Stadt Walsrode
Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Nr. 109
„Gewerbegebiet Honerdingen III“
Ortschaft Honerdingen der Stadt Walsrode
mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 73
„Gewerbegebiet Honerdingen I“ und
Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 77
„Gewerbegebiet Honerdingen II“
mit örtlicher Bauvorschrift
mit 4 Teilflächen A, B, C, D

BEGRÜNDUNG

ABSCHRIFT

Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Stand: 03.09.2019

Bearbeitung:
H&P Ingenieure
Laatzen / Soltau

INHALTSVERZEICHNIS **Seite**

Teil A: **4**

1 Rechtsgrundlagen **4**

2 Einleitung **4**

2.1 Erfordernis - Ziele und Zwecke der Planung 6

2.2 Allg. Ziele und Zwecke / voraussichtl. Auswirkungen der Planung 7

2.3 Beschreibung / Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung 8

2.4 Standortwahl / Alternativstandorte 9

3 Übergeordnete Planungsvorgaben **10**

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 10

3.2 Bestehende Bebauungspläne 11

3.3 Raumordnerische Vorgaben 14

3.4 Belang Einzelhandel 16

3.5 Einzelhandelskonzept der Stadt Walsrode 18

3.6 Belange benachbarter Gemeinden 20

3.7 Sonstige Planungen und Rahmenbedingungen 21

4 Begleitende Untersuchungen **21**

4.1 Immissionen / Schallschutz 21

4.2 Verkehrsuntersuchung 24

4.3 Regenwasserkonzept 25

4.4 Artenschutz 26

5 Umfang und Erfordernis der Festsetzungen **28**

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 28

5.1.1 Art der baulichen Nutzung 28

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung 31

5.2 Örtliche Bauvorschriften 32

5.3 Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung 33

5.4 Örtliche Entwässerung 36

5.5 Grünordnung allgemein / Belange des Landschaftsbildes 36

5.6 Bilanzierung / Kompensation 38

6 Städtebauliche Werte **40**

Teil B: **41**

7 Allgemeine Vorprüfung **41**

7.1 Merkmale des Vorhabens 41

7.2 Standort des Vorhabens 42

7.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen 43

7.4 Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung 44

Teil C: **46**

8 Umweltbericht **46**

8.1 Ziele und wichtigste Inhalte des Bebauungsplanes 46

8.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und -plänen 46

8.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 47

Artenschutzrechtliche Belange 50

8.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 51

8.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung 51

8.6 Bilanzierung 52

8.7 Kompensation 54

8.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 54

8.9 Technische Verfahren, Regelwerke, Kenntnislücken 55

8.10 Überwachung 55

8.11 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 55

Teil D: **56**

9 Abwägung und Beschlussfassung **56**

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersicht - Lage des Plangebietes (unmaßstäblich) mit vier Teilflächen.....5
Abbildung 2: Luftbild mit Nutzungsstrukturen im Plangebiet, hier Teilfläche A, und der unmittelbaren Umgebung (unmaßstäblich, Quelle: Stadt Walsrode).....9
Abbildung 3: Vorentwurf Neuaufstellung FNP (unmaßstäblich) 11
Abbildung 4: B-Plan Nr. 73 „Gewerbegebiet Honerdingen“ (unmaßstäblich) 12
Abbildung 5: B-Plan Nr. 73, 1. Änderung (unmaßstäblich).....13
Abbildung 6: Bebauungsplan Nr. 77 „Honerdingen II“ (unmaßstäblich) 14
Abbildung 7: Alternativvariante 1 (unmaßstäblich): Verzicht auf Weiterführung nach Süden 34
Abbildung 8: Alternativvariante 2 (unmaßstäblich): Stichstraßenlösung.....35
Abbildung 9: Blick über das Plangebiet, Teilfläche A, aus Richtung Süden 36

Anlagen

Anlage 1: Gewerbeflächenkonzept der Stadt Walsrode, Planquadrat, Dr. Bonny, Dortmund
Anlage 2: Schalltechnisches Gutachten, Uppenkamp und Partner, HH, Mai 2019 (2a, 2b)
Anlage 3: Verkehrsgutachten, Büro Zacharias, Febr. 2019
Anlage 4: Erläuterungsbericht RW-Konzept, ipp, Hildesheim (4a, 4b)
Anlage 5: Fachgutachten Artenschutz, Abia, Neustadt (5a, 5b)
Anlage 6: Einzelhandelskonzept (Fortschreibung) für die Stadt Walsrode, S+H 08/2017

Anlagen zum Umweltbericht

Anlagen U1 – U4: Maßnahmenpläne und -blätter zu Kompensation, Gruppe Freiraumplanung, Lgh., 07.06.2019

Teil A:

1 Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan (B-Plan) wird aufgrund folgender Rechtsvorschriften aufgestellt:

- Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
- Baunutzungsverordnung, BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),

jeweils in der vor dem 13.05.2017 gültigen Fassung.

Hinweis 1:
Unter Inanspruchnahme der Überleitungsvorschrift § 245c BauGB 2017 wird dieses Verfahren nach den vor dem 13.05.2017 geltenden Rechtsvorschriften fortgesetzt und abgeschlossen.

Hinweis 2:
Aus redaktionellen Gründen (Größe und Handhabbarkeit) werden zeichnerische und textliche Festsetzungen auf zwei getrennten Plänen - Teilplan 1 und Teilplan 2 - dargestellt.

2 Einleitung

Das Gewerbegebiet Honerdingen umfasst eine Bruttofläche von ca. 30 ha. Davon stehen netto lediglich noch ca. 1,5 ha zur Verfügung. Angesiedelt ist ein Branchenmix aus Dienstleistung und Handwerk wie z.B. eine Kfz-Prüfstelle, Kfz-Werkstätten, ein Produktionsstandort für Musikinstrumente und ein metallverarbeitender Betrieb. Die mittelständisch geprägte Struktur des Gewerbegebietes Honerdingen unterscheidet sich damit vom Industrie- und Gewerbegebiet „Große Schneede“ an der A 27 (sog. A27park). Zwar sind im A27park noch Flächenreserven vorhanden, jedoch sollen diese vor allem für weitere großmaßstäblich dimensionierte Vorhaben, für die der Standortvorteil einer möglichst unmittelbaren Schnellstraßenanbindung von großer Relevanz ist, vorgehalten werden. Um jedoch auch der anhaltend hohen Nachfrage nach kleinteiligeren Gewerbeansiedlungen, auch aus dem Stadtgebiet (Eigenbedarf), gerecht werden zu können, plant die Stadt Walsrode die Erweiterung des Gewerbegebietes Honerdingen. Eine konkrete Gegenüberstellung der Entwicklungsziele des A27-parks einerseits und der Zielsetzungen für die hier in Rede stehende Erweiterung andererseits erfolgt bereits auf Ebene der 59. Änderung des Flächennutzungsplans, die sich derzeit im Verfahren befindet. In Abschnitt 2.1 erfolgt dazu nochmals eine Zusammenfassung.

Der Bebauungsplan umfasst 4 Teilflächen, vgl. Abb. 1:

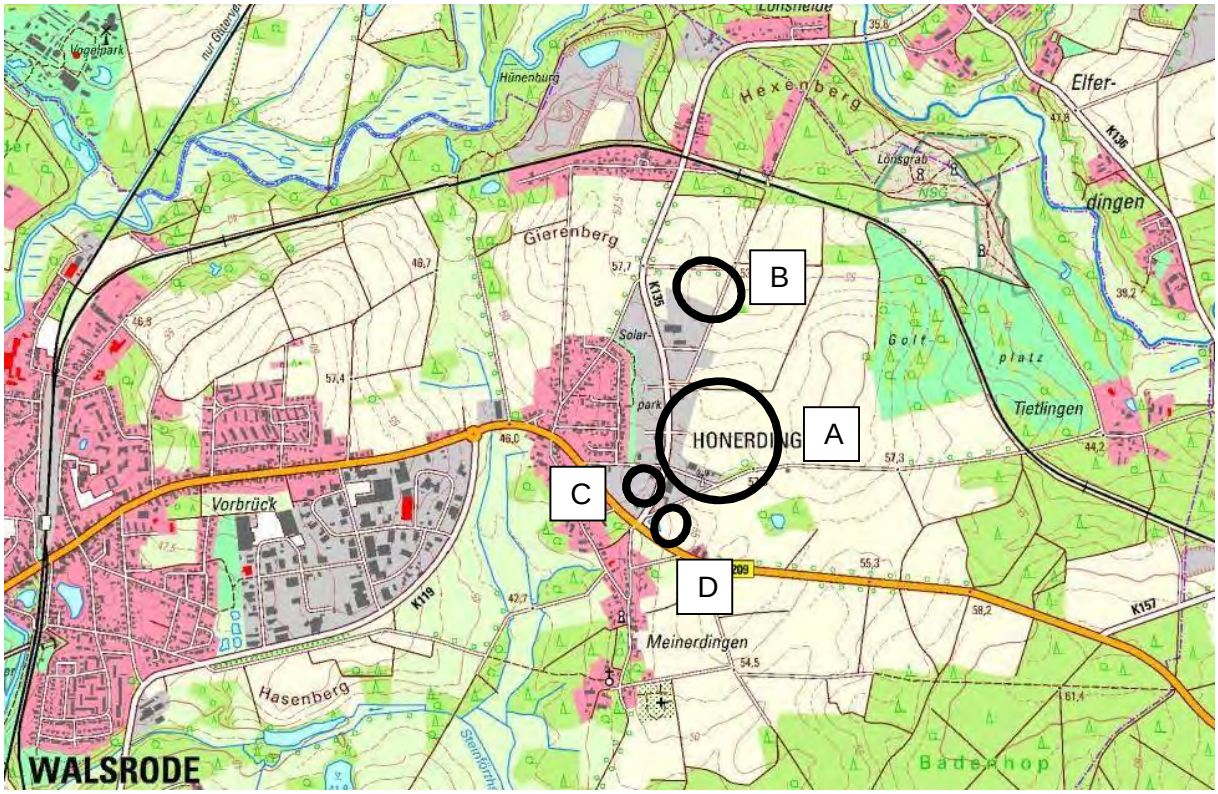
Teilfläche A: In Anspruch genommen werden primär Ackerflächen östlich des bestehenden Gewerbegebietes, ca. 12,8 ha. Die verkehrliche Anbindung erfolgt aus dem bestehenden Gebiet heraus, ein neuer Anschluss an die B 209 als übergeordneter äußerer Erschließung erfolgt somit nicht.
Teilfläche B: Im Norden des Gewerbegebietes erfolgt eine weitere kleinräumige Ergänzung auf ca. 0,5 ha, die dem Wegfall der Trasse der Nordumgehung Rechnung trägt: Bisher berücksichtigte der Gebietszuschnitt deren kurvenartigen Verlauf, nunmehr kann er sich an der tatsächlichen Örtlichkeit, sprich dem das Gebiet begrenzenden nördlichen Wirtschaftsweg, orientieren. Südöstlich davon und damit in unmittelbaren räumlichen Zusammenhang erfolgt

nunmehr zur Entwurfsfassung die Überplanung eines festgesetzten, aber nie realisierten Regenrückhaltebeckens aus der seinerzeitigen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73. Der Bereich umfasst inkl. angrenzender öff. Verkehrsfläche und Grünstreifen nochmals ca. 0,45 ha, so dass die nördliche Teilfläche annähernd 1 ha groß ist.

Teilfläche C: Ergänzend dazu erfolgt die Aufhebung und Überplanung einer weiteren kleinen Teilfläche des bestehenden Bebauungsplans Nr. 73, um dort eine Anpassung gemäß aktueller Nutzungsnachfragen vorzunehmen. In den Übergangsbereichen zu den bestehenden B-Plänen erfolgen kleinräumige Teilaufhebungen, um einen Nutzungsübergang zu sichern.

Teilfläche D: Zur vorliegenden Entwurfsfassung wurde weiterhin im Südwesten eine Erweiterung um knapp 0,35 ha vorgenommen, um diese Fläche für die Unterbringung von Regenwasser-Rückhalteflächen zu sichern.

Abbildung 1: Übersicht - Lage des Plangebietes (unmaßstäblich)[1] mit vier Teilflächen



Teilfläche A: Erweiterungsgebiet, ca. 12,8 ha, mit Teilaufhebung B-Plan Nr. 77,
Teilfläche B: Arrondierungsfläche im Norden mit Überplanung Regenrückhaltefläche, ca. 0,95 ha, mit Teilaufhebung B-Plan Nr. 73 (i.d.F. der 1. Änderung),
Teilfläche C: Teilaufhebung B-Plan Nr. 73 „Gewerbegebiet Honerdingen I“, ca. 0,2 ha.
Teilfläche D: Fläche für die Regenwasserentsorgung, ca. 0,35 ha,

Der gesamte Geltungsbereich umfasst ca. 14,3 ha, im Einzelnen folgende Flurstücke in der Gemarkung Honerdingen.
Teilfläche A: 17/56 (zum Teil), 17/57 (z.T.), 17/36, 17/37, 17/9, 17/10, 17/50, 17/19 (z.T.), 17/25 (z.T.), 17/24 (z.T.), 17/16 (z.T.), 17/48, 17/49, 17/15 (z.T.), 17/27 (z.T.) sowie die Verlängerung des Bronzewegs, 18/1 (z.T.); alle Flur 2.
Teilfläche B: 21/1 (z.T.), 20/1 (z.T.), 23/31 (z.T.: Wegeparzelle); alle Flur 2 sowie 30/63 (z.T.), Flur 1.

[1] http://www.landkreis-verden-navigator.de/

Teilfläche C: 1/41, 1/31, 1/34, 1/18, 1/42 (alle z.T.); alle Flur 7.
Teilfläche D: 12/12 (z.T.), Flur 2.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Für die Erweiterungsflächen A und B (Dreiecksteil) ist die Änderung des Flächennutzungsplanes (F-Plan) erforderlich. Zwar erfolgt derzeit ein Verfahren zur vollständigen Neuaufstellung des gesamten F-Planes der Stadt Walsrode. Jedoch wird sich dieses Verfahren aufgrund des räumlichen und inhaltlichen Umfangs noch länger hinziehen, weshalb parallel zur vorliegenden Bebauungsplanaufstellung die Änderung des F-Plans erfolgt: 59. Änderung, „Erweiterung Gewerbegebiet Honerdingen III“.

Beide angesprochenen Bauleitplanverfahren werden bearbeitet im Auftrag der Stadt Walsrode von H&P Ingenieure GbR, Laatzen / Soltau.

2.1 Erfordernis - Ziele und Zwecke der Planung

Die Flächenreserven im Gewerbegebiet Honerdingen sind nahezu erschöpft. Neben den bereits eingangs genannten und weiteren mittelständischen Nutzungen befindet sich im nordwestlichen Teil des (immissionsseitig) eingeschränkten Gewerbegebietes eine Freiflächen-Photovoltaik-Anlage.

Das Gewerbegebiet Honerdingen grenzt unmittelbar östlich an die Ortslage von Honerdingen an und verfügt über die Uetzinger Straße über eine Anbindung an die B 209. Von der Einmündung in die B 209 sind es noch ca. 6 km bis zur BAB A 7, AS Bad Fallingbostel. In westlicher Richtung ist das vollständig bebaute Gewerbegebiet im Umfeld der Rudolf-Diesel-Straße (Quintusstraße I bis III) in wenigen hundert Metern erreicht.

Das Plangebiet verfügt damit über eine attraktive räumliche Lage, sowohl für Betriebe und Einrichtungen, die auf eine örtliche Nachfrage und Kundschaft setzen, als auch für überörtlich-regional agierende Firmen, die auf kurzem Wege das übergeordnete Verkehrsnetz erreichen. Diese Standortqualitäten möchte sich die Stadt Walsrode zu Nutze machen, indem das bestehende Gewerbegebiet vergrößert wird. Die Ausdehnung betrifft überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen. Eine vorliegende lärmtechnische Untersuchung bestätigt die anfängliche Einschätzung der Stadt Walsrode, die mit Blick auf die Lage im Raum davon ausging, dass etwaige Immissionskonflikte, die zu erheblichen Nutzungseinschränkungen des Gebiets führen könnten, nicht zu erwarten sind und das eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung realisiert werden kann. Lediglich nachts gibt es in Teilbereichen Einschränkungen. Zu beachten sind die Verkehrslärmimmissionen für die Ortsdurchfahrt Honerdingen, die bereits derzeit erheblich sind. Hierzu wurde eine gesonderte Lärmuntersuchung durchgeführt.

Wie bereits eingangs angeführt, soll das Gewerbegebiet auf die Ansiedlung mittelständischer Unternehmen mit maßstäblich sich am Bestand orientierenden Grundstücks- und Gebäudegrößen ausgerichtet sein. Damit grenzt sich das Plangebiet klar ab vom Gewerbe- und Industriegebiet A27park mit seiner eindeutigen Ausrichtung auf großflächige verkehrsintensive Ansiedlungen (Logistik, Versandhandel etc.). Die Begründung zur 64. Änderung des Flächennutzungsplans (im Verfahren befindlich) „Erweiterung Gewerbegebiet Große Schneede III“ führt hinsichtlich der dortigen Planungsziele aus:
„Der im Juli 2015 in Betrieb genommen A27park eignet sich aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage vor allem für Unternehmen aus den Bereichen Kontrakt- und Distributionslogistik, Großhandel (Ersatzteile, Lebensmittel etc.), E-Commerce und Produktion sowie für Betriebe mit straßengebundenen Dienstleistungsangeboten….“

Die Ausführungen aus der 64. Änderung veranschaulichen den aus der Wettbewerbs- und Nachfragesituation begründbaren Entwicklungsansatz für Große Schneede, der sich eindeutig von Honerdingen abgrenzt. Das bedeutet, dass die Flächenpotentiale, die im Bereich Große Schneede entwickelt werden sollen, nicht gegen eine Erweiterung von Honerdingen verwendet werden können. Es bedarf nämlich auch der Entwicklung kleinteiligerer Flächen in Ergänzung des Bestandes in Honerdingen, nicht zuletzt, um die Flächen im A27park in Hinblick auf ihren eigentlichen Nutzungszweck vorzuhalten.

Dies wird nochmals eindeutig belegt durch das mit Datum vom 21.09.2017 vorgelegte Gewerbeflächenkonzept des Büros Planquadrat, Dortmund, das als Anlage 1 dieser Begründung angehängt ist. Das Gewerbeflächenkonzept nimmt eine Analyse der Wirtschaftsstruktur für Walsrode vor, betrachtet als Indikatoren für die wirtschaftliche Entwicklung die Flächeninvestitionen der letzten Jahre und untersucht die Anforderungen an die standörtliche Lage und städtebauliche Regelungssystematik künftiger Gewerbeflächen. Das Gewerbeflächenkonzept begründet die hier vorgenommene Erweiterungsplanung des Gewerbegebietes Honerdingen somit mit und unterstreicht nochmals die Richtigkeit der Ausführungen aus der 64. Änderung des Flächennutzungsplans, nämlich das beide Große Schneede und Honerdingen völlig unterschiedliche Nutzergruppen ansprechen.

Für die in Honerdingen geplanten Nutzungen bestehen im Stadtgebiet keine vergleichbar geeigneten Flächenreserven. Im Vorentwurf der in Aufstellung befindlichen vollständigen Neuaufstellung des F-Plans der Stadt Walsrode ist die Erweiterungsfläche daher auch bereits enthalten.

Für die Teilaufhebungsfläche des B-Plans Nr. 73, Teilfläche C, gilt: Es besteht eine konkrete Nutzungsanfrage, der die rechtskräftigen Festsetzungen des betroffenen Geh-/Radwegs sowie der betroffenen Pflanzbindungen entgegenstehen. Diese sollen daher aufgehoben werden, das Baufeld soll entsprechend großzügiger zugeschnitten werden, um den Nutzungsanforderungen gerecht zu werden.

Die Teilaufhebung des B-Plans Nr. 77 im südlichen Teil des Geltungsbereichs, Teilfläche A, dient dazu, einen „nahtlosen“ Anschluss der überbaubaren Flächen zu gewährleisten, genauso wie am westlichen Rand. Gleiches gilt für die Teilaufhebung im Nordosten, Teilfläche B, in Bezug auf den B-Plan Nr. 73.

2.2 Allg. Ziele und Zwecke / voraussichtl. Auswirkungen der Planung

Ziele und Zwecke

Die im vorhergehenden Abschnitt genannten konzeptionellen Leitlinien werden konkretisiert bzw. ergänzt durch folgende Ziele:

- Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebietes und damit Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die weitere Ansiedelung von Gewerbebetrieben mit mittelständischem Schwerpunkt sowie für die Verlagerung vorhandener Betriebe aus nicht weiter entwicklungsfähigen, z.B. innerstädtischen, Lagen als Beitrag zur Standortsicherung,
- in der Folge der gewerblichen Ansiedlung und Schaffung von Arbeitsplätzen Stärkung und Attraktivitätssteigerung des Mittelzentrums und Wohnstandortes Walsrode,
- nachfrage- und standortgerechte Entwicklung des Maßes der zulässigen Nutzung (Bauhöhen, Versiegelung) im klarer Abgrenzung zum Gewerbegebiet Große Schneede,

- Stärkung der gesamten Region durch Schaffung von Arbeitsplätzen,
- sofern erforderlich anforderungsgerechte Gliederung des Baugebietes nach lärmtechnischen Gesichtspunkten,
- Nutzung / Fortsetzung vorhandener Erschließungsstrukturen,
- Anpassung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 73 an konkrete Nutzungsanforderungen,
- Teilaufhebung der B-Pläne Nr. 73 und 77 zur Schaffung zusammenhängender Baufelder im Norden und Süden des Plangebietes,
- Arrondierung der Fläche im Norden im Sinne besserer Ausnutzbarkeit nach Wegfall der Planungen zur Nordumgehung,
- Schaffung der Voraussetzungen für eine zentrale örtliche Niederschlagswasserableitung,

Auswirkungen
Im Ergebnis lässt die Planung folgende Auswirkungen erwarten:

- Nutzung der Entwicklungspotenziale des Standortes,
- Schaffung von Entwicklungsflächen für mittelständische örtliche Betriebe, insbesondere Neuansiedlungen,
- Bündelung von gewerblichen Nutzungen an einem städtebaulich geeigneten Standort,
- Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch voraussichtlich intensive Bebauung und Bodenversiegelung, Verlust von Ackerflächen, Eingriff in das Landschaftsbild,
- Verlust von Gehölzvegetation,
- Lärmimmissionen.

2.3 Beschreibung / Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Das ca. 12,8 ha große Plangebiet der Teilfläche A liegt östlich von Honerdingen. Es wird geprägt von landwirtschaftlicher Fläche, siehe folgende Abb. 2. Entlang der Ränder finden sich vereinzelte Gehölzstrukturen: Eine durchgängige, landschaftsbildwirksame Gehölzstruktur an der Nordkante (außerhalb des Geltungsbereichs) sowie eine markante Gehölzgruppe im Süden (im Geltungsbereich). Im Westen grenzt Teilfläche A unmittelbar an das Gewerbegebiet Honerdingen an, ebenso nach Süden. Hier befinden sich neben gewerblichen Nutzungen mit entsprechenden baulichen Bestand (Hallen, versiegelte Flächen etc.) eine großflächige Freiflächen-PV-Anlage, die einen städtebaulich-lärmtechnisch günstigen Übergang in Richtung der bebauten Ortslage Honerdingen darstellen. Die nächstgelegene Wohnnutzung in Honerdingen liegt ca. 250 m entfernt von der westlichen Plangebietsgrenze. Etwa 300 m in östlicher / nordöstlicher Richtung von der Haupterweiterungsfläche A entfernt liegt der Golfplatz Tietlingen. Etwa 1 km nordöstlich entfernt liegt das sog. Lönsgrab.

Die bereits abschließend ausgebauten (Stich-) Straßen Bronzeweg und Silberweg führen von Westen bis an das Erweiterungsgebiet heran. Im Nordosten sichert die Straße Eisenweg die Erschließung der Arrondierungsfläche von Süden.

Die ca. 0,95 ha große Teilfläche B im Norden des Gewerbegebietes umfasst ebenfalls Ackerflächen, die im Norden der Dreieicksfläche von einer Gehölzreihe (im Geltungsbereich) eingerahmt werden.
Teilfläche C stellt eine Überplanung von B-Plan Nr. 73 dar, der im betroffenen Bereich einen Geh-/Radweg sowie eine Fläche für Gehölzerhalt festsetzt.

Teilfläche D umfasst Acker- / Grünlandfläche im östlichen Anschluss an bestehende Rückhaltebecken.

Die Bundesstraße B 209 verläuft ca. 350 m südlich der Planungsflächen und bindet das Gebiet örtlich / regional sowie übergeordnet an die BAB A 7 an. Aus Richtung Osten kommende Fahrzeuge werden über eine Aufweitung (Rechtsabbiegerspur) in das Gebiet geführt, für aus Richtung Westen kommende Fahrzeuge existiert eine Linksabbiegerspur.

Abbildung 2: Luftbild mit Nutzungsstrukturen im Plangebiet, hier Teilfläche A, und der unmittelbaren Umgebung (unmaßstäblich, Quelle: Stadt Walsrode)

2.4 Standortwahl / Alternativstandorte

Gemäß der Planungsebene erfolgten nähere Untersuchungen alternativer Standorte im Rahmen der 59. Änderung des Flächennutzungsplans. Hinsichtlich der Standorteignung ist festzustellen: Die vorliegende Planung begründet keinen neuen Standort, sondern erweitert mit den Teilflächen A und B sowie D das vorhandene Gewerbegebiet. Im Rahmen der Teilfläche C werden vorhandene Festsetzungen lediglich an konkrete Nutzungsanforderungen angepasst. In der unmittelbaren Umgebung aller Teilflächen befinden sich daher bereits gewerbliche Nutzungen. Insofern nimmt die Planung einen bereits stark vorgeprägten Landschaftsteilraum in Anspruch.

Das Gebiet insgesamt bietet eine gute Verkehrsgunst, wenngleich die Einmündung Uetzinger Straße / B 209 leistungsgesteigert werden muss. Vorhandene Erschließungsstrukturen können mit vertretbarem Aufwand gebietsintern erweitert werden.
Gewerbliche wie auch verkehrliche Immissionen sind zu bewältigen. Es werden ganz überwiegend Biotoptypen allgemeiner Bedeutung, hier: intensiv genutzte Sandackerflächen, in Anspruch genommen.

Unter diesen Voraussetzungen möchte die Stadt Walsrode die Entwicklungspotentiale am Standort nutzen. Annähernd gleich geeignete Standorte finden sich nicht im Stadtgebiet.

Alternative gebietsinterne Festsetzungsmöglichkeiten drängen sich nicht auf, da eine gewerbliche Nutzung in Anlehnung an die benachbarten Nutzungen und unter Fortschreibung der vorhandenen Erschließungsstrukturen (Bronzeweg, Silberweg, Eisenweg) das Planungsziel ist.

3 Übergeordnete Planungsvorgaben

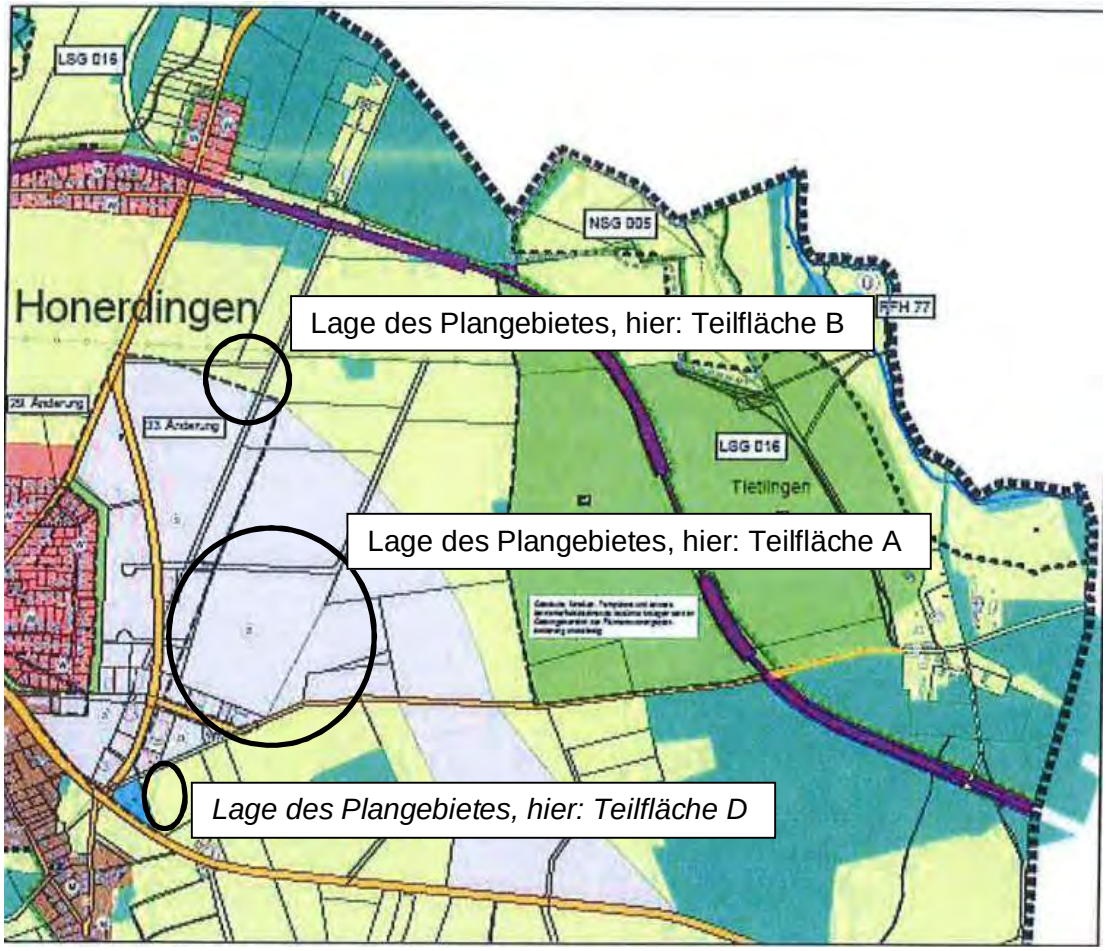
3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB muss ein B-Plan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt sein. Aktuell stellt der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Walsrode für die hier überplanten Erweiterungsflächen Außenbereich bzw. landwirtschaftliche Fläche dar. Demgemäß ist der Bebauungsplan, Teilflächen A (überwiegend) und B, derzeit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Flächennutzungsplan wird angepasst. Im Rahmen der 59. Änderung „Erweiterung Gewerbegebiet Honerdingen III“ erfolgt die Darstellung gewerblicher Baufläche, G, § 1 (1) Nr. 3 BauNVO. Die FNP-Änderung erfolgt im Parallelverfahren mit dieser B-Plan-Aufstellung, daher wird hier auf eine Vorher-Nachher-Darstellung der Planinhalte der 59. Änderung verzichtet.

Hinzuweisen ist darauf, dass auch der Vorentwurf des derzeit in Neuaufstellung befindlichen Gesamt-Flächennutzungsplanes der Stadt Walsrode die hier gegenständliche Planungskonzeption bereits überwiegend berücksichtigt, vgl. folgende Darstellung der Änderungsplanung (verkleinert) in Abb. 3 (auf die Abbildung von Teilfläche C wird dabei verzichtet, da Bestandsüberplanung).

Abbildung 3: Vorentwurf Neuaufstellung FNP (unmaßstäblich)



3.2 Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 73 „Gewerbegebiet Honerdingen“, siehe folgende Abb. 4, trat am 20.10.2000 in Kraft. Er setzt Gewerbegebiete, GE, und eingeschränkte Gewerbegebiete, GEe, fest. Die Grundflächenzahlen unterschreiten mit GRZ 0,5, GRZ 0,6 die für Gewerbegebiete zulässigen Obergrenzen. Die zulässigen Bauhöhen betragen 12 m Oberkante Gebäude. Aufgrund der Nähe zur Ortslage Honerdingen wurde der westlich der Hauptgebietserschließung gelegene Teil lärmtechnisch erheblich eingeschränkt (GEe).

Mittlerweile liegt der Plan in der Fassung der 1. Änderung vor, die am 31.01.2003 in Kraft trat, siehe Abb. 5. Der Änderungsbereich umfasste die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Fläche für Regenrückhaltung, die ursprünglich im westlichen Teil des Geltungsbereichs lag. Letztere wurde in die nordöstliche Ecke verlegt (jedoch auch dort nicht errichtet). Im Bereich der Verkehrsflächen wurden kleinräumige Anpassungen vorgenommen. Dabei wurden auch die Querschnitte der seinerzeitigen Planstraßen D (heute: Bronzeweg) und E (heute: Silberweg) angepasst. Über die genannten Straßen erfolgt die Erschließung der hier gegenständlichen Erweiterungsfläche A.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 77 „Gewerbegebiet Honerdingen II“ vom 30.06.2001 erfolgte frühzeitig eine erste Erweiterung des Gebietes Richtung Südosten mit im Grundsatz gleichen Planinhalten wie im GE-Teil des B-Plans 73, siehe folgende Abb. 6.

Abbildung 4: B-Plan Nr. 73 „Gewerbegebiet Honerdingen“ (unmaßstäblich)

Abbildung 5: B-Plan Nr. 73, 1. Änderung (unmaßstäblich)

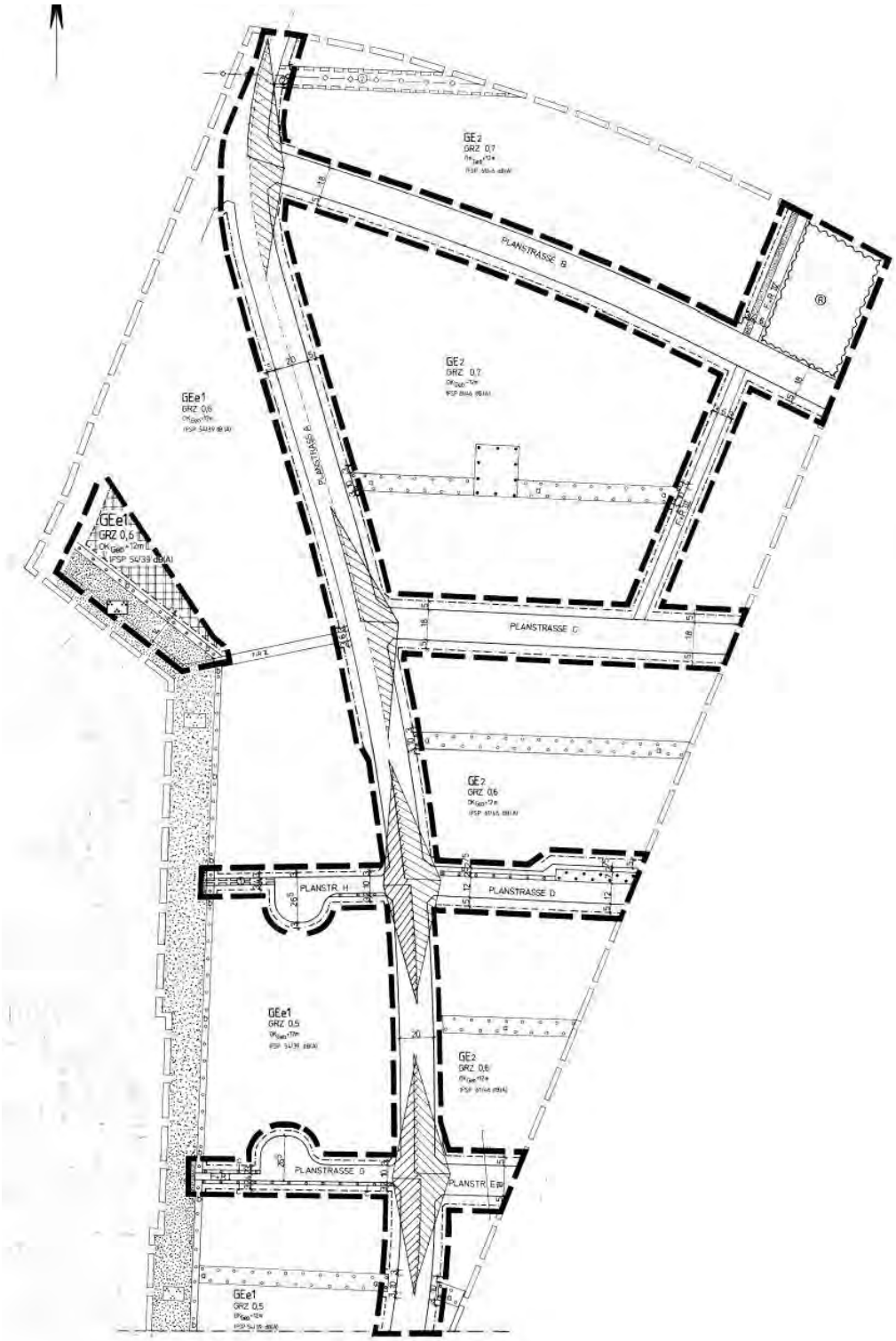
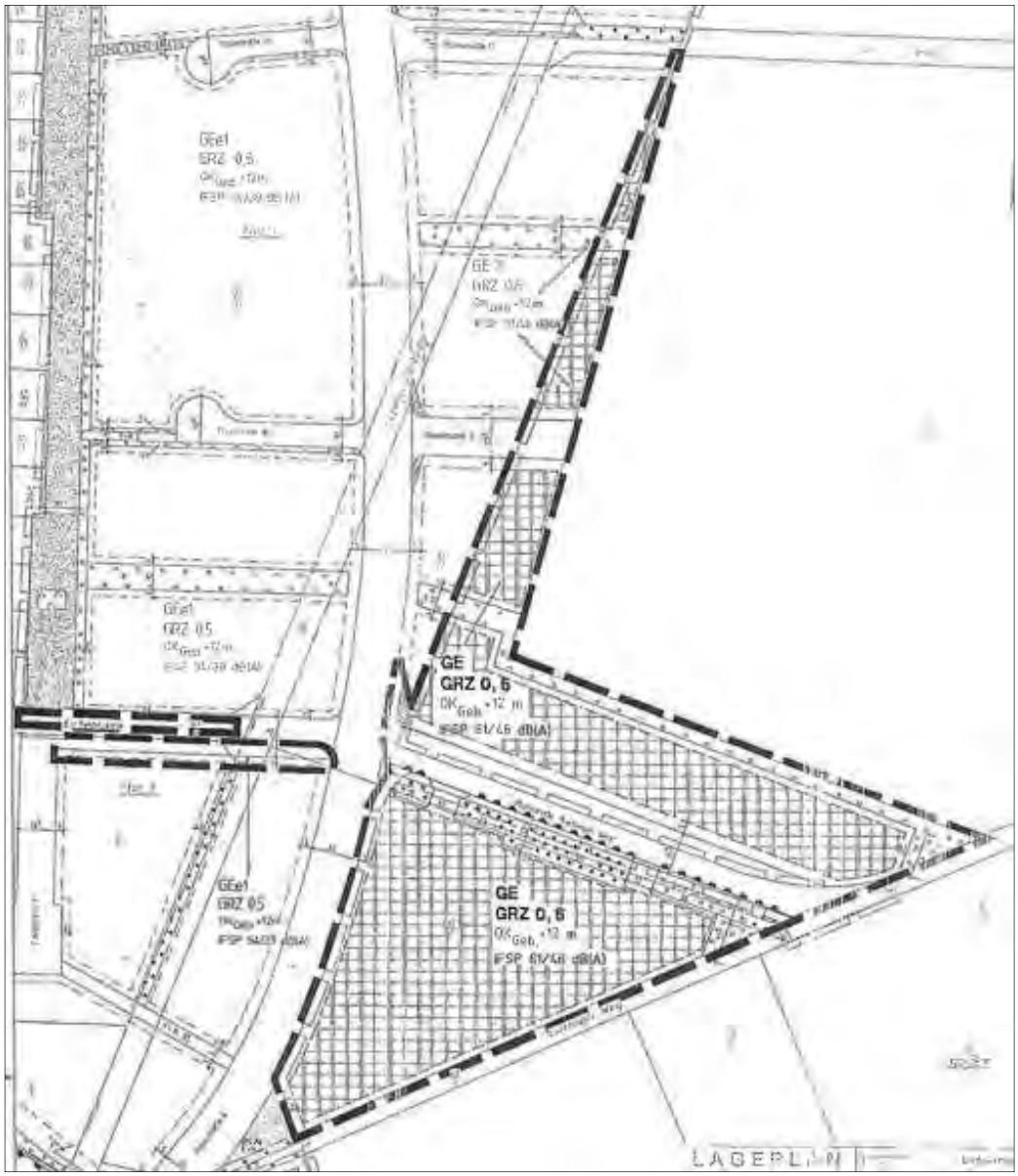


Abbildung 6: Bebauungsplan Nr. 77 „Honerdingen II“ (unmaßstäblich)



3.3 Raumordnerische Vorgaben

<u>Landesraumordnungsprogramm Niedersachen (LROP) 2017:</u>
Das LROP in der gültigen Fassung der Änderungsverordnung vom 17.02.2017 bildet für die Änderungsbereiche keine besonderen Darstellungen ab. Walsrode wird als Mittelzentrum dargestellt und die südlich verlaufende B 209 als „Hauptverkehrsstraße“. Insoweit steht die Planung den Darstellungen des LROP nicht entgegen.

Das LROP enthält ausführliche Darlegungen zum Belang Einzelhandel, die vom RROP des LK Heidekreis inhaltlich aufgegriffen bzw. weitestgehend 1:1 übernommen werden. Diesbezüglich wird auf den Folgeabschnitt verwiesen. Generell wird auf das RROP als das auf dem LROP aufbauende und für den Heidekreis inhaltlich konkretere Programm folgend ausführlicher eingegangen.

Regionales Raumordnungsprogramm RROP (Entwurf 2015):
Der Entwurf des RROP 2015 stellt die Stadt Walsrode als Mittelzentrum dar. Darüber hinaus wird Walsrode als Standort mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“, Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Tourismus“ und als Standort mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ beschrieben.

Die Teilflächen A und B werden als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ aufgrund hohen Ertragspotenzials und als Siedlungsfläche dargestellt. Grundlage für die Festlegung der »Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft - aufgrund hohen Ertragspotentials« bildet die Karte des standortbezogenen natürlichen ackerbaulichen Ertragspotentials des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG). Die in der Karte dargestellten Ertragspotenzialklassen charakterisieren die Bodeneinheiten hinsichtlich ihrer natürlichen Leistungsfähigkeit für Ackerbau. Für das Plangebiet wird dabei ein „mittleres“ ackerbauliches Ertragspotenzial festgestellt. Die Wertigkeit des Standortes ergibt sich somit aus dem Abgleich mit weiteren Flächen in der Umgebung Walsrodes, die teils von geringer, teils sogar von sehr geringer Wertigkeit sind. Gerade östlich von Honerdingen finden sich weite Flächen mit mittlerem Wert zwischen der B 209 im Süden (und noch südlich davon) bis zur Bahnstrecke (Ri. Soltau) im Norden und Osten.

Generell gilt, dass im ländlichen Raum eine bedarfsgerechte Gestaltung und Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur vorgenommen wird. Dazu gehört auch die gewerbliche Entwicklung. Hier ist das Mittelzentrum Walsrode als Schwerpunktstandort der gewerblichen Entwicklung anzusprechen. Änderungsbereich 1 liegt nur wenige hundert Meter von der Kernstadt Walsrode entfernt und dient der sinnvollen Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Honerdingen und der Bestandssicherung. Die Stadt Walsrode gewichtet diese Zielsetzungen hier höher als die Funktion des Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft. Mit Blick auf die großflächigen landwirtschaftlichen Flächen im betroffenen Landschaftsteilraum östlich von Honerdingen hält die Stadt Walsrode den Verlust von ca. 14 ha Fläche für vertretbar, weil die mit der gewerblichen Entwicklung verbundenen strukturellen Effekte für das Mittelzentrum stärker wiegen als die Einbußen bei der landwirtschaftlichen Nutzung. Dabei steht das Bemühen, die Attraktivität des Landkreises als Wohn- und Arbeitsort zu steigern angesichts einer Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen im Vordergrund – und dies soll und muss vorwiegend in den Mittelzentren geschehen. Gemäß Einleitung zum RROP 2015 (Entwurf), Punkt 1.1, sind die Nutzungsansprüche an den Raum abzustimmen und zu koordinieren. Zielsetzung ist es, sowohl die gewerblich-industriellen Strukturen als auch Lebens-, Wirtschafts- und Naturraum mit eigenem Profil zu erhalten und weiterzuentwickeln. Der in Rede stehende Erweiterungsstandort ist durch die B 209 und die Uetzinger Straße sehr gut erschlossen. Zwar befinden sich in der Umgebung mehrere Schutzgebiete (NSG, LSG, vgl. Umweltbericht) – aber die Erweiterungsfläche hält hinreichend Abstand dazu. Betroffen sind intensiv genutzte Ackerflächen. Davon ausgehend, dass die geplanten Nutzungsansprüche nicht innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes realisiert werden können (Flächenanforderungen, verkehrliche Erreichbarkeit, Lärmschutz), ist anzuerkennen, dass der Eingriff in Ackerflächen die landschaftsökologisch verträglichste Form der Freiflächeninanspruchnahme ist. Da mit den Flächeneigentümern Übereinstimmung erzielt wurde, darf unterstellt werden, dass der Flächenverlust auch unter wirtschaftlichen Kriterien für Eigentümer vertretbar ist.

Der südlich verlaufende „Tietlinger Weg“ wird als Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg“ F = Radfahren und W = Wandern, dargestellt. Die südlich verlaufende B 209 wird als „Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße“ und die westlich verlaufene „Ützinger Straße“ wird „Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung“ dargestellt. Beide Verkehrswege werden durch die Planung nicht beeinträchtigt: Die Funktion des Tietlinger Weges bleibt unverändert erhalten. Die B 209 ist als entsprechend klassifizierte und ausgebaute Hauptverkehrsstraße

geeignet und vorgesehen, den planbedingten Mehrverkehr aufzunehmen. Es liegt ein verkehrliches Gutachten zur Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes vor.

Weitere Beeinträchtigungen von Zielen der Raumordnung sind nicht erkennbar. Insofern stehen die hier vorgenommenen Planungen mit den Grundsätzen und Zielen des RROP 2015 (Entwurf) in Einklang.

3.4 Belang Einzelhandel

Weitergehender Ausführungen bedarf es zum Belang Einzelhandel, der als Gewerbe aller Art grundsätzlich auch in einem Gewerbegebiet zulässig ist. Die Belange des Einzelhandels sind dabei auf zwei Ebenen zu betrachten, die ineinander greifen: Zum einen die Ebene der Raumordnung und Landesplanung und zum anderen die Ebene der Bauleitplanung. Dabei ist zwischen Einzelhandel und großflächigem Einzelhandel bzw. sog. Einzelhandelsgroßprojekten zu differenzieren.

