A)}$**

Schalleistungspegel Kühlaggregat:

$$L_{WA} = 98 \text{ dB(A)}$$

Der Schalleistungspegel für die LKW-Zufahrten wird als Linienschallquelle auf die Fahrtstrecke auf dem Anlagengelände gelegt.

(Quelle für Schalleistungspegel: „Technischer Bericht zur Untersuchung der LKW – und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen, Hessische Landesanstalt für Umwelt, Wiesbaden 1995)

III. Entladetätigkeiten

Die Entladung der 10 LKW für den Edeka-Markt erfolgt westlich des Marktes. Die 5 LKW für den Aldi-Markt werden an der Ostseite des Marktgebäudes entladen. Hierfür wird jeweils ein schallrelevanter Zeitraum von **20 min/LKW** in der Tageszeit in Ansatz gebracht. Der für Entladetätigkeiten (z.B. mit Palettenhubwagen, Rollcontainer oder Kleinstaplern) anzusetzende Schalleistungspegel beträgt:

$$L_{WA} = 89,8 \text{ dB(A)}$$

Der Schalleistungspegel für die Entladetätigkeit wird als Flächenschallquelle auf den Bewegungsraum gelegt.

IV. Lüfter / Kältetechnik

An der Westseite des geplanten Edeka-Marktes im Bereich der Anlieferung wird an der Außenwand eine Schallquelle für Aggregate (Lüfter /Rückkühler) **im 24-Stunden-Betrieb** angesetzt (angesetzte Höhe: 2,00 m über Grund). Der angesetzte Schallleistungspegel wurde so gewählt, dass am nächstgelegenen Wohngebäude (Celler Straße 35b) ein ungestörter Schlaf bei geöffnetem Fenster sichergestellt ist (Beurteilungspegel Nacht max. 35 dB(A)). Im Genehmigungsverfahren ist die Einhaltung bzw. Unterschreitung nachzuweisen.

angesetzter Schallleistungspegel $L_{WA} = 66 \text{ dB(A)}$

An der östlichen Gebäudeseite des geplanten Aldi-Marktes wird eine Schallquelle für Aggregate (Lüfter /Rückkühler) **im 24-Stunden-Betrieb** angesetzt (angesetzte Höhe: 2,00 m über Grund). Es erfolgt ein Ansatz nach Erfahrungswerten. Im Genehmigungsverfahren ist die Einhaltung bzw. Unterschreitung nachzuweisen.

angesetzter Schallleistungspegel: $L_{WA} = 70 \text{ dB(A)}$

V. Papierpresse / Containerwechsel

Für den Betrieb je einer Papierpresse im Bereich der Anlieferzonen der Märkte einschl. Containerwechsel werden folgende Emissionsansätze berücksichtigt:

Pressvorgang: Schallrelevanter Zeitraum von **60 min./d** in der Tageszeit (06.00 – 22.00 Uhr), Schallleistungspegel: $L_{WA} = 80 \text{ dB(A)}$

Containerwechsel (Aufnehmen/Absetzen): Schallrelevanter Zeitraum von **3 min./Vorgang** in der Tageszeit (06.00 – 22.00 Uhr), Schallleistungspegel:

$L_{WA} = 110 \text{ dB(A)}$

Die Schallleistungspegel werden als Flächenschallquellen auf den Containerstandort gelegt.

VI. Einkaufswagen

Während das Schieben der Einkaufswagen auf der Stellplatzanlage (zum Auto und zurück) bereits unter I. enthalten ist, wird für das schallrelevante Zusammenschieben der leeren Einkaufswagen im Bereich der vier Einkaufswagenboxen folgender zusätzlicher Ansatz gewählt:

Es wird davon ausgegangen, dass alle PKW-Kunden einen Einkaufswagen verwenden. Für das Zusammenschieben wird ein Zeitraum von **5 sec./Ereignis** angesetzt. Unter Berücksichtigung der unter I. genannten Parameter ergibt sich eine tägliche Einwirkdauer von **1,57 min./Stunde je Box** innerhalb der Tageszeit.

Der für das Zusammenschieben der Einkaufswagen anzusetzende Schalleistungspegel beträgt:

$$L_{WA} = 96 \text{ dB(A)}$$

VII. Spitzenpegel

Als Spitzen-/Maximalpegel sind die folgend aufgeführten Ereignisse in Ansatz gebracht worden. Die entsprechenden Berechnungen erfolgen jeweils für die ungünstigsten Positionen der Schallquellen innerhalb der angegebenen Bewegungsräume (d.h. jeweils geringste Entfernung zum nächstgelegenen immissionsort):

PKW-Türen-/Kofferraumschließen:	$L_{WA} = 98 \text{ dB(A)}$ *)
Entlüften Betriebsbremse LKW:	$L_{WA} = 106 \text{ dB(A)}$ *)
Palettenhubwagen über LKW-Ladebordwand ziehen:	$L_{WA} = 113 \text{ dB(A)}$ *)
Zusammenschieben leerer Standard-Einkaufswagen:	$L_{WA} = 106 \text{ dB(A)}$ *)
Papier-Containertausch, Absetzen:	$L_{WA} = 116 \text{ dB(A)}$ *)

*) Incl. Zuschlag für Impulshaltigkeit (Ki)

Quellen für Schalleistungspegel:

- Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen von Tankstellen, Hessische Landesanstalt für Umwelt, Wiesbaden 1991
- Parkplatzlärmstudie 2007

1.5 Ergebnisse der Immissionsberechnungen

Die Immissionsberechnungen wurden jeweils für die nächstgelegenen Immissionsorte durchgeführt und die Ergebnisse mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm verglichen.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen (s. Ergebnistabellen unter II.) zeigen folgende Ergebnisse:

I. Vergleich Vor- / Gesamtbelastung (Tabelle 1)

In der Tabelle 1 werden die Ergebnisse der Berechnungen zur Vor- und Gesamtbelastung gegenübergestellt. Bei den Berechnungen zur Gesamtbelastung werden die vorgenannte Vorbelastung (A) und die Zusatzbelastung (B) gemeinsam berücksichtigt.

Die Ergebnisse zeigen, dass weder durch die Vorbelastung, noch die Gesamtbelastung Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete (MI) auftreten. Als Höchstwerte wurden 59 dB(A) am Tag (Kirchstraße 26, Nordseite) und 35 dB(A) in der Nacht (Celler Straße 35b, Ostseite) berechnet.

Weiterhin wurde die Planung hinsichtlich Nachtnutzungen (Anlieferungen, Stellplatznutzungen) untersucht.

Nachtanlieferungen durch LKW sind auszuschließen, da es bereits bei einer nächtlichen LKW- An-/Abfahrt zu Überschreitungen des Nacht-Richtwertes am Gebäude Kirchstraße 26 kommen würde.

Gleiches gilt für eine Nachtnutzung der Stellplatzanlage. Auch diese ist auszuschließen, da es sonst zu Überschreitungen des Nacht-Richtwertes an den Gebäuden Kirchstraße 26 und Celler Straße 37 kommen würde.

II. Maximalpegel (Tabelle 2)

Die Immissionsrichtwerte für Maximalpegel (kurzzeitige Geräuschspitzen) gemäß TA Lärm werden unterschritten.

III. Verkehrsgeräusche

Gemäß TA Lärm sind Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Straßen durch organisatorische Maßnahmen soweit wie möglich zu vermindern, wenn

- sie rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöht werden,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Das Betriebsgrundstück wird über die Celler Straße (B 214) erschlossen, die bereits ein erhebliches Verkehrsaufkommen aufweist (gemäß Verkehrsuntersuchung rd. 10.000 Kfz/24 h). Weiterhin geht die Verkehrsuntersuchung von einer Erhöhung der Verkehrsstärke um maximal 1.000 Kfz/24 h aus. Somit ist auszuschließen, dass es zu einer Schallpegelerhöhung aus Verkehrslärm um mindestens 3 dB(A) kommt, da hierfür eine Verdoppelung des Verkehrsaufkommens eintreten müsste. Zusätzlich ist davon auszugehen, dass eine Vermischung des anlagenbezogenen Kundenverkehrs mit dem übrigen öffentlichen Verkehr erfolgt.

Aus den o.g. Gründen kann auf weitere Untersuchungen zum Verkehrslärm verzichtet werden.

Fazit:

Aufgrund der oben genannten Sachverhalte ist das geplante Vorhaben aus schalltechnischer Sicht genehmigungsfähig. Grundlage dieser Aussage sind die den Berechnungen zu Grunde gelegten Rechenansätze und Lärmminde-rungs- bzw. Schallschutzmaßnahmen, hier insbesondere:

- Verkaufsfläche Edeka maximal 1.750 m²
- Verkaufsfläche Aldi maximal 1.000m²
- maximal 10 LKW-Anlieferungen / Tag für den Edeka-Markt, maximal 5 LKW-Anlieferungen / Tag für den Aldi-Markt, keine Nachtanlieferungen nach dem heutigen Stand der Technik. [Kann durch Weiterentwicklung der Liefertechnologie eine Geräuschminderung erzielt werden, können Nachtanlieferungen ggf. zugelassen werden. Es ist dann jedoch ein Schalltechnischer Nachweis zu erbringen, dass die Richtwerte an den Immissionsorten eingehalten werden.]
- je Markt maximal 1 Anlieferung mit lärmrelevantem Kühlaggregat
- Begrenzung der Betriebszeit der Stellplatzanlage auf 06.00 – 22.00 Uhr
- Einhaltung der zu Grunde gelegten Schalleistungspegel der Aggregate
- Die Ansätze des Verkehrsgutachtens bzgl. PKW-Zufahrten dürfen nicht überschritten werden.

Bei abweichenden Ansätzen ist eine erneute schalltechnische Beurteilung er-forderlich.

1.6 Qualität der Prognose

Zur Beurteilung der Qualität der Prognose der Geräuschimmissionen können die nachfolgenden Punkte herangezogen werden:

- Die verwendeten Emissionsgrößen beruhen auf gesicherten Vergleichsmessungen und dokumentierten Emissionsdaten.
- Das verwendete Rechenprogramm SoundPLAN der Braunstein + Berndt GmbH ist ein anerkanntes Programm, das sich durch die Bewältigung komplexer schalltechnischer Konstellationen auszeichnet
- Die rechnerischen Prognosepegel liegen erfahrungsgemäß aufgrund der in den Berechnungsverfahren enthaltenen Sicherheiten um ca. 1 – 2 dB(A) höher, als die nach Projektrealisierung messtechnisch erfassbaren Pegel.
- Es bestehen Unsicherheiten aufgrund der prognostizierten PKW - Frequentierungen. Nach hiesiger Ansicht wurden die Werte aber eher „auf der sicheren Seite“ gewählt, da diese auf Grundlage der „Verkehrstechnische Untersuchung – Anbindung eines geplanten Edeka- und Aldi-Marktes an die Celler Straße (B 214) in der Gemeinde Schwarstedt“, erstellt durch das Büro Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, im März 2014, angesetzt wurden.

1.7 Zusammenfassung

Die Hanseatic Bauträger GmbH, Hildesheim, plant in Schwarmstedt an der Celler Straße (B 214) die Errichtung eines Edeka- und eines Aldi-Marktes. Die Märkte werden über Verkaufsflächen von rd. 1.750 m² (Edeka) und 1.000 m² (Aldi) verfügen.

Westlich des Grundstückes befindet sich der aktuelle Standort des Edeka-Marktes, der nach Fertigstellung des neuen Marktes zwar verlagert, jedoch durch einen anderen Betreiber weiter genutzt werden kann. 30 m östlich des Baugrundstückes befindet sich zudem ein Sonderpostenmarkt. Beide Märkte werden als sogenannte Vorbelastung mit berücksichtigt.

Im vorliegenden Schalltechnischen Gutachten wurde der Nachweis erbracht, dass das geplante Vorhaben aus schalltechnischer Sicht genehmigungsfähig ist. Maßnahmen zum Schallschutz sind demnach nicht erforderlich, jedoch sind Nachtanlieferungen und Stellplatznutzungen zur Nachtzeit auszuschließen.

1.8 Fundstellen

- „Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen durch Luftverunreinigungen, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG**)“ der Neufassung vom 26.09.2002 (veröffentlicht: Bundesgesetzblatt (BGBl) I 2002, Nr. 71, S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.10.2013 (BGBl. I Nr. 60 S.3753)
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes - Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - **TA Lärm**) vom 26.08.1998 (veröffentlicht: GMBI. S. 503)
- „Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes - Immissionsschutzgesetzes (**Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV**)“ vom 12.06.1990 (veröffentlicht: BGBl 1990, S. 1036 ff)
- **Parkplatzlärmstudie**, Untersuchung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen, Bayrisches Landesamt für Umweltschutz, Augsburg 2006
- „**Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90)**“, bekannt gegeben vom BMV mit Allgemeinem Rundschreiben Straßenbau (ARS) Nr. 8/1990 vom 10.04.1990 (veröffentlicht: Verkehrsblatt 1990, Heft 7, S. 258 ff) unter Berücksichtigung der Berichtigung Februar 1992, bekannt gegeben vom BMV mit ARS 17/1992 vom 18.03.1992 (veröffentlicht: Verkehrsblatt 1992, Heft 7, S. 208), zu beziehen bei der Geschäftsstelle der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V., Konrad-Adenauer-Straße 13, 50996 Köln
- **DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“**, Oktober 1999, herausgegeben: Deutsches Institut für Normung, zu beziehen durch den Beuth Verlag, Berlin
- „**Technischer Bericht zur Untersuchung der LKW- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen**“, Umweltplanung, Arbeits- und Umweltschutz Heft 192, Hessische Landesanstalt für Umwelt, Wiesbaden 1995
- „**Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen von Tankstellen**“, Umweltplanung, Arbeits- und Umweltschutz Heft 116, Hessische Landesanstalt für Umwelt, Wiesbaden 1991



- **„Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Fachzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weitere typische Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten“, Umwelt und Geologie, Lärmschutz in Hessen, Heft 3, Hessische Landesanstalt für Umwelt und Geologie, Wiesbaden 2005**



II. BERECHNUNGSERGEBNISSE

(2 Tabellen, 4 Blatt)

Neubau zweier Lebensmittelmärkte in Schwarmstedt, Celler Straße 31
Tabelle 1
Vergleich Beurteilungspegel
Vorbelastung - Gesamtbelastung

Spaltennummer	Spalte	Beschreibung
1	HFront	Himmelsrichtung der Gebäudeseite
2	SW	Stockwerk
3	IRW	Immissionsrichtwert tags/nachts
4-5	Pegel Vorbelastung	Beurteilungspegel Vorbelastung Tag
6-7	IRW-Überschr.	Überschreitung des Immissionsrichtwertes Vorbelastung, tags / nachts
8-9	Pegel Gesamtbelastung	Beurteilungspegel Tag
10-11	IRW-Überschr.	Überschreitung des Immissionsrichtwertes Gesamtbelastung, tags / nachts
12-13	Diff. Vor-/Gesamtbelastung	Differenz Vor- / Gesamtbelastung, tags / nachts



Neubau zweier Lebensmittelmärkte in Schwarmstedt, Celler Straße 31
Tabelle 1
Vergleich Beurteilungspegel
Vorbelastung - Gesamtbelastung

HFront 1	SW 2	IRW T/N dB(A) 3	Pegel Vorbelastung		IRW-Überschr.		Pegel Gesamtbelastung		IRW-Überschr.		Diff. Vor-/Gesamtbelastung	
			Tag 4	Nacht 5 in dB(A)	Tag 6	Nacht 7 in dB(A)	Tag 8	Nacht 9 in dB(A)	Tag 10	Nacht 11 in dB(A)	Tag 12	Nacht 13 in dB(A)
Punktname: Celler Straße 27						Nutzung: MI						
W	EG	60 / 45	46	-	--	--	57	20	--	--	11,9	19,9
W	1.OG	60 / 45	45	-	--	--	58	23	--	--	12,6	22,6
Punktname: Celler Straße 33b						Nutzung: MI						
S	EG	60 / 45	50	-	--	--	43	16	--	--	-6,9	15,6
S	1.OG	60 / 45	50	-	--	--	45	16	--	--	-4,7	15,5
W	EG	60 / 45	49	-	--	--	48	20	--	--	-0,8	19,7
W	1.OG	60 / 45	49	-	--	--	49	20	--	--	-0,5	19,8
Punktname: Celler Straße 35b						Nutzung: MI						
S	EG	60 / 45	52	-	--	--	56	34	--	--	3,6	33,5
S	1.OG	60 / 45	52	-	--	--	56	34	--	--	3,9	33,3
O	EG	60 / 45	48	-	--	--	53	35	--	--	5,4	34,5
O	1.OG	60 / 45	48	-	--	--	53	35	--	--	5,7	34,3
Punktname: Esseler Straße 02						Nutzung: MI						
W	EG	60 / 45	47	-	--	--	53	28	--	--	6,4	27,5
W	1.OG	60 / 45	46	-	--	--	53	29	--	--	6,8	28,4
Punktname: Esseler Straße 04						Nutzung: MI						
W	EG	60 / 45	42	-	--	--	50	29	--	--	7,9	28,5
W	1.OG	60 / 45	42	-	--	--	50	30	--	--	8,6	29,8
Punktname: Kirchstraße 26						Nutzung: MI						
N	EG	60 / 45	50	-	--	--	59	11	--	--	9,2	11,0
N	1.OG	60 / 45	49	-	--	--	59	12	--	--	9,2	11,5
N	2.OG	60 / 45	50	-	--	--	59	13	--	--	9,1	12,4
O	EG	60 / 45	39	-	--	--	57	1	--	--	17,8	0,9
O	1.OG	60 / 45	39	-	--	--	57	1	--	--	17,9	1,0
O	2.OG	60 / 45	40	-	--	--	57	5	--	--	17,1	4,1

Neubau zweier Lebensmittelmärkte in Schwarmstedt, Celler Straße 31
Tabelle 2
Beurteilungspegel - "002-Gesamtbelastung.sit" - Maximalpegel

Legende

Immissionsort		Name des Immissionsorts
Nutzung		Gebietsnutzung
Ge- schoss		Geschoss
HR		Himmelsrichtung
RW,T max	dB(A)	Richtwert Maximalpegel Tag
RW,N max	dB(A)	Richtwert Maximalpegel Nacht
LT max	dB(A)	Maximalpegel Tag
LN max	dB(A)	Maximalpegel Nacht
LT,max diff	dB(A)	Grenzwertüberschreitung für Zeitbereich LT,max
LN,max diff	dB(A)	Grenzwertüberschreitung für Zeitbereich LN,max



Neubau zweier Lebensmittelmärkte in Schwarmstedt, Celler Straße 31
Tabelle 2
Beurteilungspegel - "002-Gesamtbelastung.sit" - Maximalpegel

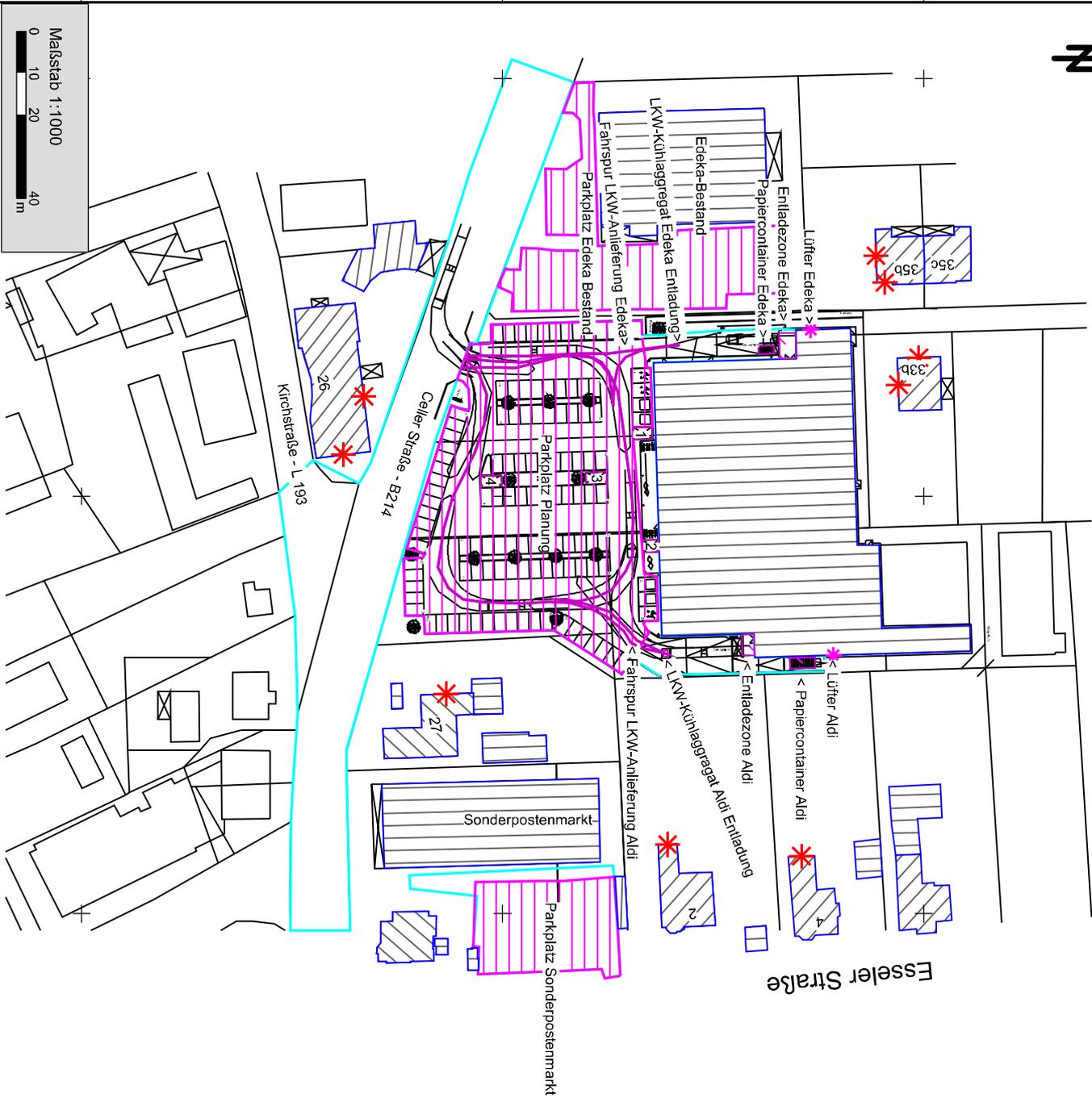
Immissionsort	Nutzung	Ge- schoss	HR	RW,T max dB(A)	RW,N max dB(A)	LT max dB(A)	LN max dB(A)	LT,max diff dB(A)	LN,max diff dB(A)
Celler Straße 27	MI	EG 1.OG	W	90	65	68		---	
				90	65	70		---	
Celler Straße 33b	MI	EG 1.OG	S	90	65	58		---	
				90	65	59		---	
Celler Straße 33b	MI	EG 1.OG	W	90	65	57		---	
				90	65	58		---	
Celler Straße 35b	MI	EG 1.OG	S	90	65	76		---	
				90	65	77		---	
Celler Straße 35b	MI	EG 1.OG	O	90	65	76		---	
				90	65	78		---	
Esseler Straße 02	MI	EG 1.OG	W	90	65	74		---	
				90	65	75		---	
Esseler Straße 04	MI	EG 1.OG	W	90	65	74		---	
				90	65	75		---	
Kirchstraße 26	MI	EG 1.OG 2.OG	N	90	65	69		---	
				90	65	69		---	
				90	65	69		---	
Kirchstraße 26	MI	EG 1.OG 2.OG	O	90	65	68		---	
				90	65	68		---	
				90	65	68		---	





III. SCHALLTECHNISCHER LAGEPLAN

(1 Blatt)



- Legende**
- Parkplatz
 - Linierschallquelle
 - Flächenschallquelle
 - Punktschallquelle
 - Hauptgebäude
 - Nebengebäude
 - Absorptionsflachen Boden
 - 1,2,3,4 Standorte Einkaufswagenboxen
 - Immissionsort

Planformat im Original: DIN A 3

**Schalltechnisches Gutachten zum
Neubau zweier Lebensmittelmärkte
in Schwarmstedt
Celler Straße 31**

PLANUNGSBÜRO LAUTERBACH

- Stadtplanung
- Landschaftsplanung
- Schallschutz
- Projektmanagement

Zimmerstraße 1
31785 Harrenhain
Tel.: 0515 1090977-0 • Fax: 0515 1090977-4

Karte 1
Schalltechnischer Lageplan
Anlagengeräusche
- Gesamtbelastung -

25.03.2014

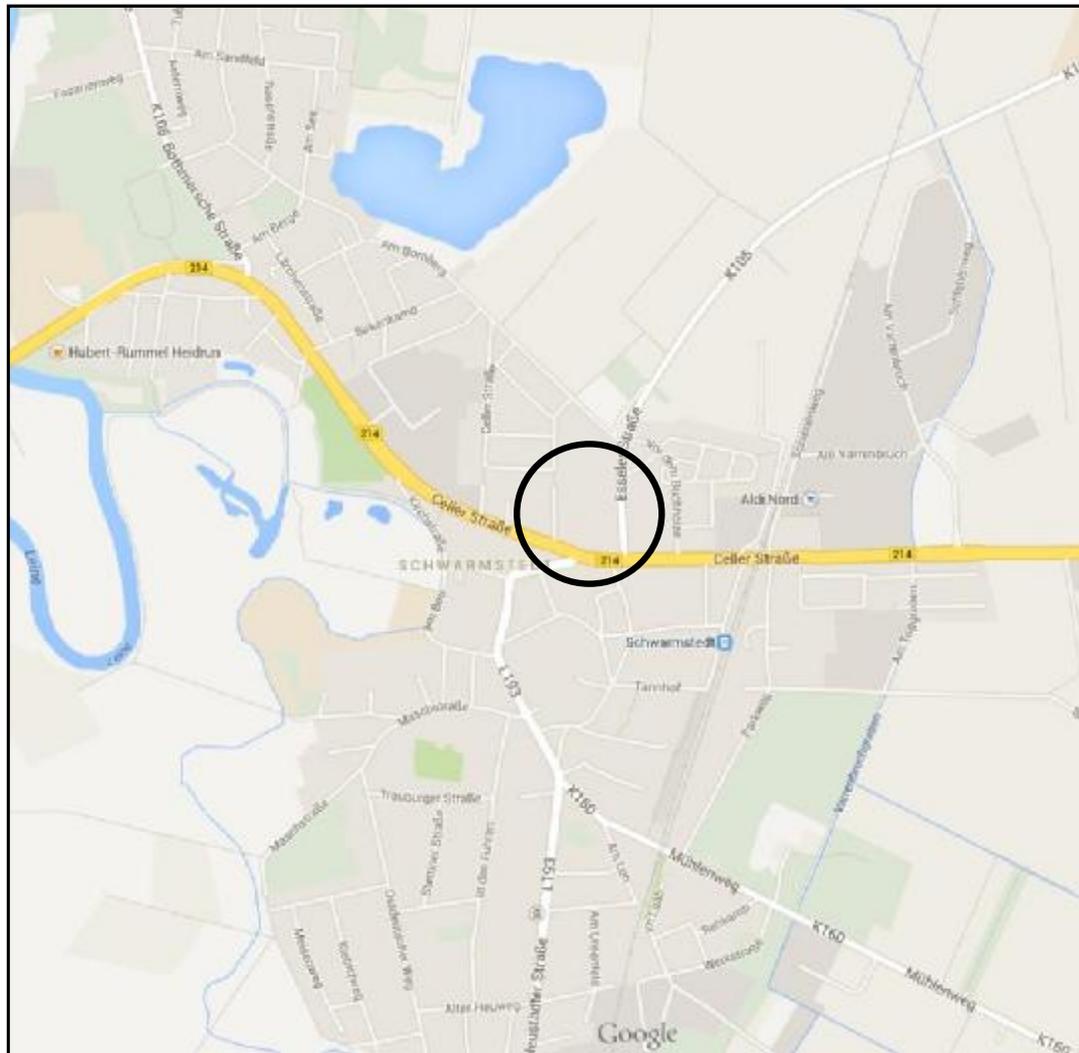
Maßstab 1:1000





ANLAGEN

A 1: Übersichtskarte mit Kennzeichnung des Standortes
(ohne Maßstab)



