
Stadt Walsrode



**Begründung zum Bebauungsplan
Nr. 140 „Sondergebiet Gartencenter – Am
Vorbrücker Ring“ – Kernstadt Walsrode
Mit örtlicher Bauvorschrift**

- Abschrift -

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG	5
2.	PLANUNTERLAGE.....	5
3.	GELTUNGSBEREICH	5
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG	6
4.1	Landesraumordnungsprogramm	6
4.2	Regionales Raumordnungsprogramm	8
4.3	Vorbereitende Bauleitplanung	10
4.4	Verbindliche Bauleitplanung	12
4.5	Sonstige städtebauliche Planungen	12
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	14
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	14
7.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	15
7.1	Art der baulichen Nutzung	15
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	15
7.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen	16
7.4	Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen	16
7.5	Straßenverkehrsfläche / Einfahrtbereich / Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten	16
7.6	Festsetzungen zur Kompensation	16
7.7	Örtliche Bauvorschrift.....	17
7.8	Flächenübersicht.....	17
8.	STÄDTEBAULICHE BELANGE.....	18
8.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	18
8.2	Belange der Wasserwirtschaft	18
8.3	Belange der Forstwirtschaft	19
8.4	Immissionsschutz.....	20
8.5	Belange des Verkehrs.....	20
8.6	Belange der Wirtschaft.....	21
8.7	Ver- und Entsorgung.....	21
9.	NACHRICHTLICHE HINWEISE	21
10.	UMWELTBERICHT	24
10.1	Einleitung	24
10.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	24
10.1.2	Ziele des Umweltschutzes	25
10.1.2.1	Landschaftsrahmenplan	25
10.1.2.2	Landschaftsplan	26
10.1.3	Schutzgebiete und -objekte	27
10.1.4	Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes	27
10.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	28
10.2.1	Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft	28
10.2.2	Zusammenfassende Darstellung	37
10.2.3	Besonderer Artenschutz	37
10.2.4	Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	38
10.2.5	Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung	38

10.2.5.1	Darstellung der grundlegenden vorhabenbezogenen Auswirkungen.....	38
10.2.5.2	Voraussichtliche schutzgutbezogene Beeinträchtigungen	39
10.2.5.3	Zusammenfassende Darstellung	44
10.2.6	Eingriffsbilanz.....	45
10.2.6.1	Rechtliche Grundlagen	45
10.2.6.2	Darlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.....	47
10.2.6.3	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	47
10.2.6.4	Kompensationsmaßnahmen	49
10.2.7	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	53
10.2.8	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j)	54
10.3	Zusätzliche Angaben	55
10.3.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren	55
10.3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	55
10.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	55
10.4	Referenzliste der verwendeten Quellen.....	56

- Anhang I** Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Gartencenters in Walsrode von Oktober 2020 mit Ergänzungen zum Kongruenzgebot von November 2022 (GMA - Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH, Hamburg, 08.11.2022)
- Anhang II** Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Walsrode - 1. Teil-Fortschreibung im Kontext der Ansiedlungsbestrebungen eines Gartencenters am Standort Graesbecker Weg (Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH, Dortmund, 26.10.2020)
- Anhang III** Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Walsrode - Ergänzung zur 1. Teil-Fortschreibung im Kontext der Ansiedlungsbestrebungen eines Gartencenters am Standort Graesbecker Weg (Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH, Dortmund, 26.10.2020)
- Anhang IV** Verkehrsuntersuchung (Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, 06.10.2020)
- Anhang V** Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.140 „Sondergebiet Gartencenter – Am Vorbrücker Ring“ in Walsrode (T&H-Ingenieure, Bremen, 25.04.2021)
- Anhang VI** Linksabbiegespur mit Querungshilfe Grasbaecker Weg (K 119) (Neumann Engineering Consultants GmbH, Stade, 31.01.2022)
- Anhang VII** FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 140 „Sondergebiet Gartencenter – Am Vorbrücker Ring“
- Anhang VIII** Erfassung der Biotoptypen, der geschützten Pflanzenarten, und der Fledermäuse, sowie Potentialabschätzung für Avifauna, Reptilien, Amphibien, Heuschrecken und Tagfalter im Bereich des BB 140/75.FNPÄ „Sondergebiet Gartencenter - Am Vorbrücker Ring“ / Aktualisierung vom 19.12.2022
- Anhang IX** Biotoptypenkarte für den Bebauungsplan Nr. 140
- Anhang X** GMA-Briefstellungnahme zur Stellungnahme des Landkreises Heidekreis zum Bebauungsplan Nr. 140 „Sondergebiet Gartencenter – Am Vorbrücker Ring“ – Kernstadt Walsrode vom 13.02.2023

1. PLANAUFSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode in seiner Sitzung am 17.12.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 140 „Sondergebiet Gartencenter – Am Vorbrücker Ring“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. PLANUNTERLAGE

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

3. GELTUNGSBEREICH

Der ca. 2,3 ha große Geltungsbereich befindet sich am östlichen Rand der Kernstadt Walsrode an der Kreisstraße 119 (Graesbecker Weg).

Die Lage des Plangebietes ist der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung.

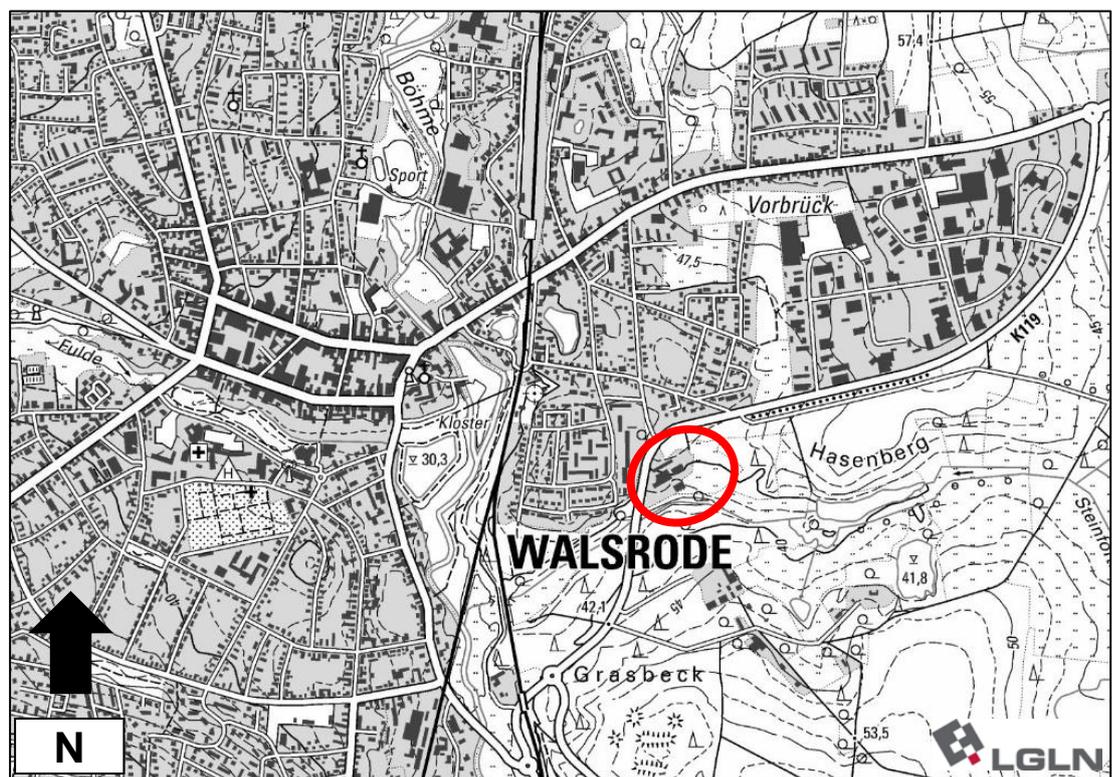


Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches (Quelle Kartengrundlage: LGLN, Katasteramt, Plan unmaßstäblich)

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG

4.1 Landesraumordnungsprogramm

Im Landes-Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (LROP) von 2017 wird die Stadt Walsrode als *Mittelzentrum* an der Bundesautobahn (BAB) 27 dargestellt. Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln. In den Mittelzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf zu sichern und zu entwickeln (Ziel 2.2 03). Mittelzentren haben neben ihren mittelzentralen Versorgungsaufgaben zugleich die grundzentrale Versorgung zu leisten.

Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte als Wirtschafts-, Dienstleistungs-, Wohn- und Arbeitsstandort ist gemäß den Erläuterungen im LROP entsprechend ihres örtlichen, regionalen und überregionalen Versorgungsauftrages und ihrer Standortattraktivität für die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu erhalten und zu verbessern. Dies kann u. a. durch eine Steigerung der Standortattraktivität mit geeigneten städtebaulichen Planungen und Maßnahmen erreicht werden.

Ziel der vorliegenden Planung ist es, die Ansiedlung und Errichtung eines Gartencenters am Standort des ehemaligen Hagebau-Marktes am Graesbecker Weg planungsrechtlich vorzubereiten. Aufgrund der avisierten Verkaufsfläche von 5.400 m² ist der geplante Markt als großflächiger Einzelhandel einzustufen, womit die Ziele der Landesplanung für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten zu beachten sind. Gem. Ziel 2.3 02, sind neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 entsprechen.

Um die Vereinbarkeit der geplanten Markterweiterung mit den Zielen der Raumordnung zu untersuchen, wurde eine Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung des Gartencenters in Auftrag gegeben, die von der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH) aus Hamburg im Oktober 2020 erarbeitet wurde.

Im Rahmen der (ersten) öffentlichen Auslegung hatte der Landkreis Heidekreis Bedenken hinsichtlich der Einhaltung des Kongruenzgebotes mitgeteilt, da im Januar 2022 durch den Landkreis Heidekreis eine Festlegung der Kongruenzräume für die Mittelzentren Munster, Soltau und Walsrode erfolgte. Die bisherige Bewertung der Einhaltung des Kongruenzgebotes basierte allerdings auf dem Einzugsgebiet, welches im Walsroder Einzelhandelskonzept festgelegt war. Um nunmehr diesem Sachverhalt Rechnung zu tragen, wurde eine Aktualisierung der Auswirkungsanalyse in Auftrag gegeben. Diese kommt nunmehr bezogen auf die Einhaltung des Kongruenzgebotes auf Seite 31 zu folgendem Ergebnis:

„Im Januar 2022 hat der Landkreis Heidekreis Kongruenzräume für die Mittelzentren Munster, Soltau und Walsrode festgelegt. Die Walsroder Ortsteile Bommelsen und Kroge (vormals Gemeinde Bomlitz) gehören jeweils zur Hälfte den Kongruenzräumen von Walsrode und von Soltau an. Auch Bad Fallingbostal wird zwischen den beiden Mittelzentren aufgeteilt; die Ortsteile Fallingbostal und Vierde gehören zum Kongruenzraum von Walsrode, Mengebostal, Riepe und Jettebruch zu Soltau. Dorfmark wird jeweils zu 50% angerechnet. Osterheide gehört größtenteils zum Kongruenzraum von Walsrode, die Ortsteile Wense, Fuhrhop und Becklinger Holz gehören zu Soltau. Visselhövede liegt außerhalb des Kongruenzraums.

Die Umsatzberechnung über das Marktanteilkonzept hat ergeben, dass ca. 78% des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus Walsrode und dem Kongruenzraum für den aperiodischen Bedarf generiert werden (Zonen Ia, ha und 111a). Das Kongruenzgebot (aperiodisch mittel- und oberzentral) wird eingehalten.“

Damit wird nachweislich auch das Kongruenzgebot eingehalten und das Vorhaben ist entsprechend den Prüfkriterien des LROP raumordnerisch verträglich.

Da im Sommer 2021 ein Baumarkt in der Stadt Bad Fallingbostal dauerhaft geschlossen wurde, wurde das vorstehend benannte Gutachten durch eine gutachterliche Stellungnahme aktualisiert und auch die Einhaltung des Beeinträchtigungsgebotes und des Kongruenzgebotes nochmals belegt. Die Stellungnahme der GMA ist dem Anhang X zu entnehmen.

Bezüglich der weiteren Kriterien des LROP wurde bereits in der Fassung aus Oktober 2020 der Nachweis erbracht, dass diese eingehalten werden. Das vollständige Gutachten ist in der Fassung der Aktualisierung aus November 2022 als Anhang I beigefügt.

2.3 – 03 „In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral). Der Maßgebliche Kongruenzraum gemäß Satz 3 ist von der unteren Landesplanungsbehörde unter Berücksichtigung insbesondere

- der zentralörtlichen Versorgungsaufträge der Standortgemeinde sowie benachbarter Zentraler Orte,
- der verkehrlichen Erreichbarkeit der betreffenden Zentralen Orte,
- von grenzüberschreitenden Verflechtungen, und
- der Marktgebiete von Mittel- und Oberzentren auf Grundlage kommunaler Einzelhandelsprojekte

zu ermitteln, sofern er nicht im Regionalen Raumordnungsprogramm festgelegt ist. Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.

Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten.

Periodische Sortimente sind Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus, insbesondere Nahrungs-/Genussmittel und Drogeriewaren. Aperiodische Sortimente sind Sortimente mit mittel- bis langfristigem Beschaffungsrhythmus, zum Beispiel Bekleidung, Unterhaltungselektronik, Haushaltswaren oder Möbel. [...]“

Wie bereits weiter oben ausgeführt, wurde die Einhaltung des Kongruenzgebotes auf Grundlage der im Januar 2022 durch den Landkreis Heidekreis festgelegten Kongruenzräume für die Mittelzentren Munster, Soltau und Walsrode geprüft. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis: *“Die Umsatzberechnung über das Marktanteilkonzept hat ergeben, dass ca. 78% des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus Walsrode und dem Kongruenzraum für den aperiodischen Bedarf generiert werden (Zonen Ia, ha und 111a). Das Kongruenzgebot (aperiodisch mittel- und oberzentral) wird eingehalten“* (Seite 31).

2.3 – 04 „Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).“

Das zentrale Siedlungsgebiet beschreibt den Bereich einer Kommune, der Teil des zentralen Ortes ist. Im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) 2015 für den Landkreis Heidekreis werden keine zentralen Siedlungsgebiete dargestellt, da eine Ausweisung dieser gemeinsam mit den Kommunen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens erfolgen soll. Die Beteiligung erfolgte Anfang 2016, ein aktualisierter Entwurf des RROP liegt allerdings bislang noch nicht vor.

Aufgrund der fehlenden Ausweisung des zentralen Siedlungsgebietes ist eine direkte Zuordnung somit noch nicht möglich. Zum Konzentrationsgebot wird vom Gutachter daher ausgeführt, dass zur Abgrenzung des zentralen Siedlungsgebietes nicht nur die Bestandssituation maßgeblich ist, sondern auch die im Flächennutzungsplan enthaltenen Ziele der Kommune für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des zentralen Ortes. Aus gutachterlicher Sicht ist eine Zuordnung des Plangebietes zum zentralen Siedlungsgebiet des Mittelzentrums Walsrode vertretbar, da es sich um einen bauleitplanerisch gesicherten Bereich handelt, der sich im Kernort von Walsrode befindet. Die Stadt Walsrode wird im Benehmen mit dem Landkreis Heidekreis darauf hinwirken, dass der Bereich entsprechend als Bestandteil des zentralen Siedlungsgebietes in der Neuaufstellung des RROP ausgewiesen wird.

Das Konzentrationsgebot wird somit erfüllt.

2.3. – 06 **„Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig,**

a) wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt oder

b) wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.“

Ziel 2.3 06 des LROP beinhaltet die Anforderungen an die Zulässigkeit von Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb städtebaulich integrierter Lagen. Da nach Aussage des zukünftigen Marktbetreibers der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente einen Anteil von rund 9 % der Gesamtverkaufsfläche (ca. 500 m²) beträgt, wird das Integrationsgebot eingehalten.

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

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Schließung einzelner kleinerer Betriebe des Gartenbedarfs zwar nicht ausgeschlossen werden könne, strukturprägende Magnetbetriebe durch die vorliegende Planung jedoch nicht betroffen sind. Die Planung hat damit keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf Zentrale Orte, zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung.

Aus diesem Grund wird auch das Beeinträchtigungsverbot erfüllt.

Die vorliegende Planung ist mit den Zielen der Landesplanung vereinbar.

4.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2000 für den Landkreis Soltau-Fallingb. (seit 1. August 2011 umbenannt in „Heidekreis“) ist durch Zeitablauf seit September 2018 nicht mehr wirksam¹. Aktuell befindet sich das Regionale Raumordnungsprogramm für den Heidekreis in der Neuaufstellung und liegt in der Entwurfsfassung 2015 vor. Die in dem Entwurf enthaltenen Ziele und Grundsätze werden entsprechend in der Planaufstellung berücksichtigt.

Die Stadt Walsrode nimmt die raumordnerische Funktion eines *Mittelzentrums* ein, womit sie zentrale Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs der Bevölkerung und seines Einzugsbereiches bereitzustellen hat. Des Weiteren ist Walsrode als *Standort mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“* und mit der *besonderen Entwicklungsaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“* sowie als *Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Tourismus“* festgelegt worden.

Zur *besonderen Entwicklungsaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten* wird im RROP 2015 Entwurf ausgeführt, dass an diesen Standorten Flächen für das Gewerbe und die Dienstleistungen bereitzustellen sind, die u. a. ein vielfältiges Angebot an Ausbildungs- und Arbeitsplätzen sicherstellen sollen. Da die vorliegende Planung dazu dient, den mittlerweile brachliegenden Standort des Hagebaumarktes / Baustoffhandels durch die Errichtung eines Gartencenters zu revitalisieren, wird der *besonderen Entwicklungsaufgabe zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten* in hohem Maße Rechnung getragen.

Das Plangebiet selbst liegt innerhalb eines *bauleitplanerisch gesicherten Bereiches*. Südlich angrenzend befinden sich ein *Vorranggebiet Natura 2000*, ein *Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft* sowie ein *Vorbehaltsgebiet Erholung*. Innerhalb dieser Flächen verläuft zudem der

¹ (Quelle: http://www.ml.niedersachsen.de/themen/raumordnung_landesentwicklung/regionalplanung/regionalplanung-4973.html)

Steinförthsbach, der linienhaft als *Gewässer* gekennzeichnet ist und vom Plangebiet ebenso wenig tangiert wird wie die drei vorstehenden Bereiche. Weiter östlich befindet sich zudem ein *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft – aufgrund besonderer Funktionen* -, das vom Plangebiet ebenfalls nicht tangiert wird.

Vorranggebiet Natura 2000 (RROP 3.1.4)

Gemäß den Ausführungen der Begründung zum RROP bezeichnet Natura 2000 das zusammenhängende ökologische Netz aus den Schutzgebieten der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und den Schutzgebieten der EU-Vogelschutzrichtlinie. Südlich des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet 77 „Böhme“. Zur Sicherung des FFH-Gebietes ist dieses als *Vorranggebiet Natura 2000* festgelegt worden. Innerhalb des Vorranggebietes sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen nur unter den Voraussetzungen des § 34 BNatSchG zulässig. Die vorliegende Planung liegt außerhalb des Vorranggebietes, grenzt jedoch direkt an dieses an. Da es sich jedoch um einen Bereich handelt, der bereits im Vorfeld der Planung als Standort eines Baumarktes und Baustoffhandels anthropogen genutzt wurde, wird davon ausgegangen, dass die Nutzung des Plangebietes als Gartencenter mit dem Vorranggebiet vereinbar ist.

Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft (RROP 3.1.3 04)

In der Begründung zum RROP 2015 wird hierzu ausgeführt, dass als *Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft* die Bereiche festgelegt werden sollen, die aufgrund ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder als Pufferzonen und Vernetzungsbereiche eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und die Erholung haben. Gemäß den Ausführungen des RROP sollen alle bedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abgestimmt werden, dass die Vorbehaltsgebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Da sich das Plangebiet außerhalb des Vorbehaltsgebietes befindet und im dem Bereich bereits im Vorfeld eine anthropogene Nutzung zulässig war ist davon auszugehen, dass das Vorbehaltsgebiet durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt wird.

Vorbehaltsgebiet Erholung (RROP 3.2.4 04)

Als *Vorbehaltsgebiet Erholung* werden im RROP Gebiete festgelegt, die sich aufgrund ihrer landschaftlichen Vielfalt, Schönheit und Eigenart für die regionale Erholungsnutzung eignen. Wie bereits weiter oben ausgeführt wurde, sind alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass die Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Analog zum *Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft* befindet sich das Plangebiet auch außerhalb des *Vorbehaltsgebietes Erholung*. Dementsprechend ist auch hier davon auszugehen, dass das Vorbehaltsgebiet durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt wird.

Den vorgenannten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung wird auch mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 140, der die Ausweisung eines *Sondergebietes* für die Errichtung eines Gartencenters in der Kernstadt Walsrode zum Ziel hat, voll entsprochen.

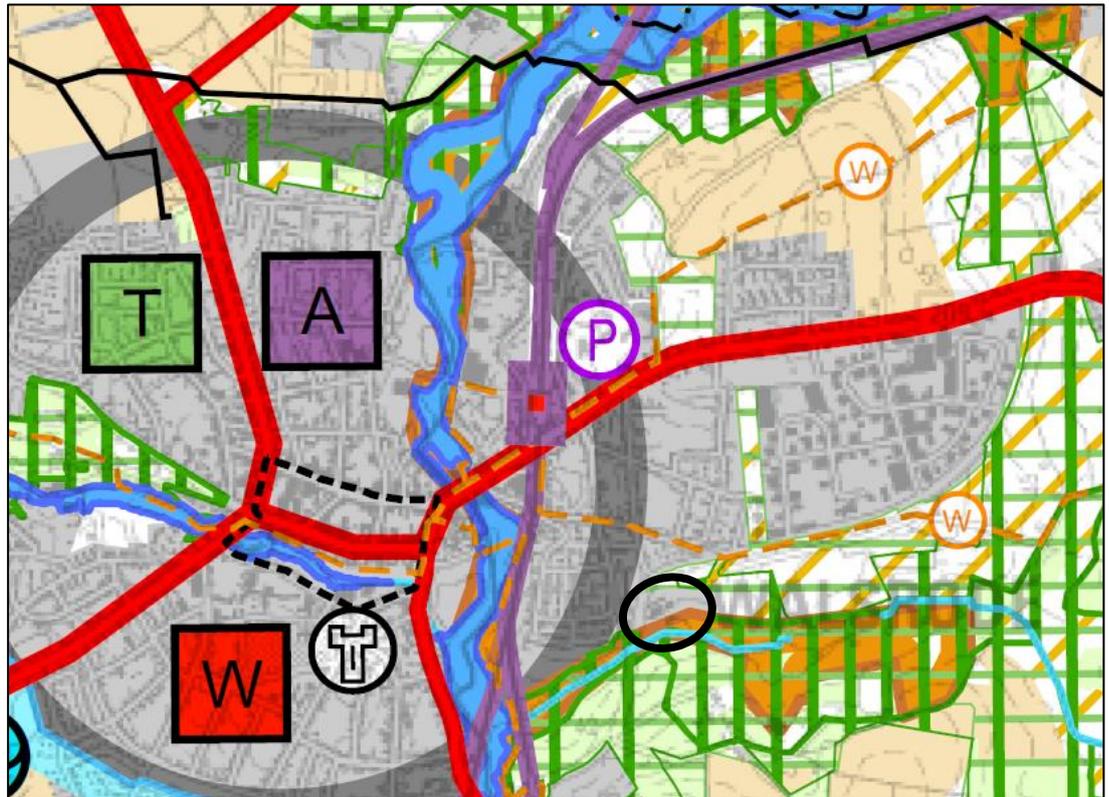


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm – Entwurf 2015 (Quelle: Landkreis Heidekreis)

4.3

Vorbereitende Bauleitplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Walsrode ist das Plangebiet überwiegend als *Gewerbegebiete* (mit der Beschränkung, dass als Nutzung nur Baustoffhandel zulässig ist) sowie eine Teilfläche im Norden als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Der westlich entlang des Plangebietes verlaufende Graesbecker Weg ist als *Hauptverkehrsstraße* dargestellt, an den sich westlich *Reine Wohngebiete (WR)* anschließen. Nördlich, östlich und südlich des Plangebietes grenzen *Flächen für die Landwirtschaft* an. Weiter südlich befinden sich zudem noch *Flächen für Wald*.

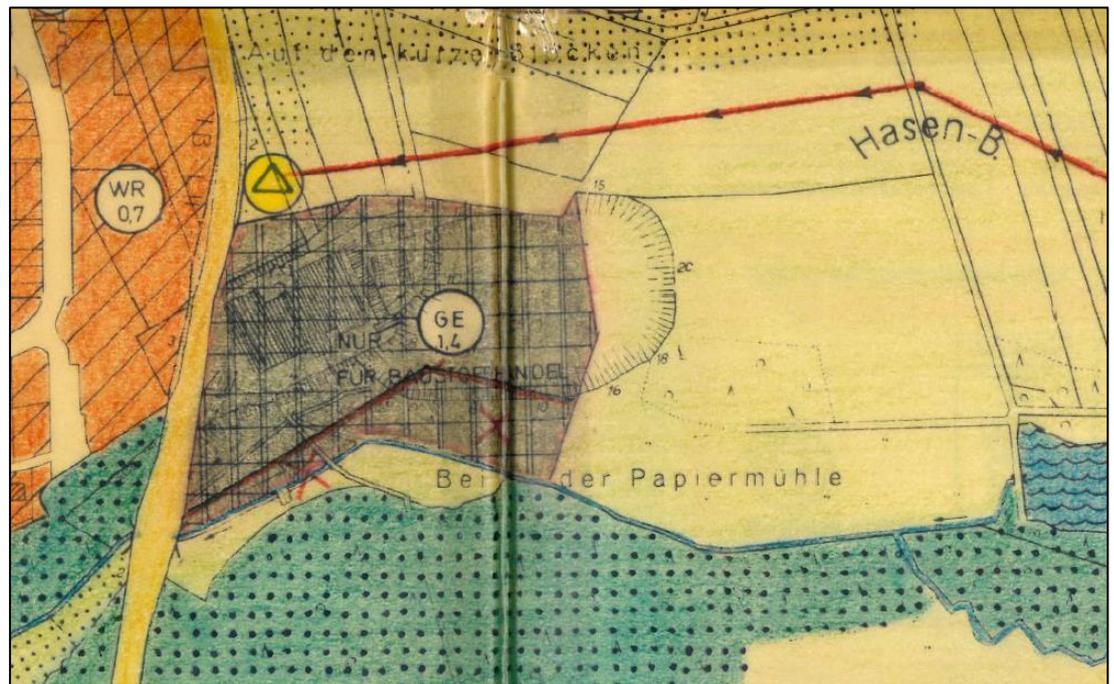


Abb. 3: Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan (Quelle: Stadt Walsrode, FNP Teilplan 2, 1980)

Für die Festsetzung eines Sondergebietes im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 140 „Sondergebiet Gartencenter – Am Vorbrücker Ring“ – Kernstadt Walsrode ist somit die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Im Rahmen der 75. Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren durchgeführt wird, soll daher die Änderung der Darstellungen in ein *Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gartencenter“* erfolgen. Bei Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu bewerten.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Walsrode befindet sich momentan in der Neuaufstellung. Im Entwurf aus dem Jahr 2019 wird für das Plangebiet eine *gewerbliche Baufläche* dargestellt. In der Entwurfsfassung für die erneute öffentliche Auslegung wird ebenfalls ein *Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gartencenter“* dargestellt werden.

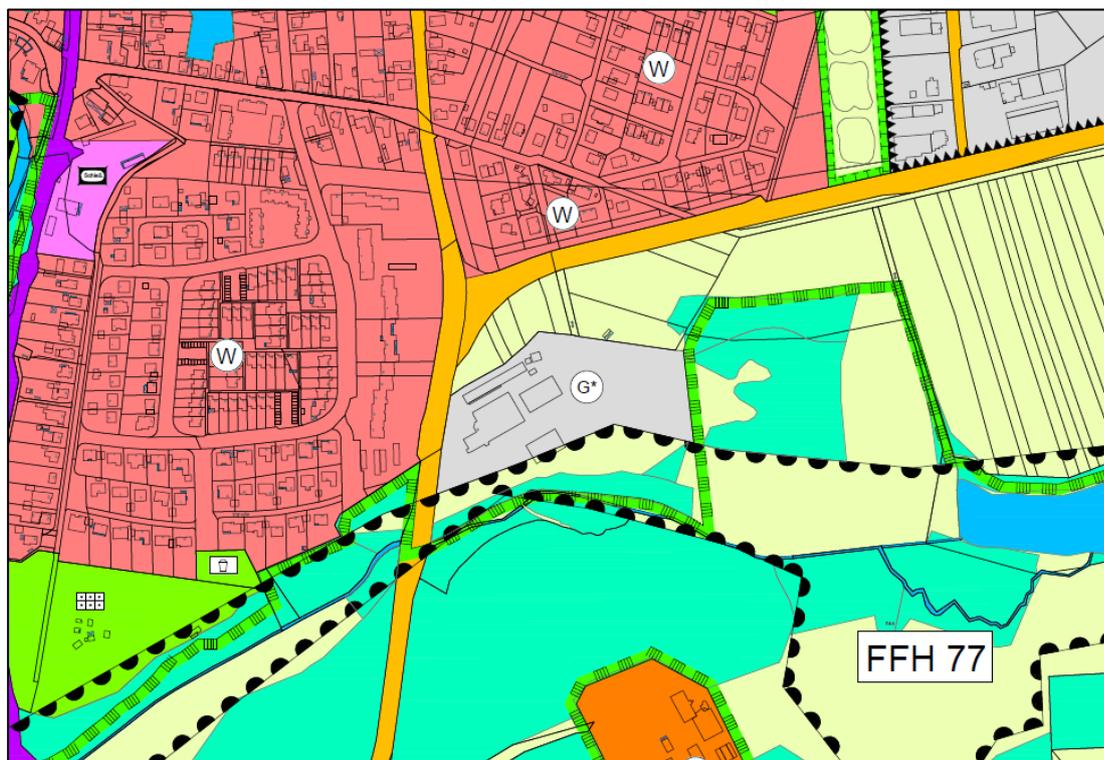


Abb. 4: Auszug aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (Quelle: Instara GmbH, Entwurf 2019)

4.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 140 wurde bisher kein Bebauungsplan aufgestellt.

4.5 Sonstige städtebauliche Planungen

Um zu überprüfen, inwiefern sich der Standort aus städtebaulicher Sicht mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes vereinbaren lässt, hat die Stadt Walsrode im September 2020 die 1. Teil-Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2017 in Auftrag gegeben. Diese wurde am 22.12.2020 durch den Stadtrat beschlossen, so dass die hier aufgeführten Empfehlungen als sonstige städtebauliche Planung zu berücksichtigen und mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen sind.

Ausdrücklich darauf hinzuweisen ist, dass die Teilfortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungsbestrebungen am Standort Graesbecker Weg erfolgte. Demnach legt die 1. Teil-Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Walsrode 2020 den inhaltlichen Fokus auf eine spezifische Standortfragestellung in der Kernstadt von Walsrode und ist demnach eben nicht mit einer vollumfänglichen Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2017 gleichzusetzen, welche dann auch die Fusion mit der Gemeinde Bomlitz berücksichtigen würde.

In diesem Kontext ist zu betonen, dass im September/Oktober 2020 in enger Abstimmung mit der Stadt Walsrode eine auf das Hauptsortiment des Gartencenters (Pflanzen/Gartenbedarf) abgestimmte Überprüfung von strukturprägenden Veränderungen, die sich im Nachgang der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes 2017 ergeben haben, erfolgte. Entsprechende strukturprägende Marktveränderungen (hierbei Aufgabe Kombinationsstandort hagebaumarkt/Baustoffhandel sowie Marktschließung Gärtnerei Mull) wurden entsprechend bei der Analyse der Angebotssituation und der Einordnung des Standortbereiches Graesbecker Weg im Kontext der avisierten Ansiedlung eines Gartencenters berücksichtigt. Auch die untersuchungsrelevanten Bestandsstrukturen in Bomlitz (dort v.a. der Kiebitz-Markt als wesentlicher

Anbieter im Bereich Pflanzen/Gartenbedarf) wurden bei der qualitativen Einordnung der gesamtstädtischen Angebotssituation im Segment Pflanzen/Gartenbedarf berücksichtigt.

Somit wurde der 1. Teil-Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Walsrode 2020 eine aktuelle und auf die konkrete Untersuchungsfragestellung abgestellte Datenbasis - unter Berücksichtigung der Eingemeindung von Bomlitz - zugrunde gelegt. Neben angebotsseitigen Aspekten erfolgte darüber hinaus eine auf den Untersuchungskontext bezogene Würdigung der Eingemeindung von Bomlitz im Zusammenhang den nachfrageseitigen Rahmenbedingungen, hierbei die Zunahme der gegenüber im EHK Walsrode 2017 zugrunde gelegten Bevölkerungszahl um rd. 22,3 % sowie das zusätzliche Kaufkraftpotenzial im Segment Pflanzen/Gartenbedarf.

Im Rahmen des Gutachtens wird dem Standort eine städtebaulich günstige Lage attestiert, da er sich der Standort am östlichen Randbereich des Kernortes gut in das bestehende Siedlungsgefüge integriert, indem er einen räumlich funktionalen Zusammenhang zur vorhandenen Wohnbebauung herstellt und verkehrlich gut erreichbar ist. Zudem ist der Standort seit Jahrzehnten durch eine großflächige Einzelhandelsnutzung geprägt gewesen. Durch den mittlerweile entstandenen Leerstand hat sich allerdings ein städtebaulicher Missstand entwickelt, der von der Stadt durch eine adäquate Nachnutzung mit einer ebenfalls nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzung behoben werden kann.

Aufgrund der angeführten Gründe werden im Rahmen der 1. Teil-Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes folgende Entwicklungszielstellungen für den Bereich des Plangebietes benannt:

- Positivstandort zur Ansiedlung von großflächigem nicht zentrenrelevanten Einzelhandel im Sinne einer funktionalen Ergänzung der gesamtstädtischen Angebotsstrukturen, einer Optimierung der (verbrauchernahen) Versorgung sowie einer Sicherung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion.
- Die Verkaufsflächendimensionierungen sind unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit im Rahmen der Bauleitplanung dezidiert herzuleiten. Dabei sind die Vorgaben des LROP zu beachten.
- Begrenzung der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente als Randsortimente auf maximal 10 % bzw. maximal 800 m² der Gesamtverkaufsfläche. Eine ausdifferenzierte Begrenzung dieser Sortimente sollte unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Vorgaben getroffen werden.
- Keine Ansiedlung von Einzelhandel mit zentrenrelevantem sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Planung, die Ansiedlung eines Gartencenters am Standort planungsrechtlich vorzubereiten, wurde in Anlehnung an die oben aufgeführten, für den Standort allgemein formulierten Entwicklungsziele, ergänzend zur 1. Teil-Fortschreibung, ein Ergänzungsbericht angefertigt. In diesem wurde eine Bewertung der relevanten städtebaulichen Aspekte im Kontext der Ansiedlung eines Gartencenters vorgenommen.

Dabei wurde festgestellt, dass es in der Stadt Walsrode derzeit kein klassisches strukturprägendes Gartencenter gibt. Aktuell wird das Angebot für das Segment Pflanzen- und Gartenbedarf vornehmlich als Randsortiment der vorhandenen Bau- und Fachmärkte abgedeckt. Es gibt zwar auch drei Gärtnereien/Baumschulen im Stadtgebiet von Walsrode, von denen sich allerdings zwei an dezentralen Standorten (Krelingen und Stellichte) befinden und daher deutlich abgesetzt von der Kernstadt Walsrode liegen. Aus gutachterlicher Sicht kann die Ansiedlung eines Gartencenters am angegebenen Standort daher einen bisher unterrepräsentierten Betriebstypus im Stadtgebiet abbilden, der dazu beitragen kann, die Angebotsstruktur in Walsrode qualitativ und funktional zu verbessern. Aufgrund der Lage im räumlichen Zusammenhang zum Kernort wird zudem die verbrauchernahe Versorgung optimiert.

In diesem Zusammenhang wird auch darauf verwiesen, dass bereits im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2017 für das Segment Pflanzen/Gartenbedarf Ent-

wicklungspotenziale erkannt wurden. Diese wurden seitdem durch den mittlerweile entstandenen Entfall von Verkaufsflächen durch die Aufgabe des Hagebaumarktes, die gestiegene Kaufkraft, die im Rahmen der Fusion mit der Gemeinde Bomlitz gestiegene Bevölkerungszahl und der im Rahmen einer Studie des BBSR/HDE ermittelten positiven jährlichen Umsatzentwicklung für das Segment Pflanzen/Gartenbedarf noch weiter gesteigert.

Aus diesem Grund wird für den in Rede stehenden Standort aus städtebaulichen Gründen die Ansiedlung eines Gartencenters positiv beurteilt. Die Planung kann demnach grundsätzlich dazu beitragen, einen im Stadtgebiet unterrepräsentierten Betriebstypus anzusiedeln und damit die mittelzentrale Versorgungsfunktion von Walsrode zu sichern und zu stärken.

Die 1. Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ist der Begründung als Anhang II beigefügt, der Ergänzungsbericht zur 1. Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes als Anhang III.

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den mittlerweile leerstehenden Standort des Bauking Hagebaumarktes am Graesbecker Weg im Südosten der Kernstadt Walsrode. Die städtebauliche Situation wird dementsprechend durch die vorhandenen baulichen Anlagen geprägt. So befinden sich neben dem großflächigen alten Marktgebäude, welches aufgrund der Hanglänge teilweise zweigeschossig errichtet wurde, noch mehrere Hallen und teilweise überdachte Lagerflächen im Plangebiet. Aufgrund der ehemaligen Nutzung weist das Plangebiet bereits im Bestand eine hohe Flächenversiegelung auf. In den nördlichen und südlichen Randbereichen wird das Plangebiet durch einen umfangreichen Baumbestand eingefasst. Die Geländetopographie stellt sich im Plangebiet so dar, dass das Gelände im Plangebiet in Richtung Steinförthsbach (südlich des Plangebietes) abfällt.

Westlich des Plangebietes verläuft der Graesbecker Weg (K 119), der in Richtung Norden in den Vorbrücker Ring übergeht. Weiter westlich schließt sich Wohnbebauung an, die entlang des Graesbecker Weges aus Geschosswohnungsbau in Form eines Riegels besteht, an den sich wiederum vor allem Einfamilien- und Reihenhäuser anschließen. Östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, südlich des Plangebietes befindet sich der Steinförthsbach, der von einem Waldbestand umgeben ist.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Anlass der vorliegenden Planung ist die geplante Umnutzung der Fläche des ehemaligen Bauking Hagebaumarktes am Graesbecker Weg als Gartencenter. Konkret ist die Ansiedlung eines Bellandris Gartencenters mit einer Verkaufsfläche von 5.400 m² vorgesehen. Die Stadt Walsrode möchte mit der vorliegenden Planung sicherstellen, dass der Standort des ehemaligen Baumarktes / Baustoffhandels, der 2019 aufgegeben wurde, durch eine Umnutzung revitalisiert wird und langfristig durch eine in der Region nicht ansässige Nutzung gesichert ist.

Für das Plangebiet wurde bisher kein Bebauungsplan aufgestellt. Da die geplante Größe des Gartencenters oberhalb der Grenze zur Großflächigkeit (> 800 m²) liegt, ist die Ausweisung eines Sondergebietes vorgesehen, welches in Art und Maß der baulichen Nutzung dem geplanten Gartencenter Rechnung trägt. Dafür bedarf es einer Anpassung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Parallelverfahren.

Im Vorfeld der Planung wurden auch alternative Standorte geprüft, die für die Ansiedlung des Gartencenters in Betracht gezogen wurden. So war beispielsweise eine Ansiedlung im Gewerbegebiet Honerdingen (östlich der Kernstadt Walsrode) vorgesehen. Der Standort wurde jedoch im Rahmen der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht weiter verfolgt, da er nicht dem zentralen Siedlungsgebiet zugeordnet werden konnte. Damit wird das Konzentrationsgebot gem. LROP nicht erfüllt, und der Standort somit aus Sicht der Landesraumordnung nicht zulässig.

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2017 der Stadt Walsrode wurden zusätzlich diverse Einzelstandorte zur generellen Vereinbarkeit mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes überprüft. Hier wurden für die Ansiedlung eines Gartencenters zwei mögliche Standorte betrachtet. Neben dem bereits erwähnten Standort im Gewerbegebiet Honerdingen wurde auch eine Ansiedlung im Bereich des Gewerbegebietes Vorbrück (Albert-Einstein-Straße) untersucht. Die Ansiedlung eines Gartencenters wäre hier zwar aus Sicht der Raumordnung grundsätzlich möglich, die hier vorhandene Fläche ist allerdings nicht ausreichend, um das geplante Gartencenter in einer marktgängigen Größe anzusiedeln.

Der vorliegende Standort ist aus städtebaulicher Sicht gut geeignet, da er aufgrund seiner Lage in der Kernstadt Walsrode dem (noch nicht festgelegten) zentralen Siedlungsgebiet zuzuordnen ist und durch die Anbindung an die Kreisstraße 199 aus verkehrlicher Sicht günstig gelegen ist. Wie bereits im Rahmen der 1. Teil-Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Walsrode festgestellt wurde, ist der Standort aufgrund der Lage und der bisherigen Nutzung grundsätzlich dazu geeignet, als Fläche für den großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten nachgenutzt zu werden. Insofern wird mit der vorliegenden Planung auch den Empfehlungen zur gesamtstädtischen Entwicklung der Einzelhandelsstruktur Rechnung getragen.

Des Weiteren handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, da es sich um einen bereits bebauten Bereich handelt, der seit Aufgabe des Baumarktes und Baustoffhandels brach liegt und mit der vorliegenden Planung revitalisiert wird. Dadurch wird eine Inanspruchnahme bisher unbebauter landwirtschaftlich genutzter Flächen vermieden.

7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet als *Sonstiges Sondergebiet (SO)* gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „*Gartencenter*“ festgesetzt. Die textlichen Festsetzungen wurden so formuliert, dass sie dem geplanten Gartencenter und den dazugehörigen Anlagen und Nutzungen Rechnung tragen.

Basierend auf der im Jahr 2017 erarbeiteten *Fortschreibung des Einzelhandelskonzept Stadt Walsrode*, in der die lokale Sortimentsliste für zentrenrelevante sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente festgelegt wurde, wurde diese Liste als verbindliche Regelung in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Damit ist sichergestellt, dass das geplante Vorhaben mit den Ziele der Landesraumordnung vereinbar ist.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal *Grundflächenzahl*, die *maximale Höhe baulicher Anlagen* sowie die *Geschossigkeit* bestimmt.

Die **Grundflächenzahl** (GRZ) wird für das Sondergebiet auf die gem. § 17 BauNVO zulässige Obergrenze von 0,8 festgesetzt. Damit soll dem für das Gartencenter erforderlichen Flächenbedarf Rechnung getragen und eine optimale Ausnutzung des Standortes gewährleistet werden.

Die **maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen** wird auf 13,5 m festgesetzt. Zusammen mit der festgesetzten Geschossigkeit von maximal einem Vollgeschoss soll der Planung des Gartencenterbetreibers für den Neubau Rechnung getragen werden, um so eine bedarfsgerechte Ausnutzung zu gewährleisten. Eine Überschreitung der maximalen Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete Gebäudeteile um 2,0 m ist dabei zulässig, da z. B. Schornsteine oder Lüftungsanlagen aus technischen Gründen ggf. über die Dachfläche hinausragen können. Als Höhenbezugspunkt ist eine eingemessene Geländehöhe im Bereich des Graesbeker Weges festgesetzt. Dieser weist eine Höhenlage von 40,14 NHN auf, so dass der Höhenbezug eindeutig definiert ist.

7.3 **Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen**

Es wird eine *abweichende Bauweise* festgesetzt. Diese regelt, dass die Gebäude länger als 50 m sein dürfen. Hinsichtlich aller sonstigen Bestimmungen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise. Mit der abweichenden Bauweise wird den aktuellen Planungen für das Gartencenter Rechnung getragen.

Die *überbaubare Grundstücksfläche* wird durch Baugrenzen definiert und als konkretes sog. „Baufenster“ festgesetzt. Dieses orientiert sich in der Lage und Dimensionierung an dem geplanten Gebäudeneubau für das Gartencenter, einschließlich Lager- und weiteren Außenbereichsflächen, die der Hauptnutzung zuzuordnen sind. Außerdem wurde bei der Platzierung des Baufensters im Plangebiet die Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 NStrG von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn des Graesbecker Weges (K 119), berücksichtigt.

Lediglich ein kleiner Teil einer Lagerfläche ist innerhalb der Bauverbotszone gelegen. Für diesen Teil der überbaubaren Grundstücksfläche ist allerdings eine gesonderte Kennzeichnung vorgenommen worden, derzufolge hier nur offene Lagerflächen zulässig sind

7.4 **Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen**

Es wird eine großflächige zusammenhängende Stellplatzfläche festgesetzt. Die Einrichtung von Garagen und Stellplätzen ist nur innerhalb dieser Fläche sowie den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind jedoch bis zu 10 Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO, die auch außerhalb der vorgenannten Flächen zulässig sind. Mit dieser Regelung soll sichergestellt werden, dass die wesentlichen Stellplatzbereiche zum Schutz der übrigen Freiflächen räumlich konkret verortet sind, nämlich an der Gebäudeseite mit dem Haupteingang des Gartencenters.

Zur optimalen und bedarfsgerechten Ausnutzung des Marktstandortes wird zudem festgesetzt, dass Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

7.5 **Straßenverkehrsfläche / Einfahrtbereich / Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten**

Aufgrund der erforderlichen Anlage einer Linksabbiegespur mit Querungshilfe beinhaltet der Geltungsbereich auch den von diesen baulichen Maßnahmen „betroffenen“ Bereich des Graesbecker Weges, der als *Straßenverkehrsfläche* festgesetzt wird.

Im Westen des Plangebietes wird ein *Einfahrtbereich* zur Kreisstraße 119 festgesetzt. Die Lage und Breite trägt der geplanten Zufahrt des Gartencenters Rechnung, deren Lage sich wiederum an der genehmigten und im Bestand bereits vorhandenen Hauptzufahrt des ehemaligen Baumarktes und Baustoffhandels orientiert. Grundlage für die Festsetzung ist der aus dem Anhang VI zu ersehende Entwurf einer Erschließungsplanung, die auch eine Linksabbiegespur sowie eine Querungshilfe berücksichtigt. Für die weiteren Grundstücksgrenzen längs der Kreisstraße werden ergänzend Bereiche festgesetzt, in denen Ein- und Ausfahrten verboten sind. Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass keine weiteren Zufahrten zur Kreisstraße entstehen werden.

7.6 **Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

7.6.1 **Festsetzungen zur Kompensation**

Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes wird eine 5 m breite *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern* festgesetzt. Mit den Regelungen für diese Fläche in den textlichen Festsetzungen soll zum einen der vorhandene Gehölzbestand erhalten werden und zum anderen durch Pflanzgebote die Gestaltung einer standortgerechten randlichen Eingrünung geschaffen werden.

Die Festsetzung soll eine randliche Eingrünung des Plangebietes erzielen, um negative Auswirkungen auf das angrenzende FFH-Gebiet zu vermeiden, zudem dient die Fläche auch der naturschutzfachliche Kompensation.

Um einen vollständigen Ausgleich sicherzustellen, muss eine außerhalb des Geltungsbereichs gelegene Fläche herangezogen werden. Zur rechtlichen Absicherung wird diese daher mittels einer textlichen Festsetzung dem Plangebiet zugeordnet.

7.6.2 **Erhalt von Bäumen und Sträuchern**

Im Norden des Plangebietes wird zur Vermeidung von Eingriffen in das Landschaftsbild eine Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Zugleich wird geregelt, dass der Bestand dauerhaft zu erhalten und Abgänge nachzupflanzen sind.

7.7 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Leuchten an und außerhalb von Gebäuden sind mit Leuchtmitteln zu versehen, die nach dem Stand der Erkenntnisse und dem Stand der Technik die geringsten Beeinträchtigungen für Insekten verursachen. Dies gilt insbesondere bezüglich der Lichtfarbe und der Temperatur der Leuchtmittel. Zu-dem müssen die Lampen folgende Anforderungen erfüllen:

- Vollständige Abschirmung gegenüber nicht zu beleuchtenden Räumen, vor allem dem oberen Halbraum (d. h. dem freien Himmel),
- Abdichtung gegen das Eindringen von Insekten und Spinnen,
- Verwendung von Leuchten deren Gehäusen sich nicht über 60 Grad Celsius erhitzen.
- Die Leuchten sind so niedrig wie möglich anzubringen.

Aus Sicherheitsgründen können Ausnahmen zugelassen werden, wobei Beleuchtungen mit rein weißem Licht unzulässig sind.

Im Plangebiet ist der Betrieb von himmelwärts gerichteten Beleuchtungsanlagen, welche keine Sicherheits- oder Beleuchtungsfunktionen erfüllen (Skybeamer, Laserscheinwerfer, Reklamescheinwerfer oder ähnliche künstliche Lichtquellen) unzulässig.

7.8 **Örtliche Bauvorschrift**

Aufgrund der Lage des Plangebietes direkt angrenzend an naturschutzfachlich wertvolle Bereiche ist eine örtliche Bauvorschrift Bestandteil des Bebauungsplanes, die Regelungen zu Werbeanlagen betrifft. So werden vor allem Anzahl und die Art der Werbeanlagen, betreffend den Ausschluss von blinkenden, farbwechselnden und bewegten Lichtern sowie akustischen Werbeanlagen. Gegenstand der örtlichen Bauvorschrift ist auch eine Regelung zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten.

7.9 **Flächenübersicht**

Flächenart	Größe	Anteil
Sondergebiet „Gartencenter“	20.970 m ²	92 %
Straßenverkehrsfläche	1.822 m ²	8 %
Gesamtfläche	22.792 m²	100 %

8. STÄDTEBAULICHE BELANGE

8.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Mit der vorliegenden Planung wird für das Plangebiet erstmals verbindliches Baurecht geschaffen. Dies stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, welcher im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung zu behandeln ist.

Eine detaillierte Untersuchung der entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, des hieraus erwachsenden Kompensationsbedarfs sowie die vorgesehenen Flächen und Maßnahmen zur Kompensation sind u. a. Inhalt einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Durch die Umsetzung der Planung werden erhebliche Beeinträchtigungen an den Schutzgütern *Fläche, Pflanzen und Tiere* sowie *Boden* hervorgerufen.

Die Schutzgüter *Fläche* und *Boden* sind durch ermöglichte Neuversiegelungen der Bodenoberfläche von insgesamt 5.646 m² betroffen, wodurch ein Kompensationsflächenbedarf von 2.823 m² entsteht. Der Eingriff in das Schutzgut *Fläche* wird zusammen mit den erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut *Boden* ausgeglichen.

Das Schutzgut *Pflanzen und Tiere* ist auf einer Fläche von 3.803 m² kompensationserheblich betroffen. Davon **müssen 2.242 m² durch** die Entwicklung des Biotoptyps *Naturnahes Feldgehölz* oder eines Biotoptyps mit ähnlichen Vegetationsstrukturen ausgeglichen werden.

Der erforderliche Kompensationsbedarf soll auf zwei internen *Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern* sowie zwei externen Kompensationsflächen auf dem Flurstück mit der Flurstücknummer 216/2, Flur 20, Gemarkung 032313, Stadt Walsrode, gedeckt werden.

Im Bereich der *Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern* Nr. 1 im Süden des Geltungsbereiches wird eine *Strauch-Baumhecke (HFM)* entwickelt, die u. a. zu einer landschaftsgerechten Eingrünung des Plangebietes beiträgt und einen sanften Übergang zum südlich des Plangebiets vorhandenen FFH-Gebiet schafft. Innerhalb der *Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern* Nr. 2 im Norden des Plangebiets, wird der Gehölzbestand erhalten, sodass dort der Biotoptyp *Naturnahes Feldgehölz (HN)* weiterhin besteht. Auf den internen Kompensationsmaßnahmen sind zukünftig, durch den Verzicht einer Versiegelung der Bodenoberfläche, naturnahe Bodenentwicklungen möglich.

Für die Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen an Natur und Umwelt sind zwei externe Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Nördlich des bestehenden Waldrandes wird auf dem Flurstück mit der Flurstücknummer 216/2 eine Waldrandgesellschaft (2.242 m²) entwickelt. Nördlich an die erstgenannte Kompensationsmaßnahme anschließend, findet eine Grünlandextensivierung (2.823 m²) statt.

Mit Durchführung der Maßnahmen zu Vermeidung und Minimierung sowie der Maßnahmen zum Ausgleich, können die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen der genannten Schutzgüter als vollständig ausgeglichen gelten.

Wie im Umweltbericht und einer gesondert angefertigten FFH-Verträglichkeitsvorprüfung (s. Anhang VII) festgestellt wurde, wird die vorliegende Planung keine negativen Effekte auf das südlich des Plangebiets befindliche FFH-Gebiet „Böhme“ besitzen.

Den Belangen von Natur und Landschaft wird damit Rechnung getragen.

8.2 Belange der Wasserwirtschaft

Zu den Belangen der Wasserwirtschaft ist auszuführen, dass die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung bereits im Bestand für den ehemaligen Baumarkt / Baustoffhandel erfolgreich praktiziert wird und diese auch im Zuge der Umnutzung und Erweiterung weiterhin gewährleistet sein sollte. Sofern eine zusätzliche Rückhaltung erforderlich wird, erfolgt im

Rahmen der Planumsetzung die Einrichtung eines Regenrückhaltebeckens, um das anfallende Niederschlagswasser aufzufangen und so weit wie möglich einer Versickerung zuzuführen. Zudem soll das Wasser für die Pflanzenbewässerung genutzt werden. Für Niederschlagswasser, welches nicht versickert oder genutzt werden kann erfolgt eine gedrosselte Einleitung in den vorhandenen kommunalen Regenwasserkanal. Entsprechende Anschlüsse sind für die Bestandsbebauung bereits vorhanden. Eine Einleitung in den Steinföhrtsbach und damit das FFH-Gebiet ist damit ausdrücklich nicht vorgesehen.

Das Plangebiet bietet ausreichende Flächenkapazitäten für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens.

Die Schmutzwasserbeseitigung sowie die Löschwasserversorgung ist ebenfalls über die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt. Ein Hydrantenstandort befindet sich direkt dem Plangebiet südwestlich vorgelagert im Grasbaecker Weg. Ein weiterer Hydrantenstandort, der ebenfalls für die Erstversorgung geeignet ist (Entfernung von maximal von 150 m) befindet sich Ecke Käthe-Kollwitz-Straße / Dürerring.

Negative Auswirkungen auf die Belange der Wasserwirtschaft werden nicht gesehen.

8.3 Belange der Forstwirtschaft

Südlich des Plangebietes befinden sich umfangreiche Gehölzbestände, bei denen es sich um Wald im Sinne des § 2 NWaldLG handelt. Gemäß LROP wird zur Wahrung der vielfältigen Funktionen der Waldränder ein Abstand von ca. 100 m als Orientierungswert zwischen Waldrand und Bebauung bzw. sonstigen störenden Nutzungen vorgeschlagen. In der Begründung zum RROP wird hierzu jedoch ausgeführt, dass Erfahrungen gezeigt haben, dass dieser Orientierungswert im Landkreis nicht realistisch angewendet werden kann. In der Regel ist als Abstand maximal die doppelte Baumlänge erforderlich. Gem. RROP wird als durchschnittliche Baumlänge 30 m angenommen, so dass sich hieraus ein erforderlicher Abstand von 60 m ergibt.

Der festgelegte Waldabstand soll das Landschaftsbild wahren, die ökologischen Funktionen schützen, als Sicherheitsabstand bei Sturmschäden dienen und zusätzlichen technischen Aufwand bei der Waldbewirtschaftung vermeiden. Eine Unterschreitung des Abstandes ist im Einzelfall möglich, sofern es nachvollziehbar begründet werden.

Der Abstand des Baufensters zum Wald beträgt ca. 45 m (gem. Darstellung FNP), zur südlichen Grundstücksgrenze sind es rund ca. 38 m. Der Abstand zwischen dem geplanten Gebäude für das Gartencenter und dem Wald übersteigt somit die einfache durchschnittliche Baumlänge. Die Stadt davon aus, dass eine Unterschreitung des Waldabstandes von 60 m gem. RROP für die vorliegende Planung vertretbar ist. Dies wird damit begründet, dass der Bereich des Plangebietes im Vorfeld als Standort für einen Baumarkt und Baustoffhandel genutzt wurde, deren baulichen Anlagen den Abstand von 60 m ebenfalls unterschreiten. Für die vorliegende Planung wird das Baufenster so platziert, dass es sich von der Lage an dem bestehenden Marktgebäude orientiert. So wird sichergestellt, dass das geplante Gartencenter im Vergleich zur Bestandssituation nicht näher an die Waldflächen heranrückt. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der ökologischen Funktionen durch die vorliegende Planung im Vergleich zur Bestandssituation werden daher nicht erwartet. Ein zusätzlicher technischer Aufwand bei der Waldbewirtschaftung durch die Bestandssituation ist der Stadt zudem nicht bekannt. Des Weiteren besteht in der Geländetopographie ein Nord-Süd-Gefälle, was sich für das Gartencenter positiv auf den Sicherheitsabstand bei Sturmschäden auswirken kann.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde mitgeteilt, dass im östlichen Teil des Geltungsbereich Flächen überplant werden, die teilweise als WPW (Weidenpionierwald) kartiert wurden und vom Fachgutachter der Biotopeinheit „Wälder“ zugeordnet wurden. Es wurde daher eine Auseinandersetzung mit dem Thema der Überplanung von Wald angeregt. Dazu ist auszuführen, dass von dem mit der Biotoptypenkartierung beauftragten Biologen die Flächen als Mischbiotoptyp, welcher einen Waldbiotoptyp inkludiert, kartiert wurden. Aufgrund der

unterschiedlichen Einstufungskriterien als „Wald“ kann nicht von einer biotoptypischen Klassifizierung auf eine forstrechtliche Einstufung geschlossen werden. Beispielsweise wird forstrechtlich gerodeter Wald weiterhin als Wald betrachtet, während biotoptypisch andere Biotoptypen (z. B. Ruderalfluren) an solchen Standorten vorherrschen. Ein funktioneller Zusammenhang zum südlich des Plangebiets vorhandenen Mischwald wird nicht erkannt, da die Gehölze keinen geschlossenen Kronenbereich zueinander aufweisen, keinen Waldrand bilden, eine sich von den südlich stockenden Wald deutlich unterscheidende Artzusammensetzung aufweisen und sich bisher kein eigenes Binnenklima entwickeln konnte. Entsprechend des optischen Eindrucks auf der Basis des Luftbildes stellt der Mischbiotoptyp URF/UNG/WPW ebenfalls keine Waldfläche dar. Damit handelt es sich hier aus Sicht der Stadt nicht um einen Wald i. S. d. § 2 Abs. 3 NWaldLG, so dass keine Waldumwandlung erforderlich wird.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass der überwiegende Teil des durch das Forstamt als Sellhorn klassifizierten Pionier-Waldbestandes innerhalb eines genehmigten Lagerplatzes liegt. Die Lage des Lagerplatzes ist in der Biotoptypenkarte, welche als Anhang IX der Begründung beigelegt ist, zu entnehmen. Der Bebauungsplan schafft insofern kein neues Baurecht und ist damit auch nicht ursächlich für die zulässige Beseitigung eines durch das Forstamt festgestellten Waldbestandes. Der § 8 Abs. 2 Nr. 2 NWaldLG besagt eindeutig, dass es einer Waldumwandlungsgenehmigung nicht bedarf, „soweit die Umwandlung erforderlich wird durch [...] eine Baugenehmigung“. Auch unter diesem Gesichtspunkt ist eine Waldumwandlungsgenehmigung nicht erforderlich.

Die Belange der Forstwirtschaft werden somit nicht negativ berührt.

8.4 Immissionsschutz

Für das geplante Gartencenter wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, welche durch das Büro T&H Ingenieure aus Bremen erarbeitet wurde. Im Rahmen der Untersuchung wurden die schalltechnischen Auswirkungen der Betriebsabläufe des Gartencenters auf die nächstgelegene schutzbedürftige Wohnbebauung ermittelt. Hierfür wurden drei Immissionsorte festgelegt, davon zwei Punkte im Wohngebiet am Dürerring und einer am Meinderinger Kirchweg, für die überprüft wurde, ob die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Für die Betriebsabläufe wurden die Kundenverkehre auf dem Stellplatz (inklusive Einkaufswagen-Sammelstellen), Lieferverkehre mit dem LKW, Ladetätigkeiten mit dem Stapler und die Nutzung des geplanten Cafés (Außengastronomie und Belüftungssystem der Küche) berücksichtigt. Dabei wurde festgestellt, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm an allen Immissionsorten unterschritten wird. Ermittelt wurden die Werte für den Betrieb an Werktagen, da an diesen die höchsten Beurteilungspegel zu erwarten sind.

Neben den immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen durch den Betrieb des Gartencenters hat der Gutachter stichprobenartig die Verkehrslärmfernwirkung durch die entstehenden Mehrverkehre untersucht. An den untersuchten Immissionsorten kommt es im Ergebnis zu Erhöhungen des Beurteilungspegels um bis zu 0,8 dB am Tag. Da die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung an keinem Immissionsort überschritten wird, ist der durch die Planung verursachte Mehrverkehr als unkritisch einzustufen.

Das vollständige Gutachten ist der Begründung als Anhang V beigelegt.

Die Belange des Immissionsschutzes werden nicht negativ berührt.

8.5 Belange des Verkehrs

Die Anbindung des Gartencenters ist über direkten Anschluss an den westlich verlaufenden Graesbecker Weg (K 119). Da sich das Plangebiet außerhalb der Ortsdurchfahrt befindet, ist gem. § 24 Abs. 1 NStrG eine Bauverbotszone von 20 m, gemessen ab dem äußeren Fahrbahnrand der Kreisstraße, im Plangebiet zu beachten. Das festgesetzte Baufenster wurde so platziert, dass den Anforderungen des NStrG Rechnung getragen wird. Um zu überprüfen welche Auswirkungen die Planung für die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität der

Kreisstraße hat, wurde eine Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben, die vom Büro Zacharias Verkehrsplanungen aus Hannover (siehe Anhang IV) erarbeitet wurde.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde das zukünftig zu erwartende Verkehrsaufkommen durch die Ansiedlung eines Gartencenters im Plangebiet abgeschätzt. Nach Einschätzung des Gutachters sind für das Gartencenter an Werktagen 2.040 Kfz-Fahrten (inklusive Liefer- und Mitarbeiterverkehre) zu erwarten. Für die Verkehre auf der Kreisstraße liegen die Werte einer aktuellen Verkehrszählung des Landkreises Heidekreis vor. Dabei wurde festgestellt, dass sich das Verkehrsaufkommen werktags auf 13.549 Kfz beläuft. Um der allgemeinen Entwicklung Rechnung zu tragen, wurden die Verkehre vom Gutachter bis zum Prognosehorizont 2030/2035 um 5% hochgerechnet.

Auf Grundlage des geschätzten Verkehrsaufkommens durch das Gartencenter und den prognostizierten Verkehren auf der Kreisstraße wurde die Berechnung der Leistungsfähigkeit der Ein- und Ausfahrt zum Gartencenter durchgeführt. Hierfür wird die nachmittägliche Spitzensituation angesetzt. Daraus ergibt sich für die Verkehrsqualität auf dem Graesbecker Weg die Stufe D. Diese gilt für die Verkehre, die von Norden in Fahrtrichtung Süd kommend als Linksabbieger in das Grundstück des Gartencenters einfahren. Der Gutachter hat hier eine mittlere Wartezeit von 45 Sekunden errechnet, womit dieser Verkehrsstrom noch als ausreichend beurteilt wird. Die weiteren Verkehrsströme weisen eine sehr gute Verkehrsqualität der Stufe A auf.

Zur Verbesserung der Verkehrsqualität wird die Anlage eines Linksabbiegestreifens von der Kreisstraße zum Gartencenter mit einer Aufstelllänge von 20 m für sinnvoll erachtet. Um die Erreichbarkeit des Gartencenters vom westlich der Kreisstraße verlaufenden Fuß- und Radweg zu verbessern, ist außerdem vorgesehen, dass eine Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer angelegt wird. Der Entwurf der Erschließungsplanung ist aus dem Anhang VI zu ersehen. Lage und Breite der Zufahrt wurden entsprechend dieser Fachplanung in der Planzeichnung festgesetzt.

8.6 Belange der Wirtschaft

Die vorliegende Planung dient der Revitalisierung eines mittlerweile leerstehenden Marktstandortes in der Kernstadt Walsrode. Mit der Planung wird die Ansiedlung eines Gartencenters planungsrechtlich vorbereitet, womit der Standort langfristig und zukunftssicher erhalten werden kann. Durch die Ansiedlung eines Gartencenters kann die Stadt Walsrode zudem die Attraktivität ihres Einzelhandelsangebotes und damit Ihre Bedeutung als Mittelzentrum steigern. Die Planung trägt somit insgesamt zur Stärkung der lokalen Wirtschaftsstruktur bei. Die Belange der Wirtschaft werden insgesamt positiv berührt.

8.7 Ver- und Entsorgung

Der Anschluss des Plangebietes an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist durch die vorhandenen Leitungen bereits im Bestand sichergestellt.

Vorrangig sollten die vorhandenen Anschlüsse für Schmutz- und Regenwasser wieder verwendet werden.

9. NACHRICHTLICHE HINWEISE

Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der K 119

Entlang der K 119 "Graesbecker Weg" dürfen gem. § 24 NStrG

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußersten Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs

sowie für Werbeanlagen. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt (§ 24 Abs. 1 NStrG).

Im Übrigen ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- oder Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen,
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Archäologische Denkmalpflege

Sollten in der Erde Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich dem Landkreis Heidekreis als unterer Denkmalschutzbehörde, dem Landesamt für Denkmalschutz oder der Gemeinde anzuzeigen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz). Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.

Beseitigung des Niederschlagswassers

Gemäß § 96 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Stadt verpflichtet, soweit nicht die Stadt den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Militärische Altlasten

Für das Plangebiet wurde keine Luftbildauswertung zur militärischen Altlastenerkundung durchgeführt. Sollten bei den anstehenden Erdarbeiten Kampfmittel, wie z. B. Granaten, Panzerfäuste oder Minen, gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Altlasten

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Heidekreis unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

Denkmalschutz

Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

Besonderer Artenschutz

Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

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

Um einen Verbotstatbestand in Bezug auf mögliche Tötungen von Jungvögeln und Zerstörungen von Gelegen während der Bauphase ausschließen zu können, ist der Abriss der Gebäude des ehemaligen Baumarktes außerhalb der Brut- und Aufzuchtphase der Vögel durchzuführen. Die Brut- und Aufzuchtphase der Vögel beginnt am 01. März und endet am 30. September eines jeden Jahres. Ist der Abriss der Gebäude nicht außerhalb der Brut- und Aufzuchtphase möglich, so ist unmittelbar vor dem Abriss der Gebäude der gesamte Gebäudebestand durch eine fachkundige Person auf einen Vogelbestand zu überprüfen. Bei einem Besatz durch Brut- / Nistvögel ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis abzustimmen.

Um einen Verbotstatbestand in Bezug auf mögliche Tötungen von Amphibien und Reptilien in der Winterruhe ausschließen zu können, ist die Beseitigung von Stubben außerhalb der Winterruhephase der Amphibien und Reptilien durchzuführen. Die Winterruhephase der Amphibien und Reptilien beginnt am 01. November und endet am 15. März eines jeden Jahres. Ist eine Beseitigung der Stubben nicht außerhalb der Winterruhephase möglich, so sind diese unmittelbar vor Entfernung durch eine fachkundige Person auf einen Amphibienbestand zu überprüfen. Bei Vorhandensein von Amphibien oder Reptilien ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis abzustimmen.

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 140 der Stadt Walsrode, mit örtlichen Bauvorschriften, sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des genannten Planwerks gemäß § 214 Abs. 1 BauGB, eine gemäß § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nichtgeltend gemacht worden.

10. UMWELTBERICHT

10.1 Einleitung

10.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 140 „Sondergebiet Gartencenter – Am Vorbrücker Ring“ sehen die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen die Beachtung der Belange von Natur und Landschaft, dokumentiert durch einen Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB vor. Damit soll sichergestellt werden, dass das für eine Beurteilung der Belange des Umweltschutzes notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht.

Die vorliegende Bauleitplanung behandelt einen Landschaftsausschnitt in der Stadt Walsrode im Landkreis Heidekreis. Die Stadt Walsrode liegt im Süden der Lüneburger Heide. Der betrachtete Landschaftsausschnitt befindet sich am östlichen Rand der Kernstadt. Nördlich verläuft der Vorbrücker Ring (K 119) und westlich der Graesbecker Weg (K 119).

Am Vorhabenstandort war ein Baumarkt / Baustoffhandel vorhanden, jedoch wurde dessen Betrieb im Jahr 2019 eingestellt. Es wird eine Nachnutzung des Geländes als Gartencenter angestrebt. Für die Stadt Walsrode und seine nähere Umgebung besteht diesbezüglich ein entsprechender Bedarf.

Durch die vorliegende Bauleitplanung soll die Errichtung eines Gartencenters planungsrechtlich vorbereitet werden. Hierfür ist neben der bereits erfolgten 75. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Walsrode die Aufstellung eines Bebauungsplans (Bebauungsplan Nr. 140 „Sondergebiet Gartencenter – Am Vorbrücker Ring“) nötig.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 140 umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 22.792 m², von denen ca. 20.970 m² auf ein *Sondergebiet (SO)* und 1.822 m² auf eine *Straßenverkehrsfläche* entfallen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 140 wird ein *Sondergebiet (SO)* mit der Zweckbestimmung „*Gartencenter*“, welches im Norden und im Süden jeweils eine *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern* beinhaltet, festgesetzt. Die im Norden liegende *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern* dient vorrangig dem Schutz der dort stockenden Gehölze, während die im Süden festgesetzte Fläche eine randlichen Eingrünung des Plangebiets bildet, wodurch ein Übergang zum südlich des Plangebiets befindlichen Landschaftsschutzgebiet „Böhme“ bzw. dem FFH-Gebiet „Böhme“ entwickelt wird. Die im Norden befindliche *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern* nimmt eine Fläche von ca. 762 m² ein, während die im Süden festgesetzte Fläche ca. 812 m² aufweist.

Im Südwesten des Plangebiets wird ein Teilbereich der Straße K 119 (Graesbecker Weg) als *Straßenverkehrsfläche* festgesetzt, wodurch die verkehrliche Erschließung des Plangebiets gesichert wird. Durch die Festsetzung wird die Anlage eines Linksabbiegestreifens mit Querungshilfe bauleitplanerisch vorbereitet (vgl. Kap. 7.5, S.16).

Der äußerste Südwesten des Plangebiets wird von dem FFH-Gebiet „Böhme“ überlagert. Wie auch durch den Landkreis Heidekreis² festgestellt wurde, handelt es sich bei den betreffenden Bereichen um Ungenauigkeiten der Abgrenzung des FFH-Gebiets. Derzeit befinden sich auf den Flächen, welche als FFH-Gebiet dargestellt werden, durch den ehemaligen Landkreis Soltau-Fallingb. genehmigte Lagerflächen als Bestandteil des Baustoffhandels. Um potentielle Konflikte mit dem FFH-Gebiet „Böhme“ vorzeitig ausschließen zu können, wurde eine FFH-Verträglichkeitsprüfung (Anhang VII) durchgeführt. Die FFH-Verträglich-

² Aktenzeichen 61.21.024.022 des Landkreis Heidekreis vom 02.08.2021 zur 75. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Walsrode

keitsvorprüfung kommt zu dem Schluss, dass sich das Planvorhaben des Bebauungsplans Nr. 140 nicht negativ auf die Schutz- und Entwicklungsziele des FFH-Gebiets auswirken wird. Innerhalb des *Sondergebiets (SO)* ist die Versiegelung der Bodenoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,8 zulässig, wobei weitere Überschreitungen nicht erfolgen dürfen. Die Höhe baulicher Anlagen wird auf 13,5 m beschränkt, jedoch sind Überschreitungen um max. 2,0 m durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) zulässig. Die *Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern* unterliegen keinen Versiegelungen, da auf ihnen Gehölze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Auf der Fläche mit *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern* Nr. 1 im Süden des Plangebiets soll eine *Strauch-Baumhecke (HFM)* entwickelt werden, während auf Fläche Nr. 2 im Norden des Plangebiets ein bestehendes *Naturnahes Feldgehölz (HN)* erhalten werden soll.

10.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die grundlegenden Ziele des Umweltschutzes sind in diversen Fachgesetzen³ dargelegt.

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

10.1.2.1 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Landkreis Heidekreis (Landkreis Heidekreis, 2013) trifft für das Gebiet der Bauleitplanung folgende Aussagen:

Tab. 1: Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Landkreis Heidekreis zum Plangebiet

Karte 1: Arten und Biotope	<p>Innerhalb des Plangebiets befinden sich <i>flächenhafte Biotoptypen</i> mit <i>sehr geringer Bedeutung</i> sowie <i>mittlerer Bedeutung</i>.</p> <p>Angrenzende Bereiche: Westlich des Plangebiets befinden sich <i>flächenhafte Biotoptypen</i> mit <i>sehr geringer Bedeutung</i>. Nördlich und östlich des Plangebiets sind <i>Biotoptypen</i> mit <i>geringer bis mittlerer Bedeutung</i> vorhanden. Südlich des Plangebiets wird im LRP das Vorhandensein eines <i>flächenhaften Biotoptyps hoher Bedeutung</i> dargestellt.</p> <p>Der Süden des Plangebiets wird durch ein FFH-Gebiet tangiert, wobei aufgrund der eingeschränkten Genauigkeit der grafischen Darstellung von Karte 1 nicht eindeutig zuordenbar ist, ob sich Teilbereiche des Plangebiets innerhalb oder außerhalb des <i>FFH-Gebiets</i> (FFH-Gebiet „Böhme“, EU-Kennzahl 2924-301) befinden.</p>
Karte 2: Landschaftsbild	<p>Das Plangebiet befindet sich in einer Landschaftsbildeinheit, welche mit <i>sehr gering</i> bewertet wird.</p> <p>Angrenzende Bereiche: Westlich des Plangebiets ist eine als <i>sehr gering</i> bewertete Landschaftsbildeinheit vorhanden. Nördlich und östlich des Plangebiets sind Landschaftsbildeinheiten mit einer <i>hohen</i> Bewertung in einer <i>dominierenden Grünlandnutzung der ebenen Geest (GeG)</i> dargestellt.</p>
Karte 3a: Besondere Werte von Böden	<p>Im Plangebiet sind keine Böden mit besonderen Standorteigenschaften vorhanden.</p> <p>Angrenzende Bereiche: Südlich des Plangebiets befindet sich ein <i>Naturnaher Boden</i> eines <i>Historisch alten Waldstandorts</i>. Zudem werden südlich und östlich des Plangebiets kleine Bereiche von <i>Böden mit besonderen Standorteigenschaften (Extremstandorte)</i> dargestellt, welche als <i>Extremstandort nass</i> klassifiziert werden.</p>

³ Bundesnaturschutzgesetz, Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz, Niedersächsisches Wassergesetz, Bundes-Immissionsschutzgesetz einschließlich seiner ergänzenden Technischen Anleitungen und Verordnungen, Bundeswaldgesetz, Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung etc.

Karte 3b: Wasser- und Stoffretention	Für das Plangebiet werden keine Darstellungen getroffen. Angrenzende Bereiche: Nördlich und östlich des Plangebiets befinden sich <i>Bereiche mit sehr hoher Nitratauswaschungsgefährdung</i> . Nordöstlich des Plangebiets sind <i>Bereiche hoher Winderosionsgefährdung mit Dauervegetation</i> und <i>ohne Dauervegetation</i> vorhanden. Südöstlich des Plangebiets befindet sich ein <i>Überschwemmungsbereich mit Dauervegetation</i> und südlich des Plangebiets ein <i>naturnaher Gewässerrand</i> .
Karte 5: Zielkonzept	Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines <i>bauleitplanerisch gesicherten Bereichs</i> . Angrenzende Bereiche: Östlich des Plangebiets besteht die <i>Zielkonzeptkategorie der Sicherung und Verbesserung</i> . Südlich des Plangebiets wird die <i>Zielkonzeptkategorie der Sicherung</i> dargestellt. In den östlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden Bereichen mit den Zielkonzeptkategorien <i>Sicherung und Verbesserung</i> sowie <i>Sicherung</i> besteht das Ziel der „Sicherung“, der „Verbesserung beeinträchtigter Teilbereiche dieser Gebiete“ und der „Sicherung und Verbesserung von durch Gehölze strukturiertes, artenreiches Grünland der Auen und sonstiger Niederungen einschließlich ihrer Randbereiche und naturnaher Fließgewässer“.
Karte 5a: Zielkonzept / Verbundsystem	Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines <i>bauleitplanerisch gesicherten Bereichs</i> . Angrenzende Bereiche: Östlich des Plangebiets befindet sich ein <i>durch Gehölze strukturiertes, artenreiches Grünland der Auen und sonstiger Niederungen einschließlich ihrer Randbereiche und naturnaher Fließgewässer</i> . Südlich des Plangebiets wird die Kategorie „Sicherung (+ Verbesserung von Teilbereichen dieser Gebiete)“ hervorgehoben. Etwas weiter südlich des Plangebiets befindet sich ein <i>Fließgewässer-System</i> .
Karte 6: Schutzgebiete	Der südliche Teil des Plangebiets wird möglicherweise von einem <i>Natura2000-Gebiet</i> tangiert, wobei aufgrund der eingeschränkten Genauigkeit der grafischen Darstellung eine exakte Abgrenzung nicht erfolgen kann. Angrenzende Bereiche: Südlich des Plangebiets besteht ein <i>Natura2000-Gebiet</i> . Zudem ist südlich des Plangebiets ein <i>Gebiet, das die Anforderungen eines Naturschutzgebiets erfüllt</i> vorhanden. Südlich und östlich des Plangebiets befindet sich ein <i>Landschaftsschutzgebiet</i> .

10.1.2.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Walsrode stammt aus dem Jahr 2014 und wurde im Jahr 2015 aktualisiert (alw - Arbeitsgruppe Land & Wasser, 2015). In ihm werden folgende Aussagen und Umweltziele für das Plangebiet getroffen:

Tab. 2: Aussagen des Landschaftsplans Walsrode zum Plangebiet

Arbeitskarte 1: Arten und Biotope	Innerhalb des Plangebiets befinden sich die Biotoptypen <i>Industrie- und Gewerbekomplex (OG)</i> , <i>Sonstiger Pionier- und Sukzessionswald (WP)</i> , <i>Kleingartenanlage (PK)</i> und <i>Artenarme Neophytenflur (UN)</i> . Angrenzende Bereiche: Für die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche ist das Vorkommen der Biotoptypen <i>Sandacker (AS)</i> , <i>Sonstiger Pionier- und Sukzessionswald (WP)</i> , <i>Sport-/ Spiel-/ Erholungsanlage (PS)</i> , <i>Artenarme Neophytenflur (UN)</i> , <i>Naturnaher Bach (FB)</i> und <i>Erlen- und Eschenwald der Auen und Quellbereiche (WE)</i> verzeichnet. Des Weiteren trifft der Landschaftsplan Aussagen zu der Wertigkeit o. g. Biotoptypen entsprechend von Drachenfels (2012): <ul style="list-style-type: none"> - Die Biotoptypen <i>OG</i>, <i>AS</i>, <i>PK</i>, <i>PS</i> und <i>UN</i> sind von <i>sehr geringer Bedeutung</i>. - Die Biotoptypen <i>WP</i> und <i>FB</i> sind von <i>mittlerer Bedeutung</i>. - Der Biotoptyp <i>WE</i> ist von <i>sehr hoher Bedeutung</i>.
Arbeitskarte 2: Landschaftsbild	Für den Großteil des Plangebiets werden keine Aussagen getroffen, jedoch befinden sich Teilbereiche im Nordwesten und im Osten des Plangebiets innerhalb einer <i>Landschaftsbildeinheit mit hoher Bewertung (641/207, GeG)</i> . Angrenzende Bereiche: Westlich des Plangebiets werden keine Darstellungen getroffen. Nördlich und östlich sind <i>Landschaftsbildeinheiten mit hoher Bewertung (641/207, GeG)</i> vorhanden. Südlich des Plangebiets besteht ein Bereich einer <i>Landschaftsbildeinheit mit sehr hoher Bedeutung (627/055, VT)</i> .
Arbeitskarte 3a: Besondere Werte von Böden	Für das Plangebiet bestehen keine Darstellungen. Angrenzende Bereiche: Südlich des Plangebiets sind <i>Böden mit besonderen Standorteigenschaften</i> vorhanden.
Arbeitskarte 3b: Wasser- und Stoffretention	Für das Plangebiet bestehen weitgehend keine Darstellungen, jedoch befindet sich im Nordosten ein kleiner <i>Überschwemmungsbereich mit sehr hoher Nitratauswaschungsgefährdung</i> . Angrenzende Bereiche: Nördlich des Plangebiets besteht ein <i>Überschwemmungsbereich mit sehr hoher Nitratauswaschungsgefährdung</i> , nordöstlich ist ein <i>naturnaher Gewässerrand</i> vorhanden. Südlich des Plangebiets besteht ein <i>Naturnahes Fließgewässer</i> , welches einen <i>Überschwemmungsbereich mit Dauervegetation</i> besitzt.

Karte 5a: Zielkonzept / Kategorien	<p>Das Plangebiet liegt zum größten Teil in einem Bereich mit dem Ziel der <i>Umweltverträglichen Nutzung auf allen übrigen Flächen</i>. Teilflächen im Osten des Plangebiets befinden sich in einem Bereich der <i>Sicherung und Verbesserung von durch Gehölze strukturiertes artenreiches Grünland der Auen und sonstiger Niederungen, einschließlich ihrer Randbereiche und naturnaher Fließgewässer</i>.</p> <p>Angrenzende Bereiche: Nördlich des Plangebiets bestehen Bereiche mit dem Ziel der <i>Umweltverträglichen Nutzung auf allen übrigen Flächen</i>. Dies betrifft <i>Siedlungsgebiete sowie Freizeit-, Erholungs-, Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit Habitatalementen und Grünstrukturen (OS) und übrige freie Landschaft mit gewässer- und bodenschonender Nutzung (F)</i>. Östlich des Plangebiets sind Flächen vorhanden, welche sich in einem Bereich der <i>Sicherung und Verbesserung von durch Gehölze strukturiertes artenreiches Grünland der Auen und sonstiger Niederungen, einschließlich ihrer Randbereiche und naturnaher Fließgewässer</i> befinden. Südlich des Plangebiets besteht das Zielkonzept der <i>Sicherung von durch Gehölze strukturiertes artenreiches Grünland der Auen und sonstiger Niederungen, einschließlich ihrer Randbereiche und naturnaher Fließgewässer</i>.</p>
Karte 5b: Zielkonzept / Verbundsystem	<p>Für den größten Teil des Plangebiets bestehen keine Darstellungen. Im Osten des Plangebiets wird als Ziel der Kategorie "<i>Sicherung</i>" und "<i>Verbesserung beeinträchtigter Teilbereiche dieser Gebiete</i>" und "<i>Sicherung und Verbesserung</i>" ein <i>durch Gehölze strukturiertes artenreiches Grünland der Auen und sonstiger Niederungen einschließlich ihrer Randbereiche und naturnaher Fließgewässer (Nh)</i> dargestellt.</p> <p>Angrenzende Bereiche: Östlich und südlich des Plangebiets wird als Ziel der Kategorie "<i>Sicherung</i>" und "<i>Verbesserung beeinträchtigter Teilbereiche dieser Gebiete</i>" und "<i>Sicherung und Verbesserung</i>" ein <i>durch Gehölze strukturiertes artenreiches Grünland der Auen und sonstiger Niederungen einschließlich ihrer Randbereiche und naturnaher Fließgewässer (Nh)</i> dargestellt. Zudem ist südlich des Plangebiets eine <i>Hervorhebung der Kategorie "Sicherung" und Kategorie "Sicherung / Verbesserung beeinträchtigter Teilbereiche"</i> vorhanden.</p>
Karte 6: Planungs- und Entwicklungskarte	<p>Für den weitaus größten Teil des Plangebiets bestehen keine Darstellungen. Im Süden des Plangebiets ist jedoch eine kleine Fläche einem <i>International geschützten Gebiet nach § 32 BNatSchG in Verbindung mit § 25 NAGBNatSchG (FFH-Gebiet Nr. 77)</i> zugehörig.</p> <p>Angrenzende Bereiche: Südlich des Plangebiets ist ein <i>International geschütztes Gebiet nach § 32 BNatSchG in Verbindung mit § 25 NAGBNatSchG (FFH-Gebiet Nr. 77)</i> vorhanden. Zudem befinden sich dort <i>bestehende Schutzgebiete und -objekte nach §§ 23 ff BNatSchG in Verbindung mit §§ 14 ff NAGBNatSchG (LSG-SFA 040)</i>. Innerhalb des bestehenden Schutzgebiets findet eine <i>naturnahe Gewässerunterhaltung</i> statt.</p>

10.1.3 Schutzgebiete und -objekte

Im Süden des Plangebiets bestehen genehmigte Lagerflächen aus dem 1970er Jahren, welche sich entsprechend der kartografischen Darstellung innerhalb des *FFH-Gebiets „Böhme“* (EU-Kennzahl 2924-301) bzw. des *Natura2000-Gebiets „Böhme“* (Naturschutzfachlich besonders bedeutsames Gebiet mit Auenbezug; Nummer des Gebiets: 077) befinden (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 2022). Die als Lagerfläche genutzten Bereiche stellen kein für Tiere und Pflanzen nutzbares Habitat dar. Nach Aussage der Stadt handelt es sich bei dieser „Überlagerung“ lediglich um eine Ungenauigkeit in der Abgrenzung des FFH-Gebiets „Böhme“, welches im Jahr 2015 bekanntgemacht wurde. Der Landkreis Heidekreis teilt entsprechend seiner Stellungnahme vom 02.08.2021 (Aktenzeichen 61.21.024.022) im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung diese Einstellung. Der Bau der Lagerflächen wurde vor der Ausweisung des FFH-Gebiets durch den ehemaligen Landkreis Soltau-Fallingb. genehmigt. Die Lagerfläche wird bereits im Begrünungsplan der Mülldeponie Walsrode aus dem Jahr 1976 dargestellt. Somit bestand die Lagerfläche und ihre intensive Nutzung schon Jahrzehnte vor dem FFH-Gebiet, wodurch die Flächen von geringer Bedeutung für Natur und Umwelt sind. Eine Ungenauigkeit der Abgrenzung des FFH-Gebiets wird somit als plausibel angesehen.

Weite Teilbereiche des Plangebiets werden als Aue der WRRL – Prioritätsgewässer – klassifiziert (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 2022).

10.1.4 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

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

10.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

10.2.1 Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft

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

Beschreibung

Zentrale Datengrundlage für die folgende Beschreibung des Plangebietes bildet eine Biotoptypenkartierung, die im Mai 2022 durch den Dipl. Biol. Dr. Dieter von Barga durchgeführt wurde. Hierzu wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, 2021) angewendet. Die Wahl der Datengrundlage „Biotoptypen“ basiert auf der Annahme, dass diese zu einem hohen Grad geeignet sind, den Zustand von Natur und Landschaft abzubilden und ist gängige Praxis im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. der Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB.

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

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

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

In Abhängigkeit von dem jeweils betrachteten Schutzgut wurden die Daten der Biotoptypenkartierung von denen weiterer Quellen, zum Beispiel Aussagen zuständiger Stellen, ergänzt.

Bewertung

An die Beschreibung der einzelnen Schutzgüter schließt sich deren Bewertung an. Um diese Bewertung, inklusive dabei angelegter Maßstäbe transparent zu gestalten, werden in Niedersachsen, wie auch in anderen Bundesländern, in der Regel genormte Bewertungs- und Kompensationsmodelle angewandt. Hier ist das so genannte Breuer-Modell von 1994 in seiner aktuellen Version aus dem Jahr 2006 (Breuer, 2006) verwendet worden.

Für das Schutzgut *Pflanzen und Tiere* sieht das Modell eine Bewertung in einer 5-stufigen Werteskala (I-V) vor, für die Schutzgüter *Boden*, *Klima / Luft* sowie *Landschaftsbild* in einer 3-stufigen Werteskala (1-3).⁴

⁴ Das Breuer-Modell von 1994 sieht eine Bewertung der Schutzgüter mit den Wertstufen 1 – 2 – 3 vor, wobei die Wertstufe 1 für den höchsten, "besten" Wert, die Wertstufe 3 für den niedrigsten, "schlechtesten" Wert steht.

In der aktuellen Fassung des Breuer-Modells erfolgt die Bewertung des Schutzgutes "Pflanzen und Tiere" nun durch die Wertstufen I-V; die weiteren der dort behandelten Schutzgüter erfahren weiterhin eine Einordnung in Wertstufen von 1-3.

Als zweite Änderung gegenüber der Ursprungsversion steht in der aktuellen Version die Wertstufe I nun für den niedrigsten, "schlechtesten", die Wertstufe V bzw. 3 für den höchsten, "besten" Wert.

Die Bewertung der in diesem Umweltbericht behandelten Schutzgüter folgt der aktuellen Systematik.

Analog zu den letztgenannten Schutzgütern werden auch die weiteren hier behandelten Schutzgüter *Menschen, Fläche, Wasser, Biologische Vielfalt, Sonstige Sach- und Kulturgüter, Schutzgebiete und -objekte* sowie *Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern* zur besseren Vergleichbarkeit in einer 3-stufigen Werteskala (1-3) bewertet. Hierbei gilt:

Tab. 3: Wertstufen nach Breuer (2006)

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

Die Ergebnisse der summarischen Bewertung der Schutzgüter werden im folgenden Text mit einem vorangestellten ⇒ markiert. Anschließend wird ihnen eine Wertstufe (WS) entsprechend den Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, 2019) zugewiesen.

a) Menschen

Das Plangebiet ist derzeit nicht öffentlich zugänglich, wodurch es keine Bedeutung für die Naherholung und das menschliche Wohlbefinden besitzt. Aufgrund der bestehenden Bebauung und sonstigen großflächigen Versiegelungen findet nur in einem geringen Maß Frischluftproduktion statt. Da sich das Plangebiet zudem neben einer vielbefahrenen Straße befindet und Teilbereiche derer einschließt, weist es keinen positiven Effekt auf die menschliche Gesundheit auf. Die bereits bestehenden Gebäude sind nicht von historischer Bedeutung und das Plangebiet beinhaltet keine markanten ortsprägenden Objekte oder Strukturen die einem Heimatgefühl in besonderer Weise zuträglich wären. Mit der Schließung des ehemaligen Baumarktes fiel die soziale Bedeutung des Plangebiets als Arbeitsstandort weg.

Die innerhalb des Plangebiets befindlichen Teilbereiche des FFH-Gebiets „Böhme“ sind derzeit durch genehmigte Lagerflächen versiegelt und stark anthropogen überprägt. Ihnen kommt keine von den weiteren versiegelten Flächen abweichende Bedeutung hinsichtlich des Schutzguts *Menschen* zu.

⇒ Dem Plangebiet kommt in der Summe eine allgemeine Bedeutung (WS 2) für das Schutzgut *Menschen* zu.

b) Fläche

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

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst eine Fläche von insgesamt 22.792 m². Versiegelungen bestehen bereits durch Gebäude, Stellplätze, Nebenanlagen und Lagerflächen des ehemaligen Baumarkts in einer Größenordnung von ca. 9.840 m². Hinzu kommen bestehende Versiegelungen der Straßenverkehrsfläche der K 119 im Westen des Plangebiets von ca. 1.822 m². Die Straßenverkehrsfläche umfasst neben der Fahrbahn auch die Bankette.

Ausgedehnte Freiflächen weist das Plangebiet aufgrund seiner Vornutzung nicht auf.

⇒ Den bisher nicht versiegelten Flächen des Plangebiets kommt eine allgemeine Bedeutung (WS 2) zu.

⇒ Die bereits versiegelten Flächen sind von geringer Bedeutung (WS 1) für das Schutzgut.

c) Pflanzen und Tiere

Die folgende Beschreibung der Bedeutung des untersuchten Raumes als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere findet auf der Basis der Biotoptypen des Untersuchungsgebietes statt. Die Erfassung erfolgte Anfang Mai 2022 durch den Dipl. Biol. Dr. Dieter von Bargaen (vgl. Anhang VIII und Anhang IX). Die tatsächlich im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen unterscheiden sich von dem planungsrechtlichen Zustand, wonach große Flächen im Süden des Plangebiets durch Lagerflächen bereits versiegelt sind.

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

Naturnahes Feldgehölz (HN)

Der Biotoptyp *Naturnahes Feldgehölz (HN)* befindet sich im Norden des Plangebiets. Der überwiegende Gehölzbestand besteht aus Birken (*Betula pendula*) und Pappeln (*Populus tremula*). Einzelne junge Eichen (*Quercus robur*) sind ebenso wie wahrscheinlich aus Anpflanzungen hervorgegangene Fichten (*Picea abies*) im Bestand vorhanden.

Die Gehölze stellen ein für wildlebende Tiere nutzbares Habitat dar. Auf der Fläche ist die spontane Ansiedlung und dauerhafte Etablierung naturraumtypischer Pflanzen möglich.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem Biotoptyp eine allgemeine bis besondere Bedeutung (WS IV) zugemessen.

Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)

Im Norden des Plangebiets konnte sich entlang der dort befindlichen Straße der Biotoptyp *Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)* aufgrund nicht erfolgter Pflegemaßnahmen (Mahd) entwickeln. Neben Grasarten des Grünlands (Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Gewöhnliches Rispengras (*Poa trivialis*), Gewöhnliches Knäuelgras (*Dactylis glomerata*),) konnten sich hier ruderale Arten (Stumpfblättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*) und Rainfarn (*Tanacetum vulgare*)) ansiedeln.

Der Biotoptyp bietet einen Rückzugsort für wildlebende Tierarten. Sich spontan ansiedelnde Pflanzen des Naturraums können sich aufgrund nicht erfolgter Pflegemaßnahmen etablieren.

⇒ Dem Biotoptyp kommt eine allgemeine Bedeutung (WS III) zu.

Mischbiotoptyp bestehend aus Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte sowie Trittrasen und Neuzeitlicher Ziergarten (UHM / GRT / PHZ)

Dieser Mischbiotoptyp befindet sich im Südwesten des Plangebiets. Seine Vegetation stellt keine natürliche Zusammensetzung dar. Es sind Reste von Anpflanzungen eines Ziergartens sowie Arten einer *Halbruderalen Gras- und Staudenflur (UHM)* vorhanden. Der *Trittrasen (GRT)* wird durch den Bestand von Einjährigem Rispengras (*Poa annua*) und Breit-Wegerich (*Plantago major*) geprägt.

Teilbereiche des Biotoptyps können durch wildlebende Tierarten als Habitat genutzt werden. Durch die Aufgabe des Betriebsstandortes des Baumarkts konnten sich zudem Pflanzen des Naturraums spontan ansiedeln.

⇒ Der Mischbiotoptyp ist von allgemeiner Bedeutung (WS III).

Mischbiotoptyp bestehend aus Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte, sonstige Ausprägung sowie Goldrutenflur und Weiden-Pionierwald (URF / UNG / WPW)

Der Mischbiotoptyp befindet sich im Osten des Plangebiets. Der krautige Bewuchs setzt sich zu etwa gleichen Teilen aus Arten der feuchten Ruderalfluren (z. B. Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Gewöhnliches Greiskraut (*Senecio vulgaris*), Steilklee (*Melilotus altissima*), Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*)) sowie Dominanzbeständen der Goldrute (*Solidago*

canadensis und *Solidago gigantea*) und einzeln stehenden Bruch-Weiden (*Salix fragilis*) zusammen.

Ungefähr 84 m² des Mischbiotoptyps URF/UNG/WPW wurden bereits durch eine genehmigte Lagerfläche überplant. Das Mischbiotop stellt aufgrund einer nicht erfolgten Pflege Platz zum Aufwuchs sich spontan ansiedelnder Pflanzen des Naturraums bereit. Die hochwüchsigen Gehölze des Mischbiotops stocken vor allem außerhalb des Plangebiets im Süden des Mischbiotoptyps.

Die innerhalb des Plangebiets bereits vorhandenen Gehölze weisen keinen Kronenschluss auf. Ein eigenes Binnenklima ist aufgrund des fehlenden Kronenschlusses und der geringen Anzahl hochwüchsiger Gehölze nicht vorhanden.

EXKURS:

Die biotoptypische Einstufung in einen Waldbiotoptyp erfolgt unter anderen Kriterien als die forstrechtliche Einstufung. Daher ergibt sich keine zwingende Abhängigkeit der Einstufungen voneinander. So kann sich ein Waldbiotoptyp (nach Drachenfels, 2021) auch außerhalb eines forstrechtlich als Wald zu klassifizierenden Bereichs befinden und ein forstrechtlich als Wald klassifizierter Bereich kann keinem Waldbiotop zugehörig sein. Dies tritt z. B. nach der forstwirtschaftlichen Rodung von Gehölzbeständen auf, wonach die Fläche im forstrechtlichen Sinn weiterhin als Waldfläche betrachtet wird, biotoptypisch aber z. B. als Ruderalflur (UR) zu klassifizieren ist.

EXKURS ENDE

Die Einzelbiotoptypen des Mischbiotoptyps bieten wildlebenden Tierarten Lebensräume. Auf der Fläche des Mischbiotoptyps können sich spontan ansiedelnde Arten des Naturraums dauerhaft etablieren.

⇒ Dem Mischbiotoptyp kommt in seiner Gesamtheit eine allgemeine Bedeutung (WS III) zu.

Acker (A)

Im Nordosten des Plangebiets wird ein kleiner Bereich einer Ackerfläche überplant. Die Ackerfläche ist aufgrund ihrer landwirtschaftlichen Bewirtschaftung als Lebensraum für wildlebende Tierarten und sich spontan ansiedelnde Pflanzenarten des Naturraums kaum geeignet.

⇒ Dem Biotoptyp Acker kommt eine geringe Bedeutung (WS I) zu.

Mischbiotoptyp bestehend aus Artenreichem Scherrasen und Sonstiges mesophiles Grünland (GRR / GMS)

Der Mischbiotoptyp befindet sich im Nordosten des Plangebiets. Er wurde in kurzen Abständen gemäht. Die Vegetation wird durch einjähriges Rispengras (*Poa annua*) und Gewöhnliches Rispengras (*Poa trivialis*) bestimmt. Daneben kommen Arten des mesophilen Grünlands mit weiter Standortamplitude mit wenigen Arten vor. Die Zahl der Individuen des mesophilen Grünlandes ist vergleichsweise gering und der Einfluss der regelmäßig erfolgenden Mahd hoch, sodass die Fläche nicht die Voraussetzungen zur Einstufung als geschütztes Biotop entspr. § 24 NAGBNatSchG erfüllt. Somit wird das Mischbiotop als Artenreicher Scherrasen mit Arten des sonstigen mesophilen Grünlands betrachtet. Um dem Umstand gerecht zu werden, dass sich mesophile Arten innerhalb des Mischbiotoptyps befinden, wird von einer sehr guten Ausprägung des *Artenreichen Scherrasens* (GRR) ausgegangen.

⇒ Dem Mischbiotoptyp kommt eine allgemeine Bedeutung (WS III) zu.

Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE)

Im Nordosten des Plangebiets ist ein *Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten* (HSE) vorhanden. Das Gehölz beinhaltet als auffallende Einzelbäume eine alte Stieleiche (*Quercus robur*) und eine alte Birke (*Betula pendula*). Die Gehölze bieten wildlebenden Tierarten einen geeigneten Lebensraum. Die spontane Ansiedlung naturraumtypischer Vegetation ist möglich.

⇒ Der Biotoptyp *Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE)* ist von allgemeiner Bedeutung (WS III).

Straße (OVS)

Im Nordosten des Plangebiets befindet sich eine Straße. Straßenflächen sind aufgrund ihres hohen Versiegelungsgrades bzw. der hohen Verdichtung der oberen Bodenhorizonte als Lebensraum weder für wildlebende Tierarten noch für Vegetation geeignet.

Der innerhalb des Bebauungsplans Nr. 140 befindliche Bereich des Graesbecker Wegs (K 119) stellt einen für wildlebende Tierarten nicht nutzbaren Lebensraum dar. Die Vegetation der Bankette wird durch trittresistente Süßgräser (*Poaceae*) geprägt und durch regelmäßig erfolgende Pflegemaßnahmen kurz gehalten, sodass spontan ansiedelnde Pflanzen des Naturraums nicht aufwachsen und ihren natürlichen Lebenszyklus vollenden können.

⇒ Dem Biotoptyp kommt eine geringe Bedeutung (WS I) zu.

Weg (OVW)

Ebenso wie Straßen sind die oberen Bodenhorizonte von Wegen stark verdichtet und stellen keine für wildlebende Tierarten und sich spontan ansiedelnde Pflanzen des Naturraums nutzbaren Habitate dar.

⇒ Dem Biotoptyp kommt eine geringe Bedeutung (WS I) zu.

Gewerbegebiet (OGG)

Der flächenmäßig größte Bereich des Plangebiets wird durch den Biotoptyp *Gewerbegebiet (OGG)* eingenommen. Die Fläche wird durch Versiegelungen von Gebäuden, Nebenanlagen und Stellplätzen geprägt. Zudem befindet sich eine Lagerfläche innerhalb des Biotoptyps. Der stark anthropogen geprägte Bereich des *Gewerbegebiets (OGG)* ist als Lebensstätte für wildlebende Tiere und sich spontan ansiedelnde Pflanzen des Naturraums lediglich von untergeordneter Bedeutung.

⇒ Dem Biotoptyp kommt eine geringe Bedeutung (WS I) zu.

d) Boden

Folgende Daten zu den im Geltungsbereich der Bauleitplanung befindlichen Böden lassen sich dem Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2022) entnehmen:

Tab. 4: Naturbürtige Eckdaten zu den im Geltungsbereich der Bauleitplanung befindlichen Böden

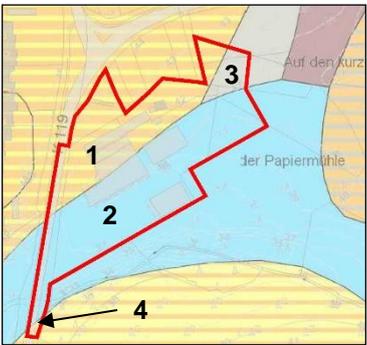
Bodentyp 1	Mittlere Podsol-Braunerde	
Bodenlandschaft	Fluviatile und glazifluviatile Ablagerungen	
Bodengroßlandschaft	Geestplatten und Endmoränen	
Bodenregion	Geest	
Bodentyp 2	Tiefer Gley	
Bodenlandschaft	Auenablagerungen	
Bodengroßlandschaft	Geestplatten und Endmoränen	
Bodenregion	Geest	
Bodentyp 3	Tiefer Pseudogley	

Abb.5: Bodentypen des Plangebiets

Bodenlandschaft	Lehmgebiete
Bodengroßlandschaft	Geestplatten und Endmoränen
Bodenregion	Geest
Bodentyp 4	Flacher Braunerde-Podsol
Bodenlandschaft	Fluviatile und glazifluviatile Ablagerungen
Bodengroßlandschaft	Geestplatten und Endmoränen
Bodenregion	Geest

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung zählt zu der naturräumlichen Region der *Lüneburger Heide und Wendland* (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 2022). Entsprechend den Angaben des Landschaftsrahmenplans (Landkreis Heidekreis, 2013) gehört das Plangebiet zum Naturraum *Südheide* (641) und ist der naturräumlichen Untereinheit *Fallingbosteler Lehmplatten* (641.00) zugehörig.

Der im Süden des Plangebiets vorherrschende Bodentyp (*Tiefer Gley*) entstand unter dem Einfluss der Überschwemmungsdynamik des Steinförthsbachs. Der *Braunerde-Podsol* (Bodentyp 4) ist ein typischer Boden Norddeutschlands, welcher sich auf Sandböden entwickelt und vergleichsweise gute Eigenschaften hinsichtlich Speicher- und Sickerfähigkeit des Bodens besitzt. Die im Norden des Plangebiets vorhandene Braunerde unterlag in jüngerer Vergangenheit keinen dauerhaften oder periodisch auftretenden Überflutungen oder Staunässe. Im Nordosten des Plangebiets ist ein kleiner Bereich vorhanden, in welchem sich ein Pseudogley aufgrund eines stauenden Tonhorizonts in einer Tiefe von ca. 11 dm entwickeln konnte. Die vorkommenden Böden sind typisch für das norddeutsche Tiefland und stellen keine schutzwürdigen Böden entsprechend des NIBIS-Kartenservers (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2022) dar.

Aufgrund der langjährigen menschlichen Nutzung des Plangebiets kam es bereits zu einschneidenden Veränderungen innerhalb der Bodenmatrix. Insbesondere wurde der natürliche Bodenaufbau durch Verdichtungen und Versiegelungen erheblich gestört. Das Plangebiet befindet sich zudem auf dem Gelände einer in der Preussischen Landesaufnahme aus dem Jahr 1899 dargestellten Ziegelei, deren Betrieb Störungen des natürlichen Bodenaufbaus herbeiführte. Damit weist der Boden innerhalb des Plangebiets nur einen geringen Natürlichkeitsgrad auf.

⇒ Den bisher unversiegelten Böden ist eine allgemeine Bedeutung (WS 2) beizumessen.

⇒ Die bereits versiegelten Böden sind von geringer Bedeutung (WS 1).

e) Wasser

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer. Etwa 20 m südlich des Plangebiets verläuft der Steinförthsbach.

Im Süden und Südwesten sind hohe Grundwasserstände (mittlerer Grundwasserhochstand 1,5 dm unter Geländeoberfläche) zu erwarten (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2022). Die im Norden und Nordosten gelegenen Bereiche werden als grundwasserfern klassifiziert (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2022).

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 2022) und weist Grundwasserneubildungsraten von 100 – 150 mm/a im Süden des Plangebiets und bis zu 350 – 400 mm/a im äußersten Nordosten des Plangebiets auf.

Die im Norden des Plangebiets anstehende Braunerde ist aufgrund ihres Korngefüges im Vergleich zu Böden mit bindigem Substrat in der Lage vermehrt Niederschlagswasser aufzunehmen und weist gute Eigenschaften hinsichtlich der Bindung und Pufferung von Nähr- und Schadstoffen auf.

Die Sickerfähigkeit der Böden wird im Plangebiet durch den im Süden vorhandenen Bodentyp Gley und die bereits bestehenden Versiegelungen der Bodenoberfläche herabgesetzt.

Das Plangebiet zählt weder zu einem Trinkwasserschutzgebiet noch zu einem Wasserschutzgebiet (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 2022).

⇒ Dem Schutzgut *Wasser* kommt für das Plangebiet zusammenfassend eine allgemeine Bedeutung (WS 2) zu.

f) **Klima / Luft**

Das Plangebiet kann klimatisch der maritim-subkontinentalen Flachlandregion zugeordnet werden, die durch mittelfeuchtes Klima gekennzeichnet ist. Die durchschnittliche Lufttemperatur beträgt 9,1°C im dreißigjährigen Mittel (1971 bis 2000) (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 2022).

Charakteristisch sind zudem gering ausfallende Jahrestemperaturschwankungen sowie ein mittlerer Wasserüberschuss in der klimatischen Wasserbilanz bei einem geringen Defizit im Sommerhalbjahr.

Im Vergleich zu ausgesprochen binnenländlichen Regionen weist das Norddeutsche Flachland, als im weiteren Sinne küstennahe Region, einen erhöhten Luftaustausch auf. In diesen Gebieten ist hinsichtlich der Qualität der örtlichen Luft von einer weitestgehenden Schadstofffreiheit auszugehen. Die Qualität der Luft unterliegt jedoch einer Vorbelastung durch die im Westen, nordwestlich und nördlich des Plangebiets verlaufende K 119.

⇒ Zusammenfassend kommt dem Schutzgut *Klima / Luft* eine allgemeine Bedeutung (WS 2) zu.

g) **Landschaftsbild**

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

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

- Natürlichkeit
- Vielfalt
- Historische Kontinuität
- Freiheit von Beeinträchtigungen

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

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

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

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

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

Kriterium Natürlichkeit

Die Natürlichkeit des Plangebiets wurde durch seine Vornutzung als Ziegelei, Baustoffhandel und Baumarkt bereits deutlich anthropogen überprägt. Innerhalb der versiegelten Flächen können sich keine natürlichen Lebensgemeinschaften etablieren. In den unversiegelten Bereichen ist der freie Wuchs und die Spontanität wild aufwachsender Vegetation teilweise möglich und erlebbar. Diese Flächen unterliegen Pflegemaßnahmen, wodurch eine natürliche Sukzession, wie sie nach der Aufgabe des Standort eintreten würde, verhindert wird. Lautäußerungen wild lebender Tiere können lediglich in den unversiegelten Bereichen im Osten des Plangebiets wahrgenommen werden. Das Plangebiet wird zum derzeitigen Zeitpunkt im Nordwesten und Osten von Gehölzen und Ruderalbereichen eingegrünt.

Kriterium Vielfalt

Im Nordwesten und im Osten des Plangebiets sind Gehölzbestände bzw. Ruderalbereiche vorhanden, in welchen sich wildlebende Tierarten und sich spontan ansiedelnde Vegetation etablieren können. In den Gehölzbeständen und Ruderalbereichen ist von einer, im Vergleich zu sonstigen Siedlungsbereichen, erhöhten Artenvielfalt auszugehen. Innerhalb des Plangebiets sind vergleichsweise viele Lebensraumstrukturen (anthropogen geprägte Bereiche, Gehölze, Ruderalbereiche) vorhanden.

Kriterium Historische Kontinuität

In der Preussischen Landesaufnahme aus dem Jahr 1899 wird für das Plangebiet das Vorhandensein einer Ziegelei dargestellt. Die industrielle Produktion von Ziegeln wurde im 20. Jhd. zugunsten einer gewerblichen Nutzung (Baustoffhandel, Baumarkt) aufgegeben. Eine historische Kontinuität der Nutzung des Plangebiets ist daher nicht gegeben.

Freiheit von Beeinträchtigungen

Für das Plangebiet besteht eine Beeinträchtigung durch die teilweise innerhalb des Plangebiets verlaufende K 119 sowie durch die Bestandsgebäude des ehemaligen Baumarkts.