Das LROP 2012 definiert die landesplanerischen Ziele, die im Rahmen von Neuansiedlungen im Bereich von Einzelhandelsgroßprojekten zu berücksichtigen sind. Es sind folgende Zielvorgaben relevant:

1. Kongruenzgebot: Verkaufsflächen und Warenangebot müssen der zentralörtlichen Bedeutung und dem Verflechtungsbereich des zentralen Ortes entsprechen.
2. Beeinträchtigungsverbot: Dieses legt ergänzend zum Kongruenzgebot fest, dass die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte (auch der Nachbarkommunen) und integrierter Versorgungsstandorte sowie der verbrauchernahen Versorgung nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf.
3. Konzentrationsgebot: Das LROP sieht als Regelfall vor, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des den zentralen Ortes zulässig sind.
4. Integrationsgebot: Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb städtebaulich integrierter Lagen zulässig, die in das Netz des ÖPNV eingebunden sind.

Der Entwurf des RROP 2015 greift diese Zielvorgaben auf.

Für kleinere Einzelhandelsprojekte macht das LROP keine diesbezüglichen Vorgaben (abgesehen von allgemeinen Aussagen zur Daseinsvorsorge und Versorgungsstrukturen).

Nach der Baugesetzgebung gilt: Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe, die sich nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, sind nach § 11 BauNVO außer in Kerngebieten nur in sog. Sonstigen Sondergebieten nach § 11 BauNVO zulässig.

Das bedeutet für die vorliegende Gewerbegebietsplanung: Grundsätzlich ist ein Einzelhandelsbetrieb als ein Gewerbebetrieb aller Art nach § 8 (2) Nr. 1 BauGB in einem Gewerbegebiet zulässig, solange er weder ein Einkaufszentrum ist noch großflächig[2] ist.

Dennoch bestehen auch für Einzelhandelsbetriebe < 800 m² VKF Restriktionen, z.B. in § 1 (6) Nr. 8 a BauGB: Zu berücksichtigen sind die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

[2] Einzelhandelsbetriebe sind großflächig im Sinne § 11 (3) Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten, vgl. Bundesverwaltungsgericht Urt. v. 24.11.2005, Az.: 4 C 10.04.

Die gleiche Stoßrichtung findet sich in den Zielen des RROP 2000 zu den zentralen Funktionen: Die Grund- und Mittelzentren sollen mit zentralen Versorgungseinrichtungen bedarfsgerecht weiterentwickelt werden, die zentralen Versorgungseinrichtungen sollen möglichst konzentriert im engen räumlichen Zusammenhang (Versorgungskern) ausgewiesen werden. Der Entwurf des RROP 2015 empfiehlt dementsprechend, in Bebauungsplänen Einzelhandel auch unterhalb der Großflächigkeit generell in GE- und GI-Gebieten auszuschließen. Zumindest in Bezug auf die tägliche Versorgung, die im weiteren Sinne die sog. zentrenrelevanten Sortimente umfasst, besteht also auch für kleinere Betriebe Regelungsbedarf, zumal wenn es sich um den typischen täglichen Bedarf handelt.

Mit Mitteln der Bauleitplanung sicher zu stellen ist zudem, dass sich aus einer Agglomeration von für sich genommen zulässigen Einzelhandelsbetrieben keine einem Einzelhandelsgroßprojekt (oder Einkaufszentrum) vergleichbaren Auswirkungen ergeben. Zu beachten ist dabei, dass hier kein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird und daher zum Zeitpunkt der Aufstellung / Inkraftsetzung des Planes nicht klar sein kann, welche Grundstücke mit welchen konkreten Nutzungen belegt werden und insofern ein Nebeneinander mehrerer Einzelhandelsbetriebe nicht ausgeschlossen werden kann.

Um den o.g. Rahmenbedingungen zu entsprechen, trifft der Bebauungsplan-Entwurf hinsichtlich der Nutzungszulässigkeiten Regelungen:

1.) Einzelhandel ist <u>allgemein zulässig</u>, sofern er - ohne Sortimentsbeschränkung - einem sonstigem Betrieb räumlich-funktional zugeordnet ist, nicht mehr als 10% der Grundfläche einnimmt und nicht mehr als 150 m² groß ist.

Die Zuordnung zu einem Betrieb im Sinne eines Fabrikshops (oder Tankstellenshops) und die Flächenunterordnung stellen sicher, dass der Produktionsaspekt eindeutig im Vordergrund steht. Demgemäß drängt sich auch die Gefahr einer Agglomeration derartiger Verkaufsflächen nicht auf, da die mit dem jeweiligen Gesamtbetrieb einhergehenden Flächenerfordernisse / Grundstücksgrößen eine räumliche Zuordnung mehrerer „benachbarter“ Shops im Sinne einer als Einheit wahrnehmbaren Verkaufsstätte (entsprechend eines Einzelhandelsgroßprojekts) praktisch ausschließen. Eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsstrukturen durch innenstadtrelevante Sortimente (des täglichen Bedarfs) kann angesichts der geringen max. zulässigen VKF ausgeschlossen werden.

2.) Einzelhandel ist zudem <u>ausnahmsweise zulässig</u>, sofern er nicht zentrenrelevante Sortimente umfasst und weniger als 800 m² Verkaufsfläche beinhaltet.

Damit sind (im Allgemeinen) keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung verbunden, vgl. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO: Schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 3 des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind grundsätzlich nicht erkennbar. Generell gilt: Die Planung berücksichtigt auf Grundlage eines Lärmgutachtens etwaige Lärmanforderungen. Die Verkehrsströme berühren angrenzende Ortslagen nicht. Es liegen landschaftsökologische und artenschutzrechtliche Untersuchungen vor. Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung oder den Verkehr werden berücksichtigt.

Wichtig ist, dass diese Ausnahme daran geknüpft wird, dass keine Agglomeration eintritt: Wann eine Agglomeration vorliegt, ist in der Praxis nicht immer eindeutig zu bestimmen. Eine gemeinsame Verwaltung oder Bewirtschaftung mehrerer Betriebe in räumlicher Nähe zueinander ist ein eindeutiges Agglomerationsmerkmal, jedoch nicht alleinige Voraussetzung für das Eintreten einer Agglomeration. Unzweifelhaft ist eine solche auch gegeben, wenn die einzelnen Betriebe in einer derartigen räumlichen Nähe und Orientierung zueinander liegen, dass eine gemeinsame Parkraumnutzung möglich ist, sprich komfortable fußläufige Erreichbarkeiten zwischen den Verkaufsstellen gegeben sind. Nach Einschätzung der Stadt Wals-

rode ist dies bei Entfernungen bis ca. 200 m noch der Fall. Ein zu berücksichtigender Aspekt sind zudem visuelle Beziehungen einerseits oder aufeinander verweisende Beschilderungen andererseits: Infolge solcher Merkmale eintretende potentielle Verflechtungen von Käuferströmen sprechen ebenfalls für eine Agglomeration.

Für die ausnahmsweise zulässige Einzelhandelsnutzungen gilt zudem, dass etwaige innenstadtrelevante Randsortimente nicht mehr als 80 m² VKF umfassen dürfen, um eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche zu verhindern.

In Hinblick auf zentrenrelevante bzw. nicht zentrenrelevante Sortimente nimmt die Planung konkret Bezug auf das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept, siehe Abschnitt 3.5.

Alle weiteren / sonstigen Arten des Einzelhandels sind unzulässig. Mit diesen Festsetzungen kann den landesplanerisch-raumordnerischen Zielen und Grundsätzen nach Auffassung der Stadt Walsrode entsprochen werden.

3.5 Einzelhandelskonzept der Stadt Walsrode

Die Stadt Walsrode regelt den Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente auf der Grundlage der im aktualisierten Einzelhandelskonzept 08/2017, Büro Stadt+Handel, für die Stadt Walsrode aktualisierten „Walsroder Liste"; hier: „Nicht zentrenrelevante" Sortimente (siehe dort S. 91 f). Die aufgeführten „nicht-zentrenrelevanten" Sortimente eignen sich aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs nicht für zentrale Standorte, sind nur schwer zu transportieren oder bedürfen eines zusätzlichen „Transportmittels". Sie werden überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten und die Betriebe, die diese Sortimente anbieten, verfügen auf den jeweiligen Verkaufsflächen in der Regel nur über eine im Vergleich zu anderen Standorten geringe Flächenproduktivität. Unbenommen dessen gilt für diese Betriebe, dass diese nicht „großflächig" sein dürfen, d.h. die Verkaufsfläche wird pro Betrieb auf max. 800 m² beschränkt.

Von den Gewerbebetrieben aller Art sind gemäß § 1 Abs. 9 i. V. m. Abs. 5 BauNVO nur solche Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zulässig, die nicht zentrenrelevanten Sortimente der aktualisierten „Walsroder Liste" 08/2017 führen, vgl. dazu Abschnitt 5.1.1. Zentrenrelevante Randsortimente dürfen dabei pro Betrieb max. 80 m² Verkaufsfläche (VKF) oder max. 10% der Gesamtverkaufsfläche umfassen.

Wie aus dem Begriff „Rand"-Sortiment folgt, kann dieses zu einem spezifischen Hauptsortiment lediglich hinzutreten und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichern, die eine gewisse Beziehung und möglicherweise Verwandtschaft mit den Waren des Hauptsortimentes haben. Das Angebot des Randsortimentes muss dem Hauptsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtung deutlich untergeordnet sein. Diese Festsetzung soll unter bestimmten Bedingungen bei den allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben zentrenrelevante Randsortimente ermöglichen. Mit der nunmehr vorgenommen Begrenzung der Verkaufsfläche für Randsortimente wird eine gleichsam innerbetriebliche Steuerung vorgenommen, so dass die Verkaufsflächenbestimmung nicht flächen-, sondern vorhabenbezogen wirkt[3].

Mit der v.g. Festsetzung sind im Umkehrschluss alle Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment grundsätzlich ausgeschlossen. Mit der Anpassung der Walsroder Liste an die Ergebnisse des aktualisierten Einzelhandelsgutachtens erfolgt

[3] Vgl. OVG Schleswig, 14.12.2006, OVG 1KN 18/06.

eine begründete Berücksichtigung neuer Erkenntnisse auf Grundlage einer aktuellen Analyse der Markt- und Versorgungssituation in Walsrode.

Der Bebauungsplan verhindert zudem eine Agglomeration von für sich genommen „kleiflächigen“ Betrieben hin zu einem Einzelhandelsgroßprojekt, indem er entsprechende Regelungen trifft und Klarheit darüber schafft, wann die Stadt Walsrode eine Agglomeration als solche betrachtet, siehe auch dazu ausführlicher Abschnitt 5.1.1.

Das Ziel bleibt, wie bisher auch, die Einzelhandelsversorgung im Stadtgebiet zu steuern und Belangen der Versorgungssicherheit der Bevölkerung langfristig gerecht zu werden und die Planung damit an den landesplanerisch-regionalplanerischen Grundsätzen entlang zu entwickeln. Auf ein vollständiges Verbot von Einzelhandel verzichtet die Stadt Walsrode, weil der kernstadtnahe Standort Honerdingen sich im Sinne der Ausführungen des Einzelhandelsgutachtens als „ergänzender Sonderstandort“ für derlei Ansiedlungen unter bestimmten Reglements eignet.

Abschnitt 5.2 des Einzelhandelskonzeptes (S. 58) führt zu den generellen übergeordneten Entwicklungszielstellungen aus:
„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)“.

Auf Basis dieser Zielstellungen wurde ein Zentren- und Standortkonzept entwickelt und eine Liste zentren- und nicht zentrenrelevanter Sortimente sowie die bei Standortanfragen anzuwendenden Ansiedlungsleitsätze abgeleitet.

Neben den zentralen Versorgungsbereich und den Einzelstandorten des Einzelhandels besteht in Walsrode mit dem Gewerbegebiet Vorbrück eine Einzelhandesagglomeration mit einem deutlichen Standortgewicht (vgl. Abschnitt 6.3 des Einzelhandelsgutachtens, S. 80). Gemäß Gutachten gilt für solche Sonderstandorte:

„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
- zu Gute kommen wird“.

Weiter führt der Gutachter aus:
„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“.

Der Gutachter betont ausdrücklich, dass zentren- / nahversorgungsrelevanter Handel (Hauptsortiment) auszuschließen ist. 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.

Der Gutachter bezieht die letztgenannten Aussagen auf den Standort Vorbrück, da dieser bereits erhebliche strukturprägende Angebote aufweist. Andererseits weist der Standort Vorbrück überhaupt keine Flächenpotentiale für die Neuansiedlung großflächigen Einzelhandels mehr auf und nur sehr begrenzte Möglichkeiten für Einzelhandel generell (< 800 m² VKF). Daher betrachtet die Stadt Walsrode das über die B 209 in weniger als 1 km Entfernung erreichbare Gewerbegebiet Honerdingen als städtebaulich-strukturelle Ergänzung des Sonderstandortes Vorbrück zumindest für nicht-großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrumsrelevanten Sortimenten. Einen Ansiedlung von – nicht zentrenrelevanten – Einzelhandel entspricht den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes, siehe oben Nr. 4, für ergänzende Sonderstandorte. Das Gutachten hat eindeutig generelle Anforderungen für ergänzende Sonderstandorte formuliert, bei deren Einhaltung die übergeordneten städtebaulichen und raumordnerischen Zielstellungen berücksichtigt sind. Vorbrück ist insoweit exemplarisch zu sehen und aufgrund seines struktruellen Besatzes und seiner Lage sicher von hervorgehobener Bedeutung. Der Standort Honerdingen weist jedoch aufgrund seiner Entfernung zur Kernstadt, seiner Verkehrsgunst und seiner kleinteiligen, zumindest bereits teilweise auf Endverbraucher ausgerichteten Branchenstruktur ebenfalls eine entsprechende Eignung für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel auf.

3.6 Belange benachbarter Gemeinden

Belange der Bauleitplanung benachbarter Gemeinden werden durch dieses Verfahren vorbehaltlich der Beteiligungsverfahren nicht berührt, § 2 (2) BauGB. Die verkehrlichen Abläufe vollziehen sich unmittelbar über die B 209 und großräumig über die BAB A 7.

3.7 Sonstige Planungen und Rahmenbedingungen

Altlasten / Bodenschutz
Im Plangebiet selbst und in der näheren Umgebung sind keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen vorhanden, die zu möglichen Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen führen können. Der Kartenserver des LBEG stellt für das Plangebiet keine Verdachtsflächen dar.[4]

Denkmalschutz
Zu beachten sind die allgemeinen Anforderungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes und analog, ohne besonderen Anlass, die allgemeinen Anforderungen des Bodenschutzes. Hierauf macht der Plan mit allgemeinen Hinweisen aufmerksam.

Kampfmittel
Des Weiteren hat der Kampfmittelbeseitigungsdienst aufgrund eines Kampfmittelverdachts eine Maßnahme der Gefahrenerforschung empfohlen. Eine Luftbildauswertung wurde veranlasst. Im Ergebnis wurde eine Freigabe der Planungsflächen A und B erteilt, Schreiben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 23.08.2017 (liegt der Stadt Walsrode vor). Für Teilfläche D erfolgte keine Untersuchung, jedoch ist infolge der räumlichen Nähe und der Kleinflächigkeit des Bereichs hier nicht mit Gefahrenpotentialen zu rechnen.

Leitungen im Plangebiet
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die zur Versorgung der bestehenden Bebauung bzw. zur Durchleitung (in öffentlichen Verkehrsflächen) dienen. Auch die Vodafone Kabel Deutschland GmbH teilte mit, dass sich in den Teilflächen A und B Telekommunikationsanlagen des Unternehmes befinden. Die konkrete Lage der Leitungen ist vor Bauausführung anzufordern.

4 Begleitende Untersuchungen

4.1 Immissionen / Schallschutz

Störempfindliche Nutzungen werden durch dieses Bebauungsplanverfahren nicht vorbereitet. Bei den geplanten gewerblichen Nutzungen könnten allenfalls Wohnungen für Betriebsleiter o.ä. im Sinne § 8 (3) Nr. 1 BauNVO relevant werden, die jedoch nur ausnahmsweise zulässig sind und daher im Einzelfall betrachtet werden können.

Lärmkontingentierung:
Von den geplanten Nutzungen können Emissionen ausgehen, die auf in der Umgebung befindliche sensible Nutzungen einwirken können. Anzusprechen ist hier vor allem die Ortslage Honerdingen. Der Bebauungsplan Nr. 73 wurde daher westlich der Uetzinger Straße hinsichtlich der zulässigen Emissionen erheblich eingeschränkt. Die Nutzung als Freiflächenphotovoltaik-Park erweist sich insofern als ein idealer „Abstandshalter“ zwischen den Wohnnutzungen und den gewerblichen Nutzungen.

Als gewerbegebietstypisch gelten folgende Emissionskontingente:

[4] http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?lang=de

Ausweisung bzw. Nutzungsmöglichkeit	*Emissionskontingente* L_{EK} in dB(A)	
	6.00-22.00	22.00-6.00
GI	≅ 68	≅ 58
GI_e	63 - 68	50 - 60
GE	61 - 66	46 - 51
GE_e	55 - 61	*) - 46

*): bei ein- oder zweischichtig arbeitenden Betrieben, deren Betriebszeit nicht in die Nachtzeit fällt, ist der in der Zeit von 22.00 - 6.00 Uhr höchstzulässige Emissionskontingente von untergeordneter Bedeutung.

Es liegt ein Lärmgutachten der Fa. Uppenkamp und Partner, HH, vom 17.05.2019 vor, siehe Anlage 2a. Das Gutachten betrachtet vorausschauend eine Einzelhandelsfläche östlich von Teilfläche D (SO Gartencenter) mit, obwohl die Stadt Walsrode von deren Realisierung aktuell Abstand genommen hat. Es sei darauf hingewiesen, dass eine (redaktionell) veraltete Fassung des Gutachtens vorliegt, das das Gartencenter nicht mit berücksichtigt: Für die ermittelten Lärmkontingente im Plangebiet zeigten sich keine Unterschiede.

Auf dieser Basis weist der Bebauungsplan einzelnen Teilgebieten Lärmkontingente zu. Das geschieht durch Festsetzung sogenannter Emissionskontingente bzw. „immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel“. Damit wird festgelegt, wie viel Lärm je Quadratmeter Gewerbegrundstück überhaupt entstehen darf, ohne dass der Lärm aller Gewerbegebiete insgesamt an den als maßgeblich ermittelten Immissionspunkten die dort zu beachtenden Richtwerte überschreitet. Die Begriffe und das Verfahren für die bauleitplanerische Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln / Emissionskontingenten haben ihre Normierung inzwischen in der DIN 45691, Geräuschkontingentierung vom Dezember 2006 (Hrsg. Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag, Berlin, Dezember 2006) gefunden. Die DIN 45691 kann bei Bedarf bei der Stadt Walsrode eingesehen werden.

Konkret sieht der Gutachter folgende Emissionskontingente vor, vgl. Tabelle 1 auf S. 4 des Gutachtens:

Tabelle 1: Zulässige Emissionskontingente der jeweiligen Teilflächen

Flächen Nr.	**Flächengröße**	**Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)**	
	in m²	**Tag**	**Nacht**
Teilfläche A	9.100	65	51
Teilfläche B	2.100	65	51
Teilfläche C	21.000	65	51
Teilfläche D	34.200	61	46[1]
Teilfläche E	21.600	60	50
Teilfläche F	7.100	61	46[1]
Teilfläche G	13.250	60	50
Teilfläche H	2.550	54[2]	39[3]
Teilfläche J	4.600	61	46[1]
~~Teilfläche K~~	~~9.400~~	~~61~~	~~46[1]~~

(1) zur Nachtzeit nur eine sehr eingeschränkte gewerbliche Nutzung möglich (s. a. Kapitel 5)
(2) zur Tageszeit nur eine sehr eingeschränkte gewerbliche Nutzung möglich (s. a. Kapitel 5)
(3) zur Nachtzeit keine gewerbliche Nutzung möglich (s. a. Kapitel 5)

Teilfläche K (Gartencenter) entfällt.

Hinsichtlich der Gebietsausnutzung bedeutet das, dass tagsüber im gesamten Erweiterungsbereich gewerbegebietstypische Nutzungen uneingeschränkt möglich sind, vgl. vorne Tabelle 1, dass allerdings auf Teilflächen nachts Einschränkungen gegeben sind, die jedoch wiederrum mittels der richtungsgebundenen Zusatzkontingente, vgl. Planzeichnung und textliche Festsetzungen, wieder ausgeglichen werden können, ohne dass die maßgeblichen Immissionsorte davon betroffen sind.

Damit kann sichergestellt werden, dass an den maßgebenden nächstgelegenen Immissionspunkten, primär in Honerdingen, die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, eingehalten bzw. unterschritten werden, vgl. Tabelle 2 auf S. 5 des Gutachtens:

Tabelle 2: Zulässige Immissionskontingente an den untersuchten Immissionsorten

Immissionsort - Bezeichnung	Zuordnung	IRW Tag in dB(A)	$L_{GI,T}$ in dB(A)	IRW Nacht in dB(A)	$L_{GI,N}$ in dB(A)
IP01 – Wilhelm-Asche-Weg 1	WA	55	54	40	39
IP02 – Wilhelm-Asche-Weg 13			55		40
IP03 – Wilhelm-Asche-Weg 25			55		40
IP04 – Wilhelm-Asche-Weg 33			54		40
IP05 – Wilhelm-Asche-Weg 39			54		40
IP06 – Honerdingen 91	MI	60	52	45	38
IP07 – Düshorner Str. 19			54		39
IP08 – Erweiterung Golfplatz			50		35
IP09 – Wacholderweg 63	WA	55	48	40	33
IP10 – Im Kleinen Moore 23	MI	60	51	45	36

Einzelheiten zu den lärmtechnischen Berechnungen und Ergebnissen sind dem Gutachten zu entnehmen.

Mit Blick auf die Belastungen der Ortsdurchfahrt Honerdingen durch verkehrliche Immissionen wurde ein weiteres gesondertes Lärmgutachten der Fa. Uppenkamp und Partner, HH, eingeholt, siehe Anlage 2b:

<u>Verkehrliche Immissionen – B 209, Ortsdurchfahrt Honerdingen:</u>
Für die aktuelle Situation, hier Nullfall 2017, zeigen sich für die betroffenen Gebäude in der Ortsdurchfahrt Honerdingen bereits hohe Immissionen, vgl. Tabelle 7 auf S. 15 des Gutachtens.
Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von tags/nachts 59/49 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete und 64/54 dB(A) für Dorf- und Mischgebiete werden zum Teil deutlich überschritten. Die Auslösewerte für eine Lärmsanierung nach der VLärmSchR 97, Stand Juni 2010, von tags/nachts 67/57 dB(A) für WA und 69/59 dB(A) für MD / MI werden im westlichen Teil der Ortsdurchfahrt bereits im Nullfall 2017 nicht erreicht.

Der Nullfall 2030, d.h. die Weiterentwicklung des Verkehrs bis 2030 ohne Planvorgaben B-Plan Nr. 109 (jedoch mit Ausnutzung von verfügbaren Restflächen im Bestandsgebiet inkl. PV-Anlage) ergibt eine weitere Steigerung von 2 bis 3 dB(A), so dass die sog. Sanierungsgrenzwerte nachts an einem weiteren Immissionspunkt erreicht werden.

Der Planfall 2030 (unter Berücksichtigung des B-Plans Nr. 109) ergibt demgegenüber nur noch Steigerungen von 0,1 bis 0,3 dB(A).

Das bedeutet: Der bezüglich einer Lärmsanierung bestehende Handlungbedarf wird nicht durch diesen Bebauungsplan ausgelöst. Das weitere Vorgehen wird mit dem Träger der Straßenbaulast daher außerhalb dieses Bauleitplanverfahrens abzustimmen sein. Die Stadt geht davon aus, dass – sofern eine mögliche Erneuerung der Fahrbahn-Deckschicht keine hinreichende Minderungseffekte bringt – zumindest die nah an der Durchfahrt liegenden Anlieger das Anrecht auf Lärmschutzfenster haben.

4.2 Verkehrsuntersuchung

Die äußere Erschließung erfolgt über die B 209 und die Uetzinger Straße sowie primär den Silberweg. Für Teilfläche B erfolgt eine interne Erschließung über die Richtung Süden angrenzenden Grundstücksflächen bzw. über den Eisenweg. Teilfläche D wird über den Tietlinger Weg sowie den auszubauenden Wirtschaftsweg am Südrand von Teilfläche A erschlossen, sprich gleichsam „von hinten“, da eine Anbindung von vorne, von Westen, nicht möglich ist.

An der Einmündung der Uetzinger Straße in die B 209 existieren eine Linksabbiegerspur sowie eine Rechtsabbiegeraufweitung. Um die Anforderungen an die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Einmündungsbereich Uetzinger Straße / B 209 unter Berücksichtigung der Erweiterungsflächen zu prüfen, wurde ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben: Büro Zacharias, Überarbeitung vom Februar 2019 – vgl. Anlage 3 zu dieser Begründung.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Knotenpunkt in seinem derzeitigen Ausbauzustand künftig nicht mehr hinreichend leistungsfähig ist. Abgeholfen werden kann diesem Problem entweder über eine Signalisierung oder über die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes. Beide Maßnahmen wären bei der aktuell vorgesehenen planerischen Entwicklung möglich.

Der Gutachter macht deutlich, dass ein Kreisverkehrsplatz am Standort der vollständigen Entwicklung des Plangebietes, über den hier vorgesehenen Geltungsbereich hinaus, sprich analog dem in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans vorgesehenen Umfang, vgl. vorne Abb. 3, entgegensteht. Zu beachten ist dabei, dass eine Ergänzung eines Kreisverkehrsplatzes über Bypässe an allen Ästen hier nicht möglich wäre.

Die Stadt Walsrode hat sich unbenommen dessen intensiv mit der Kreisverkehrs-Lösung befasst. U.a. wurde ein erforderlicher Flächenerwerb in den Randbereichen geprüft. Die Stadt anerkennt ausdrücklich, dass ein Kreisverkehr für einen flüssigeren Verkehrsverlauf sorgt und insbesondere für die aus Richtung Norden, Uetzinger Straße, kommenden Verkehrsteilnehmer, eine komfortablere Lösung darstellt, da diese Anbindung bei einer signalgeregelten Kreuzung der B 209-Hauptverbindung untergeordnet wäre.

Klar ist jedoch auch, dass mit dem Bau eines Kreisverkehrsplatzes erhebliche finanzielle Aufwendungen auf die Stadt zukämen, die diese als Verursacher selbst tragen müsste. In der Gesamtschau aller Argumente entscheidet sich die Stadt daher zum jetzigen Zeitpunkt für einen lichtsignalgeregelten Ausbau der Kreuzung und gegen einen Kreisverkehrsplatz.

Die Stadt Walsrode hat mit ihrer zur Genehmigung vorliegenden 59. Änderung des Flächennutzungsplans, vgl. dort Änderungsbereich 3, die Voraussetzungen geschaffen, den Knotenpunkt langfristig zu einem Kreisverkehrsplatz umzubauen. Die Stadt möchte sich damit - unbenommen der hier vorliegenden Konzeption - die Option offen halten, die verkehrlichen Abläufe anzupassen, sobald sich dies in der Zukunft aufdrängt – z.B. weil weiter östlich eine weitere Anbindung des Gewerbegebietes an die B 209 erfolgen muss / kann oder weil die Umsetzung der „großen Lösung“ (Abb. 3) nicht mehr vorgesehen oder möglich ist.

4.3 Regenwasserkonzept

Das Grundbaulabor Bremen wurde mit Baugrunderkundungen im Erweiterungsbereich, Teilfläche A, beauftragt. Genannte Firma hatte bereits im Jahr 2014 für eine nicht unerheblichen Bereich zwischen Tietlinger Weg und Bronzeweg, etwa 2/3 der Teilfläche A betreffend, eine Bodenuntersuchung durchgeführt. Im Ergebnis, Gutachten vom 05.12.2016, wurde festgestellt, dass die angetroffenen oberen Decksande aufgrund ihrer geringen Mächtigkeit und bereichsweise schluffigen Bestandteile nicht für eine Versickerung geeignet sind. Die darunter liegenden bindigen Geschiebelehm- bzw. Geschiebemergel- und Schluffschichten sind aufgrund ihrer geringen Durchlässigkeit ebenfalls für eine Versickerung nicht geeignet. Die unteren Sande hingegen sind aufgrund ihrer Durchlässigkeitswerte kf >= $4x10^{-6}$ m/s für eine Versickerung geeignet.

Insofern wäre es erforderlich, im Bereich von Versickerungsflächen den Geschiebelehm auszuheben und durch gut durchlässigen Sand zu ersetzen. Im seinerzeitigen Untersuchungsraum waren dafür insbesondere zwei Bereiche gut geeignet, in denen die unteren Sande nicht tiefer als 7 m unter Gelände anstehen: Zum einen südlich des Bronzeweges, zum anderen im südlichen Teil, unweit des Tietlinger Weges.

Die Stadt Walsrode entscheidet sich aufgrund der örtlichen Verhältnisse für eine zentrale Regenwasserrückhaltung und gedrosselte Ableitung. Hierfür wird in Teilfläche D ein hinreichend großes Regenrückhaltebecken vorgesehen. Grundlage der Bemessung sind die Berechnungen von ipp Hildesheim i.V.m. dem Erläuterungsbericht von H&P, Soltau, vom 16.10.2018 - siehe Anlage 4 zu dieser Begründung. Das Regenrückhaltebecken wird an das vorhandene Becken angeschlossen. Lage und Ausdehnung sind dem Teillageplan Regenrückhaltebecken von ipp, vom 16.01.2018, siehe Anlage 4a,b zu entnehmen.

Vom Rückhaltebecken aus erfolgt eine gedrosselte Ableitung in den Steinförthsbach. Ob dafür vorhandene Leitungen genutzt werden können oder eine neue Trasse genutzt werden muss ist noch zu prüfen. Beide Optionen sind technisch umsetzbar. Die Regenwasserableitung ist insofern gesichert. Soweit möglich erfolgen hierzu zum Satzungsbeschluss konkretisierende Ergänzungen. Die konkrete Ausführung obliegt der Erschließungsplanung.

Die Untere Wasserbehörde, Landkreis Heidekreis wies auf folgende Anforderungen hin:
Regenrückhaltung:
Die Bemessung der jetzt geplanten Regenrückhaltung hat für eine Drosselabflusspende von max, 3 - 4 l/s x ha, bezogen auf die undurchlässige Fläche, zu erfolgen. Die maximale Ableitungsmenge liegt somit bei ca. 50 l/s.

Regenwasserbehandlung:
Das geplante Absetzbecken hat eine Dauerstauhöhe von mindestens. 1,00 m aufzuweisen. Die Bemessung der geplanten Absetzanlage hat nach RAS-Ew (Stand 2000) für eine Oberflächenbeschickung von maximal 9 m/h (Regenspende r15, n=1) zu erfolgen. Das Absetzbecken hat eine Mindestoberfläche von 50 m^2 -uezogen auf die Dauerstauhöhe - aufzuweisen. Die Abdichtung gegen der. Untergrund kann mit mineralischem Dichtungsmaterial (kf-Wert </= 10^{-8} m/s, d >/= 0,50 m) erfolgen Alternativ ist die Abdichtung mit Benonitmatten bzw. einer HD-PE Dichtungsbahn (d >/= 2,00 mm) zulässig. Zur Leichtstoffrückhaltung ist eine schwimmende Tauchwand (Material: HD-PE) vor dem Überlauf in das Regenrückhaltebecken vorzusehen. Die Tauchwandunterkante muss mindestens 0,30 m unter Dauerwasserspiegel liegen.

Hydraulischer Nachweis des Vorflutsystems.
Es ist ein Nachweis zu erbringen, dass die abgeleitete Wassermenge schadlos der Vorflut zugeführt werden kann. Der Nachweis ist auch für den Vorfluter zu erbringen. Das konkrete Entwässerungskonzept ist vor Einreichen des Erlaubnisantrages mit der Fachgruppe Was-

ser, Boden, Abfall (Herrn Bochinski) abzustimmen. Bei der Verwertung von Ersatzbaustoffen (z.B. Schlacke, 3eton-RC, Mineralgemisch aus Abbruchabfällen) ist die LAGA M20 mit den entsprechenden `Technischen Regeln´ einzuhalten.

Der Unterhaltungsverband Böhme wies vorsorglich auf folgende Punkte hin: Ein Randstreifen von 5 m ist am Gewässer II. Ordnung zur Unterhaltung freizuhalten (siehe WHG § 38 Gewässerrandstreifen). Dies ist auch zu beachten bei Kompensationen, die am, im oder in der Nähe von Gewässern der II. Ordnung stattfinden sollen. In solchen Fällen ist der UHV Böhme mit in die konkrete Planung einzubinden.

Die Gewässer sind vor Eintragungen (wassergefährdende Stoffe, Sedimente etc.) jeglicher Art zu schützen, wie z.B. die Anlage von Sandfängen. Ferner darf die Gewässerunterhaltung durch „Rohrenden“, die ins Gewässer ragen, nicht beeinträchtigt werden. Daher muss ein Einlassbauwerk (Umpflasterung des Rohrendes und eine Sicherung gegen Auskolkung der Sohle sowie der gegenüberliegenden Böschung) vorgesehen werden.

Des Weiteren sind Regenrückhaltebecken mit entspr. Drosselvorrichtung so zu bemessen, dass ein zusätzlicher Schaden durch häufigere Überschwemmungen von weiteren Verbandsmitgliedern und Dritten ferngehalten wird.

Der Wasserabfluss ist jederzeit zu gewährleisten.

Sollten dem Verband wider Erwarten Kosten entstehen, werden diese dem Bauherrn bzw. dem Antragssteller in Rechnung gestellt.

4.4 Artenschutz

Als bezüglich der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz für den Standort maßgebliche Arten wurden Brutvögel durch einen Fachgutachter untersucht, Büro Abia, vom Juli 2017, siehe Anlage 5a,b zu dieser Begründung.

Es wurde eine Revierkartierung vorgenommen, der insgesamt sieben Ortsbesuche zwischen März und Juli 2017 zu Grunde liegen.

Im Plangebiet und entlang von dessen Rändern wurden 12 Brutvögelarten beobachtet, überwiegend Freibrüter, d.h. Arten der offenen Feldflur. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist das Vorkommen des Rebhuhns hervorzuheben, das bundes- und landesweit stark gefährdet ist. Gleiches gilt für die Feldlerche. Die Goldammer steht auf der Vorwarnliste.

Unter der Prämisse, dass der Gehölzbestand an den Rändern des Plangebietes komplett erhalten wird, was vorgesehen ist, gibt der Gutachter folgende eingriffsbezogene und artenschutzrechtliche Beurteilung ab:

Für Rebhuhn und Feldlerche ist eine vorgezogene CEF-Maßnahme erforderlich. Der Gutachter empfiehlt, an geeigneter Stelle im näheren Umfeld des Gebietes einen Brachstreifen anzulegen. Diese Maßnahme käme in gleicher Weise den im Gebiet brütenden ungefährdeten Feldvogelarten zu Gute. Zu Sichtkulissen wie Waldrändern müssen 100 m Abstand eingehalten werden. Die Breite sollte mind. 5 m, besser 10 m, betragen.

Es wurden zwei Feldlerchenreviere im Plangebiet vorgefunden. Die Randbereiche des Plangebietes wurden gutachterlich mit untersucht, so dass der Einwirkungsbereich möglicher Bauvorhaben (Kulissenwirkung) berücksichtigt wurde.

Für die nachträglich aufgenommene Teilfläche Flurstück 12/7, Teifläche D, wurde eine Potentialanalyse vorgenommen, die allerdings eine weit größere Fläche als nur die nunmehr überplante Regenrückhaltefläche berücksichtigte (Ursprungsplanung Gartencenter). Nachdem nunmehr Teilfläche D auf die Regenrückhaltefläche reduziert wurde, wird in Abstimmung mit dem Gutachter dort keine Gefährdung von weiterem Lebensraumpotential dort gesehen.

Zum konkret zu sichernden Umfang der Maßnahmen:
Hinsichtlich der Wirksamkeit von CEF-Maßnahmen in Bezug auf Feldlerchen(reviere) liegen wenig belastbare Aussagen vor. Es fand bisher wenig Monitoring zu diesem Thema statt. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis fordert im Rahmen von CEF-Maßnahmen eine pro verloren gehendem Revier anzusetzende Flächengröße von 2 h.

Die CEF-Maßnahmenfläche ist in Abstimmung mit dem Gutachter und der UNB hinsichtlich Größe und Lage konkret festzulegen und dabei der genannte Flächenansatz unter Bezug auf die dann vorgefundenen örtlichen Rahmenbedingungen zu überprüfen und ggf. zu modifizieren.

Die Anforderungen für Rebhühner können innerhalb der Flächen in der Regel mit erbracht werden, sofern die Flächen hinreichend nah am Eingriffort liegen (Rebhüher sind insofern als weniger mobil zu betrachten wie Feldlerchen). Ebenso ist es jedoch möglich, hierfür gesonderte Flächen auszuweisen – je nach Verfügbarkeit und Eignung. Die Maßnahme kommt in gleicher Weise der im Gebiet potenziell brütenden, ungefährdeten Schafstelze zugute.

Für Teilfläche D weist der Gutachter ergänzend darauf hin, dass die Gehölze im Randbereich der Erschließungsstraße zu erhalten sind. Dies erfolgt.

Generell gilt: Die Vorbereitung des Baufeldes darf zum Schutz der Feldgehölzarten nur außerhalb der Brutzeit dieser Arten erfolgen, d.h. nicht im Zeitraum zwischen Mitte März und Mitte August.

Nähere Einzelheiten sind den Anlagen 5a,b,c zu entnehmen. Auf den dort angehängten Lageplan der Reviermittelpunkte wird verwiesen.

Die konkreten Maßnahmen sind dem Maßnahmenkonzept, Anlage U1 bis U4 zum Umweltbericht, des Büros Gruppe Freiraumplanung, Langenhagen, zu entnehmen. Die erforderlichen Maßnahmen werden in den Festsetzungen berücksichtigt.

Zusammenfassend bedarf die Inanspruchnahme der Ackerflächen zwar nicht unerheblicher Kompensationsmaßnahmen, auch und gerade zu Gunsten des Artenschutzes, aber die gutachterlich angetroffenen Vorkommen stehen einer Überplanung des Gebietes nicht von vornherein entgegen.

5 Umfang und Erfordernis der Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im in den Teilflächen A und B wird die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Der Umfang zulässiger Nutzungen orientiert sich mit geringen Anpassungen an § 8 Abs. 2, 3 BauNVO. Die Festsetzungen entsprechen damit auch weitestgehend B-Plan Nr. 73 und 77, weswegen auch auf eine Differenzierung zwischen den Teilflächen A und B verzichtet werden kann. Auch so ist eine weitgehende Harmonisierung der Art der zulässigen Nutzungen gegenüber den Bestandsplänen gegeben, was mit Blick auf zu erwartende künftige Grundstückszuschnitte, z.B. im Nordosten, praxisgerecht ist.

Ausnahme sind die Regelungen zum Einzelhandel, die auf Basis des Einzelhandelsgutachtens modifiziert wurden (zum Aspekt Einzelhandel siehe konkret Abschnitte 3.4, 3.5, 3.6 dieser Begründung). In den Teilflächen A und B wird die Ansiedlung von Einzelhandel eingeschränkt: Ziel ist es, den innenstadtrelevanten Einzelhandel auszuschließen und damit Einzelhandelskonzentrationen zu verhindern, die geeignet sind, Kaufkraft insbesondere aus der Innenstadt Walsrodes abzuziehen. Gleichzeitig soll eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in den einzelnen Wohngebieten gewährleistet bleiben, indem eine Gefährdung der dort vorhandenen Einzelhandelsangebote durch konkurrierende Neuansiedlungen vermieden werden.

Zum Einzelhandel im Einzelnen:

Der sog. „Annexhandel“ bzw. „Werksverkauf“ wird in begrenztem Maße zugelassen: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten der Eigenproduktion eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Die Verkaufsstätten müssen nach Art und Umfang in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen des jeweiligen Gewerbe- und Handwerksbetriebes stehen, dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebes untergeordnet sein. Die Festsetzung zum Annexhandel / Werksverkauf von Handwerks- und Gewerbebetrieben ermöglicht es den Betrieben, auf einem kleinen Teil ihrer Betriebsfläche eigene Produkte zu verkaufen. Diese Regelung dient der Vermeidung unbeabsichtigter Härten, wenn die Betriebe unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Belange eigene Produkte am Ort der Produktions- bzw. Betriebsstelle vermarkten.

Ausnahmsweise zulässig sind insofern Einzelhandelsbetriebe, sofern der Einzelhandel in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zu einem Produktions- oder sonstigen Gewerbebetrieb steht und dem jeweiligen Betrieb wie folgt untergeordnet ist: Die Verkaufsfläche (VKF) nimmt nicht mehr als 10% der Geschossfläche des Betriebs ein und ist nicht mehr als 150 m² groß. Aufgrund der Lage des Plangebietes zum Stadtkern von Walsrode (als nächstgelegenem Versorgungszentrum) sind daraus keine Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Walsrode zu befürchten.

Nachfolgende Festsetzung regelt den Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente auf der Grundlage der im aktualisierten Einzelhandelskonzept 08/2017, Büro Stadt+Handel, siehe Anhang, für die Stadt Walsrode aktualisierten „Walsroder Liste“; hier: „Nicht zentrenrelevante“ Sortimente (siehe dort S. 91 f). Die aufgeführten „nicht-zentrenrelevanten“ Sortimente

eignen sich aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs nicht für zentrale Standorte, sind nur schwer zu transportieren oder bedürfen eines zusätzlichen „Transportmittels“. Sie werden überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten und die Betriebe, die diese Sortimente anbieten, verfügen auf den jeweiligen Verkaufsflächen in der Regel nur über eine im Vergleich zu anderen Standorten geringe Flächenproduktivität. Unbenommen dessen gilt für diese Betriebe mit Blick auf die Lage des Plangebietes außerhalb des zentralen Siedlungsbereichs von Walsrode, dass diese nicht „großflächig“ sein dürfen, d.h. die Verkaufsfläche wird pro Betrieb auf max. 800 m² beschränkt.

Von den Gewerbebetrieben aller Art sind gemäß § 1 Abs. 9 i. V. m. Abs. 5 BauNVO nur solche Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zulässig, die die folgenden, nicht zentrenrelevanten Sortimente der aktualisierten „Walsroder Liste“ 08/2017 führen:

Baumarktsortiment i. e. S.
aus 47.52[5] 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)

[5] Nummerierung = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008

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 Dünge-mitteln (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)

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

Zentrenrelevante Randsortimente dürfen dabei pro Betrieb max. 80 m² Verkaufsfläche (VKF) oder max. 10% der Gesamtverkaufsfläche umfassen.

Wie aus dem Begriff „Rand"-Sortiment folgt, kann dieses zu einem spezifischen Hauptsortiment lediglich hinzutreten und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichern, die eine gewisse Beziehung und möglicherweise Verwandtschaft mit den Waren des Hauptsortimentes haben. Das Angebot des Randsortimentes muss dem Hauptsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtung deutlich untergeordnet sein. Diese Festsetzung soll unter bestimmten Bedingungen bei den allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben zentrenrelevante Randsortimente ermöglichen. Mit der nunmehr zur Entwurfsfassung vorgenommen Begrenzung der Verkaufsfläche für Randsortimente wird eine gleichsam innerbetriebliche Steuerung vorgenommen, so dass die Verkaufsflächenbestimmung nicht flächen-, sondern vorhabenbezogen wirkt[6].

Mit der v.g. Festsetzung sind im Umkehrschluss alle Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment grundsätzlich ausgeschlossen. Mit der Anpassung der Walsroder Liste an die Ergebnisse des aktualisierten Einzelhandelsgutachtens erfolgt eine begründete Berücksichtigung neuer Erkenntnisse auf Grundlage einer aktuellen Analyse der Markt- und Versorgungssituation in Walsrode.

[6] Vgl. OVG Schleswig, 14.12.2006, OVG 1KN 18/06.

Der Bebauungsplan verhindert zudem eine Agglomeration von für sich genommen „kleinflächigen“ Betrieben hin zu einem Einzelhandelsgroßprojekt, indem er entsprechende Regelungen trifft und Klarheit darüber schafft, wann die Stadt Walsrode eine Agglomeration als solche betrachtet, siehe vorne Abschnitt 3.4.

Das Ziel bleibt, wie bisher auch, die Einzelhandelsversorgung im Stadtgebiet zu steuern und Belangen der Versorgungssicherheit der Bevölkerung langfristig gerecht zu werden und die Planung damit an den landesplanerisch-regionalplanerischen Grundsätzen entlang zu entwickeln. Auf ein vollständiges Verbot von Einzelhandel verzichtet die Stadt Walsrode, weil der nunmehr zulässige, untergeordnete und hinsichtlich der Sortimente erheblich eingeschränkte Einzelhandel zum Teil Bestandteil von Ansiedlungskonzepten der Hauptzielgruppe ist, und dessen Zulässigkeit – auch im hier vorgesehenen begrenzten Umfang - erheblich zur Vermarktbarkeit des Areals beiträgt.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig, sofern diese Nutzungsarten nicht für das Gebiet oder einzelne Gebietsteile prägend wirken. Ziel ist es, allenfalls Einzelnutzungen an diesem Standort außerhalb der Kernstadt zuzulassen, da diese Nutzungsarten generell zentrumsnah verortet werden sollen.

Vergnügungsstätten sind ebenfalls ausnahmsweise zulässig. Die Stadt Walsrode geht davon aus, dass insbesondere größere Betriebe (z.B. Spielhallen) an diesem noch kernstadtnahen, Kfz-verkehrlich wie auch durch den nicht-motorisierten Verkehr noch gut erreichbaren Standort attraktive Ansiedlungsmöglichkeiten vorfinden. Im weiteren Verfahrensverlauf werden die Voraussetzungen für eine Ansiedlung zu konkretisieren sein.

Generell ausgeschlossen werden ebenfalls Bordelle oder bordellähnliche Betriebe, welche städtebaulich zu den Gewerbebetrieben (nicht zu Vergnügungsstätten) gezählt werden, da verhindert werden soll, dass im Gebiet milieuartige Strukturen auftreten. Diese könnten das Gebietsimage negativ prägen und den Bemühungen der Stadt nach Entwicklung eines attraktiven Gewerbestandortes zuwider laufen.