A 2: Lageplan zum Neubau der Märkte

aufgestellt: Hanseatic Baurträger GmbH, Hildesheim, 26.03.2014
 - ohne Maßstab -





A 3: Programmausdrucke

Nachweise zu den Eingabedaten und Rechenläufen

- Rechenlaufinfos, Listen der Schallquellen, Tagesgangbibliotheken, Emissionsspektren - (11 Blatt)

Neubau zweier Lebensmittelmärkte in Schwarmstedt, Celler Straße 31

Rechenlauf-Info - "002-Gesamtbelastung.sit" -

Projektbeschreibung

Projekttitel: Neubau zweier Lebensmittelmärkte in Schwarmstedt, Celler Straße 31
 Projekt Nr.: 371
 Bearbeiter: Hilvert
 Auftraggeber: Hanseatic Bauträger GmbH

Beschreibung:

Rechenlaufbeschreibung

Rechenkern: Einzelpunkt Schall
 Titel: "002-Gesamtbelastung.sit"
 Gruppe:
 Laufdatei: RunFile.runx
 Ergebnisnummer: 2
 Lokale Berechnung (Anzahl Threads = 4)
 Berechnungsbeginn: 27.03.2014 11:35:04
 Berechnungsende: 27.03.2014 11:35:07
 Rechenzeit: 00:01:748 [m:s:ms]
 Anzahl Punkte: 9
 Anzahl berechneter Punkte: 9
 Kernel Version: 18.03.2014 (32 bit)

Rechenlaufparameter

Reflexionsordnung 3
 Maximaler Reflexionsabstand zum Empfänger 200 m
 Maximaler Reflexionsabstand zur Quelle 50 m
 Suchradius 5000 m
 Filter: dB(A)
 Toleranz: 0,010 dB

Richtlinien:

Gewerbe: ISO 9613-2 : 1996

Luftabsorption: ISO 9613

Verwende alternatives Verfahren nach Kapitel 7.3.2: Nein (außer für Quellen ohne Spektrum)

Begrenzung des Beugungsverlusts:
einfach/mehrfach 20,0 dB /25,0 dB

Berechnung mit Seitenbeugung: Ja

Verwende Glg (Abar=Dz-Max(Agr,0)) statt Glg (12) (Abar=Dz-Agr) für die Einfügedämpfung

Mehrweg in der vertikalen Ebene berechnen, die Quelle und Immissionsort enthält

Umgebung:

Luftdruck 1013,3 mbar

relative Feuchte 70,0 %

Temperatur 10,0 °C

Meteo. Korr. C0(6-22h)[dB]=0,0; C0(22-6h)[dB]=0,0;

VDI-Beugungsparameter: C2=20,0

Zerlegungsparameter:

Faktor Abst./Durchmesser 8

Minimale Distanz [m] 1 m

Max. Differenz Bodend.+Beugung 1,0 dB

Max. Iterationszahl 4

Minderung

Bewuchs: ISO 9613-2

Bebauung: ISO 9613-2

Industriegelände: ISO 9613-2

Parkplätze: ISO 9613-2 : 1996

Emissionsberechnung nach: Parkplatzärmstudie 2007

Luftabsorption: ISO 9613

Verwende alternatives Verfahren nach Kapitel 7.3.2: Nein (außer für Quellen ohne Spektrum)

Begrenzung des Beugungsverlusts:
einfach/mehrfach 20,0 dB /25,0 dB

Berechnung mit Seitenbeugung: Ja

Verwende Glg (Abar=Dz-Max(Agr,0)) statt Glg (12) (Abar=Dz-Agr) für die Einfügedämpfung

Mehrweg in der vertikalen Ebene berechnen, die Quelle und Immissionsort enthält



Neubau zweier Lebensmittelmärkte in Schwarmstedt, Celler Straße 31

Rechenlauf-Info - "002-Gesamtbelastung.sit" -

Umgebung:

Luftdruck	1013,3 mbar	
relative Feuchte	70,0 %	
Temperatur	10,0 °C	
Meteo. Korr. C0(6-22h)[dB]=0,0; C0(22-6h)[dB]=0,0;		
VDI-Beugungsparameter:	C2=20,0	
Zerlegungsparameter:		
Faktor Abst./Durchmesser	8	
Minimale Distanz [m]		1 m
Max. Differenz Bodend.+Beugung		1,0 dB
Max. Iterationszahl	4	
Minderung		
Bewuchs:		ISO 9613-2
Bebauung:		ISO 9613-2
Industriegelände:		ISO 9613-2
Bewertung:		TA-Lärm - Werktag
Reflexion der "eigenen" Fassade wird unterdrückt		

Geometriedaten

002-Gesamtbelastung.sit	27.03.2014 11:34:42
- enthält:	
DXF_STANDARD.geo	27.03.2014 11:34:42
SP_Anlieferung Aldi.geo	20.03.2014 15:13:22
SP_Anlieferung Edeka.geo	21.03.2014 14:22:58
SP_Bodeneffekt.geo	21.03.2014 14:28:30
SP_Einkaufswagenboxen.geo	20.03.2014 15:13:22
SP_Gebäude.geo	25.03.2014 13:08:40
SP_Höhen.geo	10.03.2014 15:46:46
SP_Immiorte.geo	24.03.2014 16:08:42
SP_LKW-Kühlaggregat Aldi.geo	25.03.2014 13:12:34
SP_LKW-Kühlaggregat Edeka.geo	20.03.2014 14:50:16
SP_Lüfter.geo	25.03.2014 07:59:38
SP_Marktgebäude geplant.geo	21.03.2014 14:28:30
SP_Papiercontainer.geo	21.03.2014 14:24:20
SP_Parkplatz.geo	25.03.2014 13:08:40
SP_Vorbelastung.geo	25.03.2014 16:42:26
RDGM0999.dgm	10.03.2014 15:47:52



Neubau zweier Lebensmittelmärkte in Schwarmstedt, Celler Straße 31

Liste der Schallquellen - "002-Gesamtbelastung.sit"

Legende

Schallquelle		Bezeichnung der Schallquelle
Z	m	Z-Koordinate (Höhe über NN)
I oder S	m,m ²	Größe der Quelle (Länge oder Fläche)
L _w	dB(A)	Anlagenleistung
L _{w'}	dB(A)	Leistung pro m,m ²



Neubau zweier Lebensmittelmärkte in Schwarmstedt, Celler Straße 31
Liste der Schallquellen - "002-Gesamtbelastung.sit"

Schallquelle	Z	I oder S	Lw	Lw'	
Containerwechsel Aldi	1,00	15,03	110,0	98,2	
Containerwechsel Edeka	1,00	7,37	110,0	101,3	
Einkaufswagenbox 1	1,00	13,51	96,0	84,7	
Einkaufswagenbox 2	1,00	10,77	96,0	85,7	
Einkaufswagenbox 3	1,00	12,43	96,0	85,1	
Einkaufswagenbox 3	1,00	12,43	96,0	85,1	
Entladezone Aldi	1,50	14,17	89,8	78,3	
Entladezone Edeka	1,50	24,02	100,7	86,8	
LKW-Anlieferung Aldi Fahrt	1,50	248,72	100,7	76,7	
LKW-Anlieferung Edeka Fahrt	1,50	119,55	100,7	79,9	
LKW-Kühlaggregat Aldi Entladung	3,50	1,51	98,0	96,2	
LKW-Kühlaggregat Aldi Fahrt	3,50	248,72	98,0	74,0	
LKW-Kühlaggregat Edeka Entladung	3,50	0,29	98,0	103,4	
LKW-Kühlaggregat Edeka Fahrt	3,50	119,55	98,0	77,2	
Lüfter Aldi	2,00		70,0	70,0	
Lüfter Edeka	2,00		66,0	66,0	
Papierpresse Aldi	1,00	15,03	80,0	68,2	
Papierpresse Edeka	1,00	7,37	80,0	71,3	
Parkplatz Edeka Bestand	0,50	1333,85	105,6	74,4	
Parkplatz Edeka/Aldi	0,50	3788,24	98,0	62,2	
Parkplatz Sonderpostenmarkt Bestand	0,50	738,21	105,1	76,4	



Neubau zweier Lebensmittelmärkte in Schwarmstedt, Celler Straße 31

Liste der Schallquellen - "002-Gesamtbelastung.sit" - Maximalpegel

Legende

Schallquelle		Bezeichnung der Schallquelle
Z	m	Z-Koordinate (Höhe über NN)
I oder S	m,m ²	Größe der Quelle (Länge oder Fläche)
*LwMax	dB	Maximalpegel



Neubau zweier Lebensmittelmärkte in Schwarmstedt, Celler Straße 31
Liste der Schallquellen - "002-Gesamtbelastung.sit" - Maximalpegel

Schallquelle	Z	I oder S	*LwMax
Containerwechsel Aldi	1,00	15	116,00
Containerwechsel Edeka	1,00	7	116,00
Einkaufswagenbox 1	1,00	14	106,00
Einkaufswagenbox 2	1,00	11	106,00
Einkaufswagenbox 3	1,00	12	106,00
Einkaufswagenbox 3	1,00	12	106,00
Entladezone Aldi	1,50	14	113,00
Entladezone Edeka	1,50	24	113,00
LKW-Anlieferung Aldi Fahrt	1,50	249	106,00
LKW-Anlieferung Edeka Fahrt	1,50	120	106,00
LKW-Kühlaggregat Aldi	3,50	2	
LKW-Kühlaggregat Aldi Fahrt	3,50	249	
LKW-Kühlaggregat Edeka	3,50	0	
LKW-Kühlaggregat Edeka Fahrt	3,50	120	
Lüfter Aldi	2,00		
Lüfter Edeka	2,00		
Papierpresse Aldi	1,00	15	
Papierpresse Edeka	1,00	7	
Parkplatz Edeka Bestand	0,50	1334	98,00
Parkplatz Edeka/Aldi	0,50	3788	98,00
Parkplatz Sonderpostenmarkt	0,50	738	98,00



Neubau zweier Lebensmittelmärkte in Schwarmstedt, Celler Straße 31

Dokumentation Eingabedaten Parkplätze - "002-Gesamtbelastung.sit"

Legende

Parkplatz
KPA
KI
KD
PPT
KStrO
Einheit B0
Größe B
TG
f
Getrenntes Verfahren X = ja
Lärmarme Einkaufswagen

Name des Parkplatz
Zuschlag Parkplatztyp
Korrektur Impulshaltigkeit
Zuschlag für Fahrgasseneinheit
Parkplatztyp
Zuschlag Straßenoberfläche
Einheit für Parkplatzgröße B0
Größe B Parkplatz
Verweis auf Tagesgang-Bibliothek
Stellplatzfaktor
Zusammengefasstes oder getrenntes Verfahren
X = ja Einkaufswagen



Planungsbüro Lauterbach Ziesenisstraße 1 31785 Hameln Tel. 05151/6098570

Seite 1

25.03.2014

Neubau zweier Lebensmittelmärkte in Schwarmstedt, Celler Straße 31
 Dokumentation Eingabedaten Parkplätze - "002-Gesamtbelastung.sit"

Parkplatz	KPA	KI	KD	PPT	KStrO	Einheit B0	Größe B	TG	f	Getrenntes Verfahren X = ja	Lärmarme Einkaufswagen X = ja
Parkplatz Edeka/Aldi	5,00	4,00	5,13	Verbrauchermarkt, Warenhaus	0,00	1 Stellplatz	122,00	1	1,00		
Parkplatz Edeka Bestand	5,00	4,00	4,27	Verbrauchermarkt, Warenhaus	0,00	1 qm Netto-Verkaufsfläche	860,00	15	0,07		
Parkplatz Sonderpostenmarkt Bestand	5,00	4,00	4,15	Verbrauchermarkt, Warenhaus	0,00	1 qm Netto-Verkaufsfläche	780,00	16	0,07		



Planungsbüro Lauterbach Ziesenisstraße 1 31785 Hameln Tel. 05151/6098570

Neubau zweier Lebensmittelmärkte in Schwarmstedt, Celler Straße 31
SoundPLAN Tagesgangbibliothek

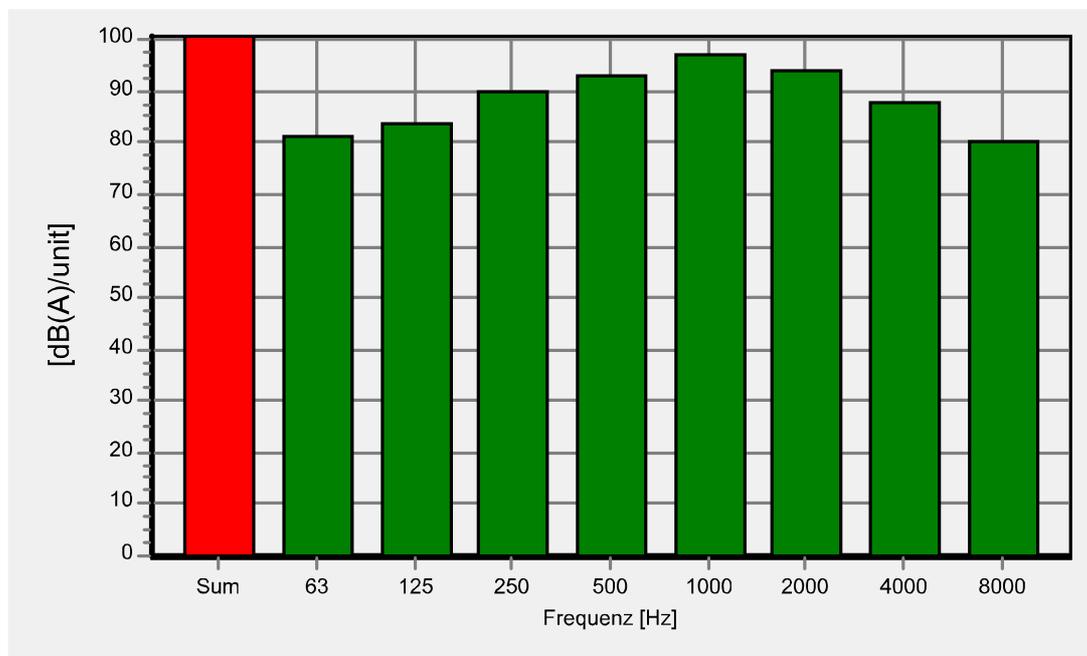
Nr.	Elementname	Einheit	0-1	1-2	2-3	3-4	4-5	5-6	6-7	7-8	8-9	9-10	10-11	11-12	12-13	13-14	14-15	15-16	16-17	17-18	18-19	19-20	20-21	21-22	22-23	23-24	
1	Parkplatz Edeka/Aldi	E/h	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	1,32	0,00	0,00
2	LKW-Anlieferung Edeka Fahrt	min/h	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Entladezone Edeka	min/h	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	LKW-Kühlaggregat Edeka Fa	min/h	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5	LKW-Kühlaggregat Edeka En	min/h	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	LKW-Anlieferung Aldi Fahrt	min/h	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	Entladezone Aldi	min/h	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	LKW-Kühlaggregat Aldi Fahrt	min/h	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	LKW-Kühlaggregat Aldi Entla	min/h	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Einkaufswagenboxen	min/h	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,57	1,57	1,57	1,57	1,57	1,57	1,57	1,57	1,57	1,57	1,57	1,57	1,57	1,57	1,57	1,57	1,57	0,00	0,00
11	Papierpresse Edeka	min/h	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Containerwechsel Edeka	min/h	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Papierpresse Aldi	min/h	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
14	Containerwechsel Aldi	min/h	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
15	Parkplatz Edeka Bestand	E/h	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,00	0,00
16	Parkplatz Sonderpostenmarkt	E/h	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,00	0,00



Neubau zweier Lebensmittelmärkte in Schwarmstedt, Celler Straße 31

- SoundPLAN Emissionsbibliothek

1: Lkw, langsam beschleunigend 10-20km/h



Einheit	31,5 Hz	63 Hz	125 Hz	250 Hz	500 Hz	1 kHz	2 kHz	4 kHz	8 kHz	16 kHz	Summe
dB(A)/Anlage		81,0	84,0	90,0	93,0	97,0	94,0	88,0	80,0		100,7

Kommentare

Veröffentlicht in: Stöjdatabogen

1999-01-25/JKI

Mittelwert über zahlreiche Messungen

DELTA Acoustics & Vibration
Danish Acoustical Institute
DK-2800 Lyngby

Zugeordnete Gruppen

Lkw
Motoren



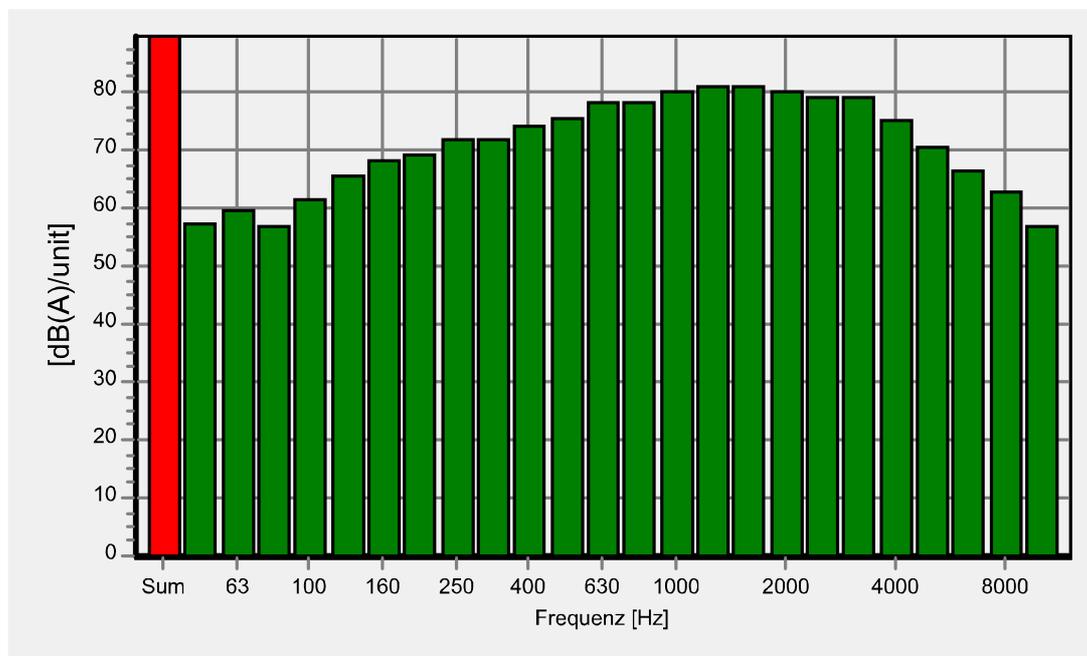
Planungsbüro Lauterbach Ziesenisstraße 1 31785 Hameln Tel. 05151/6098570

07.03.2014

Neubau zweier Lebensmittelmärkte in Schwarmstedt, Celler Straße 31

- SoundPLAN Emissionsbibliothek

2: Palettenhubwagen über Überladebrücke



Einheit	31,5 Hz	63 Hz	125 Hz	250 Hz	500 Hz	1 kHz	2 kHz	4 kHz	8 kHz	16 kHz	Summe
dB(A)/Anlage		57,5	61,5	69,5	74,5	78,5	81,2	79,5	66,5		89,8
		59,5	65,5	72,2	75,5	80,2	80,2	75,0	63,0		
		57,0	68,2	72,0	78,2	81,0	79,5	70,7	57,0		

Kommentare

Technischer Bericht zur Untersuchung

der Lkw- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen

Hessische Landesanstalt für Umwelt, 16.05.1995
Heft 192

Zugeordnete Gruppen

Ladegeräusche



Planungsbüro Lauterbach Ziesenisstraße 1 31785 Hameln Tel. 05151/6098570

07.03.2014

Anlage 3

Verkehrsuntersuchung, Büro Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, März 2014

Verkehrstechnische Untersuchung
Anbindung eines geplanten Edeka- und Aldi-Marktes
an die Celler Straße (B 214)
in der Gemeinde Schwarmstedt



Im Auftrag der
Hanseatic Bauträger GmbH

erstellt von
 **Zacharias Verkehrsplanungen**
Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias
(vormals Verkehrsplanungsbüro Hinz)

Elkartallee 3, 30173 Hannover
Tel: 0511/ 78 52 92 - 2, Fax: 0511/ 78 52 92 - 3
E-Mail: post@zacharias-verkehrsplanungen.de
www.zacharias-verkehrsplanungen.de

März 2014

Verkehrstechnische Untersuchung
Anbindung
eines geplanten Edeka- und eines Aldi-Marktes
an die Celler Straße (B 214)
in der Gemeinde Schwarmstedt

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung	5
2. Vorhandene Situation	7
3. Zukünftige Situation 2025/ 2030	11
4. Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität	15
5. Gestaltungshinweise	20
6. Fazit	21

Zacharias - Verkehrsplanungen

**Bearbeitung:
Dipl.-Geogr. Maik Dettmar
Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias**

März 2014

1. Aufgabenstellung

(1) In der Gemeinde Schwarmstedt ist die Ansiedlung eines Edeka- und eines Aldi-Marktes geplant, die an die Celler Straße (B 214) angebunden werden sollen. Im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung sind die Auswirkungen auf das vorhandene Hauptstraßennetz zu prüfen. Dabei ist auch die unmittelbar östlich gelegene Einmündung der Kirchstraße (L 193) in die Celler Straße (B 214) sowie die dortige Fußgänger-Lichtsignalanlage zu beachten.

(2) Auf der Basis aktueller Verkehrsdaten wird das zukünftige Verkehrsaufkommen zunächst noch ohne die o.g. Nutzungen abgeschätzt. Dieser Prognose wird der zu ermittelnde Verkehr mit Bezug zu dem geplanten Bauvorhaben überlagert (Verkehrsmengen, Schwerverkehrs-Anteil, Herkunfts-/ Zielrichtungen, tageszeitliche Verteilung).

(3) Für die relevanten Knotenpunkte (Anbindung des Parkplatzes an die Celler Straße (B 214) sowie Einmündung der Kirchstraße (L 193) in die Celler Straße (B 214)) wird die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität auf der Grundlage des Handbuches für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2001, Ausgabe 2009) ermittelt.

(4) Die Ergebnisse der Untersuchung können als Grundlage für ggf. erforderliche weitergehende Untersuchungen (z.B. schalltechnische Gutachten, Entwurfsplanung) genutzt werden.

Quellen (u.a.)

- Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS 2001, Ausgabe 2009, FGSV Köln
- Prognose der deutschlandweiten Verkehrsverflechtungen 2025, München/ Freiburg 2007
- Programm ver_bau, Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung, Dietmar Bosserhoff, Stand 2011
- Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), FGSV Köln, 2006
- Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA), FGSV Köln, Ausg. 2010
- Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen (EFA), FGSV Köln, Ausg. 2002

Definitionen

(5) Im Rahmen dieser Untersuchung werden u.a. die folgenden Begriffe bezüglich des Lkw-/ Schwerverkehrsaufkommens verwendet:

Pkw: Personenkraftwagen	(< 5m, <2,8 t)
Lfw: Lieferwagen	(5-7m, 2,8-3,5 t)
Lkw: Lastkraftwagen/ Lastzug	(> 7m, > 3,5 t)
Bus: Busse	(> 7m, > 3,5 t)

Der im Gutachten verwendete Begriff Lkw-Anteil bzw. die Darstellung der Lkw-Verkehrsmengen umfasst die für die lärmtechnischen Berechnungen relevanten Lieferwagen, Lastkraftwagen, Lastzüge und Busse. Der Schwerverkehrsanteil bezeichnet die für die Leistungsfähigkeitsberechnungen relevanten Lastkraftwagen, Lastzüge und Busse (ohne Lieferwagen).

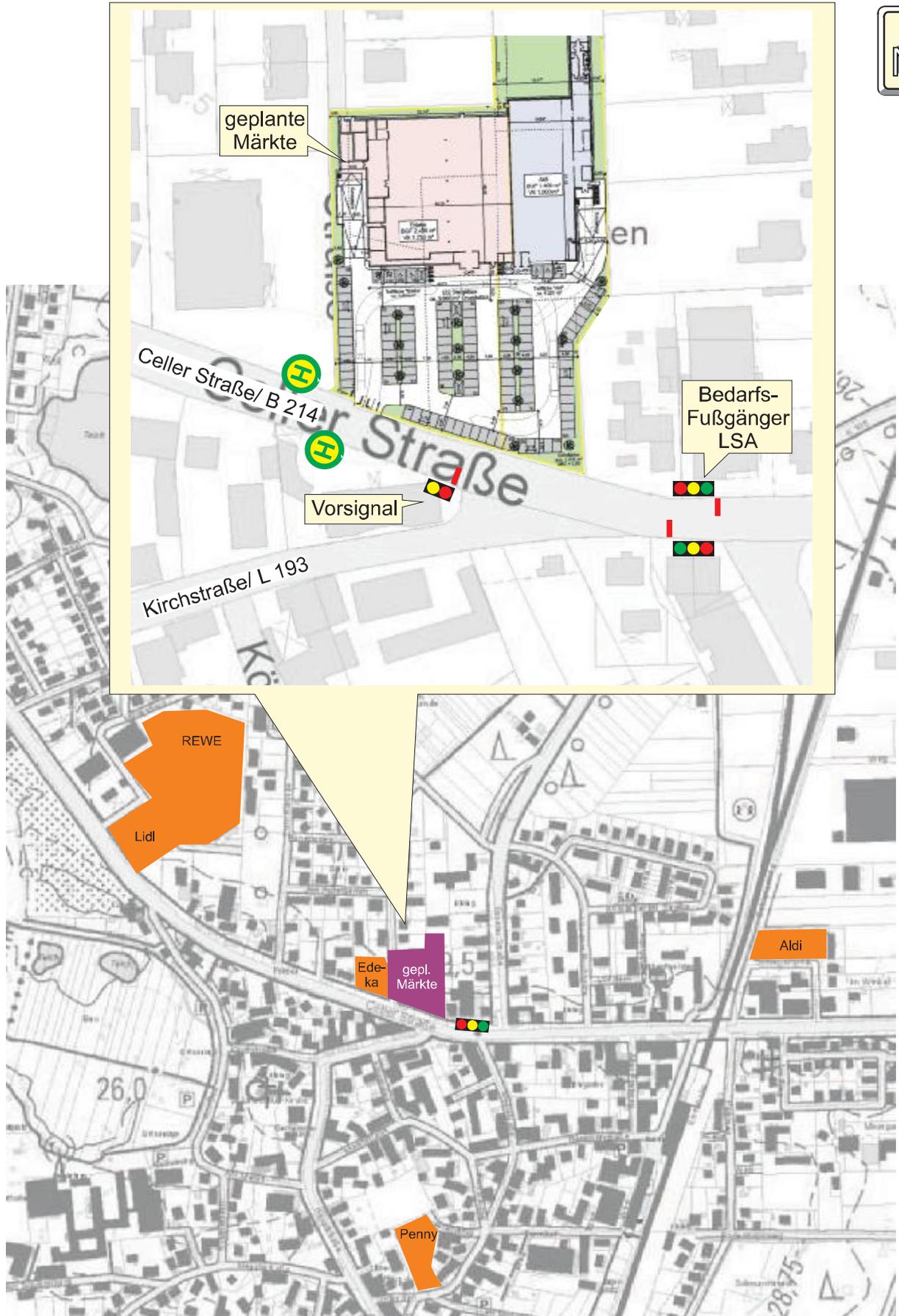


ABB.
1

Übersicht

2. Vorhandene Situation

(6) Die geplanten Lebensmittelmärkte (Edeka und Aldi) sollen auf dem Grundstück Celler Straße 31 in Schwarmstedt entstehen.

(7) Derzeit ist auf dem Nachbargrundstück bereits ein Edeka-Markt vorhanden. Dieser wird nach Fertigstellung in das neue Gebäude umziehen. Ebenso ist rund 400 m östlich am Schienenweg ein Aldi-Markt angesiedelt. Dieser wird ebenfalls in ein neues Gebäude auf dem Grundstück Celler Straße 31 umziehen.