⇒ In seiner Gesamtheit kommt dem Schutzgut *Landschaftsbild* eine allgemeine Bedeutung (WS 2) zu.

h) Biologische Vielfalt

Das ehemalige Baumarktgelände ist stark anthropogen geprägt. Innerhalb der bebauten und versiegelten Flächen können sich bis auf einige Pionierarten keine natürlicherweise vorkommenden Arten des Naturraums dauerhaft ansiedeln. Natürliche Lebensgemeinschaften können sich lediglich im Norden des Plangebiets in einem Gehölzbestand und im Osten auf einer Ruderalfläche etablieren. In diesen Bereichen besteht, anders als auf den bebauten und / oder versiegelten Flächen, eine mittlere biologische Vielfalt.

Da es sich bei den im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen um allgemein weitverbreitete Biotoptypen handelt und sich diese innerhalb des Siedlungsbereichs befinden, ist das Vorkommen von in besonderer Weise geschützter Tier- und Pflanzenarten nicht wahrscheinlich.

Es ist eine naturraumtypische mäßig hohe Anzahl an Lebensraumtypen vorhanden. Die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen sind auch in der näheren Umgebung anzutreffen.

⇒ Der *Biologischen Vielfalt* als Schutzgut kommt innerhalb des Plangebiets eine allgemeine Bedeutung (WS 2) zu.

i) Sonstige Sach- und Kulturgüter

Im Plangebiet befinden sich keine bekannten Sach- und/oder Kulturgüter. Von der Bauleitplanung werden keine sonstigen Sach- und Kulturgüter betroffen sein.

⇒ Das Schutzgut ist für die weitere Betrachtung ohne Belang.

j) Schutzgebiete- und -objekte

Ein kleiner Bereich im Süden des Plangebiets liegt innerhalb des FFH-Gebiets „Böhme“. Die Abgrenzung des FFH-Gebiets stellt eine Ungenauigkeit aus der Weiterschreibungen veralteter Planwerke dar und entspricht nicht den durch die Ausweisung des FFH-Gebiets beabsichtigten Zielstellungen. Vor der Ausweisung des FFH-Gebiets bestanden hier bereits genehmigte Versiegelungen durch Lagerflächen, welche auch heute (Mai 2022) noch vorhanden sind.

Im Süden des Plangebiets befindet sich ein Teilbereich des Landschaftsschutzgebiets „Böhmeaue“. Das LSG überlagert, ebenso wie das FFH-Gebiet, einen genehmigten Lagerplatz. Die innerhalb des Plangebiets liegenden Bereiche des LSG stellen stark anthropogen beeinflusste Flächen dar, in denen sich Natur und Umwelt nicht auf naturnahe Weise entwickeln kann.

Entsprechend den Umweltkarten Niedersachsens (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 2022) befindet sich der Süden des Plangebiets innerhalb einer Aue der WRRL-Richtlinie. Das Plangebiet weist keine Auenstrukturen auf, sondern wird durch eine anthropogene Siedlungsstruktur geprägt.

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

⇒ Der Bereich des FFH-Gebiets, des LSG und der Aue des WRRL-Prioritätsgewässers ist von geringer Bedeutung (WS 1)

⇒ Die Bereiche des verbleibenden Geltungsbereichs sind für das Schutzgut ohne Belang.

k) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Im Plangebiet bestehen keine Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander, welche über ein normales Maß hinausgehen.

⇒ Das Schutzgut ist für die weitere Betrachtung ohne Belang.

10.2.2 Zusammenfassende Darstellung

Tab. 5 : Wertstufenindizierte Zusammenfassung der betrachteten Schutzgüter von Natur und Landschaft

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Wertstufe*
Menschen	Gesamtgebiet	2
Fläche	Unversiegelte Fläche	2
	Versiegelte Fläche	1
Pflanzen und Tiere	Naturnahes Feldgehölz (HN)	IV
	Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)	III
	Mischbiototyp bestehend aus Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte sowie Trittrasen und Neuzeitlicher Ziergarten (UHM / GRT / PHZ)	III
	Mischbiototyp bestehend aus Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte, sonstige Ausprägung sowie Goldrutenflur und Weiden-Pionierwald (URF / UNG / WPW)	III
	Acker (A)	IIII
	Mischbiototyp bestehend aus Artenreichen Scherrasen und Sonstiges mesophiles Grünland (GRR / GMS)	III
	Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE)	III
	Straße (OVS)	I
	Weg (OVW)	I
	Gewerbegebiet (OGG)	I
	Boden	Unversiegelte Bodenoberfläche
Versiegelte Bodenoberfläche		1
Wasser	Gesamtgebiet	2
Klima / Luft	Gesamtgebiet	2
Landschaftsbild	Gesamtgebiet	2
Biologische Vielfalt	Gesamtgebiet	2
Sonstige Sach- und Kulturgüter	Gesamtgebiet	ohne Belang
Schutzgebiete und -objekte	Bereich des FFH-Gebiets „Böhme“, des NSG „Böhmeaue“ und der Aue des WRRL-Prioritätsgewässers	1
	Außerhalb des FFH-Gebiets „Böhme“, des NSG „Böhmeaue“ und der Aue des WRRL-Prioritätsgewässers gelegene Bereiche	ohne Belang
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Gesamtgebiet	ohne Belang

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

10.2.3 Besonderer Artenschutz

Hinsichtlich des besonderen Artenschutzes wurde durch den Dipl. Biol. Dr. Dieter von Barga ein Artenschutzrechtliches Gutachten (Anhang VIII) erstellt.

Die Erfassung der im Plangebiet vorkommenden Biotypen und der Fledermäuse sowie eine Potentialabschätzung für Avifauna, Reptilien, Amphibien, Heuschrecken und Tagfalter haben gezeigt, dass trotz einer vergleichsweise großen Vielfalt an Biotypen und -strukturen nur eine durchschnittliche Bedeutung für die genannten Tierarten-Gruppen besteht. Die Gehölzränder werden als wertvolles Nahrungshabitat für Fledermäuse eingestuft.

Das Untersuchungsgebiet des Artenschutzrechtlichen Gutachtens umfasst auch östlich außerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 140 befindliche Flächen. Im Unter-

suchungsgebiet ist der Mischbiototyp *Artenreicher Scherrasen (GRR) / Sonstiges mesophiles Grünland (GMS)* vorhanden. Das Artvorkommen des mesophilen Grünlands ist äußerst gering und rechtfertigt in Verbindung mit dem dominierenden Biototyp *Artenreicher Scherrasen (GRR)* die Unterschutzstellung als Geschütztes Biotop entspr. § 30 BNatSchG i. V. m. § 24 BNatSchG nicht. Dennoch stellt es entsprechend des Artenschutzrechtlichen Gutachtens ein „wertvolles Offenlandbiotop“ dar.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung (Anhang VIII) hat ergeben, dass Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich des Abrisses der Gebäude des ehemaligen Baumarkts erforderlich werden. Im Bebauungsplan wird entsprechend der Artenschutzrechtlichen Prüfung darauf hingewiesen, dass der Abriss der Gebäude außerhalb der Brut- und Aufzuchtphase von Vögeln zu erfolgen hat. Dies ergibt sich aus einem Nachrichtlichen Hinweis zum Besonderen Artenschutz (§ 44 BNatSchG), so dass damit nur durch eine Kontrolle aller Gebäude auf einen Besatz mit Brut- / Nistvögeln ein Abriss möglich ist, jedoch ungeachtet dessen auch weiterhin die Verbote entspr. § 44 BNatSchG zu beachten sind. Sollte der Abriss der Gebäude innerhalb der avifaunistischen Saison (01.03. – 30.09.) erfolgen, ist der Gebäudebestand unmittelbar vor dem Abriss durch eine fachkundige Person auf einen vorhandenen Vogelbestand zu überprüfen. Sollten die Gebäude als Lebensstätte durch Vögel genutzt werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Eine Umweltbaubegleitung wird empfohlen.

Die Beseitigung von Baumstubben soll entsprechend der Artenschutzrechtlichen Prüfung außerhalb der Winterruhe von Amphibien und Reptilien erfolgen. Um diesem Umstand gerecht zu werden, wird ein Nachrichtlicher Hinweis in den Bebauungsplan Nr. 140 aufgenommen, wonach die Verbote des § 44 BNatSchG zu beachten sind. Sollte die Entnahme von Stubben innerhalb der Winterruhephase von Amphibien bzw. Reptilien erfolgen, so ist durch eine fachkundige Person sicherzustellen, dass sie nicht als Winterquartier genutzt werden. Zudem beinhaltet der Bebauungsplan Nr. 140 einen textlichen Hinweis, wonach die Entnahme von Stubben nur außerhalb der Winterruhephase von Amphibien und Reptilien erfolgen darf.

Neben dem Artenschutzrechtlichen Gutachten wurden die Belange des FFH-Gebiets „Böhme“ durch eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung (siehe Anhang VII) auf mögliche, durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 140 entstehenden, negativen Auswirkungen, überprüft. Die FFH-Verträglichkeitsvorprüfung kommt zu dem Schluss, dass sich keine erheblichen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet und seine Zielarten ergeben.

10.2.4 Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung bliebe das Plangebiet weiterhin ungenutzt, die Versiegelungen würden weiter bestehen. Um dennoch ein Gartencenter errichten zu können, würde auf andere Flächen ausgewichen werden, wodurch sich wiederum Auswirkungen auf Natur und Umwelt ergäben.

Eine vollständige Nutzungsaufgabe mit anschließender natürlicher Sukzession ist, auch aufgrund der guten Lage am Rand der Kernstadt Walsrode, unwahrscheinlich. Im Falle einer nicht durchgeführten Bauleitplanung würde das Plangebiet im Rahmen der bestehenden Genehmigungen wieder gewerblich genutzt werden und auch dann wieder einer starken menschlichen Prägung unterliegen.

10.2.5 Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung

10.2.5.1 Darstellung der grundlegenden vorhabenbezogenen Auswirkungen

Baubedingte Beeinträchtigungen

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

gleichermaßen stark auswirken. Erhebliche Beeinträchtigungen sind daher in Folge baubedingter Immissionen nicht zu erwarten.

Durch die Verwendung schwerer Baumaschinen kann es bei empfindlichen Standorten Beeinträchtigungen verschiedener Schutzgüter (z. B. *Boden, Fläche, Tiere und Pflanzen, Wasser*) in unterschiedlichem Ausmaß geben. Das gleiche gilt bei weiteren Baumaßnahmen, die Einfluss auf den Boden haben. Beispiele hierfür sind temporäre Abgrabungen, Aufschüttungen oder Befestigungen sowie Grundwasserhaltung.

Anlagenbedingte Beeinträchtigungen

Als anlagenbedingte Beeinträchtigungen, die sich in Folge des Gewerbebaus einstellen, sind vor allem die Flächeninanspruchnahme für den Bau eines Gartencenters sowie seinen Nebenanlagen und Stellplätzen zu nennen. Dadurch kommt es zu einer weiteren Versiegelung von Bodenstandorten sowie zur Abgrabung und Aufschüttung von Boden. In Folge ist eine Verminderung der Sickerfähigkeit des Bodens und eine Beseitigung von Biotoptypen zu erwarten.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Aufgrund des Baus des Gartencenters ist auf der Straße K 119 mit einem gewissen Verkehrsaufkommen zu Stoßzeiten und damit verbunden mit kurzzeitig erhöhten Schallimmissionen zu rechnen. Die K 119 stellt jedoch eine gut ausgebaute Verkehrsader dar, welche den steigenden Kfz-Verkehr aufnehmen kann. Durch den Marktbetrieb muss von weiteren Schallimmissionen ausgegangen werden. Hinzu kommen auch die Schadstoffimmissionen, welche von Kraftfahrzeugen ausgestoßen werden. Diese werden jedoch aufgrund der relativ windexponierten Lage in Verbindung mit der gut durchdachten Verkehrsinfrastruktur keine erheblichen Beeinträchtigungen zur Folge haben. Abfall wird in üblicher Menge und Zusammensetzung entstehen. Abtransport und Entsorgung werden von einem lokalen Abfallentsorgungsunternehmen durchgeführt.

10.2.5.2 Voraussichtliche schutzgutbezogene Beeinträchtigungen

a) Menschen

Hinsichtlich gesundheitlicher Aspekte und eventuell vorhandener Heimatgefühle ergeben sich keine Änderungen. Mit der Festsetzung des *Sondergebiets (SO)* mit der Zweckbestimmung „Gartencenter“ im Bebauungsplan Nr. 140 wird die Ansiedlung eines Gartenfachmarkts baulleitplanerisch vorbereitet, wodurch die Bedeutung des Plangebiets als Arbeitsstandort steigen wird. Das Wohlbefinden der lokalen Bevölkerung nimmt ebenfalls aufgrund der geschaffenen Einkaufsmöglichkeit zu. Künftig wird das Plangebiet während der Öffnungszeiten öffentlich zugänglich sein.

⇒ Auch zukünftig ist das Plangebiet für das Schutzgut *Menschen* von allgemeiner Bedeutung (WS 2).

b) Fläche

Im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist der Flächenverbrauch auf kommunaler Ebene für bauliche Nutzungen, insbesondere für Siedlung und Verkehr deutlich zu senken. Zu berücksichtigen sind hier vor allem Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung sowie die Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das unbedingt erforderliche Maß.

Das Plangebiet wird in dem festgesetzten *Sondergebiet (SO)* bis zu einer GRZ von max. 0,8 versiegelt. Das *Sondergebiet (SO)* nimmt zukünftig eine Fläche von ca. 20.970 m² ein, von denen 1.574 m² = (762 m² + 812 m²) durch zwei *Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern* überplant werden. Im Bereich der *Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen* ist die Versiegelung der Bodenoberfläche nicht zulässig.

Durch die Umgestaltung des Plangebiet treten Entsiegelungen und Neuversiegelungen auf, jedoch wird der grundlegende Charakter der Fläche, welcher durch die Gebäude, Nebenanlagen, Stellplätze und Lagerflächen bestimmt wird, erhalten.

Die im Westen des Plangebiets bereits vorhandene *Straßenverkehrsfläche* bleibt bestehen und wird um eine Linksabbiegerspur mit Querungshilfe ergänzt, wodurch sich jedoch keine Auswirkungen auf das Schutzgut *Fläche* ergeben.

⇒ Der zukünftig nicht versiegelbaren Fläche kommt eine allgemeine Bedeutung (WS 2) zu.

⇒ Die nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 140 versiegelbaren Flächen sind von geringer Bedeutung (WS 1).

c) Pflanzen und Tiere

Der Süden des Plangebiets wird planungsrechtlich bereits durch genehmigte Lagerflächen versiegelt.



Abb. 6: Geltungsbereich des BB 140 (fett gestrichelt) und Bereich des genehmigten Lagerplatzes

Durch die Umsetzung des Planvorhabens werden folgende Biotoptypen in kompensationsrelevanter Weise betroffen sein:

- *Naturnahes Feldgehölz (HN)*
- *Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)*
- *Mischbiotoptyp bestehend aus Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte sowie Trittrassen und Neuzeitlicher Ziergarten (UHM / GRT / PHZ)*

- *Mischbiotoptyp bestehend aus Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte, sonstige Ausprägung sowie Goldrutenflur und Weiden-Pionierwald (URF / UNG / WPW)*
- *Mischbiotoptyp bestehend aus Artenreichen Scherrasen und Sonstiges mesophiles Grünland (GRR / GMS)*
- *Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE).*

Die genannten Biotoptypen werden mit einem Sondergebiet überplant, wodurch ihre Bedeutung für Natur und Umwelt absinkt. Sie bieten zukünftig wildlebenden Tierarten und sich spontan ansiedelnden Pflanzen des Naturraums kein geeignetes Habitat. Die innerhalb des planungsrechtlich bestehenden Lagerplatzes befindlichen Teilbereiche der Biotoptypen unterliegen keiner kompensationserheblichen Beeinträchtigung.

Im Norden und im Süden des Plangebiets wird jeweils eine *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern* festgesetzt, sodass dort in Zukunft mit dem Auftreten wildlebender Tierarten gerechnet werden kann. Die *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern* im Norden wird auch in Zukunft dem Biotoptyp *Naturnahes Feldgehölz (HN)* zugehörig sein, wohingegen die im Süden gelegene Fläche zum Biotoptyp *Strauch-Baumhecke (HFM)* entwickelt werden wird. Randbereiche des Biotoptyps *Naturnahes Feldgehölz (HN)* werden zur Sicherung der Gebäude mit einem Sondergebiet (SO) überplant, wobei jedoch der Kernbereich des Biotoptyps vollständig erhalten bleibt.

Die Biotoptypen *Straße (OVS)* und *Weg (OVW)* sind aufgrund ihrer geringen Bedeutung für Tier- und Pflanzenwelt nicht kompensationserheblich durch die Überplanung mit dem Biotoptyp *Gewerbegebiet (OGG)* betroffen.

- ⇒ Den Biotoptypen *Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)*, *Mischbiotoptyp bestehend aus Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte sowie Trittrasen und Neuzeitlicher Ziergarten (UHM / GRT / PHZ)*, *Mischbiotoptyp bestehend aus Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte, sonstige Ausprägung sowie Goldrutenflur und Weiden-Pionierwald (URF / UNG / WPW)*, *Mischbiotoptyp bestehend aus Artenreichen Scherrasen und Sonstiges mesophiles Grünland (GRR / GMS)* und *Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE)* kommt zukünftig nur noch eine geringe Bedeutung (WS I) zu.
- ⇒ Der Biotoptyp *Feldgehölz (HN)* bleibt im in seinem Kernbereich bestehen und ist auch weiterhin von allgemeiner bis besonderer Bedeutung (WS IV).
- ⇒ Die Biotoptypen *Straße (OVS)* und *Weg (OVW)* werden zukünftig dem Biotoptyp *Gewerbegebiet (OGG)*, und im Fall der überplanten Fläche der K 119 weiterhin dem Biotoptyp *Straße (OVS)*, zugehörig sein und eine geringe Bedeutung (WS I) für Natur und Umwelt aufweisen.
- ⇒ Der Biotoptyp *Gewerbegebiet (OGG)* bleibt unverändert erhalten, sodass er auch unverändert eine geringe Bedeutung (WS I) für Natur und Umwelt aufweist.
- ⇒ Auf der im Süden des Bebauungsplans Nr. 140 festgesetzten *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern* Nr. 1 wird der Biotoptyp *Strauch-Baumhecke (HFM)* entwickelt, welcher zukünftig eine allgemeine Bedeutung (WS III) aufweisen wird.

d) Boden

Die Bodenoberfläche wird voraussichtlich im Bereich des festgesetzten *Sondergebiets (SO)* bis zu einer GRZ von 0,8 versiegelt. Zwei innerhalb des *Sondergebiets (SO)* festgesetzten *Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern* bleiben unversiegelt.

Durch die Umgestaltung des Geländes treten voraussichtlich Neuversiegelungen, aber auch Entsiegelungen auf. Neuversiegelungen führen zu einem Verlust der Bodenfunktionen. Durch

Entsiegelungen von Bodenstandorten können Bodenfunktionen, wie z. B. Versickerung von Niederschlagswasser, Lebensraum für Bodenorganismen, Speicher und Pufferfunktion, wiederhergestellt werden.

Die Straßenverkehrsfläche der K 119 im Westen des Plangebiets bleibt bestehen, wodurch sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut ergeben.

⇒ Die zukünftig nicht versiegelbare Bodenoberfläche ist von allgemeiner Bedeutung (WS 2) für das Schutzgut.

⇒ Den Böden der versiegelten / versiegelbaren Bodenoberflächen kommt eine geringe Bedeutung (WS 1) zu.

e) Wasser

Negative Auswirkungen auf die Versickerungsfähigkeit des Bodens bestehen durch eine zukünftig zulässige weitere Versiegelung von Bodenoberfläche im Osten des Plangebiets. In Anbetracht der Kleinräumigkeit des Eingriffs hinsichtlich der Grundwasserneubildungsrate, ist die Herabsetzung der Versickerungs- und Filtrierfähigkeit tolerierbar.

⇒ Dem Schutzgut *Wasser* kommt auch zukünftig eine allgemeine Bedeutung (WS 2) zu.

f) Klima / Luft

Im Bereich der zukünftig versiegelbaren Fläche werden Gebäude, Nebenanlagen und Stellplätze errichtet, welche zu einem veränderten Temperaturregime führen können. In Bezug auf das komplette Plangebiet ändern sich die klimatischen Voraussetzungen nicht, da sich die Beeinträchtigungen lediglich verschieben, sich jedoch aufgrund des bestehenden Versiegelungsgrades nicht in einem relevanten Maß erhöhen. Die Erwärmung und die Verringerung der Abkühlungswirkung nimmt auf den bisher unversiegelten und zukünftig versiegelbaren Flächen leicht zu.

Die durch die im Westen angrenzende Straße K 119 und des innerhalb des Plangebiets befindlichen Teilbereichs der Straße hervorgerufene Immissionen bleiben bestehen. Die Nutzung des Plangebiets geht mit einem erhöhten Kfz-Verkehr innerhalb des Plangebiets einher, wodurch Luftschadstoffe in dieses verbracht werden. Luftschadstoffe können aufgrund der Lage des Plangebiets zügig abtransportiert werden, sodass keine schädlichen Konzentrationen von Schadgasen erreicht werden.

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

g) Landschaftsbild

Kriterium Natürlichkeit

Durch die vorliegende Bauleitplanung steigt im Bereich der bisher nicht versiegelten Flächen die anthropogene Prägung an und im Gegenzug sinkt die natürliche Dynamik ab. Der freie Wuchs und die Spontanität der Vegetation lässt sich zukünftig in diesen Bereichen nicht mehr erleben. Zudem findet eine Attraktivitätsminderung der bisher nicht versiegelten Flächen, welche durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 140 zukünftig versiegelbar sind, für wildlebende Tierarten, außer auf den zukünftig festgesetzten *Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern*, statt.

Kriterium Vielfalt

Die biologische und strukturelle Vielfalt sinkt durch die Abnahme von Lebensraumstrukturen im Osten des Plangebiets.

Kriterium Historische Kontinuität

Der Bebauungsplan Nr. 140 besitzt keine Auswirkungen auf das Kriterium, da keine historische Kontinuität des Landschaftsausschnitts festgestellt werden konnte.

Kriterium Freiheit von Beeinträchtigungen

Der Kfz-Verkehr der angrenzenden Kreisstraße K 119 und des innerhalb des Plangebiets befindlichen Teilbereichs der Straße, steigt durch Besucher des Gartencenters sowie durch Anlieferungsfahrten an, wodurch die Luftreinheit vermindert wird. Zudem emittiert das Plangebiet zukünftig durch seine Nutzung als Gartencenter Schall und Kfz-bedingte Schadgase. Die neu zu errichtenden Gebäude, Nebenanlagen und Stellplätze stellen keine störenden Beeinträchtigung dar, da sie schon vor der Planumsetzung in vergleichbarer Form im Plangebiet vorhanden sind.

⇒ Zusammenfassend kommt dem Plangebiet auch zukünftig eine allgemeine Bedeutung (WS 2) zu.

h) Biologische Vielfalt

Negative Auswirkungen auf die örtliche biologische Vielfalt sind im Bereich des Gehölzbestands im Norden sowie der ruderalen Fläche im Osten zu erwarten, jedoch sind die dort bestehenden Biotoptypen auch in der näheren Umgebung weiterhin vorhanden. Die von einer Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt betroffenen Bereiche nehmen eine vergleichsweise kleine Fläche ein und stellen keine Bereiche besonderer Wertigkeit dar. Da die Biotoptypen in den vorliegenden Ausprägungen keine Arten mit hohem Spezialisierungsgrad erwarten lassen und die potentiell vorkommenden Arten zum überwiegenden Teil weiterhin in der Umgebung des beplanten Gebietes vorkommen, ist eine Beeinträchtigung der örtlichen biologischen Vielfalt nicht wahrscheinlich.

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

i) Sonstige Sach- und Kulturgüter

Das Auftreten sonstiger Sach- und Kulturgüter durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 140 ist unwahrscheinlich, sodass sich keine Beeinträchtigungen ergeben.

⇒ Das Schutzgut bleibt weiterhin ohne Belang.

j) Schutzgebiete und -objekte

Durch den Bebauungsplan Nr. 140 wird ein Teilbereich des FFH-Gebiets „Böhme“ und des Landschaftsschutzgebietes „Böhmeaue“ überplant. Da es sich jedoch lediglich um eine Ungenauigkeit der Abgrenzung des Schutzgebiets handelt und die betreffenden Flächen bereits durch genehmigte Lagerflächen versiegelt werden, sind keine negativen Effekte auf die Schutzgebiete zu erwarten.

⇒ Hinsichtlich des Artvorkommens und der Schutzziele des FFH-Gebiets und des Landschaftsschutzgebietes ergeben sich durch die vorliegende Bauleitplanung keine erheblichen Beeinträchtigungen der geringen Bedeutung (WS 1).

⇒ Die außerhalb der Abgrenzungen des FFH-Gebiets und des Landschaftsschutzgebietes liegenden Flächen werden nicht erheblich beeinträchtigt und bleiben daher weiterhin ohne Belang.

k) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 140 verursachen keine erhöhten Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander, sodass negative Auswirkungen der Bauleitplanung diesbezüglich ausgeschlossen werden können.

⇒ Das Schutzgut bleibt weiterhin ohne Belang.

10.2.5.3 Zusammenfassende Darstellung

Tab. 6: Wertstufenindizierte Zusammenfassung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Bedeutung*	
		vorher	nachher
Menschen	Gesamtgebiet	2	2
Fläche	Bisher unversiegelt, zukünftig unversiegelt	2	2
	Bisher unversiegelt, zukünftig versiegelt	2	1
	Bisher versiegelt, zukünftig unversiegelt	1	2
	Bisher versiegelt, zukünftig versiegelt	1	1
Pflanzen und Tiere	Naturnahes Feldgehölz (HN) im Bereich einer zukünftig festgesetzten <i>Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern</i>	IV	IV
	Naturnahes Feldgehölz (HN) außerhalb des Bereichs einer zukünftig festgesetzten <i>Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern</i>	IV	I
	Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)	III	I
	Mischbiotoptyp bestehend aus Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte sowie Trittrassen und Neuzeitlicher Ziergarten (UHM / GRT / PHZ)	III	I
	Mischbiotoptyp bestehend aus Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte, sonstige Ausprägung sowie Goldrutenflur und Weiden-Pionierwald (URF / UNG / WPW)	III	I
	Acker (A)	III	I
	Mischbiotoptyp bestehend aus Artenreichen Scherrasen und Sonstiges mesophiles Grünland (GRR / GMS)	III	I
	Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE)	III	I
	Straße (OVS)	I	I
	Weg (OVW)	I	I
	Gewerbegebiet (OGG)	I	I
	Boden	Bisher unversiegelt, zukünftig unversiegelt	2
Bisher unversiegelt, zukünftig versiegelt		2	1
Bisher versiegelt, zukünftig unversiegelt		1	2
Bisher versiegelt, zukünftig versiegelt		1	1
Wasser	Gesamtgebiet	2	2
Klima / Luft	Gesamtgebiet	2	2
Landschaftsbild	Gesamtgebiet	2	2
Biologische Vielfalt	Gesamtgebiet	2	2

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Bedeutung*	
		vorher	nachher
Sonstige Sach- und Kulturgüter	Gesamtgebiet	ohne Belang	ohne Belang
Schutzgebiete und -objekte	Bereich des FFH-Gebiets „Böhme“	1	1
	Außerhalb des FFH-Gebiets gelegene Bereiche	ohne Belang	ohne Belang
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Gesamtgebiet	ohne Belang	ohne Belang

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

10.2.6 Eingriffsbilanz

10.2.6.1 Rechtliche Grundlagen

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

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

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

Von der Gemeinde ist weiterhin abwägend⁵ darüber zu befinden, ob / in welchem Umfang nachteilige Folgen für Natur und Landschaft durch Darstellungen und Festsetzungen über Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind.

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

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

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

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

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

Die Entscheidung hinsichtlich der Kompensationserheblichkeit einer „Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen“ (§ 14 Abs. 1 BNatSchG) sowie die Bemessung eines potentiellen Kompensationsumfanges richtet sich nach den „Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Breuer, 2006).

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

Im Weiteren gelten die folgenden Regeln:

- Die Ermittlung und Bewertung anzunehmender Eingriffe erfolgt schutzgutbezogen.
- Erheblich beeinträchtigt im Sinne der Eingriffsregelung des § 14 BNatSchG sind Schutzgüter ab einer „allgemeinen Bedeutung“ (Wertstufe III / 2), die Schutzgüter *Landschaftsbild* und *Biologische Vielfalt* ab einer „besonderen Bedeutung“ (Wertstufe 3).
- Von einer erheblichen und damit kompensationspflichtigen Beeinträchtigung ist auszugehen, wenn im Rahmen der durch den Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben die Abwertung des jeweils betrachteten Schutzgutes um wenigstens eine Wertstufe möglich erscheint bzw. anzunehmen ist.
- Ausnahmen von dieser Regel ergeben sich insbesondere durch solche Beeinträchtigungen, die aufgrund ihrer kleinräumigen Wirkung keine Auswirkungen auf den Wert des Schutzgutes in einem deutlich über das Weichbild des Vorhabengebietes hinausreichenden Wirkraum erwarten lassen (v. a. Schutzgut *Wasser* und Schutzgut *Klima / Luft*).
- Biotoptypen der Wertstufe III sind in einem Verhältnis von 1:1 auszugleichen. Sind Biotoptypen der Wertstufen V und IV im vom Eingriff betroffenen Raum in der entsprechenden Ausprägung mittelfristig (bis 25 Jahre) nicht wiederherstellbar, vergrößert sich der Flächenbedarf auf das Verhältnis 1:2 bei schwer regenerierbaren Biotopen (25 bis 150 Jahre Regenerationszeit) und auf das Verhältnis von 1:3 bzw. bei kaum oder nicht regenerierbaren Biotopen (mehr als 150 Jahre Regenerationszeit).
- Bei erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes *Boden* beträgt das Verhältnis zwischen versiegelter Fläche und Kompensationsfläche 1:1 bei Böden mit „besonderer Bedeutung“ und 1:0,5 bei den „übrigen Böden“, unabhängig von dem Grad der Versiegelung.
- Erhebliche Beeinträchtigungen am Schutzgut *Boden* sind einzeln auszugleichen. Die übrigen erheblich beeinträchtigten Schutzgüter dürfen zusammen ausgeglichen werden.
- Schutzverordnungen, wie z. B. Besonders Geschütztes Biotop oder Naturschutzgebiet, führen als Rechtsnorm nicht kausal zu einer Andersbehandlung gegenüber nicht entsprechend geschützten Gebieten / Landschaftselementen.

des Abwägungsgebotes bzw. die zu beachtenden normativen Vorgaben des § 8a BNatSchG verkannt werden.

- In Bezug auf (Einzel-)Bäume sieht das Modell von Breuer (2006) den Verzicht auf Wertstufen vor. Hier ist ein Ausgleich durch art- und anzahlgleiche Neupflanzungen zu erbringen.

10.2.6.2 Darlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

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

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

- Beschränkung der maximalen Höhe baulicher Anlagen auf 13,5 m, wobei geringfügige Überschreitungen um bis zu 2,0 m durch untergeordnete Gebäudeteile zulässig sind. Damit sollen Eingriffe in das Landschaftsbild durch überproportional hohe Gebäude vermieden werden.
- Festsetzung einer *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern* im Norden des Plangebiets, wodurch der dort befindliche Gehölzbestand bestehen bleibt.
- Festsetzung einer *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern*, wodurch das Plangebiet im Süden eingegrünt wird. Durch die Entwicklung der Fläche wird ein abrupter Übergang des gewerblich genutzten Plangebiets zum südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelegenen FFH-Gebiet vermieden.
- Ausnutzung der bestehenden Infrastruktur und versiegelter Flächen im Bestand, wodurch eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen vermieden wird.
- Festsetzung zweier textlicher Hinweise hinsichtlich der Vermeidung von Verbotstatbeständen während der Brut-/ Nistzeit von Vögeln, bzw. der Beseitigung von Baumstubben als Winterhabitat für Amphibien und Reptilien.
- Schließung eines Städtebaulichen Vertrags zwischen der Stadt Walsrode und dem Vorhabensträger, welcher Regelungen zum Erhalt des Waldes südlich des Plangebiets hinsichtlich erforderlicher Verkehrssicherungsmaßnahmen enthält. Damit wird vermieden, dass es durch die Verkehrssicherungspflicht zu einem Verlust von Waldfunktionen (im außerhalb des Plangebiets liegenden FFH-Gebiet) kommt.

10.2.6.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Wie in den vorherigen Kapiteln ermittelt wurde, sind von elf betrachteten Schutzgütern drei von kompensationserheblichen Beeinträchtigungen betroffen. Dies sind die Schutzgüter *Fläche, Pflanzen und Tiere* sowie *Boden*. Das Schutzgut *Schutzgebiete und -objekte* ist nicht betroffen, da zwar der südliche Teil des Plangebiets von einem FFH-Gebiet überlagert wird, auf diesem befindet sich allerdings eine genehmigte Lagerfläche, sodass es sich hier lediglich um eine Ungenauigkeit bei der Abgrenzung des FFH-Gebiets handelt. Diese resultiert vermutlich aus der Fortschreibung veralteter Planwerke mit unzureichendem Detaillierungsgrad.

Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche ist durch die ermöglichte Versiegelung bisher unversiegelter Flächen betroffen.

Versiegelungen bestehen bereits im Westen und im zentralen Plangebiet durch Gebäude und im Süden durch eine genehmigte Lagerfläche.

Der Eingriff wird zusammen mit den erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden ausgeglichen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Erhebliche Beeinträchtigungen betreffen die Biotoptypen:

- *Naturnahes Feldgehölz (HN), teilweise*
- *Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)*
- *Mischbiotyp bestehend aus Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte sowie Trittrasen und Neuzeitlicher Ziergarten (UHM / GRT / PHZ)*
- *Mischbiotyp bestehend aus Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte, sonstige Ausprägung sowie Goldrutenflur und Weiden-Pionierwald (URF / UNG / WPW)*
- *Mischbiotyp bestehend aus Artenreichen Scherrasen und Sonstiges mesophiles Grünland (GRR / GMS) und*
- *Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE).*

Die Flächengrößen und kompensationserheblich beeinträchtigten Bereiche der überplanten Biotoptypen (s. Biotoptypenkarte Anhang IX) sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Sie sind zukünftig von geringer Bedeutung (WS I) für Natur und Umwelt.

Tab. 7: Flächengrößen der durch den Bebauungsplan Nr. 140 überplanten Biotoptypen allgemeiner oder höherwertigerer Bedeutung

Biotyp	Wertstufe	Flächengröße des Biotyps	Kompensationserheblich beeinträchtigte Fläche
Naturnahes Feldgehölz (HN)	IV	3.004 m ²	2.242 m ²
Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)	III	263 m ²	173 m ²
Mischbiotyp bestehend aus Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte sowie Trittrasen und Neuzeitlicher Ziergarten (UHM / GRT / PHZ)	III	1.558 m ²	726 m ²
Mischbiotyp bestehend aus Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte, sonstige Ausprägung sowie Goldrutenflur und Weiden-Pionierwald (URF / UNG / WPW)	III	2.281 m ²	84 m ²
Mischbiotyp bestehend aus Artenreichen Scherrasen und Sonstiges mesophiles Grünland (GRR / GMS)	III	113 m ²	52 m ²
Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE)	III	526 m ²	526 m ²
Summe		7.745 m²	3.803 m²

Hinsichtlich des Schutzguts *Pflanzen und Tiere* ergibt sich ein Kompensationsflächenbedarf von insgesamt 3.803 m². Der Biotyp *Naturnahes Feldgehölz (HN)* wird als IV-wertiger Biotyp getrennt von den anderen Biotypen ausgeglichen.

⇒ Für die teilweise Überplanung des Biotyps *Naturnahes Feldgehölz (HN)* ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 2.242 m², welcher durch die Entwicklung desselben Biotyps oder eines Biotyps mit ähnlichen ökologischen Eigenschaften, auf einem neuen Standort geleistet werden soll.

⇒ Für die verbleibenden kompensationserheblich beeinträchtigten Biotypen ergibt sich ein Kompensationsflächenbedarf von insgesamt 3.041 m² (= 3.803 m² - 762 m²).

Schutzgut Boden

Durch erfolgende Versiegelungen der Bodenoberfläche, welche über das Maß der bisher versiegelten Fläche hinausgeht, kommt es zu einem Eingriff in das Schutzgut *Boden*.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 22.792 m². Versiegelungen durch drei Gebäude bestehen bereits auf ca. 4.343 m². Ein Gebäude davon, mit einer Grundfläche von 733 m², steht auf einer im Zusammenhang mit dem Baustoffhandel in den 1970er Jahren genehmigten Lagerfläche.

Neben den Versiegelungen, welche durch Gebäude bestehen, sind Versiegelungen der Bodenoberfläche durch den vorstehend bereits benannten genehmigten Lagerplatz im Süden und Osten des Geltungsbereichs von ca. 6.230 m² vorhanden. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan, welcher das Plangebiet abdeckt, wurde bisher (Dezember 2022) noch nicht aufgestellt. Aufgrund seiner Vornutzung als Ziegelei, Baustoffhandel und Baufachmarkt ist davon auszugehen, dass die natürlichen Bodenverhältnisse innerhalb der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes überbauten Bereiche bereits irreversibel geschädigt wurden. Die außerhalb der Gebäude und der Lagerfläche befindlichen Bodenbereiche gelten als unversiegelt.

Das im Bebauungsplan festgesetzte *Sondergebiet (SO)* nimmt eine Fläche von ca. 20.970 m² ein und darf bis zu einer GRZ von 0,8 versiegelt werden. Abzüglich der bestehenden Versiegelung ist somit eine Neuversiegelung der Bodenoberfläche von 5.646 m² = (20.970 m² x 0,8) - (20.970 m² - 4.343 m² + 733 m² - 6.230 m²) zulässig. Zu beachten ist, dass das *Sondergebiet (SO)* zwei *Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern* umfasst, in welchen Versiegelungen der Bodenoberfläche zum Schutz der dort befindlichen Gehölze nicht zulässig sind.

Das Kompensationsmodell von Breuer (2006) sieht für die Kompensation der beeinträchtigten Böden einen Kompensationsfaktor von 1 : 0,5 vor, wodurch ein Kompensationsbedarf von 2.823 m² für das Schutzgut *Boden* entsteht. Schutzwürdige Böden, welche das Kompensationsverhältnis erhöhen würden, kommen im Plangebiet nicht vor.

⇒ Im Ergebnis errechnet sich somit hinsichtlich des Schutzgutes *Boden* ein Kompensationsflächenbedarf von 2.823 m².

Ergebnis

Für das Schutzgut *Pflanzen und Tiere* ergibt sich ein Kompensationsbedarf von insgesamt **3.803 m²**, von denen 2.242 m² durch die Pflanzung eines *Naturnahen Feldgehölz (HN)* ausgeglichen werden müssen.

Der Kompensationsflächenbedarf der Schutzgüter *Fläche* und *Boden* beträgt insgesamt **2.823 m²**.

10.2.6.4 Kompensationsmaßnahmen

Zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigung sind sowohl eine Maßnahme im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als auch eine externe Kompensationsmaßnahme vorgesehen.

Interne Kompensationsmaßnahme

Im Norden des Plangebiets wird eine *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern* festgesetzt, wodurch sich dieser Bereich zukünftig naturnah entwickeln kann. Diese Fläche nimmt 762 m² ein und wird zur internen Kompensation des Schutzgutes *Boden* herangezogen.

Im Süden des Geltungsbereichs setzt der Bebauungsplan Nr. 140 eine *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern* fest, auf welcher standortgerechte Gehölze gepflanzt werden sollen. Das Entwicklungsziel besteht im Biotoyp einer *Strauch-Baumhecke (HFM)*. Im Bereich der festgesetzten *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen...* sind bodenverändernde

Maßnahmen nicht zulässig, um den Bestand vorhandener und anzupflanzender Vegetation nicht zu gefährden. Daher ist zukünftig von einer naturnahen Bodenentwicklung innerhalb dieser Fläche auszugehen. Die im Süden des Plangebiets befindliche *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern* nimmt eine Fläche von 812 m² ein.

Der Kompensationsbedarf für das Schutzgut *Boden* verringert sich durch die Entwicklung der beiden *Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern* auf 1.249 m² (= 2.823 - 762 m² - 812 m²).

In der Summe errechnet sich damit ein externer Kompensationsflächenbedarf von **5.052 m²** (=3.803 m² + 1.249), davon sind 2.242 m² als *Naturnahen Feldgehölz (HN)* oder als Biotoptyp mit ähnlichen Vegetationsstrukturen auszugleichen.

Externe Kompensationsmaßnahme 1

Die externe Kompensationsmaßnahme 1 erfolgt auf dem Flurstück mit der Flurstücknummer 216/2, Flur 20, Gemarkung 032313, Stadt Walsrode, östlich des Plangebiets (s. Abb.7) auf einer Fläche von 2.242 m².

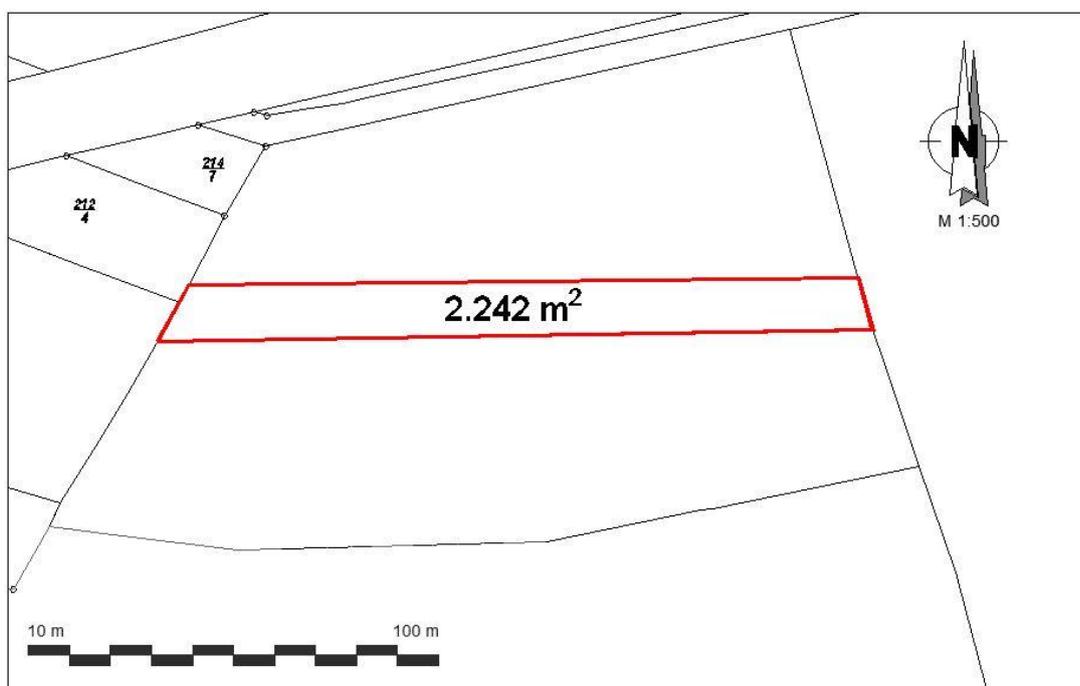


Abb.7: Lage der externen Kompensationsfläche 1, rot umrandet

Für die Kompensation wird ein Bereich in Anspruch genommen, welcher sich derzeit (Mai 2022) in einer intensiven Grünlandnutzung befindet. Die südwestliche Teilfläche des Flurstücks wird im geltenden Flächennutzungsplan als *Fläche für Wald* dargestellt und wird zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen daher nicht herangezogen. Der südliche Bereich des Flurstücks mit der Flurstücknummer 216/2 befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Steinförthsbach (LSG HK 00040), weshalb er nicht zur Kompensation des Kompensationsbedarfs der Bauleitplanung des Bebauungsplan Nr. 140 genutzt werden kann.

Entlang der *Fläche für den Wald* soll eine Waldmantelgesellschaft entwickelt werden, welche zur Kompensation der Überplanung eines *Naturnahen Feldgehölzes (HN)* dienen soll und sich bis zur östlichen Grenze des Flurstücks erstreckt. Die Vegetationsstruktur des Zielbiotoptyps *Waldrand mittlerer Standorte (WRM)* ist vergleichbar mit derer des *Naturnahen Feldgehölzes (HN)*. So kommen Bäume 1. Ordnung (z. B. Rotbuchen - *Fagus sylvatica* und

Stieleichen - *Quercus robur*) sowie verschiedene Sträucher der Waldrandgesellschaften in beiden Biotoptypen vor. Ebenfalls sind beide Biotoptypen als Habitat für wildlebende Tierarten geeignet und bieten Platz zur spontanen Ansiedelung einheimischer, naturraumtypischer Pflanzenarten.

Folgende Baumarten sind für die erforderlichen Anpflanzungen zu verwenden, wobei Baumpflanzungen aufgrund des erwünschten Waldrandcharakters spärlich erfolgen sollten:

- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Hängebirke (*Betula pendula*)
- Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)

Folgende Straucharten können für die Anpflanzung des Waldrandes verwendet werden:

- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*).

Geeignete Pflanzqualitäten Bäume: Heister, Höhe 125-200 cm oder Hochstamm mit 8-16 cm Stammumfang in 1 m Höhe.

Geeignete Pflanzqualitäten Sträucher: mindestens die Pflanzqualität verpflanzter Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm.

Geeignete Pflanzabstände: Abstand innerhalb der Pflanzreihen max. 1,0 m, Abstand der Pflanzreihen 1,5 m.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, bei Verlust ist Ersatz zu schaffen. Zum Erhalt der Waldrandgesellschaft zulässige Pflegemaßnahmen beinhalten u. U. die Beseitigung Bäume 1. Ordnung. Die spontane Ansiedlung naturraumtypischer, einheimischer Pflanzenarten wird zugelassen.

Durch die Entwicklung des Biotoptyps *Waldrand mittlerer Standorte (WRM)* aus dem Biotoptyp *Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)* findet eine Wertstufenerhöhung von Wertstufe II auf Wertstufe IV statt.

Externe Kompensationsmaßnahme 2

Nördlich des zu entwickelnden Biotoptyps *Waldrand mittlerer Standorte (WRM)* wird das dort befindliche *Sonstige feuchte Intensivgrünland (GIF)* durch eine Extensivierung zu dem Biotoptyp *Sonstiges feuchtes Extensivgrünland (GEF)* entwickelt, wodurch eine Wertstufenerhöhung der Bewertung des Biotoptyps von Wertstufe II auf Wertstufe III erfolgt. Durch die Aufwertung von 2.810 m² wird der verbleibende externe Kompensationsbedarf ausgeglichen. Der Ausgleich erfolgt ebenso wie für die externe Kompensationsmaßnahme 1 auf dem Flurstück mit der Flurstücknummer 216/2, Flur 20, Gemarkung 032313, Stadt Walsrode. Die Lage der externen Kompensationsfläche 2 wird in folgender Abbildung dargestellt:

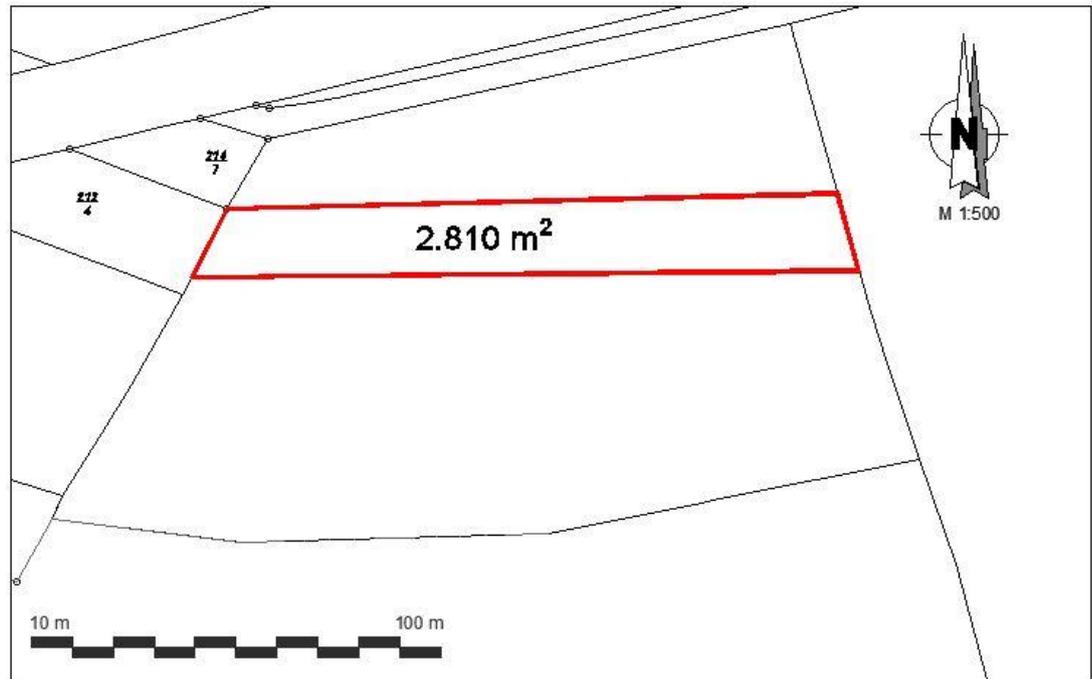


Abb.8: Lage der externen Kompensationsfläche 2, rot umrandet

Zur Kompensation der beeinträchtigten Schutzgüter wird ein intensiv genutztes Grünland zu einem Extensivgrünland entwickelt.

Im Westen der zur Kompensation genutzten Bereiche des Flurstücks mit der Flurstücknummer 216/2, befinden sich entlang der Grundstücksgrenzen halbruderale Strukturen (ca. 150 - 200 m²), welche nach Hinweis der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis als extensiv genutzte, höherwertige Biotoptypen (WS III) anzusprechen sind. Diese Vegetationsstrukturen werden in das zu entwickelnde Extensivgrünland der Kompensationsmaßnahme integriert. Hierfür werden in- und außerhalb Fläche der halbruderalen Strukturen mindestens 10 Streuobstbäume im lockeren Verband gepflanzt, wodurch eine Wertstufenerhöhung auf WS IV innerhalb von 25 Jahren erreicht wird. Der Zielbiotoptyp der Streuobstpflanzungen besteht in einem *Mittelalten Streuobstbestand (HOM)*, welcher ein Mischbiotoptyp mit *Sonstigen feuchten Extensivgrünland (GEF)* bilden wird.

Die naturnahe Entwicklung der Kompensationsfläche wird durch die nachfolgenden Maßnahmen sichergestellt. Die für das Extensivgrünland genannten Entwicklungs- und Bewirtschaftungsmaßnahmen gelten auch für das unterhalb der erfolgenden Streuobstpflanzungen zu entwickelnde Extensivgrünland.:

- 2.810 m² des Flurstücks mit der Flurstücknummer 216/2 dürfen ausschließlich als Extensivgrünland bewirtschaftet werden, wobei im Westen der Kompensationsfläche 2 mindestens 10 Streuobstbäume im lockeren Verband zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.
- Mulchen ist nicht gestattet.
- Es ist nur eine zweimalige Mahd ab dem 15.06. eines jeden Jahres zulässig.
- Zum Schutz der Tierwelt darf beim ersten Schnitt nur von innen nach außen gemäht werden.
- Das Mahdgut ist abzufahren.
- Eine Nachbeweidung vom 1.09. bis 15.10. zulässig
- Walzen, Schleppen oder sonstige Maßnahmen zur Grünlandpflege sind nur zwischen dem 01.03 und dem 15.06 eines jeden Jahres gestattet.

- Umbruch und / oder Fräsen mit Neuansaat, Schlitzeinsaat sowie sonstige Bodenbearbeitungsmaßnahmen sind nicht zulässig. Zulässig bleibt die Nachsaat als Übersaat ab dem 15. Juni.
- Die Oberflächengestaltung des Bodens (Bodenrelief) darf nicht verändert werden.
- Silage- und Futtermieten dürfen nicht angelegt werden.
- Verzicht auf den Einsatz Pflanzenschutzmitteln.
- Eine Düngung mit Festmist bzw. eine Entzugsdüngung mit Mineraldünger ist nach Abstimmung mit der Naturschutzbehörde zulässig, wobei nicht mehr als 50 kg N, 20 kg P und 40 kg K pro ha verbraucht werden dürfen.
- Eine geringe Kalkung ist zulässig, um ein Verbinsen zu verhindern.
- Die Lagerung von Rundballen ist unzulässig.
- Keine Nutzungs- oder Pflegeaufgabe.
- Die genannten Pflegemaßnahmen des Grünlands gelten auch für die Flächen mit Streuobstbestand.

Unter Beachtung der o. g. Pflegemaßnahmen wird sich der Biotoptyp eines *Sonstigen feuchten Extensivgrünlands (GEF)*, sowie im Westen der Fläche der Mischbiotoptyp *Mittelalter Streuobstbestand (HOM)* mit Unterwuchs aus *Sonstigen feuchten Extensivgrünland (GEF)*, entwickeln. Sollte die Entwicklung der Biotoptypen nicht dem gewünschten Verlauf folgen, so sind weiterführende Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

10.2.7 **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

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

Eine Nichtumsetzung der Planung stünde dem Ziel einer Einzelhandelsnutzung des Gebiets entgegen. Anstelle des in der Vergangenheit schon industriell und gewerblich genutzten Plangebiets müsste an anderer Stelle eine Fläche zur Errichtung eines Gartenfachmarkts in Anspruch genommen werden. Die Nutzung anderweitiger Flächen schließt die Möglichkeit der Erschließung bisher nur schwach anthropogen beeinträchtigter Bereiche (z. B. landwirtschaftliche Flächen) mit ein.

Ein teilweiser Verzicht auf die Planung wäre nicht zielführend, da nur durch die Inanspruchnahme des kompletten Plangebiets eine Wirtschaftlichkeit des Betriebs auch langfristig gegeben ist.

Für den ausgewählten Standort spricht seine Nutzungshistorie, wobei die letzte aktive Nutzung als Baustoffhandel vergleichbare Beeinträchtigungen auf Natur und Umwelt hervorrief, wie die nun angestrebte Nutzung als Gartenfachmarkt. Des Weiteren liegt das Plangebiet in Stadtnähe und ist über die gut ausgebaute Straße K 119 an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen.

Das Planvorhaben beansprucht vordergründig Flächen geringer Bedeutung für Natur und Umwelt. Die bereits vorhandenen Versiegelungen und die durch die K 119 hervorgerufenen Schall- und Schadgasemissionen blieben auch bei einem Verzicht auf die Planung bestehen, sodass sich die ökologische Wertigkeit bei einem Verzicht auf die Planung nicht erhöhen würde.

Im Norden wird die *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern Nr. 2* festgesetzt, wodurch der dort befindliche Gehölzbestand in seinem Kernbereich dauerhaft erhalten wird. Ein Verzicht auf die Festsetzung würde zu einem stärker anthropogen geprägten Erscheinungsbild des Gartenmarktkomplex führen.

Die Festsetzung der *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern Nr. 1*, im Süden des Plangebiets, wird im Bebauungsplan Nr. 140 ebenfalls verbindlich vorgeschrieben, um das Plangebiet in südliche Richtung einzugrünen und einen sanften Übergang zum südlich des Plangebiets befindlichen FFH-Gebiet herzustellen. Ein Verzicht auf die Eingrünung würde zu einem

harschen Kontrast naturnaher zu anthropogen geprägter Gebiete führen. Daher ist ein Verzicht auf die Entwicklung der *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern* Nr. 1 mit dem Zielbiototyp *Strauch-Baumhecke (HFM)* unter landschaftsbildlichen Aspekten nicht empfehlenswert.

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

Das Plangebiet wird mit Gebäuden, Nebenanlagen und Stellplätzen eines Gartenfachmarkts bebaut. Es wird vorausgesetzt, dass die Baumaßnahmen dem aktuellen „Stand der Technik“ entsprechen und die Gebäude und Nebenanlagen somit kaum anfällig für stabilitätsbedingte Unfälle sind. Hinzu kommt eine sehr geringe Wahrscheinlichkeit, dass diese Region Deutschlands von Erdbeben betroffen sein wird (Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe - BGR, 2022). Daher werden negative Auswirkungen durch Erdbeben ausgeschlossen.

Das Überschwemmungsgebiet der Böhme befindet sich in einer Entfernung von ca. 460 m zum Plangebiet (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 2022). Daher kann ein erhöhtes Hochwasserrisiko für das Plangebiet ausgeschlossen werden. Die Umweltkarten Niedersachsen zeigen zudem, dass sich das Plangebiet außerhalb von Überflutungsgebieten (Risikogebiete im Szenario HQextrem) befindet. Aus diesem Grund werden negative Auswirkungen durch Überflutungen ausgeschlossen.

Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass Gebäude und Nebenanlagen gemäß der gesetzlichen Vorgaben und Richtlinien sowie dem aktuellen Stand der Technik hinsichtlich des Brandschutzes errichtet werden, sodass Brände soweit wie möglich vermieden werden. Gewerbe- oder Industriebetriebe, die mit explosionsgefährdeten Stoffen oder leicht entzündlichen Materialien umgehen, sind in der Umgebung des Plangebietes nicht ansässig. Das Brandrisiko wird für das Plangebiet daher als gering eingestuft. Sollte es in der Zukunft dennoch zu einem Brand im Plangebiet kommen, so kann ein Übergreifen auf die nördlich und westlich des Plangebiets befindlichen Siedlungsgebiete aufgrund des Bestand der Straße K 119 ausgeschlossen werden. Bei einem möglichen Brand kann es durch Luftverunreinigungen zu negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter *Menschen, Klima / Luft* sowie *Pflanzen und Tiere* kommen. Da es sich um zeitweilige Verunreinigungen handelt und die Menschen in der Umgebung diesbezüglich üblicherweise rechtzeitig gewarnt werden und Tiere fliehen können, handelt es sich um Auswirkungen geringer Schwere. Es kann jedoch im schlimmsten Fall bei Gebäudebränden auch zu Todesfällen von Menschen und Tieren kommen. Bedenkenswert ist jedoch auch, dass die genannten Gefahren durchaus zum allgemeinen Lebensrisiko gezählt werden können.

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

Die Auswirkungen des Klimawandels für diese Region sind bisher nur für wenige Klimafaktoren untersucht worden. So gilt ein Anstieg der Temperatur und damit verbunden ein Rückgang der Frost- und Eistage als wahrscheinlich. Für andere klima- und katastrophenrelevante Faktoren, wie die Windgeschwindigkeit sowie Häufigkeit und Intensität von Niederschlagsereignissen, ist jedoch nach dem aktuellen Stand der Forschung deren jährliche Änderung bis Ende des 21. Jahrhunderts (2071-2100) im Vergleich zu heute (1961-1990) unklar (Norddeutsches Klimabüro, 2022). Wie oben bereits dargestellt, weist das Plangebiet ein sehr geringes Überschwemmungsrisiko auf. Die Wahrscheinlichkeit für Sturmereignisse, die über das übliche Maß in Nordwestdeutschland hinausgehen, ist nicht bekannt. Es wird davon ausgegangen, dass sich das Risiko nicht wesentlich vom Risiko der Nachbarregionen unterscheidet.

10.3 **Zusätzliche Angaben**

10.3.1 **Wichtigste Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren**

Zur Bestandsaufnahme der Biotoptypen wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, 2021) verwendet. Die Erfassung der Biotoptypen wurde im Mai 2022 durchgeführt.

Hinsichtlich der Schutzgüter *Boden*, *Wasser*, *Klima / Luft*, *Landschaftsbild* und *Biologische Vielfalt* wurde auf allgemein zugängliche Planwerke, insbesondere den Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis, den Landschaftsplan der Stadt Walsrode, den Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2022) sowie die Umweltkarten Niedersachsens (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 2022) zurückgegriffen.

Vor dem Hintergrund, dass lediglich allgemein weit verbreitete und überwiegend intensiv genutzte Biotoptypen erfasst wurden, wird davon ausgegangen, dass die derzeitige Situation von Natur und Landschaft hinreichend genau dargestellt und bewertet werden kann. Zur Bewertung der Schallsituation wurde eine Schalltechnische Untersuchung (s. Anhang V) erstellt und die Ergebnisse während der Erstellung des Umweltberichts berücksichtigt. Zudem fanden Untersuchungen hinsichtlich der im Plangebiet vorkommenden Avifauna, Fledermäusen und geschützter Pflanzenarten durch den Dipl. Biol. Dr. Dieter von Bargaen statt (s. Anhang VIII).

Die Bewertung des derzeitigen Zustandes und die Ermittlung der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen richtet sich nach den „Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Breuer, 2006).

10.3.2 **Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

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

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

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

10.3.3 **Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll der Neubau eines Gartenfachmarkts am Standort eines ehemaligen Baumarktes ermöglicht werden. Ziel ist die Schaffung eines adäquaten Angebots an Gartenartikeln für die lokale Bevölkerung.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB hat ergeben, dass die vorliegende Planung in dem Bereich des Plangebiets, der derzeit noch nicht bebaut ist, erhebliche Umweltauswirkungen zur Folge hat.

Durch die Umsetzung der Planung werden erhebliche Beeinträchtigungen an den Schutzgütern *Fläche*, *Pflanzen und Tiere* sowie *Boden* hervorgerufen.

Die Schutzgüter *Fläche* und *Boden* sind durch ermöglichte Neuversiegelungen der Bodenoberfläche von insgesamt 5.646 m² betroffen, wodurch ein Kompensationsflächenbedarf von 2.823 m² entsteht. Der Eingriff in das Schutzgut *Fläche* wird zusammen mit den erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut *Boden* ausgeglichen.

Das Schutzgut *Pflanzen und Tiere* ist auf einer Fläche von 3.803 m² kompensationserheblich betroffen. Davon **müssen 2.242 m² durch** die Entwicklung des Biotoptyps *Naturnahes Feldgehölz* oder eines Biotoptyps mit ähnlichen Vegetationsstrukturen ausgeglichen werden.

Der erforderliche Kompensationsbedarf soll auf zwei internen *Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern* sowie zwei externen Kompensationsflächen auf dem Flurstück mit der Flurstücknummer 216/2, Flur 20, Gemarkung 032313, Stadt Walsrode, gedeckt werden.

Im Bereich der *Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern* Nr. 1 im Süden des Geltungsbereiches wird eine *Strauch-Baumhecke (HFM)* entwickelt, die u. a. zu einer landschaftsgerechten Eingrünung des Plangebietes beiträgt und einen sanften Übergang zum südlich des Plangebiets vorhandenen FFH-Gebiet schafft. Innerhalb der *Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern* Nr. 2 im Norden des Plangebiets, wird der Gehölzbestand erhalten, sodass dort der Biotoptyp *Naturnahes Feldgehölz (HN)* weiterhin besteht. Auf den internen Kompensationsmaßnahmen sind zukünftig, durch den Verzicht einer Versiegelung der Bodenoberfläche, naturnahe Bodenentwicklungen möglich.

Für die Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen an Natur und Umwelt sind zwei externe Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Nördlich des bestehenden Waldrandes wird auf dem Flurstück mit der Flurstücknummer 216/2 eine Waldrandgesellschaft (2.242 m²) entwickelt. Nördlich an die erstgenannte Kompensationsmaßnahme anschließend, findet eine Grünlandextensivierung (2.823 m²) statt. Auf der Fläche der Grünlandextensivierung wird im Westen eine Streuobstwiese, bestehend aus 10 Streuobstbäumen, angelegt.

Mit Durchführung der Maßnahmen zu Vermeidung und Minimierung sowie der Maßnahmen zum Ausgleich, können die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen der genannten Schutzgüter als vollständig ausgeglichen gelten.

10.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- alw - Arbeitsgruppe Land & Wasser. (Juli 2015). Stadt Walsrode - Landschaftsplan - Hauptband - April 2014, mit Änderungen vom Juli 2015. Walsrode.
- Breuer, W. (Januar 2006). Ergänzung "Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung". In *Beiträge zur Eingriffsregelung V* (Bd. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, S. 72). Hannover: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz.
- Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe - BGR. (März 2022). BGR-Geoviewer. Hannover. Abgerufen am 03. März 2022 von https://geoviewer.bgr.de/mapapps4/resources/apps/geoviewer/index.html?lang=de&ab=geophysik&cover=geophysik_gerseis_ags_wms
- Köhler, B., & Preiß, A. (2000). Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes. *Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen*(1/00), S. S 3- 60.
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG). (2022). *NIBIS® Kartenserver*. Abgerufen am 1. März 2022 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3>
- Landkreis Heidekreis. (2013). *Landschaftsrahmenplan*. (L. H.-D. -, Hrsg.)
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz. (2022). *Umweltkarten Niedersachsen*. Hannover. Abgerufen am 1. März 2022
- Norddeutsches Klimabüro. (2022). *Norddeutscher Klimaatlas*. (I. Dr. Meinke, Hrsg.) Abgerufen am 03. März 2022 von <http://www.norddeutscher-klimaatlas.de>
- von Drachenfels, O. (2019). (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Hrsg.) *Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen, 2. korrigierte Druckauflage*.

von Drachenfels, O. (2021). Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Februar 2020. (Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, Hrsg.)

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

Bremen, den 25.05.2022 / 29.06.2022 / 30.08.2022 / 19.12.2022 / 27.02.2023

instara

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen
Tel.: (0421) 43 57 9-0 Internet: www.instara.de
Fax.: (0421) 45 46 84 E-Mail: info@instara.de

gez. i. V. Thein

Walsrode, den 15.08.2023

L.S. gez. Spöring
(Spöring)
Bürgermeisterin

Verfahrenshinweise:

1. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.01.2021 bis 19.02.2021.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.01.2021 bis 19.02.2021.
3. Die Begründung einschließlich Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.08.2022 bis 02.09.2022 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.
4. Die Begründung einschließlich Umweltbericht haben gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 07.02.2023 bis 21.02.2023 zusammen mit der Planzeichnung erneut eingeschränkt öffentlich ausgelegt.

Walsrode, den 15.08.2023

L.S. gez. Spöring
(Spöring)
Bürgermeisterin

Anhang I Auswirkungenanalyse zur Ansiedlung eines Gartencenters in Walsrode von Oktober 2020 mit Ergänzungen zum Kongruenzgebot von November 2022 (GMA - Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH, Hamburg, 08.11.2022)

Anhang II Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Walsrode - 1. Teil-Fortschreibung im Kontext der Ansiedlungsbestrebungen eines Gartencenters am Standort Graesbecker Weg (Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH, Dortmund, 26.10.2020)

Anhang III Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Walsrode - Ergänzung zur 1. Teil-Fortschreibung im Kontext der Ansiedlungsbestrebungen eines Gartencenters am Standort Graesbecker Weg (Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbH, Dortmund, 26.10.2020)

Anhang IV Verkehrsuntersuchung (Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, 06.10.2020)

Anhang V Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.140 „Sondergebiet Gartencenter – Am Vorbrücker Ring“ in Walsrode (T&H-Ingenieure, Bremen, 25.04.2021)

Anhang VI Linksabbiegespur mit Querungshilfe Grasbaecker Weg (K 119) (Neumann Engineering Consultants GmbH, Stade, 31.01.2022)

Anhang VII FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 140 „Sondergebiet Gartencenter –
Am Vorbrücker Ring“

Anhang VIII Erfassung der Biotoptypen, der geschützten Pflanzenarten, und der Fledermäuse, sowie Potentialabschätzung für Avifauna, Reptilien, Amphibien, Heuschrecken und Tagfalter im Bereich des BB 140/75.FNPÄ „Sondergebiet Gartencenter - Am Vorbrücker Ring“ / Aktualisierung vom 19.12.2022

Anhang IX Biotoptypenkarte für den Bebauungsplan Nr. 140

Anhang X GMA-Briefstellungnahme zur Stellungnahme des Landkreises Heidekreis zum Bebauungsplan Nr. 140 „Sondergebiet Gartencenter – Am Vorbrücker Ring“ – Kernstadt Walsrode vom 13.02.2023



Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Gartencenters in Walsrode

AUFTRAGGEBER: Henning Wolf GmbH & Co. KG

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Ing. Florian Komossa
Dipl.-Geogr. Raimund Ellrott

Hamburg, den 05.10.2020

GMA
Forschen. Beraten. Umsetzen.

info@gma.biz / www.gma.biz

Urheberrecht

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

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



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

Niederlassung Hamburg
Poststraße 25
20354 Hamburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Tel 040 / 30 99 77 78-0 / Fax 040 / 30 99 77 78-9
florian.komossa@gma.biz / www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Aufgabenstellung und Vorhaben	4
1. Aufgabenstellung	4
2. Regelungen der BauNVO	4
3. Entwicklungstrends im Gartensegment	5
4. Konzept Bellandris Gartencenter in Walsrode	6
II. Standortbeschreibung und -bewertung	8
1. Makrostandort Walsrode	8
2. Mikrostandort „Graesbecker Weg“	10
III. Einzugsgebiet und Kaufkraft	13
1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenziale	13
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	14
IV. Wettbewerbssituation	15
1. Wettbewerbssituation in Zone I des Einzugsgebietes	15
2. Wettbewerbssituation in der Zone II des Einzugsgebietes	16
3. Wettbewerbssituation in der Zone III des Einzugsgebietes	17
4. Wesentliche Wettbewerber außerhalb des Untersuchungsraumes	17
5. Zusammenfassende Wettbewerbsbewertung	17
V. Auswirkungen des Vorhabens	20
1. Umsatzleistung des Vorhabens	20
2. Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen	21
2.1 Methodik	21
2.2 Umsatzumverteilungen	22
2.3 Versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen	23
VI. Raumordnerische Bewertung	26
1. Konzentrationsgebot	26
2. Integrationsgebot	26
3. Kongruenzgebot	27
4. Beeinträchtigungsverbot	28
VII. Zusammenfassung	28

I. Aufgabenstellung und Vorhaben

1. Aufgabenstellung

In Walsrode ist auf dem Gelände des im Jahr 2019 geschlossenen Hagebaumarktes mitsamt Baustoffhandel am Graesbecker Weg 75 die Ansiedlung eines Bellandris Gartencenters der Firma Gebr. Weingärtner GmbH mit ca. 5.400 m² Verkaufsfläche vorgesehen. Der ehemalige Baumarkt (ca. 2.700 m² Verkaufsfläche) steht derzeit leer. Ein Bebauungsplan liegt für den Planstandort bislang nicht vor, für die Realisierung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes vorgesehen. Für das Gartencenter soll ein Sondergebiet (SO) ausgewiesen werden. Ursprünglich war für das Gartencenter ein Standort im Gewerbegebiet Honerdingen vorgesehen, der jedoch nicht realisiert werden konnte, da er sich voraussichtlich nicht im zentralen Siedlungsgebiet des Mittelzentrums Walsrode befindet. Der vorliegende Entwurf des RROP des Landkreises Heidekreis enthält noch keine räumlichen Abgrenzungen der zentralen Siedlungsgebiete, diese sind im Benehmen mit den Gemeinden abzustimmen. Die GMA hat zu diesem Standort bereits in 2019 ein Verträglichkeitsgutachten erstellt, auf dem für die Neuplanung aufgebaut werden konnte.

Das geplante Gartencenter liegt oberhalb der Grenze zur Großflächigkeit (> 800 m² VK). Somit hat die Bewertung des Vorhabens auf Basis von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erfolgen. Da es sich um einen Fachmarkt mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment handelt, stehen insbesondere die Auswirkungen auf benachbarte zentrale Orte sowie die durch mögliche zentrenrelevante Randsortimente ausgelösten städtebaulichen Wirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Walsrode und Bad Fallingbostal im Vordergrund.

Vor dem Hintergrund der geschilderten Ausgangslage sind im Rahmen der Auswirkungsanalyse folgende Punkte zu bearbeiten:

- /// Definition und Beschreibung des Vorhabens
- /// Darstellung und Bewertung sowohl des Makro- als auch des Mikrostandortes
- /// Abgrenzung und Zonierung des voraussichtlichen betrieblichen Einzugsgebietes des geplanten Gartencenters; Ermittlung der sortimentspezifischen Kaufkraftpotenziale
- /// Darstellung und Beurteilung der gegenwärtigen Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum
- /// Umsatzprognose und Umsatzherkunft
- /// Vereinbarkeit mit den Vorgaben des LROP 2017

Damit werden die wesentlichen Grundlagen zur Entscheidungsvorbereitung zusammengefasst und bewertet. Zur Erarbeitung der vorliegenden Analyse wurde im August 2020 eine intensive Begehung des Standortbereiches sowie sonstiger projektrelevanter Einzelhandelslagen im Untersuchungsraum vorgenommen. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik, EHI Handelsdaten und Dähne zurückgegriffen. Alle Angaben zum Umsatz bzw. Flächenproduktivität stellen Brutto-Zahlen dar.

2. Regelungen der BauNVO

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist § 11 Abs. 3 BauNVO zu beachten. Die Regelung führt in der aktuellen Fassung von 2017 für großflächige Einzelhandelsbetriebe folgendes aus:

- „1. *Einkaufszentren,*
2. *großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,*

3. *sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,*

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelt-einwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Städten, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Stadt und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

Die Untersuchung erfolgt vor dem Hintergrund der einschlägigen Vorschriften des BauGB, der BauNVO sowie der Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung. Hierbei sind insbesondere die formalen Prüfkriterien gemäß Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017) zu beachten.

3. Entwicklungstrends im Gartensegment

Das Segment **Gartenbedarf** stellt sich hinsichtlich Sortiment und Distributionsstruktur als komplex und stark fragmentiert dar. Neben dem Segment Gartengeräte, -möbel, -ausstattung sind Sortimente wie Schnittblumen, Balkon- und Beetpflanzen (Freilandpflanzen), Blumenzwiebeln, Obst-/ Ziergehölze / Stauden, Sämereien, biologisch-chemischer Gartenbedarf (z. B. Blumenerde, Dünge- und Pflanzenschutzmittel) oder Teichausstattung / –zubehör und Grills einzubeziehen.

Die Sortimente werden in unterschiedlichen Betriebstypen, z.B. Gärtnereien, Blumenfachhandel, Gartencentern, Fachabteilungen in Bau- und Heimwerkermärkten, Fachhandel, Baumschulen, Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels (Supermärkte, Discounter), Sonderpostenmärkte vertrieben. Über alle Sortimente hinweg **dominieren die Fachgartencenter, Gartencenter / -abteilungen in Bau- und Heimwerkermärkten mit einem Marktanteil von ca. 40 %¹**. Während die Fachabteilungen in Bau- / Heimwerkermärkten im Segment „Gartenhardware“ besonders stark sind, trifft dies auf Gärtnereien, Blumenfachhandel bzw. Gartencenter im klassischen Segment „Lebendgrün“ zu.

Bei **Gartencentern** oder **Fachgartencentern** wird zwischen Einzelunternehmen, reinen Gartencenterfilialisten, den an Baumärkten angegliederten Gartencentern und den zu Kooperationen gehörenden Gartencenterbetreibern unterschieden. Aktuell vereinigen die **20 größten Gartencenterbetreiber in Deutschland 2.789 Gartencenter** mit einer Verkaufsfläche von ca. 5,4 Mio. m² auf sich, wobei die Entwicklung in den vergangenen 3 – 4 Jahren bei zuletzt leicht rückläufiger Verkaufsfläche (2018 – 2019: -1,4 %) relativ stabil blieb (durchschnittliche Betriebsgröße: 1.930 m² / Betrieb). Insgesamt sind in Deutschland derzeit rd. 3.441 Gartencenter² vorhanden.

Über alle Sortimente hinweg erreichte der **deutsche Gartenmarkt** einen Umsatz von 18,7 Mrd. € (steigend) und entspricht einer Pro-Kopf-Ausgabe von ca. 225 € p. a. Der Umsatz teilt sich auf die relevanten Sortimentsgruppen wie folgt auf:

/// Lebendgrün: 18,7 Mrd.€

¹ Quelle: DIY- und Garten-Statistik 2020; Dähne Verlag, S. 98 ff., zu Verkaufsflächen, Umsatz nach Sortimenten, online-Anteil
² Mindestverkaufsfläche 400 m², ohne Mehrfachmitgliedschaften; Quelle: ebenda

/// Düngemittel, Erde, Pflanzenschutz:	1,7 Mrd. €
/// Gartengeräte, -maschinen und Zubehör:	1,7 Mrd. €
/// Garten-, Balkonmöbel:	1,2 Mrd. €
/// Sonstiges (z. B. Holz, Wasser im Garten, Grillen):	3,7 Mrd. €.

Der Online-Handel befindet sich mit ca. 4 % Umsatzanteil auf einem noch überschaubaren Niveau, weist jedoch nach wie vor zweistellige Wachstumsraten auf. Bei Gartenhardwaren ist der online-Anteil (ca. 7 %) deutlich höher als bei Lebendgrün (ca. 2 %).

Insgesamt zeigt sich die Entwicklung im Gartencenterbereich in **Deutschland** stabil. Die Gesamtverkaufsfläche unterliegt seit 2014 (nach dem Konkurs von Praktiker) nur geringen Schwankungen. Umsatzzuwächse gab es zuletzt u. a. bei Gartengrills (+ 1,8 %).³

Im **ersten Halbjahr 2020** konnte der Umsatz bei Lebendgrün, Erde und sonstigem Zubehör entgegen der durch die Corona-Pandemie und die erlassenen Beschränkungen hervorgerufenen Tendenzen im Nonfood-Einzelhandel deutlich gesteigert werden. In 80 % der Einzelhandelsgärtnereien war ein höherer Umsatz als in 2019 festzustellen, über 60 % konnten sogar zweistellige Wachstumsraten verbuchen. Die Zahl der Kunden stieg gegenüber dem Vorjahr um rd. 6 %.⁴

Für die Entwicklung von Gartencentern ist der **Generationenwechsel in mittelständisch, familiengeführten Betrieben** zu sehen, was nach wie vor zu einer Abschmelzung, insbesondere kleinflächiger Betriebe, führt. Umsatzstärkste Anbieter sind im Gartenbedarf OBI und Bauhaus, bei den Gartencentern selbst sind Unternehmen der Sagaflor führend, gefolgt von Dehner, Globus / Hela und Pflanzen-Kölle. Die entsprechenden Anbieter weisen allerdings sehr unterdurchschnittliche Marktgrößen auf.

4. Konzept Bellandris Gartencenter in Walsrode

Das in Walsrode geplante Gartencenter wird sich am vergleichbar großen Gartencenter in Verden orientieren. Geplant sind ca. 5.400 m² Verkaufsfläche, die sich wie folgt aufteilen:

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Gartencenters in Walsrode

Sortimentsbereich	Verkaufsfläche in m ²	Anteil in %
Gartensortiment (nicht zentrenrelevante Sortimente)		
Pflanzen	3.002	56
Erde, Dünger, Samen, Pflanzgefäße, Gartenmöbel, Grillgeräte, Gartengeräte, -bedarf	1.890	35
Summe nicht zentrenrelevante Sortimente	4.892	91
Randsortiment (zentrenrelevante Sortimente)		
(Schnitt-) Blumen	20	< 1
Bücher	30	< 1
Wohneinrichtungsbedarf (Deko-Artikel, Seidenblumen)	300	6
Glas, Porzellan, Keramik	30	< 1
Bastelbedarf	50	< 1
Nahrungs- und Genussmittel	70	1
Summe zentrenrelevante Randsortimente	500	9
Summe Gartencenter Walsrode	5.392	100

Quelle: Weingärtner Sortimentsliste 06.2020; GMA-Darstellung 2020; Sortimente gemäß Walsroder Sortimentsliste

³ Quelle: DIY- und Garten-Statistik 2020; Dähne Verlag, S. 109

⁴ Quelle: <https://taspo.de/gruene-branche/beet-und-balkonpflanzen-saison-trotz-corona-meist-sehr-gut/>

Die Firma Gebr. Weingärtner GmbH ist in **Lilienthal** bereits seit 1971 vertreten, in 2017 und 2018 sind zwei Gartencenter in Verden und Ritterhude hinzugekommen. Neben Pflanzen werden Gartenmöbel, Grillgeräte, Accessoires, Pflanzgefäße und Gartenzubehör angeboten. Jedes dieser Gartencenter verfügt über ein Café, das in den Einkaufspausen zu einem Kaffee einlädt. Die Bellandris Gartencenter stellen als Zusammenschluss inhabergeführter Gartencenter eine Marke in der Verbundgruppe Sagaflor dar.

Im Schwerpunkt werden hochwertige Pflanzen (Lebendgrün) vertrieben (ca. 56 % der Verkaufsfläche). Für das Café sind ergänzend 197 m² Gastronomiefläche vorgesehen.

Mit der geplanten Verkaufsfläche von knapp 5.400 m² handelt es sich um eine übliche Größe in der Branche. Die gängigen Einheiten von Gartencentern (inklusive mittelständisch geprägter Familienunternehmen) liegen bei Neubauten i. d. R. bei 5.000 – 6.000 m² VK, vereinzelt aber auch deutlich darüber.⁵

Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass im Abgleich der vorgesehenen Sortimente und der typischen, insbesondere in Fachmärkten geführten Sortimente (z. B. Dehner, Kölle) der Betrieb einen deutlichen Schwerpunkt bei „Pflanzen und Blumen“ und über ein schmales, aber tiefes Warensortiment⁶ verfügen wird. Die ergänzenden Randsortimente nehmen jeweils nur einen nachgeordneten Stellenwert im Gesamtkonzept ein. Dennoch wird der Anbieter mit knapp 5.400 m² VK eine der größeren Verkaufsstellen in der Region darstellen.

⁵ Im Februar 2020 hat in Seevetal Deutschlands größtes Gartencenter Bellandris Matthies nach Erweiterung neu eröffnet, die Verkaufsfläche beträgt ca. 17.000 m². Dehner hat im März 2020 in Göppingen auf 6.000 m² nach Verlagerung neu eröffnet.

⁶ Sortimentsbreite / -tiefe: Ein schmales Sortiment ist durch Konzentration auf eine oder wenige Warengruppen (z. B. Gartenbedarf) gekennzeichnet. Typisch für Spezialanbieter ist eine hohe Sortimentstiefe, bei der vielfältige, spezialisierte Variationen eines Produkts angeboten werden (z. B. Spezialerden zur Anzucht, für Gemüse, Blühpflanzen, Zimmerpflanzen, Kakteen etc.).

II. Standortbeschreibung und -bewertung

1. Makrostandort Walsrode

Walsrode ist eines der drei Mittelzentren im Heidekreis im Süden der Lüneburger Heide. Neben der Kernstadt weist Walsrode 30 weitere Stadtteile bzw. Ortschaften auf, welche überwiegend dörflich geprägt sind. Mit dem Jahreswechsel 2020 sind Walsrode und das benachbarte Grundzentrum Bomlitz fusioniert. Im Umland grenzen das Mittelzentrum Soltau und die Grundzentren Visselhövede, Bad Fallingbostal, Hodenhagen und Kirchlinteln an. In Walsrode leben rd. 30.070 Einwohner, zwischen 2015 und 2020 war allerdings ein **Einwohnerrückgang** zu verzeichnen. Die größten Einwohnerzuwächse im Heidekreis hingegen waren in Bad Fallingbostal, der Samtgemeinde Schwarmstedt und Osterheide festzustellen, wobei hier Sondereffekte durch Geflüchtete⁷ zu berücksichtigen sind.

Tabelle 2: Einwohnerveränderung in Walsrode im Vergleich

Ort	Einwohner		Veränderung 15 / 20	
	2015	2020	abs.	in %
Bispingen	6.302	6.404	102	1,6
Bad Fallingbostal	10.831	12.131	1.300	12,0
Munster	15.068	15.130	62	0,4
Neuenkirchen	5.502	5.631	129	2,3
Schneverdingen	18.684	18.817	133	0,7
Soltau	21.273	21.280	7	0,0
Walsrode	30.255	30.070	-185	-0,6
Wietzendorf	4.076	4.138	62	1,5
SG Ahlden	6.971	7.013	42	0,6
SG Rethem / Aller	4.588	4.536	-52	-1,1
SG Schwarmstedt	12.384	12.994	610	4,9
Osterheide	626	1.947	1.321	211,0
Heidekreis	136.560	140.091	3.531	2,6
Niedersachsen	7.836.863	7.995.456	158.593	2,0

Quelle: LSN online, Stand jeweils zum 31.03.

Verkehrlich ist Walsrode v. a. über die BAB 7 und BAB 27 in das Fernstraßensystem eingebunden, eine weitere bedeutsame Verkehrsverbindung stellt die B 209 dar. Über den Bahnhof Walsrode ist eine Anbindung an die Regionalbahn Hannover – Buchholz (Nordheide) gewährleistet.

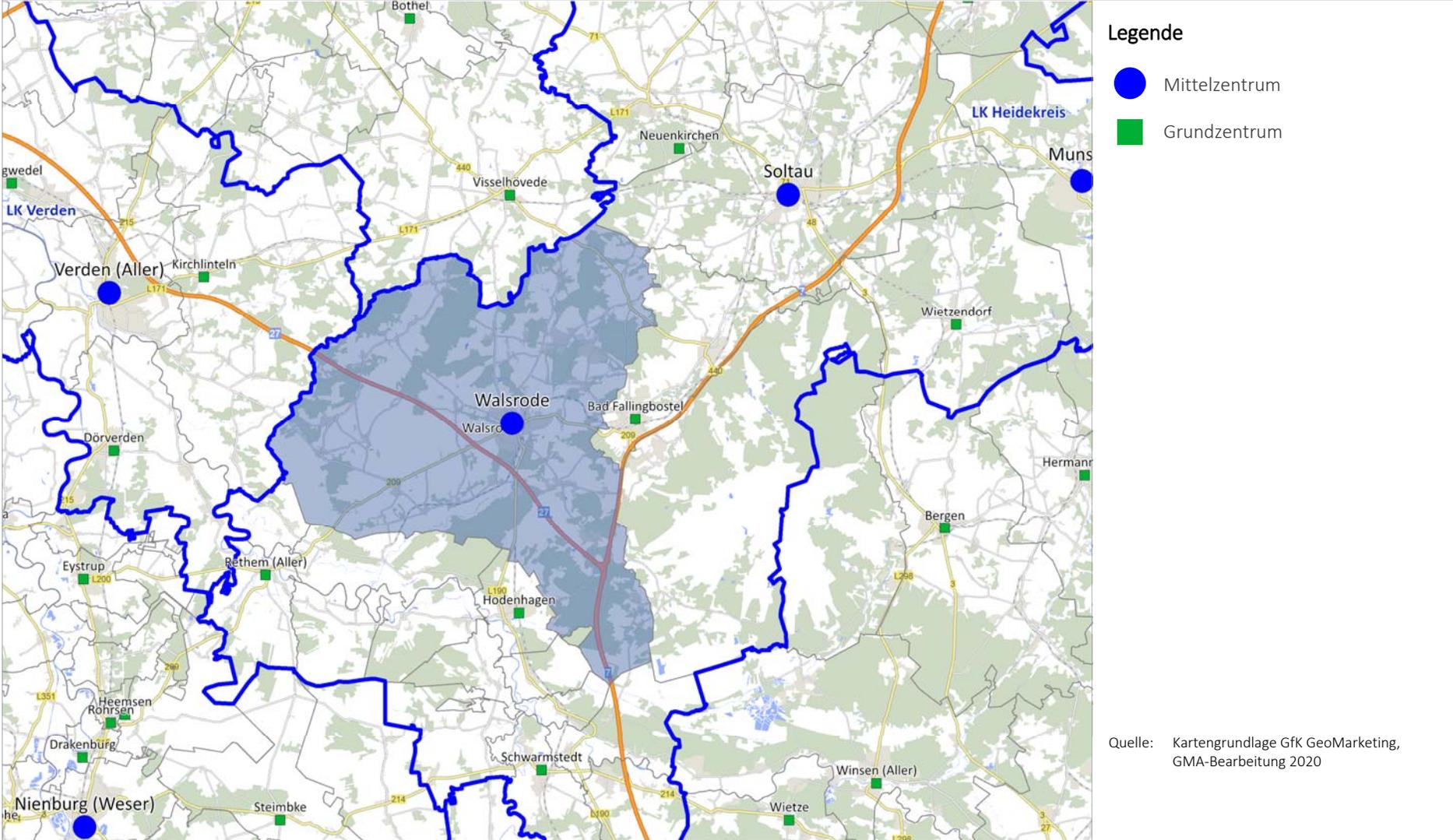
In 2019 waren in Walsrode und Bomlitz **11.121 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte** am Arbeitsort registriert. In Relation zur Einwohnerzahl entspricht dies einem Besatz von ca. 367 Beschäftigten je 1.000 Einwohner, was leicht über dem Durchschnitt des Heidekreises liegt. Gleichwohl fällt der **Pendlersaldo mit – 704 leicht negativ** aus. Im Heidekreis weisen nur das Mittelzentrum Soltau und das Grundzentrum Hodenhagen einen Pendlerüberschuss auf.

Walsrode⁸ verzeichnete **4.644 Einpendler**, wovon die meisten aus dem Heidekreis und hier insbesondere aus Bad Fallingbostal, Bomlitz, Hodenhagen, Soltau und Rethem (Aller) kommen. In inzwischen zu Walsrode gehörenden Bomlitz waren im Jahr 2019 insgesamt 1.728 Einpendler zu verzeichnen, davon 670 aus Walsrode. Der überwiegende Teil der Auspendler aus Walsrode pendelt wiederum v.a. in diese Gemeinden. Für die Zeit nach der Fusion ist somit ein weniger negativer Pendlersaldo für Walsrode zu erwarten.

⁷ Das größte Flüchtlingslager Norddeutschlands mit ca. 6.000 Plätzen entstand 2015 in Bad Fallingbostal, in 2020 sind dort noch ca. 700 Geflüchtete untergebracht.

⁸ Angaben aus 2019 noch ohne Bomlitz

Karte 1: Lage von Walsrode und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum



In Walsrode wird die Einzelhandelsentwicklung durch das **Einzelhandelskonzept** aus dem Jahr 2017 gesteuert. Das Einzelhandelskonzept legt das **Innenstadtzentrum** und das Nahversorgungszentrum Verdener Straße als zentrale Versorgungsbereiche fest. Als **übergeordnete Entwicklungszielstellungen** wurden vier Ziele definiert:

- /// Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion von Walsrode
- /// Sicherung und Stärkung der Innenstadt
- /// Sicherung und Stärkung der Nahversorgung
- /// Bereitstellung ergänzender Sonderstandorte

In Bezug auf die Funktion von Sonderstandorten wurden im Einzelhandelskonzept folgende Aussagen getroffen:

„Im Sinne dieser gesamtstädtischen Standortbalance und der übergeordneten Zielstellung zur Einzelhandelsentwicklung in Walsrode (vgl. Kap. 5.2) sind mehrere Zielstellungen mit der Weiterentwicklung der ergänzenden Standorte verbunden. Sonderstandorte sind in der Zielstellung grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten zu verstehen. Sie dienen der Ergänzung des Innenstadteinzelhandels, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen,

- *die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen,*
- *die im Innenstadtzentrum oder im Nahversorgungszentrum räumlich schlecht anzusiedeln wären,*
- *die Sortimente führen, die die Zentren wie auch die flächendeckende Nahversorgungsstruktur in den Wohngebieten in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen...“⁹*

Das Einzelhandelskonzept weist nur den bestehenden Einzelhandelsstandort im Gewerbegebiet Vorbrück als Sonderstandort für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment aus. Dieser ist jedoch nahezu vollständig belegt und ist nicht in der Lage, ein großflächiges Gartencenter aufzunehmen.

2. Mikrostandort „Graesbecker Weg“

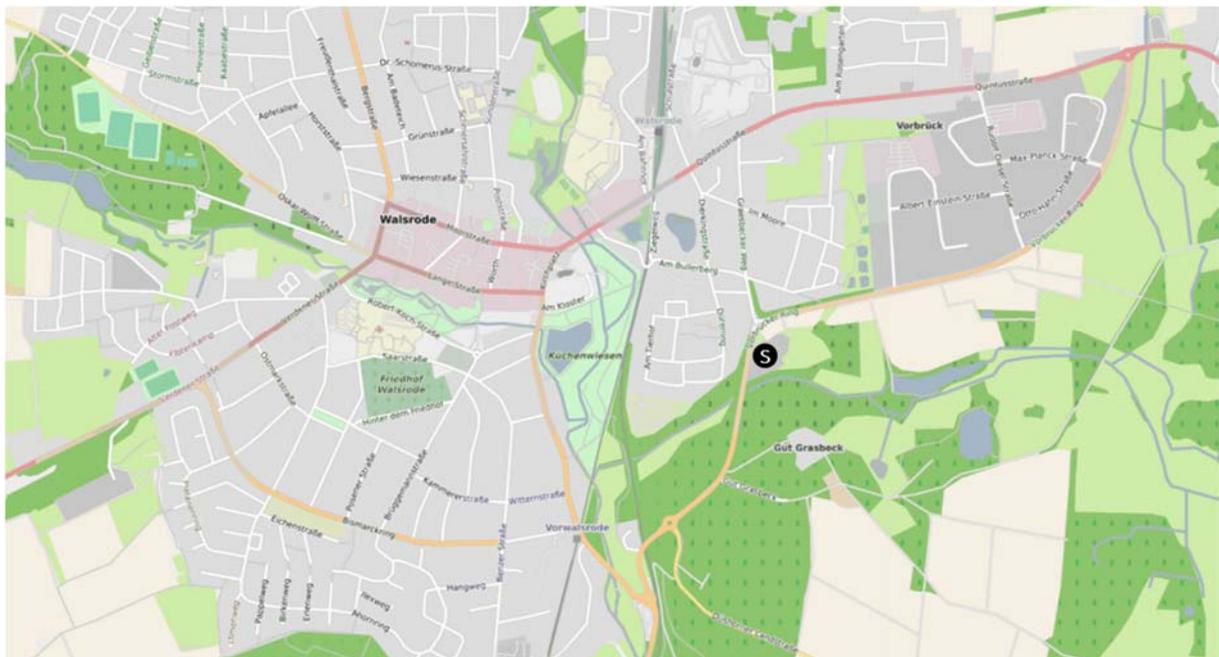
Der zur Ansiedlung des Gartencenters vorgesehene Standort befindet sich im Südosten der Kernstadt Walsrode am Vorbrücker Ring, rd. 900 m südwestlich des Sonderstandortes Gewerbegebiet Vorbrück. Der Standort wurde bis 2019 durch den Bauking Hagebaumarkt genutzt. Auf dem Gelände sind mehrere Hallen und teilweise überdachte Lagerflächen vorhanden, die zur Lagerung von Baustoffen genutzt wurden. Der mit ca. 2.000 m² relativ kleine Baumarkt in einer aufgrund der Hanglage teils zweigeschossigen Immobilien steht derzeit leer. Im unmittelbaren Standortumfeld wird die Baumarkt- / Baustoffhandelsimmobilie durch Baumbestand eingefasst.

Im **weiteren Standortumfeld** ist im Westen das Wohngebiet um den Dürerring vorhanden, hier sind neben einem Riegel Geschoßwohnungsbau zum Graesbecker Weg vor allem freistehende Einfamilienhäuser und Reihenhäuser vorzufinden. Nördlich des Standortes sind beiderseits des Graesbecker Weges, der ca. 650 m nördlich in die Quintusstraße (B 209) einmündet, weitere Einfamilienhausgebiete zu finden. Östlich des Standortes ist landwirtschaftliche Nutzung prägend, südlich des Standortes verläuft der Steinförthsbach innerhalb einer Waldfläche. Die Walsroder Innenstadt befindet sich ca. 800 m nordwestlich (Luftlinie).

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** des Standortes wird über die K 119 (Graesbecker Weg / Vorbrücker Ring) gewährleistet. Der Vorbrücker Ring fungiert hier als Umgehungsstraße, umrundet das Gewerbegebiet Vorbrück (Zufahrt über die Hanns-Hoerbiger-Straße ca. 500 m östlich) und schließt im Osten ebenfalls an die Quintusstraße an, im Süden trifft der Graesbecker Weg auf die Hannoversche Straße, die zur BAB 27 führt.

⁹ Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Walsrode, STADT+HANDEL 2017, S. 80.

Karte 2: Planstandort und Straßennetz in der Kernstadt Walsrode

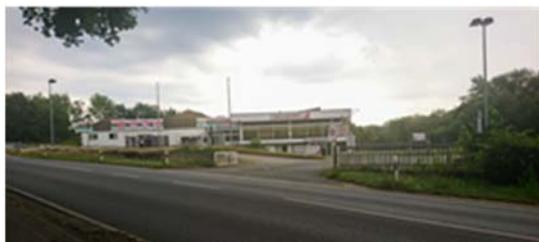


Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2020

Die nächstgelegene ÖPNV-Haltestelle „Dürerring“ befindet sich ca. 350 m nördlich, diese wird durch den Bürgerbus Walsrode (Linie 555) angefahren.



Haupteingang ehem. Baumarkt mit Zugang Baustofflager, oberes Stockwerk



Zufahrt von Graesbecker Weg

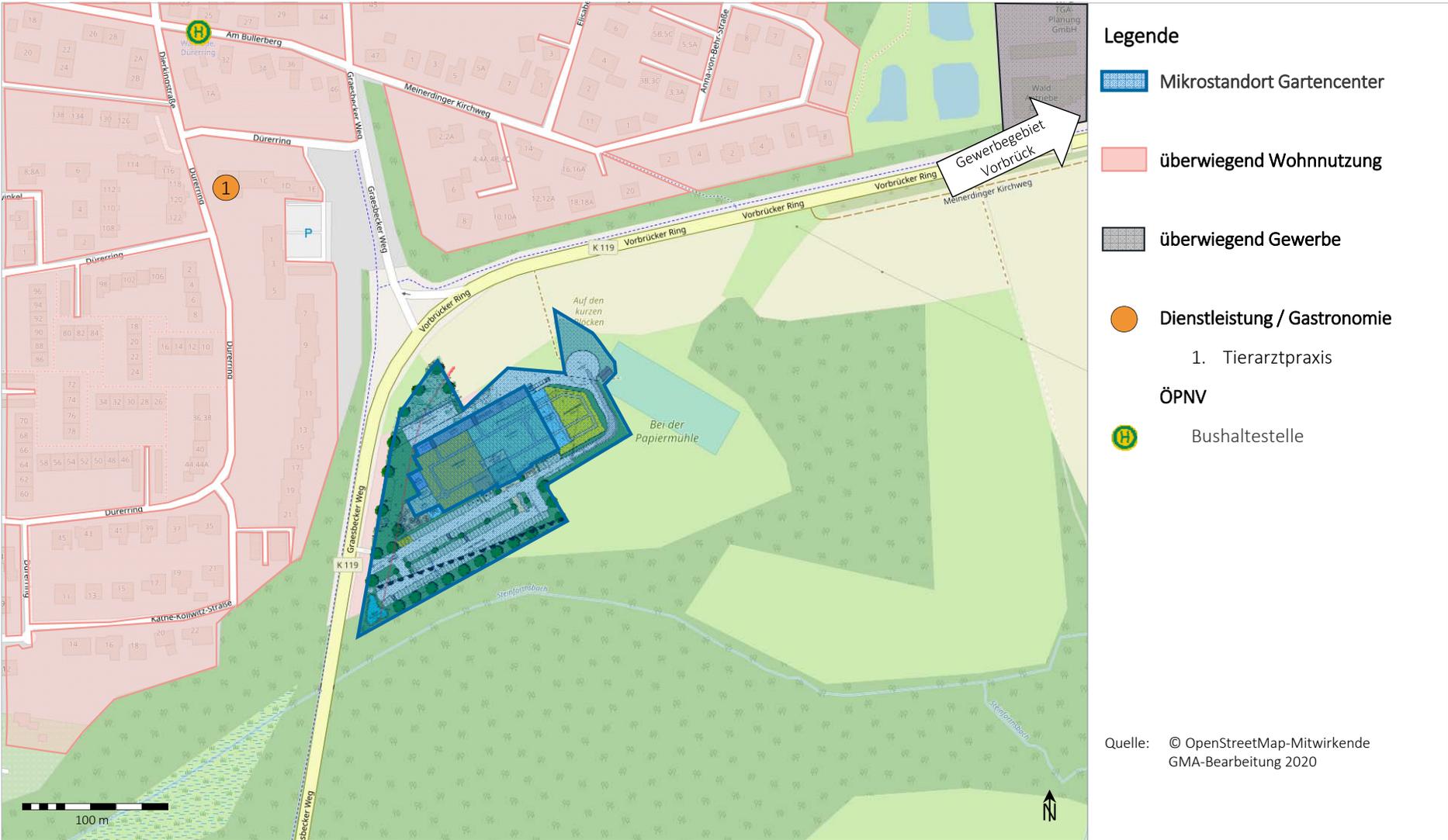


Blick auf ehem. Ausstellungsfläche, unteres Stockwerk

GMA-Aufnahmen 2020

Der Standortbereich wird im Entwurf des RROP für den Landkreis Heidekreis (Stand September 2015) als „Bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ ausgewiesen. Das RROP stellt in der Entwurfsfassung von September 2015 noch keine zentralen Siedlungsbereiche dar, dies soll laut Entwurf während des Beteiligungsverfahrens mit den Gemeinden abgestimmt werden. Dieses Verfahren hat Anfang 2016 stattgefunden, ein aktualisierter Entwurf ist bislang (Stand September 2020) noch nicht veröffentlicht worden. Die Abgrenzungen der zentralen Siedlungsgebiete sind im Benehmen mit den Gemeinden abzustimmen, die Stadt Walsrode strebt eine ergänzende Funktion zum Sonderstandort Vorbrück an. Da es sich um einen bauleitplanerisch gesicherten Bereich im Kernort Walsrode handelt, ist davon auszugehen, dass dieser Bereich Teil des zentralen Siedlungsgebiet werden wird.

Karte 3: Lage des Mikrostandortes und Umfeldnutzungen



III. Einzugsgebiet und Kaufkraft

1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenziale

Der Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung des Vorhabens zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für alle späteren Berechnungen zur Ermittlung der Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale sowie der Umsatzleistung des Vorhabens.

Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Standort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet lässt sich darüber hinaus ggf. weiterhin nach Zonen untergliedern und strukturieren, aus denen eine gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierung an den Standort zu erwarten ist. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes ist dabei i. d. R. von einer Abnahme der Kundenbindung an den Standort auszugehen.

Zur Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes werden in vorliegender Untersuchung folgende Kriterien herangezogen:

- /// wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur),
- /// verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes auf Basis von Fahrzeitisochronen,
- /// Betreiber, Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens,
- /// Kundenherkunftsanalyse i. R. d. Erstellung des Einzelhandelskonzeptes 2017,
- /// Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in Walsrode und den umliegenden Städten und Gemeinden.

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren lässt sich folgendes Einzugsgebiet festhalten:

Zone I	Walsrode	30.070 Einwohner
Zone II	Ahlden (Aller), Bad Fallingbostel, Böhme, Frankenfeld, Häuslingen, Hodenhagen, Rethem (Aller)	21.380 Einwohner
Zone III	Eickeloh, Essel, Grethem, Hademstorf, Osterheide, Visselhövede	15.640 Einwohner
Einzugsgebiet gesamt		67.090 Einwohner¹⁰

Für das Sortiment Gartenbedarf und Pflanzen wurde bei der online-Befragung, die im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes vom Anbieter Stadt+Handel durchgeführt wurde, eine „ausgeprägte Kundenorientierung“¹¹ auf den Standortbereich Vorbrück festgestellt. Dieser befindet sich in ca. 900 m Entfernung zum Vorhabenstandort, daher ist für das geplante Gartencenter durchaus von einer ähnlichen Einkaufsorientierung auszugehen.

Das Gartencenter Walsrode erschließt ein Einzugsgebiet, welches im Wesentlichen durch einen 30-Minuten-Fahradius beschrieben wird. Dabei ist in Walsrode selbst mit der höchsten Einkaufsorientierung der Kunden an den Standort zu rechnen. Die Kommunen der Zone II weisen gemäß Einzelhandelskonzept als Verflechtungsbereich eine hohe Orientierung auf den Standort Walsrode auf und werden daher als Kongruenzraum für den aperiodischen Bedarf berücksichtigt. In der Zone III werden die übrigen Kommunen zusammengefasst, aus denen der Standort innerhalb von 30 Minuten erreicht werden kann. Beschränkend wirken sich zudem die nahegelegenen Mittelzentren Nienburg, Verden (Aller) und Soltau aus.

¹⁰ Quelle: Statistisches Amt Niedersachsen, Stand 30.03.2020

¹¹ Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Walsrode, STADT+HANDEL 2017, S. 36.

Die Kommunen im weiteren Umfeld von Walsrode sind zwar punktuell ebenfalls auf den Standort ausgerichtet; aufgrund von Mehrfachorientierungen tendieren diese jedoch auch zu anderen Bau- und Gartenmarktstandorten in der Region, so dass diese nicht mehr dem Kerneinzugsgebiet des Marktes zuzuordnen sind. Diese Kundenzuführeffekte, die aufgrund der guten verkehrlichen Erreichbarkeit des Marktes in einem gewissen Umfang auftreten werden, werden im weiteren Verlauf der Untersuchung als Streukundeneffekte berücksichtigt.

Eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes wird darüber hinaus v. a. durch das Bellandris-Gartencenter in Verden (Aller) und die z. T. deutlich größeren Bau- und Gartenmärkte in Soltau eingeschränkt.

2. Kaufkraft im Einzugsgebiet

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen beträgt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk in Deutschland pro Kopf aktuell

ca. € 6.210.¹²

Bezogen auf das konkrete Vorhaben in Walsrode betragen die Pro-Kopf-Ausgaben¹³ für den Betriebstyp Gartencenter:

ca. € 225.

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau¹⁴ zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Walsrode bei 96,2 und damit auf einem leicht unterdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0). Dies gilt auch für die meisten Gemeinden im Einzugsgebiet, nur Ahlden (Aller), Grethem, Visselhövede und Essel weisen ein leicht überdurchschnittliches Kaufkraftniveau von ca. 100,9 – 103,7 auf.

Unter Berücksichtigung der angeführten Werte liegt im abgegrenzten Einzugsgebiet ein **projektrelevantes Kaufkraftvolumen von insgesamt ca. 14,5 Mio. €** vor und verteilt sich wie folgt:

Zone I	Walsrode	6,5 Mio. € (ca. 45 %)
Zone II	Ahlden (Aller), Bad Fallingbostel, Böhme, Frankenfeld, Häuslingen, Hodenhagen, Rethem (Aller)	4,6 Mio. € (ca. 32 %)
Zone III	Eickeloh, Essel, Grethem, Hademstorf, Osterheide, Visselhövede	3,4 Mio. € (ca. 23 %)

¹² Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

¹³ Nur Endverbraucher.

¹⁴ Quelle: MB Research, 2020. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

IV. Wettbewerbssituation

Zur Bewertung der Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum wurde im August 2020 von der GMA eine Vor-Ort-Erhebung der wesentlichen Wettbewerbsstandorte innerhalb von Walsrode, Bad Fallingbostal, Rethem (Aller), Hodenhagen und Visselhövede durchgeführt. In den weiter entfernten Mittelzentren Verden (Aller) und Soltau, die sich außerhalb des Einzugsgebietes befinden, wurden die strukturprägenden Wettbewerber erfasst. Alle Wettbewerber gelten grundsätzlich alle Einzelhandelsbetriebe, die Sortimente anbieten, die im geplanten Gartencenter geführt werden.

In Folge der projektierten Größe und der Vertriebsform des geplanten Gartencenters ist davon auszugehen, dass insbesondere Anbieter der gleichen Betriebstypen (Gartencenter / Bau- und Heimwerkermärkte) als wesentliche Wettbewerber identifiziert werden können.

1. Wettbewerbssituation in Zone I des Einzugsgebietes

In **Walsrode** war zum Erhebungszeitpunkt kein großflächiges Gartencenter anzutreffen, relevante Sortimente werden jedoch v. a. in Bau- und Sonderpostenmärkten angeboten. Im direkten Vergleich zur Vorjahresuntersuchung sind zwei größere Wettbewerber aus dem Markt ausgeschieden; neben dem Hagebaumarkt am Graesbeker Weg hat auch die Gärtnerei Mull den Verkauf eingestellt. Im Nahversorgungszentrum Verdener Straße ist auf das kleinflächige Gartencenter Sopora hinzuweisen. Der Großteil der direkten Wettbewerbsstandorte im **Gartenbedarf** ist innerhalb des Gewerbegebietes Vorbrück zu finden, hier weisen Obi und Jawoll Sonderposten die größten Sortimentsüberschneidungen mit dem Vorhaben auf. Weitere Wettbewerber sind mit dem Raiffeisenmarkt in der Albrecht-Taer-Straße und in der Krelinger Landgärtnerei zu finden. Im Ortsteil Bomlitz ist Gartenbedarf sowohl im Sonderpreis Baumarkt als auch im Kiebitzmarkt zu finden, der eine Mischung aus Garten- und Zoofachmarkt darstellt. In der Walsroder Innenstadt werden Gartenartikel als Randsortimente bei Völxen¹⁵ (überwiegend Eisenwaren, Werkzeuge), T€di und Kik angeboten. In Walsrode sind ca. 6.060 m² Verkaufsfläche dem Gartenbedarf zuzurechnen, davon ca. 290 m² in zentralen Versorgungsbereichen.

Im Bereich der **zentrenrelevanten Randsortimente** sind in Walsrode insgesamt ca. 2.750 m² vorhanden, davon entfällt mit ca. 1.830 m² der Großteil der Flächen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum. Schnittblumen (ca. 140 m²) und Bücher (ca. 490 m²) werden überwiegend in den entsprechenden Fachgeschäften geführt, das Kaufhaus GNH bietet ebenfalls Bücher an. Dekorationsartikel (ca. 280 m²) und Glas, Porzellan, Keramik (ca. 920 m²) werden neben dem Depot auch bei Völxen, Kik und T€di geführt. Das größte Angebot bei Glas, Porzellan, Keramik ist bei Rickenberg in der Bergstraße zu finden, dieser bietet überwiegend hochwertiges Porzellan, Gläser und Bestecke an, so dass die Sortimentsüberschneidungen mit einem Gartencenter gering ausfallen.

Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche werden Schnittblumen schwerpunktmäßig in Blumengeschäften angeboten, Fachbücher zum Thema Garten sind hauptsächlich als Nebensortiment bei Kaufland, E-Center und im Raiffeisenmarkt erhältlich. Bei Dekorationsartikeln liegt der Angebotsschwerpunkt beim Dänischen Bettenlager, auch das Sozialkaufhaus bietet in größerem Umfang teils gebrauchte Dekoartikel an. Auch Jawoll, Obi, Kaufland, E-Center und Hammer und Tedox führen ein entsprechendes Angebot. Mit ca. 455 m² VK liegt der Verkaufsschwerpunkt bei Dekoration außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Bei Glas, Porzellan, Keramik sind ca. 245 m² VK außerhalb zentraler Versorgungsbereiche anzutreffen, mit rd. 150 m² hat das Sozialkaufhaus mit teilweise gebrauchten Artikeln einen relativ großen Anteil daran.