Eine Sonderregelung erfährt Teilfläche C, die sich innerhalb des Bestandes des B-Planes Nr. 73 befindet. Hier wird aufgrund der Beschränkungen infolge des flächenbezogenen Schallleistungspegels abweichend ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt, entsprechend der Umgebungsnutzung. Darüber hinaus sind im Bereich der Teilfläche C, analog zum umgebenden B-Plan Nr. 73, die in § 8 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen, zulässig, abgesehen von den in § 8 Abs. 3 genannten Vergnügungsstätten, die ausgeschlossen werden.
Die Regelungen zum Einzelhandel werden für die Teilfläche C ebenfalls aus dem B-Plan Nr. 73 unverändert übernommen, um eine einheitliche Regelung mit den Umgebungsflächen zu gewährleisten. Es werden konkrete Sortimente als zulässig aufgeführt.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

<u>Versiegelung</u>
Für das Plangebiet, Teilflächen A, B, wird eine GRZ von 0,6 bzw. 0,7, in Anlehnung an die umgebenden Flächen, festgesetzt. Damit wird eine standortgerechte Ausnutzung des Plangebietes in Hinblick auf die geplanten Nutzungen gesichert. Durch Stellplätze und Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Versiegelung bis zu einer GRZ max. von 0,8 überschritten werden.

Im Bereich der Teilfläche C wird das Maß der baulichen Nutzung für die neu überbaubare Fläche ebenfalls aus dem umgebenden Bestandsplan Nr. 73 unverändert übernommen, sprich eine GRZ von 0,5 festgesetzt.

Höhenentwicklung
Die maximale Höhenentwicklung baulicher Anlagen wird auf 12 m über Bezugspunkt festgesetzt. Als Bezugshöhe wird die nächstgelegene Erschließungssstraße angesetzt, siehe im Einzelnen textl. Festsetzung dazu.

Die Höhenregelungen haben sich in der Praxis bewährt und gewährleisten eine Abgrenzung zum A 27park mit bis zu 30 m zulässiger Bauhöhe.

Die zulässige bauliche Höhe kann durch untergeordnete und / oder technische Bauteile mit Grundflächen bis max. 20 m² bis zu 3,0 m überschritten werden. Damit soll ggf. im Rahmen der praktischen Umsetzung auftretenden baulichen Anforderungen entsprochen werden.

Bauweise
Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, da hierfür erstens angesichts der Lage des Gebiets abseits etwaiger markanter visueller Beziehungen kein Regelungserfordernis (etwa in Hinblick auf eine über die Höhenregelung hinausgehende Einfügung in umgebende Bebauung) besteht, und zweitens eine solche Regelung angesichts noch unklarer künftiger Nutzungen die Gefahr ungewollter Reglementierungen i.S. von Nutzungserschwernissen mit sich bringt.

Baugrenzen
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen bzw. durch Baufenster festgesetzt, die möglichst große Bereiche umspannen. Die gewählten Baugrenzen ermöglichen die notwendige Flexibilität bei der Aufteilung der gewerblich zu nutzenden Grundstücke. Dadurch wird den einzelnen Vorhaben ein hinreichend großer Gestaltungsspielraum hinsichtlich der Gebäudeform und -anordnung auf dem Grundstück gewährt, so dass dabei individuelle Betriebsabläufe berücksichtigt werden können. Baugrenzenverläufe aus den Bestandsplänen heraus werden aufgegriffen und fortgesetzt. Im Südosten von Teilfläche A wird ein Abstand zum dortigen Gehölzbestand bewahrt.

Im Übergangsbereich zum B-Plan Nr. 77, Teilfläche A, Südkante, erfolgt die Aufhebung eines Grünstreifens, der bisher den nördlichen Randbereich des B-Plans Nr. 77 markierte, um einen unmittelbaren Übergang der überbaubaren Flächen des B-Plans Nr. 77 und des B-Plans Nr. 109 zu erzielen. Nur so kann eine uneingeschränkte Erweiterung bestehender Grundstücksflächen des B-Plans Nr. 77 nach Norden erfolgen (hierfür liegt bereits eine Nachfrage vor). In den weiteren Übergangsbereichen wird ebenfalls ein unmittelbarer Übergang der überbaubaren Flächen des B-Plans Nr. 109 zu den angrenzenden B-Plänen gesichert.

Im Bereich der Teilfläche C, nördlicher Teilbereich, wird durch den Entfall der Pflanzbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB ein durchgängiges Baufeld geschaffen. Die Festsetzung eines Leitungsrechts anstelle des vormaligen Geh-/Radweges im südlichen Teilbereich ermöglicht ebenfalls eine Optimierung der Grundstücksausnutzung, da innerhalb der Fläche für das Leitungsrecht zumindest bestimmte Nebennutzungen, z.B. Stellplätze, zulässig sein können. Dies wird textlich festgesetzt.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf Regelungen zu Werbeanlagen, um etwaige Auswirkungen infolge von deren Umfang und Gestaltung zu minimieren. Im Einzelnen werden daher geregelt:

- Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.

- Werbeanlagen dürfen die zulässige Höhe baulicher Anlagen - ohne Inanspruchnahme von § 3.1 der textlichen Festsetzungen - nicht überschreiten
- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig.
- Die gemäß § 3.1 der textlichen Festsetzungen zulässigen technischen Aufbauten > 12 m Höhe sind in landschaftsgerechter Ausführung (Gestaltung, Materialwahl, Farbgebung) herzustellen.

Darüber hinaus werden Gestaltungsregelungen für diejenigen Dachaufbauten getroffen, die die regulär zulässige Bauhöhe überschreiten. Anlass oder Erfordernis für darüber hinaus gehende gestalterische Regelungen (etwa der Materialwahl oder Dachform) werden nicht gesehen, da sie in einem Gewerbegebiet nicht zielführend sind und Ansiedlungswünschen regelmäßig widersprechen.

Die rechtsgültigen Bebauungspläne am Standort beinhalten bisher keine Bauvorschriften.

5.3 Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung

Äußere Erschließung
Die äußere Erschließung der Erweiterungsfläche, Teilflächen A und B, erfolgt über die B 209 und die Uetzinger Straße. Die Einmündung der Uetzinger Straße in die B 209 ist verkehrsgerecht ausgebaut. Es existiert eine Linksabbiegerspur sowie eine Rechtsabbiegeraufweitung. Die Kreuzung wird signalisiert, siehe dazu näher begründend Abschnitt 4.2. Damit ist die äußere Erschließung gesichert.

Im Bereich der Teilfläche C wird eine Erschließung über die bereits vorhandenen Straßen „Goldweg“ und „Uetzinger Straße“ gesichert.

Hinweis: Evtl. Schutzmaßnahmen gegen verkehrliche Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung gehen. Aufgrund der Abstände der Erweiterungsfläche zur B 209 bzw. der kaum schutzwürdigen Nutzungen im Plangebiet scheint dieser Belang allerdings nicht relevant.

Innere Erschließung
Die Erschließung von Teilfläche B erfolgt über den Eisenweg. Teilfläche B arrondiert die an den Eisenweg angrenzenden Flächen, so dass es einer eigenständigen Erschließung der Teilfläche B nicht bedarf.

Die interne verkehrliche Erschließung von Teilfläche A erfolgt von Westen über eine Verlängerung der Straßen Bronzeweg und Silberweg. Es wurden verschiedene Varianten diskutiert. Im Sinne möglichst flexibler Grundstückszuschnitte hat sich die Stadt Walsrode für eine Variante entschieden, in der die genannten Wege im östlichen Bereich zu einer Art Ringerschließung zusammengeführt und nach Süden verlängert werden, so dass eine weitere Anbindung über den Tietlinger Weg gesichert werden kann. Für den südlichen Teil der Erweiterungsfläche ergeben sich damit komfortablere Erschließungsmöglichkeiten. Der auch als Fuß-Radweg-Verbindung ausgewiesene Wirtschaftsweg entlang der Südostkante des Plangebietes ist in diesem Zuge auf ca. 200 m Länge mit auszubauen.

Die vorhandenen Querschnitte von Bronze- und Silberweg werden reduziert, da eine Fortsetzung in der ausgewiesenen Breite nicht wirtschaftlich ist. Dabei orientiert sich der Ausbaustandard am Eisenweg, der sich insb. hinsichtlich der Flächen und Einrichtungen für die Regenwasserversickerung als funktionell erwiesen hat. Insgesamt soll der Fokus stärker als bisher auf einer Wirtschaftlichkeit der Erschließungsstrukturen liegen. Aktuell wird eine Aus-

baubreite von 16 m vorgesehen, die mit Blick auf die zu erwartenden problematischen Untergrundverhältnisse hinreichend Platz für breite beidseitige Versickerungsmulden bietet.

Die Lage der Planstraßen ermöglicht eine nachfrageorientierte Teilung der Flächen in mittlere und kleinere Gewerbegrundstücke. Damit lässt sich eine bedarfsgerechte Aufteilung realisieren. Alternative Erschließungsmöglichkeiten, die jedoch hinsichtlich einer flexiblen Grundstücksaufteilung Grenzen setzen, stellen sich exemplarisch analog der folgenden Abb. 7 und 8 dar.

Abbildung 7: Alternativvariante 1 (unmaßstäblich): Verzicht auf Weiterführung nach Süden

Für den Bronzeweg ist zu beachten: Der Geltungsbereich berücksichtigt nicht etwaige Randbereiche nördlich der eigentlichen Straßenverkehrsfläche, so dass die getrennte Fortsetzung des von Westen kommenden Geh-/Radweges auf Basis dieses Bebauungsplanes nicht möglich ist. Aus Sicht der Stadt Walsrode besteht dazu derzeit kein Erfordernis. Zu erwartender Radverkehr kann auch auf der Fahrbahn stattfinden. Hintergrund für diese Entscheidung ist auch die markante Gehölzreihe, die unmittelbar nördlich an die Verkehrsfläche angrenzt und den Planbereich wirksam nach Norden abschirmt. Erst bei einer (derzeit nicht absehbaren) Erweiterung des Gebiets nach Norden stellen sich die Fragen a) inwiefern Radverkehr dann an Bedeutung gewinnt und b) nach Erhalt der Gehölzreihe zu Lasten der dann nach Norden anschließenden Grundstücksnutzung und -erschließung. Mit anderen Worten: Erst zum Zeitpunkt einer weiteren nördlichen Erweiterung scheint es angebracht, die Fortsetzung des Geh-/Radweges auf der Nordseite des Bronzeweges und den Umgang mit der Gehölzreihe näher zu erörtern. Im Rahmen dieses Bebauungsplanes besteht dazu kein Anlass.

Abbildung 8: Alternativvariante 2 (unmaßstäblich): Stichstraßenlösung

Aus Sicht der Stadt Walsrode kann Radverkehr angesichts des zu erwartenden Verkehrsaufkommens im Plangebiet generell auf den Fahrbahnen stattfinden.

Näher zu betrachten ist jedoch die Wegeverbindung nördlich der Teilfläche D: Der hier betroffene Abschnitt des Wirtschaftsweges hat raumordnerisches Gewicht und wird als Vorranggebiet „Regional bedeutsamer Wanderweg“ F = Radfahren und W = Wandern dargestellt. Die Aufrechterhaltung einer sicheren Verbindung für schwächere Verkehrsteilnehmer muss berücksichtigt werden, jedoch ist sind im Zuge der hier vorliegenden Planung keine diesbezüglichen Einschränkungen gegeben, da der Streckenabschnitt erschließungstechnisch nicht (mehr) erforderlich ist. Das Regenrückhaltebecken kann über das vorhandene Becken, von Westen aus, angedient werden.

<u>Brandschutz:</u>
Es wird zum jetzigen Zeitpunkt unter Bezug auf die GE-Festsetzungen von einer Menge von mind. 1.600 l/min über mindestens 2 h Benutzungsdauer als Grundschutz, erreichbar von jeder baulichen Anlage in max. 300 m Entfernung, ausgegangen, der aus dem Trinkwassernetz sicher gestellt werden kann. Der Grundschutz ist durch die Stadt Walsrode damit gewährleistet.

Die genannten 1.600 l/min werden vom DVGW-Arbeitsblatt W 405 als hinreichend erachtet für Gewerbegebiete mit max. drei Vollgeschossen und einer GRZ bis 0,6 – selbst bei einer großen Gefahr der Brandausbreitung. Dies greift für Teilfläche A und damit den ganz überweigenden Teil des Plangebietes.

Der Landkreis empfiehlt, die Löschwasserversorgung nicht ausschließlich über die öffentliche Trinkwasserversorgung sicherzustellen. Bohrbrunnen oder offene Gewässer sollten vorgesehen werden.

Für Teilfläche B, die eine Ergänzung bereits vorhandener Flächen aus angrenzenden Plänen darstellt, gilt analog der angrenzenden Regelungen aus dem Nordteil des B-Plans Nr. 73 eine GRZ von 0,7. Mit der verfügbaren Löschwassermenge wäre gemäß Arbeitsblatt somit noch mindestens eine mittlere Gefahr der Brandausbreitung abgedeckt.

5.4 Örtliche Entwässerung

Ergänzend zur zentralen Entwässerung, vgl. vorne Abschnitt 4.3, und unter Bezug auf die Ergebisse der vorliegenden Untersuchungen regelt der Bebauungsplan für eine Teilfläche die Entwässerung wie folgt: Um die Regenwasserrückhalteanlagen zu entlasten und die örtlichen Potentiale für Versickerung zu nutzen, setzt die Stadt Walsrode fest, dass die Flurstücke 17/48 und 17/49 vom Anschlusszwang entbunden werden. Für diesen Bereich unweit des Tietlinger Weges ist eine örtliche Versickerung vorzusehen, wobei die vorgenannten Anforderungen an Bodenaustausch etc. zu berücksichtigen sind. Dieser Bereich eigent sich gemäß der Bodenuntersuchung dafür, mit vertretbarem Aufwand die Voraussetzungen für eine örtliche Versickerung herzustellen.

5.5 Grünordnung allgemein / Belange des Landschaftsbildes

Ganz überwiegend werden mit den Teilflächen A und B Sandackerflächen, AS, von allgemeiner landschaftsökologischer Bedeutung überplant, siehe auch folgende Abbildung.

Zwar werden sich unausweichlich mit der Überplanung erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einstellen, jedoch sind diese kompensierbar. Die im Hintergrund obiger Abbildung erkennbare Gehölzreihe liegt nördlich des Bronzeweges – außerhalb des Geltungsbereichs von Teilfläche A.

Abbildung 9: Blick über das Plangebiet, Teilfläche A, aus Richtung Süden

Sämtliche Gehölze im Geltungsbereich der Teilfläche A und deren Umfeld, vgl. vorne Abbildung 2, können erhalten werden. Neben der oben schon erwähnten Gehölzreihe nördlich des Bronzewegs befindet sich auch im Südosten im weiteren Verlauf des Tietlinger Weges eine Gehölzstruktur, die zu einer Einbindung des künftigen Gewerbegebietes in die freie Landschaft beiträgt. Diese bleibt im Zuge der Planung erhalten, da sie sich ebenfalls außerhalb des Plangebietes, im Wegeseitenraum, befindet.

Im Bereich der Teilfläche B befinden sich an der nördlichen Grenze ebenfalls linienhafte Gehölzstrukturen. Diese werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt und somit gesichert.

Im östlichen Bereich wird in Verlängerung der Festsetzungen des B-Planes Nr. 73 eine Grünfläche mit einer zu pflanzenden Baumreihe festgesetzt (in Fortsetzung der Festsetzungen des B-Plans Nr. 73).

Im Bereich der Teilfläche C befindet sich eine Gehölzreihe, die jedoch im Zuge der Planung zu Gunsten eines zusammenhängenden Baufeldes entfällt. Zwar haben diese Gehölze eine keinräumige Bedeutung für die Durchgrünung des Gewerbegebietes und damit das Ortsbild – jedoch muss diese hinter der Optimierung der Ausnutzungsmöglichkeiten zurückstehen. Die Stadt Walsrode hält dies für hinnehmbar, da mit der Verinselung der Fläche keine größeren naturräumlichen Wirkzusammenhänge entstehen können. Der Gehölzverlust geht in die Kompensationsbilanzierung ein.

Darüber hinaus befinden sich im Geltungsbereich keine weiteren schützenswerten / erhaltenswerten Strukturen.

Generell ist zum Landschaftsbild anzuführen: Bei einem Planvollzug wird durch den B-Plan ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild gem. § 14 BNatSchG bewirkt. Im Verfahren ist gem. der eingriffsrechtlichen Stufenfolge Vermeidung, Verminderung und Kompensation darzulegen, inwieweit zunächst Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von schutzgutbezogenen Umweltauswirkungen vorgesehen sind. Es ist zu begründen, weshalb innerhalb des Gebietes die schutzgutbezogenen Auswirkungen, insbesondere hinsichtlich des Landschaftsbildes, nur zu einem geringen Anteil vermieden und verbleibende, unvermeidbare Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes nicht vollständig vor Ort ausgeglichen werden können.

Hierzu gilt: Grundsätzlich begründet sich der Standort in seiner verkehrlichen Lage und der Anknüpfung an vorhandene Strukturen, sowohl baulich wie auch verkehrlich. Es werden Ackerflächen von allgemeiner landschaftsökologischer Bedeutung in Anspruch genommen. Mit der Planung erfolgt kein Heranrücken an empfindliche Nutzungen, sondern ein Wegrücken von der Ortslage Honerdingen: Das bestehende Gewerbegebiet liegt zwischen Plangebiet und Ortslage. Im Landschaftsrahmenplan des LK HK 2013 wird der Landschaftsteilraum als von geringer Bedeutung für das Landschaftsbild beschrieben. Dies deckt sich mit der objektiven Beurteilung einer weitgehend ausgeräumten Ackerlandschaft. Ca. 300 von der Ostkante des Plangebietes beginnt der Golfplatz Tietlingen, der eine umfangreiche Durchgrünung und Randbegrünung aufweist. Weitere einer dauerhaften Nutzung unterliegende Örtlichkeiten finden sich östlich des Plangebietes nicht. Touristische Nutzungen wie das Lönsgrab und der Wacholderhain Tietlingen sowie weitere Außenbereichsnutzungen sind durch Wald- und Gehölzbestände abgeschirmt. Teilfläche A selbst ist nach Norden und Süden durch Randbegrünungen eingefasst. In Richtung Süden zur B 209 findet sich neben weiteren Gehölzsäumen ein kleinflächiger Waldbestand, der maßgeblich zur Abschirmung des Gebietes beiträgt.
Die Bauhöhen im Gewerbegebiet sind auf 12 m beschränkt ggf. zzgl. untergeordneter Bauteile, von denen aufgrund ihrer Flächenbeschränkung und ihrer zur Entwurfsfassung ergänzten Gestaltungsvorgaben aber keine erhebliche Fernwirkung ausgehen wird. Regelungen zu Werbeanlagen und zur Beleuchtung reduzieren ebenfalls mögliche visuelle Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Bei der Beurteilung der Landschaftsbildsituation hat die Stadt auch ihre Erweiterungsabsichten im Blick. Die vorgesehene Baumreihe lässt sich gut in eine Gesamtkonzeption einbinden, etwa indem man im Zuge einer Anschlussflächenplanung dort eine Fuß-/ Radwegverbindung anordnet und die Struktur ggf. alleeartig aufwertet, womit man gestalterische und nutzungsbezogene Belange flächenschonend verbinden könnte. Ein etwa 15 m breiter reiner Pflanz-

streifen hingegen als Zäsur inmitten künftiger Gewerbeflächen erscheint aus Sicht der Stadt Walsrode fragwürdig, mit Blick auf gestalterische Aspekte wie auch wirtschaftliche Aspekte (Flächenverbrauch).

Vor diesen Hintergründen hält es die Stadt Walsrode mit Blick auf die vorgenannten Rahmenbedingungen für angemessen, entlang des Ostrandes von Teilfäche 2 eine Einzelbaumpflanzung vorzusehen. Die Bäume mit 10 m Abstand innerhalb eines 5 m breiten Pflanzstreifens werden auf mittlere Sicht einen dichten Kronensaum bilden, um eine hinreichende Eingrünung darzustellen und die baulichen Anlagen gegenüber der freien Landschaft abzuschirmen. Langfristig geht die Stadt von einer flächenmäßigen Fortsetzung des Gewerbegebietes aus, dessen endgültiger Rand dann entsprechend eingegrünt wird (mehrreihige Bepflanzung etc.).

Eingriffe durch Bebauung und Versiegelung
Durch die Planung werden in den Teilflächen A und B Ackerflächen zukünftig für eine bauliche Inanspruchnahme zur Verfügung stehen. Zusätzlich müssen in Teilfläche C die Pflanzflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a, die im Zuge der Planung entfallen, entsprechend kompensiert werden.

5.6 Bilanzierung / Kompensation

Bestandssituation
Geltungsbereich A, B, C, D:

Teilfläche A: 127.950 m²
- Sandackerflächen, AS, 125.950 m², Wertfaktor 1 gemäß Modell des Nds. Städtetages, 2013[7],
- Gehölzstrukturen, Strauch-Baum-Hecke, HFM, im südlichen Bereich, 2.000 m², Wertfaktor 3,
- Pflanzflächen des B-Planes Nr. 77 zu Gunsten eines zusammenhängenden Baufeldes, Ansatz: Siedlungsgehölz HSE, Wertfaktor 3, rd. 1.200 m².

Ergibt summarisch 135.550 Wertpunkte für Teilfläche A.

Teilfläche B: 5.440 m²
- Sandackerflächen, AS, 4.760 m², Wertfaktor 1,
- Straßen und Wegefläche, 680 m², Wertfaktor 0

zzgl. Aufhebung RRB aus BP 73, 1. Änderung zugunsten von GE => eingriffsneutral – hier nicht betrachtet.
Ergibt summarisch 4.760 Wertpunkte für Teilfläche B.

Teilfläche C: 2.880 m²
- Baugebiet GE, Bestand, 2.880 m²; darin enthalten: Flächen mit Bindung für Bepflanzungen des B-Planes Nr. 73, Ansatz: Siedlungsgehölz HSE, Wertfaktor 3, rd. 600 m².

Ergibt summarisch 1.800 Wertpunkte für Teilfläche C.

Teilfläche D: 3.500 m²
- Sandackerflächen, AS, ca. 3.500 m², Wertfaktor 1

Ergibt summarisch 3.500 Wertpunkte für Teilfläche D.

Wertpunkte Teilflächen A bis D, Bestand: 145.560.

[7] Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Nds. Städtetag

Planungssituation
Geltungsbereich A, B, C, D:

Teilfläche A: 127.950 m²

- Gewerbegebiet GE, 110.780 m², davon 80% versiegelt, 88.624 m², Wertfaktor 0, und 20% unversiegelt (Raseneinsaat, Lagerflächen etc.), 22.160 m², Wertfaktor 1.
- Verkehrsflächen: 13.220 m², davon (Ansatz) 2/3 versiegelt, 8.810 m², Wertfaktor 0, und 1/3 Randflächen, 4.400 m², Wertfaktor 1.
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: 820 m², davon 410 m² versiegelt, Wertfaktor 0 und 410 m² Verkehrsgrün, Wertfaktor 1
- Verkehrsgrün, 1.130 m², Wertfaktor 1
- Gehölzstrukturen, Strauch-Baum-Hecke, HFM, im südlichen Bereich, 2.000 m², Wertfaktor 3 - Erhalt

Ergibt summarisch 34.100 Wertpunkte für Teilfläche A.

Teilfläche B: 5.440 m²

- Gewerbegebiet GE, 4.760 m², davon 80% versiegelt, 3.810 m², Wertfaktor 0, und 20% unversiegelt (Raseneinsaat, Lagerflächen etc.), 950 m², Wertfaktor 1.
- Straßenfläche (Bestand), 460 m², Wertfaktor 0
- Randstreifen Straße, Baumpflanzung, 220 m², Wertstufe 2

zzgl. Aufhebung RRB aus BP 73, 1. Änderung zugunsten von GE => eingriffsneutral – hier nicht betrachtet.
Ergibt summarisch 1.390 Wertpunkte für Teilfläche B.

Teilfläche C: 2.880 m²

- Gewerbegebiet GE, 2.280 m² - Bestand unverändert.
- Gewerbegebiet GE, 600 m² neu, davon 80% versiegelt, 480 m², Wertfaktor 0, und 20% unversiegelt (Raseneinsaat, Lagerflächen etc.), 120 m², Wertfaktor 1.

Ergibt summarisch 120 Wertpunkte für Teilfläche C.

Teilfläche D: 3.500 m²

- Fläche für Entsorgung, 3.500 m², davon 80% befestigt (technisches Bauwerk), 2.800 m², Wertfaktor 0, und 20% unversiegelt (Raseneinsaat, Randflächen etc.), 700 m², Wertfaktor 1.

Ergibt summarisch 700 Wertpunkte für Teilfläche D.

Wertpunkte Teilflächen A bis D, Planung: 36.610.

Abgleich Bestand / Planung:
145.560 – 36.310 = 109.250 Punkte externer Bedarf

GEGENÜBERSTELLUNG EINGRIFF – AUSGLEICH (VGL. MAßNAHMENBLÄTTER)

Kompensationsbedarf	Ausgleichsmaßnahmen
109.250 Biotopwertpunkte	2 A: 9.124 Biotopwertpunkte 3 A: 14.802 Biotopwertpunkte 4 A_{CEF}: 11.104 Biotopwertpunkte 5 A_{CEF}: 80.000 Biotopwertpunkte Gesamt: 115.030 Biotopwertpunkte
2 BP Feldlerche	5 A_{CEF}: Anlage 4 ha Entwicklung mesophiles Grünland
1 BP Rebhuhn	4 A_{CEF}: Anlage von ca. 1,04 ha Anlage von artenreichen Blühstreifen mit hohem Kräuteranteil für das Rebhuhn

(Quelle: Gruppe Freiraumplanung)

6 Städtebauliche Werte

Gewerbegebiete GE	12,2 ha	85,3 %
Regenrückhaltung	0,35 ha	0,24 %
Verkehrsflächen öff.	1,5 ha	10,5 %
Verkehrsgrün, öff.	0,11 ha	0,77 %
Baumerhalt	0,2 ha	1,4 %
Summe Plangebiet, rd.	**14,3 ha**	**ca. 100 %**

Teil B:

7 Allgemeine Vorprüfung

Gem. §§ 3a bis 3f UVP-Gesetz (UVPG) besteht eine UVP-Pflicht für bauplanungsrechtliche Vorhaben, die in Nr. 18 der Anlage 1 zum UVPG aufgelistet sind. Der hier gegenständliche Bebauungsplan entspricht der gemäß Nr. 18.7 vorgesehenen Grundfläche für „Städtebauprojekte“ mit einer Größenordnung von >20.000 m² und <100.000 m².

Dementsprechend wird an dieser Stelle eine allgemeine Vorprüfung vorgenommen, d.h. eine überschlägige Prüfung, ob das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die bei der Entscheidung über den Beschluss des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind. Dabei werden anhand der in Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien die Merkmale des Vorhabens, der Standort des Vorhabens und die Merkmale möglicher Auswirkungen des Vorhabens betrachtet.

Betrachtet wird dabei nur die Erweiterungsfläche A, die planbedingt zu einem erstmaligen Eingriff führt. Teilfläche B wird als davon räumlich klar getrennte, kleinteilige Arrondierungsfläche nicht summiert.

7.1 Merkmale des Vorhabens

Größe des Vorhabens
Ausweislich der städtebaulichen Daten beträgt die Größe des Baugebietes GE brutto ca. 12,8 ha. Unter Berücksichtigung der zulässigen Versiegelung (GRZ) und unter Berücksichtigung der Anrechnungsmodalitäten nach § 19 (4) BauNVO ergibt sich daraus unter Bezug auf die Netto-Baulandfläche eine zulässige Grundfläche GR von ca. 10 ha.

Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft
Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes im Gebiet erfolgt im Wesentlichen durch straßenbegleitende Bäume, die regelmäßig innerhalb des Straßenraums angeordnet werden. Das Plangebiet wird abschnittsweise entlang der landschaftsbildwirksamen Grenzen durch bestehende Gehölze eingerahmt.

Abfallerzeugung
Neben der Erzeugung von Hausmüll (Restmüll und wiederverwertbare Bestandteile wie Glas, Papier und Metalle) ist davon auszugehen, dass im Plangebiet produktions- und anlagenbedingter Abfall entstehen wird. Dieser kann aus unterschiedlichsten Stoffen wie beispielsweise Altöl, Eisen-, Kunststoff- und Elektronikteilen bestehen.

Umweltverschmutzungen und Belästigungen
Umweltverschmutzungen und Belästigungen lassen sich zum derzeitigen Planungsstand nicht abschätzen, da konkrete Vorhaben nicht bekannt sind.

Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien
Das Unfallrisiko lässt sich zum derzeitigen Planungsstand nicht beschreiben, da es sich bei dem Bebauungsplan um eine Angebotsplanung handelt, die sich nicht auf konkrete Bauvorhaben bezieht. Insofern sind verwendete Stoffe und Technologien der zukünftigen gewerblichen Nutzungen noch nicht bekannt.

7.2 Standort des Vorhabens

Nutzungskriterien
Das Plangebiet wird ausschließlich ackerwirtschaftlich genutzt. Im näheren Umfeld befinden sich weitere gewerbliche Nutzungen, teils lärmtechnisch eingeschränkt (Freiflächen-PV-Anlage). Hierfür sind infolge der Planung keinerlei Beeinträchtigungen erkennbar.

Die nächstgelegene Wohnnutzung in der Ortslage Honerdingen ca. 250 m westlich der Plangebietsgrenze wird im Rahmen lärmtechnischer Regelungen umfassend berücksichtigt.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet und im Umfeld findet kaum landschaftliche Nutzung statt, da nur sehr eingeschränkte Möglichkeiten der Feierabend- und Wochenenderholung bestehen. Allerdings liegt ca. 300 m nordöstlich der Teilfläche A der Golfplatz Tietlingen. Im Plangebiet sind keinerlei Wege vorhanden, welche vorrangig diesen Nutzungen dienen.

Sonstige wirtschaftliche oder öffentliche Nutzungen finden ebenfalls nicht statt. Die verkehrliche Nutzung der südlich des Plangebietes verlaufenden B 209 bleibt unberührt, ebenso die Verbindungs- und Erschließungsfunktion der westlich gelegenen Uetzinger Straße.

Qualitätskriterien
Der durch die landwirtschaftliche Nutzung offene Boden ermöglicht - unter Vorbehalt der Durchlässigkeit - eine Versickerung des Regenwassers an Ort und Stelle. Oberflächengewässer im Plangebiet existieren nicht.

Altlasten sind im Plangebiet und in der Umgebung nicht bekannt. Es ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung von einer Vorbelastung des Bodens aufgrund von Düngemitteleinträgen auszugehen.

Die potentielle natürliche Vegetation im Plangebiet ist durch die anthropogene Nutzung vollständig verändert. Die Biotopstruktur ist geprägt durch einen hohen Anteil intensiv genutzter Ackerflächen mit typischer stickstoffliebender Vegetation an den Ackerrändern. Bei Flora wie Fauna besteht ein eingeschränktes Artenspektrum mit Allerweltsarten, allerdings ausweislich des vorliegenden artenschutzechtlichen Fachbeitrags auch mit diesbezüglich geschützten Arten. Neben geschützten Offenlandbrütern ist in den Gehölzbeständen mit streng geschützten Arten zu rechnen. Diese werden jedoch erhalten.

Das Landschaftsbild ist im Plangebiet geprägt durch die landwirtschaftliche Nutzung. Entlang von Nord- und Südrand befinden sich Feldgehölzstreifen / -flächen. In einem Abstand von 600 bis 700 m Richtung Osten bzw. Norden liegen größere zusammenhängende Waldflächen. Der Golfplatz prägt mit seinem Wechsel aus Gehölzstrukturen und Freiflächen die nordöstliche Umgebung des Plangebietes.

Das Plangebiet ist vergleichsweise eben.
Im Plangebiet besteht eine Immissionsvorbelastung aus dem vorhandenen Gewerbegebiet Honerdingen I und II.

Schutzkriterien
<u>Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete</u>
Entsprechende Gebietsausweisungen liegen im Plangebiet und in dessen Umgebung nicht vor.

Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG
Entsprechende Gebietsausweisungen liegen im Plangebiet und in dessen Umgebung nicht vor.

Nationalparke gem. § 24 BNatSchG
Entsprechende Gebietsausweisungen liegen im Plangebiet und in dessen Umgebung nicht vor.

Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gem. §§ 25 und 26 BNatSchG
Entsprechende Gebietsausweisungen liegen im Plangebiet nicht vor. Das nächstgelegene LSG HK 00016 „Böhmetal“ liegt ca. 700 bis 800 m nördlich des Plangebietes.

Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG
Entsprechende Gebietsausweisungen liegen im Plangebiet und in dessen Umgebung nicht vor.

Wasserschutzgebiete gem. § 19 WHG oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 32 WHG
Entsprechende Gebietsausweisungen liegen im Plangebiet und in dessen Umgebung nicht vor.

Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind
Entsprechende Gebiete im Umfeld des Plangebietes oder im Gebiet selbst sind nicht bekannt.

Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte
Das Plangebiet und in dessen Umgebung befinden sich im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Die Stadt Walsrode ist als Mittelzentrum. Das Plangebiet befindet sich jedoch ca. 3 km vom Kernbereich entfernt, so dass Bereiche mit hoher Bevölkerungsdichte von dem Vorhaben nicht unmittelbar betroffen sind.

Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder als archäologisch bedeutsame Landschaft eingestufte Gebiete
In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale oder Denkmalensembles sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt.

7.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen

Ausmaß (geografisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)
Die geografische Ausdehnung möglicher Auswirkungen dürfte auf den Standort und die nähere Umgebung beschränkt sein, da in dem Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 1 BauNVO im Gegensatz zu einem Industriegebiet nur „nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe“ untergebracht werden dürfen. Dieses sind Betriebe, die für ihre Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben. Der Störgrad des Gewerbegebietes wird darüber hinaus wesentlich durch die zulässigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude mitbestimmt.

Die Zahl der betroffenen Bevölkerung, d.h. der im Plangebiet und dessen Umgebung wohnenden oder arbeitenden Menschen, ist im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung der Stadt Walsrode (ca. 25.000 EW) gering. Zu betrachten sind neben dem Ortsteil Honerdingen lediglich die Arbeitsstellen der bestehenden Gewerbebetriebe westlich des Plangebietes.

Schwere und Komplexität
Unter Bezug auf die Größenwerte nach Anlage 1 des UVPG sind mögliche Auswirkungen des Vorhabens quantitativ als relativ hoch einzustufen.
Die qualitative Schwere und Komplexität möglicher Auswirkungen ist jedoch als gering einzustufen. Zum einen ist kein Wasserschutzgebiet betroffen. Zudem berücksichtigen die Festsetzungen zum Immissionsschutz die Schutzanforderungen umgebender Wohnnutzungen sowie möglicher künftiger betriebsbezogener Wohnnutzungen im Gebiet.
Der Standort ist entsprechend den o.g. Nutzungs- und Qualitätskriterien als ein bereits stark veränderter Naturraum ohne landschaftsökologische Besonderheiten, aber mit erheblichen Vorbelastungen - immissionsseitig wie baugestalterisch - zu beurteilen.

Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen
Mit der Umsetzung des Bebauungsplans treten die o.g. Auswirkungen auf.

Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen
Die dargestellten Auswirkungen wirken langfristig. Durch die Versiegelung von Boden werden die Bodenfunktionen im Sinne des § 2 BBodSchG dauerhaft zerstört und stellen sich, außer im Falle eines Rückbaus, als nicht reversibel dar. Die Beeinträchtigungen der Arten- und Biotopausstattung sowie artenschutzrechtliche Belange werden im Rahmen der Bearbeitung berücksichtigt. Die Umsetzung der landschaftspflegerischen Maßnahmen (Ausgleichsmaßnahmen) hat zum Ziel, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen verbleiben.

7.4 Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung

Einige schutzgutbezogene Auswirkungen lassen sich nicht vermeiden. Dabei ist insbesondere die Beeinträchtigung des Schutzguts Boden durch Versiegelung offener Böden zu nennen mit den damit verbundenen Auswirkungen auf die Bodenökologie und den Wasserhaushalt des Gebietes sowie auf das Lokalklima. Die Eingriffe in den Wasserhaushalt können durch die geplante örtliche Versickerung (alternativ: Rückhaltung und ggf. gedrosselte Rückführung des anfallenden Oberflächenwassers in eine geeignete Vorflut) minimiert werden.

Auswirkungen durch Lärm, Abgase und Staub während der Bauzeit lassen sich kaum vermeiden. Sie sind allerdings zeitlich befristet und betreffen primär auch nur das Plangebiet selbst und die direkt angrenzende Umgebung.

Die mit der Nutzung des Gebietes einhergehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch nutzungsbedingte Geräuschemissionen lassen sich durch entsprechende Festsetzungen minimieren. Zu berücksichtigen ist dabei, dass im Plangebiet und seiner Umgebung bereits eine Vorbelastung aus dem vorhandenen Gewerbegebiet besteht. Potentielle Geruchsemissionen im Zusammenhang mit der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung entfallen zukünftig.

Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds infolge der Hochbauten lassen sich durch die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sowie Gehölzerhalt entlang der Ränder minimieren. Darüber hinaus kann durch abschnittsweise Bepflanzungen (östlicher Randbereich) eine Aufwertung der zur Zeit durch die landwirtschaftliche Nutzung stark beeinträchtigten ökologischen Vielfalt in Naturausstattung und Artenvielfalt erreicht werden. Innerhalb des Gebietes können die schutzgutbezogenen Auswirkungen durch Maßnahmen im Bereich von Pflanz- und Grünflächen dennoch nur zu einem geringen Anteil ausgeglichen werden.

Im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung und der Größe des Vorhabens sind nur wenige Menschen unmittelbar durch Auswirkungen des Vorhabens betroffen. Dem Verlust landwirt-

schaftlicher Produktionsfläche und den damit verbundenen volkswirtschaftlichen Einbußen steht die Schaffung neuer Arbeitsplätze im gewerblichen Sektor gegenüber.

Insgesamt sind im Rahmen der Verwirklichung der Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten, die angesichts des Planungsziels hätten vermieden werden können. Es bedarf vorgezogener Maßnahmen zum Artenschutz (sog. CEF-Maßnahmen).

Alternativstandorte werden im Zuge der parallel stattfindenden Flächennutzungsplanänderung untersucht. Der vorgesehene Standort hat als vorzugswürdig erwiesen. Das Gebiet hat eine hohe städtebauliche Bedeutung, insbesondere aufgrund der Lagegunst im örtlichen und überörtlichen Verkehrssystem, und ein vergleichsweise geringes Konfliktpotential.

Teil C:

8 Umweltbericht

Seit Gültigkeit des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 ist der Begründung ein Umweltbericht beizufügen, in dem die auf Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt werden. Die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind dabei in der Abwägung zu berücksichtigen, § 1a Abs. 3 BauGB.

8.1 Ziele und wichtigste Inhalte des Bebauungsplanes

Die hier vorliegende Planung dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von weiteren Gewerbeflächen am Standort „Honerdingen“. Durch die Erweiterung des Standortes (Teilflächen A und B) und damit der Bereitstellung von weiteren Gewerbegebietsflächen werden der Standort, die Stadt Walsrode und die gesamte Region nachhaltig gestärkt. Die Erweiterungsfläche A umfasst ca. 12,8 ha im östlichen Anschluss an das bestehende Gebiet.

Im Nordosten des Gewerbegebietes erfolgt eine weitere kleinräumige Ergänzung (Teilfläche B), die dem Wegfall der Trasse der Nordumgehung sowie dem Verzicht auf ein nicht mehr benötigtes Regenrückhaltebecken Rechnung trägt.

Ergänzend zur Neuausweisung dieser Flächen erfolgt die Aufhebung und Überplanung einer kleinen Teilfläche (Teilfläche C) des bestehenden Bebauungsplans Nr. 73, um dort eine Anpassung gemäß aktueller Nutzungsnachfragen vorzunehmen sowie die Ausweisung einer neuen Fläche für Regenrückhaltung (Telfläche D).

Der vorliegende B-Plan besteht mithin aus vier Teilflächen:
Teilfläche A: Erweiterungsgebiet, ca. 12,5 ha, mit Teilaufhebung B-Plan Nr. 77,
Teilfläche B: Arrondierungsfläche im Norden mit Überplanung Regenrückhaltefläche, ca. 0,95 ha, mit Teilaufhebung B-Plan Nr. 73 (i.d.F. der 1. Änderung),
Teilfläche C: Teilaufhebung B-Plan Nr. 73 „Gewerbegebiet Honerdingen I“, ca. 0,2 ha.
Teilfläche D: Fläche für die Regenwasserentsorgung, ca. 0,35 ha,

Für die Durchführung der Planung werden im Bereich der Teilflächen A und B Ackerflächen in Anspruch genommen. Im Bereich der Teilfläche C werden Gehölzbestände durch die Planung in Anspruch genommen.

8.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und -plänen

Fachgesetze
Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft
Das Plangebiet liegt außerhalb von Naturschutzgebieten und Landschaftsschutzgebieten.

Geschützte Tier- und Pflanzenarten gem. §§ 44 BNatSchG
Eine artenschutzrechtliche Untersuchung befindet sich derzeit in Bearbeitung. Die Ergebnisse werden zur Entwurfsfassung vorliegen.

Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG
Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG sind im Plangebiet nicht bekannt.

Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete gem. WHG
Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Schutzgebiete gem. Wasserhaushaltsgesetz.

Europäisches Schutzgebietsnetz "Natura 2000“ / Europäische Lebensraumtypen
Innerhalb des Plangebietes sowie der nahen Umgebung befinden sich keine „Natura 2000“ Gebiete oder europäischen Schutzgebietstypen. Eine Beeinträchtigung kann somit ausgeschlossen werden.

Fachplanungen
Landschaftsrahmenplan
Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (2013) stellt im Rahmen der Karte „Arten und Biotope“ für das Plangebiet eine geringe Bedeutung dar.

Im Rahmen der Karte Landschaftsbild wird das Plangebiet ebenfalls mit einer geringen Bedeutung beschrieben.

Die Karte „Besondere Werte von Böden“ bildet für das Plangebiet insgesamt keine Darstellungen ab. Im Rahmen der Karte „Wasser- und Stoffretention“ werden für den Geltungsbereich ebenfalls keine Darstellungen getroffen.

Die Karte „Zielkonzept stellt für das Plangebiet keine besondere Funktion dar.

Landschaftsplan
Ein Landschaftsplan befindet sich derzeit in der Planung. Eine Fassung liegt derzeit noch nicht vor.

Schutzgebiete
Etwaige Schutzgebiete, wie z.B. Natura 2000-Gebiete oder Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete befinden sich nicht im Plangebiet oder in der unmittelbaren Nähe des Plangebietes.

Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet LSG HK 00016 „Böhmetal“, das ca. 700 bis 800 m nördlich des Plangebietes und damit außerhalb des Einwirkungsbereichs liegt.

8.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch / Gesundheit
Beschreibung:
Die Flächen des Plangebietes (Teilflächen A und B) umfassen Flächen, die derzeit als Ackerflächen genutzt werden. Diese stehen der Bevölkerung zur Naherholung auf den vorhandenen Wegen zur Verfügung. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine schutzwürdigen Wohnnutzungen. Das Plangebiet grenzt an ein bereits bestehendes Gewerbegebiet an. Erst im westlichen Anschluss an diese gewerblichen Bauflächen befinden sich die schutzwürdigen Wohnnutzungen von Honerdingen. Die Flächen der Teilfläche C befinden sich in einem bereits gewerblich vorgeprägten Bereich. Daher kann von einer tiefergehenden Betrachtung im Bereich Schutzgut Mensch / Gesundheit abgesehen werden.

Bewertung:
Die Flächen des Plangebietes werden nach Umsetzung der Planung der Bevölkerung zur Naherholung nicht mehr zur Verfügung stehen. Diese können jedoch auf umliegende Flächen ausweichen. Eine erhebliche Bedeutung für die Naherholung ist zudem aufgrund der

monotonen Strukturen nicht erkennbar. Fuß-/Radwegverbindungen im Umfeld des Plangebietes werden aufrechterhalten.

Bezüglich der Immissionssituation wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und die Ergebnisse werden zur Entwurfsfassung dargelegt.

Ergebnis:
Für die Gesundheit, das Wohlbefinden, die Erholung und das Wohnumfeld des Menschen besteht nach derzeitigem Kenntnisstand keine erhebliche Beeinträchtigung infolge der geplanten Nutzung. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden zur Entwurfsfassung berücksichtigt.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen
Beschreibung:
Das Plangebiet (Teilflächen A und B) wird größtenteils durch landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen geprägt. Teilweise befinden sich Gehölzbestände im Bereich der Teilflächen.

Bewertung:
Durch den Verlust der Ackerflächen gehen Biotoptypen von allgemeiner Bedeutung verloren. Im Bereich der Teilfläche C gehen Gehölzstrukturen verloren. Die vorhandenen Gehölzstrukturen im Bereich der Teilfläche B, nördlicher Rand, werden zum Erhalt festgesetzt.

Ergebnis:
Aus dem Verlust der Lebensraumpotenziale bei der Überbauung von Flächen mit Gebäuden und Nebenanlagen sowie Zufahrten resultiert ein allgemeines Risiko für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen.

Die Baufeldfreiräumung sollte außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Dies wird festgesetzt. Bezüglich des Artenschutzes liegen Aussagen vor, die in entsprechende Festsetzungen münden.

Schutzgut Boden
Beschreibung:
Im Plangebiet steht eine Pseudogley-Braunerde an. Das standortbezogene, ackerbauliche Ertragspotenzial wird als mittel angegeben. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Suchräumen für schutzwürdige Böden.[8]
Altlablagerungen und Rüstungsaltlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.[9]

Bewertung:
Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodenkontaminationen vorhanden, die zu einer Beeinträchtigung der geplanten Nutzung führen können. Durch die Planung sollen Ackerflächen und teilweise Gehölzstrukturen (Teilfläche C) einer baulichen Nutzung zugeführt werden. In diesen Bereichen werden die wesentlichen Funktionen und Eigenschaften des Bodens vollständig verloren gehen, womit erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden verbunden sind.

Ergebnis:
Aus der Umlagerung und Versiegelung der Böden mit baulichen Anlagen, Wegen etc. resultiert im Bereich der bisher unversiegelten Flächen ein allgemeines Risiko für das Schutzgut Boden.

[8] http://nibis.lbeg.de/cardomap3/ - BÜK 1:50.000, Suchräume für schutzwürdige Böden, ackerbauliches Ertragspotenzial
[9] http://nibis.lbeg.de/cardomap3/ - Altlasten

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten gem. Wasserhaushaltsgesetz.[10] Die bisher bereits als Ackerflächen genutzten Flächen haben für die natürliche Grundwassersituation eine allgemeine Bedeutung. Die betroffenen Gehölzflächen sind lediglich kleinflächig.