(8) Von der Celler Straße zur Kirchstraße ist eine Linksabbiegehilfe vorhanden. Hier können PKW an wartenden PKW komfortabel vorbeifahren. LKW können wartende PKW nur langsam passieren.

(9) Die Kirchstraße ist an der Einmündung aufgeweitet, so dass sich links- und rechtseinbiegende Kfz nebeneinander aufstellen können. Allerdings trifft die Kirchstraße in einem ungünstigen Winkel auf die Celler Straße, so dass beim Abbiegen von Schwerverkehr in die Kirchstraße der Verkehrsfluss gelegentlich beeinträchtigt wird.

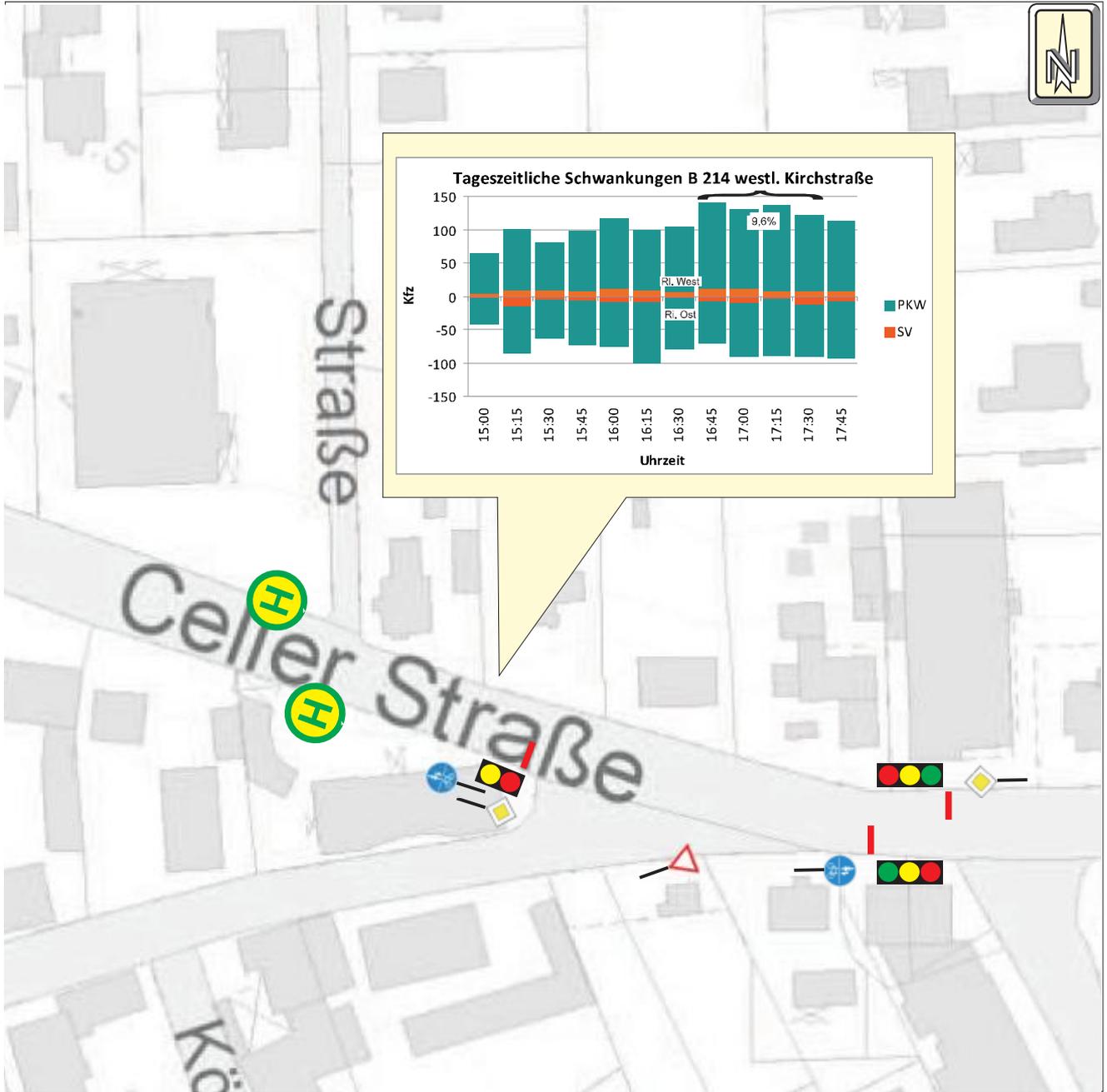
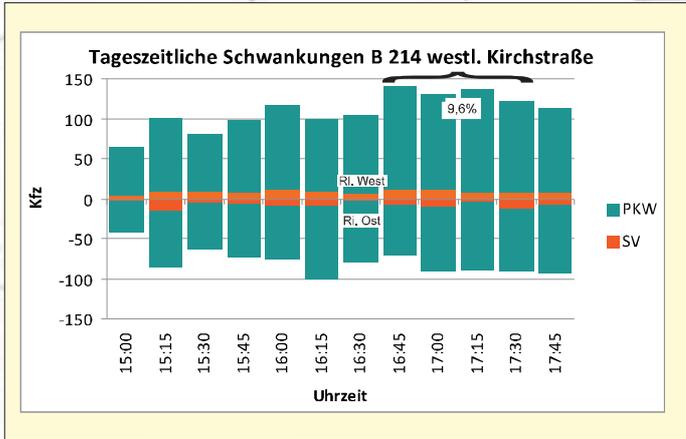
(10) Östlich der Einmündung der Kirchstraße liegt eine Fußgänger-Bedarfssignalanlage. Westlich der Einmündung befindet sich ein Vorsignal zu dieser Lichtsignalanlage. Wird an der Fußgänger-Bedarfssignalanlage Grün für Fußgänger angefordert, springt das Vorsignal bereits früher auf Rot, damit Geradeausfahrer auf der B 214 in Richtung Osten die Einmündung der Kirchstraße nicht überstauen.

(11) In der Spitzenstunde wurde die Signalanlage häufig genutzt (33 Mal, also rund alle zwei Minuten). Dies führt in der Praxis auch zu einer verbesserten Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes, weil Einbieger von der Kirchstraße in die Celler Straße nun sicher und frei einbiegen können. Dies gilt insbesondere für die Linkseinbieger und in der Folge für die ggf. sich mit den Linksabbiegern aufstauenden Rechtseinbieger.

(12) Andererseits werden damit auch Rechtsabbieger von der B 214 West in die Kirchstraße angehalten, die mit den östlich der Kirchstraße querenden Fußgängern gar nichts zu tun haben. Dies sind etwa 900 Kfz am Tag, von denen natürlich nur ein Teil am Vorsignal tatsächlich halten muss.

(13) Auf der Nordseite der B 214 verläuft ein Gehweg und auf der Südseite ein gemeinsamer Geh-/ Radweg.

(14) Unmittelbar westlich der zukünftigen Einmündung befindet sich eine Bushaltestelle (**ABBILDUNG 1**). Die geplanten Einzelhandelnutzungen sind damit auch mit dem ÖPNV erreichbar.



Nullfall 2014 - Kfz/24h

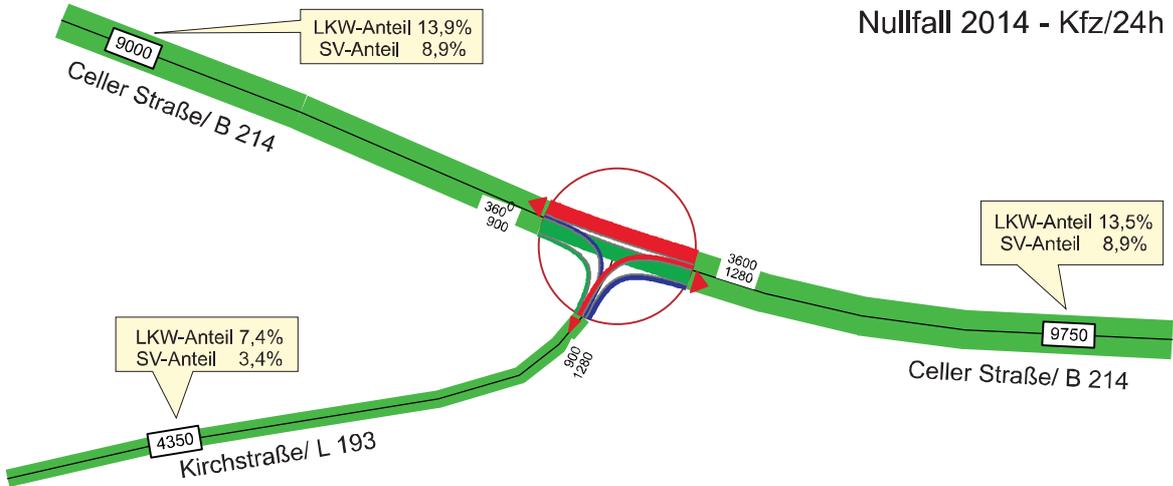


ABB.
2

Verkehrsbelastungen
25.02.2014



(15) Die aktuellen Verkehrsbelastungen im Untersuchungsraum wurden durch eine Verkehrszählung am Dienstag, den 25.02.2014 in der Zeit von 15.00 bis 18.00 Uhr für einen Normalwerktag ermittelt. Hierbei wurden die Verkehrsmengen getrennt nach Fahrtrichtung und Fahrzeugart in 15-Minuten-Zeitintervallen aufgenommen.

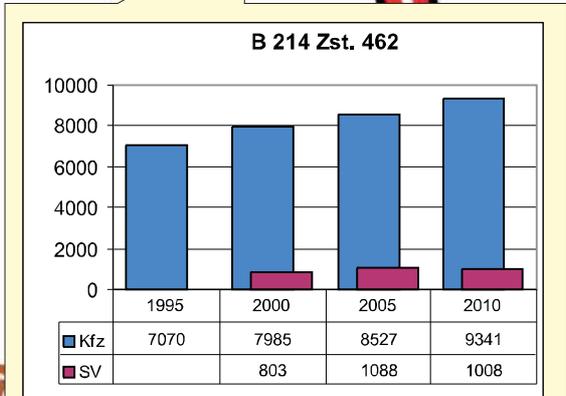
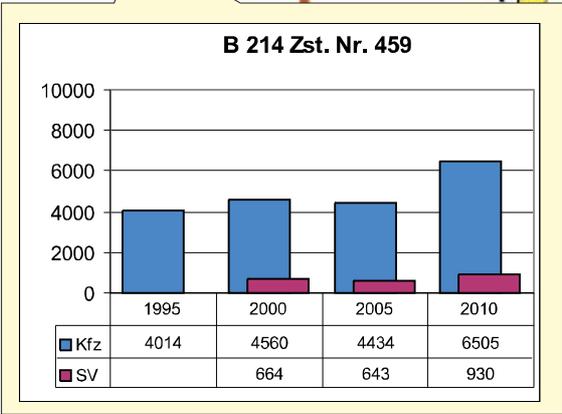
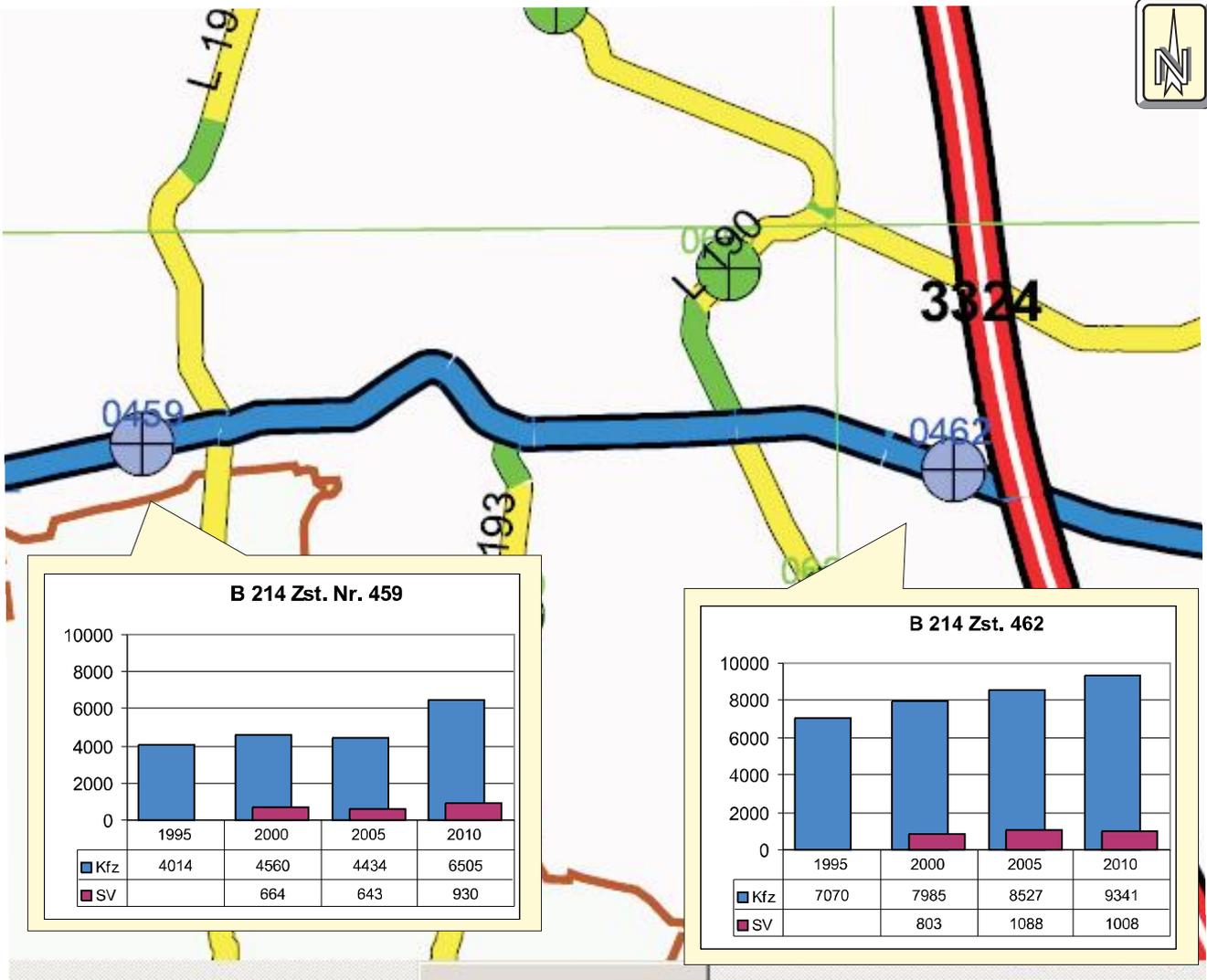
(16) Anhand von Tagesganglinien und Hochrechnungsfaktoren lassen sich aus den Zählwerten die Verkehrsbelastungen eines mittleren Werktages für die B 214 ermitteln (**ABBILDUNG 2**).

(17) Die B 214 wird demnach westlich der Einmündung Kirchstraße von rund 9.000 Kfz pro Werktag befahren (Summe beider Richtungen). Der Schwerverkehrsanteil (Kfz > 3,5 t) beträgt ca. 8,9%, der LKW-Anteil (Kfz > 2,8 t) ca. 13,9%.

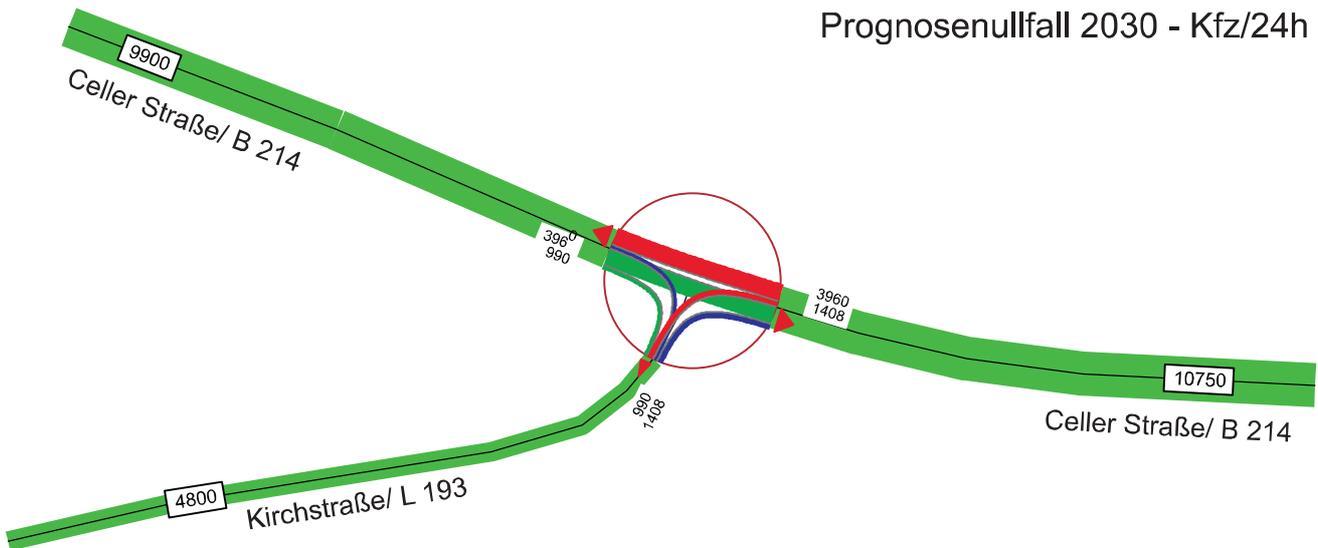
(18) Auf der B 214 östlich der Einmündung Kirchstraße liegt die Verkehrsbelastung bei ca. 9.750 Kfz pro Werktag (Summe beider Richtungen). Der Schwerverkehrsanteil (Kfz > 3,5 t) beträgt ebenfalls ca. 8,9%, der LKW-Anteil (Kfz > 2,8 t) ca. 13,5%.

(19) Auf der Kirchstraße liegt die Verkehrsbelastung bei ca. 4.350 Kfz pro Werktag (Summe beider Richtungen). Der Schwerverkehrsanteil (Kfz > 3,5 t) beträgt ca. 3,4%, der LKW-Anteil (Kfz > 2,8 t) ca. 7,4%.

(20) Die Verkehrsspitzenstunde liegt im Untersuchungsraum zwischen 16.45 und 17.45 Uhr und beinhaltet etwa 9,6 % der Fahrzeuge der Tagesbelastung. In dieser Stunde überwiegt deutlich die Fahrtrichtung West.



Prognosenullfall 2030 - Kfz/24h



**ABB.
3**

**Durchschnittlicher täglicher Verkehr/
Prognosenullfall 2025/ 2030**



3. Zukünftige Situation 2025/ 2030

Allgemeine Entwicklungen

(21) Auf der B 214 in der Nähe von Schwarmstedt befinden sich zwei Zählstellen der Allgemeinen Straßenverkehrszählung (svz) zur Ermittlung des Durchschnittlichen-Täglichen-Verkehrs (DTV). Hier werden von den zuständigen Straßenbauverwaltungen in einem Fünf-Jahres-Turnus die Verkehrsbelastungen erfasst.

(22) Westlich von Schwarmstedt, aber auch westlich der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden L 191 liegt die Zählstelle 459. Die Zählstelle 462 liegt unmittelbar westlich der Anschlussstelle Schwarmstedt an die BAB 7 (**ABBILDUNG 3 oben**). Damit sind beide Zählstellen zwar nicht direkt mit der aktuellen Zählung vergleichbar, es lassen sich aber dennoch Tendenzen bzgl. des Verkehrsaufkommens der B 214 ableiten. An beiden Zählstellen lassen sich Verkehrssteigerungen erkennen:

- An Zählstelle 459 stagnierten die Verkehrswerte allerdings von 2000 bis 2005. Von 2005 bis 2010 stiegen sie aber sehr deutlich (um ca. 47%) an. Ähnliches gilt hier für den Schwerverkehr.
- An Zählstelle 462 ist ein kontinuierlicher Anstieg der Verkehrsmengen von 1995 bis 2010 festzustellen. Im Schwerverkehr ist hier von 2005 bis 2010 ein leicht rückläufiger Wert erkennbar.

(23) Die enorme Steigerung an der Zählstelle 459 scheint deutlich zu hoch. Möglicherweise waren die Zählungen durch bauliche Maßnahmen (Streckensperrungen o.ä.) beeinträchtigt. Insgesamt aber scheinen die Verkehrsbelastungen im Zuge der B 214 noch zu steigen.

(24) Bis zum Prognosezeitraum 2025/ 2030 kann in Schwarmstedt deswegen näherungsweise von einer Steigerung des allgemeinen Verkehrsaufkommens von ca. 10% ausgegangen werden, worin auch die Auswirkungen weiterer möglicher Flächennutzungsänderungen im nahen Umfeld pauschaliert enthalten sind.

(25) Insgesamt wird in der Fachliteratur bis zum Prognosejahr 2025 eher von stagnierenden, teils sogar sinkenden Verkehrsmengen ausgegangen. Überdurchschnittliche Anstiege werden jedoch noch für überregionale Fahrten und dabei im Besonderen für den Güterverkehr erwartet. Insofern ist ein 10%iger Anstieg der Verkehrsmengen im Zuge der B 214 nicht unrealistisch. Diese Steigerung wird pauschal für alle Verkehre im Netz (also auch für die Verkehre von der Kirchstraße) angenommen und liegt somit auf der „sicheren Seite“ (**ABBILDUNG 3 unten**).

(26) Es wird davon ausgegangen, dass der Zeitraum und die relative Belastung in der nachmittäglichen Spitzenstunde nahezu unverändert bestehen bleiben. Zu diesen allgemeinen Entwicklungen addieren sich die speziellen Entwicklungen durch die geplanten Nutzungsänderungen im Einzelhandel.

Spezielle Entwicklungen

(27) Für den Edeka-Markt sind 1.750 qm und für den Aldi-Markt 1.000 qm Verkaufsfläche (VKF) vorgesehen. Die zukünftigen Verkehrsmengen lassen sich aus der geplanten Nutzung mit Hilfe von Erfahrungs- und Kennwerten sowie Literaturquellen ableiten.

Edeka Vollsortimenter mit 1.750 qm Verkaufsfläche

Nut- zung	VKF [qm]	Spezifisches Personen- aufkommen	Personen- aufkommen	Weg/ Pers.	Kfz- Anteil	Bes.- grad	Zufahrten pro Tag (gerundet)
Edeka	1.750	1,0 Kunden/ qm 1 Besch./ 40qm 0,55 Lkw/ 100qm	1.750 Kunden 45 Besch. 10 Lkw	1,0 1,5 1,0	80% 90% 100%	1,3 1,1 1,0	1080 Kfz 55 Kfz 10 Kfz
Summe							1.145 Kfz

Tabelle 1

(28) Es ergeben sich demnach ca. 1.145 Kfz-Zufahrten und ca. 1.145 Kfz-Abfahrten pro Werktag mit Bezug zum Edeka-Markt.

Aldi Discounter mit 1.000 qm Verkaufsfläche

Nut- zung	VKF [qm]	Spezifisches Personen- aufkommen	Personen- aufkommen	Weg/ Pers.	Kfz- Anteil	Bes.- grad	Zufahrten pro Tag (gerundet)
Aldi	1.000	1,3 Kunden/ qm 1 Besch./ 80qm 0,55 Lkw/ 100qm	1.300 Kunden 15 Besch. 5 Lkw	1,0 1,5 1,0	80% 90% 100%	1,3 1,1 1,0	800 Kfz 20 Kfz 5 Kfz
Summe							825 Kfz

Tabelle 2

(29) Es ergeben sich demnach ca. 825 Kfz-Zufahrten und ca. 825 Kfz-Abfahrten pro Werktag mit Bezug zum Aldi-Markt.

(30) Ca. 500 m westlich liegt ein größeres Gebiet mit Einzelhandelsnutzung vergleichbarer Struktur (u.a. REWE und Lidl), wodurch ein **Konkurrenzeffekt** eintritt. Daher ist bei der Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Kunden der neuen Märkte ein Abschlag von 30% anzunehmen.

(31) Innerhalb der geplanten Einzelhandelsnutzungen kommt es zu **Verbundeffekten**. Der Verbundeffekt gibt den Anteil der Kunden einer bestimmten Einzelhandelseinrichtung an, die nicht originär wegen dieser Einrichtung, sondern wegen einer anderen räumlich benachbarten Einrichtung anreisen. Da ein Teil der Kunden mit einer An- und Abreise mehrere im Gebiet liegende Märkte aufsucht, ist das gesamte Kundenaufkommen geringer als die Summe des Kundenaufkommens der einzelnen Märkte.

(32) Dieser Verbundeffekt liegt in integrierten Lagen zwischen 5 und 35% und kann hier mit etwa 20% angenommen werden.

(33) Nicht alle Fahrten sind reiner Neuverkehr (z.B. Wohnung - Einkauf - Wohnung). Vielmehr werden auch mehrere Fahrtzwecke miteinander verknüpft (z.B. Arbeit - Einkauf - Wohnung od. Besorgung - Einkauf - Wohnung).

(34) So ergeben sich z.B. durch eine nachmittägliche Fahrt vom Arbeitsplatz zum Wohnort, die am Einkaufsmarkt unterbrochen wird, keine zusätzlichen Verkehrsbelastungen im Planungsraum.

(35) Dieser sog. **Mitnahme-Effekt** wird mit 30 % angenommen. D.h. 30% der ermittelten Verkehre zu den Einzelhandelseinrichtungen fahren ohnehin schon im Zuge der B 214 und biegen zum Einkaufen nur ab und anschließend wieder in die B 214 ein. Damit ergeben sich insgesamt folgende Verkehrsmengen:

	Zufahrten	Konkurrenzeffekt	Verbundeffekt	Mitnahmeeffekt
Edeka	Kunden: 1080 Kfz Besch.: 55 Kfz Lieferverk.: 10 Lkw	30% = 755 Kfz 55 Kfz 10 Lkw	755 Kfz 55 Kfz 10 Lkw	30% = 530 Kfz 55 Kfz 10 Lkw
Aldi	Kunden 800 Kfz Besch.: 20 Kfz Lieferverk.: 5 Lkw	30% = 560 Kfz 20 Kfz 5 Lkw	20% = 450 Kfz 20 Kfz 5 Lkw	30% = 315 Kfz 20 Kfz 5 Lkw
Summe	1970 Kfz	1405 Kfz	1295 Kfz Gesamter Verkehr	935 Kfz Davon Neuverkehr

Tabelle 3

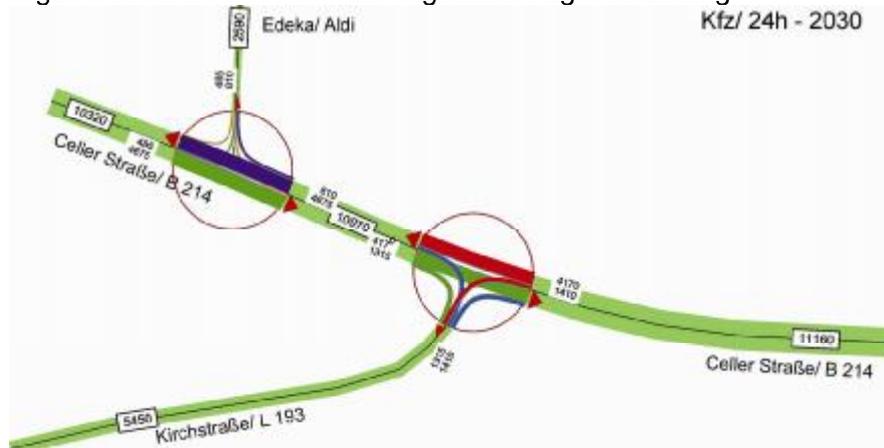
(36) Den geplanten Einzelhandelsnutzungen fahren damit werktäglich rund 1.300 Kfz zu und entsprechend rund 1.300 Kfz wieder ab. Jeweils 360 dieser Fahrten sind jedoch kein Neuverkehr, sondern lediglich von der B 214 verlagerter Verkehr, der nur eine ohnehin stattfindende Fahrt zum Einkaufen unterbricht.