¹⁵ Nach Angaben der Stadt Walsrode soll dieser Betrieb voraussichtlich 2021 / 2022 aufgegeben werden, wodurch das Sortiment Gartenartikel in der Innenstadt von Walsrode weiter an Bedeutung verlieren wird.

Tabelle 3: Verkaufsflächen nach Lage und Sortiment in der Zone I des Einzugsgebietes

Daten		Zentrale Versorgungsbe- reiche	sonstige Lagen	Summe
		Verkaufsfläche in m ²		
Zone I	Gartenbedarf	290	5.765	6.055
	Schnittblumen	135	135	270
	Bücher	490	85	575
	Wohneinrichtungsbedarf	280	455	735
	Glas, Porzellan, Keramik	920	245	1.165
	Summe	2.115	6.685	8.800

GMA-Erhebungen 08/2020; ca-Werte, Rundungsdifferenzen möglich

2. Wettbewerbssituation in der Zone II des Einzugsgebietes

Im Grundzentrum **Bad Fallingbostal** werden Artikel des **Gartenbedarfs** hauptsächlich im Toom-Baumarkt und in der Gärtnerei Prümm geführt. Im zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftszentrum Bad Fallingbostal¹⁶ wird Gartenbedarf im Non-Food-Discounter Action geführt. Insgesamt sind in Bad Fallingbostal ca. 4.900 m² Verkaufsfläche angetroffen worden, die sich nahezu vollständig außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs befinden. Die **zentrenrelevanten Randsortimente** finden sich in Bad Fallingbostal auf ca. 540 m² Verkaufsfläche, davon entfallen ca. 270 m² auf den zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftszentrum. Neben Action, der den Verkaufsflächenschwerpunkt darstellt, führt auch NKD Dekorationsartikel und Glas, Porzellan, Keramik als Randsortimente. Diese werden außerhalb zentraler Versorgungsbereiche auch bei Toom und Gärtnerei Prümm (abseits gelegen und schwer auffindbar) angeboten, in Bad Fallingbostal sind außerdem insgesamt drei Blumengeschäfte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ansässig.

In der Stadt **Rethem (Aller)** sind im **Gartenbedarf** etwa 520 m² Verkaufsfläche vorhanden, der Großteil davon entfällt auf den Fachmarkt Schumann. Im zentralen Versorgungsbereich¹⁷ des Grundzentrums ist Weber Land- und Gartentechnik ansässig, der neben Traktoren etc. auf Gartengeräte wie Rasenmäher spezialisiert ist. Bei den **zentrenrelevanten Randsortimenten** sind ca. 290 m² Verkaufsfläche vorhanden, die überwiegend auf die Innenstadt von Rethem (Aller) entfallen, der flächengrößte Anbieter ist die Rethemer Blumendeel. Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist auf das Deko-Angebot bei Schumann hinzuweisen.

Die Gemeinde **Hodenhagen** weist weder im Gartenbereich noch bei den zentrenrelevanten Randsortimenten eine größere Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben in Walsrode auf. Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs¹⁸ des Grundzentrums ist auf Blumen Harms hinzuweisen.

¹⁶ gemäß Einzelhandelskonzept für die Stadt Bad Fallingbostal, Junker+Kruse, 2013

¹⁷ Eine Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs, welcher den östlichen Teil der Langen Straße, etwa von der Einmündung Bahnhofstraße bis zum östlichen Ortsausgang, sowie die Bereiche entlang der Bahnhof- und Hainholzstraße umfasst, erfolgte basierend auf der faktischen Prägung

¹⁸ Eine Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs im Kreuzungsbereich Heerstraße / Allerstraße / Bahnhofstraße erfolgte basierend auf der faktischen Prägung

Tabelle 4: Verkaufsf lächen nach Lage und Sortiment in der Zone II des Einzugsgebietes

Daten		Zentrale Versorgungsbe- reiche	sonstige Lagen	Summe
		Verkaufsfläche in m ²		
Zone I	Gartenbedarf	110	5.310	5.420
	Schnittblumen	260	230	490
	Bücher	70	-	70
	Wohneinrichtungsbedarf	90	90	180
	Glas, Porzellan, Keramik	110	50	160
	Summe	640	5.680	6.320

GMA-Erhebungen 08/2020; ca-Werte, Rundungsdifferenzen möglich

3. Wettbewerbssituation in der Zone III des Einzugsgebietes

In der Zone III des Einzugsgebietes ist insbesondere auf das Grundzentrum **Visselhövede** hinzuweisen. Im Gartenbedarf sind hier ca. 440 m² VK anzutreffen, der Verkaufsflächenschwerpunkt entfällt hierbei auf den Raiffeisenmarkt. Der Baumarkt Visselhövede führt überwiegend ein klassisches Baumarktsortiment mit relativ kleiner Gartenabteilung (v. a. Pflanzgefäße, Gartenerde etc.). Bei den zentrenrelevanten Randsortimenten sind in Visselhövede ca. 520 m² VK anzutreffen, die größten Anbieter sind Blumen Müller und Haushaltswaren Karlstedt, der ein klassisches Sortiment an Porzellan, Gläsern und Bestecken führt, so dass die Sortimentsüberschneidungen mit einem Gartencenter gering ausfallen.

4. Wesentliche Wettbewerber außerhalb des Untersuchungsraumes

Darüber hinaus sind die projektrelevanten Wettbewerbsstrukturen (größere Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmärkte) außerhalb des Untersuchungsraumes des geplanten Gartencenters in Walsrode zu berücksichtigen. Insbesondere das Gartencenter Bellandris Weingärtner und der Hagebaumarkt in **Verden (Aller)** wirken sich begrenzend auf das Einzugsgebiet aus.

Im Mittelzentrum **Soltau** ist v. a. auf das Fachmarktzentrum Soltauer Alm (u. a. Deichmann, Dänisches Bettenlager, T€di) mit den dahinter liegenden Fachmärkten (v. a. Obi und Jawoll) hinzuweisen. Obi stellt in Soltau den größten Wettbewerbsstandort dar. Auch der Hagebaumarkt an der Walter-Müller-Straße weist Sortimentsüberschneidungen mit dem Vorhaben in Walsrode auf, ist jedoch stärker auf die Kompetenz als Baufachzentrum ausgerichtet. Blumen werden außerdem im Blumenparadies Radtke (ebenfalls Sagaflor) geführt.

5. Zusammenfassende Wettbewerbsbewertung

Ein modernes Gartencenter fehlt bislang sowohl in Walsrode als auch im Umland. Neben kleineren Gärtnereien werden Pflanzen und Gartenbedarf hauptsächlich in den Bau- und Sonderpostenmärkten angeboten, sowie im ebenfalls jeweils kleineren Raiffeisen- und Kiebitzmarkt. Mit der Schließung des Hagebaumarktes und der Gärtnerei Mull ist das Angebot in Walsrode weiter zurückgegangen.

In den Innenstädten / zentralen Versorgungsbereichen stehen bei den größeren Fachgeschäften (z. B. Rickenberg, Karlstedt) im Bereich Glas, Porzellan, Keramik hauptsächlich hochwertiges Geschirr und Besteck im Vordergrund, was kaum Überschneidungspotenzial mit einem Gartencenter aufweist. Schnittblumen werden überwiegend in Blumenhandlungen angeboten, diese führen meist ebenfalls in geringem Umfang Dekorationsartikel. Auch Bücher sind überwiegend in Fachgeschäften vertreten.

Dekorationsartikel bzw. Wohneinrichtungsbedarf sind neben dem Filialisten Depot überwiegend als Randsortimente vertreten, etwa bei T€di, Kik, Action oder NKD. Auch Anbieter aus dem Bau- / Heimwerker- / Gartenbereich bieten Dekoration als Randsortimente an, so sind diese bei Völxen, den Baumärkten Obi, Toom und Hagebau, Tedox sowie Schumann in Rethem erhältlich.

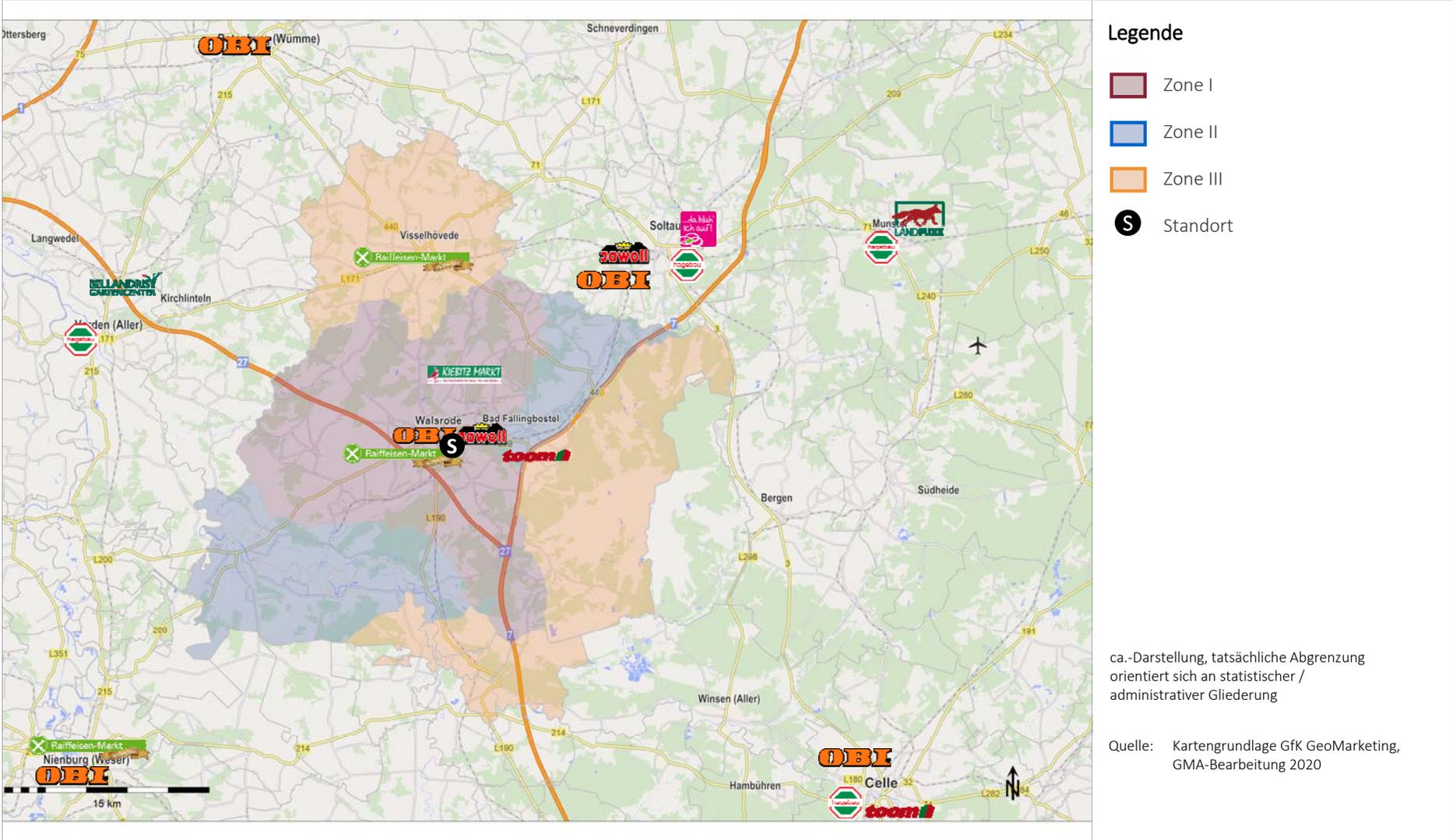
Als **Hauptwettbewerber** sind in Walsrode Obi, Jawoll Sonderposten, der Kiebitzmarkt und der Raiffeisenmarkt zu nennen, dieser verfügt jedoch über relativ wenige Stellplätze. In Bad Fallingbostel stellen Toom und die Gärtnerei Prümm die Hauptwettbewerber dar. Der Sonderpreis Baumarkt Walsrode und der Baumarkt Visselhövede weisen eher geringe Sortimentsüberschneidungen mit einem reinen Gartencenter auf.

Tabelle 5: Hauptwettbewerber des in Walsrode geplanten Gartencenters

Ort	Name	Größenklasse	Lage
Walsrode	Obi	5.000 - 10.000	Sonderstandort Vorbrück
Walsrode	Jawoll Sonderposten	1.500 - 5.000	Sonderstandort Vorbrück
Walsrode	Raiffeisenmarkt	< 1.500	solitärer Fachmarktstandort
Walsrode	Kiebitzmarkt	< 1.500	solitärer Fachmarktstandort
Bad Fallingbostel	toom	5.000 - 10.000	Gewerbegebiet "An der Autobahn"
Bad Fallingbostel	Gärtnerei Prümm	1.500 - 5.000	solitärer Fachmarktstandort
Soltau	Obi	> 10.000	Fachmarktzentrum Soltauer Alm
Soltau	Jawoll Sonderposten	1.500 - 5.000	Fachmarktzentrum Soltauer Alm
Soltau	Hagebau	5.000 - 10.000	Gewerbegebiet "Carl-Benz-Straße"
Visselhövede	Raiffeisenmarkt	< 1.500	solitärer Fachmarktstandort
Verden (Aller)	Bellandris Weingärtner	5.000 - 10.000	Gewerbegebiet "Verden Nord"
Verden (Aller)	Hagebau	5.000 - 10.000	solitärer Fachmarktstandort

GMA-Zusammenstellung 2020

Karte 4: Einzugsgebiet des Vorhabens und Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum



V. Auswirkungen des Vorhabens

1. Umsatzleistung des Vorhabens

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des Gartencenters wird das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.¹⁹ Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß der Markt in der Lage ist, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich an sich zu binden.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts ebenfalls die perspektivische Umsatzherkunft des Standortes ableiten. Diese ergibt sich aus der Relation zwischen den in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebiets generierten Umsätzen und dem jeweiligen Gesamtumsatz des Marktes.

Hingegen lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach dem Markteintritt des Vorhabens neu verteilen werden.

Folgende Umsatzprognose lässt sich für das Gartencenter mit ca. 5.400 m² VK (gewichtete Verkaufsfläche) anhand des Marktanteilkonzepts ermitteln:

Tabelle 6: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes

	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €	Umsatzanteil in %
Zone I	6,5	40,0	2,6	47,3
Zone II	4,6	35,0	1,6	29,1
Zone III	3,4	20,0	0,7	12,7
EZG gesamt	14,5	33,8	4,9	89,1
Streuumsätze (10%)			0,6	10,9
Gesamt			5,5	100,0

GMA-Berechnungen 2020 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Somit lässt sich für das Gartencenter ein Gesamtumsatz von ca. 5,5 Mio. € ermitteln. Hiervon entfallen ca. 4,4 Mio. € auf das Kernsortiment und ca. 1,1 Mio. € auf zentrenrelevante Randsortimente. Ein höherer Umsatz ist angesichts des bereits ausgeprägten Wettbewerbs mit großflächigen, leistungsstarken Anbietern (v. a. Obi, Jawoll Sonderposten) nicht zu erwarten.

¹⁹ In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein. U. a. sind dies die Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Wettbewerbssituation im selben Marktsegment sowie Kopplungs- und Agglomerationseffekte.

Tabelle 7: Umsatzleistung des Gartencenters in Walsrode

Sortimente	VK in m ²	Umsatz in Mio. €
Pflanzen / Samen, Gartenartikel	4.892	4,4
(Schnitt-) Blumen	20	< 0,1
Bücher	30	0,1
Wohneinrichtungsbedarf	300	0,5
Glas / Porzellan / Keramik	30	< 0,1
Nahrungs- und Genussmittel	70	0,3
Bastelbedarf	50	0,1
Summe	5.392	5,5

Sortimente gemäß Walsroder Sortimentsliste; GMA-Berechnungen 2020 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Der Marktanteil **in Zone I** des Einzugsgebietes (= Stadt Walsrode, Gemeinde Bomlitz) fällt mit max. 40 % sehr hoch aus. Dies liegt daran, dass in Walsrode derzeit kein Gartencenter ansässig ist. Zwar liegt die Einzelhandelszentralität²⁰ bei „baumarktspezifischen Sortimenten“ in Walsrode bereits bei 140 %²¹, es ist also per Saldo ein Kaufkraftzufluss zu verzeichnen, gleichzeitig haben in der online-Befragung nur 52 % der Befragten angegeben, Gartenbedarf und Pflanzen in Walsrode zu kaufen (ggü. 53 % für Baummarktartikel), ein Großteil der Kaufkraft fließt insbesondere an „sonstige Orte“ ab²². Mit der Verwirklichung des Vorhabens dürfte die Kaufkraftbindung im Mittelzentrum Walsrode deutlich verbessert werden. Noch höhere Marktanteile in Walsrode sind jedoch nicht zu erwarten, so dass die Betrachtung dem ‚worst-case‘ entspricht.

In **Zone II** des Einzugsgebietes wird ein hoher Marktanteil von max. 35 % erzielt. Bad Fallingb. verfügt selbst über eine Gärtnerei und einen toom-Baumarkt, die südlich gelegenen Orte (Böhme, Frankenfeld, Rethem (Aller), Häuslingen und Hodenhagen) sind jedoch überwiegend auf Walsrode als Einkaufsort ausgerichtet.

In der **Zone III** des Einzugsgebietes wird ein Marktanteil von bis zu 20 % erzielt werden können. Befragungen der GMA deuten darauf hin, dass bereits heute ca. ein Viertel der Einwohner in Visselhövede im Sortiment Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf vorwiegend auf das Mittelzentrum Walsrode ausgerichtet sind. Außerhalb dieses Bereichs kommt die Anziehungskraft der Bau- und Gartenmärkte in Nienburg (Weser), Verden (Aller), Rotenburg (Wümme), Soltau und der Landeshauptstadt Hannover verstärkt zum Tragen.

2. Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen

2.1 Methodik

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip des Gravitationsmodells basiert.

Im Wesentlichen fließen dabei zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden. Als Berechnungsfaktoren sind hierbei zu nennen:

- ▮ die Attraktivität der jeweiligen Wettbewerbsstandorte, die durch den jeweiligen Betriebsbesatz (Betriebsform, Betreiber, Erscheinungsbild etc.), die Verkaufsflächengröße bzw. den darauf erzielbaren Umsatz beschreiben wird und

²⁰ Verhältnis zwischen Einzelhandelsumsatz und Kaufkraft der Bevölkerung in einer Stadt oder Gemeinde
²¹ Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Walsrode, STADT+HANDEL 2017, S. 39
²² ebenda, S.35

- // der Distanzwiderstand, der sich aus der Entfernung (Distanz) zwischen den einzelnen Standorten ergibt.

2.2 Umsatzumverteilungen

Für die Bewertung des Ansiedlungsvorhabens des Gartencenters am Standort Graesbecker Weg in Walsrode werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumverteilungen folgende Annahmen getroffen:

- // Der Markt wird an seinem Standort auf einer geplanten Verkaufsfläche von insgesamt 5.400 m² eine **Gesamtumsatzleistung von ca. 5,5 Mio. €** erzielen. Davon entfallen ca. 1,1 Mio. €²³ auf die zentrenrelevanten Randsortimente (Schnittblumen, Bücher, Wohneinrichtungsbedarf und Glas, Porzellan, Keramik).
- // Der generierte Umsatz wird in Form von Umsatzumverteilungen **hauptsächlich typgleiche / ähnliche Wettbewerber** betreffen. Dies sind im vorliegenden Fall andere Bau- / Heimwerker- und Gartenfachmärkte.
- // Zu berücksichtigen ist des Weiteren, dass in Walsrode noch kein großes Gartencenter ansässig ist. Trotz positiver Einzelhandelszentralität fließt ein bedeutender Teil der Walsroder Kaufkraft an andere Standorte ab. Die Ansiedlung eines Gartencenters in Walsrode wird zur **Rückholung dieser Kaufkraft von außerhalb des Einzugsgebietes** beitragen.

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben zu erwarten:

²³ Bezogen auf die maximale Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente von 440 m² VK.

Tabelle 8: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben

	Umsatzherkunft	Umsatzherkunft /- umverteilung in Mio. €	Umsatzum- verteilung in %
Bau-, Heimwerker und Gartenmarkt insgesamt	▪ Umsatzumverteilung im Kernsortiment im Untersuchungsraum	4,4	11 – 12
	▪ Umsatzumverteilung ggü. Anbietern in zentralen Versorgungsbereichen in Zone I des Einzugsgebietes	< 0,1	n. n.
	▪ Umsatzumverteilung ggü. Anbietern an sonstigen Standorten in Zone I des Einzugsgebietes	2,0	24 – 25
	▪ Umsatzumverteilung ggü. Anbietern in zentralen Versorgungsbereichen in Zone II des Einzugsgebietes	< 0,1	n. n.
	▪ Umsatzumverteilung ggü. Anbietern an sonstigen Standorten in Zone II des Einzugsgebietes	1,0	15 – 16
	▪ Umsatzumverteilung ggü. Anbietern an sonstigen Standorten in Zone III des Einzugsgebietes	< 0,1	n. n.
	▪ Umverteilungen ggü. wesentlichen Anbietern im Mittelzentrum Soltau	0,4 – 0,5	3 – 4
	▪ Umverteilungen ggü. wesentlichen Anbietern im Mittelzentrum Verden (Aller)	0,6 – 0,7	5 – 6
	▪ Umverteilungen ggü. sonstigen Standorten außerhalb des Einzugsgebietes	0,2 – 0,3	n. n.
Umverteilungen zentrenrelevante Randsortimente		1,1	n. n.
Umsatz Gartencenter insgesamt		5,5	

GMA-Berechnungen 2020, ca.-Werte gerundet; n. n. = nicht nachweisbar.

2.3 Versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumverteilungen sind folgende Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten:

- Der größte Teil des durch das geplante Gartencenter generierten Umsatzes wird gegenüber den **Wettbewerbsbetrieben in Walsrode** umverteilt. Hiervon sind insbesondere betriebstypengleiche oder –ähnliche Wettbewerber betroffen (Gartencenter, Bau- und Heimwerkermärkte). Insgesamt werden gegenüber Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen in Walsrode weniger als 0,1 Mio. € umverteilungswirksam, was unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle liegt. Hiervon dürfte jedoch insbesondere das kleinflächige Gartencenter im Nahversorgungszentrum Verdener Straße betroffen sein. Der höchste Umsatzrückgang um ca. 2,0 Mio. € ist an den sonstigen Standorten gegenüber Gartencentern, Bau- und Heimwerkermärkten sowie Gärtnereien zu erwarten, was einem Umsatzrückgang um ca. 24 – 25 % entspricht. Baumärkte, der Sonderposten- und der Raffeisenmarkt haben neben dem Gartenbedarf noch weitere Sortimentsschwerpunkte, daher sind Betriebschließungen infolge der Ansiedlung eines Gartencenters unwahrscheinlich, zumal diese mit entsprechenden Sortimentsumstellungen auf den Wettbewerb reagieren können. Ein Ausscheiden einzelner kleinerer Gartencenter oder Gärtnereien in

Walsrode ist jedoch nicht auszuschließen, allerdings konnten die bestehenden Wettbewerber die Umsätze der geschlossenen Gärtnerei Mull größtenteils absorbieren. Hierbei handelt es sich um rein wettbewerbliche Effekte.

- Gegenüber den Wettbewerbern in **Zone II des Einzugsgebietes** werden ca. 1,0 Mio. € im Gartenbedarf umverteilungswirksam, was einem Umsatzrückgang um ca. 15 – 16 % entspricht. Dies betrifft insbesondere die Anbieter in Bad Fallingbostel, da der Fachmarkt Schumann in Rethem (Aller) nur geringe Sortimentsüberschneidungen mit einem Gartencenter aufweist. Auch in Bad Fallingbostel ist ein Ausscheiden einer Gärtnerei nicht vollständig auszuschließen, allerdings handelt es sich hierbei nicht um strukturprägende Betriebe.
- In der **Zone III** des Einzugsgebietes liegen die Umsatzrückgänge im Gartenbedarf aufgrund des geringen Angebotes unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle, der Baumarkt Visselhövede weist zudem kaum Überschneidungspotenzial mit einem Gartencenter auf.
- Gegenüber den **wesentlichen Anbietern im Mittelzentrum Soltau** ist ein Umsatzrückgang um ca. 0,4 – 0,5 Mio. € zu erwarten, was ca. 3 – 4 % entspricht. Sowohl bei Obi als auch bei Jawoll Sonderposten sind jedoch nur Teilsortimente betroffen, so dass Betriebsschließungen infolge der Ansiedlung in Walsrode auszuschließen sind.
- Im **Mittelzentrum Verden (Aller)** sind gegenüber den wesentlichen Wettbewerbern Umsatzrückgänge um ca. 0,6 - 0,7 Mio. € zu erwarten, was einem Rückgang um etwa 5 – 6 % entspricht. Da die Firma Gebr. Weingarten hier ebenfalls ein Gartencenter betreibt, wird es sich größtenteils um betriebsinterne Kannibalisierungseffekte handeln. Betriebsschließungen infolge der Ansiedlung in Walsrode sind auszuschließen.
- Außerhalb des Untersuchungsraumes** werden rd. 0,2 - 0,3 Mio. € umverteilungswirksam, wobei hier v. a. bisher aus der Region abfließende Kaufkraft rückgeholt werden kann (Erhöhung der Kaufkraftbindung in Einzugsgebiet). Mögliche ausgelöste Umsatzumverteilungen außerhalb des Untersuchungsraumes verteilen sich auf zahlreiche Orte, weshalb Umsatzrückgänge im Einzelfall nicht nachweisbar sind.

Insgesamt sind keine nachhaltigen Schädigungen von Magnetbetrieben bzw. deren Aufgabe in umliegenden zentralen Orten zu erwarten. Eine Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion dieser umliegenden zentralen Orte im Bereich Bau-, Heimwerker und Gartenbedarf ist auszuschließen.

- Den größten Flächenanteil der **zentrenrelevanten Randsortimente** im geplanten Gartencenter sollen zukünftig Dekorationsartikel und Seidenblumen ausmachen (nach Walsroder Liste: Wohneinrichtungsbedarf). Hierfür ist im Sortimentspool eine Verkaufsfläche von ca. 300 m² vorgesehen, die übrigen Randsortimente fallen mit 20 m² (Schnittblumen), 30 m² (jeweils Bücher und Glas, Porzellan, Keramik), 50 m² (Bastelbedarf) bis 70 m² (Nahrungs- und Genussmittel) deutlich kleiner aus.
- Bei **Dekorationsartikeln (Wohneinrichtungsbedarf)** werden im Untersuchungsraum ca. 0,5 Mio. € umverteilungswirksam, wobei mit 0,2 – 0,3 Mio. € der Großteil gegenüber Betrieben in Walsrode umverteilt wird. In der Innenstadt liegen die Umsatzrückgänge aufgrund der geringen Sortimentsüberschneidungen bei < 0,1 Mio. € und damit auf einem nicht nachweisbaren Niveau. Die größten Sortimentsüberschneidungen sind mit dem Depot gegeben, dieser Anbieter profitiert jedoch in besonderem Maße von den Verbundeffekten im Fachmarktzentrum Walsrode (u. a. C&A, Netto) und ist als sehr leistungsfähig zu beurteilen. Seidenblumen werden in Walsrode bislang kaum angeboten. An sonstigen Standorten in Walsrode sind in der Summe Umsatzrückgänge um ca. 0,1 – 0,2 Mio. € zu erwarten, was rechnerisch ca. 17 % entspricht. Hiervon sind allerdings nur Teil- bzw. Randsortimente betroffen. Da die wesentlichen Betriebe (u. a. Jawoll Sonderposten, Obi, Tedox, Dänisches Bettenlager) noch weitere Sortimentsschwerpunkte aufweisen, so sind Betriebsschließungen infolge der Ansiedlung eines Gartencenters auszuschließen.

- // Im Sortiment **Schnittblumen** werden < 0,1 Mio. € Umsatz erwirtschaftet. Auch hier liegen die Umsatzrückgänge sowohl in der Innenstadt als auch in sonstigen Lagen jeweils bei deutlich < 0,1 Mio. €, Betriebsschließungen infolge der Ansiedlung eines Gartencenters sind auszuschließen.
- // Bei **Büchern** und **Glas, Porzellan, Keramik** werden jeweils unter 0,1 Mio. € Umsatz erwirtschaftet. Betriebsschließungen infolge der Ansiedlung eines Gartencenters sind daher auszuschließen.
- // Im Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** werden ca. 0,2 – 0,3 Mio. € Umsatz erwirtschaftet. Selbst bei der theoretisch-hypothetischen Annahme, dass dieser Umsatz vollständig zu Lasten der Anbieter im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum ginge, werden im periodischen Bedarf (Umsatz Innenstadtzentrum im periodischen Bedarf: ca. 13 – 14 Mio. €) Umverteilungsquoten von max. 2 % erreicht. In der Realität werden die Umsatzrückgänge sowohl in der Innenstadt als auch in sonstigen Lagen jeweils bei deutlich < 0,1 Mio. € liegen, Betriebsschließungen im periodischen Bedarf sind komplett auszuschließen.
- // **Zusammenfassend** lässt sich festhalten, dass Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte, zentraler Versorgungsbereiche sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung infolge der Ansiedlung des Gartencenters in Walsrode nicht zu erwarten sind. Es werden keine städtebaulichen Auswirkungen ausgelöst.

VI. Raumordnerische Bewertung

Im Folgenden werden die raumordnerischen Bewertungskriterien der Landes- und Regionalplanung für Einzelhandelsgroßprojekte gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO bewertet. Hierbei ist das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017) von Relevanz.

1. Konzentrationsgebot

Zunächst ist in einem ersten Schritt zu bewerten, ob der Standort Walsrode unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe geeignet ist. Hierfür ist das Konzentrationsgebot zu prüfen.

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.“ (LROP 2017, 2.3.04)

Walsrode ist gemäß LROP 2017 als Mittelzentrum ausgewiesen, der Standortbereich selbst wird im Entwurf des RROP für den Landkreis Heidekreis (2015) allerdings noch als „Bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ ausgewiesen. Das RROP stellt in der Entwurfsfassung von September 2015 noch keine zentralen Siedlungsbereiche dar, dies soll laut Entwurf während des Beteiligungsverfahrens mit den Gemeinden abgestimmt werden. Dieses Verfahren hat Anfang 2016 stattgefunden, ein aktualisierter Entwurf ist bislang (Stand September 2020) noch nicht veröffentlicht worden.

Das **zentrale Siedlungsgebiet** beschreibt denjenigen Bereich einer Stadt oder Gemeinde, der Teil des zentralen Ortes ist. So sind abgelegene, eigenständige Dörfer, die siedlungsstrukturell kaum funktionale Beziehungen zum Kernort aufweisen, regelmäßig nicht Teil des zentralen Ortes. Dies gilt auch für Gewerbegebiete außerhalb der Kernstadt, Häfen und sogenannte „Grüne-Wiese-Standorte“. Siedlungsstrukturell kann bei einer Konzentration auf vorhandene Siedlungsgebiete mit vorhandener Infrastruktur eine flächensparende und nachhaltige Siedlungsentwicklung realisiert werden. Hinsichtlich des großflächigen Einzelhandels bezweckt das Konzentrationsgebot „eine angemessene und nachhaltige Bündelung von Einzelhandelsgroßprojekten im zentralen Siedlungsgebiet des Zentralen Ortes zur Erzielung vielfältiger positiver Synergieeffekte.“²⁴ Bei der Abgrenzung des zentralen Siedlungsgebietes ist nicht nur die Bestandssituation maßgeblich, auch die „im Rahmen der Flächennutzungsplanung verdichteten Zielvorstellungen der Gemeinde zur geordneten städtebaulichen Entwicklung des Zentralen Ortes“²⁵ sind zugrunde zu legen.

Vor diesem Hintergrund ist der bauleitplanerisch gesicherte, bisherige Baumarktstandort innerhalb des Kernortes Walsrode aus gutachterlicher Sicht dem zentralen Siedlungsgebiet des Mittelzentrums zuzuordnen. Auch die Stadtverwaltung Walsrode wird im Benehmen mit dem Landkreis Heidekreis auf diese Einstufung hinwirken²⁶.

Das Konzentrationsgebot wird durch das Vorhaben eingehalten.

2. Integrationsgebot

Beim Integrationsgebot ist das Ziel 06 im Abschnitt 2.3 des LROP 2017 entscheidend. Für Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten wird dort ausgeführt:

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig,“

²⁴ Quelle: Begründung zur Änderungsverordnung LROP 2017, Teil A-G, S. 16

²⁵ Quelle: ebenda, S.26

²⁶ Angaben der Abteilung Stadtentwicklung der Stadt Walsrode im Oktober 2020

- a) wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt oder
- b) wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.“ (LROP-VO 2017, 2.3.06)

Das Vorhaben weist ein nicht zentrenrelevantes Kernsortiment und einen Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente von ca. 9 % der Gesamtverkaufsfläche bei einer absoluten Größenordnung von ca. 500 m² Verkaufsfläche auf. **Das Integrationsgebot wird eingehalten.**

3. Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot ist im LROP 2017 des Landes Niedersachsen als Grundsatz der Raumordnung dargestellt worden.

„In einem Mittel- oder Oberzentrum soll das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral).

Der maßgebliche Kongruenzraum gemäß Satz 3 ist von der unteren Landesplanungsbehörde unter Berücksichtigung insbesondere

der zentralörtlichen Versorgungsaufträge der Standortgemeinde sowie benachbarter Zentraler Orte,

- *der verkehrlichen Erreichbarkeit der betreffenden Zentralen Orte,*
- *von grenzüberschreitenden Verflechtungen und*
- *der Marktgebiete von Mittel- und Oberzentren auf Grundlage kommunaler Einzelhandelskonzepte*

zu ermitteln, sofern er nicht im Regionalen Raumordnungsprogramm festgelegt ist.

Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.

Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten.

Periodische Sortimente sind Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus, insbesondere Nahrungs-/Genussmittel und Drogeriewaren. Aperiodische Sortimente sind Sortimente mit mittel- bis langfristigem Beschaffungsrhythmus, zum Beispiel Bekleidung, Unterhaltungselektronik, Haushaltswaren oder Möbel.“ (LROP 2017, 2.3.03)

Neben den zentralörtlichen Versorgungsaufträgen der Standortgemeinde sowie benachbarter Zentraler Orte, der verkehrlichen Erreichbarkeit der betreffenden Zentralen Orte und grenzüberschreitenden Verflechtungen zur Ermittlung der mittel- und oberzentralen Kongruenzräume sind die Marktgebiete von Mittel- und Oberzentren auf Grundlage kommunaler Einzelhandelskonzepte heranzuziehen.

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes 2017 wurde ein Verflechtungsbereich anhand der Ergebnisse einer Kundenherkunftserhebung abgegrenzt. Dieser umfasst neben Walsrode (inkl. Bomlitz) auch Böhme, Ahlden (Aller), Hodenhagen, Bad Fallingb. Frankfeld, Rethem (Aller) sowie Häuslingen und wird als sog. Kongruenzraum für den aperiodischen Bedarf berücksichtigt. Dieser Kongruenzraum umfasst ca. 51.500 Einwohner bzw. rd. 11,1 Mio. € projektrelevantes Marktvolumen.

Die Umsatzberechnung über das Marktanteilkonzept hat ergeben, dass ca. 76 – 77 % des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus Walsrode und dem Kongruenzraum für den aperiodischen Bedarf generiert werden. **Das Kongruenzgebot (aperiodisch mittel- und oberzentral) wird eingehalten.**

4. Beeinträchtigungsverbot

Das Beeinträchtigungsverbot geht aus § 11 Abs. 3 BauNVO hervor und besagt, dass das Vorhaben das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in der Standortkommune und in den benachbarten Zentralen Orten nicht beeinträchtigen darf:

„Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot).“ (LROP 2017, 2.3.08)

Auch wenn die Schließung einzelner kleinerer Betriebe des Gartenbedarfs (Gartencenter, Gärtnereien) nicht ausgeschlossen werden kann, so sind keine strukturprägenden Magnetbetriebe betroffen. Wie bereits im Kapitel V.2.3 ausgeführt, resultieren aus dem Vorhaben des Gartencenters in Walsrode keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen auf Zentrale Orte, zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung. **Das Beeinträchtigungsverbot wird erfüllt.**

VII. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

Grundlagen

Planvorhaben / Planstandort	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ansiedlung eines Bellandris Gartencenters am Standort des ehemaligen Hagebaumarktes im Graesbecker Weg in Walsrode ▪ Ca. 5.400 m² Verkaufsfläche, davon ca. 500 m² zentrenrelevant ▪ Aufstellung eines Bebauungsplanes (SO großflächiger Einzelhandel)
Rechtsrahmen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO
Standortrahmenbedingungen Walsrode	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Makrostandort: Mittelzentrum Walsrode, ca. 30.070 Einwohner ▪ Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Walsrode 2017: zentrale Versorgungsbereiche Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentrum Verdener Straße, Sonderstandort Vorbrück; Walsroder Sortimentsliste ▪ Einzelhandelsstrukturen: Innenstadtzentrum mit klassischem, zentrenrelevanten Angebot, Nahversorgungszentrum mit Schwerpunkt im periodischen Bedarf und kleinem Gartencenter, Sonderstandort Vorbrück für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel beherbergt SB-Warenhäuser
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Einzugsgebiet erstreckt sich in Zone I auf Walsrode, Zone II umfasst Ahlden (Aller), Bad Fallingbostel, Böhme, Frankenfeld, Häuslingen, Hohenhagen und Rethem. In Zone III liegen Eickeloh, Essel, Grethem, Hademstorf, Osterheide und Visselhövede ▪ Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 67.090 Personen ▪ Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 14,5 Mio. € im Gartenbedarf

Umsatzerwartung und Umsatzherkunft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesamtumsatz bei ca. 5.400 m² VK: ca. 5,5 Mio. €, davon ca. 4,4 Mio. € im Kernsortiment und ca. 1,1 Mio. € bei zentrenrelevanten Randsortimenten ▪ Umsatzherkunft: ca. 47 % aus Zone I, ca. 29 % aus Zone II, ca. 13 % aus Zone III, ca. 11 % Streuumsätze
Versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ZVB Walsrode: Umsatzumverteilungen bei Schnittblumen, Büchern, Wohneinrichtungsbedarf, Glas, Porzellan, Keramik und Nahrungs- und Genussmitteln in geringer und nicht nachweisbarer Größenordnung (< 0,1 Mio. € im Einzelfall) ▪ keine Betriebsaufgaben von Magnetanbietern / strukturprägenden betriebe im Bereich Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf in Walsrode oder umliegenden zentralen Orten zu erwarten (Umsatzumverteilung Zone I: ca. 24 – 25 %, Zone II: ca. 15 – 16 %, Soltau: ca. 3 – 4 %, Verden: ca. 5 – 6 %) <p style="margin-left: 20px;">→ keine Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion zentraler Orte im Bereich Bau-, Heimwerker und Gartenbedarf</p>

Raumordnerische Bewertungskriterien

Konzentrationsgebot	<p>Das Konzentrationsgebot wird durch das Vorhaben eingehalten.</p> <p>Der Mikrostandort soll im RROP für den LK Heidekreis im Rahmen der laufenden Neuaufstellung zukünftig als Teil des zentralen Siedlungsgebietes dargestellt werden.</p>
Integrationsgebot	<p>Das Integrationsgebot wird eingehalten.</p> <p>Das Vorhaben weist ein nicht zentrenrelevantes Kernsortiment und einen Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente von ca. 9 % der Gesamtverkaufsfläche bei einer absoluten Größenordnung von ca. 500 m² Verkaufsfläche auf.</p>
Kongruenzgebot	<p>Das Kongruenzgebot (aperiodisch mittel- und oberzentral) wird eingehalten.</p> <p>Das geplante Gartencenter wird ein Einzugsgebiet erschließen, das im Wesentlichen Walsrode und die direkten Nachbargemeinden umfasst. Aus dem mittelzentralen Verflechtungsbereich gem. Einzelhandelskonzept stammen ca. 76 – 77 % der Vorhabenumsätze.</p>
Beeinträchtigungsverbot	<p>Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.</p> <p>Auswirkungen auf die Entwicklung und Funktion zentraler Versorgungsbe- reiche sind weder innerhalb noch außerhalb des Untersuchungsraumes zu erwarten. Obwohl die Schließung einzelner kleinerer Betriebe des Gartenbedarfs (Gartencenter, Gärtnereien) nicht ausgeschlossen werden kann, so sind keine strukturprägenden Magnetbetriebe betroffen. Auch eine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung – u. a. in umliegenden zentralen Orten – ist auszuschließen. Insgesamt sind städtebauliche Auswirkungen i. S. d. Beeinträchtigungsverbotes auszuschließen.</p>

Verzeichnisse

Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage von Walsrode und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum	9
Karte 2:	Planstandort und Straßennetz in der Kernstadt Walsrode	11
Karte 3:	Lage des Mikrostandortes und Umfeldnutzungen	12
Karte 4:	Einzugsgebiet des Vorhabens und Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum	19

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimentsstruktur des Gartencenters in Walsrode	6
Tabelle 2:	Einwohnerveränderung in Walsrode im Vergleich	8
Tabelle 3:	Verkaufsflächen nach Lage und Sortiment in der Zone I des Einzugsgebietes	16
Tabelle 4:	Verkaufsflächen nach Lage und Sortiment in der Zone II des Einzugsgebietes	17
Tabelle 5:	Hauptwettbewerber des in Walsrode geplanten Gartencenters	18
Tabelle 6:	Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes	20
Tabelle 7:	Umsatzleistung des Gartencenters in Walsrode	21
Tabelle 8:	Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben	23

Kon-^{10/2020} zept

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Walsrode

- 1. Teil-Fortschreibung im Kontext der Entwicklungs-
bestrebungen am Standort Graesbecker Weg -



Impressum

AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner PartGmbH**

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-
nummer PR 3496

Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafestraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER

Stadt Walsrode

VERFASSTER

Dipl.-Ing. Marc Föhler

Dipl.-Geogr. Lucas Beyer

M.Sc. Björn Wickenfeld

Dortmund, 26. Oktober 2020

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung und Ergebnisübersicht	2
2	Rechtliche Rahmenvorgaben	7
2.1	Rechtliche Einordnung eines Einzelhandelskonzepts	7
2.2	Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien	7
2.3	Raumordnerische Regelungen	12
<hr/>		
3	Methodik	17
4	Markt- und Standortanalyse	21
4.1	Trends im Handel	21
4.2	Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen	24
4.3	Angebotsanalyse	27
4.4	Nachfrageanalyse	34
4.5	Analyse der Nahversorgungsstruktur in Walsrode	40
4.6	Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandelssituation in der Stadt Walsrode	44
<hr/>		
5	Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung	47
5.1	Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen	47
5.2	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Walsrode	58
<hr/>		
6	Einzelhandelskonzept für Walsrode	60
6.1	Das Zentrenkonzept: Empfehlungen für die Zentralen Versorgungsbereiche in Walsrode	60
6.2	Das Nahversorgungskonzept	75
6.3	Konzept für ergänzende Standorte	80
6.4	Sortimentsliste für die Stadt Walsrode	89
6.5	Ansiedlungsleitsätze für die Stadt Walsrode	98
<hr/>		
7	Schlusswort	102
	Abbildungsverzeichnis	104
	Glossar	106
	Literaturverzeichnis	112
	Abkürzungsverzeichnis	113
	Anhang	115

Einführung und Ergebnisübersicht

Der Einzelhandel unterliegt seit Jahren einer deutlichen Dynamik. Dieser bundesweit zu verzeichnende Trend ist auch für den Einzelhandel in Walsrode zu erkennen. Ursachen dieser Dynamik bei Einzelhandelsansiedlungen, -verlagerungen und Betriebsaufgaben sind einerseits lokale Strukturmerkmale der Angebots- wie auch der Nachfrageseite, andererseits der bundesweit wirksame Strukturwandel im Einzelhandel mit den unvermindert zu beobachtenden Konzentrationsprozessen auf Unternehmerseite, der Entwicklung neuer Betriebstypen und vor allem den stetig veränderten Standortanforderungen.

Den betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen und aufgrund politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsanbieter sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind.

Die Stadt Walsrode hat im Jahre 2007 ein gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept als Grundlage für die zukünftige einzelhandelsbezogene Ansiedlungs- und Strukturpolitik gebilligt und entschieden, dass das Konzept bei allen weiteren Planungen zu berücksichtigen ist. Angesichts der bereits aufgeführten hohen Dynamik im Einzelhandel wird nach nunmehr zehn Jahren seit der Konzepterstellung die Notwendigkeit gesehen, das Einzelhandelskonzept fortzuschreiben. Dabei gilt es das Konzept fortzuschreiben, zu überprüfen und weiterzuentwickeln. Auch die zwischenzeitlich angepassten rechtlichen und gesetzlichen Rahmenbedingungen erfordern eine Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes. Das in diesem Sinne fortgeschriebene Einzelhandelskonzept soll weiterhin eine aktive Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Walsrode im Sinne der in der Angebotsaufforderung benannten Zielstellungen ermöglichen. Dies impliziert eine konsequente und abgewogene bauleitplanerische Steuerung des Einzelhandels.

In der vorliegenden Fortschreibung werden dabei folgende Schwerpunkte gesetzt:

- Überprüfung und Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des neuen Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2017 sowie der Ergebnisse der Fortschreibung des Konsensprojektes Erweiterter Wirtschaftsraum Hannover.
- Markt- und Standortanalyse der aktuellen Walsroder Einzelhandelssituation, Aufzeigen der Einzelhandelsentwicklung seit der letzten Einzelhandelsbestandserhebung 2011 (im Rahmen des Konsensprojektes Erweiterter Wirtschaftsraum Hannover),
- Analyse der Nachfragesituation, Abgrenzung eines Markteinzugsgebietes

- Gegenüberstellung der Angebots- und Nachfragesituation in Walsrode: Ermittlung von branchenspezifischen Zentralitätskennziffern. Aufzeigen von Stärken und Schwächen des Walsroder Einzelhandelsstandortes.
- Darstellung der zukünftigen Kaufkraftentwicklung in Walsrode, Ermittlung eines absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung sowie der allgemeinen angebots- und nachfrageseitigen Trends im Einzelhandel,
- Aktualisierung des Zentrenkonzepts inklusive Abgrenzung, Beschreibung und Bewertung von zentralen Versorgungsbereichen.
- Empfehlung von Maßnahmen zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche sowie zur Sicherung und zum Ausbau einer ausgewogenen Nahversorgungsstruktur in der Kernstadt und den Ortschaften.
- Sicherung und Ausbau einer ausgewogenen Nahversorgungsstruktur in der Kernstadt und den Ortschaften.
- Überprüfung und Überarbeitung der Walsroder Sortimentsliste.
- Definition von Ansiedlungsleitsätzen und Erarbeitung von Festsetzungsempfehlungen.

Die Stadt Walsrode beabsichtigt die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentrums- und Einzelhandelsstruktur auf eine entsprechend tragfähige wie auch städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll die Leitfunktion des Einzelhandels stabilisiert bzw. ausgebaut und dadurch die Vitalität und Attraktivität der Versorgungsstandorte gesichert werden. Nicht zuletzt soll durch die Gesamtkonzeption eine funktionierende wohnortnahe Grundversorgung gesichert und verbessert werden.

Um eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur in Walsrode zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt die vorliegende Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung zur Verfügung. Zudem enthält dieses Einzelhandelskonzept auch Leistungsbausteine, die für weitere Adressaten von Interesse sein können: die Wirtschaftsförderung, die örtlichen Händlergemeinschaften und das Stadtmarketing, die Einzelhändler und Handelsunternehmen, Kunden bzw. Kundenvertreter, Immobilieneigentümer und Ansiedlungsinteressierte.

Im Einzelnen wird in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts zunächst der aktuelle Zustand der Einzelhandelsstruktur in Walsrode für alle relevanten Standorte und für alle angebotenen Warengruppen beschrieben und bewertet. Die Analyse legt folgende Standortstärken, aber auch gewisse Handlungsbedarfe zur Einzelhandelsstruktur offen:

Stärken und Potenziale der Einzelhandelsstruktur in Walsrode

- Die Stadt Walsrode verfügt mit rd. 2,68 m² VKF je Einwohner über deutlich **überdurchschnittliche Ausstattungskennwerte** in Bezug auf die vorhandene Einzelhandelsverkaufsfläche. So beträgt die durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner der Mittelzentren im Erweiterten Wirtschaftsraum Hannover rd. 2,45 m² je Einwohner.
- Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum wurden im Rahmen der Bestandserhebung 101 Einzelhandelsbetriebe erfasst, dies entspricht einem gesamtstädtischen Anteil von rd. 56 %. Insbesondere im Bereich des Fachmarktzentums Neue Straße sind leistungsfähige Filialisten (bspw. C&A, Netto, dm, Depot und das GNH-Kaufhaus) verortet, die für die Innenstadt eine bedeutende Frequenzbringer-Funktion aufweisen.
- Insgesamt ergibt sich in Walsrode ein **Zentralitätswert** von 118 %, sortimentsbezogen sind hinsichtlich der Kaufkraftbindung aber deutliche Unterschiede vorhanden. Lediglich in zwei Warengruppen liegen die städtischen Einzelhandelsumsätze deutlich unterhalb der örtlichen sortimentspezifischen Kaufkraft und sind demnach im Saldo Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen.
- Das Innenstadtzentrum verfügt mit 148 zentrenergänzenden Funktionen über einen hohen Dienstleistungs- und Gastronomiebesatz. Neben dem Einzelhandel tragen sie maßgeblich zur Belebung des Innenstadtzentrums bei.
- In der Kernstadt verfügen weite Teile der Wohnsiedlungsbereiche über einen fußläufig zu erreichenden Lebensmittelmarkt, Der Betriebstypenmix ist als attraktiv und diversifiziert zu klassifizieren. Lediglich in der westlichen Kernstadt sind qualitative Defizite erkennbar.

Schwächen und besondere Handlungsbedarfe in Walsrode

- Walsrode verzeichnete in den letzten Jahren trotz negativer Bevölkerungsprognosen im Bereich der Einwohner nach Hauptwohnsitz eine weitgehend konstante Bevölkerungsentwicklung. Für die nächsten Jahre werden lt. Landesamt für Statistik Niedersachsen für die Stadt Bevölkerungsverluste prognostiziert, für den weiteren Heidekreis werden hingegen Bevölkerungsgewinne vorausgerechnet. Auf Grund der in der Vergangenheit konstanten Bevölkerungsentwicklung und der geplanten Ausweisungen von weiteren Wohnbau- und Gewerbeflächen ist jedoch auch in den nächsten Jahren in Walsrode mit einer weitgehend konstanten Bevölkerungsentwicklung zu rechnen. Die prognostizierten Bevölkerungsgewinne für den Landkreis Heidekreis sind hingegen im Wesentlichen auf eine Fortschreibung der vergangenen Bevölkerungsentwicklung in Osterheide zurückzuführen, diese ist jedoch wesentlich von dem Zuzug von Flüchtlingen in das Camp Oerbke (gemeindefreier Bezirk Osterheide) beeinflusst. Es ist somit fraglich, inwieweit diese hohen prognostizierten Bevölkerungsgewinne tatsächlich realisiert werden können. Wesentliche Steigerungen der Kaufkraftpotenziale infolge von Bevölkerungsgewinnen sind somit für Walsrode in den nächsten Jahren nicht zu erwarten.

- Das **einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau** liegt mit aktuell rd. 95,9 % **unter dem Durchschnitt** des Bundes (100%). Im Vergleich zum Landkreis Heidekreis entspricht das Walsroder Kaufkraftniveau nahezu dem Durchschnitt (96,0 %), während es sich im Vergleich zum Kaufkraftniveau des Erweiterten Wirtschaftsraums Hannover als unterdurchschnittlich darstellt (101,0 %).
- Die Stadt Walsrode befindet sich mit den benachbarten Mittelzentren Soltau, Verden und Nienburg in einem leistungsfähigen Konkurrenzumfeld. Hier ist insbesondere das nahezu gleich große Soltau mit seinem Factory Outlet Center hervorzuheben.
- In die nächstgelegenen Oberzentren Bremen und Hannover sind im Bereich des mittel- und langfristigen Bedarfs deutliche Kaufkraftabflüsse feststellbar. Auch das nicht integrierte Einkaufszentrum Dodenhof (A27) stellt einen wesentlichen Konkurrenzstandort im Einzelhandel dar.
- Die Magnetbetriebe des Innenstadtzentrums sind im Wesentlichen im Bereich der westlichen Moorstraße und der westlichen Langen Straße und im Fachmarktzentrum Neue Straße konzentriert. In den östlichen Bereichen der Kernstadt sind hingegen keine Magnetbetriebe verortet. Auf Grund dessen sind die Passantenfrequenzen deutlich geringer und die Einzelhandelsfunktion deutlich schwächer ausgeprägt.
- Das ehemals an der Quintusstraße im Innenstadtzentrum verortete Möbelhaus Polsterwelt hat in den vergangenen Jahren seinen Betrieb aufgegeben, Walsrode verfügt somit aktuell in dieser Warengruppe für ein Mittelzentrum nicht über ein adäquates Einzelhandelsangebot.
- Mit rd. 49 % ist ein vergleichsweise hoher Verkaufsflächenanteil an nicht integrierten Lagen verortet. Dieser ist zum einen auf Angebote in den nicht zentrenrelevanten Sortimenten, jedoch auch auf Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem bzw. nahversorgungsrelevantem Haupt- oder Randsortiment zurückzuführen (bspw. in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und GPK, Hausrat, Einrichtungszubehör)
- Das Innenstadtzentrum ist für den motorisierten Individualverkehr gut erreichbar, dies geht jedoch mit einer geringen Aufenthaltsqualität einher. Insbesondere die geringe Aufenthaltsqualität der Walsroder Innenstadt war ein Hauptkritikpunkt der Walsroder Bürger in der Haushaltsbefragung.
- Die Innenstadt Walsrodes weist mit rd. 28 % der Gesamtverkaufsfläche ein vergleichsweise geringes Standortgewicht hinsichtlich der Gesamtverkaufsflächen auf.
- Im westlichen Siedlungsbereich der Kernstadt ist das Nahversorgungsangebot mit zwei Lebensmitteldiscountern als discountlastig einzustufen. Hier sollte eine qualitative Aufwertung erfolgen. Im westlichen Bereich des Innenstadtzentrums Walsrodes ist mit einem Netto Markendiscout ein weiterer strukturprägender Lebensmitteldiscouter verortet.

Auf Basis der Strukturanalysen werden im vorliegenden Einzelhandelskonzept zur Sicherung und Fortentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Walsrode folgende übergeordnete, gesamtstädtische Entwicklungszielstellungen hergeleitet:

1. Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion Walsrodes vor dem Hintergrund eines leistungsfähigen Konkurrenzumfeldes
2. Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche
3. Sicherung und Stärkung der verbrauchernahen Nahversorgung in der Kernstadt und der Ortschaften
4. Bereitstellung ergänzender Standorte für Angebote mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten

In Verbindung mit diesen Zielstellungen werden schließlich konkrete Empfehlungen zur gesamtstädtischen Zentrums- und Standortstruktur des Einzelhandels in Walsrode entwickelt. Gleichzeitig wird die Walsroder Liste zentrenrelevanter Sortimente (Sortimentsliste) aufgestellt. Wesentliches Ergebnis dieses Einzelhandelskonzepts sind nicht zuletzt die sogenannten Ansiedlungsleitsätze in Form klar formulierter Entwicklungsempfehlungen, die insbesondere vorhaben-spezifische Zulässigkeitsentscheidungen und rechtssichere bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurden die wichtigen Zwischenschritte und die erarbeiteten Empfehlungen eng zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung abgestimmt. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und auch die besonderen örtlichen Gegebenheiten in Walsrode und den 22 Ortschaften Berücksichtigung finden.

Das kommunale Einzelhandelskonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung und den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden. Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Einzelhandelskonzepts ist u. a. der politische Beschluss im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

Die Stadt Walsrode hat im Jahre 2017 als Grundlage für zukünftige Entscheidungen im Zusammenhang mit einzelhandelsspezifischen Fragestellungen in der Stadtentwicklung sowie als Grundlage für die bauleitplanerische Umsetzung die „Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Walsrode“ beschlossen. Auf dieser Grundlage erfolgte vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungsbestrebungen am Standort Graesbecker Weg im September/Oktober 2020 die 1. Teil-Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes. In diesem Kontext wurde sich dezidiert mit der Ausweisung des Standortes Graesbecker Weg als weiterer Positivstandort für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel (neben den bereits ausgewiesenen Sonderstandort Vorbrück) auseinandergesetzt (s. Kapitel 6.3.3).

2

Rechtliche Rahmenvorgaben

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelskonzepten werden die Abgrenzung und der Schutz der sog. zentralen Versorgungsbereiche vertieft erörtert. Auch die darauf zielende Sortimentsliste sowie ergänzende landes- und regionalplanerische Vorgaben werden nachfolgend skizziert.

2.1 RECHTLICHE EINORDNUNG EINES EINZELHANDELSKONZEPTS

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur obliegt der Hoheit der Kommune: Durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtisch gewinnbringender Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Genehmigungspraxis und Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürger und Besucher interessanten Nutzungsmix der Innenstadt, in Nebenzentren und an Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels Genehmigungsverfahren bzw. der Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da die Steuerung im Einzelfall auch eine Untersagung oder eine Einschränkung von Vorhaben bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets raumordnerische oder städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) gehört.

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandelskonzept sind das BauGB und die BauNVO sowie die dazu ergangene Rechtsprechung.

Der Bundesgesetzgeber hat mit der Novelle des BauGB zu Beginn des Jahres 2007 den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung weiter gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie neuerdings auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar.

2.2 ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE: PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG UND FESTLEGUNGSKRITERIEN

Die Innenstädte, die städtischen Nebenzentren und Nahversorgungszentren sind als Ausprägung zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus den neuerlich geänderten bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Die räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche der Stadt

Walsrode bilden die essentielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff der zentralen Versorgungsbereiche ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB.

Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich je nach Größe und Struktur einer Kommune bei größeren Kommunen ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Innenstadtzentrum, aus Nebenzentren sowie Grund- bzw. Nahversorgungszentren (vgl. folgende Abbildung). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem.

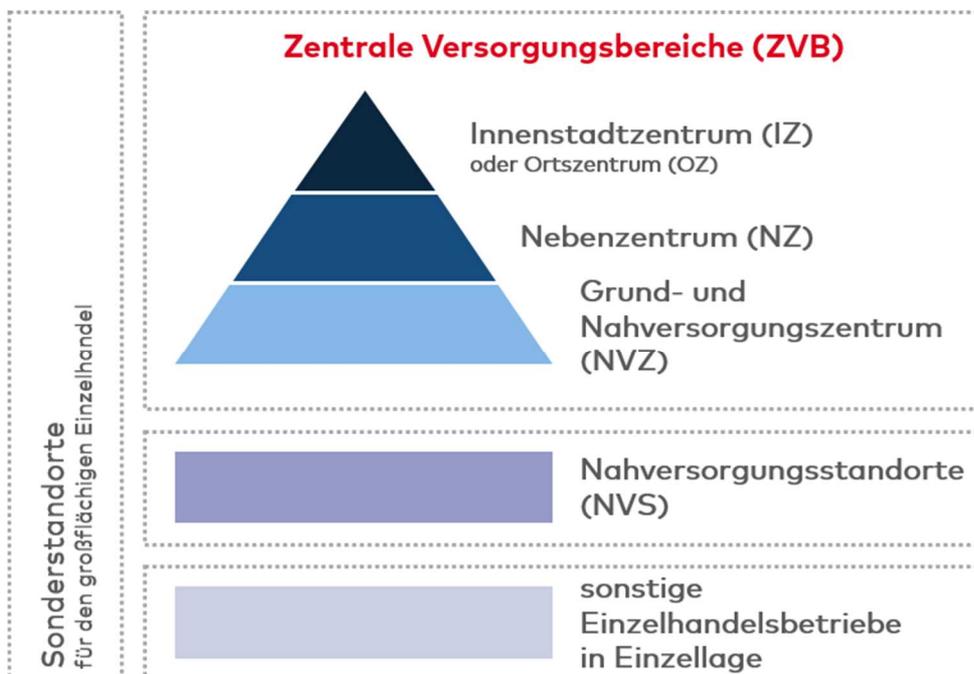


Abbildung 1: Das hierarchisch abgestufte System zentraler Versorgungsbereiche (modellhaft)

Quelle: Eigene Darstellung

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,

- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelskonzepten),

oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.¹

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.²

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und auf Grund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs - sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung - zu erfüllen.³

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt.⁴

EIN ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH IST EIN

- räumlich abgrenzbarer Bereich,
 - der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt,
 - eine integrierte Lage aufweist und durch vorhandene Einzelhandelsnutzung - häufig ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebot - geprägt ist.
-

Quelle: eigene Darstellung

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.⁵

¹ Vgl. Bundestag 2004: Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

² Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

³ Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.

⁴ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

⁵ Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

Sind die Definition und hierarchische Struktur von zentralen Versorgungsbereichen durch die erläuterte Rechtsprechung hinreichend gegeben, fehlen allgemein gültige Kriterien für eine räumliche Abgrenzung. Insbesondere für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen von Einzelhandelskonzepten sind diese unabdingbar, um eine transparente Vorgehensweise zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist der konkrete Bezugsraum für die vom Gesetzgeber vorgesehene Schutzfunktion zu berücksichtigen. Wird im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB auf die faktischen (tatsächlichen) Gegebenheiten abgestellt, ist hiervon abweichend bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen eines Einzelhandelskonzepts auch der Erhalt und die **Entwicklung** (i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a sowie § 11 Abs. 3 BauNVO) solcher zu betrachten.

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

FESTLEGUNGSKRITERIEN FÜR ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

Aspekte des Einzelhandels

- Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,
- aktuelle und/ oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional).

Sonstige Aspekte

- Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.),
- städtebauliche Gestaltung und Dichte, stadthistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums,
- integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets,
- verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,
- ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.

Quelle: eigene Darstellung

In dieser Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts werden Stärken und Schwächen der Einkaufsstandorte ergänzend untersucht. Zur Darstellung der Gesamtattraktivität des zentralen Versorgungsbereiches werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Missstände im Zentrum erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.⁶

⁶ Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG Münster bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs *als Ganzem* beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.⁷

Die größeren zentralen Versorgungsbereiche einer Kommune können in innere Lagekategorien unterteilt werden,

- da insbesondere in größeren zentralen Versorgungsbereichen nicht sämtliche Teilbereiche eine homogene Nutzungsstruktur aufweisen,
- da nicht alle Teilbereiche künftig gleichermaßen für die verschiedenen Zentrennutzungen geeignet sind,
- und um die Zielgenauigkeit der städtebaulich-funktionalen Entwicklungsempfehlungen des Einzelhandelskonzepts zu erhöhen.

Grundsätzlich sollte die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs parzellenscharf vorgenommen werden, um der Anforderung späterer Bauleitplanverfahren an eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit gerecht zu werden. Von einer parzellenscharfen Abgrenzung sollte in begründeten Einzelfällen abgewichen werden, etwa wenn

- kartografische Parzellenstrukturen nicht (mehr) mit realen Grundstücksnutzungen übereinstimmen (insofern ist neben der Parzellenstruktur auch die Baulichkeit vor Ort zugrunde zu legen),
- in einem Bereich homogener Grundstückszuschnitte bestimmte einzelne Grundstücke den Rahmen sprengen, also etwa gegenüber der Mehrzahl der anderen besonders tief geschnitten sind, und daher nur in Teilen zum zentralen Versorgungsbereich hinzugefügt werden sollten,
- oder wenn potentielle, empfohlene Entwicklungsflächen nur angeschnitten werden.

städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007).

⁷ Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

2.3 RAUMORDNERISCHE REGELUNGEN

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden trotz der kommunalen Planungshoheit die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend der lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden sind die für die Entwicklung des Einzelhandels in Walsrode wesentlichen Vorgaben aus der Landesplanung beschrieben.

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017⁸

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen finden sich folgende Ziele und Grundsätze zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben, die im Folgenden zusammenfassend dargestellt werden und die bei der Erstellung des Einzelhandelskonzepts Walsrodes Beachtung bzw. Berücksichtigung finden müssen:

- **„Zentrale Orte sind in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Benehmen mit den Gemeinden räumlich als zentrale Siedlungsgebiete festzulegen.“**[2.2, (04)]
- **„Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten. Bei der Abgrenzung der jeweiligen funktionsbezogenen mittel- und oberzentralen Verflechtungsbereiche sind Erreichbarkeiten und grenzüberschreitende Verflechtungen und gewachsene Strukturen zu berücksichtigen.“**

Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln.

Es sind zu sichern und zu entwickeln:

- [...]
- **in Mittelzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs,**
- [...].

Oberzentren haben zugleich die mittel- und zugleich die mittel- und grundzentralen Versorgungsaufgaben zu leisten, Mittelzentren zugleich die der grundzentralen Versorgung.“ [2.2, (05)]

- **„Mittelzentren sind in den Städten Achim [...], Walsrode, [...] und Zeven.“** [2.2, (07)]
- **„Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.“** [2.3, (01)]

⁸ Anmerkung: Analog zum LROP Niedersachsen 2017 werden Ziele fett gedruckt dargestellt. Grundsätze sind nicht hervorgehoben.

- *„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 entsprechen. 2Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller- Direktverkaufszentren. 3Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen).“ [2.3, (02)]*
- *„In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).*

In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).

In einem Mittel- oder Oberzentrum soll das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral). Der maßgebliche Kongruenzraum gemäß Satz 3 ist von der unteren Landesplanungsbehörde unter Berücksichtigung insbesondere

- *der zentralörtlichen Versorgungsaufträge der Standortgemeinde sowie benachbarter Zentraler Orte,*
- *der verkehrlichen Erreichbarkeit der betreffenden Zentralen Orte,*
- *von grenzüberschreitenden Verflechtungen und*
- *der Marktgebiete von Mittel- und Oberzentren auf Grundlage kommunaler Einzelhandelskonzepte*

zu ermitteln, sofern er nicht im Regionalen Raumordnungsprogramm festgelegt ist.

Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabensumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde. Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten.

- *Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten.*
- *Periodische Sortimente sind Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus, insbesondere Nahrungs-/Genussmittel und Drogeriewaren.*

- *Aperiodische Sortimente sind Sortimente mit mittel- bis langfristigem Beschaffungsrhythmus, zum Beispiel Bekleidung, Unterhaltungselektronik, Haushaltswaren oder Möbel.*
- *Die Träger der Regionalplanung können in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Einzelfall Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischem Kernsortiment außerhalb des kongruenten Zentralen Ortes in einem benachbarten Mittel- oder Grundzentrum festlegen. 10 Voraussetzung ist, dass den Grundsätzen und Zielen zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen, in gleicher Weise entsprochen wird wie bei einer Lage innerhalb des kongruenten Zentralen Ortes.“[2.3 (03)]*
- *„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).“[2.3 (04)]*
- *„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortiment zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in der städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist; Satz 2 bleibt unberührt.“[2.3 (05)]*
- *„Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig,*
 - a) *wenn die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt oder*
 - b) *wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumordnungsverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das innenstadtrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.“[2.3 (06)]*
- *„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (Abstimmungsgebot). Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte*

erstellt werden. 3Zur Verbesserung in Grenzräumen soll eine grenzüberschreitende Abstimmung unter Berücksichtigung der Erreichbarkeiten und gewachsenen Strukturen erfolgen“ [2.3 (07)]

- *„Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot).“ [2.3 (08)]*
- *„In der überregional bedeutsamen Tourismusregion Lüneburger Heide soll die touristische Entwicklung auch durch Ausschöpfung der Möglichkeiten einer verträglichen Kombination von touristischen Großprojekten und Einzelhandelsgroßprojekten gestärkt werden, sofern diese keine entwicklungshemmenden Beeinträchtigungen für die vorhandenen innerstädtischen Einzelhandelsstrukturen der im Einzugsbereich befindlichen Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren mit mittelzentraler Teilfunktion mit sich bringen. Abweichend von Ziffer 02 Satz 1 sowie den Ziffern 03 bis 05 kann in der überregional bedeutsamen Tourismusregion Lüneburger Heide an nur einem Standort ein Hersteller-Direktverkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von höchstens 10 000 m² zugelassen werden, sofern und soweit dieses raumverträglich ist. Die Raumverträglichkeit einschließlich einer genauen Festlegung des Standortes und einer raumverträglichen Sortimentsstruktur des Hersteller-Direktverkaufszentrums ist in einem Raumordnungsverfahren zu klären. Dieses Raumordnungsverfahren ist nach dem Inkrafttreten des Landes-Raumordnungsprogramms durchzuführen. Der Standort dieses Hersteller-Direktverkaufszentrums muss die räumliche Nähe und funktionale Vernetzung mit vorhandenen touristischen Großprojekten haben. Das Hersteller-Direktverkaufszentrum hat sich in ein landesbedeutsames Tourismuskonzept für die überregional bedeutsame Tourismusregion Lüneburger Heide einzufügen, in welchem auch die Wechselwirkungen zwischen touristischen Großprojekten und Einzelhandelsgroßprojekten berücksichtigt werden, sofern ein raumverträglicher Standort gefunden wird. Sollte im Raumordnungsverfahren die Raumverträglichkeit eines Hersteller-Direktverkaufszentrums nachgewiesen werden, so sind die hierfür im Raumordnungsverfahren definierten Bedingungen, insbesondere zur Sortimentsstruktur und zur Integration in das Tourismuskonzept, in einem raumordnerischen Vertrag zwischen dem Land Niedersachsen, der Standortgemeinde und dem Projektbetreiber näher festzulegen.“ [2.3 (09)]*
- *„Abweichend von Ziffer 02 Satz 1 sowie den Ziffern 03 bis 05 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente auf mind. 90 vom Hundert der Verkaufsfläche periodische Sortimente sind, auch zulässig, wenn*
 - *sie an Standorten errichtet werden, die im Regionalen Raumordnungsprogramm als Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung festgelegt sind,*

- *sie den Anforderungen der Ziffern 07 (Abstimmungsgebot) und 08 (Beeinträchtungsverbot) entsprechen,*
 - *sie im räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Ortskern oder mit Wohnbebauung liegen und*
 - *ihr jeweiliges Einzugsgebiet den zu versorgenden Bereich im Sinne des Satzes 4 nicht überschreitet.*
- *Die Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung dürfen die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und sind im Benehmen mit der jeweiligen Gemeinde- oder Samtgemeinde festzulegen. Sie sollen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Das Regionale Raumordnungsprogramm muss für jeden dieser Standorte einen zu versorgenden Bereich festlegen.“*
[2.3 (10)]

3 Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die dieser Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. In diese Erarbeitungsschritte sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische empirische Erhebungen zurückgreifen.

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen des vorliegenden Einzelhandelskonzepts folgende empirische Bausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:



Abbildung 2: Erarbeitungsschritte Einzelhandelskonzept
Quelle: Eigene Darstellung

Angewandte empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistische Quellen

Im Zusammenhang mit der Analyse der angebots- und nachfrageseitigen Analysen kamen die nachfolgend benannten empirischen Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen zur Anwendung:

Tabelle 1: Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine und sekundärstatistischen Quellen

	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt
Bestands- erhebung	Erhebung durch Stadt + Handel	09/2016, 01/2017	Flächendeckende Vollerhebung	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe, Städtebauliche Analyse/ zentrenergän- zende Funktionen, Leerstände (in ZVBs)
Online- befragung	Befragung durch Stadt + Handel	01/2017	Onlinebefragung (n = 297)	Einkaufsorientierung, Angebotslücken; Umsatzherkunft; Einschätzung zum Ein- zelhandelsstandort, Stärken/Schwächen Analyse
Händler- befragung	Befragung durch Stadt + Handel	01/2017	Flächendeckende Verteilung von Fragebögen im Stadtge- biet/ Onlinebefragung (n = 42)	Angebotslücken; Umsatzherkunft; Ein- schätzung zum Einzelhandelsstandort, Einzugsbereiche, Umsätze, Stär- ken/Schwächen Analyse, Onlinehandel
Kundenher- kunftser- hebung	Erhebung durch Stadt + Handel	01/2017	Verteilung von Erhebungsbö- gen an ausgewählte Einzelhändler in der Innen- stadt und an weiteren Orten (n = 36, Rücklauf = 10)	Kundenherkunft Umsatzherkunft je nach Sortiment, Einschätzung zum Einzelhandels- standort, Markteinzugsgebiet
Sekundär-sta- tistische Analyse	Kaufkraftzahlen von MB-Research	2015	Ermittlung des Nachfrage- potenzials in Walsrode und Einzugsgebiet	Berechnung der Umsatzwerte durch S+H auf Basis branchen- und betriebs- üblicher Kennwerte der Fachliteratur und aus Unternehmensveröffentlichun- gen (u.a. EHI Handel aktuell, Factbook Einzelhandel, laufende Auswertung der LM-Zeitung)

Quelle: eigene Darstellung

Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

Die Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe wurde im September 2016 im Rahmen des Konsensprojektes großflächiger Einzelhandel des erweiterten Wirtschaftsraumes Hannover für die Stadt Walsrode flächendeckend durchgeführt. Im Januar 2017 fand vor Ort eine Überprüfung und Aktualisierung der Einzelhandelsbestandsdaten statt. Es liegt somit eine aktuelle Vollerhebung des Ladeneinzelhandels vor. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Fleischer, Bäcker), Tankstellenshops sowie Kioske erfasst worden. Darüber hinaus sind Ladenleerstände – soweit eine vorherige Einzelhandels- oder ladenähnliche Dienstleistungsnutzung erkennbar war – als wichtiger Indikator der Einzelhandelsstruktur und städtebaulicher Implikationen in zentralen Bereichen aufgenommen worden.⁹

Bei der vom Planungs- und Gutachterbüro Stadt + Handel durchgeführten Erhebung wurden neben der Lage der Betriebe zwei zentrale Messgrößen erfasst: Zum

⁹ Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche wurden lediglich strukturprägende Leerstände (> 400m² G-VKF) erfasst.

einen wurden die Verkaufsflächen der einzelnen Anbieter erfasst, um die tatsächlichen Angebotsverhältnisse sowohl der Kern- als auch Nebensortimente realitätsnah abbilden zu können. Zum anderen wurden die Warensortimente differenzierter aufgeschlüsselt und ermöglichen so – mit Blick auf die Identifizierung zentrenrelevanter Sortimente – eine hinreichend konkrete Steuerung des Einzelhandels.

Zur Ermittlung der Verkaufsflächen sind Betriebsbegehungen durchgeführt worden; die Gesamtverkaufsfläche (VKF) ist differenziert nach innen und außen liegender VKF ermittelt worden. Dabei ist je nach Situation entweder die eigenständige Vermessung der VKF oder die persönliche Befragung des Personals bzw. des Inhabers/Geschäftsführers in Betracht gezogen worden. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts¹⁰ vom November 2005 findet dabei Anwendung. Persönlich erfragte Verkaufsflächen wurden grundsätzlich auch auf ihre Plausibilität hin überprüft und ggf. modifiziert. Eine Schätzung von Verkaufsflächen ist nur im Ausnahmefall vorgenommen worden und entsprechend kenntlich gemacht, wenn etwa trotz mehrmaliger Zugangsversuche zu einem Ladengeschäft eine Messung oder Befragung nicht möglich war (z. B. bei Ladenleerständen aufgrund von Betriebsaufgaben).

Ergänzend zu den Sortimenten und der Verkaufsfläche wurde außerdem die städtebauliche Lage jedes Betriebs erfasst. Diese Daten sind zur Bewertung der Einzelhandelsstruktur im Rahmen des Empiriebausteins der Bestandserhebung unerlässlich.

Händlerbefragung

Die Befragung der Einzelhändler ist für die Einzelhandelskonzeption Walsrodes von besonderer Bedeutung. Anhand der Befragung werden Informationen gewonnen, die allein durch die Bestandsaufnahme sowie die weiteren empirischen Bausteine nicht ermittelt werden können. Die Befragung der Einzelhändler erfolgte anhand eines halbstandardisierten Fragebogens, welcher flächendeckend im Stadtgebiet verteilt wurde und online zur Verfügung stand. Insgesamt nahmen 42 Einzelhandelsbetriebe an der Befragung teil. Im Rahmen der Einzelhändlerbefragung wurden sowohl betriebsbezogene Daten als auch Einschätzungen zur Qualität der Einzelhandelsstruktur und Angebotsqualität in Walsrode abgefragt. Somit wurden neben statistischen Kenngrößen vorwiegend qualitative Bewertungen der Einzelhändler ermittelt. Die Informationen wurden vertraulich behandelt und für die weitere Verarbeitung in Hinblick auf die Betriebsnamen anonymisiert.

Kundenherkunftserhebung

Die Kundenherkunftserhebung fand in der dritten Kalenderwoche 2017 auf Basis eines halbstandardisierten Fragebogens, welcher an 36 ausgewählte Einzelhändler im Stadtgebiet verteilt wurde, statt. Sie dient ausschließlich der Erfassung des Wohnortes der Kunden des Walsroder Einzelhandels und somit zur empirischen Ableitung des Markteinzugsgebietes.

¹⁰ Vgl. BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 - AZ: 4 C 10.04.

Online Haushaltsbefragung

Weiterhin wurde eine Onlinebefragung im Januar 2017 durchgeführt. Neben dem Wohnort, der hauptsächlichen Einkaufsorientierung nach Warengruppen und dem Grund des Besuches des Innenstadtzentrums, wurde auch eine qualitative Einschätzung zum Einkaufsstandort Innenstadtzentrum abgefragt. Hierbei handelt es sich zum einen um die Bewertung der bestehenden Angebote im Hinblick auf Qualität und Vielfalt und zum anderen wurden u.a. die Aufenthaltsqualität, die Parkmöglichkeiten und die Erreichbarkeit durch die Probanden bewertet. Im Zuge der Befragung wurden die Anteile der Altersgruppen adäquat berücksichtigt. Ebenso wurden die Befragten bspw. nach vermissten Einzelhandelsangeboten befragt.

Bestandsanalyse Städtebau

Für die Kernstadt sowie die sonstigen Einzelhandelsagglomerationen erfolgte eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen orientierte städtebauliche Analyse. Stärken und Schwächen sämtlicher relevanter Einkaufsstandorte werden dabei herausgestellt. Ein wesentlicher Aspekt ist angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche. Eine solche städtebaulich-funktional hergeleitete Abgrenzung ist die Basis der Walsroder Sortimentsliste und der zukünftigen räumlichen Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen.

Die Erfassung der Einzelhandelsbetriebe im Zusammenhang mit einer städtebaulich-funktional begründeten Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche bildet das Kernstück zukünftiger sortimentspezifischer räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

Prozessbegleitung durch Arbeitskreise

Neben den laufenden Abstimmungsgesprächen zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung wurden prozessbegleitende Arbeitskreise während der Erstellungsphase des Einzelhandelskonzepts eingerichtet. Diese enge Einbindung relevanter Akteure gewährleistete, dass alle notwendigen Informationen in das Einzelhandelskonzept einfließen und sämtliche Zwischenschritte mit einem breit besetzten Gremium diskutiert wurden. Insgesamt tagte der begleitende Arbeitskreis zweimal. Vertreter folgender Institutionen wurden zur Teilnahme durch die Stadt Walsrode eingeladen:

Für die Verwaltung und Politik:

- Die Bürgermeisterin der Stadt Walsrode,
- Vertreter der Stadtverwaltung,
- Vertreter der Stadtratsfraktionen,
- Vertreter des Heidekreises,

Für den Einzelhandel und die Region:

- Vertreter des Förderverein Stadtmarketing Walsrode e.V.,
- Vertreter der IHK Lüneburg - Wolfsburg.

4 Markt- und Standortanalyse

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieses Einzelhandelskonzepts wichtigen Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus einer flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte und der Nahversorgungsstruktur in Walsrode. Einführend werden zunächst die wesentlichen Standortrahmenbedingungen erörtert.

4.1 TRENDS IM HANDEL

Bevor im Folgenden die konkrete Situation des Einzelhandels in Walsrode analysiert wird, werden einleitend wichtige Trends der bundesdeutschen Einzelhandelsentwicklung skizziert. Dabei handelt es sich um Faktoren, die es bei der Erstellung dieses Konzepts aufgrund ihrer räumlichen und wirtschaftlichen Auswirkungen zu beachten gilt.

Der Einzelhandel als dynamischer Wirtschaftsbereich unterliegt seit einigen Jahrzehnten einem fortwährenden, dynamischen Veränderungsprozess. Maßgeblich sind dabei Veränderungen sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfrageseite, die in einem engen gegenseitigen Wirkungszusammenhang stehen.

4.1.1 Entwicklungen auf der Angebotsseite

Wesentliche Faktoren, die zu Veränderungen auf der Angebotsseite des Einzelhandels geführt haben, sind mit den folgenden Schlagworten zu charakterisieren:

- **Wandel der Betriebsformen und rückläufige Betriebszahlen:** Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe ist in Deutschland bereits seit Jahrzehnten rückläufig. Neben dem absoluten Rückgang der Betriebszahlen ist auch eine Verschiebung innerhalb der verschiedenen Betriebsformen des Einzelhandels zu erkennen. Hierbei kann man von einem Trend zur Großflächigkeit und einer zunehmenden Discountorientierung sprechen. Im Rahmen der Standortpräferenzen der Einzelhandelsunternehmen geht dies mit einer Orientierung auf autokundenorientierte, meist nicht integrierte Standorte einher.
- **Entstehen neuer Handelsformen:** Neben dem Entstehen und dem Bedeutungsgewinn meist großflächiger Betriebsformen, wie z. B. Fachmärkte und Factory-Outlet-Center, sind auch neue Entwicklungen im nicht stationären Einzelhandel, z.B. im Bereich E-Commerce, zu beobachten.
- **Unternehmens- und Umsatzkonzentration:** Nach dem Zweiten Weltkrieg dominierte in Deutschland noch der eigentümergeführte Betrieb. Heute wird der

Einzelhandel von nationalen und internationalen Konzernen geprägt. Die Konzentrationstendenzen betreffen in besonderem Maße den Lebensmitteleinzelhandel, in dem die fünf größten Unternehmen der Branche einen Bruttoumsatz von rd. 171 Mrd. Euro erwirtschaften.¹¹ Durch den Unternehmenskonzentrationsprozess werden die Ausdünnung des Versorgungsnetzes und das Wachstum nicht integrierter Standorte verstärkt.

- **Anhaltendes Verkaufsflächenwachstum bei gleichzeitig zurückgehender Flächenproduktivität durch stagnierende Umsätze:** Die Verkaufsfläche hat in Deutschland in den letzten Jahrzehnten durch Erweiterungen und Neuansiedelungen stark zugenommen. Bereits heute entfallen auf jeden Bundesbürger rd. 1,51 m² Verkaufsfläche.¹² Durch den beschriebenen Rückgang der absoluten Zahl der Einzelhandelsbetriebe herrschen immer mehr großflächige Betriebe vor.
- Das anhaltende **Verkaufsflächenwachstum** lässt sich exemplarisch am Beispiel **des Lebensmitteleinzelhandels** nachvollziehen. Lag die durchschnittliche Verkaufsfläche eines Lebensmitteldiscounters 2001 noch bei 525 m² und diejenige eines Supermarktes bei 1.114 m², so sind zwischenzeitliche durchschnittliche Marktgrößen von 720 m² (LM-Discounter, 2011) bzw. 1.290 m² (Supermarkt, 2009) erreicht.¹³ Für beide Betriebsformen wird in Abhängigkeit von der konkreten Lage aktuell von einer Mindestbetriebsgröße von 800 m² bzw. 1.500 m² VKF bei Neuansiedlungen ausgegangen.¹⁴

4.1.2 Entwicklungen auf der Nachfrageseite

Neben den skizzierten Veränderungen auf der Angebotsseite nehmen auch Veränderungen auf der Nachfrageseite Einfluss auf die Handelslandschaft. Die Nachfrage der Konsumenten wird im Wesentlichen durch den privaten Verbrauch sowie das verfügbare Einkommen bestimmt. Die Nachfrageseite ist durch folgende Entwicklungen geprägt:

- **Wandel der demographischen Strukturen mit Veränderungen der Einwohnerzahlen, der Anzahl und der Größe der Haushalte:** Für Deutschland hat das Statistische Bundesamt eine deutliche Abnahme der Gesamtbevölkerung prognostiziert, wobei mit erheblichen regionalen Unterschieden in der Bevölkerungsentwicklung zu rechnen ist. Gleichzeitig stieg die Anzahl der Privathaushalte seit 1965 stetig an, wobei sich die durchschnittliche Personenanzahl je Haushalt stetig reduzierte. Laut Statistischem Bundesamt bildeten die Single-Haushalte im Jahre 2015 mit einem Wert von 41,4 % den größten Teil der privaten Haushalte¹⁵.

¹¹ Vgl. EHI 2012

¹² Vgl. EHI 2012

¹³ Vgl. EHI 2013

¹⁴ Vgl. BMVBS 2013

¹⁵ Vgl. Statistisches Bundesamt 2017

- **Entwicklung der Altersstrukturen:** Im Zuge des demographischen Wandels wird die Bevölkerung in Deutschland weniger und durchschnittlich älter. Zudem nimmt innerhalb der Gruppe der über 65-Jährigen der Anteil der Hochbetagten zu. Relevant ist diese Entwicklung vor allem für die örtliche Nahversorgungsstruktur, da die Nahraumversorgung für diese Kundengruppe gerade dann an Bedeutung gewinnt, wenn mit dem Alter die (Auto-) Mobilität eingeschränkt wird. Der Handel selbst reagiert auf diese Entwicklungen bereits in Ansätzen mit bestimmten Betriebsformaten und Serviceleistungen für Senioren (u. a. Bringdienste).
- **Veränderte Einkommensverhältnisse und die Ausgabenstruktur der Konsumenten:** Obwohl insgesamt ein Wachstum der Haushaltseinkommen zu verzeichnen ist, führt die Einkommenssteigerung nicht zu einer analogen Erhöhung der Ausgaben im Einzelhandelsbereich. Ein stetig wachsender Teil des Budgets der privaten Haushalte wird hingegen für Vorsorge, Dienstleistungs- und Freizeitaktivitäten sowie für das Wohnen ausgegeben.
- **Verändertes Einkaufsverhalten der Verbraucher:** In den letzten Jahrzehnten hat sich in Deutschland ein gesellschaftlicher Wertewandel vollzogen, der dem Konsum neben der materiellen Bedeutung auch zunehmend einen immateriellen Erlebniswert beimisst. Aus diesem Grund ist eine Aufspaltung des Einkaufs in ein Segment „Erlebniseinkauf“ und in ein Segment „Versorgungseinkauf“ zu beobachten. Während sich der Erlebniseinkauf durch die Faktoren Qualität, Status und Atmosphäre auszeichnet, stehen beim Versorgungseinkauf vorrangig der Preis und die schnelle Erreichbarkeit im Fokus der Konsumenten. Im Kontext des Versorgungseinkaufs ist als weitere Neuerung im Einkaufsverhalten der Kunden zudem das so genannte one-stop-shopping zu nennen, bei welchem die Konsumenten durch die Agglomeration mehrerer Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe alle Waren an einem Einkaufsort besorgen können, wodurch sowohl Einkaufshäufigkeit, als auch der Einkaufsaufwand reduziert werden.

4.2 RÄUMLICHE UND SOZIOÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Relevante Standortfaktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur werden nachfolgend vorgestellt.

Lage, Siedlungsstruktur und Einwohnerverteilung

Walsrode ist eine Stadt im Landkreis Heidekreis und liegt zentral gelegen in Niedersachsen im Städtedreieck von Bremen (rd. 70 km), Hannover (rd. 70 km) und Hamburg (rd. 100 km). Neben der Kernstadt Walsrode besitzt die Stadt 22 Ortschaften. Die an Walsrode angrenzenden Kommunen sind die Städte Visselhövede, Bad Fallingbostal, die Gemeinde Bomlitz, der gemeindefreie Bezirk Osterheide, die Samtgemeinden Ahlden, Schwarmstedt und Rethem/Aller sowie die Gemeinde Kirchlinteln. Aufgrund der defizitären Nahversorgungssituation im Westen der Kernstadt Walsrode orientieren sich einige Kunden an das nächstgelegene westliche Mittelzentrum Verden (Aller).

Das Umland von Walsrode ist ländlich geprägt. Das nächstgelegene niedersächsische Mittelzentrum Soltau ist rd. 30 km in nordöstlicher Richtung verortet. Weitere Mittelzentren bilden die Städte Verden (Aller) (rd. 35 km) im Westen, Rotenburg (Wümme) (rd. 35 km) im Nordwesten und Nienburg (Weser) (rd. 40 km) im Süden. Die Einwohnerzahl im zugeordneten Versorgungsraum umfasst 66.400. Aus den Ergebnissen der Kundenherkunftserhebung geht hervor, dass vor allem die Einwohner aus den Städten Bad Fallingbostal und Bomlitz in der Kernstadt Walsrode einkaufen.

Verkehrsinfrastruktur:

Eine überregionale verkehrliche Erreichbarkeit der Stadt Walsrode für den motorisierten Individualverkehr ist durch die Bundesautobahnen A7 und A27 als überdurchschnittlich einzustufen. Die nächstgelegenen Anschlussstellen Walsrode-West und Süd an der BAB 27 befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Kernstadt Walsrode und stellen eine Verbindung zu den Oberzentren Bremen, Hamburg und Hannover sowie zum Mittelzentrum Verden (Aller) dar. Das Mittelzentrum Soltau ist über die Anschlussstelle Bad Fallingbostal der BAB 7 zu erreichen. Die angrenzenden Grundzentren Bad Fallingbostal, Bomlitz und die Samtgemeinde Rethem sind über die durch die Walsroder Innenstadt führende Bundesstraße 209 miteinander verbunden.

Die Stadt verfügt zudem über einen Bahnhof (Walsroder Bahnhof) und ist an das Streckennetz der erixx GmbH (nichtbundeseigenes Bahnunternehmen) angebunden. Die nächsten Anschlussstellen zum Fernverkehr der Deutschen Bahn sind in Hannover und Buchholz vorhanden. Aufgrund geringer Taktfrequenzen und längerer Fahrzeiten ist die Verbindung zwischen Walsrode und den nächsten Mittel- und Oberzentren nicht optimal zu erreichen.

Zwischenfazit: Die wesentlichen Rahmenbedingungen

- Walsrode zeichnet sich vor allem durch seine Funktion als Mittelzentrum im Heidekreis aus. Es bestehen intensive Verflechtungen mit den benachbarten Städten.
- Durch die Bundesautobahnen A7 und A27 ist eine überdurchschnittlich überregionale verkehrliche Anbindung für die Stadt Walsrode gegeben. Eine regionale Erreichbarkeit ist durch die Bundes-, Landes- und Kreisstraßen gut gewährleistet. Zudem wird das ÖPNV-Netz durch Buslinien ergänzt.
- Die Walsroder Kernstadt bildet mit rd. 61 % der Einwohner den Siedlungsschwerpunkt. Die weiteren Ortschaften zwischen 8 % und <1% der Einwohner.

In dem nachfolgenden Steckbrief sind die wesentlichen räumlichen und sozioökonomischen Rahmenbedingungen des Walsroder Einzelhandelsstandortes zusammengefasst:

RÄUMLICHE UND SOZIOÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN STADT WALSRODE

Zentralörtliche Funktion: Mittelzentrum

Einwohner im zugeordneten Versorgungsraum: 66.400

Nächstgelegene zentrale Orte (gemittelte Entfernung)

Mittelzentren

Stadt Soltau (31 km)

Stadt Verden (Aller) (34 km)

Stadt Rotenburg (Wümme) (35 km)

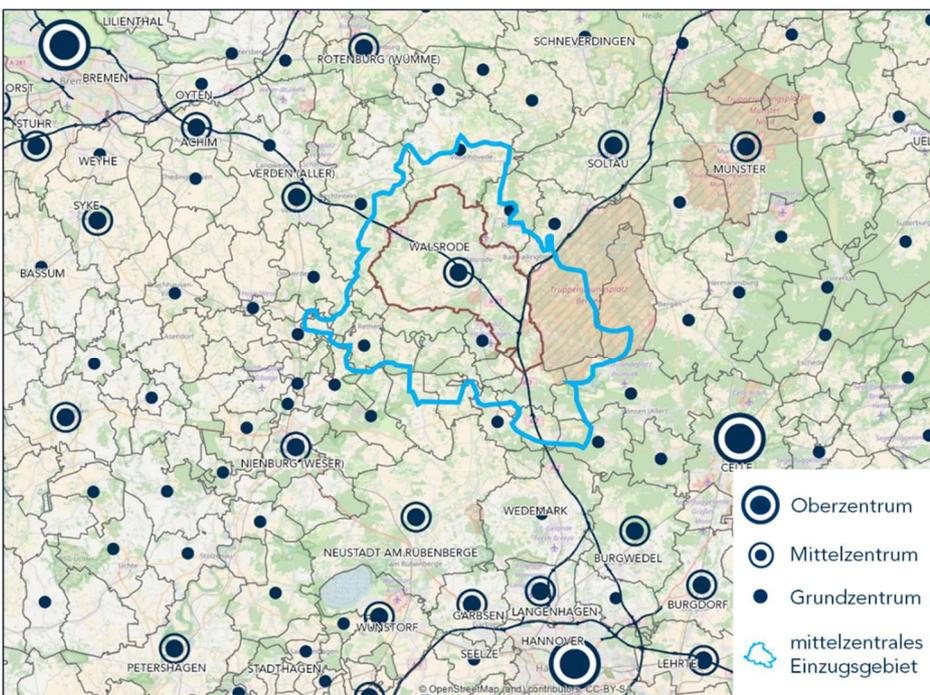
Stadt Nienburg (Weser) (42 km)

Oberzentren

Stadt Bremen (68 km)

Stadt Hannover (70 km)

Stadt Hamburg (100 km)



Siedlungsstrukturelle Kennwerte

Einwohner (Stand: 31.12.2016)	24.589
Relative Bevölkerungsentwicklung Gesamtstadt bis 2027	- 1,4 %
Anteil Kernstadt (Stand: 31.12.2016)	14.990
Strukturprägende Ortschaften (< 500 EW)	Düshorn (2.082 EW); Honerdingen (762 EW); Kirchboitzen (663 EW)

Siedlungsstrukturelle Kennwerte

MIV: Gute verkehrliche Anbindung an nächstgelegene zentrale Orte mittels BAB 27 und BAB A7 sowie B209

ÖPNV/SPNV: Anbindung an das Streckennetz der erixx GmbH (nichtbundeseigenes Eisenbahnunternehmen)

Quellen: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap - veröffentlicht unter ODbL. Einwohnerzahlen: Stadt Walsrode (Stand 31.12.2016), Bevölkerungsprognose: Eigene Prognose Stadt + Handel 2017.

4.3 ANGEBOTSANALYSE

Im Stadtgebiet von Walsrode wurden im Rahmen der Bestandserhebung im September 2016 und Januar 2017 insgesamt 181 Einzelhandelsbetriebe erfasst, die über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 65.800 m² verfügen (vgl. nachfolgende Abbildung). Im Vergleich zu der letzten Bestandserhebung des Jahres 2011 fand trotz rückläufiger Betriebszahlen eine Erhöhung der Gesamtverkaufsflächen um rd. 8.700 m² (2011 – rd. 57.100 m²) statt. Um eine Bewertung vornehmen zu können, wird die Einzelhandelsverkaufsfläche auf die Einwohnerzahl (rd. 24.589 Einwohner) bezogen. Hierbei zeigt sich, dass Walsrode mit einer Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner von rd. 2,68 m² über dem Durchschnitt der Mittelzentren des Erweiterten Wirtschaftsraums Hannovers (2,45 m² VKF/Einwohner) liegt.¹⁶

Tabelle 2: Einzelhandelsbestand in Walsrode.

	Einzelhandelsbestandserhebung 2011	Einzelhandelsbestandserhebung 2016/ 2017
Anzahl der Betriebe*	201	181
Gesamtverkaufsfläche (VKF)*	57.100	65.800
Verkaufsfläche je Einwohner	2,39 m ²	2,68 m ²

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2016/ 17; Einzelhandelsbestandserhebung Walsrode 2011 (EWH); Verkaufsflächenangaben gerundet; * ohne Leerstände.

Bei einer Differenzierung nach Lagen wird deutlich, dass in Walsrode rd. 51 % der Verkaufsfläche in Lagen verortet sind, die in Wohnsiedlungsbereiche eingebettet sind (Standortbereich Innenstadtzentrum und NVZ Verdener Straße + in Wohnsiedlungsbereichen integrierte Lagen) angesiedelt sind (ohne Leerstände). Die übrigen Betriebe mit einem Verkaufsflächenanteil von rd. 49 % sind in nicht integrierten Lagen (bspw. in Gewerbegebieten oder auf der „Grünen Wiese“) angesiedelt.¹⁷

¹⁶ Quelle: Daten für 2016: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2016; Eigene Berechnung auf Basis Kaufkraftzahlen MB-Research; Einwohner: Statistisches Landesamt Niedersachsen (Stand 31.12.2015)

¹⁷ Eine städtebaulich integrierte Lage liegt nach dem OVG Lüneburg bei Standorten innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs, also der Innenstadt, aber auch eines Nahversorgungszentrums, vor. Zudem können Standorte als städtebaulich integriert klassifiziert werden, wenn sie, sich räumlich an einen zentralen Versorgungsbereich „anschmiegen“ und diesen funktional ergänzen. Letztere Komponente setzt voraus, dass sich die großflächigen Einzelhandelsbetriebe dort dem zentralen Versorgungsbereich unterordnen, wofür sie räumlich und funktionell keinen Umfang annehmen dürfen, welcher gleichberechtigt neben die Innenstadt tritt. Die Lageverortung „in Wohnsiedlungsbereiche“ integriert umfasst hingegen im Rahmen der Einzelhandelskonzeption Standortbereiche auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und der Lagen, die sich an einen zentralen Versorgungsbereich anschmiegen, sofern diese überwiegend in Wohnsiedlungsbereiche eingebettet sind. Als nicht integrierte Lagen werden im Folgenden Lagen bezeichnet, die nicht in Wohnsiedlungsbereiche eingebettet sind, dies ist insbesondere in Gewerbegebiete, Industriegebieten oder auf der sogenannten „Grünen Wiese“ der Fall.

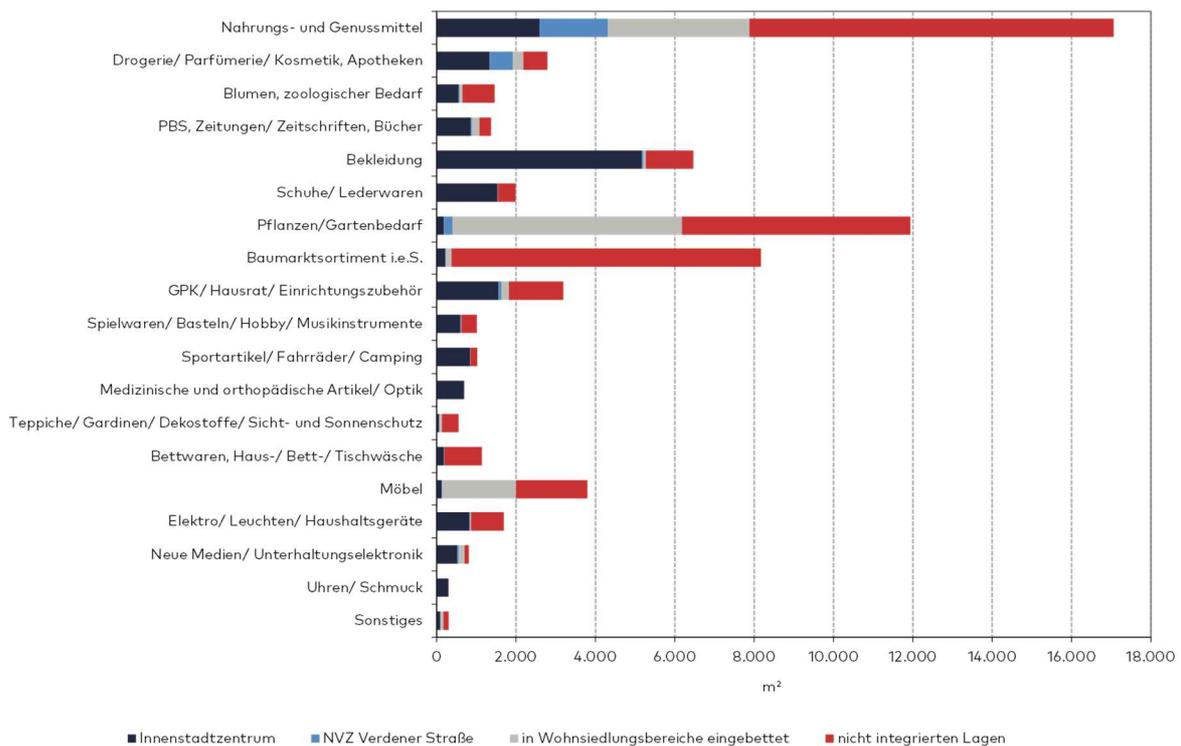


Abbildung 3: Einzelhandelsbestand in Walsrode nach Warengruppen und Lagebereichen

Quelle: Einzelhandelsbestanderhebung Stadt + Handel 2016/ 17

Nimmt man eine teilräumliche Differenzierung der Lageverortung nach Warengruppen vor, so sind je nach Warengruppe deutliche Unterschiede erkennbar.

So weist das Innenstadtzentrum insbesondere für die klassischerweise innenstadtrelevanten Sortimente Bekleidung (rd. 80 %), Schuhe, Lederwaren (rd. 77 %), Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente (rd. 58 %), Sportartikel/Fahrräder/Camping (rd. 82 %), Medizinische und orthopädische Artikel (rd. 100 %), Neue Medien/Unterhaltungselektronik (rd. 65 %) die höchsten Verkaufsflächenanteile auf.

Hingegen sind erwartungsgemäß in den nicht zentrenrelevanten Sortimenten, deren Anbieter in der Regel einen hohen Flächenbedarf aufweisen, hohe Verkaufsflächenanteile an nicht integrierten Standorten verortet (bspw. Baumarktsortiment 95 %, Gartenbedarf 48 %, Möbel 47 %). Daneben sind jedoch auch in einigen zentrenrelevanten Sortimenten verhältnismäßig hohe Verkaufsflächenanteile an nicht integrierten Lagen zu konstatieren. Dies betrifft die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel (53 %)¹⁸, GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör (43 %) und Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche (84 %).

Im Einzelnen können in der Stadt Walsrode die nachfolgend charakterisierten strukturprägenden Standortbereiche differenziert werden.

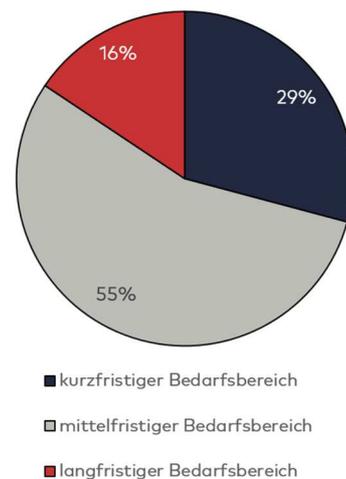
¹⁸ Im Rahmen der Bestanderhebung wurde der REWE Standort Ebbinger Straße als nicht in Wohnsiedlungsbereichen integriert gewertet. Da jedoch unmittelbar westlich anschließend perspektivisch eine Realisierung von Wohnbebauung geplant ist, wird der Bereich zukünftig weitgehend in Wohnsiedlungsbereichen integriert sein.

STECKBRIEF INNENSTADTZENTRUM

Gesamtverkaufsfläche* (in m ²)	18.300
Anzahl der Betriebe*	101 / 56 %
Anzahl der Leerstände	26 / 21 %
Anzahl zentrenergänzender Funktionen	148

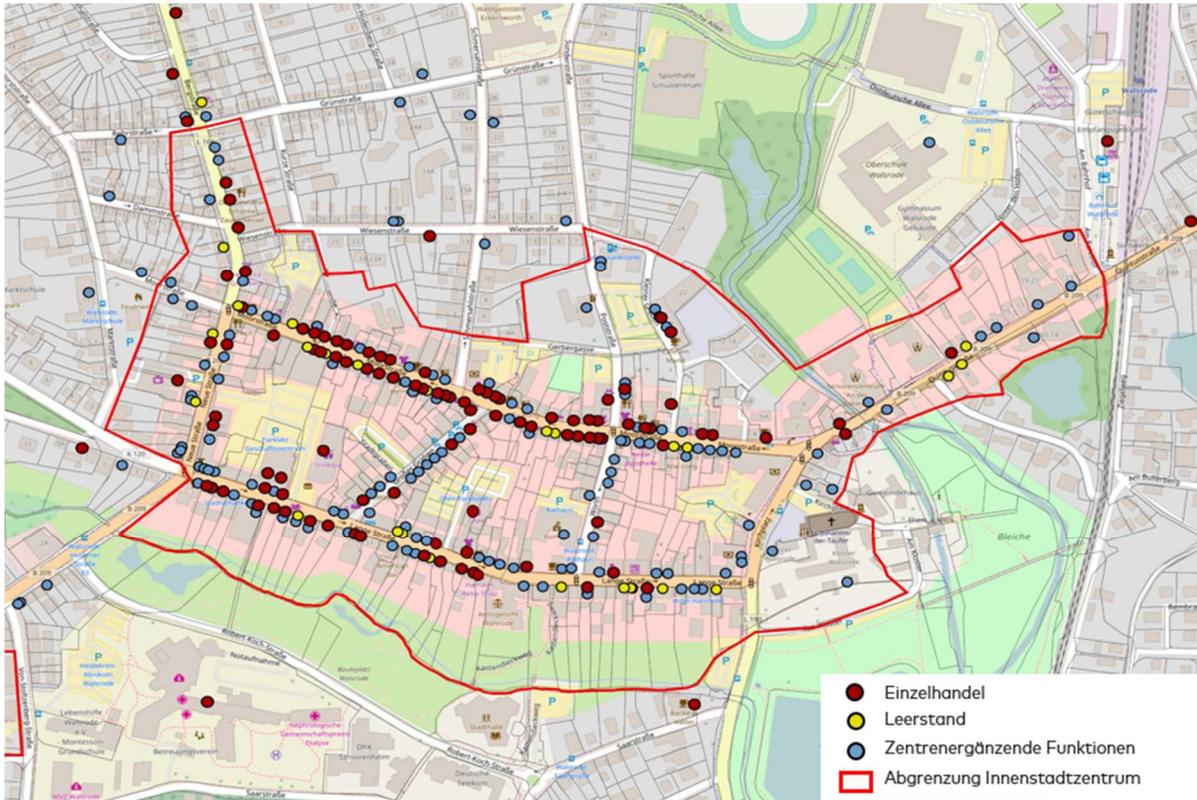
Magnetbetriebe: C&A, Netto-Marken -Discounter, GNH-Kaufhaus, Rossmann, dm, Kik, Expert, Depot, Deichmann und Trinkgut

Verkaufsfläche	in m ²
Kurzfristiger Bedarfsbereich	5.330
Mittelfristiger Bedarfsbereich	10.090
Langfristiger Bedarfsbereich	2.850



Merkmale Standortbereich Innenstadtzentrum

- Attraktiver Angebotsmischung des Einzelhandels
- Für ein Mittelzentrum „zugkräftige“ Magnetbetriebe (u. a. C&A, Depot, GNH-Kaufhaus, Netto, dm, Rossmann)
- Hohe Dichte an zentrenergänzenden Funktionen
- Sehr gute Erreichbarkeit mit dem PKW, jedoch hieraus resultierend geringe Aufenthaltsqualität
- Fehlen einer attraktiven Platzsituation (bspw. Marktplatz mit Außengastronomie)
- Konzentration der Magnetbetriebe im westlichen Bereich des Innenstadtzentrums, östliche Bereiche überwiegend durch zentrenergänzende Funktionen sowie Fachgeschäfte geprägt
- Leerstandsquote 20,5 %



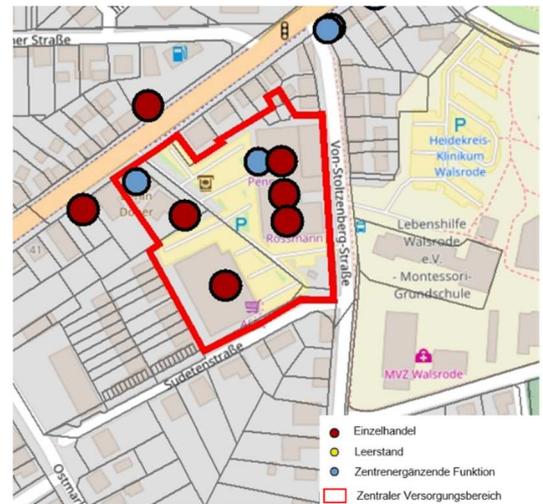
Quellen: Eigene Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 2016/2017 eigene Aufnahmen;
 Kartengrundlage: Stadt Walsrode, OpenStreetMap - veröffentlicht unter ODbL; Verkaufsflächen gerundet auf 10 m²
 * ohne Leerstand

4.3.2 Standortbereich Nahversorgungszentrum Verdener Straße

STECKBRIEF NVZ VERDENER STRASSE

Gesamtverkaufsfläche* (in m ²)	2.800 / 4 %
Anzahl der Betriebe*	5 / 3 %
Anzahl der Leerstände	0 / 0 %
Anzahl zentrenergänzender Funktionen	2

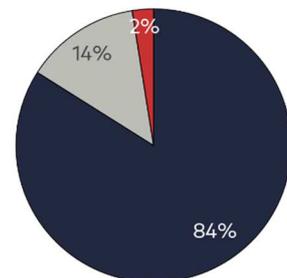
Magnetbetriebe: Aldi Nord, Penny und Rossmann



Verkaufsfläche

in m²

Kurzfristiger Bedarfsbereich	2.350
Mittelfristiger Bedarfsbereich	390
Langfristiger Bedarfsbereich	60



- kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Merkmale Standortbereich Nahversorgungszentrum Verdener Straße

- Nahezu ausschließlich Verkauf von Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereich
- Drogeriefachmarkt Rossmann als wichtigster Magnetbetrieb, der wesentlich zur Frequentierung des Nahversorgungszentrums beiträgt.
- Das Lebensmittelangebot ist mit zwei Lebensmitteldiscountern als discountorientiert zu werten – kein optimaler qualitativer Betriebstypenmix
- Keine Leerstände im Nahversorgungszentrum vorhanden
- Waren der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe werden lediglich im Randsortiment angeboten
- Deutliche Defizite in der baulichen Gestaltung sowie der Aufenthaltsqualität erkennbar
- Geringe Anzahl und Bedeutung an zentrenergänzenden Funktionen.