Bewertung:

Durch die im Bereich der versiegelten Flächen verlorene Wasseraufnahmemöglichkeit des Bodens besteht die Gefahr, dass sich ein erhöhter Oberflächenabfluss auf die Vorflut einstellt. Ziel ist es daher, das auf den versiegelten Flächen und Gebäuden anfallende Oberflächenwasser örtlich zu versickern. Die Gefahren der Grundwasserbelastung infolge intensiver Ackernutzung entfallen allerdings infolge der Planung.

Ergebnis:

Aus der geplanten Versiegelung auf den bisher als Ackerflächen genutzten Bereichen resultiert ein allgemeines Risiko für den Grundwasserhaushalt infolge der Versiegelungen mit Gebäuden, Nebenanlagen und Verkehrsflächen, die Gefahren ackerbaulich bedingter Schadstoffeinträge entfällt allerdings.

Schutzgüter Luft und Klima

Beschreibung:

Die Flächen des Plangebietes werden geprägt von Ackerflächen, die aufgrund ihrer Eigenschaften, eine Funktion als klimatischen Ausgleichsraum aufweisen. Es herrscht ein Freilandklima ohne nennenswerte Belastungswirkungen. In der Umgebung des Plangebietes bestehen Vorbelastungen durch die verkehrlichen Emissionen der B 209 und untergeordnet der „Uetzinger Straße“. Darüber hinaus bestehen Vorbelastungen durch die Emissionen des vorhandenen Gewerbegebietes Honerdingen. Die Flächen der Teilfläche C sind nur kleinflächig und daher hier vernachlässigbar.

Bewertung:

Das Geländeklima des Plangebietes wird sich durch die geplante Versiegelung und die damit verbundene Reduzierung der Verdunstung verändern. Jedoch befinden sich in der unmittelbaren Umgebung weiterhin weiträumige Acker- und Waldflächen, die ihre klimatischen Funktionen beibehalten werden. Eine erhebliche Verschlechterung des Geländeklimas ist daher nicht zu erwarten.

Ergebnis:

In der Umweltprüfung wurde aufgrund des nicht erkennbaren Risikos auf weitergehende Untersuchungen verzichtet.

Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Die Bedeutung der Landschaftsbildeinheit des Plangebietes wird im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (2013) als gering beschrieben. Ferner wird ein Großteil des Plangebietes durch Ackerflächen geprägt und weist somit wenig Strukturierung auf. Die Flächen der Teilfläche C sind bereits gewerblich vorgeprägt. Insgesamt ist das unmittelbar westlich befindliche Gewerbegebiet „Honerdingen“ als Vorbelastung zu werten.

Bewertung:

Insgesamt hat das Plangebiet, welches wesentlich durch die Ackerflächen geprägt wird, eine allgemeine bis geringe Bedeutung für das Landschaftsbild.

Ergebnis:

[10] https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umweltkarten/

Die Minimierungsmaßnahmen (Erhalt der Gehölzstrukturen im Bereich der Teilflächen A und B sowie außerhalb des Plangebietes am Nordrand) und die Begrenzung der Höhenentwicklung tragen zu einer erheblichen Reduzierung der Eingriffe in das Landschaftsbild bei.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung:

Das Vorkommen von Kultur- und Sachgütern im Plangebiet oder der näheren Umgebung ist nicht bekannt, ausgenommen der festgesetzte Leitungsverlauf in Teilfläche C.

Eine Freilegung archäologischer Fundstellen ist jedoch nicht auszuschließen. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde auftreten, ist das weitere Vorgehen mit dem Landkreis Heidekreis abzustimmen.

Bewertung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, anzuzeigen.

Ergebnis:

Es besteht nach derzeitigem Kenntnisstand kein Risiko der Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern, so dass nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen ist. Hinsichtlich des Leitungsverlaufs in Teilfläche C regelt eine textliche Festsetzung den Umgang damit.

Wechselwirkungen

Beschreibung / Bewertung:

Die Schutzgüter stehen in einem stark vernetzten und komplexen Wirkungsgefüge zueinander. Hierbei beeinflussen sie sich in unterschiedlichem Maß.

Ergebnis:

Aus komplexen Wechselwirkungen, welche über die bereits im Rahmen der Schutzgüter beschriebenen Wechselwirkungen hinausgehen, resultieren soweit erkennbar keine nachteiligen Umweltauswirkungen.

Artenschutzrechtliche Belange

Die mit dieser Planung geschaffenen baulichen Möglichkeiten betreffen primär Ackerflächen sowie die Gehölzflächen in Teilfläche C. Die Belange des Artenschutzes im Sinne § 44 BNatSchG wurden gutachterlich untersucht.

Zusammenfassende Bewertung

Durch die hier vorliegende Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Gewerbestandortes erfolgen. Zu diesem Zweck wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die aus der Durchführung der Planung voraussichtlich resultierenden nachteiligen Umweltauswirkungen beziehen sich auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser und werden durch folgende Faktoren hervorgerufen:

- Verlust von Ackerflächen und Gehölstrukturen als Lebensraum von Tieren und Pflanzen,
- Verlust von Bodenlebensräumen von Tieren und Pflanzen,
- Verlust von Boden und Bodenfunktionen aus der Versiegelung des Bodens und der damit verbundene Verlust der Bodenfunktionen und Eingriffe in die natürliche Grundwassersituation.

Bezüglich des Schutzgutes (Landschaftsbild) werden zur Reduzierung von erheblichen Auswirkungen Minimierungsmaßnahmen (vergleichsweise geringe Höhenausdehnung zulässiger

baulicher Anlagen, Gehölzerhalt zur freien Landschaft) ergriffen. Bezüglich des Schutzgutes Mensch werden zum Schutz der angrenzenden Ortslage Honerdingen Emissionskontingente festgesetzt (Entwurfsfassung).

8.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen des Plangebietes (Teilfläche A und B sowie D) weiterhin als Ackerflächen genutzt werden. Eine Erweiterung des bestehenden Gewerbestandortes wäre nicht möglich. In der Teilfläche C würden die Gehölzstrukturen erhalten bleiben. Die in Teilfläche C festgesetzte Fuß-/Radwegführung würde einer optimalen Flächenausnutzung entgegenstehen.

8.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung

In den Randbereich der Teilfläche A befinden sich Gehölzstrukturen, die durch die Planung nicht berührt werden und daher weiterhin ihre abschirmende Funktion wahrnehmen können. Im nördlichen Bereich der Teilfläche B werden die vorhandenen Gehölzstrukturen als zu erhaltend festgesetzt und östlich der Teilfläche B werden in Fortsetzung der Festsetzungen des B-Planes Nr. 73 eine Grünfläche inkl. Baumreihe als Abschirmung zur freien Landschaft festgesetzt. Es wird auf bestehende verkehrliche Erschließungsstrukturen zurückgegriffen und dementsprechende Synergien in Bezug auf Erschließung und Versorgung genutzt.

Die zulässige Bauhöhe von ca. 12 m rangiert - als Voraussetzung für eine Einbindung in das Landschaftsbild - an der unteren Grenze der für zeitgemäße Gewerbegebiete üblichen Regelung. Generell ist zum Landschaftsbild anzuführen: Grundsätzlich begründet sich der Standort in seiner verkehrlichen Lage und der Anknüpfung an vorhandene Strukturen, sowohl baulich wie auch verkehrlich. Es werden Ackerflächen von allgemeiner landschaftsökologischer Bedeutung in Anspruch genommen. Mit der Planung erfolgt kein Heranrücken an empfindliche Nutzungen, sondern ein Wegrücken von der Ortslage Honerdingen: Das bestehende Gewerbegebiet liegt zwischen Plangebiet und Ortslage. Im Landschaftsrahmenplan des LK HK 2013 wird der Landschaftsteilraum als von geringer Bedeutung für das Landschaftsbild beschrieben. Dies deckt sich mit der objektiven Beurteilung einer weitgehend ausgeräumten Ackerlandschaft. Ca. 300 von der Ostkante des Plangebietes beginnt der Golfplatz Tietlingen, der eine umfangreiche Durchgrünung und Randbegrünung aufweist. Weitere einer dauerhaften Nutzung unterliegende Örtlichkeiten finden sich östlich des Plangebietes nicht. Touristische Nutzungen wie das Lönsgrab und der Wacholderhain Tietlingen sowie weitere Außenbereichsnutzungen sind durch Wald- und Gehölzbestände abgeschirmt. Teilfläche A selbst ist nach Norden und Süden durch Randbegrünungen eingefasst. In Richtung Süden zur B 209 findet sich neben weiteren Gehölzsäumen ein kleinflächiger Waldbestand, der maßgeblich zur Abschirmung des Gebietes beiträgt.

Die Bauhöhen im Gewerbegebiet sind auf 12 m beschränkt ggf. zzgl. untergeordneter Bauteile, von denen aufgrund ihrer Flächenbeschränkung und ihrer zur Entwurfsfassung ergänzten Gestaltungsvorgaben aber keine erhebliche Fernwirkung ausgehen wird. Regelungen zu Werbeanlagen und zur Beleuchtung reduzieren ebenfalls mögliche visuelle Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

8.6 Bilanzierung

Bestandssituation
Geltungsbereich A, B, C, D:

Teilfläche A: 127.950 m²
- Sandackerflächen, AS, 125.950 m², Wertfaktor 1 gemäß Modell des Nds. Städtetages, 2013[11],
- Gehölzstrukturen, Strauch-Baum-Hecke, HFM, im südlichen Bereich, 2.000 m², Wertfaktor 3,
- Pflanzflächen des B-Planes Nr. 77 zu Gunsten eines zusammenhängenden Baufeldes, Ansatz: Siedlungsgehölz HSE, Wertfaktor 3, rd. 1.200 m².

Ergibt summarisch 135.550 Wertpunkte für Teilfläche A.

Teilfläche B: 5.440 m²
- Sandackerflächen, AS, 4.760 m², Wertfaktor 1,
- Straßen und Wegefläche, 680 m², Wertfaktor 0

zzgl. Aufhebung RRB aus BP 73, 1. Änderung zugunsten von GE => eingriffsneutral – hier nicht betrachtet.
Ergibt summarisch 4.760 Wertpunkte für Teilfläche B.

Teilfläche C: 2.880 m²
- Baugebiet GE, Bestand, 2.880 m²; darin enthalten: Flächen mit Bindung für Bepflanzungen des B-Planes Nr. 73, Ansatz: Siedlungsgehölz HSE, Wertfaktor 3, rd. 600 m².

Ergibt summarisch 1.800 Wertpunkte für Teilfläche C.

Teilfläche D: 3.500 m²
- Sandackerflächen, AS, ca. 3.500 m², Wertfaktor 1

Ergibt summarisch 3.500 Wertpunkte für Teilfläche D.

Wertpunkte Teilflächen A bis D, Bestand: 145.560.
Planungssituation
Geltungsbereich A, B, C, D:

Teilfläche A: 127.950 m²
- Gewerbegebiet GE, 110.780 m², davon 80% versiegelt, 88.624 m², Wertfaktor 0, und 20% unversiegelt (Raseneinsaat etc.), 22.160 m², Wertfaktor 1.
- Verkehrsflächen: 13.220 m², davon (Ansatz) 2/3 versiegelt, 8.810 m², Wertfaktor 0, und 1/3 Randflächen, 4.400 m², Wertfaktor 1.
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: 820 m², davon 410 m² versiegelt, Wertfaktor 0 und 410 m² Verkehrsgrün, Wertfaktor 1
- Verkehrsgrün, 1.130 m², Wertfaktor 1
- Gehölzstrukturen, Strauch-Baum-Hecke, HFM, im südlichen Bereich, 2.000 m², Wertfaktor 3 - Erhalt

Ergibt summarisch 34.100 Wertpunkte für Teilfläche A.

Teilfläche B: 5.440 m²
- Gewerbegebiet GE, 4.760 m², davon 80% versiegelt, 3.810 m², Wertfaktor 0, und 20% unversiegelt (Raseneinsaat etc.), 950 m², Wertfaktor 1.
- Straßenfläche (Bestand), 460 m², Wertfaktor 0
- Randstreifen Straße, Baumpflanzung, 220 m², Wertstufe 2

[11] Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Nds. Städtetag

zzgl. Aufhebung RRB aus BP 73, 1. Änderung zugunsten von GE => eingriffsneutral – hier nicht betrachtet.
Ergibt summarisch 1.390 Wertpunkte für Teilfläche B.

Teilfläche C: 2.880 m²

- Gewerbegebiet GE, 2.280 m² - Bestand unverändert.
- Gewerbegebiet GE, 600 m² neu, davon 80% versiegelt, 480 m², Wertfaktor 0, und 20% unversiegelt (Raseneinsaat etc.), 120 m², Wertfaktor 1.

Ergibt summarisch 120 Wertpunkte für Teilfläche C.

Teilfläche D: 3.500 m²

- Fläche für Entsorgung, 3.500 m², davon 80% befestigt (technisches Bauwerk), 2.800 m², Wertfaktor 0, und 20% unversiegelt (Raseneinsaat, Randflächen etc.), 700 m², Wertfaktor 1.

Ergibt summarisch 700 Wertpunkte für Teilfläche D.

Wertpunkte Teilflächen A bis D, Planung: 36.610.

Abgleich Bestand / Planung:
145.560 – 36.310 = 109.250 Punkte externer Bedarf

Artenschutz
Als bezüglich der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz für den Standort maßgebliche Arten wurden Brutvögel durch einen Fachgutachter untersucht, Büro Abia, vom Juli 2017. Es wurde eine Revierkartierung vorgenommen, der insgesamt sieben Ortsbesuche zwischen März und Juli 2017 zu Grunde liegen.

Unter der Prämisse, dass der Gehölzbestand an den Rändern des Plangebietes komplett erhalten wird, was vorgesehen ist, gibt der Gutachter folgende eingriffsbezogene und artenschutzrechtliche Beurteilung ab:

Für Rebhuhn und Feldlerche sind vorgezogene CEF-Maßnahmen erforderlich. Es wurden zwei Feldlerchenreviere vorgefunden. Dazu ist ein Rebhuhnrevier zu berücksichtigen.

GEGENÜBERSTELLUNG EINGRIFF – AUSGLEICH (VGL. MAßNAHMENBLÄTTER)

Kompensationsbedarf	Ausgleichsmaßnahmen
109.250 Biotopwertpunkte	2 A: 9.124 Biotopwertpunkte 3 A: 14.802 Biotopwertpunkte 4 A_{CEF}: 11.104 Biotopwertpunkte 5 A_{CEF}: 80.000 Biotopwertpunkte Gesamt: 115.030 Biotopwertpunkte
2 BP Feldlerche	5 A_{CEF}: Anlage 4 ha Entwicklung mesophiles Grünland
1 BP Rebhuhn	4 A_{CEF}: Anlage von ca. 1,04 ha Anlage von artenreichen Blühstreifen mit hohem Kräuteranteil für das Rebhuhn

(Quelle: Gruppe Freiraumplanung)

8.7 Kompensation

Das Kompensationskonzept wurde von der Gruppe Freiraumplanung, Langenhagen, ausgebarbeitet und ist im Einzelnen den Anlagen U 1 bis U 4 dieses Umweltberichts zu entnehmen.

Die Vermeidungsmaßnahmen 1 V bis 4 V wurden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen und somit verbindlicher Bestandteil der Planung. Ergänzt wurden die Vermeidungsmaßnahmen noch um Regelungen zu Lichtimmissionen, begründet auch in der Stellungnahme des Landkreises Heidekreis zur Planung.

Hinsichtlich der Maßnahmen im Geltungsbereich wurde die Pflanzung am Ostrand der Teilfläche A als Kompensationsmaßnahme angerechnet. Die vorgsehenen Baumpflanzungen im Straßenrandverlauf der Teilfläche B werden als primär gestalterische Maßnahme bilanziell nicht berücksichtigt.

Hinsichtlich der externen Maßnahmen gilt, dass diese sämtlichst auf verfügbaren Grundstücken stattfinden sollen bzw. die Umsetzung zum Teil schon läuft. Sämtliche Maßnahmen sind verbindlich gesichert.

Mit den Maßnahmen 4 A und 5 A können die Lebensraumbelange primär von Rebhuhn und Feldlerche gemäß der fachgutachterlich formulierten Anforderungen wieder hergestellt werden, ergänzend dazu kann auch eine Lebenraumaufwertung für weitere Arten erzielt werden (Schafstelze etc.).

Zusammenfassend erfolgt mit dem Maßnahmenpaket eine vollständige Kompensation der planbedingten Eingriffe.

8.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Gemäß der Planungsebene erfolgen nähere Untersuchungen alternativer Standorte im Rahmen der 59. Änderung des Flächennutzungsplans. Hinsichtlich der Standorteignung ist festzustellen: Die vorliegende Planung begründet keinen neuen Standort, sondern erweitert mit den Teilflächen A und B das vorhandene Gewerbegebiet. Im Rahmen der Teilfläche C werden vorhandene Festsetzungen an konkrete Nutzungsanforderungen angepasst. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich daher bereits gewerbliche Nutzungen. Insofern nimmt die Planung einen bereits vorgeprägten Landschaftsteilraum in Anspruch.

Das Gebiet insgesamt bietet eine gute Verkehrsgunst. Die verkehrliche Anbindung über die B 209 ist hinreichend ausgebaut. Es besteht kein weiterer Ausbaubedarf. Vorhandene Erschließungsstrukturen können mit vertretbarem Aufwand gebietsintern erweitert werden. Gewerbliche wie auch verkehrliche Immissionen sind zu bewältigen. Es werden überwiegend Biotoptypen allgemeiner Bedeutung, hier: intensiv genutzte Sandackerflächen, in Anspruch genommen.

Unter diesen Voraussetzungen möchte die Stadt Walsrode die Entwicklungspotentiale am Standort nutzen. Annähernd gleich geeignete Standorte finden sich nicht im Stadtgebiet. Alternative gebietsinterne Festsetzungsmöglichkeiten drängen sich nicht auf, da eine gewerbliche Nutzung in Anlehnung an die benachbarten Nutzungen und unter Fortschreibung der vorhandenen Erschließungsstrukturen (Bronzeweg, Silberweg, Eisenweg) das Planungsziel ist.

8.9 Technische Verfahren, Regelwerke, Kenntnislücken

Die genannten Verfahren entsprechen dem Stand der Technik. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben, die Fachplanungen liegen abschließend vor. Die relevanten Umweltfolgen der Bebauungsplanfestsetzung sind im Umweltbericht überprüft worden, sodass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Bebauungsplanes vorliegen.

8.10 Überwachung

Die Kontrolle der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, die bei der Durchführung der Bauleitplanung zu erwarten sind, sollte durch die Stadt Walsrode erfolgen, um möglichst frühzeitig unvorhergesehene negative Auswirkungen zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen zu ergreifen. Die Stadt Walsrode ist angehalten, die Ausgleichsmaßnahmen zu kontrollieren und ggf. deren Ausführung durchzusetzen.

8.11 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Lage des Gebietes
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt drei Teilflächen im Bereich des Gewerbegebietes „Honerdingen“. Zusammen weisen die Teilflächen eine Gesamtgröße von ca. 14,3 ha (brutto) auf. Im Westen und Südwesten angrenzend befinden sich bereits gewerbliche Nutzungen mit entsprechendem baulichem Bestand.

Ziele der Planung
Mit der hier vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bereits bestehenden Gewerbegebietes „Honerdingen“ geschaffen werden. Darüber hinaus sollen durch die Teilüberplanung von bestehenden Bebauungsplänen Anpassungen an die aktuellen Nutzungsanforderungen erfolgen.

Auswirkungen auf die Schutzgüter
Die Belange angrenzender Schutzgebiete (LSG, NSG, Natura 2000) wurden geprüft. Auswirkungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar. Artenschutzrechtliche Belange, insbesondere durch Eingriffe in Gehölzstrukturen, werden derzeit gutachterlich untersucht. Die Ergebnisse werden zur Entwurfsfassung dargelegt. Die Lärmauswirkungen wurden durch ein schalltechnisches Gutachten überprüft. Die Ergebnisse wurden zur Entwurfsfassung ergänzt. Erhebliche Beeinträchtigungen sind beim Schutzgut Boden durch die Neuversiegelung im Bereich der Ackerflächen zu erwarten. Diese Eingriffe sind entsprechend gem. Naturschutzrecht zu kompensieren. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden durch die Begrenzung der zulässigen Versiegelung minimiert. Durch Höhenbegrenzungen und durch randlagigen Gehölzerhalt werden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft minimiert.

Planungsalternativen
Gemäß der Planungsebene erfolgen nähere Untersuchungen alternativer Standorte im Rahmen der 59. Änderung des Flächennutzungsplans. Hinsichtlich der Standorteignung ist festzustellen: Die vorliegende Planung begründet keinen neuen Standort, sondern erweitert das vorhandene Gewerbegebiet. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich bereits gewerbliche Nutzungen. Alternative gebietsinterne Festsetzungsmöglichkeiten drängen sich angesichts der Planungsziele und mit Blick auf eine Fortsetzung der bestehenden Nutzungsstrukturen nicht auf.

Teil D:

9 Abwägung und Beschlussfassung

Abwägung:
Siehe Anhang.

Beschlussfassung:
Die vorliegende Begründung wurde vom Rat der Stadt Walsrode in seiner Sitzung am 24.09.2019 beschlossen.

Walsrode, den 25.11.2019

L. S.

gez. Spöring
Die Bürgermeisterin

H&P, Laatzen, Juni / Sept. 2019

Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden / TÖB und Abwägung dazu

01	Ortsvorsteher Cord Bergmann, Wilhelm-Asche-Weg 44, 29664 Walsrode, vom 19.08.2019	Zur Änderung des oben genannten B-Planes nehme ich wie folgt Stellung. **2.1 Planungserfordernis - Ziele und Zwecke der Planung** Im Bereich der Kernstadt stehen sehr wohl alternative Flächen für eine Ansiedlung von Gewerbe zur Verfügung. Geradezu prädestiniert sind die ehemaligen Betriebsflächen der Firma AGRAVIS, der Raiffeisengenossenschaft und des Gartenbaubetriebes Mull&Ohlendorf . Nach erfolgter Sanierung können diese Flächen wieder dem Gewerbe zur Verfügung gestellt werden. Zumal eine ganze Reihe von Handel und Gewerbe bereits vor Ort ist. Hier seien die Firmen Rewe, Möbel-ASS, Knoop, Holzbau Wiechers und Malereibetrieb Ludwig genannt. In direkter Nachbarschaft liegen Lackierwerkstatt Graf, Steinmetzbetrieb Borgwardt, Tiefbau Fahl?, sowie ein Raiffeisen Fachmarkt mit Tankstelle und der Bauhof. Vorteile dieser Alternative: Es findet keine weitere Flächenversiegelung statt. Ein weiterer unwiederbringlicher Verlust von Ackerflächen für die Landwirtschaft wird vermieden. Besonders Gewerbebetriebe die kleinere Gewerbegrundstücke suchen, bevorzugen die Nähe zur Kernstadt wie sie mit dieser Fläche gegeben ist. Aber auch die Ansiedlung des Gartencenters bietet sich auf diesen Flächen an. Hinzu kommt, daß eine Umnutzung zum reinen Wohngebiet problematisch sein dürfte, wegen evtl. vorhandener Altlasten und einer nicht auszuschließenden Geruchsbelästigung	**Zu 2.1.** Richtig ist, dass die angesprochenen Flächen einer Nachnutzung zugeführt werden sollen, auch im Sinne der vom OV angesprochenen Kriterien einer Schonung von Außenbereichsflächen bzw. landwirtschaftlichen Flächen. Richtig ist weiter, dass sich die angesprochenen Flächen vornehmlich für kleineres Gewerbe eignen. Welche Nutzungen konkret für die genannten Flächen in Frage kommen, wird zu gegebener Zeit entsprechend zu prüfen sein. Richtig ist auch, dass im Bereich Große Schneede noch Flächen verfügbar sind. Das widerspricht jedoch nicht dem Bestreben der Stadt Walsrode, perspektivisch im Rahmen und auf Grundlage des Gewerbeflächeentwicklungskonzepts sowohl Große Schneede als auch Honerdingen weiter zu entwickeln, um die Stadt langfristig am Gewerbeflächenmarkt optimal zu positionieren. **Zu 2.4** Siehe Ausführungen unter 2.1. **Zu 3.2 / 3.3** Zu den raumordnerischen Belangen der Landwirtschaft äußert sich die Begründung im angesprochenen Abschnitt bereits umfänglich. Ergänzungen dazu bedarf es nicht. Die Belange des Tourismus werden nicht als bedroht angesehen, da das nächstgelegene Schutzgebiet das Landschaftsschutzgebiet LSG HK 00016 „Böhmetal“ ist, das ca. 700 bis 800 m nördlich des Plangebietes und damit außerhalb des Einwirkungsbereichs liegt. Dass die Stadt Walsrode ein Akteur auf dem Grundstücksmarkt ist, wird nicht bestritten, ebensowenig,

		durch die Nähe des Klärwerkes. Selbst Im Gewerbegebiet Gr. Schneede stehen Gewerbeflächen für kleinere Gewerbebetriebe zur Verfügung. Die ehemals beabsichtigte Ansiedlung der Firma Agravis und die durchgeführte Ansiedlung der Firma Mull&Ohlendorf sind hier zu nennen. Zudem wurden mehrfach Gespräche mit weiteren ansiedlungswilligen Betrieben dieser Größenordnung geführt. Mögliche Flächen für Betriebe dieser Art stünden ebenfalls zur Verfügung. Hier sind zu nennen, freie Flächen im Gewerbegebiet „Große Schneede I“ = B-Plan 78, sowie die Flächen im Gewerbegebiet „Kleine Schneede Teil A+B“ = B-Plan 103. **2.4 Standortwahl / Alternativstandorte** Siehe Stellungnahme unter 2.1 3.2 **Raumordnung** Ein weiterer Verlust von ca. 14 ha an Acker- und Grünflächen im Bereich Honerdingen ist nicht mehr hinnehmbar und steht im Gegensatz zum Entwurf des RROP 2015 das an dieser Stelle ein "Vorhaltegebiet Landwirtschaft" vorsieht. 3.3 **Raumordnerische Vorgaben** Es wird richtig erkannt, daß die beanspruchten Flächen im RROP (Entwurf 2015) als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ auf Grund hohen Ertragspotentials dargestellt werden Zu dem genannten Verlust von ca. 14ha, kommen die bereits für das Gewerbegebiet in Anspruch genommen Flächen von ca. 25ha hinzu.	dass es im Bereich landwirtschaftlicher Flächen in den letzten Jahren zu nicht unerheblichen Preissteigerungen gekommen ist. Das mag den Zuerwerb von Flächen für (kleinere) landwirtschaftliche Betriebe erschweren. Andererseits profitiert die Landwirtschaft davon wirtschaftlich, zumal nach wie vor gilt, dass kein Betrieb gezwungen ist, seine Flächen zu verkaufen. Gerade die Stadt bemüht sich im Zusammenwirken mit ihren Partnern darum, für betroffene Landwirte Ersatzflächen zu finden und Lösungen im gegenseitigen Einvernehmen zu entwickeln. Die Stadt Walsrode weist somit eine hohe Sensibilität gegenüber diesen Bedenken des OV auf, sieht jedoch im vorliegenden Fall die Belange der Landwirtschaft als hinreichend berücksichtigt an. **Zu 3.4 / 3.5.** Zusagen betreffs des Verzichts auf Einzelhandel im Erweiterungsgebiet begründete sich vor allem auf der derzeit problematischen verkehrlichen Situation. Diese soll nunmehr durch einen Kreisverkehrsplatz B 209 / Uetzinger Straße entschärft werden. Auf dieser neuen sachlichen Grundlage soll Einzelhandel in eingeschränktem Umfang gemäß der Regelungen in den textlichen Festsetzungen möglich sein. Die Stadt erkennt daraus keine sachlichen Nachteile für Honerdingen oder die Kernstadt, sondern hält dies vielmehr, auch und gerade für z.B. ansiedlungswilliges Handwerk, für unverzichtbar. Der Begriff Gewerbepark ist aus Sicht der Stadt Walsrode generell zu unbestimmt, als dass daraus ein Planungsziel entwickelt werden könnte. Sofern damit verbunden eine hinreichend wirksame straßenseitige Begründung ist, so folgt die Planung diesem Bestreben, indem die Straßenausbauplanung sich am (alleeartig begrünten) Eisenweg orientieren wird. Nicht vorgesehen jedoch sind gebietsinterne Grünstrukturen, da sich dies in aller Regel

		Damit ist dieser Verlust erheblich und nicht mehr hinnehmbar. Ein Einklang mit Grundsätzen und Zielen des RROP 2015 ist nicht darstellbar. Gerade die in der Nähe befindlichen Schutzgebiete verbieten eine weitere Ausdehnung des Gewerbegebietes. Dies widerspricht ebenfalls dem RROP, das hier eine besondere Entwicklungsaufgabe "Tourismus" beschreibt. Der Abstand von wenigen 100 Metern zu den angrenzenden LSG und NSG ist nicht ausreichend. Der Hinweis, daß sich die Erweiterungsflächen bereits im Eigentum der Stadt befinden, kann nicht als Argument dienen, daß diese Flächen nicht mehr für die Landwirtschaft benötigt werden. Das genaue Gegenteil ist der Fall. Durch das verstärkte Auftreten der Stadt Walsrode im Markt für landwirtschaftliche Flächen ist es bereits jetzt zu signifikanten Preissteigerungen gekommen und ein Überbietungswettbewerb entstanden, dem besonders bäuerliche Familienbetriebe nicht mehr gewachsen sind. 3.4 **Belang Einzelhandel** Auf einer Einwohnerversammlung, die im Zuge der Erschließung des Gewerbegebietes Honerdingen Teil1 stattgefunden hat, wurde den Honerdinger Bürgerinnen und Bürgern von der damaligen Verwaltungsleitung zugesagt, daß im Gewerbegebiet Honerdingen kein weiterer Einzelhandelsstandort entstehen soll, sondern das dieses Gebiet als Standort für um- oder ansiedlungswillige Handwerksbetriebe dienen soll Dies schließt auch die unter 3.4 beschriebenen	als nicht praktikabel erwiesen hat, vgl. Umplanung Teilfläche C. Der Standort GE Honerdingen lässt zwar keine unmittelbare Stärkung des Standortbereichs Vorbrück erwarten, liegt jedoch in einer räumlichen Entfernung (ca. 1 km), die zumindest eine Pkw-gestützte Verbindung beider Standorte möglich macht. Insofern betrachtet die Stadt Walsrode die Planung grundsätzlich als kongruent auch mit den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes, vorausgesetzt ein entsprechendes Verträglichkeitsgutachten würde soweit geboten die Einhaltung von Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot nachweisen und etwaige zentrenrelevante Sortimente würden restriktiv gehandhabt. Keinesfalls wird der Ansiedlung weiteren großflächigen Einzelhandels Vorschub geleistet, dies lassen die Festsetzungen erkennbar nicht zu. Die Stadt Walsrode bleibt bei ihrer Auffassung, die sie in der Begründung niedergelegt hat. Weder die Ortstafeln noch das angesprochene LSG stehen dieser Auffassung entgegen, da beides für einen potentiellen Konsumenten keine der Wahrnehmung eines strukturellen Zusammenhangs entgegenstehenden Belange sind. Im Übrigen hat dieser Aspekt nach Wegfall der Gartencenter-Planungen keine erhöhte Relevanz mehr. **Zu 4.1** Die Begründung stellt die Immissionssituation und sich daraus ergebende Auswirkungen umfänglich dar. Es liegt ein Zusatzgutachten zum Verkehrslärm auf der B 209 vor, auf dem die Ausführungen basieren, siehe Abschnitt 4.1 der Begründung.

		Ausnahmeregelungen ein. Zudem wird einer Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsunternehmen Vorschub geleistet. (Siehe Begründung zur Erweiterung dieses Gewerbegebietes). Außerdem sollte das Gewerbegebiet als Gewerbepark gestaltet werden. Als vergleichbares Beispiel wurde der Gewerbepark Achim-Uesen genannt. Die geplanten Strukturen sind heute sehr gut erkennbar. Siehe auch Seite 13, Abbildung 5. 3.5 **Einzelhandelskonzept der Stadt Walsrode** Der räumliche Zusammenhang in Form einer „städtebaulich-strukturellen Ergänzung“ zwischen der Kernstadt Walsrode oder dem Gewerbegebiet Vorbrück ist nicht gegeben. Sichtbares Zeichen sind die entsprechenden Ortstafeln, die das Verlassen der einen und das Einfahren in die nächste Ortschaft signalisieren. Weiteres sichtbares Zeichen ist die Lage des LSG-SFA 040 „Steinförthsbach“ zwischen der Kernstadt und der Ortschaft Honerdingen. Siehe auch Stellungnahme unter 3.4 4.1 **Immission / Schallschutz** Im vorliegenden Schallgutachten wird festgestellt, daß es bereits jetzt zu einer erheblichen Belastung durch Verkehrslärm mit teilweiser Überschreitung von Grenzwerten kommt. Selbst eine geringfügige Steigerung der Belastung ist nicht mehr hinnehmbar. Das Gleiche gilt, wenn auch in etwas geringerem Maße, für die zunehmende Verkehrsbelastung auf der Uetzinger Straße. 4.2 **Verkehrsuntersuchung** Nach dem ein erstes Gutachten als Ergebnis ganz	**Zu 4.2** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Verkehrsgutachter hat sein Gutachten aktualisiert und seine Empfehlungen darauf basierend formuliert. Die dabei mit berücksichtigten Flächen finden sich im wirksamen Flächennutzungsplan wie auch im Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans. Diese Entwicklungsperspektiven bei der hier vorliegenden Verkehrsplanung zu vernachlässigen, wäre fahrlässig. In der Begründung in Abschnitt 4.2 finden sich ausführliche Ausführungen, warum eine LSA bevorzugt wird. Dabei sind die finanziellen Aufwendungen keinesfalls ein entscheidender Impuls – dies kann auch aus den Formulierungen der Begründung nicht abgelesen werden. Zur Kenntnis genommen wird, dass der OV einen Kreisverkehrsplatz bevorzugt. Dies ist in seinen Stellungnahmen hinreichend deutlich geworden. Es wurde dazu vom OV eine Einwohnerversammlung einberufen, an der auch Teile der Stadtverwaltung teilnahmen, ebenso Herr Bögert vom Verkehrsplanungsbüro Zacharias. Es wurde 2 mal über die Frage KVP oder LSA abgestimmt. Die 1. Abstimmung wurd nicht offiziell ausgezählt. Der OV initiierte eine 2. Abstimmung. Richtig ist, dass sich in der angesprochenen Einwohnerversammlung eine Mehrzahl der Anwesenden für einen KVP ausgesprochen haben, konkret lautete das Auszählungsergebnis der 2. Abstimmung 40:28 Stimmen pro KVP bei 6 Enthaltungen. Es waren also 74 Einwohner anwesend. Honerdingen hat 900 Einwohner, davon vermutlich ca. die Hälfte altersmäßig (und interessenseitig) potentiell relevant für die vorliegende Fragestellung. Unter dem Blickwinkel des Auszählungsergebnisses (vor allem bei Berücksichtigung der offensichtlich meinungsneutralen Enthaltungen) und dem augenscheinlich vergleichsweise mäßigen Abstimmungsquorum von 15% bei

		klar den Bau eines Kreisverkehrsplatzes an dem Verkehrsknotenpunkt B209 / Uetzinger Straße favorisierte, wurde ein 2. Gutachten in Auftrag gegeben. Hier wurden die Parameter (Angenommene Gewerbegebietsfläche) insoweit geändert, daß nunmehr eine Ampelanlage als beste Lösung ermittelt wurde. In der Begründung wird vollkommen außer Acht gelassen, daß die Stadt Walsrode nicht im Besitz dieser Flächen ist und die Wahrscheinlichkeit, zukünftig in Besitz dieser Flächen zu kommen, äußerst gering ist. Die Stadtverwaltung selbst weist in der Begründung auf Seite 24, 7. Absatz, darauf hin, daß letztendlich die finanziellen Mehrausgaben für die Lösung „Kreisverkehrsplatz“ den Impuls zur Anforderung eines weiteren Verkehrsgutachtens gegeben haben. Die Einrichtung eines KVP, wie im 1. Gutachten vorgeschlagen, wird vom Ortsvorsteher und großen Teilen der Honerdinger Bevölkerung ausdrücklich befürwortet. Dies wurde bei einer Abstimmung in der außerordentlichen Einwohnerversammlung am 14. August 2019 noch einmal bestätigt. Damit wird nicht nur die aktuelle Verkehrssituation deutlich verbessert und die Sicherheit erhöht, sondern es kommt auch zu einem gleichmäßigeren Verkehrsfluss und einer Reduzierung der Geschwindigkeit und des Verkehrslärms in der Ortsdurchfahrt Honerdingen. Obwohl durch den Ortsvorsteher bereits mehrfach auf die zunehmende Belastung durch Lärm, Feinstaub und Abgase hingewiesen wurde, hat es bis heute seitens der Stadtverwaltung keinerlei Hinweise oder Vorschläge gegeben, wie für diese Situation Abhilfe geschaffen werden kann. Die zunehmende Belastung wurde von dem	abgenommenen 500 abstimmungsfähigen Einwohnern kann dem Statement des OV, wonach große Teile der Bevölkerung für einen KVP votieren, so nicht gefolgt werden. Richtig ist zwar grundsätzlich, dass ein KVP gegenüber einer LSA-geregelten Kreuzung des Verkehrsfluss verstetigt, jedoch wird sich dies im vorliegenden Fall in der Ortslage Honerdingen nicht merklich auswirken, da die Ortsdurchfahrt, hier Einmündung Eichenkamp, über 300 m von der Kreuzung Uetzinger Straße / B 209 entfernt liegt, die Engstelle im Bereich Bomlitzer Straße gar etwa 450 m. Dieses Argument pro KVP trägt daher nicht. Richtig ist eine generell planbedingte Zunahme von Verkehrslärm, hierzu siehe erneut Begründung, Abschnitt 4.2. Generell allerdings dient eine Bundesstraße der Bewältigung erheblicher Verkehrsmengen, wie hier anzutreffen. Die weiteren Belange sind in der vorliegenden ländlichen Situation und Bebauung mit freier Luftdurchströmung nicht bedeutsam, deren Untersuchung / nähere Betrachtung drängt sich nicht auf. **Zu 4.4** Die festgesetzten / vorgesehenen Maßnahmen zum Artenschutz sind anforderungsgerecht. Begründung und Umweltbericht führen dies hinreichend aus. Der Ankauf geeigneter Flächen im Nahbereich war nicht zu Konditionen möglich, die wirtschaftlich umsetzbar waren. Dies ist anzuerkennen. **Zu 5.1.1** Siehe 3.4 / 3.5.

		Verkehrsgutachter Herrn Bögert in der außerordentlichen Einwohnerversammlung bestätigt. Die Belastung durch Staub und Abgase wurde in den bisherigen Untersuchungen noch gar nicht berücksichtigt. **4.4 Artenschutz** Zu dem im B-Plan vorgeschlagenen CEF-Maßnahmen weise ich darauf hin, daß diese direkt am betroffenen Bestand der geschützten Arten ansetzen muß. CEF-Maßnahmen sollen das Habitat für die betroffenen Populationen in Qualität und Quantität erhalten. Die Maßnahmen sollen dabei einen unmittelbaren räumlichen Bezug zum betroffenen Habitat haben und angrenzend neue Lebensräume schaffen, die in direkter funktionaler Beziehung mit dem Ursprungshabitat stehen. Das ist bei beiden vorgeschlagenen Flächen nicht der Fall. Ein Ankaufen oder Eintauschen von Ersatzflächen in der Gemarkung Honerdingen wäre möglich gewesen, wurde von der Stadtverwaltung jedoch aus finanziellen Gründen verworfen. **5.1.1 Art der baulichen Nutzung (Einzelhandel)** Siehe Stellungnahme unter 3.4 und 3.5 **5.1.2. Maß der baulichen Nutzung (Baugrenzen)** Der Grünstreifen ist zu erhalten. Das Vorhandensein von Grünstreifen in dieser Form entspricht den Charakter eines Gewerbeparks. (Siehe auch Stellungnahme Punkt 3.4)	**Zu 5.1.2** Der verinselte in 5 m Breite vorgesehene Grünstreifen hätte aus Sicht der Stadt Walsrode weder erhebliche landschaftsökologische noch ortsbildbezogene Bedeutung, zumal da im gleichem Zuge auch die bis dato südlich vorbeilaufende Fuß-/Radverbindung aufgehoben wird. Zielsetzung ist ein zusammenhängendes Baufeld, dass zeitgemäß genutzt werden kann. Der Anregung wird daher nicht gefolgt. **Zu 5.3** Siehe 4.2. Vorab ist auszuführen, dass die Bauleitplanung der Ausbauplanung nicht vorgreift. Im Rahmen der festgesetzten Querschnitte sind hinreichende Maßnahmen zur Durchgrünung möglich. In der Begründung wird angeführt, dass sich der Ausbaustandard künftig am Eisenweg orientieren wird – dabei bleibt es. Dieser weist beidseitig Baureihen auf, die eine alleeartige Struktur bilden. Auf den gesonderten Fuß-Radweg wird jedoch voraussichtlich verzichtet, da die Erfahrungen zeigen, dass diese Wege in Gewerbegebieten, auch im hier vorliegenden Gebiet, kaum genutzt werden. **Zu 5.5** Wie oben angeführt, soll sich die Erschließungsplanung am Eisenweg orientieren, der eine hinreichendes Maß an Begründung aufweist. Die Anlage von Gehölzflächen und –inseln innerhalb von Gewerbegebieten steht aller Erfahrung nach nicht nur regelmäßig künftigen, noch nicht absehbaren, Parzellierungswünschen entgegen, sondern wirft auch die Frage von langfristiger Pflege und Erhalt auf. Zudem sind sowohl der Wert für das Landschaftsbild als auch für den Naturhaushalt angesichts der Umgebungsnutzungen in der Regel nicht erheblich, vgl.

		5.3 **Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung** Zur äußeren Erschließung verweise ich auf den Punkt 4.2 dieser Stellungnahme. Bei der inneren Erschließung sollen Straßenquerschnitte verringert werden, indem auf Fuß-/Radwege und straßenbegleitende Baumpflanzungen verzichtet werden soll. Gerade das vorhanden sein von Fuß-/Radwegen und straßenbegleitenden Baumpflanzungen entspricht dem Charakter eines Gewerbeparks. Daher muß diese Struktur unbedingt beibehalten werden. (Siehe Stellungnahme 3.4). 5.5 **Grünordnung allgemein / Belange des Landschaftsbildes** Selbst kleinteilige Grünflächen und Gehölzinseln sind erhaltenswert. Verstärken sie doch den Charakter eines Gewerbeparks und sind immer noch als Biotopinseln anzusehen. Insgesamt sind die Stufenfolgen Vermeiden und Vermindern nicht nachdrücklich genug untersucht worden. Allein durch die Beibehaltung der Struktur „Gewerbepark“ wären die Eingriffe in das Landschaftsbild weniger gravierend. Ein Erhalt, bzw. die Schaffung von Grüninseln oder Grünstreifen innerhalb des Gewerbeparks würde hierzu ebenfalls beitragen. Die Erweiterungsabsichten sind weder von Besitz noch Zukaufmöglichkeiten der entsprechenden Flächen gedeckt. Daher macht die Pflanzung einer Baumreihe aus den genannten Gründen wenig Sinn. Die Anlage eines breiten Pflanzstreifens (Hecke) fügt sich in das bestehende Landschaftsbild sinnvoll ein und ist ökologisch wesentlich sinnvoller. Zudem grenzt sie das Gewerbegebiet sicher ab.	auch Änderungsplanung Teilfläche C. Die Erweiterungsflächen im Osten sind Gegenstand der Darstellungen des Flächennutzungsplans (Neuaufstellung). Die Baumreihe erachtet die Stadt Walsrode dort als hinreichend, nicht nur unter langfristigen Perspektiven, sondern auch weil die Einsehbarkeit der „Ostflanke“ des Plangebietes nur aus einem stark begrenzten Landschaftsteilraum heraus möglich ist, da die vorhandenen Gehölz- und Waldstrukturen die visuellen Verbindungen unterbrechen. So ist nur der Nahbereich von ca. 300 bis 500 m Entfernung betroffen. Die B 209 liegt bereits ca. 600 m enfernt. Die vorgesehenen Bäume, die in einem Abstand von 10 m zu setzen sind, werden mittelfristig einen dichten Kronenbereich bilden und die zulässigen, max. 12 m hohen baulichen Anlagen wirksam in die Umgebung einbinden bzw. die Beeinträchtigungen des Nahbereichs, hier vor allem der südlich vorbeiführenden Fuß-/Radwegverbindung, wirksam reduzieren. Vorteil der Baumreihe gegenüber einer Gehölzpflanzung ist langfristig der geringere Pflegebedarf und eine bessere Integrierbarkeit in künftig ggf. beidseitig gelegene Flächennutzungen. **Zu 5.6.** Siehe zu 4.4. **Zu 8.3.** Im Landschaftsrahmenplan des LK HK 2013 wird der Landschaftsteilraum als von geringer Bedeutung für das Landschaftsbild beschrieben. Dies deckt sich mit der objektiven Beurteilung einer weitgehend ausgeräumten Ackerlandschaft. Vorhandene Gehölze sind randlagig und werden erhalten. Auch bei Ausweitung des Gebietes verbleiben hinreichend Flächen, vor allem in nördliche und nordwestliche Richtung, wo sich das Landschaftsbild zudem

		5.6 **Bilanzierung / Kompensation** Siehe Stellungnahme unter 4.4 8.3 **Schutzgut Mensch und Gesundheit** Der Hinweis des Gutachters, daß die betreffenden Flächen der Naherholung dienen ist richtig. Ein Ausweichen auf andere Flächen wird bei einer fortgesetzten weiteren Erschließung des Gewerbegebietes nicht mehr möglich sein. 8.3 **Schutzgut Tiere und Pflanzen** Eine Baufeldfreiräumung kann erst erfolgen wenn der Nachweis erbracht worden ist, daß die erforderlichen CEF-Maßnahmen wirken. **8.7 Kompensation** Siehe Stellungnahme unter 4.4 und 8.3. **8.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten** Siehe Stellungnahme unter 2.1 **8.11 Auswirkung auf die Schutzgüter** Eine weitere Belastung durch zunehmende Verkehr ist der Honerdinger Bevölkerung nicht mehr zumutbar. Lärmmessungen haben eine teilweise Überschreitung der Grenzwerte ergeben. Eine Überprüfung der Abgas- und Feinstaubimmission hat bisher noch nicht stattgefunden. **8.11 Planungsalternativen** Siehe Stellungnahme unter 2.1. Abschließend verweise ich auf die bereits vorgebrachten Bedenken und Hinweise aus meiner Stellungnahmen zum F- und B-Plan vom 14.01.2017 und 30.12.2018.	abwechslungsreicher und attraktiver darstellt, aber auch südlich der B 209. Der Bereich zwischen B 209 und etwa vorhandener Nordkante des Gewerbegebietes stellt sich aus Sicht der Stadt Walsrode nicht als bevorzugter Naherholungsraum für Honerdingen dar. **Zu 8.3.** Der inhaltlich korrekte Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die vorgesehenen CEF-Maßnahmen aus dem Fond der Naturschutzstiftung wurden bereits angelegt und sind insofern schon wirksam. **Zu 8.8** Siehe zu 2.1. **Zu 8.11** Siehe oben zu 4.2. **Zu 8.11** Siehe oben zu 2.1. Die angesprochenen Stellungnahmen wurden in den jeweiligen Verfahrensschritten bereits behandelt und von der Stadt Walsrode abgewogen und beschlossen. Hierauf wird verwiesen. Anlass für eine erneute Behandlung dieser Stellungnahmen besteht nicht, da sich keine neuen Erkenntnisse ergeben haben, die bisher noch nicht behandelt wurden. Insgesamt wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Ihr wird jedoch inhaltlich gemäß der vorstehenden Ausführungen nicht gefolgt.