(37) Die Herkunfts-/ Zielräume der Kfz-Fahrten werden anhand der Gebietsstrukturen und des Straßennetzes wie folgt angenommen

- ca. 37,5% aus Westen / B 214 West
- ca. 37,5 % aus Osten / B 214 Ost
- ca. 25 % aus Süden / Kirchstraße und B 214

(38) Die Verkehre der bisherigen Einzelhandelsnutzungen (Edeka und Aldi) verbleiben im Netz. Es wird davon ausgegangen, dass sich für die Gebäude eine adäquate Nachnutzung findet. Die Annahmen liegen damit auf der sicheren Seite.

(39) Aufgrund der getroffenen Berechnungen und Abschätzungen ergeben sich für 2025/ 30 die folgenden Tagesbelastungen:



Qualitätsstufen des Verkehrsablaufes (QSV)

Stufe A: Die Verkehrsteilnehmer werden äußerst selten von anderen beeinflusst. Sie besitzen die gewünschte Bewegungsfreiheit in dem Umfang, wie sie auf der Verkehrsanlage zugelassen ist. **Der Verkehrsfluss ist frei.**

Stufe B: Die Anwesenheit anderer Verkehrsteilnehmer macht sich bemerkbar, bewirkt aber eine nur geringe Beeinträchtigung des Einzelnen. **Der Verkehrsfluss ist nahezu frei.**

Stufe C: Die individuelle Bewegungsmöglichkeit hängt vielfach vom Verhalten der übrigen Verkehrsteilnehmer ab. Die Bewegungsfreiheit ist spürbar eingeschränkt. **Der Verkehrszustand ist stabil.**

Stufe D: Der Verkehrsablauf ist gekennzeichnet durch hohe Belastungen, die zu deutlichen Beeinträchtigungen in der Bewegungsfreiheit der Verkehrsteilnehmer führen. Interaktionen zwischen ihnen finden nahezu ständig statt. **Der Verkehrszustand ist noch stabil.**

Stufe E: Es treten ständige gegenseitige Behinderungen zwischen den Verkehrsteilnehmern auf. Bewegungsfreiheit ist nur in sehr geringem Umfang gegeben. Geringfügige Verschlechterungen der Einflussgrößen können zum Zusammenbruch des Verkehrsflusses führen. Der Verkehr bewegt sich zwischen Stabilität und Instabilität. **Die Kapazität wird erreicht.**

Stufe F: Die Nachfrage ist größer als die Kapazität. **Die Verkehrsanlage ist überlastet.**

Quelle: Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2001, Ausgabe 2009)

Erläuterung Berechnungen ohne Lichtsignalanlage

Strom-Nr.	Nr. des Verkehrsstroms (s.o.)
q-vorh	vorhandene Verkehrsstärke
tg	Grenzeitlücke (nach HBS Tab. 7-5)
tf	Folgezeitlücke (nach HBS Tab. 7-6)
q-Haupt	Verkehrsstärke des bevorrechtigten Stroms (HBS Tab. 7-3 bzw. 7-4)
q-max	berechnete Maximalkapazität für den jeweiligen Strom
Mischstrom	Maximalkapazität für den Mischstrom im Falle von mehreren Strömen auf einem Fahrstreifen
W	Wartezeit in sec , in (): der Strom wird auf einer Mischspur geführt, er hat für sich allein eine größere Wartezeit als der gesamte Verkehr auf der Mischspur
N-95	95%-Percentilwert des Rückstaus in Pkw-E
N-99	99%-Percentilwert des Rückstaus in Pkw-E
QSV	<u>Qualitätsstufe</u> des <u>Verkehrsablaufs</u>

ABB.
4

**Erläuterung der Berechnungen
Leistungsfähigkeit/ Verkehrsqualität**



4. Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität

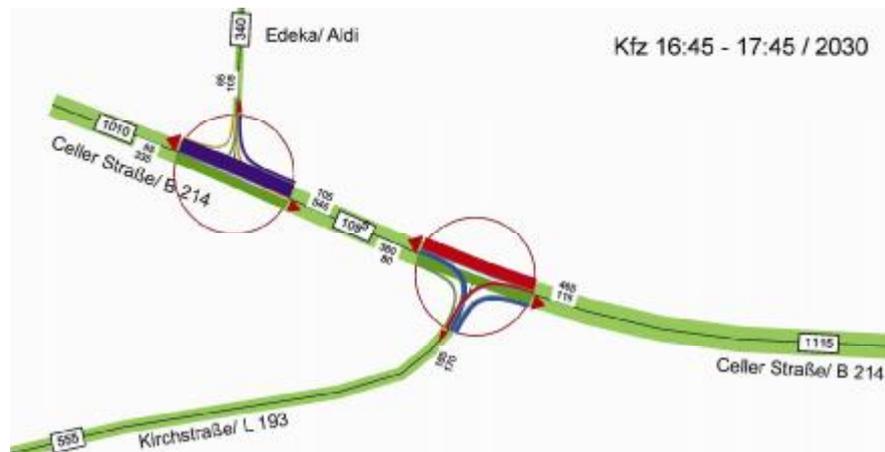
(40) Zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit von Knotenpunkten sind die Spitzenstunden maßgeblich, weil sich hier berufsbedingte Fahrten mit Einkaufs- und Freizeitverkehren überlagern. Als Grundlage wird die Spitzenstunde (16:45 – 17:45 Uhr) aus der Verkehrszählung vom 25.02.2014 genutzt.

(41) Diese wurde mit 10% auf die Verkehrsmengen des Jahres 2025/2030 hochgerechnet. Der Anteil der Spitzenstunde an der Tagesbelastung liegt bei 9,6%. Es überwiegen Fahrten von Osten nach Westen.

(42) Verkehre mit Bezug zu den Lebensmittelmärkten werden in der Spitzenstunde mit 13% der Tagesbelastung angenommen. Üblicherweise liegt dieser Wert bei Vollsortimentern und Discountern zwischen 9 und 13%. Da hier vom oberen Niveau ausgegangen wird, ist eine ausreichende Sicherheitsreserve vorhanden.

(43) Weiterhin wird der Schwerverkehr im Zuge der B 214 pauschal mit 10% angenommen, Schwerverkehre von der Kirchstraße werden mit 5% angesetzt. Für Verkehre von den neuen Einzelhandelseinrichtungen wird von keinem Schwerverkehr während der Spitzenstunde ausgegangen. Schwerverkehre sind hier nur in der Anlieferung zu erwarten. Diese geschieht aber i.d.R. nicht in der Nachmittagsspitze.

(44) Es ergeben sich folgende Verkehrsbelastungen für die nachmittägliche Spitzenstunde:



(45) Die Verkehrsqualität wird gemäß „Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen“ (HBS 2001, Ausgabe 2009) mit dem Programmsystem KNOBEL (vorfahrtsgeregelter Knotenpunkt) ermittelt.

(46) Im Ergebnis wird dabei die Verkehrsqualität in den Stufen A bis F angegeben. A bedeutet dabei freien Verkehrsfluss, F eine Überlastung der Verkehrsanlage (**ABBILDUNG 4**).

(47) Für die Einmündung der Kirchstraße in die Celler Straße ergibt sich vorfahrts geregelt eine Verkehrsqualität im Grenzbereich der Leistungsfähigkeit (Stufe E).

(48) Für Linkseinbieger von der Kirchstraße In die Celler Straße West sind ergeben sich längere Wartezeiten. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass östlich der Einmündung eine Fußgänger-LSA vorhanden ist. Diese ist mit einem Vorsignal westlich des Knotens gekoppelt, so dass der Knoten während einer Fußgängerquerung an der LSA nicht überstaut werden kann.

(49) Dies hat zur Folge, dass immer eine Reihe von Fahrzeugen von der Kirchstraße links einbiegen kann, die Verkehrsqualität also je nach Anzahl der Anforderungen durch Fußgänger besser als Stufe E ist. Während der Zählung wurde in der Spitzenstunde ca. 30 x Grün für Fußgänger angefordert, rechnerisch also etwa alle zwei Minuten.

(50) Mit den Berechnungsverfahren des HBS ist dieser Effekt jedoch nicht zu quantifizieren.

HBS 2001 Ausgabe 2009, Kapitel 7 : Kapazität und Verkehrsqualität										
Datei : SCHWARMSTEDT-K1-2030.kob										
Projekt : Schwarmstedt										
Knoten : K1										
Stunde : 16:45 - 17:45										
Strom - Nr.	q-vorh [PWE/h]	tg [s]	tf [s]	q-Haupt [Fz/h]	q-max [PWE/h]	Misch-strom	W [s]	N-95 [Pkw-E]	N-99 [Pkw-]	QSV
2	396				1800					A
3	85				1800					A
Misch-H	481				1800	2 + 3	2.7	1	2	A
4	195	6.5	3.3	1071	198		183.0	16	20	E
6	179	6.5	3.7	439	552		9.6	1	2	A
Misch-N	374				376	4 + 6	135.8	23	29	E
8	511				1800					A
7	121	5.5	2.6	481	790		5.3	1	1	A
Misch-H										
Qualitätsstufe des Verkehrsabbaus für den gesamten Knotenpunkt : E										
Lage des Knotenpunktes : Innerorts										
Alle Einstellungen nach : HBS 2001 Ausgabe 2009										
Strassennamen : Hauptstrasse : B 214 West B 214 Ost										
Nebenstrasse : Kirchstraße										

(51) Für die Einmündung von Edeka und Aldi in die Celler Straße (B 214) ergibt sich vorfahrts geregelt eine ausreichende Verkehrsqualität der Stufe D.

(52) Hierbei muss ebenfalls die östlich des Knotens vorhandene Fußgänger-LSA berücksichtigt werden.

HBS 2001 Ausgabe 2009, Kapitel 7 : Kapazität und Verkehrsqualität										
Datei : SCHWARMSTEDT-K2-2030.kob										
Projekt : Schwarmstedt										
Knoten : K2										
Stunde : 16:45 - 17:45										
Strom - Nr.	q-vorh [PWE/h]	tg [s]	tf [s]	q-Haupt [Fz/h]	q-max [PWE/h]	Mischstrom	W [s]	N-95 [Pkw-E]	N-99 [Pkw-]	QSV
2	600				1800					A
3	105				1800					A
Misch-H	705				1800	2 + 3	3.2	2	3	A
4	105	6.5	3.3	1087	205		35.6	3	4	D
6	65	6.5	3.7	653	419		10.1	1	1	B
Misch-N	170				317	4 + 6	24.2	3	5	C
8	369				1800					A
7	65	5.5	2.5	705	608		6.6	0	1	A
Misch-H										
Qualitätsstufe des Verkehrsabbaus für den gesamten Knotenpunkt : D										
Lage des Knotenpunktes : Innerorts										
Alle Einstellungen nach : HBS 2001 Ausgabe 2009										
Strassennamen : Hauptstrasse : B 214 Ost B 214 West										
Nebenstrasse : Edeka - Aldi										



Screenshots der Verkehrsfluss-Simulation in 10-Minuten-Intervallen

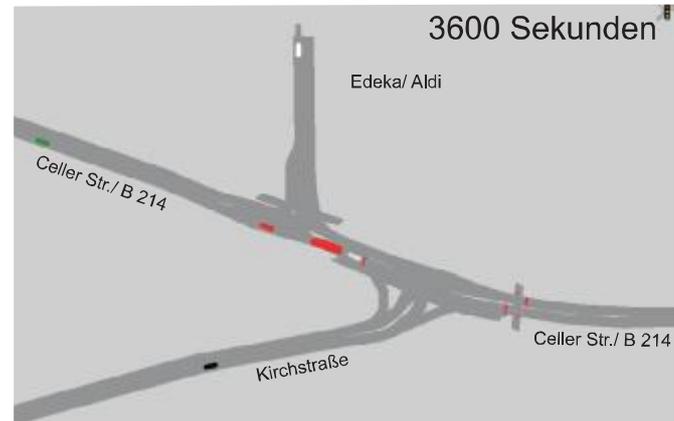
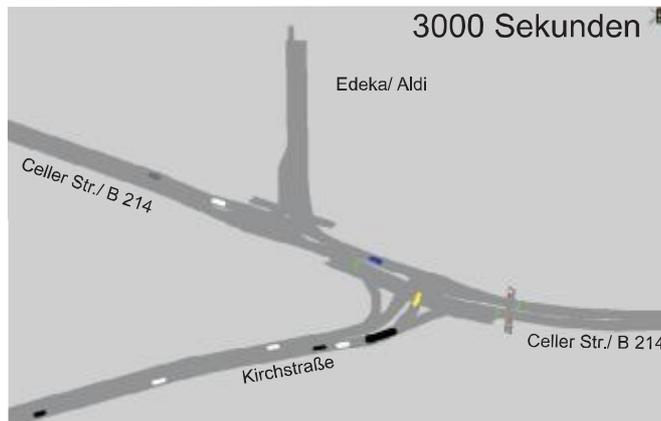
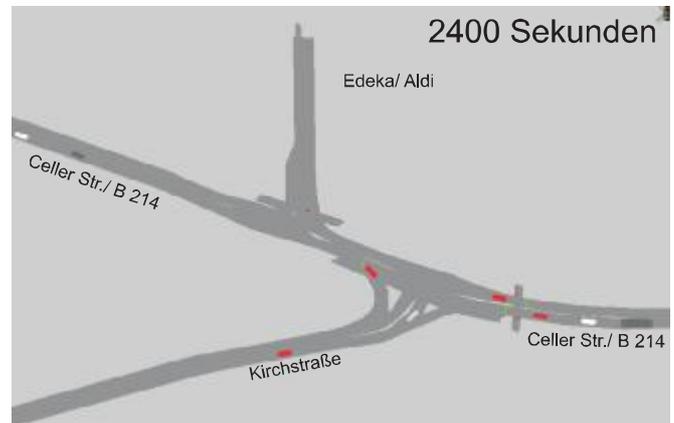
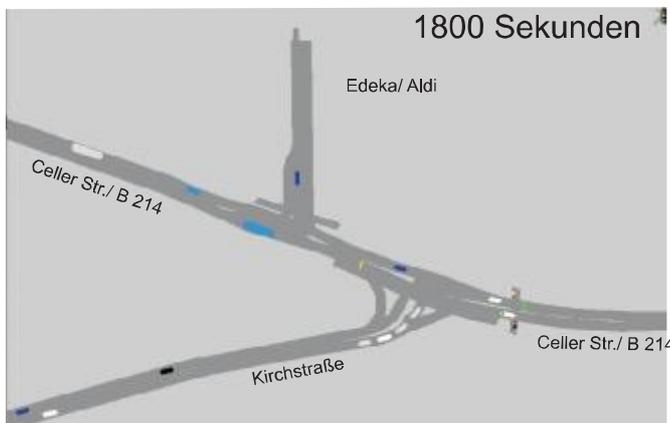
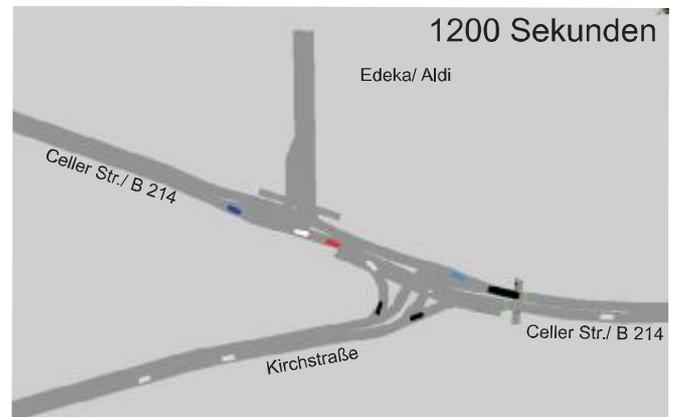
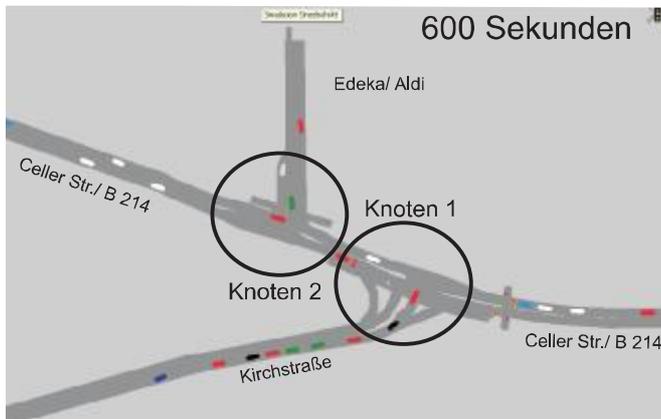


ABB.
5

Screenshots
VISSIM Verkehrsfluss-Simulation



(53) Um das Zusammenspiel der benachbarten Knoten und der Fußgänger-LSA besser beurteilen zu können, wurde eine Verkehrsfluss-Simulation mit dem Programmsystem VISSIM durchgeführt. Dabei kann der Verkehrsfluss über die Spitzenstunde visualisiert und beobachtet werden.

(54) Bei Ansicht der Spitzenstunde sind keine besonderen Probleme ersichtlich. Linkseinbieger von der Kirchstraße in die B 214 West stauen sich aufgrund des relativ hohen Verkehrsaufkommens durchaus länger auf, können sich aber immer zügig wieder abbauen.

(55) In der Spitzenstunde wird an der Fußgänger-LSA im Schnitt alle zwei Minuten Grün angefordert und der Verkehr auf der B 214 angehalten. Während dieser Zeit können Linkseinbieger von der Kirchstraße in die B 214 gesichert einbiegen.

(56) Auch Fahrzeuge vom Edeka- bzw. Aldi-Markt können ohne Probleme in die B 214 einbiegen. Zwar kommt es vor, dass die Einfahrt der Märkte durch sich vor dem Vorseignal bei Rot zurückstauenden Kfz überstaut wird, dennoch können die Kfz von den Märkten i.d.R. ohne größere Probleme links einbiegen.



(57) In VISSIM ist es möglich, sog. Verlustzeiten zu ermitteln. Hierbei wird auf einem Streckenabschnitt die tatsächliche Fahrtzeit gemessen und der idealen Fahrtzeit (bei freier Fahrt ohne andere Kfz) gegenüber gestellt. Die Differenz ist die Verlustzeit, die mit der Wartezeit nach HBS zu vergleichen ist.

(58) Es zeigt sich, dass die Fußgänger-LSA sich positiv bemerkbar macht. Für den Linkseinbieger von der Kirchstraße in die B 214 West ergibt sich eine Verlust-/ Wartezeit von rund 26 Sekunden. Für den Linkseinbieger von Edeka/ Aldi in die B 214 Ost beträgt die Verlust-/ Wartezeit etwa 14 Sekunden.

(59) Für **Knoten 1** ergibt sich dann eine befriedigende Verkehrsqualität der **Stufe C**, an **Knoten 2** eine gute Verkehrsqualität der **Stufe B**.

5. Gestaltungshinweise

(60) An **Knoten 1** (Kirchstraße/ B 214) sind keine baulichen Veränderungen durch den neuen Edeka und Aldi-Markt erforderlich.

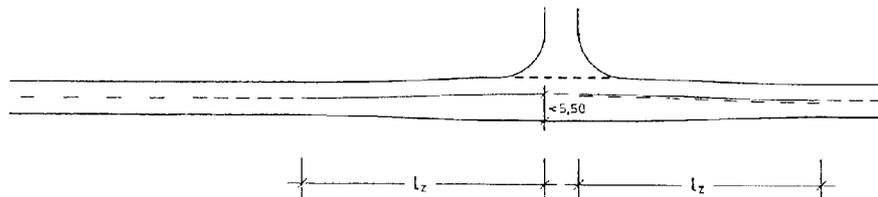
(61) Zwar weist der Knoten bereits heute verkehrliche Mängel auf, diese stehen aber nicht in Zusammenhang mit den neuen Märkten. In erster Linie sind hierbei die beengten räumlichen Verhältnisse innerhalb des Ortes zu erwähnen.

(62) So ist von der B 214 Ost zur Kirchstraße nur ein Aufstellbereich in Form einer Fahrbahnaufweitung vorhanden. Laut Richtlinien für die Anlage von Stadtstraße (RASt06) wäre bereits bei den heute vorhandenen Verkehrsmengen ein Linksabbiegestreifen erforderlich.

(63) Auch sind die Radien am Knoten für den Schwerlastverkehr nicht optimal, was im Bereich der Kirchstraße gelegentlich für Störungen sorgt.

(64) Weiterhin ist auf der Südseite ein gemeinsamer Geh-/ Radweg vorhanden, der in beiden Richtungen freigegeben ist. Dieser ist aber zu schmal bemessen. Auf der Nordseite ist ein Gehweg vorhanden.

(65) Am **Knoten 2** (B 214/ Einmündung Edeka/ Aldi) ist eine Linksabbiegehilfe im Form einer Fahrbahnaufweitung für linksabbiegende Kfz erforderlich. Fußgänger und- Radfahrerquerungen der B 214 können gesichert an der vorhandenen Fußgänger-Lichtsignalanlage erfolgen.



6. Fazit

(66) Unmittelbar nordöstlich des Knotenpunktes Celler Straße (B 214)/ Kirchstraße in der Gemeinde Schwarmstedt sind ein Edeka- und ein Aldi-Markt geplant. Diese sollen westlich des Knotenpunktes über eine Einmündung an die B 214 angebunden werden.

(67) Bei der Überprüfung der Leistungsfähigkeit der beiden Knoten (Knoten 1 [B 214/ Kirchstraße] und Knoten 2 [Edeka und Aldi/ B 214]) als vorfahrtsregelte Knotenpunkte nach dem Handbuch zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2001, Ausgabe 2009) ergibt sich für Knoten 1 eine Verkehrsqualität im Grenzbereich der Leistungsfähigkeit (QSV E). Für den Knoten 2 ergibt sich eine ausreichende Verkehrsqualität der Stufe D.

(68) Jedoch berücksichtigen die Berechnungsverfahren nach HBS nicht die Wechselwirkungen zwischen benachbarten Knoten. Aufgrund der räumlichen Nähe der zwei Einmündungen beeinflussen sich diese jedoch gegenseitig.

(69) Weiterhin sind mit den Verfahren des HBS die Auswirkungen der Fußgänger-LSA nicht zu berücksichtigen. Hierbei ergeben sich immer bei Grünzeit für die Fußgänger Zeitlücken für Linkseinbieger von der Kirchstraße in die B 214 West.

(70) Um diese Effekte zu berücksichtigen, wurde für den betrachteten Bereich eine Verkehrsfluss-Simulation mit dem Programmsystem VISSIM erstellt.

(71) Dabei lässt sich das Verkehrsgeschehen der Spitzenstunde visualisieren. Insgesamt fließen die Verkehre im Untersuchungsgebiet akzeptabel. Sowohl Linkseinbieger aus der Kirchstraße als auch Linkseinbieger von den neuen Märkten können einfließen. Das Vorsignal der Fußgänger-LSA westlich der Einmündung der Kirchstraße stört bei der Ausfahrt von den Märkten kaum. Rückstaus bis in Höhe der Ausfahrt der Märkte kommen zwar vor, sind aber relativ selten.

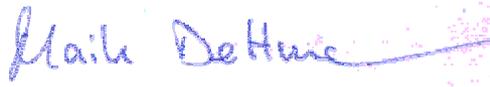
(72) An den beiden Knoten lassen sich mit VISSIM analog zur Bewertung des HBS die Wartezeiten ermitteln. Diese in VISSIM Verlustzeiten genannten Werte betragen für den Linkseinbieger von der Kirchstraße in die B 214 West rund 26 Sekunden, für die Linkseinbieger von den Märkten in die B 214 etwa 14 Sekunden.

(73) Damit ergibt sich laut VISSIM an Knoten 1 eine befriedigende Verkehrsqualität der Stufe C und an Knoten 2 eine gute Verkehrsqualität der Stufe B.

(74) Auch bei Einrichtung der neuen Märkte ergeben sich im Zusammenspiel der Knoten und der Fußgänger-LSA keine verkehrlichen Probleme.

(75) Am Knoten 1 sind daher keine baulichen Veränderungen notwendig. Am Knoten 2 ist es erforderlich eine Linksabbiegehilfe in Form einer Fahrbahnaufweitung anzulegen.

Hannover, März 2014



i.a. Dipl.-Geogr. Maik Dettmar



Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias

Anlage 4

Artenschutzrechtliche Beurteilung, Gruppe Freiraumplanung, 28.03.2014

**Neubau zweier Lebensmittelmärkte in Schwarmstedt, Celler Str.
Potenzialabschätzung im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Beurteilung**

**Bearbeitet im Auftrag der
HanseaticBauträger GmbH**

Postfach 50 01 27

31222 Hildesheim


Gruppe Freiraumplanung
Landschaftsarchitekten

**Unter den Eichen 4
30855 Langenhagen**

**Dipl.-Ing. Manfred Koller
Dipl.-Ing. Carsten Schneider**

Stand 28.03.2014

1. Anlass

In Schwarmstedt ist in einem Abschnitt westlich der Esseler Straße bzw. nördlich der Celler Straße die Bebauung mehrerer bestehender Wohn-, Gewerbe- und Gartengrundstücke mit zwei Lebensmittelmärkten geplant. Dazu ist ein neuer Bebauungsplan aufzustellen durch den das bestehende Mischgebiet in ein Sondergebiet umgewandelt werden soll. Aus diesem Grund wird im Rahmen einer Potenzialeinschätzung eine artenschutzrechtliche Beurteilung zu dem geplanten Vorhaben vorgenommen, bei der die Auswirkungen der Bebauung auf potenziell vorkommende und gemäß Bundesnaturschutzgesetz besonders bzw. streng geschützte Arten behandelt wird.

2. Methodik

Die für die Bebauung vorgesehenen Grundstücke in der Gemarkung Schwarmstedt, Flur 1 (Flurstücke Nr. 190/4, 190/11, 191/1, 234/7, 234/15 und 234/25) nördlich der Celler Straße, wurden am 12. März 2014 begangen. Dabei wurden die folgenden Arbeitsschritte durchgeführt:

- Abstimmung der Betretungserlaubnis mit den Eigentümern
- Die Erfassung der Biotoptypen auf Basis des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2011) als Grundlage für die faunistische Potenzialeinschätzung.
- Die Aufnahme faunistisch / artenschutzrechtlich relevanter Strukturen bzw. Hinweise, wie z.B. Spalten, Baumhöhlen, Nester, vom Boden aus, z.T. mit Hilfe eines Fernglases.
- Fotodokumentation

Des Weiteren fanden eine Abfrage bereits vorliegender Daten bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis statt und es wurden die naturschutzfachlich relevanten landesweiten Datensätze des NLWKN überprüft.

Viele Arten sind, jahreszeitlich bedingt, noch nicht nachweisbar. Bestandserfassungen zur Fauna (Brutvögel, Fledermäuse) fanden nicht statt. Die Ableitung von potenziellen Artvorkommen erfolgte demnach ausschließlich auf Grundlage der Habitatausstattung bzw. weiteren Daten zum Gebiet.

Ein mögliches Artvorkommen ist an zwei Grundvoraussetzungen gebunden:

1. Die Art kommt regional vor.
2. Die Art findet im Gebiet geeignete Habitatbedingungen vor.

Neben weiteren Informationen wurden hierzu u.a. THEUNERT (2008a¹ und b²) ausgewertet.

Es ist zu beachten, dass das tatsächlich vorhandene Arteninventar Defizite gegenüber dem Artenpotenzial aufweisen kann. Die Aufdeckung und Bewertung solcher Defizite kann nur über eine reguläre faunistische Erfassung erfolgen. Nur diese ermöglicht belastbare Aussagen u.a. zum Nicht-Vorkommen einer Art.

¹ Theunert, R. (2008a): Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten. Teil A: Wirbeltiere, Pflanzen, Pilze, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 3/2008, NLWKN (Hrsg.).