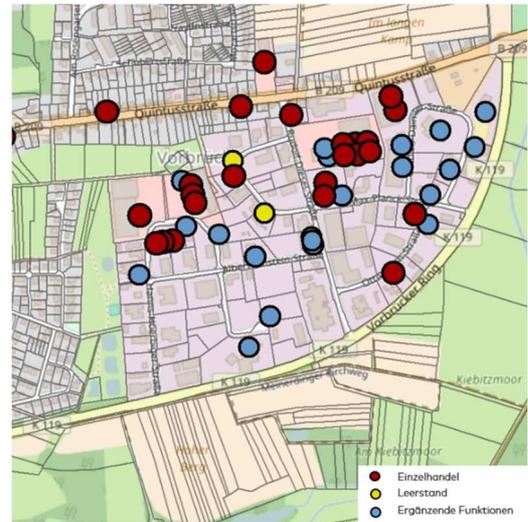
Quellen: Eigene Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2016/2017 eigene Aufnahmen; Kartengrundlage: Stadt Walsrode, OpenStreetMap - veröffentlicht unter ODbL.; Verkaufsflächen gerundet auf 10 m²
* ohne Leerstand

4.3.3 Standortbereich Vorbrück

STECKBRIEF VORBRÜCK

Gesamtverkaufsfläche* (in m ²)	25.200 / 38%
Anzahl der Betriebe*	21 / 12 %
Anzahl der Leerstände	3
Anzahl zentrenergänzender Funktionen	21

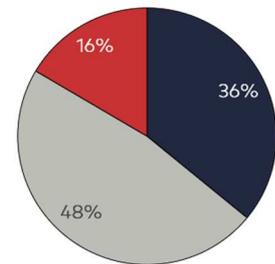
Magnetbetriebe: Edeka, Kaufland, Lidl, Obi, Fressnapf, Dänisches Bettenlager, Jawoll, Hammer



Verkaufsfläche

in m²

Kurzfristiger Bedarfsbereich	9.070
Mittelfristiger Bedarfsbereich	12.100
Langfristiger Bedarfsbereich	4.030



■ kurzfristiger Bedarfsbereich
 ■ mittelfristiger Bedarfsbereich
 ■ langfristiger Bedarfsbereich

Merkmale Standortbereich Vorbrück

- Gewerblich geprägtes Umfeld, städtebaulich nicht integrierte Einzelhandelsagglomeration
- Direkte Lage an der Ausfallsstraße B 209, die eine direkte Verbindung zur A7 darstellt
- Stabile Entwicklung des Einzelhandelsbesatzes
- Gemessen an der Verkaufsfläche größte Einzelhandelsagglomeration in Walsrode
- Geprägt durch großformatige Fachmärkte mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment, die maßgeblich zur Erfüllung des mittelzentralen Versorgungsauftrages beitragen (Obi, Hammer, Fressnapf, Dänisches Bettenlager)
- Im zentrenrelevanten Sortimentsbereich überwiegend Fachmärkte, die tendenziell eher discountorientiert sind (Jawoll, Takko, ABC-Schuhe, Soziales Kaufhaus), hier sowie im Bereich der zentrenrelevanten Randsortimente partielle Konkurrenzbeziehungen zur Innenstadt erkennbar.

- Im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels mit zwei Verbrauchermärkten hohes Standortgewicht, beide Anbieter weisen dabei ein überörtliches Einzugsgebiet auf.
- Beide Verbrauchermärkte weisen nur einen bedingt marktadäquaten Marktauftritt auf, hier ist ein perspektivischer Anpassungsbedarf erkennbar. Zusätzlich ist die Wahrnehmbarkeit des Kaufland Verbrauchermarktes von der B 209 als nicht optimal einzustufen.

Quellen: Eigene Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2016/2017; eigene Aufnahmen; Kartengrundlage: Stadt Walsrode; Verkaufsflächen gerundet auf 10 m²

* ohne Leerstand

4.3.4 Versorgungssituation außerhalb der Kernstadt Walsrode

Außerhalb der Kernstadt sind in folgenden Ortschaften Walsrodes insgesamt 21 Einzelhandelsbetriebe verortet:

- Benzen,
- Düshorn,
- Honerdingen,
- Kirchboitzen,
- Krelingen,
- Nordkampen und
- Stellichte,
- Südkampen (saisonaler Verkauf).

Die Gesamtverkaufsfläche beträgt dabei rd. 6.400 m².

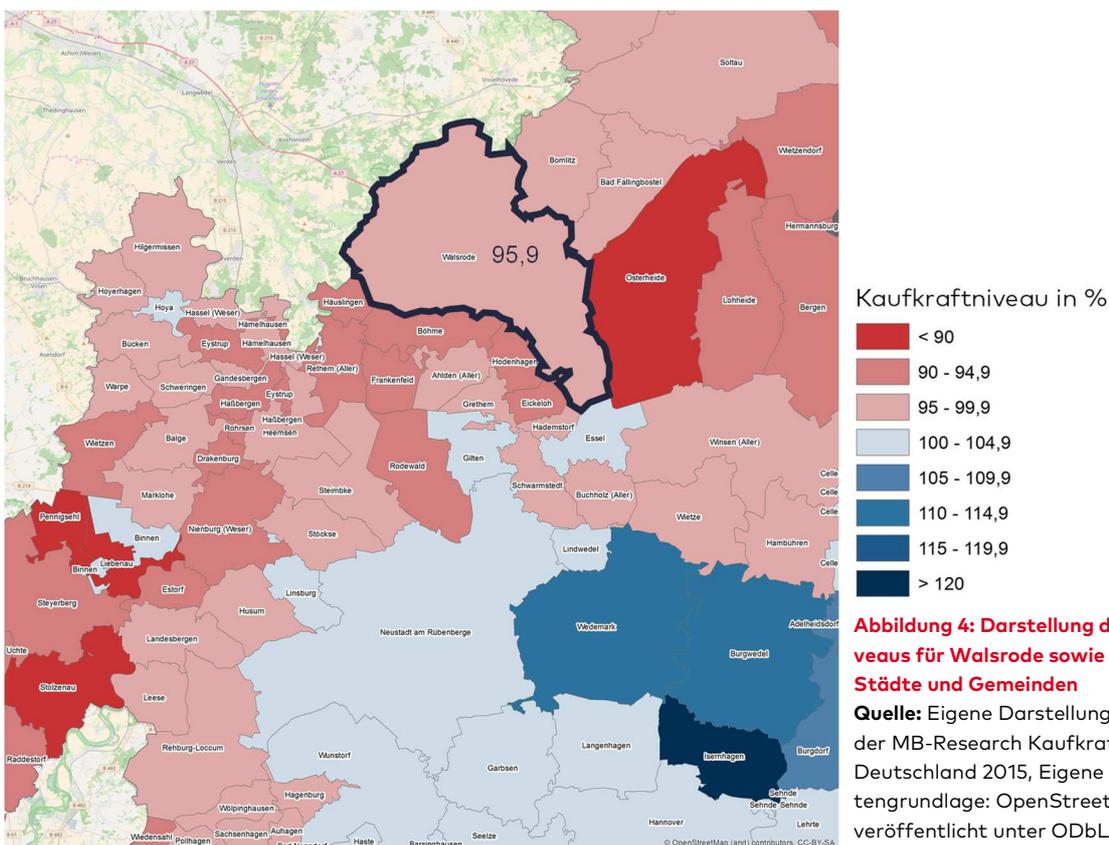
Mit der Ausnahme von drei Baumschulen sind die Geschäfte eher kleinteilig geprägt und weisen eine Verkaufsfläche deutlich unterhalb der Großflächigkeitsgrenze auf (< 800 m²). Eine vollumfängliche Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ist somit außerhalb der Kernstadt in Walsrode nur eingeschränkt möglich (vgl. Kap. 6.2).

Das vorhandene Angebot wird überwiegend durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Metzger), durch Hofläden oder Dorfläden geprägt. Besonders hervorzuheben sind dabei Dorfladenangebote in Nordkampen, in Krelingen sowie in Düshorn (momentan Verkauf in einem Container, festes Ladenlokal im Bau), die der dortigen Bevölkerungen zumindest im eingeschränkten Maße eine gewisse Grundversorgung ermöglichen.

4.4 NACHFRAGEANALYSE

Neben den räumlichen und sozioökonomischen Rahmenbedingungen sind bei einer Markt- und Standortanalyse auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird in der vorliegenden Untersuchung auf sekundärstatistische Rahmendaten des Forschungsinstituts Michael Bauer Research GmbH (MB-Research) zurückgegriffen.

Die Stadt Walsrode verfügte lt. diesem im Jahre 2015 über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft i. H. v. rd. 132,5 Mio. Euro. Dies entspricht einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 5.390 Euro je Einwohner, wobei der größte Anteil der Kaufkraft mit etwa 2.063 Euro auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (einschl. Backwaren/ Fleischwaren und Getränke) entfällt. Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau beträgt in Walsrode 95,9 % und liegt damit sowohl unter dem Durchschnitt des Bundeslandes Niedersachsen (98,9 %) als auch unter dem Bundesdurchschnitt von 100.¹⁹



¹⁹ Kaufkraftkennziffer: Sie beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100).

Kaufkraftorientierung

Zur Ermittlung der lokalen Kaufkraftströme dienen u. a. die Ergebnisse der Online-Befragungen; im Ergebnis liefert der empirische Baustein Daten zur sogenannten lokalen Einkaufsorientierung der befragten Haushalte nach Warengruppe (vgl. nachfolgende Abbildung).

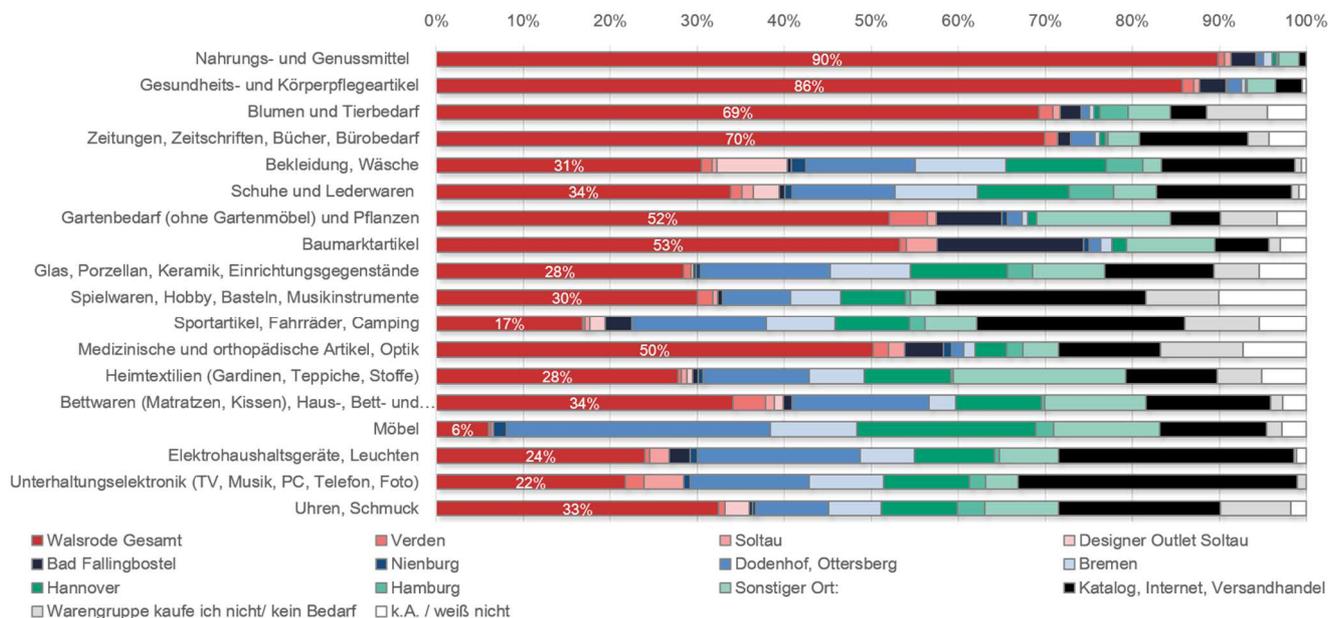


Abbildung 5: Regionale Einkaufsorientierung der Walsroder Haushalte [in %]

Quelle: Eigene Darstellung, Datengrundlage: Online-Befragung Stadt + Handel 2016/ 17,

Die Ergebnisse der Online-Befragung zeigen, dass die räumliche Einkaufsorientierung erwartungsgemäß zwischen den einzelnen Warengruppen (entsprechend der lokal vorhandenen Angebotsbreite und -tiefe) und Fristigkeitsstufen sehr unterschiedlich ist. Insbesondere wird deutlich, dass Walsrode bei den Nahrungs- und Genussmitteln und Drogeriewaren eine sehr hohe lokale Einkaufsorientierung erzielen kann, lediglich in den Ortschaften sind teilweise Kaufkraftabflüsse in die benachbarten Städte und Gemeinden festzustellen (bspw. nach Verden).

Ebenso sehr hohe Kaufkraftbindungen können in den Warengruppen Zeitungen, Zeitschriften, Bücher, Bürobedarf sowie Blumen und Tierbedarf erzielt werden, die für ein Mittelzentrum ebenfalls als nur noch bedingt steigerungsfähig erachtet werden können.

Verhältnismäßig hohe Kaufkraftabflüsse sind hingegen insbesondere in den Warengruppen Möbel, Sportartikel/ Fahrräder/ Camping, Unterhaltungselektronik, Elektrohaushaltsgeräte/ Leuchten, Heimtextilien, Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente sowie Bettwaren/ Haus-/ Bett-/ Tischwäsche zu verzeichnen. Die größten Kaufkraftabflüsse in den stationären Einzelhandel sind dabei in das Einkaufszentrum Dodenhof in Posthausen sowie die beiden Oberzentren Hannover und Bremen zu konstatieren.

Bei Betrachtung der Einkaufsorientierung wird zudem deutlich, dass insbesondere in den mittel- und langfristigen Bedarfsgütern wie Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente, Bekleidung/ Wäsche, Uhren/ Schmuck, Bettwaren/ Haus-/

Bett-/ Tischwäsche sowie Schuhe und Lederwaren erhebliche Kaufkraftabflüsse in den Distanzhandel (Online-Handel zzgl. Katalogversandhandel und Teleshopping) zu verzeichnen sind. Er stellt sich vielfach als der Hauptkonkurrent zum Walsroder stationären Einzelhandel dar.²⁰

Sofern ein Haushalt angab, sich in einer Warengruppe in Walsrode zu versorgen, wurde dieser auch nach einer standortbezogenen Einkaufsorientierung innerhalb Walsrodes befragt (vgl. nachfolgende Abbildung).

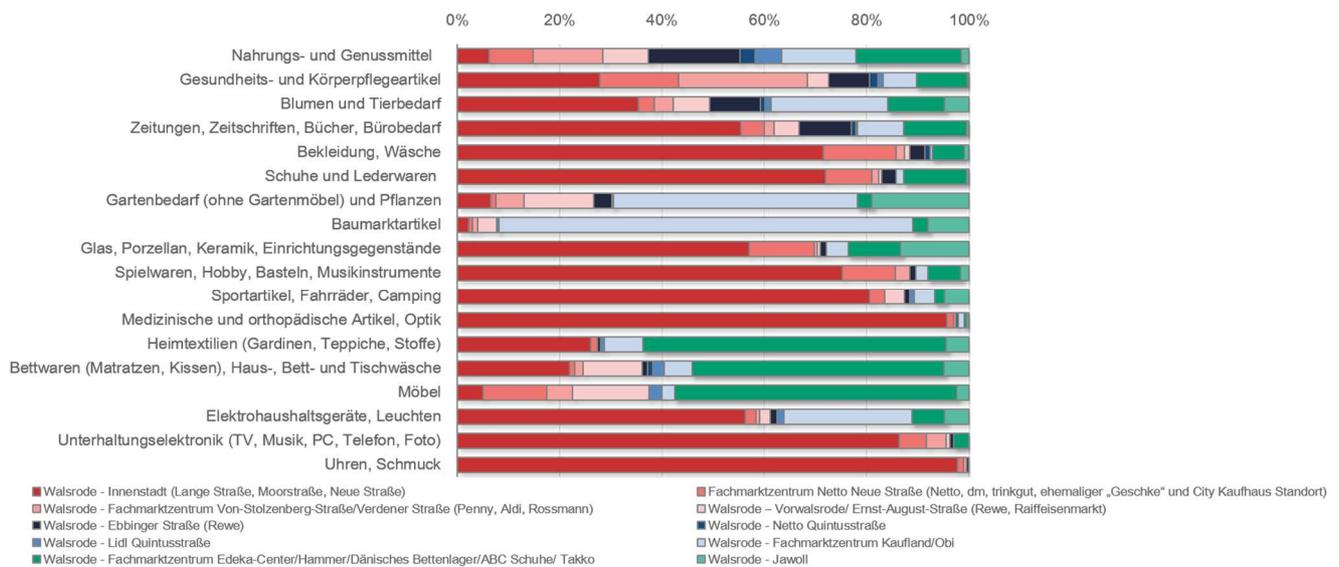


Abbildung 6: Lokale Einkaufsorientierung der Walsroder Haushalte (innerhalb Walsrodes) [in %]

Quelle: Eigene Darstellung, Datengrundlage: Online-Befragung Stadt + Handel 2016/ 17

Auffällig ist dabei, dass die Einkaufsorientierung in einem engen Zusammenhang mit der Verkaufsflächenausstattung steht. So dient die Innenstadt in den Warengruppen Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik, Uhren/ Schmuck, Unterhaltungselektronik, Bekleidung/ Wäsche, Sportartikel/ Fahrräder/ Camping, Sportartikel/ Fahrräder/ Camping sowie Schuhe und Lederwaren für diejenigen als Haupteinkaufsort, die sich in der jeweiligen Warengruppe in Walsrode versorgen.

In den Bettwaren, Heimtextilien, Gartenbedarf und Pflanzen sowie Baummarktartikel ist hingegen eine ausgeprägte Kundenorientierung Standortbereich Vorbrück zu verzeichnen.

Im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel ist hinsichtlich der Einkaufsorientierung kein Standortbereich dominierend. Dies spiegelt sich auch in den Ergebnissen

²⁰ Rückflüsse aus Multichannel-Konzepten stationärer Einzelhändler in Walsrode bleiben in diesem Zusammenhang unberücksichtigt.

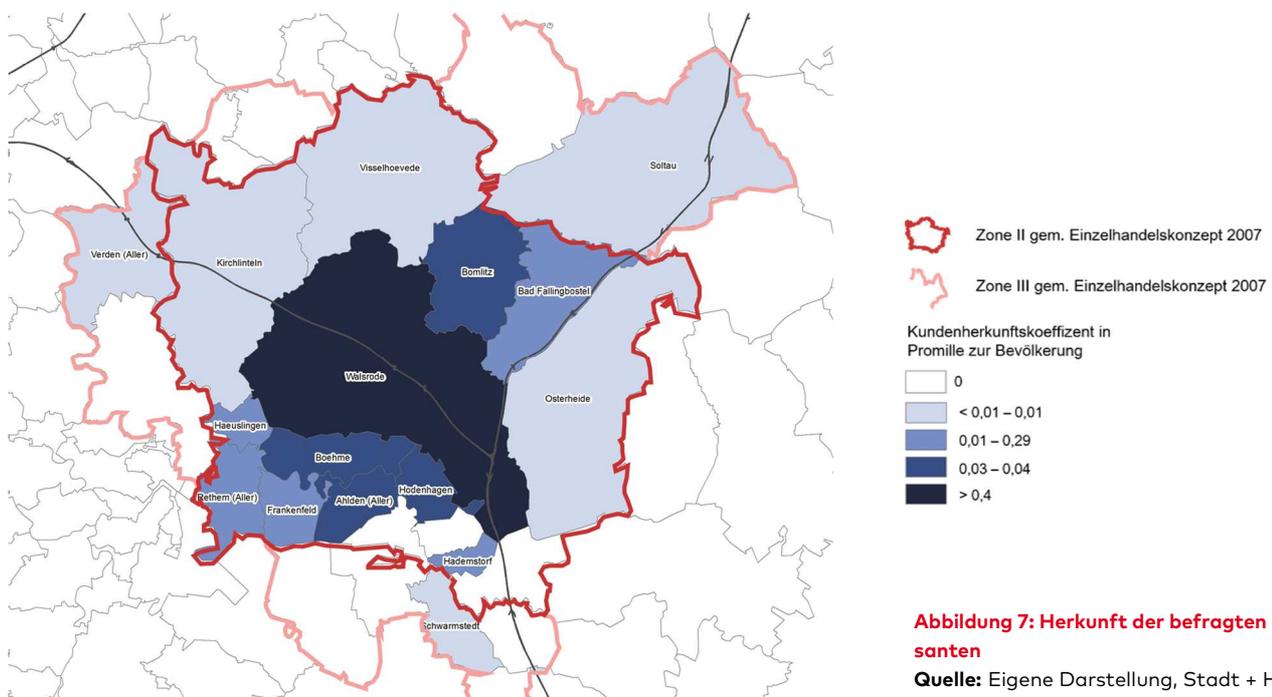
der Nahversorgungsanalyse wider, hier zeigt sich, dass in der Kernstadt ein nahezu flächendeckendes Versorgungsnetz an Lebensmittelmärkten vorhanden ist (vgl. Kap. 4.5).

Im Bereich der Drogeriewaren spiegelt sich bei der Einkaufsorientierung der befragten Walsroder die hohe Angebotskompetenz des Innenstadtzentrums sowie des Nahversorgungszentrums Verdener Straße wider. So sind in der Innenstadt mit Rossmann und dm zwei sowie am Nahversorgungszentrum Verdener Straße mit Rossmann ein Drogeriefachmarkt verortet. Die Befragungsergebnisse zeigen in diesem Zusammenhang deutlich die hohe Bedeutung des Drogeriefachmarktes für die Frequentierung des Nahversorgungszentrums.

Markteinzugsgebiet

Anhand der Ergebnisse der Kundenherkunftserhebung lässt sich ein Markteinzugsbereich für Walsrode abgrenzen. Dabei lässt sich im Ergebnis festhalten, dass mit rd. 70 % der überwiegende Anteil der im Rahmen der Kundenherkunftserhebung befragten Probanden aus Walsrode selbst stammt, rd. 27 % der Befragten wohnen außerhalb der Stadt, die übrigen Befragten machen keine Angaben zu ihrem Wohnsitz.

Setzt man die Anzahl der Befragten auswärtigen Passanten ins Verhältnis mit den Einwohnerzahlen der jeweiligen Städte und Gemeinden, so lassen sich anhand des Kundenherkunftskoeffizienten weitere Rückschlüsse hinsichtlich der anteiligen Besucherherkunft der Walsroder Innenstadt erzielen.



Anhand der Ergebnisse zeigt sich, dass eine ausgeprägte Einkaufsorientierung der Einwohner der südlich und nördlich angrenzenden Nachbargemeinden Böhme, Ahdern (Aller), Hohenhagen und Bomlitz nach Walsrode besteht. Außerdem sind

erhöhte Kaufkraftzuflüsse aus den Gemeinden Bad Fallingbostal, Frankenfeld, Rethem (Aller) und Häuslingen festzustellen (vgl. nachfolgende Abbildung).

Anhand der Befragungsergebnisse lässt sich die im Einzelhandelskonzept 2007 Markteinzugsgebietsabgrenzung weitgehend bestätigen.²¹ Die Ergebnisse verdeutlichen, dass der Einzugsbereich Walsrode auf Grund des starken Konkurrenzumfeldes – hier ist insbesondere die räumliche Nähe zu den leistungsfähigen Mittelzentren Soltau, Nienburg und Verden (Aller) hervorzuheben – für ein Mittelzentrum im ländlichen Raum räumlich vergleichsweise eng begrenzt ist.

Des Weiteren wirkt die gute Verkehrsanbindung an die nächstgelegenen Oberzentren Hannover, Bremen und Hamburg sowie an den nicht integrierten Standort Dodenhof zusätzlich begrenzend. Das Mittelzentrum erfüllt somit laut den Ergebnissen der Kundenherkunftserhebung v.a. eine Versorgungsfunktion für das Stadtgebiet und die unmittelbar angrenzenden Städte und Gemeinden.

Umsatz, Zentralität

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze²² im Walsroder Einzelhandel basiert auf allgemeinen und für die Stadt Walsrode spezifizierten angebots- wie nachfrageseitigen Eingangsparametern:

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung werden die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen sowie spezifische Kennwerte einzelner Anbieter zu Grunde gelegt: Ein Datenportfolio des Büros Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der aktuellen Handelsfachliteratur aktualisiert. Hochgerechnet auf den Verkaufsflächenbestand ergibt sich unter Berücksichtigung nachfrageseitiger Rahmenbedingungen (insb. des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus in Walsrode und dem Einzugsbereich) eine Datenübersicht des Umsatzes im Einzelhandel der Stadt Walsrode.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe zudem die konkrete Situation vor Ort berücksichtigt werden. So fließen zum einen die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen und zum anderen die, mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage, in die Umsatzberechnung der Betriebe mit ein.

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rund 156 Mio. € brutto je Jahr ermitteln. Gemessen an der vorhandenen Kaufkraft

²¹ Das im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes 2007 abgegrenzte Einzugsgebiet ist etwas weiter gefasst, hierbei muss jedoch berücksichtigt werden, dass die Kundenherkunftserhebung überwiegend in inhabergeführten Fachgeschäften durchgeführt wurde, es ist davon auszugehen, dass das Markteinzugsgebiet von größerflächigen Filialisten (C&A, GNA-Kaufhaus, Expert, Obi) weiter gefasst werden muss.

²² Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

ergibt sich somit eine Gesamtzentralität von rd. 118 %.²³ Wie der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist, fällt die Zentralität in Walsrode je nach Warengruppe sehr differenziert aus.

So können im Bereich der Lebensmittel und Reformwaren und im Bereich der Gesundheit und Körperpflege mit Zentralitäten von rd. 120 % bzw. rd. 119 % deutliche Kaufkraftzuflüsse aus dem Einzugsgebiet generiert werden. In den Warengruppen der periodischen Bedarfsstufe ist in der Summe mit einer Zentralität von rd. 119 % ein deutlicher Kaufkraftzufluss festzustellen, der insbesondere durch die beiden Verbrauchermärkte sowie durch die drei Drogeriefachmärkte begründet ist. Die umliegenden Städte und Gemeinden weisen dabei teilweise Einwohnerzahlen von unter 10.000 Einwohner auf, so dass eine Ansiedlung eines entsprechenden Betriebstypus aufgrund der begrenzten Mantelbevölkerung nur bedingt möglich ist. Walsrode übernimmt in diesen spezifischen Marktsegmenten teilräumliche Versorgungsfunktionen.

Im Bereich des aperiodischen Bedarfs weist Walsrode dagegen im Mittel eine leicht geringere Zentralität auf. Die höchsten Werte werden dabei im Bereich Uhren, Schmuck, Optik (161 %) und Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik und Hausrat (148 %) generiert. Deutliche Kaufkraftabflüsse sind hingegen in den Warengruppen Möbel, Antiquitäten sowie Sportartikel festzustellen. Auch in weiteren Warengruppen des aperiodischen Bedarfs sind die Zentralitäten für ein Mittelzentrum teilweise noch steigerungsfähig (vgl. Kap. 5.1.3).

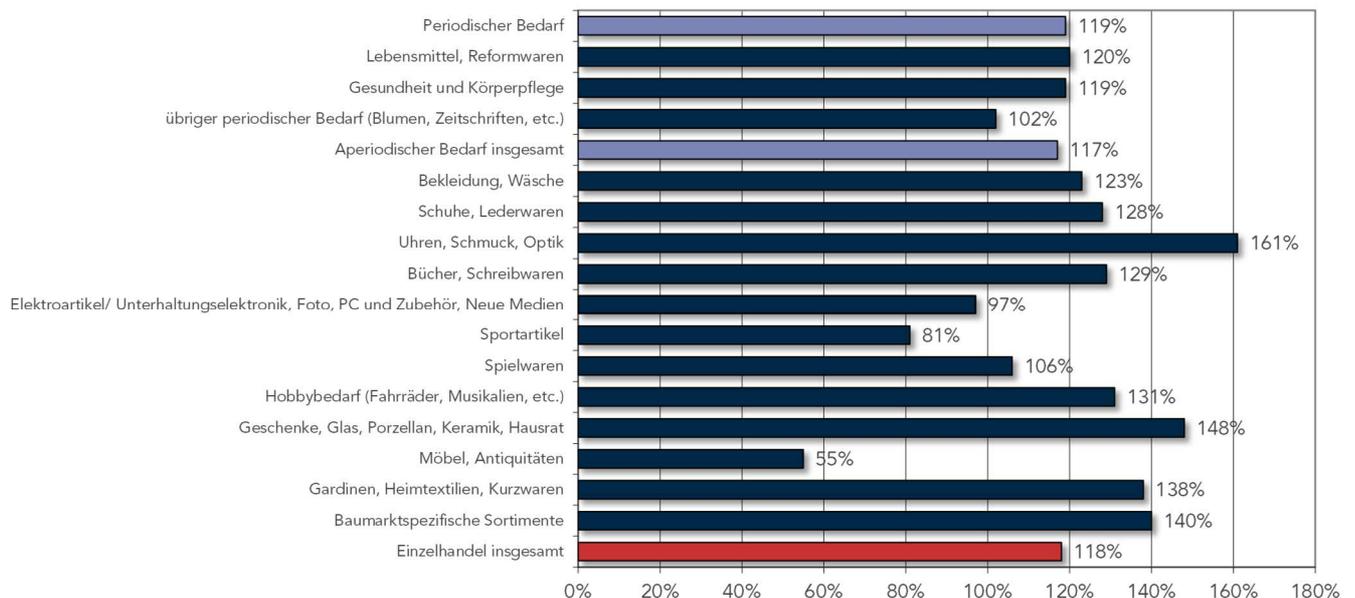


Abbildung 8: Zentralitätswerte in Walsrode

Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2016/ 17 auf Basis der MB-Research Kaufkraftzahlen 2015; Abweichungen ergeben sich durch Rundungen

²³ Zentralität: Sie gibt das Verhältnis des örtlichen Umsatzes zur örtlichen Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 100 % ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 100 % ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

4.5 ANALYSE DER NAHVERSORGUNGSSTRUKTUR IN WALSRODE

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürger wird die Nahversorgungsstruktur in Walsrode im Folgenden vertieft analysiert.

Gesamtstädtische Angebotsdaten zur Nahversorgung

Walsrode weist insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 17.100 m² im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel auf, was einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,69 m² je Einwohner entspricht.²⁴ Mit diesem quantitativen Ausstattungsniveau liegt die Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel deutlich über dem Bundesdurchschnitt (0,41 m²/EW) und dem Durchschnitt des Erweiterten Wirtschaftsraums Hannovers (0,49 m²/EW) bzw. des Landkreises Heidekreis von rund 0,58 m²/EW.²⁵

Die Ergebnisse der Onlinebefragung (vgl. Abbildung 5) zeigen in diesem Zusammenhang, dass rd. 90 % der Befragten ihren Lebensmitteleinkauf hauptsächlich in Walsrode tätigen. Kaufkraftabflüsse in dieser Warengruppe sind hingegen hauptsächlich im Bereich der (räumlich teilweise weit entfernten) westlichen Ortschaften Walsrodes zu verzeichnen.

Die Zentralitätskennziffer für Nahrungs- und Genussmittel von rd. 120 % verdeutlicht jedoch, dass die Stadt Walsrode insgesamt in dieser Warengruppe deutliche Kaufkraftzuflüsse hauptsächlich aus den umliegenden nordöstlich und südlich gelegenen Nachbarkommunen aufweist. Diese sind insbesondere auf die in der Stadt Walsrode am Standort Vorbrück verorteten Verbrauchermärkte zurückzuführen – ein Betriebstypus, der wegen des geringen Bevölkerungspotenzials von teilweise unter 10.000 Einwohnern nicht in den entsprechenden Nachbargemeinden vorhanden ist und auch perspektivisch nur als bedingt realisierbar erscheint.

²⁴ Anmerkung; Berücksichtigt wurde das Haupt- und Randsortiment der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke, Back- und Fleischwaren) und nach Sortimenten aufgeteilte Aktionswaren.

²⁵ Quelle: Stadt + Handel 2016, Bestandserhebung Erweiterter Wirtschaftsraum.

Tabelle 3: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Walsrode gesamt

Verkausflächenausstattung	0,69 m ² VKF je EW
Verkausflächenanteil	
In den zentralen Versorgungsbereichen	25 %
In sonstigen in Wohnsiedlungsbereichen integrierte Lagen	21 %
In städtebaulich nicht integrierten Lagen	54 %
Betriebstypenmix	
Lebensmitteldiscounter (> rd. 400 m ² VKF)	5
Supermärkte (> rd. 400 m ² VKF)	2
Verbrauchermärkte/SB-Warenhäuser	2
Getränkemärkte	2
Sonstige Anbieter (Lebensmittel-Fachgeschäfte, Tankstellen, Kioske und Lebensmittel-Handwerk)	48
Zentralität	120 %

Quelle: eigene Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2016/ 17; Kaufkraftzahlen MB-Research 2015

Insgesamt sind mit fünf Lebensmitteldiscountern, zwei Supermärkten sowie zwei Verbrauchermärkten neun größere strukturprägende (über 400 m² VKF) Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet vorhanden. Ergänzt wird das Angebot durch zwei Getränkemärkte sowie 48 kleinflächige Fachgeschäfte (vgl. vorstehende Tabelle). Bedingt durch die vorhandenen Anbieter ist das Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln in Walsrode als breit diversifiziert zu klassifizieren.

Versorgungskriterien für die Nahversorgung

In die Analyse der Nahversorgungsangebote werden alle Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von über 400 m² eingestellt, da anzunehmen ist, dass ab dieser Angebotsgröße ein ausreichendes Warensortiment insbesondere der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel handelsseitig bereitgestellt werden kann. Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, sind die Nahbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte mit einem Radius von 500 – 700 m Luftlinie um die Angebotsstandorte herum gekennzeichnet (vgl. Abbildung 9). Sofern Siedlungsbereiche in einem solchen Nahbereich liegen, kann dort von einer ausreichenden Nahversorgung ausgegangen werden.²⁶ In Gebieten außerhalb dieser gekennzeichneten Bereiche ist die Nahversorgungssituation hinsichtlich der räumlichen Erreichbarkeit bereits als nicht mehr optimal zu werten. Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über das Grundgerüst der derzeitigen Nahversorgungsstruktur in Walsrode.

²⁶ Eine Luftlinienentfernung von 500 m wird allgemein als Kriterium der Versorgungsqualität angenommen, da diese Entfernung einer Wegelänge von bis zu rund 700 m bzw. einem Zeitaufwand von rund 10 Gehminuten entspricht, vgl. Ministerium für Bauen und Verkehr, Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie NRW 2008, Nr. 2.8.

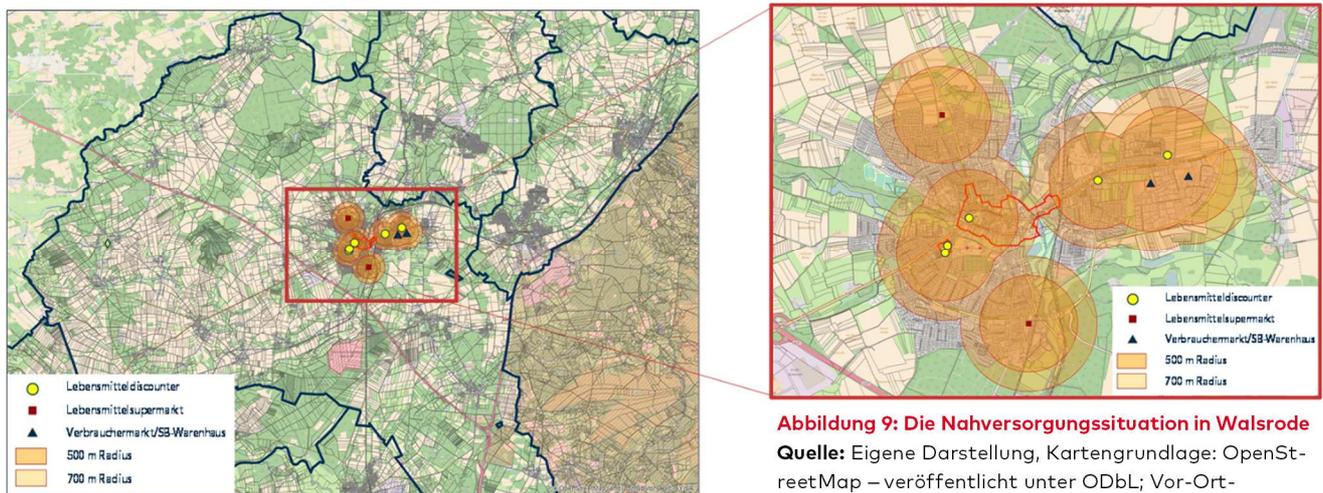


Abbildung 9: Die Nahversorgungssituation in Walsrode

Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 2016/ 17. Handel 2016/ 17.

Die vorstehende Abbildung verdeutlicht in diesem Zusammenhang, dass sich sämtliche strukturprägende Lebensmittelmärkte in der Kernstadt Walsrode konzentrieren. Innerhalb Kernstadt ist jeweils im Norden (Ebbinger Straße) sowie im Süden (Ernst-August-Straße) ein REWE Supermarkt verortet, der insbesondere für die nördlichen bzw. die südlichen Stadtgebiete Versorgungsfunktionen übernimmt. Während der an der Ebbinger Straße verortete Supermarkt über einen modernen und zeitgemäßen Marktauftritt verfügt, weist die Immobilie und Warenpräsentation des südlichen REWE Marktes (ehemals Extra) einen perspektivischen Modernisierungsbedarf auf.

Im Bereich der östlichen Kernstadt ist eine gewisse Konzentration von Lebensmittelmärkten zu konstatieren, hier befinden sich mit einem E-Center Verbrauchermarkt und einem Kaufland Verbrauchermarkt im Gewerbegebiet Vorbrück sowie einem Lidl und einem Netto Lebensmitteldiscounter an der Quintusstraße insgesamt vier strukturprägende Anbieter. Insbesondere die beiden Verbrauchermärkte weisen auf Grund ihrer städtebaulich nicht integrierten Lage nur bedingt fußläufige Nahversorgungsfunktionen auf und sind als autokundenorientiert zu klassifizieren. Während die beiden Lebensmitteldiscounter über einen zeitgemäßen Marktauftritt verfügen, ist bei beiden Verbrauchermärkten ein Modernisierungsbedarf erkennbar. Zusätzlich ist die Wahrnehmbarkeit des Kaufland Verbrauchermarktes von der B 209 nur bedingt gegeben.

Ein weiterer Lebensmitteldiscounter ist im Innenstadtzentrum verortet, dieser dient als wesentlicher Magnetbetrieb im innerstädtischen Fachmarktzentrum an der Neue Straße, Kopplungseffekte ergeben sich hier insbesondere mit den weiteren dort verorteten nahversorgungsrelevanten Betrieben wie u. a. einem dm-Drogeriefachmarkt sowie einem trinkgut Getränkemarkt. Der Lebensmitteldiscounter übernimmt dabei wesentliche Nahversorgungsfunktionen für die im Bereich der Innenstadt lebenden und arbeitenden Menschen.

Westlich des Innenstadtzentrums sind im Nahversorgungszentrum Verdener Straße mit Aldi und Penny zwei weitere Lebensmitteldiscounter verortet, deren

Angebot durch einen ebenfalls am Standort vorhandenen Rossmann Drogeriefachmarkt ergänzt wird. Die am Standort verorteten Märkte übernehmen dabei im Wesentlichen Versorgungsfunktionen für die westliche Kernstadt.

Insgesamt ist zu festzustellen, dass weite Bereiche der Kernstadt über einen fußläufig erreichbaren Lebensmittelmarkt verfügen. Erreichbarkeitsdefizite eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes sind lediglich an Randbereichen der Kernstadt erkennbar. Diese positive Ausgangslage der Nahversorgungssituation spiegelt sich auch in den Ergebnissen der Onlinebefragung wider. So schätzen insgesamt 89 % der Befragten Bürger die Erreichbarkeit eines Lebensmittelmarktes in Walsrode als sehr gut oder gut ein, lediglich 4 % beurteilten diese als nur ausreichend oder mangelhaft. Auch die Quantität und die Qualität des Nahversorgungsangebotes werden zu 73 bzw. 76 % mit sehr gut oder gut benotet. Lediglich 7 bzw. 5 % vergaben für diese Bewertungskriterien die Schulnote ausreichend oder mangelhaft (vgl. nachfolgende Abbildung).

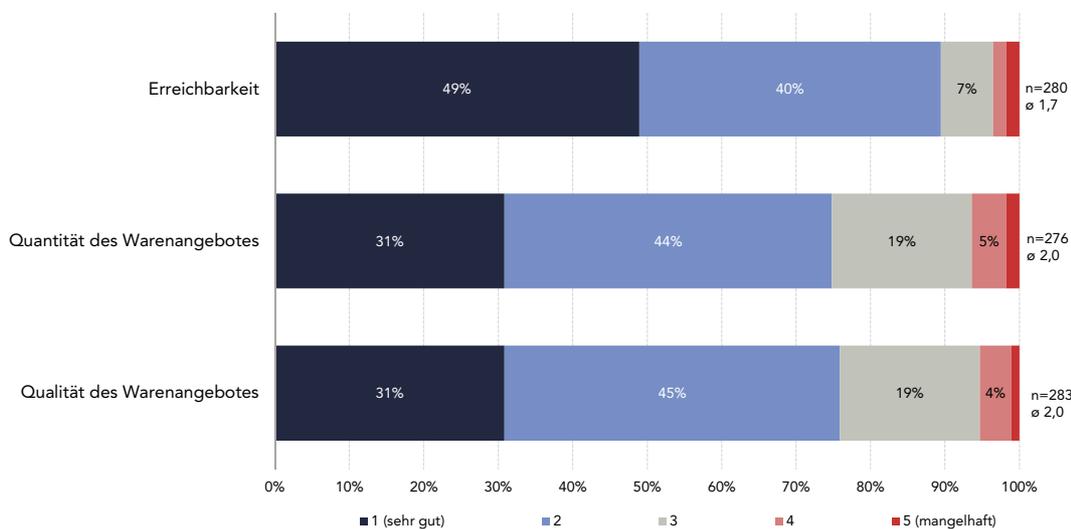


Abbildung 10: Benotung der Nahversorgungssituation in Walsrode.
Quelle: Eigene Darstellung, Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 2016/ 17.

Im Bereich der westlichen Kernstadt ist jedoch mit zwei Lebensmitteldiscountern eine gewisse Discountlastigkeit des Lebensmittelangebotes festzustellen, hier sind somit Defizite hinsichtlich der Angebotsqualität erkennbar.

In den übrigen Ortschaften der Stadt Walsrode ist es den Bewohnern nicht möglich, sich fußläufig vollumfänglich mit Waren des täglichen Bedarfs zu versorgen. Dort sind in Folge der geringen Mantelbevölkerung keine strukturprägenden Anbieter (> 400 m² Verkaufsfläche) ansässig. Entsprechende Versorgungsfunktionen übernehmen die Lebensmittelmärkte der Walsroder Kernstadt sowie sonstige Lebensmittelangebote in den jeweiligen Ortschaften. Insbesondere Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Hofläden sowie Dorfläden übernehmen hier wichtige Nahversorgungsfunktionen, die der ansässigen Bevölkerung zumindest eine eingeschränkte Grundversorgung ermöglichen. In den westlichen Ortschaften der Stadt Walsrode sind darüber hinaus Kaufkraftabflüsse in das benachbarte Mittelzentrum Verden festzustellen.

4.6 ZWISCHENFAZIT: HANDLUNGSBEDARF ZUR FORTENTWICKLUNG DER EINZELHANDELSITUATION IN DER STADT WALSRODE

Zu den für den Einzelhandel in Walsrode wesentlichen **Rahmenbedingungen** zählen:

- Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau in Walsrode liegt mit rd. 95,9 % unterhalb des Bundesdurchschnitts (= 100). Im Vergleich zum gesamten Heidekreis entspricht das Kaufkraftniveau in etwa dem Durchschnitt (96,0 %), während es im Vergleich zum Erweiterten Wirtschaftsraum Hannover (101,0 %) sich als unterdurchschnittlich darstellt.
- Walsrode befindet sich in einer ausgeprägten Wettbewerbssituation insbesondere zu den benachbarten Mittelzentren Soltau, Nienburg und Verden. Außerdem sind deutliche Kaufkraftabflüsse in die nächstgelegenen Oberzentren Hannover und Bremen festzustellen. Auch das nicht integrierte Einkaufszentrum Dodenhof in Posthausen steht insbesondere im Bereich der mittel- und langfristigen Bedarfsgüter in einem ausgeprägten Konkurrenzverhältnis zum Einkaufsstandort Walsrode.
- Die Kernstadt Walsrode ist im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen als Mittelzentrum ausgewiesen. Das im Rahmen der Kundenherkunftserhebung ermittelte Markteinzugsgebiet umfasst insbesondere die südlich und nordöstlich anschließenden Städte und Gemeinden, diese sind als ländlich geprägt zu klassifizieren. Insgesamt umfasst das Markteinzugsgebiet rd. 66.400 Einwohner (inkl. Stadt Walsrode).
- In der Kernstadt Walsrode wohnen rd. 61 % der Einwohner, während in den weiteren überwiegend ländlich geprägten Ortschaften rd. 39 % der Bevölkerung wohnt.

Als **positiv zu bewertende Standortfaktoren** können folgende Aspekte aufgeführt werden:

- Es ist in der Stadt Walsrode eine überdurchschnittliche quantitative Verkaufsflächenausstattung (rd. 2,68 m² je EW) vorhanden (durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Erweiterten Wirtschaftsraum Hannover: rd. 2,45 m² je EW).
- Die Stadt Walsrode weist in meisten Warengruppen eine Zentralität auf, die über 100 liegt. Lediglich im Bereich der Möbel, Antiquitäten und Sportartikel sind geringere Zentralitäten festzustellen.
- In der Stadt Walsrode ist mit zwei Verbrauchermärkten, zwei Supermärkten sowie fünf Lebensmitteldiscountern insgesamt ein gutes quantitatives Ausstattungsniveau im Bereich Nahrungs- und Genussmittel vorhanden. Mit einer Verkaufsflächenausstattung von 0,69 m² je EW liegt Walsrode über den Durchschnitt des Erweiterten Wirtschaftsraums Hannover (0,49 m² je EW) und über dem Durchschnitt des Heidekreises (0,58 m² je EW).

- Im Innenstadtzentrum befinden sich insbesondere im Bereich des Fachmarktzentrums Neue Straße attraktive Filialisten (u. a. C&A, Depot, dm), die wesentlich zu einer Frequentierung des Innenstadtzentrums beitragen.
- In zahlreichen zentrenrelevanten Warengruppen ist das Innenstadtzentrum der wichtigste Einkaufsort im Stadtgebiet, dies gilt insbesondere für die Warengruppen Drogeriewaren, Schreibwaren, Bürobedarf, Bücher, Bekleidung, Wäsche, Schuhe und Lederwaren, Glas, Porzellan, Keramik, Einrichtungsgegenstände, Spielwaren, Hobby, Basteln, Musikinstrumente, Sportartikel, medizinische und orthopädische Artikel, Optik, Elektrohaushaltsgeräte, Leuchten, Unterhaltungselektronik und Uhren, Schmuck.
- Gemäß der Zielstellungen des LROP sollen in der Kernstadt (zentrales Siedlungsgebiet) sämtliche zentralörtliche Funktionen konzentriert werden. Eine optimale Erreichbarkeit für die Bevölkerung des Nahbereiches sollte damit sowohl im Bereich des MIV als auch v. a. im Bereich des ÖPNV gewährleistet werden. Zudem soll Walsrode als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung des zugewiesenen Nahbereiches mit Gütern des qualifizierten Grundbedarfes gesichert und weiterentwickelt werden

Besondere Aufmerksamkeit verlangen dagegen aus fachgutachterlicher Bewertung folgende Aspekte:

- In der Stadt Walsrode ist gegenwärtig in den Warengruppen Möbel, Antiquitäten und Sportartikel ein zum Teil deutlicher Kaufkraftabfluss zu verzeichnen. Dies ist insbesondere auf ein Fehlen eines für ein Mittelzentrum angemessenen Angebotes zurückzuführen.
- Die östlichen Bereiche des Innenstadtzentrums sind überwiegend von Fachgeschäften sowie zentrenergänzenden Funktionen geprägt, jedoch fehlt ein frequenzerzeugender Magnetbetrieb. Aktuell stehen rd. 20,5 % der Ladenlokale im Innenstadtbereich leer.
- Während in der östlichen Kernstadt eine Duplizierung des Betriebstypus Verbrauchermarkt festzustellen ist, ist das Lebensmittelangebot der westlichen Kernstadt als discountorientiert zu klassifizieren.
- Außerhalb der Kernstadt Walsrodes ist kein strukturprägender Lebensmittelmarkt (> 400 ² Verkaufsfläche) verortet. Hier übernehmen Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Hofläden und Dorfläden wichtige Versorgungsfunktionen und gewährleisten eine gewisse Grundversorgung vor Ort.

Handlungsbedarf ergibt sich insgesamt daraus, dass einerseits die vorhandenen Einzelhandelsstrukturen Walsrodes für die Zukunft gesichert werden und nachfragegerecht weiterentwickelt werden müssen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund eines stark wachsenden Online-Handels sowie einer sehr aktiven überörtlichen Konkurrenz in Form benachbarten Mittel- und Oberzentren sowie dem Standort Dodenhof in Posthausen, die ihr Angebot ständig fortentwickeln. Andererseits sollten praxisnahe und marktgerechte Optimierungslösungen für diejenigen Aspekte entwickelt werden, die eher kritisch zu bewerten sind. Solche

Lösungen sind in den nachfolgenden Teilbausteinen dieses Konzeptes sowohl in städtebaulicher Sicht als auch funktional zu erarbeiten.

5

Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Bevor aufbauend auf die Bestandsanalyse konkrete Instrumente entwickelt und vorgestellt werden können, sind zunächst der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen sowie übergeordnete Leitlinien zur künftigen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Walsrode zu erarbeiten.

5.1 ABSATZWIRTSCHAFTLICHER ENTWICKLUNGSRAHMEN

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. In dem Entwicklungsrahmen werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht.

5.1.1 Vorbemerkungen zum ermittelten Entwicklungsrahmen

Der nachfolgend vorgestellte Entwicklungsrahmen ist im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

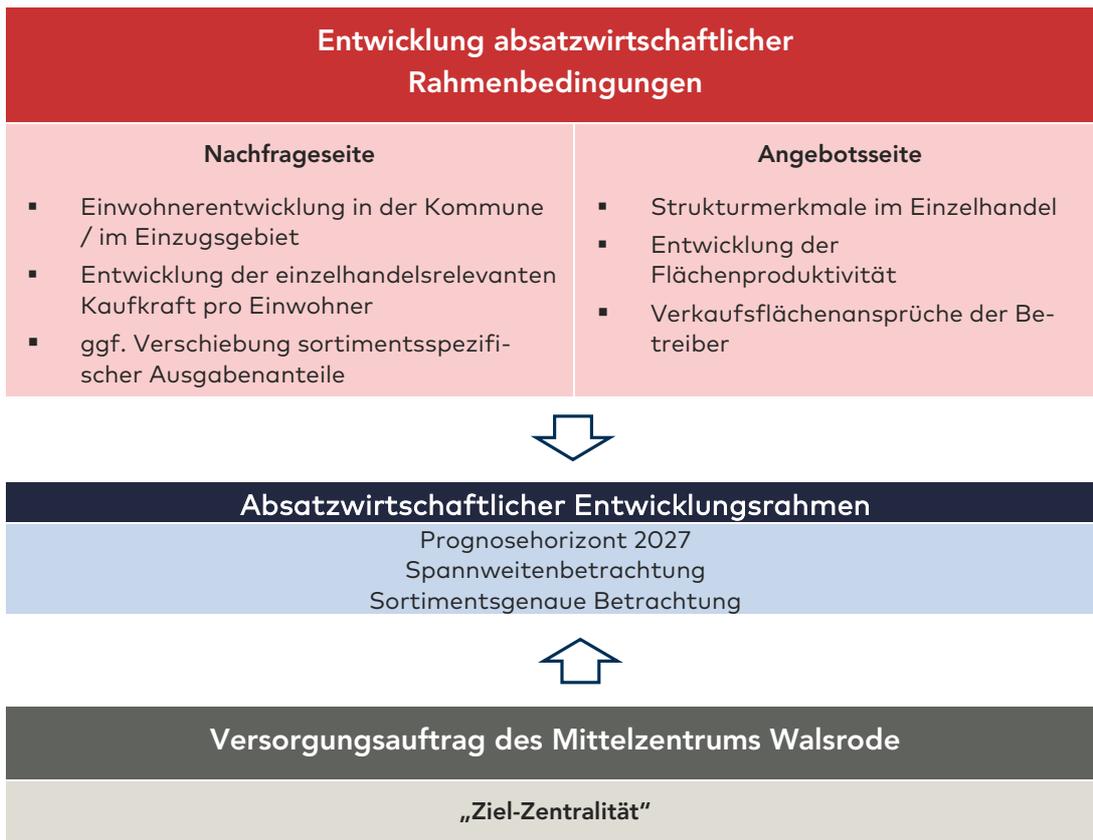
- Er kann und soll aufgrund seines naturgegebenen mit Unsicherheiten behafteten Prognosecharakters grundsätzlich keine „Grenze der Entwicklung“ (etwa als oberer Grenzwert), sondern vielmehr eine von mehreren Abwägungsgrundlagen zur künftigen städtebaulich begründeten Steuerung des Einzelhandels darstellen.
- Auch Vorhaben, die den absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmen überschreiten, können im Einzelfall zur gewünschten Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Walsrode korrespondieren und wenn sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.
- Vorhaben, die diesen Zielen und dem vorliegenden Konzept jedoch nicht entsprechen und die sich aufgrund ihrer Dimensionierung nicht in den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen einfügen, können die städtebaulich präferierte Zentren und weiteren Standorte durch Umverteilungseffekte im Einzelfall gefährden.
- Dies impliziert, dass der hier beschriebene absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen im engen Kontext mit den räumlichen Entwicklungsvorstellungen zu sehen ist. Erst im Kontext des räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds kann der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind Entwicklungsspielräume auch oberhalb der Verkaufsflächenangaben in den jeweiligen Warengruppen grundsätzlich denkbar, da sie in der aktuellen Form der Potenzialanalyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb

Walsrodes gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist.

5.1.2 Methodik und Berechnung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Prognose des Verkaufsflächenbedarfs die gegenwärtigen, die vergangenen Entwicklungen sowie die angebots- und nachfrageseitigen Zielgrößen einbezogen werden. Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage in der Stadt Walsrode werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt:



Quelle: Eigene Darstellung.

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen ist der Versorgungsauftrag der Kommunen bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume von Bedeutung. Der anzustrebende Versorgungsgrad der Kommunen korrespondiert mit ihrer seitens der Regional- und Landesplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in der Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Ober- und Mittelzentren beispielsweise zentrale Einzelhandelsfunktionen mit breit gefächerten Einzelhandelsangeboten auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen. Mittelzentren wie Walsrode kommt dabei eine Versorgungsfunktion mit Waren des gehobenen Bedarfs für die Bevölkerung des zugewiesenen mittelzentralen Verflechtungsbereichs zu. Im Bereich des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels übernimmt Walsrode gem. LROP Niedersachsen lediglich Versorgungsfunktionen für das Stadtgebiet wahr.

Durch die Darstellung von zwei Zielspannweiten (Minimal- und Maximalziel) wird ein Korridor eröffnet, der ein Spektrum an möglichen Entwicklungen aufzeigt. Somit können Politik und Verwaltung sowohl fachlich abgesichert als auch mit der notwendigen Flexibilität – unter Berücksichtigung sich im Zeitverlauf verändernden, wahlweise auch konkretisierender angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen – auf zukünftige Einzelhandelsentwicklungen reagieren. Im Folgenden werden die Eingangsgrößen für die Ermittlung des Entwicklungsrahmens einzeln erörtert.

Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Walsrode verzeichnete in den letzten Jahren trotz negativer Bevölkerungsprognosen im Bereich der Einwohner nach Hauptwohnsitz eine weitgehend konstante Bevölkerungsentwicklung. Für die nächsten Jahre werden lt. Landesamt für Statistik Niedersachsen für die Stadt deutliche Bevölkerungsverluste prognostiziert, für den weiteren Heidekreis werden hingegen Bevölkerungsgewinne vorausgerechnet. Auf Grund der in der Vergangenheit konstanten Bevölkerungsentwicklung und der geplanten Ausweisungen von weiteren Wohnbau- und Gewerbeflächen ist jedoch auch in den nächsten Jahren in Walsrode mit einer weitgehend konstanten Bevölkerungsentwicklung zu rechnen (-1,4 % Bevölkerungsrückgang, vgl. nachfolgende Abbildung). Die prognostizierten Bevölkerungsgewinne für den Landkreis Heidekreis sind hingegen im Wesentlichen auf eine Fortschreibung der vergangenen Bevölkerungsentwicklung in Osterheide zurückzuführen, diese ist jedoch wesentlich von dem Zuzug von Flüchtlingen in das Camp Oerbke (gemeindefreier Bezirk Osterheide) beeinflusst. Es ist somit fraglich, inwieweit diese hohen prognostizierten Bevölkerungsgewinne im Landkreis tatsächlich realisiert werden können. Wesentliche Steigerungen der Kaufkraftpotenziale infolge von Bevölkerungsgewinnen sind somit für Walsrode in den nächsten Jahren nicht zu erwarten.

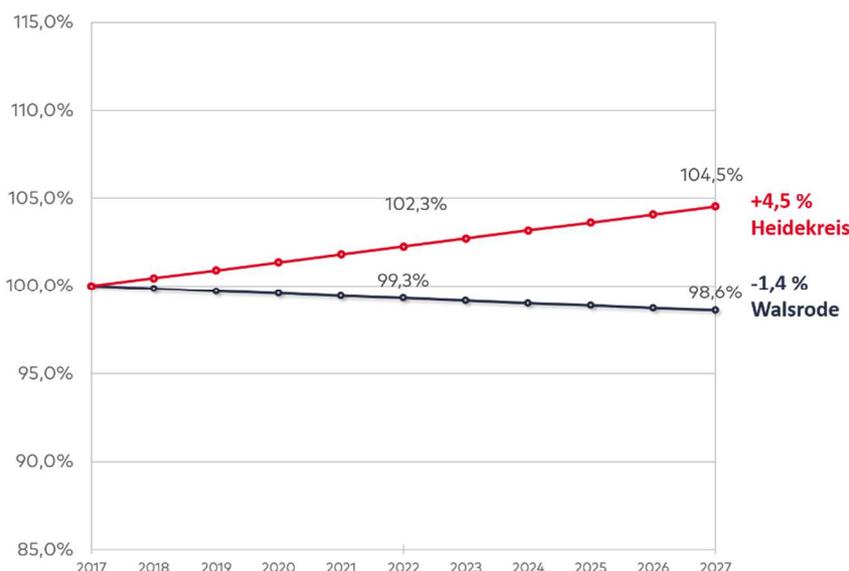
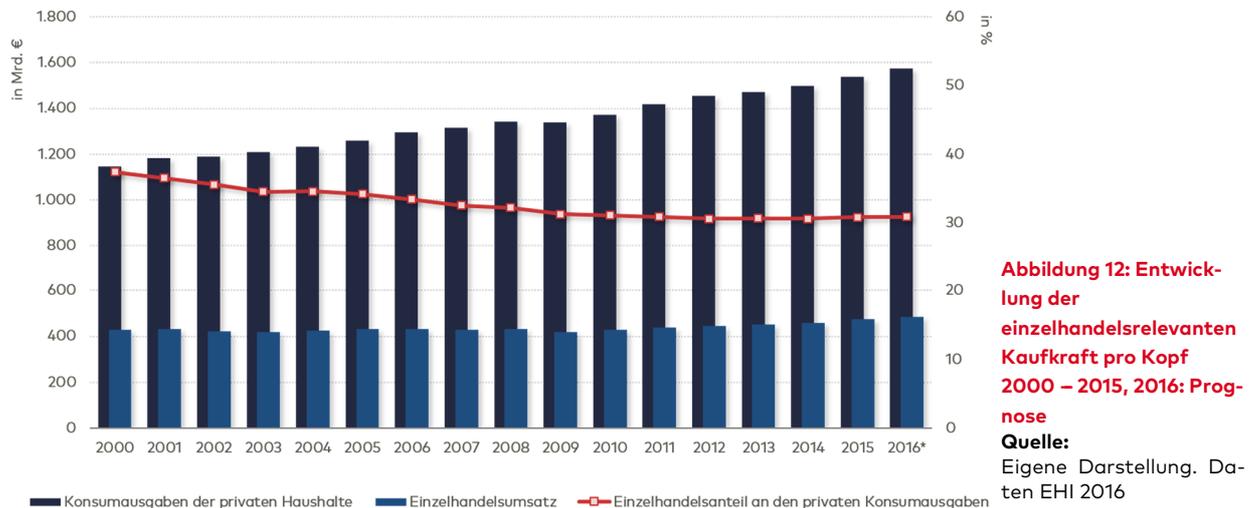


Abbildung 11: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung in Walsrode und dem Heidekreis

Quelle: Eigene Darstellung

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind in den letzten 15 Jahren um insgesamt knapp 35 % (rd. 400 Mrd. Euro) auf rd. 1.540 Mrd. Euro gestiegen. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft verzeichnet dagegen im gleichen Zeitraum mit rd. 10 % eine deutlich moderatere Steigerung. Hieraus resultiert ein rückläufiger Einzelhandelsanteil an den Gesamtkonsumausgaben, der im Jahr 2000 noch bei knapp 37 % lag, bis zum Jahre 2015 jedoch auf 31 % absank (vgl. nachfolgende Abbildung).



In der Summe sind somit seit Jahren nur moderate Steigerungen der realen einzelhandelsrelevanten Ausgaben pro Kopf zu verzeichnen.²⁷ Ob dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist angesichts der aktuellen unsicheren Lage für den Einzelhandel und dessen einzelne Branchen nicht präzise vorherzusagen. Für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens wird daher eine moderate Entwicklung mit sortimentspezifischen Unterschieden eingestellt.

Entwicklung der Flächenproduktivitäten

Die Flächenproduktivität stellt den Umsatz eines Einzelhandelsbetriebs pro m² Verkaufsfläche dar. In der Zeit von 2000 bis 2015 erfolgte bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben. Gleichzeitig stagnierte die Umsatzentwicklung nahezu, so dass folglich die Flächenproduktivität stetig abnahm.

Die lineare Fortsetzung dieses Trends ist unwahrscheinlich. Die Flächenproduktivität ist in der Vergangenheit durch einen ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter bis 2013 gesunken. Seit 2013 hat sich diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebstypologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert, so

²⁷ Grundsätzlich ist zwischen der nominalen und der realen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft zu differenzieren. Da die nominale Entwicklung die inflationären Entwicklungen unberücksichtigt lässt, lassen sich aus der nominalen Entwicklung keine Rückschlüsse auf ein zusätzliches absatzwirtschaftlich tragfähiges Entwicklungspotential ziehen. Daher wird auf inflationsbereinigte Werte zurückgegriffen, die die reale Entwicklung beschreiben.

sind seitdem wieder moderate Steigerungen der Flächenproduktivität zu verzeichnen. Konsequenterweise kann zukünftig mit stagnierenden bis leicht steigenden Raumleistungen gerechnet werden.

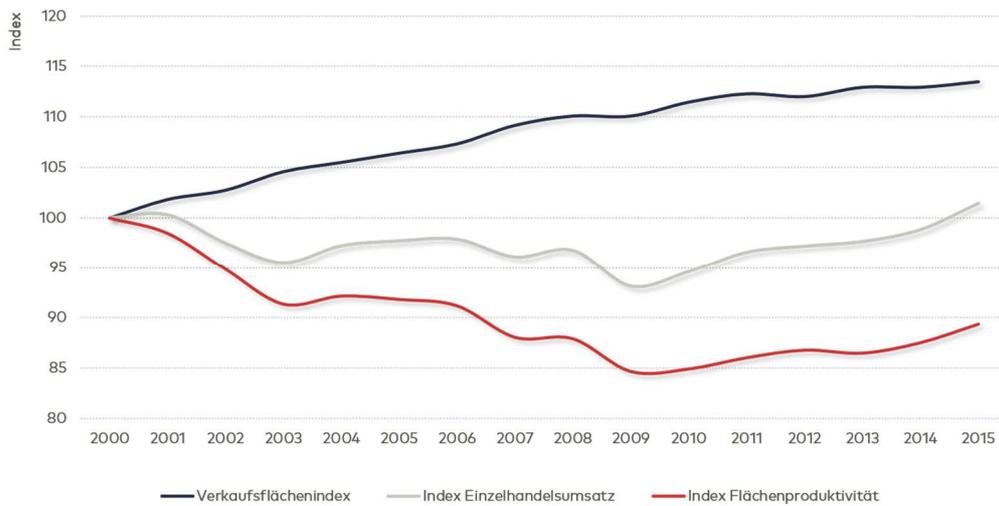


Abbildung 13: Verkaufsflächenansprüche der Anbieter und Entwicklung der Flächenproduktivität
Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung nach EHI Retail Institute 2016.

Online-Handel als Herausforderung für den Einzelhandel

Eine besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel stellt der Online-Handel dar, dessen Bedeutung in Deutschland im Verlauf der letzten Jahre spürbar angewachsen ist. So konnte das Onlinegeschäft in der jüngeren Vergangenheit stetig steigende Umsätze verzeichnen, wie nachfolgende Abbildung verdeutlicht.

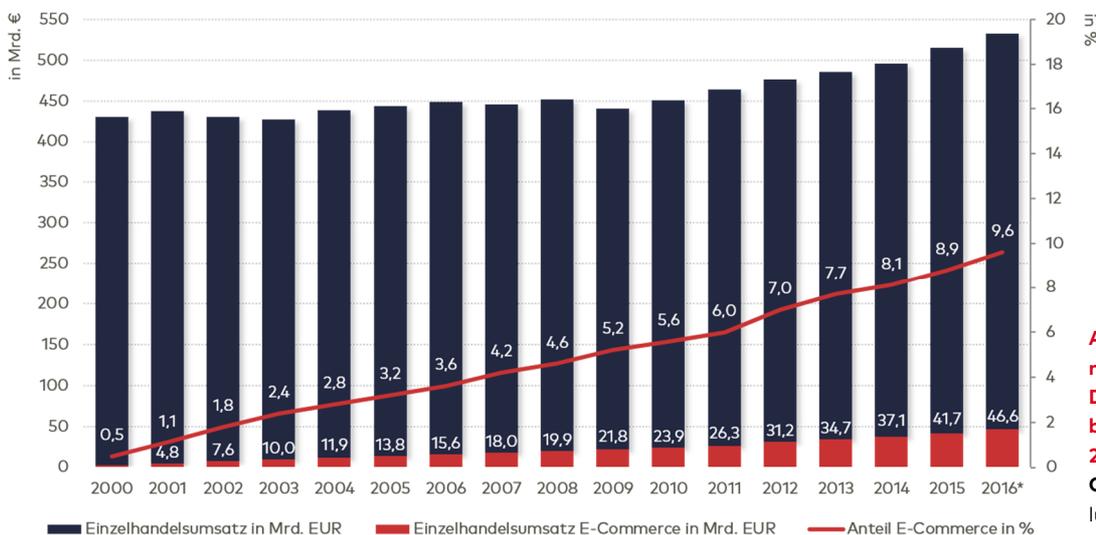


Abbildung 14: E-Commerce Umsatz in Deutschland von 2000 bis 2015 und Prognose 2016
Quelle: Eigene Darstellung nach HDE 2015

Im Bezugsjahr 2016 umfasst dieser insgesamt ein Volumen von rd. 46 Mrd. Euro (rd. 9,6 % des Gesamtumsatzes).

Hierbei sind aber in Walsrode zwischen den einzelnen Warengruppen deutliche Unterschiede zu verzeichnen: So entfielen bei der Frage nach dem Haupteinkaufsort für Unterhaltungselektronik über 31 % der Antworten auf den Katalog-, Internet- und Versandhandel, im Bereich der Spielwaren, Hobby, Musikinstrumente, Sportartikel, Fahrrad, Camping, sowie Elektrohaushaltsgeräte, Leuchten waren es ebenfalls über 20 % der Nennungen. In den Warengruppen Nahrungs-

und Genussmittel, Drogeriewaren, Blumen und Tierbedarf, Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel) und Pflanzen sowie Baumarktartikel wurde dagegen von den Befragten der Internethandel als Hauptbezugsquelle kaum genannt (vgl. Abbildung 5).

Ob der Trend der stetig steigenden E-Commerce Orientierung für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist derzeit allerdings nicht präzise vorherzusagen, so dass hierbei Annahmen für die jeweiligen Sortimentsbereiche eingeflossen sind, die in Spannweiten die möglichen Szenarien berücksichtigen. Aktuell vorliegende Prognosen gehen davon aus, dass der zukünftige Marktanteil des E-Commerce je nach Sortiment zwischen 5 % (Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) und 33 % (Fashion & Lifestyle sowie Sport & Freizeit) liegen wird (vgl. nachfolgende Abbildung).

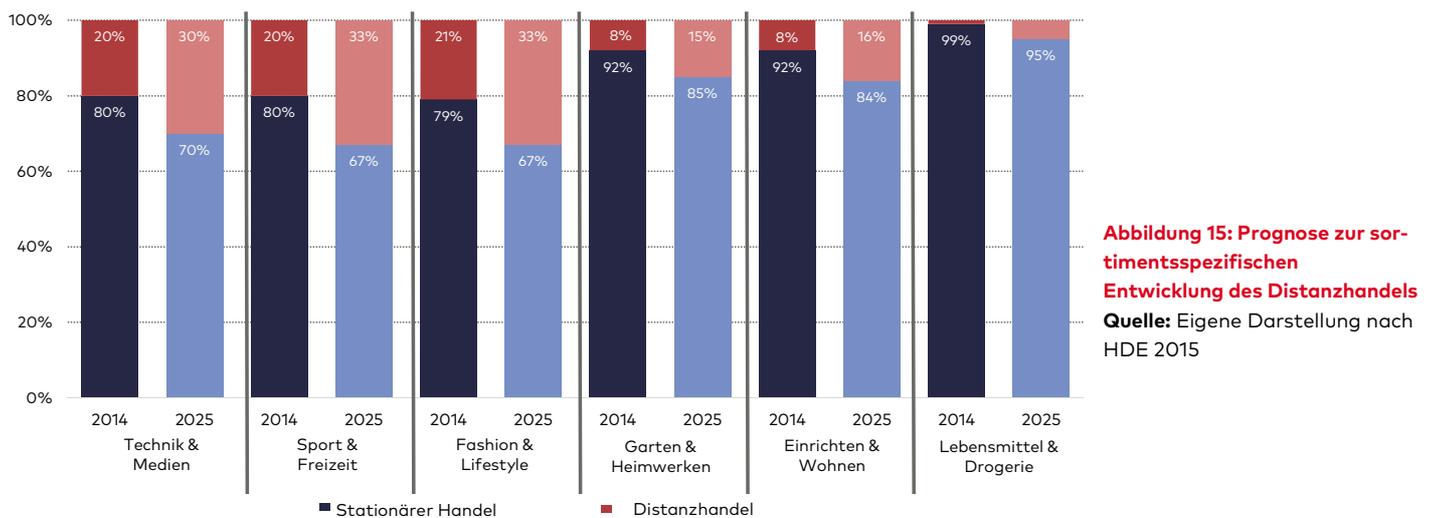


Abbildung 15: Prognose zur sortimentspezifischen Entwicklung des Distanzhandels
Quelle: Eigene Darstellung nach HDE 2015

Versorgungsauftrag: Ziel-Zentralitäten

Die heutige Einzelhandelszentralität für die Stadt Walsrode beträgt aktuell rd. 118 %, hierbei sind jedoch sortimentspezifisch deutliche Unterschiede erkennbar. So weist Walsrode bspw. in den Warengruppen Uhren, Schmuck, Optik eine Zentralität von 161 % sowie in der Warengruppe Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat eine Zentralität von 148 % auf. Diese Zentralitäten stellen einen vergleichsweise hohen Wert dar, der auch im Hinblick auf das Einzugsgebiet und die bereits erreichte Marktdurchdringung nur noch als bedingt steigerbar erachtet werden kann. In anderen Warengruppen können dagegen im Hinblick auf die künftig erzielbare Zentralität (vgl. nachfolgende Abbildung; Zielzentralitäten sind als gestrichelter Bereich erkennbar) noch stärkere Entwicklungspotenziale abgeleitet werden.

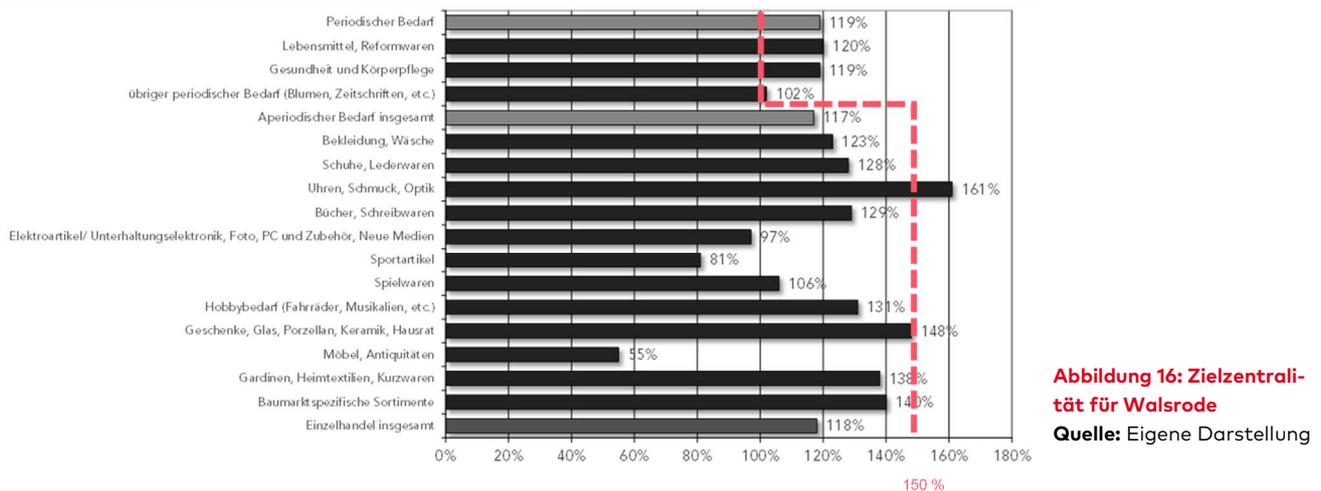
Auf Grund Zielstellungen des LROP Niedersachsen zur Einzelhandelsentwicklung (Vorgaben des Kongruenzgebotes Z 2.3 (4)) wird im Bereich der periodischen Bedarfsgüter die Zielzentralität mit 100 % festgesetzt. Sowohl im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel als auch im Bereich der Drogeriewaren weist Walsrode jedoch bereits mit 120 bzw. 119 % eine signifikant höhere Zentralität auf. Diese sind insbesondere darin begründet, dass sich Walsrode in einem ländlich geprägten Raum befindet, in dem die benachbarten Städte und Gemeinden teilweise eine Einwohnerzahl von unter 10.000 Einwohnern aufweist, so dass eine

Ansiedlung eines entsprechenden Betriebstypus aufgrund der begrenzten Mantelbevölkerung nur bedingt möglich ist. Walsrode übernimmt in diesen spezifischen Marktsegmenten teilräumliche Versorgungsfunktionen.

Das im Rahmen der Kundenherkunftserhebung ermittelte Markteinzugsgebiet weist rd. 41.800 Einwohner auf.²⁸ Aus fachgutachterlicher Sicht ist für Walsrode im Bereich der Güter der mittel- bis langfristigen Bedarfsstufe eine Abschöpfungsquote von rd. 30 % der Kaufkraft im Markteinzugsgebiet²⁹ angemessen und mit dem landesplanerischen Versorgungsauftrag vereinbar.

Hieraus ergibt sich für die Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs für Walsrode eine Zielzentralität von 150 %.

Eine höhere Zielzentralität kann aufgrund der ausgeprägten Wettbewerbssituation mit den benachbarten Mittelzentren Soltau, Verden und Nienburg sowie den Oberzentren Hannover und Bremen als realistische Prognosevariante nicht zugrunde gelegt werden. Zusätzlich limitiert das städtebaulich nicht integrierte Einkaufszentrum Dodenhof in Posthausen die Entwicklungsmöglichkeiten des Einzelhandelsstandortes Walsrode.



Eine zusammenfassende Übersicht zur Entwicklung der für den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen zugrunde gelegten Parameter gibt die folgende Tabelle:

²⁸ Anmerkung: Einwohnerzahl ohne Stadt Walsrode

²⁹ Ebd.

Entwicklungsperspektive für Walsrode bis 2027

Bevölkerungsentwicklung	Walsrode rückläufig (Prognose: - 1,4 %), Heidekreis wachsend (Prognose + 4,5 %)
Altersstruktur	zunehmend höherer Anteil älterer Menschen
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf	geringer Anstieg mit sortimentsbezogenen Unterschieden
Kaufkraftentwicklung in Walsrode	moderater Anstieg in den vergangenen Jahren
Verkaufsflächenansprüche der Anbieter	leichte Impulse insbesondere bei Filialisten, da tendenziell leicht steigend in den letzten Jahren (insbesondere im periodischen Bedarf)
Versorgungsauftrag (Ziel-Zentralitäten)	sehr heterogen ausgeprägte Zentralitätswerte, Versorgungsauftrag umfasst den sogenannten gehobenen Bedarf

Quelle: eigene Darstellung

5.1.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Walsrode

In der nachfolgenden Tabelle wird der künftige absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen bis 2027 differenziert nach Warengruppen dargestellt. Die Prognose ergibt sich aus den oben dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen und den Ziel-Zentralitäten für die Stadt Walsrode.

Tabelle 4: Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Walsrode in m² Verkaufsfläche bis 2027

Warengruppe	worst case Szenario	best case Szenario
Lebensmittel, Reformwaren	-	-
Gesundheit und Körperpflege	-	-
übriger periodischer Bedarf	-	-
Bekleidung/Wäsche	690	810
Schuhe, Lederwaren	410	440
Uhren, Schmuck, Optik	-	-
Bücher, Schreibwaren	10	30
Elektroartikel/Unterhaltungselektronik, Foto, PC und Zubehör, Neue Medien	430	530
Sportartikel	280	280
Spielwaren	330	350
Hobbybedarf (Fahrräder, Musikalien)	160	180
Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	-	-
Möbel, Antiquitäten	5.720	5.880
Gardinen, Heimtextilien, Kurzwaren	-	10
Baumarktsortiment i.e.S.	-	-
GESAMT*	8.030	8.510

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2016/ 17 Werte in m² Verkaufsfläche (gerundet).
* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens ergibt folgendes Potenzial für die Perspektive bis 2027:

Es bestehen rechnerische Entwicklungspotenziale in einigen Warengruppen in einer Größenordnung von rd. 10 m² bis rd. 5.880 m² im Betrachtungszeitraum bis 2027.

Der Schwerpunkt des Entwicklungsrahmens liegt im Bereich der mittel- und langfristigen Bedarfsgüter, dort insbesondere in der Warengruppe Möbel/Antiquitäten, Elektroartikel/Unterhaltungselektronik, Foto, PC und Zubehör, Neue Medien und Bekleidung /Wäsche.

Für Walsrode bedeuten die Prognoseergebnisse des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens,

- dass die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion der Stadt Walsrode als Mittelzentrum in einigen Warengruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden kann,
- dass in den Warengruppen ohne quantitatives Entwicklungspotenzial neue Angebote und Verkaufsflächen überwiegend nur durch Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern nur bedingt zu),
- dass bei einer deutlichen Überschreitung des ermittelten Entwicklungsrahmens ein ruinöser Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die Walsroder zentralen Versorgungsbereiche einerseits oder die flächendeckende Nahversorgungsstruktur andererseits resultiert,
- und dass angesichts des teils begrenzten Entwicklungsrahmens für viele Warengruppen der Standortfrage im stadtentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beigemessen werden sollte.

Generell müssen diese Ansiedlungsspielräume stets mit üblicherweise am Markt vertretenen Betriebstypen und -formen gespiegelt werden; nicht jedes rechnerische Ansiedlungspotential entspricht einem für die jeweilige Warengruppe üblichen Fachgeschäft oder Fachmarkt. Zudem legen Handelsunternehmen für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht zu berücksichtigende Marktfaktoren³⁰ zugrunde; diese können durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die vom hier ermittelten Entwicklungsrahmen ggf. abweichen.

Wie vorausgehend beschrieben, können und sollen die Prognosewerte keine „Grenze der Entwicklung“ etwa als oberer oder als unterer Grenzwert darstellen, sondern vielmehr als Orientierungswert verstanden werden. Auch Vorhaben, die die absatzwirtschaftlich tragfähigen Verkaufsflächenspielräume überschreiten, können zur Verbesserung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung der Stadt Walsrode korrespondieren und sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

Beispielhaft werden im Folgenden die rechnerischen Entwicklungsrahmen für einige Warengruppen mit den zu erwartenden Entwicklungen erläutert.

Kurzfristiger Bedarfsbereich

Wie bereits beschrieben, beschränkt sich im Bereich der periodischen Güter der Versorgungsauftrag Walsrodes auf das eigene Stadtgebiet. Da die Zentralität bereits 120 % (Nahrungs- und Genussmittel) bzw. 119 % (Drogeriewaren) beträgt, ergeben sich in diesen Warengruppen keine weiteren rechnerischen Verkaufsflächenpotenziale. Hierbei muss allerdings berücksichtigt werden, dass

³⁰ Stellung im regionalen Wettbewerb, Positionierung gegenüber Mitbewerbern etc.

das Angebot innerhalb des Stadtgebietes ungleich verteilt ist. So sind sämtliche strukturprägende Lebensmittelmärkte (G-VKF > 400 m²) auf die Kernstadt konzentriert. Auch innerhalb der Kernstadt besteht ein gewisses Ungleichgewicht:

So besteht im Osten der Kernstadt mit zwei Verbrauchermärkten sowie zwei Lebensmitteldiscountern eine Duplizierung der Betriebstypen, während in der westlichen Kernstadt das Lebensmittelangebot mit zwei Lebensmitteldiscountern eher als discountorientiert zu klassifizieren ist. In diesem Bereich Kernstadt empfiehlt sich somit eine qualitative Aufwertung des Nahversorgungsangebotes (bspw. über die Ansiedlung eines Vollsortimenters am Nahversorgungsstandort Grünenthal-Stadion, vgl. Kap. 6.2) vorzunehmen. Auf Grund bereits vorhandenen hohen Ausstattungsniveaus in der Warengruppe der Nahrungs- und Genussmittel ist bei einer entsprechenden Ansiedlung von erhöhten Umsatzumverteilungen gegenüber den Bestandsbetrieben auszugehen. Im Rahmen eines entsprechenden Ansiedlungsvorhabens sollen dabei mehr als unerhebliche städtebaulich-funktionale Auswirkungen gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen sowie der verbrauchernahen Nahversorgung ausgeschlossen werden können. Dies gilt es im Rahmen bei einem entsprechenden Ansiedlungsvorhaben im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung zu prüfen.

Mittelfristiger Bedarfsbereich

Das Verkaufsflächenpotenzial im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich ergibt sich im Wesentlichen durch die Warengruppen

- Bekleidung/Wäsche
- Hobbybedarf (Fahrräder, Musikalien) und
- Schuhe, Lederwaren,
- Spielwaren und
- Sportartikel.

Während das Verkaufsflächenpotenzial im Bereich Bekleidung/Wäsche und Schuhe, Lederwaren ausreichend für die Ansiedlung eines strukturprägenden Fachmarktes sind, ergeben sich für die Warengruppen Sportartikel, Spielwaren und Hobbybedarf (Fahrräder, Musikalien) Potenziale, die zur Ansiedlung von Fachgeschäften bzw. zur Verkaufsflächenarrondierung bestehender Anbieter ausreichend sind.

Langfristiger Bedarfsbereich

Im Bereich der langfristigen Bedarfsgüter ergeben sich in den Warengruppen Möbel und Elektroartikel größere Verkaufsflächenpotenziale, die ausreichend sind für die Ansiedlung eines Möbelhauses bzw. im Elektronikbereich für die Ansiedlung eines kleineren Fachmarktes oder für eine wesentliche Verkaufsflächenerweiterung bestehender Anbieter.

5.2 ÜBERGEORDNETE ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNGEN FÜR WALSRODE

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Stadt Walsrode bestmöglich entsprechende Zielperspektive sollen nach Teilräumen differenzierte Entwicklungszielstellungen verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung, angestrebt werden:

1. Gesamtstädtische Entwicklungszielstellung: Sicherung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion Walsrodes, Stärkung der Marktdurchdringung im zugeordneten mittelzentralen Versorgungsraum zur Stabilisierung und Stärkung des Einzelhandelsangebotes
2. Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche: Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche entsprechend deren funktionalen Ausrichtung durch Ergänzung des Angebotes und Etablierung leistungsfähiger Strukturen, gleichzeitig sind schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung zu vermeiden.
3. Sicherung und Stärkung der Nahversorgung: Sinnvolle Standorte in der Kernstadt sichern, stärken und ergänzen, gleichzeitig qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung und schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermeiden.
4. Bereitstellung von ergänzenden Sonderstandorten: Ergänzend und im Rahmen einer eindeutigen Regelung Standorte für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel bereitstellen, ohne hierbei die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung zu beeinträchtigen (restriktiven Umgang mit zentrenrelevanten Randsortimenten).

Die nachfolgende Grafik veranschaulicht zusammenfassend die übergeordnete Entwicklungszielstellung: Im Fokus der Entwicklung steht die Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion von Walsrode.

1. Ziel: <ul style="list-style-type: none"> Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion von Walsrode 		
2. Ziel: Sicherung und Stärkung der Innenstadt	3. Ziel: Sicherung und Stärkung der Nahversorgung	4. Ziel: Bereitstellung ergänzender Standorte
<ul style="list-style-type: none"> Sicherung und Stärkung der Innenstadt durch Etablierung leistungsfähiger Strukturen Entwicklung der vorhandenen Entwicklungsbereiche Gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung vermeiden 	<ul style="list-style-type: none"> Kernstadt: sinnvolle Standorte sichern, stärken und ergänzen gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermeiden Ortsteilspezifisch angepasste Nahversorgung in kleineren Ortsteilen 	<ul style="list-style-type: none"> Arrondierung des städtischen Angebots mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel Anpassung an übergeordnete Planung (z. B. LROP) Restriktive Handhabung zentrenrelevanter Sortimente

Abbildung 17: Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Walsrode

Quelle: Eigene Darstellung

Aufbauend auf die eingehende Analyse der Angebots-, Nahversorgungs- und Nachfragestruktur in der Stadt Walsrode (vgl. Kap.4.3 und 4.4) wird im Folgenden ein Zentren- und Standortkonzept entwickelt und die Liste zentren- und nicht zentrenrelevanter Sortimente (Sortimentsliste bzw. „Walsroder Liste“) sowie die bei Standortanfragen anzuwendenden Ansiedlungsleitsätze abgeleitet. Das Umsetzungs- und Steuerungskonzept wird komplettiert durch planungsrechtliche Festsetzungsempfehlungen für Walsrode.

6

Einzelhandelskonzept für Walsrode

Aufbauend auf die eingehende Analyse der Angebots-, Nahversorgungs- und Nachfragestruktur in der Stadt Walsrode (vgl. Kap.4.3 und 4.4) wird im Folgenden ein Zentren- und Standortkonzept entwickelt und die Liste zentren- und nicht zentrenrelevanter Sortimente (Sortimentsliste bzw. „Walsroder Liste“) sowie die bei Standortanfragen anzuwendenden Ansiedlungsleitsätze abgeleitet.

6.1 DAS ZENTRENKONZEPT: EMPFEHLUNGEN FÜR DIE ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE IN WALSRODE

Bei der Entwicklung eines Zentrums- und Standortkonzeptes ist zu prüfen, inwieweit die bereits vorgestellten Standortbereiche die rechtlichen Standortanforderungen als zentraler Versorgungsbereich (ZVB) erfüllen. Hierzu gehört neben der städtebaulichen integrierten Lage, auch ein multifunktionales Angebot, welches neben dem Einzelhandel auch private Dienstleistungen, Gastronomie und öffentliche Einrichtungen wie z.B. Verwaltungseinrichtungen oder Bildungseinrichtungen umfasst. Um die Versorgungsfunktion für die Bevölkerung erfüllen zu können, ist eine hohe verkehrliche Zentralität im Bereich des motorisierten Individualverkehrs und öffentlichen Personennahverkehrs erforderlich. Neben den faktischen Gegebenheiten können zentrale Versorgungsbereiche auch mögliche Flächen zur weiteren Entwicklung und Stärkung eines zentralen Versorgungsbereichs enthalten (vgl. Kapitel Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien). Die folgende Grafik veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Standard-Bestandsstruktur hinausgeht.

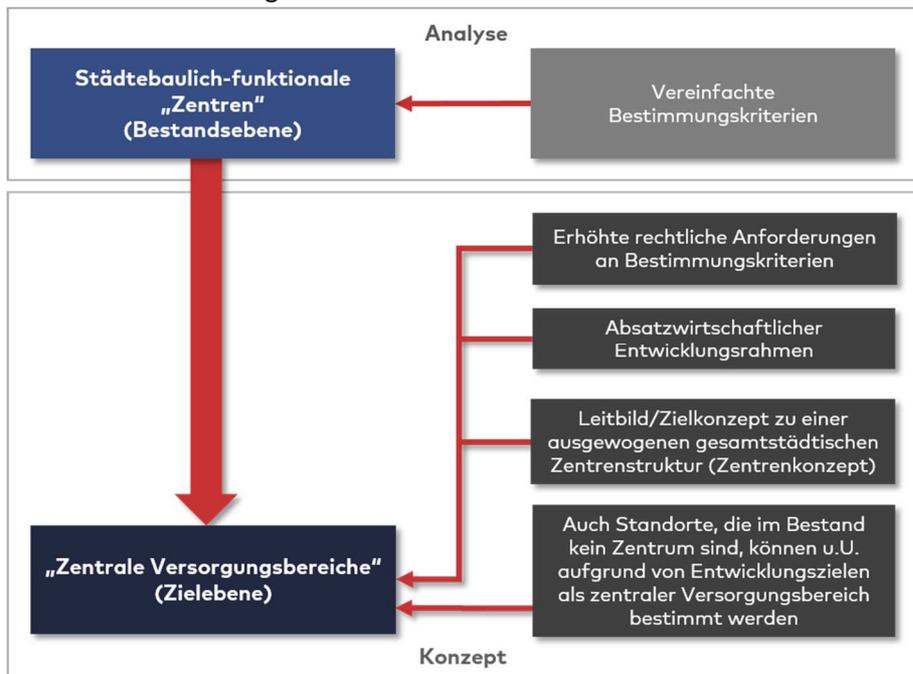


Abbildung 18: Methodik: Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen aus dem Bestand kommunaler städtebaulich-funktionaler Zentren
Quelle: Eigene Darstellung

In Walsrode können insgesamt weiterhin zwei zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt werden. Dem Innenstadtzentrum kommt dabei hierarchisch die größte Bedeutung zu, gefolgt von dem Nahversorgungszentrum Verdener Straße. Der Hierarchisierung der Zentren wird das Grundprinzip einer funktionalen Aufgabenzuweisung bzw. einer ausgewogenen Aufgabenteilung zugrunde gelegt, so dass es dauerhaft nicht zu einer wechselseitigen Beeinträchtigung der Entwicklungsoptionen der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche untereinander kommt. Das Zentrenkonzept enthält nicht zuletzt auch Empfehlungen zur Fortentwicklung einzelner zentraler Versorgungsbereiche.

Neben den zwei genannten zentralen Versorgungsbereichen werden keine weiteren Einzelhandelsstandorte als zentrale Versorgungsbereiche definiert. Zwar lassen mehrere Standorte gewisse Funktionsbündelungen und eine aus Einzelhandelsicht zu bewertende Agglomeration erkennen, sie weisen jedoch nicht die genannten erforderlichen Merkmale für zentrale Versorgungsbereiche auf bzw. ihre Entwicklung entspricht nicht den einzelhandelsbezogenen Entwicklungszielstellungen der Stadt Walsrode. Von dieser Bewertung unberührt bleibt die Tatsache, dass solche Standorte durchaus gewisse Versorgungsfunktionen übernehmen können und sollten, etwa Versorgungsfunktionen für den unmittelbaren Nahbereich oder die Funktion als Sonderstandort für bestimmte großflächige Einzelhandelsvorhaben.

6.1.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum

In Walsrode wird auch weiterhin die Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum (Hauptzentrum) definiert. Insbesondere die hohe Versorgungsfunktion des Standortbereiches für Walsrode und das Einzugsgebiet, der hohe Grad der Nutzungsdurchmischung, die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Vitalität in den Bereichen Gastronomie, Dienstleistungen heben sich deutlich von anderen Standortbereichen im Walsroder Stadtgebiet ab, die ebenfalls die Merkmale eines zentralen Versorgungsbereiches erfüllen.

Räumliche Ausprägung des Innenstadtzentrums

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich erforderlich. Die im Einzelhandelskonzept 2007 vorgenommene Abgrenzung des Innenstadtzentrums ist sachgerecht und kann aus fachgutachtlicher Sicht mit geringfügigen Anpassungen fortgeschrieben werden. Aus der Umfassung des zentralen Versorgungsbereiches herausgenommen wurde lediglich der Eckbereich um die Hermann-Löns-Straße im Südwesten. Die zukünftige Abgrenzung wird in der folgenden Abbildung dargestellt.

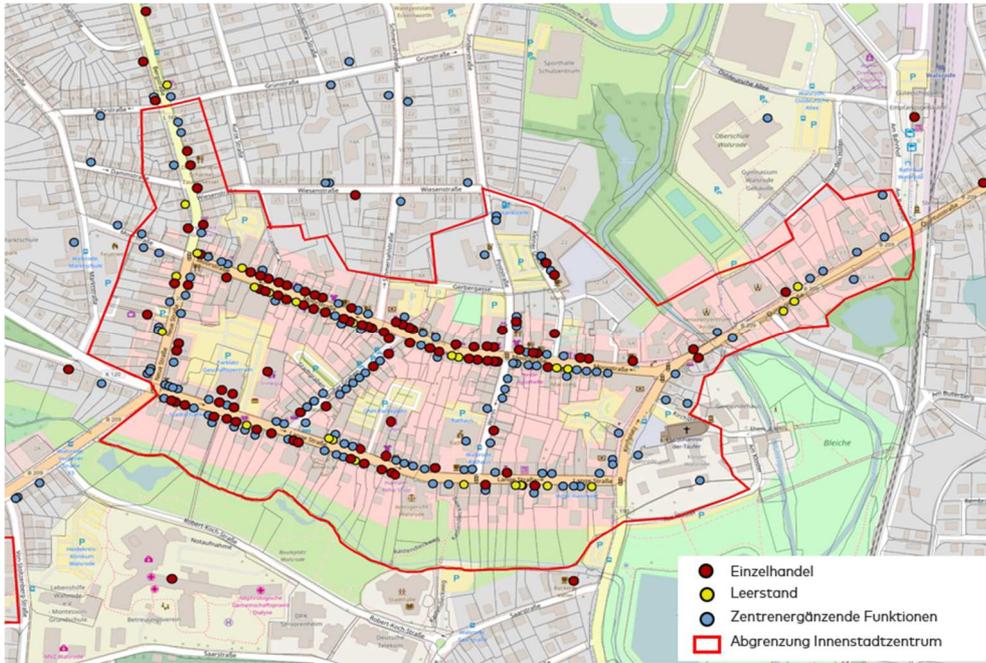


Abbildung 19: Räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums Walsrode als zentraler Versorgungsbereich

Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Datengrundlage: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 2016/ 17

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum umfasst somit neben der Hauptlage des Einzelhandels mehrere Nebenlagen und Entwicklungsbereiche. Die Festlegungsempfehlung berücksichtigt diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere also die Hauptlage mit ihren relevanten Kundenläufen und mit ihren Magnetbetrieben sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige zentrenergänzende Funktionen.

Es ergibt sich im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs:

Überwiegend umfasst der zentrale Versorgungsbereich die zentralen Achsen Lange Straße, Moorstraße und die untere Quintusstraße, mit einbezogen werden dabei die Bereiche innerhalb des Rings. Außerhalb dieser Begrenzung ist nur noch ein stark perforierter Einzelhandelsbesatz und ein ausgedünnter Besatz an zentrenergänzenden Funktionen verortet, der keinen direkten städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit dem abgrenzten Zentralen Versorgungsbereich aufweist. Darüber hinausgehende Bereiche sind überwiegend durch Wohnbebauung geprägt.

Im nachfolgenden Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für die Stadt Walsrode sind die Bereiche des Innenstadtzentrums als gemischte Bauflächen ausgewiesen, das Rathaus sowie das Amtsgericht Walsrode werden hingegen als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Das Walsroder Kloster wird als Sondergebietsfläche ausgewiesen.

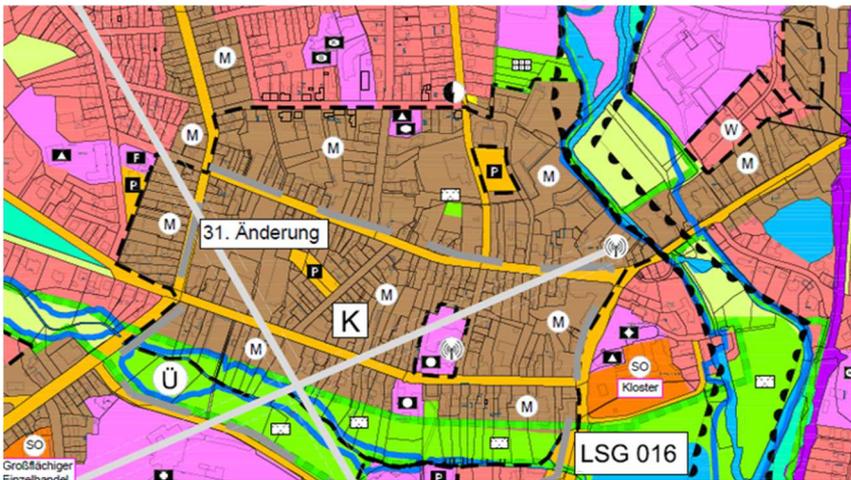


Abbildung 20: Vorentwurf Flächennutzungsplan Walsrode

Quelle: Entwurf Flächennutzungsplan der Stadt Walsrode (Stand: 16.03.2016)

6.1.2 Bewertung des Innenstadtzentrums durch Bürger und Händler

Zur Darstellung von Stärken und Schwächen der Walsroder Innenstadt, wurden die befragten Bürger und Händler um eine Bewertung verschiedener Attraktivitätsfaktoren gebeten. Die Bewertung erfolgte mithilfe von Schulnoten (1 bis 5). Besonders positiv hervorgehoben wurden dabei das Dienstleistungsangebot, die Erreichbarkeit des Innenstadtzentrums, die Qualität der angebotenen Waren, die Beratung und der Service in den Geschäften sowie die Öffnungszeiten. Kritisch gesehen wurden hingegen die Möglichkeit zum Bummeln und Verweilen, die Warenvielfalt, die Attraktivität des Gebäudebestandes sowie die Gestaltung der Geschäfte. Insgesamt wurde die Walsroder Innenstadt alles in allem mit der Note 3,1 eher kritisch bewertet. (vgl. nachfolgende Abbildung).

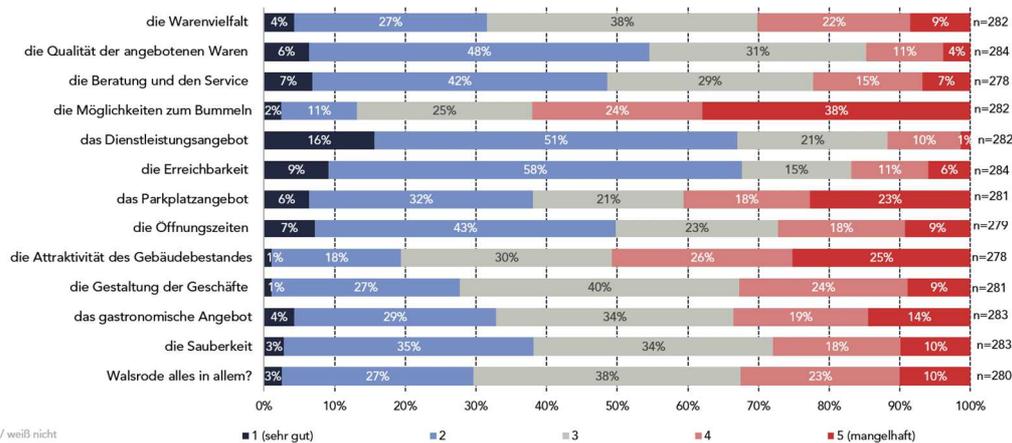


Abbildung 21: Bewertung der Walsroder Innenstadt durch die Bürger

Eigene Darstellung, Datengrundlage: Stadt+Handel Online-Befragung 01/2017

Die Händler haben dabei die einzelnen Aspekte entweder gleich oder leicht negativer als die befragten Bürger benotet (vgl. nachfolgende Abbildungen).

Darüber hinaus wurde in der Online-Befragung thematisiert, was die Gründe für den Besuch der Walsroder Innenstadt sind. Die Ergebnisse zeigen, dass 69 % der Teilnehmer vorwiegend zum Einkaufen, 51 % aufgrund der Gastronomie/Verabredung und 22 % zum Zeitvertreib in die Innenstadt kommen (vgl. nachfolgende Abbildung). Es zeigt sich somit, dass neben den Einzelhandelsangebot insbesondere das vielfältige Dienstleistungsangebot wesentlich zur Frequentierung der Walsroder Innenstadt beiträgt.

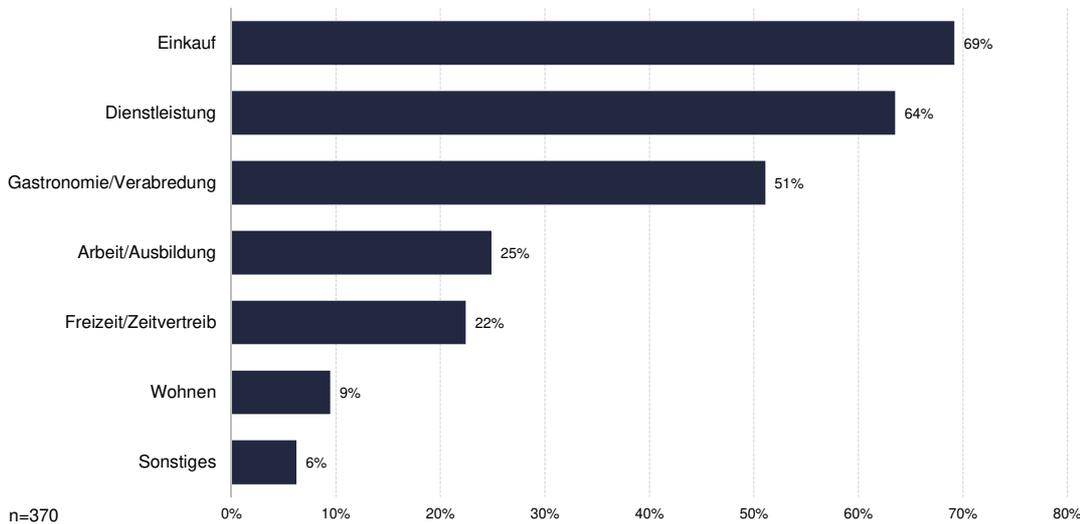


Abbildung 22: Gründe Innenstadtbesuch
Quelle: Eigene Darstellung, Datengrundlage: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 2016/17

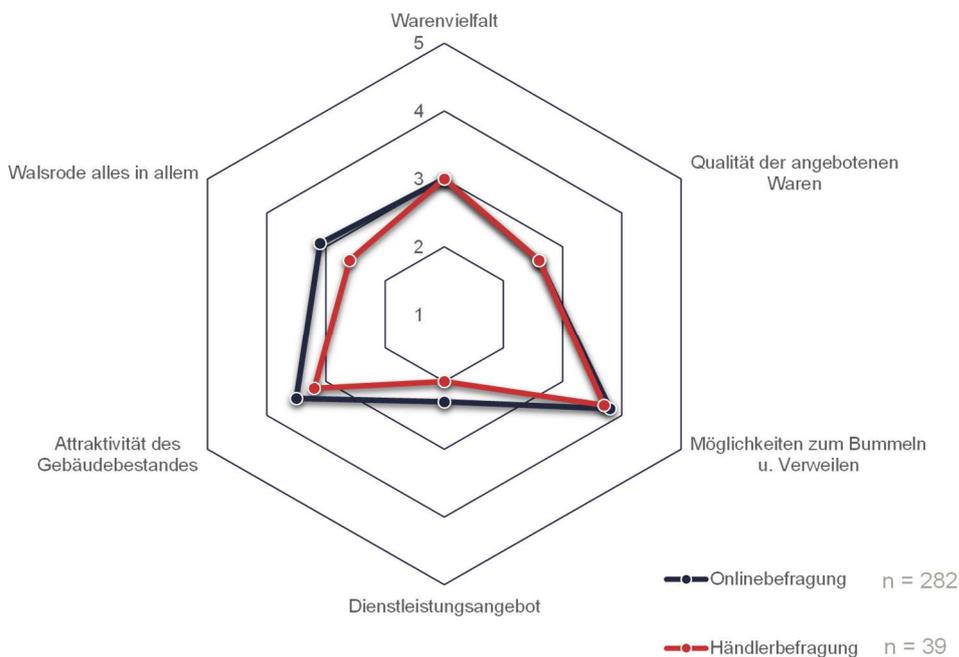
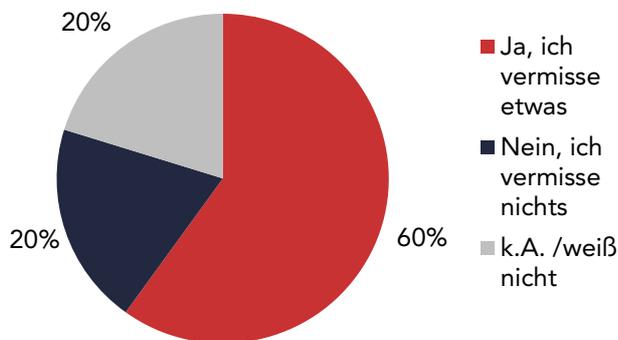


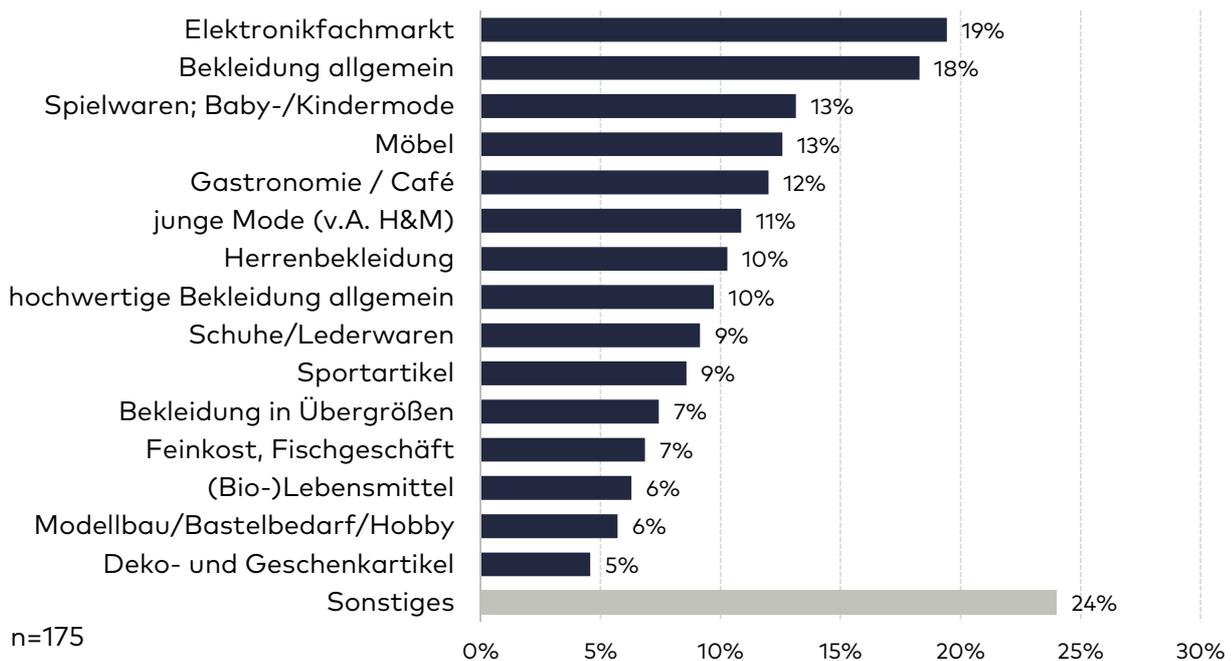
Abbildung 23: Bewertung Innenstadt
Quelle: Eigene Darstellung, Datengrundlage: Stadt+Handel Online-Befragung und Händlerbefragung 01/2017

Um Hinweise zu erhalten, durch welche Angebote das Innenstadtzentrum gestärkt werden könnte, wurden die Bürger befragt, ob sie Einzelhandelsangebote in Walsrode vermissen. Sofern dies der Fall war, wurden sie gebeten diese zu benennen. Insgesamt gaben 60 % der Befragten an, Angebote zu vermissen.