02	Landkreis Heidekreis, vom 23.08.2019	**Regionalplanung** Die textliche Festsetzung zu Nr. 1.3 sollte grundsätzlich überdacht werden. Die nur ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben reglementiert die theoretisch mögliche maximale Anzahl der Betriebe nur unzureichend. Die Möglichkeit, dass eine Agglomeration einritt, ist somit nicht eindeutig ausgeschlossen bzw. steuerbar. Darüber hinaus sollte bei dem von der Stadt Walsrode immer argumentierten zwingenden Bedarf an (zusätzlichen) Gewerbeflächen kritisch hinterfragt werden, ob ein grundsätzlicher Ausschluss von Einzelhandel (ausgenommen der sog. Annex-Handel) nicht zielführender für die Entwicklung der bestehenden und geplanten Gewerbegebiete ist. Zudem ist die Begrenzung der Flächengröße von zentrenrelevanten Randsortimenten missverständlich bzw. widersprüchlich. Bei einer max. möglichen VKF von 800 m^2 pro Betrieb und dem Anteil von 10 %, den zentrenrelevante Sortimente einnehmen dürfen, ergibt sich niemals der ebenfalls festgesetzte maximale absolute Wert von 100m^2. Auf S. 18 ff. verweist die Begründung zusätzlich auf das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept. Dieses ist jedoch nicht Bestandteil der Auslegung, was eine Nachvollziehbarkeit unmöglich macht. **Planungsrecht** *Begründung S. 10 - 2.4 Standortwahl/Alternativstandorte* In der Begründung zur 59. FNP-Änderung wird entsprechend eines im Verfahren aufgestellten Verkehrsgutachtens ausgeführt, dass der Knotenpunkt in seinem derzeitigen Ausbauzustand künftig nicht mehr hinreichend leistungsfähig ist und daher entweder eine Signalisierung oder eine Anlage eines Kreisverkehrsplatzes erforderlich wird. Auch in der Abwägung wird hierzu Stellung genommen. In der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan Nr. 109 wird auf S. 10 dahingegen ausgesagt, dass das Gebiet insgesamt eine gute Verkehrsgunst biete und die verkehrliche Anbindung über die B 209 hinreichend ausgebaut sei. Es bestehe kein weiterer Ausbaubedarf.	**Regionalplanung** Aus Sicht der Stadt Walsrode sind die Regelungen zur Verhinderung von Agglomeration hinreichend und vor allem eindeutig bestimmt. Gerade in dem stadtnahen Gebiet, unweit des GE Vorbrück, siehe zur räumlichen Lage auch die Ausführungen in der Begründung, Ende von Abschnitt 3.5, soll Einzelhandel nicht vollständig ausgeschlossen werden. Richtig ist hingegen, dass 100 m² zentrenrelevanter Randsortimente angesichts der Reglementierungen nicht erreicht werden können, weswegen die absolute Obergrenze auf 80 m² reduziert wird. Das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept ist als Anlage 6 der Begründung Bestandteil der Unterlagen. **Planungsrecht** Zu 2.4 Die überholte Formulierung auf S. 10 wird modifiziert. Es bedarf einer Leistungssteigerung des Knotenpunktes. Hierzu ist eine LSA-Regelung vorgesehen. Zu 3.4 und 5.1.1 Der Wert 150 m2 aus den textlichen Festsetzungen sowie in Abschnitt 5.1.1 ist korrekt. Abschnitt 3.4 wird angepasst. Textliche Festsetzungen Der Verweis bezieht auch auf 1.4 (Walsroder Liste), was aus dem Kontext

		In derselben Begründung wird auf S. 24, analog zur Begründung zur Flächennutzungsplanänderung, jedoch dargelegt, dass ein Knotenausbau erforderlich wird. Dieser Widerspruch ist auszuräumen. *Begründung S.17-3.4 Belang Einzelhandel* *Begründung S. 27- 5.1.1 Art der baulichen Nutzung* *Planunterlage - Textliche Festsetzungen* Einzelhandel ist allgemein zulässig, sofern er - ohne Sortimentsbeschränkung - einem sonstigem Betrieb räumlich-funktional zugeordnet ist, nicht mehr als 10% der Grundfläche einnimmt und nicht mehr als 200 m^2 groß ist In der Planzeichnung wird diesbezüglich unter § 1.2 der Textlichen Festsetzung hinsichtlich der zulässigen VKF jedoch „nicht mehr als 10% der Grundfläche und nicht mehr als 150 m^2 festgesetzt. Begründung und Planzeichnung sind aufeinander abzustimmen, Festsetzung und Begründung sind diesbezüglich zu korrigieren. *Planunterlage - Textliche Festsetzungen* § 1.3 ist missverständlich formuliert und in Hinblick auf die Klarheit der Festsetzung zu überarbeiten. Es wird innerhalb der Festsetzung auf 1.3 verwiesen. Dies ist unverständlich. Der entsprechende Punkt ist zu überprüfen und zu überarbeiten. Der Passus zur Bereitstellung der ausgelegten Unterlagen, sowie der Bekanntmachung der Auslegung im Internet gem. § 4a (4) BauGB ist zu ergänzen. **Natur- und Landschaftsschutz** *Umweltbericht* Landschaftsbild An der naturschutzfachlichen Einschätzung (vgl. Stellungnahme v. 18.01.2017) bzgl. der Betroffenheit des Landschaftsbildes wird festgehalten. Gern. § 17 Abs. 2 BNatSchG ist das Landschaftsbild vorrangig in gleichartiger Weise landschaftsgerecht wiederherzustellen oder neu zu gestalten. Für Gewerbegebiete bedeutet dies regelmäßig, dass eine umfassende Eingrünung zur freien Landschaft notwendig wird.	heraus eindeutig war. Dennoch erfolgt eine redaktionelle Anpassung. Der Passus ist verzichtbar, weil das Verfahren nach „altem Recht“ durchgeführt und abgeschlossen wird. **Natur- und Landschaftsschutz** Umweltbericht / Landschaftsbild Landschaftsbild Die grundsätzlichen Ausführungen nimmt die Stadt Walsrode zur Kenntnis. Jedoch folgt sie dem LK HK inhaltlich nicht, weil sie die festgesetzten Maßnahmen als hinreichend erachtet, um den Belangen des Landschaftsbildes gerecht zu werden. *Teilfläche A:* Im Landschaftsrahmenplan des LK HK 2013 wird der Landschaftsteilraum als von geringer Bedeutung für das Landschaftsbild beschrieben. Dies deckt sich mit der objektiven Beurteilung einer weitgehend ausgeräumten Ackerlandschaft. Vorhandene Gehölze sind randlagig und werden allesamt erhalten. Die Erweiterungsflächen im Osten sind Gegenstand der Darstellungen des Flächennutzungsplans (Neuaufstellung). Die dort festgesetzte Baumreihe erachtet die Stadt Walsrode als hinreichend, nicht nur unter langfristigen Perspektiven, sondern auch weil die Einsehbarkeit der „Ostflanke“ des Plangebietes nur aus

		Sofern die Grenzen des derzeitigen Geltungsbereiches mittel- bis langfristig den Ortsrand darstellen, ist bei den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes eine ausreichende Eingrünung nicht gewährleistet. Hierzu gebe ich insbesondere zu Teilfläche A folgende Hinweise: *Teilfläche A* Für die nördliche Grenze des Geltungsbereiches der Teilfläche A ist derzeit keine Eingrünung im Bebauungsplan vorgesehen. Eine bestehende Heckenstruktur liegt nach gutachterlicher Aussage außerhalb des Plangebietes (UB, S. 35), soll aber erhalten werden. Ich weise darauf hin, dass Bestimmungen zum Erhalt nicht im Regelungsbereich des Bebauungsplanes liegen, wenn der Geltungsbereich diese Flächen nicht mit umfasst. Ein Erhalt ist damit trotz Berücksichtigung in der Maßnahme V1 ohne entsprechende Festsetzung in der Planzeichnung bzw. Anpassung des Geltungsbereiches, nicht gewährleistet. Vielmehr steht zu befürchten, dass diese Grünstrukturen hier angesichts der dort erforderlichen Erschließungsarbeiten (u.a. Verbreiterung und Ausbau der Zuwegung) im Wurzelbereich so geschädigt werden, dass diese ihre Eingrünungsfunktion nicht erfüllen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind daher nicht auszuschließen. Ich halte es daher für erforderlich, die nördlich bereits vorhandene Heckenstruktur zeichnerisch und textlich zum Erhalt festzusetzen, da diese bereits jetzt eine teilweise wirksame Eingrünung nach Norden hin gewährleistet. Die entspricht auch dem naturschutzrechtlichen Vermeidungsgebot. Auch für einen Teil der südlich der Teilfläche A liegenden Gehölzstrukturen ist ein Erhalt, nicht in ausreichendem Maß durch die Festsetzungen gewährleistet, wenn sich die Gehölzstrukturen außerhalb des Geltungsbereiches befinden und somit nicht formell den Regelungsinhalten des B-Planes unterliegen. Auszug Umweltbericht: „Neben der oben schon erwähnten Gehölzreihe nördlich des Bronzewegs befindet sich auch im Südosten	einem stark begrenzten Landschaftsteilraum heraus möglich ist, da die vorhandenen Gehölz- und Waldstrukturen die visuellen Verbindungen unterbrechen. So ist nur der Nahbereich von ca. 300 bis 500 m Entfernung betroffen. Die B 209 liegt bereits ca. 600 m enfernt. Die vorgesehenen Bäume, die in einem Abstand von 10 m zu setzen sind, werden mittelfristig einen dichten Kronenbereich bilden und die zulässigen, max. 12 m hohen baulichen Anlagen wirksam in die Umgebung einbinden bzw. die Beeinträchtigungen des Nahbereichs, hier vor allem der südlich vorbeiführenden Fuß-/Radwegverbindung, wirksam reduzieren. Vorteil der Baumreihe gegenüber einer Gehölzpflanzung ist langfristig der geringere Pflegebedarf und eine bessere Integrierbarkeit in künftig ggf. beidseitig gelegene Flächennutzungen. Für beide angesprochenen Gehölzstrukturen nördlich und südlich, jeweils außerhalb des Geltungsbereichs, gilt, dass diese im öffentlichen Verkehrsraum der dort gelegenen Wirtschaftswege liegen, sprich im Eigentum der Stadt Walsrode. Der Erhalt der Bäume liegt somit in öffentlicher Hand. Anlass zu der Befürchtung, dass die Stadt diese Bäume beseitigen würde besteht nicht. Ebenso wenig besteht konkreter Anlass zu der Vermutung, dass

		im weiteren Verlauf des Tietlinger Weges eine Gehölzstruktur, die zu einer Einbindung des künftigen Gewerbegebietes in die freie Landschaft beiträgt. Diese bleibt im Zuge der Planung erhalten, da sie sich ebenfalls außerhalb des Plangebietes, im Wegeseitenraum, befindet.“ (S. 35). Der fachgutachterlichen Einschätzung kann daher fachlich nicht gefolgt werden. Zudem wird nicht ausreichend berücksichtigt, dass der südlich an die Teilfläche A angrenzende „Tietlinger Weg“ gern. RROP (Entwurf 2015) als „Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg“ dargestellt wird und somit eine wichtige touristische Verbindungsfunktion übernimmt. Es werden wesentliche Sichtbeziehungen von dieser bedeutenden touristischen Wege-verbindung aus nicht berücksichtigt. Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind aus naturschutzfachlicher Sicht ohne entsprechende weitere Eingrünungsmaßnahmen erheblich. Ich rege daher weiterhin an, den nun zum Erhalt festgesetzten Gehölzstreifen entlang des „Tietlinger Weges“ konzeptionell als Verbundelement weiterzuentwickeln und auch im südlichen Bereich eine umfassende Eingrünung vorzusehen. Der Umfang und die Ausgestaltung der Eingrünung (vgl. Maßnahmenblatt 1 A) ist mit ca. 5 m aus naturschutzfachlicher Sicht angesichts der Höhenentwicklung im Gebiet nicht ausreichend. Derzeit ist lediglich eine Anpflanzung von Hochstämmen vorgesehen. Bzgl. der Eingrünungsmaßnahmen bitte ich durch Festsetzung sicherzustellen, dass diese langfristig und vollständig der Fauna zur Verfügung stehen und von dauerhaften Einzäunungen freigehalten werden. *Teilfläche D* Für das Regenrückhaltebecken (Teilfläche D) rege ich an, dieses durch landschaftsgerechte Formgebung in das Landschaftsbild einzupassen. Laut Umweltbericht sollen von der ca. 3.500 m^2 großen Fläche 80% befestigt werden (technisches Bauwerk). Aufgrund des	diese im Zuge der Erschließungsarbeiten geschädigt würden. Die textliche Festsetzung 7.7.4 setzt hinreichende Vorkehrungen zum allgemeinen Schutz von Gehölzen fest. Mit Blick auf den Tielinger Weg als „Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg“ gilt: Die Funktionalität des Weges wird durch die Planungen nicht berührt. Die Wegeverbindung bleibt unverändert erhalten. Der Weg führt südlich am Bestandsgebiet vorbei, ebenso wie an der künftigen Erweiterung. Für die Nutzer ändert sich an den visuellen Eindrücken nur wenig, da die bestehenden randlagigen Grünstrukturen eine gute Eingrünung sichern. Nochmals angeführt sei, dass der Landschaftsteilraum bis dato durch weitgehend ausgeräumte Ackerflächen gekennzeichnet ist, siehe oben. Das bloße Heranrücken eines Gewerbegebietes an den Wanderweg stellt aus Sicht der Stadt insofern keine Beeinträchtigung der Vorrangfunktion dar, auch weil im weiteren Verlauf ein unmittelbares Nebeneinander des Wanderweges mit dem (dort kaum eingegrünten) Gewerbegebiet Vorbrück als vereinbar angesehen wird. Der Anregung nach einem grünen Verbundelement wird daher derzeit nicht gefolgt – ggf. wird dieser Aspekt bei der weiteren Entwicklung gen Osten erneut aufzugreifen sein, insbesondere dann,

		vorgesehenen Versiegelungsgrades stellt sich das Bauwerk als landschaftsfremdes Element dar und sollte, durch eine landschaftsgerechte Eingrünung in das Landschaftsbild integriert werden. Weitere (Vermeidungs-)Maßnahmen, u.a. zur zulässigen Höhe der Verwallung, sollten benannt und textlich festgesetzt werden (vgl. textliche Festsetzungen § 5). Nördlich des Geltungsbereiches der Teilfläche D liegende Gehölzbestände können in diesem Zuge zumutbar erhalten werden und sollten durch entsprechende Festsetzungen zur Einbindung in das Landschaftsbild gesichert werden. *Zu 5.6 Bilanzierung / Kompensation* Für die Teilfläche A wird Lagerfläche als unversiegelte Fläche in die Bilanz eingestellt. Durch die intensive Nutzung solcher Flächen stellt sich erfahrungsgemäß über die Zeit mind. eine Teilversiegelung solcher Flächen ein, die ggfs. in anschließenden Befreiungsverfahren unter hohem Zeitaufwand nachträglich bei Überschreitung der GRZ kompensiert werden müssen. Ich bitte daher, die Lagerflächen im Zuge der Eingriffsbilanz als Versiegelungsfläche zu erfassen. *<u>Maßnahmenblätter</u>* Für die im Umweltbericht genannten Maßnahmenblätter U1-U4 konnten im Beitrag „Landschaftspflegerische Maßnahme - Maßnahmenblätter, Stand 07.06.2019 keine Entsprechung gefunden werden. Ich bitte um Prüfung. *<u>Maßnahmenblatt 4 Acef</u>* Die Einsaat des Blühstreifens sollte entsprechend der Vollzugshinweise (Vollzugshinweise zum Schutz von Brutvogelarten in Niedersachsen Stand 2011) bis zum 30. April. abgeschlossen sein. *<u>Maßnahmenblatt 3Vcef</u>* Ich bitte um Angabe konkreter, zeitlicher Vorgaben bzgl. des Bauzeitenfensters, z.B. 15. August.	wenn die Flächenentwicklung analog der FNP-Planungen über den Weg hinaus nach Süden, Richtung B 209, führt. Aktuell bleibt die Stadt bei der geplanten Maßnahme 1 A im Osten, siehe oben. *Teilfläche D* Grundsätzlich wurde der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auch für Teilfläche D bilanziert und der erforderliche Ausgleich ist Bestandteil der festgesetzten Maßnahmen. Das geplante Becken ist als technisches Bauwerk noch nicht abschließend geplant. Mit Blick auf das bestehende Becken am Standort, an das das Erweiterungsbecken gleichsam „angedockt“ wird, ist aber festzustellen, dass sich dieses sehr gut in die Umgebung einfügt, ohne dass es umfangreicher Verwallungen oder Eingrünungen bedarf. Es liegt im Interesse der Stadt Walsrode, den Entreebereich zum Gewerbegebiet bzw. im Einmündungsbereich Uetzinger Straße ansprechend zu gestalten. Wie auch bei der Straßenplanung gilt jedoch auch hier, dass die konkrete Ausgestaltung der nachfolgenden Planungsebene überlassen bleiben soll und muss. Die angesprochenen Gehölzbestände sollen dabei erhalten werden. Das liegt ebenfalls im Interesse der Stadt.

		<u>Planzeichnung und textliche Festsetzung</u> Textliche Festsetzungen § 7.7.3 Ich bitte um Ergänzung: Sofern vor Fällung bei den Höhlenbaumkontrollen Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten festgestellt werden, sind alle Arbeiten unverzüglich einzustellen. Ggfs, wird dann eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 44 Abs 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich. Im Rahmen des Ausnahme- oder Befreiungsverfan- rens können weitere CEF-Maßnahmen erforderlich werden. Dies kann zu zeitlichen Verzögerungen im Bauablauf führen. Auf die rechtlichen Anforderungen an CEF-Maßnahmen weise ich hin. Ich bitte, dies ggfs, auch im Mußnahmenblatt 3Vcef zu berücksichtigen. Für eine eindeutige Zuordnung der Maßnahmenflächen (u.a. CEF-Maßnahmen) empfehle ich aus naturschutzfachlicher Sicht, diese zur eindeutigen Zuordnung und rechtlichen Sicherung als Maßnahmenflächen gern. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festzusetzen. **Wasser, Boden, Abfall** Anforderungen an das Regenwasserentwässerungssystem *<u>Regenrückhaltung:</u>* Die Bemessung der jetzt geplanten Regenrückhaltung hat für eine Drosselabflusspende von max, 3 - 4 l/s x ha, bezogen auf die undurchlässige Fläche, zu erfolgen. Die maximale Ableitungsmenge liegt somit bei ca. 50 l/s. *<u>Regenwasserbehandlung:</u>* Das geplante Absetzbecken hat eine Dauerstauhöhe von mindestens. 1,00 m aufzuweisen. Die Bemessung der geplanten Absetzanlage hat nach RAS-Ew (Stand 2000) für eine Oberflächenbeschickung von maximal 9 m/h (Regenspende r15, n=1) zu erfolgen. Das Absetzbecken hat eine Mindestoberfläche von 50 m^2 -uezogen auf die Dauerstauhöhe - aufzuweisen. Die Abdichtung gegen der. Untergrund kann mit mineralischem Dichtungsmaterial (kf-Wert </= $10'^{8}$ m/s, d >/= 0,50 m)	Zu 5.6 Es werden hier die unversiegelten Flächen jenseits der GRZ von 0,8 mit Wertfaktor 1 benannt / erfasst und dabei Lagerflächen, neben z.B. Rasenflächen, exemplarisch genannt. In diesem Sinne ist deren Versiegelung unzulässig, wenn die angesetzte GRZ von 0,8 schon ausgenutzt wurde. Es muss somit bei der Vorgehensweise bleiben, lediglich der Begriff Lagerflächen wird aus der Bilanzierung gestrichen, da offenbar missverständlich im verwendeten Kontext. <u>Maßnahmenblätter</u> Mit U 1 bis U 4 gemeint sind die Anlagen der Gruppe Freiraumplanung zum Umweltbericht; die Bezeichnung wird zur Endfassung verdeutlicht. <u>Zu 4 Acef</u> Der Hinweis zur Einsaat wird zur Ktn. genommen. TF Nr. 8.3 dazu wird ergänzt. <u>Zu 3 Acef</u> Die Angabe Mitte März bis Mitte August in TF Nr. 7.7.2 wird für hinreichend erachtet. <u>Planzeichnung und textliche Festsetzung</u> Die hier angeführten Nachforderungen und Konkrektisierungen in den Regelungen werden abgelehnt: Bei den im Planentwurf enthaltenen Formulierungen handelt es sich um

		erfolgen Alternativ ist die Abdichtung mit Benonitmatten bzw. einer HD-PE Dichtungsbahn (d >/= 2,00 mm) zulässig. Zur Leichtstoffrückhaltung ist eine schwimmende Tauchwand (Material: HD-PE) vor dem Überlauf in das Regenrückhaltebecken vorzusehen. Die Tauchwandunterkante muss mindestens 0,30 m unter Dauerwasserspiegel liegen. *Hydraulischer Nachweis des Vorflutsystems.* Es ist ein Nachweis zu erbringen, dass die abgeleitete Wassermenge schadlos der Vorflut zugeführt werden kann. Der Nachweis ist auch für den Vorfluter zu erbringen. Das konkrete Entwässerungskonzept ist vor Einreichen des Erlaubnisantrages mit der Fachgruppe Wasser, Boden, Abfall (Herrn Bochinski) abzustimmen. Bei der Verwertung von Ersatzbaustoffen (z.B. Schlacke, Beton-RC, Mineralgemisch aus Abbruchabfällen) ist die LAGA M20 mit den entsprechenden `Technischen Regeln´ einzuhalten. **Brandschutz** Es wird empfohlen die Löschwasserversorgung nicht ausschließlich über die öffentliche Trinkwasserversorgung sicherzustellen. Bohrbrunnen oder offene Gewässer sollten vorgesehen werden.	standardisierte Vorgaben und Regelungen, die den erforderlichen Regelungsrahmen hinreichend und vollufänglich abedecken. Eine Festsetzung als § 9 (1) Nr. 20 BauGB-Flächen ist nicht möglich, da die angesprochenen Flächen nicht unmittelbar Gegenstand des Geltungsbereichs des B-Plans sind, sondern letzlich verbindlich über vertragliche Regelungen abgesichert werden. **Wasser, Boden, Abfall** Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen. **Brandschutz** Der Hinweis wir in die Begründung aufgenommen. Die Entscheidung darüber erfolgt zu gegebener Zeit. Insgesamt wird die Stellungnahme im dargelegten Umfang berücksichtigt bzw. in Teilen zurückgewiesen. Die Unterlagen zur Endfassung wurden entsprechend redaktionell / klarstellend überarbeitet.

03	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Verden, vom 13.08.2019	In Ergänzung meiner Stellungnahme vom 17.01.2018 sowie in Bezug auf die nun vorliegende Verkehrsuntersuchung des Büros „Zacharias Verkehrsplanungen" vom Febr. 2019, nehme ich zu dem o. g. Planvorhaben wie folgt Stellung: Die Teilflächen wurden um eine Fläche für ein RRB Teilfläche D ergänzt und die bisherigen Teilflächen haben sich geringfügig in der	Die Hinweise zur Lage der Teilbereiche, der Abstände zum Fahrbahnrand der B 209 und zur geplanten Erschließung werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.

		Größe geändert. Die TF D liegt direkt an der B 209. Gegen das o. g. Planvorhaben bestehen keine Bedenken folgende Punkte berücksichtigt werden: 1. Entlang der Bundesstraße sind die anbaurechtlichen Bestimmungen gern. § 9 FStrG zu beachten. Die Bauverbotszone ist mit einem Abstand von 20 m bis zum äußeren Fahrbahnrand der Bundesstraße gern. § 9 (1) FStrG von allen baulichen Anlagen wie Carports, Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen, Verkehrs-, Lager- und Aufstellflächen, sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges freizuhalten. Einen entsprechenden Vermerk bitte ich in den „Textlichen Festsetzungen" aufzunehmen. 2. Innerhalb der Bauverbots- und auch der Baubeschränkungszone gern. § 9 Abs. 1 u. 2 FStrG, d. h. im Abstand bis 40 m vom befestigten Fahrbahnrand, dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße zu beeinträchtigen. Die Straßenbaubehörde ist auch nach Rechtskraft des Planvorhabens bezüglich der Genehmigung von Werbeanlagen in jedem Einzelfall zu beteiligen. 3. Im Hinblick auf einen verkehrsgerechten Ausbau der v. g. Knotenpunktes im Zuge der B 209 ist laut Verkehrsuntersuchung eine LSA notwendig. Hierfür wird eine weitere Abstimmung zwischen dem Landkreis, der Polizei und der hiesigen Straßenbauverwaltung erforderlich. Die Kosten für Planung, Ausschreibung und Baudurchführung gehen zu Lasten der Stadt. 4. Vor Bauausführung der baulichen Maßnahmen im Zuge des Knotenpunktes B209 / K 135 / Schäferweg wird eine Vereinbarung erforderlich, in der die rechtlichen Beziehungen zwischen der Stadt, dem Landkreis und dem Bund, vertreten den regionalen Geschäftsbereich Verden der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, geregelt werden. 5. Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu	Die anbaurechtlichen Belange sind im Rahmen der Teilfläche D nicht relevant, da dort nur Regenrückhaltung zulässig ist, die 20 m Mindestabstand einhält bzw. überschreitet und Werbung dort nicht vorgesehen / nicht zulässig ist. Die Hinweise zum Abstimmungbedarf in Verbindung mit den Planungen der LSA werden zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit berücksichtigt. Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass gegen das Planvorhaben keine Bedenken bestehen, wenn evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen. Es wurde dazu bereits ein Hinweis in die Begründung mit aufgenommen. Weitere Auswirkungen auf die Planung ergeben sich dadurch nicht. Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Falle einer Rechtskrafterlangung um die Übersendung einer Ausfertigung mit eingetragenen Verfahrensvermerken gebeten wird. Die Stellungnahme wird wie dargelegt berücksichtigt. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.

		Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen. Die eingereichten Unterlagen habe ich zu meinen Akten genommen. Im Falle der Rechtskrafterlangung bitte ich um Übersendung einer Ausfertigung mit eingetragenen Verfahrensvermerken.	

04	Landvolk Niedersachsen, Kreisverband Lüneburger Heide, Harburg/Soltau-Fallingbostel e. V., vom 14.08.2019	Wir möchten hiermit eindringlich auf unsere Stellungnahme vom 20.01.2017 hinweisen mit der bitte um Beachtung bei den weitergehenden Planungen. Angeführte Stellungnahme lautet: *Es macht uns sehr betroffen, dass erneut wertvolle landwirtschaftliche Flächen durch Bebauungspläne der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden sollen. Zumal voraussichtlich bestehende Landschaftselemente entfernt werden sollen. Für diese, ebenso wie für das geplante Gewerbegebiet müssen Kompensationsmaßnahmen geschaffen werden. Wir bitten Sie, bei der Umsetzung darauf zu achten, nicht noch mehr landwirtschaftliche Fläche zu verbrauchen.* *Der Tietlinger Weg führt durch das geplante Gebiet und ist dort als Zugang zu den Gewerbeflächen vorgesehen. Die Straße wird u. a. von vor Ort wirtschaftenden landwirtschaftlichen Betrieben genutzt, um Ihre Fläche zu erreichen. Daher ist bei weiteren Planungen auf Verkehrssicherheit zu achten.* *Die angrenzende Landwirtschaft darf durch das Gewerbegebiet nicht in Ihrem Tun und Ihrer Entwicklung beeinträchtigt werden. Dahinter stehen Familienunternehmen die auch für die nachfolgenden Generationen Verantwortung tragen.* *Wir bitten Sie hiermit, unsere Bedenken und Anregungen bei weiteren Planungen zu berücksichtigen.*	Hierzu hatte die Stadt Walsrode bereits im Zuge der Beschlussfassung über den Entwurf eine Abwägung vorgenommen, die wie folgt lautete: *Der Hinweis zum Flächenverbrauch von landwirtschaftlichen Nutzflächen wird zur Kenntnis genommen. Durch die geplante Erschließungsvariante werden möglichst optimal zugeschnittene Gewerbegrundstücke geschaffen, die einen unnötigen Flächenverbrauch von landwirtschaftlichen Nutzflächen vermeiden. Im weiteren Planungsverlauf wird im Rahmen der Kompensationsflächenplanung darauf geachtet, so wenig wie möglich landwirtschaftliche Fläche in Anspruch zu nehmen. Hier werden auch alternative Maßnahmen in Betracht gezogen (Inanspruchnahme von Flächen der Naturschutzstiftung Heidekreis).* *Der Tielinger Weg wird nicht länger überplant.* *Darüber hinaus wird zur Kenntnis genommen, dass durch das Gewerbegebiet die angrenzende*

			Landwirtschaft nicht beeinträchtigt werden darf. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht. *Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie dargelegt berücksichtigt. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.* Dies gilt nach wie vor und wird hiermit nochmal bestätigt.

05	Kommunal Service Böhmetal gkAöR, vom 21.08.2019	Zum B-Plan: Zu § 4 der textlichen Festsetzung: Es dürfen keine baulichen Anlagen im direkten Bereich der vorhandenen öffentlichen Kanaltrasse der Kommunal Service Böhmetal gkAöR errichtet werden (je 2,5 Meter zu beiden Seiten der Kanaltrasse). Dieses bezieht sich auch auf Nebenanlagen, jedoch nicht auf Parkplätze. Die textliche Festsetzung ist diesbezüglich anzupassen. Zu § 5.3: Der Nachweis, dass ein Speichervolumen von 6.640 m³ ausreicht, wurde der KSBt gegenüber bisher nicht erbracht. Zur Begründung: Zu 4.3 Im 4. Abschnitt wurde erklärt, dass noch zu prüfen sei, ob die vorhandenen Leitungen jenseits des RRB bis zum Steinförthsbach ausreichend seien. Die bisher vorliegenden hydraulischen Berechnungen zeigen, dass dem nicht so ist. Sämtliche erforderliche Anpassungen der vorhandenen Kanalisation innerhalb der bestehenden Bebauung sind Teil der vollumfänglichen Erschließung dieses Gewerbegebietes. Zu 5.1.1 Absatz Sonderregelung für Teilfläche C: Hier ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass keine baulichen Anlagen im angegebenen Bereich der vorhandenen öffentlichen Kanaltrasse der KSBt gkAöR errichtet werden dürfen.	Zum B-Plan: Zu § 4: Die angesprochene textliche Festsetzung wurde bereits zum Entwurf entsprechend ergänzt und wird nunmehr nochmals konkretisiert, indem klargestellt wird, dass die Ausnahme nur für Parkplätze gilt. Zu § 5.3: Die entsprechenden Nachweise liegen vor. Im Zuge der Erschließungsplanung erfolgen die erforderlichen Abstimmungen mit der KSBT. Für die hier vorliegende Bauleitplanung sieht die Stadt Walsrode keinen weiteren Untersuchungsbedarf. Zur Begründung: Die weitere Prüfung und ggf. Anpassung der Leitungsverläufe erfolgt im Zuge der konkreten Entwässerungsplanungen. Insofern wird dieser Hinweis zur Kenntnis genommen. Teilfläche C wird von den Regelungen des § 4 der TF mit erfasst. Die Stellungnahme wird insofern wie dargelegt

			berücksichtigt.

06	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittel-beseitigungsdienst, vom 15.08.2019	Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln – Hannover (Dezernat 5 – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Anlage; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind. Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechtes kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Sofern eine kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung. Im Plangebiet besteht allgemeiner Kampfmittelverdacht. Eine Gefahrenerforschung wird empfohlen.	Die Hinweise zum Ablauf der Gefahrenerforschung werden zur Kenntnis genommen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Plangebiet ein Kampfmittelverdacht vorlag und eine Gefahrenerforschung empfohlen wurde. Eine Luftbildauswertung wurde veranlasst. Im Ergebnis wurde eine Freigabe der Planungsflächen A und B erteilt, Schreiben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 23.08.2017 (liegt der Stadt Walsrode vor). Für Teilfläche D erfolgte keine Untersuchung, jedoch ist infolge der räumlichen Nähe und der Kleinflächigkeit des Bereichs hier nicht mit Gefahrenpotentialen zu rechnen. Gleiches gilt für die im Bestandsgebiet gelegene Fläche C. Weiterer Ergänzungsbedarf ergibt sich nicht.

07	Landwirtschaftskammer Niedersachsen, vom 23.08.2019	Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht bestehen erhebliche Bedenken gegen Ihre Planungen, die sich aus dem, schon in unserer Stellungnahme vom 19.12.2016 erwähnten, hohen Verlust landwirtschaftlicher Fläche ergeben. Hinzu kommt der Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen. Wir möchten anregen die Kompensationsmaßnahmen zu überdenken und den Ansatz der Produktionsintegrierten Kompensation (PIK) zu wählen oder eine Umplanung auf andere Flächen durchzuführen. Dafür bietet sich eine Durchführung der Kompensationsmaßnahmen auf Gewässerrandstreifen oder auch der Waldumbau zu naturnahem Mischwald an. Außerdem möchten wir, auch im Hinblick auf zukünftige Planungen anregen, dass Maßnahmen wie die Begrünung von Dachflächen oder mögliche Flächenentsiegelungen in die Planung von Kompensationsmaßnahmen mit einbezogen werden. Sollten Sie die Kompensationsmaßnahmen wie geplant ausführen, ergeben sich vor allem bei Kompensationsmaßnahme 3A u.E. zu starke Einschränkungen, um eine landwirtschaftliche Nutzung sicherzustellen. Die bezieht sich vor allem auf das Verbot der Nach- oder Reperaturansaat. Durch offene Bodenstellen kann es schnell zu einer Ansiedlung von Problemunkräutem wie Jakobskreuzkraut kommen, wodurch es zur einer bedeutsamen Minderung des Futterwertes sowie Ertragseinbußen kommt. Zusätzlich möchten wir noch auf unsere Stellungnahme zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes	Die Stadt Walsrode anerkennt die Problematik der anhaltenden Freiflächenreduzierung, muss jedoch als Mittelzentrum auch Sorge für ihre Standortsicherung im Bereich von Gewerbe und Arbeitsplätzen tragen. Bei der Planung des Gewerbegebietes wird dem insofern Rechnung getragen, dass durch die geplante Erschließungsvariante möglichst optimal zugeschnittene Gewerbegrundstücke geschaffen werden, die einen unnötigen Flächenverbrauch von landwirtschaftlichen Nutzflächen vermeiden. Hinsichtlich der Kompensationsflächen gilt, dass die Stadt Walsrode sich im eigenen, auch wirtschaftlichen, Interesse bemüht hat, deren Flächenumfang so gering wie möglich zu halten. Das erarbeitete Kompensationskonzept berücksichtigt die sich aus dem vielfältigen Eingriffstatbeständen ergebenden Anforderungen, insbesondere auch an den Artenschutz. Insofern eignet sich ein Gewässerrandstreifen oder ein Waldumbau nur begrenzt, um im vorliegenden Fall zielgerichtet wirksam zu sein. Das Verbot von Nach- und Reparaturansaat wurde bewusst in die Regelungen aufgenommen, um sicherzustellen, dass sich auch tatsächlich die gewünschte Extensivierung einstellt. Erfahrungsgemäß wird der Begriff Nach- und Reparaturansaat sonst regelmäßig allzu großzügig ausgelegt, was dem Kompensationsziel entgegensteht. Der Hinweis auf die Stellungnahme zur 59. Änderung des Flächennutzungsplans wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Walsraode hat dazu bereits im genannten verfahrne eine hinreichende Abwägung vorgenommen, die weiterhin Bestand hat.

		„Erweiterung Gewerbegebiet Honerdingen III" hinweisen. Die dort geäußerten Bedenken lassen sich auf die Ausweisung des B-Planes übertragen. Ein Einvernehmen mit den Flächeneigentümern setzen wir voraus.	Der Hinweis zur Einigung mit den betroffenen Flächenbewirtschaftern wird zur Kenntnis genommen. Ein Großteil der betroffenen Flächen befinden sich in der Hand der Stadt Walsrode. Der restliche Flächenbedarf für Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Rahmen naturschutzfachlicher Verträge. Die Hinweise werden wie dargelegt berücksichtigt. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.

08	Unterhaltungsverband Böhme in Walsrode, Körperschaft des öffentlichen Rechts, vom 22.08.2019	Gegen den uns vorliegenden Bebauungsplan Nr. 109 bestehen unsererseits folgende Einwände. Wir weisen darauf hin, dass eine unserer Hauptaufgaben die Gewässerunterhaltung ist. Diese dürfen durch die im Betreff genannten Bebauungspläne (vorher, während und auch nachher) nicht beeinträchtigt werden. Ein Randstreifen von 5 m ist am Gewässer II. Ordnung zur Unterhaltung freizuhalten (siehe WHG § 38 Gewässerrandstreifen). Dies ist auch zu beachten bei Kompensationen, die am, im oder in der Nähe von Gewässern der II. Ordnung stattfinden sollen. In solchen Fällen ist der UHV Böhme mit in die konkrete Planung einzubinden. Die Gewässer sind vor Eintragungen (wassergefährdende Stoffe, Sedimente etc.) jeglicher Art zu schützen, wie z.B. die Anlage von Sandfängen (sh. Stellungnahmen der Fachbhörden UNB, UWB). Ferner darf die Gewässerunterhaltung durch „Rohrenden“, die ins Gewässer ragen, nicht beeinträchtigt werden. Daher muss ein Einlassbauwerk (Umpflasterung des Rohrendes und eine Sicherung gegen Auskolkung der Sohle sowie der gegenüberliegenden Böschung) vorgesehen werden. Des Weiteren sind Regenrückhaltebecken mit entspr. Drosselvorrichtung so zu bemessen, dass ein zusätzlicher Schaden durch häufigere Überschwemmungen von weiteren Verbandsmitgliedern und Dritten ferngehalten wird.	Die Stellungnahme bezieht sich inhaltlich auf die Erstellung des Regenrückhaltebeckens und die damit zusammenhängenden Entwässerungsplanungen. Die Begründung wird um die Anforderungen ergänzt, soweit nicht schon enthalten. Im Zuge der Entwässerungsplanungen erfolgt eine Berücksichtigung der genannten Anforderungen. Die Stellungnahme wird insofern berücksichtigt.

		Der Wasserabfluss ist jederzeit zu gewährleisten. Sollten uns wider Erwarten Kosten entstehen, werden wir diese dem Bauherrn bzw. dem Antragssteller in Rechnung stellen.	

09	Stadtwerke Böhmetal, vom 23.08.2019	Die Versorgung mit Ergas, Trinkwasser und elektrischer Energie kann durch Erweiterung der bestehenden Netze und Anlagen sichergestellt werden. Zur Begründung, 5.3, Brandschutz: Sollte der Ausbau entsprechend der Stichstraßenlösung (Variante 2) erfolgen, kann die geforderte Löschwassermenge von 1600/min über 2 h nicht aus dem Netz bereitgestellt werden.	Die Hinweise zur Versorgung werden zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich des Belangs Löschwasser gilt: Die angeführte Stichstraßenlösung (vgl. Begründung Abb. 8) ist nicht Planungsgegenstand. Insofern kann die Löschwasserversorgung gesichert werden. Dies wird ebenfalls zur Kenntnis genommen.

10	LBEG, Hannover, vom 15.08.2019	Im Untergrund des Planungsgebietes liegen wasserlösliche Gesteine in so großer Tiefe, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es besteht im Gebiet praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefährdung sind bei Bauvorhaben im Planungsbereich nicht erforderlich. Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im westlichen Teil der Planungsfläche lokal setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um Lockergesteine mit geringer Steifigkeit (marine, brackische und fluviatile Sedimente). Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Bei Bauvorhaben sind für die geotechnische Erkundung des Baugrundes die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen	Die allgemeinen Hinweise zum Untergrund werden zur Kenntnis genommen. Die Stadtwerke sind im Verteiler für die Beteiligung. In deren Schreiben wurden diesbezüglich keine Anregungen oder Hinweise gegeben. Dennoch wird der Hinweis zur Kenntnis genommen. Aus der Stellungnahme ergeben sich keine weiteren Auswirkungen auf die Planung.

		zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeq.niedersachsen.de) entnommen werden. Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes. Aus Sicht des Fachbereiches Bergaufsicht Hannover wird zu o.g Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Im Straßenanschluss zum Silberweg endet eine Gastransportleitung der Stadtwerke Böhmetal GmbH. Nach den geltenden Vorschriften ist bei Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten. Wir bitten Sie, sich mit der Stadtwerke Böhmetal GmbH in Verbindung zu setzen und ggfs., die zu treffenden Schutzmaßnahmen abzustimmen. Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.	

11	Vodafone GmbH vom 20.08.2019	Teilflächen A, B: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmes, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Im Rahmen der Gigabitoffensive investiert Vodafone in die Versorgung des Landes mit hochleistungsfähigen Breitbandanschlüssen und damit den Aufbau und die Verfügbarkeit von Netzen der nä. Generation. In Anbetracht der anstehenden Tiefbauarbeiten möcjten wir hiermit unser Interesse an der Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln bekunden. Um die Unternehmung bewerten zu können, benötigen wir Informationen hinsichtlich Potentzial und Kosten. Deshalb bitten wir uns ihre Anwort per Mail an: greenfield.gewerbe@vodafone.com zu senden und uns mitzuteilen, ob hierfür von Ihrer Seite Kosten anfallen würden. Für den Fall, dass ein Kostenbeitrag notwendig ist, bitten wir um eine Preisangabe pro Meter mitverlegtes Leerrohr. Des weitere sind jegliche Informationen über die geplante Ansiedlung von Unternehmen hilfreich. In Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit der Glasfaserverlegung können wir somit die TK-Infrastruktur in	Auf die Lage der Leitungen in A und B wird in der Begründung hingewiesen. Die angesprochenen Bestandspläne sind vor Bauausführung anzufordern. Die darauffolgenden Anwerbebemühungen werden zur Kenntnis genommen. Diese sind für die Bauleitplanung aktuell nicht relevant. Die Stellungnahme zu C und D wird zur Kenntnis genommen.

		Ihrer Gemeinde fit machen für die Gigabit-Zukunft. Wir freuen uns darüber, wenn Sie uns einen Ansprechpartner mittteilen würden, bei dem wir uns im Anschluss melden können. Weiterführende Dokumente: Kabelschutzanweisungen mit Zeichenerklärungen. Teilflächen C, D: Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmes. Eine Neuverlegung ist unsererseits nicht geplant.	

12	Deutsche Telekom Technik GmbH, vom 15.08.2019	Zur Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 10.01.2017 Stellung genommen. Diese Stellungnahme lautet wie folgt: *Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:* *Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die zur Versorgung der bestehenden Bebauung bzw. zur Durchleitung (in öffentlichen Verkehrsflächen) dienen.* *Zur Versorgung neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und ggf. außerhalb des Plangebiets erforderlich.* *Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der*	Zur Stellungnahme vom 10.01.2017 hatte die Stadt Walsrode bereits im Zuge der Entwurfsbeschlüsse wie folgt abgewogen: *Der Hinweis bezüglich der Telekommunikationslinien der Telekom im Planbereich wird zur Kenntnis genommen. Diese werden in der Planzeichnung durch die öffentlichen Verkehrsflächen hinreichend gesichert. Ein Hinweis wird in die Begründung zusätzlich mit aufgenommen.* *Die Hinweise zur Notwendigkeit einer Neuverlegung von Telekommunikationslinien zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude und der Hinweis auf die rechtzeitige*

		Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden. Die Stellungahme gilt weiter, ergänzt um folgenden Hinweis: Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche Infrastruktur errichtet. Sollten Ihnen Informationen hierüber vorliegen, bitten wir um Benachrichtigung. Um möglichst alle Versorgungsmöglichkeiten der neu ausgewiesenen Bauflächen prüfen zu können und alle Möglichkiten eines koordinierten Ausbaus nutzen zu können, ist eine frühstmögliche Beteiligung vor Erschließung erforderlich.	*Anzeige der Baumaßnahmen werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung mit aufgenommen.* *Die Stellungnahme wird wie dargelegt berücksichtigt. Weitere Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.* Diese Abwägung hat Bestand. Die weiteren Hinweise haben keine bauleitplanerische Relevanz und werden zur Kenntnis genommen.

13	Polizeiinspektion Soltau, vom 16.08.2019	Bezüglich der Anbindung an die B 209 bestehen keine Bedenken oder weitere zu berücksichtigende Aspekte. Zur Ausgestaltung des Knotenpunktes Uetzinger Straße verweise ich auf meine Ausführungen vom 19.12.2018. Diese lauteten: *Aus polizeilicher Sicht bestehen hinsichtlich der Anbindung des Gewerbegebietes Honerdingen nach o.g. Erweiterung Bedenken bzgl. der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Knotenpunktes Uetzinger Straße / B 209 / Schäferweg. Bereits jetzt erwesit sich die Kreuzung / Einmündung als auffällig. Die Unfalllage ist im dortigen Bereich ebenfalls als auffällig zu bewerten. Die Auswertung des Drei-Jahres-Zeitraum aus der elektronsichen Unfallsteckkarte hat für die o.g. Örtlichiet insgesamt 10 relebante Unfälle ergeben.* *(… Unfalleinzelauflistung: 4 Stck 2016, je 3 Stck 2017 und 2018).*	Die Hinweise und Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Eine Ertüchtigung der Kreuzung ist vorgesehen. Allerdings entscheidet sich die Stadt Walsrode für eine lichtsignalgeregelte Kreuzung – entsprechende Ausfürhugnen dazu finden sich bereits in der Entwurfsbegründung. Ergänzungsbedarf gibt es insofern nicht.