² Theunert, R. (2008b): Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten. Teil B: Wirbellose Tiere, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 4/2008, NLWKN (Hrsg.).

3. Charakter des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiete (UG) grenzt, auf Höhe der Einmündung der Kirchstraße, nördlich an die Celler Straße an und liegt innerhalb Ortsbebauung von Schwarmstedt. Es gehört zur Naturräumlichen Region Nr. 6, dem Weser-Aller-Flachland.³ Etwa 400 m westlich der UG beginnt das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker“, EU-Nr. 3021-3. Ca. 500 m nördlich liegt das Landschaftsschutzgebiet „Kiessee bei Bothmer“.

Das UG liegt eingebettet in ein Nutzungsmosaik aus Wohnbebauung mit zum Teil recht großen Gartengrundstücken, einzelnen Gewerbeansiedlungen und zum Teil extensiv genutzten Grünflächen mit Verbrachungstendenzen bzw. alten Obstbaumbeständen sowie den umgebenden Verkehrswegen. Die bestehende Nutzung des UG kann als relativ heterogen charakterisiert werden.

Direkt angrenzend an die Celler Straße sind die Grundstücke mit Ein- bzw. Mehrfamilienhäusern bebaut. Die zur Wohnbebauung gehörigen Freiflächen lassen sich zu jeweils etwa einem Drittel in versiegelte bzw. teilversiegelte Flächen, Rasenflächen und Ziergehölzbestände mit hohen Nadelholzanteilen gliedern. Vereinzelt sind in diesen Gärten heimische Gehölze eingestreut und es finden sich einzelne alte Obstgehölz-Hochstämme als Relikte früherer Nutzgärten.



Abbildung 1: Charakteristische Ziergärten mit hohen Koniferenanteilen bzw. Pflasterflächen

Der nordöstliche Teil des UG wird von einem Tiefbauunternehmen genutzt und ist teilweise gepflastert. Der andere Teil dient als Lagerfläche für Steine, Betonteile, Paletten, Sand und andere Baumaterialien. Die Lagerflächen sind weitgehend verbracht und durch spontanen Gehölzaufwuchs geprägt.

³ DRACHENFELS, O. v.: Überarbeitung der Naturräumlichen Regionen Niedersachsens, in: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 4/2010. S. 249 - 252.



Abbildung 2: Gewerblich genutzte Fläche im Norden des UG – verbrachtes Materiallager mit spontanem Gehölzaufwuchs

Das nordwestliche Grundstück wird durch die Johanniter-Unfall-Hilfe genutzt und ist, bis auf schmale nördlich und westlich der Bebauung liegende Brachstreifen, vollständig gepflastert. Erwähnenswert sind hier eine alte Eiche (BHD ca. 60 cm) in der südöstlichen Ecke des Grundstücks und ein älterer Ahorn (BHD ca. 50 cm) an der südlichen Grundstücksgrenze, in denen jedoch keine erkennbaren Spalten und Höhlungen vorhanden sind.



Abbildung 3: Johanniter-Unfall-Hilfe -gepflasterte Grundstücksfläche mit Einzelbaum (Ahorn)

In der Mitte des UG befindet sich eine kleine Obstwiese in privater Nutzung, die als Obstgarten mit altem Baumbestand (PHO) anzusprechen ist. Insbesondere im nördlichen Drittel stehen einzelne alte Obstgehölze. Insbesondere zwei Kirschen (BHD ca. 60 bzw. 45 cm) sowie ein Apfelbaum (BHD ca. 50 cm) sind besonders hervor zu heben. Der Apfelbaum weist tiefe Höhlungen auf, die artenschutzrechtlich zu berücksichtigen sind. Weiter südlich ist ein weiterer Apfelbaum (BHD ca. 20 cm) diesbezüglich zu beachten.



Abbildung 4: Alte Obstgehölze (Apfel) mit Spalten und Höhlungen

Die Wiese wird extensiv gepflegt und ist von hochgewachsenen, dichten Fichten- bzw. Blaufichtenreihen eingefasst. Sie liegt dadurch im Halbschatten und bildet einen lichtungsartigen Charakter. Im Südlichen Teil stehen neben weiteren Obstgehölzen auch zwei größere Walnussbäume (BHD jeweils ca. 50 cm). Die zentrale Lage mit der bestehenden Abschirmung durch die umgebenden Gartengrundstücke und den dichten Fichtenbestand, verringert die im Siedlungsraum bestehenden optischen und akustischen Störeinflüsse.



Abbildung 5: Von Fichtenreihen eingefasste Obstwiese mit zum Teil alten Obstbaumbestand

Weitere zu berücksichtigende Aspekte zum faunistischen Artenpotenzial ergaben sich aus dem vorhandenen Gebäudebestand mit zum Teil ggf. nicht ausgebauten Dachgiebeln bzw. -böden, deren Nutzung als potenzielles Fledermausquartier nicht ausgeschlossen werden kann, sowie durch Hinweise auf Mehlschwalbenbesatz.



Abbildung 6: Alter Dachstuhl ggf. für Fledermäuse geeignet und Hinweis auf Mehlenschwalbenbesatz an Gebäuden auf Flurstück 191/1

Gewässer sind im UG nicht vorhanden. Die Abfrage der landesweiten Datensätze des NLWKN ergab keine bekannten, aus landesweiter Sicht für den Naturschutz wertvollen Bereiche im UG bzw. dessen direktem Umfeld.

4. Potenzialeinschätzung

4.1 Avifauna

Die vorhandenen Ziergärten im UG sind überwiegend relativ strukturarm. Die Gehölzbestände sind teilweise nur schwach ausgeprägt und unterliegen, insbesondere in dem der Celler Straße zugewandten Bereich, starken Störeinflüssen u.a. durch Verkehrslärm, aber auch durch intensive Nutzung bzw. Pflege der Gärten. Dennoch bieten vor allem dichtere Hecken- bzw. Koniferenbestände Nistmöglichkeiten. Diese können von in besiedelten Bereichen allgemein häufigeren, störungstoleranten Arten (z.B. *Amsel* oder *Klappergrasmücke*) genutzt werden. Mit selteneren und ggf. gefährdeten Arten ist in diesem, durch Störeinflüsse beeinträchtigten, Bereich nicht zu rechnen.

Eine bessere Lebensqualität für die Avifauna weist der zentrale Bereich des UG um die Obstwiese herum auf. Eine eher extensive Nutzung mit Verbrachungstendenzen, die Abschirmung von Störeinflüssen und ein alter Baumbestand aus Obstgehölzen, Fichtenreihen und einzelnen heimischen Gehölzen (Eiche, Birke, Ahorn, Hasel) bieten strukturreichere Nahrungs- und Bruthabitate. Das zugehörige Artenspektrum setzt sich aus Brutvogelgesellschaften der siedlungsnahen Gärten und Parkanlagen zusammen. Sämtliche Gartenvogelarten, wie z.B. *Buchfink*, *Grünfink*, *Amsel*, *Drossel*, *Heckenbraunelle*, *Blau- und Kohlmeise*, *Rotkehlchen* sowie verschiedene *Grasmückenarten* können hier vorkommen. Auf Grund des Altbaumbestandes mit vorhandenen Höhlen sind auch gefährdete Arten wie der *Grünspecht* und der *Gartenrotschwanz* (vgl. KRÜGER & OLTMANN 2007)⁴ nicht auszuschließen.

Grundsätzlich gelten nach Artikel 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie in Verbindung mit § 7 (2) Abs. 13 alle europäischen Vogelarten als besonders geschützte Arten. Die gefährdeten und im Bestand stark rückgängigen Vogelarten der Garten- und Parkanlagen sind in der Roten Liste der Brutvögel Niedersachsens verzeichnet (KRÜGER & OLTMANN 2007) und für die engere artenschutzrechtliche Prüfung relevant. Bei den ungefährdeten Arten ist davon auszugehen, dass die vom Vorhaben

⁴ KRÜGER, T. & OLTMANN, B. (2007): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 3/2007, NLWKN (Hrsg.) 7. Fassung, Stand 2007.

betroffenen Arten im räumlichen Zusammenhang genügend alternative Nistplatzangebote vorfinden, so dass die lokalen Populationen insgesamt nicht von dem geplanten Eingriff geschädigt werden.

Gleiches gilt für Vogelarten, die als sogenannte Kulturfolger Gebäude als Ersatzstrukturen für den Nestbau nutzen. Zu nennen ist hier die Mehlschwalbe, für die es im UG einen Nachweis für einen (ggf. ehemaligen) Neststandort gibt. Auch potenzielle Nistmöglichkeiten für den Haussperling sind in Bezug auf vorhandene, alte Dachstrukturen mit zahlreichen Spalten und Hohlräumen nicht auszuschließen. Beide Arten sind in der Roten Liste Niedersachsens auf der Vorwarnliste geführt.

Vor diesem Hintergrund kann ein Vorkommen der folgenden Arten, die in der Roten Liste Niedersachsens in Gefährdungskategorie „3“ (gefährdet) bzw. mit „V“ (Vorwarnliste) geführt werden, nicht ausgeschlossen werden:

Der Grünspecht (RL Nds. 3) bevorzugt halboffene und reich gegliederte Kulturlandschaften mit Weiden, Wiesen mit alten Obstbäumen bzw. aufgelockerten Altholzbeständen (vgl. RASPER 2010)⁵. Da er vergleichsweise tolerant gegenüber menschlichen Aktivitäten ist, kommt er u.a. auch in Siedlungsbereichen vor. Er benötigt dort jedoch ausreichend große Grünzonen. Die Brutreviere des Grünspechts sind zwischen 50 bis 200 ha groß, so dass das UG lediglich als kleines Teilhabitat gelten kann. Im näheren Einzugsbereich gelegene Grünflächen und Gehölzbestände lassen die Bedingungen für das Vorkommen dieser Art als geeignet erscheinen.

Der Gartenrotschwanz (RL Nds. 3) besiedelt neben verschiedensten zumeist aufgelockerten Altholzbeständen auch gehölzreiche Siedlungsräume, Parks und Grünanlagen mit altem Baumbestand, Kleingartengebiete und Obstgärten.

Die Mehlschwalbe (RL Nds. V) gilt als Kulturfolger und baut ihre kugelförmigen Lehmester an Hauswänden unter Dachvorsprüngen. Die Art ist in Niedersachsen (noch) flächendeckend vorhanden, gilt jedoch als insgesamt im Bestand abnehmende Brutvogelart (vgl. THEUNERT 2008a).

Der Haussperling (RL Nds. V) brütet in oder an Gebäuden und hat einen engen Bezug zu menschlichen Ansiedlungen. Der Haussperling gilt in Niedersachsen ebenfalls als (noch) flächendeckend vorhandener Brutvogel, dessen Bestände jedoch seit wenigen Jahrzehnten deutlich zurück gehen (vgl. THEUNERT 2008a).

4.2 Säugetiere

Bei den Säugetieren ist vor allem die Gruppe der Fledermäuse als artenschutzrechtlich relevant zu betrachten. Alle Fledermausarten sind in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und damit nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützt. Potenzielle Quartierplätze von Fledermäusen sind in einem alten Apfelbaum mit einem Brusthöhendurchmesser von ca. 50 cm vorhanden, der tief reichende Höhlungen aufweist, die als Tages- oder Zwischenquartiere genutzt werden können. Auch der etwas jüngere Apfelbaum mit dem offensichtlichen Stammriss sollte diesbezüglich sicherheitshalber mit vorgemerkt werden, obwohl die Habitatqualitäten hier nicht optimal ausgeprägt sind (siehe Abb. 4). Infrage kommen würden im Bereich des Weser-Aller-Flachlandes u.a. häufiger nachzuweisende Arten wie z.B. der *Große Abendsegler*, das *Braune Langohr*, die *Zwergfledermaus* und verschiedene *Myotis*-Arten.

⁵ RASPER, M. (2010): Lebensraumsprüche, Verbreitung und Erhaltungsziele ausgewählter Arten in Niedersachsen. Teil 1: Brutvögel, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 2/2010, NLWKN (Hrsg.).

Weitere Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse bieten nicht ausgebaute bzw. ungenutzte Dachstühle, Verkleidungen, Spalten und Vorsprünge an Gebäuden. Die Qualität bzw. die tatsächliche Nutzung potenzieller Gebäudequartiere sind ohne entsprechende Erfassungen nicht zu bewerten bzw. nicht auszuschließen. Insbesondere der alte Dachbereich des Wohngebäudes mit anschließender Garage / Schuppen auf Flurstück 191/1 bietet diverse Zugangsmöglichkeiten und könnte daher für gebäudebewohnende Fledermausarten attraktiv sein (siehe Abb. 6). Als gebäudebewohnende Arten kommen u.a. *Zwergfledermaus*, *Breitflügel-Fledermaus*, *Rauhhaufledermaus* sowie einige der *Myotis*-Arten in Frage.

Die alte Obstwiese und der lichtungartige Charakter durch umgebende Fichtenbestände lassen vermuten, dass der zentrale Bereich des UG u.a. von den oben genannten Arten als Nahrungshabitat jagender Fledermäuse genutzt wird. Artenschutzrechtlich ist der Verlust von Nahrungshabitaten in der Regel nicht relevant, da diese nicht unter den Schutz der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG fallen. Es sei denn, es handelt sich um essentiell wichtige Bereiche, ohne die das Überleben der lokalen Populationen der betroffenen Arten nicht sichergestellt ist. In diesem Fall kann der Verlust eines kleinflächigen (Teil-)Nahrungshabitats für die lokalen Fledermauspopulationen kompensiert werden, da im räumlichen Zusammenhang weitere, zum Teil qualitativ bessere Nahrungshabitats zur Verfügung stehen. Diese umfassen verfügbare Grünflächen und Gartenareale im Siedlungsbereich, aber auch offenere Gehölz-Grünlandkomplexe im Bereich der Leineniederung.

Für Quartierplätze von Fledermäusen oder gefährdete Brutvogelarten sowie z.B. für die Mehlschwalbennester gilt jedoch der Schutz gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, der es verbietet, entsprechende Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten aus der Natur zu entnehmen, sie zu beschädigen oder zu zerstören.

Unter anderem bei Vorhaben der Innenentwicklung nach § 34 BauGB liegt ein Verstoß gegen das Verbot nach Absatz 1 Nr. 3 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt sind.

So lange eine Nutzung von Baumhöhlen und -spalten, bzw. potenzieller Gebäudequartiere nicht sicher ausgeschlossen werden kann, ist das Verbot der Verletzung und Tötung der Tiere nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 zu beachten.

Das Vorkommen von anderen, streng geschützten Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ist aufgrund der speziellen Lebensraumsprüche dieser Arten eher unwahrscheinlich.

Ein potenzielles Vorkommen weiterer ungefährdeter Arten ist nicht vollständig auszuschließen. Nach der Bundesartenschutzverordnung sind, mit nur wenigen Ausnahmen, praktisch alle einheimischen Säugetierarten besonders geschützt. Dieser nationale Schutzstatus hat jedoch für die artenschutzrechtliche Prüfung keine Relevanz.

4.3 Weitere Artengruppen

Die im UG vorhandenen Strukturen lassen nicht auf ein Vorkommen weiterer streng geschützter Wirbeltierarten schließen. Auch das Vorkommen streng geschützter wirbelloser Arten ist nicht wahrscheinlich. Im UG selbst und in der näheren Umgebung sind keine Gewässer vorhanden, so dass sich keine besondere Habitatsignung für Amphibien ableiten lässt. Im Bereich der Reptilien ist, wenn

überhaupt, lediglich mit national besonders geschützten Arten zu rechnen, jedoch nicht mit artenschutzrechtlich relevanten europäisch geschützten Arten.

5. Zusammenfassung und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

Durch die Anlage der zwei Lebensmittelmärkte wird es zu Habitatverlusten für Vögel des Siedlungsraumes, der Parkanlagen und Gärten kommen. Als gefährdete und von starken Bestandsrückgängen betroffene Arten sind davon die potenziell vorkommenden Arten *Grünspecht*, *Gartenrotschwanz*, *Mehlschwalbe* und *Hausperling* betroffen. Auch eventuell vorkommende Fledermausarten (wie z.B. *Großer Abendsegler*, *Braunes Langohr*, die *Zwergfledermaus* und verschiedene *Myotis*-Arten) sind möglicherweise betroffen.

Empfehlungen zu faunistischen Erfassungen bzw. Prüfungen

- Gesicherte Aussagen zum Ausschluss potenzieller Fledermausquartieren im UG sind nur durch eine Detektorerfassung sowie ggf. einer punktuellen Begehung der relevanten Quartierbereiche (Dachboden etc.) im Sommerhalbjahr zu erbringen. Diese sind erforderlich, um entweder die tatsächliche Nutzung von Quartieren durch Fledermäuse zu widerlegen oder die Nutzung von Quartieren durch bestimmte Arten explizit festzustellen. Im Falle von bestätigten Quartieren sind durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) Ersatzquartiere im räumlichen Umfeld zu schaffen, damit ein negativer Einfluss auf die lokalen Populationen ausgeschlossen werden kann.
- Die potenziellen Vogelbrutquartiere (Baumhöhlen, Gebäude auf Flurstück 191/1) sind zur Brutsaison im Zeitraum von Ende Mai bis Ende Juni durch eine kurze, einmalige Begehung, auf ihre tatsächliche Nutzung hin zu prüfen. Entweder kann auch hier eine Nutzung durch geschützte Arten ausgeschlossen werden oder es sind ebenfalls CEF-Maßnahmen durch ein Angebot an Ersatzquartieren durchzuführen.
- Sollten Quartiere im UG ggf. von den Arten *Großes Mausohr*, *Teichfledermaus* oder *Bechstein-Fledermaus* genutzt werden, so ist darauf hinzuweisen, dass diese als wertgebende Arten im nahe gelegenen FFH-Gebiet „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker“ benannt sind und somit, nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, ein Einfluss des Vorhabens auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes zu prüfen wäre.

Vermeidungsmaßnahmen bei Baumfällungen und Gebäudeabriss

- Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes der Verletzung oder Tötung von besonders geschützten Tierarten nach § 44 (1) Abs. 1 sowie der Störung nach § 44 (1) Abs. 2 BNatSchG ist darauf zu achten, die Räumung des Baufeldes inkl. Baumfällungen und Gebäudeabriss nur außerhalb der Brut- bzw. Aufzuchtzeiten, d.h. zwischen Anfang September und Ende Februar durchzuführen. Da insbesondere für die Fledermäuse eine Quartiersnutzung auch für die Wintermonate nicht vollständig auszuschließen ist, wird eine vorsichtige Fällung mit der Begleitung durch einen Fledermausexperten empfohlen.
- Unmittelbar vor der Fällung von Höhlenbäumen sind diese auf den Besatz mit Fledermäusen zu überprüfen. Kann ein Besatz auch endoskopisch nicht sicher ausgeschlossen werden, ist der Baum unter Schonung der Höhlenstrukturen abschnittsweise zu zerlegen. Dabei ist

zunächst das dünnere Astwerk zu entfernen und dann der Stamm bzw. die Starkäste so zu zerlegen, dass ober- und unterhalb der Höhlen ca. 30-40 cm Holz verbleiben. Die Stammabschnitte sind so zu verankern, dass sie nicht herunter fallen und nach dem Sägen vorsichtig herunterzulassen und in einen geschützten Bereich zu verbringen und dort zu lagern.

- Wurden in einem Gebäude Fledermausquartiere festgestellt, sind diese unmittelbar vor Beginn der Abrissarbeiten daraufhin zu kontrollieren, dass keine Tiere mehr vor Ort sind.

Dipl.-Ing. Carsten Schneider
Gruppe Freiraumplanung
Landschaftsarchitekten

Anlage 5

Einzelhandelsgutachten, BBE-Handelsberatung, April 2014

Auswirkungsanalyse

für die geplante Verlagerung und Erweiterung eines Aldi Lebensmittel-Discountmarktes sowie eines Edeka Lebensmittelmarktes
in 29690 Schwarmstedt, Celler Straße 31

für die
HANSEATIC GROUP
Alfelder Straße 109
31139 Hildesheim

Ihre Ansprechpartner

Dipl.-Geogr. Andreas Weidmann
Tel +49 40 180 410 6-23
Fax +49 40 180 410 6-10
E-Mail weidmann@bbe.de

Dipl.-Geogr. Oliver Ohm
Projektbearbeitung
Tel +49 40 180 410 6-24
Fax +49 40 180 410 6-10
E-Mail ohm@bbe.de

BBE Handelsberatung GmbH
Wendenstraße 8-12
20097 Hamburg
Deutschland

© BBE Handelsberatung GmbH

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

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

Wissen schafft Zukunft.

Hamburg, im April 2014

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1 Ausgangssituation und Zielsetzung	4
2 Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel	5
2.1 Marktbedeutung des Betriebstyps Lebensmitteldiscounter	5
2.2 Flächenbedarf des Betriebstyps Lebensmitteldiscounter	8
3 Projektplanung und Projektdaten	9
4 Makrostandort Schwarmstedt	12
5 Mikrostandort	16
6 Angebotssituation im Lebensmitteleinzelhandel	18
6.1 Exkurs: Räumliche Abgrenzung des Ortszentrums (Zentraler Versorgungsbereich) von Schwarmstedt	19
7 Einzugsgebiet und Nachfragevolumen der Planvorhaben	23
7.1 Perspektivisches Einzugsgebiet und Nachfragevolumen	23
8 Umsatzprognose, Kaufkraftabschöpfung und Umsatzumlenkungseffekte der Planvorhaben	25
8.1 Umsatzprognose	25
8.2 Marktabschöpfung	26
9 Auswirkungsanalyse	28
9.1 Umsatzumverteilungseffekte	28
9.2 Bewertung der Kompatibilität mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung	30
10 Zusammenfassung	32

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Durchschnittliche Artikelanzahl nach Betriebstyp	6
Abbildung 2: Eigenschaften von Supermärkten und Lebensmitteldiscountern aus Verbrauchersicht	7
Abbildung 3: Projektskizze	9
Abbildung 4: Auszug vorhabenbezogener Bebauungsplan - Entwurfsfassung -	10
Abbildung 5: Lage der Stadt Nienburg/Weser im Raum	12
Abbildung 7: Fußläufiger Versorgungsbereich des Projektstandortes	17
Abbildung 8: Lebensmittelanbieter im Gemeindegebiet von Schwarmstedt	18
Abbildung 9: Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches von Schwarmstedt	21
Abbildung 10: Perspektivisches Einzugsgebiet der Planvorhaben	24

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verkaufsflächen vorher - nachher	9
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung in der SG Schwarmstedt	13
Tabelle 3: Einzelhandelsrelevanter Kaufkraft-Index im Vergleich	14
Tabelle 4: Einzelhandelszentralitäten im Vergleich	15
Tabelle 5: Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet	24
Tabelle 6: Marktabschöpfungsquoten	26
Tabelle 7: Umsatzumverteilungseffekte im Bereich Nahversorgung	28

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Hanseatic Group beabsichtigt die Realisierung eines Aldi Lebensmitteldiscounters sowie eines Edeka Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Schwarmstedt (Landkreis Heidekreis). Der Planstandort befindet sich an der örtlichen Hauptverkehrsachse Celler Straße 31 (= Bundesstraße B 214) im Kernbereich der Gemeinde.

Beide Anbieter existieren bereits im Gemeindegebiet und sollen im Zuge ihrer Verlagerung vergrößert werden. Dabei ist für den Aldi Lebensmitteldiscounter (derzeit rd. 744 m² Verkaufsfläche) eine Verkaufsflächendimensionierung von rd. 999 m² geplant, der Anbieter Edeka (derzeit rd. 770 m² Verkaufsfläche) soll zukünftig auf einer Verkaufsfläche von rd. 1.707 m² agieren. Damit werden beide Anbieter die Schwelle zur Großflächigkeit, die bei > 800 m² Verkaufsfläche liegt, überschreiten.

Vor dem Hintergrund der Großflächigkeit der geplanten Einzelhandelserweiterungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, werden in der nachfolgenden Auswirkungsanalyse die möglichen ökonomischen sowie städtebaulichen Auswirkungen des Projektvorhabens auf die nahversorgungsrelevanten Versorgungsstrukturen bzw. den zentralen Versorgungsbereich sowie Nahversorgungszentren im Gemeindegebiet und ggf. angrenzenden Kommunen untersucht.

Die Gemeinde Schwarmstedt verfügt derzeit über kein kommunales Einzelhandelskonzept, in welchem städtebauliche Zielvorstellungen sowie die räumliche Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches definiert werden. Vor diesem Hintergrund wird die Kompatibilität der Planvorhaben mit den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen aus dem Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen geprüft.

Die BBE Handelsberatung GmbH, Hamburg, legt hiermit eine absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse vor, die als Entscheidungsgrundlage für die Genehmigungsbehörde (Landkreis Heidekreis) Verwendung finden kann.

2 Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel

Zur Einordnung des Vorhabens in einen übergeordneten Rahmen innerhalb der deutschen Handelslandschaft werden im Folgenden einige Entwicklungen und dominante Trends im Lebensmitteleinzelhandel und speziell im Marktsegment „Lebensmitteldiscounter“ erläutert.

Der Ausgabenanteil für Lebensmittel hat im Gegensatz zu anderen Bereichen des Handels in den letzten Jahren leicht zugenommen. Der Grund dafür liegt zum einen in der Nachfrage und steigenden Preisen begründet, zum anderen in einer Verbesserung des Angebotes. Nachfrageseitig haben verschiedene Lebensmittelskandale ein Umdenken in Gang gesetzt, welches bei den Verbrauchern zu einer leicht gestiegenen Ausgabebereitschaft für qualitativ hochwertige Lebensmittel geführt hat. Insbesondere lässt sich dies an der boomenden Nachfrage nach Bio-Lebensmitteln ablesen, welche vom Lebensmitteldiscounter bis zum Bio-Supermarkt heute alle Anbieter zunehmend im Sortiment haben.

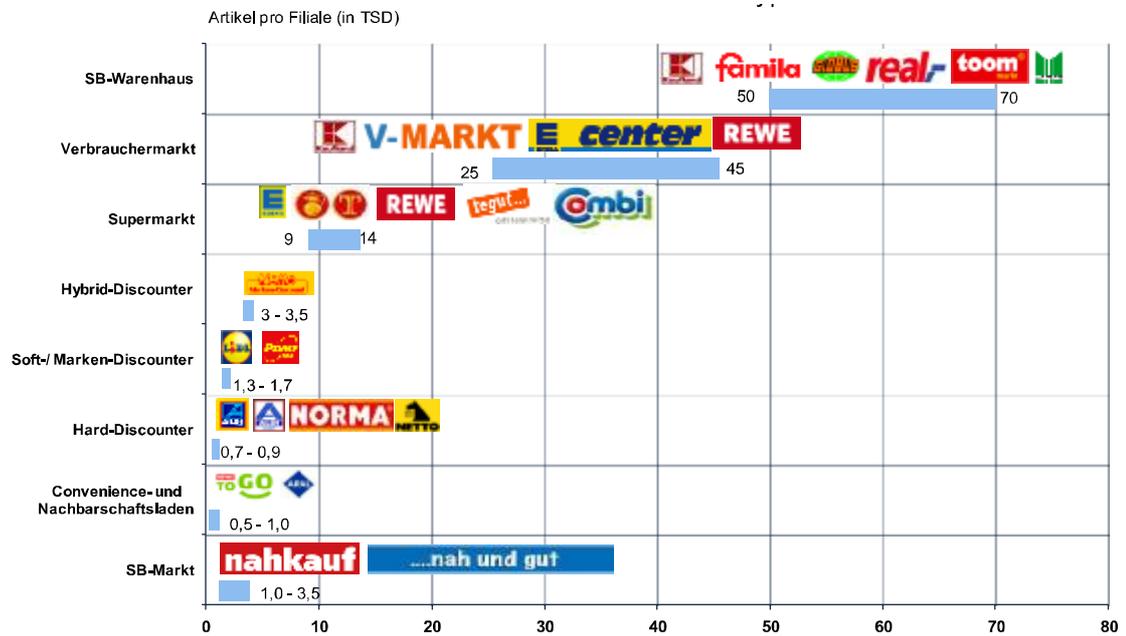
Von den 436 Mrd. Euro inkl. Apothekenumsätzen, die die 82 Mio. Einwohner in Deutschland im Einzelhandel ausgeben, entfallen rd. 217 Mrd. Euro auf die Kernsortimente der Nahversorgung (Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren, Apothekenwaren, Blumen). Dies entspricht einem Anteil von knapp 50 % und dokumentiert die hohe Bedeutung dieses Marktsegmentes. Keine andere Branche hat eine so hohe Konzentration auf Handels- wie auch auf Lieferantenseite. Allerdings setzen die großen Betreiber von Supermärkten, die Rewe-Group und Edeka, zunehmend auf selbstständige Kaufleute, die mit ihrer lokalen Präsenz auf Besonderheiten des regionalen Marktes besser reagieren können.