Hiervon fehlte 19 % ein Elektronikfachmarkt. Des Weiteren wurden insbesondere mehr Angebote in der Warengruppe Bekleidung (teilweise auch spezielle Angebote wie Baby- und Kindermode, Herrenbekleidung, hochwertige Mode und junge Mode) sowie Angebote in den Warengruppen Spielwaren, Möbel und Sportartikel gewünscht (vgl. nachfolgende Abbildung).



n=292



n=175

Abbildung 24: Vermisste Angebote in der Stadt Walsrode

Quelle: Eigene Darstellung, Datengrundlage: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 2016/ 17

Außerdem wurden sowohl die Bürger als auch die Händler nach Wünschen und Ideen für die zukünftige (Einzelhandels-) Entwicklung in Walsrode befragt. Im Vordergrund standen dabei insbesondere die Aspekte der Aufenthaltsqualität und der Stadtgestaltung im Innenstadtbereich. Insbesondere wünschen sich die Bürger mehr Außengastronomie wie Cafés und Biergärten, aber auch eine Beseitigung der Leerstände, Kunstgegenstände, Parkbänke, die Errichtung einer

Fußgängerzone, mehr Events und eine atmosphärische Aufwertung. Einzelhandelsbezogene Wünsche waren insbesondere die Ansiedlung weiterer zugkräftiger Magnetbetriebe, längere Öffnungszeiten und eine größere Warenvielfalt (vgl. nachfolgende Abbildung).



Abbildung 25: Wünsche und Anregungen der befragten Bürger zur Walsroder Einzelhandelsentwicklung

Quelle: Eigene Darstellung, Datengrundlage: Stadt + Handel Onlinebefragung 01/2017, Je größer und kräftiger ein Begriff hervorgehoben ist, umso häufiger wurde er von Seiten der Befragten genannt.

Innere Organisation des Innenstadtzentrums

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum ist kein homogenes Gebilde sondern kann in verschiedene Lagekategorien differenziert werden. Zur inneren Differenzierung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum werden die Haupt- und Nebelagen sowie die Entwicklungsbereiche im zentralen Versorgungsbereich näher betrachtet. Die Einordnung erfolgt anhand der baulichen und handelsprägenden Struktur.

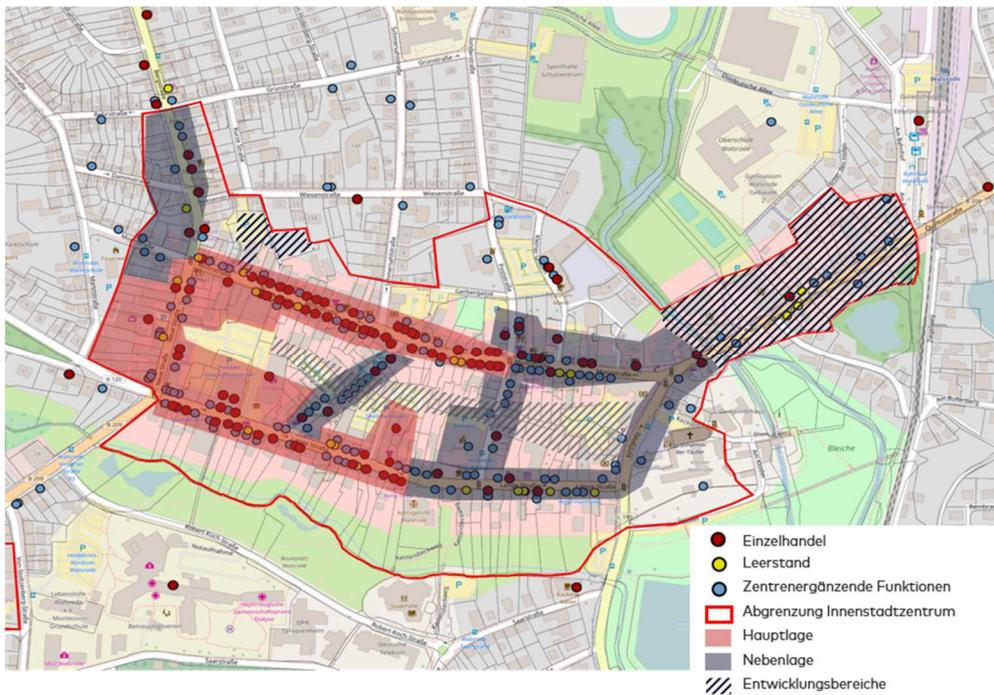


Abbildung 26: Innere Organisation des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum (Zielkonzept)

Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Datengrundlage: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 2016/ 17

Hauptlage

Als Hauptlage kann die „beste Adresse“ eines Geschäftsbereichs bezeichnet werden. Eine erhöhte Handeldichte, ein hoher Filialisierungsgrad sowie erhöhte Passantenfrequenzen sind charakteristisch. Innerhalb des Innenstadtzentrums bilden die Einzelhandelsbetriebe und die ergänzenden Zentrenfunktionen (z.B. Banken und Gastronomie) eine deutliche Hauptlage in den westlichen Bereichen der Moorstraße, der Neue Straße und der Lange Straße aus. In diesem Bereich sind neben dem Fachmarktzentrum an der Neuen Straße mit u. a. Netto Marken-Discount, Depot, dm und C&A auch die Magnetbetriebe Rossmann, Deichmann, Kik und das GNH-Kaufhaus verortet. Diese Magnetbetriebe sind wesentlich für die Erfüllung der mittelzentralen Versorgungsfunktion, der Frequentierung der Innenstadt und weisen teilweise ein Einzugsgebiet auf, das deutlich über das eigene Stadtgebiet hinaus reicht und insbesondere die benachbarten Gemeinden Bomlitz, Böhme, Ahlden (Aller), Hodenhagen umfasst (vgl. Abbildung 7).

Nebenlage

Die Nebenlagen sind gekennzeichnet durch eine deutlich geringere Einzelhandelsdichte, einem abnehmenden Filialisierungsgrad sowie einem höheren Nutzungsanteil von Dienstleistungs- Gastronomiebetrieben in Erdgeschosslage. Das Angebot dieser Lagen ergänzt funktional das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot der Hauptlage. Als Nebenlagen sind die Bergstraße, die östlichen Lagen der Moorstraße und der Lange Straße sowie der Straße Worth einzustufen. Auf Grund der räumlichen Konzentration der frequenzerzeugenden Betriebe in den westlichen Bereichen des Innenstadtzentrums, sind in den östlichen Bereichen der Moor- und der Langen Straße sowie des Kirchplatzes deutlich geringere Passantenfrequenzen festzustellen. Es fehlt in diesem Bereich des Innenstadtzentrums ein Magnetbetrieb, der die Kunden dazu verleiten könnten, sich zwischen zwei Geschäftspolen zu bewegen („Knochenstruktur“) und so auch das Angebot der zwischen den Polen gelegenen frequenzabhängigen Geschäfte

wahrzunehmen und dort ggf. Einkäufe zu tätigen. Leicht abgeschwächt wird dieser Effekt durch die Einbahnstraßenregelung im Bereich der Langen Straße sowie der Moorstraße, diese hat zur Folge, dass diese Bereiche verstärkt vom motorisierten Individualverkehr frequentiert werden. Um diese Effekte beizubehalten, sollte eine entsprechende oder vergleichbare Verkehrsführung des motorisierten Individualverkehrs aus fachgutachterlicher Sicht erhalten bleiben.

Entwicklungsbereiche

Im Innenstadtzentrum befinden sich insgesamt drei Entwicklungsbereiche:

- Entwicklungsbereich Westliche Quintusstraße
- Entwicklungsbereich Pulsgelände
- Entwicklungsbereich Innere Fußwegeverbindung

Im Entwicklungsbereich **Westliche Quintusstraße** ist nach einer Schließung des dort ehemals verorteten Möbelhauses Polsterwelt die Einzelhandelsfunktion nur noch stark untergeordnet vorhanden. Strukturprägend sind hingegen mit dem Seniorenzentrum „An der Böhme“ und dem Fitnesshaus Walsrode (ehemaliges Möbelhaus Polsterwelt) Einrichtungen aus den Bereichen Pflege und Fitness. Eine Entwicklungszielstellung der Stadt Walsrode ist es, diesen Entwicklungsbereich im Rahmen des Förderprogramms Stadtteil- und Ortsteilzentren baulich und funktional aufzuwerten.

Schwerpunkt einer städtebaulichen Entwicklung im Bereich der unteren Quintusstraße sollte dabei sein, angesichts der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung und der zunehmenden Alterung der Gesellschaft hier einen Kompetenzraum rund um das Thema Pflege, Fitness und Gesundheit zu entwickeln und einen Positivraum für Einzelhandelsangebote rund um dieses Themenfeld auszuweisen. Darüber hinaus sollte stets geprüft werden, inwieweit sich im Rahmen von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen die Möglichkeit ergibt, in diesem Entwicklungsbereich Magnetbetriebe anzusiedeln, um so eine zusätzliche Frequentierung der östlichen Bereiche des Innenstadtzentrums zu erreichen und so die Einzelhandelsfunktion auch im östlichen Teil des zentralen Versorgungsbereiches weiter zu stärken.

Außerdem soll im Rahmen des Städtebauförderprogramms Aktive Stadtteil- und Ortszentren eine wesentliche Aufwertung der beiden Entwicklungsbereiche „Pulsgelände“ sowie der „Inneren Fußwegeverbindung“ erfolgen.

Das **Pulsgelände** – welches früher von Lebensmittelmärkten genutzt wurde und nun weitgehend leer steht, wurde bereits Ende 2016 von der Stadt Walsrode erworben. Es ist vorgesehen das Gelände zu beraumen und ein neues modernes Geschäftshaus am Standort zu etablieren. Aus fachgutachterlicher Sicht empfiehlt es sich bei einer einzelhandelsbezogenen Entwicklung insbesondere größere Geschäftseinheiten für frequenzerzeugende und –abhängige Einzelhandelsbetriebe zu schaffen. Im Vordergrund sollten dabei Branchen stehen, die die bestehenden Strukturen und Einzelhandelsangebote sinnvoll ergänzen und welche im Rahmen der Online-Befragung seitens der Probanden als Angebotslücken

identifiziert wurden (vermisste Sortimente vgl. Abbildung 24). Da sich der Entwicklungsbereich in direkter Nachbarschaft zu wesentlichen Magnetbetrieben des Innenstadtzentrums befindet (C&A, Rossmann, Fachmarktzentrum an der Neuen Straße) und eine vergleichsweise hohe Frequentierung aufweist, erscheint an diesem Entwicklungsbereich eine Akquisition weiterer Filialisten, die insgesamt das innerstädtische Angebot stärken, möglich.

In den rückwärtigen Lagen der Lange Straße und der Moorstraße soll im Rahmen des Förderprogramms eine **Wegeverbindung** angelegt werden, deren Gestaltung die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt wesentlich verbessern soll, die von den befragten Bürgern und Händlern als unzureichend wahrgenommen wird. So soll dieser Entwicklungsbereich im Gegensatz zu den stark frequentierten Straßen der Hauptlage (Lange Straße, Moorstraße, Neue Straße) dem Fußgängerverkehr vorbehalten bleiben und im Schwerpunkt durch Freiraumangebote und Grünanlagen geprägt sein. Sie bietet somit Chancen einer Arrondierung der innerstädtischen Nutzungsmischung und nutzt die Potenziale der verhältnismäßig großen Grundstückstiefen im Bereich der Moorstraße und der Lange Straße.

Die Wegeverbindung soll dabei von dem Fachmarktzentrum Neue Straße bis zum Kirchplatz reichen (vgl. nachfolgende Abbildung).

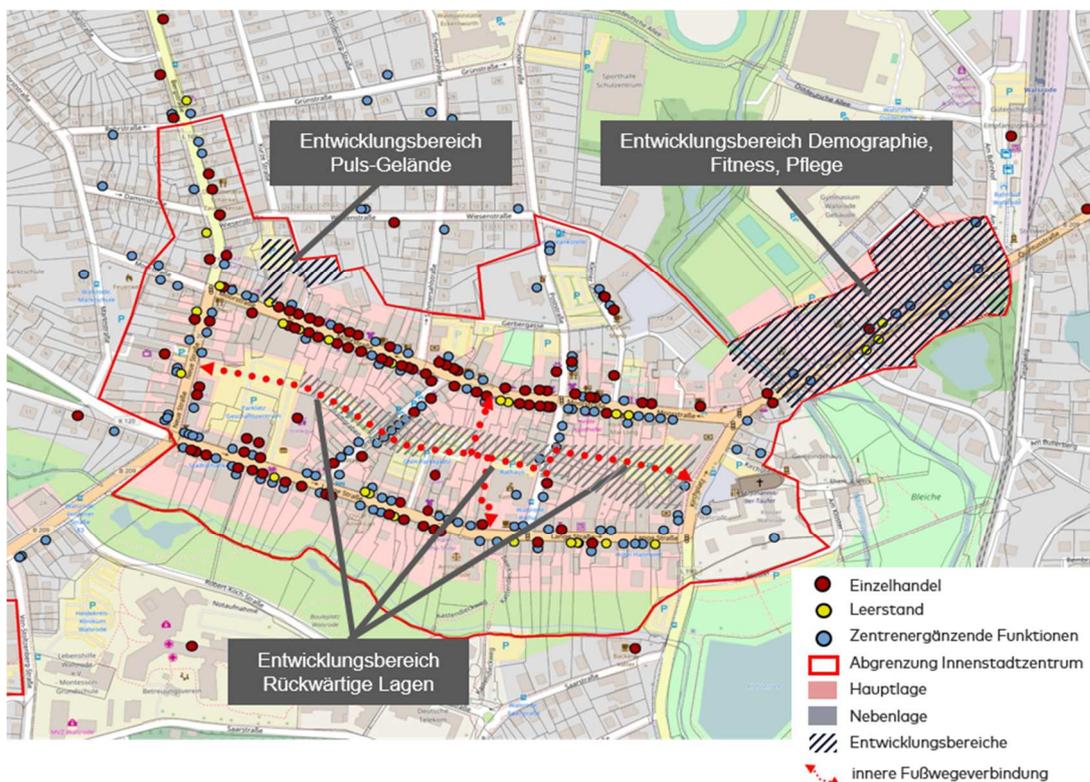


Abbildung 27: Innenstadtzentrum – Entwicklungsbereiche und geplanter Fußwegeverbindung

Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Datengrundlage: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 2016/ 17

Wünschenswert in diesem Zusammenhang wäre es zudem, wenn sich die angrenzenden Geschäfte und zentrenergänzenden Funktionen im Bereich der Moorstraße und der Langen Straße hin zur geplanten Wegeverbindung öffnen

und – in Abhängigkeit von den konkreten baulichen Situationen - einen zusätzlichen Zugang zum Ladenlokal ermöglichen würden, umso eine zusätzliche Belegung und Frequentierung der inneren Fußwegeverbindung zu erreichen. Eine entsprechende Öffnung der Geschäfte zur rückwärtigen Lage würde zusätzlich eine räumliche und funktionale Verflechtung der Langen Straße und der Moorstraße mit den rückwärtigen Lagen stärken. Außerdem bietet die fußläufige Wegeverbindung Möglichkeit Angebote mit Außengastronomie zu schaffen, die von Seiten der befragten Bürger und Händler vermisst wurden.

EXKURS:

Im Folgenden werden kurz die aktuellen Städtebau-Förderungsprogramme in Niedersachsen dargestellt, die insbesondere eine Aufwertung des öffentlichen Raumes zum Schwerpunkt haben. Des Weiteren wird kurz ein Überblick über ein verhältnismäßig junges Instrument der Stadtentwicklung – das der Business Improvement Districts – gegeben.

Förderprogramm: Soziale Stadt

Über das Städtebauförderprogramm Soziale Stadt werden städtebauliche Maßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung von Stadt- oder Ortsteilen gefördert, in denen erhebliche soziale Missstände in Verbindung mit wirtschaftlichen und städtebaulichen Problemen zusammentreffen. Gefördert werden Einzelmaßnahmen sofern sie Bestandteil einer Gesamtmaßnahme wie einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme oder auf Grundlage eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes im Sinne einer ganzheitlichen Aufwertungsstrategie durchgeführt werden.

Stadtumbau West

Im Rahmen dieses Programms werden städtebauliche Maßnahmen in Gebieten gefördert, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind. Funktionsverluste können dabei durch den Demographischen Wandel, durch den Klimawandel oder bspw. durch Schließung von militärisch genutzten Anlagen entstehen. Förderungsfähig sind dabei Maßnahmen, die darauf abzielen in entsprechenden Gebieten nachhaltige städtebauliche Strukturen zu schaffen. Förderungsvoraussetzung ist ein unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erstelltes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept.

Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Dieses Städtebauförderungsprogramm zielt insbesondere auf zentrale Versorgungsbereiche ab, die von Funktionsverlusten wie Leerstand oder trading-down Tendenzen betroffen sind oder in denen sie perspektivisch zu erwarten sind. Gefördert werden Einzelmaßnahmen als Bestandteil einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme, die darauf abzielen Innenstädte und Ortsteilzentren als Standorte für Wirtschaft, Kultur, Wohnen, Arbeiten und Leben zu stärken. Förderungsfähig sind dabei insbesondere investive Maßnahmen zur Standortaufwertung, zur Profilierung und Standortaufwertung des öffentlichen Raumes oder zur Instandsetzung und Modernisierung von stadtbildprägenden Gebäuden. Auch

Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Revitalisierung von Grundstücken, Gebäuden oder Brachflächen sind förderfähig. Nicht-investive Maßnahmen wie ein Citymanagement sind förderfähig, wenn sie der Investitionsvorbereitung dienen.

Städtebaulicher Denkmalschutz

Im Rahmen dieses Programmes sollen v. a. historische Stadt- und Ortskerne mit denkmalwerter Bausubstanz gesichert und erhalten werden.

Gefördert werden Einzelmaßnahmen als Bestandteil einer Gesamtmaßnahme, die auf Grundlage einer Erhaltungssatzung durchgeführt werden. Insbesondere förderfähig sind Maßnahmen zur Sicherung, Erhaltung oder Umgestaltung von Gebäuden, historischen Ensembles, Straßen- und Platzräumen oder sonstigen historischer Anlagen, die von historischer, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sind. Des Weiteren sind Leistungen von Sanierungsträgern förderfähig sein.

Business Improvement Districts

Business Improvement Districts (BID) sind ein vergleichsweise junges Instrumentarium zur aktivierenden Standortentwicklung, welches sich in Niedersachsen aktuell im Gesetzgebungsverfahren befindet. Business Improvement Districts stellen einen räumlich klar umgrenzten Bereich (z.B. ein Zentrum) dar, innerhalb dessen „die Grundeigentümer und Gewerbetreibenden zum eigenen Vorteil versuchen, die Standortqualität durch die Bereitstellung partieller öffentlicher Leistungen, die aus dem Aufkommen einer selbst auferlegten und zeitlich befristet erhobenen Abgabe finanziert werden, zu verbessern“.³¹ Die Spannweite der möglichen Umsetzungsmaßnahmen ist dabei breit gefächert und reicht von Marketingmaßnahmen, über zusätzliche Reinigungskräfte bis hin zu Verbesserungen in der Stadtmöblierung (Pflanzkästen, Sitzbänke etc.).

Eine Umsetzung erfolgt auf Basis von vorabgestimmten Handlungskonzepten, Maßnahmen- und Finanzierungsplänen.

Zentrenergänzende Funktionen

Kennzeichnend für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum ist insbesondere die hohe Anzahl an zentrenergänzenden Funktionen, die weit über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirken und zusätzlich als Frequenzbringer für die im Innenstadtzentrum verorteten kleineren und größeren Fachgeschäfte fungieren. Besonders hervorzuheben sind dabei das Rathaus, Ärzte, mehrere Banken, gastronomische Angebote sowie kirchliche und kulturelle Einrichtungen, wie die angrenzende Bibliothek, Stadthalle und die Galerie.

³¹ Reichhardt et al. 2004, S. 15

6.1.3 Entwicklungsziele und Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum

Vitale Innenstädte zeichnen sich durch eine Multifunktionalität aus in der sich Handel, Gastronomie, Dienstleistung, Kultur und Gesundheit zu einem attraktiven, urbanen und lebenswerten Gesamtsystem durchmischt. Der Einzelhandel übernimmt in diesem System die bestimmende Leitfunktion, indem er den übrigen Zentrenfunktionen ein hohes Besucheraufkommen sichert und infolge von Synergieeffekten maßgeblich zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit beiträgt. Zur Gewährleistung dieser innerstädtischen Leitfunktion des Einzelhandels muss die beschriebene Bestandsstruktur erhalten und weiterentwickelt werden.

Nachstehend werden einzelne Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen abgeleitet, die das übergeordnete Ziel der „Erhöhung von Funktionsvielfalt und Anziehungskraft der Walsroder Innenstadt“ konkretisieren, um das Walsroder Innenstadtzentrum als ein lebendiges Zentrum zu bewahren und weiterzuentwickeln.

Ziel ist es dabei das Innenstadtzentrum als mittelzentraler Versorgungsort für die Region mit kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsgütern zu festigen und eine Profilierung gegenüber konkurrierenden Mittelzentren und Einzelhandelsstandorten zu erreichen. In diesem Zusammenhang können folgende Entwicklungszielstellungen formuliert werden:

- Sicherung und Stärkung der Multifunktionalität der gesamten Walsroder Innenstadt, Orientierung an der Funktionszuweisung der einzelnen Lagebereiche.
- **In der Hauptlage:** Sicherung, Stärkung und Entwicklung von Magnetbetrieben und der vorhandenen Branchen- und Betriebsvielfalt, hierbei Stärkung der Einzelhandelsfunktion insbesondere in den Warengruppen, die von den Bürgern vermisst wurden und in denen noch absatzwirtschaftliche Potenziale bestehen.
- **In den Nebenlagen:** Sicherung und Stärkung als Schwerpunktraum für Fachgeschäfte sämtlicher Qualitäten sowie ergänzend Positivraum für hochwertige Dienstleistungs- und Gastronomieangebote. Sofern sich Möglichkeiten ergeben: Ansiedlung von frequenzerzeugenden Magnetbetrieben, um eine zusätzliche Frequentierung der Nebenlagen zu erreichen.
- **In den Entwicklungsbereichen:**
 - *Puls-Gelände:* Entwicklung eines modernen Geschäftshauses, Schaffung von Einzelhandelsflächen für frequenzerzeugende und –abhängige Einzelhandelsgeschäfte. Ergänzung des Angebotes durch zentrenergänzende Funktionen ggf. auch in den oberen Geschosslagen.
 - *Entwicklungsbereich westliche Quintusstraße:* Positivraum für Angebote im Bereich Pflege, Fitness und Gesundheit. Schwerpunktraum für zentrenergänzende Funktionen sowie Einzelhandelsbetriebe mit entsprechendem Angebot. Sofern sich

Möglichkeit ergeben: Ansiedlung von Magnetbetrieben zur Steigerung der Frequentierung im östlichen zentralen Versorgungsbereich, hieraus resultierend Etablierung einer Knochenstruktur.

- o *Entwicklungsbereich rückwärtige Lagen:* Etablierung Fußwegeverbindung, dort insbesondere Realisierung von Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität im Innenstadtzentrum, Etablierung von Grünflächen und gastronomischen Angeboten (insbesondere Außengastronomie). Idealerweise Öffnung der Geschäfte auch zur rückwärtigen Lage hin, um eine zusätzliche Belebung zu erreichen.

Für alle Empfehlungen ist entsprechend der übergeordneten Entwicklungszielstellungen für Walsrode zu berücksichtigen, dass Maßnahmen nicht zu negativen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und/ oder die flächendeckende Nahversorgung führen. Die Ansiedlungsleitsätze berücksichtigen diese zugrunde liegende ausgewogene Zielstellung (vgl. Kapitel 6.5.2).

Die Umsetzung der Ziele erfordert nicht nur eine Optimierung vorhandener Nutzungen durch eine verstärkte Zusammenarbeit der Anbieter. Händler und Gastronomen müssen darüber hinaus mit der Vermittlung von Ambiente und Ausstrahlungskraft ihrer Verkaufsstätten und gastronomischen Betriebe sowie einer stärkeren Profilierung ihres Angebotes die Attraktivität der Innenstadt maßgeblich mitgestalten.

6.1.4 Nahversorgungszentrum Verdener Straße

Das im Einzelhandelskonzept 2007 abgegrenzte Nahversorgungszentrum Verdener Straße erfüllt im hinreichenden Maße die Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich (vgl. Kap. 4.3.2) und soll auf Grund seiner Versorgungsbedeutung für die westliche Kernstadt weiterhin als solcher ausgewiesen werden.

Die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums wird dabei weitgehend fortgeschrieben. Lediglich eine nördlich des Aldi Discounters gelegene Potenzialfläche sowie ein direkt angrenzendes Lebensmittelgeschäft wird mit in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches aufgenommen (vgl. nachfolgende Abbildung). Die Entwicklungszielstellung im Zusammenhang mit der Potenzialfläche sollte dabei die Sicherung und die qualitative Weiterentwicklung des standörtlichen Nahversorgungsangebotes sowie eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität sein (vgl. nachfolgende Tabelle).

Tabelle 5 Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Verdener Straße

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...

- Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion
- Gezielter, aber zugleich zugunsten des Innenstadtzentrums begrenzter Ausbau der Angebots- und Branchenvielfalt
- Untergeordnet auch Ansiedlung von Betrieben mit Sortimenten aus dem zentrenrelevanten Bedarfsbereich für eine erweiterte Grundversorgung des Naheinzugsbereichs – überwiegend die westliche Kernstadt Walsrodes (keine großflächigen Betriebe), abgestimmte Entwicklung mit dem Innenstadtzentrum, wo entsprechende Angebote prioritär angesiedelt werden sollte.
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Nahversorgungszentrum durch Aufwertung des öffentlichen Raums

Quelle: eigene Darstellung

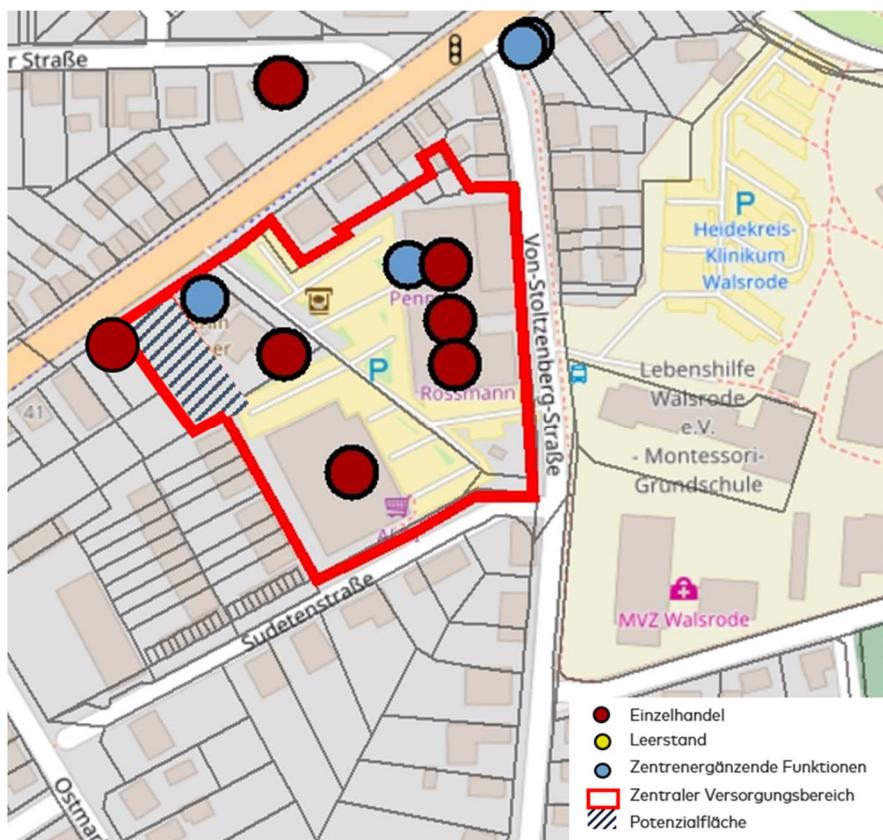


Abbildung 28: Abgrenzung Nahversorgungszentrum Verdener Straße

Quelle: Eigene Darstellung. Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 2016/ 17. Handel 2016/ 17.

6.2 DAS NAHVERSORGUNGSKONZEPT

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur wurde im Kapitel 4.5 analysiert. Vor diesem Hintergrund werden im folgenden Kapitel Empfehlungen zur Erhaltung und Verbesserung der flächendeckenden Nahversorgung in Walsrode ausgesprochen.

Zu den spezifischen Rahmenbedingungen des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in Walsrode zählt eine räumliche Konzentration der großen nahversorgungsrelevanten Anbieter (Aldi, Edeka, Netto, Penny) in der Kernstadt Walsrode. Innerhalb der Wohnsiedlungsbereiche der Kernstadt ist größtenteils eine fußläufige Erreichbarkeit eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes gewährleistet. Lediglich in Randbereichen des Siedlungskerns sind in diesem Zusammenhang Erreichbarkeitsdefizite erkennbar.

Während in der östlichen Kernstadt mit zwei Verbrauchermärkten und zwei Lebensmitteldiscountern im Bereich Gewerbegebiet Vorbrück und der Quintusstraße mehrere vollsortimentierte und discountorientierte Lebensmittelmärkte vorhanden sind, ist in der westlichen Kernstadt mit zwei Lebensmitteldiscountern eine Discountlastigkeit des Angebotes festzustellen.

Außerhalb der Kernstadt ist bislang kein strukturprägender Lebensmittelmarkt (> 400 m²) verortet. Angesichts des geringen Bevölkerungspotenzials in den drei größten Ortschaften Düşhorn (rd. 2.100 Einwohner), Honerdingen (rd. 760 Einwohner) und Kirchboitzen (rd. 660 Einwohner) erscheint eine perspektivische Ansiedlung eines marktüblichen Lebensmitteldiscounters oder Supermarktes als nur bedingt möglich.³²

Handlungsprioritäten

Das zusätzliche Ansiedlungspotenzial für Lebensmittelsortimente in Walsrode ist begrenzt. Da mit zunehmendem Überschreiten tragfähiger absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen können, die wiederum mit Betriebsschließungen und Trading-down-Effekten einhergehen können, sollten die künftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Walsrode aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

³² Für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters bzw. eines Supermarktes in einer marktüblichen Dimensionierung von min. 800 m² bzw. min. 1.200 m² Gesamtverkaufsfläche wird i. d. R. eine Mantelbevölkerung von min. 3.500 bis 5.000 Einwohnern benötigt.

EMPFEHLUNGEN ZUR NAHVERSORGUNG IN WALSRODE

1. Priorität: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche

- Sicherung und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs (durch Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche resultieren könnten sowie der Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Standorten)

2. Priorität: Sicherung und Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung

- Sicherung und Entwicklung von Standorten, die in Wohnsiedlungsbereichen eingebettet sind, zur Weiterentwicklung und Verbesserung der wohnortnahen Versorgung (Sicherung dieser Märkte durch Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen resultieren könnten, sowie der Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Standorten)
- Qualitative Aufwertung des Lebensmittelangebotes in der westlichen Kernstadt durch Ansiedlung eines Vollsortimenters.
- Standorte in städtebaulich nicht integrierter Lage: restriktiver Umgang mit weiteren Betriebsansiedlungen bzw. –erweiterungen

Sonstige Empfehlungen

- Grundsätzlich: Neuansiedlungen/Verlagerungen zur Versorgung des Gebietes und wenn keine negativen Auswirkungen und die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind
- Qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im Hinblick auf Andienung, Parkplätze und Service
- Ansonsten konsequenter Ausschluss von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel

Quelle: eigene Darstellung

Für diese Empfehlungen gelten zugleich die Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kap. Ansiedlungsleitsätze) diese beinhalten ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl des zentralen Versorgungsbereichs als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche.

Sofern innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs nachweislich keine geeigneten Flächen für Neuansiedlungen zur Verfügung gestellt werden können, ist es möglich, Entwicklungsflächen für die Ansiedlung eines einzelhandelsbasierten Nahversorgungsvorhabens, wenn es außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Walsrodes, aber in unmittelbarer räumlicher Nähe liegt, in den zentralen Versorgungsbereich aufzunehmen. Dies ist an eine intensive Einzelfallprüfung geknüpft, welche mindestens folgende Prüfungskriterien enthalten sollte:

- Für das Einzelhandelsvorhaben stehen im zentralen Versorgungsbereich nachweislich³³ keine Entwicklungsflächen zur Verfügung.
- Das Einzelhandelsvorhaben ist mit der Einzelhandelsstruktur im zentralen Versorgungsbereich funktional abgestimmt (sowohl sortiments- als auch verkaufsflächenbezogen) und ergänzt/arrondiert das Angebot im zentralen Versorgungsbereich.
- Die Entwicklungsfläche steht in einem direkten städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen Versorgungsbereich.
- Die Erweiterung entspricht einer stadtentwicklungspolitisch abgewogenen Fortentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs (als Ganzes) und ist abgestimmt mit den gesamtstädtischen Leitsätzen zu verkaufs-, standorts- und sortimentsbezogenen Fortentwicklung der Walsroder Einzelhandelsstruktur.

Zur Analyse der stadtentwicklungspolitischen Tragweite der Erweiterung sollte stets eine intensive Einzelfallbetrachtung inkl. eines städtebaulichen Konzepts für das betreffende Ansiedlungsvorhaben und dem zentralen Versorgungsbereich erarbeitet werden. In diesem sollten insbesondere die aktuellen und künftig möglichen Kundenlaufwege sowie die sonstigen funktionalen, städtebaulichen und stadtgestalterischen Bezüge innerhalb des bestehenden Zentrums zu dessen, zu untersuchenden, Erweiterungsbereich thematisiert werden. Eine solcherlei vorbereitete und abgewogene räumliche Ausweitung des zentralen Versorgungsbereichs sollte vom zuständigen Ratsgremium durch Beschluss gebilligt werden.

Potenzieller Nahversorgungsstandort Grünenthal-Stadion

Wie bereits im Kapitel 4.5 analysiert, ist im Bereich der westlichen Kernstadt Walsrodes mit zwei Lebensmitteldiscountern eine Discountlastigkeit der Nahversorgungsstruktur festzustellen. Aus diesem Grunde wird empfohlen eine qualitative Aufwertung des dortigen Lebensmittelangebotes zu fokussieren. Da im Nahversorgungszentrum Verdener Straße (das bislang überwiegend Versorgungsfunktionen für die westliche Kernstadt übernimmt) sowie in den unmittelbar an das Nahversorgungszentrum anschmiegenden Siedlungsgebieten keine Potenzialflächen zur Verfügung stehen, die für die Ansiedlung eines vollsortimentierten Lebensmittelmarktes geeignet erscheinen, soll im Bereich der westlichen Kernstadt zusätzlich ein potenzieller Nahversorgungsstandort entwickelt werden.

Auf Grund

- der Flächenverfügbarkeit,
- der weitgehenden Einbettung des Standortes in Wohnbebauung,
- der vorgesehenen Ausweisung weiterer Wohngebiete in der unmittelbaren Nachbarschaft des Standortes sowie

³³ Dieser Nachweis sollte sich nicht an kurzfristiger, einzelflächenbezogener Verfügbarkeit, sondern langfristigen strukturellen Entwicklungsoptionen unter Beachtung absehbarer Standortanforderungen der Betreiber orientieren.

- der guten verkehrlichen Erreichbarkeit des Standortes von den westlichen Ortschaften Walsrodes aus,

ist aus städtebaulich-funktionaler Sicht der Standortbereich am Grüenthal-Station für die Entwicklung eines potenziellen Nahversorgungsstandortes geeignet (vgl. nachfolgende Abbildung).

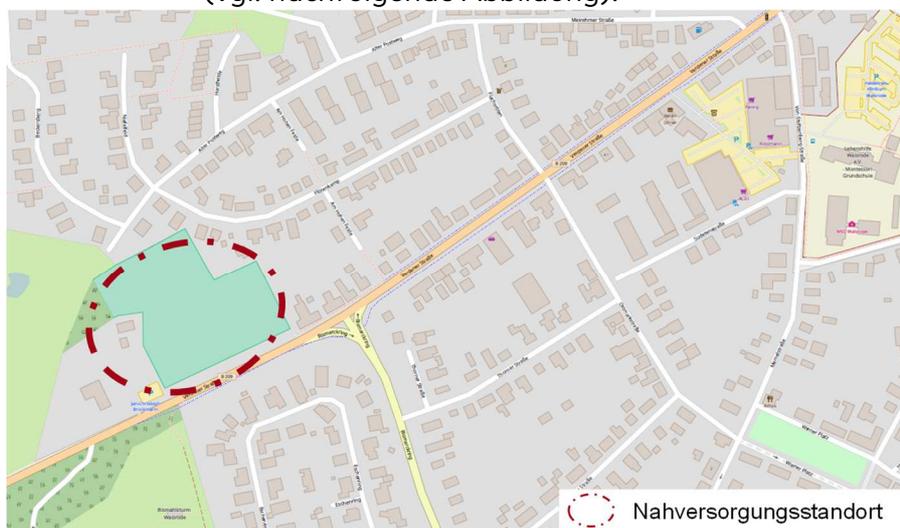


Abbildung 29: Potenzieller Nahversorgungsstandort Grünenthal-Station

Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenstreetMap – veröffentlicht unter ODbL

Für den Nahversorgungsstandort Grünenthal-Station werden in diesem Zusammenhang folgende Entwicklungsempfehlungen getroffen:

- Entwicklung eines vollsortimentierten Lebensmittelmarktes unter Berücksichtigung der landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze und der sonstigen Entwicklungszielstellungen des Einzelhandelskonzeptes
- Qualitative Aufwertung des Lebensmittelangebotes in der westlichen Kernstadt Walsrodes
- Steigerung der Kaufkraftbindung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in den westlichen Ortschaften der Stadt Walsrode (im Rahmen des raumordnerischen Versorgungsauftrages für periodische Sortimente).
- Verbesserung der ÖPNV-Anbindung insbesondere zu den westlichen Ortschaften Walsrodes, um eine Optimierung der verkehrlichen Erreichbarkeit insbesondere für mobileingeschränkte Personen zu erreichen

Empfehlungen für die Walsroder Ortschaften

Vor dem Hintergrund des Ziels der Gewährleistung einer weitestgehend flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung, gewinnt eine optimierte räumliche Verteilung der Betriebe an Bedeutung. Außerhalb der Kernstadt bestanden zur Zeit der Bestandserhebung (2016/2017) keine fußläufig erreichbaren strukturprägenden Nahversorgungsangebote mit einer Verkaufsfläche von mehr als 400 m². Eine Ansiedlung eines entsprechenden marktüblichen Lebensmittelmarktes (Supermarkt oder Lebensmitteldiscounter) erscheint auf Grund des zu geringen Bevölkerungspotenzials in den Ortschaften auch perspektivisch als unrealistisch.

In den Ortschaften Nordkampen, Düshorn (bisherig Verkauf im Container, perspektivisch in einem Ladenlokal) und Krelingen bestehen jedoch in Form von

Dorfladenkonzepten Nahversorgungsmärkte, die insbesondere für mobil eingeschränkte Personen wichtige Nahversorgungsfunktionen übernehmen und in diesen Ortschaften zumindest eine gewisse Grundversorgung gewährleisten. Daneben ist aktuell in Kirchboitzen ebenfalls die Schaffung eines entsprechenden Dorfladenkonzeptes geplant.

Die Etablierung von zusätzlichen Nahversorgungsmärkten und Dorfläden in weiteren Ortschaften Walsrodes ist wünschenswert, erscheint jedoch aufgrund des dort begrenzten Bevölkerungspotenzials nur bedingt und nur mit hohem Engagement der örtlichen Bevölkerung möglich.

In den Ortschaften Benzen, Honerdingen, Kirchboitzen, Stellichte und Südkampen (saisonaler Verkauf) bestehen darüber hinaus weitere Einkaufsangebote in Form von Hofläden, Lebensmittelhandwerkern oder sonstigen Geschäften, die zumindest vor Ort eine eingeschränkte Grundversorgung ermöglichen.

Zur Attraktivitätssteigerung sollte in den entsprechenden Märkten und Geschäften möglichst eine hohe Bündelung verschiedener Funktionen stattfinden. Im Einzelnen können diese bspw. ein möglichst breites Einkaufsangebot, Dienstleistungen (Wäscherei/BügelSERVICE, medizinische Angebote, Bank- und Sparkassen) und kulturelle/soziale Angebote umfassen.

Der Fokus der Nahversorgung in den Ortschaften sollte auf einer Sicherung und Weiterentwicklung der stationären, ortsangepassten Nahversorgungsangebote liegen. Dennoch wird es auf Grund des zu niedrigen Bevölkerungspotenzials auch perspektivisch nicht möglich sein, in jeder Ortschaft ein entsprechendes stationäres Angebot zu schaffen, hier sollte deshalb der Fokus zunächst zunächst auf alternativen Vertriebskonzepten und Versorgungsangeboten liegen. Dazu gehören:

- Mobiler Handel (Verkaufswagen)
- „Gebündelter“ mobiler Handel (mehrere Anbieter mit verschiedenen Sortimenten zur gleichen Zeit am gleichen Ort, Ansatz einer „Wochenmarktfunktion“)
- Liefer- und Bestellservice

Gerade der mobile Handel in Form von Verkaufswagen ist im ländlichen Raum eine Alternative die Nahversorgung sicherzustellen, entweder als Spezialanbieter (z. B. Eier oder Fleisch) oder mit einem breiter gefächerten Sortiment als mobiler Laden. Eine zeitliche wie räumliche Bündelung mehrerer Verkaufswagen bietet zudem die Möglichkeit der Schaffung eines „Minimarkts“ mit einem vielfältigeren Angebotsspektrum.

Darüber hinaus können an Einzelhandelsbetriebe angegliederte Bringdienste das Nahversorgungsangebot in einem Ort ergänzen und durch Attraktivitätssteigerung gleichzeitig dessen Marktdurchdringung erhöhen. Bisher gibt es in diesem Bereich jedoch keinen bundesweit tätigen Anbieter und auch hinsichtlich der Ausgestaltung der Angebote lassen sich deutliche Unterschiede feststellen.³⁴

³⁴ Vgl.: Beckmann et al (2007): S. 51.

In vielen Mittel- und Oberzentren werden derzeit jedoch stadtweite Online-Verkaufsplattformen etabliert, in denen die örtlichen, stationären Händler ihre Waren in einem Online-Shop anbieten können. Gegen eine Versandgebühr wird dabei stadtweit eine Lieferung noch am selben Tag garantiert. Eine Etablierung einer entsprechenden Plattform kann ebenfalls zu einer Stärkung der (Nah-)Versorgungssituationen in den weiteren Ortschaften Walsrodes beitragen, ohne dass der Kunde auf Anbieter außerhalb des Stadtgebietes zurückgreifen muss.

6.3 KONZEPT FÜR ERGÄNZENDE STANDORTE

Im folgenden Kapitel wird zunächst erörtert, welche Entwicklungsempfehlungen für ergänzende Standorte grundsätzlich erkennbar und zugunsten einer gewinnbringenden gesamtstädtischen Standortbalance zu formulieren sind. Darauf aufbauend werden die einzelnen Ergänzungsstandorte analysiert und Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung der Standorte gegeben.

In diesem Zusammenhang ist mit dem Standort Vorbrück eine Einzelhandelsagglomeration mit einem deutlichen Standortgewicht zu nennen (s. Kapitel 4.3.3). Vor dem Hintergrund aktueller Entwicklungsabsichten seitens der Stadt Walsrode wurde sich im Rahmen der 1. Teil-Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzepts - ergänzend zum Standort Vorbrück - dezidiert mit der Ausweisung des Standortes Graesbecker Weg als ergänzender Positivstandort für den (großflächigen) nicht zentrenrelevanten Einzelhandel auseinandergesetzt.

6.3.1 Übergeordnete Zielstellungen zu den ergänzenden Standorten

Im Sinne dieser gesamtstädtischen Standortbalance und der übergeordneten Zielstellung zur Einzelhandelsentwicklung in Walsrode (vgl. Kap. 5.2) sind mehrere Zielstellungen mit der Weiterentwicklung der ergänzenden Standorte verbunden. Sonderstandorte sind in der Zielstellung grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten zu verstehen. Sie dienen der Ergänzung des Innenstadteinzelhandels, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen,

- die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen,
- die im Innenstadtzentrum oder im Nahversorgungszentrum räumlich schlecht anzusiedeln wären,
- die Sortimente führen, die die Zentren wie auch die flächendeckende Nahversorgungsstruktur in den Wohngebieten in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen.

Primär sollten an Sonderstandorten also die großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden. Die gezielte Ausweisung solcher Sonderstandorte und die nähere planerische Befassung mit ihnen trägt begünstigend dazu bei, dass

- Angebotsflächen für geeignete Vorhaben sehr kurzfristig zur Verfügung gestellt werden können, weil die realen Flächen dazu frühzeitig vorbereitet werden und die örtliche Bauleitplanung diesbezügliche Angebote bereits im Vorfeld gestalten kann,
- ihre Leistungsfähigkeit gezielt optimiert werden kann, z. B. in erschließungstechnischen Fragestellungen,
- sie durch Aufgabenteilung, Spezialisierung, Größe sowie die Bündelungswirkung auch in der überörtlichen Nachfrage als Einkaufsstandort für bestimmte Sortimente deutlich wahrgenommen werden,
- benachbarte Nutzungsarten durch eine räumlich klare Fassung der jeweiligen Sonderstandorte vor einem schleichend unter Druck geratenen Bodenpreisgefüge, der von der Einzelhandelsfunktion ausgehen könnte, geschützt werden können, was insbesondere den auf günstige Grundstücke und Entwicklungsspielräume angewiesenen sonstigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zugutekommen wird.

Eine gesamtstädtische Konzentration auf wenige leistungsfähige Sonderstandorte ist sinnvoll, weil eine solche Standortbündelung aus Kundensicht attraktivere und damit auch für das überörtliche Nachfragepotenzial im mittelzentralen Einzugsgebiet interessantere Standorte schafft. Die Standortkonzentration kann also zur Sicherung und zum Ausbau der Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland beitragen.

6.3.2 Standortbereich Vorbrück

Wie bereits in Kap. 4.3.3 eingehend dargestellt, verfügt der Sonderstandort bereits über mehrere strukturprägende Angebote mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment, so sind u.a. ein Obi-Baumarkt, ein Hammer-Fachmarkt, ein Fressnapf Zoofachmarkt sowie das Dänische Bettenlager im Standortbereich Vorbrück ansässig (s. nachfolgende Abbildung). Diese Standorteigenschaft sollte als positive Entwicklungsvoraussetzungen für die Weiterentwicklung genutzt werden.

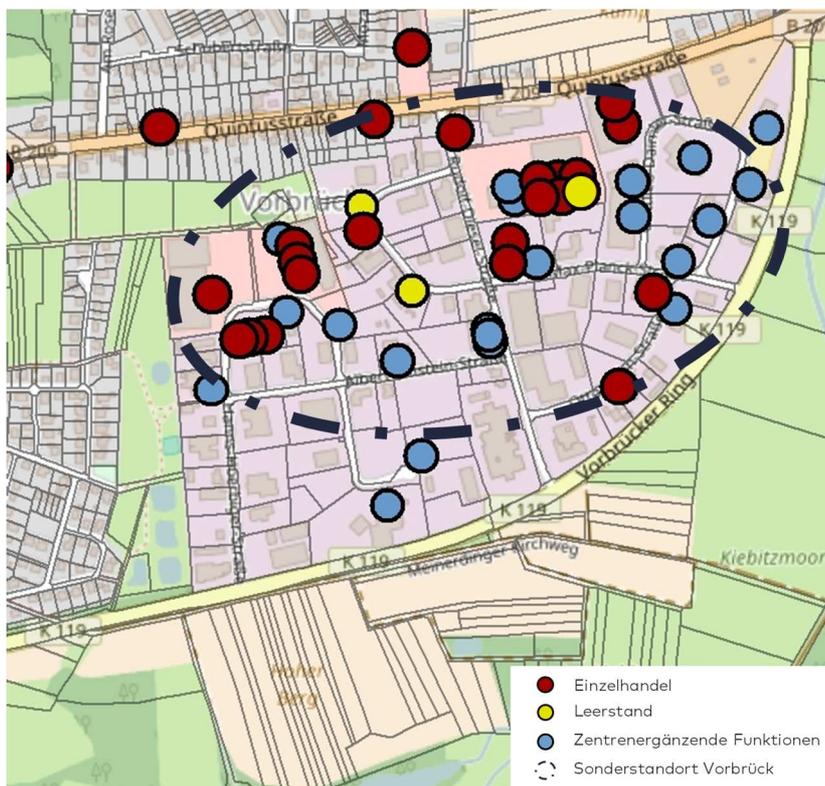


Abbildung 30: Sonderstandort Vorbrück

Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 09/2016-01/2017

Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung

Die strukturprägenden Anbieter mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment verfügen über eine wichtige Versorgungsfunktion im gehobenen Bedarfsbereich für das Mittelzentrum Walsrode und seinem zugehörigem mittelzentralen Verflechtungsbereich. Entsprechende Angebote gilt es zu sichern und im Anbetracht des leistungsfähigen Konkurrenzumfeldes weiter zu entwickeln. Weitere Ansiedlungen von zusätzlichen Angeboten in den nicht zentrenrelevanten Warengruppen insbesondere im Möbelbereich sind aus städtebaulich-funktionaler Sicht im Sinne einer Standortprofilbildung positiv zu begleiten, sofern eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortiment im Sinne des Ansiedlungsleitsatzes 3 (vgl. Kap. 6.5.2) stattfindet und die weiteren Ziele und Grundsätze des LROP Niedersachsen gewahrt bleiben.

Eine weitere Ansiedlung oder wesentliche Änderung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem oder zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollte auf Grund der dargestellten bestehenden und mehr als unerheblichen Konkurrenzbeziehungen nicht vorgenommen werden. Bestehende Betriebe genießen jedoch Bestandsschutz.³⁵ Der sogenannte aktive oder dynamische Bestandsschutz beinhaltet auch Maßnahmen zur Sicherung und Erhaltung des Eigentums im Rahmen des vorhandenen Bestandes. Diese Maßnahmen können auch genehmigungsbedürftige bauliche Maßnahmen umfassen, die der

³⁵ Bestandsschutz wird aus dem Grundgesetz Artikel 14 abgeleitet. Der Bestandsschutz verleiht einem rechtmäßig begründeten Bestand und seiner Nutzung grundsätzlich Durchsetzungskraft gegenüber neuen ggf. entgegenstehenden Gesetzen und Anforderungen.

Aufrechterhaltung des ausgeübten Eigentums dienen und auf Modernisierung abzielen. Des Weiteren umfasst der aktive oder dynamische Bestandsschutz auch geringfügige Erweiterungen der Verkaufsfläche, wenn diese für eine funktionsgerechte Weiternutzung des Bestandbetriebes im Sinne der Erhaltung und zeitgemäßen Nutzung des Betriebes unbedingt notwendig sind und wenn hierdurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der verbrauchernahen Nahversorgung resultiert, ein entsprechender Nachweis der Verträglichkeit ist zu empfehlen.

Darüber hinausgehende Planvorhaben mit zentren- oder zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment sollten künftig in die zentralen Versorgungsbereiche bzw. an die in Wohnsiedlungsbereichen eingebetteten Lagen im zentralen Siedlungsgebiet gelenkt werden, sofern damit eine Verbesserung der Nahversorgungssituation verbunden ist (vgl. Ansiedlungsleit-sätze in Kap. 6.5.). Somit verbleiben für den Sonderstandort folgende wesentliche und zugleich nicht unbedeutende Standortfunktionen: Er soll dauerhaft Standort sein

- für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment,
- auch für den kleinflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.

6.3.3 Standortbereich Graesbecker Weg

Im Nachgang der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts Walsrode 2017 hat Bauking den Kombinationsstandort aus hagebaumarkt und Baustoffhandel am Graesbecker Weg 75 im Jahr 2019 geschlossen. In diesem Kontext bestehen seitens der Stadt Walsrode Entwicklungsabsichten, den Standortbereich zu revitalisieren.

Vor dem Hintergrund der skizzierten Ausgangslage sieht es die Stadt Walsrode als erforderlich an, im Rahmen einer Teil-Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts Walsrode 2017 die städtebaulichen Gründe herauszuarbeiten, die für eine Entwicklung von (großflächigen) nicht zentrenrelevanten Einzelhandel am Standort Graesbecker Weg sprechen. In diesem Kontext werden nachfolgend zunächst folgende Aspekte untersucht:

- Bewertung relevanter städtebaulicher Aspekte
 - Beschreibung der planungsrechtlichen Situation am Planstandort
 - Einordnung zur Integration des Standortes in das Siedlungsgefüge
 - Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes
 - Herausarbeiten der Standortqualitäten des Planstandortes (auch in Relation zu anderen Standorten, insbesondere dem Standortbereich Vorbrück)
- Empfehlung einer räumlichen Abgrenzung
- Herausarbeiten von Steuerungsempfehlungen (u. a. bedarfsgerechte Dimensionierung, Flächenanteil zentrenrelevanter Randsortimente)

Bewertung relevanter städtebaulicher Aspekte

Der in Rede stehende Standort befindet sich am Graesbecker Weg 75 im Osten der Kernstadt von Walsrode. Der Standortbereich ist gemäß aktuell gültigen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahre 1980 als Gewerbegebiet mit der Zweckbestimmung „nur für Baustoffhandel“ ausgewiesen. Seitens der Stadt Walsrode werden die planerischen Grundlagen für die Ansiedlung von (großflächigen) nicht zentrenrelevanten Einzelhandel durch eine entsprechende Änderung des FNP sowie die Aufstellung des B-Plans Nr. 140 geschaffen.

Das Standortumfeld ist im Norden und Westen durch Wohnsiedlungsbereiche geprägt, im Nordosten ist der Standortbereich Vorbrück verortet. Im Süden und Osten endet der zusammenhängende Siedlungsbereich des Kernortes Stadtgebiet Walsrode, es schließen landwirtschaftliche Ackerflächen und Grünflächen an.

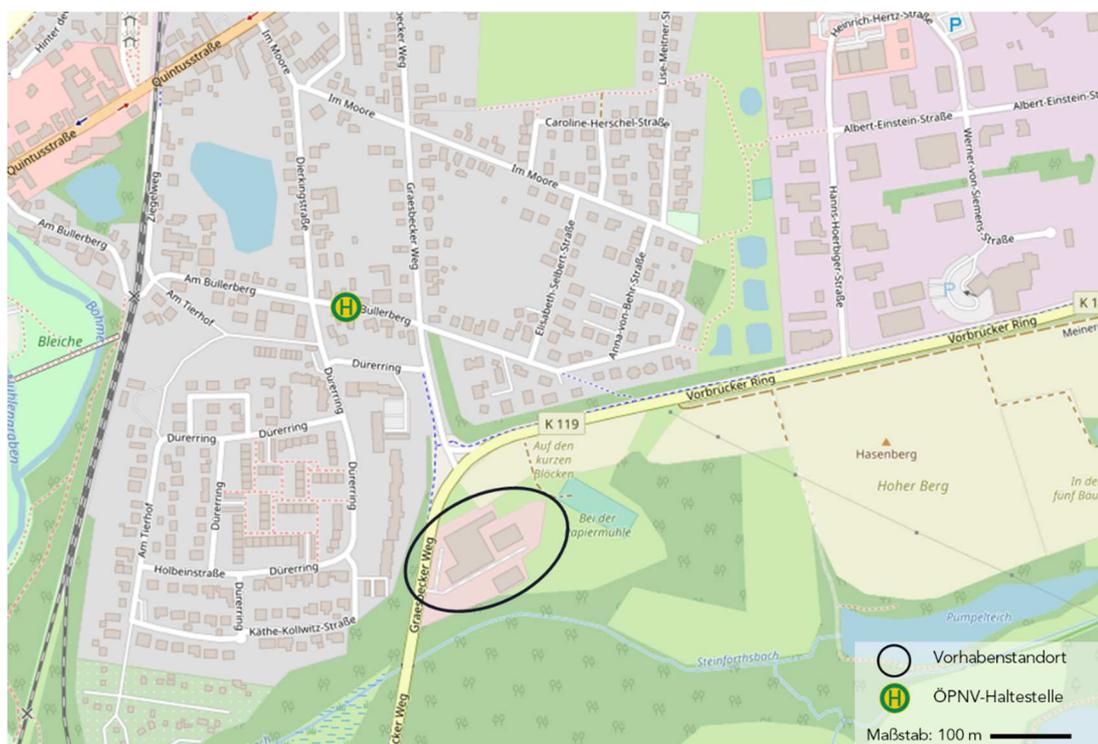


Abbildung 31: Standortbereich Graesbecker Weg - Mikrostandort

Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

In diesem Kontext ist darauf hinzuweisen, dass die Lagezugehörigkeit des Standortes zum zentralen Siedlungsgebiet i. S. d. LROP Niedersachsen 2017 derzeit nicht überprüft werden kann, da gemäß der aktuellen Fassung des regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Heidekreis 2015 (im Entwurf) keine zentralen Siedlungsgebiete in den jeweiligen zentralen Orten ausgewiesen werden. Das zentrale Siedlungsgebiet ist von der Regionalplanung in Abstimmung der Kommune abzugrenzen. Städtischerseits wird der Standort zugehörig zum zentralen Siedlungsbereich eingeschätzt. Angesichts seiner Lage im östlichen Randbereich des Kernortes Stadtgebiet Walsrode bestehen auch nach Auffassung von Stadt + Handel deutliche Hinweise darauf, dass der Standort dem zentralen Siedlungsgebiet i. S. d. LROP Niedersachsen 2017 zuzuordnen ist.

Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die direkt an den Standort angrenzende Straße Graesbecker Weg (K 119), welche als eine der wesentlichen Hauptverkehrsstraßen im östlichen Stadtgebiet eine leistungsfähige Verbindung in Richtung der nördlich gelegenen B 209 (rd. 0,8 km) und somit in die Walsroder Kernstadt gewährleistet. Darüber hinaus sind über die B 209 auch die dezentralen Stadteile im Osten und Westen von Walsrode sowie die angrenzenden Kommunen (u. a. Bad Fallingbostal) gut zu erreichen. Im Süden mündet der Graesbecker Weg zudem in die L 190, über die eine direkte verkehrliche Anbindung an die Auf- und Abfahrt Walsrode-Süd der BAB 27 (rd. 2,4 km) besteht. Die Erreichbarkeit des Standortes am Graesbecker Weg mittels motorisierten Individualverkehr (MIV) ist folglich als sehr gut zu bewerten.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt aktuell über die Bushaltestelle „Walsrode, Dürerring“ (Haltestelle Bürgerbus Walsrode) in rd. 400 m fußläufiger Entfernung. In diesem Kontext sollte eine Optimierung der ÖPNV-Anbindung angestrebt werden bzw. wäre dies mit einer möglichen Entwicklung des Standortes zu verknüpfen.

In der Zusammenführung ergibt sich für den Standort eine gute Integration in das Siedlungsgefüge, die aus der Lage im östlichen Randbereich des Kernortes Stadtgebiet Walsrode, dem räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Wohnbebauung und der sehr guten verkehrlichen Erreichbarkeit insbesondere für den MIV resultiert. Es bestehen deutliche Hinweise darauf, dass der Standort dem zentralen Siedlungsgebiet i. S. d. LROP Niedersachsen 2017 zuzuordnen ist.

Bis zur Schließung des Kombinationsstandortes aus hagebaumarkt und Baustoffhandel im Jahr 2019 wurde der in Rede stehende Standort über drei Jahrzehnte durch den großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel (Baumarktsortiment i. e. S) geprägt. Handwerks-, produzierende und weiterverarbeitende Gewerbebetriebe sind am Standort bzw. im näheren Standortumfeld nicht verortet.

Aktuell stellen die leerstehenden Bestandsstrukturen jedoch einen deutlichen städtebaulichen Missstand dar. In diesem Zusammenhang ist insbesondere auf die Lage des Standortes an einer der bedeutendsten Hauptverkehrsstraßen im südöstlichen Bereich des Kernortes Stadtgebiet Walsrode und der guten Einsehbarkeit des Standortes hinzuweisen. Durch die angestrebten Entwicklungsabsichten seitens der Stadt Walsrode könnte der aktuell bestehende städtebauliche Missstand beseitigt werden.

Der Standort wurde bereits über Jahrzehnte hinweg durch den großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel vorgeprägt. Durch den aktuellen Leerstand des ehemaligen Kombinationsstandortes hat sich allerdings ein städtebaulicher Missstand an frequentierter und gut einsehbarer Lage herausgebildet, der durch eine Entwicklung des Standortes beseitigt werden könnte.

Wie aufgezeigt verfügt der in Rede stehende Standort grundsätzlich über geeignete Standortqualitäten für die Ansiedlung von großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel (u. a. räumliches Entwicklungspotenzial, Anbindung an

den Kernort Stadtgebiet Walsrode, gute verkehrliche Erreichbarkeit, historische Vorprägung durch den großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel).

Darüber hinaus sind nach Abstimmung mit der Stadt Walsrode alternative Entwicklungsflächen für den großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel aktuell nicht verfügbar bzw. nicht realisierbar. In diesem Kontext ist nochmals darauf hinzuweisen, dass gemäß der aktuellen Fassung des RROP für den Landkreis Heidekreis 2015 (im Entwurf) bisher kein zentrales Siedlungsgebiet für die Stadt Walsrode bestimmt wurde.

Aufgrund der fehlenden Festlegung zentraler Siedlungsgebiete im RROP für den Landkreis Heidekreis 2015 (im Entwurf) wurde das städtischerseits ursprünglich vorgesehene SO-Gebiet aus dem B-Plans Nr. 109 „Gewerbegebiet Honerdingen III“ herausgenommen, um kurzfristig die Ansiedlung von Gewerbe im vorgenannten B-Plangebiet zu ermöglichen.

Die Gewerbebebietsflächen („Große Schneede“) an der BAB 27 wurden seitens des Landkreises Heidekreis von vornherein als zentraler Siedlungsbereich verneint, womit eine großflächige Einzelhandelsansiedlung nicht den landesplanerischen Zielstellungen (hier: Integrationsgebot) entspricht.

Auch innerhalb des Standortbereiches Vorbrück bestehen gegenwärtig keine geeigneten räumlichen Entwicklungspotenziale zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Die bereits im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Walsrode 2017 geprüfte Potenzialfläche im Bereich Albert-Einstein-Straße wurde mittlerweile bebaut und steht demnach für eine großflächige Ansiedlung nicht mehr zur Verfügung. Auch eine Entwicklung der nördlich an den räumlichen Geltungsbereich des B-Plan Nr. 58 „Gewerbegebiet Quintusstraße III (3. Änderung)“ angrenzenden Fläche ist angesichts der nicht gegebenen Verfügbarkeit unrealistisch. Darüber hinaus sprechen die nicht optimale verkehrliche Erschließung (kein direkter Anschluss an die Hauptstraßen) sowie die erforderlichen Bauleitplanungen für Schaffung von Baurecht gegen eine Entwicklung.

Neben dem in Rede stehenden Standort im Bereich Graesbecker Weg sind – in Abstimmung mit der Stadt Walsrode – alternative Entwicklungsflächen zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel aktuell nicht verfügbar bzw. nicht realisierbar. Dies gilt gegenwärtigen auch für den ausgewiesenen Sonderstandort Vorbrück.

Hinsichtlich der Standortfragestellung konnte herausgestellt werden, dass der Standort am Graesbecker Weg grundsätzlich geeignete Rahmenbedingungen für die Ansiedlung von großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel bereitstellt. Im Zuge der erfolgten Bewertung relevanter städtebaulicher Aspekte ist im Kontext des Standortes dabei abschließend festzuhalten:

- Das zentrale Siedlungsgebiet ist abschließend von der Regionalplanung in Abstimmung der Kommune abzugrenzen. Nach Auffassung der Stadt Walsrode wird der Standort zugehörig zum zentralen Siedlungsbereich eingeschätzt.

Auch nach Auffassung von Stadt + Handel bestehen deutliche Hinweise darauf (gute Integration in das Siedlungsgefüge, räumlich-funktionaler Zusammenhang zur Wohnbebauung, sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit insbesondere für den MIV), dass der Standort dem zentralen Siedlungsgebiet i. S. d. LROP Niedersachsen 2017 zuzuordnen ist.

- Städtischerseits werden die planerischen Grundlagen für die Ansiedlung von (großflächigen) nicht zentrenrelevanten Einzelhandel durch eine entsprechende Änderung des FNP sowie die Aufstellung des B-Plans Nr. 140 geschaffen.
- Der Standort wurde bereits über Jahrzehnte hinweg durch den großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel (Baumarktsortiment i. e. S) vorgeprägt. Der großflächige nicht zentrenrelevante Einzelhandel stellt demnach grundsätzlich eine adäquate Nachnutzung des Standortbereiches dar.
- Durch die Ansiedlung großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe werden keine Gewerbebetriebe am Standort bzw. im näheren Standortumfeld verdrängt.
- Durch eine Revitalisierung kann der derzeit bestehende städtebauliche Missstand an frequentierter und gut einsehbarer Lage beseitigt werden.
- Alternative Entwicklungsflächen für den großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel sind derzeit nicht verfügbar bzw. nicht realisierbar. Dies gilt gegenwärtig auch für den ausgewiesenen Standortbereich Vorbrück.

Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Aspekte wird der Standort Graesbecker Weg im Zuge der 1. Teil-Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Walsrode konzeptionell als Sonderstandort für den (großflächigen) nicht zentrenrelevanten Einzelhandel ausgewiesen.

Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung

Gemäß der obigen Ausführungen werden nachfolgend spezifische Steuerungsziele sowie Empfehlungen zur räumlichen Abgrenzung für den Sonderstandort Graesbecker Weg herausgearbeitet.

Im Kontext der stadtentwicklungspolitischen Zielstellung soll der Standortbereich Graesbecker Weg künftig Positivraum für den (großflächigen) nicht zentrenrelevanten Einzelhandel sein. Unter Berücksichtigung der Ansiedlungsleitsätze (s. Kapitel 6.5.2) werden für den Standortbereich Graesbecker Weg somit folgende Entwicklungszielstellungen empfohlen:

- Positivstandort zur Ansiedlung von großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel i. S. einer funktionalen Ergänzung der gesamtstädtischen Angebotsstrukturen, einer Optimierung der (verbrauchernahen) Versorgung sowie einer Sicherung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Walsrode.
- Die Verkaufsflächendimensionierungen sind unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit im Rahmen der Bauleitplanung dezidiert herzuleiten. Dabei sind die Vorgaben des LROP Niedersachsen 2017 zu beachten.

- Begrenzung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % bzw. maximal 800 m² der Gesamtverkaufsfläche. Eine ausdifferenzierte Begrenzung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente sollte unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen sowie unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.
- Keine Ansiedlung von Einzelhandel mit zentrenrelevantem sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.

Die Entwicklung des Sonderstandortes Graesbecker Weg und die empfohlene Ausrichtung sollen möglichst bauleitplanerisch konkretisiert werden. Die räumliche Abgrenzung des Sonderstandortes Graesbecker Weg stellt wie folgt dar.

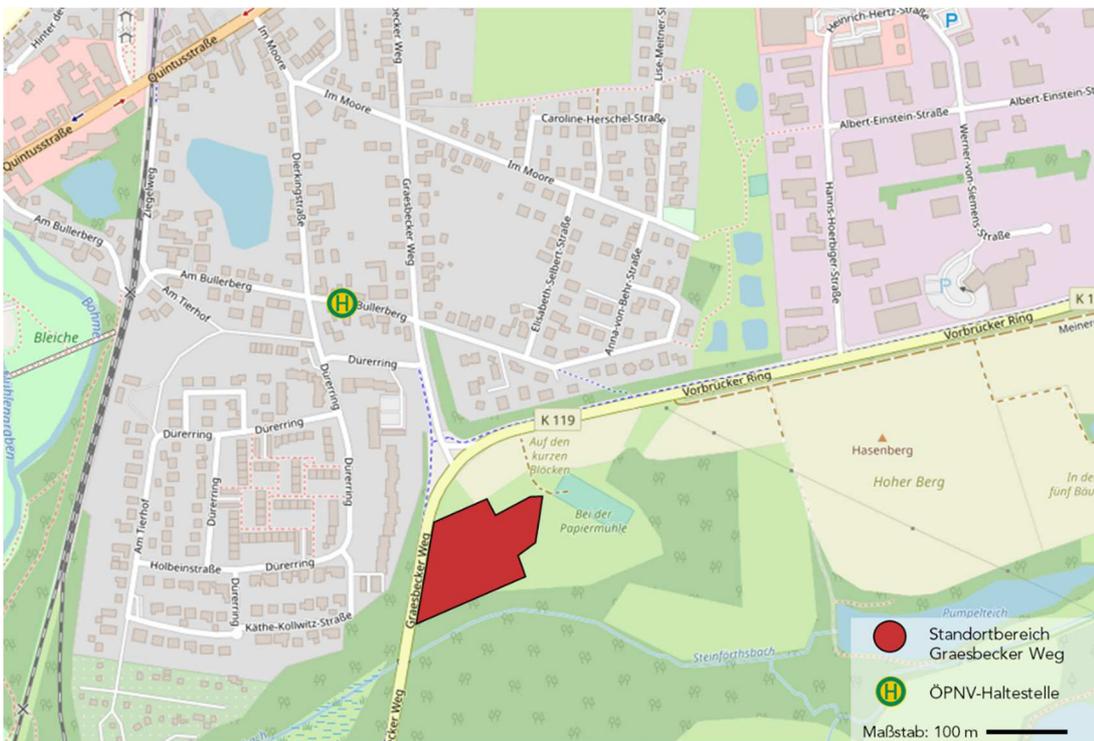


Abbildung 32: Sonderstandort Graesbecker Weg

Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Abschließend ist drauf hinzuweisen, dass die Teil-Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts Walsrode 2017 und die damit einhergehende konzeptionelle Ausweisung des Sonderstandortes Graesbecker Weg vom Rat der Stadt beschlossen werden sollte. Durch den Beschluss durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer insbesondere zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planung, die also mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen ist (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB). Zugleich wird hierdurch die größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis entfaltet.

6.4 SORTIMENTSLISTE FÜR DIE STADT WALSRODE

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Walsrode als zentrenrelevant sowie zentren- und nahversorgungsrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann in der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Ansiedlungsleitsätzen des Einzelhandelskonzepts festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzepts entsprechen.

6.4.1 Methodische Herleitung

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandelsbestandsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Einzelhandelskonzepts zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in einem zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen.³⁶ Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch erreichbar sein sollte.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich allein genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Kopplung mit anderen Sortimenten begründet.

³⁶ Vgl. hierzu den Beschluss 4 BN 33.04 des BVerwG vom 10.11.2004 sowie z. B. die Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg, Urteil 3 S 1259/05 vom 30.01.2006.

BEURTEILUNGSKRITERIEN FÜR DIE ZENTRENRELEVANZ VON SORTIMENTEN

Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional im Bestand strukturell prägen,
- die eine hohe Kundenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich bewirken,
- die einen geringen Flächenanspruch haben und sich in einen Zentrumsbereich räumlich integrieren lassen,
- die für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind,
- die vom Kunden überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden können,
- die in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollten.

Zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die Merkmalen der Zentrenrelevanz entsprechen,
- die zugleich zu einem deutlichen Anteil ihres Bestands auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in Lagen, die in Wohnsiedlungsbereichen eingebettet sind, angesiedelt sind und dort zu einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung beitragen.

Nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die zentrale Lagen nicht prägen,
- die aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten werden bzw. sich nicht für die Ansiedlung in zentralen Lagen eignen.

Quelle: eigene Darstellung

Tabelle 6: Städtebauliche Verortung der Verkaufsflächen der Einzelsortimente in der Stadt Walsrode

Sortimente	Zentraler Versorgungsbereich		In Wohnsiedlungsbereichen integrierte Lage		Nicht integrierte Lage		Summe (in m ²)
	m ²	%	m ²	%	m ²	%	
Augenoptik	500	100	-	-	-	-	500
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	150	100	-	-	-	-	150
Baumarktsortiment i. e. S.	250	3	150	2	7.800	95	8.200
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	5.200	81	50	1	1.200	19	6.450
Bettwaren	100	16	-	-	550	84	700
(Schnitt-) Blumen	50	59	<50	20	<50	21	100
Briefmarken/ Münzen	<i>Kein entsprechendes Angebot in Walsrode vorhanden</i>						
Bücher	350	66	100	19	100	15	550
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	-	-	-	-	50	100	50
Computer (PC-Hardware und –Software)	150	53	100	40	<50	7	300
Drogeriewaren, Parfümerieartikel und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)	1.750	67	250	10	600	23	2.650
Elektrogroßgeräte	200	100	-	-	-	-	200
Elektrokleingeräte	600	62	<50	2	350	36	1.000
Erotikartikel	<i>Kein entsprechendes Angebot in Walsrode vorhanden</i>						
Fahrräder und Zubehör	650	83	-	-	150	17	800
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	<50	100	-	-	-	-	<50
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	150	4	400	9	3.700	87	4.250
Glas/ Porzellan/ Keramik	300	52	50	9	200	39	550
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	100	18	-	-	400	82	450
Hausrat/ Haushaltswaren	550	42	<50	1	700	56	1.250
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/ Sonnenschutz)	50	11	50	12	400	77	550
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	-	-	100	38	150	62	200
Kinderwagen	<i>Kein entsprechendes Angebot in Walsrode vorhanden</i>						
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	100	81	<50	3	<50	16	100
Leuchten/ Lampen	50	5	-	-	500	95	500
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	300	100	-	-	-	-	300
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	150	4	1.850	49	1.800	47	3.800
Musikinstrumente und Musikalien	100	100	-	-	-	-	100

Sortimente	Zentraler Versorgungsbereich		In Wohnsiedlungsbereichen integrierte Lage		Nicht integrierte Lage		Summe (in m ²)
	m ²	%	m ²	%	m ²	%	
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformmittel)	4.300	25	3.550	21	9.200	54	17.050
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	450	79	50	6	100	15	550
Pflanzen/ Samen	250	3	5.400	70	2.050	27	7.650
Schuhe/ Lederwaren	1.550	77	-	-	450	23	2.000
Spielwaren/ Basteln	400	52	-	-	350	48	800
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	200	100	-	-	-	-	200
Telekommunikationsartikel	250	100	-	-	-	-	250
Teppiche (ohne Teppichböden)	-	-	-	-	<50	100	<50
Uhren/ Schmuck	300	97	-	-	<50	3	300
Unterhaltungselektronik (inkl. Ton- und Bildträger)	100	48	<50	7	100	45	200
Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln	100	100	-	-	-	-	100
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	800	58	150	9	450	33	1.400
Zeitungen/ Zeitschriften	100	34	50	20	150	46	250
Zoologischer Bedarf	500	39	50	4	800	58	1.350

Verkaufsflächen auf 50 m² gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Obschon in einigen Sortimenten eine räumlich nicht eindeutige Vorprägung (Verortung der Verkaufsflächen) erkennbar ist, weisen einzelne Sortimente aufgrund der angeführten Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz (Besucherdichte, Integrationsfähigkeit, Kopplungsaffinität, Transportfähigkeit; s. hierzu die entsprechende Textbox) die Voraussetzung zur Einordnung als zentrenrelevantes Sortiment auf. Da diese Sortimente – gemäß den im vorliegenden Einzelhandelskonzept formulierten Zielstellungen – zur Stärkung und Differenzierung der Bestandsstrukturen in dem zentralen Versorgungsbereich von wesentlicher Bedeutung sind, werden folgende Sortimente trotz ihrer derzeitigen prozentual höchsten Verortung in den Lagekategorien außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche als **zentrenrelevant bzw. zentren- und nahversorgungsrelevant** definiert:

- Hausrat
- Zeitungen/ Zeitschriften
- Nahrungs- und Genussmittel
- Haus-/ Bett- und Tischwäsche
- Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/ Sonnenschutz)

Außerdem werden aufgrund ihrer positiven Beurteilung der relevanten Kriterien für Zentrenrelevanz weitere Sortimente als **zentren- bzw. nahversorgungsrelevant** definiert, für welche in Walsrode bislang kein Angebot besteht:

- Briefmarken/ Münzen

Bezüglich der oben stehenden Sortimente ist festzuhalten, dass diese regelmäßig in (z. T. auch kleinflächigen) Fachgeschäften angeboten werden. Eine Integration in die Bestandsstrukturen des zentralen Versorgungsbereichs ist möglich, so dass im Rahmen des Versorgungsauftrages bzgl. des qualifizierten Grundbedarfs insgesamt eine realistische Zielperspektive für die Ansiedlung der Sortimente in dem zentralen Versorgungsbereich festgestellt werden kann.

Die Ergebnisse der Onlinebefragung zeigen deutlich, dass neben einem Bekleidungsangebot v. a. ein marktadäquater Elektrofachmarkt im Stadtgebiet vermisst wird (vgl. Abbildung 24). Zwar ist im Innenstadtzentrum neben spezialisierten Fachgeschäften auch ein Expert-Fachmarkt als strukturprägender Elektrofachmarkt verortet, dieser weist jedoch eine Verkaufsflächendimensionierung und einen Marktauftritt auf, der nur noch als eingeschränkt marktgängig zu klassifizieren ist. Angesichts der ausgeprägten Konkurrenzbeziehung zum Onlinehandel, der sich lt. Entwicklungsprognosen in den nächsten Jahren weiter verschärfen wird (vgl. Abbildung 15), ist für diesen Markt ein perspektivischer Anpassungsbedarf erkennbar.

Die Stadt Walsrode ist bestrebt das Angebot in diesem für ein Mittelzentrum typischen Warenssegment in den Jahren zu sichern und weiterzuentwickeln. Angesichts der baulichen Strukturen und der zur Verfügung stehenden Potenzialflächen im Innenstadtzentrum und dem Nahversorgungszentrum Verdener Straße ist nach ersten internen Prüfungen der Stadtverwaltung Walsrode eine entsprechende Entwicklung in den zentralen Versorgungsbereichen perspektivisch nicht möglich. Auch in den direkt an den zentralen Versorgungsbereichen anschließenden siedlungsstrukturell integrierten Lagen, erscheint eine entsprechende Neuansiedlung oder Betriebsverlagerung (verbunden mit einer Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung) eines Elektrofachmarktes aufgrund der Flächenverfügbarkeit, der verkehrlichen Anbindung sowie des jeweiligen Zuschnitts der Grundstücke nicht realisierbar.

Um dennoch eine entsprechende Sicherung und Weiterentwicklung des mittelzentralen Angebotes in der Stadt Walsrode zu ermöglichen und die Angebotskompetenz in den relevanten Segmenten zumindest gesamtstädtisch zu erhalten, werden im Rahmen der Fortschreibung der Sortimentsliste die beiden Sortimente Unterhaltungselektronik, Computer (PC-Hardware und - Software) und Elektrokleinartikel als nicht zentrenrelevant eingestuft. Eine entsprechende großflächige Ansiedlung/Verlagerung ist somit innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes möglich.

Es empfiehlt sich in diesem Zusammenhang jedoch eine entsprechende Ansiedlung/Verlagerung möglichst nah an einen der beiden zentralen Versorgungsbereiche lenken, um so die mögliche Kopplungseinkäufe mit dem jeweiligen zentralen Versorgungsbereich zu generieren.

Im Ergebnis der rechtlichen Anforderungen sowie auf Basis der aktuellen städtebaulichen Verortung der Verkaufsflächen und den dargestellten städtebaulichen

Zielstellungen ergibt sich die folgende Liste zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente in Walsrode als sog. „Walsroder Liste“.

6.4.2 Sortimentsliste für die Stadt Walsrode („Walsroder Liste“)

Tabelle 7: Sortimentsliste für die Stadt Walsrode („Walsroder Liste“)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bücher	47.61	Einzelhandel mit Büchern
	47.79.2	Antiquariate
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/ Porzellan/ Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Hausrat/ Haushaltswaren	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/ Sonnenschutz)	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)
	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. ä.)
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf (Schnitt-)Blumen	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Blumen)
Schuhe, Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikeln

Quelle: eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2016/ 17

* WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008

Link WZ Klassifikation: https://www.destatis.de/DE/Methoden/Klassifikationen/GueterWirtschaftsklassifikationen/klassifikationwz2008_erl.pdf?__blob=publicationFile

Link WZ Klassifikation: https://www.destatis.de/DE/Methoden/Klassifikationen/GueterWirtschaftsklassifikationen/klassifikationwz2008_erl.pdf?__blob=publicationFile

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
Zentrenrelevante Sortimente		
Telekommunikationsartikel	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
Uhren/ Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln	aus 47.78.9 aus 47.64.2	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt. (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition) Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Anglerbedarf)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	47.78.3 aus 47.59.9	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)
Zentren- sowie nahversorgungsrelevante Sortimente		
Drogeriewaren, Parfümerieartikel und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Zeitungen/ Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen

Quelle: eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandshebung Stadt + Handel 2016/2017.

* WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
Nicht zentrenrelevante Sortimente³⁷		
Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Walsrode als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend.		
Baumarktsortiment i. e. S.	aus 47.52	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern, siehe Gartenartikel)
	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u.a. Bettdecken, Kopfkissen u.a. Bettwaren)
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Computer (PC-Hardware und - Software)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Erotikartikel	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Erotikartikeln)
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten)
	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
	45.40	Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Kraftradteilen und -zubehör)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Lampen/ Leuchten	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Pflanzen/ Samen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Teppiche (ohne Teppichböden)	47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)

³⁷ Kurzform für nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Unterhaltungselektronik (inkl. Ton- und Bildträger)	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

Quelle: eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2016/ 17.

* WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandelskonzepts als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen. Hierbei sollten gleichzeitig die Sortimente mit den angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

6.5 ANSIEDLUNGSLEITSÄTZE FÜR DIE STADT WALSRODE

Die Ansiedlungsleitsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels und für alle denkbaren Standortkategorien in Walsrode und ermöglichen somit eine Steuerung der städtebaulich bestmöglichen Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft.

6.5.1 Einordnung und Begründung der Ansiedlungsleitsätze

In den vorstehenden Kapiteln erfolgte eine Darstellung von Entwicklungsleitlinien, absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräumen, des künftigen Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzepts sowie eine Spezifizierung der zentrenrelevanten Sortimente. Für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung dieser Leistungsbausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch die nachfolgenden Ansiedlungsleitsätze zur Verfügung gestellt.

Diese Ansiedlungsleitsätze stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Sie gewährleisten zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftiger ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Walsroder Einzelhandels insbesondere zugunsten einer gesamtstädtisch gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen tragen diese Ansiedlungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Walsroder Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei und garantieren

somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber noch nicht in Walsrode ansässiger Einzelhandelsbetriebe.³⁸

Die Ansiedlungsleitsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Auf bestehende Einzelhandelsbetriebe, die nicht verändert werden, sind sie nicht anzuwenden; der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird somit gewährleistet.

6.5.2 Ansiedlungsleitsätze

Folgende Ansiedlungsleitsätze werden für Walsrode empfohlen:

Leitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist zukünftig primär im Innenstadtzentrum sowie nachrangig im Nahversorgungszentrum Verdener Straße anzusiedeln.

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen zukünftig primär im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum angesiedelt werden, um eine weitere Spezialisierung und Qualifizierung der Einzelhandelslage zu begünstigen.
- **Im Innenstadtzentrum:** unbegrenzt (Positivraum)³⁹
- **Im Nahversorgungszentrum Verdener Straße:** Mit der Innenstadt abgestimmte Entwicklung kleinflächiger Angebote (ergänzender Grundbedarf, i.d.R. Fachgeschäftsgröße), Umstrukturierungen/Nachnutzungen gemäß der Empfehlungen im Zentren- und Standortkonzept

Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment sollen grundsätzlich im Innenstadtzentrum zulässig sein. Damit kann das Innenstadtzentrum in seiner heutigen Attraktivität gesichert und weiter ausgebaut werden. Gleichzeitig wird eine Streuung solcher wichtigen Einzelhandelsangebote, ein Ungleichgewicht der sonstigen Standorte gegenüber dem Innenstadtzentrum sowie die potenzielle Gefährdung des Zentrums verhindert.

Die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume dienen im Innenstadtzentrum als Leitlinie, deren Überschreiten im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebots beitragen kann. Die Entwicklungsspielräume stellen für

³⁸ Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung der in diesem Einzelhandelskonzept enthaltenen Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ist die politisch gestützte Bekräftigung dieser Inhalte, verbunden mit einer konsequenten künftigen Anwendung. Auf diese Weise entfalten die Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ihre Potenziale für die Rechtssicherheit kommunaler Instrumente, für die Investitionssicherheit sowie für die Sicherung und strategische Weiterentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Walsrode, insbesondere des ZVB Innenstadtzentrum.

³⁹ Sofern nicht landesplanerische und städtebauliche Gründe (etwa der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen bzw. das Beeinträchtigungsverbot) eine (Teil-) Begrenzung erforderlich werden lassen.

das Innenstadtzentrum daher keine Entwicklungsgrenze dar, sich bei der Innenstadtzentrum einen stadtentwicklungspolitisch höchst bedeutsamen Einzelhandelsstandort handelt.

Gemäß Leitsatz I sollen Angebote mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auch im Nahversorgungszentrum zulässig sein, sofern sie als Ergänzung des Nahversorgungsangebotes im Sinne eines erweiterten Grundbedarfs dienen und mit dem Innenstadtzentrum abgestimmt sind (i.d.R. Fachgeschäftsgröße).

Zusätzlich zu den vorgenannten Regelungen können kleinere Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auch an Standorten, die in Wohnsiedlungsbereiche integriert sind, in begrenztem Maße zulässig sein, um das überwiegend auf die Nahversorgung bezogene Angebot um weitere Sortimente punktuell begrenzt zu ergänzen. Der empfohlene Bezug auf die Versorgungsaufgabe „des engeren Gebiets“ zielt darauf, dass an dieser Standortkategorie keine Fachmärkte entstehen, die gegenüber einzelnen zentralen Versorgungsbereichen zu einem zu großen Gewicht der sonstigen integrierten Lagen führen würde. Demzufolge zielt diese Regelung auf die Zulässigkeit kleiner Fachgeschäfte, die bereits heute in den sonstigen integrierten Lagen in dieser begrenzten Größenordnung vorhanden sind.

Leitsatz II: Zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist primär in den zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an den bestehenden Nahversorgungsstandorten bzw. an Standorten ohne fußläufige Nahversorgung anzusiedeln oder auszubauen.

- **Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist primär in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln oder auszubauen.**
- **Er kann zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im Zusammenhang mit Wohnbebauung zur Sicherung der fußläufigen bzw. der verbrauchernahen Versorgung angesiedelt oder ausgebaut werden, wenn**
 - wenn es der Sicherung der flächendeckenden Nahversorgung dient,
 - eine Gefährdung der Lebensmittelmärkte in den zentralen Versorgungsbereichen ausgeschlossen ist,
 - es korrespondiert zu den konzeptionellen Aussagen zur Entwicklung der Nahversorgung.

An sonstigen nicht integrierten Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes können ausnahmsweise geringfügige Änderungen der Verkaufsfläche vorgenommen werden (bspw. innerhalb des Gebäudes, im Sinne eines dynamischen Bestandsschutzes), sofern eine wesentliche Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der verbrauchernahen Nahversorgung ausgeschlossen werden kann.

Leitsatz III: Sondergebietspflichtiger, großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment kann im gesamten zentralen Siedlungsgebiet angesiedelt werden, wenn städtebauliche Gründe dafür sprechen.

- Sondergebietspflichtige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment können grundsätzlich im gesamten zentralen Siedlungsgebiet angesiedelt werden, wenn städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegen sprechen.
- Aus städtebaulichen Gründen ist eine entsprechende Konzentration auf die Sonderstandorte Vorbrück und Graesbecker Weg ratsam, um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und einer Streuung des Einzelhandelsstandortgefüges, auch im Interesse der Standortsicherung für Handwerks-, produzierende und weiterverarbeitende Gewerbebetriebe, entgegenzuwirken.
- Dabei ist die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente⁴⁰ analog zu den Zielen des LROP auf bis zu 10 % bzw. max. 800 m² der Gesamtverkaufsfläche je Betrieb zu begrenzen – eine weitere Begrenzung der zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.⁴¹

Durch diese standardisierten Leitsätze werden vorhabenbezogene und bauleitplanerische Zulässigkeitsfragen in der Stadt Walsrode künftig effizient zu beantworten sein, womit nicht zuletzt auch eine Verfahrensbeschleunigung erreicht werden kann.

⁴⁰ Der Begriff Randsortimente ist durch die Rechtsprechung konkretisiert. Hierzu sei unter anderem auf das Urteil des OVG NRW 7 A D 108/96.NE verwiesen. Es muss eine eindeutige Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment möglich sein. Bspw. ist dem Hauptsortiment Möbel das Randsortiment Lampen/Leuchten zuzuordnen, jedoch nicht das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

⁴¹ Davon ausgenommen sind etwaige Festlegungen im RROP/einem verbindlichen Regionalen Einzelhandelskonzept des Landkreises Heidekreis im Sinne des Ziels 2.3 Ziffer 06 b.

7

Schlusswort

Die Stadt Walsrode verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über die notwendige Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche mit einer klar definierten Versorgungsaufgabe. Während der Erarbeitung dieses Einzelhandelskonzepts wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung – Entwicklungsempfehlungen und künftige Leitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben abzuleiten.

In diesem Bericht werden die notwendigen Instrumente vorgestellt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten ausgesprochen und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen.

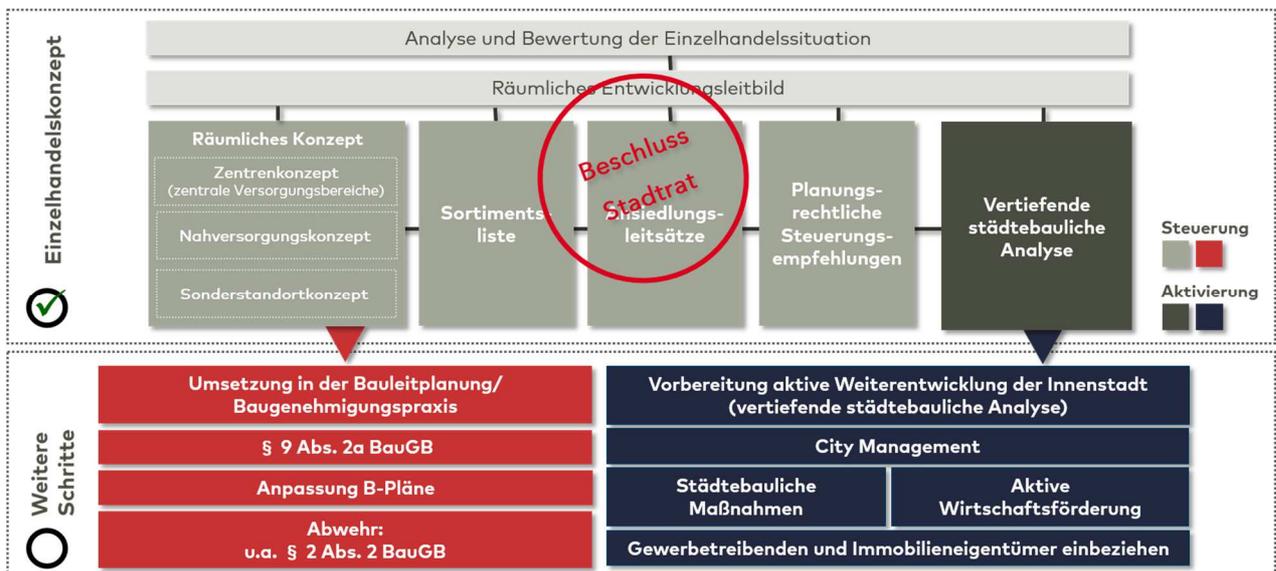


Abbildung 33: Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik

Quelle: Eigene Darstellung,

Obschon dieses Einzelhandelskonzept zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-) Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum), für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen (etwa dem Branchenmix) sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung.

Aufgrund der hohen Dynamik im Einzelhandel ist mittelfristig auch weiterhin ein Bedarf zur Fortschreibung der einzelhandelsbezogenen Grundlagenermittlung und Zielerarbeitung für ein zu aktualisierendes Einzelhandelskonzept – inkl. einer flächendeckenden Vollerhebung des Einzelhandels – zu erkennen.

Insbesondere die konzeptionellen Bausteine des Konzepts bedürfen einer Erfolgskontrolle und ggf. einer laufenden Fortschreibung. Ob ein solcher Bedarf zur Fortschreibung erkennbar ist, sollte erfahrungsgemäß alle fünf Jahre bewertet

werden. Zudem sollte auch bei erheblichen Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung geprüft werden, inwieweit eine Fortschreibung des Konzepts erfolgen sollte.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Das hierarchisch abgestufte System zentraler Versorgungsbereiche (modellhaft)	8
Abbildung 2: Erarbeitungsschritte Einzelhandelskonzept	17
Abbildung 3: Einzelhandelsbestand in Walsrode nach Warengruppen und Lagebereichen	28
Abbildung 4: Darstellung des Kaufkraftniveaus für Walsrode sowie die umgebenden Städte und Gemeinden	34
Abbildung 5: Regionale Einkaufsorientierung der Walsroder Haushalte [in %]	35
Abbildung 6: Lokale Einkaufsorientierung der Walsroder Haushalte (innerhalb Walsrodes) [in %]	36
Abbildung 7: Herkunft der befragten Passanten	37
Abbildung 8: Zentralitätswerte in Walsrode	39
Abbildung 9: Die Nahversorgungssituation in Walsrode	42
Abbildung 10: Benotung der Nahversorgungssituation in Walsrode.	43
Abbildung 11: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung in Walsrode und dem Heidekreis	49
Abbildung 12: Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf 2000 – 2015, 2016: Prognose	50
Abbildung 13: Verkaufsflächenansprüche der Anbieter und Entwicklung der Flächenproduktivität	51
Abbildung 14: E-Commerce Umsatz in Deutschland von 2000 bis 2015 und Prognose 2016	51
Abbildung 15: Prognose zur sortimentspezifischen Entwicklung des Distanzhandels	52
Abbildung 16: Zielzentralität für Walsrode	53
Abbildung 17: Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Walsrode	59
Abbildung 18: Methodik: Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen aus dem Bestand kommunaler städtebaulich-funktionaler Zentren	60
Abbildung 19: Räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums Walsrode als zentraler Versorgungsbereich	62
Abbildung 20: Vorentwurf Flächennutzungsplan Walsrode	63
Abbildung 21: Bewertung der Walsroder Innenstadt durch die Bürger	63
Abbildung 22: Gründe Innenstadtbesuch	64
Abbildung 23: Bewertung Innenstadt	64
Abbildung 24: Vermisste Angebote in der Stadt Walsrode	65
Abbildung 25: Wünsche und Anregungen der befragten Bürger zur Walsroder Einzelhandelsentwicklung	66
Abbildung 26: Innere Organisation des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum (Zielkonzept)	67
Abbildung 27: Innenstadtzentrum – Entwicklungsbereiche und geplanter Fußwegeverbindung	69
Abbildung 28: Abgrenzung Nahversorgungszentrum Verdener Straße	74
Abbildung 29: Potenzieller Nahversorgungsstandort Grüenthal-Stadion	78
Abbildung 30: Sonderstandort Vorbrück	82

Abbildung 31: Standortbereich Graesbecker Weg - Mikrostandort	84
Abbildung 32: Sonderstandort Graesbecker Weg	88
Abbildung 33: Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik	102

Glossar

Betriebsform (Betriebstyp)

Eine Gruppe von Handelsbetrieben mit gleichen oder ähnlichen Merkmalsausprägungen. Es gibt starke Ähnlichkeiten der Betriebe innerhalb einer Betriebsform, während sich Betriebsformen in einem oder mehreren Merkmalen deutlich voneinander unterscheiden. Um Betriebstypen zu definieren, wird auf Merkmale zurückgegriffen, die das Erscheinungsbild des Handelsbetriebes gegenüber den Abnehmern gestalten. Sowohl im Groß- als auch im Einzelhandel werden Betriebsformen unterschieden. Es besteht eine Dynamik in den Betriebsformen, d. h. es entstehen neue Betriebstypen und alte scheiden aus. Betriebstypen sind z. B. Fachmarkt, Supermarkt oder SB-Warenhaus.

Bindungsquote

Verhältnis zwischen Umsatz- und Kaufkraftpotenzial in einem Gebiet. An ihr ist ersichtlich, ob Kaufkraft in ein Gebiet zu- (> 100 %) oder abfließt (< 100 %). Anhand der Bindungsquote kann die Zentralität eines Ortes ermittelt werden, je nachdem, ob ein Kaufkraftzufluss, oder -abfluss vorliegt (Kaufkraft).

Business Improvement District (BID)

Ein Business Improvement District (BID) ist ein räumlich begrenzter, meist innerstädtischer Bereich, in dem sich Grundeigentümer und Gewerbetreibende mit dem Ziel zusammenschließen, das unmittelbare betriebliche und städtische Umfeld zu verbessern. Von einem derartigen Public Private Partnership - Modell, also der Zusammenarbeit von öffentlich-rechtlichen und privaten Akteuren, können sowohl Städte und Gemeinden, als auch Verbraucher und Wirtschaft profitieren.

In Deutschland hat die Freie und Hansestadt Hamburg mit dem "Gesetz zur Stärkung der Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentren" (GSED) als erstes Bundesland 2005 das Modell der Business Improvement Districts eingeführt. Widersprechen nicht mehr als 30 Prozent der Eigentümer der Errichtung eines entsprechenden BID, werden alle Eigentümer gesetzlich dazu verpflichtet, sich an den Kosten der Maßnahmen zu beteiligen.

Diese oder ähnliche Formen zur Zentrenentwicklung werden unter verschiedenen BID-Gesetzesnamen in mehreren Bundesländern angewandt, darunter in Schleswig-Holstein, Nordrhein-Westfalen, Saarland, Sachsen, Hessen und Bremen.

Distanzhandel

Im Gegensatz zum stationären Handel ist der Distanzhandel nicht an ein festes Ladenlokal gebunden. Der Distanzhandel umfasst dabei hauptsächlich das dynamisch wachsende Segment des Online- oder Internet-Handels. Weitere Ausprägungen des Distanzhandels sind der Katalog-Versandhandel sowie der Teleshopping-Handel.

Einzelhandel

Im funktionellen Sinne liegt Einzelhandel vor, wenn Marktteilnehmer Güter, die sie i. d. R. nicht selbst be- oder verarbeiten, von anderen Marktteilnehmern beschaffen und an private Haushalte absetzen.

Als Einzelhandel im institutionellen Sinne (auch Einzelhandelsbetrieb, Einzelhandelsunternehmung, Einzelhandlung) werden jene Institutionen bezeichnet, deren wirtschaftliche Tätigkeit ausschließlich oder überwiegend dem Einzelhandel im funktionellen Sinne zuzuordnen ist. Ein Betrieb wird dem Einzelhandel zugerechnet, wenn die Wertschöpfung der Einzelhandelstätigkeit größer ist, als aus sonstigen Tätigkeiten.

Einzelhandelsrelevante Nachfrage

Der Teil der Verbrauchsausgaben privater Haushalte, der im Einzelhandel ausgegeben wird. Nicht berücksichtigt wird die Nachfrage nach Dienstleistungen.

Fachgeschäft

Spezialisierte und branchengebundene Einzelhandelsbetriebe, die sich durch eine große Sortimentstiefe und unterschiedliches Preis- und Qualitätsniveau auszeichnen. Die Verkaufsfläche liegt meistens bei weniger als 400 m². Neben der Verkaufsflächengröße ist für die Abgrenzung zu Fachmärkten vor allem der Service (z. B. Kundendienst und Beratung/Bedienung) entscheidend.

Fachmarkt

Betriebstyp der Non-Food-Sparte, das in bestimmten Branchenschwerpunkten (Elektronik, Sport, Drogerie etc.) über ein breites und tiefes Sortimentsangebot verfügt, dabei aber nur eine knappe Personalbesetzung und als Verkaufsverfahren Selbstbedienung oder Vorwahl mit fachlicher und sortimentspezifischer Beratung einsetzt; übersichtliche Warenanordnung in meist ebenerdigen Betrieben mit niedrigem bis mittlerem Preisniveau. Verkaufsfläche in der Regel > 400 m².

Serviceorientierte Fachmärkte bieten neben ihrem Warensortiment auch eine Vielfalt sortimentsbezogener und selbstständig vermarktbarer Dienstleistungen an. Bei diskontorientierten Fachmärkten wird zugunsten des Preises auf jedwede Beratung oder Dienstleistung verzichtet. Der Spezialfachmarkt führt Ausschnittssortimente aus dem Programm eines Fachmarktes.

Factory-Outlet-Center (FOC)

Großflächige Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben, in denen im Direktvertrieb Waren von mehreren Herstellungsunternehmen in separaten Ladeneinheiten dem Konsumenten zum Verkauf angeboten werden. Neben den Markenshops finden sich in FOCs oft gastronomische und freizeitorientierte Angebote im Gebäudekomplex. Von Fabrikverkäufen (Fabrikläden) unterscheiden sich FOCs durch die räumliche Trennung von Produktion und Verkauf. FOCs liegen meist außerhalb urbaner Zentren auf der „grünen Wiese“ in verkehrsgünstiger Lage und in Fabriknähe. In

jüngerer Zeit fanden jedoch auch Ansiedlungen von Factory-Outlet-Centern in historischen Innenstädten statt (bspw. in Bad Münstereifel).

Kaufkraft

Die Geldmenge, die privaten Haushalten innerhalb eines bestimmten Zeitraums zur Verfügung steht. Errechnet wird sie aus den Nettoeinnahmen zuzüglich der Entnahme aus Ersparnissen und aufgenommenen Krediten, abzüglich der Bildung von Ersparnissen und der Tilgung von Schulden.

Kaufkraftbindung

Der Teil der Kaufkraft einer Region, der in der Region selbst ausgegeben wird. Ein Kaufkraftabfluss liegt vor, wenn ein Teil der regionalen Kaufkraft außerhalb dieser ausgegeben wird. Ein Kaufkraftzufluss liegt vor, wenn Kaufkraftanteile aus Fremddregionen einem Marktgebiet zufließen.

Lebensmitteldiscounter

Lebensmitteldiscounter zeichnen sich durch ein spezialisiertes Sortiment mit einer niedrigen Artikelzahl aus. Weitere Merkmale sind Selbstbedienung, einfache Ladenausstattung und aggressive Marketing-Strategien. Die Ladengröße liegt in der Regel zwischen 700 – 1.400 m², in Einzelfällen auch darüber. Der Umsatzanteil durch Non-Food-Artikel liegt zwischen 10 – 13 %.

Nahversorgungszentrum (NVZ)

Ein Nahversorgungszentrum besteht aus überwiegend nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben und aus ergänzenden Dienstleistungsbetrieben wie etwa einer Bank, Reinigung oder Postannahmestelle. Das Nahversorgungszentrum übernimmt die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung und ist i. d. R. innerhalb einer sonstigen integrierten Lage angesiedelt. Auch städtebauliche Kriterien wie bauliche Dichte oder Gestaltung sind für die Definition eines NVZ relevant.

SB-Warenhaus

Einzelhandelsbetrieb (großflächig) mit mindestens 5.000 m² Verkaufsfläche in meist peripherer Lage, der Waren überwiegend in Selbstbedienung und ohne kostenintensiven Kundendienst anbietet. Hohe Werbeaktivität in Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Das Sortiment ist umfassend und bietet ein Sortiment des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs von bis zu 100.000 Artikeln. Der Umsatzschwerpunkt (> 50 %) liegt bei Nahrungsmitteln. Der Non-Food-Anteil kommt auf 60 – 75 % bei der Fläche (35 – 50 % des Umsatzes).

Sortiment

Die Auswahl bzw. Struktur aller angebotenen Artikel eines Handelsunternehmens.

Unterschieden wird in Kern-, Grund-, und Randsortiment.

Das Kernsortiment beinhaltet das eigentliche Sortiment z. B. Sanitärprodukte (Badewannen, Duschen, Toiletten) beim Sanitärhändler. Die Waren des Kernsortiments sollen die Rendite des jeweiligen Händlers sichern. Mit dem Kernsortiment wird der Hauptumsatz der jeweiligen Filiale gemacht.

Das Grundsoriment ist das Sortiment, mit dem der größte Umsatz gemacht wird. Kern- und Grundsoriment können identisch sein, weichen bei einigen Unternehmen aber voneinander ab. Dies wäre der Fall, wenn der Sanitärhändler Leuchten ins Sortiment aufnimmt, die mehr Umsatz bringen als die Sanitärprodukte.

Beim Randsortiment ist der Anteil am Umsatz gering. Solche Artikel werden geführt, um den Kunden einen zusätzlichen Service zu bieten (Abgrenzung gegenüber dem Wettbewerber) oder um einen zusätzlichen Gewinn zu erwirtschaften.

Die Sortimentstiefe hängt proportional davon ab, wie viele Varianten eines Artikels ein Händler anbietet. Die Sortimentsbreite hängt proportional davon ab, wie viele verschiedene Warengruppen ein Händler führt.

In Wohnsiedlungsbereiche integrierte Lage

Als in Wohnsiedlungsbereiche integrierte Lage werden diejenigen Siedlungsbereiche bezeichnet, die überwiegend in Wohnbereiche eingebettet sind. Die bauliche Dichte sowie die Dichte der Einzelhandelsnutzungen und sonstigen Funktionen reichen in dieser Lage nicht aus, diese Lage als zentralen Versorgungsbereich einzuordnen.

Nicht integrierte Lage (niL)

Nicht integrierte Lagen unterscheiden sich von den in Wohnsiedlungsbereichen integrierten Lagen durch die fehlende Einbettung in die sie umgebende Wohnbebauung. Nicht integrierte Lagen umfassen demnach alle Siedlungsbereiche außerhalb der Zentren und in Wohnsiedlungsbereiche integrierte Lagen. I. d. R. trifft die Bezeichnung auf Einzelhandelsstandorte in Industrie- oder Gewerbegebieten sowie im Außenbereich zu.

Supermarkt

Verkauf des Lebensmittelvollsortiments inkl. Frischfleisch sowie Verkauf von Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs. Meist Selbstbedienung. Die Verkaufsflächen liegen zwischen 400 - 2.500 m², das Sortiment umfasst überwiegend Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren. Weitere Sortimente werden nur auf einem geringen Verkaufsflächenanteil angeboten.

Trading down Prozess

„Trading down“ bezeichnet den Trend zum Ersatz höherwertiger und -preisiger Anbieter durch niedrigpreisige Anbieter bzw. innerhalb bestehender Betriebe den Ersatz von höherpreisigen Sortimentsbestandteilen durch niedrigpreisige Artikel. Damit verbunden ist die Verflachung (oder Banalisierung) des Angebotes, des Ladenbaus, des Qualifikationsniveaus der Beschäftigten und der Außenwerbung.

Umsatz

Der Umsatz beschreibt die Absatzmengen eines Unternehmens, einer Branche, einer sonstigen Wirtschaftseinheit oder eines definierten Standortes innerhalb einer bestimmten zeitlichen Periode. Im vorliegenden Bericht wird der Umsatz i. d. R. als monetärer Brutto-Jahresumsatz angegeben.

Verbrauchermarkt

Einzelhandelsbetrieb mit Lebensmittelvollsortiment sowie Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Tiefes und breites Sortiment an meist autoorientiertem Standort entweder in Alleinlage oder innerhalb Einzelhandelszentren. Großformatiger Betriebstypus (rd. 2.500 - 5.000 m² Verkaufsfläche), überwiegend Selbstbedienung. Anteil Non-Food-Artikel: Fläche 30 - 60 %; Umsatz 20 - 40 %.

Verkaufsfläche

In die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs werden grundsätzlich nicht nur die von Kunden betretbaren Bereiche mit eingerechnet, sondern auch die Kassenzone, Pack- und Entsorgungszonen, Käse-, Fleisch- und Wursttheken, Pfandrückgaberräume und ein Windfang. Weitere Räumlichkeiten wie Personalbüros, Aufenthalts- und Lagerräume, reine Lagerflächen und für Kunden nicht sichtbare Bereiche zur Vorbereitung der Waren zählen jedoch nicht zur Verkaufsfläche.

Warenhaus

Zentral gelegener, großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit breitem und tiefem Sortiment aus mehreren Branchen mit hohem Servicegrad und mittlerem bis gehobenem Preisniveau. Der Schwerpunkt liegt meist auf Bekleidung oder Textilien. Daneben werden Lebensmittel und Dienstleistungen (Gastronomie, Friseur, Versicherung etc.) angeboten. Der Verkauf erfolgt in Bedienung, Vorwahl und Selbstbedienung. Die Verkaufsfläche liegt bei mindestens 3.000 m², der Umsatz der Non-Food-Artikel macht i. d. R. mehr als 50 % aus.

Zentraler Versorgungsbereich

Zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen sämtliche städtebaulich-funktionalen Zentren (Innenstadtzentrum, Nebenzentren, Stadtteil- oder Ortsteilzentren, Nahversorgungszentren) einer Kommune. Der Begriff ist gleichbedeutend mit dem Schutzgut „zentraler Versorgungsbereich“ z. B. nach § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO und ist damit gesetzlich begründeter Gegenstand der Bauleitplanung.

Zentralitätskennziffer

Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 % beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 %

beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.

Literaturverzeichnis

LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

BMVBW (2002): Bericht der Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO. Ohne Ort

BMVBS (2013): Nahversorgung in ländlichen Räumen

Bundestag (2004): Entwurf eines Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau). Bundestagsdrucksache 15/2250. Berlin

DSSW (2012): Wirkung von Einkaufszentren auf die Innenstadt, Berlin.

EHI (2012, 2013): Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Daten zu Verkaufsflächen und Umsätzen im Einzelhandel/Lebensmitteleinzelhandel. Abrufbar unter Handelsdaten.de

Hahn-Gruppe (2006 - 2017): Real Estate Report Germany der Jahre 2006 – 2016/17. Bergisch Gladbach

Landesamt für Statistik Niedersachsen (2017): Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für die Jahre 2020 und 2025. Hannover.

Landkreis Heidekreis (2015): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis – Entwurf September 2015. Soltau

IFH (2008-2016) - Institut für Handelsforschung: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Jahre 2008 bis 2016

Kuschnerus, Ulrich (2007): Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn

Ministerium für Bauen und Verkehr, Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie (2008): Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass NRW), Düsseldorf

Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2017): Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO). Hannover.