		Eine Ertüchtigung der Kreuzung würde von hier aus begrüßt werden. Insbesondere den Ausführungen des Büros Zacharias hinsichtlich der Empfehlung eines KVP schließe ich mich an.	

14	AHK Heidekreis, vom 22.07.2019	Anbei erhalten Sie unsere Anforderungen an die Bauleitplanung. Beigefügt: Broschüre „Berücksichtigung der Belange der Abfallwirtschaft bei der Bauleitplanung und Einrichtung von Straßenbaustellen“ (11 Seiten A 4)	Die in der angeführten Broschüre enthaltenen Anforderungen werden in der Planung berücksichtigt. Die konkrete Ausgestaltung erfolgt in der Erschließungsplanung. Der Stadt Walsrode ist bewusst, dass die Stichwege in Teilfläche A nicht vom Müllfahrzeug befahren werden können, sondern dass etwaige sich ansiedelnde Betriebe die Müllentsorgung entsprechend in Abstimmung mit der AHK organisieren müssen - so z.B. über verkehrliche Flächen auf ihren Grundstücken, die eine Abholung ohne Rückwärtsfahren ermöglichen. Grundsätzlich gilt, dass in Gewerbegebieten mit entsprechend komfortabel bemessenen Verkehrswegen in aller Regel keine Einschränkungen der Abfallentsorgung gegeben sind. Insofern werden die angeführten Hinweise zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.

Gewerbeflächen in der Stadt Walsrode

Dortmund 2017

Gewerbeflächen in der Stadt Walsrode

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Zielsetzung der Untersuchung 3

2. Analyse der Wirtschaftsstruktur 4
   - 2.1 Strukturanalyse für die Region Walsrode 5
   - 2.2 Der wirtschaftliche Status der Stadt Walsrode 12
   - 2.3 Zwischenresümee: Der Status der Stadt Walsrode 15

3. Flächeninvestitionen im Untersuchungsgebiet 16
   - 3.1 Baufertigstellung für Fabrik- und Werkstatt- sowie Handels- und Lagerflächen 16
   - 3.2 Zwischenresümee 22

4. Standorte und ihre städtebauliche Gestaltung 24
   - 4.1 Qualität der künftigen Gewerbeflächen 26
   - 4.2 Standortfaktoren und Suchräume 32
   - 4.3 Zwischenresümee: Erforderliche Standortangebote 33

5. Resümee 35

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abb. 1: Untersuchungsregion der Stadt Walsrode 4
Abb. 2: Wachstumsraten der Wirtshcaftsbreiche in der Untersuchungsregion (2007 bis 2016) 7
Abb. 3: Beschäftigungsentwicklung in der Untersuchungsregion (2012 – 2016) - insgesamt 7
Abb. 4: Portfolio-Diagramm für die Region Walsrode 9
Abb. 5: Entwicklung der Beschäftigung im Heidekreis (2011 bis 2016) 13
Abb. 6: Beschäftigungsentwicklung in Walsrode (2007 bis 2016) 14
Abb. 7: Erstellte Nutzfläche (2009 bis 2015) für Fabrik- und Werkstattflächen sowie Handels- und Lagerflächen 17
Abb. 8 Erstellte Nutzfläche im Heidekreis (1995 bis 2015) 18
Abb. 9 Erstellte Nutzfläche in der Stadt Walsrode (1995 bis 2015) 19
Abb. 10 Box-Plot-Diagramm ausgewählter Kommunen im Heidekreis (1995 bis 2015) ... 20
Abb. 11: Nutzfläche der Fabrik- und Werkstattgebäude in den Kommunen des Heidekreises (1995 bis 2015) 21
Abb. 12: Nutzfläche der Handels- und Lagergebäude in den Kommunen des Heidekreises (1995 bis 2015) 22
Abb. 13: Dienstleistungen aller Art in Gewerbegebieten – typische Nutzungen 25
Abb. 14: Altes Prestige (ein "Industrie-Schloss mit Wehrtürmen und Zinnen") und neue Architektur – Ziel ist das semiotische Zeichen 28
Abb. 15: Betriebsarten nach Produktionstechnologie und Produktionssystem 29

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Untersuchungsregion 6
Tab. 2: Unternehmensverhalten in Abhängigkeit zur Position im Portfolio 10
Tab. 3: Anteil der Aufsteiger, Stars usw. in den Kreisen der Untersuchungsregion 2016 10
Tab. 4: Beschäftigung und der Status der Wirtschaftsbereiche im Heidekreis (2011-2016) .. 12
Tab. 5: Portfoliotabelle der Stadt Walsrode 2007 bis 2016 15
Tab. 6: Nutzfläche (Jahres-Mittelwerte) in den Kreisen 17
Tab. 7: Mittelwerte der Flächennutzung (1995 bis 2015) 19
Tab. 8: Wahrscheinlichkeit des Nutzungswandels bzw. des Grundrentengefälles 24
Tab. 9: Nutzungen und ihre zentralen Standortfaktoren 31

Gewerbeflächen in der Stadt Walsrode

1. Anlass und Zielsetzung der Untersuchung

Der Anlass dieser Untersuchung ist im Wesentlichen eine Aktualisierung der Machbarkeitsstudie aus dem Jahre 2012. Im Jahr 2012 wurde geprüft, ob eine größere Ansiedlung aus dem Logistikgewerbe in Walsrode möglich bzw. wahrscheinlich ist.
Es zeigten sich seinerzeit sehr günstige Standortbedingungen (Erreichbarkeit, Erschließung und Flächen), aber im Netz der Logistikstandorte Hamburg, Bremen und Hannover, als die großen Verlader und Empfänger, war eine "Zwischenstation" Walsrode nicht zwingend erforderlich. Die Wahrscheinlichkeit bzw. der Umfang der Flächennachfrage durch Logistikunternehmen wurde seinerzeit als gering eingeschätzt, so dass im Ergebnis eine Strategie ausgearbeitet wurde, die die Chancen einer Ansiedlung und Entwicklung erhöhte - bei einem positiven Entwicklungsverlauf der Unternehmen - ohne die Risiken hoher Vorleistungen einzugehen.

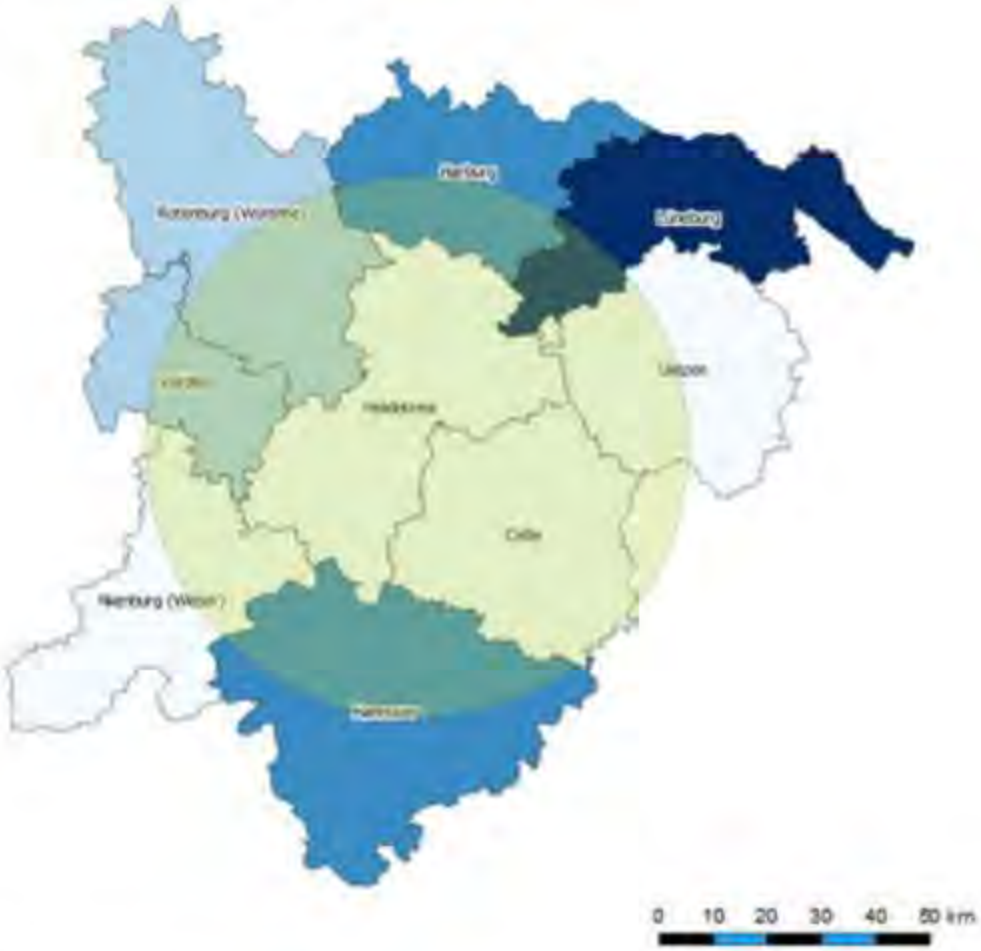
Die hier vorgenommene Aktualisierung konzentriert sich auf den positiven Entwicklungsverlauf gerade der letzten Jahre der ortsansässigen Unternehmen und deren Standort- bzw. Flächenbedarf.

Für die Nutzung von Gewerbeflächen ist der endogene Anlass immer noch von großer Bedeutung. Die Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes sind durch Arbeitskräfte und ihren Zuliefer- bzw. Lieferungsbeziehungen stark mit Ihrem Standort verbunden. Ihre Wanderungsdistanz ist allgemein gering. In der Konsequenz heißt dies, dass eine relevante Flächennachfrage insbesondere aus dem Entwicklungsprozess der Region selbst zu erwarten ist.
Die Logistik dagegen bildet komplexe Netzwerke um den Anforderungen der Verlader zu genügen. Hier ist die eigentliche Distanz zwischen Quelle und Ziel nicht ausschlaggebend sondern die Position im Netz. Die Wanderungsdistanz ist entsprechend größer und dies heißt für Walsrode aktuell angesichts der Qualitäten der Standorte (verfügbare Flächen, die Qualität der Verkehrsträger, häufig auch die Redundanz der Verkehrsträger und weitere Faktoren) hohe Ansiedlungschancen.

2. Analyse der Wirtschaftsstruktur

In der Regionalökonomie besteht kein absoluter Maßstab für eine positive oder nachteilige Entwicklung einer Stadt oder Region. Der Maßstab ist – in Abhängigkeit vom Untersuchungsziel – der Vergleich mit anderen ähnlichen Städten oder übergeordneten Regionen und damit vielfach des Kreises, des Bundeslandes oder des Landes.
Die Regionsabgrenzung orientiert sich in dieser Untersuchung pragmatisch an der allgemeinen Wanderungsdistanz der Betriebe bei einer Verlagerung. Ein Standort "Walsrode" kann nur über eine begrenzte Distanz durch die Unternehmen wahrgenommen werden und seine Anziehungskraft ausüben.

Abb. 1: Untersuchungsregion der Stadt Walsrode



Quelle: Planquadrat Dortmund 2017

Die Abb. 1 zeigt den Radius des Einzugsbereiches in erster Linie des Verarbeitenden Gewerbes und die insgesamt neun Kreise umfassende Nachbarschaft der Stadt Walsrode. Die Kreise haben zwar ihre individuelle wirtschaftliche Entwick-

lung, aber auch ähnliche Bedingungen wie der Heidekreis und im weiteren die Stadt Walsrode. Ein Vorsprung oder Rückstand im Vergleich gibt ggf. Hinweise auf die Ursache bzw. unterschiedlichen Wirkungen von Lage und Ausstattung.

2.1 Strukturanalyse für die Region Walsrode

Ein zentraler Indikator einer regionalwirtschaftlichen Entwicklung sind die sozialversicherungspflichtig Beschäftigen. Diese Statistik liegt in einer größeren sachlichen Differenzierung auch für die kommunale Ebene vor. Im Verarbeitenden Gewerbe erfasst die Statistik über 90 Prozent der Beschäftigten. In den Wirtschaftszweigen mit vielen Ein-Personen-Unternehmen oder temporären Arbeitskräften (Dienstleistungen, auch Verkehr) ist die Erfassungsquote etwa 70 Prozent.

Ein Standortangebot für die Unternehmen ist nur dann relevant, wenn sie dieser Leistung grundsätzlich bedürfen. Dies ist vielfach mit einer sektoralen Wachstumssituation, die auch eine betriebliche Entwicklung unterstützt, verbunden. Die Tab. 1 zeigt den Status der Untersuchungsregion gemessen in den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Insgesamt sind in der Untersuchungsregion mehr als eine Dreiviertelmillion Menschen sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Einschließlich der weiteren Beschäftigtenverhältnisse (Selbständige, Beamte usw.) werden 2016 mehr als eine Million Arbeitskräfte in der Untersuchungsregion tätig gewesen sein. Die drei größten Wirtschaftsbereiche in der Untersuchungsregion Heidekreis sind der Handel, das Verarbeitende Gewerbe und das Gesundheitswesen mit jeweils über 100.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Diese drei Bereiche stellen zusammen fast die Hälfte der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten der Region. Ihre Entwicklung bestimmt die regionale wirtschaftliche Situation wesentlich mit.

Insgesamt wuchs die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Untersuchungsregion um mehr als 18,1 Prozent (2007 bis 2016). Das stärkste Wachstum zeigen die Sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen. Zwischen 2007 und 2016 nahm die Zahl der Beschäftigten in dieser Wirtschaftsgruppe um 42,6 Prozent zu. Auf den beiden nächsten Plätzen folgen die Gruppen Kunst/Unterhaltung (+ 39,5 Prozent) sowie Gesundheitswesen (+ 40,7 Prozent). Die Gruppe Erziehung und Unterricht hat in diesem Zeitraum ihre Position im Ranking trotzt des insgesamt noch hohen Wachstum (+ 20,2 Prozent) etwas verloren.
Gemeinsam ist diesen Gruppen und auch den übrigen überdurchschnittlich wachsenden Wirtschaftsbereichen, dass sie als Dienstleister allgemein nicht zu den primären Gewerbeflächennachfragern in Gewerbegebieten nach den §§ 8 und 9 Baunutzungsverordnung gehören.

Bemerkenswert ist, dass sich das Verarbeitende Gewerbe zwischen 2012 und 2016 stabilisiert hat. Das negative Wachstum hat sich in der Region zu einer posi-

tiven Entwicklung verändert. Im gleichen Zeitraum hat sich auch die Zahl der Beschäftigten im Bereich Verkehr/Lager erhöht. Beide Wirtschaftsbereiche sind – angesichts ihrer Emissionen und Anforderungen an die Erschließung – die klassischen Nachfrager der Gewerbeflächen im Sinne der Baunutzungsverordnung. Die weiteren Nachfrager nach immissionstoleranten Standorten sind die Betriebe der Energieversorgung und der Wasserversorgung (einschließlich Abwasser, Abfall etc.) und das Baugewerbe.

Tab. 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Untersuchungsregion

	Branche	Beschäftigte 2007	Beschäftigte 2016	Unter-suchungs-region 2007 bis 2016
A	Land- und Forst	6.934	9.156	32,0
B	Bergbau	*	*	X
C	Verarbeitenden Gewerbe	126.051	132.738	5,3
D	Energieversorgung	*	*	X
E	Wasserversorgung	4.904	*	X
F	Baugewerbe	43.174	49.981	15,8
G	Handel, Instandhaltung	121.606	132.777	9,2
H	Verkehr und Lagerei	42.999	51.675	20,2
I	Gastgewerbe	23.091	27.945	21,0
J	Information und Kommunikation	22.458	24.969	11,2
K	Finanz- und Versicherungsdienste	30.721	34.071	10,9
L	Grundstücks-/Wohnungswesen	5.383	5.683	5,6
M	freiberufliche, wiss. Tätigkeit	38.750	48.387	24,9
N	sonstige wirtschaftliche Dienste	47.630	67.680	42,1
O	öffentliche Verwaltung	54.837	61.560	12,3
P	Erziehung und Unterricht	26.019	31.276	20,2
Q	Gesundheit/Sozialwesen	95.616	134.566	40,7
R	Kunst-/Unterhaltung/sonstige	6.941	9.683	39,5
S	sonstige Dienstleistungen	22.815	25.417	11,4
	Insgesamt	733.169	866.116	18,1

Quelle: Planquadrat Dortmund 2012 und 2017 – Daten: Statistik-Service Nord 2012 und 2017

* in diesem Bereich waren die Angaben für die Kreise, angesichts der Veröffentlichungsvorbehalte, nicht vollständig.

x diese Daten konnten nicht berechnet werden.

Die Abb. 2 zeigt die Wachstumsraten für den Zeitraum 2007 bis 2016 noch einmal in anderer Form. Hier sind die für die Gewerbeflächennachfrage besonders relevanten Wirtschaftsbereiche markiert. Die fünf Bereiche (Verarbeitendes Gewerbe, Energieversorgung, Wasserversorgung, Baugewerbe und Verkehr/Lagerei) haben jeweils eine positive Entwicklung in der Untersuchungsregion.

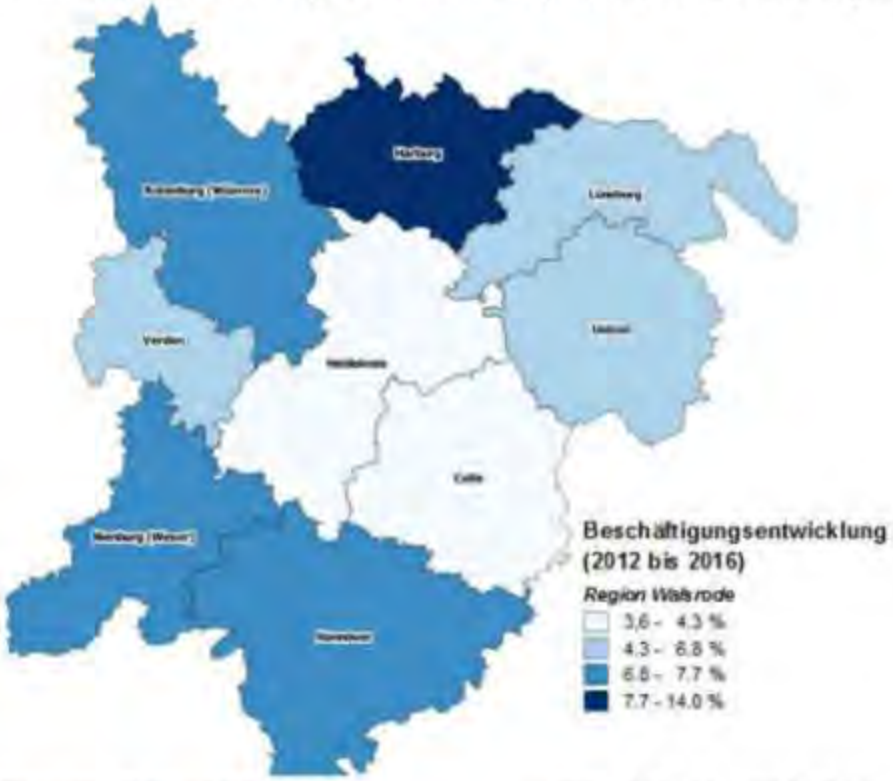
Abb. 2

Wachstumsraten der Wirtschaftsbereiche in der Untersuchungsregion (2007 bis 2016)

Quelle: Planquadrat Dortmund 2017 Daten: Statistik-Service Nord 2012 und 2017

Die Karte zeigt die unterschiedliche Entwicklung in den Kreisen der Untersuchungsregion für den Zeitraum 2012 bis 2016 (Abb. 3).

Abb. 3: Beschäftigungsentwicklung in der Untersuchungsregion (2012 – 2016) - insgesamt



Quelle: Planquadrat Dortmund 2017 Daten: Statistik-Service Nord 2012 und 2017

Die nord-westlichen Kreise hatten in diesem Zeitraum insgesamt die bessere Entwicklung. Einen Einfluss auf dieses Muster haben sicher die relativ enge Nachbarschaft zu Hamburg und Bremen und das historische Entwicklungsmuster dieser beiden Wachstumspole.

Das Portfolio-Diagramm veranschaulicht den Status der Untersuchungsregion für den Zeitraum 2012 bis 2016. Das Diagramm enthält mit dem Koordinatenkreuz das mittlere Wachstum der Wirtschaftsbereiche (20,1 Prozent) und den durchschnittlichen Anteil der Wirtschaftsbereiche an der Wirtschaftsstruktur in der Region (6,1 Prozent).

Im ersten Quadrant befinden sich die so genannten "Aufsteiger" (geringer Anteil an der Wirtschaft, aber überdurchschnittliches Wachstum). Für die Region ergeben sich neben der Landwirtschaft (= + 32,0 Prozent)[1], als Aufsteiger die Kunst/Unterhaltung (= + 39,5 Prozent) und die freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Tätigkeiten (= + 24,9 Prozent). Im Vergleich zu dem Portfolio zwischen 2007 und 2011 sind der Positionsverlust von Erziehung/Unterricht und der starke Aufstieg der Kunst/Unterhaltung auffällig. Eine positive Entwicklung hatte auch die Gruppe Verkehr/Lagerei. Sie verfehlte den Aufstieg in das Star-Segment nur um 0,1 Prozent. Insgesamt enthält das "Aufsteiger"-Segment 21,0 Prozent der Beschäftigten der Region. Diese Entwicklung ist dem fortschreitenden Strukturwandel zu verdanken. In Deutschland hat sich ein Entwicklungspfad herausgebildet, der stark mit Forschung und Entwicklung und den damit verbunden Dienstleistungen und Produktionen verbunden ist – wie dies weiter unten noch erörtert wird. In der Region ist der Anteil gegenwärtig mit knapp 10 Prozent der Beschäftigten noch gering.

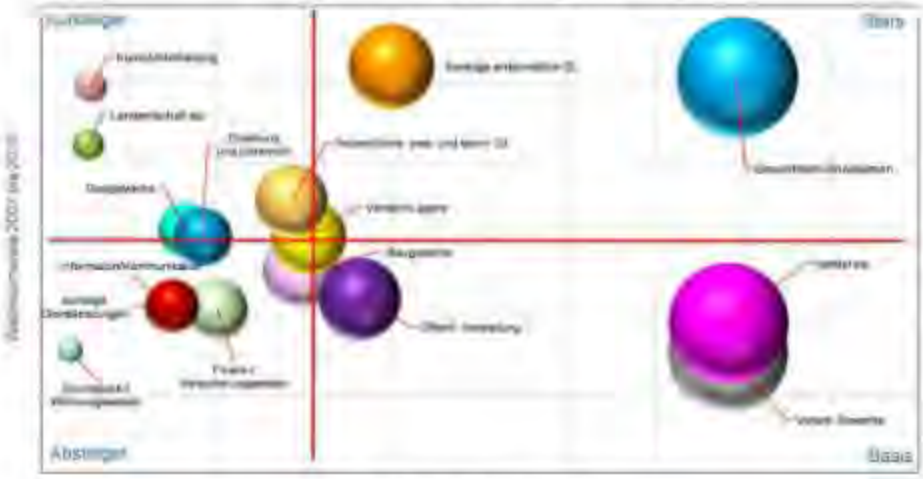
Der zweite Quadrant (überdurchschnittliche Bedeutung und Wachstum) wird geprägt von den Sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen und dem Gesundheitswesen. In der Region hat dieses "Star-Segment" einen Anteil von 23,9 Prozent. Auch hier hat sich die Entwicklung aus den Jahren 2007 bis 2011 fortgesetzt. Während die Sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen noch weiter deutlich wachsen, zeigt sich im Bereich Gesundheitswesen bei einem hohen Wachstumsniveau eine verhaltene Position.

Der dritte Quadrant, der die Wirtschaftsbereiche mit einem großen Anteil an der Gesamtwirtschaft bei einem unterdurchschnittlichen Wachstum enthält, stellt die wirtschaftliche "Basis" dar. Hierzu gehören in der Untersuchungsregion der Handel etc., das Verarbeitende Gewerbe und die Öffentliche Verwaltung. Gegenüber des Zeitabschnittes 2007 bis 2011 sind die Veränderungen gering. Das Verarbeitende Gewerbe konnte gegenüber 2007 bis 2011 seine Position leicht verbessern. Der Bereich Handel etc. hat dagegen geringfügig verloren.

[1] Die Landwirtschaft expandiert nicht im wirtschaftlichen oder beschäftigungspolitischen Sinne. Die veränderten gesetzlichen Vorschriften und andere Bedingungen führen zu einer häufigeren Sozialversicherungspflicht, sodase in dieser Sicht die Zahl der Beschäftigten in der Landwirtschaft "steigt".

Abb. 4

Portfolio-Diagramm für die Region Walsrode
Basis: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte



Bedeutung des Wirtschaftsgruppe

Quelle: Planquadrat Dortmund 2017 Daten: Statistik-Service Nord 2012 und 2017

Der vierte Quadrant enthält die kleinen Wirtschaftsbereiche mit einem geringen bis negativen Wachstum und stellt den schrumpfenden Bereich dar. Es sind die so genannten "Absteiger", die Wirtschaftsbereiche, die man als "abgestürzte" Aufsteiger oder als schrumpfende Wirtschaftsbereiche aus dem dritten Quadranten ("Basis") identifizieren kann. Hier befinden sich die Sonstigen Dienstleistungen, Finanz- und Versicherungsdienstleistungen und das Baugewerbe. Größere Veränderungen sind gegenüber dem Zeitraum 2007 und 2011 nicht zu beobachten.

Heuristisch kann man dem Portfolio-Diagramm einen Lebenszyklus unterlegen. Die Wirtschaftsbereiche wandern im Uhrzeigersinn durch alle vier Quadranten. Aus den "Aufsteigern" werden mit Verlauf der Entwicklung "Stars" und sie wandern mit der Marktsättigung in den dritten Quadraten und werden schließlich durch technische Neuerungen, substituierende Produkte, internationale Arbeitsteilung und ähnliches zu "Absteigern". Vor diesem Hintergrund kann der Bereich mit einem überdurchschnittlichen Wachstum als der dynamische Kern der Wirtschaft bezeichnet werden.

Die Tab. 2 zeigt, wie die Betriebe in Abhängigkeit zu ihrer Position im Portfolio-Diagramm agieren. Lässt sich ein Wirtschaftsbereich dem Quadranten der "Stars" zu ordnen, dann ist zu erwarten, dass er auf dem Arbeitsmarkt im größeren Umfang Arbeitskräfte rekrutieren wird. Die Betriebe dieses Wirtschaftsbereiches zeigen ein hohes Investitionsniveau sowohl bei den Kapazitäts- als auch bei den Rationalisierungsinvestitionen. In einer solchen Situation ist in der Regel auch eine Flächennachfrage als Folge der Kapazitätsentwicklung wahrscheinlich.

Das Verhalten der "Absteiger" bzw. der Wirtschaftsbereiche in diesem Segment ist dadurch gekennzeichnet, dass meist De-Investitionen und allenfalls Reparaturen vorgenommen werden, um den Betrieb aufrechtzuerhalten. Dies führt im Flächenbereich häufiger zur Aufgabe von Grundstücken Bei einem positiven Entwicklungsverlauf der großen und überregional tätigen Unternehmen, Untervermietung oder zu Grundstücksteilungen.

Tab. 2: Unternehmensverhalten in Abhängigkeit zur Position im Portfolio

	Aufsteiger unwichtige, aber expandierende Wirtschaftsbereiche	**Star** wichtige, dynamische Wirtschaftsbereiche	**Basis** wichtige, stagnierende Wirtschaftsbereiche	**Absteiger** unwichtige, schrumpfende Wirtschaftsbereiche
Arbeitsmarkt	geringe, aber positive Wirkung	hohe Nachfrage nach Arbeitskräften	geringe Nachfrage nach Arbeitskräften	Entlassungen, ohne relevante Nachfrage nach Arbeitskräfte
Investitionen in Maschinen und Anlagen	hohe Kapazitätsinvestitionen	hoher Anteil an Kapazitäts- und Rationalisierungsinvestitionen	nur noch Rationalisierungs- und Ersatzinvestitionen	De-Investition, allenfalls Reparatur und Ersatz von Maschinen
Gewerbeflächen- bzw. Standortnachfrage	geringe quantitative Nachfrage, vor allem durch kleine, neu gegründete Unternehmen	hohe quantitative Nachfrage durch expandierende Unternehmen	geringe Gesamtnachfrage, vorherrschend Arrondierungen	Flächenfreisetzungen, Untervermietung, Grundstücksteilung, Brache

Quelle: Planquadrat Dortmund 2010

Für die Untersuchungsregion lässt sich feststellen, dass die Mehrzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten für den Zeitraum 2007 bis 2016 den beiden stagnierenden Quadranten (Basis, Absteiger) zugeordnet werden müssen. Die folgende Tab. 3 zeigt die gegenwärtige Situation für die Kreise der Untersuchungsregion. Die letzte Spalte weist nach, dass 44,9 Prozent der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten dem dynamischen Bereich der "Aufsteiger" und "Stars" zu zuordnen ist. Etwas mehr als die Hälfte (= 55,1 Prozent) gehören zu den insgesamt passiveren Segmenten "Basis" und "Absteiger".

Tab. 3: Anteil der Aufsteiger, Stars usw. in den Kreisen der Untersuchungsregion 2016

	Heidekreis	Rotenburg	Harburg	Lüneburg	Uelzen	Celle	Hannover	Nienburg	Verden	Untersuchungsraum
Aufsteiger unbedeutende, aber expandierende Wirtschaftsbereiche	8,1	18,0	17,4	10,8	9,5	11,4	9,8	17,1	15,1	21,0
Stars wichtige dynamische Wirtschaftsbereiche	17,9	65,0	8,2	7,4	26,4	16,8	44,6	20,5	34,7	23,9
Basis wichtige, stagnierende Wirtschaftsbereiche	59,8	9,5	58,3	62,8	38,8	56,7	32,4	54,4	42,2	38,6
Absteiger unbedeutende, schrumpfende Wirtschaftsbereiche	14,2	7,5	16,1	19,0	25,3	15,1	13,2	7,9	7,9	16,5

Quelle: Planquadrat Dortmund 2017 Daten: Statistik-Service Nord 2017

Zu den entwicklungsstarken Kreisen gehören Rotenburg mit 83 Prozent der Beschäftigten und Hannover mit 54,4 der Beschäftigten in den beiden dynamischen Segmenten. Das Ende der Rangfolge bilden die Kreise Lüneburg mit 18,2 Prozent und Harburg mit 24,8 Prozent der Beschäftigungen in den dynamischen Segmenten. Im Vergleich zu der vorherigen Untersuchungsperiode hat sich die Rangfolge zwar verändert, aber es entsteht keine grundsätzlich neue Konstellation.
In der relativen Entwicklung ist der Heidekreis gegenüber der Gesamtregion etwas zurückgefallen. Im Heidekreis, dem unmittelbaren Standortumfeld der Stadt Walsrode sind 74 Prozent der Beschäftigten in den stagnierenden Wirtschafts-Segmenten tätig.

Für die Untersuchungsregion und den Heidekreis ist festzuhalten, dass ihre Entwicklung insgesamt auch Anzeichen einer Stagnation neben dem Wachstum aufweist. Das Verarbeitende Gewerbe hat sich stabilisiert und der Bereich Verkehr und Lagerei hat seine Expansion fortgesetzt.
Von Bedeutung ist auch die Entwicklung der unternehmensbezogenen Dienstleistungen, wie sie der Bereich freiberufliche, wissenschaftliche und technische Tätigkeiten und ein Anteil der sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen darstellen. Sie stellen zunehmend für die Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes oder auch der Logistik einen relevanten Standortfaktor neben der klassischen Erschließung, Erreichbarkeit oder Grundstücksangebote dar.

2.2 Der wirtschaftliche Status der Stadt Walsrode

Der Heidekreis ist der wesentliche Kontext der Stadt Walsrode. Die folgende Tabelle (Tab. 4) zeigt die Wirtschaftsbereiche, die Wachstumsrate und den Status auf der Basis der Portfolioanalyse detailliert für den Kreis. Für die Gewerbeflächennachfrage sind die Wirtschaftsbereiche Verarbeitendes Gewerbe, Energieversorgung, Wasserversorgung und Abfallbeseitigung, Baugewerbe sowie Verkehr und Lagerei die zentralen Flächennachfrager. Die Tabelle lässt erkennen, dass diese Bereiche den Absteiger- oder dem Basis-Segment zugeordnet werden. Die Basis-Segmente können als konsolidiert bezeichnen werden und die Absteiger-Segmente fragen nur in besonderen Fällen Flächen nach.

Tab. 4: Beschäftigung und der Status der Wirtschaftsbereiche im Heidekreis (2011-2016)

Branche	SV-Beschäftigte 2011	SV-Beschäftigte 2015	Wachstumsrate 2011 bis 2015	Status
Insgesamt	43.382	44.930	x	x
A Land-, Forstwirtschaft etc.	756	822	8,7	Star
B Bergbau etc.	*	*	x	x
C Verarbeitendes Gewerbe	7.441	7.326	-1,5	Basis
D Energieversorgung	362	388	7,2	Absteiger
E Wasserversorgung usw.	349	365	4,6	Absteiger
F Baugewerbe	3.372	3.376	0,1	Basis
G Handel; Kraftfahrzeugen	8.742	7.229	7,2	Basis
H Verkehr und Lagerei	2.675	2.679	0,1	Basis
I Gastgewerbe	2.462	2.593	5,3	Basis
J Information und Kommunikation	308	425	38,0	Aufsteiger
K Finanz- und Versicherungs DL	773	733	-5,2	Absteiger
L Grundstücks- und Wohn	210	243	15,7	Aufsteiger
M freiberufl. Wiss. und techn DL	1.065	1.067	0,2	Absteiger
N Sonst wirtschaftl. Dienstleistungen	2.510	2.377	-5,3	Absteiger
O Öffent Vw. Verteid; Sozversicher	3.636	3.666	0,8	Basis
P Erziehung und Unterricht	1.520	1.449	-4,7	Absteiger
Q Gesundheits- und Sozialwesen	6.365	7.223	13,5	Star
R Kunst, Unterhaltung und Erholung	1.139	1.337	17,4	Aufsteiger
S Erbringung von sonstigen DL	1.386	1.542	11,3	Aufsteiger
T Private Haushalte	50	74	48,0	Aufsteiger
U Extemtoriale Organisationen	*	*	8,7	Star
ohne Angabe	*	.	x	x

Quelle: Planquadrat Dortmund 2017 Daten: Statistik-Service Nord 2012 und 2017

Die folgende Karte differenziert die Entwicklung für die Gemeinden bzw. Städte des Heidekreises (Abb. 5). Dargestellt sind die Gesamtwachstumsraten der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Die Spannweite ist erheblich und reicht über deutliche Arbeitsplatzverluste bis zu hohen Steigerungsraten. Die Entwicklung fällt im Süden des Kreises günstiger aus (grünlich eingefärbt.). Im Norden (rötlich

eingefärbt) ist die Entwicklung zwischen 2011 und 2016 weniger günstig verlaufen.

Abb. 5
Entwicklung der Beschäftigung im Heidekreis (2011 bis 2016)

Quelle: Planquadrat Dortmund 2017 Daten: Statistik-Service Nord 2012 und 2017

Unterscheidet man nach den verschiedenen Wirtschaftsbereichen, dann zeigt die folgende Abbildung (Abb. 6), dass neben der positiven Gesamtentwicklung auch das Verarbeitende Gewerbe und der Bereich Verkehr/Lagerei in Walsrode ein Wachstum verzeichneten.

Für die Gruppen Energieversorgung und Wasserversorgung/Abwasser/Abfall wurden die Beschäftigtendaten nur teilweise veröffentlicht[2]. Ihre Entwicklung wird hier durch Stagnation bestimmt. Hinzu kommt, dass beide Bereiche nach der Natur ihrer Leistung auch keine relevante Geschäftsausweitung erwarten. Eine

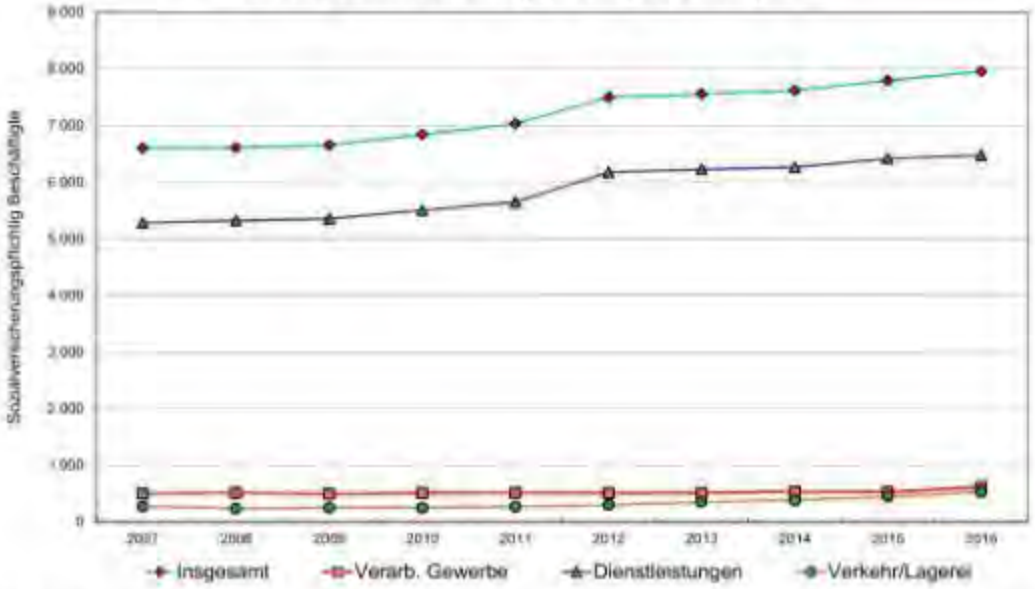
[2] Eine Veröffentlichung ist dann nicht möglich, wenn weniger als drei Betriebe in der Wirtschaftsgruppe bestehen oder ein Betrieb mehr als 50 Prozent der Merkmalsträger (hier Beschäftigte) stellt.

Flächennachfrage resultiert bei beiden Gruppen häufiger aus organisatorisch-technischen Gründen als aus einem Wachstumsimpuls.
Die Gruppe Baugewerbe hat in der ersten Hälfte des Untersuchungszeitraums eine günstige Entwicklung, die nach 2011 nicht mehr beobachtet werden kann. Die Zahl der Beschäftigte liegt über 1.100 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten.

Abb. 6

Beschäftigungsentwicklung in Walsrode

Basis: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte



Quelle: Planquadrat Dortmund 2017 Daten: Statistik-Service Nord 2012 und 2017

Die Tab. 5 zeigt das Portfolio für Walsrode. Der Anteil der Aufsteiger ist 5,7 Prozent und der Stars 48,1 Prozent. Das Basis-Segment hat insgesamt einen Anteil von 30,6 Prozent und das Absteiger-Segment von 15,6 Prozent an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Die Hälfte der Beschäftigten ist in einem dynamischen, wachsenden Wirtschaftszweig tätig und lassen eine günstige Entwicklung erwarten. Dies gilt für das Verarbeitende Gewerbe ebenso wie für Verkehr/Lagerei, wenn auch beide keine überdurchschnittliche Entwicklung zeigen. Die "Stärke" der Stadt Walsrode liegt in den zentralen Funktionen im Handel, im Gesundheitswesen und im Bereich Erziehung/Unterricht. Ein Faktor, der im letzten Jahrzehnt mit dem zunehmenden Bedarf an qualifizierten Arbeitskräften, an Bedeutung gewonnen hat und die Ansiedlungschancen von Betrieben mit einem entsprechenden Qualifikationsprofil entsprechend erhöht.

Tab. 5: Portfoliotabelle der Stadt Walsrode 2007 bis 2016

Wirtschaftsbereich	2007	2016	Wachs-tumsrate	
A Land- und Forstwirtschaft, f	51	103	102,0	Absteiger
B Bergbau und Gewinnung	-	-	x	x
C Verarbeitendes Gewerbe	501	618	23,4	Basis
D Energieversorgung	*	*	x	x
E Wasserversorgung; Abwasser	627	*	x	x
F Baugewerbe	1.129	*	x	x
G Handel; Instandhaltung	274	1.221	345,6	Star
H Verkehr und Lagerei	238	527	121,4	Basis
I Gastgewerbe	23	228	891,3	Aufsteiger
J Information und Kommunikation	230	*	x	x
K Finanz- und Versicherungsdienstleist.	10	195	1850,0	Aufsteiger
L Grund- und Wohnungswesen	314	*	x	x
M freiberufl., wissen. und techn. DL	239	294	23,0	Absteiger
N Sonstigen wirtschaftlichen DL	536	261	-51,3	Absteiger
O Öffentliche Verwaltung,	336	513	52,7	Basis
P Erziehung und Unterricht	1.544	371	-76,0	Absteiger
Q Gesundheits- und Sozialwesen	172	2.345	1263,4	Star
R Kunst, Unterhaltung/Erholung	260	129	-50,4	Absteiger
S Sonst. Dienstleistungen	*	295	x	x
T Private Haushalte	*	13	x	x

Quelle: Planquadrat Dortmund 2017 Daten: Statistik-Service Nord 2012 und 2017

2.3 Zwischenresümee: Der Status der Stadt Walsrode

Die Stadt Walsrode kann im Wettbewerb mit den übrigen Kommunen im Kreis eine positive Entwicklung verzeichnen. Der Flächenbedarf für die Produktion geht mit dem wirtschaftlichen Strukturwandel allgemein zurück und konzentriert sich auf zentrale Standorte wie Walsrode. Die Produktionen sind stark von der technologischen Entwicklung abhängig, die die Wettbewerbsstärke der Unternehmen auf dem Weltmarkt bestimmen. In dieser Konstellation rangieren die Standortfaktoren, die mit Hochschulen/Forschungsinstituten, qualifiziertem Personal oder ähnlichem beschrieben werden können, zwar vor den Gewerbeflächen oder der Verkehrsinfrastruktur, aber macht sie nicht überflüssig. Parallel ist die Bedeutung der Distribution gestiegen. Das stetige Wachstum der Gruppe Verkehr/Lagerei lässt in diesem Segment eine beständige Flächennachfrage erwarten. Hinzu kommt, dass die Metropolen und allmählich auch der "Speckgürtel" über ein immer geringeres Flächenangebot verfügt, so das auch aus diesem Grund in der Region und Walsrode mit einer Nachfrage zu rechnen ist. Im nächsten Jahrzehnt wird vor allem die Fähigkeit der Standorte qualifiziertes Personal zu binden bzw. zu rekrutieren bedeutend. Hierzu wird eine "urbane Atmosphäre" benötigt. Erfolgreiche Produktionsstandorte benötigen ein "städtisches Milieu". Die Spannweite dieser "Wohlfühl-Faktoren" ist sehr groß und reicht vom Sport über den Einzelhandel in der Innenstadt, den Schulen bis zur städtebaulichen Gestaltqualität der Wohn- und Gewerbegebiete.

3. Flächeninvestitionen im Untersuchungsgebiet

Ein relevanter Indikator zum Stand der regionalen Entwicklung sind die Investitionen in Fabrik- und Werkstatt- sowie Handels- und Lagerflächen. Flächeninvestitionen werden nur dann von den Unternehmen vorgenommen werden, wenn sie – wie schon oben betont – eine günstige Entwicklung erwarten. Flächeninvestitionen wirken nur mittelbar und über einen längeren Zeitraum als Produktivitätssteigerung auf das Unternehmen ein. Entsprechend investieren Unternehmen in diese Güter nur, wenn sie über eine langfristige Perspektive verfügen. In den letzten Jahren wurde zudem angesichts des starken Wettbewerbs und der turbulenten Märkte immer häufiger die eigene Flächeninvestition durch Mietflächen ersetzt[3]. Auch hier gelten die gleichen Bedingungen. Der "Vermieter" investiert nur, wenn er positive Marktsignale wahrnehmen kann.
Die Regionalanalyse hat gezeigt, dass Walsrode und auch das Umfeld, das heißt der Heidekreis und seine Nachbarkreise, durchaus positive Entwicklungsaspekte aufweisen kann. Das Verarbeitende Gewerbe hat sich offenbar "stabilisiert". Im Vergleich zu der vorherigen Analyse sind die Wachstumsraten der letzten Jahre positiv gewesen. Der Bereich Verkehr/Lagerei konnte ebenfalls seine Position verbessern.

3.1 Baufertigstellungen für Fabrik- und Werkstatt- sowie Handels- und Lagerflächen

Für Bauvorhaben, die einer Genehmigung bedürfen, ist auch eine Schlussabnahme erforderlich. Bauordnungsrechtlich wird in diesem Verfahren geprüft, ob das Vorhaben der Genehmigung entspricht und die Sicherheitsvorschriften wie Brandschutz usw. eingehalten wurden. Diese Schlussabnahme ist auch für die finanzierende Bank der Beweis, dass das Vorhaben ordnungs- und plangemäß fertigstellt wurde und vielfach Bedingung für die Schlusszahlung. Aus der Entwicklung der Bauleistung können damit als Hinweis auf die künftige Nachfrageentwicklung gewertet werden. Allerdings ist in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen, dass die Statistik der Baufertigstellung immer erst mit einen gewissen Zeitversatz zu bereits realisierten Projekten vervollständig wird, da Schlussabnahmen aufgrund von noch durchzuführenden Restarbeiten ggf. erst nach ein bis zwei Jahren nach Inbetriebnahme erfolgen.

Die Karte zeigt das Flächenaufkommen für die Untersuchungsregion über den Zeitraum von 15 Jahren. Die Flächen wurden jeweils auf 100 Beschäftigte des

[3] Das Investitionsverhalten der Betriebe unterscheidet sich nach Großstädten sowie mittleren und kleinen Städten. In Städten wie Hamburg, Köln oder Düsseldorf ist der Mietanteil schon über 50 Prozent, während er in Klein- und Mittelstädten noch in den Anfängen steckt.
Eine Ausnahme bildet das Logistikgewerbe. Hier ist der Miet-/Pachtanteil bei großen Vorhaben schon nahe 90 Prozent.

Verarbeitenden Gewerbes bezogen, um den unterschiedlichen Besatz der Kreise mit Arbeitskräften zu berücksichtigen.