Die Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel ist zudem durch eine starke Dynamik geprägt, wobei das Wachstum der Branche v. a. durch zunehmende Nachverdichtung, Flächenausweitungen und Diversifikation des Angebots generiert wird.

2.1 Marktbedeutung des Betriebstyps Lebensmitteldiscounter

Durch veränderte Verbraucherwünsche und eine hohe Preisorientierung der deutschen Kunden haben die Lebensmitteldiscounter in den letzten Jahren stark an Marktanteilen gewinnen können und sind heute mit einem Marktanteil von über 44 % der am stärksten präsente Betriebstyp des Lebensmittelhandels.

Abbildung 1: Durchschnittliche Artikelanzahl nach Betriebstyp



Quelle: BBE Handelsberatung 2012

Während Supermärkte v. a. wegen ihres umfassenden Sortiments, einer großen Auswahl an Frischeartikeln, der attraktiveren Warenpräsentation und Ladenatmosphäre, des fachkundigen Personals und der Service-Elemente gefragt sind, werden Lebensmitteldiscounter von den Konsumenten in der Regel zum preisgünstigen Grundeinkauf aufgesucht.

Dabei ist zwischen den Hard-Discountern und den Soft- bzw. Markendiscountern zu unterscheiden. Hard-Discounter führen etwa 800 verschiedene Artikel, wo hingegen die Soft-Lebensmitteldiscounter mit bis zu 1.700 Artikeln mehr als die doppelte Artikelzahl anbieten. Der Schwerpunkt liegt bei beiden Lebensmitteldiscounterarten im Trockensortiment, das um Getränke (v. a. in Einwegverpackung) ergänzt wird. Bedienungsabteilungen wie Frischetheken und andere Dienstleistungen sind in Lebensmitteldiscountern nicht vorzufinden. Charakteristisch für Lebensmitteldiscounter, insbesondere Hard-Discounter, ist der hohe Anteil an Eigenmarken, die sehr preiswert angeboten werden können.

Dieser Betriebstyp weist eine preisorientierte und werbeintensive Unternehmensphilosophie auf. Die Warenpräsentation wird daher in der Regel eher nüchtern gestaltet, wobei vereinzelt ausgewählte Warengruppen (z. B. Drogerieartikel) wertiger präsentiert werden. Die Soft- bzw. Markendiscounter verfolgen dabei das Discount-Konzept weniger strikt als die Hard-Discounter. Der Non-food-Bereich, der sich neben festen Nonfood Artikeln zu einem Großteil aus wöchentlich wechselnden Aktionsangeboten zusammensetzt, umfasst durchschnittlich einen Umsatzanteil von 9 % bis 13 %.

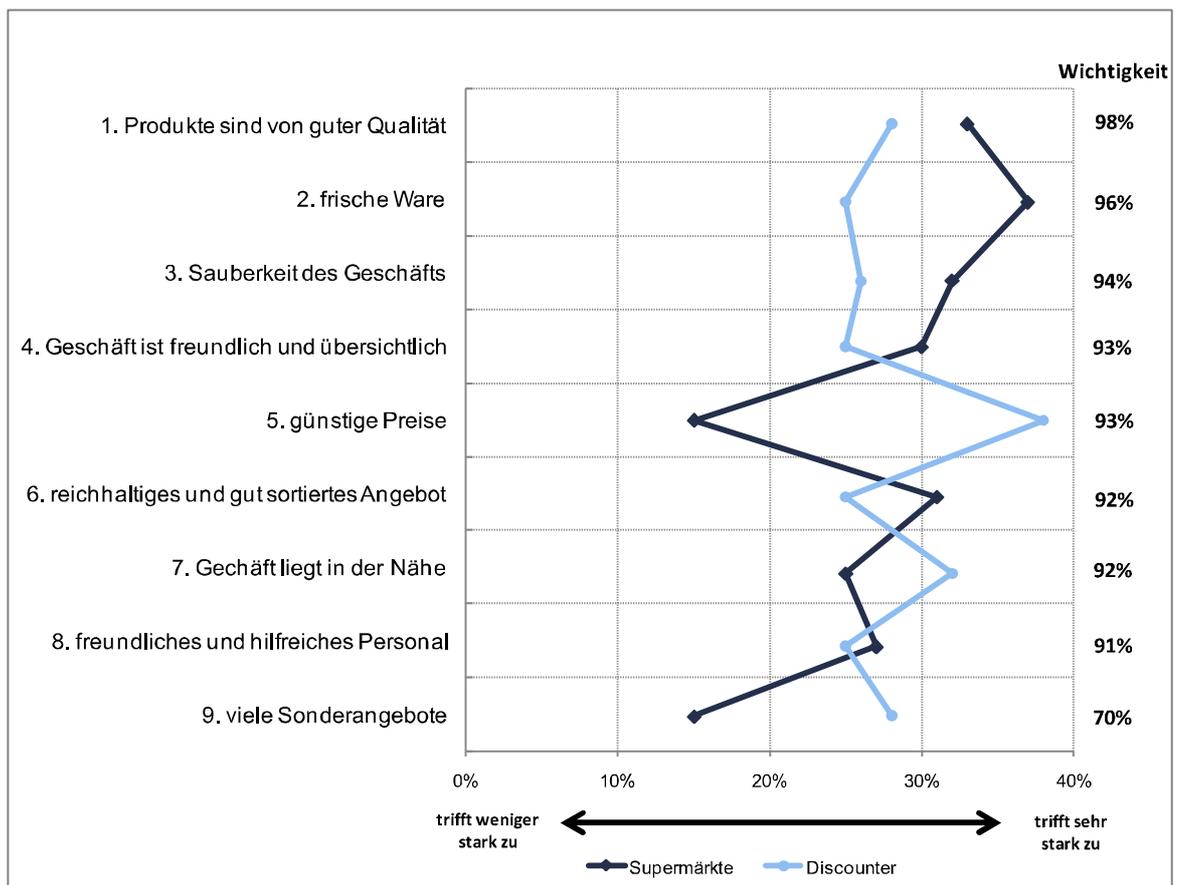
Auswirkungsanalyse ■ 29690 Schwarmstedt

Die Lebensmitteldiscounter besitzen in der Regel einen einheitlichen Marktauftritt, so dass der Kunde in jedem Markt dasselbe Sortiment vorfindet. Abgeleitete Betriebsformen wie beispielsweise bei den Supermärkten (z. B. City-Supermarkt) sind bei Lebensmitteldiscountern für gewöhnlich nicht vorzufinden.

Eine Ausnahme davon bilden die Supermarkt-Discount-Hybriden (oder Hybrid-Discounters), zu denen in Deutschland Netto zählt. Netto positioniert sich hinsichtlich der Artikelzahl aber auch der Bedienform und des Getränkesortiments zwischen Supermarkt und Lebensmitteldiscounter.

In der Praxis versorgt sich der Verbraucher nicht nur bei einer, sondern bei durchschnittlich 4,25 Betriebsformen. Idealtypischer Weise wird der Grundbedarf beim Lebensmitteldiscounter eingekauft, die Produkte, die dort nicht erhältlich sind oder die man dort nicht kaufen möchte, werden bei ergänzenden Wettbewerbern besorgt.

Abbildung 2: Eigenschaften von Supermärkten und Lebensmitteldiscountern aus Verbrauchersicht



Quelle: ZMG (Branchenreport LEH), Bearbeitung BBE Handelsberatung GmbH.

2.2 Flächenbedarf des Betriebstyps Lebensmitteldiscounter

Für die Frage der Auswirkungen eines Einzelhandelsbetriebes ist vor allem die Größe der Verkaufsfläche relevant, da diese z. B. neben der Sortimentsstruktur und der Standortqualität einen bedeutenden Einflussfaktor für den zu erwartenden Umsatz darstellt. Die vergleichsweise großzügig dimensionierten Nebenflächen führen hingegen zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen, sondern dienen vor allem dem effizienteren Betrieb des Marktes.

Die Ursache für den gestiegenen Flächenbedarf bei Lebensmitteldiscountern ist vor allem in der Prozessoptimierung zu sehen:

- Gesetzliche Vorgaben machen einen zusätzlichen Platzbedarf erforderlich. So unter anderem die Anforderungen der geänderten Verpackungsverordnung, nach der Kunden Verpackungsmaterial sofort im Laden entsorgen können, oder die Pfandregelung für Kunststoffflaschen.
- Großzügigere Verkehrsflächen, insbesondere größere Gangbreiten tragen zu einer effizienteren Bestückung des Ladens und zur Vereinfachung von (logistischen) Betriebsabläufen bei.
- Großzügigere Warenpräsentation und niedrigere Regalhöhen erleichtern vor allem den älteren Kunden (u. a. auch mit Blick auf den demographischen Wandel) den Wareneingang.

Größere Flächen führen dabei jedoch nicht in gleichem Umfang zu Mehrumsätzen, sondern regelmäßig zu einer abnehmenden Flächenleistung.

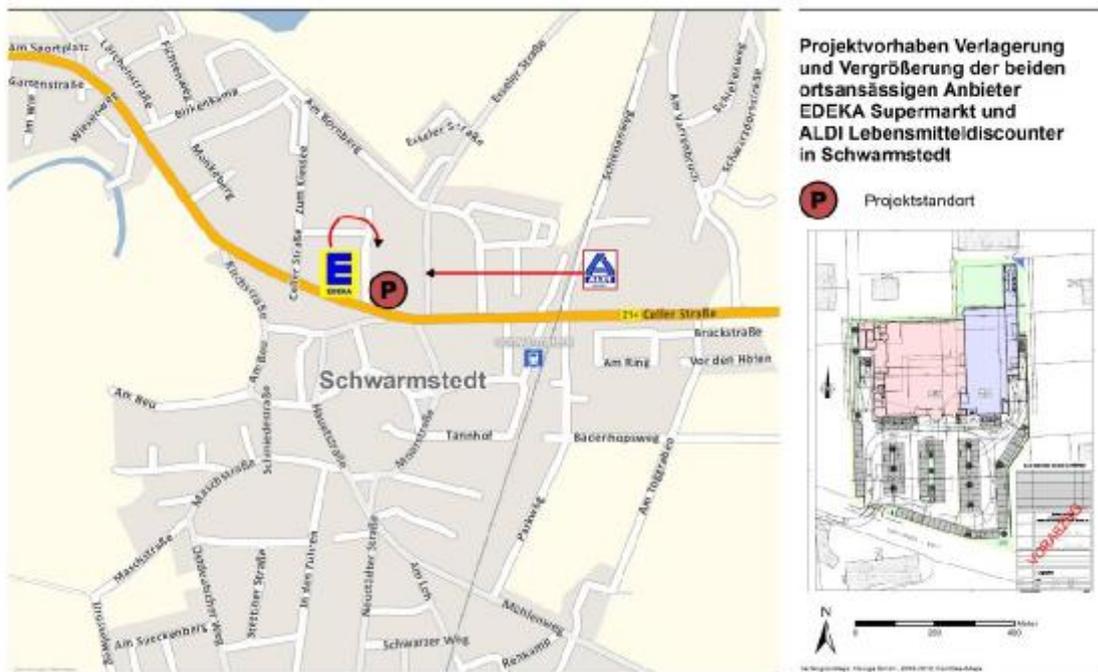
Fazit zu Entwicklungen und Trends in der Lebensmittelbranche:

- Qualitätsstrategien der Vollsortimenter vs. Preisstrategien der Lebensmitteldiscounter.
- Verkaufsfläche steigt bei Supermärkten und Lebensmitteldiscountern.
- Flächenproduktivitäten sinken dabei i.d.R. mit steigender Verkaufsfläche.
- Lebensmitteldiscounter garantieren eine preisgünstige Grundversorgung (bis zu 1.700 Artikel).
- Lebensmitteldiscounter sind der am stärksten verbreitete Betriebstyp des Lebensmitteleinzelhandels.

3 Projektplanung und Projektdaten

Das Projektvorhaben gliedert sich in zwei Planvorhaben. Dabei handelt es sich zum einen um die Verlagerung des ortsansässigen Edeka Supermarktes (E-neukauf Wilde) vom Standort Celler Straße 35 auf das Nachbargrundstück Celler Straße 31 sowie zum anderen um die Verlagerung des ortsansässigen Aldi Lebensmitteldiscounters (Schienenweg 3), der ebenso auf das Projektareal Celler Straße 31 verlagern möchte.

Abbildung 3: Projektskizze



Im Zuge dieser Verlagerung soll der ALDI-Markt von gegenwärtig rd. 744 m² auf rd. 999 m² Verkaufsfläche und der Edeka Supermarkt von derzeit rd. 770 m² auf rd. 1.707 m² erweitert werden. Der Schwerpunkt für die auf den zusätzlich avisierten Verkaufsflächen vorgehaltenen Waren liegt bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten (periodische Bedarfsgüter).

Tabelle 1: Verkaufsflächen vorher - nachher

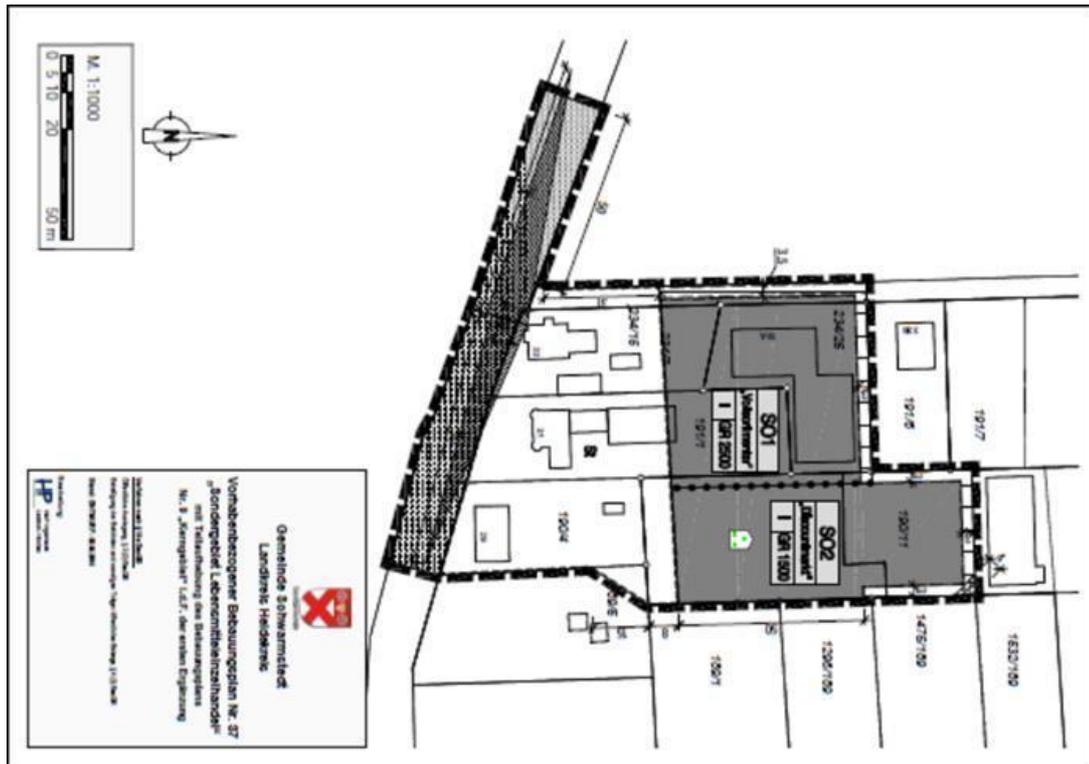
Anbieter	Vkf. im Bestand	Vkf. nach Verlagerung	Veränderung
Aldi	744 m ²	999 m ²	+ 255 m ²
Edeka	770 m ²	1.707 m ²	+ 937 m ²
Gesamt	1.514 m²	2.706 m²	1.192 m²

Quelle: Auftraggeber, 20134

Auswirkungsanalyse ■ 29690 Schwarmstedt

Die Gemeinde Schwarmstedt hat bereits einen Entwurf für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Nr. 37) aufgestellt, der das Projektareal als "Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel" ausweist (Stand: 02.04.2014).

Abbildung 4: Auszug vorhabenbezogener Bebauungsplan - Entwurfsfassung -



Quelle: Auftraggeber, Stand 2014

Darüber hinaus wurde im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Unternehmen Aldi Nord als Eigentümer des Aldi-Standortes an Schienenweg 3 und der Gemeinde Schwarmstedt festgelegt, dass bei einer erfolgreichen Verlagerung des Aldi Lebensmitteldiscounters keine einzelhändlerische Nachnutzung auf dem Grundstück (Schienenweg 3) stattfindet.

Die geplante Verlagerung/Erweiterung des Aldi Lebensmitteldiscounters zielt nicht auf die Ausweitung des Sortimentsangebotes ab. Zentrales Anliegen ist vielmehr, die Voraussetzungen für eine verbesserte Kundenführung und eine Optimierung der internen Logistikkabläufe zu schaffen. Das gesamte Planvorhaben und die damit verbundene Optimierung des Marktauftrittes sind somit als bestandssichernde Maßnahme zu bewerten, die der Stabilisierung der erreichten Marktposition dienen.

Auswirkungsanalyse ■ 29690 Schwarmstedt

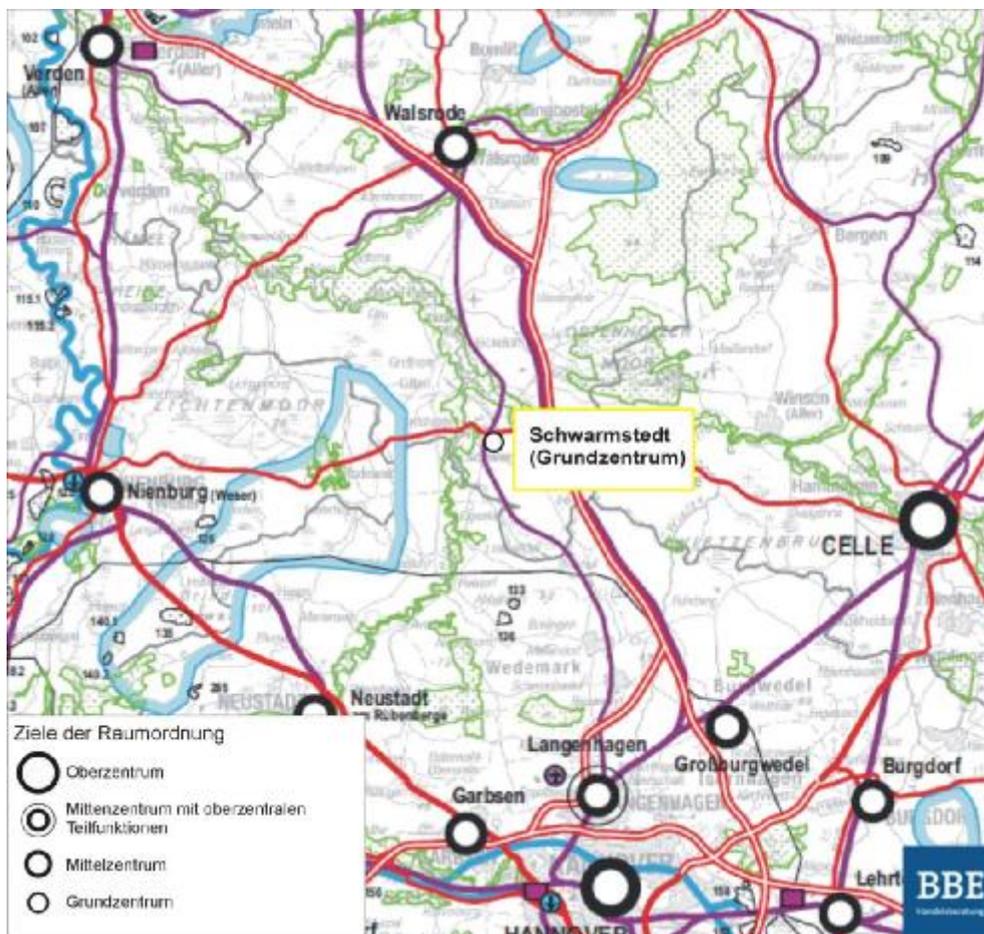
Auch die anvisierte Verlagerung/Erweiterung des Edeka Supermarktes stellt in erster Linie eine bestandssichernde Maßnahme dar. Dies ist damit zu begründen, dass der Anbieter derzeit über keine ausreichenden objektseitigen Rahmenbedingungen verfügt, um einen modernen und konsumentengerechten Marktauftritt für einen Lebensmittelvollsortimenter zu gewährleisten. Dementsprechend bietet die Verkaufsflächenerweiterung die Möglichkeit einer marktgerechten Präsentation von Frische-Sortimenten (Obst, Gemüse, Molkereiprodukte, Fleisch- und Wurstwaren) sowie Tiefkühlprodukten, die das Kernsortiment eines Lebensmittelvollsortimenters darstellen. Darüber hinaus stellen sich die derzeitige Parkraumkapazitäten am Standort (< 50 Pkw-Stellplätze) als unzureichend dar.

4 Makrostandort Schwarmstedt

Lage und Siedlungsstruktur

Die im Landkreis Heidekreis (Niedersachsen) liegende Gemeinde Schwarmstedt übernimmt laut Landesraumordnungsprogramm die Funktion eines Grundzentrums und befindet sich etwa 45 km von der Landeshauptstadt Hannover und rd. 35 km vom Oberzentrum Celle entfernt (vgl. Abbildung 5). Die Gemeinde ist umgeben von den Mittelzentren Walsrode, Nienburg, Neustadt am Rübenberge, Garbsen, Langenhagen sowie Großburgwedel.

Abbildung 5: Lage der Stadt Nienburg/Weser im Raum



Quelle: Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen, Neufassung 2012, bearbeitet durch die BBE Handelsberatung GmbH

Darüber hinaus ist die Gemeinde Verwaltungssitz der Samtgemeinde Schwarmstedt, zu der die Gemeinden Buchholz (Aller), Essel, Gilten und Lindwedel gehören.

Auswirkungsanalyse ■ 29690 Schwarmstedt

Bevölkerungsdaten

Insgesamt verfügt die Samtgemeinde Schwarmstedt über 12.066 Einwohner (Stand 31.12.2012, Statisches Landesamt Niedersachsen).

In den vergangenen zehn Jahren verzeichnete die Samtgemeinde Schwarmstedt eine positive Bevölkerungsentwicklung von +4,0 %, während auf Landkreisebene ein Bevölkerungsrückgang von -3,4 % zu konstatieren ist. Bis zum Jahr 2030 wird ein Bevölkerungsrückgang von etwa -1,0 % für die Samtgemeinde Schwarmstedt erwartet. Sowohl im Landkreis Heidekreis als auch in Niedersachsen ist mit einem deutlich stärkeren Bevölkerungsrückgang zu rechnen.

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung in der SG Schwarmstedt

Gebietseinheit	Einwohner 2012	Bevölkerungsentwicklung 2002 bis 2012 in %	Bevölkerungsprognose 2012 bis 2030 in %
SG Schwarmstedt	12.066	4,0%	-1,0%
LK Heidekreis	138.504	-3,4%	-10,6%
Niedersachsen	7.916.913	-0,8%	-5,8%

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen 2013; Bertelsmann Stiftung 2013

Pendlerdaten

Eine für den Einzelhandel bedeutende Größe in einer Gemeinde/Stadt stellen die Ein- und Auspendler dar. Da sich Beschäftigte auch tagsüber und auf dem Nachhauseweg versorgen, kommt diese Kaufkraft z. T. auch dem Einzelhandel am Arbeitsort zu Gute. Dies betrifft verstärkt den Lebensmittel Einzelhandel. Die Gemeinde Schwarmstedt hat ein Pendlerdefizit von 288 Pendlern (Quelle: Bundesagentur für Arbeit Juni 2013).

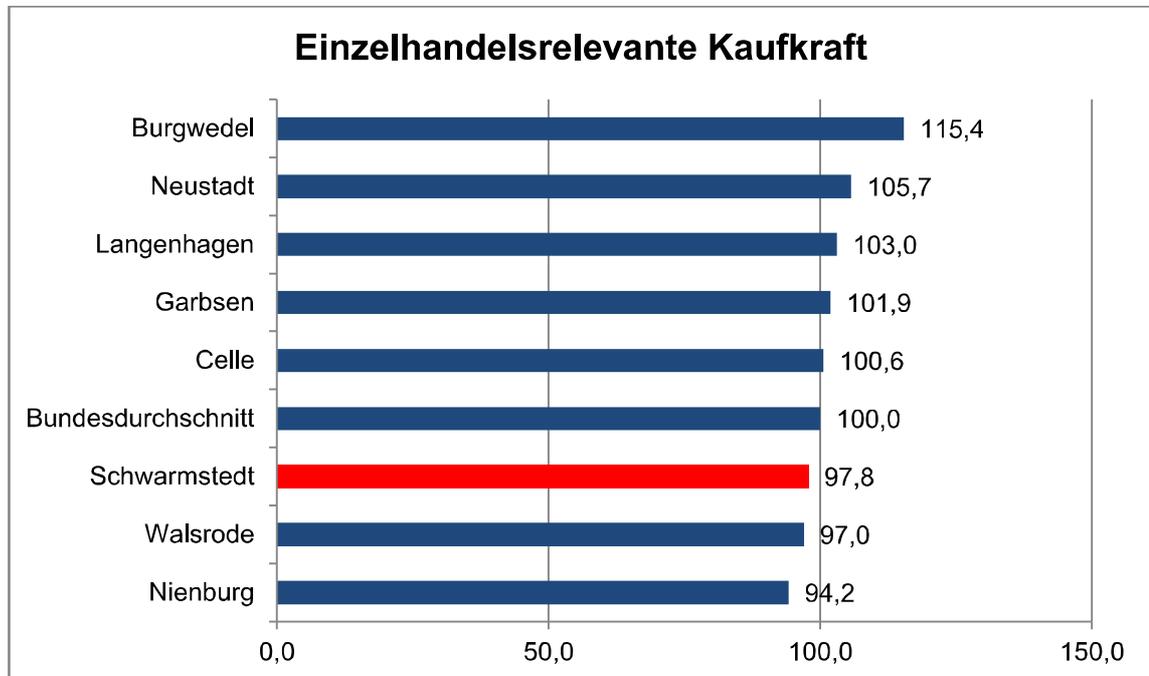
Erreichbarkeit und Verkehr

Die Gemeinde Schwarmstedt liegt verkehrstechnisch günstig an der Bundesautobahn BAB 7. Vor diesem Hintergrund ist die Gemeinde sehr gut an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Zudem verläuft die Bundesstraße 214 (Nienburg/ Weser – Celle) als innerstädtische Haupterschließungsachse direkt durch die Gemeinde, wodurch sowohl das Oberzentrum Celle als auch das Mittelzentrum Nienburg/ Weser gut erreichbar sind. Weitere Kreis- und Landstraßen gewährleisten ebenso die Anbindung an die umliegenden Gemeinden im Umfeld von Schwarmstedt.