Statistisches Bundesamt (2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2008. Wiesbaden

Statistisches Bundesamt (2014a): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2013. Wiesbaden

Statistisches Bundesamt (2014b): Konsumausgaben privater Haushalte im Inland nach Verwendungszwecken

WABE-Institut (2007): Einzelhandel Branchendaten 2006. Berlin

SONSTIGE QUELLEN

Website Bertelsmann Stiftung – Wegweiser Kommune: www.wegweiser-kommune.de

Website Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland: www.bevh.org

Website EHI – handelsdaten.de: www.handelsdaten.de

Website HDE: www.einzelhandel.de

Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung	m²	Quadratmeter
Abs.	Absatz	max.	maximal
B	Bundesstraße	min.	mindestens
BAB	Bundesautobahn	Mio.	Millionen
BauGB	Baugesetzbuch	MIV	motorisierter Individualverkehr
BauNVO	Baunutzungsverordnung	Mrd.	Milliarden
Bsp.	Beispiel	niL	städtebaulich nicht integrierte Lage
BGF	Bruttogeschossfläche	Nr.	Nummer
bspw.	beispielsweise	NuG	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
BVerfGH	Bundesverfassungs- gerichtshof	NVZ	Nahversorgungszentrum
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht	ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
bzw.	beziehungsweise	OVG	Oberverwaltungsgericht
d. h.	dass heißt	o.g.	oben genannt
Drog.	Drogeriewaren	p. a.	per annum
EAG	Europarechts- anpassungsgesetz Bau	PBS	Warengruppe Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren
EH	Einzelhandel	Pkw	Personenkraftwagen
EHK	Einzelhandelskonzept	rd.	rund
einschl.	einschließlich	RROP	Regionales Raumordnungsprogramm
etc.	et cetera	S.	Seite
e.V.	eingetragener Verein	s.	siehe
EW	Einwohner	siL	städtebaulich integrierte Lage
f.	folgende	sog.	sogenannt
ff.	fortfolgende	s. o.	siehe oben
FNP	Flächennutzungsplan	SPNV	Schiene- personennahverkehr
gem.	gemäß	s. u.	siehe unten
ggf.	gegebenenfalls	u. a.	unter anderem
GPK	Warengruppe Glas/ Porzellan/ Keramik	u.ä.	und ähnliches
ha	Hektar	usw.	und so weiter
HZ	Hauptzentrum	u.U.	unter Umständen
i.A.	im Auftrag	v. a.	vor allem
i. d. R.	in der Regel	VGH	Verwaltungsgerichtshof
i. e. S.	im engeren Sinne	vgl.	vergleiche
i. H. v.	in Höhe von	VKF	Verkaufsfläche
inkl.	Inklusive	WZ	Warengruppenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes
insb.	insbesondere	ZVB	zentraler Versorgungsbereich
i. S.	im Sinne	z. B.	zum Beispiel
i. S. v.	im Sinne von	z. T.	zum Teil
i. V. m.	in Verbindung mit	z.Z.	zur Zeit
IZ	Innenstadtzentrum		
Kap.	Kapitel		
Kfz	Kraftfahrzeug		
km	Kilometer		
L	Landesstraße		
LM	Lebensmittel		
LROP	Landes- Raumordnungsprogramm		
m	Meter		

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Führer Stadtplaner PartGmbB

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Essen
Partnerschaftsregister-
nummer PR 3496
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

Anhang

Konformitätsprüfung von diskutierten Planvorhaben zum Einzelhandelskonzept

Im Rahmen dieses konzeptionellen Bausteins werden im Folgenden insgesamt neun diskutierte Planvorhaben auf dem Walsroder Stadtgebiet hinsichtlich ihrer Konformität zu den Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes geprüft:

- Poco Domäne am Standort A 27 Park (ohne Mikrostandort)
- Kaufland Umsiedlung oder Standortsicherung
- Famila Vollsortimenter am Standort Grünenthal-Stadion
- Elektrofachmarkt am Standort Grünenthal-Stadion
- Aldi Verkaufsflächenerweiterung am Standort NVZ Verdener Straße
- Fachmarktzentrum (mit Hammer), Gewerbegebiet Vorbrück, Albert-Einstein-Straße 1
- Weingärtner-Gartencenter am Standort Gewerbegebiet Vorbrück, Albert-Einstein-Straße 1
- Weingärtner-Gartencenter am Standort Gewerbegebiet Honerdingen
- EDEKA-/Hammer-Erweiterung am Standort Rudolf-Diesel-Straße

Im Rahmen der Konformitätsprüfung wird dabei geprüft, inwieweit die jeweiligen Planvorhaben hinsichtlich ihres Standortes sowie ihrer Sortimentsausprägung kongruent zu den übergeordneten Entwicklungszielstellungen, den Ansiedlungsleitsätzen sowie den Aussagen des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens sind. Eine Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sowie eine Einordnung des Planvorhabens in die landes- und regionalplanerischen Ziele des LROP und des RROP werden nicht vorgenommen.

POCO DOMÄNE AM STANDORT A 27 PARK (OHNE MKROSTANDORT)

Einordnung des Planstandorts

Makrostandort Walsrode Ortschaft Schneeheide, A 27 Park

Städtebauliche Einordnung des Mikrostandortes Gewerblich geprägte Lage, autokundenorientiert

Ausweisung gem. Flächennutzungsplan GE/GI, FNP Entwurf 2016: G

Städtebaulich funktionale Aspekte

- Standort befindet sich rd. 1,5 km südwestlich der Kernstadt
 - Eine Abgrenzung des zentralen Siedlungsgebietes liegt bislang nicht vor, deshalb ist keine abschließende Bewertung möglich, inwieweit der Planstandort diesem zugeordnet werden kann. Das zentrale Siedlungsgebiet ist dabei von der Regionalplanung unter Beteiligung der Kommune abzugrenzen. Bei der Abgrenzung des zentralen Siedlungsgebietes in Walsrode sollte berücksichtigt werden, dass innerhalb des geschlossenen Siedlungskörpers Walsrodes keine größere Fläche zur Verfügung steht, die für die Ansiedlung eines Möbelmarktes geeignet erscheint. Um eine Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion Walsrodes auch in diesem bislang unterversorgten Sortimentsbereich zu ermöglichen, sollte geprüft werden, inwieweit eine Einbeziehung des A 27-Parks in das zentrale Siedlungsgebiet möglich ist.
 - Der Standort ist durch seine direkte Lage an der A 27 sehr gut einsehbar
-

Verkehrliche Anbindung

MIV

Durch seine direkte Lage an der Ausfahrt Walsrode West der A 27 und der B 209 sowie der räumlichen Nähe zum Autobahndreieck Walsrode ist die örtliche und überörtliche verkehrliche Erreichbarkeit des Planstandortes als optimal zu werten. Dies korrespondiert mit einem großen Vorhaben-Einzugsbereich.

ÖPNV

Am Planstandort befinden sich mehrere Bushaltestellen (Schneeheide Abzweigung A 27 Park, Schneeheide THW, A 27 Park Walsrode), die von insgesamt vier Buslinien regelmäßig bedient werden. Die verkehrliche Erreichbarkeit durch den ÖPNV ist somit als sehr gut zu klassifizieren, die Taktung stellt sich jedoch als unregelmäßig dar.



Planvorhaben

Art des Planvorhabens	Ansiedlung eines Poco Domäne Möbeldiscounters mit einer Gesamtverkaufsfläche von 7.000 m ²
Hauptsortiment des Planvorhabens	Möbel
Einordnung gemäß Walsroder Sortimentsliste	nicht zentrenrelevantes Hauptsortiment

Konformität zum Einzelhandelskonzept

Einordnung in die übergeordnete Entwicklungszielstellungen

1. Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion	Walsrode verfügt im Bereich Möbel aktuell über eine Zentralität von 55 %, es sind somit in dieser Warengruppe erhebliche Kaufkraftabflüsse aus Walsrode heraus festzustellen. Mit einer Ansiedlung eines Möbeldiscounters würde das mittelzentrale Einzelhandelsangebot arrondiert und die Versorgungsfunktion wesentlich gestärkt.
2. Sicherung und Stärkung der Innenstadt	Das Planvorhaben befindet sich außerhalb des Innenstadtzentrums, zu dem aufgrund der großen räumlichen Entfernung keine Synergieeffekte zu erwarten sind. Im Rahmen des Planvorhabens sollen in nennenswertem Umfang Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Randsortimenten realisiert werden. Die daraus resultierenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche gilt es im Rahmen eines Verträglichkeitsgutachtens zu untersuchen.
3. Sicherung und Stärkung der Nahversorgung	Aktuell ist im Rahmen des Planvorhabens keine Realisierung von Verkaufsflächen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorgesehen,

entsprechend sind keine Auswirkungen auf die Nahversorgung zu erwarten bzw. eine diesbezügliche Einordnung nicht erforderlich.

4. Bereitstellung ergänzender Standorte

Das Planvorhaben liegt außerhalb des konzeptionell ausgewiesenen Ergänzungsstandortes Vorbrück, dementsprechend ist keine Stärkung dieses Standortbereiches zu erwarten.
Sofern der Planstandort innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes verortet ist, stellt das Planvorhaben eine Arrondierung des städtischen Angebotes mit nicht zentrenrelevanten Einzelhandel dar.

Einordnung in den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen

Potenziale gem. absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens

Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen berechnet für den Sortimentsbereich Möbel ein Verkaufsflächenpotenzial in Höhe von rd. 5.840 m². Das Planvorhaben weist nach aktuellem Flächenprogramm in der Warengruppe Möbel eine Verkaufsfläche von 4.200 m² auf und ordnet sich somit in den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen ein.
Im Bereich der zentrenrelevanten Randsortimente ist kein nennenswertes absatzwirtschaftliches Entwicklungspotenzial in Walsrode vorhanden. Entsprechend ist überwiegend mit Umsatzumverteilungen im Bestand zu rechnen, die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen dieser gilt es im Rahmen eines Verträglichkeitsgutachtens zu untersuchen.

Einordnung in die Ansiedlungsleitsätze des Einzelhandelskonzeptes

Anzuwendender Ansiedlungsleitsatz

Leitsatz III

Einordnung in den Ansiedlungsleitsatz

Sofern eine Zuordnung des Vorhabenstandortes zum zentralen Siedlungsgebiete erfolgt, stellt sich das Planvorhaben als kongruent zum Leitsatz III dar. Eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche bzw. 800 m² ist dabei einzuhalten.

Fazit

Unter den genannten Voraussetzungen stellt sich das Planvorhaben als kongruent zu den Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes dar. Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen einer potenziellen Ansiedlung sowie die Kongruenz zu den Zielen und Grundsätzen Raumordnung gilt es im Rahmen eines Verträglichkeitsgutachtens zu untersuchen.

Quellen: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap 2017 - veröffentlicht unter ODbL.

FAMILA VOLLSORTIMENTER AM STANDORT VERDENER STRASSE - GRÜNENTHAL-STADION

Einordnung des Planstandorts

Makrostandort Walsrode Kernstadt

Mikrostandort Verdener Straße, Grüenthal-Stadion

Städtebauliche Einordnung des Mikrostandortes Weitgehend in Wohnsiedlungsbereiche eingebetteter Standort. Im Rahmen der Realisierung des Planvorhabens ist die Schaffung weiterer Wohneinheiten im direkten Umfeld des Planvorhabens vorgesehen. Zusätzlich soll eine fuß- und radläufige Erreichbarkeit von den nördlich des Planstandortes verorteten Wohngebieten gewährleistet werden. Die Integration des Standortes in die umliegende Wohnbebauung wird somit zusätzlich gestärkt.

Ausweisung gem. Flächennutzungsplan Standort Verdener Straße, Grüenthal-Stadion: Grünfläche, Sportplatz, die umliegenden Flächen sind im FNP überwiegend als WA oder WR Flächen ausgewiesen. FNP Entwurf 2016: W.

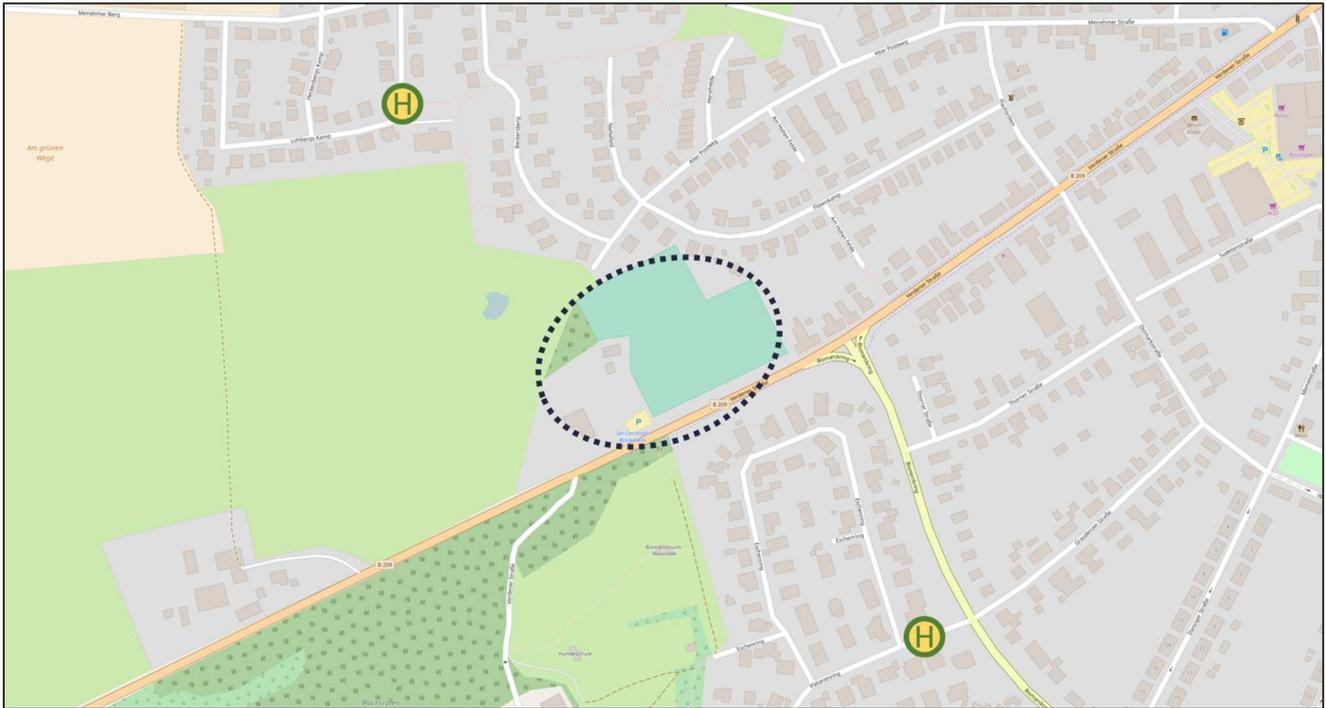
Städtebaulich funktionale Aspekte

- Standort befindet sich rd. 0,9 km südwestlich des Innenstadtzentrums
- Im Einzelhandelskonzept ist der Planstandort als potenzieller Nahversorgungsstandort ausgewiesen
- Auf Grund seiner Lage in der Kernstadt Walsrodes, befindet sich der Planstandort voraussichtlich im zentralen Siedlungsgebiet
- Der Standort ist durch seine direkte Lage an der B 209 sehr gut einsehbar

Verkehrliche Anbindung

MIV Durch seine direkte Lage an der B 209, die als Zubringer zur A 7 und zur A 27 fungiert, ist die örtliche und überörtliche verkehrliche Erreichbarkeit des Planstandortes als optimal zu werten.

ÖPNV Die nächstgelegene Bushaltestelle (Walsrode – Eschenring) befindet sich rd. 470 m südlich des Vorhabenstandortes und wird im zweistündlichen Takt bedient. Es sollte somit eine Optimierung der bislang nicht hinreichenden ÖPNV-Anbindung angestrebt werden – bzw. wäre dies mit einer möglichen Ansiedlung zu verknüpfen.



Planvorhaben

Art des Planvorhabens	Ansiedlung eines Familia Verbrauchermarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 3.400 m ² zzgl. einer Bäckerei (Nutzfläche rd. 115 m ²) sowie eines Blumengeschäftes (Nutzfläche rd. 44 m ²)
Hauptsortiment des Planvorhabens	Nahrungs- und Genussmittel
Einordnung gemäß Walsroder Sortimentsliste	Zentren- und nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment (periodisches Sortiment gem. LROP Niedersachsen)

Konformität zum Einzelhandelskonzept

Einordnung in die übergeordnete Entwicklungszielstellungen

1. Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion	Walsrode verfügt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel aktuell über eine Zentralität von 120 %, es sind somit in dieser Warengruppe erhebliche Kaufkraftzuflüsse nach Walsrode festzustellen. Lediglich in den westlichen Ortschaften Walsrodes sind im Bereich des vollsortimentierten Lebensmittelangebotes Kaufkraftabflüsse nach Verden festzustellen. Bei einer Realisierung des Planvorhabens kann (infolge der verbesserten Erreichbarkeit) von einer signifikanten Kaufkraftrückbindung aus den westlichen Ortschaften Walsrodes in der Warengruppe der Nahrungs- und Genussmittel ausgegangen werden.
2. Sicherung und Stärkung der Innenstadt	Der Planstandort befindet sich außerhalb des Innenstadtzentrums zu dem infolge der großen räumlichen Distanz keine Synergieeffekte ausgebildet werden.*
3. Sicherung und Stärkung der Nahversorgung	Die Nahversorgungssituation der westlichen Kernstadt ist überwiegend durch die beiden strukturprägenden Lebensmitteldiscounter Aldi und

Penny im Nahversorgungszentrum Verdener Straße geprägt. Durch das Planvorhaben kann eine Verbesserung der qualitativen Nahversorgungssituation im Westen der Kernstadt erreicht werden. Inwieweit dem vorhabeninduzierte Marktaufgaben gegenüber stehen, die eine Verschlechterung der Nahversorgungssituation an anderer Stelle zu haben, ist im Rahmen eines qualifizierten Verträglichkeitsgutachtens zu prüfen.

4. Bereitstellung ergänzender Standorte

Das Planvorhaben liegt außerhalb des Ergänzungsstandortes Vorbrück, dementsprechend ist keine Stärkung dieses Standortbereiches zu erwarten. Der Ergänzungsstandort Vorbrück stellt jedoch auch kein Positivbereich für Ansiedlungen mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment dar.

Einordnung in den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen

Potenziale gem. absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens

Im Rahmen der Berechnungen des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens konnten keine zusätzlichen Verkaufsflächenpotenziale in der Warengruppe der Nahrungs- und Genussmittel ermittelt werden. Es sind somit bei einer Realisierung des Planvorhabens erhöhte Umsatzumverteilungen gegenüber den Walsroder Lebensmittelmärkten zu erwarten.

Einordnung in die Ansiedlungsleitsätze des Einzelhandelskonzeptes

Anzuwendender Ansiedlungsleitsatz

Leitsatz II

Einordnung in den Ansiedlungsleitsatz

Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb der Kernstadt Walsrodes und somit voraussichtlich innerhalb des (noch formell festzulegenden) zentralen Siedlungsgebiets. Der Standort ist überwiegend in Wohnbebauung eingebettet und wird im Einzelhandelskonzept als potenzieller Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Die Ansiedlung eines Vollsortimenters ist somit (vorbehaltlich einer Verträglichkeitsprüfung) grundsätzlich weitgehend kongruent zum Leitsatz II.

Fazit

Die Entwicklung eines Vollsortimenters am potenziellen Nahversorgungsstandort Grünenthal-Stadion würde zu einer Verbesserung der qualitativen Nahversorgungssituation im Westen der Walsroder Kernstadt beitragen und wäre grundsätzlich kongruent zu den Entwicklungszielstellungen des Einzelhandelskonzeptes. Inwieweit mit einer entsprechenden Entwicklung mehr als unerhebliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie auf die verbrauchernahe Nahversorgungssituation zu erwarten sind, ist im Rahmen eines qualifizierten Verträglichkeitsgutachtens zu prüfen.

Quellen: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap 2017 - veröffentlicht unter ODbL. *) Inwieweit mit einer Verlagerung des Verbrauchermarktes mehr als unerhebliche negative städtebaulich-funktionale Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgungssituation einhergehen würden, wäre im Rahmen einer Verträglichkeitsprüfung zu untersuchen.

Einordnung des Planstandorts

Makrostandort

Walsrode Kernstadt

Städtebauliche Einordnung
des Mikrostandortes

Im Rahmen des Planvorhabens sollen vier verschiedene Mikrostandorte betrachtet werden:

- Verbleib am Bestandstandort (gewerblich geprägte Lage, autokundenorientiert) ggf. verbunden mit weiteren Modernisierungsmaßnahmen (erste Erneuerungen hinsichtlich des Marktauftrittes sind bereits erfolgt)
- Verlagerung an die Quintusstraße zwischen Mercedes und Kreisverkehr Quintusstraße/Vorbrücker Ring (autokundenorientiert, nicht überwiegend in Wohnbebauung eingebettet)
- Bereich Schützenplatz am Bismarckring (überwiegend in Wohnbebauung eingebettet)
- Verlagerung an die Verdener Straße, Grünenthal-Stadion: Weitgehend in Wohnsiedlungsbereiche eingebetteter Standort. Im Rahmen der Realisierung des Planvorhabens ist die Schaffung weiterer Wohneinheiten im direkten Umfeld des Planvorhabens vorgesehen. Zusätzlich soll eine fuß- und radläufige Erreichbarkeit von den nördlich des Planstandortes verorteten Wohngebieten gewährleistet werden. Die Integration des Standortes in die umliegende Wohnbebauung wird somit zusätzlich gestärkt.

Ausweisung gem.
Flächennutzungsplan

- Bestandsstandort: SO Einkauf, FNP Entwurf 2016: SO großflächiger Einzelhandel
- Standort Quintusstraße: MI, FNP Entwurf 2016: M
- Standort Bismarckstraße, Schützenplatz: WA, FNP Entwurf 2016: W und Flächen für den Gemeinbedarf
- Standort Verdener Straße, Grünenthal-Stadion: Grünfläche, Sportplatz, die umliegenden Flächen sind im FNP überwiegend als WA oder WR Flächen ausgewiesen. FNP Entwurf 2016: Öffentliche Grünanlage (Sportplatz), M, umgebend W

Städtebaulich funktionale
Aspekte

- Sämtliche Standorte sind in der Kernstadt von Walsrode verortet, dadurch befinden sie sich voraussichtlich innerhalb des (noch nicht formell festgelegten) zentralen Siedlungsgebietes
- Der Bestandstandort weist momentan eine unzureichende Einsehbarkeit seitens des Hauptstraßennetzes auf, er befindet sich jedoch an einem Kopplungsstandort mit einem Obi-Baumarkt sowie weiteren Fachmärkten (Fressnapf, Getränkemarkt, Matratzen Concord).
- Die beiden Lagen Quintusstraße und Verdener Straße sind durch ihre unmittelbare Nachbarschaft zur B 209 sehr gut einsehbar
- Der Standort Bismarck-Ring (Schützenplatz) weist eine gute Einsehbarkeit von der K 118 aus auf, demgegenüber ist eine Sichtbarkeit aus dem überregionalen (übergeordneten) Straßennetz jedoch nicht gewährleistet. Die direkte Umgebung wird überwiegend durch Ein- und Mehrfamilienhäuser geprägt und weist demnach eine unterdurchschnittliche Bevölkerungsdichte auf.

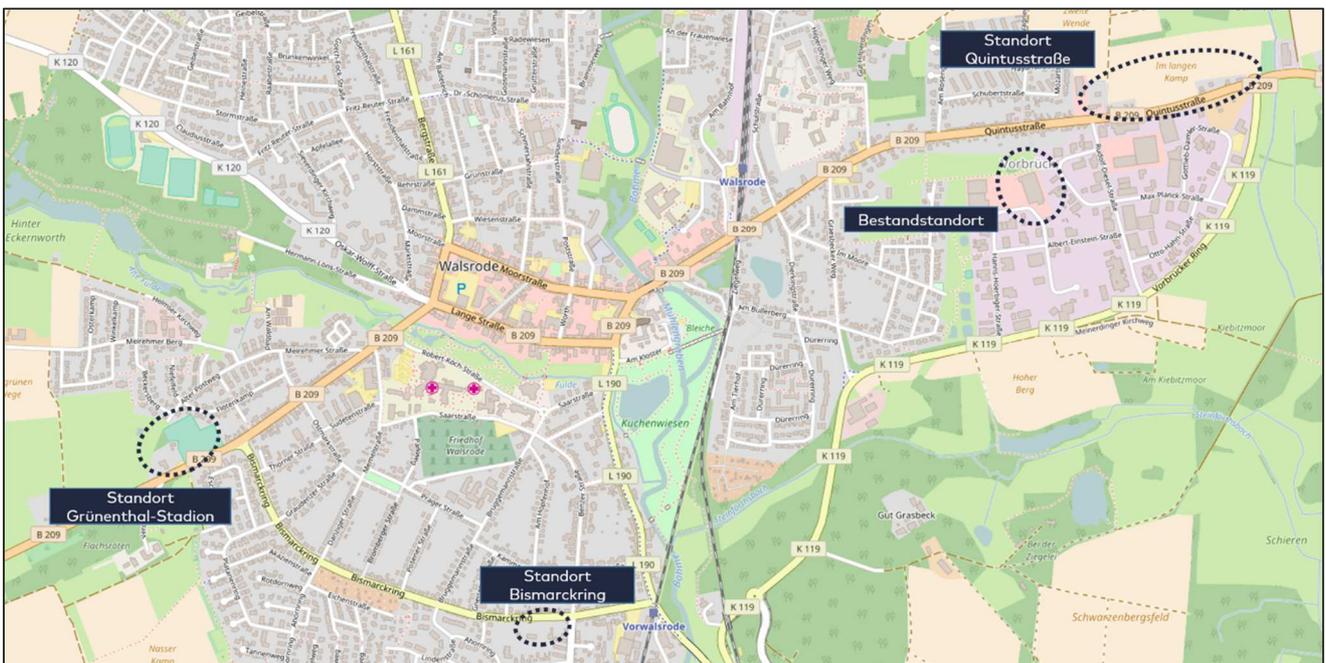
Verkehrliche Anbindung

MIV

- Der Bestandsstandort liegt nicht unmittelbar an eine überörtlich bedeutsame Verkehrsstraße, die verkehrliche Anbindung ist deshalb aus marktseitiger Perspektive als nicht optimal einzustufen.
- Sowohl der Standort Quintusstraße als auch der Standort Verdener Straße sind über die B 209 optimal an den überörtlichen Verkehr angebunden. Die Bundesstraße dient als Zubringer für die A 7 und die A 27.
- Der Standorts Bismarckring (Schützenplatz) wird durch die zweispurige K 118 erschlossen. Die MIV-Anbindung ist als nicht optimal zu klassifizieren.

ÖPNV

- Der Bestandstandort ist über die rd. 600 m entfernte Bushaltestelle Rudolf-Diesel-Straße an das ÖPNV-Netz angebunden. Diese wird durch die Linie 555 in einem etwa halbstündigen Takt bedient. Es sollte somit eine Optimierung der ÖPNV-Anbindung angestrebt werden.
- Der Standort Quintusstraße ist über etwa 300 m Fußweg entfernte gleichnamige Bushaltestelle an das ÖPNV-Netz angebunden. Diese wird regelmäßig durch mehrere Buslinien im ca. halbstündigen Takt angefahren. Die ÖPNV-Erreichbarkeit ist somit als gut zu klassifizieren.
- Die nächstgelegene Bushaltestelle (Walsrode – Eschenring) befindet sich rd. 470 m südlich des Vorhabenstandortes und wird im zwei-stündlichen Takt bedient. Es sollte somit eine Optimierung der bislang nicht hinreichenden ÖPNV-Anbindung angestrebt werden – bzw. wäre dies mit einer möglichen Ansiedlung zu verknüpfen.
- Der Standort Bismarck-Ring (Schützenplatz) ist über die rd. 200 m entfernte Haltestelle Benzer Straße an das örtliche Busliniennetz angebunden. Diese wird durch vier Buslinien bedient, die Taktung stellt sich jedoch als unregelmäßig und nicht optimal dar.



Planvorhaben

Art des Planvorhabens	Verlagerung/Standortverbleib (ggf. verbunden mit einer weiteren Marktmodernisierung) des Kaufland Verbrauchermarktes, angestrebte Verkaufsfläche rd. 3.500 m ²
Hauptsortiment des Planvorhabens	Nahrungs- und Genussmittel
Einordnung gemäß Walsroder Sortimentsliste	Zentren- und nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment

Konformität zum Einzelhandelskonzept

Einordnung in die übergeordnete Entwicklungszielstellungen

1. Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion	<p>Walsrode verfügt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel aktuell über eine Zentralität von 120 %, es sind somit in dieser Warengruppe erhebliche Kaufkraftzuflüsse nach Walsrode zu attestieren. Lediglich in den westlichen Ortschaften Walsrodes sind im Bereich des vollsortimentierten Lebensmittelangebotes Kaufkraftabflüsse nach Verden festzustellen. Bei einem Verbleib des Verbrauchermarktes am Bestandsstandort bzw. einer Verlagerung an die Standorte Quintusstraße oder Bismarckring ist nicht mit einer wesentlichen Stärkung der Kaufkraftbindung zu rechnen. Lediglich bei einer Verlagerung an den Standort Verdener Straße – Grünenthal-Stadion kann (infolge der verbesserten Erreichbarkeit) von einer signifikanten Kaufkraftbindung aus den westlichen Ortschaften Walsrodes in der Warengruppe der Nahrungs- und Genussmittel ausgegangen werden.</p>
2. Sicherung und Stärkung der Innenstadt	<p>Die möglichen Planstandorte befinden sich außerhalb des Innenstadtzentrums zu dem infolge der großen räumlichen Distanz keine Synergieeffekte ausgebildet werden. Inwieweit mit einer möglichen Verlagerung mehr als unerhebliche städtebaulich-funktionale Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche ergeben würden, wäre durch eine Verträglichkeitsuntersuchung zu prüfen.</p>
3. Sicherung und Stärkung der Nahversorgung	<p>Die Standorte sind dabei im Hinblick auf eine mögliche Verbesserung der Nahversorgungssituation unterschiedlich zu bewerten:</p> <ul style="list-style-type: none">• Bei einem Standortverbleib (ggf. verbunden mit einer weiteren Marktmodernisierung) des Kaufland Verbrauchermarktes ist bei Annahme einer gleichbleibenden Verkaufsflächendimensionierung keine wesentliche Stärkung der räumlichen, quantitativen und qualitativen Nahversorgungssituation zu erwarten.• Bei einer Verlagerung des Kaufland Verbrauchermarktes an den Standort Quintusstraße würde sich ebenfalls auf Grund der Nähe und der Autokundenorientierung des Standortes keine wesentliche Änderung der räumlichen, quantitativen und qualitativen Nahversorgungssituation ergeben.*• Eine Verlagerung des Kauflandes an den Standort Verdener Straße – Grünenthal-Stadion wäre städtebaulich-funktional analog zu einer standörtlichen Ansiedlung eines Famila Verbrauchermarktes zu bewerten. Dadurch dass es sich um eine Verlagerung eines Bestandsbetriebes handelt und keine wesentliche Erweiterung der

Verkaufsfläche geplant ist, dürften die Umsatzumverteilungen gegenüber einer Neuansiedlung eines Familia Verbrauchermarktes signifikant geringer ausfallen. *

- Bei einer Verlagerung des Kaufland Verbrauchermarktes an den Standort Bismarckring (Schützenplatz) würde sich die quantitative Verkaufsflächenausstattung in der südwestlichen Kernstadt wesentlich verbessern. Durch die räumliche Nähe des Planstandortes zum REWE Standort in der Ernst-August-Straße ist jedoch keine wesentliche Verbesserung der räumlichen sowie der qualitativen Nahversorgungssituation zu erwarten. Lediglich im Bereich des Ahornrings kann eine Optimierung der fußläufigen Erreichbarkeit strukturprägender Lebensmittelanbieter attestiert werden. *

4. Bereitstellung ergänzender Standorte

Von den möglichen Planstandorten kann lediglich der der Bestandsstandort dem Ergänzungsstandort Vorbrück zugeordnet werden. Hier befindet er sich an einem Kopplungsstandort mit einem Obi-Baumarkt sowie mit weiteren Fachmärkten (Fressnapf, Getränkemarkt, Matratzen-Concord). Für diese Betriebe übt der Kaufland Verbrauchermarkt aufgrund seiner frequenzerzeugenden Wirkung eine Magnetfunktion aus.

Obschon der Verbrauchermarkt sich an einem autokundenorientierten Standort befindet und somit aus planerischer Sicht eine Fehlerverortung darstellt, würde bei einer möglichen Verlagerung ein wesentlicher Frequenzbringer für den Standort entfallen.

Konkrete Pläne zu einer möglichen Nachnutzung des Gebäudes sind noch nicht bekannt. Eine Nachnutzung durch einen Lebensmittelmarkt erscheint auf Grund der Lage des Planstandortes, der weiteren Planvorhaben im Stadtgebiet sowie auf Grund des begrenzten Nachfragepotenzials unwahrscheinlich. Eine Ansiedlung von Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment stünde im Widerspruch zu den Entwicklungszielstellungen des Einzelhandelskonzeptes. Es sollte somit im Falle einer Standortverlagerung sichergestellt werden, dass entweder eine Nachnutzung durch Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment oder eine nicht einzelhandelsrelevante Nachnutzung erfolgt.

Einordnung in den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen

Potenziale gem. absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens

Im Rahmen der Berechnungen des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens konnten keine zusätzlichen Verkaufsflächenpotenziale in der Warengruppe der Nahrungs- und Genussmittel ermittelt werden. Mögliche vorhabeninduzierten Umsatzsteigerungen des Kauflandes oder Umsatzumverteilungseffekte werden somit überwiegend zu Lasten der weiteren Bestandsmärkte in Walsrode gehen.

Einordnung in die Ansiedlungsleitsätze des Einzelhandelskonzeptes

Anzuwendender Ansiedlungsleitsatz

Leitsatz II

Die möglichen Vorhabenstandorte sind unterschiedlich in den Ansiedlungsleitsatz einzuordnen:

Einordnung in den Ansiedlungsleitsatz

- Der Bestandsstandort befindet sich in einer autokundenorientierten Gewerbebegebietslage. An entsprechenden Standorten soll gemäß Einzelhandelskonzept keine Ansiedlung oder wesentliche Erweiterung von zentren- bzw. zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel stattfinden. Eine Ausnahme bilden Maßnahmen des sogenannten aktiven oder dynamischen Bestandsschutzes. Diese beinhalten auch Maßnahmen zur Sicherung und Erhaltung von

Nutzungsfunktionen im Rahmen des vorhandenen Bestandes. Diese Maßnahmen können auch genehmigungspflichtige bauliche Maßnahmen umfassen, die der Aufrechterhaltung des ausgeübten Eigentums dienen und auf Modernisierung abzielen. Des Weiteren umfasst der aktive oder dynamische Bestandsschutz auch geringfügige Erweiterungen der Verkaufsfläche, wenn diese für eine funktionsgerechte Weiternutzung des Bestandbetriebes im Sinne der Erhaltung und zeitgemäßen Nutzung des Betriebes nachweislich notwendig sind und wenn hierdurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der verbrauchernahen Nahversorgung resultiert, ein entsprechender Nachweis der Verträglichkeit ist zu führen. Erfüllen mögliche weitere Modernisierungsmaßnahmen am Bestandstandort die genannten Voraussetzungen, so stellt es sich als kongruent zum Leitsatz II des Einzelhandelskonzeptes dar.

- Ein möglicher Planstandort an der Quintusstraße ist nicht in Wohnbebauung eingebettet, eine entsprechende Verlagerung widerspricht somit dem Leitsatz II des Einzelhandelskonzeptes.
- Der Standort Bismarckring (Schützenplatz) ist überwiegend in Wohnbebauung eingebettet, eine Verlagerung des Kaufland Verbrauchermarktes würde sich somit grundsätzlich als kongruent zum Leitsatz II des Einzelhandelskonzeptes darstellen.*
- Eine Verlagerung des Bestandsmarktes an den Standort Grünenthal-Stadion wäre analog zum Vorhaben Ansiedlung eines Famila Verbrauchermarktes zu bewerten.*

Die Konformitätsprüfung zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept zeigt, dass sich (vorbehaltlich eines Verträglichkeitsnachweises) eine Verlagerung des Kaufland Verbrauchermarktes an den Standort Grünenthal-Stadion sowie an den Standort Bismarckring (Schützenplatz) als grundsätzlich kongruent zu den Entwicklungszielstellungen des Einzelhandelskonzeptes darstellt. Eine Nachnutzung des Bestandsmarktes durch zentrenrelevanten oder zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel ist in diesem Zusammenhang auszuschließen.

Fazit

Ein Verbleib und eine mögliche weitere Modernisierung des Verbrauchermarktes am Bestandstandort wären lediglich im Rahmen eines aktiven und dynamischen Bestandsschutzes kongruent zu den Entwicklungszielstellungen des Einzelhandelskonzeptes.

Eine Verlagerung des Kaufland Verbrauchermarktes an den Standortbereich Quintusstraße wäre nicht kongruent zu den Entwicklungszielstellungen des Einzelhandelskonzeptes Walsrode.

Quellen: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap 2017 - veröffentlicht unter ODbL. *) Inwieweit mit einer Verlagerung des Verbrauchermarktes mehr als unerhebliche negative städtebaulich-funktionale Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgungssituation einhergehen würden, wäre im Rahmen einer Verträglichkeitsprüfung zu untersuchen.

ANSIEDLUNG/VERLAGERUNG EINES ELEKTROFACHMARKTES AN DEN STANDORT VERDENER STRASSE, GRÜNENTHAL-STADION

Einordnung des Planstandorts

Makrostandort Walsrode Kernstadt

Mikrostandort Verdener Straße, Grüenthal-Stadion

Städtebauliche Einordnung des Mikrostandortes

Verlagerung an die Verdener Straße, Grüenthal-Stadion: Weitgehend in Wohnsiedlungsbereiche eingebetteter Standort. Im Rahmen der Realisierung des Planvorhabens ist die Schaffung weiterer Wohneinheiten im direkten Umfeld des Planvorhabens vorgesehen. Zusätzlich soll eine fuß- und radläufige Erreichbarkeit von den nördlich des Planstandortes verorteten Wohngebieten gewährleistet werden. Die Integration des Standortes in die umliegende Wohnbebauung wird somit zusätzlich gestärkt.

Ausweisung gem. Flächennutzungsplan

Standort Verdener Straße, Grüenthal-Stadion: Grünfläche, Sportplatz, die umliegenden Flächen sind im FNP überwiegend als WA oder WR Flächen ausgewiesen. FNP Entwurf 2016: Öffentliche Grünanlage (Sportplatz), M, umgebend W

Städtebaulich funktionale Aspekte

- Standort befindet sich rd. 0,9 km südwestlich des Innenstadtzentrums
- Im Einzelhandelskonzept ist der Planstandort als potenzieller Nahversorgungstandort ausgewiesen
- Auf Grund seiner Lage in der Kernstadt Walsrodes, befindet sich der Planstandort voraussichtlich im zentralen Siedlungsgebiet
- Der Standort ist durch seine direkte Lage an der B 209 sehr gut einsehbar

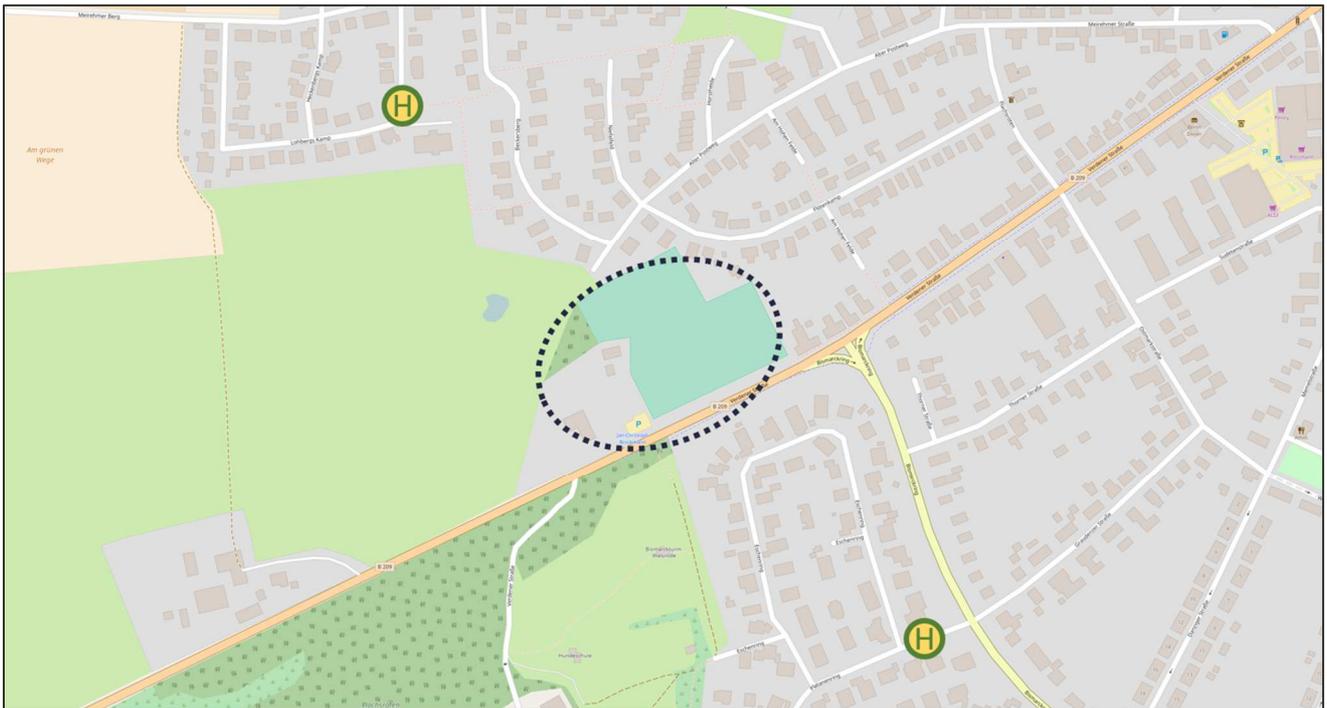
Verkehrliche Anbindung

MIV

Durch seine direkte Lage an der der B 209, die als Zubringer zur A27 und zur A 7 fungiert, ist die örtliche und überörtliche verkehrliche Erreichbarkeit des Planstandortes als optimal zu werten

ÖPNV

Die nächstgelegene Bushaltestelle (Walsrode – Eschenring) befindet sich rd. 470 m südlich des Vorhabenstandortes und wird im zweistündlichen Takt bedient.
Es sollte somit eine Optimierung der bislang nicht hinreichenden ÖPNV-Anbindung angestrebt werden – bzw. wäre dies mit einer möglichen Ansiedlung zu verknüpfen.



Planvorhaben

Art des Planvorhabens	Ansiedlung/Verlagerung eines Elektrofachmarktes mit ca. 1.500 m ² Verkaufsfläche
Hauptsortiment des Planvorhabens	Unterhaltungselektronik/Elektrokleingeräte
Einordnung gemäß Walsroder Sortimentsliste	Nicht zentrenrelevantes Sortiment

Konformität zum Einzelhandelskonzept

Einordnung in die übergeordnete Entwicklungszielstellungen

1. Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion	Walsrode verfügt im Bereich Elektroartikel/Unterhaltungselektronik aktuell über eine Zentralität von rd. 97 %, es sind somit in dieser Warengruppe moderate Kaufkraftabflüsse aus Walsrode heraus festzustellen. ⁴² Im Rahmen der Online-Befragung der Walsroder Bürger wurde insbesondere das städtische Angebot in dieser Warengruppe als defizitär empfunden. Dazu korrespondierend kann auch im Hinblick auf die mittelzentrale Versorgungsfunktion Walsrodes die Zentralität in der Warengruppe Elektroartikel/Unterhaltungselektronik als steigerungsfähig angesehen werden.
---	---

⁴² Diese Warengruppe beinhaltet neben den Sortimenten Unterhaltungselektronik und Elektrokleingeräte auch die Sortimente Elektrogroßgeräte, Computer und Telekommunikationsartikel. Die Zentralität in den beiden erstgenannten Sortimenten dürfte etwas geringer ausfallen, da das Angebot in den weiteren Sortimenten in Walsrode ausgeprägter ist.

2. Sicherung und Stärkung der Innenstadt	Das Planvorhaben befindet sich außerhalb des Innenstadtzentrums, auf Grund der Entfernung sind Synergieeffekte mit diesem nicht zu erwarten. Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen einer entsprechenden Realisierung auf zentrale Versorgungsbereiche gilt es im Rahmen eines Verträglichkeitsgutachtens zu untersuchen.
3. Sicherung und Stärkung der Nahversorgung	Aktuell ist im Rahmen des Planvorhabens keine Realisierung von Verkaufsflächen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorgesehen, entsprechend sind keine Auswirkungen auf die Nahversorgung zu erwarten.
4. Bereitstellung ergänzender Standorte	Das Planvorhaben liegt außerhalb des Ergänzungsstandortes Vorbrück, dementsprechend ist keine Stärkung dieses Standortbereiches zu erwarten.

Einordnung in den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen

Potenziale gem. absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens	<p>Im Rahmen der Berechnungen des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens konnte ein zusätzliches Verkaufsflächenpotenzial in der Warengruppe der Unterhaltungselektronik/Elektroartikel von rd. 420 bis 510 m² festgestellt werden.</p> <p>Im Falle einer Neuansiedlung eines Elektrofachmarktes an den Standort Verdener Straße - Grünenthal-Stadion läge die projektierte Verkaufsfläche somit deutlich oberhalb des ermittelten Verkaufsflächenpotenzials des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens. Es wären somit erhöhte Umsatzumverteilungen gegenüber den Bestandsbetrieben im Stadtgebiet zu erwarten.</p> <p>Im Falle einer Verlagerung des bestehenden Elektrofachmarktes Expert an den Standort Verdener Straße - Grünenthal-Stadion liegt die projektierte Verkaufsfläche moderat oberhalb des ermittelten Verkaufsflächenpotenzials des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens. Es wäre somit gegenüber einer Neuansiedlung mit abgeschwächten Umsatzumverteilungen gegenüber den Bestand zu rechnen.</p>
--	---

Einordnung in die Ansiedlungsleitsätze des Einzelhandelskonzeptes

Anzuwendender Ansiedlungsleitsatz	Leitsatz III
Einordnung in den Ansiedlungsleitsatz	Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb der Kernstadt Walsrodes und somit voraussichtlich innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets. Unter der Voraussetzung, dass keine mehr als unerheblichen städtebaulich-funktionalen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind, stellt sich das Vorhaben als kongruent zum Leitsatz III des Einzelhandelskonzeptes dar.

Fazit	<p>Walsrode verzeichnet aktuell in der Warengruppe Elektroartikel/Unterhaltungselektronik Kaufkraftabflüsse, das momentane Angebot wird von den befragten Bürgern als defizitär wahrgenommen. Durch die Ansiedlung/Verkaufsflächenerweiterung eines Elektrofachmarktes könnte die mittelzentrale Versorgungsfunktion Walsrodes deutlich gestärkt werden. Grundsätzlich wäre eine Ansiedlung/Verkaufsflächenerweiterung eines entsprechenden Anbieters im Innenstadtzentrum zwar aus städtebaulich-funktionaler Sicht sinnvoll, auf Grund der mangelnden Flächenverfügbarkeit erscheint jedoch lt. Aussagen der Stadtverwaltung Walsrodes ein entsprechendes Planvorhaben im Innenstadtzentrum perspektivisch nicht umsetzbar. Da der Standort Verdener Straße – Grünenthal-Stadion innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes verortet ist, stellt sich eine entsprechende</p>
-------	--

Ansiedlung/Verlagerung als grundsätzlich kongruent zu den Entwicklungszielstellungen des Einzelhandelskonzeptes dar, sofern keine mehr als unerheblichen städtebaulich-funktionalen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Quellen: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap 2017 - veröffentlicht unter ODbL.

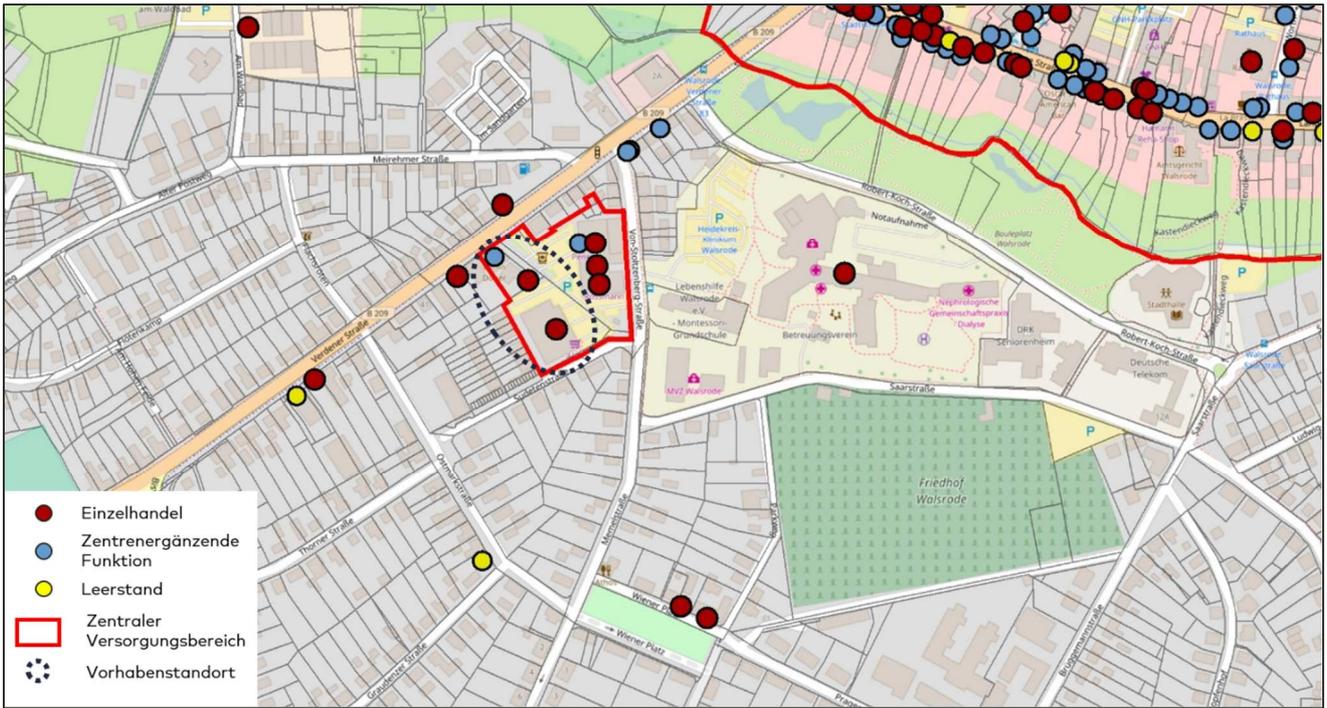
ALDI ERWEITERUNG NAHVERSORGUNGSZENTRUM VERDENER STRASSE

Einordnung des Planstandorts

Makrostandort	Walsrode Kernstadt
Mikrostandort	Verdener Straße, Nahversorgungszentrum Verdener Straße
Städtebauliche Einordnung des Mikrostandortes	Nahversorgungszentrum Verdener Straße, städtebaulich integrierte Lage
Ausweisung gem. Flächennutzungsplan	MI, FNP Entwurf 2016: M
Städtebaulich funktionale Aspekte	<ul style="list-style-type: none">• Standort befindet sich rd. 0,4 km südwestlich des Innenstadtzentrums• Im Einzelhandelskonzept ist der Planstandort als Nahversorgungszentrum klassifiziert• Auf Grund seiner Lage in der Kernstadt Walsrodes, befindet sich der Planstandort voraussichtlich im zentralen Siedlungsgebiet• Der Bestandsmarkt ist momentan in einer rückwärtigen Lage zur B 209 verortet. Im Rahmen des Erweiterungsvorhabens soll durch einen Rückbau bestehender Häuser die Einsehbarkeit des Standortes von der B 209 aus signifikant verbessert werden.

Verkehrliche Anbindung

MIV	Durch seine direkte Lage an der Ausfahrt Walsrode West der B 209, die als Zubringer zur A 7 und zur A27 fungiert, ist die örtliche und überörtliche verkehrliche Erreichbarkeit des Planstandortes als optimal zu werten
ÖPNV	Die nächstgelegene Bushaltestelle (Walsrode – Von-Stolzenberg-Straße) befindet sich unmittelbar östlich an das Nahversorgungszentrum Verdener Straße angrenzend. Die Taktung stellt sich jedoch als nicht optimal dar (zweistündig).



Planvorhaben

Art des Planvorhabens	Verkaufsflächenerweiterung des am Standort ansässigen Aldi-Lebensmitteldiscounters
Hauptsortiment des Planvorhabens	Nahrungs- und Genussmittel
Einordnung gemäß Walsroder Sortimentsliste	Zentren- und nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment (periodisches Sortiment gem. LROP Niedersachsen)

Konformität zum Einzelhandelskonzept

Einordnung in die übergeordnete Entwicklungszielstellungen

1. Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion	Walsrode verfügt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel aktuell über eine Zentralität von 120 %, es sind somit in dieser Warengruppe erhebliche Kaufkraftzuflüsse nach Walsrode festzustellen. Lediglich in den westlichen Ortschaften Walsrodes sind im Bereich des vollsortimentierten Lebensmittelangebotes Kaufkraftabflüsse nach Verden festzustellen. Auf Grund der Vorhabenausprägung ist eine durch das Planvorhaben induzierte wesentliche Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion nicht zu erwarten.
2. Sicherung und Stärkung der Innenstadt	Das Planvorhaben befindet sich außerhalb des Innenstadtzentrums im Nahversorgungszentrum Verdener Straße. Auf Grund der Angebotsüberschneidung mit dem Lebensmitteldiscounter Netto im Innenstadtzentrum sind keine Synergieeffekte zu erwarten.
3. Sicherung und Stärkung der Nahversorgung	Bei dem Planvorhaben handelt es sich um eine Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung eines etablierten Lebensmitteldiscounters. Das Standortgewicht und die Leistungsfähigkeit des Nahversorgungszentrums wird somit gestärkt. Neben diesen quantitativen Aspekten ist eine

mehr als unerhebliche räumliche oder qualitative Verbesserung der Nahversorgungssituation in der westlichen Kernstadt bei einer Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters nicht zu erwarten.

4. Bereitstellung ergänzender Standorte

Das Planvorhaben liegt außerhalb des Ergänzungsstandortes Vorbrück, dementsprechend ist keine Stärkung dieses Standortbereiches zu erwarten.

Einordnung in den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen

Potenziale gem. absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens

Im Rahmen der Berechnungen des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens konnten keine zusätzlichen Verkaufsflächenpotenziale in der Warengruppe der Nahrungs- und Genussmittel festgestellt werden. Es sind somit erhöhte Umsatzumverteilungen gegenüber den weiteren Walsroder Lebensmittelmärkten zu erwarten. Hier stehen insbesondere die räumlich benachbarten und betriebstypenähnlichen Märkte im Fokus (z.B. Penny).

Einordnung in die Ansiedlungsleitsätze des Einzelhandelskonzeptes

Anzuwendender Ansiedlungsleitsatz

Leitsatz II

Einordnung in den Ansiedlungsleitsatz

Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb der Kernstadt Walsrodes und innerhalb des Nahversorgungszentrums Verdener Straße. Gemäß Leitsatz II ist der Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment überwiegend in zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln oder auszubauen. Inwieweit mit einer entsprechenden Entwicklung mehr als unerhebliche Auswirkungen auf weitere zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind, ist im Rahmen eines Verträglichkeitsgutachtens zu prüfen. Sofern dies nicht der Fall ist, ist das Planvorhaben vollumfänglich kongruent zu den Leitsätzen des Einzelhandelskonzeptes.

Fazit

Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des Nahversorgungszentrums Verdener Straße. Eine wesentliche übergeordnete Zielstellung des Einzelhandelskonzeptes ist die Sicherung und Stärkung von zentralen Versorgungsbereichen. Inwieweit mit einer entsprechenden Entwicklung im Nahversorgungszentrum Verdener Straße mehr als unerhebliche Auswirkungen auf weitere zentrale Versorgungsbereiche (hier insbesondere die Walsroder Innenstadt) zu erwarten sind, ist im Rahmen eines Verträglichkeitsgutachtens zu prüfen. Sofern dies nicht der Fall ist, ist das Planvorhaben vollumfänglich kongruent zu den Entwicklungszielstellungen des Einzelhandelskonzeptes.

Quellen: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap 2017 - veröffentlicht unter ODbL.

FACHMARKTZENTRUM MIT HAMMER, GE VORBRÜCK, ALBERT-EINSTEIN-STRASSE 1

Einordnung des Planstandorts

Makrostandort Walsrode Kernstadt, Gewerbegebiet Vorbrück

Städtebauliche Einordnung
des Mikrostandortes Gewerblich geprägte Lage,
autokundenorientiert

Ausweisung gem.
Flächennutzungsplan GE, FNP Entwurf 2016: G

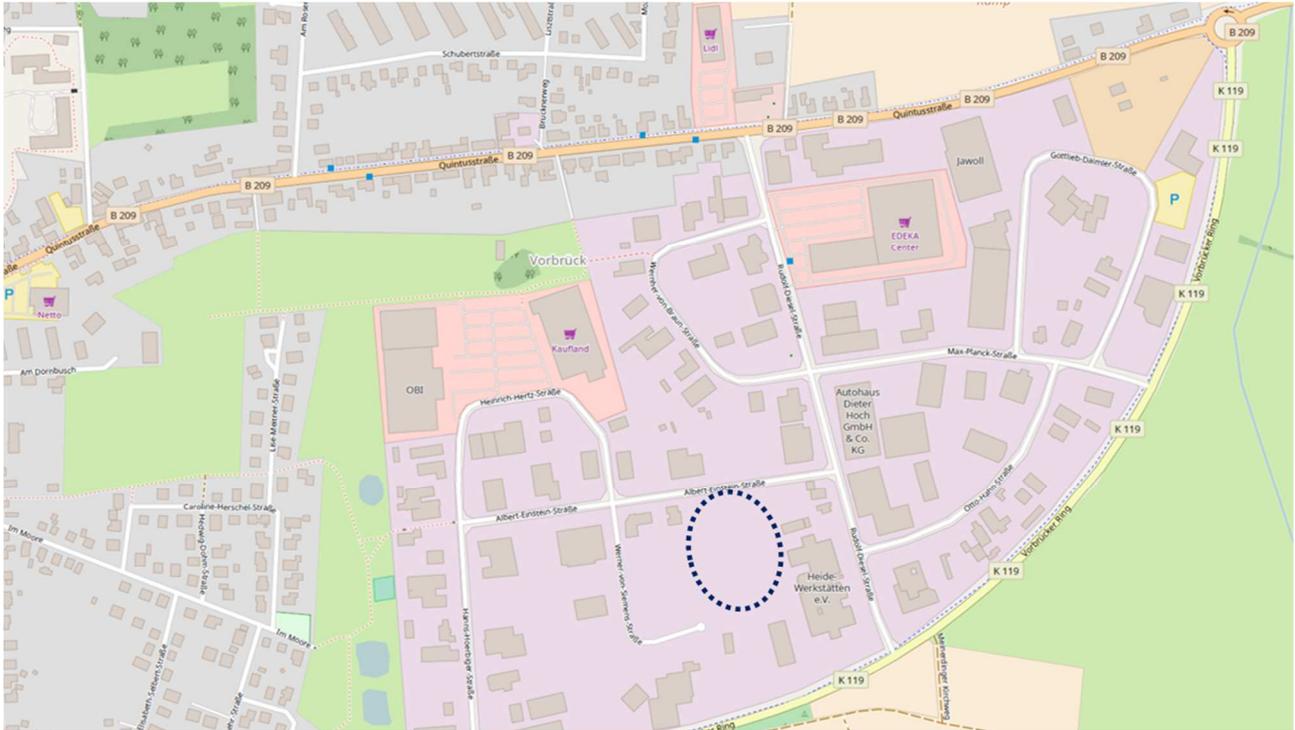
Städtebaulich funktionale
Aspekte

- Der Vorhabenstandort befindet sich rd. 1,6 km östlich der Walsroder Innenstadt im Gewerbegebiet Vorbrück.
- Der Planstandort liegt im Bereich der Kernstadt Walsrodes und ist somit voraussichtlich im zentralen Siedlungsgebiet verortet.
- Die Sichtbarkeit des Standortes ist von der K 119 (Vorbrücker Ring) voraussichtlich gewährleistet, dennoch ist sie auf Grund der eher rückwärtigen Lage als nicht optimal einzustufen.

Verkehrliche Anbindung

MIV Der Standort ist nicht direkt an einer überörtlich bedeutsamen Verkehrsstraße verortet, die verkehrliche Anbindung ist deshalb auf marktseitiger Sicht als nicht optimal einzustufen.

ÖPNV Der Bestandstandort ist über die rd. 300 m entfernte Bushaltestelle Rudolf-Diesel-Straße an das ÖPNV-Netz angebunden. Diese wird durch die Linie 555 in einem etwa halbstündigen Takt bedient. Die ÖPNV Anbindung ist somit als ausreichend zu klassifizieren.



Planvorhaben

Art des Planvorhabens	Verlagerung eines Hammer-Fachmarktes, Ansiedlung weiterer Fachmärkte voraussichtlich Schuhe, Textilien, Betten, Matratzen
Hauptsortiment der Planvorhaben	Baumarktsortiment, Schuhe, Bekleidung, Betten, Matratzen und zoologischer Bedarf
Einordnung gemäß Walsroder Sortimentsliste	nicht zentrenrelevante Hauptsortimente/ zentrenrelevantes Hauptsortimente

Konformität zum Einzelhandelskonzept

Einordnung in die übergeordnete Entwicklungszielstellungen

1. Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion	<p>Im Bereich der Baumarktsortimente verfügt Walsrode bereits über eine Zentralität von 140 %, eine wesentliche Steigerung der mittelzentralen Versorgungsfunktion ist durch eine Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des Hammer Fachmarktes nicht zu erwarten.</p> <p>Durch eine Ansiedlung/Verlagerung der weiteren projektierten Fachmärkte ist nicht mit einer wesentlichen Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion zu rechnen.</p>
2. Sicherung und Stärkung der Innenstadt	<p>Das Planvorhaben befindet sich außerhalb des Innenstadtzentrums, auf Grund der Entfernung sind keine Synergieeffekte sondern vielmehr Konkurrenzeffekte zu erwarten. Im Rahmen des Planvorhabens sollen auch Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten realisiert werden (Bekleidung, Schuhe). Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche gilt es im Rahmen eines Verträglichkeitsgutachtens zu untersuchen.</p>

3. Sicherung und Stärkung der Nahversorgung	Aktuell ist im Rahmen des Planvorhabens keine Realisierung von Verkaufsflächen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorgesehen, entsprechend sind keine Auswirkungen auf die Nahversorgung zu erwarten.
---	---

4. Bereitstellung ergänzender Standorte	Das Planvorhaben liegt im Ergänzungsstandort Vorbrück, bei einer Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des Fachmarktes Hammer sowie einer Verlagerung oder Neuansiedlung von weiteren Fachmärkten ist somit mit einer Angebotsstärkung am Ergänzungsstandort Vorbrück zu rechnen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass zwei projektierte Fachmärkte ein zentrenrelevantes Hauptsortiment aufweisen. Eine Ansiedlung von Fachmärkten mit zentrenrelevantem Hauptsortiment widerspricht den Entwicklungszielstellungen des Einzelhandelskonzeptes für den Ergänzungsstandort Vorbrück, welcher Vorrangstandort für Angebote mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sein soll.
---	---

Einordnung in den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen

Potenziale gem. absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens	<p>Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen weist lediglich für die Warengruppen Bekleidung/Wäsche sowie Schuhe, Lederwaren ein Verkaufsflächenpotenzial aus (maximal 780 m² bzw. 430 m²), beide Sortimente sind als zentrenrelevant klassifiziert. Der Ergänzungsstandort Vorbrück übernimmt für beide Warengruppen konzeptionell keine Versorgungsfunktionen.</p> <p>Die weiteren Warengruppen kann die Nachfrage als gesättigt angesehen werden. Bei weiteren Ansiedlungen bzw. Verkaufsflächenerweiterungen in diesen Warengruppen sind somit erhöhte Umsatzumverteilungen gegenüber den Walsroder Bestandsbetriebe zu erwarten.</p>
--	--

Einordnung in die Ansiedlungsleitsätze des Einzelhandelskonzeptes

Anzuwendender Ansiedlungsleitsatz	Leitsatz I und III
Einordnung in den Ansiedlungsleitsatz	<p>Sofern sich der Vorhabenstandort innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes befindet, stellen sich Verlagerungen bzw. Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment als kongruent zum Leitsatz III dar. Eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche bzw. 800 m² ist dabei einzuhalten.</p> <p>Eine Ansiedlung von Fachmärkten mit zentrenrelevantem Hauptsortiment am Ergänzungsstandort Vorbrück steht im Widerspruch zum Leitsatz I. Entsprechende Vorhaben sind somit nicht kongruent zum Einzelhandelskonzept Walsrode.</p>

Fazit	<p>Unter den genannten Voraussetzungen stellt sich das Planvorhaben im Bereich der Fachmärkte mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment als kongruent zu den Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes dar. Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen einer potenziellen Ansiedlung sowie die Kongruenz zu den Zielen und Grundsätzen Raumordnung gilt es im Rahmen eines Verträglichkeitsgutachtens zu untersuchen. Eine Ansiedlung von Fachmärkten mit zentrenrelevantem Hauptsortiment widerspricht am Planstandort den Entwicklungszielstellungen des Einzelhandelskonzeptes.</p>
-------	---

Quellen: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap 2017 - veröffentlicht unter ODbL.

WEINGÄRTNER-GARTENCENTER

GE VORBRÜCK, ALBERT-EINSTEIN-STRASSE 1

Einordnung des Planstandorts

Makrostandort Walsrode Kernstadt, Gewerbegebiet Vorbrück

Städtebauliche Einordnung
des Mikrostandortes Gewerblich geprägte Lage,
autokundenorientiert

Ausweisung gem.
Flächennutzungsplan GE, FNP Entwurf 2016: G

Städtebaulich funktionale
Aspekte

- Der Vorhabenstandort befindet sich rd. 1,6 km östlich der Walsroder Innenstadt im Gewerbegebiet Vorbrück.
 - Der Planstandort liegt im Bereich der Kernstadt Walsrodes und ist somit voraussichtlich im zentralen Siedlungsgebiet verortet.
 - Die Sichtbarkeit des Standortes ist von der K 119 (Vorbrücker Ring) voraussichtlich gewährleistet, dennoch ist sie auf Grund der eher rückwärtigen Lage momentan als nicht optimal einzustufen.
-

Verkehrliche Anbindung

MIV

Der Standort ist nicht direkt an einer überörtlich bedeutsamen Verkehrsstraße verortet, die verkehrliche Anbindung ist deshalb auf marktseitiger Sicht als nicht optimal einzustufen.

ÖPNV

Der Bestandstandort ist über die rd. 300 m entfernte Bushaltestelle Rudolf-Diesel-Straße an das ÖPNV-Netz angebunden. Diese wird durch die Linie 555 in einem etwa halbstündigen Takt bedient. Die ÖPNV Anbindung des Planstandortes kann somit als ausreichend klassifiziert werden.

entsprechend sind keine Auswirkungen auf die Nahversorgung zu erwarten.

4. Bereitstellung ergänzender Standorte

Das Planvorhaben liegt im Ergänzungsstandort Vorbrück, dementsprechend ist bei einer Ansiedlung eines Gartenfachmarktes mit einer Stärkung und weiteren Qualifizierung des Ergänzungsstandortes als Kompetenzstandort für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment zu rechnen.

Einordnung in den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen

Potenziale gem. absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens

Die Berechnungen des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens ergaben für den Bereich Pflanzen/Gartenbedarf keine zusätzlichen Verkaufsflächenpotenziale. Es ist somit mit erhöhten Umsatzumverteilungen gegenüber den Walsroder Bestandsbetrieben zu rechnen.

Einordnung in die Ansiedlungsleitsätze des Einzelhandelskonzeptes

Anzuwendender Ansiedlungsleitsatz

Leitsatz III

Einordnung in den Ansiedlungsleitsatz

Sofern sich der Vorhabenstandort innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes befindet, stellen sich Verlagerungen bzw. Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment als kongruent zum Leitsatz III dar. Eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche bzw. 800 m² ist dabei einzuhalten.

Fazit

Das Planvorhaben stellt als kongruent zu den Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes dar, sofern sich das Planvorhaben innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes befindet und die zentrenrelevanten Kernsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche bzw. 800 m² begrenzt sind.

Quellen: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap 2017 - veröffentlicht unter ODbL.

WEINGÄRTNER-GARTENCENTER

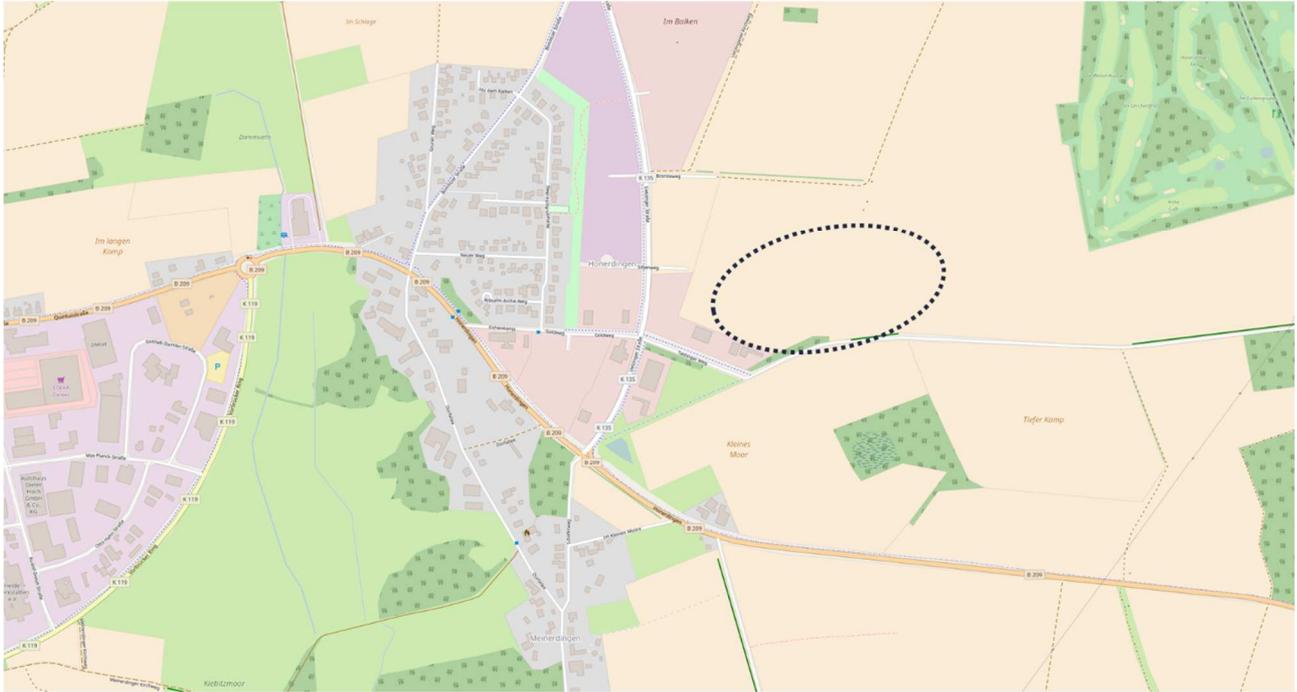
GE HONERDINGEN

Einordnung des Planstandorts

Makrostandort	Walsrode Ortschaft Honerdingen, Gewerbegebiet
Städtebauliche Einordnung des Mikrostandortes	Gewerblich geprägte Lage, autokundenorientiert
Ausweisung gem. Flächennutzungsplan	L (FNP-Änderung sowie B-Plan in Aufstellung, Verfahren nach §§ 3 (1) u. 4 (1) BauGB erfolgt. FNP Entwurf 2016: G
Städtebaulich funktionale Aspekte	<ul style="list-style-type: none">• Der Vorhabenstandort befindet sich rd. 3,4 km östlich der Walsroder Innenstadt östlich des Gewerbegebietes Honerdingen.• Eine Abgrenzung des zentralen Siedlungsgebietes liegt bislang nicht vor, deshalb ist keine abschließende Bewertung möglich, inwieweit der Planstandort diesem zugeordnet werden kann.• Der Planstandort liegt in Nachbarschaft zur B 209, die Einsehbarkeit ist von dieser aus voraussichtlich gewährleistet. Zudem kann der Planstandort von der Kreisstraße 135 aus (Uetzinger Straße) erreicht werden.

Verkehrliche Anbindung

MIV	Der Standort ist nicht direkt an einer überörtlich bedeutsamen Verkehrsstraße verortet, die gegenwärtige überörtliche verkehrliche Anbindung ist deshalb aus marktseitiger Perspektive als nicht optimal einzustufen.
ÖPNV	Der Bestandstandort ist über die rd. 800 m entfernte Bushaltestelle Honerdingen B 209 bzw. die Haltestelle Honerdingen Eichenkamp an das ÖPNV-Netz angebunden. Diese wird durch die Linie 520 im unregelmäßigen Takt bedient. Es sollte somit eine Optimierung der ÖPNV-Anbindung angestrebt werden.



Planvorhaben

Art des Planvorhabens

Ansiedlung eines Weingärtner Gartencenters

Hauptsortiment
des Planvorhabens

Pflanzen/Gartenbedarf

Einordnung gemäß
Walsroder Sortimentsliste

nicht zentrenrelevantes Hauptsortiment

Konformität zum Einzelhandelskonzept

**Einordnung in die übergeordnete
Entwicklungszielstellungen**

1. Stärkung der mittelzentralen
Versorgungsfunktion

Walsrode verfügt bislang noch über keinen strukturprägenden Gartenfachmarkt, das Angebot in dieser Warengruppe ist überwiegend geprägt durch Gärtnereien, Baumschulen sowie dem Randsortiment von Baumärkten. Mit der Ansiedlung dieses unterrepräsentierten Betriebstypus kann eine Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion erreicht werden.

2. Sicherung und Stärkung der
Innenstadt

Das Planvorhaben befindet sich außerhalb des Innenstadtzentrums, auf Grund der Entfernung sind Synergieeffekte nicht zu erwarten. Im Rahmen des Planvorhabens sollen auch Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Randsortimenten realisiert werden. In Abhängigkeit von der konkreten Ausprägung sind ggf. die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Rahmen eines Verträglichkeitsgutachtens zu untersuchen.

3. Sicherung und Stärkung der
Nahversorgung

Aktuell ist im Rahmen des Planvorhabens keine Realisierung von Verkaufsflächen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorgesehen, entsprechend sind keine Auswirkungen auf die Nahversorgung zu erwarten.

4. Bereitstellung ergänzender Standorte

Das Planvorhaben liegt außerhalb des Ergänzungsstandortes Vorbrück, dementsprechend ist keine Stärkung dieses Standortbereiches zu erwarten. Gem. Leitsatz III des Einzelhandelskonzeptes ist jedoch innerhalb des gesamten zentralen Siedlungsgebietes eine Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment möglich, sofern städtebauliche Gründe dafür sprechen.

Einordnung in den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen

Potenziale gem. absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens

Die Berechnungen des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens weisen für den Bereich Pflanzen/Gartenbedarf keine zusätzlichen Verkaufsflächenpotenziale aus. Es ist somit mit erhöhten Umsatzumverteilungen gegenüber den Walsroder Bestandsbetrieben zu rechnen.

Einordnung in die Ansiedlungsleitsätze des Einzelhandelskonzeptes

Anzuwendender Ansiedlungsleitsatz

Leitsatz III

Einordnung in den Ansiedlungsleitsatz

Sofern sich der Vorhabenstandort innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes befindet, stellen sich Verlagerungen bzw. Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment als kongruent zum Leitsatz III dar. Eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche bzw. 800 m² ist dabei einzuhalten.

Fazit

Das Planvorhaben stellt als kongruent zu den Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes dar, sofern die zentrenrelevanten Kernsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche bzw. 800 m² begrenzt sind und der Planstandort sich innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes befindet.

Quellen: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap 2017 - veröffentlicht unter ODbL.

EDEKA-/HAMMER-ERWEITERUNG AM BESTANDSSTANDORT

Einordnung des Planstandorts

Makrostandort Walsrode Kernstadt, Gewerbegebiet Vorbrück

Städtebauliche Einordnung des Mikrostandortes Gewerblich geprägte Lage, autokundenorientiert

Ausweisung gem. Flächennutzungsplan SO Verbrauchermarkt, FNP Entwurf 2016: SO

Städtebaulich funktionale Aspekte

- Der Vorhabenstandort befindet sich rd. 1,6 km östlich der Walsroder Innenstadt im Gewerbegebiet Vorbrück.
- Der Planstandort liegt im Bereich der Kernstadt Walsrodes und ist somit voraussichtlich im zentralen Siedlungsgebiet verortet.
- Die Einsehbarkeit des Standortes ist von der Quintusstraße (B 209) gewährleistet, dennoch ist sie auf Grund der eher rückwärtigen Lage (in „2. Reihe“) als nicht optimal einzustufen.

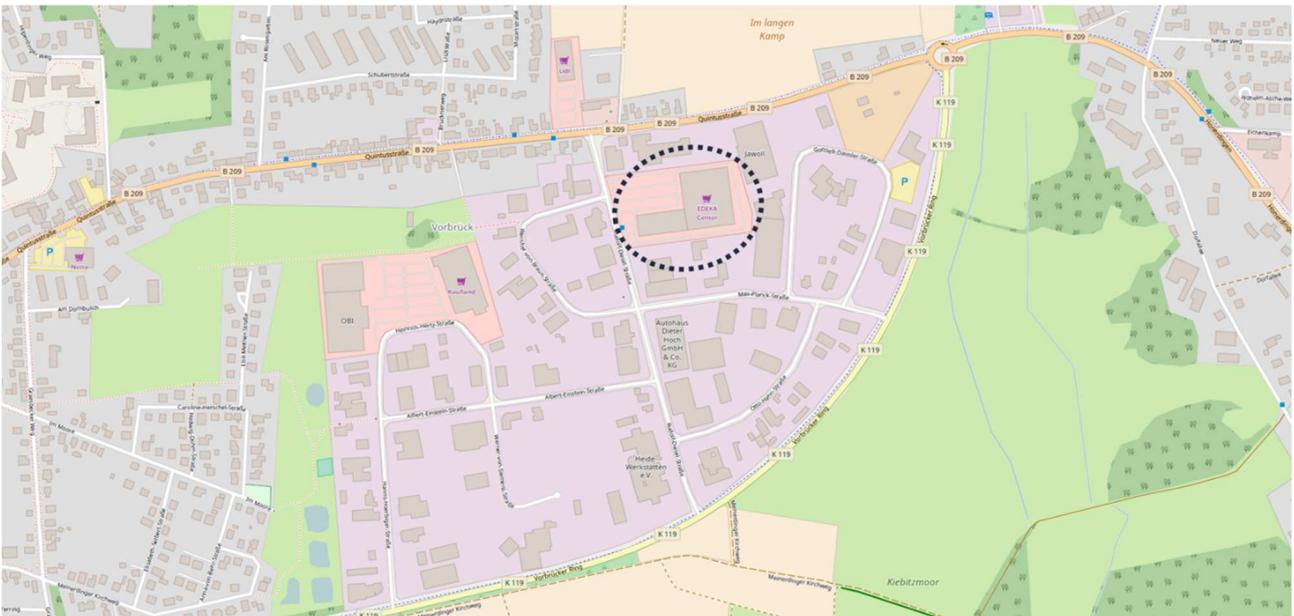
Verkehrliche Anbindung

MIV

Der Standort ist in direkter Nachbarschaft zur B 209 gelegen, die als Zubringer zur A 7 und A 27 fungiert. Die verkehrliche MIV-Anbindung ist somit als gut zu klassifizieren.

ÖPNV

Der Bestandstandort ist über die unmittelbar angrenzende Bushaltestelle Rudolf-Diesel-Straße an das ÖPNV-Netz angebunden. Diese wird durch die Linie 555 in einem etwa halbstündigen Takt bedient. Die ÖPNV Anbindung des Planstandortes kann somit als ausreichend klassifiziert werden.



Planvorhaben

Art des Planvorhabens	Umstrukturierungen innerhalb des EDEKA Gebäudes, insb. im Bereich der Vorkassen- und Konzessionärszone, Erweiterung des Hammer Fachmarktes
Hauptsortiment der Planvorhaben	Nahrungs- und Genussmittel (EDEKA), Baumarktsortimente (Hammer)
Einordnung gemäß Walsroder Sortimentsliste	nicht zentrenrelevante Hauptsortimente (Hammer)/ zentren- und nahversorgungsrelevante Hauptsortimente (Edeka)

Konformität zum Einzelhandelskonzept

Einordnung in die übergeordnete Entwicklungszielstellungen

1. Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion	<p>Walsrode verfügt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel aktuell über eine Zentralität von 120 %, es sind somit in dieser Warengruppe erhebliche Kaufkraftzuflüsse nach Walsrode festzustellen. Lediglich in den westlichen Ortschaften Walsrodes sind im Bereich des vollsortimentierten Lebensmittelangebotes Kaufkraftabflüsse nach Verden festzustellen. Auf Grund der Vorhabenausprägung ist eine durch das Planvorhaben induzierte wesentliche Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion nicht zu erwarten.</p> <p>Im Bereich der Baumarktsortimente verfügt Walsrode bereits über eine Zentralität von 140 %, eine wesentliche Steigerung der mittelzentralen Versorgungsfunktion ist durch eine Verkaufsflächenerweiterung des Hammer Fachmarktes nicht zu erwarten.</p>
2. Sicherung und Stärkung der Innenstadt	<p>Das Planvorhaben befindet sich außerhalb des Innenstadtzentrums, auf Grund der Entfernung sind Synergieeffekte nicht zu erwarten. Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung gilt es im Rahmen eines Verträglichkeitsgutachtens zu untersuchen.</p>
3. Sicherung und Stärkung der Nahversorgung	<p>Bei dem Planvorhaben EDEKA wird ein Bestandsmarkt modernisiert und die Vorkassen- und Konzessionärszone umstrukturiert. Eine wesentliche Stärkung der Nahversorgungssituation ist in diesem Zusammenhang nicht zu erwarten. Gleichwohl wird mit einer entsprechenden Marktmodernisierung die Wettbewerbsfähigkeit des Anbieters gestärkt und der Standort zukunftsfähig gesichert.</p> <p>Im Rahmen des Planvorhabens Hammer ist keine Realisierung von nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächen vorgesehen, entsprechend sind keine Auswirkungen auf die Nahversorgungssituation zu erwarten.</p>
4. Bereitstellung ergänzender Standorte	<p>Beide Bestandsbetriebe befinden sich im Ergänzungsstandort Vorbrück. Mit einer Modernisierung und Umstrukturierung des Hammer Marktes wird die Wettbewerbsfähigkeit des Magnetbetriebes für den Ergänzungsstandort gesichert und der Standort im Sinne des Einzelhandelskonzeptes weiter qualifiziert. Im Zusammenhang mit der Edeka Erweiterung ist anzumerken, dass der Ergänzungsstandort Vorbrück kein Positivraum für zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel darstellt.</p>

Einordnung in den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen

Potenziale gem.
absatzwirtschaftlichen
Entwicklungsrahmens

Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen weist sowohl für die Warengruppe der Nahrungs- und Genussmittel als auch für die Warengruppe der Baumarktsortimente keine signifikanten Verkaufsflächenpotenziale aus. Aufgrund dieser gesättigten Situation ist v. a. mit Umsatzumverteilungen gegenüber den Walsroder Bestandsbetrieben zu rechnen.

Einordnung in die Ansiedlungsleitsätze des Einzelhandelskonzeptes

Anzuwendender
Ansiedlungsleitsatz

Leitsatz II und III

Einordnung in den
Ansiedlungsleitsatz

Der Bestandstandort befindet sich in einer autokundenorientierten Gewerbegebietslage. An entsprechenden Standorten soll gemäß Einzelhandelskonzept keine Ansiedlung oder wesentliche Erweiterung von zentren- bzw. zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel stattfinden. Eine Ausnahme bilden Maßnahmen des sogenannten aktiven oder dynamischen Bestandsschutzes. Diese beinhalten auch Maßnahmen zur Sicherung und Erhaltung von Nutzungsfunktionen im Rahmen des vorhandenen Bestandes. Diese Maßnahmen können auch genehmigungspflichtige bauliche Maßnahmen umfassen, die der Aufrechterhaltung des ausgeübten Eigentums dienen und auf Modernisierung abzielen. Des Weiteren umfasst der aktive oder dynamische Bestandsschutz auch geringfügige Erweiterungen der Verkaufsfläche, wenn diese für eine funktionsgerechte Weiternutzung des Bestandbetriebes im Sinne der Erhaltung und zeitgemäßen Nutzung des Betriebes nachweislich notwendig sind und wenn hierdurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der verbrauchernahen Nahversorgung resultiert, ein entsprechender Nachweis der Verträglichkeit ist zu führen. Erfüllt das Planvorhaben die genannten Voraussetzungen, so stellt es sich als kongruent zum Leitsatz II des Einzelhandelskonzeptes dar. Des Weiteren gilt es im Zusammenhang mit dem weiteren Verfahren zu präzisieren, welche Flächen im Konzessionärsbereich tatsächlich als Verkaufsfläche entwickelt werden sollen, dies trifft insbesondere auf die projektierte Bäckerei und die Apotheke zu. Zusätzlich wäre argumentativ zu unterlegen, inwieweit die dargestellten Umbaumaßnahmen für eine funktionsgerechte Weiternutzung des Bestandbetriebes im Sinne der Erhaltung und zeitgemäßen Nutzung des Betriebes zwingend notwendig sind.

Der Fachmarkt Hammer weist ein nicht zentrenrelevantes Hauptsortiment auf, die Verkaufsflächenerweiterung soll überwiegend dazu genutzt werden, das Angebot im Bereich Bodenbeläge zu erweitern, eine Erweiterung der Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten ist ferner nicht geplant. Da das Planvorhaben am Ergänzungsstandort Vorbrück verortet ist, der als Positivraum für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment fungiert, stellt sich eine entsprechende Verkaufsflächenerweiterung als kongruent zu den Entwicklungszielstellungen des Einzelhandelskonzeptes dar. Eine Begrenzung des zentrenrelevanten Randsortiments auf max. 10 % bzw. 800 m² wird dabei entsprechend der Planungen absehbar eingehalten.

Unter den genannten Voraussetzungen stellt sich das Planvorhaben Hammer (Verkaufsflächen-Erweiterung) als kongruent zu den Entwicklungszielstellungen des Einzelhandelskonzeptes dar.

Fazit

Da sich der EDEKA Markt in einer autokundenorientierten, gewerblich geprägten Lage befindet, widerspricht eine standörtliche Verkaufsflächenerweiterung grundsätzlich den Entwicklungszielstellungen des Einzelhandelskonzeptes. Lediglich Maßnahmen des dynamischen/aktiven Bestandsschutzes können ausnahmsweise vorgenommen werden.

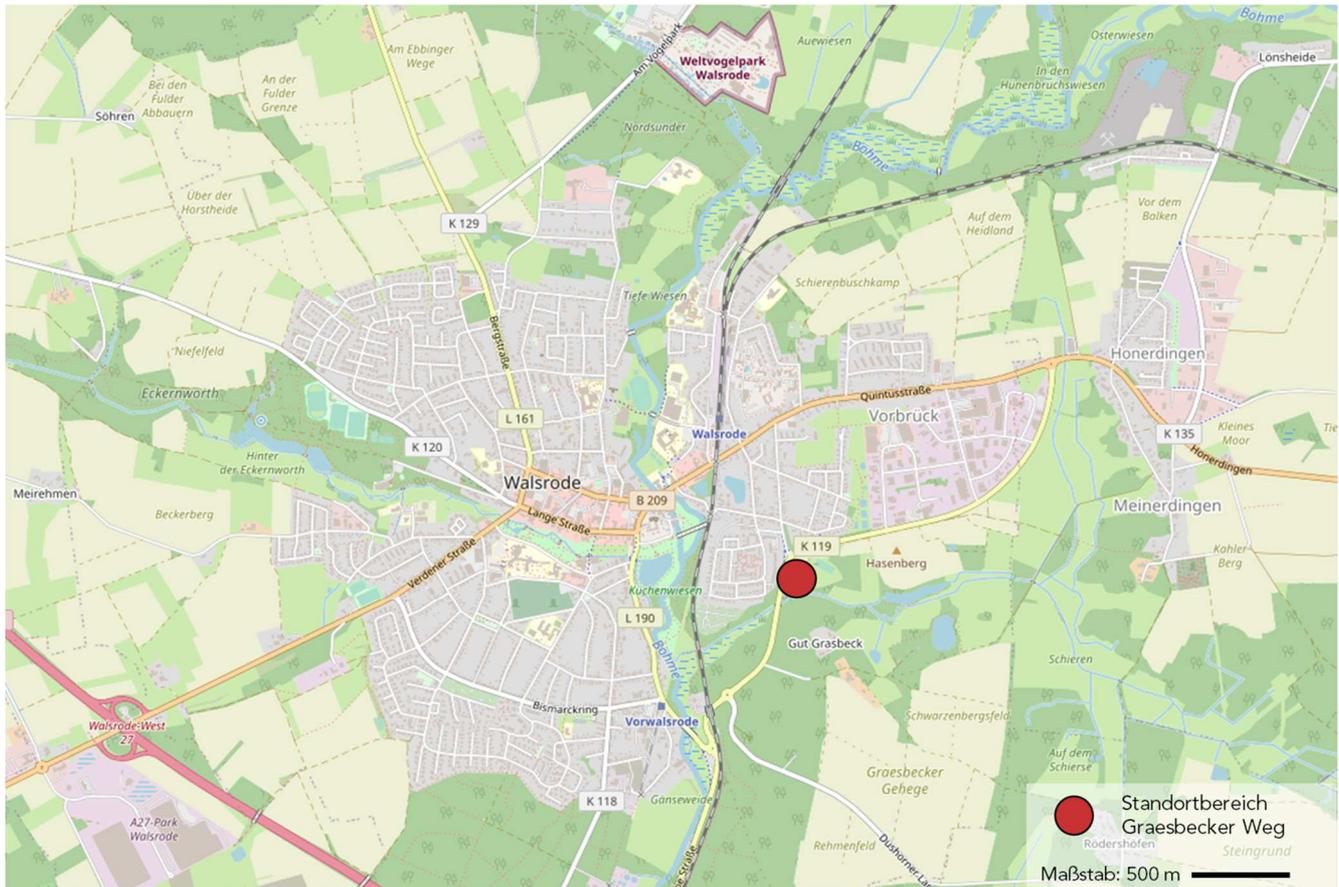
Diese können auch geringfügige Verkaufsflächenerweiterungen beinhalten, sofern sie für eine funktionsgerechte Weiternutzung des Bestandbetriebes im Sinne der Erhaltung und zeitgemäßen Nutzung unbedingt notwendig sind und wenn hierdurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der verbrauchernahen Nahversorgung resultiert, ein entsprechender Nachweis ist zu führen.

Quellen: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap 2017 - veröffentlicht unter ODbL.

Konzept ^{10/2020}

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Walsrode

- Ergänzung zur 1. Teil-Fortschreibung im Kontext der Ansiedlungsbestrebungen eines Gartencenters am Sonderstandort Graesbecker Weg -



Impressum

AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner PartGmbH**

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-

nummer PR 3496

Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafestraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER

Stadt Walsrode

VERFASSTER

Dipl.-Ing. Marc Föhler

M. Sc. Björn Wickenfeld

Dortmund, 26. Oktober 2020

Inhaltsverzeichnis

1	Hintergrund und Zielstellung	2
2	Bewertung relevanter städtebaulicher Aspekte im Kontext des Planvorhabens/Standortes	3

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für beiderlei Geschlecht.

Die Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbB bedient sich für Zuarbeiten und insbesondere empirische Dienstleistungen wie Erhebungen, Befragungen und Zählungen bei der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Gesellschafter: Ralf M. Beckmann und Marc Föhler, Hörder Hafestraße 11, 44263 Dortmund) als Nachunternehmer. Mitarbeiter der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR sind im Impressum durch den Zusatz „(GbR)“ kenntlich gemacht.

1

Hintergrund und Zielstellung

Die Stadt Walsrode hat im Jahre 2017 als Grundlage für zukünftige Entscheidungen im Zusammenhang mit einzelhandelsspezifischen Fragestellungen in der Stadtentwicklung sowie als Grundlage für die bauleitplanerische Umsetzung das kommunale Einzelhandelskonzept¹ beschlossen. Auf dieser Grundlage erfolgte vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungsbestrebungen am Standort Graesbecker Weg im September/Oktober 2020 die 1. Teil-Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes. Im Rahmen dessen wurde der Standort Graesbecker Weg als Sonderstandort für den großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel konzeptionell ausgewiesen. Dabei wurden folgende standortspezifische Entwicklungsziele formuliert:

- Positivstandort zur Ansiedlung von großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel i. S. einer funktionalen Ergänzung der gesamtstädtischen Angebotsstrukturen, einer Optimierung der (verbrauchernahen) Versorgung sowie einer Sicherung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Walsrode.
- Die Verkaufsflächendimensionierungen sind unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit im Rahmen der Bauleitplanung dezidiert herzuleiten. Dabei sind die Vorgaben des LROP Niedersachsen 2017 zu beachten.
- Begrenzung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % bzw. maximal 800 m² der Gesamtverkaufsfläche. Eine ausdifferenzierte Begrenzung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente sollte unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen sowie unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.
- Keine Ansiedlung von Einzelhandel mit zentrenrelevantem sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.

Als Folgenutzung des ehemaligen Kombinationsstandortes aus hagebaumarkt und Baustoffhandel plant die Fa. Weingärtner am Standort Graesbecker Weg die Ansiedlung eines großflächigen Gartencenters (= Planvorhaben). Vor dem Hintergrund der oben skizzierten Ausgangslage ist es erforderlich, die städtebaulichen Gründe, die für eine Ansiedlung des avisierten Gartencenters am Standort Graesbecker Weg sprechen, herauszuarbeiten.

In diesem Kontext wird im vorliegenden Ergänzungsbericht zur 1. Teil-Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Walsrode insbesondere geprüft, in wie weit das Planvorhaben zur funktionalen Ergänzung der gesamtstädtischen Angebotsstrukturen, zur Optimierung der (verbrauchernahen) Versorgung sowie zur Sicherung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt

¹ Nachfolgend als **EHK Walsrode 2017** bezeichnet.

Walsrode beitragen kann. Es wird explizit darauf hingewiesen, dass die vorliegende Untersuchung nicht dem Nachweis der absatzwirtschaftlichen, städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeit dient. Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen einer potenziellen Ansiedlung eines Gartencenters sowie die Kongruenz zu den landesplanerischen Zielvorgaben gilt es in einer vorhabenbezogenen Verträglichkeitsuntersuchung zu untersuchen. Ein entsprechendes Gutachten wird derzeit im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans B-Plan Nr. 140 „Sondergebiet Gartencenter – Am Vorbrücker Ring“ erstellt.

2 Bewertung relevanter städtebaulicher Aspekte im Kontext des Planvorhabens/Standortes

Der Vorhabenstandort wird gemäß 1. Teil-Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Walsrode als Positivraum für den großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel ausgewiesen. Das Gartencenter weist mit der Warengruppe Pflanzen/Gartenbedarf ein gemäß Walsroder Sortimentsliste nicht zentrenrelevantes Hauptsortiment auf (vgl. EHK Walsrode 2017, S. 91). Die räumliche Abgrenzung des Sonderstandortes Graesbecker Weg stellt wie folgt dar.

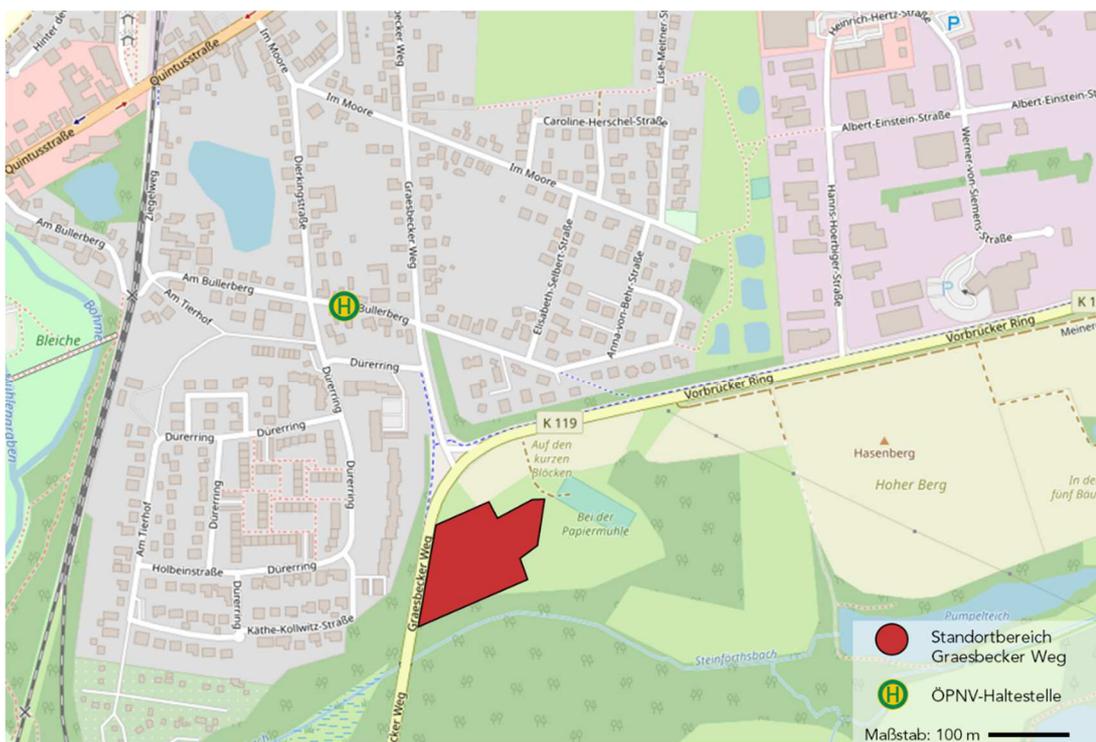


Abbildung 1: Sonderstandort Graesbecker Weg

Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Wie im Rahmen der 1. Teil-Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Walsrode aufgezeigt wurde, hat sich durch den aktuellen Leerstand des ehemaligen Kombinationsstandortes am Standort Graesbecker Weg ein städtebaulicher Missstand an frequentierter und gut einsehbarer Lage herausgebildet, der durch das Planvorhaben beseitigt werden könnte. Weiterhin wurde deutlich gemacht, dass nach Abstimmung mit der Stadt Walsrode neben dem in Rede stehenden Planstandort im Bereich Graesbecker Weg derzeit alternativen Entwicklungsflächen zur Ansiedlung des Gartencenters nicht verfügbar bzw. nicht realisierbar sind. Dies gilt insbesondere auch für den gemäß EHK Walsrode 2017 ausgewiesenen Sonderstandort Vorbrück.

Hinsichtlich der Standortfragestellung kann herausgestellt werden, dass der Sonderstandort am Graesbecker Weg geeignete Rahmenbedingungen für die Ansiedlung des avisierten Gartencenters der Fa. Weingärtner bereitstellt. In diesem Kontext ist zu betonen, dass nach Auffassung der Stadt Walsrode der Standort zugehörig zum zentralen Siedlungsbereich eingeschätzt wird. Auch nach Auffassung von Stadt + Handel bestehen deutliche Hinweise darauf (gute Integration in das Siedlungsgefüge, räumlich-funktionaler Zusammenhang zur Wohnbebauung, sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit insbesondere für den MIV), dass der Standort dem zentralen Siedlungsgebiet i. S. d. LROP Niedersachsen 2017 zuzuordnen ist.

In der Stadt Walsrode besteht derzeit kein klassisches strukturprägendes Gartencenter. Das Angebot im Segment Pflanzen/Gartenbedarf wird aktuell neben den Pflanzen/Gartenbedarf-Abteilungen im OBI-Baumarkt, Raiffeisen-Markt und Sonderpostenmarkt Jawoll insbesondere durch insgesamt drei Gärtnereien/Baumschulen (Krelinger Landgärtnerei, Baumschule Barenscheer und Sohn, Baumschule Willenbockel) geprägt. Die Baumschulen/Gärtnereien weisen dabei ein sehr spezialisiertes Angebot im Segment Pflanzen/Gartenbedarf auf (vornehmlich Outdoor-Pflanzen, die Baumschulen insbesondere auch Bäume und Sträucher). Damit heben sich die vorgenannten Baumschulen/Gärtnereien, die insgesamt rd. 50 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche im Bereich Pflanzen/Gartenbedarf ausmachen², zum Teil von dem Angebot eines klassischen Gartencenters wie dem Planvorhaben ab, welches u. a. auch eine große Auswahl an Indoor-Pflanzen sowie weiterer Pflanzartikel wie Pflanzgefäße darbietet. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Baumschule Willenbockel und die Krelinger Landgärtnerei im dezentralen Stadtteil Krelingen (Entfernung zum Kernort rd. 9,2 km bzw. 13 Fahrtzeitminuten) sowie die Baumschule Barenscheer und Sohn im dezentralen Stadtteil Stellichte (Entfernung zum Kernort rd. 11,2 km bzw. rd. 14 Fahrtzeit-Minuten) verortet ist und demnach deutlich abgesetzt vom Kernsiedlungsgefüge der Stadt Walsrode liegt. In der Kernstadt erfolgt die Versorgung im Segment Pflanzen/Gartenbedarf neben den spezialisierten Fachgeschäften vornehmlich durch die Randsortimentsangebote der Bau- und Fachmärkte.

² Eigene Berechnung auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 2016/2017.

Die Stadt Walsrode verfügt aktuell noch über kein klassisches strukturprägendes Gartencenter. Das Angebot im Segment Pflanzen/Gartenbedarf ist überwiegend geprägt durch Gärtnereien, Baumschulen sowie dem Randsortiment von Bau- und Fachmärkten. Mit der avisierten Neuansiedlung eines Gartencenters kann somit ein bisher unterrepräsentierter Betriebstypus angesiedelt werden, der aus versorgungsstruktureller Sicht insbesondere einen qualitativen Beitrag zur Verbesserung der Angebotssituation im Segment Pflanzen/Gartenbedarf sowie zu einer funktionalen Ergänzung der gesamtstädtischen Angebotsstrukturen in Walsrode leisten kann. Durch die Lage des Vorhabenstandortes im räumlichen Zusammenhang zum Kernort von Walsrode wird durch das Planvorhaben darüber hinaus die verbrauchernahe Versorgung im Hauptsiedlungsbereich optimiert.

Gemäß EHK Walsrode 2017 beträgt die Zentralität in der Warengruppe Pflanzen/Gartenbedarf (inkl. Baumarktsortiment i. e. S.) rd. 140 %. Unter Berücksichtigung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Walsrode ergibt sich für die Warengruppe Pflanzen/Gartenbedarf (inkl. Baumarktsortiment i. e. S.) eine Ziel-Zentralität von 150 % (vgl. EHK Walsrode 2017, S. 53). Bereits daraus ergeben sich gewisse absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale im Segment Pflanzen/Gartenbedarf. Ergänzend ist auf folgende aktuelle sowie perspektivische angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen hinzuweisen.

- Die im EHK Walsrode 2017 dargestellte Zentralität sowie der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen für die Warengruppe Pflanzen/Gartenbedarf (inkl. Baumarktsortiment i. e. S.) berücksichtigt nicht die im Nachgang der Konzepterstellung erfolgte Betriebsaufgabe des Kombinationsstandortes aus hagebaumarkt und Baustoffhandel sowie der Gärtnerei Mull.
- Im Segment Pflanzen/Gartenbedarf ist die Verkaufsfläche durch die Standortschließung des Kombinationsstandortes am Graesbecker Weg sowie der Betriebsaufgabe der Gärtnerei Mull um rd. 1.600 m² zurückgegangen. Weitere strukturprägende Veränderungen (sowohl Neuansiedlungen als auch Betriebsschließungen) nach der Bestandserfassung im Jahr 2016/2017 sind nicht erfolgt. Demnach ist insgesamt von einem Rückgang der Verkaufsfläche im Bereich Pflanzen/Gartenbedarf gegenüber der Bestandserhebung im Rahmen des EHK Walsrode 2017 auszugehen („minus“ rd. 11,9 %).
- Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf im Sortimentsbereich Pflanzen/Gartenbedarf ist in der Stadt Walsrode seit Erstellung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes bis zum Jahr 2019 um rd. 12,0 % gestiegen³. Demnach ist eine positive Kaufkraftentwicklung im Segment Pflanzen/Gartenbedarf festzustellen.
- Die Herleitung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens für die Stadt Walsrode beruht u. a. auf einer gesamtstädtischen Bevölkerungszahl von 24.589 Einwohnern (Stand: 31.12.2016) sowie einer negativen Bevölkerungsentwicklung von „minus“ rd. 1,4 % bis zum Prognosehorizont (Ende 2027). Mit Wirkung vom 01.01.2020 wurde allerdings die ehemalige Gemeinde Bomlitz in

³ Eigene Berechnung Stadt + Handel. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass im Zuge der Erstellung des EHK Walsrode 2017 auf Kaufkraftdaten aus dem Jahr 2015 zurückgegriffen wurde.

die Stadt Walsrode eingegliedert. Aktuell leben somit 30.070 Einwohner in Walsrode (inkl. Bomlitz)⁴. Damit ist die Einwohnerzahl gegenüber der im EHK Walsrode 2017 zugrunde gelegten Bevölkerungszahl um rd. 22,3 % gestiegen.

- Im Kontext der aktuellen Einwohnerzahl (inkl. Bomlitz) ergibt sich unter Berücksichtigung der aktuell zur Verfügung stehenden Pro-Kopf-Kaufkraft ein zusätzliches Kaufkraftpotenzial im Segment Pflanzen/Gartenbedarf von rd. 0,7 Mio. Euro.
- Seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 ist kurz- bis mittelfristig von einer positiven jährlichen Umsatzentwicklung des stationären Handels im Segment Pflanzen/Gartenbedarf auszugehen. Dies gilt auch im Zuge der mit COVID-19 verbundenen Effekte. In diesem Kontext ist darauf hinzuweisen, dass Gartencenter (wie auch Baumärkte) im Zuge von COVID-19 kurzfristig einen deutlichen Umsatzanstieg im stationären Einzelhandel verzeichnen konnten.

In der Zusammenführung der aufgezeigten Aspekte lassen sich gewisse Entwicklungspotenziale ableiten, die in Verbindung mit einer möglichen Optimierung der Angebots-/Versorgungssituation eine bedarfsgerechte und verträgliche Entwicklung eines Gartencenters in Walsrode begründbar machen⁵. Zusätzlich kann mit der Ansiedlung des unterrepräsentierten Betriebstypus „Gartencenter“ die konzeptionell angestrebte Sicherung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion Walsrodes erreicht werden (vgl. EHK Walsrode 2017, S. 58).

Zusammenfassung und Schlussfolgerung:

Im Segment Pflanzen/Gartenbedarf sind Entwicklungspotenziale vorhanden, die in Verbindung mit einer möglichen Optimierung der Angebots-/Versorgungssituation grundsätzlich eine bedarfsgerechte und verträgliche Entwicklung eines Gartencenters in Walsrode begründbar machen. Mit der avisierten Neuansiedlung eines Gartencenters kann ein bisher unterrepräsentierter Betriebstypus angesiedelt werden, der aus versorgungsstruktureller Sicht insbesondere einen qualitativen Beitrag zur Sicherung und Stärkung der Angebotsituation im Segment Pflanzen/Gartenbedarf in Walsrode leisten sowie zur Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion beitragen kann.

Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Aspekte sprechen städtebauliche Gründe für eine Ansiedlung eines Gartencenters in Walsrode und am geprüften Vorhabenstandort im Bereich Graesbecker Weg (bei entsprechendem Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit und der landesplanerischen Konformität).

⁴ Landesamt für Statistik Niedersachsen, Stand 31.03.2020.

⁵ Ein Nachweis der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Verträglichkeit ist in einer einzelfallbezogenen Auswirkungsanalyse zu erbringen. In diesem Zusammenhang ist nochmals darauf hinzuweisen, dass die Stadt Walsrode im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans B-Plan Nr. 140 „Sondergebiet Gartencenter – Am Vorbrücker Ring“ eine entsprechende Verträglichkeitsanalyse erstellen lässt.

Literaturverzeichnis

LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

BBSR/HDE (2017): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren, Bonn.

IFH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2019): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2019, Köln.

Landkreis Heidekreis (2015): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis (Entwurf 2015), Bad Fallingb.ostel.

Stadt + Handel (2017): Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Walsrode, Leipzig.

SONSTIGE QUELLEN

Landesamt für Statistik Niedersachsen: Bevölkerungszahlen

Verkehrsuntersuchung
zum geplanten Gartencenter
an der K 119/ Graesbecker Weg
in der Stadt Walsrode



Im Auftrag der
Henning Wolff GmbH und Co. KG



erstellt von
Zacharias Verkehrsplanungen
Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias

Hilde-Schneider-Allee 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

Oktober 2020
(Stand 06.10.2020)

Bearbeitung:

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

Inhaltsverzeichnis

1 Aufgabenstellung.....	4
2 Vorhandene Situation.....	7
3 Verkehrsprognose 2035.....	10
4 Ermittlung der Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität.....	13
5 Fazit.....	16

1 Aufgabenstellung

(1) In der Stadt Walsrode ist im Bereich der K 119/ Graesbecker Weg der Neubau eines Gartencenters geplant. Die Anbindung soll dabei direkt an die K 119/ Graesbecker Weg erfolgen.

(2) Auf Basis aktueller Verkehrsdaten und Prognosewerte wird das zukünftige Verkehrsaufkommen für das geplante Gartencenter abgeschätzt (Verkehrsmengen, LKW-Anteil, Herkunfts- und Zielrichtungen, zeitliche Verteilung).

(3) Für die Anbindung des Grundstücks an die K 119/ Graesbecker Weg ist die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität auf Basis des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) zu ermitteln.

(4) Aus den Ergebnissen der Leistungsfähigkeitsberechnungen sowie der entsprechenden Richtlinie für die Anlage von Landstraßen (RAL) werden Hinweise zur Gestaltung abgeleitet (u.a. Erfordernis von Linksabbiegestreifen oder -hilfen, Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer).

(5) Die Ergebnisse der Untersuchung können als Grundlage weitergehender Untersuchungen (z.B. schalltechnische Gutachten, (Vor-) Entwurfsplanung) genutzt werden.