Abb. 7: Erstellte Nutzfläche (2009 bis 2015) für Fabrik- und Werkstattflächen sowie Handels- und Lagerflächen

Quelle: Planquadrat Dortmund 2012 Daten. LDS Niedersachsen 2017

Der Landkreis Lüneburg weist zwar die höchsten Investitionen in Flächen je 100 Beschäftigte des Verarbeitenden Gewerbes auf, aber in absoluten Zahlen bleibt es ein bescheidenes Niveau. Auf dem zweiten Rang folgen Harburg und Hannover. Die übrigen Landkreise nehmen die weiteren Ränge ein. Die Tab. 6 zeigt die einzelnen Werte für Fabrik-/Werkstatt sowie Handels- und Lagerflächen der Kreise. Auffällig ist auch, dass die Kreise mit einer größeren Nähe zu Hamburg, Bremen und

Tab. 6: Nutzfläche (Jahres-Mittelwerte 2009 bis 2015) in den Kreisen der Untersuchungsregion

Kreis	Fabrik- und Werkstattfläche m² Nutzfläche	Handels- und Lagerflächen m² Nutzfläche
Celle	7.428,6	14.414,3
Hannover	69.457,1	219.014,3
Harburg	13.100,0	66.228,6
Heidekreis	5.814,3	11.171,4
Lüneburg	91.814,3	219.100,0
Nienburg (Weser)	7.957,1	15.714,3
Rotenburg (Wümme)	10.428,6	23.985,7
Uelzen	2.900,0	8.228,6
Verden	7.428,6	24.242,9

Quelle: Planquadrat Dortmund 2017 Daten: LDS-Niedersachsen 2017

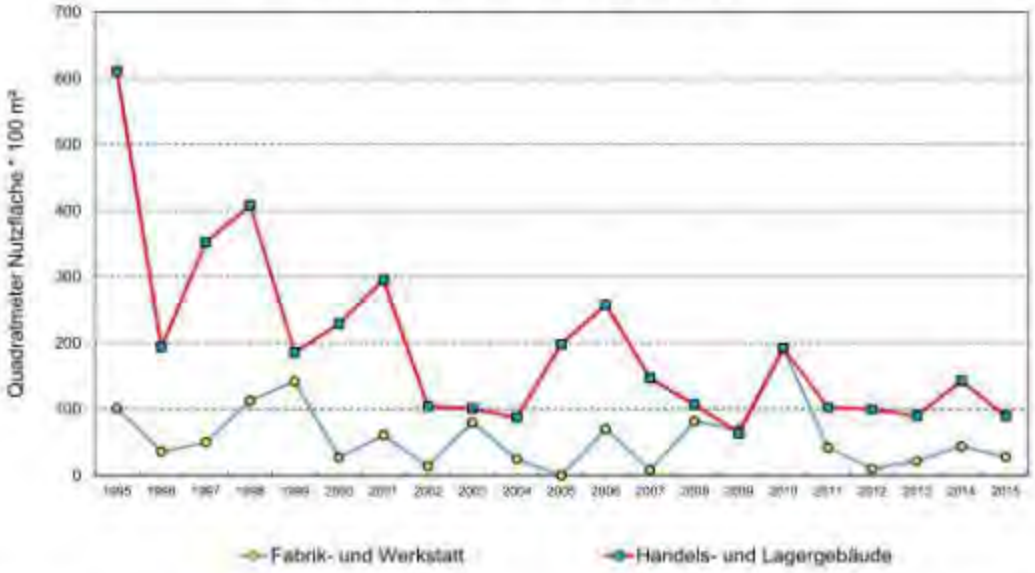
Hannover ein höheres Investitionsniveau für Fabrik- und Werkstattflächen sowie Handels- und Lagerflächen aufweisen.

Im Vergleich zu der vorherigen Untersuchungsperiode lässt sich eine Art "springen" des Investitionsschwerpunktes zwischen den Kreisen beobachten. Dies ist zu einem Teil mit der Verfügbarkeit verbunden. Wer zuerst die Flächen zur Verfügung stellen kann erhält auch den Zuschlag. Angesichts der Diskontinuität der "Gewerbeflächenproduktion" ist eine stetige Ansiedlung kaum zu beobachten.
Häufiger lässt sich eine Art Pendeln beobachten. Zeigt sich ein Anstieg der Nachfrage sinkt die Bereitschaft Flächen – bei steigenden Preisen - zur Verfügung zu stellen. Damit weitet sich der Suchraum der Unternehmen für Standorte aus, um den "alten" Preis zu halten. Der räumliche Schwerpunkt der Ansiedlung wechselt in der Folge. Entsprechend kommt der Preismechanismus in der neuen Standortregion in Gang. Die Nachfrage kehrt damit in die Region der vorherigen Periode zurück, da die Preisdifferenz jetzt nicht mehr hoch ist. Die größere Erfahrung bei allen Beteiligten der alten Region – so die Hoffnung oder Argumentation – kompensiert den höheren Bodenpreis. Mit diesem zweiten Wechsel entsteht dann auch eine physische Flächenknappheit. Zudem wächst oft der Widerstand gegen die Ansiedlungen und das Pendel schlägt wieder zurück.

Abb. 8

Erstellte Nutzfläche im Heidekreis

Basis: Statistik der Baufertigstellung



Quelle: Planquadrat Dortmund 2017 Daten: LDS Niedersachsen 2017

Im Heidekreis sind zwischen 1995 und 2015 im Jahresmittel insgesamt rd. 17.000 m² Nutzfläche entstanden. Die städtebaulich relevante Fläche erfordert noch die Berücksichtigung der GRZ und der Fläche für die Gebietserschließung.

Die Tabelle zeigt die Ergebnisse für die Kommunen des Heidekreises als Durchschnittswerte für den Zeitraum 1995 bis 2015. Die Spannweite reicht bei den Fabrikflächen von 0 m² und bis knapp 1.250 m² und bei den Lager- und Handelsflächen von ebenfalls 0 m² bis rd. 5.000 m² als Jahresdurchschnitt.

Tab. 7: Mittelwerte der erstellten Nutzfläche (1995 bis 2015)

Kommune	Fabrik- und Werkstattflächen [m²]	Lager- und Handelsflächen [m²]
Ahlden	314,3	104,8
Bispingen	138,1	504,8
Böhme	0,0	57,1
Bomlitz	438,1	1342,9
Buchholz	304,8	538,1
Eickeloh	4,8	0,0
Essel	161,9	223,8
Bad Fallingbostel	514,3	1.342,9
Frankenfeld	9,5	47,6
Gilten	9,5	142,9
Grethen	4,8	0,0
Hademdorf	0,0	90,5
Häuslingen	0,0	19,0
Hodenhagen	257,1	2.057,1
Lindwedel	33,3	90,5
Munster	271,4	1.176,2
Neuenkirchen	161,9	781,0
Osterheide	0,0	0,0
Rethem	0,0	0,0
Schneverdingen	95,2	195,2
Schwarmstedt	61,9	700,0
Soltau	709,5	4.914,3
Walsrode	1.242,9	2.200,0
Wietzendorf	86,7	771,4

Quelle: Planquadrat Dortmund 2017

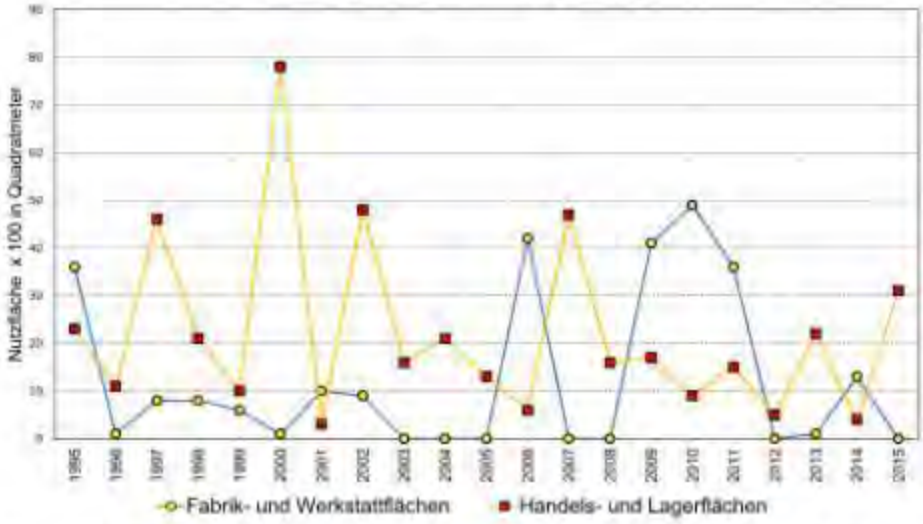
Die vier Kommunen Bad Fallingbostel, Soltau, Schneverdingen und Walsrode haben zusammen einen Flächenanteil am Heidekreis von mehr als 50 Prozent der fertiggestellten Fabrik- und Werkstattflächen. Im Falle der Logistikflächen gehört auch die Gemeinde Hodenhagen zum Investitionsschwerpunkt im Heidekreis.

Die Abb. 9 macht noch einmal die Situation für Walsrode für den Zeitraum 1995 bis 2015 deutlich. Die Daten zeigen in mehr oder weniger regelmäßigen Abständen Höchstwerte.

Abb. 9

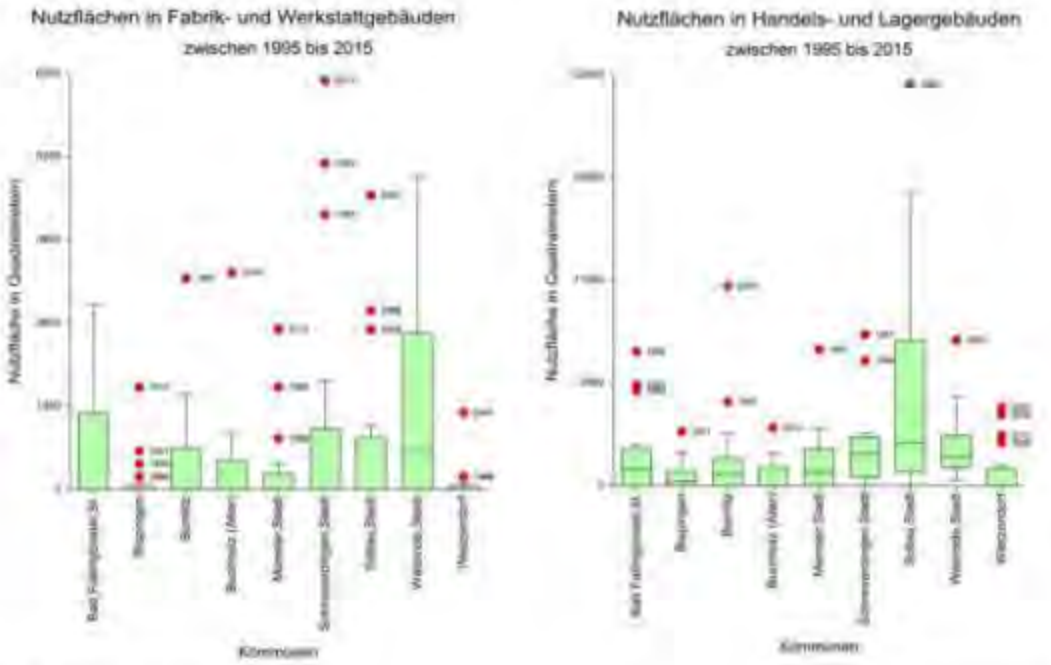
Erstellte Nutzfläche in der Stadt Walsrode

Basis: Statistik der Baufertigstellung



Quelle: Planquadrat Dortmund 2017 Daten: LDS Niedersachsen

Abb. 10



Quelle: Planquadrat Dortmund 2017 LDS Niedersachsen

Die Situation ist komplex. Beispielsweise wurden 2006 und auch 2010 in der Statistik 4.000 m² und 5.000 m² Nutzfläche für Fabrik- und Werkstattgebäude in Walsrode registriert (vgl. Abb. 9). In dem Jahr zuvor und danach sank die Fertigstellung erheblich ab. Ein ähnliches Muster ist auch für die Handels- und Lagerfläche gegeben.
Diese Konstellation weist auf den beschriebenen Pendelvorgang zwischen den Räumen hin. Die hohen Werte können aber nicht allein ohne Einschränkung den Maßstab für eine Fortschreibung bilden.

Unterstützt wird diese Sicht mit dem Box-Plot-Diagramm (Abb. 10). Für die ausgewählten Kommunen wurde für den Zeitraum 1995 bis 2015 die fertiggestellte Nutzfläche für beide Nutzungen dargestellt. Die grün kolorierten Fläche bzw. die Box umfasst 50 Prozent der Nutzungsfälle. Der Mittelstrich in der Box zeigt den Median, das heißt die Hälfte der Grundstücke ist kleiner bzw. größer als der Median. Die unsymmetrische Form, stärker ausgeprägt im Fall der Fabrikflächen in Walsrode, zeigt die Streuung der Grundstücke. Der untere Querbalken zeigt die 10 Prozent-Grenze. Der obere Querbalken die 90 Prozentgrenze. Die roten Punkte zeigen mit der Jahreszahl die Ausreißer.

Eine "einfache Regel" auf dieser Basis eine Art Fortschreibung vorzunehmen besteht nicht. Die Fläche ist eine abhängig veränderlich Variable. Die zugehörigen unabhängigen Einflussfaktoren wie Wirtschaftsentwicklung, Verlauf des Struk-

turwandels oder Veränderungen der Unternehmensstrategien und Konsumgewohnheiten sind kaum zu quantifizieren. Hinzu kommt, dass auch Fehler der Akteure (unzureichende Einschätzung der Wirtschafts- und Technikentwicklung, Konsumgewohnheiten usw.) eine Flächeninvestition initiieren. Sie werden unter anderem in den Leerständen oder in Wohnwagenabstellplätze in den Gewerbegebieten dokumentiert.

Abb. 11: Nutzfläche der Fabrik- und Werkstattgebäude in den Kommunen des Heidekreises (1995 bis 2015) je 100 Beschäftigte im Verarbeitenden Gewerbe

Quelle: Planquadrat Dortmund 2017 LDS Niedersachsen

Abb. 12: Nutzfläche der Handels- und Lagergebäude in den Kommunen des Heidekreises (1995 bis 2015) je 100 Beschäftigte im Verarbeitenden Gewerbe

Quelle: Planquadrat Dortmund 2017 LDS Niedersachsen

Die räumliche Verteilung der Fabrik- und Werkstattflächen sowie der Handels- und Lagerflächen zeigt, dass die größeren Kommunen die relevanten Standorte bilden. Dies ist zum Teil durch die Standortfaktoren (Autobahn- und Bahnanschluss, und auch den Flächenangeboten usw.) bedingt, aber auch durch die dort gegebene Urbanität. Sie ist zwar nicht mit einer großen Stadt vergleichbar, aber sie sind keine "dörflichen" Standorte. Sie sind die in der Lage die notwendigen Arbeitskräfte zu binden. Walsrode gehört in dieser Untersuchungsperiode zu den Standorten mit einem hohen Flächenaufkommen für beide Nutzungen und verfügt aktuell über eine wettbewerbsstarke Attraktivität.

3.2 Zwischenresümee

Der Flächenumsatz in der Untersuchungsregion sinkt in der Zeitbetrachtung allmählich ab. Gleichzeitig ist ein "Pendel-Effekt" zu beobachten, der sich zugunsten

des Heidekreise und auch Walsrode entwickelt. Aus dieser Perspektive sind immer wieder Nachfragespitzen gegeben bzw. zu erwarten.

Hierbei ist besonders die Kombination aus der physischen Angebotsqualität wie Flächengröße, Standsicherheit oder beispielsweise Hochwassersicherung und der weicheren Standortfaktoren wie qualifiziertes und routiniertes Personal, aber auch die Entwicklung von Organisation wie die 2001 eingerichtete Wirtschaftsförderung.
Der wirksame Preis für ein standortsuchendes Unternehmen sind die Grundstückskosten und die hohe Produktivität durch qualifiziertes Personal, eine erfahrende Wirtschaftsförderung usw. In dieser Untersuchung könnten die Einzelheiten nicht nachgewiesen werden, aber es ist offenbar eine positive, fördernde Atmosphäre entstanden.

4. Standorte und ihre städtebauliche Gestaltung

Die wirtschaftlichen Entwicklungslinien, die bisher erfolgten Investitionen in gewerbliche Bauflächen und der Gewerbeflächenbestand der Stadt Walsrode wurden erfasst und diskutiert. Hierbei war zu erkennen, dass neben der Erreichbarkeit oder ausreichend verfügbarer Flächen auch das Beschäftigtenangebot oder sonstige Faktoren wie eine Wirtschaftsförderungsorganisation positiv wirken.

In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, mit welchen ggf. neuen Anforderungen ist bei der Entwicklung neuer Standorte bzw. Gewerbegebiete zu rechnen? Eine Teilantwort auf diese Frage ergibt der Blick auf die "natürliche" Entwicklung eines Gewerbegebietes. Wie würde sich ein Gewerbegebiet im Normalfall entwickeln und welche Konsequenzen hat dies für die Nachfrage? Eine weitere Antwort lässt sich im Hinblick auf die neuen Anforderungen durch die wirtschaftlichen und technischen Konfigurationen skizzieren.

Die Tab. 8 zeigt – vereinfacht - das Grundrentengefälle zwischen den Nutzungen als einen wichtigen Prozess im Lebenszyklus eines Gewerbegebietes. Der Wandel einer Gewerbenutzung in eine andere Nutzung führt (mit der Ausnahme Landwirtschaft) immer zu einem positiven Ergebnis. Die Zeile für die Nutzung "Prod. Gewerbe" zeigt dies detailliert. Die Spalte "Prod. Gewerbe" weist darauf hin, dass für andere Nutzungen (wieder mit Ausnahme der Agrarfläche) der Wandel in eine Produktionsfläche mit einem Verlust verbunden ist.
Entsprechend versucht der private Grundstückseigentümer wirtschaftlich vernünftig zu handeln und eine klassische Gewerbenutzung (Fertigung und Produktion i.w.S.) als Folgenutzung zu vermeiden. Die Belegung eines Gewerbegebietes wird unter diesen Bedingungen ein Gemisch, das von der Tierklinik über ein Ärztehaus, Ingenieurbüro und Handwerksbetrieb bis zu "echten" Produktionsbetrieben reicht. Produktionshallen werden für den Indoor-Sport und Freizeiteinrichtungen genutzt[4].

Tab. 8: Wahrscheinlichkeit des Nutzungswandels bzw. des Grundrentengefälles

		Neue Nutzung						
		Landwirtschaft	Prod. Gewerbe	Einzelhandel	Dienstleistung	Wohnen	Gemeinbedarf, Verkehr	Brache
Alte Nutzung	Landwirtschaft		+	+ +	+ +	+ +	(+)	-
	Prod. Gewerbe	-		+ +	+	+	(+)	(-)
	Einzelhandel	- -	- -		O	O	(-)	- -
	Dienstleistung	- -	- -	O		(+)	(+)	- -
	Wohnen	- -	-	+	(+)		(+)	- -
	Verkehr/Gem.bedarf	- -	O	+ (+)	+	+		(-)
	Brache	- -	+	+ +	+ +	+ +	(+)	

Quelle: Planquadrat Dortmund 2013 – in Anlehnung an Henckel 1982

[4] In Walsrode ist gegenwärtig wahrscheinlich noch nicht die gesamte Vielfalt erreicht.

Zum Teil sind die genannten Nutzungen "nur" Zwischennutzungen, je nach Qualität der Bausubstanz, Lagegunst und Ertragslage allerdings auch bis zu zwanzig Jahre. Eine leergefallene Halle von 500 m² bis 1.000 m² bringt je nach Zustand noch eine Miete beispielsweise als Winterquartier für Wohnwagen zwischen 1 €/m² und 5 €/m² und Monat.
Mit einem solchen aufwandslosen Erlös kann der Eigentümer lange Jahre erfolgreich seine Versuchung bekämpfen, eine Modernisierung oder einen Verkauf seiner Immobilie zu initiieren. Es ist kein fundamentaler wirtschaftlicher Wandel, sondern ein normaler Prozess in jedem Gewerbegebiet. Im Verlauf der Zeit werden Betriebe durch Konkurs, Verlagerung, Fusion oder durch den Inhaber angesichts seines Alters stillgelegt und die Grundstücke für eine erneute Nutzung freigegeben[5].

Abb. 13: Dienstleistungen aller Art in Gewerbegebieten – typische Nutzungen

Quelle: Planquadrat Dortmund 2012

Mal ist die Immobilie aber sehr spezialisiert, mal, nach einer 30- bis 40-jährigen Nutzung, technisch veraltet[6]. Es entstehen in der Folge Leerstände, die - wie skizziert - für einen vergleichsweise lukrativen Zweck genutzt werden und die Gewerbegebiete entwerten können.

[5] Eine Vorstellung über die Größenordnung erhält man, wenn man zur Kenntnis nimmt, dass zwei Drittel der Betriebe mit Erreichen der Altersgrenze des Inhabers vollständig aufgegeben werden. Vgl. Müller, K.: Auswirkungen des Gründungsgeschehens auf den Generationswechsel am Beispiel des Handwerks. In: Ridinger, R./Weiss, P.: Existenzgründungen und dynamische Wirtschaftsentwicklung. Berlin 1999, S. 121-142;

[6] Vgl. Pawellek, G.: Ganzheitliche Fabrikplanung. Grundlagen, Vorgehensweise und EDV-Unterstützung. Berlin/Heidelberg u. a. 2008
Pawellek erwartet, dass ein Produktionsgebäude ungefähr 50 Jahre nutzbar ist. Die Ausstattung wie Elektrik, Abluftanlagen etc. etwa 10 bis 25 Jahre und das Produkt etwa 3 bis 5 Jahre unverändert produziert wird.

Diese Mischung verschiedener Branchen und Nutzer, dies zeigen unsere Betriebsbefragungen, werden von den Unternehmen auch positiv bewertet. In den Betriebsbefragungen zeigt sich regelmäßig, dass die Betriebe unter anderem dann ihren Standort positiv bewerten, wenn sich in ihrem Umfeld verschiedene Nutzungen befinden. Nutzungen, von denen sie als Unternehmen oder ihre Beschäftigten partizipieren können. Zu den positiven Eigenschaften gehören auch landschaftsplanerische Elemente, wie kleinere Freiräume, bepflanzte Straßen usw. Zentral an diesem Ergebnis ist die Tendenz, dass sich in den gut bewerteten Standorten die "Nutzungen ... positiv ergänzen" und eine "zentrale Lage" besteht[7]. Kritisch bewertet werden Standorte, in deren Umfeld städtebauliche, ästhetische Mängel bestehen (vernachlässigte Produktionsgebäude und Wohnhäuser einschließlich Wohnstätten für Asylsuchende, aber auch Recycling-Unternehmen). Ein Zustand, der mit der "Restverwertung" leicht entsteht.

Das zentrale Ziel des Unternehmens ist seine Reproduktion. Dies ist aber nicht nur eine positive Bilanz am Ende des Abrechnungszeitraums (Geschäftsjahr). Das Unternehmen muss im Wettbewerb zu anderen Unternehmen im Ranking der Erträge möglichst eine vordere Position einnehmen. Nur so ist garantiert, dass nicht nur alle Verbindlichkeiten beglichen werden können, sondern, dass das notwendige Umlauf- und Investitionskapital auch weiterhin zufließt. Banken, andere Investoren oder auch die Familie überlassen, aus verschiedenen Gründen, einem Unternehmen das erforderliche Kapital nicht im beliebigen Umfang und ohne Restriktion. Idealerweise trifft eine höhere Rendite im Vergleich zu anderen Betrieben, Branchen und Anlagemöglichkeiten die Auswahl. Diese Rangfolge kann nur ex post bestimmt werden. Entsprechend "läuft" das Unternehmen in einem unsichtbaren Wettbewerb gegen einen unbekannten Gegner und kann bzw. wird keine Chance ausschlagen. Eine Bedingung, die die Unduldsamkeit der Betriebe bei Konflikten erklärt.

Stadtwirtschaftlich sind der Erhalt und die Pflege der Gewerbegebiete von Bedeutung. Evaluationen lassen erkennen, dass die erste Nutzungsgeneration mit den Gewerbesteuern und Einkommensteueranteilen gerade den Aufwand für den Grunderwerb und die Erschließung etc. refinanziert. Ein Ertrag der Kommune entsteht praktisch erst mit der zweiten Nutzergeneration.

4.1 Qualität der künftigen Gewerbeflächen

Zusammenfassend kann davon ausgegangen werden, dass sich unter den gegenwärtigen Wettbewerbsbedingungen der internationalen Arbeitsteilung in Deutschland und Europa eine klassische "Massenproduktion" nur selten neu bilden wird. Produktionen, die durch den Erwerb eines international verfügbaren Maschinenparks möglich sind und ein internationales Absatzgebiet aufweisen, suchen den

[7] Mit der zentralen Lage ist nicht immer das Ortszentrum gemeint, sondern vor allem ein Ort mit einer geografischen Konzentration einer Vielzahl von Funktionen.

Standort mit den jeweils geringsten Lohnkosten. Unter diesen Bedingungen gehören europäische Länder nur in Ausnahmefällen zu den wirtschaftlichen Standorten.

Die europäische und deutsche Industrie wird durch drei Anforderungen geprägt.

- Die Industrie, die den Prinzipien der economies of scale folgt, wird zunehmend durch eine Industrie mit einer spezialisierten, individuellen Produktion abgelöst. Es ist auch eine "Industrie", die sich durch die Integration der Dienstleistungen in das Produkt und den produktbezogenen Service (Ausbildung, Wartung, Update etc.) auszeichnet[8].
- Ein weiterer Trend der Produktion ist die immer geringere sinnliche Wahrnehmbarkeit der Produkte, anders als vor einigen Jahrzehnten, als man die Qualität zum Beispiel einer Maschine durch die Sauberkeit der Schweißnähte, den geringen Geräuschpegel usw. erkennen konnte. Heute sind das Zusammenspiel der elektronischen und mechanischen Komponenten und ihre Steuerung durch eine entsprechende Software zentral. Eine Produktleistung, die unsichtbar ist und sich erst mit einer längeren Nutzung erschließt. Vor dem Hintergrund dieser Entwicklung sind die Betriebe zunehmend darauf angewiesen, im semiotischen Sinne Zeichen durch ihr Gebäude, die Lage und das städtebauliche Umfeld zu setzen (Corporate Identity). Für die Standortwahl steigt der Stellenwert der städtebaulichen Qualität allgemein und besonders in der technologisch hochwertigen Produktion an.
- Ein weiterer Gesichtspunkt resultiert aus der Veränderung der Arbeit. Nicht mehr die Stückzahl ist als Arbeitsergebnis relevant, sondern das ganzheitliche Engagement der Beschäftigten. Das Unternehmen und seine Beschäftigten müssen die Balance zwischen Kunden- und Unternehmensinteresse finden und wahren. Dieser komplexe Prozess kann nicht ausschließlich über Anweisung der Unternehmensleitung erzeugt oder gesteuert werden. Er bedarf einer größeren Selbstkoordination der Beschäftigten.

Zitat:

Kammüller, Geschäftsführer, ist überzeugt, dass sich jede Mark auszahlen wird: etwa durch eine produktive Arbeitsatmosphäre und einem Imagegewinn bei den Kunden. Kammüller: "Wer erstklassige Produkte erdenken und herstellen will, braucht eine Umgebung, die Kreativität und Motivation fördert"... die ... Fabriken [sind] nicht mehr als bloße funktionale Hüllen für die Produktion zusehen. Die Arbeitsstätten sollen auch Kompetenz und Selbstverständnis des Unternehmens ausdrücken. "Wenn Kunden hier sehen, wie sauber und klar strukturiert bei uns gearbeitet wird, schafft das Vertrauen in die Zuverlässigkeit des Produktes", ist Kammüller überzeugt.

Wirtschaftswoche 25.05.2000, S. 211

Letztlich soll das Produktionsgebäude und auch die städtebauliche Situation "... eine Umgebung [darstellen], die Kreativität und Motivation fördert". Es sind neben dieser städtebaulichen Lösung selbstverständlich auch andere "Möglichkeiten" zwischen Zuckerbrot und Peitsche gegeben. Gleichzeitig ist dieser Anspruch auch eine potenzielle Konfliktfront zur Nachbarschaft. Ein Recyclingbetrieb oder auch

[8] Vgl.: Jung Erceg, Petra: Dienstleistungspotenziale und Dienstleistungserfolg im produzierenden Mittelstand – Eine empirische Situationsanalyse nach produktspezifischen Unternehmenstypen in der Investitionsgüterindustrie; Stuttgart 2012

nur eine besonders einfache Architektur oder der Verfall eines Gebäudes in der Nachbarschaft schränken die intendierte Wirkung stark ein.
Das Zitat lässt das Ziel und die Mittel dieser Bemühungen erkennen: Es wird eine Umgebung gefordert, die die Kreativität stimuliert. Die Arbeitsstätten sind in dieser Sicht keine bloßen funktionalen Hüllen für die Produktion, sondern sie drücken die Kompetenz des Betriebes aus und schaffen Vertrauen in die Zuverlässigkeit der Produkte[9]. Ähnliche Ergebnisse lassen sich auch in Betriebsbefragungen reproduzieren. Die wesentlichen Entwicklungslinien der Unternehmen fordern eine Differenzierung der Standortentwicklung. Parallel zur Standardlösung ist eine hohe städtebauliche Qualität zu entwickeln und diese durch eine ständige Pflege und Entwicklung der Gewerbestandorte zu gewährleisten.

Abb. 14: Altes Prestige (ein "Industrie-Schloss mit Wehrtürmen und Zinnen") und neue Architektur – Ziel ist das semiotische Zeichen

Quelle: Planquadrat Dortmund 2010

Diese Ausgangsthesen müssen – um einen operativen Handlungsmaßstab zu gewinnen – differenziert werden. Auf der Basis der beiden Dimensionen Produktionstechnologie und Produktionssystem bzw. Marktgröße lassen sich in einem Diagramm sechs verschiedene Betriebstypen darstellen (vgl. Abb. 15).

Die waagerechte Achse "Produktionssystem" beschreibt die Größe des Marktes (Massenfertigung versus Einzelfertigung) und implizit das technische System Fließband-Organisation auf der einen Seite und beschäftigungsorientierte Produktion (Handwerk im Wortsinne) auf der anderen Seite der Skala. Die senkrechte

[9] Gestaltung bzw. Corporate Identity hat durchaus Aspekte, die mit der Mode vergleichbar sind. Ein Kleidungsstück wie ein Wintermantel erfüllt auch im dritten oder vierten Jahr seinen Zweck und das Aufwand-Nutzen-Verhältnis wird zudem immer besser. Gleichzeitig signalisiert der Schnitt, die Farbe oder das Material, dass der Träger nicht mehr auf dem letzten Stand ist. Im Kontext des Wettbewerbs kann gerade dieses nicht "up to date"-sein kritisch gewertet werden.

Achse beschreibt die Produktionstechnologie. Hier stehen sich einfache routinierte Verfahren und wissenschaftliche Hightech-Verfahren gegenüber.
Ein Pol (unten, rechts – Pol 1) wird durch die Betriebe gebildet, die mit einer nahezu handwerklichen Technik für einen kleinen, regionalen Markt mit einer geringen Betriebsgröße produzieren (zum Beispiel für private Einzelkunden; als kleiner Zulieferer u. ä.). Eine ähnliche Gruppe von Betrieben (Einzelkunden, kleines Marktvolumen etc.) befindet sich in einer Gegenposition (oben, rechts – Pol 2). Die Betriebe hier zeichnen sich durch ihren speziellen, wissenschaftlich fundierten Technikeinsatz (Hightech) in der Produktion und im Produkt aus.

Abb. 15: Betriebsarten nach Produktionstechnologie und Produktionssystem

Quelle: Planquadrat Dortmund 2012

Für beide Gruppen ist die Mitarbeiterbindung bedeutsam, da ihre Tätigkeit sowohl von der Produktseite als auch von der Produktionsseite her vielfältige Fähigkeiten und eine starke Selbstkontrolle und Selbstorganisation der Mitarbeiter erfordert, um die marktrelevante Qualität zu sichern.

Ein besonderer Unterschied zwischen beiden Betriebsgruppen besteht darin, dass die erste Betriebsgruppe sich auf einem vorhandenen Markt behaupten muss, während die zweite Gruppe für ihre (in der Regel neuartigen) Produkte den Markt erst schaffen und den Wert bzw. Nutzen ihrer Produkte beweisen muss. In der Konsequenz verfügt die erste Betriebsgruppe über ein räumlich definiertes Marktgebiet und bevorzugt siedlungsbezogene Standorte. Die zweite Betriebsgruppe ist räumlich sehr viel freier und nur über ihre Mitarbeiter an ihren Standort gebunden. Gleichzeitig sind die Betriebe des 2. Pols an einer ihrem Image und Selbstbild entsprechenden Gestaltung des Umfeldes interessiert. Sie versuchen damit eine Übertragung ihres Auftritts auf ihr (noch unbekanntes) Produkt.

Ein dritter Pol (unten, links) in der Grafik zeigt Betriebe mit einer auf Maschinen/Anlagen basierten Technologie (Fließband/Logistik), industrieller Massenfertigung und großen Märkten. Diese Betriebe verfügen über eine sehr große Spannweite, sowohl in der Dimension der Produktionstechnologie als auch der Produkte. Die Wettbewerbsstärke dieser dritten Gruppe begründet sich vor allem im Management- und Organisationsprozess[10].

Die drei Pole stellen verschiedene Kombinationen von formender physischer Arbeit, Ingenieurarbeit/Wiss. Arbeit und Organisationsarbeit dar. Im ersten Pol dominiert die physische Arbeit im Vergleich zu den beiden weiteren Arbeitsformen. Im zweiten Pol hat das wissenschaftliche Konzept bzw. die ingenieurwissenschaftliche Forschung den größten Stellenwert und im dritten Pol das organisatorisch-logistische Vermögen der Unternehmung.
Die weiteren Betriebsformen wie Dienstleistung, Freizeitwirtschaft/Vergnügen und "Urbane Produktion" lassen sich ebenfalls in diese beiden Dimensionen einordnen. Die Bereiche Dienstleistung und Freizeitwirtschaft werden hier nicht weiter erörtert, aber es ist festzuhalten, dass sie zwischen den Polen individuelle Dienstleistung und Massenbearbeitung mit inzwischen umfangreichem technischem Equipment einzuordnen sind. Die Beobachtung zeigt, dass der Banken- und Versicherungssektor vom Call-Center bis zur automatischen Briefanalyse und standardisierten Antworten mehr einem klassischen Fließbandbetrieb ähneln als dem oben beschriebenen selbstorganisierten Fertigungsbetrieb.

Die Gruppe "Urbane Produktion" ist Teil des Strukturwandels. Diese Betriebe resultieren u. a. aus der Zerlegung der großen Massenproduzenten, und sind oft Ausgründungen aus dem Hightech-Bereich, wenn deren Produktentwicklungen den Laborstatus verlassen. Es sind mittlere Betriebe und Spezialisten, denen es gelingt neue Technologie mit alten Technologien zu verbinden (Industrie 4.0).
Das heißt, diese Betriebe auf der rechten Seite des Diagramms können sich ohne weiteres so entwickeln, dass sie größere und große Märkte bedienen und durch Wachstum oder Fusionen auch zu großen Unternehmen werden.
Die Entwicklung der Solarzellenproduktion gibt einen Hinweis auf diesen Prozess. Es begann im Technologiezentrum bzw. in den Betriebs- und Universitätslaboren und wuchs durch spezialisierte Kleinunternehmen, die das Produkt und die Produktionstechnik entwickelten. Kaum war allerdings die fordistische Schallmauer der Massenproduktion durchbrochen und der Erwerb des zugehörigen Maschinenparks auf der Hannover-Messe möglich, verlagerte sich die Produktion in die Region mit den geringsten Lohnkosten (zurzeit China)[11].

[10] Ein Beispiel ist die Automobil-Industrie. Die Fahrzeuge sind letztlich durch die Geschichte der Konzerne und der Fähigkeit des Logistik-Managements definiert. Produzieren kann man die Fahrzeuge - auch angesichts der verfügbaren Logistik - fast an jedem Standort.

[11] Die Fertigungsmaschinen wurden zu einem großen Anteil in Deutschland entwickelt und ihr Export schlägt sich positiv in der Außenhandelsbilanz nieder. Die verschiedenen niedergehenden solarzellenproduzierenden Unternehmen werden in diese "Erfolgsbilanz" nicht aufgenommen.

In der Konsequenz lassen sich - ganz pragmatisch - aus dem Diagramm stadtplanerisch relevante Nutzer mit ihren zentralen Standortanforderungen und der Nachfragetendenz ableiten (vgl. Tab. 9). Ein Teil dieser Nutzer werden den klassischen Gewerbestandort bevorzugen bzw. benötigen – angesichts ihrer Emissionen und logistischen Rahmenbedingungen. Ein relevanter Anteil der betrieblichen Standortentscheidungen kann auch in Sonderformen wie einem Technologiezentrum/-park oder in Gewerbehöfen einen wirtschaftlich und technisch optimalen Standort finden. Dies gilt vor allem für Nutzer, deren Betriebsflächen kleiner als 500 m² sind.

Tab. 9: Nutzungen und ihre zentralen Standortfaktoren[12]

Nr.	Nutzungen	zentrale Standortanforderungen	Prognose	Flächen-Anteil
1a	Massenproduktion, Logistik, Großhandel, Lagerei, Baugewerbe	immissionstolerantes Umfeld, leistungsfähige Straßenanbindung (Zulieferer, Vertrieb), leistungsfähige ÖPNV-Anbindung für die Beschäftigten meist mittlere und größere Unternehmen	→ ↘	49 %
1b	Handwerk/handwerksähnliche Betriebe, Kfz-Gewerbe	im Siedlungszusammenhang, gut sichtbar, Standorte mit Kopplungsmöglichkeiten bzw. Zentralität meist kleine bis mittlere Unternehmen	→	10 %
2	urbane Produktion/Hightech-Produktion	positives Image des Umfeldes, gute Wohnlage in der Nachbarschaft, möglichst hohe Qualität der Gewerbegebäude, positives Stadtbild/Images meist kleinere bis mittlere Unternehmen	↗	18 %
3	unternehmensgebundene Dienstleistung	zentrale Lage bis erweiterte Innenstadt; im Kontext größerer Gewerbegebiete (Kunden), positives Image notwendig; meist mittlere Unternehmen	↗	15 %
4	Freizeitwirtschaft	im Siedlungszusammenhang, sichtbar, große Flächen, gute regionale/städtische Erreichbarkeit, Standort mit ergänzenden Kopplungsmöglichkeiten meist kleinere bis mittlere Unternehmen	↑	?
5	Dienstleistung/Büro	im Siedlungszusammenhang, sichtbar bzw. mit einer "Adresse", Standort mit Kopplungsmöglichkeiten meist kleinere bis mittlere Unternehmen	↑	8 %

Quelle: Planquadrat Dortmund, Auswertung verschiedene Studien (2000 bis 2015)

Nicht für alle Nutzungen bestehen konkrete Informationen über Flächengröße und Nachfragehäufigkeit. Dies gilt besonders für den Bereich urbane Produktion/Hightech. Ebenso ist gegenwärtig die Aufteilung zwischen den unternehmensgebundenen Dienstleistungen und den normalen Dienstleistungen nicht ohne weiteres möglich. Die Angaben in Tab. 9 sind Schätzungen auf der Basis von Betriebsbefragungen und Bestandsaufnahmen der letzten Jahre.

[12] Die Tabelle spiegelt unsere zusammengefassten Erfahrungen/Analysen der letzten zehn Jahre mit mehr als 2.000 Datensätzen aus Unternehmensbefragungen wider.

Für Walsrode sind die Anteile nicht immer zutreffend, da keine Bestandsaufnahme vorliegt. Die Logistikgruppe wird wahrscheinlich größer sein und die Massenproduktion wird einen geringeren Anteil aufweisen.
In welchem Umfang Freizeiteinrichtungen und klassische Dienstleistungen in den Gewerbegebieten Walsrodes einen Standort finden, ist auch eine Frage der stadtentwicklungspolitischen Konzeption. Die gilt auch für Dienstleistungsflächen, die ebenfalls zunehmend einen Standort im Gewerbegebiet bevorzugen. Sie sind gut erreichbar, verfügen über genügend Stellplätze, der Boden ist preiswert und schließlich ist man den gesellschaftlichen Anforderungen etwas entrückt. Angesichts der generell begrenzten Flächen - auch in Walsrode - ist die Bildung von Prioritäten ein wichtiges Steuerungsmittel.

4.2 Standortfaktoren und Suchräume

Die Prognose der Flächennachfrage kann nur den numerischen Gesamtbedarf ermitteln. Eine Differenzierung nach den Nutzungen im Sinne der Tab. 9 (S. 31) gibt einen wichtigen Anhaltspunkt. Die unabdingbare Voraussetzung ist die Flächengröße, die durch das erforderliche technische Equipment bestimmt ist, die verbundene Erschließung und die erforderlichen Abstände zu empfindlichen Nutzungen. Wie immer das Unternehmen seine Betriebsfläche bestimmt hat, sie steht in der Regel für die Stadtplanung/Wirtschaftsförderung nicht zur Disposition[13]. Die zweite Bedingung, der weiche Standortfaktor wurde schon oben behandelt. Die allgemeine Diskussion ist sich einig, dass diese Faktoren eine vergleichbare Bedeutung für den Betrieb haben wie die harten Standortfaktoren. Eine Fläche oder Straße an einem beliebigen Punkt der Welt ist unbrauchbar und ebenso ein schäbiger Standort für die Unternehmen, die auf eine Übertragung eines positiven Standortimages setzen (müssen). Allerdings sind die weichen Standortfaktoren untereinander leichter zu substituieren und auch hinsichtlich ihrer Ausprägung nicht so eindeutig bestimmt wie die Flächengröße oder die notwendige Kapazität der Erschließungsanlagen. Die größten Flächen fragen die Logistik und die Produktion/Industrie nach. Wichtig ist der jeweils unterschiedliche Median. In der Produktion/Industrie ist er inzwischen kleiner als 5.000 m² und in der Logistik beträgt er etwa 10.000 m².
Die Grundstücke bis 10.000 m² machen einen Flächenanteil in der Produktion von nur 19 Prozent aus. Sie stellen aber 78 Prozent aller Grundstücke. Ereignisse bzw. Flächenanforderungen jenseits von 40.000 m² sind sehr selten und jenseits von 100.000 m² muss man von absoluten Einzelfällen sprechen.

[13] Differenzierte Einzeluntersuchungen machen aber deutlich, dass Unternehmen sehr bewusst in ihrer Entwicklung sehr vieles vermeiden können, was in der Konsequenz zusätzlichen Flächenbedarf auslösen würde. Vgl. hierzu Weiermann, C.: Flächenengpässe oder Gewerbeflächennot in München? Wie wachsen kleine und mittelständische Unternehmen heute auf begrenzten Flächen? München 2001 (= Diplomarbeit, Geographisches Institut)

Für die Nutzung Logistik/Großhandel/Lager sind die Mehrzahl der Grundstücke mit weniger als 5.000 m² klein, aber es bestehen auch Anforderungen mit 50.000 m² bis 250.000 m²[14].

Sehr große Grundstücke sind unter anderem mit zwei Bedingungen zwingend verknüpft. Es ist evident, dass ein derartiges Betriebsgelände nur dann von Nutzen ist, wenn die Beschäftigten-, Zulieferer- und auch Distributionsverkehre ohne relevante Störungen der weiteren Nutzungen (Wohnen, Erholung usw.) abgewickelt werden können. Mit anderen Worten: ein unkomplizierter Fernstraßenanschluss ist eine unabdingbare Voraussetzung. Auch die erforderlichen Abstände der bei dieser Betriebsgröße fast immer gegebenen Emissionsquellen von den empfindlichen Nutzungen müssen möglich sein.
Für das Standortangebot der Stadt Walsrode heißt dies, dass sichergestellt werden muss, dass sowohl die Fläche selbst als auch die notwendige Infrastruktur verfügbar sind bzw. entwickelt werden können.

4.3 Zwischenresümee: Erforderliche Standortangebote

Zieht man ein Resümee, wird deutlich, dass ein Wandel in der Nachfrage betrieblicher Standorte eingesetzt hat. Die herkömmlich vor allem emissionsgeprägte Nachfrage, die klassische Nachfrage, verliert, wie es auch der wirtschaftliche Strukturwandel erwarten lässt, ihren Stellenwert.

Die Erfahrung zeigt, dass im "normalen" Entwicklungsverlauf die ursprünglich fast "monostrukturell" belegten Gewerbegebiete durch Stilllegung, den Marktmechanismus und viele anderen Umstände ihr Profil wandeln. Es entsteht ein "Mischgebiet" mit allen denkbaren wirtschaftlichen Aktivitäten. In vielen Untersuchungen wurde allgemein deutlich, dass diese Mischung sowohl zu Konflikten als auch zu Synergien innerhalb der Gebiete führt. Dies führt vielfach zu einer Verdrängung, vor allem der wirtschaftlich schwächeren Betriebe. Nach unseren Beobachtungen ist diese Entwicklung oft auch ein Grund neue Gebiete zu entwickeln, weil ältere Gewerbegebiete umgenutzt werden. Hierbei besteht die Gefahr, dass vor allem die "guten Gebiete" mit entsprechenden Standortfaktoren für das Gewerbe verloren gehen und angesichts des Mangels an Standortfaktoren auch nicht mehr in der erforderlichen Qualität geschaffen werden können. Die Zahl der Autobahnabfahrten ohne Ortsdurchfahrt oder Standorte mit dem erforderlichen Schutzabstand ist begrenzt.

Bezieht man dies auf die Situation der Stadt Walsrode und ihrer Gewerbegebiete, dann ist es wichtig die Grundstücke auch in der zweiten Nutzungsgeneration für die gewerbliche Nutzung zu erhalten. Das heißt, reine Büronutzungen oder büro-

[14] Insgesamt sind in diese Ausführungen die Daten der letzten zehn Jahr mit über 2.000 Datensätze eingegangen.

ähnliche Nutzungen wie Rechtsanwälte, Physiotherapeuten, Dentallabors und ähnliches sind, wie auch soziale Einrichtungen wie Kindergärten, Schulen etc., möglichst auszuschließen. Diese Einrichtungen erscheinen allen sehr praktisch, weil Arbeitsweg mit dem Weg zum Kindergarten verbunden werden kann oder der Zahnarzt leicht zwischendurch aufgesucht werden kann. Aber es entwickelt sich bald eine Nutzungsmischung, die zwar rechtlich vielfach zulässig ist, aber mit erheblichen Konflikten verbunden ist.

Von zunehmender Bedeutung ist der Auftritt des Standortes und des Unternehmens. Keines der Gebäude der letzten Jahre ist ein Produkt des Fabrik- und Produktionsplaners. Sie wurden durch Architekten auf ihren Auftritt hin entworfen. Das Gebäude soll mehr als bisher ein positives Selbstbild des Unternehmens mitgestalten. Dies bezieht sich auch auf den öffentlichen Raum und die ggf. bestehen den weiteren Anlagen wie Regenrückhaltung und andere bildprägende Einrichtungen.