Darüber hinaus ist die Gemeinde Schwarmstedt mit einem Bahnhof gut an das regionale Schienennetz der DB angeschlossen. Der Hauptbahnhof Hannover ist in knapp 30 Minuten Fahrzeit zu erreichen. Des Weiteren ist die Gemeinde an das regionale Busliniennetz der Verkehrsgemeinschaft Nordost-Niedersachsen angebunden.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Tabelle 3: Einzelhandelsrelevanter Kaufkraft-Index im Vergleich



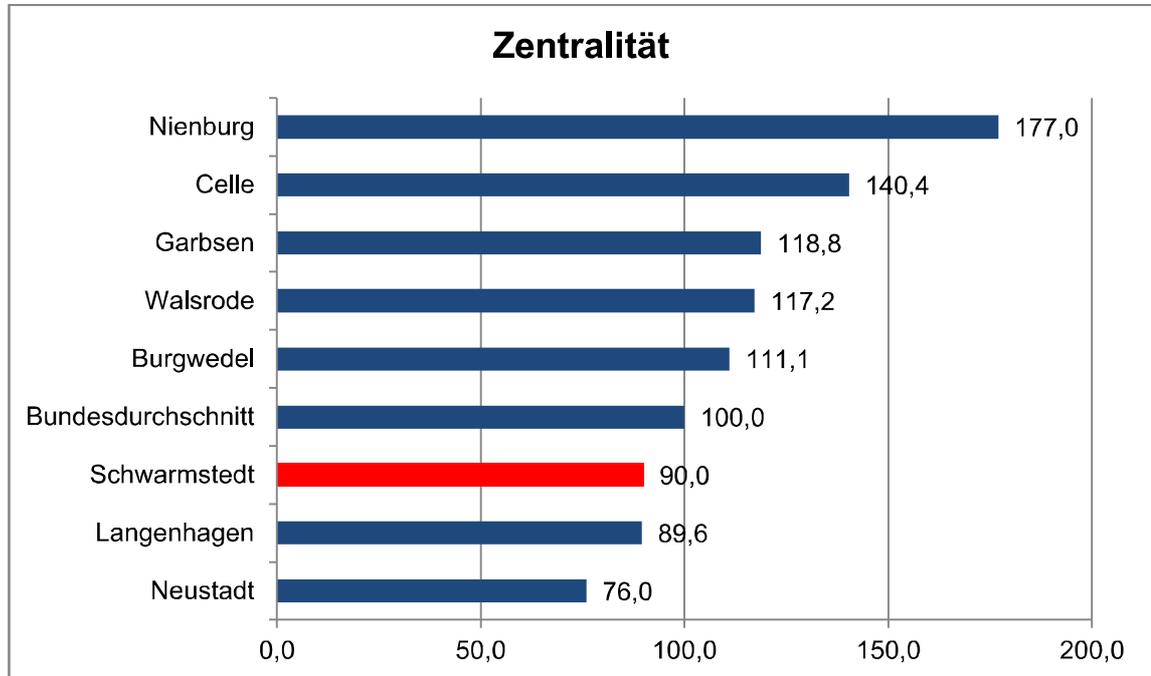
Quelle: BBE Handelsberatung GmbH, MB-Research 2013

Der einzelhandelsrelevante Kaufkraft-Index von Schwarmstedt rangiert mit einem Wert von 97,8 leicht unter dem Bundesdurchschnitt (100,0). Im regionalen Vergleich liegt die Gemeinde damit über dem Kaufkraftniveau der Mittelzentren Walsrode und Nienburg.

Einzelhandelszentralität

Die Einzelhandelszentralität von Schwarmstedt dokumentiert mit einem Wert von 90,0 Kaufkraftabflüsse aus dem Gemeindegebiet in die umliegenden Mittelzentren. Angesicht der zentralörtlichen Einstufung der Gemeinde als Grundzentrum sowie der Einwohnergröße kann der Wert aus gutachterlicher Sicht als zufriedenstellend bewertet werden.

Tabelle 4: Einzelhandelszentralitäten im Vergleich



Fazit zum Makrostandort

- Grundzentrum in Niedersachsen und Verwaltungssitz der Samtgemeinde
- positive Entwicklung der Bevölkerung in den letzten zehn Jahren
- leicht negative Prognose der Bevölkerungszahlen bis 2030
- geringes Pendlerdefizit
- gute verkehrliche Erschließung durch Autobahn und Bundesstraße
- Leicht unterdurchschnittlicher einzelhandelsrelevanter Kaufkraft-Index

5 Mikrostandort

Das Projektareal befindet sich am Rande des gemeindlichen Ortszentrums von Schwarmstedt unmittelbar am Hauptverkehrsträger Bundesstraße 214 (Celler Straße).

Das Standortumfeld charakterisiert sich durch einen **gemischten Nutzungsmix** aus gewerblichen Einrichtungen sowie Wohnbebauung. Während unmittelbar westlich, östlich und südlich des Projektareals gewerbliche Strukturen vorherrschen (u.a. Voigtländer Tankstelle, Waschbär, Autoservice Ahrens, Schaaf Sonderpostenmarkt, Tanzhaus), wird das nördliche Standortumfeld durch Wohnbebauung dominiert.

Abbildung 6: Mikrostandort



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: maps.google.de

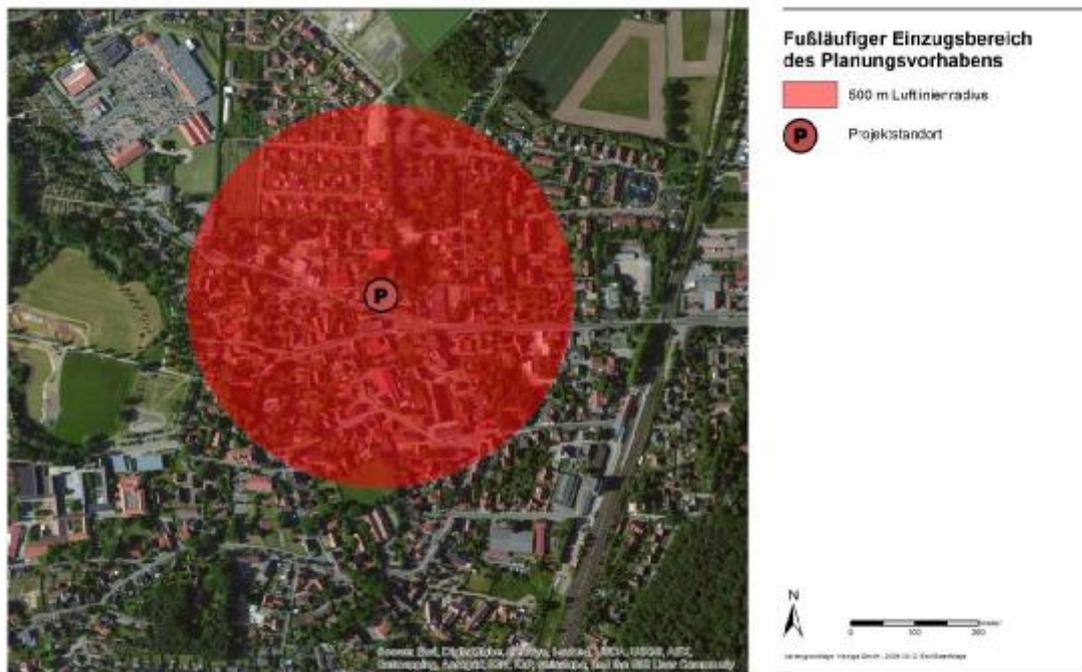
Die straßenverkehrliche Anbindung des Projektareals erfolgt über die unmittelbar südlich verlaufende Bundesstraße 214 (Celler Straße), die zugleich als Hauptverkehrsachse (Ost-West-Achse) im Gemeindegebiet fungiert und eine reibungslose Anbindung in das lokale und regionale Verkehrsnetz gewährleistet. Darüber hinaus befindet sich unmittelbar am Projektstandort eine ÖPNV-Haltestelle. Hier verkehren die Buslinien 602 und 651 der Verkehrsgemeinschaft Heidekreis.

Auswirkungsanalyse ■ 29690 Schwarmstedt

Vor dem Hintergrund seiner günstigen straßenverkehrlichen Anbindung sowie der z.T. unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung im fußläufigen Einzugsgebiet, verfügt der Standort sowohl über eine **verkehrsorientierte** als auch **nahversorgungsorientierte** Komponente.

Innerhalb eines fußläufigen Einzugsbereiches (rd. 500 m Luftlinie) leben rd. 700 Menschen.

Abbildung 7: Fußläufiger Versorgungsbereich des Projektstandortes



Quelle: Google Earth, BBE Handelsberatung, eigene Darstellung

Fazit zum Mikrostandort

- Der Vorhabenstandort befindet sich im Ortszentrum der Gemeinde
- Das Standortumfeld kennzeichnet sich durch einen Nutzungsmix aus Gewerbeeinrichtungen und Wohnen
- Im 500-m-Radius leben rd. 700 Menschen (hohes fußläufiges Nahpotenzial)
- Die verkehrliche Anbindung ist als sehr gut einzustufen, insgesamt ist der Standort insofern auch als verkehrsorientiert zu bewerten

6 Angebotssituation im Lebensmitteleinzelhandel

Der Lebensmitteleinzelhandel im Gemeindegebiet von Schwarmstedt kennzeichnet sich durch eine Reihe von discountorientierten Angebotsformen, die zudem durch zwei Lebensmittelvollsortimenter, einem Getränkemarkt sowie Ladenhandwerksbetriebe (Bäckerei, Fleischerei) arrondiert werden.

Abbildung 8: Lebensmittelanbieter im Gemeindegebiet von Schwarmstedt



Quelle: BBE Handelsberatung GmbH, 2014

Die breite Angebotspalette dokumentiert sich auch in der **sortimentspezifischen Einzelhandelszentralität für periodische Bedarfsgüter**, die nach gutachterlicher Berechnung einen Wert von 103,4 aufweist.

In Anbetracht dieses rein rechnerischen Wertes kann der Gemeinde eine zufriedenstellende Angebotsausstattung im Bereich der nahversorgungsrelevanten Güter (Lebensmittel- und Drogeriemärkte) attestiert werden. Neben der rein quantitativen Ausstattung ist jedoch auch der qualitative Ausstattungsgrad sowie insbesondere die räumliche Verteilung der Angebotsformen von Relevanz.

In diesem Zusammenhang zeigt sich, dass derzeit ein Großteil der Anbieter mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten an den dezentralen, verkehrsorientierten Standorten im Gemeindegebiet von Schwarmstedt lokalisiert sind. Dabei ist in erster Linie das Fachmarktzentrum Mönkeberg zu nennen, welches flächen- und angebotsseitig den größten Einzelhandelsstandort im Gemeindegebiet darstellt. Hier agieren u.a. ein Rewe Verbrauchermarkt, Lidl Lebensmitteldiscounter sowie ein Rossmann Drogeriefachmarkt.

Zudem ist auf den Standortverbund am Schienenweg hinzuweisen, der durch den Verlauf der Bahntrasse deutlich vom Siedlungskern der Gemeinde abgesetzt ist. Hier haben sich ein Aldi Lebensmitteldiscounter (Verlagerungsobjekt) sowie Hol Ab! Getränkefachmarkt angesiedelt.

Demgegenüber finden sich im Ortszentrum bzw. Siedlungskern der Gemeinde, neben zwei Bäckereien und einer Fleischerei, lediglich zwei filialisierte Lebensmittelmärkte. Zum einen handelt es sich dabei um einen Penny Lebensmitteldiscounter im südlichen Ortszentrum sowie zum anderen um einen E-Neukauf Supermarkt an der Celler Straße, der zugleich eine Verlagerung auf das Nachbargrundstück anstrebt. Dieser Markt fungiert derzeit als einziger Lebensmittelvollsortimenter im Ortszentrum der Gemeinde, wobei die derzeitige Verkaufsflächenausstattung von rd. 770 m² nur eine sehr begrenzte Sortimentsbreite des Anbieters zulässt und zudem eine sowohl qualitativ wie auch quantitativ mangelhafte Parkraumsituation aufweist.

Vor diesem Hintergrund weist die Gemeinde derzeit zwar unter quantitativen Gesichtspunkten eine zufriedenstellende Angebotssituation im Lebensmitteleinzelhandels auf, jedoch zeigt sich ein deutliches Ungleichgewicht zwischen den relevanten Anbietern an den verkehrsorientierten Randlagen und den Angebotsstrukturen im Ortszentrum der Gemeinde. Dabei dürfte aus Gutachtersicht kurz- bis mittelfristig die Standortpräsenz des E-Neukauf Supermarktes im Ortszentrum der Gemeinde zur Disposition stehen, da dieser aufgrund seiner objektseitigen Schwächen und mangelhaften Parkraumkapazitäten zukünftig kaum im Wettbewerb mit dem systemgleichen Anbieter Rewe 'Schritt halten dürfte'.

6.1 Exkurs: Räumliche Abgrenzung des Ortszentrums (Zentraler Versorgungsbereich) von Schwarmstedt

Methodischer Hinweis:

Die Gemeinde Schwarmstedt verfügt derzeit über kein kommunales Einzelhandelskonzept, in welchem städtebauliche Zielvorstellungen sowie die räumliche Abgrenzung des Ortszentrums (Zentralen Versorgungsbereiches) definiert werden. Vor diesem Hintergrund erfolgt von Seiten der BBE Handelsberatung GmbH eine räumliche Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde, da diese Festlegung für die Bewertung von möglichen städtebaulichen Auswirkungen durch Einzelhandelsvorhaben unabdingbar ist.

Bei Zentralen Versorgungsbereichen handelt es sich um „räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen (häufig ergänzt durch Dienstleistungsbetriebe und gastronomische Betriebe) eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt“ (vgl. OVG Münster: 7 A 964/05). Dieser Bereich ist grundsätzlich als Entwicklungsplanung zu sehen (Verhinderungsplanungen sind nicht zulässig), er kann sowohl anhand vorhandener Betriebe als auch anhand planerischer Zielsetzungen bestimmt werden. Zentrale Versorgungsbereiche können sich somit aus bestehenden Bauleitplänen und der Situation vor Ort ergeben.

Für die räumliche Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches gelten nach allgemeingültigen Bewertungskriterien folgende Anforderungen:

Auswirkungsanalyse ■ 29690 Schwarmstedt

- Verdichtete Bebauung, faktisch vorhandene Strukturen
- Städtebaulich identifizierbarer Bereich mit charakteristischer baulicher Ausprägung
- Vergleichsweise hohe Nutzungsdichte und Vielfalt im Geschäfts- und Dienstleistungsbesatz
- Mischung der zentralörtlich bedeutsam öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen in einem fußläufig erlebbaren Bereich in der Nähe von Wohngebieten
- Schwerpunktfunktion des Einzelhandels unter den Aspekten des Betriebsbesatzes, der Verkaufsflächenausstattung und der Umsatztätigkeit
- „zentrale Funktion“ für die Versorgung der Bevölkerung über den Nahbereich hinaus (hier landesplanerischer Versorgungsauftrag für die Samtgemeinde)
- funktionsfähige Verkehrserschließung für den Fußgängerverkehr, den motorisierten Individualverkehr sowie den öffentlichen Personennahverkehr.

Zentrale Versorgungsbereiche zeichnen sich somit durch ein multifunktionales Angebot aus, das neben Einzelhandel auch Dienstleistungen, Gastronomie und öffentliche Einrichtungen umfasst. Dieses Angebot ist räumlich konzentriert, so dass Verbundeffekte bestehen. Zentrale Versorgungsbereiche befinden sich an städtebaulich integrierten Standorten, die in B-Plänen beispielsweise als Allgemeine Siedlungsgebiete oder Mischgebiete ausgewiesen sind. Zudem besteht eine gute Einbindung in die Verkehrsnetze, insbesondere in das öffentliche Personennahverkehrsnetz.

Damit orientiert sich die Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen an der faktischen Prägung. Gleichwohl kann die Gemeinde auch mögliche Entwicklungsflächen in den zentralen Versorgungsbereichen einschließen, sofern diese eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung des bestehenden Versorgungszentrums darstellen.

Bei der räumlichen Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches sind insbesondere die städtebauliche Situation sowie die Nutzungsstrukturen vor Ort zu beachten.

In der Gemeinde Schwarmstedt besteht im Ortskern und entlang der zentralen Erschließungsachse B 214 (Celler Straße) ein multifunktionaler Geschäftsbereich, der den städtebaulichen Kriterien, dem Aspekt der Nutzungsvielfalt und dem funktionalen Aspekt (Versorgungszentrum für das Samtgemeindegebiet) eines zentralen Versorgungsbereiches entspricht. Der zentrale Versorgungsbereich (ZVB) Schwarmstedt umfasst somit den Bereich der Ortsmitte, die durch Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz (öffentliche und private Dienstleistungen) gekennzeichnet ist.

Abbildung 9: Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches von Schwarmstedt



Quelle: Kartengrundlage google maps, bearbeitet durch die BBE Handelsberatung GmbH 2014

Eine engräumige Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches, beispielsweise ausschließlich auf den Siedlungsbereich südlich der Celler Straße (B 214) bezogen, erscheint aus planungsrechtlicher Sicht höchst schwierig, da für diesen Fall

- die faktischen Strukturen (Vorprägung durch Einzelhandel und sonstige zentrenprägende Nutzungen),
- der Gebietscharakter (Kerngebiets- oder Mischgebietsausweisung),
- die Funktion des zentralen Versorgungsbereiches für ein über den Nahbereich hinaus gehendes Einzugsgebiet (landesplanerischer Versorgungsauftrag für das Gebiet der Samtgemeinde)

nicht oder nur unzureichend Berücksichtigung finden würden.

Auswirkungsanalyse ■ 29690 Schwarmstedt

Aus einer engen Abgrenzung resultierende weitgehende Ausschlussregelungen in integrierten Lagen und darüber hinaus bereits als Kerngebiet/Mischgebiet ausgewiesenen Bereichen würden grundsätzlich erwünschte und im Sinne einer nachhaltigen Weiterentwicklung und Sicherung der vorhandenen Strukturen notwendige Entwicklungen verhindern. Dies ist auch vor dem Hintergrund des durch die Landesplanung festgelegten Versorgungsauftrages für das Samtgemeindegebiet (Vgl. Kap.9.2) entsprechend zu würdigen.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass in der aktuellen Rechtsprechung die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche nichtig ist, wenn die gezogene Grenze in der Örtlichkeit keine Bestätigung findet und dadurch Grundstücke von dem zentralen Versorgungsbereich abgetrennt werden, die mit diesem durch die vorhandenen Nutzungen unmittelbar verknüpft sind.

Fazit zur Angebotssituation

- Die Gemeinde Schwarmstedt verfügt unter rein quantitativen Gesichtspunkten über eine zufriedenstellende Angebotsausstattung im Bereich der periodischen Bedarfsgüter (Lebensmittel- und Drogeriemärkte).
- Im Hinblick auf die räumliche Verteilung der relevanten Angebotsstrukturen zeigt sich jedoch ein Ungleichgewicht zu Gunsten der dezentralen Randlagen im Verhältnis zum Ortszentrum (Zentralen Versorgungsbereich) der Gemeinde.
- Der einzige Lebensmittelvollsortimenter (E-Neukauf) im Ortszentrum (Zentralen Versorgungsbereich) der Gemeinde weist deutliche objektseitige Mängel (z.B. Größendimensionierung, Parkraumkapazitäten) auf und dürfte kurz- bis mittelfristig im systemgleichen Wettbewerb mit dem dezentral gelegenen Anbieter Rewe (Fachmarktzentrum Mönkeberg) 'den Kürzeren ziehen'. Daraus resultiert ein dringender Handlungsbedarf hinsichtlich der marktseitigen Anpassung des E-Neukauf Supermarktes als zentraler Lebensmittelvollsortimenter im Ortskern (Zentralen Versorgungsbereich) der Gemeinde.
- Der Projektstandort der Planvorhaben befindet sich aus Sicht der BBE Handelsberatung GmbH zweifelsfrei im Zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde.

7 Einzugsgebiet und Nachfragevolumen der Planvorhaben

7.1 Perspektivisches Einzugsgebiet und Nachfragevolumen

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

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimenten
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand¹
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im Standortumfeld
- die Attraktivität des Projektvorhabens, die u. a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Betreibers bestimmt wird
- die Qualität des Projektstandortes, die u. a. die verkehrliche Erreichbarkeit, die Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie vorhandene Agglomerationseffekte umfasst
- Barrierewirkungen ausgehend von z. B. topographischen oder baulichen Gegebenheiten (z.B. Bahntrassen oder Flussläufe)
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung
- die zentralörtliche Funktion der Stadt.

Demgemäß lässt sich folgendes perspektivisches Einzugsgebiet mit zwei Zonen unterschiedlicher Einkaufsintensitäten abgrenzen:

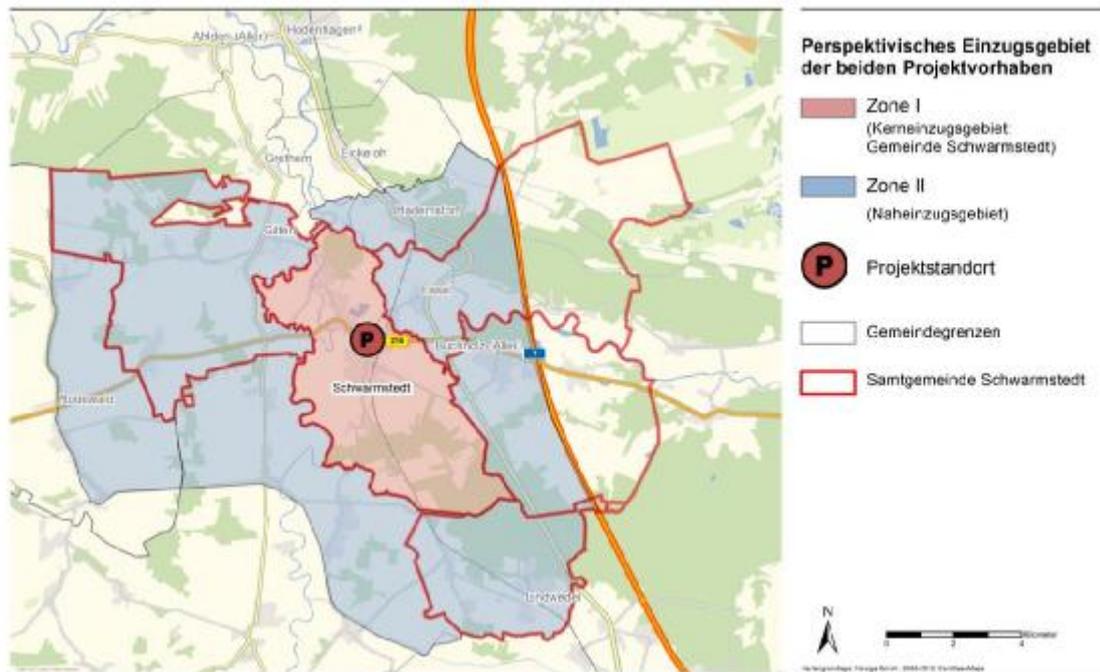
- Zone I (Kerneinzugsgebiet): Das Kerneinzugsgebiet umfasst die Gemeinde Schwarmstedt und verfügt demnach über rd. 5.170 Einwohner, die über ein projektrelevantes Nachfragevolumen (periodische Bedarfsgüter) in Höhe von rd. 13,3 Mio. Euro verfügen.
- Zone II (Nahbereich): Der Nahbereich des perspektivischen Einzugsgebietes konzentriert sich überwiegend auf die Gemeinden der Samtgemeinde Schwarmstedt und umfasst eine Einwohnerplattform von rd. 9.700 Einwohner. Das projektrelevante Nachfragevolumen (Kaufkraftpotenzial) in dieser Zone beläuft sich auf rd. 25,1 Mio. Euro.

Insgesamt umfasst das perspektivische Einzugsgebiet der beiden Verlagerungsvorhaben eine **Einwohnerplattform** von rd. 14.900 Menschen, mit einem **projektrelevanten Nachfragevolumen** in einer Größenordnung von rd. 38,4 Mio. Euro. Damit reflektiert das perspektivische Einzugsgebiet in erster Linie auf die Wohnbevölkerung im Gebiet der Samtgemeinde Schwarmstedt.

¹ Mit zunehmender Häufigkeit der Bedarfsdeckung und abnehmendem spezifischen Wert des nachgefragten Gutes nimmt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand ab. Dem zu Folge sind bei einem Angebot der Grundversorgung die Aktionsradien räumlich enger als bei Angeboten des längerfristigen Bedarfsbereichs (z.B. Möbelsortiment).

Auswirkungsanalyse ■ 29690 Schwarmstedt

Abbildung 10: Perspektivisches Einzugsgebiet der Planvorhaben



Quelle: BBE Handelsberatung GmbH

Tabelle 5: Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet

Gebietseinheit	Kaufkraftpotenzial in Mio. €			
	Einwohner	NuG*	Drogerie**	Summe
Zone I Kerneinzugsgebiet	5.172	11,8	1,5	13,3
Zone II Naheinzugsgebiet	9.699	22,2	2,9	25,1
	14.871	34,0	4,4	38,4

* Nahrungsmittel, alkoholfreie Getränke, alkoholische Getränke, Tabakwaren

** Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Körperpflege

Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH; MB-Research 2014

8 Umsatzprognose, Kaufkraftabschöpfung und Umsatzumlenkungseffekte der Planvorhaben

8.1 Umsatzprognose

Die Einschätzung maximaler Umsätze für die geplanten Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben bildet die Voraussetzung für die Bestimmung der zu erwartenden Umsatzumlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen.

Im Sinne einer '**Worst-Case-Betrachtung**' legen die Gutachter eine Flächenproduktivität von rd. 5.400 Euro/m² Verkaufsfläche für den erweiterten **Aldi Lebensmitteldiscounter** zu Grunde. Damit liegt diese über der durchschnittlichen Flächenproduktivität aller bundesweit agierenden Aldi Nord-Märkte.² Das prognostizierte Umsatzvolumen des Projektvorhabens mit einer Verkaufsfläche von 999 m² beläuft sich auf rd. 5,4 Mio. Euro p.a.. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass der projektierten Anbieter Aldi bereits in Schwarmstedt ansässig und etabliert ist, ist nur ein Teil des Umsatzes als „umverteilungsrelevant“ zu definieren. Da sich die Einzelhandelsumsätze des bestehenden Aldi-Marktes (bei einer Verkaufsfläche von rd. 744 m² = rd. 4,0 Mio. Euro) bereits im Einzelhandelsgefüge der Gemeinde Schwarmstedt verfestigt haben, werden für die Prognose der möglichen Auswirkungen des Verlagerungsvorhabens nur die zu erwartenden Mehr-Umsätze in Folge der Verkaufsflächenerweiterung in Ansatz gebracht. Diese belaufen sich demnach auf **rd. 1,4 Mio. Euro p.a.**

Für den erweiterten **E-Neukauf Supermarkt** legen die Gutachter eine Flächenproduktivität von rd. 4.000 Euro/m² Verkaufsfläche zu Grunde. Damit liegt diese über der durchschnittlichen Flächenproduktivität aller bundesweit agierenden E-Neukauf-Märkte.³ Das prognostizierte Umsatzvolumen des Projektvorhabens mit einer Verkaufsfläche von 1.707 m² beläuft sich damit auf rd. 6,8 Mio. Euro p.a.. Da sich die Einzelhandelsumsätze des bestehenden E-Neukauf-Marktes (bei einer Verkaufsfläche von rd. 770 m² = rd. 3,1 Mio. Euro) bereits im Einzelhandelsgefüge der Gemeinde Schwarmstedt verfestigt haben, werden für die Prognose der möglichen Auswirkungen des Verlagerungsvorhabens nur die zu erwartenden Mehr-Umsätze in Folge der Verkaufsflächenerweiterung in Ansatz gebracht. Diese belaufen sich demnach auf **rd. 3,7 Mio. Euro p.a.**

Aus Sicht der Gutachter dürften die geplante Markterweiterungen in Schwarmstedt in der Praxis jedoch insgesamt geringere Flächenproduktivitäten erwirtschaften. Dies ist in erster Linie damit zu begründen, dass bei einer Erweiterung des Verkaufsflächenangebotes gleichzeitig die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten pro m² Verkaufsfläche sinken. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Verkaufsflächenerweiterung des Discounters nicht einer Ausdehnung des Warensortimentes dient, sondern vorrangig auf eine verbesserte Warenpräsentation und Kundenführung sowie eine Vereinfachung von Arbeitsabläufen abhebt. Es handelt sich damit um eine bestandssichernde Maßnahme.