Quellen u.a.:

- Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), FGSV Köln, 2006
- Richtlinie für die Anlage von Landstraßen (RAL), FGSV Köln, 2012
- Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen, FGSV Köln, 2006
- Programm ver_bau, Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung, Dietmar Bosserhoff, Stand 2020 Verkehrstechnische Untersuchung
- Verflechtungsprognose 2030. BVU – ITB – IVV – Planco, Juni 2014
- Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen Ausgabe 2015, FGSV Köln
- Verkehrskonzept Walsrode, Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, November 2013

Definitionen:

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

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

(7) Der im Gutachten verwendete Begriff Schwerverkehrsanteil bezeichnet die für die Leistungsfähigkeitsberechnungen relevanten Lastkraftwagen, Lastzüge und Busse (ohne Lieferwagen), also alle Fahrzeuge > 3,5 t.

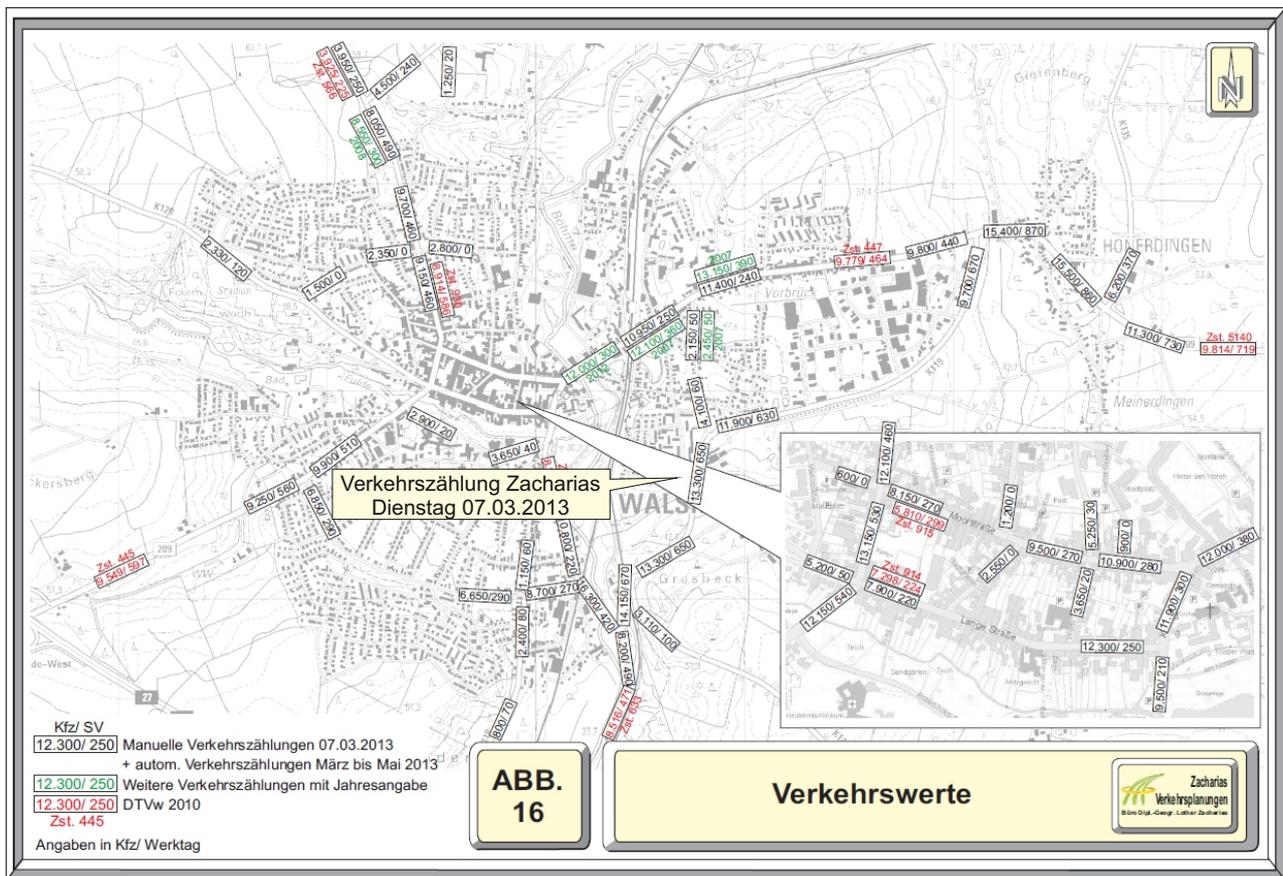


ABB.
1

Übersicht

2 Vorhandene Situation

(8) Das Untersuchungsgebiet liegt im Osten von Walsrode an der K 119/ Graesbecker Weg (**Abbildung 1**).

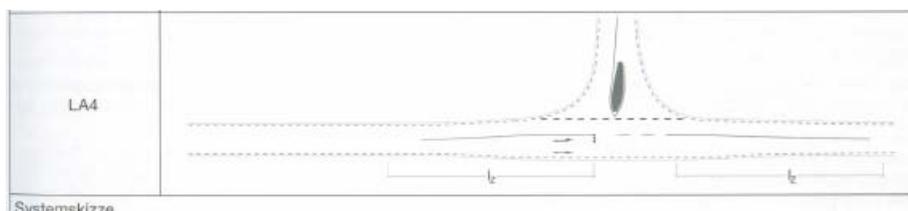
(9) Der Untersuchungsbereich liegt ausserorts. Hier ist derzeit ein nicht mehr genutzter Hagebaumarkt/ Bauking Standort an die K 119/ Graesbecker Weg angeschlossen. Auf der Westseite der K 119/ Graesbecker Weg verläuft ein kombinierter Geh-/ Radweg.



Foto 1

(10) Die Anbindung erfolgte bislang ohne Linksabbiegestreifen. Es ist derzeit lediglich eine Fahrbahnaufweitung auf 4,70 m vorhanden, die Gegenfahrbahn ist 3,0 m breit. Damit kann ein linksabbiegender und wartender Pkw knapp von einem geradeausfahrenden Pkw passiert werden.

(11) In den Richtlinien zur Anlage von Landstraßen wird dieser Abbiegetyp als LA4 bezeichnet und ist nur bei Anbindungen wenig belasteter Nebenstraßen, Grundstücks- und Wekszufahrten zulässig.



Quelle: RAL 2012



Foto 2

(12) Die Querung der K 119/ Graesbecker Straße für Fußgänger und Radfahrer ist derzeit aufgrund der Verkehrsdichte und der gefährlichen Geschwindigkeiten nur erschwert möglich.



Foto 3

(13) Um auf die Anbindungen für den Lieferverkehr und den Parkplatz aufmerksam zu machen, ist eine Beschilderung mit Gefahrenzeichen vorhanden – wobei die Anbindung für den Lieferverkehr ca. 70 m, die Anbindung des Parkplatzes knapp 130 m von der Beschilderung entfernt ist.



Foto 4

(14) Der Randstreifen auf der östlichen Seite der K 119/ Graesbecker Weg sollte frei von Bewuchs gehalten werden, um die Sichtverhältnisse nicht zu beeinträchtigen.

(15) Im Rahmen des Verkehrskonzeptes 2013 wurden in Walsrode Verkehrszählungen und Verkehrsbefragungen durchgeführt. Hierdurch sind Verkehrsdaten im Bereich des Untersuchungsgebiets vorhanden. Die K 119/ Graesbecker Weg war 2013 mit rund 13.300 Kfz/ Werktag bei einem Schwerverkehrsanteil von 4,9 % belastet (**Abbildung 1**).

(16) Im gleichen Bereich hat der Heidekreis im November 2019 eine Verkehrszählung durchgeführt. Dabei ergab sich eine Verkehrsmenge von 13.549 Kfz/ Werktag.

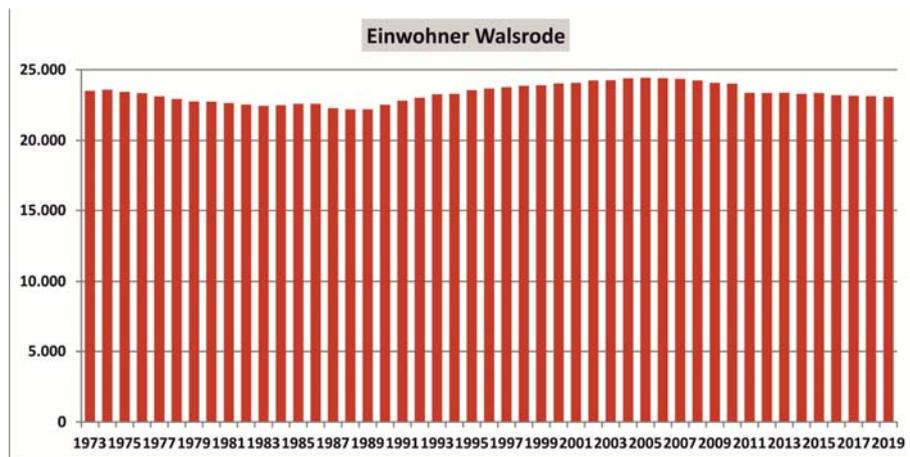
(17) Die Verkehrswerte auf der K 119 sind demnach zwischen 2013 und 2019 weitgehend konstant geblieben.

3 Verkehrsprognose 2035

Allgemeine Entwicklungen

(18) Es liegt eine Bevölkerungsprognose des LSN (Landesamt für Statistik Niedersachsen) für den Heidekreis vor. Laut dieser sinkt im Heidekreis die Bevölkerung von 2020 bis 2031 um 6,8 %.

(19) In der Stadt Walsrode sind die Einwohnerzahlen Walsrodes seit Mitte der 2000er Jahre bis Anfang den 2010er Jahre gesunken und seitdem stagnierend.



Quelle: LSN

(20) Seit Januar 2020 gehört die Gemeinde Bomlitz zur Stadt Walsrode. Damit steigt die Bevölkerung auf insgesamt 30.100 Einwohner. Da die Einwohner Bomlitz' aber auch vor 2020 schon vorhanden waren, ist dies aber kein Bevölkerungszuwachs im obigen Sinne. Lediglich die räumliche Zuordnung der Bevölkerung ändert sich.

(21) Es ist im Bereich der Bevölkerungsentwicklung (die auch direkten Einfluss auf die Verkehrsentwicklung hat) eher von Stagnation oder gar Rückgängen auszugehen

(22) Zur Sicherheit werden aber sämtliche Verkehrswerte um 5 % hochgerechnet. Damit sind evtl. Zuwächse auf dem Hauptstraßennetz durch ggf. in Umfeld entstehende größere Verkehrserzeuger, aber auch weitere Verdichtungen im Wohngebiet enthalten.

(23) Auf der K 119/ Graesbecker Weg können sich dann bis zum Prognosehorizont 2030 rund 14.200 Kfz/ Werktag ergeben.

Spezielle Entwicklungen

(24) An der Stelle des ehemaligen Hagebau-Markts soll ein Gartencenter mit einer Verkaufsfläche von 5.400 qm entstehen. Zusätzlich ist noch ein Cafe geplant, von dem vereinfachend davon ausgegangen wird, dass es im Wesentlichen im Verbund mit dem Gartencenter aufgesucht wird.

(25) Die Abschätzung des Neuverkehres des Gartencenters erfolgt nach dem Verfahren nach Bosserhoff. Für die einzelnen Variablen sind dabei i.d.R. min- und max-Werte angeben. Die folgenden Berechnungen erfolgen mit dem Mittelwert davon.

Beschäftigte:

1 Beschäftigter je 140 qm VKF Gartencenter = 39 Beschäftigte

1 Beschäftigter je 25 qm VKF Bäckerei = 8 Beschäftigte

47 Beschäftigte x 2,5 Wege x 0,8 Anwesenheit (wg. Urlaub, Krankheit etc.) x 0,9 MIV-Anteil / 1,2 Besetzungsgrad → 70 Kfz-Fahrten

Kunden:

0,3 Kunden je qm VKF = 1.620 Kunden

1.620 Kunden x 2 Wege x 0,9 MIV-Anteil / 1,5 Besetzungsgrad →
1950 Kfz-Fahrten

LKW-Fahrten

0,3 LKW-Fahrten je 100 qm VKF → 20 LKW-Fahrten

(26) Es ergeben sich damit rund 2.040 Kfz-Fahrten pro Werktag (1.020 Kfz-Zufahrten und 1.020 Kfz-Abfahrten). Der Schwerverkehrsanteil liegt bei rund einem Prozent.

(27) Die Verteilung der Fahrten kann aufgrund der Siedlungsstruktur folgendermaßen angenommen werden:

30 % von und nach Norden/ Osten

30 % von und nach Süden

40 % von und nach Westen/ Innenstadt

(28) Damit ergibt sich im Prognosezeitraum 2035 an der Einmündung des neuen Gartencenters in die K 119/ Graesbecker Weg die in **Abbildung 2** dargestellte Verkehrsbelastung:

Knotenpunkte ohne Lichtsignalanlage:

Stufe A: Die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer kann den Knotenpunkt nahezu ungehindert passieren. Die Wartezeiten sind sehr gering.

Stufe B: Die Abflussmöglichkeiten der wartepflichtigen Verkehrsströme werden vom bevorrechtigten Verkehr beeinflusst. Die dabei entstehenden Wartezeiten sind gering.

Stufe C: Die Verkehrsteilnehmer in den Nebenströmen müssen auf eine merkbare Anzahl von bevorrechtigten Verkehrsteilnehmern achten. Die Wartezeiten sind spürbar. Es kommt zur Bildung von Stau, der jedoch weder hinsichtlich seiner räumlichen Ausdehnung noch bezüglich der zeitlichen Dauer eine starke Beeinträchtigung darstellt.

Stufe D: Die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer in den Nebenströmen muss Haltevorgänge, verbunden mit deutlichen Zeitverlusten, hinnehmen. Für einzelne Verkehrsteilnehmer können die Wartezeiten hohe Werte annehmen. Auch wenn sich vorübergehend ein merklicher Stau in einem Nebenstrom gebildet hat, bildet sich dieser wieder zurück. Der Verkehrszustand ist noch stabil.

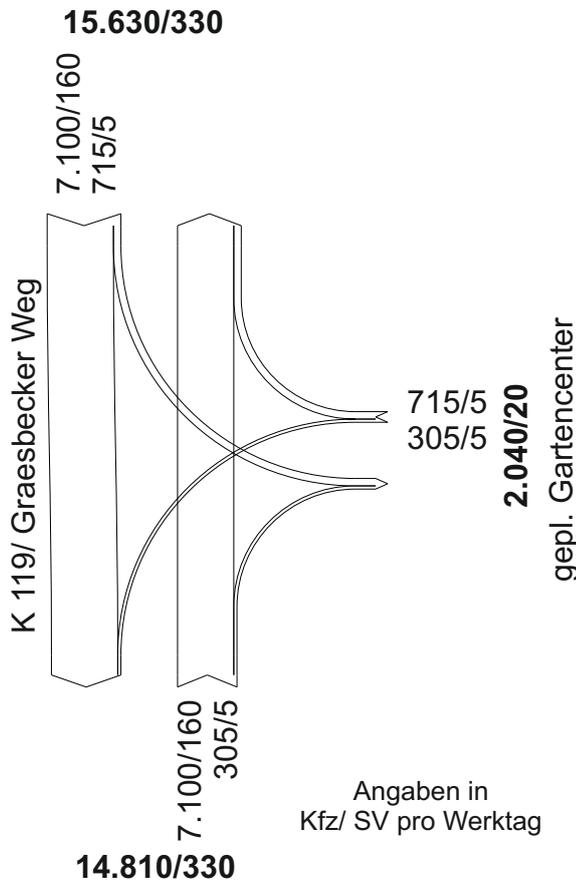
Stufe E: Es bilden sich Staus, die sich bei der vorhandenen Belastung nicht mehr abbauen. Die Wartezeiten nehmen sehr große und dabei stark streuende Werte an. Geringfügige Verschlechterungen der Einflussgrößen können zum Verkehrszusammenbruch (d.h. ständig zunehmende Staulänge) führen. Die Kapazität wird erreicht.

Stufe F: Die Anzahl der Verkehrsteilnehmer, die in einem Verkehrsstrom dem Knotenpunkt je Zeiteinheit zufließen, ist über eine Stunde größer als die Kapazität für diesen Verkehrsstrom. Es bilden sich lange, ständig wachsende Staus mit besonders hohen Wartezeiten. Diese Situation löst sich erst nach einer deutlichen Abnahme der Verkehrsstärken im zufließenden Verkehr wieder auf. Der Knotenpunkt ist überlastet.

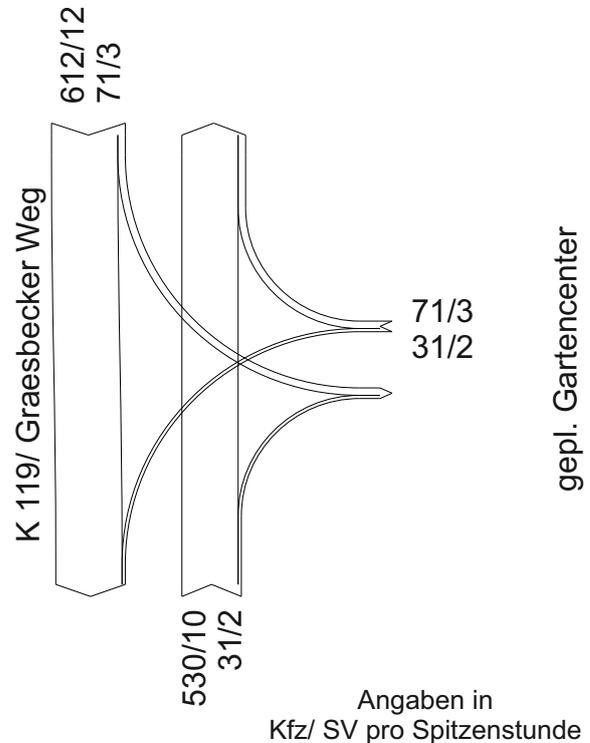
Erläuterung Berechnungen ohne Lichtsignalanlage

Strom-Nr.	Nr. des Verkehrsstroms
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 , Wert 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	Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs

Kfz und Schwerverkehr 2035 - Kfz/ 24h



Kfz und Schwerverkehr 2035 - Kfz/ 16:30 - 17:30 Uhr



4 Ermittlung der Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität

(29) Zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit von Knotenpunkten sind die Spitzenstunden maßgeblich. Aus der Verkehrszählung von 2013 zeigt sich, dass die Spitzenstunde zwischen 16.30 und 17.30 Uhr liegt. Der Anteil der Spitzenstunden an der Tagesgesamtbelastung liegt bei 8,4 %.

(30) Da die Lastrichtungen auf der K 119/ Graesbecker Weg im Tagesverlauf stark unterschiedlich sind, wird die höhere nachmittägliche Spitzenstunde zur Bemessung herangezogen. Diese wird mit 5 % auf den Prognosehorizont 2035 hochgerechnet.

(31) Der Anteil des Schwerverkehrs (Kfz über 3,5 t) wird ebenfalls der Verkehrszählung von 2013 entnommen und beträgt ca. 5 %.

(32) Für die Verkehre von und zum geplanten Gartencenter wird in der Spitzenstunde von 10 % der Tagesbelastung ausgegangen.

(33) Die Verkehrsqualität wird gemäß „Handbuch zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen“ (HBS 2015) in den Stufen A bis F angegeben. A bedeutet dabei freien Verkehrsfluss, F eine Überlastung der Verkehrsanlage (**Abbildung 2**).

(34) An der Einmündung K 119/ Gartencenter ergibt sich vorfahrtsge-regelt im Prognosezeitraum 2035 eine ausreichende Verkehrsqualität der Stufe D. Die Stufe D ergibt sich dabei für den Linkseinbiegestrom vom Gartencenter in die K 119 Süd (Strom Nr. 4). Die mittlere Wartezeit von 45 Sekunden ist noch knapp ausreichend. Alle anderen Ströme fließen hingegen mit einer sehr guten Verkehrsqualität der Stufe A (**Abbildung 3**).

HBS 2015, Kapitel L5: Landstraßen: Knotenpunkte ohne Lichtsignalanlage

Projekt : Walsrode-Gartencenter
 Knotenpunkt : K1
 Stunde : Bemessungsstunde
 Datei : WALSRÖDE-GARTENCENTER.kob



Strom	Strom	q-vorh	tg	tf	q-Haupt	q-max	Misch-	W	N-90	N-95	N-99	QSV
-Nr.		[PWE/h]	[s]	[s]	[Fz/h]	[PWE/h]	strom	[s]	[Pkw-E]	[Pkw-E]	[Pkw-E]	
2		566				1800						A
3		34				1600						A
Misch-H		600				1787	2 + 3	3,1	2	2	3	A
4		34	7,4	3,4	1302	119		45,0	1	2	2	D
6		77	7,3	3,1	572	466		9,6	1	1	1	A
Misch-N		111				336	4 + 6	16,7	2	2	3	B
8		669				1800						A
7		77	5,9	2,6	588	653		6,5	1	1	1	A
Misch-H		746				3600	7 + 8	1,3	1	1	2	A

Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs für den gesamten Knotenpunkt : **D**
 Lage des Knotenpunkte : Außerorts + außerhalb eines Ballungsgebiets
 Alle Einstellungen nach : HBS 2015

Strassennamen :

Hauptstrasse : K 119
 K 119
 Nebenstrasse : Gartencenter

2 K 119 S rechts
 3 K 119 S gerade
 4 Gartencenter links
 6 Gartencenter rechts
 7 K 119 N links
 8 K 119 N gerade

ABB.
3

Leistungsfähigkeit vorfahrts geregelt
Einmündung Gartencenter in K 119

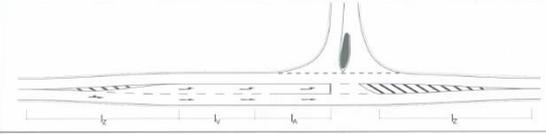

Zacharias
 Verkehrsplanungen
Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias

(35) Die Einmündung befindet sich außerorts, so dass die Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL 2012) anzuwenden sind.

(36) Der derzeitige Linksabbiegetyp LA4 ist nur bei Straßen der Entwurfsklasse (EKL) 4 anzuwenden. Die EKL 4 umfasst aber nur nahräumige Verbindungen mit geringen Belastungen.

(37) Die K 119/ Graesbecker Weg ist aber eine Straße lokalen/ regionalen Charakters mit einer relativ hohen Verkehrsbelastung. Damit ist die Straße als EKL 3 einzuordnen. Als solche ist der Linksabbiegetyp LA3 zu wählen.

Tabelle 27: Linksabbiegetypen

Linksabbiegetyp	Skizze
LA1	
LA2	
LA3	
LA4	

Systemskizze

(38) Der Linksabbiegestreifen sollt über eine Aufstelllänge von 20 m verfügen, so dass sich ggf. ein Lastzug aufstellen kann, ohne den Geradeausverkehr im Zuge der K 119 zu behindern.

(39) Auf der dem Linksabbiegestreifen gegenüber liegenden Sperrfläche, sollte eine Querungshilfe in Form einer Mittelinsel errichtet werden. Über diese können Fußgänger und Radfahrer das Gartencenter vom kombinierten Geh-/ Radweg auf der westlichen Seite der K 119 erreichen.

(40) Insgesamt wird der Querungsbedarf eher gering sein, da die meisten Kunden mit dem Pkw anreisen. Aufgrund der Nähe zur Innenstadt und zu Wohngebieten, können aber auch Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückgelegt werden. Diese Kunden könnten dann die K 119 sicher queren.

(41) Eine Bushaltestelle liegt etwa 400 m entfernt auf der Straße Am Bullerberg. Eine näher zum Gartencenter gelegene Bushaltestelle, ggf. auch für einen Bürgerbus, ist prinzipiell möglich. Da aber die allermeisten Kunden mit dem PKW zufahren werden, wird die Auslastung der Haltestelle nur gering sein.

6 Fazit

(42) In der Stadt Walsrode ist an der K 119/ Graesbecker Weg der Bau eines Gartenbaucenters mit rund 5.400 qm Verkaufsfläche geplant. Das Grundstück liegt derzeit brach, nachdem der bislang dort ansässige Baumarkt geschlossen wurde.

(43) Die Verkehrsbelastung auf der K 119 ist von 2013 bis 2019 weitgehend konstant geblieben. Die Bevölkerungszahl der Stadt ist im gleichen Zeitraum nur geringfügig um 1,1 % gesunken. Eine Verkehrszählung im Jahre 2013 im Rahmen des Verkehrskonzepts Walsrode ergab hier eine Verkehrsbelastung von 13.300 Kfz/ Werktag. Im Rahmen einer aktuellen Zählung des LK Heidekreis wurden 13.549 Kfz/ Werktag ermittelt.

(44) Um allgemeine Entwicklungen im Umfeld zu berücksichtigen, wurden die Verkehre auf der K 119 bis zum Prognosehorizont 2030/ 2035 um + 5 % hochgerechnet. Für das Gartencenter ergeben sich in der Prognose werktäglich 2.040 Kfz-Fahrten bei einem Schwerverkehrsanteil von 1 % (inkl. Belieferungsverkehre, Ver- und Entsorgung etc.).

(45) Die Leistungsfähigkeitsberechnungen werden für die nachmittägliche Spitzenstunde durchgeführt.

(46) Es ergibt sich dabei eine ausreichende Verkehrsqualität der Stufe D. Die Stufe D gilt dabei für den Linkseinbiegestrom vom Gartencenter in die K 119 Süd. Mit einer mittleren Wartezeit von 45 Sekunden ist dieser Strom noch ausreichend. Alle anderen Ströme fließen mit einer sehr guten Verkehrsqualität der Stufe A. Eine Signalisierung der Einmündung ist nicht erforderlich.

(47) Sinnvoll ist nach den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL) die Anlage eines Linksabbiegestreifens von der K 119 Nord zum Gartencenter mit einer Aufstelllänge von 20 m.

(48) Auf der gegenüberliegenden Sperrfläche sollte eine Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer angelegt werden, damit diese vom westlich der K 119 gelegenen kombinierten Geh-/ Radweg sicher zum Gartencenter gelangen können.

Hannover, Oktober 2020

Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias

i.A. Dipl.-Geogr. Maik Dettmar

Gliederung

1	Zusammenfassung	3
2	Ausgangslage und Zielsetzung	5
3	Angewandte Vorschriften, Normen, Richtlinien	5
4	Darstellung des Planvorhabens	7
5	Grundlagen zur Geräuschbeurteilung	8
6	Immissionsorte, Zuordnung nach der Bauleitplanung bzw. Schutzbedürftigkeit	11
7	Schallquellen	11
7.1	Gewerbelärm.....	11
7.1.1	Gewerbliche Vorbelastung.....	11
7.1.2	geplantes Gartencenter	12
7.2	Verkehrslärm.....	14
8	Schallausbreitungsmodell	15
9	Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen durch das Gartencenter.....	16
10	Verkehrslärmfernwirkung.....	17
11	Qualität der Ergebnisse	19
11.1	Gewerbelärm.....	19
11.2	Verkehrslärm.....	19

Anlagen

- A-1 Lageplan mit Immissionsorten und Schallquellen
- A-2 Eingabedaten
- A-3 Darstellung der Beurteilungspegel für die Gewerbelärmimmissionen

1 Zusammenfassung

Die Fa. Weingärtner plant die Errichtung eines Gartencenters im Graesbecker Weg 75 in Walsrode. In diesem Zusammenhang soll das Grundstück neu strukturiert und ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Für das Planvorhaben wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, in dem die Geräuschemissionen, verursacht durch den geplanten Betrieb des Gartencenters, an den nächstgelegenen Wohnbebauungen ermittelt und nach TA Lärm /1/ beurteilt wurden.

Es handelt es sich um die Aufstellung eines Angebotsbebauungsplanes, so dass innerhalb des Plangebietes auch andere Nutzungen zulässig sind. Als Grundlage für den Bebauungsplan wurde im vorliegenden Fall die derzeit geplante Nutzung durch das Gartencenter geprüft. Sofern diese Planung möglich ist, sind die schalltechnischen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes gegeben. Gleichzeitig ist festzustellen, dass auch andere Nutzungen innerhalb des Plangebietes aus schalltechnischer Sicht möglich sind. Sollte im Plangebiet wider Erwarten eine andere Nutzung stattfinden oder sich die vorliegende Planung des Gartencenters ändern, wäre die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht gefährdet. Allerdings wäre dann auf Baugenehmigungsebene der Nachweis zu erbringen, dass auch durch die geänderte Nutzung oder Planung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm /1/ eingehalten werden.

Darüber hinaus wurde eine überschlägige Ermittlung der zu erwartenden Veränderung in der Umgebung des Plangebietes durch den planinduzierten Ziel- und Quellverkehr angestellt.

Gewerbelärmimmissionen durch das geplante Gartencenter

Anhand einer Schallimmissionsprognose wurde geprüft, ob die Immissionsrichtwerte der TA Lärm /1/, verursacht durch das geplante Gartencenter inklusive Café, an den nächstgelegenen Wohnbebauungen eingehalten werden können.

Dazu wurden in der Umgebung des Marktes insgesamt 3 Immissionsorte festgesetzt. Den Berechnungen wurde die Plangrundlage mit Bearbeitungsstand vom 05.08.2020 zu Grunde gelegt.

Die Berechnungen ergaben, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm /1/ tags an allen Immissionsorten unterschritten wird. Nachts findet auf dem Gelände kein Betrieb statt.

Die Berechnungen wurden für werktags durchgeführt, da an diesen Tagen die höchsten Beurteilungspegel zu erwarten sind. Der Markt hat sonntags mit einer eingeschränkten Öffnungszeiten auf, jedoch ist sonntags insgesamt mit deutlich geringeren Pkw-Bewegungen zu rechnen. Zudem entfällt der Lieferverkehr, so dass sonntags trotz der Öffnungszeiten innerhalb der sonntäglichen Ruhezeit (14.00 - 15.00 Uhr) deutlich geringere Beurteilungspegel vorherrschend sind.

Die Berechnungen ergaben weiterhin, dass einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen, die zu einer Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums nach TA Lärm, Nr. 6.1 /1/ führen, tags und nachts nicht zu erwarten sind.

Verkehrslärmfernwirkung

Exemplarisch zur stichprobenartigen Prüfung der Verkehrslärmfernwirkung wurden Berechnungen für 3 Immissionsorte in der Umgebung des Plangebietes durchgeführt (vgl. Abbildung 3 des Berichtes).

Die Berechnungen ergaben, dass sich an den untersuchten Immissionsorten Erhöhungen des Beurteilungspegels von bis zu 0,8 dB tags ergeben. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird an keinem Immissionsort überschritten. Der Mehrverkehr durch das Planvorhaben ist somit aus schalltechnischer Sicht als unkritisch einzustufen. Die detaillierten Ergebnisse sind in Abschnitt 10 des Berichtes dargestellt.

2 Ausgangslage und Zielsetzung

Die Fa. Weingärtner plant die Errichtung eines Gartencenters im Graesbecker Weg 75 in Walsrode. In diesem Zusammenhang soll das Grundstück neu strukturiert und ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Für das Planvorhaben soll ein schalltechnisches Gutachten erstellt werden, in dem die Geräuschimmissionen, verursacht durch den geplanten Betrieb des Gartencenters, an den nächstgelegenen Wohnbebauungen ermittelt und nach TA Lärm /1/ beurteilt werden.

Es handelt es sich um die Aufstellung eines Angebotsbebauungsplanes, so dass innerhalb des Plangebietes auch andere Nutzungen zulässig sind. Als Grundlage für den Bebauungsplan wurde im vorliegenden Fall die derzeit geplante Nutzung durch das Gartencenter geprüft. Sofern diese Planung möglich ist, sind die schalltechnischen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes gegeben. Gleichzeitig ist festzustellen, dass auch andere Nutzungen innerhalb des Plangebietes aus schalltechnischer Sicht möglich sind. Sollte im Plangebiet wider Erwarten eine andere Nutzung stattfinden oder sich die vorliegende Planung des Gartencenters ändern, wäre die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht gefährdet. Allerdings wäre dann auf Baugenehmigungsebene der Nachweis zu erbringen, dass auch durch die geänderte Nutzung oder Planung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm /1/ eingehalten werden.

Darüber hinaus ist eine überschlägige Ermittlung der zu erwartenden Veränderung in der Umgebung des Plangebietes durch den planinduzierten Ziel- und Quellverkehr anzustellen.

3 Angewandte Vorschriften, Normen, Richtlinien

Grundlage für die Ausarbeitung sind u. a. die folgenden Vorschriften und Richtlinien:

- /1/ Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm -, 8/98, veröffentlicht im Gemeinsamen Ministerialblatt Nr. 26 vom 28.8.98, Seite 503 ff, zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAZ AT 08.06.2017 B5) in Kraft getreten am 9. Juni 2017,
- /2/ DIN ISO 9613-2: Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, 10/99,
- /3/ Baugesetzbuch, in der aktuellen Fassung,
- /4/ DIN 45680: Messung und Bewertung tieffrequenter Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft, 3/97,
- /5/ DIN 18005: Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, 07/2002,
- /6/ DIN 18005: Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1 zu Teil 1: Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, 05/1987,

- /7/ DIN 4109, Teil 1: Schallschutz im Hochbau, Mindestanforderungen, 01/2018,
- /8/ DIN 4109, Teil 2: Schallschutz im Hochbau, Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, 01/2018,
- /9/ Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), 6/90, zuletzt geändert durch Art. 1 V v. 04. November 2020 (BGBl. S. 2334),
- /10/ Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-19), Ausgabe 2019, inkl. Korrektur mit Stand vom Februar 2020.

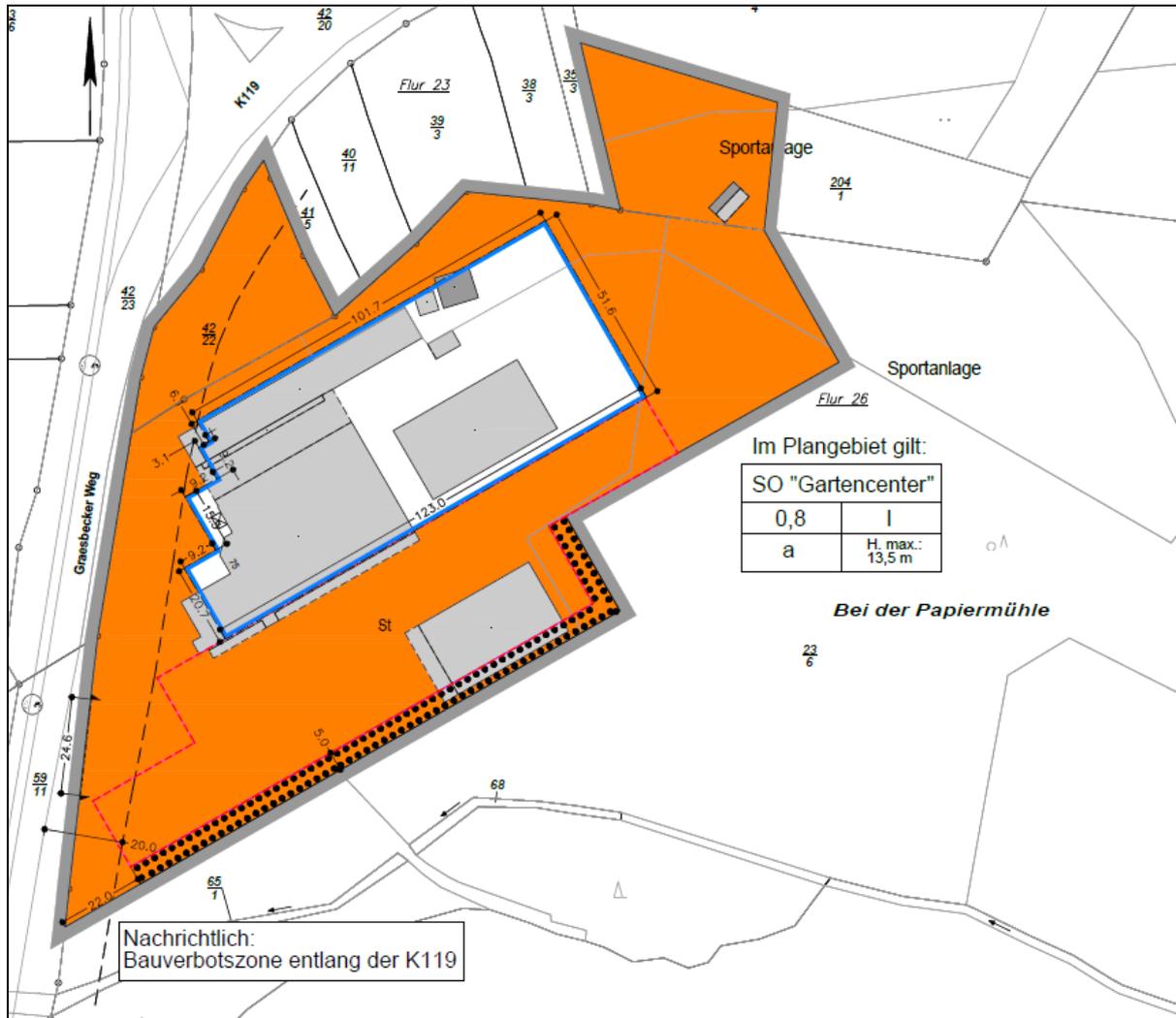
Weitere verwendete Unterlagen:

- /11/ Bayerisches Landesamt für Umweltschutz: Parkplatzlärmstudie, 6. Auflage, 2007,
- /12/ Hessische Landesanstalt für Umwelt: Technischer Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen, Umweltplanung, Arbeits- und Umweltschutz Heft 192, 1995,
- /13/ Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie: Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weitere typische Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten, Umwelt und Geologie, Lärmschutz in Hessen, Heft 3, 2004,
- /14/ Verkehrsuntersuchung zum geplanten Gartencenter an der K 119/ Graesbecker Weg in der Stadt Walsrode, Zacharias Verkehrsplanungen, 06.10.2020,
- /15/ Ergänzende Verkehrszahlen zur Berechnung nach RLS-19 zur Verkehrsuntersuchung zum geplanten Gartencenter an der K 119/ Graesbecker Weg in der Stadt Walsrode, Zacharias Verkehrsplanungen, 06.10.2020 , übermittelt per Mail am 07.04.2021.

4 Darstellung des Planvorhabens

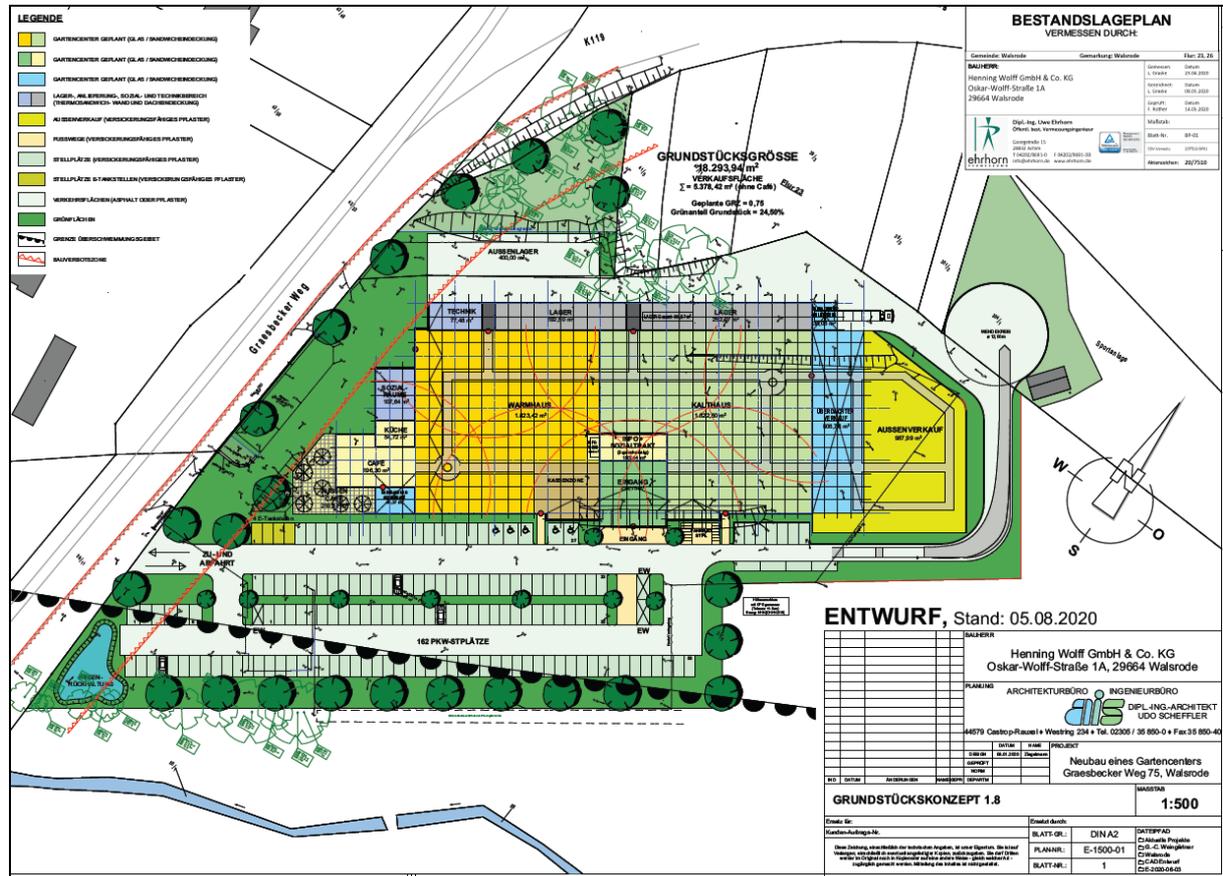
Die folgende Abbildung zeigt den Entwurf des Bebauungsplanes:

Abbildung 1 Entwurf Bebauungsplan Nr. 140, Stand 26.10.2020



Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung eines Gartencenters der Fa. Weingärtner gemäß dem folgenden Lageplan vorgesehen:

Abbildung 2 Lageplan Fa. Weingärtner, Stand 05.08.2020



5 Grundlagen zur Geräuschbeurteilung

Die DIN 18005 /5/ in Verbindung mit Beiblatt 1 der DIN 18005 /6/ wird zur Ermittlung und Beurteilung der Geräusche im Rahmen der städtebaulichen Planung herangezogen. Sie gilt nicht für die Anwendung in Genehmigungs- und Planfeststellungsverfahren; hier ist die TA Lärm /1/ heranzuziehen.

Für die genaue Berechnung der Schallimmissionen für verschiedene Arten von Schallquellen (z. B. Straßen- und Schienenverkehr, Gewerbe, Sport- und Freizeitanlagen) wird auf die jeweiligen Rechtsvorschriften verwiesen. Dabei ist der Beurteilungspegel L_r die Größe zur Kennzeichnung der Stärke der Schallimmissionen. Er wird, wenn nicht anders festgelegt, für die Zeiträume tags (6.00 bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) ermittelt.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um gewerbliche Geräuschimmissionen, so dass die TA Lärm /1/ Anwendung findet. Die Einwirkung des zu beurteilenden Geräusches wird entspre-

b) in Gewerbegebieten

tags 65 dB(A)
nachts 50 dB(A)

c) in urbanen Gebieten

tags 63 dB(A)
nachts 45 dB(A)

d) in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten

tags 60 dB(A)
nachts 45 dB(A)

e) in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten

tags 55 dB(A)
nachts 40 dB(A)

f) in reinen Wohngebieten

tags 50 dB(A)
nachts 35 dB(A)

g) in Kurgebieten, für Krankenhäuser und Pflegeanstalten

tags 45 dB(A)
nachts 35 dB(A).

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die Immissionsrichtwerte gelten während des Tages für eine Beurteilungszeit von 16 Stunden. Maßgebend für die Beurteilung der Nacht ist die volle Nachtstunde (z. B. 1.00 bis 2.00 Uhr) mit dem höchsten Beurteilungspegel, zu dem die zu beurteilende Anlage relevant beiträgt. Die Nachtzeit beträgt acht Stunden, sie beginnt im Allgemeinen um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr. Im Fall abweichender örtlicher Regelungen sind diese zu Grunde zulegen.

Zur Zuordnung der Einwirkungsorte zu den unter a) bis g) bezeichneten Gebieten und Einrichtungen ist in der TA Lärm /1/ folgendes festgelegt:

Die Art der mit a) bis g) bezeichneten Gebiete und Einrichtungen ergibt sich aus den Festlegungen in den Bebauungsplänen. Sonstige in Bebauungsplänen festgesetzte Flächen für Gebiete und Einrichtungen sowie Gebiete und Einrichtungen, für die keine Festsetzungen bestehen, sind entsprechend der Schutzbedürftigkeit unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung zu beurteilen.

6 Immissionsorte, Zuordnung nach der Bauleitplanung bzw. Schutzbedürftigkeit

Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen, verursacht durch den Betrieb des Gartencenters, wurden folgende Immissionsorte festgelegt:

Tabelle 1 Einstufung der maßgeblichen Immissionsorte nach der Bauleitplanung bzw. Schutzbedürftigkeit

Immissionsort	Lage / Adresse	Einstufung der Schutzbedürftigkeit	Immissionsrichtwerte in dB(A)	
			Tageszeit	Nachtzeit
IO 01	Dürring 21, 29664 Walsrode	WR nach BP Nr. 4	50	35
IO 02	Dürring 11, 29664 Walsrode	WR nach BP Nr. 4	50	35
IO 03	Meinerdinger Kirchweg 10A, 29664 Walsrode ¹⁾	WA nach BP Nr. 65	55	40

Die genaue Lage der Immissionsorte kann dem Lageplan in Anlage 1 des Berichtes entnommen werden.

Die Immissionsorte zur Untersuchung des Ziel- und Quellverkehrs sind separat in Abschnitt 10 des Berichtes dargestellt.

7 Schallquellen

7.1 Gewerbelärm

7.1.1 Gewerbliche Vorbelastung

Im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung konnten keine relevanten, gewerblichen Vorbelastungen, die in den Anwendungsbereich der TA Lärm /1/ fallen, für die festgesetzten Immissionsorte ausgemacht werden.

7.1.2 Geplantes Gartencenter

Bau- und Betriebsbeschreibung

Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung eines Gartencenters mit einer Verkaufsfläche von ca. 5.380 m² vorgesehen. Das Gebäude soll eine Höhe von ca. 8 m aufweisen; der Eingangsbereich wird eine Höhe von ca. 13,5 m aufweisen. Die genaue Planung ist in Abbildung 2 des Berichtes dargestellt. Das Gelände wird über die K119 befahren. Das Gebäude selbst verfügt über die üblichen Räumlichkeiten (Warmhaus, Kalthaus, Außenverkauf). Südlich des Gebäudes sind ca. 162 Pkw-Stellplätze mit asphaltierten Fahrbahngassen sowie eine EKW-Sammelstelle geplant. Gemäß der vorliegenden Verkehrsuntersuchung /14/ ist täglich mit ca. 2.040 Pkw-Bewegungen zu rechnen.

Die Lieferverkehre befahren das Gelände über dieselbe Zufahrt und umfahren das Gebäude zur nordöstlich gelegenen Anlieferungszone. Von dort aus werden die Lkw mit einem Gabelstapler entladen. Das Material wird nach Bedarf ins Innenlager, oder in das nordwestlich gelegene Außenlager transportiert. Täglich kann mit durchschnittlich 6 Lkw gerechnet werden. Die effektive Betriebszeit des Gabelstaplers beläuft sich auf etwa 3 Stunden am Tag.

Weiterhin ist zur Graesbecker Straße hin ein Café inklusive Küche und Außensitzplätze geplant (ca. 7 Tische). Für die Küche wird auf dem Dach oder an der Wand noch eine Lüftungsvorrichtung, bzw. Dunstabzugshaube installiert. Nähere Angaben zur Anlage liegen noch nicht vor.

Der Markt inkl. Café soll montags bis freitags in der Zeit von 9.00 - 19.00 Uhr, samstags von 9.00 bis 18.00 Uhr und sonntags von 14.00 bis 17.00 Uhr geöffnet haben.

Geräusche durch betriebliche Einrichtungen, Schalleistungspegel

Im Rahmen der Prognose werden folgende Bewegungen und Einwirkzeiten für den Regelfall angesetzt:

Tabelle 2 Bewegungen und Einwirkzeiten der Schallquellen, Gartencenter

Schallquelle	Bewegungen / Einwirkzeiten			
	6.00 – 7.00	7.00 – 20.00	20.00 – 22.00	ung. Nachtstd.
Pkw-Parken, Stellplätze Gartencenter	-	2.040 Bew.	-	-
Pkw-Fahren, Stellplätze Gartencenter	-	2.040 Bew.	-	-
EKW-Sammelstellen auf dem Parkplatz	-	2.040 Bew.	-	-
Lkw-Parken, Lieferverkehr Gartencenter	-	12 Bew.	-	-

Schallquelle	Bewegungen / Einwirkzeiten			
	6.00 – 7.00	7.00 – 20.00	20.00 – 22.00	ung. Nachtstd.
Lkw- Rangieren, Lieferverkehr Gartencenter	-	12 Min.	-	-
Lkw-Fahren, Lieferverkehr Gartencenter	-	12 Bew.	-	-
Gabelstapler, Lieferzone und Außenlager	-	180 Min.	-	-
Lüftungsanlage / Dunstabzug, Café / Küche	-	600 Min.	-	-
Kommunikationsgeräusche, Außenbereich Café	-	600 Min.	-	-

eine Bewegung ist eine An- **oder** Abfahrt, bzw. ein Einpark- **oder** Ausparkvorgang

Pkw-Verkehr

Die Berechnung für den Hauptparkplatz erfolgt nach dem zusammengefassten Verfahren der Parkplatzlärmstudie /11/, so dass auch der Parkplatzsuchverkehr mit abgebildet ist. Für eine Pkw-Parkbewegung je Stunde und Stellplatz wird ein Schallleistungspegel von $L_{WA} = 63$ dB(A) herangezogen. Für wiederkehrende, kurzzeitige Geräuschspitzen wird ein Impulszuschlag von $K_I = 4$ dB berücksichtigt. Darüber hinaus wird für die Parkplatzart ein Zuschlag von $K_{PA} = 3$ dB (Verbrauchermärkte und Ähnliche) angesetzt.

EKW-Sammelstelle

Vor dem Eingangsbereich des Marktes ist eine Einkaufswagensammelstelle (EKW) vorgesehen. Gemäß der Untersuchung /13/ ist durch das Ein- oder Ausstapeln eines Einkaufswagens mit Metallkorb ein impulsbewerteter Schallleistungspegel von $L_{WAT,1h} = 72$ dB(A) für einen Vorgang pro Stunde zu erwarten. Den Berechnungen wurde konservativ zu Grunde gelegt, dass ca. 100 % der Kunden einen Einkaufswagen benutzen.

Lieferverkehre

Der Anlieferungsverkehr wird nach dem getrennten Verfahren der Parkplatzlärmstudie /11/ berechnet. Entsprechend dem getrennten Berechnungsverfahren wird für eine Lkw-Parkbewegung pro Stunde ein Schallleistungspegel von $L_{WA} = 63$ dB(A) zuzüglich einem Impulszuschlag von $K_I = 3$ dB und einem Zuschlag für die Parkplatzart von $K_{PA} = 14$ dB in Ansatz gebracht. Für Lkw-Fahren auf dem Betriebsgelände wurde ein längenbezogener Schallleistungspegel für jeden Meter Fahrweg pro Stunde von 60,5 dB(A)/m berücksichtigt. Dieser Pegel enthält einen Zuschlag von $K_{Stro}^* = 0$ dB für die Straßenoberfläche und $D_V = -5,4$ dB für die Geschwindigkeit bei 30 km/h. Das Rangieren der Fahrzeuge wird mit einem Schallleistungspegel von $L_{WA} = 99$ dB(A) berücksichtigt.

Angaben zum Typ des Gabelstaplers liegen nicht vor. Konservativ wurde ein Dieselbetreiber Gabelstapler mit einem impulsbewerteten Schalleistungspegel von $L_{WA} = 105 \text{ dB(A)}$ berücksichtigt.

Technische Anlagen

Für die Lüftungsanlage, bzw. der Dunstabzugshaube der Küche liegen noch keine Daten vor. Daher wird auf Basis von Erfahrungswerten ein Schalleistungspegel von $L_{WA} = 80 \text{ dB(A)}$ angesetzt. Die Anlage wird konservativ auf dem Dach der Küche angesetzt.

Kommunikationsgeräusche Außensitzplätze Café

Für die kommunizierenden Personen wird für gehobenes Sprechen ein Schalleistungspegel von $L_{WA} = 70 \text{ dB(A)}$ herangezogen. Bei sieben Tischen und vier Personen wird von insgesamt 28 Personen ausgegangen. Da es jeweils mindestens einen Zuhörer gibt, wird von 14 gleichzeitig sprechenden Personen ausgegangen.

Einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen

Relevante, einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen entstehen durch die beschleunigte Abfahrt des Lkw bei der Anlieferung ($L_{WA,Max} = 105 \text{ dB(A)}$) sowie durch die Ladetätigkeiten im Bereich der Anlieferungszone und des Außenlagers ($L_{WA,Max} = 122 \text{ dB(A)}$).

Sonstige Geräusche

Von dem geplanten Gartencenter selbst sind keine relevanten Geräuschimmissionen zu erwarten. Einzelne Kommunikationsgeräusche auf den Außenverkaufsflächen und gelegentliche Hubwagenverkehre im Bereich der Verkaufsflächen können gegenüber den anderen Geräuschen (Pkw-, und Lkw- und Gabelstaplerverkehre) vernachlässigt werden. Zusätzlich zu den bereits dargestellten Geräuschemittenten wurden vom Auftraggeber keine weiteren immissionsrelevanten Geräuschquellen genannt.

7.2 Verkehrslärm

Für die Berechnung der Geräuschimmissionen durch den Ziel- und Quellverkehr wurden folgende Verkehrszahlen angesetzt:

Tabelle 3 Eingangdaten für die Berechnung des Straßenverkehrs, Prognose-Nullfall

Straßenabschnitt	M_t in Kfz/h	M_n in Kfz/h	$p_{t,1}$ in %	$p_{t,2}$ in %	$p_{n,1}$ in %	$p_{n,2}$ in %	$V_{pkw,zul.}$ in km/h	$V_{lkw,zul.}$ in km/h	Straßenoberfläche
Graesbecker Weg ¹ (Gemeindestraße)	251	44	0,6	0,9	0,6	0,9	50/70	50/70	n. geriff. Gussasphalt
K 119 ² (Gemeindestraße)	731	127	2,1	3,1	2,1	3,1	70	70	n. geriff. Gussasphalt
K119 ³ (Gemeindestraße)	817	142	1,9	2,9	1,9	2,9	70	70	n. geriff. Gussasphalt

Straßenabschnitt	M _t in Kfz/h	M _n in Kfz/h	p _{t,1} in %	p _{t,2} in %	p _{n,1} in %	p _{n,2} in %	V _{pkw,zul.} in km/h	V _{lkw,zul.} in km/h	Straßenoberfläche
K119 ⁴ (Gemeindestraße)	817	142	1,9	2,9	1,9	2,9	70	70	n. geriff. Gussasphalt

- ¹ nördlich der K119
- ² nordöstlich des Graesbecker Weges
- ³ zwischen Graesbecker Weg und Gartencenter
- ⁴ südlich des Gartencenters

Tabelle 4 Eingangsdaten für die Berechnung des Straßenverkehrs, Prognose-Planfall

Straßenabschnitt	M _t in Kfz/h	M _n in Kfz/h	p _{t,1} in %	p _{t,2} in %	p _{n,1} in %	p _{n,2} in %	V _{pkw,zul.} in km/h	V _{lkw,zul.} in km/h	Straßenoberfläche
Graesbecker Weg ¹ (Gemeindestraße)	302	44	0,5	0,7	0,6	0,9	50/70	50/70	n. geriff. Gussasphalt
K 119 ² (Gemeindestraße)	769	127	2,0	3,0	2,1	3,1	70	70	n. geriff. Gussasphalt
K119 ³ (Gemeindestraße)	906	142	1,8	2,7	1,9	2,9	70	70	n. geriff. Gussasphalt
K119 ⁴ (Gemeindestraße)	855	142	1,9	2,8	1,9	2,9	70	70	n. geriff. Gussasphalt

- ¹ nördlich der K119
- ² nordöstlich des Graesbecker Weges
- ³ zwischen Graesbecker Weg und Gartencenter
- ⁴ südlich des Gartencenters

Die Straßenverkehrszahlen wurden uns vom Büro Zacharias Verkehrsplanungen übermittelt /15/. Die vorhandenen Steigungen wurden bei den Berechnungen entsprechend berücksichtigt. Lichtzeichenregelanlagen sind in dem Bereich nicht vorhanden.

8 Schallausbreitungsmodell

Die Berechnung für die Schallausbreitung erfolgt mit dem Rechenprogramm Cadna A, Version 2021 MR1 der Datakustik GmbH. Die Berechnung der Gewerbelärmimmissionen erfolgt gemäß der DIN ISO 9613-2 /2/ mit A-bewerteten Schallpegeln für eine Mittenfrequenz von 500 Hz. Die Berechnung des Ziel- und Quellverkehrs erfolgt nach der RLS-19 /10/.

Die Abschirmung sowie die Reflexion durch Gebäude sowie Abschirmung durch natürliche und künstliche Geländeformungen werden berücksichtigt. Die Topografie des Untersuchungsgebietes wurde anhand eines digitalen Geländemodells berücksichtigt.

In dem Rechenprogramm werden die Berechnungen richtlinienkonform anhand eines dreidimensionalen Rechenmodells durchgeführt. Die Zerlegung komplexer Schallquellen in

einzelne punktförmige Teilschallquellen in Abhängigkeit von den Abstandsverhältnissen erfolgt automatisch. Dabei werden z. T. mehrere hundert Schallquellen erzeugt. Die vollständige Dokumentation der Berechnungen umfasst eine erhebliche Datenmenge. Auf die vollständige Wiedergabe der Rechenprotokolle muss daher verzichtet werden. Diese können jedoch auf Wunsch jederzeit ausgedruckt oder auf Datenträger zur Verfügung gestellt werden.

In Anlage 2 sind die Eingabedaten für die Berechnung dargestellt. In Anlage 3 sind die berechneten Beurteilungspegel unter Berücksichtigung der Schutzbedürftigkeiten dargestellt.

9 Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen durch das Gartencenter

Unter Berücksichtigung der in Abschnitt 7.1.2 dargestellten Emissionsansätze berechnen sich folgende Beurteilungspegel für den Gewerbelärm.

Tabelle 5 mathematisch gerundete Beurteilungspegel für das Gartencenter

Immissionsort	Beurteilungspegel in dB(A)		Immissionsrichtwerte in dB(A)	
	Tageszeit	Nachtzeit	Tageszeit	Nachtzeit
IO 01	47	-	50	35
IO 02	49	-	50	35
IO 03	43	-	55	40

Die Berechnungen ergaben, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm /1/ tags an allen Immissionsorten unterschritten wird. Nachts findet auf dem Gelände kein Betrieb statt.

Die Berechnungen wurden für werktags durchgeführt, da an diesen Tagen die höchsten Beurteilungspegel zu erwarten sind. Der Markt hat sonntags mit einer eingeschränkten Öffnungszeit auf, jedoch ist sonntags insgesamt mit deutlich geringeren Pkw-Bewegungen zu rechnen. Zudem entfällt der Lieferverkehr, so dass sonntags trotz der Öffnungszeit innerhalb der sonntäglichen Ruhezeit (14.00 - 15.00 Uhr) deutlich geringere Beurteilungspegel vorherrschend sind.

Weiterhin wurde das Auftreten einzelner, kurzzeitiger Geräuschspitzen gemäß TA Lärm, Nr. 6.1 /1/ geprüft. Unter Berücksichtigung der in 7.1.2 dargestellten Emissionsansätze berechnen sich folgende Maximalpegel für den Gewerbelärm.

Tabelle 6 mathematisch gerundete Maximalpegel für das Gartencenter

Immissionsort	Maximalpegel in dB(A)		zul. Maximalpegel in dB(A)	
	Tageszeit	Nachtzeit	Tageszeit	Nachtzeit
IO 01	72	58	80	55
IO 02	76	55	80	55
IO 03	69	55	85	60

Die Berechnungen zeigen, dass einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen, die zu einer Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums nach TA Lärm, Nr. 6.1 /1/ führen, tags und nachts nicht zu erwarten sind.

Unter Berücksichtigung der untersuchten Schallquellen und deren Betrieb sind keine schädlichen, tieffrequenten Geräuschimmissionen zu erwarten.

10 Verkehrslärmfernwirkung

Entsprechend der aktuellen Rechtsprechung müssen in einem Bebauungsplan bei der Neuplanung einer verkehrserzeugenden Nutzung die Folgen dieser abgeschätzt und Maßnahmen zur Reduzierung der schädlichen Auswirkungen getroffen werden, um dem geforderten Schutzniveau gerecht zu werden, auch wenn die schädlichen Auswirkungen außerhalb des Plangebietes liegen. In die Abwägung sind daher auch die Fernwirkungen bezüglich der Geräuschverhältnisse entlang von Straßen außerhalb des Plangebietes, auf denen die Verwirklichung der Bebauungsplanung zu einer Erhöhung der Verkehrsmengen führen wird, einzustellen.

Die Beurteilung solcher Fernwirkungen kann in Anlehnung an die Kriterien der wesentlichen Änderung durch einen erheblichen baulichen Eingriff entsprechend der 16. BImSchV /9/ vorgenommen werden. Demnach ist eine Änderung der Verkehrslärmverhältnisse wesentlich, wenn durch die Planung

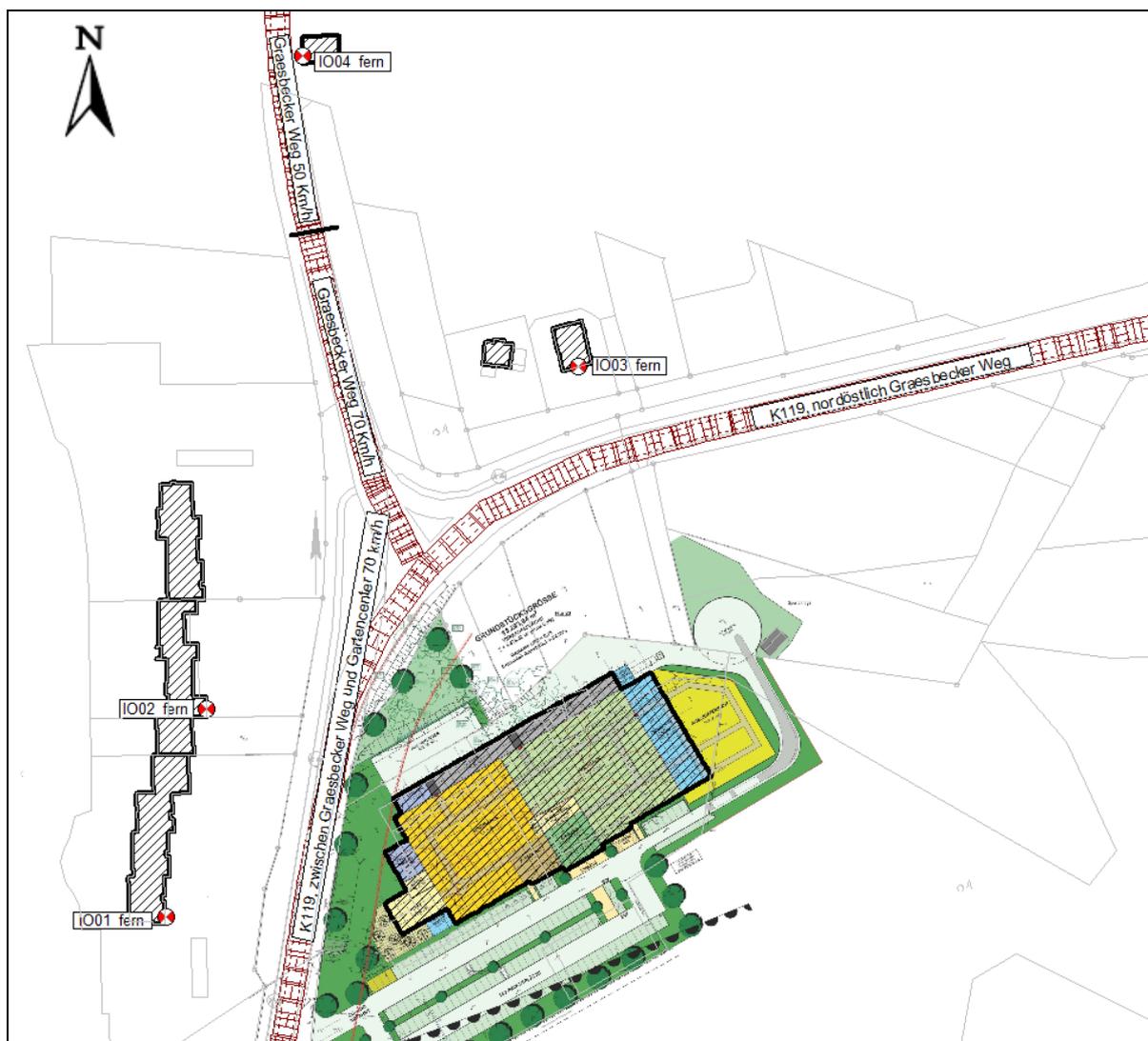
- der Beurteilungspegel um mindestens 3 dB(A) erhöht wird (das sind nach den Rundungsregeln der 16. BImSchV /9/ alle Pegelerhöhungen ab 2,1 dB(A)) oder
- der Beurteilungspegel auf mindestens 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht erhöht wird oder
- Beurteilungspegel von mindestens 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht weiter erhöht werden.

An die Behandlung von Fernwirkungen eines Bebauungsplanes, die (außerhalb des Plangebietes) zu Beurteilungspegeln im Bereich der Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung

durch Verkehrslärmeinwirkungen von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht führen, werden in der Abwägung besondere Anforderungen gestellt.

Exemplarisch zur stichprobenartigen Prüfung der Verkehrslärmfernwirkung wurden Berechnungen für vier Immissionsorte in der Umgebung des Plangebietes durchgeführt (vgl. Abbildung 3). In Richtung Süden geht es zur Autobahn, hier verteilt sich am nächsten Knotenpunkt der Ziel- und Quellverkehr in unterschiedliche Richtungen und ist damit nicht mehr relevant. Bis zum nächsten Knotenpunkt sind keine schutzbedürftigen Nutzungen an der Straße angrenzend.

Abbildung 3 Immissionsorte zur stichprobenartigen Prüfung der Verkehrslärmfernwirkung



In der folgenden Tabelle sind die Ergebnisse dargestellt, die sich an den Immissionsorten ohne und mit dem geplanten Vorhaben berechnen.

Tabelle 7 Beurteilungspegel Ziel- und Quellverkehr

Immissionsort	Beurteilungspegel Prognose-Nullfall in dB(A)		Beurteilungspegel Prognose-Planfall in dB(A)		Veränderung in dB		Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV /9/ in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
IO01_fern	64,3	56,7	64,7	56,7	0,4	0,0	59	49
IO02_fern	64,3	56,7	64,7	56,7	0,4	0,0	59	49
IO03_fern	63,7	56,1	63,9	56,1	0,2	0,0	59	49
IO04_fern	65,0	57,5	65,8	57,5	0,8	0,0	59	49

Die Berechnungen zeigen, dass sich an den untersuchten Immissionsorten Erhöhungen des Beurteilungspegels von bis zu 0,8 dB tags ergeben. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird an keinem Immissionsort überschritten. Der Mehrverkehr durch das Planvorhaben ist somit aus schalltechnischer Sicht als unkritisch einzustufen.

11 Qualität der Ergebnisse

11.1 Gewerbelärm

Die Aussagesicherheit von Immissionsprognosen kann generell auf zwei verschiedene Weisen sichergestellt werden. Sofern für die Emissionsdaten Mittelwerte angesetzt werden, ist die Unsicherheit der Einflussgrößen zu erfassen und zu quantifizieren. Es ist dann i. d. R. der Nachweis zu führen, dass die Immissionsrichtwerte mit einer Wahrscheinlichkeit von 90 % eingehalten werden.

Im vorliegenden Fall wurden der Betrieb kumulativ und die Schallleistungspegel sowie die Einwirkzeiten eher an der oberen Grenze des Vertrauensbereiches angesetzt. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die ermittelten Beurteilungspegel bei bestimmungsgemäßem Betrieb eher an der oberen Grenze des Vertrauensbereiches liegen. Auf eine statistische Unsicherheitsanalyse kann somit verzichtet werden. Die Prognoseunsicherheit wird, vorausgesetzt der Einhaltung der im Gutachten beschriebenen Betriebsweisen bzw. Anlagenauslastungen und Rahmenbedingungen, mit +0 dB/-3 dB abgeschätzt.

11.2 Verkehrslärm

Bezüglich der Verkehrslärmimmissionen wurden die Ausbreitungsberechnungen nach den gesetzlich vorgeschriebenen Regelwerken durchgeführt. Anhand von durchgeführten Schallimmissionsmessungen in verschiedenen Projekten wurde wiederkehrend festgestellt, dass sich mit diesen Berechnungsverfahren i. d. R. höhere Beurteilungspegel ergeben, als mess-

technisch tatsächlich vorhanden. Weiterhin wurde bei den Verkehrszahlen der entsprechende Prognosehorizont mit einem Zuschlag berücksichtigt. Es ist somit davon auszugehen, dass die Ergebnisse auf der sicheren Seite liegen. Die Prognoseunsicherheit wird daher mit +0 dB/-3 dB abgeschätzt.

Prüfer:

Pascal Späing

M.Sc. Pascal Späing
(Projektingenieur)



Verfasser:

Markus Tetens

Dipl.-Ing. (FH) Markus Tetens
(Geschäftsführer / stellv. Messstellenleiter)

Anlage 1

Lageplan mit Immissionsorten und Schallquellen

Anlage 1.1:
Lageplan mit Immissionsorten und Schallquellen zur Ermittlung der Gewerbelärmimmissionen (Zielgröße: Beurteilungspegel)



Anlage 2
Eingabedaten

Anlage 2 - Eingabedaten

Schallquellen

Punktquellen

Bezeichnung	M.	ID	Schalleistung Lw			Lw / Li			Korrektur			Schalldämmung		Dämpfung	Einwirkzeit			K0	Freq.	Richtw.	Höhe	Koordinaten			
			Tag	Abend	Nacht	Typ	Wert	norm.	Tag	Abend	Nacht	R	Fläche		Tag	Ruhe	Nacht					X	Y	Z	
			(dBA)	(dBA)	(dBA)		(dB(A))	(dB(A))	(dB(A))		(dB(A))	(dB(A))	(m²)		(min)	(min)	(min)					(dB)	(Hz)	(m)	(m)
EKW-Sammelstelle	~	qu	96,2	72,0	72,0	Lw	72		24,2	0,0	0,0				780,00	0,00	0,00	0,0	500	(keine)	1,00	r	32540897,85	5856665,30	38,48
Lkw-Parken	~	qu	79,7	80,0	80,0	Lw	80		-0,3	0,0	0,0				780,00	0,00	0,00	0,0	500	(keine)	0,50	r	32540902,36	5856743,83	42,47
Lüftungsanlage	~	qu	80,0	80,0	80,0	Lw	80		0,0	0,0	0,0				600,00	0,00	0,00	0,0	500	(keine)	1,00	g	32540827,44	5856669,75	49,82
Materialumschlag Außenlager	~	max	122,0	122,0	122,0	Lw	122		0,0	0,0	0,0				960,00	0,00	0,00	0,0	500	(keine)	1,00	r	32540819,91	5856714,37	41,56
Materialumschlag Lieferzone	~	max	122,0	122,0	122,0	Lw	122		0,0	0,0	0,0				960,00	0,00	0,00	0,0	500	(keine)	1,00	r	32540904,96	5856749,77	43,18
beschleunigte An- und Abfahrt Lkw	~	max	105,0	105,0	105,0	Lw	105		0,0	0,0	0,0				960,00	0,00	0,00	0,0	500	(keine)	1,00	r	32540794,10	5856618,20	38,48

Linienquellen

Bezeichnung	M.	ID	Schalleistung Lw			Schalleistung Lw'			Lw / Li			Korrektur			Schalldämmung		Dämpfung	Einwirkzeit			K0	Freq.	Richtw.	Bew. Punktquellen		
			Tag	Abend	Nacht	Tag	Abend	Nacht	Typ	Wert	norm.	Tag	Abend	Nacht	R	Fläche		Tag	Ruhe	Nacht				Anzahl	Geschw.	
			(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)		(dB(A))	(dB(A))	(dB(A))	(dB(A))		(m²)	(min)		(min)	(min)	(dB)				(Hz)	Tag	Abend
Lkw-Fahren	~	qu	85,0	85,3	85,3	60,2	60,5	60,5	Lw'	60,5		-0,3	0,0	0,0				780,00	0,00	0,00	0,0	500	(keine)			

Flächenquellen

Bezeichnung	M.	ID	Schalleistung Lw			Schalleistung Lw''			Lw / Li			Korrektur			Schalldämmung		Dämpfung	Einwirkzeit			K0	Freq.	Richtw.	Bew. Punktquellen		
			Tag	Abend	Nacht	Tag	Abend	Nacht	Typ	Wert	norm.	Tag	Abend	Nacht	R	Fläche		Tag	Ruhe	Nacht				Anzahl		
			(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)		(dB(A))	(dB(A))	(dB(A))	(dB(A))		(m²)	(min)		(min)	(min)	(dB)				(Hz)	Tag	Abend
Lkw-Rangieren	~	qu	99,0	99,0	99,0	70,3	70,3	70,3	Lw	99		0,0	0,0	0,0				12,00	0,00	0,00	0,0	500	(keine)			
Gabelstapler	~	qu	105,0	105,0	105,0	74,4	74,4	74,4	Lw	105		0,0	0,0	0,0				180,00	0,00	0,00	0,0	500	(keine)			
Kommunikationsgeräusche	~	qu	81,5	70,0	70,0	57,6	46,1	46,1	Lw	70		11,5	0,0	0,0				600,00	0,00	0,00	0,0	500	(keine)			

Parkplätze

Bezeichnung	M.	ID	Typ	Lwa			Zähldaten				Zuschlag Art			Zuschlag Fahr		Berechnung nach	Einwirkzeit				
				Tag	Ruhe	Nacht	Bezugsgr. B0	Anzahl B	Stellp/BezGr f	Beweg/h/BezGr. N	Kpa	Parkplatzart	Kstro	Fahrbahnoberfl	Tag		Ruhe	Nacht			
				(dBA)	(dBA)	(dBA)					(dB)		(dB)		(min)		(min)	(min)			
Parkplatz	~	qu	ind	96,6	-51,8	-51,8	Stellplatz	162		1,00	0,800	0,000	0,000	7,0	Parkplatz an Einkaufszentrum	0,0	Asphaltierte Fahrgassen	LFU-Studie 2007	780,00	0,00	0,00

Straßen

Bezeichnung	M.	ID	Lw'			Zähldaten		genaue Zähldaten												zul. Geschw.	RQ	Straßenoberfl.	Steig.	Mehrfachrefl.										
			Tag	Abend	Nacht	DTV	Str.gatt.	M			p1 (%)			p2 (%)			pmc (%)							Pkw	Lkw	Abst.	Dstro	Art	Steig. (%)	Drefl (dB)	Hbeb (m)	Abst. (m)		
			(dBA)	(dBA)	(dBA)			Tag	Abend	Nacht	Tag	Abend	Nacht	Tag	Abend	Nacht	Tag	Abend	Nacht														(km/h)	(km/h)
Graesbecker Weg 50 Km/h	~	strnull	77,7	-99,0	70,1			251,0	0,0	44,0	0,6	0,0	0,6	0,9	0,0	0,9	0,0	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	50	5	0,0	1	auto VA	0,0					
Graesbecker Weg 70 Km/h	~	strnull	80,6	-99,0	73,0			251,0	0,0	44,0	0,6	0,0	0,6	0,9	0,0	0,9	0,0	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	70	5	0,0	1	auto VA	0,0					
K119, nordöstlich Graesbecker Weg	~	strnull	85,9	-99,0	78,3			731,0	0,0	127,0	2,1	0,0	2,1	3,1	0,0	3,1	0,0	3,1	0,0	0,0	0,0	0,0	70	5	0,0	1	auto VA	0,0						
K119, zwischen Graesbecker Weg und Gartencenter 70 km/h	~	strnull	86,4	-99,0	78,8			817,0	0,0	142,0	1,9	0,0	1,9	2,9	0,0	2,9	0,0	2,9	0,0	0,0	0,0	0,0	70	5	0,0	1	auto VA	0,0						
K119, südlich Gartencenter 70 km/h	~	strnull	86,4	-99,0	78,8			817,0	0,0	142,0	1,9	0,0	1,9	2,9	0,0	2,9	0,0	2,9	0,0	0,0	0,0	0,0	70	5	0,0	1	auto VA	0,0						
Graesbecker Weg 50 Km/h		strplan	78,5	-99,0	70,1			302,0	0,0	44,0	0,5	0,0	0,6	0,7	0,0	0,9	0,0	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	50	5	0,0	1	auto VA	0,0						
Graesbecker Weg 70 Km/h		strplan	81,3	-99,0	73,0			302,0	0,0	44,0	0,5	0,0	0,6	0,7	0,0	0,9	0,0	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	70	5	0,0	1	auto VA	0,0						
K119, nordöstlich Graesbecker Weg		strplan	86,1	-99,0	78,3			769,0	0,0	127,0	2,0	0,0	2,1	3,0	0,0	3,1	0,0	3,1	0,0	0,0	0,0	0,0	70	5	0,0	1	auto VA	0,0						
K119, zwischen Graesbecker Weg und Gartencenter 70 km/h		strplan	86,8	-99,0	78,8			906,0	0,0	142,0	1,8	0,0	1,9	2,7	0,0	2,9	0,0	2,9	0,0	0,0	0,0	0,0	70	5	0,0	1	auto VA	0,0						
K119, südlich Gartencenter 70 km/h		strplan	86,5	-99,0	78,8			855,0	0,0	142,0	1,9	0,0	1,9	2,8	0,0	2,9	0,0	2,9	0,0	0,0	0,0	0,0	70	5	0,0	1	auto VA	0,0						

Immissionsorte

Immissionspunkte

Bezeichnung	M.	ID	Pegel Lr		Richtwert		Nutzungsart			Höhe (m)	Koordinaten		
			Tag (dBA)	Nacht (dBA)	Tag (dBA)	Nacht (dBA)	Gebiet	Auto	Lärmart		X (m)	Y (m)	Z (m)
IO01	~	io	-88,0	-88,0	50,0	35,0	WR		Industrie	11,00	r32540739,04	5856658,37	56,72
IO02	~	io	-88,0	-88,0	50,0	35,0	WR		Industrie	11,00	r32540753,42	5856732,41	57,80
IO03	~	io	-88,0	-88,0	55,0	40,0	WA		Industrie	5,00	r32540885,06	5856854,04	49,62
IO01_fern		iofern	64,7	56,7	59,0	49,0	WR		Straße	11,00	r32540739,04	5856658,37	56,72
IO02_fern		iofern	64,7	56,7	59,0	49,0	WR		Straße	11,00	r32540753,42	5856732,41	57,80
IO03_fern		iofern	63,9	56,1	59,0	49,0	WA		Straße	5,00	r32540885,06	5856854,04	49,62
IO04_fern		iofern	65,8	57,5	59,0	49,0	WA		Straße	2,00	r32540787,58	5856964,54	46,65

Anlage 3

Darstellung der Beurteilungspegel für die Gewerbelärmimmissionen

Anlage 3.1 - Darstellung der Beurteilungspegel für die Gewerbelärmimmissionen

Beurteilungspegel

Berechnungspunkt Bezeichnung	Nutz ID	Immissionsrichtwert		Lr Gewerbe	
		tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB(A)	nachts dB(A)
IO01	io WR	50	35	47,3	-
IO02	io WR	50	35	48,9	-
IO03	io WA	55	40	43,2	-

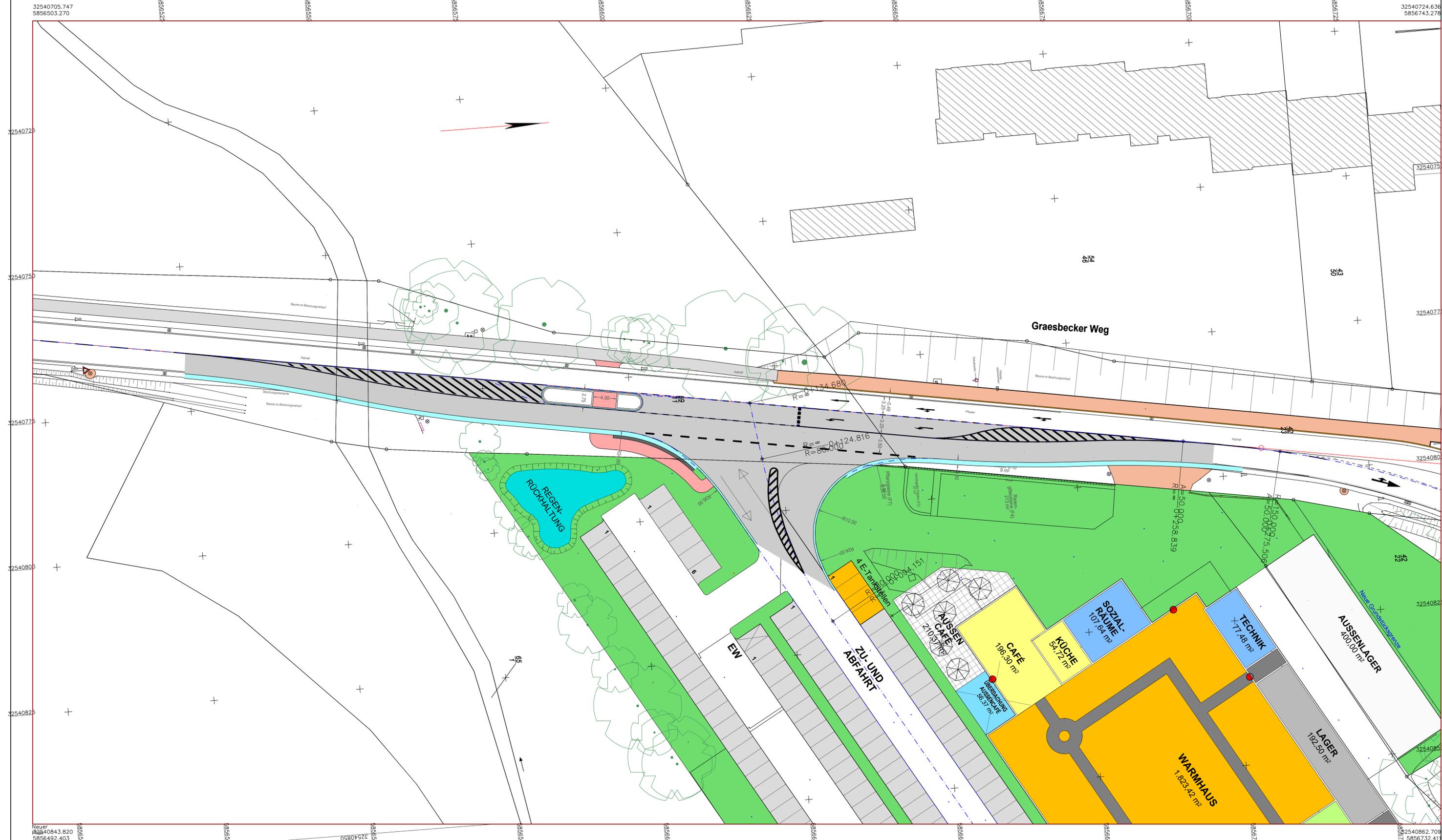
Teilbeurteilungspegel des Gewerbelärms

Quelle			Teilpegel					
Bezeichnung	M.	ID	IO01		IO02		IO03	
			Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
EKW-Sammelstelle		qu	33,1		27,6		22,7	
Lkw-Parken		qu	8,1		14,4		27,3	
Lüftungsanlage		qu	31,6		30,8		19,8	
Materialumschlag Außenlager		~ max						
Materialumschlag Lieferzone		~ max						
beschleunigte An- und Abfahrt Lkw		~ max						
Lkw-Fahren		qu	30,2		26,1		25,8	
Lkw-Rangieren		qu	18,2		23,3		26,7	
Gabelstapler		qu	45,1		49,3		43,8	
Kommunikationsgeräusche		qu	31,8		27,5		3,7	
Graesbecker Weg 50 Km/h		~ strnull						
Graesbecker Weg 70 Km/h		~ strnull						
K119, nordöstlich Graesbecker Weg		~ strnull						
K119, zwischen Graesbecker Weg und Gartencenter 70 km/h		~ strnull						
K119, südlich Gartencenter 70 km/h		~ strnull						
Graesbecker Weg 50 Km/h		~ strplan						
Graesbecker Weg 70 Km/h		~ strplan						
K119, nordöstlich Graesbecker Weg		~ strplan						
K119, zwischen Graesbecker Weg und Gartencenter 70 km/h		~ strplan						
K119, südlich Gartencenter 70 km/h		~ strplan						
Parkplatz		qu	44,5		38,7		23,8	

Anlage 3.2 - Darstellung der Maximalpegel für die Gewerbelärmimmissionen

Maximalpegel

Quelle		Teilpegel						
Bezeichnung	M.	ID	IO01		IO02		IO03	
			Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
EKW-Sammelstelle	~	qu						
Lkw-Parken	~	qu						
Lüftungsanlage	~	qu						
Materialumschlag Außenlager		max	71,7		75,8		65,2	
Materialumschlag Lieferzone		max	64,9		66,9		69,4	
beschleunigte An- und Abfahrt Lkw		max	58,6		52,1		39,5	
Lkw-Fahren	~	qu						
Lkw-Rangieren	~	qu						
Gabelstapler	~	qu						
Kommunikationsgeräusche	~	qu						
Graesbecker Weg 50 Km/h	~	strnull						
Graesbecker Weg 70 Km/h	~	strnull						
K119, nordöstlich Graesbecker Weg	~	strnull						
K119, zwischen Graesbecker Weg und Gartencenter 70 km/h	~	strnull						
K119, südlich Gartencenter 70 km/h	~	strnull						
Graesbecker Weg 50 Km/h	~	strplan						
Graesbecker Weg 70 Km/h	~	strplan						
K119, nordöstlich Graesbecker Weg	~	strplan						
K119, zwischen Graesbecker Weg und Gartencenter 70 km/h	~	strplan						
K119, südlich Gartencenter 70 km/h	~	strplan						
Parkplatz	~	qu						



Nr.	Art der Änderung/ Ergänzung	Datum	Name

Eingetragene Fremddarstellungen sind aus Bestandsplänen der jeweiligen Versorgungsträger übernommen.
 Maße und Leitungsstrassen sind unveränderte Richtwerte.
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2015

Lagesystem: ETRS89 / UTM Höhenystem: DHHN92 - NHN Grundlage: ALKIS - Daten

Freigabe:	Für den Auftraggeber
nicht zur Ausführung freigegeben	Anschrift

Bauherr: Henning Wolff GmbH & Co. KG
 Oskar-Wolff-Str. 1a
 29664 Waserode

Bauvorhaben: LA-Spur mit Querungshilfe
 Graesbecker Weg (K119)

Darstellung: Entwurf LA-Spur K119

NEUMANN Engineering Consultants GmbH Parkstraße 8 21682 Stade 04141/7763870	Vermessung	Datum	Name
	Bearbeitet	31.01.2022	Verh.
	Gezeichnet		XXX
	Plan Nr.	LA-Spur K119	
gepr.:	Stade, den		
gepr.:			
Planungsstand	Entwurfsplanung	Maßstab	1 : 250
Anlage	1	Blatt	1

Verabreichung



**FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zum
Bebauungsplan Nr. 140 „Sondergebiet Garten-
center – Am Vorbrücker Ring“**

Stadt Walsrode

- Entwurf (Stand: 23.05.2022)

Inhaltsverzeichnis

1.	ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG	3
2.	ERFORDERLICHKEIT EINER NATURA 2000-VERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG.....	7
3.	GEBIETSDATEN	8
4.	AUSWIRKUNGEN	10
4.1	Abschätzung der Auswirkungen	10
4.1.1	Nutzungen innerhalb des Plangebietes	11
4.1.2	Nutzungen außerhalb des Plangebietes	11
4.2	Ergebnis	13

1. ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 140 „Sondergebiet Gartencenter – Am Vorbrücker Ring“ soll die Nachnutzung des Geländes eines Baumarktes bauleitplanerisch vorbereitet werden. Durch die 75. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Walsrode, in welchem das Plangebiet als *Sondergebiet (SO)* mit der Zweckbestimmung „Gartencenter“ dargestellt ist, erfolgte bereits eine entsprechende Darstellung auf übergeordneter Planungsebene.

Teilbereiche im Süden des Plangebiets befinden sich innerhalb der Abgrenzungen des FFH-Gebiets „Böhme“ mit der EU-Kennzahl 2924-301. Diese Flächen sind derzeit durch genehmigte Lagerflächen bereits großflächig versiegelt.

Um Beeinträchtigungen auf die Schutzziele des FFH-Gebiets ausschließen zu können, ist daher eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung und ggf. eine nachfolgende FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 140 setzt ein *Sondergebiet (SO)*, welches eine *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern* im Süden des Geltungsbereichs beinhaltet, fest. Die *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern* umfasst den Großteil der innerhalb des Plangebiets liegende Teilbereiche des FFH-Gebiets „Böhme“.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 140 soll der Neubau eines Gartenfachmarkt auf dem Gelände eines ehemaligen Baumarkts ermöglicht werden. Der Gartenfachmarkt soll der lokalen Bevölkerung ein adäquates Angebot entsprechender Artikel bieten. Neben dem Hauptgebäude, in welchem der Verkauf stattfindet, werden Stellplätze in ausreichender Anzahl und Größe benötigt, welche sich in unmittelbarer Umgebung des Hauptgebäudes befinden werden und innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 140 auf einer als *Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsstellplätze* festgesetzten Fläche liegen. Das Baufenster des Bebauungsplans Nr. 140 befindet sich außerhalb der überplanten Bereiche des FFH-Gebiets. Auf den innerhalb des Plangebiets liegenden Flächen des FFH-Gebiets befindet sich derzeit eine genehmigte Lagerfläche, welche zukünftig als *Sondergebiet (SO)* festgesetzt ist und eine *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern* beinhaltet.



Abb. 1: Lage der genehmigten Lagerfläche (gelb gestrichelt) und der Grenze des FFH-Gebiets (grün markiert) innerhalb des Bebauungsplans Nr. 140

Um Planungsklarheit hinsichtlich der innerhalb des Plangebiets befindlichen FFH-Flächen zu schaffen und die naturschutzfachlichen Belange der Flächen des FFH-Gebiets „Böhme“, welche sich südlich an das Plangebiet anschließen, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 140 zu berücksichtigen, werden mögliche Auswirkungen durch die vorliegende FFH-Verträglichkeitsvorprüfung näher untersucht. Sollten sich Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebiets ergeben, ist im Anschluss eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Das im Bebauungsplan Nr. 140 festgesetzte *Sondergebiet (SO)* wird nach Umsetzung des Planvorhabens die Gebäude, Nebenanlage und Stellplätze des Gartenfachmarktes sowie eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, auf welcher eine *Strauch-Baumhecke (HFM)* entwickelt wird, beinhalten. Die im Plangebiet liegenden Teilbereiche des FFH-Gebiets werden zukünftig durch eine *Strauch-Baumhecke (HFM)* sowie kleinere Randbereiche durch Stellplatzflächen eingenommen. Die FFH-Verträglichkeitsvorprüfung soll ermitteln, ob das Planvorhaben den Schutz- und Entwicklungszielen des FFH-Gebiets, auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 140, entgegensteht.

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe oder innerhalb der folgenden naturschutzrechtlich und -fachlich relevanten Gebiete¹:

- **FFH-Gebiet Nr. 77** (EU-Kennziffer DE 2924-301) „Böhme“



Abb. 2: Lage des FFH-Gebiets Nr. 77 (oliv schraffiert) und des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 140 (rot gestrichelt)

¹ Bildquellen: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>, abgerufen am 03.05.2022, verändert. Bildquellen basieren auf der Grundlage von durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) bereitgestellter Daten.

- **Landschaftsschutzgebiet „Böhmeaue“ (LSG HK 050)**

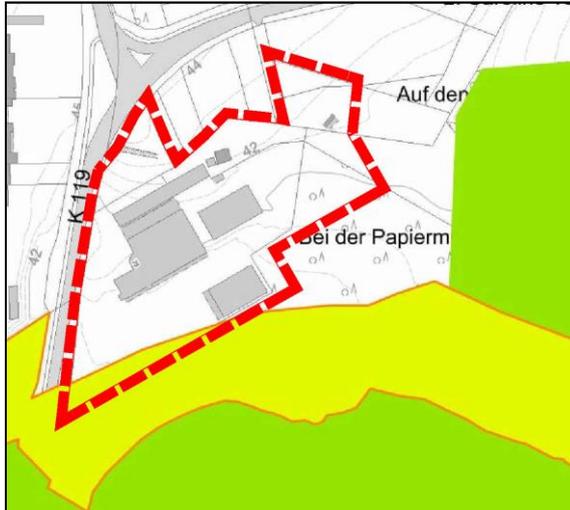


Abb. 3: Lage des Landschaftsschutzgebiets „Böhmeaue“ (gelb unterlegt) und des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 140 (rot gestrichelt)

- **Landschaftsschutzgebiet „Steinförthsbach“ (LSG HK 040)**

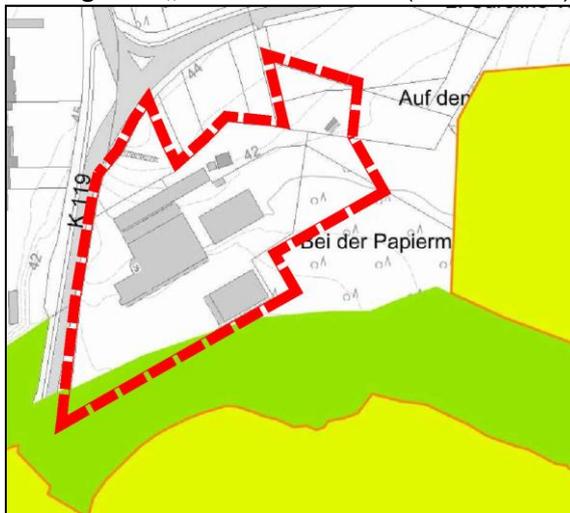


Abb. 4: Lage des Landschaftsschutzgebiets „Steinförthsbach“ (gelb unterlegt) und des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 140 (rot gestrichelt)

- Von der **Landesweiten Biotoptypenkartierung 1984-2004** erfasste Bereiche (Gebietsnummer: 3122046, Erfasster Biototyp: FBc,WAa,WEa,WLb,WQc)

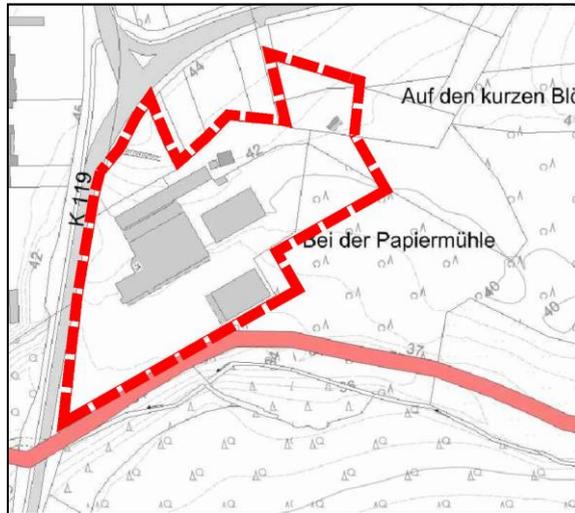


Abb. 5: Lage der von der Landesweiten Biotoptypenkartierung 1984-2004 erfassten Bereiche (rosé unterlegt) und des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 140 (rot gestrichelt)

- **WRRL-Prioritätsgewässer „Steinförthsbach“**

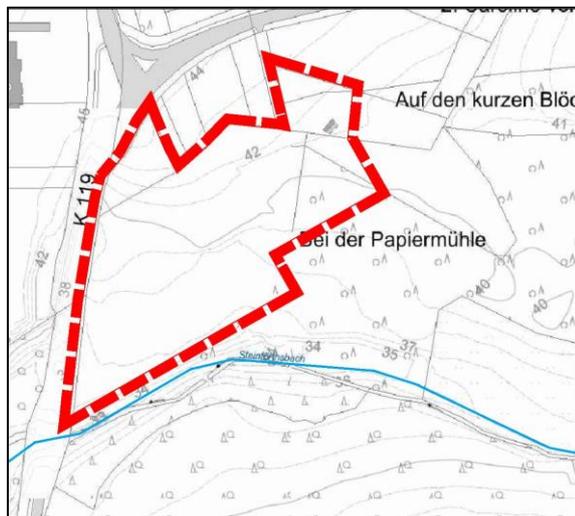


Abb. 6: Lage des WRRL-Prioritätsgewässers „Steinförthsbach“ (blau) und des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 140 (rot gestrichelt)

- **Auen der WRRL-Prioritätsgewässer.**

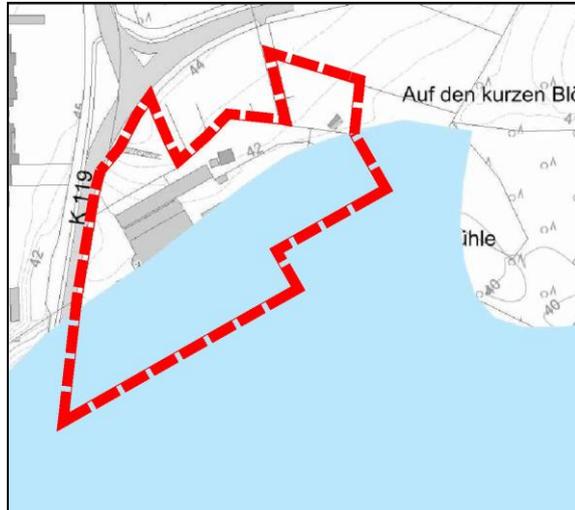


Abb. 7: Lage der Aue des WRRL-Prioritätsgewässers „Steinförthsbach“ und des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 140 (rot gestrichelt)

Teilbereiche des Plangebiets liegen innerhalb folgender großräumiger naturschutzfachlich relevanter Bereiche:

- **FFH-Gebiet Nr. 77** (EU-Kennziffer DE 2924-301) „Böhme“
- **Landschaftsschutzgebiet „Böhmeaue“** (LSG HK 050)
- **Auen der WRRL-Prioritätsgewässer.**

Das FFH-Gebiet „Böhme“ wurde im Juni 2000 als *Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB)* vorgeschlagen und im Dezember 2004 bestätigt.

Aufgrund der Lage des Plangebiets in unmittelbarer Umgebung des FFH-Gebiets „Böhme“, wurde durch die Untere Naturschutzbehörde im Scopingverfahren der 75. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Walsrode die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsvorprüfung angeregt. Da im Bebauungsplan Nr. 140 detailliertere Informationen zur zukünftigen Nutzung des Plangebiets vorliegen, können auch eventuell auftretende Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets durch die Aufstellung des Bebauungsplans abgeschätzt werden.

2. **ERFORDERLICHKEIT EINER NATURA 2000-VERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG**

Die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) der Europäischen Union verpflichtet die Mitgliedstaaten, zur Erhaltung der biologischen Vielfalt ein zusammenhängendes Netz von Schutzgebieten mit der Bezeichnung „Natura 2000“ einzurichten und darauf bezogene Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Dieses Netz umfasst sowohl Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung nach „FFH-Richtlinie“, als auch die europäischen Vogelschutzgebiete nach der EG-Vogelschutzrichtlinie.

Nach Ziffer 5.2 des Rd.-Erl. d. MU v. 28.07.2003 „Europäisches Netz, Natura 2000“ ist im Sinne einer Vorprüfung zu ermitteln, ob für das Vorhaben die Durchführung einer Verträglichkeitsprüfung notwendig ist. Die „FFH-Richtlinie“ bestimmt weiterhin, dass Pläne oder Projekte (z. B. Bauvorhaben), die ein solches Gebiet erheblich beeinträchtigen könnten, auf Ver-

träglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen überprüft werden müssen. Der Plan oder das Projekt darf nur zugelassen werden, wenn das Gebiet als solches nicht beeinträchtigt wird (Art. 6 Abs. 3 FFH-RL). Verträglichkeit und Unzulässigkeit von Projekten und Plänen sowie Ausnahmen regeln die §§ 34 bis 35 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz).

Die Verträglichkeitsvorprüfung ist auf die Schutzgegenstände und Schutzzwecke des FFH-Gebiets „Böhme“ abzustellen. Die Belange der weiteren innerhalb oder in der näheren Umgebung des Plangebiets vorkommenden naturschutzrechtlich relevanten Bereiche (Landschaftsschutzgebiet „Böhmeaue“, Landschaftsschutzgebiet „Steinförthsbach“, von der Landesweite Biotoptypenkartierung 1984-2004 erfasste Bereiche, WRRL-Prioritätsgewässer „Steinförthsbach“, Auen der WRRL-Prioritätsgewässer) sind dagegen im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts für den Bebauungsplans Nr. 140 „Sondergebiet Gartencenter – Am Vorbrücker Ring“ zu berücksichtigen.

3. GEBIETSDATEN

Die vollständigen Gebietsdaten des FFH-Gebiets „Böhme“ können dem entsprechenden Standard-Datenbogen² entnommen werden. Nachfolgend werden die naturschutzrechtlich relevanten Daten genannt.

Das FFH-Gebiet mit der Gebietsnummer 2924-301 wurde im Juni 2000 als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) vorgeschlagen und im Dezember 2004 bestätigt. Es nimmt eine Fläche von insg. ca. 1.712 ha ein. Es umfasst Teilbereiche der Naturräume *Allertalsandebene* und *Südheide* innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit *Lüneburger Heide*.

Der Standarddatenbogen der vollständigen Gebietsdaten beschreibt das FFH-Gebiet als *„Naturnah mäandrierender Bach mit gut ausgeprägten Gewässerstrukturen und flutender Wasservegetation. Z. T. hervorragend ausgeprägte Erlen-Quellwälder in Komplex mit Erlenbrücher sowie mit Übergängen zu Erlen-Eschenwäldern“*.

Die Unterschutzstellung wird mit dem Bestand eines *„Naturnahen, komplexen Fließgewässersystems mit einer besonders großen Zahl von Lebensraumtypen und Arten nach Anh. I und II in der Naturräumlichen Region Lüneburger Heide“* begründet.

Das FFH-Gebiet wird durch den Biotopkomplex *Feuchtgrünlandkomplex auf mineralischen Böden* dominiert, welcher auf 58 % der Fläche vorhanden ist. Einen weiteren großen Anteil nehmen *Mischwaldkomplexe* mit einem Flächenanteil von 23 % ein. Die sonstigen im FFH-Gebiet vorkommenden Biotopkomplexe (*Nadelwaldkomplexe, Binnengewässer, Ried- und Röhrlichkomplexe, Hoch- und Übergangsmoorkomplex, Zwergstrauchheidenkomplex, Laubwaldkomplex*) nehmen eine Fläche von insgesamt 19 % ein.

Die Flächen des FFH-Gebiets stehen in Beziehungen zu folgenden Schutzgebieten, mit welchen sie sich teilweise überschneiden, an welche sie angrenzen oder welche sie vollständig umfassen. Die **fett** formatierten Schutzgebiete befinden sich innerhalb des Plangebiets, grenzen an das Plangebiet an oder befinden sich in naher Umgebung zu diesem: *Untere Allerniederung, Aller (mit Barnbruch) untere Leine untere Oker, Oberes Böhmetal, **Böhmetal**, Jettenbruch, **Steinförthsbach**, Lüneburger Heide, Lönsgrab, Böhmetal bei Huckenrieth*.

Gefährdungen für das FFH-Gebiet bestehen durch *„Gewässerausbau, Einleitungen, Anlage von Fischteichen in Quellbereichen, Grünlandumbruch, Entwässerung oder Nadelholzplantagen in naturnahen Laubwäldern, Gewässerunterhaltung, Siedlungserweiterung, Straßenbau, intens. Landwirtschaft u.a.“*

² Standarddatenbogen abgerufen am 03. Mai 2022 unter:
https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Download_OE/Naturschutz/FFH/FFH-077-Gebietsdaten-SDB.htm

Starke Einflüsse und damit verbundene hohe negative Auswirkungen bestehen durch „*Diffuse Verschmutzung von Oberflächengewässern infolge Land- und Forstwirtschaft, anthropogene Veränderungen der hydraulischen Verhältnisse, Veränderungen von Lauf und Struktur von Fließgewässern, Migrationsbarrieren, Veränderungen der Artenzusammensetzung, Sukzession* [sic]“.

Innerhalb des FFH-Gebiets sind folgende FFH-Lebensraumtypen (entspr. Anhang I) vorhanden, von denen die **fett** dargestellten potentiell geeignete Standortvoraussetzungen in der Umgebung des Plangebiets vorfinden:

- Salzwiesen im Binnenland
- Oligo- bis mesotrophe stehende Gewässer mit Vegetation der *Littorelletea uniflorae* und/ oder der *Isoeto-Nanojuncetea*
- Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des *Magnopotamions* oder *Hydrocharitions*
- Dystrophe Seen und Teiche
- **Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des *Ranunculion fluitantis* und des *Callitricho-Batrachion***
- Feuchte Heiden des nordatlantischen Raums mit *Erica tetralix*
- Trockene europäische Heiden
- Formationen von *Juniperus communis* auf Kalkheiden und -rasen
- Artenreiche montane Borstgrasrasen (und submontan auf dem europäischen Festland) auf Silikatböden
- Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden, torfigen und tonig-schluffigen Böden (*Molinion caeruleae*)
- **Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe**
- Magere Flachland-Mähwiesen (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*)
- Lebende Hochmoore
- Übergangs- und Schwinggrasmoore
- Hainsimsen-Buchenwald (*Luzulo-Fagetum*)
- **Atlantischer, saurer Buchenwald mit Unterholz aus Stechpalme und gelegentlich Eibe (*Quercion robori-petraeae* oder *Illici-Fagenion*)**
- **Waldmeister-Buchenwald (*Asperulo-Fagetum*)**
- **Subatlantischer oder mitteleuropäischer Stieleichenwald oder Hainbuchenwald (*Carpinion betuli*) [Stellario-Carpinetum]**
- Alte bodensaure Eichenwälder auf Sandebenen mit *Quercus robur*
- Moorwälder
- **Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*)**

Im FFH-Gebiet kommen potentiell folgende Arten des Anhang II der FFH-RL und des Anhangs I der VSch-RL (Vogelschutzrichtlinie) vor:

- Groppe (*Cottus gobio*)
- Flußneunauge (*Lampetra fluviatilis*)

- Bachneunauge (*Lampetra planeri*)
- Fischotter (*Lutra lutra*)
- Grüne Flußjungfer, Grüne Keiljungfer (*Ophiogomphus cecilia*).

Zudem können folgende Pflanzenarten auftreten, welche „Zielarten für das Management und die Unterschutzstellung“ des FFH-Gebiets darstellen:

- Gewöhnliches Breitblättriges Knabenkraut (*Dactylorhiza majalis ssp. majalis*)
- Gewöhnliches Sumpf-Läusekraut (*Pedicularis palustris ssp. palustris*)
- Zwerg-Igelkolben (*Sparganium natans*).

4. AUSWIRKUNGEN

Wie der Landkreis Heidekreis in seiner Stellungnahme vom 02.08.2021 (Aktenzeichen 61.21.024.022) zur 75. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Walsrode feststellt, kann der Argumentation in Kap.9.3.3. der Flächennutzungsplanänderung, nach derer die innerhalb des Plangebiets liegenden Bereiche des FFH-Gebiets lediglich eine Ungenauigkeit der Abgrenzung darstellen, grundsätzlich gefolgt werden. Die innerhalb des Plangebiets liegenden Flächen des FFH-Gebiets stellen stark anthropogen beeinträchtigte Flächen dar (Lagerplatz), wodurch sie für Natur und Umwelt keine Bedeutung besitzen. Da es sich um Nutzungen handelt, die im Jahr 1979 sowie den folgenden Jahren durch die Stadt Walsrode genehmigt wurden (Umnutzung der Papiermühle zu einem Gewerbestandort), wird dieser Zustand als Bestandssituation zu Grunde gelegt. Die Bewertung der Auswirkungen auf das FFH-Gebiet erfolgen auf die innerhalb des Bebauungsplans Nr. 140 bzw. der 75. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Walsrode liegenden Flächen des FFH-Gebiets „Böhme“ und die südlich an das Plangebiet angrenzenden FFH-Fläche.

Da das Plangebiet außerhalb der schutzwürdigen Bereiche des FFH-Gebiets liegt, gilt es, die vorliegende FFH-Vorprüfung auf die Ziele abzustellen, die

- durch ein direktes Betreten oder Befahren der Schutzgebiete (Störungen durch Fußgänger, Gartenmarktbesucher, Fahrradfahrer, Kfz-Verkehr),
- Störung durch die Nutzung im Plangebiet (vor allem Licht- und Schallemissionen),
- aber auch mögliche direkte Einschränkungen von Tierlebensräumen (z. B. Verbau von Uferbereichen)

tangiert werden können.

Für die Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit des Planvorhabens sind folgende Punkte maßgeblich:

- Erhalt bestehender Biotopkomplexe
- Vermeidung von Gefährdungen
- Keine Erhöhung starker anthropogener Einflüsse und der damit verbundenen negativen Auswirkungen ggü. dem genehmigten Ist-Zustand
- Das Vorkommen von FFH-Lebensraumtypen
- Keine Beeinträchtigung von FFH-Arten entspr. Anhang II FFH-RL bzw. Arten entsprechend Anhang I VSchRL oder anderweitig gesetzlich geschützter Tier- und Pflanzenarten

4.1 Abschätzung der Auswirkungen

Nachfolgend wird eine Abschätzung für die sich im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 140 der Stadt Walsrode ergebenden Auswirkungen auf die Schutzgüter und Schutzzwecke des angrenzenden FFH-Gebiets „Böhme“ vorgenommen.