² Durchschnittliche Flächenproduktivität aller bundesweit agierenden ALDI Nord-Märkte liegt bei rd. 5.200 Euro/m² VKF; Quelle: EHI 2013

³ Durchschnittliche Flächenproduktivität aller bundesweit agierenden E-Neukauf-Märkte liegt bei rd. 3.800 Euro/m² VKF; Quelle: GfK Geomarketing

Auswirkungsanalyse ■ 29690 Schwarmstedt

Dies gilt auch im eingeschränkten Maße für den Anbieter E-Neukauf, der - vor dem Hintergrund seiner begrenzten Verkaufsflächendimensionierung - insbesondere eine optimierte Warenpräsentation von Frische-Sortimenten (Obst, Gemüse, Molkereiprodukte, Fleisch- und Wurstwaren) sowie Tiefkühlprodukten anstrebt, die das Kernsortiment eines Lebensmittelvollsortimenters darstellen.

Die Basis der Berechnungen zu den möglichen Umsatzumlenkungseffekten stellt zunächst die geplante Verlagerung und Erweiterung beider im Projektrahmen relevanter Lebensmittelmarktbetriebe mit 999 bzw. 1.707 m² Verkaufsfläche dar. **Insgesamt ist von einem Mehr-Umsatz in Höhe von rd. 5,1 Mio. Euro** auszugehen.

Im Hinblick auf die sog. **Nonfood-Sortimente** (aperiodischen Bedarfsgüter) - hierbei handelt es sich u.a. um die wöchentlich wechselnde Aktionsware, insbesondere im Randsortiment des Aldi-Lebensmitteldiscountbetriebes - ist im Zuge der Verlagerung von keinen messbaren Umsatzsteigerungen auszugehen, zumal diese bereits in den durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Mehr-Umsätze inkludiert sind und in erster Linie mit den Nonfood-Sortimenten der systemgleichen Anbieter (Lebensmitteldiscounter und Lebensmittelvollsortimenter) in Wettbewerb treten. Die möglichen Auswirkungen auf diese projektrelevanten Anbieter werden im Folgenden dargestellt.

8.2 Marktabschöpfung

Im Hinblick auf die zu erwartende Marktdurchdringung der erwirtschafteten Mehr-Umsätze der beiden Verlagerungsvorhaben von insgesamt rd. 5,1 Mio. Euro prognostizieren die Gutachter eine Marktabschöpfungsquote im perspektivischen Einzugsgebiet von insgesamt knapp 13 %.

Tabelle 6: Marktabschöpfungsquoten

Kundenherkunft	Erwartete Kundenanteile	Erwartete Umsatzanteile in Mio. Euro	Nachfragepotenzial in Mio. Euro*	Marktabschöpfung in %
Kerneinzugsgebiet	80%	4,1	13,3	30,8%
Nahbereich	17%	0,8	25,1	3,2%
Einzugsgebiet gesamt	97%	4,9	38,4	12,8%
Diffuse Zuflüsse	3%	0,2		-
Gesamt	100%	5,1	38,4	13,3%

* Nahrungsmittel, alkoholfreie Getränke, alkoholische Getränke, Tabakwaren
Wasch-, Putz-, und Reinigungsmittel, Körperpflege, Gesundheit
Rundungsdifferenzen möglich

Dabei signalisiert die Marktabschöpfungsquote im Kerneinzugsgebiet (= Gemeinde Schwarmstedt) der beiden Projektvorhaben in einer Größenordnung von rd. 31 %, dass mit einer **deutlichen 'Verschärfung' der Wettbewerbssituation in Schwarmstedt** zu rechnen ist. In diesem Zusammenhang gehen die Gutachter davon aus, dass das Gros der Kundenanteile mit rd. 80 % aus der Gemeinde Schwarmstedt selbst stammen.

Auswirkungsanalyse ■ 29690 Schwarmstedt

In der Zone II des perspektivischen Einzugsgebietes liegen die Kundenanteile mit rd. 17 % naturgemäß deutlich niedriger, die diffusen Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes dürften sich aller Voraussicht nach in einer Größenordnung von rd. 3 % bewegen.

Damit wird deutlich, dass die beiden Projektvorhaben nahezu ausschließlich zur haushaltsnahen Grundversorgung in der Samtgemeinde Schwarmstedt dienen und keine überregionale Ausstrahlungskraft bzw. Versorgungsfunktion übernehmen.

9 Auswirkungsanalyse

9.1 Umsatzumverteilungseffekte

Im vorherigen Abschnitt wurden die Marktabschöpfungsquoten der Planvorhaben im Einzugsgebiet ermittelt und somit dargelegt, dass die geplante Verlagerung und Erweiterung im Segment der nahversorgungsrelevanten Sortimente keine überregionale Ausstrahlungskraft entfalten kann, aber eine zentrale Versorgungsbedeutung für die Wohnbevölkerung in der Gemeinde Schwarmstedt übernehmen kann.

Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind jedoch insbesondere die durch die Planmaßnahmen induzierten Umverteilungseffekte für die ansässigen Lebensmittelbetriebe relevant. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Planstandort zu erwartende Mehrumsatz zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern / Wettbewerbsstandorten umverteilt wird.

Im Falle der Realisierung beider Planvorhaben ist im Sinne eines Worst-Case-Szenarios ein Mehrumsatz von rd. 5,1 Mio. Euro am Standort Schwarmstedt zu prognostizieren. Davon wird aller Voraussicht nach der Großteil in Höhe von rd. 4,0 Mio. Euro aus dem Wettbewerb mit den systemgleichen Anbieterstrukturen am Standort "Fachmarkttagglomeration Mönkeberg" erwirtschaftet.

Tabelle 7: Umsatzumverteilungseffekte im Bereich Nahversorgung

Gebietseinheit	Nahversorgungsrelevanter Umsatz in Mio. Euro	Umsatzumverteilung in Mio. Euro	Umsatzumverteilung in %
Ortskern (Zentraler Versorgungsbereich)*	12,6	0,8	6,3
Übriges Gemeindegebiet Schwarmstedt	18,4	4,0	21,7
Gemeinde Schwarmstedt	31,0	4,8	15,5
Übriges Einzugsgebiet und außererhalb		0,3	
Gesamt		5,1	

* Inkl. der Ist-Umsätze von Aldi und E-Neukauf (Lage im Ortskern bzw. zukünftige Lage im Ortskern)

Rundungsdifferenzen möglich

Die dort vorhandenen Lebensmittelanbieter mit einem Rewe Lebensmittelvollsortimenter sowie einem Lidl Lebensmitteldiscounter stellen ein systemgleiches Pondon zum geplanten Standort an der Celler Straße 31 dar. Darüber hinaus befindet sich die Fachmarkttagglomeration räumlich betrachtet via Celler Straße in direkter Anbindung zum Planstandort, so dass von einer direkten Wettbewerbskonstellation gesprochen werden kann.

Dementsprechend fallen die prozentualen Umsatzumverteilungseffekte für die beiden Lebensmittelanbieter am Standort Mönkeberg sowie dem Getränkefachmarkt am Schienenweg mit knapp 22 % entsprechend deutlich aus. **D.h. mit anderen Worten, dass die beiden projektrelevanten Anbieter Rewe und Lidl voraussichtlich mit deutlich spürbaren Umsatzeinbußen zu rechnen haben.** Angesichts der arrondierenden Fachmärkte innerhalb der Fachmarkttagglomeration sowie der optimalen Parkraumbewirtschaftung inkl. einer sehr guten verkehrlichen Erreichbarkeit des Standortes, ist jedoch nicht von einer umsatzbedingten Schließung der beiden Lebensmittelmärkte auszugehen. In diesem Kontext erweist sich die Fachmarkttagglomeration Mönkeberg als insge-

Auswirkungsanalyse ■ 29690 Schwarmstedt

samt zu attraktiv und leistungsstark, so dass auch von einer zukünftigen Präsenz der beiden Lebensmittelmärkte ausgegangen werden kann.

Im Hinblick auf die zu erwartenden Auswirkungen auf die projektrelevanten Angebotsstrukturen im Ortskern bzw. Zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Schwarmstedt ist zunächst darauf hinzuweisen, dass dieser Bereich mit Realisierung der Planvorhaben eine deutliche Aufwertung seiner nahversorgungsrelevanten Kompetenz erfährt. Zum einen erfolgt die Verlagerung des Anbieters Aldi von einem dezentralen Standort in das Ortszentrum bzw. den Zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde, zum anderen erfolgt eine bestandssichernde Maßnahme des bereits im Ortszentrum ansässigen E-Neukauf Supermarktes auf dem Projektstandort Celler Straße 31.

Damit folgen beide Projektvorhaben grundsätzlich dem landes- und regionalplanerischen Ziel, großflächige Einzelhandelsvorhaben nur in städtebaulich integrierten Standortbereichen bzw. in den Zentralen Versorgungsbereichen der Städte/Gemeinden anzusiedeln. Darüber hinaus würde mit der Realisierung der Planvorhaben das derzeit bestehende quantitative und qualitative Ungleichgewicht im Bereich der nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen zwischen dem Schwarmstedter Ortskern und den verkehrsorientierten Randlagen des Gemeindegebietes ausgeglichen.

Hinsichtlich der zu erwartenden möglichen ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen der beiden Objektverlagerungen auf die projektrelevanten Angebotsstrukturen im Ortskern der Gemeinde, gehen die Gutachter von Umsatzumverteilungseffekten in einer Größenordnung von rd. 0,8 Mio. Euro bzw. rd. 6,3 % aus. Diese dürften sich in erster Linie auf den Anbieter Penny Lebensmittel-discounter am Kastanienweg konzentrieren. Damit dürfte der Anbieter Penny in einen spürbaren Wettbewerb mit dem systemgleichen Anbieter Aldi treten, wobei die Gutachter nicht davon ausgehen, dass der Anbieter am Kastanienweg - infolge der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte - seine Standortpräsenz aufgeben muss. Dies ist neben der quantitativ vertretbaren Umverteilungsquote insbesondere auch mit der Lage des Anbieters am südlichen Ende des Zentralen Versorgungsbereiches zu begründen. Demnach stellt der Penny Lebensmittel-discounter einen zentralen Nahversorgungsstandort für die fußläufig angrenzenden Wohngebiete im südlichen Gemeindegebiet von Schwarmstedt dar. Die in diesem Zusammenhang bestehenden tradierten Einkaufsbeziehungen der "Stammkundschaft" im Segment der haushaltsnahen Grundversorgung dürften auch mit Realisierung der Planvorhaben zukünftig weiter bestehen bleiben und ein wirtschaftlich nachhaltiges Agieren des Betreibers Penny am Standort ermöglichen. **Von einer Schwächung der Funktionsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereiches (Ortskern) von Schwarmstedt kann demnach nicht ausgegangen werden.** Dies ist auch im Kontext mit dem zu Grunde gelegten 'Worst-Case-Ansatz' hinsichtlich der prognostizierten Flächenproduktivitäten der beiden Verlagerungs-/Erweiterungsvorhaben zu bewerten, die in der Praxis voraussichtlich niedriger ausfallen dürften. Dementsprechend dürften in der Praxis auch die absoluten bzw. prozentualen Umsatzumverteilungseffekte geringer ausfallen.

Vielmehr ist zu betonen, dass die Planvorhaben in der Summe als bestandssichernde Maßnahmen zu bewerten sind, die den Versorgungsgrad mit nahversorgungsrelevanten Angeboten im Zentralen Versorgungsbereich von Schwarmstedt mittel- bis langfristig absichern und den Einzelhandel im Ortskern der Gemeinde qualitativ und quantitativ aufwerten.

9.2 Bewertung der Kompatibilität mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) mit der zuletzt aktualisierten Fassung vom 21. Januar 2008 definiert die landesplanerischen Ziele, die im Rahmen von Neuansiedlungen im Bereich des Einzelhandels zu berücksichtigen sind und im Grundsatz auch bei Erweiterungsvorhaben bereits bestehender großflächiger Einzelhandelsbetriebe zu thematisieren sind:⁴

Bei der vorliegenden Planung sind folgende Zielvorgaben von Relevanz:

Kongruenzgebot: Verkaufsflächen und Warensortiment müssen der zentralörtlichen Bedeutung und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes entsprechen. Eine Einzelhandelsneuansiedlung ist dann mit der planenden Gemeinde kongruent, wenn das geplante Vorhaben dem zentralörtlichen Auftrag der planenden Gemeinde entspricht und die wesentlichen Umsatzzanteile aus dem Verflechtungsbereich der Gemeinde generiert werden. Grundsätzlich muss auch bei Erweiterungen bzw. Verlagerungen bereits bestehender Anbieter das Kongruenzgebot eingehalten werden.

Zur Abgrenzung eines faktischen Verflechtungsbereiches ist zunächst anzuführen, dass Verflechtungsbeziehungen im Bereich des Einzelhandels im direkten Zusammenhang mit den vorhandenen Erreichbarkeits- und Lagebeziehungen des jeweiligen Planstandortes sowie der regionalen Wettbewerbssituation innerhalb der relevanten Sortimentsbereiche zu sehen sind. Wichtig ist vor diesem Hintergrund insbesondere die regionale Verteilung systemgleicher bzw. in Bezug auf Sortiment und Verkaufsfläche sowie das jeweilige Vertriebskonzept (z. B. Lebensmitteldiscounter) ähnlicher Wettbewerber.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass mindestens 80 % der am Planstandort zu erwartenden Mehr-Umsätze im nahversorgungsrelevanten Kernsegment aus dem eigenen Gemeindegebiet von Schwarmstedt (Kerneinzugsgebiet) kommen (siehe dazu Tabelle 6: Erwartete Kundenanteile).

Zusammenfassend ist somit festzustellen: Der Planstandort befindet sich in einem Grundzentrum und ist insofern kongruent mit der planenden Gemeinde. Es ist in keinem Fall davon auszugehen, dass mehr als 30 % der zu erwartenden Mehr-Umsätze durch Kunden von außerhalb des Verflechtungsbereiches (= Gebiet der Samtgemeinde Schwarmstedt) generiert werden. Die Hauptanteile der zu erwartenden Mehr-Umsätze werden vielmehr aus dem eigenen Gemeindegebiet bzw. dem Gebiet der Samtgemeinde stammen.

Beeinträchtungsverbot: Das Beeinträchtungsverbot legt ergänzend zum Kongruenzgebot fest, dass die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte (insbes. auch der Nachbarkommunen) und integrierter Versorgungsstandorte sowie der verbrauchernahen Versorgung nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf.

⁴ Vgl. Verordnung zur Veränderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen – Teil II – vom 21. Januar 2008

Auswirkungsanalyse ■ 29690 Schwarmstedt

Die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und der integrierten Versorgungsstandorte wäre dann gefährdet, wenn sich ein für den jeweiligen Standortbereich wichtiger Leitbetrieb infolge einer Ansiedlung bzw. Erweiterung an einem nicht-integrierten Standort aus wirtschaftlichen Gründen zurückziehen würde oder das vorhandene Einzelhandelsstrukturgefüge in seiner Gesamtheit derart beeinträchtigt würde, dass eine Gewährleistung der zentralen Funktion zukünftig in Frage gestellt würde.

Es konnte nachgewiesen werden, dass infolge der projektierten Verlagerung und Erweiterung der beiden Lebensmittelmärkte am Standort Celler Straße 31 keine negativen Beeinträchtigungen der örtlichen und überörtlichen Versorgungssituation zu erwarten sind. Die Funktionsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereiches bzw. des Ortskerns wird durch die Objektverlagerungen in den bzw. innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches nicht gefährdet. Vielmehr erfolgt in der Summe eine Aufwertung der nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen durch bestandssichernde Maßnahmen (E-Neukauf) 'auf Kosten' der Bestandsstrukturen innerhalb des dezentral gelegenen Fachmarktzentrums Mönkeberg.

Konzentrationsgebot: Das LROP sieht zudem als Regelfall vor, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich den zentralen Orten zuzuordnen sind. Darüber hinaus bestimmt sich der Umfang neuer Flächen aus dem zentralörtlichen Versorgungspotenzial, den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur. Die Gemeinde Schwarmstedt ist als zentraler Ort (Grundzentrum) grundsätzlich als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit periodischen Bedarfsgütern im Kernsortiment vorgesehen. Das Konzentrationsgebot wird somit entsprechend dem LROP eingehalten.

Integrationsgebot: Des Weiteren fordert das städtebauliche Integrationsgebot für die Neuansiedlung/Verlagerung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten bzw. nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten eine standortgerechte Ansiedlung an städtebaulich integrierten Standorten mit der Anbindung an den ÖPNV. Bei dem Planstandort Celler Straße handelt es sich aus gutachterlicher Sicht zweifelsfrei um ein städtebaulich integrierten Standort, der sich innerhalb des Ortszentrums bzw. dem Zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Schwarmstedt befindet (Vgl. hierzu auch Kapitel 6.1). Das Integrationsgebot ist damit erfüllt.

10 Zusammenfassung

- Die Hanseatic Group beabsichtigt die Realisierung eines Aldi Lebensmitteldiscounters sowie eines Edeka Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Schwarmstedt (Landkreis Heidekreis). Der Planstandort befindet sich an der örtlichen Hauptverkehrsachse Celler Straße 31 (= Bundesstraße B 214) im Kernbereich der Gemeinde.
- Beide Anbieter existieren bereits im Gemeindegebiet und sollen im Zuge ihrer Verlagerung vergrößert werden. Dabei ist für den Aldi Lebensmitteldiscounter (derzeit rd. 744 m² Verkaufsfläche) eine Verkaufsflächendimensionierung von rd. 999 m² geplant, der Anbieter Edeka (derzeit rd. 770 m² Verkaufsfläche) soll zukünftig auf einer Verkaufsfläche von rd. 1.707 m² agieren. Damit werden beide Anbieter die Schwelle zur Großflächigkeit, die bei > 800 m² Verkaufsfläche liegt, überschreiten.
- Die geplante Verlagerung/Erweiterung des Aldi Lebensmitteldiscounters zielt nicht auf die Ausweitung des Sortimentsangebotes ab. Zentrales Anliegen ist vielmehr, die Voraussetzungen für eine verbesserte Kundenführung und eine Optimierung der internen Logistikabläufe zu schaffen. Das gesamte Planvorhaben und die damit verbundene Optimierung des Marktauftrittes sind somit als bestandssichernde Maßnahme zu bewerten, die der Stabilisierung der erreichten Marktposition dienen.
- Auch die anvisierte Verlagerung/Erweiterung des Edeka Supermarktes (E-Neukauf) stellt in erster Linie eine bestandssichernde Maßnahme dar. Dies ist damit zu begründen, dass der Anbieter derzeit über keine ausreichenden objektseitigen Rahmenbedingungen verfügt, um einen modernen und konsumentengerechten Marktauftritt für einen Lebensmittelvollsortimenter zu gewährleisten. Dementsprechend bietet die Verkaufsflächenerweiterung die Möglichkeit einer marktgerechten Präsentation von Frische-Sortimenten (Obst, Gemüse, Molkereiprodukte, Fleisch- und Wurstwaren) sowie Tiefkühlprodukten, die das Kernsortiment eines Lebensmittelvollsortimenters darstellen. Darüber hinaus stellen sich die derzeitige Parkraumkapazitäten am Standort (< 50 Pkw-Stellplätze) als unzureichend dar.
- Der Vorhabenstandort befindet sich im Ortszentrum (Zentralen Versorgungsbereich) der Gemeinde Schwarmstedt. Das Standortumfeld kennzeichnet sich durch einen Nutzungsmix aus Gewerbeeinrichtungen und Wohnbebauung, mit einem hohen Anteil an fußläufigen Nahpotenzial (500 m-Luftlinienradius: rd. 700 Menschen). Es existiert zudem ein fußläufiger ÖPNV-Anschluss.
- In Anbetracht der positiven sortimentspezifischen Einzelhandelszentralität (103,4) im Bereich der periodischen Bedarfsgüter kann der Gemeinde unter quantitativen Gesichtspunkten eine zufriedenstellende Angebotsausstattung im Bereich der nahversorgungsrelevanten Angebot (Lebensmittel- und Drogeriemärkte) attestiert werden.

- Es zeigt sich jedoch auch ein deutliches Ungleichgewicht zwischen den relevanten Anbietern an den verkehrsorientierten Randlagen sowie den Angebotsstrukturen im Ortszentrum der Gemeinde. In diesem Zusammenhang dokumentiert sich ein spürbares Ungleichgewicht zu Gunsten der verkehrsorientierten Fachmarktlage (Fachmarktzentrum Mönkeberg: U.a. Rewe Verbrauchermarkt, Lidl Lebensmitteldiscounter). Der einzige Lebensmittelvollsortimenter (E-Neukauf) im Ortszentrum (Zentralen Versorgungsbereich) der Gemeinde weist deutliche objektseitige Mängel (z.B. Größendimensionierung, Parkraumkapazitäten) auf und dürfte kurz- bis mittelfristig im systemgleichen Wettbewerb mit dem dezentral gelegenen Anbieter Rewe (Fachmarktzentrum Mönkeberg) 'den Kürzeren ziehen'. Daraus resultiert ein dringender Handlungsbedarf hinsichtlich der marktseitigen Anpassung des E-Neukauf Supermarktes als zentraler Lebensmittelvollsortimenter im Ortskern (Zentralen Versorgungsbereich) der Gemeinde.
- Das perspektivische Einzugsgebiet der beiden Verlagerungsvorhaben umfasst im Wesentlichen die Gemeinde Schwarmstedt (Kerneinzugsgebiet) sowie die Gemeinden der Samtgemeinde Schwarmstedt (Nahbereich). Damit beinhaltet das Einzugsgebiet eine Einwohnerplattform von rd. 14.900 Menschen mit einem projektrelevanten Nachfragevolumen in einer Größenordnung von rd. 38,4 Mio. Euro.
- Gemäß den Prognoseberechnungen dürften beide Verlagerungs- bzw. Erweiterungsvorhaben in der Summe einen Mehr-Umsatz in einer Größenordnung von rd. 5,1 Mio. Euro erwirtschaften. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die projektierten Anbieter Aldi und E-Neukauf bereits in Schwarmstedt ansässig und etabliert sind, ist nur ein Teil des Umsatzes als „umverteilungsrelevant“ zu definieren. Da sich die Einzelhandelsumsätze der bestehenden Märkte bereits im Einzelhandelsgefüge der Gemeinde Schwarmstedt verfestigt haben, werden für die Prognose der möglichen Auswirkungen der Planvorhaben nur die zu erwartenden Mehr-Umsätze in Folge der Verkaufsflächenerweiterung in Ansatz gebracht (Mehr-Umsatz Aldi rd. 1,4 Mio. Euro + Mehr-Umsatz E-Neukauf rd. 3,7 Mio. Euro = Summe rd. 5,1 Mio. Euro). Die dabei zu Grunde gelegten durchschnittlichen Flächenproduktivitäten (Aldi rd. 5.400 Euro/m² VKF; E-Neukauf rd. 4.000 Euro/m² VKF) basieren auf einem 'Worst-Case-Szenario'.
- Aus Sicht der Gutachter dürften die geplante Markterweiterungen in Schwarmstedt in der Praxis jedoch insgesamt geringere Flächenproduktivitäten erwirtschaften. Dies ist in erster Linie damit zu begründen, dass bei einer Erweiterung des Verkaufsflächenangebotes gleichzeitig die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten pro m² Verkaufsfläche sinken. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Verkaufsflächenerweiterung im konkreten Fall nicht einer Ausdehnung des Warensortimentes dient, sondern vorrangig auf eine verbesserte Warenpräsentation und Kundenführung sowie eine Vereinfachung von Arbeitsabläufen abhebt. Es handelt sich damit um bestands- und zukunftsichernde Maßnahmen.
- Der prognostizierte Mehrumsatz wird in erster Linie zu Lasten der systemgleichen Wettbewerber (Lebensmitteldiscountmärkte und Lebensmittelvollsortimenter) am Standort "Fachmarktzentrum Mönkeberg" umverteilt. Die dort vorhandenen Lebensmittelanbieter mit einem Rewe Lebensmittelvollsortimenter sowie einem Lidl Lebensmitteldiscounter stellen ein systemgleiches Pondon zum geplanten Standort an der Celler Straße 31 dar.

Auswirkungsanalyse ■ 29690 Schwarmstedt

In diesem Zusammenhang ist von einer deutlichen Verschärfung der Wettbewerbssituation auszugehen (knapp 22 % Umsatzumverteilungseffekte). Angesichts der arrondierenden Fachmärkte innerhalb der Fachmarkttagglomeration sowie der optimalen Parkraumbewirtschaftung inkl. einer sehr guten verkehrlichen Erreichbarkeit des Standortes, ist jedoch nicht von einer umsatzbedingten Schließung der beiden Lebensmittelmärkte auszugehen.

- Hinsichtlich der zu erwartenden möglichen ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen der beiden Objektverlagerungen auf die projektrelevanten Angebotsstrukturen im Ortskern der Gemeinde, gehen die Gutachter von Umsatzumverteilungseffekten in einer Größenordnung von rd. 0,8 Mio. Euro bzw. rd. 6,3 % aus. Diese dürften sich in erster Linie auf den Anbieter Penny Lebensmitteldiscounter am Kastanienweg konzentrieren. Damit dürfte der Anbieter Penny in einen spürbaren Wettbewerb mit dem systemgleichen Anbieter Aldi treten, wobei die Gutachter nicht davon ausgehen, dass der Anbieter am Kastanienweg - infolge der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte - seine Standortpräsenz aufgeben muss. Dies ist neben der quantitativ vertretbaren Umverteilungsquote insbesondere auch mit der Lage des Anbieters am südlichen Ende des Zentralen Versorgungsbereiches zu begründen. Demnach stellt der Penny Lebensmitteldiscounter einen zentralen Nahversorgungsstandort für die fußläufig angrenzenden Wohngebiete im südlichen Gemeindegebiet von Schwarmstedt dar. Die in diesem Zusammenhang bestehenden tradierten Einkaufsbeziehungen der "Stammkundschaft" im Segment der haushaltsnahen Grundversorgung dürften auch mit Realisierung der Planvorhaben zukünftig weiter bestehen bleiben und ein wirtschaftlich nachhaltiges Agieren des Betreibers Penny am Standort ermöglichen.
- **Von einer Schwächung der Funktionsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereiches (Ortskern) von Schwarmstedt kann demnach nicht ausgegangen werden. Vielmehr ist zu betonen, dass die Planvorhaben in der Summe als bestands- und zukunftssichernde Maßnahmen zu bewerten sind, die den Versorgungsgrad mit nahversorgungsrelevanten Angeboten im Zentralen Versorgungsbereich von Schwarmstedt mittel- bis langfristig absichern und den Einzelhandel im Ortskern der Gemeinde qualitativ und quantitativ aufwerten.**
- Ziele und Grundsätze des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen werden eingehalten.

Auswirkungsanalyse ■ 29690 Schwarmstedt

Vorstehendes Gutachten dient als Entscheidungsgrundlage. Für Fragen zu unseren Ausarbeitungen stehen wir Ihnen ebenso gerne zur Verfügung wie für die weitere beratende Unterstützung.

BBE Handelsberatung GmbH



i.V. Andreas Weidmann

Dipl. Geograph

Projektleitung Niederlassung Hamburg

BBE Handelsberatung GmbH



i.V. Oliver Ohm

Dipl. Geograph

Projektleitung Niederlassung Hamburg

BBE Handelsberatung GmbH

Hamburg, den 15. April 2014

Die vorliegende Untersuchung ist urheberrechtlich geschützt. Der Auftraggeber ist berechtigt, die Untersuchung an Dritte weiterzugeben, soweit dies mit dem Zweck der Untersuchung in unmittelbarem Zusammenhang steht. Darüber hinaus ist jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechts, insbesondere Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe der Untersuchung nur mit vorheriger Zustimmung der BBE Handelsberatung GmbH erlaubt.