Zur Abschätzung des Artvorkommens wird auf das Gutachten des Dipl. Biol. Dr. Dieter von Barga (Erfassung der Biotoptypen, der geschützten Pflanzenarten, und der Fledermäuse, sowie Potentialabschätzung für Avifauna, Reptilien, Amphibien, Heuschrecken und Tagfalter im Bereich des BB 140/75.FNPÄ „Sondergebiet Gartencenter - Am Vorbrücker Ring“, 2022) verwiesen, welches als Anhang der Begründung des Bebauungsplans Nr. 140 beiliegt. Dieses Gutachten beschreibt die vor Ort vorhandene Situation von Natur und Umwelt, insbesondere im Hinblick auf Avifauna, Fledermäuse und Biotoptypen.

4.1.1 Nutzungen innerhalb des Plangebietes

Wie bereits beschrieben (vgl. Kap. 4 Auswirkungen), stellen die innerhalb des FFH-Gebiets liegenden Bereiche des Bebauungsplan Nr. 140 Ungenauigkeiten in der Abgrenzung des FFH-Gebiets dar und sind bereits deutlich durch genehmigte Lagerflächen anthropogen überprägt. Im Bebauungsplan sind Teile dieser Lagerflächen als *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern* festgesetzt, sodass durch die Bauleitplanung eine Abschirmung ggü. dem FFH-Gebiet entstehen kann. Für die weiteren Bereiche der Lagerflächen, die nunmehr als Stellplatzflächen für Kunden genutzt werden sollen, verändert sich die Nutzungsart und -intensität nicht nachteilig, vielmehr wird sich der Anteil an Immissionen durch schwere Fahrzeuge reduzieren. Daher kann eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden. Sollten sich wider Erwarten dennoch FFH-relevante Lebensformen innerhalb dieser Bereiche befinden, ist eine Beeinträchtigung dieser durch das Planvorhaben ebenfalls ausschließbar, da in diesem Fall die Lebensformen sich schon trotz der starken anthropogenen Prägung etabliert hätten. Diese Lebensformen wären in einem hohen Maß stresstolerant gegenüber menschlich verursachten Störungen, wodurch das Planvorhaben des Bebauungsplans Nr. 140 keine Auswirkungen auf die Wertigkeit von Natur und Umwelt hätte.

4.1.2 Nutzungen außerhalb des Plangebietes

Nachfolgend werden mögliche Auswirkungen des Planvorhabens auf potentielle Konflikte mit den Schutzziele des FFH-Gebiets ermittelt:

a) Erhalt bestehender Biotopkomplexe

Ein direktes Betreten oder Befahren des FFH-Gebiets ist auch zukünftig nicht gestattet. Das Plangebiet wird bereits durch einen Zaun vom FFH-Gebiet getrennt. Daher bleiben die bestehenden Biotopkomplexe erhalten.

Die Licht- und Schallemissionen werden sich nicht in erheblichen Maß von denen der vorherigen Nutzung als Baumarkt unterscheiden, wodurch sich keine Auswirkungen auf die bereits bestehenden Biotopkomplexe ergeben.

Außerhalb des Plangebiets finden keine Baumaßnahmen im Bereich der FFH-Gebiete „Böhme“ und „Steinförthsbach“ statt, wodurch eine direkte Einschränkung von Tierlebensräumen und damit verbundene Auswirkungen auf Biotopkomplexe, ausgeschlossen werden können.

Die außerhalb des Plangebiets bestehenden Biotopkomplexe des FFH-Gebiets „Böhme“ werden durch den Bebauungsplan Nr. 140 nicht berührt.

b) Vermeidung von Gefährdungen

Durch die deutliche Abgrenzung des Plangebiets zu den schützenswerten Bereichen des FFH-Gebiets, wird die Gefährdung des FFH-Gebiets durch Betreten bzw. Befahren verhindert.

Die an das Plangebiet grenzenden Bereiche unterlagen bereits in der Vergangenheit Beeinträchtigungen durch Licht- und Schallemissionen. Das Hinzukommen stärkerer Lichtemissionen wird durch die Verwendung moderner Technik vermieden. Zudem befindet sich das

festgesetzte Baufenster im Norden des Plangebiets, sodass nicht von einer steigenden Intensität der Lichtemissionen auf Bereiche des FFH-Gebiets ausgegangen wird. Der Bebauungsplan Nr. 140 begrenzt zudem die Höhe baulicher Anlagen auf max. 13,5 m, wodurch eine Beeinträchtigung des FFH-Gebiets durch den Bestand überdimensional hoher Gebäude nicht erfolgt.

Tierlebensräume werden außerhalb des Plangebiets nicht beeinträchtigt, da dort keine Baumaßnahmen stattfinden. Die Nutzung des FFH-Gebiet zur Zwischenlagerung von Baumaterialien, Erdaushub, Maschinen o. a. bleibt entsprechend der bestehende Gesetzgebung (z. B. § 44 BNatSchG) verboten.

Zusammenfassend besteht kein erhöhtes Risiko der Gefährdungen des FFH-Gebiets durch die Umsetzung des Planvorhabens.

c) Keine Erhöhung starker anthropogener Einflüsse und der damit verbundenen negativen Auswirkungen ggü. dem genehmigten Ist-Zustand

Durch die Wiederaufnahme der gewerblichen Nutzung des Plangebiets kommt es zu keiner Erhöhung des anthropogenen Einflusses durch Fußgänger, Gartenmarktbesucher oder durch das Befahren des FFH-Gebiets, da dieses auch zukünftig deutlich von der Fläche des Gartenmarkts abgrenzbar sein wird. Das Plangebiet wird zudem entlang der Grenze zum FFH-Gebiet mit einer Laubgehölzhecke eingegrünt, sodass sich der anthropogene Einfluss im Vergleich zur bisherigen Baumarktnutzung nicht erhöht und eine natürliche Barriere entwickelt wird.

Eine Erhöhung der Licht- und Schallemissionen innerhalb des Plangebiets wird durch eine der Baumarktnutzung ähnlichen Nachnutzung als Gartenfachmarkt vermieden. Dadurch entsteht auch keine erhebliche Erhöhung der Licht- und Schallemissionen im außerhalb des Plangebiets liegendem Bereich des FFH-Gebiets.

Eine Erhöhung anthropogener Einflüsse, welche Auswirkungen auf die Größe oder Qualität von Tierlebensräumen außerhalb des Plangebiets besitzt, wird durch das Planvorhaben nicht hervorgerufen, da die anthropogenen Störungen der vormaligen (Baumarkt) und angestrebten Nutzungsart (Gartenfachmarkt) eine ähnliche Intensität aufweisen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 140 hat keine Erhöhung des anthropogenen Einflusses und der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf Natur und Umwelt der außerhalb des Plangebiets liegenden Bereiche des FFH-Gebiets „Böhme“ zur Folge.

d) Das Vorkommen von FFH-Lebensraumtypen

Die erfolgenden Baumaßnahmen erfolgen ausschließlich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 140. Die bisher durch einen Zaun gesicherte Nutzungsgrenze zwischen Plangebiet und dem südlich angrenzenden FFH-Gebiet bleibt in ihrer deutlichen Ausprägung bestehen, sodass das Betreten bzw. Befahren des FFH-Gebiets verhindert wird. Die außerhalb des Plangebiets potentiell vorhandenen FFH-Lebensraumtypen (s. Kap. 3 Gebietsdaten) unterliegen diesbezüglich zukünftig keinen vermehrten Störungen.

Die FFH-Lebensraumtypen unterliegen keiner im Vergleich zur vorherigen Nutzung als Baumarkt erhöhten Störungen, wie z. B. Licht- und Schallemissionen, wodurch sich die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der FFH-Lebensraumtypen minimiert.

Eine direkte Einschränkung bestehender Tierlebensräumen findet aufgrund nicht erfolgreicher Baumaßnahmen sowie einer geordneten Niederschlagsentwässerung nicht statt.

Zusammenfassend führt das Planvorhaben auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 140 nicht zu einer Verringerung der Fläche oder Qualität bereits vorhandener FFH-Lebensraumtypen.

- e) Keine Beeinträchtigung von FFH-Arten entspr. Anhang II FFH-RL bzw. Arten entsprechend Anhang I VSchRL oder anderweitig gesetzlich geschützter Tier- und Pflanzenarten.

Das Betreten oder Befahren der außerhalb des Geltungsbereichs des Plangebiets liegenden Bereiche durch Fußgänger, Gartenmarktbesucher, Fahrräder oder Kfz-Verkehre wird durch die deutliche Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 140 zu dem südlich davon liegenden FFH-Gebiet „Böhme“ und der Entwicklung einer Laubgehölzhecke erreicht. Dadurch können Beeinträchtigungen der Populationsgröße potentiell vorkommender FFH-Arten ausgeschlossen werden.

Da sich Licht- und Schallemissionen auf einem der Vornutzung als Baumarkt ähnlichem Niveau befinden werden, ergeben sich keine Änderungen auf das potentielle Vorkommen von FFH-Arten.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 140 erfolgen keine direkten Einschränkungen von Tierlebensräumen bzw. Habitaten für Pflanzen, da die Errichtung baulicher Anlagen im außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 140 liegenden Bereich des FFH-Gebiets „Böhme“ nicht erfolgt und zudem nicht zulässig sind.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 140 führen nicht zu einer Beeinträchtigung von FFH-Arten bzw. von nach Anhang I VSchRL geschützten Vogelarten.

4.1.3 Kumulative Auswirkungen mit anderen Planvorhaben

Wechselwirkungen mit anderen Planvorhaben, welche über das normale Maß hinausgehen sind weder bekannt, noch lassen sie sich erwarten. Der moderate Anstieg des Kfz-Verkehrs auf der Straße K 119 durch die Wiederaufnahme einer gewerblichen Nutzung wird sich nicht negativ auf das FFH-Gebiet auswirken, da die in der Nähe der Straße befindlichen Teilbereiche des FFH-Gebiets bereits Kfz-bedingten, anthropogenen Störungen (Schadgase, Schallemissionen) unterworfen sind.

4.2 Ergebnis

Entsprechend den vorstehenden Ausführungen ist zu konstatieren, dass kein Erfordernis besteht, eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen, da nicht zu erwarten ist, dass es durch die vorliegende Planung zu negativen Auswirkungen auf die in dem FFH-Gebiet „Böhme“ vorkommenden Biotopkomplexen, FFH-Lebensraumtypen, FFH-Arten entspr. Anhang II FFH-RL bzw. Anhang I VSchRL oder anderweitig gesetzlich geschützter Tier- oder Pflanzenarten kommt. Zudem erhöht sich durch das Planvorhaben das Risiko von Gefährdungen des FFH-Gebiets, der anthropogene Einfluss und die damit verbundenen negativen Auswirkungen im Vergleich zur vormaligen Nutzung als Baumarkt nicht.

Bremen, den 23.05.2022

instara

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen
Tel.: (0421) 43 57 9-0 Internet: www.instara.de
Fax.: (0421) 45 46 84 E-Mail: info@instara.de

**Erfassung der Biotoptypen, der
geschützten Pflanzenarten, und der
Fledermäuse, sowie
Potentialabschätzung für Avifauna,
Reptilien, Amphibien, Heuschrecken
und Tagfalter im Bereich des
BB 140/75.FNPÄ „Sondergebiet
Gartencenter - Am Vorbrücker Ring“
Stadt Walsrode**

Artenschutzrechtliche Prüfung

Auftraggeber: Instara

Auftragnehmer: Dipl. Biol. Dr. Dieter von Bargaen - Faunistische und Floristische Erfassung
- Ökologische Fachgutachten

Drakenburger Str. 41
28207 Bremen
Tel.: 0421 70903507 / 0176 45642408
e-mail: vbargaen@uni-bremen.de

Bearbeitung: Dipl. Biol. Dr. Dieter von Bargaen

Bremen, Mai 2022

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Aufgabenstellung	3
2.	Beschreibung des Gebietes	3
3.	Methoden	3
4.	Ergebnisse	4
4.1	Biotoptypen	4
4.2	Fledermäuse	8
4.3	Potentialabschätzungen	11
4.3.1	Avifauna	12
4.3.2	Reptilien	15
4.3.3	Amphibien	16
4.3.4	Heuschrecken	18
4.3.5	Tagfalter	19
5.	Zusammenfassung	21
6.	Artenschutzrechtliche Prüfung	22
6.1	Rechtliche Grundlagen	22
6.2	Artengruppen	26
6.2.1	Fledermäuse	26
6.2.2	Avifauna	28
6.2.2.1	Haussperling	29
6.2.2.2	Kuckuck	30
6.2.2.3	Star	31
6.2.2.4	Übrige Brutvögel mit Brutverdacht	32
6.2.3	Reptilien	33
6.2.4	Amphibien	34
6.2.5	Tagfalter	34
6.3	Zusammenfassung	35
7.	Literatur	35

1. Anlass und Aufgabenstellung

Im Mai 2021 wurde das Büro Dipl. Biol. Dr. Dieter von Barga - Faunistische und Floristische Erfassung, Ökologische Fachgutachten und Umweltbaubegleitung durch die Firma Instara beauftragt, eine Erfassung der Fledermäuse sowie eine Potentialabschätzung der Avifauna, der Reptilien, der Amphibien der Heuschrecken und der Tagfalter im Bereich des BB Nr. 140 „Sondergebiet Gartencenter - Am Vorbrücker Ring“, Gemeinde Walsrode, sowie eine Artenschutzrechtliche Betrachtung für das Gebiet durchzuführen. Im April 2022 wurde ergänzend eine Erfassung der Biotoptypen durch die Fa. Instara beauftragt.

Die Fledermäuse sowie die Biotoptypen sollten bei mehreren nächtlichen Begehungen des Gebietes erfasst werden.

2. Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich westlich des Graesebecker Weges und ist durch diese Straße von der Wohnbebauung der Stadt Walsrode getrennt. Im Süden grenzt es an das LSG - SFA 040 Steinföhrtsbach, im Osten grenzt es an eine ruderal geprägte Sukzessionsfläche sowie eine als Bogen-Schießplatz genutzte Grünfläche. Am nördlichen Rand stocken Gehölze, an die sich Ackerflächen anschließen. Das Plangebiet besteht aus dem Gelände eines ehemaligen Baumarktes mit Gebäuden und befestigten Freiflächen. Für die Erfassungen und Potentialabschätzungen wurde das Gebiet um die genannten, an das Plangebiet grenzenden Bereiche erweitert.

3. Methoden

Die Erfassung der Biotoptypen erfolgte Anfang Mai 2022 an einem Termin, es wurden jedoch auch die Eindrücke der Begehungen aus dem Jahr 2021 berücksichtigt. So konnte neben dem Frühsommer- auch ein Herbst-Aspekt berücksichtigt werden. Die Einstufung der Biotoptypen erfolgt nach Drachenfels (2021).

Die Erfassung der Fledermäuse erfolgte mit Hilfe eines Ultraschall-Detektors (Batlogger M (Echtzeit)) sowie mehrerer Horchboxen (Batomania, Modell HB2 und HB3, beide Modelle Echtzeit) an fünf Terminen (23.05.2021; 10.06.2021; 22.07.2021; 29.08.2021 und 28.09.2021) jeweils im Rahmen einer Begehung des Gebietes. Die Horchboxen wurden an den vorhandenen Gebäuden an Stellen platziert, die von Fledermäusen als Einflug in diese Gebäude genutzt werden konnten.

Die Auswertung der aufgezeichneten Rufe des Detektors ebenso wie die der Horchboxen erfolgte händisch. Verwendete Auswertungsprogramme waren „Sonobat 2.97“ sowie das von

der Firma Batomania bereitgestellte Auswertungs-Programm der Horchboxen. Die Zuordnung der Rufe zu den Arten folgte den Angaben bei Hammer et al. (2009), Skiba (2009) und Dietz & Kiefer (2020), für die Identifikation von Sozialrufen wurden zusätzlich Pfalzer (2002) und Middleton et al. (2014) herangezogen.

Die Untersuchung der Bäume auf erkennbare Höhlen, Großhorste sowie der Gebäude auf Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse erfolgte am 23.05.2021.

Die Avifauna, die Reptilien, die Amphibien, die Heuschrecken und die Tagfalter wurden während der Begehungen des Gebietes im Jahr 2021 mit Zufallsfunden erfasst, zusätzlich wurde eine Potentialabschätzung für jede dieser Artengruppen durchgeführt.

4. Ergebnisse

4.1 Biotoptypen

Im Erfassungsgebiet weisen neben den vorhandenen Gewerbeflächen verschiedene Gehölze, ruderal geprägte Bereiche und das Grünland des Bogenschießplatzes den größten Flächenanteil auf.

Im Folgenden werden die verschiedenen im Gebiet vorhandenen Biotoptypen mit ihren kennzeichnenden Pflanzenarten und Angaben zur Ausprägung, soweit diese von einer mittleren Ausprägung abweicht, beschrieben.

Bodensaurer Buchenwald armer Sandböden (WLA)

Im Bereich des Steinföhrtsbaches stockt ein von der Buche (*Fagus sylvatica*) dominierter Wald. Daneben kommen Steileiche (*Quercus robur*) und Hainbuche (*Carpinus betulus*) in der Baumschicht vor. Die Krautschicht ist nur sehr lückig ausgebildet. Es kommen Drahtschmiele (*Deschampsia flexuosa*), Dornfarn (*Dryopteris carthusiana*) und Blaubeere (*Vaccinium myrtillus*) vor.

Erlenwald entwässerter Standorte (WU) / Erlen- und Eschen-Galeriewald (WEG) §

Zwischen dem tief eingeschnittenen Lauf des Steinföhrtsbaches und der Straße nördlich davon hat sich ein durch Erlen (*Alnus glutinosa*) dominierter Baumbestand entwickelt. Neben dieser Art kommen auch Ahorn (*Acer* sp.), Birke (*Betula pendula*) und wenige Eschen (*Frangula alnus*) vor. Der Unterwuchs besteht aus Arten der feuchten und mittleren halbruderalen Gras- und Krautflur (s.u.).

Die Ausprägung des Biotoptyps reicht nicht aus, um einen Schutz nach § 30 BNatSchG zu rechtfertigen.

Naturnahes Feldgehölz (HN)

An der Nordseite des ehemaligen Baumarkt-Geländes hat sich ein naturnahes Feldgehölz entwickelt, in dem auch einige wohl angepflanzte Fichten (*Picea abies*) stocken. Der überwiegende Gehölzbestand hat sich offensichtlich in freier Sukzession entwickelt. Es überwiegen Birken (*Betula pendula*) und Pappeln (*Populus tremula*), einzelne junge Eichen (*Quercus robur*) sind ebenfalls vorhanden.

Baumreihe (HBA)

Als Abgrenzung des ehemaligen Baumarkt-Geländes zur Straße nördlich des Steinföhrtsbaches wurde eine Baumreihe angepflanzt.

Mäßig ausgebauter Bach (FM)

Der Steinföhrtsbach ist südlich des ehemaligen Baumarkt-Geländes begradigt worden, um eine heute nicht mehr vorhandene Wassermühle antreiben zu können. Das Gewässer ist in diesem Bereich vollständig beschattet und besitzt keine flutende oder schwimmende Vegetation, die Uferbereiche weisen nur vereinzelt Pflanzen wie die Bachbunge (*Veronica beccabunga*) auf.

Sonstiges mesophiles Grünland (GMS) § / Mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte (GMA) §

Dieser Bereich ist durch ein regelmäßiges Auftreten der o.g. genannten Kennarten des mesophilen Grünlandes mit weiter Standortamplitude gekennzeichnet. Zusätzlich kommen hier das Gänseblümchen (*Bellis perennis*), der Schmalblättrige Wegerich (*Plantago lanceolata*) und der Wiesen-Ampfer (*Rumex acetosa*) regelmäßig vor. Eingestreut sind einige kleine Flächen, die in ihrer Vegetationszusammensetzung dem beschriebenen GMA entsprechen.

In Verbindung mit dem angrenzenden Beständen des Mageren mesophilen Grünlandes (GMA) ist die Fläche ausreichend groß, so dass ein Schutz nach § 24 Abs. 2 Nr. 3 NAGBNatSchG im Zusammenhang mit § 30 Abs. 2 Nr. 7 besteht.

Mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte (GMA) (§)

Der Bestand, die diesem Biotoptyp zugeordnet worden ist, weist neben den Kennarten des mesophilen Grünlandes mit weiter Standortamplitude wie der Gemeinen Schafgarbe (*Achillea millefolium*), dem Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*), dem Rot-Schwingel (*Festuca rubra* agg.) und dem Gamander-Ehrenpreis (*Veronica chamaedrys*) mehrere Kennarten trockener Standorte auf wie Gemeines Straußgras (*Agrostis capillaris*), Ferkelkraut (*Hypochoeris radicata*) und Feld-Hainsimse (*Luzula campestris*). Daneben kommen Arten der Sandtrockenrasen wie Kleines Habichtskraut (*Hieracium pilosella*, häufig) und der Borstgras-Rasen wie Schaf-Schwingel (*Festuca ovina* agg., selten) vor.

In Verbindung mit dem angrenzenden Bestand des Sonstigen mesophilen Grünlandes (GMS/GMA) ist die Fläche ausreichend groß, so dass ein Schutz nach § 24 Abs. 2 Nr. 3 NAGBNatSchG im Zusammenhang mit § 30 Abs. 2 Nr. 7 besteht.

Artenreicher Scherrasen (GRR) / Sonstiges mesophiles Grünland (GMS) §

Dieser Bereich wurde offensichtlich in kurzen Abständen gemäht. Hier herrschen Einjähriges und Gemeines Rispengras (*Poa annua* und *trivialis*) vor. Daneben kommen alle genannten Kennarten des mesophilen Grünlandes mit weiter Standortamplitude mit wenigen Exemplaren vor.

Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)

Die Bereiche entlang der Straße im Erfassungsgebiet wird nicht gemäht.. In der Folge konnten sich hier neben Gras-Arten des Grünlandes (Honiggras (*Holcus lanatus*), Gemeines Rispengras (*Poa trivialis*), Knäuelgras (*Dactylis glomerata*)) Arten ansiedeln, die bevorzugt ruderale Standorte besiedeln wie Stumpfbblätteriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*), Brennnessel (*Urtica dioica*) und Rainfarn (*Tanacetum vulgare*).

Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte (URF) / Goldrutenflur (UNG) / Weiden-Pionierwald (WPW)

Die dieser Mischung verschiedener Biotoptypen zugeordnete Fläche befindet sich östlich des ehemaligen Baumarkt-Geländes und südlich des Bogen-Schießplatzes. Der krautige Bewuchs setzt sich zu etwa gleichen Teilen aus kleinen Beständen von Arten der feuchten Ruderalfluren wie Brennnessel (*Urtica dioica*), Gemeines Greiskraut (*Senecio vulgaris*),

Steilklee (*Melilotus altissima*) und Rohr-Glanzgras (*Phalaris arundinacea*) sowie Dominanzbeständen der Goldrute (*Solidago canadensis* und *gigantea*) zusammen. In diesem krautigen Bestand stocken einzeln stehende Bruch-Weiden (*Salix fragilis*). Selten finden sich andere Gehölze.

Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) / Halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF)

Diese Fläche wird neben den bei UHM beschriebenen Artenzusätzlich von Feuchtezeigern wie Sumpf- und Land-Reitgras (*Calamagrostis canescens* und *epigeios*) sowie Flatterbinse (*Juncus effusus*) besiedelt.

Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE)

An der Westseite und nordwestlich des Bogen-Schießplatzes stockt ein Gehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten, das als Sicht- und Windschutz von den Betreibern des Schießplatzes angelegt wurde. Auffallende Einzelbäume sind eine alte Eiche (*Quercus robur*) und eine alte Birke (*Betula pendula*) westlich des Schießplatzes.

Straße (OVS)

Südlich des ehemaligen Baumarktes befindet sich eine befestigte Fahrspur, die hier zugeordnet wird.

Weg (OVW)

Die Verlängerung der o.g. Straße ist nicht befestigt, ebenso wie die Zuwegung zum Bogenschießplatz.

Gewerbegebiet (OGG)

Im zentralen Bereich des Plangebietes befindet sich ein ehemaliger Baumarkt. Die Fläche dieses Baumarktes ist vollständig versiegelt oder bebaut. In kleinen Bereichen finden sich Arten der Trittrassen.

Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) / Trittrassen (GRT) / Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)

Auf dieser Fläche wurden offensichtlich zu Zeiten des aktiven Baumarktes Anpflanzungen von Arten des Ziergartens durchgeführt. Neben den Resten dieser Bepflanzung kommen

aktuell besonders Arten der Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) (s.u.) und der Trittrassen (u.a. Wegerich (*Plantago major*), Einjähriges Rispengras (*Poa annua*)) vor.

4.2 Fledermäuse (alle Arten geschützt durch FFH-Anhang IV)

Die Untersuchung auf mögliche Habitat-Bäume ergab in einigen der Buchen im LSG sowie in einigen Bruchweiden östlich des Plangebietes Hinweise auf Höhlungen, die von Fledermäusen als Wochenstuben bzw. Übertagungsquartiere genutzt werden können.

Im Erfassungsgebiet wurden insgesamt neun verschiedene Fledermausarten erfasst. Von diesen neun Arten wurden die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), die Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*), der Große Abendsegler (*Nyctalus noctula*) und eine Art der Bartfledermaus-Gruppe (*Myotis cf. mystacinus*) an allen Terminen festgestellt. Das Braune Langohr (*Plecotus cf. auritus*) wurde an mehreren Terminen erfasst. Da die Rufe dieser Art aufgrund ihrer Jagdstrategie (s.u.) sehr leise und nur auf geringe Entfernung aufzuzeichnen sind, ist davon auszugehen, dass diese Art in der Erfassung unterrepräsentiert ist und häufiger im Erfassungsgebiet vorkommt.

Art	RL-Status		FFH-	Verhalten	Lebens-	Häufigkeit
	Nds.	BRD	Anhang		stätte	
Breitflügelfledermaus <i>Eptesicus serotinus</i>	2	3	IV	Jagd	/	häufig
Bartfledermaus - Art <i>Myotis cf. mystacinus</i>	2	/	IV	Jagd	/	häufig
Fransenfledermaus <i>Myotis nattereri</i>	2	/	IV	Jagd	/	sehr selten
Kleiner Abendsegler <i>Nyctalus leisleri</i>	1	D	IV	Jagd	/	sehr selten
Großer Abendsegler <i>Nyctalus noctula</i>	2	V	IV	Jagd	/	selten, regelmäßig
Rauhautfledermaus <i>Pipistrellus nathusii</i>	2	/	IV	Jagd	/	selten, regelmäßig
Zwergfledermaus <i>Pipistrellus pipistrellus</i>	3	/	IV	Jagd, Balz	Balzrevier	häufig
Mückenfledermaus <i>Pipistrellus pygmaeus</i>	N	/	IV	Überflug	/	sehr selten
Braunes Langohr <i>Plecotus auritus</i>	2	3	IV	Jagd	/	sehr selten

Tab. 1: Im Erfassungsgebiet erfasste Fledermausarten (RL: V = Vorwarnliste, D = Daten unzureichend)

Von den regelmäßig erfassten Arten stellte die Zwergfledermaus zwischen 70 und 90%, die Breitflügelfledermaus zwischen 10 und 30% und die Bartfledermaus-Art zwischen 5 und 15% der erfassten Individuen. Das Braune Langohr, der Große Abendsegler sowie die Rauhautfledermaus wurden an allen Terminen mit wenigen Individuen erfasst. Der Kleine Abendsegler wurde an zwei Terminen mit mehreren Rufsequenzen festgestellt. Die Mückenfledermaus und die Fransenfledermaus wurden jeweils an zwei Terminen mit wenigen Rufsequenzen erfasst.

Mit Ausnahme der Rauhautfledermaus und des Großen Abendseglers sind alle regelmäßig erfassten Arten siedlungsaffin, d.h. die Schlafplätze und Wochenstuben befinden sich bevorzugt freihängend in Dachstühlen (Braunes Langohr), in Spaltenverstecken innerhalb von Gebäuden (Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus, Braunes Langohr) oder unter Fassadenverkleidungen oder Dachüberhängen (Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus, cf. Kleine Bartfledermaus). Die selten erfasste Fransenfledermaus nutzt sowohl Gebäude als auch Höhlen im Wald. Die Rauhautfledermaus sowie der Kleine und der Große Abendsegler sind typische Wald-Fledermausarten, die ihre Schlafplätze und Wochenstuben bevorzugt in Laubwäldern suchen, im Fall der Rauhautfledermaus sind häufig Stillgewässer im Bestand. Schlafplätze in Gebäuden werden sehr selten (Rauhautfledermaus) oder so gut wie nie (Kleiner und Großer Abendsegler) genutzt.

Die jeweils aus unterschiedlichen Baumarten und verschiedenen Sträuchern und Gebüsch gebildeten Gehölze an den Rändern des ehemaligen Baumarkt-Geländes bieten verschiedenen Beuteinsekten Lebensraum. Diese Vielfalt an Beuteinsekten führte zu einer häufigen Nutzung des Gebietes als Jagdhabitat durch die verschiedenen, an unterschiedliche Beuteinsekten angepassten Fledermausarten.

Der freie Luftraum über dem Bogen-Schießplatz sowie die Ackerflächen wurden nur sehr selten von den Fledermäusen nach Beutetieren abgesucht, Jagderfolge wurden hier nicht erfasst.

Bei den erfassten Jagdflügen dominierten die Zwergfledermaus und die Breitflügelfledermaus, denen an den verschiedenen Standorten zwischen 85 % und 95 % aller aufgezeichneten Rufe zugeordnet werden konnten. Alle im Gebiet und an den Rändern des Gebietes vorhandenen Gehölze wurden dabei gleichmäßig frequentiert.

Die Häufigkeit der Jagdflüge entlang der linearen Gehölz-Strukturen im Erfassungsgebiet war überwiegend durchschnittlich (30-100 Seq./Nacht), in einigen Fällen wurden geringe Häufigkeiten (unter 30 Seq./Nacht) erfasst.

Schlafstätten, Wochenstuben, Balzreviere

Im Erfassungsgebiet befinden sich an verschiedenen Standorten einzelne Bäume, die aufgrund ihres Alters natürliche Höhlungen besitzen können und daher von Fledermäusen als Wochenstube oder Schlafquartier genutzt werden könnten. Auch die Gebäude im Plangebiet weisen mehrere Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse auf.

Diese Höhlungen bzw. Einfluglöcher wurden bei den Erfassungen besonders berücksichtigt, d.h. es wurde gezielt nach Ausflügen in der Abenddämmerung sowie nach schwärmenden Individuen in den frühen Morgenstunden gesucht. An den Einfluglöchern in den bestehenden Gebäuden sowie an Bäumen mit dem Verdacht auf schwärmende Fledermäuse wurden in den Erfassungsnächten Horchboxen platziert, um mögliche Fledermaus-Aktivitäten während der gesamten Nacht zu erfassen.

Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass in den Gebäuden im Plangebiet sowie den untersuchten Gehölzen in der Umgebung kein Hinweis auf Schlafstätten, Wochenstuben oder Winterquartiere von Fledermäusen gefunden werden konnte.

Es ergaben sich jedoch Hinweise auf Schlafstätten und/oder Wochenstuben in der Nähe des Plangebietes. Die Einflüge von Zwergfledermäusen sowie Breitflügelfledermäusen in das Plangebiet erfolgten an den ersten drei Erfassungsterminen sehr früh nach Einbruch der Dämmerung, zudem erfolgten die Einflüge regelmäßig aus westlicher Richtung (beide Arten). Es ist davon auszugehen, dass beide Arten in den dort vorhandenen Gebäuden Lebensstätten besitzen.

Ab Mitte/Ende Juli bis Ende August (Großer Abendsegler) bzw. weit in den Oktober hinein (Zwergfledermaus), nach dem Ende der Laktationsperiode der Weibchen, besetzen männliche Fledermäuse der genannten Arten kleine Balzreviere, um paarungsbereite Weibchen anzulocken. Diese Reviere werden durch typische und artspezifische Sozial-Rufe kenntlich gemacht.

Bei der Erfassung des Gebietes wurden während des Juli-, August- und September-Termins entsprechende Balzrufe von Männchen der Zwergfledermaus erfasst. Die Rufe wurden entlang der Gehölze mit altem Baumbestand im gesamten Gebiet aufgezeichnet. Deutliche Schwerpunkte waren nicht vorhanden. Die Männchen der Zwergfledermaus stoßen diese Balzrufe im Flug aus, daher konnte kein spezieller Baum lokalisiert werden, der von einem Zwergfledermaus-Männchen als Zentrum seines Balz-Reviers gewählt worden war.

Die vergleichsweise geringe Zahl der Rufsequenzen sowie der lange zeitliche Abstand zwischen den erfassten Sozialrufen macht es wahrscheinlich, dass sich die Paarungshöhle(n) nicht in einem oder mehreren der alten Bäume innerhalb des Erfassungsgebietes befinden.

Zusammenfassung und Bewertung

Mit insgesamt neun Arten wurde eine hohe Artenzahl festgestellt. Fünf Arten kommen regelmäßig im Gebiet vor, die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), die Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*), eine Art der Bartfledermaus-Gruppe (*Myotis cf. mystacinus*) sowie der Große Abendsegler (*Nyctalus noctula*).

Die Grünland- und Ackerflächen des Erfassungsgebietes sowie die befestigten Flächen des ehemaligen Baumarktes haben für Fledermäuse eine sehr geringe Bedeutung. Hier wurden nur vereinzelte Jagd-Aktivitäten festgestellt.

Anders verhält es sich mit den Gehölzen im Erfassungsgebiet. Diese Gehölzstrukturen werden während der gesamten jährlichen Aktivitätsphase der Fledermäuse intensiv von bis zu neun Fledermaus-Arten als Jagd-Habitat genutzt. Daher werden diese Gehölze (besonders ihre Randbereiche) als wertvolles Jagdhabitat für Fledermäuse eingestuft.

Im Erfassungsgebiet fanden sich keine Hinweise auf Schlafstätten oder Wochenstuben von Fledermäusen.

Ab Mitte Juli wurden Balzrufe von Männchen der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) erfasst. Es ergaben sich jedoch keine Hinweise auf Paarungshöhlen in den Gehölzen des Erfassungsgebietes.

4.3 Potentialabschätzungen

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Potentialabschätzungen für verschiedene Tierartengruppen beschrieben. Alle der hier bearbeiteten Artengruppen wurden während der wiederholten Aufenthalte im Erfassungsgebiet mit bearbeitet, d.h. die folgenden Beschreibungen stützen sich zu einem erheblichen Teil auf die während der Geländebegehungen ermittelten Vorkommen von Tieren der verschiedenen Artengruppen. Ergänzend werden Arten hinzugezogen, deren Vorkommen im Erfassungsgebiet wahrscheinlich ist.

4.3.1 Avifauna (alle Arten besonders geschützt nach § 44 BNatSchG)

Das Erfassungsgebiet weist mit seinen unterschiedlichen Gehölzstrukturen sowohl Lebensräume für Arten auf, die Gebüsche oder parkähnlich strukturierte Gebiete besiedeln als auch für Arten der Wälder. Bei den potentiell vorkommenden waldbewohnenden Arten macht sich jedoch bemerkbar, dass im Erfassungsgebiet nur kleinräumige Waldflächen oder Randbereiche größerer Wälder vorhanden sind, d.h. es können vor allem störungsresistente Arten dieses Lebensraumes vorkommen.

Art		Rote Liste	
		Nds	BRD
Amsel °	<i>Turdus merula</i>		
Blaumeise °	<i>Parus caeruleus</i>		
Buchfink °	<i>Fringilla coelebs</i>		
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>		
Dorngrasmücke °	<i>Sylvia communis</i>		
Eichelhäher °	<i>Garrulus glandarius</i>		
Fitis °	<i>Phylloscopus trochilus</i>		
Gimpel °	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>		
Grünling	<i>Carduelis chloris</i>		
Grünspecht °	<i>Picus viridis</i>		
Hausperling °	<i>Passer domesticus</i>	V	V
Heckenbraunelle °	<i>Prunella modularis</i>		
Hohltaube °	<i>Columba oenas</i>		
Klappergrasmücke °	<i>Sylvia curruca</i>		
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>		
Kohlmeise °	<i>Parus major</i>		
Kuckuck °	<i>Cuculus canorus</i>	3	V
Mönchsgrasmücke °	<i>Sylvia atricapilla</i>		
Ringeltaube °	<i>Columba palumbus</i>		
Rotkehlchen °	<i>Erithacus rubecula</i>		
Singdrossel °	<i>Turdus philomelos</i>		
Star °	<i>Sturnus vulgaris</i>	3	3
Zaunkönig °	<i>Troglodytes troglodytes</i>		
Zilpzalp °	<i>Phylloscopus collybita</i>		

Tab. 2: Im Untersuchungsgebiet erfasste (°) und potentiell vorkommende Vogelarten

Die Struktur des Erfassungsgebietes mit gebüschreichen Gehölzen, altem Baumbestand sowie hochstaudenreichen Flächen bietet unterschiedliche Brutmöglichkeiten für verschiedene Arten. Gemessen an diesem Angebot ist die erfasste ebenso wie die potentiell ermittelte Artenvielfalt als durchschnittlich zu bewerten. Die überwiegende Zahl der vorkommenden Arten besitzt eine deutliche Störungstoleranz und hat daher keine hohe

Fluchtdistanz. Auch die Ansprüche an die jeweiligen Brut- bzw. Nahrungsbiotope der erfassten Arten sind wenig speziell.

Neben den Gehölzen um den Bogenschießplatz herum wurden die Gebüschen und Bäume nördlich des ehemaligen Baumarktes von verschiedenen Arten als Bruthabitat genutzt. Die Waldflächen um den Steinföhrtsbach herum wiesen nur eine sehr geringe Anzahl von Arten wie Hohltaube und Star auf. Hier sind jedoch auch Vorkommen von Buntspecht, Grünspecht und Kleiber zu erwarten. Die gehölzfreien Flächen im Erfassungsgebiet wurden ebenso wie die vorhandenen Gebäude nicht als Brutbiotop genutzt. Allerdings wurden sowohl Stare als auch ein Grünspecht bei der Nahrungssuche auf der Fläche des Bogenschießplatzes erfasst.

Arten der Roten Liste

Im Erfassungsgebiet finden sich unter den erfassten oder potentiell vorkommenden Arten drei Arten, die in der BRD und/oder in Niedersachsen zu den in ihrem Bestand gefährdeten Arten gezählt werden. Zwei Arten sind in Niedersachsen in ihrem Bestand gefährdet (RL Nds: 3), die dritte Art wird in der Vorsorgeliste geführt, in der Arten aufgenommen werden, deren Bestände eine deutliche Rückgangstendenz aufweisen, ohne jedoch in ihrem Bestand gefährdet zu sein (Krüger & Nipkow 2015). Auf Bundesebene ist eine Art in ihrem Bestand gefährdet, zwei weitere finden sich auf der Vorsorgeliste (Ryslavy et al. 2020). Im Folgenden werden die Arten der Roten Liste kurz vorgestellt und ihr Vorkommen im Erfassungsgebiet beschrieben.

Haussperling (*Passer domesticus*), RL: BRD: Vorsorgeliste (V), Nds:Vorsorgeliste (V)

Der Haussperling besiedelt weit überwiegend Siedlungsbereiche. Die Brut- und Jungenaufzuchtbiotope sind immer an anthropogene Siedlungen gebunden.

Hausperlinge sind Kolonie-Brüter, die sich in der Gesellschaft ihrer Artgenossen am wohlsten fühlen. Die Art nutzt Nischen und Höhlen in und an Gebäuden oder alten Bäumen. Haussperlinge sind vergleichsweise resistent gegen Störungen, allerdings sollte zu starker Lärm während der Brut- und Jungenaufzucht-Phase vermieden werden.

Die Art wurde bei der Nahrungssuche auf dem Gelände des ehemaligen Baumarktes beobachtet, rufende Männchen wurden im Gehölz nördlich des ehemaligen Baumarktes gehört.

Kuckuck (*Cuculus canorus*), RL: BRD: Vorsorgeliste (V), Nds: gefährdet (3)

Der Kuckuck gehört zu den Vogelarten ohne eindeutige Bevorzugung eines bestimmten Lebensraumes. Allerdings werden parkartige Niederungen mit strauchreichen Gehölzrändern bevorzugt, in geschlossenen Waldgebieten und offenem Kulturland sind wesentlich weniger Vögel anzutreffen. Diese Präferenz hängt mit dem Vorkommen der bevorzugten Wirtvogelarten zur Jungenaufzucht zusammen.

Im Erfassungsgebiet kommen von den bevorzugten Wirtvogelarten des Kuckucks verschiedene Grasmücken-Arten vor. Da rufende Kuckucke sich nicht in der direkten Nähe zu parasitierten Nestern vernehmen lassen, ist es leider nicht möglich, einen exakten Standort des/der Gelege vorzunehmen. Rufende Kuckucke wurden mehrfach in den Gehölzen um den Bogenschießplatz festgestellt.

Star (*Sturnus vulgaris*), RL: BRD: gefährdet (3), Nds gefährdet (3)

Stare sind Höhlenbrüter, die neben dem menschlichen Siedlungsraum auch höhlenreiche Feldgehölze und Waldränder als Brutbiotop nutzen.

Rufende Stare wurden an allen Terminen erfasst. Die Rufe wurden regelmäßig von Gebäuden des ehemaligen Baumarktes abgegeben, daneben auch von Bruchweiden südlich des Bogenschießplatzes. Mehrfach wurden Stare bei der Nahrungssuche auf der Grünlandfläche des Bogenschießplatzes beobachtet.

Bewertung

Das Erfassungsgebiet insgesamt besitzt eine durchschnittliche Bedeutung für die Avifauna. Die Artenzahl ist für eine Fläche dieser Größe und Struktur durchschnittlich. Die im Gebiet vorhandenen Gebäude und befestigten Flächen sowie die Bereiche mit offener Vegetation werden nicht als Bruthabitat genutzt.

Die im Untersuchungsgebiet erfassten bzw. potentiell vorkommenden Arten reagieren in der Regel auf Störungen nicht sehr empfindlich, einige bevorzugen Bruthabitate im Bereich von Siedlungen oder kommen in Siedlungsbereichen regelmäßig vor. Nahrungs- oder Siedlungs-Spezialisten mit eng begrenzten Ansprüchen an ihren jeweiligen Lebensraum kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor.

Die in ihrem Bestand gefährdeten Arten gehören ohne Ausnahme zu Arten, die eine deutliche Rückgangstendenz aufweisen, im Moment jedoch landesweit (noch) regelmäßig vorkommen.

4.3.2 Reptilien (alle Arten geschützt durch BNatSchG)

Nachweise von Reptilien sind aus dem Erfassungsgebiet nicht bekannt.

Das Erfassungsgebiet bietet verschiedene Lebensräume, die von besonders geschützten Reptilienarten genutzt werden können. Auf die potentiell vorkommenden Arten Ringelnatter, Blindschleiche und Waldeidechse wurde bei den Begehungen des Geländes 2021 geachtet, es fanden jedoch keine gezielten Erfassungen statt.

Ringelnatter (*Natrix natrix*), RL: BRD: gefährdet (3), Nds: gefährdet (3)

Ringelnattern besiedeln ein weites Spektrum offener und halboffener Lebensräume. Häufig finden sie sich in der Nähe von Gewässern und angrenzenden feuchten Habitaten mit Wald- oder Gehölzrändern, in denen auch Amphibien als ihre Haupt-Nahrungsquelle leben.

Ringelnattern sind in zusagenden Lebensräumen regelmäßig anzutreffen, werden auf Grund ihrer großen Störanfälligkeit und damit verbundenen Scheu jedoch nur in seltenen Fällen entdeckt (Schulte 2013).

Im Erfassungsgebiet sind keine Stillgewässer, die ein wesentlicher Bestandteil des Lebensraums der Ringelnatter sind, vorhanden, wohl aber in direkter Nähe im Osten. Auch die verschiedenen Gehölzbestände sind als Lebensraum geeignet. In den Gehölzen des Erfassungsgebietes sind Kleinsäuger-Bauten in größerer Zahl vorhanden, die von Ringelnattern für die Winterruhe genutzt werden.

Es ist davon auszugehen, dass das Erfassungsgebiet dauerhaft von Ringelnattern besiedelt wird.

Blindschleichen (*Anguis fragilis*), RL: BRD: ohne Einstufung, Nds: ohne Einstufung

Blindschleichen stellen keine speziellen Ansprüche an ihren Lebensraum, diese Art besiedelt lichte Wälder ebenso wie halboffene und offene Biotope. Wichtig sind nahe beieinander gelegene feuchte Bereiche sowie trockenere Stellen mit Sonnenplätzen und Versteckmöglichkeiten (z.B. Erdlöcher, Holz-, Laub oder Komposthaufen). Blindschleichen profitieren als Kulturfolger von der Zunahme halboffener Landschaften im Siedlungsbereich und sind nicht selten (Dick 2016).

Im Erfassungsgebiet stellen die Gehölzbestände mit ihren Kleinsäuger-Bauten einen Lebensraum dar, der ganzjährig sehr gut für die Blindschleiche geeignet ist.

Es ist davon auszugehen, dass das Erfassungsgebiet dauerhaft von Blindschleichen besiedelt wird.

Waldeidechsen (*Zootoca vivipara*), RL: BRD: ohne Einstufung, Nds: ohne Einstufung

Waldeidechsen besiedeln eher offene, feuchte Lebensräume wie Moore, Heiden und Grasfluren, aber auch trockene Biotope wie Sandgruben und Dünen werden genutzt. Wichtig sind vegetationsreiche Saumstrukturen, die den scheuen Tieren als Versteck dienen (Gland 2006).

Im Erfassungsgebiet stellen die Randbereiche der Gehölze als Übergang zum offenen Bereich potentielle Lebensräume dieser Art dar. Hier können sich die scheuen Tiere im offenen Bereich sonnen und besitzen bei Störung die Möglichkeit, sich schnell in dichter Vegetation zu verstecken. Gegen ein Vorkommen dieser Art im Erfassungsgebiet spricht allerdings, dass die in Frage kommenden Lebensräume während der Erfassungen anderer Tierartengruppen 2021 mehrfach besucht wurden, ohne dass Hinweise auf ein Vorkommen von Waldeidechsen entdeckt werden konnten. Im Gegensatz zu den anderen potentiell vorkommenden Reptilienarten ist es bei Waldeidechsen leicht möglich, flüchtende Tiere am Geräusch raschelnder Vegetation bei einer Flucht zu erkennen. Tatsächlich ist dies in der Regel der erste Hinweis auf ein Vorkommen von Waldeidechsen. Entsprechende Beobachtungen wurden nicht gemacht.

Daher ist nicht von einem Vorkommen der Waldeidechse im Erfassungsgebiet auszugehen.

Bewertung

Sowohl Ringelnatter, Blindschleiche und Waldeidechse finden im Erfassungsgebiet zusagende Sommer- und Winter-Lebensräume.

Es ist davon auszugehen, dass sowohl Ringelnattern als auch Blindschleichen das Erfassungsgebiet ganzjährig besiedeln.

Waldeidechsen finden im Erfassungsgebiet zusagende Lebensräume. Sie wurden jedoch weder gesehen noch gehört. Bei dieser Art spielt möglicherweise die fehlende Vernetzung mit anderen Vorkommen von Waldeidechsen eine wichtige Rolle. Es ist nicht von einem Vorkommen dieser Art im Erfassungsgebiet auszugehen.

Im aktuellen Zustand wird das Erfassungsgebiet als Lebensraum von durchschnittlicher Bedeutung für Reptilien eingestuft.

4.3.3 Amphibien (alle Arten besonders geschützt nach § 44 BNatSchG)

Nachweise von Amphibienvorkommen sind aus dem Erfassungsgebiet nicht bekannt. Ein zusagendes Laichgewässer liegt in geringer Entfernung zum Erfassungsgebiet. Außerhalb

der Laichzeit suchen viele Amphibienarten ihnen zusagende Lebensräume außerhalb der Gewässer auf. Einige der Strukturen im Erfassungsgebiet entsprechen dabei den Bedürfnissen verschiedener Arten. Im Folgenden wird dargestellt, ob und in welchem Umfang diese Strukturen (Gehölzbestände, Hochstaudenfläche) von den potentiell vorkommenden Arten als Lebensraum außerhalb der Laichzeit genutzt werden können.

Wasserfrösche (*Pelophylax* sp.), RL: BRD: ohne Einstufung, Nds: ohne Einstufung

Wasserfrösche leben als einzige Amphibien-Gruppe ganzjährig im Laichgewässer oder seiner nahen Umgebung. Auch den Winter verbringen die Tiere in der Regel im Schlamm der Laichgewässer (Schulte 2013).

Ein Vorkommen dieser Art ist im benachbarten Stillgewässer möglich. Da im Erfassungsgebiet jedoch keine Laichgewässer dieser Art vorhanden sind, ist davon auszugehen, dass keine Wasserfrösche im Erfassungsgebiet vorkommen.

Erdkröten (*Bufo bufo* agg.), RL: BRD: ohne Einstufung, Nds: ohne Einstufung

Erdkröten stellen keine besonderen Ansprüche an ihren Lebensraum außerhalb der Laichperiode. Neben krautreichen Wäldern werden auch Hausgärten, Parks, Wiesen und Röhrichte besiedelt. Zum Überwintern graben sich die Tiere in den Boden unter Gehölzen ein (Geiger 2012).

Im Untersuchungsgebiet können nur die befestigten oder bebauten Flächen nicht als Sommer-Lebensraum für Erdkröten angesehen werden. Die Hecken und Gehölzstrukturen bieten darüber hinaus die Möglichkeit für Erdkröten zum Überwintern.

Teichmolch (*Lissotriton vulgaris*), RL: BRD: ohne Einstufung, Nds: ohne Einstufung

Teichmolche (*Lissotriton vulgaris*) leben außerhalb der Laichperiode in der Nähe der Laichgewässer unter Steinen, gelagerten Hölzern oder Höhlungen außerhalb der Gewässer. Den Winter verbringen die Tiere in frostsicheren Höhlen (Mauselöcher, geschützte Holz- und Laubhaufen etc.) ebenfalls in der Nähe der Laichgewässer (Grosse 2010).

Im Untersuchungsgebiet kommen die Gehölze nördlich und südlich des Bogenschießplatzes als Lebensraum des Teichmolches in Frage, die weiteren Gehölzstrukturen sind zu weit vom potentiellen Laichgewässer entfernt.

Grasfrosch (*Rana temporaria*), RL: BRD: gefährdet (3), Nds: ohne Einstufung

Der Grasfrosch (*Rana temporaria*) besitzt keine speziellen Ansprüche an seinen Sommer- und Winterlebensraum. Bevorzugt werden krautige Lebensräume wie grasreiche Ruderalflächen, lichte Wälder, Gebüsche in Kontakt zu offenen Bereichen sowie Gärten.

Grasfrösche überwintern entweder im Laichgewässer oder in frostsicheren Höhlen oder Holz- und Laubhaufen (Geiger et al. 2018).

Für die Grasfrösche gilt die bei der Erdkröte (s.o.) beschriebene Bedeutung des Erfassungsgebietes als Lebensraum ebenfalls.

Bewertung

Das Untersuchungsgebiet besitzt keine Bedeutung als Laichhabitat für Amphibien.

Die Gebüsche, die Gehölzbestände sowie die hochstaudenreiche Fläche besitzen eine Bedeutung sowohl als Sommer- wie auch als Winterhabitat für Erdkröten, Teichmolche und Grasfrösche. Diese Arten sind vergleichsweise anspruchslos bei der Auswahl ihrer Sommer- und Winter-Lebensräume.

Insgesamt hat das Erfassungsgebiet eine durchschnittliche Bedeutung für Amphibien.

4.3.4 Heuschrecken (alle potentiell vorkommenden Arten ohne Schutzstatus)

Art		Rote Liste	
		Nds	BRD
Gemeine Eichenschrecke °	<i>Meconema thalassinum</i>		
Grünes Heupferd °	<i>Tettigonia viridissima</i>		
Roesels Beißschrecke	<i>Roeseliana roeselii</i>		
Gewöhnliche Strauschschrecke °	<i>Pholidoptera griseoaptera</i>		
Gemeine Dornschröcke	<i>Tetrix undulata</i>		
Große Goldschrecke	<i>Chrysochraon dispar</i>		
Brauner Grashüpfer °	<i>Chorthippus brunneus</i>		
Nachtigall-Grashüpfer	<i>Chorthippus biguttulus</i>		
Weißrandiger Grashüpfer °	<i>Chorthippus albomarginatus</i>		
Gemeiner Grashüpfer °	<i>Chorthippus parallelus</i>		

Tab. 3: Im Untersuchungsgebiet erfasste (°) und potentiell vorkommende Heuschreckenarten

Für die Potentialabschätzung der im Erfassungsgebiet vorkommenden Heuschreckenarten wurden neben den im Gebiet durch Zufallsfunde (Begehung, Ultraschallerfassung der Rufe) festgestellten Arten (in Tab. 3 mit ° Arten mit Vorkommen in trockenen bis leicht feuchten Hochstaudenbeständen und Grünlandflächen berücksichtigt).

Im Erfassungsgebiet wurden sechs Arten festgestellt, dazu kommen vier weitere potentiell vorkommende Arten. Es handelt sich ohne Ausnahme um Arten, die in Niedersachsen (Grein 2010) sowie der BRD (Fischer et al. 2020) weit verbreitet sind und keine Rückgangstendenzen oder Bestandsgefährdungen zeigen (Nds.: Grein 2005, BRD: Maas et. al. 2011).

Bewertung

Wertgebende Strukturen für die Heuschrecken sind die hochstaudenreiche Fläche, das Grünland des Bogenschießplatzes sowie die Gehölze im Erfassungsgebiet. Der Bereich des ehemaligen Baumarktes wird nicht von Heuschrecken besiedelt.

Das Erfassungsgebiet insgesamt wird als durchschnittlich wertvoll für Heuschrecken bewertet, der Bereich des ehemaligen Baumarktes besitzt keine Bedeutung für Heuschrecken.

4.3.5 Tagfalter (Schutzstatus unterschiedlich, siehe Beschreibung der Arten)

Wie bei den Heuschrecken wurden auch für die Potentialabschätzung der im Erfassungsgebiet vorkommenden Tagfalterarten neben den im Gebiet durch Zufallsfunde während der Begehungen festgestellten Arten (in Tab. 4 mit ° gekennzeichnet) weitere potentiell vorkommende Arten mit Schwerpunkten des Vorkommens der für die Raupen erforderlichen Futterpflanzen in trockenen bis leicht feuchten Hochstaudenbeständen und Grünlandflächen berücksichtigt.

Im Erfassungsgebiet wurden zehn Arten festgestellt, dazu kommen sieben Arten, die potentiell vorkommen können. Für die Auswahl der potentiell vorkommenden Arten wurden neben der Verbreitung der einzelnen Arten vor allem das Vorkommen der für die Raupen essentiellen Futterpflanzen im Gebiet herangezogen.

Bei vielen der vorkommenden oder potentiell vorkommenden Arten handelt es sich um Tagfalter mit weiter Verbreitung, deren Raupen ein großes Spektrum an Futterpflanzen verwerten können. Vier der Arten werden in Niedersachsen auf der Roten Liste der gefährdeten Arten aufgeführt (Lobenstein 2004), in der BRD wird keine der Arten auf der Roten Liste (Reinhardt & Bolz 2011) geführt. Zwei Arten sind in der BRD durch die BArtSchV besonders geschützt. Im Folgenden werden die in Niedersachsen in ihrem Bestand bedrohten Arten sowie die durch die BArtSchV besonders geschützten Arten kurz vorgestellt. Ausgenommen sind dabei der Admiral und der Distelfalter, die aufgrund ihrer jährlichen Migration in der Roten Liste markiert sind, deren Bestand jedoch nicht gefährdet ist.

Art		Rote Liste		Futterpflanzen der Raupen im Erfassungsgebiet
		Nds	BRD	
Admiral °	<i>Vanessa atalanta</i>	M		Brennnessel
Aurorafalter °	<i>Anthocharis cardamines</i>			versch. Kreuzblütler
Baumweißling	<i>Aporia crataegi</i>	3		holzige Rosengewächse
Braunkolbiger Dickkopffalter	<i>Thymelicus sylvestris</i>			<i>Holcus</i> - Arten
C - Falter	<i>Polygonia c-album</i>	V		Weiden, Brennnessel
Distelfalter °	<i>Vanessa cardui</i>	M		u.a. Distel, Brennnessel
Faulbaum-Bläuling	<i>Celastrina argiolus</i>			u.a. Efeu, Hochstauden
Großer Kohl-Weißling °	<i>Pieris brassicae</i>			u.a. Knoblauchsrauke
Großes Ochsenauge °	<i>Maniola jurtina</i>			Gräser
Grünader-Weißling	<i>Pieris napi</i>			u.a. Knoblauchsrauke
Hauhechel-Bläuling °	<i>Polyommatus icarus</i>			Schmetterlingsblütler
Kleines Wiesenvögelchen °	<i>Coenonympha pamphilus</i>			Gräser
Landkärtchen °	<i>Araschnia levana</i>			Brennnessel
Rostfarbiger Dickkopffalter °	<i>Ochlodes sylvanus</i>			breitblättrige Gräser
Schornsteinfeger	<i>Aphantopus hyperantus</i>			Gräser
Tagpfauenauge °	<i>Aglais io</i>			Brennnessel

Tab. 4: Im Untersuchungsgebiet erfasste (°) und potentiell vorkommende Tagfalterarten (Die Benennung der Arten folgt Reinhard et al. 2020)

Baumweißling (*Aporia crataegi*), RL: BRD: ohne Einstufung, Nds: gefährdet (3)

Der Baumweißling bevorzugt lichte Wälder und gebüschreiches Offenland. Die Raupen finden sich bevorzugt an Waldsäumen oder im lichten Unterwuchs von Wäldern, aber auch alte Obstbaumbestände, Hecken und Alleen werden genutzt.

Im Erfassungsgebiet sind Ebereschen und Weißdorn geeignete Nahrungspflanzen der Raupen.

C-Falter (*Polygonia c-album*), RL: BRD: ohne Einstufung, Nds: Vorsorgeliste (V)

Der C-Falter kommt in vielen verschiedenen Waldtypen an den Wegen und Schneisen sowie im gehölzreichen besiedelten Raum vor. Die Raupen leben einzeln an halbschattigen Stellen und nutzen verschiedenen Futterpflanzen.

Im Erfassungsgebiet sind neben Brennnesseln die Weiden geeignete Nahrungspflanzen der Raupen.

Hauhechel-Bläuling (*Polyommatus icarus*), bes. geschützt nach BArtSchV

Der Hauhechel-Bläuling besiedelt ein weites Spektrum offener und halboffener Lebensräume. Die Raupen sind gelegentlich mit Ameisen vergesellschaftet. Als Futterpflanzen werden verschiedene Schmetterlingsblütler genutzt.

Im Erfassungsgebiet zwei adulte Individuen dieser Art erfasst. Im Gebiet vorkommende Nahrungspflanzen der Raupen sind verschiedene Klee-Arten wie Weiß-Klee, Wiesenklee und Hornklee.

Kleines Wiesenvögelchen (*Coenonympha pamphilus*), bes. geschützt nach BArtSchV

Das Kleine Wiesenvögelchen wurde einmal bei der Nahrungssuche auf dem Bogenschießplatz beobachtet. Die Art besiedelt Offenland sowie mäßig genutztes Grünland. Die Eier werden an Gräsern abgelegt.

Im Erfassungsgebiet sind die verschiedenen Süßgräser geeignete Nahrungspflanzen der Raupen.

Bewertung

Wertgebende Strukturen für die Tagfalter sind die hochstaudenreiche Fläche, das Grünland des Bogenschießplatzes sowie die Gehölzränder im Erfassungsgebiet. Der Bereich des ehemaligen Baumarktes kann von Tagfaltern weder zur Eiablage noch als Aufwuchsort der Raupen genutzt werden.

Das Erfassungsgebiet insgesamt wird als durchschnittlich wertvoll für Tagfalter bewertet, der Bereich des ehemaligen Baumarktes besitzt keine Bedeutung für Tagfalter.

5. Zusammenfassung

Die Erfassungen der Biotoptypen, der Fledermäuse sowie die Potentialabschätzungen für die Avifauna, die Reptilien, die Amphibien, die Heuschrecken und die Tagfalter haben gezeigt, dass trotz einer vergleichsweise große Vielfalt der Biotoptypen und –strukturen nur eine durchschnittliche Bedeutung des Erfassungsgebietes für die verschiedenen Tierarten-Gruppen nachzuweisen ist. Eine Ausnahme stellen die Gehölzränder dar, die als wertvolles Nahrungshabitat für Fledermäuse eingestuft wurden.

Als wertgebende Strukturen für alle untersuchten Artengruppen sind die verschiedenen Gehölzbestände mit ihren Randbereichen zu betrachten. Für die Amphibien, Reptilien, Heuschrecken und Tagfalter hat zusätzlich die hochstaudenreiche Fläche eine wertgebende Bedeutung.

Das nach § 24 Abs. 2 Nr. 3 NAGBNatSchG im Zusammenhang mit § 30 Abs. 2 Nr. 7 geschützten Biotoptypen (Mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte (GMA), Sonstiges mesophiles Grünland (GMS) / Mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte (GMA)) stellt einen wertvollen Offenland-Biotoptyp dar.

6. Artenschutzrechtliche Prüfung

6.1 Rechtliche Grundlagen

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

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Tötungsverbot),
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten (in Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie in Anhang A der EG-Artenschutzverordnung aufgeführte Arten) und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (Störungsverbot),
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Zerstörungsverbot).

Gemäß einer Veröffentlichung der Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz (2010) zu unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes gilt für das **Tötungsverbot** folgendes:

„Unvermeidbare betriebsbedingte Tötungen einzelner Individuen (z. B. Tierkollisionen nach Inbetriebnahme einer Straße) fallen als Verwirklichung sozialadäquater Risiken in der Regel nicht unter das Verbot. Vielmehr muss sich durch ein Vorhaben das Risiko des Erfolgseintritts (Tötung besonders geschützter Tiere) in signifikanter Weise erhöhen (vgl. Urteil BVerwG vom 9. Juli 2008, Az 9 A 17/07 im Zusammenhang mit einem Straßenbauvorhaben und vgl. Begründung der BNatSchG-Novelle, BT-Drs. 16/5100 v. 15.4.2007). Der Umstand, ob ein signifikant erhöhtes Risiko vorliegt, ist im Einzelfall in Bezug auf die Lage der geplanten Maßnahmen, die jeweiligen Vorkommen und die Biologie der Arten zu betrachten (Tötungsrisiko).“

In Bezug auf das **Störungsverbot** führt die Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz (2010) folgendes aus:

*„Nicht jede Störung löst das Verbot aus, sondern nur eine erhebliche Störung, durch die sich der **„Erhaltungszustand der lokalen Population“** verschlechtert. Dies ist der Fall, wenn so viele Individuen betroffen sind, dass sich die Störung auf Überlebenschancen, die*

Reproduktionsfähigkeit und den Fortpflanzungserfolg der lokalen Population auswirkt. Deshalb kommt es in einem besonderen Maße auf die Dauer und den Zeitpunkt der störenden Handlung an. Entscheidend für die Störungsempfindlichkeit ist daneben die Größe der vom Vorhaben betroffenen lokalen Population. Große Schwerpunktorkommen in Dichtezentren sind besonders wichtig für die Gesamtpopulation, gegebenenfalls aber auch stabiler gegenüber Beeinträchtigungen von Einzeltieren. Randorkommen und kleine Restbestände sind besonders sensibel gegenüber Beeinträchtigungen.

*Eine **Verschlechterung des Erhaltungszustandes** ist immer dann anzunehmen, wenn sich als Folge der Störung die Größe oder der Fortpflanzungserfolg der lokalen Population signifikant und nachhaltig verringert. Bei häufigen und weit verbreiteten Arten führen kleinräumige Störungen einzelner Individuen im Regelfall nicht zu einem Verstoß gegen das Störungsverbot. Störungen an den Populationszentren können aber auch bei häufigeren Arten zur Überwindung der Erheblichkeitsschwelle führen. Demgegenüber kann bei landesweit seltenen Arten mit geringen Populationsgrößen eine signifikante Verschlechterung bereits dann vorliegen, wenn die Fortpflanzungsfähigkeit, der Bruterfolg oder die Überlebenschancen einzelner Individuen beeinträchtigt oder gefährdet werden.“*

*„Eine populationsbiologische oder -genetische Abgrenzung von lokalen Populationen ist in der Praxis aber nur ausnahmsweise möglich. Daher sind **pragmatische Kriterien** erforderlich, die geeignet sind, lokale Populationen als lokale Bestände in einem störungsrelevanten Zusammenhang zu definieren. Je nach Verteilungsmuster, Sozialstruktur, individuellem Raumanspruch und Mobilität der Arten lassen sich zwei verschiedene Typen von lokalen Populationen unterscheiden:*

1. Lokale Population im Sinne eines gut abgrenzbaren örtlichen Vorkommens

Bei Arten mit einer punktuellen oder zerstreuten Verbreitung oder solchen mit lokalen Dichtezentren sollte sich die Abgrenzung an eher kleinräumigen Landschaftseinheiten orientieren (z. B. Waldgebiete, Grünlandkomplexe, Bachläufe) oder auch auf klar abgegrenzte Schutzgebiete beziehen.

2. Lokale Population im Sinne einer flächigen Verbreitung

Bei Arten mit einer flächigen Verbreitung sowie bei revierbildenden Arten mit großen Aktionsräumen kann die lokale Population auf den Bereich einer naturräumlichen Landschafts-einheit bezogen werden. Wo dies nicht möglich ist, können planerische Grenzen (Kreise oder Gemeinden) zugrunde gelegt werden.“ (Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz 2010)

In Bezug auf den **Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Zerstörungsverbot)** führt die Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz (2010) folgendes aus:

„Als **Fortpflanzungsstätte** geschützt sind alle Orte im Gesamtlebensraum eines Tieres, die im Verlauf des Fortpflanzungsgeschehens benötigt werden. Fortpflanzungsstätten sind jedenfalls z.B. Balzplätze, Paarungsgebiete, Neststandorte, Brutplätze oder -kolonien, Wurfbaue oder -plätze, Eiablage-, Verpuppungs- und Schlupfplätze oder Areale, die von den Larven oder Jungen genutzt werden.

Entsprechend umfassen die **Ruhestätten** alle Orte, die ein Tier regelmäßig zum Ruhen oder Schlafen aufsucht oder an die es sich zu Zeiten längerer Inaktivität zurückzieht. Als Ruhestätten gelten z.B. Schlaf-, Mauser- und Rastplätze, Sonnplätze, Schlafbaue oder -nester, Verstecke und Schutzbauten sowie Sommer- und Winterquartiere.

Nahrungs- und Jagdbereiche sowie **Flugrouten und Wanderkorridore** unterliegen als solche nicht dem Verbot des Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Ausnahmsweise kann ihre Beschädigung auch tatbestandsmäßig sein, wenn dadurch die Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte vollständig entfällt. Das ist beispielsweise der Fall, wenn durch den Wegfall eines Nahrungshabitats eine erfolgreiche Reproduktion in der Fortpflanzungsstätte ausgeschlossen ist; eine bloße Verschlechterung der Nahrungssituation reicht nicht. Entsprechendes gilt, wenn eine Ruhestätte durch bauliche Maßnahmen auf Dauer verhindert wird.“ (Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz 2010)

„Entscheidend für das Vorliegen einer **Beschädigung** ist die Feststellung, dass eine Verminderung des Fortpflanzungserfolges oder der Ruhemöglichkeiten des betroffenen Individuums oder der betroffenen Individuengruppe wahrscheinlich ist.“
(Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz 2010)

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG gilt zudem:

„Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG [FFH-Richtlinie] aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,

2. *das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,*
3. *das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

Bei den Eingriffen, die im Rahmen der Umsetzung eines Bebauungsplanes erfolgen, handelt es sich um „nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft.“ Im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot sowie dem Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind im vorliegenden Fall somit lediglich die Arten relevant, die in Anhang IV Buchstabe a der FFH-Richtlinie aufgeführt sind sowie europäische Vogelarten. Rechtsverordnungen nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG existieren bisher nicht.

Gemäß der Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz (2010) gilt sofern Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dieser Arten betroffen sind, „dass (...) der Verbotstatbestand des Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nur dann nicht verwirklicht ist, wenn sichergestellt ist, dass trotz Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung einzelner Nester, Bruthöhlen, Laichplätze etc. die ökologische Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewährleistet ist.

Es reicht zur Vermeidung des Verbotstatbestandes in der Regel nicht aus, dass potenziell geeignete Ersatzlebensräume außerhalb des Vorhabengebietes vorhanden sind. Dies wird nur der Fall sein, wenn nachweislich in ausreichendem Umfang geeignete Habitatflächen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zur Verfügung stehen. Vielmehr darf an der ökologischen Gesamtsituation des von dem Vorhaben betroffenen Bereichs im Hinblick auf seine Funktion als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte keine Verschlechterung eintreten. Mit der Formulierung "im räumlichen Zusammenhang" sind dabei ausschließlich Flächen gemeint,

die in einer engen funktionalen Beziehung zur betroffenen Lebensstätte stehen und entsprechend dem artspezifischen Aktionsradius erreichbar sind. Im Ergebnis darf es dabei - auch unter Berücksichtigung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (s.u.) - nicht zur Minderung des Fortpflanzungserfolgs bzw. der Ruhemöglichkeiten des/der Bewohner(s) der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte kommen.“

„Wenn gewährleistet ist, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten - ggf. durch die Festsetzung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (s.u.) - trotz des Vorhabens ununterbrochen erhalten bleibt, liegt bei Verlusten einzelner Individuen (...) aufgrund eines Eingriffs oder Vorhabens auch kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 vor. Dies gilt jedoch nur, soweit die Tötung oder sonstige Beeinträchtigungen wild lebender Tiere oder ihrer Entwicklungsformen unabwendbar sind und im unmittelbaren Zusammenhang mit im Sinne der oben ausgeführten, zulässigen Einwirkungen auf ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten erfolgen.“ (Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz 2010)

6.2 Artengruppen

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

Im Folgenden wird die Bedeutung des Plangebietes auf Grundlage der Ergebnisse der Erfassung bzw. Potentialabschätzung für die einzelnen relevanten Arten bzw. Artengruppen beschrieben. Zudem wird erläutert, ob es sich um Nahrungshabitate handelt, oder ob dem Plangebiet eine Bedeutung für die Fortpflanzung der jeweiligen Gruppe zukommt. Zusätzlich wird eine entsprechende Betrachtung für das Erfassungsgebiet durchgeführt, sofern hier Unterschiede bestehen. Anschließend wird geprüft, ob Verbotstatbestände bei einer Umsetzung des BB Nr. 140 „Sondergebiet Gartencenter - Am Vorbrücker Ring“ der Gemeinde Walsrode, zu erwarten sind.

6.2.1 Fledermäuse

Das Erfassungsgebiet wurde von neun Fledermausarten als Jagdhabitat genutzt. Es handelt sich dabei um acht Arten, die ihre Nahrung vollständig oder überwiegend im freien Luftraum erbeuten. Bei diesen Arten weist der für die Jagdflüge genutzte Raum immer einen gewissen Abstand zum Laub der vorhandenen Gehölze auf. Eine weitere Art, das Braune Langohr, sammelt ihre Nahrung bevorzugt direkt von den Blättern ab. Im Folgenden werden die Auswirkungen BB Nr. 140 „Sondergebiet Gartencenter - Am Vorbrücker Ring“ der Gemeinde

Walsrode, für beide Jagdstrategien getrennt untersucht. Für alle neun Fledermausarten sind die Gehölzränder des Erfassungsgebietes von Bedeutung als Jagd-Habitat, die offenen Grünland- bzw. Ackerflächen werden nur in Einzelfällen genutzt.

Ab dem Spätsommer wurden Balzrufe von Männchen der Zwergfledermaus erfasst. Die geringe Anzahl und fehlende Regelmäßigkeit dieser Rufe legt jedoch nahe, dass im Erfassungsgebiet keine Balz- und Paarungshabitate vorhanden sind.

Wertgebende Strukturen für Fledermäuse im Erfassungsgebiet sind alle linearen Gehölzbestände und -ränder sowie die höhlen-aufweisenden alten Bäume innerhalb des Erfassungsgebietes.

- ⇒ Das Erfassungsgebiet stellt für neun Fledermausarten ein Nahrungshabitat mit wertvoller Bedeutung dar.

Tötungsverbot

Da keine Fledermaus-Quartiere im Plangebiet festgestellt wurden, ist davon auszugehen, dass während der Abrissphase tagsüber keine Fledermäuse im Plangebiet leben und somit eine Tötung bei den Arbeiten zum Gebäudeabriss ausgeschlossen werden kann.

Infolge der Verkehre im Plangebiet ergibt sich kein erhöhtes Tötungsrisiko für Fledermäuse. Die Fledermäuse können den Fahrzeugen rechtzeitig ausweichen. Von den geplanten Gebäuden gehen keine Gefahren für Fledermäuse aus.

- ⇒ Verbotstatbestände sind somit nicht gegeben.

Störungsverbot

Fledermausarten, die im freien Luftraum jagen

Da Baumaßnahmen üblicherweise außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse durchgeführt werden, können direkte Störungen durch die Baumaßnahmen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen würden, ausgeschlossen werden.

Die jagenden Tiere nutzen den Luftraum in der Nähe der Gehölze zur nächtlichen Jagd auf Insekten. Die Gehölzbestände im Erfassungsgebiet sind durch die Baumaßnahmen nur in sehr geringem Umfang betroffen. Daher ist nicht von einer Störung der im freien Luftraum jagenden Fledermausarten auszugehen. Die geplante Bebauung und Nutzung des Plangebietes hat keinen störenden Einfluss auf die Jagdmöglichkeiten dieser Arten.

Arten, die ihre Nahrung von den Blättern absammeln

Da Baumaßnahmen üblicherweise außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse durchgeführt werden, können direkte Störungen durch die Baumaßnahmen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen würden, ausgeschlossen werden.

Die Braunen Langohren sammeln ihre Beutetiere direkt von den Blättern der Gehölze. Die Gehölzbestände im Erfassungsgebiet sind durch die Baumaßnahmen nur in sehr geringem Umfang betroffen. Daher ist nicht von einer Störung der Jagd des Braunen Langohrs auszugehen. Die geplante Bebauung und Nutzung des Plangebietes hat keinen störenden Einfluss auf die Jagdmöglichkeiten dieser Art.

⇒ Verbotstatbestände sind bei Durchführung der erforderlichen Maßnahmen nicht gegeben.

Zerstörungsverbot (Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

Im Plangebiet sowie im Erfassungsgebiet sind keine Wochenstuben, Schlafstätten oder Winterquartiere von Fledermäusen vorhanden.

⇒ Verbotstatbestände sind somit nicht gegeben.

⇒ Verbotstatbestände sind in Bezug auf Fledermäuse bei Berücksichtigung der erforderlichen Maßnahmen infolge der Umsetzung des BB Nr. 140 „Sondergebiet Gartencenter - Am Vorbrücker Ring“ der Gemeinde Walsrode nicht gegeben.

6.2.2 Avifauna

Das Erfassungsgebiet bietet mit seinen unterschiedlichen Gehölzstrukturen eine Vielzahl von Bruthabitaten für verschiedene Vogelarten. Insgesamt wurden im Erfassungsgebiet 24 Vogelarten mit einem potentiellen Brutverdacht ermittelt. Für zwei in ihrem Bestand gefährdete Arten wird angenommen, dass sie im Plangebiet brüten. Im Folgenden werden die Arten, die in Niedersachsen und Bremen (Krüger & Nipkow 2015) oder auf Bundesebene (Ryslavy et.al. 2020) auf der der Roten Liste geführt werden, im Einzelnen behandelt. Im Anschluss werden die weiteren Arten gemeinsam betrachtet.

Wertgebende Strukturen für die Avifauna im Plangebiet sind die Gebäude des ehemaligen Baumarktes, im Erfassungsgebiet sind alle Gehölzbestände wertgebend für die Avifauna.

⇒ Das Plangebiet stellt für 2 Vogelarten ein Bruthabitat dar, das Erfassungsgebiet stellt für 16 weitere Arten ein potentielles Bruthabitat dar.

6.2.2.1 Haussperling (*Passer domesticus*), RL: BRD: Vorsorgeliste (V), Nds: Vorsorgeliste (V)

Haussperlinge besiedeln weit überwiegend Siedlungsbereiche. Die Brut- und Jungenaufzuchtbiotope sind an anthropogene Siedlungen gebunden.

Der Haussperling ist ein Kolonie-Brüter, der sich in der Gesellschaft seiner Artgenossen am wohlsten fühlt. Haussperlinge nutzen Nischen und Höhlen in und an Gebäuden oder alten Bäumen. Es war nicht eindeutig zu klären, ob die im Plangebiet erfassten Vögel in den Gebäuden des ehemaligen Baumarktes oder in den nördlich angrenzenden Bäumen brüten. Es besteht ein fraglicher Brutverdacht für die Art Haussperling.

⇒ Das Plangebiet stellt ein potentielles Bruthabitat der Art Haussperling dar.

Tötungsverbot

Beim Abriss der Gebäude des ehemaligen Baumarktes Gelege des Haussperlings zerstört werden, und Jungvögel, die nicht in der Lage sind, rechtzeitig zu fliehen, getötet werden. Um einen Verbotstatbestand in Bezug auf mögliche Tötungen während der Abrissphase ausschließen zu können, wird im Bebauungsplan vorgeschrieben, dass der Abriss der Gebäude außerhalb der Brut- und Aufzuchtphase der Vögel durchzuführen sind.

⇒ Verbotstatbestände sind somit nicht gegeben.

Störungsverbot

Während der Bauphase treten temporär zusätzliche Schallimmissionen im Erfassungsgebiet auf. Dies kann dazu führen, dass das Erfassungsgebiet zeitweise nicht mehr als Bruthabitat genutzt wird. Da jedoch in der Umgebung geeignete Bruthabitate vorhanden sind und davon auszugehen ist, dass nach der Bauphase das Plangebiet in der nächsten Brutperiode wieder genutzt wird, können Störungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, ausgeschlossen werden.

⇒ Verbotstatbestände sind somit nicht gegeben.

Zerstörungsverbot (Fortpflanzung- und Ruhestätten)

Die Gebäude, in denen der Haussperling möglicherweise gebrütet hat, werden im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans abgerissen. Dadurch gehen Bruthabitate des Haussperlings verloren. Im Erfassungsgebiet bleiben jedoch die als Bruthabitat dieser Art geeigneten Bäume erhalten. Darüber hinaus besteht eine hohe Wahrscheinlichkeit, dass Haussperlinge in den neu zu errichtenden Gebäuden zusagende Brutmöglichkeiten finden.

Bei einer Umsetzung der erforderlichen Ersatzmaßnahmen stellt das Plangebiet weiterhin ein geeignetes Bruthabitat für die Art Haussperling dar.

- ⇒ Verbotstatbestände sind somit nicht gegeben.
- ⇒ Verbotstatbestände sind in Bezug auf die Art Haussperling infolge der Umsetzung des BB Nr. 140 „Sondergebiet Gartencenter - Am Vorbrücker Ring“ der Gemeinde Walsrode bei Beachtung der Brut- und Jungen-Aufzuchtzeit für den Abriss der Gebäude nicht gegeben.

6.2.2.2 Kuckuck (*Cuculus canorus*), RL: BRD: Vorsorgeliste (V), Nds: gefährdet (3)

Der Kuckuck gehört zu den Vogelarten ohne eindeutige Bevorzugung eines bestimmten Lebensraumes. Allerdings werden parkartige Niederungen mit strauchreichen Gehölzrändern bevorzugt. In geschlossenen Waldgebieten und offenem Kulturland sind wesentlich weniger Vögel anzutreffen. Diese Präferenz hängt mit dem Vorkommen der bevorzugten Wirtvogelarten zur Jungenaufzucht zusammen.

Im Erfassungsgebiet kommen von den bekannten Wirtvogelarten des Kuckucks die Gartengrasmücke, die Mönchsgrasmücke, das Rotkehlchen, der Zaunkönig und der Zilpzalp mit Brutverdacht vor. Es besteht ein Brutverdacht für die Art Kuckuck im Erfassungsgebiet.

- ⇒ Das Erfassungsgebiet stellt ein Bruthabitat der Art Kuckuck dar.

Tötungsverbot

Bei den Gehölzbeseitigungen können Wirts-Gelege des Kuckucks zerstört werden, und Jungvögel, die nicht in der Lage sind, rechtzeitig zu fliehen, getötet werden. Um einen Verbotstatbestand in Bezug auf mögliche Tötungen während der Bauphase ausschließen zu können, wird im Bebauungsplan vorgeschrieben, dass Gehölzbeseitigungen außerhalb der Brut- und Aufzuchtphase der Vögel durchzuführen sind.

- ⇒ Verbotstatbestände sind somit nicht gegeben.

Störungsverbot

Während der Bauphase treten temporär zusätzliche Schallimmissionen im Erfassungsgebiet auf. Dies kann dazu führen, dass das Erfassungsgebiet zeitweise nicht mehr als Bruthabitat genutzt wird. Da jedoch in der Umgebung zahlreiche geeignete Bruthabitate der Wirtvogelarten vorhanden sind und davon auszugehen ist, dass nach der Bauphase das Erfassungsgebiet in der nächsten Brutperiode wieder genutzt wird, können Störungen, die zu

einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, ausgeschlossen werden.

⇒ Verbotstatbestände sind somit nicht gegeben.

Zerstörungsverbot (Fortpflanzung- und Ruhestätten)

Für die Umsetzung des BB Nr. 140 „Sondergebiet Gartencenter - Am Vorbrücker Ring“ der Gemeinde Walsrode werden im sehr geringem Umfang Gehölze entfernt, die von den Wirtsvogelarten des Kuckucks als Nisthabitat genutzt werden können. Da in der direkten Umgebung des Erfassungsgebietes zahlreiche geeignete Bruthabitate der Wirtsvogelarten vorhanden sind, ist davon auszugehen, dass das Gebiet weiterhin ein geeignetes Bruthabitat für die Wirtsvogel-Arten und damit auch für die Art Kuckuck darstellt.

⇒ Verbotstatbestände sind somit nicht gegeben.

⇒ Verbotstatbestände sind in Bezug auf die Art Kuckuck infolge der Umsetzung des BB Nr. 140 „Sondergebiet Gartencenter - Am Vorbrücker Ring“ der Gemeinde Walsrode nicht gegeben.

6.2.2.3 Star (*Sturnus vulgaris*), RL: BRD; gefährdet (3), Nds: gefährdet (3)

Stare sind Höhlenbrüter, die neben dem menschlichen Siedlungsraum auch höhlenreiche Feldgehölze und Waldränder als Brutbiotop nutzen.

Im Plangebiet wurden rufende Stare regelmäßig im Bereich der Gebäude des ehemaligen Baumarktes gehört. Im Erfassungsgebiet hielten sie sich außerdem im Bereich der Buchweiden auf. Es besteht ein Brutverdacht für die Art Star im Plangebiet.

⇒ Das Plangebiet stellt ein Bruthabitat der Art Star dar.

Tötungsverbot

Beim Abriss der Gebäude des ehemaligen Baumarktes Gelege des Stares zerstört werden, und Jungvögel, die nicht in der Lage sind, rechtzeitig zu fliehen, getötet werden. Um einen Verbotstatbestand in Bezug auf mögliche Tötungen während der Abrissphase ausschließen zu können, wird im Bebauungsplan vorgeschrieben, dass der Abriss der Gebäude außerhalb der Brut- und Aufzuchtphase der Vögel durchzuführen sind.

⇒ Verbotstatbestände sind somit nicht gegeben.

Störungsverbot

Während der Bauphase treten temporär zusätzliche Schallimmissionen im Erfassungsgebiet auf. Dies kann dazu führen, dass das Erfassungsgebiet zeitweise nicht mehr als Bruthabitat genutzt wird. Da jedoch in der Umgebung zahlreiche geeignete Bruthabitate vorhanden sind, ist davon auszugehen, dass Störungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, ausgeschlossen werden können.

⇒ Verbotstatbestände sind somit nicht gegeben.

Zerstörungsverbot (Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

Die Gebäude, in denen der Star möglicherweise gebrütet hat, werden im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans abgerissen. Dadurch gehen Bruthabitate des Stars verloren. Im Erfassungsgebiet bleiben jedoch die als Bruthabitat dieser Art geeigneten Bäume erhalten. Darüber hinaus besteht eine hohe Wahrscheinlichkeit, dass Stare in den neu zu errichtenden Gebäuden zusagende Brutmöglichkeiten finden.

⇒ Verbotstatbestände sind somit nicht gegeben.

⇒ Verbotstatbestände sind in Bezug auf die Art Star infolge der Umsetzung der Umsetzung des BB Nr. 140 „Sondergebiet Gartencenter - Am Vorbrücker Ring“ der Gemeinde Walsrode bei Beachtung der Brut- und Jungen-Aufzuchtzeit für den Abriss der Gebäude nicht gegeben.

6.2.2.4 Übrige Brutvögel mit Brutverdacht

Im Erfassungsgebiet wurde für weitere nicht gefährdete Brutvogelarten ein potentielles Bruthabitat festgestellt. Die potentiell vorkommenden Arten besiedeln überwiegend offene, parkartig strukturierte Landschaften und / oder gut strukturierte Siedlungsbereiche, wenige Arten sind Waldbewohner. Es handelt sich um Arten, die regelmäßig und mit ausreichender Individuenzahl in entsprechenden Biotopen sowohl in der freien Landschaft als auch im besiedelten Raum vorkommen.

⇒ Das Erfassungsgebiet stellt ein potentielles Bruthabitat für weitere ungefährdete Vogelarten dar.

Tötungsverbot

Bei den Gehölzbeseitigungen können Gelege der weiteren Arten mit Brutverdacht zerstört werden, und Jungvögel, die nicht in der Lage sind, rechtzeitig zu fliehen, getötet werden. Um

einen Verbotstatbestand in Bezug auf mögliche Tötungen während der Bauphase ausschließen zu können, wird im Bebauungsplan vorgeschrieben, dass Gehölzbeseitigungen außerhalb der Brut- und Aufzuchtphase der Vögel durchzuführen sind.

⇒ Verbotstatbestände sind somit nicht gegeben.

Störungsverbot

Während der Bauphase treten temporär zusätzliche Schallimmissionen im Erfassungsgebiet auf. Dies kann dazu führen, dass das Erfassungsgebiet zeitweise nicht mehr als Bruthabitat genutzt wird. Da jedoch in der Umgebung zahlreiche geeignete Bruthabitate vorhanden sind, ist davon auszugehen, dass Störungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, ausgeschlossen werden können.

⇒ Verbotstatbestände sind somit nicht gegeben.

Zerstörungsverbot (Fortpflanzung- und Ruhestätten)

Bei der Umsetzung des BB Nr. 140 werden in sehr geringem Umfang Teile des Gehölzbestandes innerhalb des Erfassungsgebiets zerstört. Dadurch gehen Bruthabitate für verschiedene Vogelarten verloren. Innerhalb des Erfassungsgebietes sowie in der direkten Umgebung stehen in ausreichendem Maß weitere Brutmöglichkeiten für diese wenig stör anfälligen Arten zur Verfügung. Daher hat die Entfernung der Gehölzbestände innerhalb des Erfassungsgebietes und die damit einhergehende Zerstörung potentieller Bruthabitate keine erheblichen Auswirkungen. Das Gebiet stellt weiterhin ein Bruthabitat für die weiteren ungefährdeten Vogelarten dar.

⇒ Verbotstatbestände sind somit nicht gegeben.

⇒ Verbotstatbestände sind in Bezug auf die weiteren ungefährdeten Vogelarten infolge der Umsetzung des BB Nr. 140 „Sondergebiet Gartencenter - Am Vorbrücker Ring“ der Gemeinde Walsrode bei Beachtung der Brut- und Jungen-Aufzuchtzeit für die erforderlichen Baumfällungen nicht gegeben.

6.2.3 Reptilien

Die Potentialabschätzung der Bedeutung des Erfassungsgebietes für Reptilien hat ergeben, dass von einem dauerhaften Vorkommen von der Blindschleiche und der Ringelnatter im Erfassungsgebiet auszugehen ist. Bei den genannten Reptilienarten handelt es sich um „andere besonders geschützte Arten“ gemäß § 44 Abs. 5 Satz 4 BNatSchG. Für diese Arten gilt:

„Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

Die für Ringelnattern und Blindschleichen potentiell als Sommerlebensraum und Winterquartier nutzbaren Gehölzstrukturen werden durch die Umsetzung des BB Nr. 140 „Sondergebiet Gartencenter - Am Vorbrücker Ring“, Gemeinde Walsrode, mit Ausnahme einer sehr kleinen Teilfläche erhalten. Bei einer Beachtung der Winterruhe dieser Arten vom 01.11. – 31.03. für die Entfernung von Gehölz-Stubben im Zuge der Baufeldräumung auf dieser Teilfläche kann eine Tötung von Tieren vermieden werden.

⇒ Verbotstatbestände in Bezug auf Reptilien sind infolge der Umsetzung des BB Nr. 140 „Sondergebiet Gartencenter - Am Vorbrücker Ring“, Gemeinde Walsrode, bei Beachtung der Winterruhe der Reptilien für die Baufeldräumung nicht gegeben.

6.2.4 Amphibien

Die Potentialabschätzung der Bedeutung des Erfassungsgebietes für Amphibien hat ergeben, dass von einem dauerhaften Vorkommen von Amphibien auszugehen ist.

Erdkröten und Grasfrösche können das Erfassungsgebiet als Sommer- und Winterlebensraum nutzen. Bei den genannten Amphibienarten handelt es sich um „andere besonders geschützte Arten“ gemäß § 44 Abs. 5 Satz 4 BNatSchG. Für diese Arten gilt:

„Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

Die für Erdkröten, Teichmolche und Grasfrösche potentiell als Sommerlebensraum und Winterquartier nutzbaren Gehölzstrukturen werden durch die Umsetzung des BB Nr. 140 „Sondergebiet Gartencenter - Am Vorbrücker Ring“, Gemeinde Walsrode, mit Ausnahme einer sehr kleinen Teilfläche erhalten. Bei einer Beachtung der Winterruhe dieser Arten vom 01.11. – 31.03. für die Entfernung von Gehölz-Stubben im Zuge der Baufeldräumung auf dieser Teilfläche kann eine Tötung von Tieren vermieden werden.

⇒ Verbotstatbestände in Bezug auf Amphibien sind infolge der Umsetzung des BB Nr. 140 „Sondergebiet Gartencenter - Am Vorbrücker Ring“, Gemeinde Walsrode, bei Beachtung der Winterruhe der Amphibien für die Baufeldräumung nicht gegeben.

6.2.5 Tagfalter

Die Potentialabschätzung der Bedeutung des Erfassungsgebietes für Tagfalter hat ergeben, dass von einem Vorkommen geschützter Arten auszugehen ist. Hauhechelbläuling und

Kleines Wiesenvögelchen können das Erfassungsgebiet als Lebensraum nutzen, die für die Ernährung der Raupen erforderlichen Futterpflanzen sind vorhanden. Bei den genannten Tagfalter-Arten handelt es sich um „andere besonders geschützte Arten“ gemäß § 44 Abs. 5 Satz 4 BNatSchG. Für diese Arten gilt:

„Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

Die für Hauhechelbläuling und Kleines Wiesenvögelchen Lebensraum nutzbaren Biotopstrukturen werden durch die Umsetzung des BB Nr. 140 „Sondergebiet Gartencenter - Am Vorbrücker Ring“, Gemeinde Walsrode erhalten.

⇒ Verbotstatbestände in Bezug auf Tagfalter sind infolge der Umsetzung des BB Nr. 140 „Sondergebiet Gartencenter - Am Vorbrücker Ring“, Gemeinde Walsrode, nicht gegeben.

6.3 Zusammenfassung

Die durchgeführte artenschutzrechtliche Prüfung hat ergeben, dass folgende Vermeidungsmaßnahmen erforderlich sind.

Für die Brutvögel ist eine Vermeidungsmaßnahme in Bezug auf den Abriss der Gebäude des ehemaligen Baumarktes erforderlich. Hierbei handelt es sich um folgende Maßnahme:

- Um einen Verbotstatbestand in Bezug auf mögliche Tötungen von Jungvögeln und Zerstörungen von Gelegen während der Bauphase ausschließen zu können, wird im Bebauungsplan vorgeschrieben, dass Abriss der Gebäude des ehemaligen Baumarktes außerhalb der Brut- und Aufzuchtphase der Vögel durchzuführen ist.

Für Amphibien und Reptilien ist eine Vermeidungsmaßnahme in Bezug auf die Entfernung der Stubben im Plangebiet erforderlich. Hierbei handelt es sich um folgende Maßnahme:

- Um einen Verbotstatbestand in Bezug auf mögliche Tötungen von Amphibien und Reptilien in der Winterruhe ausschließen zu können, wird im Bebauungsplan vorgeschrieben, dass die Beseitigung von Stubben außerhalb der Winterruhephase der Amphibien und Reptilien durchzuführen ist.

7. Literatur

DICK, D. (2016): Lebensräume der Blindschleiche. AG Feldherpetologie und Artenschutz der Deutsche Gesellschaft für Herpetologie, 4 S.

- DIETZ, C. & KIEFER, A. (2020): Die Fledermäuse Europas, 2. Aufl. Kosmos-Verlag,
- DRACHENFELS, O. von (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2021. Naturschutz Landschaftspf. Niedersachs., Heft A/4: 1 - 336
- FISCHER, J.; STEINLECHNER, D.; ZEHM, A.; PONIATOWSKI, D.; FARETMANN, D.; BECKMANN, A.; STETTMER, C. (2020): Die Heuschrecken Deutschlands und Nordtirols. 2. Aufl. Quelle & Meyer
- GEIGER, A. (2012): Die Erdkröte – Lurch des Jahres 2012. Hrsg.: Deutsche Gesellschaft für Herpetologie, 32 S.
- GEIGER, A.; KRONSHAGE, A. ; SCHLÜPMANN, M. (2018): Der Grasfrosch – Lurch des Jahres 2018. Hrsg.: Deutsche Gesellschaft für Herpetologie, 40 S.
- GLAND, D. (2006): Die Waldeidechse – Reptil des Jahres 2006. Hrsg.: Deutsche Gesellschaft für Herpetologie, 16 S.
- GREIN, G. (2005): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Heuschrecken mit Gesamtartenverzeichnis - 3. Fassung - Stand: 1.5.2005. Inform.dienst Naturschutz Niedersachs. 25 (1): 1-20
- GREIN, G. (2010): Fauna der Heuschrecken (Ensifera & Caelifera) in Niedersachsen. Naturschutz Landschaftspf. Niedersachs. Heft 46: 1 – 183. Hannover
- GROSSE, W.-R. (2010): Der Teichmolch – Lurch des Jahres 2010. Hrsg.: Deutsche Gesellschaft für Herpetologie, 32 S.
- HAMMER, M.; ZAHN, A.; MARCKMANN, U. (2009): Kriterien für die Wertung von Artnachweisen basierend auf Lautaufnahmen, Version 1. Koordinationsstelle für Fledermausschutz in Bayern. 16 S.
- HECKENROTH, H. (1993): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Säugetierarten, 1. Fassung vom 1.1.1991. - Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 13, Nr. 6: 121-126, Hannover.
- KRÜGER, T.; LUDWIG, J.; PFÜTZKE, S.; ZANG, H. (2014): Atlas der Brutvögel in Niedersachsen und Bremen 2005-2008. Naturschutz Landschaftspf. Niedersachs. Heft 48: 1 – 552. Hannover
- KRÜGER, T. & NIPKOW, M. (2015): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel, 8. Fass., Inform.dienst Naturschutz Niedersachs. 4/2015: 181-260

- LOBENSTEIN (2004): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Großschmetterlinge mit Gesamtartenverzeichnis: 2. Fassung, Stand 1.8.2004. Inform.dienst Naturschutz Niedersachs. 24
- MAAS, S.; DETZEL, P. & STAUDT, A. (2011): Rote Liste und Gesamtartenliste der Heuschrecken (Saltatoria) Deutschlands. – In: BINOT-HAFKE, M., BALZER, S., BECKER, N., GRUTTKE, H., HAUPT, H., HOFBAUER, N., LUDWIG, G., MATZKE-HAJEK, G. & STRAUCH, M. (Red.): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands, Band 3: Wirbellose Tiere (Teil 1). – Münster (Landwirtschaftsverlag). – Naturschutz und Biologische Vielfalt 70 (3): 577–606.
- MEINIG, H.; BOYE, P.; DÄHNE, M.; HUTTERER, R. & LANG, J. (2020): Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Deutschlands. – Naturschutz und Biologische Vielfalt 170 (2): 73 S.
- MIDDLETON, N.; FROUD, A.; FRENCH, K. (2014): Social calls of the bats of Britain and Ireland. Pelagic Publishing, Exeter.
- PFALZER, G. (2002): Inter- und intraspezifische Variabilität der Soziallaute einheimischer Fledermausarten. Dissertation Universität Kaiserslautern, 251 S.
- PODLOUCKY, R. & C. FISCHER (2013): Rote Listen und Gesamtartenlisten der Amphibien und Reptilien in Niedersachsen und Bremen. - 4. Fassung, Stand Januar 2013. - Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 33, Nr. 4: 121-168, Hannover.
- REINHARDT, R. & BOLZ, R. (2011): Rote Liste und Gesamtartenliste der Tagfalter (Rhopalocera) (Lepidoptera: Papilionoidea et Hesperioidea) Deutschlands. – In: BINOT-HAFKE, M., BALZER, S., BECKER, N., GRUTTKE, H., HAUPT, H., HOFBAUER, N., LUDWIG, G., MATZKE-HAJEK, G. & STRAUCH, M. (Bearb.): Rote Liste der gefährdeten Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band 3: Wirbellose Tiere (Teil 1). – Bonn (Bundesamt für Naturschutz). – Naturschutz und Biologische Vielfalt 70 (3): 167–194.
- REINHARDT, R.; HARPKE, A.; CASPARI, S.; DOLEK, M.; KÜHN, E.; MUSCHE, M.; TRUSCH, R.; WIEMERS, M.; SETTELE, J. (2020): Verbreitungsatlas der Tagfalter und Widderchen Deutschlands. E. Ulmer KG. 428 S.
- Rote-Liste-Gremium Amphibien und Reptilien (2020): Rote Liste und Gesamtartenliste der Reptilien (Reptilia) Deutschlands. – Naturschutz und Biologische Vielfalt 170 (3): 64 S.
- Rote-Liste-Gremium Amphibien und Reptilien (2020): Rote Liste und Gesamtartenliste der Amphibien (Amphibia) Deutschlands. – Naturschutz und Biologische Vielfalt 170 (4): 86 S.

- RYSLAVY, T., H.-G. BAUER, B. GERLACH, O. HÜPPOP, J. STAHLER, P. SÜDBECK & C. SUDFELDT: Rote Liste der Brutvögel Deutschlands – 6. Fassung, 30. September 2020
- SCHULTE, U. (2013): Artensteckbrief Ringelnatter (*Natrix natrix*). AG Feldherpetologie und Artenschutz der Deutsche Gesellschaft für Herpetologie, 9 S.
- SKIBA, R. (2009): Europäische Fledermäuse: Kennzeichen, Echoortung und Detektoranwendung. Die Neue Brehm-Bücherei Bd.648, 220 S.
- THEUNERT, R. (2008a): Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten, Teil A. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 3/2008: 68 – 141
- THEUNERT, R. (2008b): Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten, Teil B. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 4/2008: 153 – 210

Bremen, den 19.05.2022

Dieter von S ✓

Dipl. Biol. Dr. Dieter von Barga
Floristische und Faunistische Erfassung
Ökologische Fachgutachten
Umweltbaubegleitung

Drakenburger Str. 41
28207 Bremen
Tel.: 0176 45642408
vbarga@uni-bremen.de



Legende

- Wälder**
- WLA Bodensaure Buchenwald armer Sandböden
 - WPW Weiden-Pionierwald
 - WEG Erlen- und Eschen-Galeriewald
 - WU Erlenwald entwässerter Standorte
 - URF Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte, sonstige Ausprägungen
 - UNG Goldrutenflur

- Gebüsche und Kleingehölze**
- HSE Siedlungsgehölz aus überwiegend nicht heimischen Baumarten
 - HN Naturnahes Feldgehölz
 - HBA Allee / Baumreihe

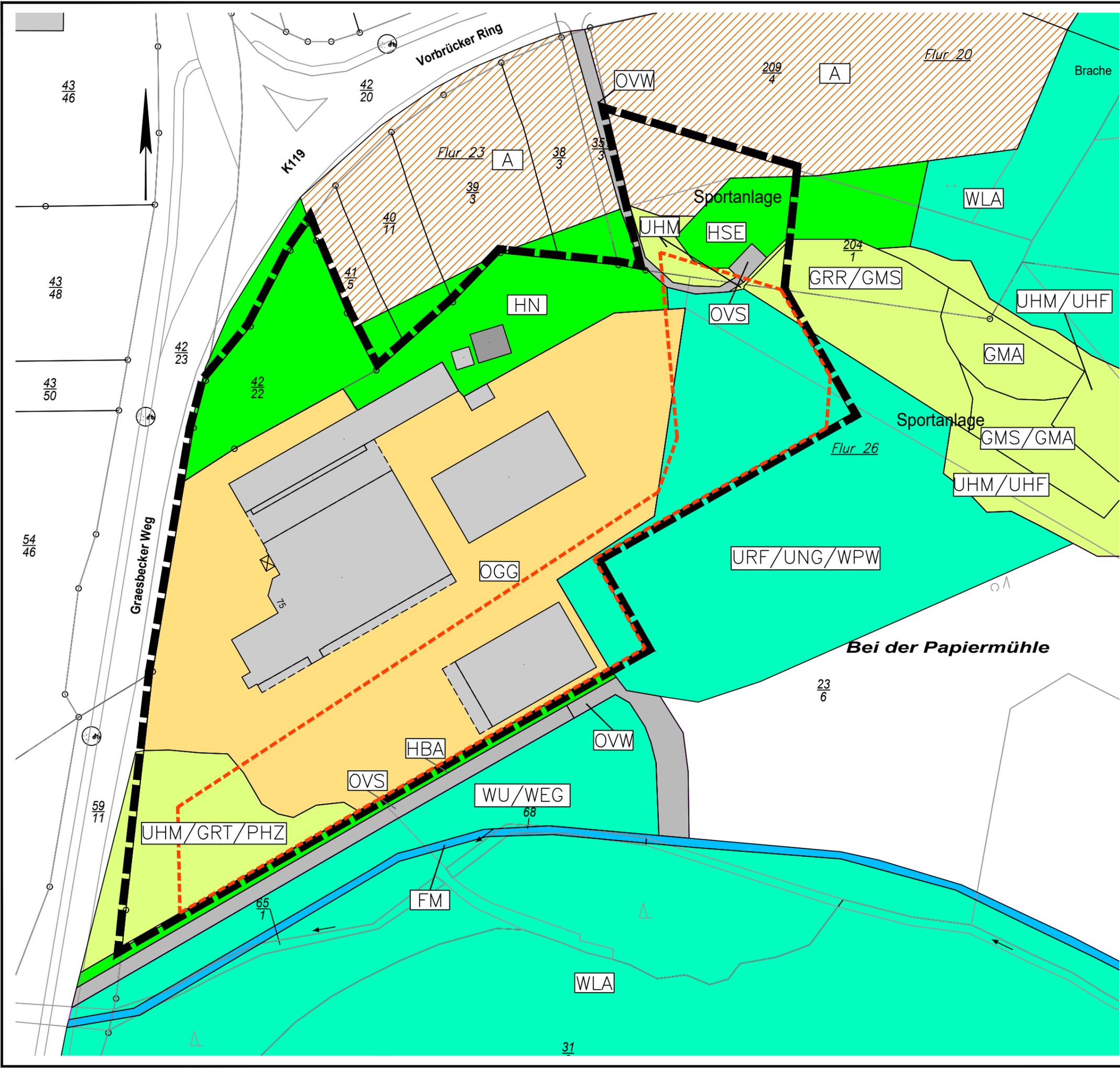
- Gewässer**
- FM Mäßig ausgebauter Bach

- Grünland und durch Grasarten dominierte Bereiche**
- GRR Artenreicher Scherrasen
 - GMS Sonstiges mesophiles Grünland
 - GMA Mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte
 - GRT Trittrasen
 - UHM Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte
 - PHZ Neuzeitlicher Ziergarten

- Nutzungstypen der bebauten Bereiche**
- OGG Gewerbegebiet
 - OVW Weg
 - OVS Straße

- Acker- und Gartenbaubiotope**
- A Acker

- Umgrenzung Lagerplatz
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 140





Forschen. Beraten. Umsetzen.

GMA – Poststraße 25 – 20354 Hamburg

Henning Wolff GmbH & Co. KG
Oskar-Wolff-Straße 1a
29664 Walsrode

UNSER ZEICHEN
KOF-aw

DURCHWAHL
Tel (0) 40 30 99 77 78 - 0

E-MAIL
florian.komossa@gma.biz

Datum
24.02.2023

GMA-BRIEFSTELLUNGNAHME ZUR STELLUNGNAHME DES LANDKREISES HEIDEKREIS ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 140 „SONDERGEBIET GARTENCENTER – AM VORBRÜCKER RING“ – KERNSTADT WALSRODE VOM 13.02.2023

Sehr geehrter Herr Wolff,

im Oktober 2020 hat die GMA eine Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Gartencenters am ehemaligen Standort des Bauking Hagebaumarktes am Graesbecker Weg in Walsrode erarbeitet. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass die Vorgaben des LROP 2017 (insb. Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot) durch das Vorhaben eingehalten werden, das Kongruenzgebot wurde damals zunächst anhand des Einzugsgebiets aus dem Walsroder Einzelhandelskonzept bewertet. Im Januar 2022 hat der Landkreis Heidekreis Kongruenzräume für die Mittelzentren Munster, Soltau und Walsrode festgelegt, daher wurde die Bewertung des Kongruenzgebots im November 2022 aktualisiert. Dabei wurde jedoch keine neue Einzelhandelserhebung durchgeführt. Mit Stellungnahme vom 13.02.2023 hat der Landkreis Heidekreis angemerkt, dass bei der Beurteilung der Wettbewerbssituation in der Zone IIa des Einzugsgebiets der Toom-Baumarkt in Bad Fallingbostel berücksichtigt worden ist, der jedoch bereits im Juni 2021 geschlossen hat. Gleichzeitig teilte der Landkreis Heidekreis mit, dass das Vorhaben grundsätzlich nach wie vor den Anforderungen des LROP zu entsprechen und damit zulässig zu sein scheint. Es seien jedoch die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbots und des Kongruenzgebots nicht abschließend berechtigt dargelegt worden.

Der inzwischen ersatzlos weggefallene Toom-Baumarkt in Bad Fallingbostel hatte im Sortiment Gartenbedarf seinerzeit knapp 60 % der Verkaufsflächen und des Umsatzes in der Zone IIa ausgemacht. Der durch die Schließung freigewordene gartenmarktrelevante Umsatz in Höhe von ca. 3,7 – 3,8 Mio. € dürfte inzwischen zum Großteil von anderen Bau- und Gartenmärkten in der Region aufgenommen worden sein, darunter von OBI in Walsrode sowie u. a. von OBI und Hagebau in Soltau. Auch an Orte

außerhalb des Untersuchungsraums sowie ins Internet dürften in geringerem Umfang Teile des Umsatzes abgefließen sein, darunter Hagebau, Toom und OBI in Celle. Die genaue Ermittlung der Veränderung der Kaufkraftströme erfordert jedoch eine erneute Analyse der Wettbewerbssituation und eine entsprechende Bearbeitungszeit. Daher wird in vorliegendem Schreiben qualitativ Stellung genommen.

Das geplante Gartencenter in Walsrode, das auf ca. 4.892 m² ein Gartensortiment anbieten und in diesem Sortiment ca. 4,4 Mio. € erwirtschaften wird, dürfte ebenfalls von dem Ausscheiden des Toom-Marktes in Bad Fallingbostal profitieren und das weggefallene Gartenmarktangebot überwiegend substituieren können. Somit wird ein größerer Teil des Umsatzes nicht aus der Umverteilung gegenüber bestehenden Wettbewerbern, sondern aus diesen freigewordenen Umsätzen gespeist.

Hinsichtlich des **Beeinträchtigungsverbots** ist festzuhalten, dass die Kunden des ehemaligen Toom-Baumarkts sich verstärkt auf andere Bau- und Gartenmärkte im Umland von Bad Fallingbostal orientieren und die Umsätze in Walsrode und Soltau sowie untergeordnet auch an anderen Standorten wie Verden (Aller) und Visselhövede angestiegen sein dürften. Hierdurch verringern sich die wettbewerblichen Effekte, die durch den Markteintritt des geplanten Gartencenters in Walsrode hervorgerufen werden. In der Auswirkungsanalyse vom Oktober 2020 hatte die GMA festgestellt, dass „auch wenn die Schließung einzelner kleinerer Betriebe des Gartenbedarfs (Gartencenter, Gärtnereien) nicht ausgeschlossen werden“ konnte, keine strukturprägenden Magnetbetriebe von Schließungen betroffen und zentrale Versorgungsbereiche wegen der geringen Sortimentsüberschneidungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Somit resultieren aus dem Vorhaben des Gartencenters in Walsrode keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen auf Zentrale Orte, zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung. Mit der Schließung des Toom-Baumarkts und damit der Verringerung der Wettbewerbsintensität hat sich nun auch die Wahrscheinlichkeit weiterer Marktaustritte infolge des Vorhabens verringert. Die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche wird unverändert nicht wesentlich beeinträchtigt. **Das Beeinträchtigungsverbot wird somit weiterhin erfüllt.**

Im Hinblick auf das **Kongruenzgebot** ist festzustellen, dass mit Wegfall des Toom-Marktes in der Zone IIa des Einzugsgebiets, die sich innerhalb des Kongruenzraums von Walsrode befindet, aus Bad Fallingbostal verstärkt Kaufkraft in das benachbarte Mittelzentrum Walsrode (sowie nach Soltau) abfließen dürfte. Somit wird sich der Marktanteil innerhalb des Kongruenzraums ggf. leicht erhöhen. Die Umsatzberechnung über das Marktanteilkonzept hatte bislang ergeben, dass ca. 78 % des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus Walsrode und dem Kongruenzraum für den aperiodischen Bedarf generiert werden (Zonen Ia, IIa und IIIa). Mit einem möglichen Anstieg der Marktanteile in Zone IIa werden sogar eher mehr als 78 % des Vorhabenumsatzes aus dem mittelzentralen Kongruenzraum stammen. **Das Kongruenzgebot (aperiodisch mittel- und oberzentral) wird weiterhin eingehalten.**

Damit verbleiben wir mit freundlichen Grüßen

GMA Gesellschaft für Markt-
und Absatzforschung mbH



Raimund Ellrott (Prokurist)



Florian Komossa (Dipl.-Ing.)