5. Resümee

Die Regionalanalyse mit dem Indikator sozialversicherungspflichtig Beschäftigte zeigt im Untersuchungsraum eine positive Entwicklung zwischen den Jahren 2007 und 2016. Insgesamt nahm Zahl der Beschäftigten um 18,1 Prozent zu.
Im Heidekreis und der Stadt Walsrode war in diesem Zeitraum ebenfalls eine positive Entwicklung gegeben. Die Zahl der Beschäftigten nahm im Heidekreis um 11,4 Prozent und in der Stadt Walsrode um 20,5 Prozent zu. In Walsrode konnten auch das Verarbeitende Gewerbe, das Baugewerbe und Verkehr/Lagerei eine positive Bilanz aufweisen.

Die Flächenentwicklung war im Untersuchungszeitraum sehr uneinheitlich und schwankte zwischen Jahren mit einer geringen Flächennutzung und einer besonders hohen Fertigstellung von Fabrik- und Werkstattflächen sowie Handels- und Lagerflächen.
Die größeren benachbarten Gemeinden (insbesondere Soltau), aber auch die an den Wachstumspolen Hamburg, Hannover und Bremen angrenzenden Kreise zeigen ein hohes Nutzungsintensität. Lüneburg nahm in den letzten Jahren die rd. zwanzigfache Fläche gemessen am Heidekreis auf und auf der nächsten Stufe befinden sich Harburg, die Region Hannover und Rotenburg. Ihre Fertigstellung beträgt das Mehrfache des Heidekreises. Diese Größenordnungen geben einen deutlichen Anhaltspunkt für die Entwicklungsperspektive der Stadt Walsrode. In den letzten Jahren kam es zu mehreren bedeutenden großflächigen Ansiedlungen in Walsrode bzw. im Heidekreis. In den beiden Standorten Soltau und Walsrode einschließlich ihrer unmittelbaren und jeweils räumlich verflochtenen Nachbarn Bad Fallingbostel, Wietzendorf und Hodenhagen sind in den letzten vier Jahren rd. 450.000 m² für großflächige Ansiedlungen genutzt worden.

Gleichzeitig sind die verfügbaren Gewerbeflächen in Walsrode zu großen Teilen belegt:

- Das Gewerbegebiet Vorbrück sowie das Gewerbegebiet Honerdingen sind faktisch komplett belegt,
- der A27park ist zwei Jahre nach Rechtswirksamkeit der zugrunde liegenden Bebauungspläne mehr als zur Hälfte belegt und für die noch freien Flächen liegen mehrere Anfragen bzw. Reservierungen vor.

Aufgrund dieser Knappheit an gewerblichen Flächen im Stadtgebiet einerseits sowie konkreter Ansiedlungsplanungen von Unternehmen andererseits hat die Stadt Walsrode die Bauleitplanungen zur Erweiterung des A27parks (ca. 50 ha brutto) sowie des Gewerbegebietes Honerdingen (12,5 ha brutto) im Jahr 2016 eingeleitet.

Der schon skizzierte Effekt der "pendelnden" Flächennachfrage gilt in der gegenwärtigen Phase besonders für Walsrode und Soltau. Es ist zu erwarten, dass die

Nachfrage nicht mehr in dem bisherigen Umfang zurückschwingt. Der Speckgürtel wächst deutlich, so dass die Nachfrage für Walsrode – angesichts des schwinden Potenzials an gewerblichen Flächen im Umfeld der Städte Bremen, Hamburg und Hannover – sich verstetigen wird.

Eine Flächenprognose kann in diesem Zusammenhang kein Vorhersage-Versuch der tatsächlichen Flächennutzung, sondern vor allem die Bildung eines Maßstabes sein. Man kann mit diesem Maßstab beurteilen, ob die betriebliche Nachfrage im Zeitverlauf den Erwartungen entspricht. Im Falle eines Minder- oder Mehrverbrauchs stellt sich unmittelbar die Frage, ob ein konjunkturelles Phänomen beobachtet wird oder ein Strukturwandel. Im ersten Fall stellt dies die Prognose nicht grundsätzlich in Frage. Was im Falle einer Baisse nicht genutzt wird, wird in der Periode der Hausse als überdurchschnittlicher Effekt genutzt. Kann man – angesichts der Umstände – dies ausschließen, lässt sich ermitteln, ob sich die betrieblichen Standortpräferenzen veränderten und/oder die Angebotsstruktur verändert/angepasst werden muss. Es ist nicht auszuschließen, dass zum Ende der Prognoseperiode nicht alle Flächen genutzt werden oder sich ein Engpass anbahnt. Eine systematische Beobachtung vorausgesetzt, kann die Lage frühzeitig erkannt werden und entsprechende Maßnahmen ergriffen werden.

Die möglichst unmittelbar verfügbare Fläche ist ein wichtiger Teil der Ansiedlungsprozess. Eine "just-in-time"-Produktion ist in der Bauleitplanung nicht möglich. Angesichts der betrieblichen Entscheidungszeiträume von deutlich weniger als einem Jahr, können nur dann Ansiedlungen erfolgen, wenn wesentliche Planungsschritte (Flächennutzungsplan, Vorentwurf B-Plan) abgeschlossen sind.
Die Planungspraxis zeigt, dass die Entwicklung eines Standortes nur schwer zu prognostizieren ist. Aus dieser Sicht sind ein angemessener Flächenüberschuss bzw. alternative Standorte vorzuhalten realitätsgerecht. Es empfiehlt sich, räumlich differenziert nach der angestrebten bzw. zu erwartenden Nutzung vorzugehen und in die zeitliche Perspektive zu beachten. Die Diskussion zeigt, dass mit mindestens zwei Nutzungskategorien (hier Kategorie "A" und "B"; vgl. auch Tab. 9, Zeile 1) und mehreren Zeitstufen gerechnet werden muss:

Nutzungskategorie A:
Unternehmen mit mittleren bis großen Grundstücken und einer starken regionalen und überregionalen Ausrichtung. Es sind im Schwerpunkt Industrie/Gewerbe und Logistikeinrichtungen (eCommerce, Kontraktlogistik etc.) mit einem hohen Emissionsniveau und vielfach 24-h-Betrieb. Dienstleistungen sollten in diesen Gebieten nur einen untergeordneten Anteil aufweisen und der Einzelhandel ist entsprechend dem Einzelhandelskonzept abgesehen von quantitativ verträglichen Randsortimenten auf die nicht-zentrenrelevanten Sortimente zu beschränken.

Nutzungskategorie B:
Nimmt Unternehmen mit kleinen bis mittleren Grundstücke auf. Sie haben vor allem eine örtliche und regionale Ausrichtung mit Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen sowie den ggf. zulässigen nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.

Bei der zeitlichen Perspektive kann zwischen drei Kategorien unterschieden werden:

Zeitkategorie 1 (kurzfristig):
Baugenehmigungsfähiger Planungsstand nach dem Baugesetzbuch (§ 30 bzw. § 33 BauGB).

Zeitkategorie 2 (mittelfristig):
Sicherung des Standortes im Flächennutzungsplan, je nach konkreter Marktentwicklung dann sukzessive B-Plan-Entwicklung (aus heutiger Sicht: ca. 5 bis 10-Jahres-Perspektive)

Zeitkategorie 3 (langfristig):
Diese Kategorie hat vor allem einen Sicherungscharakter. Die Erfahrung zeigt, dass die in ihren Standortansprüchen sehr flexible Wohnnutzung häufiger Gewerbegebietsentwicklung "stört". Hierzu gehören geringe Abstände und der Funktionswandel von Straßen usw. Ähnliches entsteht auch im Landschaftsschutzbereich. Die Flächen dieser Gruppe müssen daher ebenfalls mit einer Darstellung im Flächennutzungsplan gesichert werden (aus heutiger Sicht: > 10 Jahres-Perspektive).

Die Stadt Walsrode sieht gegenwärtig vier Standorte, welche den zeitlichen Anforderungen gerecht werden und zugleich die beiden Nutzungskategorien bedienen können. Dies sind:

- A27park
- Gewerbegebiet Honerdingen
- Krelingen / Westenholz Am Autobahndreieck
- Beetenbrück

Im nachfolgenden werden die Standorte unter Berücksichtigung der Kategoriem sowie ihrer Typiken in Form von Steckbriefen betrachtet.

A27park

Quelle: Ausschnitt aus dem Vorentwurf des Flächennutzungsplans

Der Standort A27park ist geprägt durch seine verkehrstechnisch sehr gute Lage direkt an der Anschlussstelle West der BAB 27 sowie der B 209. Die Bestandsfläche des Gewerbe- und Industriegebietes beträgt knapp 50 ha brutto und die mit einer roten Umrandung gekennzeichnete Erweiterungsfläche rd. 60 ha brutto. Das Gebiet bzw. die Erschließung ist für mittlere und große Grundstücke ausgelegt. Mit dem Schwerpunkt emissionsgeprägtem Gewerbe und Verkehr/Lagerei, Produktion und 24-h-Nutzung sowie einer überregionalen Ausrichtung ist das Gebiet der Nutzungskategorie A zuzuordnen. Aufgrund konkreter Anfragen und vertraglicher Flächenreservierung ist bereits 2016 ein Bauleitplanverfahren zur Erweiterung des Gebietes eingeleitet worden (Ziel: 60 ha Bruttofläche). In der zeitlichen Perspektive ist es daher der Zeitkategorie 1 zuzuordnen.

Am westlichen Rand ist eine weitere Erweiterungsfläche mit rd. 9 ha im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes dargestellt. Diese Darstellung hat eine Sicherungsfunktion und eine Umsetzung soll erst mittel- bis langfristig erfolgen. Die Fläche wird der Zeitkategorie 2 oder 3 zugeordnet.

GE Honerdingen

Quelle: Ausschnitt aus dem Vorentwurf des Flächennutzungsplans

Das Gewerbegebiet Honerdingen liegt an der B 209 in einer Entfernung von je rd. 6 km zu den Anschlussstellen der BAB 7 und BAB 27. Nutzungsschwerpunkt sind hier überwiegend örtlich und regional ausgerichtete Unternehmen in einem breiten Branchenmix (Handwerker, Bestattungsunternehmen, KFZ-Werkstätten, Fortbildungseinrichtung etc.) mit in der Regel kleinen Flächenbedarfen von weniger als einem Hektar.

Der Standort Honerdingen ist der Nutzungskategorie B zugeordnet. Die zeitlichen Perspektive ist für einen Teil der Fläche (rd. 12,5 ha in der Abb. rot umrandet) eine kurzfristige Perspektive. Auch die faktische Belegung der Grundstücke im angrenzenden Gewerbegebiet erfordert die Zeitkategorie 1. Für diesen Abschnitt wurde 2016 das Bauleitplanverfahren eingeleitet. Auslöser für die Planung sind die Erweiterungsvorhaben von Betrieben im angrenzenden Bestandsgebiet sowie weitere konkrete Anfragen und eine, mittels Vorvertrag, gesicherte großflächige Ansiedlung eines Mittelständlers mit einer Größe von 2 ha.

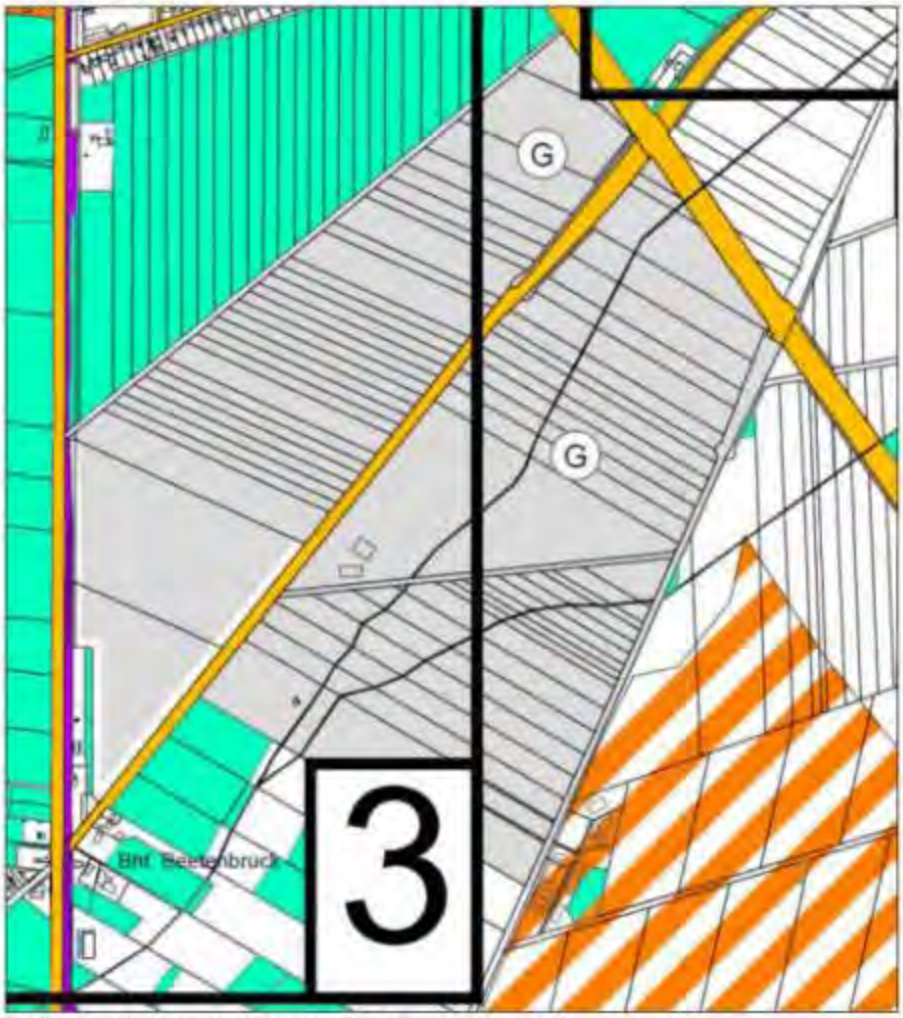
Die weiteren Entwicklungsflächen in einer Größenordnung von rd. 32 ha sind perspektivische Planungen vor dem Hintergrund einer Flächensicherung auf Ebene des Flächennutzungsplans und sollen sukzessive nach Bedarf aktiviert werden. Abhängig von der konkreten Entwicklung kann eine Zuordnung dieser Flächen in die Zeitkategorie 2 oder 3 erfolgen.

Krelingen

Quelle: Ausschnitt aus dem Vorentwurf des Flächennutzungsplans

Der Standort Krelingen/Westenholz am Autobahndreieck liegt mit Zugang zu den beiden Autobahnen 7 und 27 verkehrstechnisch optimal. Mit einer Flächengröße von rd. 60 ha Brutto sowie einem großen Abstand zu empfindlichen Nutzungen ist eine Ausrichtung auf emissionsgeprägtem, großflächigen Gewerbe und Verkehr/Lagerei vorgesehen, woraus sich die Nutzungskategorie A ableitet. In der zeitlichen Perspektive ist der Standort aufgrund seiner mit dem A27park vergleichbaren Eigenschaften aber nachrangig zu diesem zu sehen und soll, je nach Bedarf, erst mittel- bis langfristig umgesetzt werden, ggf. sukzessiv. Der Standort kann der Zeitkategorie 2 oder 3 zugeordnet werden.

Beetenbrück



Quelle: Ausschnitt aus dem Vorentwurf des Flächennutzungsplans

Der Standort Beetenbrück liegt im Dreieck der Landesstraßen 190 und 163 und ist rd. 2 km von der Anschlussstelle Süd der BAB 27 entfernt. Als einziger Standort verfügt er über einen Gleisanschluss. Eine Fläche von rd. 15 ha ist bereits als Gewerbegebiet im gegenwärtig wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt und weitere rd. 90 ha sind im Vorentwurf des Flächennutzungsplans als gewerbliche Fläche dargestellt. Der Abstand zu empfindlichen Nutzungen lassen in Teilbereichen intensivere Nutzungen zu. Er bietet sich für entsprechend emissionsintensive und großflächige Betriebe an. In den siedlungsnäheren Bereichen sind jedoch nur kleinere und mittlere Betriebe möglich. Der Standort wird insgesamt den Nutzungskategorie A und B zugeordnet. In der zeitlichen Entwicklung ist dieser Standort erst nach A27park, Honerdingen und Westenholz/Krelingen zu entwickelt, woraus sich eine Zuordnung in die Zeitkategorie 3 ergibt[15]. Die Flächensicherung ist hier das zentrale Element.

[15] Vorausgesetzt es entsteht keine Standortnachfrage, die einen Eisenbahnanschluss zur zwingenden Bedingung macht.

Tabellarisch lassen sich die Ergebnisse wie folgt zusammenfassend darstellen:

Standorte	Flächengröße	Nutzungs-kategorie	Zeitkategorie
Erw. A27park	50 ha	A	1
Erw. GE-Honerdingen (im Verfahren befindlich)	12,5 ha	B	1
Erw. GE-Honerdingen (weitere 32 ha)	32 ha	B	2 oder 3
Krelingen	60 ha	A	2 oder 3
Beetenbrück	105 ha	A und B	3

Strategisch ist vor dem Hintergrund der beschriebenen positiven wirtschaftlichen Entwicklung der letzten Jahre eine sukzessive, an der Nachfrage orientierte Gewerbeflächenentwicklung, wie oben dargestellt, empfehlenswert. Sie erfordert eine entsprechende Flächensicherung im Flächennutzungsplan die mittel- bis langfristig die notwendigen Handlungsspielräume bietet. Es besteht hiermit die große Chance einer Flächennutzung, ohne dass besondere wirtschaftliche Risiken eingegangen werden oder den Flächenverbrauch über das notwendige Maß zu steigern. Für die Stadt Walsrode heißt das, Standorte anzubieten zu können, die sowohl den Bedarfen hinsichtlich Emissionen und Fläche gerecht werden (Nutzungskategorie A und B) als auch zeitlich den Bedarfen Rechnung tragen (Zeitkategorien 1 bis 3).

Es wurde oben skizziert, dass neben der quantitativen Fläche, die die unbedingte Entwicklungs- und Ansiedlungsvoraussetzung ist, auch die Gestaltqualität und mittelbar die Möglichkeit qualifizierte Arbeitskräfte zu binden, sich als wesentlich für die wirtschaftliche Entwicklung abzeichnet.
In welcher Form auch immer, wird die Pflege und Steuerung der Gewerbegebiete auch nach der Ansiedlung ein zunehmend wichtiger Prozess. Anderenfalls bleiben wesentlichen Anteil der Gewerbegebiete durch Fehlnutzungen, Leerstände und auch Ruinen in Gewerbegebiete ungenutzt (wer will sich schon in der Nachbarschaft einer Ruine ansiedeln?). Es ist eine Aufgabe, vergleichbar des Business-Improvment-District im Einzelhandel, die die ansässigen Unternehmen mit Unterstützung der Stadtplanung/Wirtschaftsförderung übernehmen müssen.

Die Gewerbeflächenplanung und die Entwicklung von Gewerbegebieten ist eine mehrdimensionale Aufgabe. Die quantitative Seite ist auf jeden Fall ein zentraler Faktor, aber auch die weiteren qualitativen Anforderungen der Unternehmen - von der städtebaulichen Gestaltung bis zu den organisatorischen Formen des Flächenmanagements - erlangen zunehmend Bedeutung. Nur die Abstimmung dieser Elemente untereinander ermöglicht einen nachhaltigen Erfolg.

Dortmund, den 21.09.2017
Hanns Werner Bonny

uppenkamp und partner
Sachverständige für Immissionsschutz

Immissionsschutz-Gutachten

Schallemissionskontingentierung zum geplanten Bebauungsplan Nr. 109 „Gewerbegebiet Honerdingen III" in Walsrode

Dieser Bericht ersetzt den Bericht Nr. I05 0561 18H vom 22.08.2019 vollständig.

Auftraggeber	Stadt Walsrode Lange Straße 22 29664 Walsrode	
Schallimmissionsprognose	Nr. I05 0516 18H-1 vom 17. Mai 2019	
Projektleiter	Dipl.-Ing. Jan Hennings	
Umfang	Textteil	30 Seiten
	Anhang	22 Seiten
Ausfertigung	PDF-Dokument	

Eine auszugsweise Vervielfältigung des Berichtes bedarf der schriftlichen Zustimmung der uppenkamp + partner Sachverständige für Immissionsschutz GmbH.

DAkkS Deutsche Akkreditierungsstelle D-PL-21203-01-00

Akkreditiert nach DIN EN ISO/IEC 17025 für die Ermittlung von Emissionen/Immissionen von Geräuschen und Gerüchen sowie Immissionsprognosen nach TA Luft und GIRL

Messstelle nach § 29b Einsicht für Geräusche und Gerüche

www.uppenkamp-partner.de
info@uppenkamp-partner.de

Hauptsitz Ahaus
Fon +49 [illegible]

Kapellenweg 8
48683 Ahaus

Niederlassung Hamburg
Fon +49 40 [illegible]

Kampstraße 9
20357 Hamburg

Niederlassung Berlin
Fon +49 [illegible]

Köpenicker Str. 145
10997 Berlin

Niederlassung Rheinland
Fon +49 [illegible]

Moltkestr. 25
42799 Leichlingen

Inhalt Textteil

Zusammenfassung **4**

1 Grundlagen **7**

2 Veranlassung und Aufgabenstellung **9**

3 Grundlage für die Ermittlung und Beurteilung der Immissionen **11**
3.1 Schallschutz im Städtebau 11
3.2 Schallschutz zum Gewerbelärm in der Genehmigungsplanung 12

4 Emissionskontingentierung **16**
4.1 Untersuchte Immissionsorte 16
4.2 Vorgehensweise zur Durchführung der Kontingentierung 17
4.3 Ermittlung der Emissionskontingente 18
4.4 Ermittlung der Immissionskontingente 21
4.5 Vorschlag für Festsetzungen im Bebauungsplan 25

5 Einschätzung zur Nutzbarkeit Teilflächen **27**

6 Qualität der Prognose **29**

Inhalt Anhang

A Tabellarisches Emissionskataster

B Grafisches Emissionskataster

C Dokumentation der Immissionsberechnung

D Immissionskontingente der Teilflächen

E Immissionspläne

F Lagepläne

Revisionsverzeichnis

Berichts-Nr.	Datum	Änderung(en)
I05 0516 18H	22.08.2018	- Originalbericht
I05 0516 18H-1	17. Mai 2019	- Lageplan erneuert

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 109 „Gewerbegebiet Honerdingen III"	10
Abbildung 2:	Lage der im Rahmen der Schallimmissionsprognose betrachteten Immissionsorte	16
Abbildung 3:	Lage der Teilflächen von Vor- und Zusatzbelastung	19
Abbildung 4:	Lage der Richtungssektoren	25

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Zulässige Emissionskontingente der jeweiligen Teilflächen	4
Tabelle 2:	Zulässige Immissionskontingente an den untersuchten Immissionsorten	5
Tabelle 3:	Zusatzkontingente gemäß DIN 45691 A.2	5
Tabelle 4:	Schalltechnische Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 Bbl. 1	11
Tabelle 5:	Immissionsrichtwerte in Abhängigkeit der Gebietsnutzung für die Beurteilungszeiträume Tag und Nacht: Immissionsorte außerhalb von Gebäuden	13
Tabelle 6:	Beurteilungszeiträume nach TA Lärm	13
Tabelle 7:	Untersuchte Immissionsorte mit Angabe der jeweiligen Gebietsnutzung und den zulässigen Immissionsrichtwerten nach TA Lärm für die Tages- und Nachtzeit	17
Tabelle 8:	Zulässige Emissionskontingente der jeweiligen Teilflächen	20
Tabelle 9:	Immissionskontingente der Vor-, Zusatz- und Gesamtbelastung für den Tageszeitraum	22
Tabelle 10:	Immissionskontingente der Vor-, Zusatz- und Gesamtbelastung für den Nachtzeitraum	23
Tabelle 11:	Zusatzkontingente gemäß DIN 45691 A.2	24
Tabelle 12:	Untersuchte Immissionsorte mit Angabe der jeweiligen Gebietsnutzung und der zulässigen Immissionsanteile für die Tageszeit	28

Zusammenfassung

Gegenstand des vorliegenden schalltechnischen Gutachtens ist die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes östlich der Ortslage Honerdingen. Hierfür plant die Stadt Walsrode die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 109 „Gewerbegebiet Honerdingen III" [B-Plan 109].

Vorliegend besteht hinsichtlich des zu erwartenden Gewerbelärms in Bezug auf die im Umfeld des Plangebiets befindlichen schutzbedürftigen Nutzungen das Erfordernis, die Zulässigkeit der Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Geltungsbereich zu regeln.

Als Grundlage der Festsetzungen zum Immissionsschutz werden daher im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung die zulässigen Emissionskontingente L_{EK} in dB(A) gemäß [DIN 45691] bestimmt.

Die Untersuchungen zum Immissionsschutz haben Folgendes ergeben:

Unter Berücksichtigung der in der Tabelle 1 für die jeweiligen Teilflächen des [B-Plan 109] angegebenen Emissionskontingente LEK in dB(A) kann gewährleistet werden, dass an den schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld die jeweiligen gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte der [TA Lärm] eingehalten werden. Die Ermittlung der zulässigen Emissionskontingente erfolgte gemäß [DIN 45691]

Tabelle 1: Zulässige Emissionskontingente der jeweiligen Teilflächen

Flächen Nr.	Flächengröße	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)	
	in m²	Tag	Nacht
Teilfläche A	9.100	65	51
Teilfläche B	2.100	65	51
Teilfläche C	21.000	65	51
Teilfläche D	34.200	61	46[1]
Teilfläche E	21.600	60	50
Teilfläche F	7.100	61	46[1]
Teilfläche G	13.250	60	50
Teilfläche H	2.550	54[2]	39[3]
Teilfläche J	4.600	61	46[1]
Teilfläche K	9.400	61	46[1]

(1) zur Nachtzeit nur eine sehr eingeschränkte gewerbliche Nutzung möglich (s. a. Kapitel 5)
(2) zur Tageszeit nur eine sehr eingeschränkte gewerbliche Nutzung möglich (s. a. Kapitel 5)
(3) zur Nachtzeit keine gewerbliche Nutzung möglich (s. a. Kapitel 5)

Unter Berücksichtigung der in Tabelle 1 dargestellten Emissionskontingente L_{EK} in dB(A) sowie der Vorbelastung durch andere Gewerbegebietsflächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan Nr. 109 „Gewerbegebiet Honerdingen III" [B-Plan 109] errechnen sich an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen folgende Immissionskontingente $L_{IK,T}$ in dB(A) und $L_{IK,N}$ in dB(A) für die Tages- und Nachtzeit:

Tabelle 2: Zulässige Immissionskontingente an den untersuchten Immissionsorten

Immissionsort - Bezeichnung	Zuordnung	IRW Tag in dB(A)	$L_{GI,T}$ in dB(A)	IRW Nacht in dB(A)	$L_{GI,N}$ in dB(A)
IP01 – Wilhelm-Asche-Weg 1	WA	55	54	40	39
IP02 – Wilhelm-Asche-Weg 13			55		40
IP03 – Wilhelm-Asche-Weg 25			55		40
IP04 – Wilhelm-Asche-Weg 33			54		40
IP05 – Wilhelm-Asche-Weg 39			54		40
IP06 – Honerdingen 91	MI	60	52	45	38
IP07 – Düshorner Str. 19			54		39
IP08 – Erweiterung Golfplatz			50		35
IP09 – Wacholderweg 63	WA	55	48	40	33
IP10 – Im Kleinen Moore 23	MI	60	51	45	36

Um für die Flächen des geplanten [B-Plan 109] die vorhandenen Potentiale im Rahmen der Angebotsplanung auszuschöpfen, werden in Richtung der untersuchten Immissionsorte entsprechende Zusatzkontingente gemäß [DIN 45691] A.2 vergeben. Hierfür werden die in der nachfolgenden Tabelle dokumentierten Richtungssektoren definiert und den jeweiligen Zusatzkontingenten $L_{EK,ZUS}$ in dB zugeordnet.

Tabelle 3: Zusatzkontingente gemäß DIN 45691 A.2

Richtungssektor	Abgrenzung in Grad	Zusatzkontingente $L_{EK,ZUS}$ in dB
I	0 bis 190	7
II	190 bis 255	4
III	255 bis 360	0

Die Lage der Richtungssektoren kann der Abbildung in Kapitel 4.4 entnommen werden.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r in dB(A) den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

Einschätzung zur Nutzbarkeit der Teilflächen

Zur Einschätzung hinsichtlich einer späteren Betriebsansiedlung innerhalb der Gewerbeflächen wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung überschlägig das Potential der Flächen in Bezug auf die maßgeblichen Immissionsorte ermittelt. Dabei zeigte sich, dass, mit Ausnahme der Teilfläche H, im Tageszeitraum keine Einschränkungen für eine gewerbliche Nutzung der Flächen bestehen. Die Teilfläche H ist im Hinblick auf die ermittelten Emissionskontingente im Tageszeitraum nur sehr eingeschränkt gewerblich nutzbar. Im Nachtzeitraum ist eine gewerbliche Nutzung ausgeschlossen. Darüber hinaus sind die Teilflächen D, F, J und K im Nachtzeitraum nur eingeschränkt gewerblich nutzbar, sodass Betriebe mit einem 3-Schichtsystem hierfür ausscheiden.

Die tatsächliche Nutzung der Teilflächen ergibt sich aus der späteren, konkreten Planung. Insbesondere durch die Anordnung der Gebäude und Lage der jeweiligen Emissionsquellen zu den maßgeblichen Immissionsorten können die Nutzungsmöglichkeiten stark variieren. So kann z. B. eine gute Abschirmung die betrieblichen Möglichkeiten deutlich steigern. Eine andere Ausrichtung der Gebäude und/oder geräuschintensiven Tätigkeiten im Freibereich können jedoch durch fehlende Gebäudeabschirmung zu einer erheblichen Reduzierung der betrieblichen Möglichkeiten führen.

1 Grundlagen

[16. BImSchV]	Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) geändert worden ist
[B-Plan 73]	Bebauungsplan Nr. 73 „Gewerbegebiet Honerdingen I" der Stadt Walsrode vom 20.10.2000
[B-Plan 77]	Bebauungsplan Nr. 77 „Gewerbegebiet Honerdingen II" der Stadt Walsrode vom 30.06.2001
[B-Plan 109]	Bebauungsplan Nr. 109 „Gewerbegebiet Honerdingen III" der Stadt Walsrode vom 08.05.2018
[Bericht deBAKOM]	Schalltechnische Untersuchung Nr. 2017010007_S_2501, „Prognose der Schallimmissionen ausgehend vom geplanten Gartencenter an der Clärenore-Stinnes-Straße in Verden" der deBAKOM GmbH vom 03.02.2017
[BImSchG]	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist
[DIN 4109-1]	Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen. 2018-01
[DIN 18005-1]	Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung. 2002-07
[DIN 18005-1 Bbl. 1]	Schallschutz im Städtebau – Berechnungsverfahren - Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. 1987-05
[DIN 18005-2]	Schallschutz im Städtebau - Lärmkarten - Kartenmäßige Darstellung von Schallimmissionen. 1991-09
[DIN 45691]	Geräuschkontingentierung. 2006-12
[DIN ISO 9613-2]	Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren. 1999-09
[IG I 7 - 501-1/2]	Korrektur redaktioneller Fehler beim Vollzug der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm, Schreiben des BMUB/Dr. Hilger an die obersten Immissionsschutzbehörden der Länder sowie das Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur und das Eisenbahn-Bundesamt. 07.07.2017

[TA Lärm]	Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5), in Kraft getreten am 9. Juni 2017, redaktionell korrigiert durch Schreiben des BMUB vom 07.07.2017 (IG I 7 - 501-1/2)
[UP 03 0947 12-1]	Schallimmissionsprognose Nr. 03 0947 12-1 „Schalltechnische Beratung zum BV Logistikstandort Kruse" der Uppenkamp + Partner GmbH vom 06.12.2013
[UP 03 1316 16H]	Schallimmissionsprognose Nr. 03 1316 16H „Schallimmissionsprognose gemäß TA Lärm zum BV Lkw-Stellplätze und Lkw-Waschanlage" der Uppenkamp + Partner GmbH vom 11.01.2017
[VDI 2719]	Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen. 1987-08

Hinweis: Die im gegenständlichen Bericht dokumentierte Untersuchung wurde auf Basis bzw. unter Berücksichtigung der im oben stehenden Grundlagenverzeichnis genannten Regelwerke durchgeführt. Die Ergebnisse sind somit – wenn nicht anders gekennzeichnet – entlang den entsprechenden Anforderungen ermittelt.

Weitere verwendete Unterlagen (Stand, zur Verfügung gestellt durch):

- deutsche Grundkarte (© LGLN (2019) dl-de/by-2-0).

Ein Ortstermin wurde am 03. Aug. 2018 durchgeführt.

2 Veranlassung und Aufgabenstellung

Gegenstand des vorliegenden schalltechnischen Gutachtens ist die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes östlich der Ortslage Honerdingen. Hierfür plant die Stadt Walsrode die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 109 „Gewerbegebiet Honerdingen III" [B-Plan 109]. Der Geltungsbereich ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

Die im Umfeld des Plangebietes befindliche Wohnbebauung erfordert Festsetzungen der Zulässigkeit der Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Geltungsbereich. Als Grundlage zum Immissionsschutz sollen im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung die zulässigen Emissionskontingente L_{EK} bestimmt werden. Auf einem Teil der Flächen des [B-Plan 109] möchte die Fa. Kruse Spedition GmbH & Co. KG eine Stellplatzanlage für Lkw und Pkw mit dazugehöriger Lkw-Waschanlage realisieren. Der Emissionskontingentbedarf hierfür wurde im Rahmen einer Machbarkeitsuntersuchung [UP 03 1316 16H] durch die Uppenkamp und Partner GmbH vom 11.01.2017 ermittelt und wird in der vorliegenden Untersuchung entsprechend berücksichtigt.

Es ist eine Geräuschkontingentierung (IFSP) für das gesamte Gewerbegebiet vorzunehmen. Im Umfeld des in Aufstellung befindlichen [B-Plan 109] befinden sich weitere Gewerbegebietsflächen.

Die vom [B-Plan 109] ausgehenden Schallemissionen sind im Rahmen der vorliegenden Untersuchung gemäß Ziffer 2.4 der [TA Lärm] als Zusatzbelastung einzustufen. Die Schallabstrahlung von den weiteren Gewerbegebietsflächen wird als Vorbelastung gemäß [TA Lärm] berücksichtigt. Die Gesamtbelastung aus Vor- und Zusatzbelastung darf die Immissionsrichtwerte der [TA Lärm] an der schutzbedürftigen Nutzung bzw. den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschreiten.

Nordwestlich und westlich des Gewebegebietes ist ein Allgemeines Wohngebiet gelegen. Südlich befinden sich schutzbedürftige Wohnnutzungen im nicht überplanten Außenbereich. Östlich befindet sich die Erweiterung des Golfplatzes.

Im Rahmen der Bauleitplanung beauftragt die Stadt Walsrode die uppenkamp + partner Sachverständige für Immissionsschutz GmbH mit der Ermittlung der zulässigen Emissionskontingente L_{EK} in dB(A) gemäß [DIN 45691], die für die innerhalb des Bebauungsplan Nr. 109 „Gewerbegebiet Honerdingen III" [B-Plan 109] gelegenen Gewerbeflächen festzusetzen sind.

Grundlagen für die Berechnungen sind die Angaben des Auftraggebers und die zur Verfügung gestellten Planunterlagen. Beurteilungsgrundlage des Vorhabens ist die [DIN 45691] sowie der [TA Lärm].

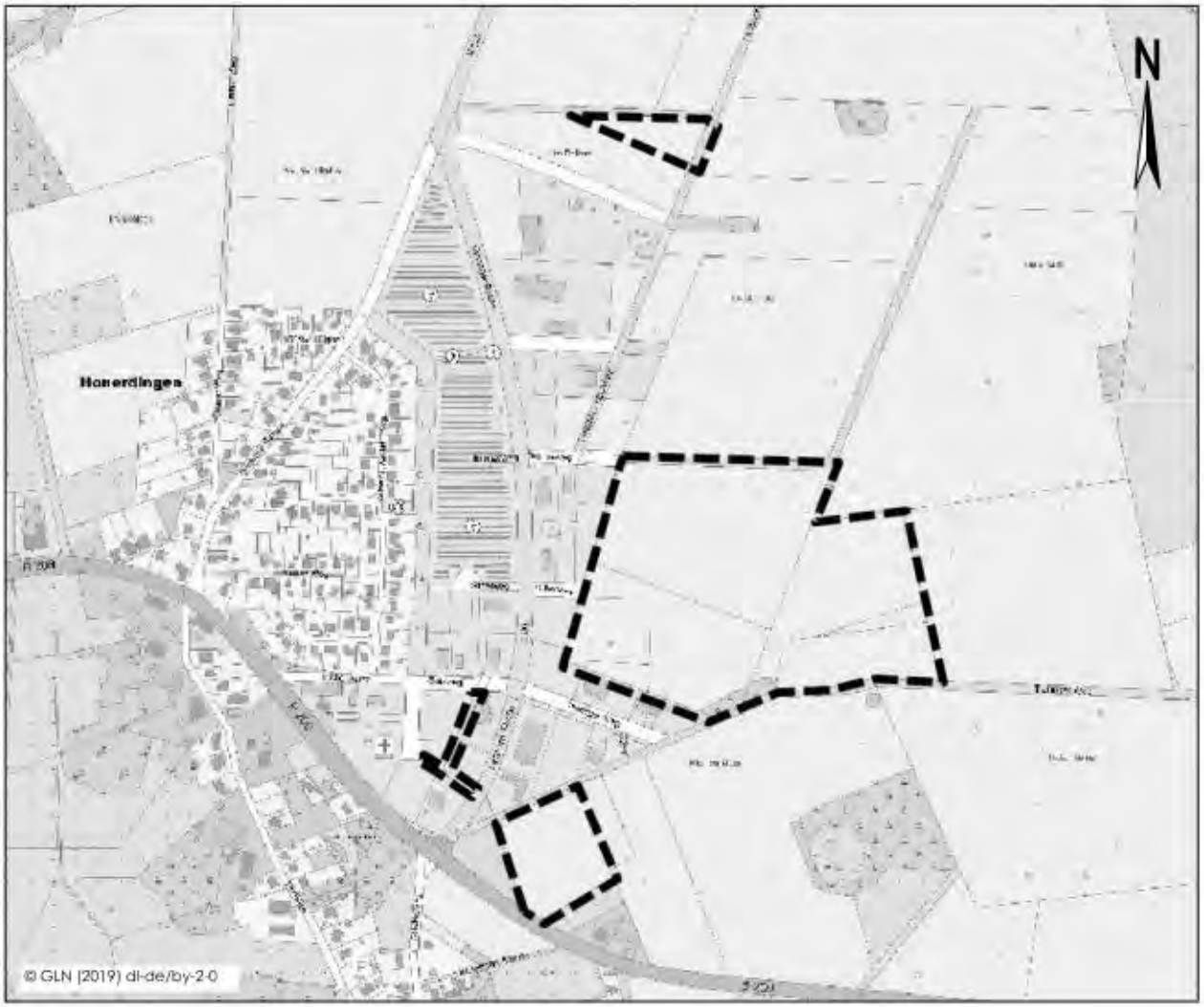


Abbildung 1: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 109 „Gewerbegebiet Honerdingen III"

3 Grundlage für die Ermittlung und Beurteilung der Immissionen

3.1 Schallschutz im Städtebau

Zur Berücksichtigung des Schallschutzes im Rahmen der städtebaulichen Planung sind Hinweise in der [DIN 18005-1] gegeben. Im [DIN 18005-1 Bbl. 1] sind für die unterschiedlichen Gebietsnutzungen schalltechnische Orientierungswerte angegeben, deren Einhaltung oder Unterschreitung wünschenswert ist, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. Diese Orientierungswerte sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst.

Tabelle 4: Schalltechnische Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 Bbl. 1

Gebietseinstufung	Orientierungswerte in dB(A)		
	Tag 6:00 bis 22:00 Uhr	Nacht 22:00 bis 6:00 Uhr	
	Verkehrslärm, Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm	Verkehrslärm	Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm
Reine Wohngebiete (WR), Wochenendhaus- und Feriengebiete	50	40	35
Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS)	55	45	40
Mischgebiete (MI), Dorfgebiete (MD)	60	50	45
Kerngebiete (MK), Gewerbegebiete (GE)	65	55	50
Sondergebiete (SO), soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart	45 - 65	35 - 65	35 - 65

Die [DIN 18005-1] enthält folgende Anmerkung und Hinweise:

> Im Rahmen der erforderlichen Abwägung der Belange in der städtebaulichen Planung ist der Belang des Schallschutzes als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu sehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange – insbesondere in bebauten Gebieten – zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.

Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeit) sollen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen, insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Überschreitungen der Orientierungswerte und entsprechende Maßnahmen zum Erreichen ausreichenden Schallschutzes sollen in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben und ggf. in den Plänen gekennzeichnet werden.

Bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) zur Nachtzeit ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Diesbezüglich ist anzumerken, dass die [VDI 2719] in Kapitel 10.2 erst ab einem A-bewerteten Außengeräuschpegel L_m > 50 dB(A) auf die Notwendigkeit zusätzlicher Belüftungsmöglichkeiten für Schlaf- und Kinderzimmer hinweist.

3.2 Schallschutz zum Gewerbelärm in der Genehmigungsplanung

Zur Beurteilung von Anlagen, die als genehmigungsbedürftige und nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des zweiten Teils des [BImSchG] unterliegen, ist die [TA Lärm] heranzuziehen.

Immissionsrichtwerte

In der [TA Lärm] werden Immissionsrichtwerte genannt, bei deren Einhaltung im Regelfall ausgeschlossen werden kann, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Einwirkungsbereich gewerblicher oder industrieller Anlagen vorliegen. Die Immissionsrichtwerte gelten akzeptorbezogen. Dies bedeutet, dass die energetische Summe der Immissionsbeiträge aller relevant einwirkenden Anlagen, für die die [TA Lärm] gilt, den Immissionsrichtwert nicht überschreiten soll. In Abhängigkeit der Nutzung des Gebietes, in dem die schutzbedürftigen Nutzungen liegen, gelten die in Tabelle 5 zusammengefassten Immissionsrichtwerte.

Tabelle 5: Immissionsrichtwerte in Abhängigkeit der Gebietsnutzung für die Beurteilungszeiträume Tag und Nacht; Immissionsorte außerhalb von Gebäuden

Gebietsnutzung	Immissionsrichtwerte (IRW) in dB(A)	
	Beurteilungszeitraum Tag	Beurteilungszeitraum Nacht
Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten	45	35
Reine Wohngebiete (WR)	50	35
Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS)	55	40
Urbane Gebiete (MU)	63	45
Mischgebiete (MI), Dorfgebiete (MD), Kerngebiete (MK)[1]	60	45
Gewerbegebiete (GE)	65	50
Industriegebiete (GI)	70	70

[1] Bei der Beurteilung der [TA Lärm] wird die Gebietsnutzung MK-Gebiet nicht wie in der [DIN 18005-2] einem Gewerbegebiet, sondern einem Mischgebiet gleichgesetzt. Dieses sollte in Hinblick auf eine Ausweisung von MK-Gebieten neben Gewerbegebieten in Hinblick auf den Genehmigungsfall beachtet werden.

Weiterhin dürfen gemäß [TA Lärm] einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen die Immissionsrichtwerte am Tag (IRW_{Tmax}) um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht (IRW_{Nmax}) um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Anmerkung: Die Art der 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 zu beurteilen.

In Tabelle 6 werden die für Immissionsrichtwerte relevanten Beurteilungszeiträume aufgeführt.

Tabelle 6: Beurteilungszeiträume nach TA Lärm

Bezeichnung	Beurteilungszeitraum	Beurteilungszeit
Tag	6:00 bis 22:00 Uhr	16 Stunden
Nacht	22:00 bis 6:00 Uhr	volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel (z. B. 5:00 bis 6:00 Uhr)

Immissionsort

Die maßgeblichen Immissionsorte befinden sich gemäß [TA Lärm] bei bebauten Flächen 0.5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes [DIN 4109-1]. Bei unbebauten oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, befinden sie sich an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen. Ist der schutzbedürftige Raum mit der zu beurteilenden Anlage baulich verbunden oder geht es um Körperschallübertragungen bzw. die Einwirkung tieffrequenter Geräusche, handelt es sich bei dem am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raum um den maßgeblichen Immissionsort.

Zuschlag für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit

Kriterien für einen Zuschlag für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit sind in der [TA Lärm] unter Ziffer 6.5 aufgeführt. Die betreffenden Zeiträume am Tag sind wie folgt definiert:

an Werktagen	6:00 – 7:00 Uhr	20:00 – 22:00 Uhr.	
an Sonn- und Feiertagen	6:00 – 9:00 Uhr	13:00 – 15:00 Uhr	20:00 – 22:00 Uhr.

Für die aufgeführten Zeiten ist gemäß [TA Lärm] in

- Reinen und Allgemeinen Wohngebieten,
- Kleinsiedlungsgebieten,
- in Kurgebieten sowie für Krankenhäuser und Pflegeanstalten

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

Vor-, Zusatz- und Gesamtbelastung

Die o. a. Immissionsrichtwerte sind akzeptorbezogen. Das heißt, dass zur Beurteilung der Gesamtbelastung neben den von der zu beurteilenden Anlage verursachten Immissionen (Zusatzbelastung) auch eine evtl. vorliegende Vorbelastung durch Anlagen, für die die [TA Lärm] gilt, heranzuziehen ist.

Die Definition gemäß der [TA Lärm] lautet folgendermaßen:

Vorbelastung:	Geräuschimmissionen von allen Anlagen, für die die [TA Lärm] gilt, ohne die Betriebsgeräusche der zu beurteilenden Anlage,
Zusatzbelastung:	Immissionsbeitrag durch die zu beurteilende Anlage,
Gesamtbelastung:	Immissionen aller Anlagen, für die die [TA Lärm] gilt.

Eine Vorbelastung in dem zu beurteilenden Gebiet muss gemäß Ziffer 3.2.1 [TA Lärm] nicht ermittelt werden, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

Die Genehmigung für die zu beurteilende Anlage soll auch dann nicht versagt werden, wenn die Immissionsrichtwerte aufgrund der Vorbelastung überschritten werden und dauerhaft sichergestellt ist, dass diese Überschreitung nicht mehr als 1 dB(A) beträgt.

4 Emissionskontingentierung

4.1 Untersuchte Immissionsorte

Auf der Grundlage eines am 03. Aug. 2018 durchgeführten Ortstermins werden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung die in Abbildung 2 dargestellten Immissionsorte betrachtet.

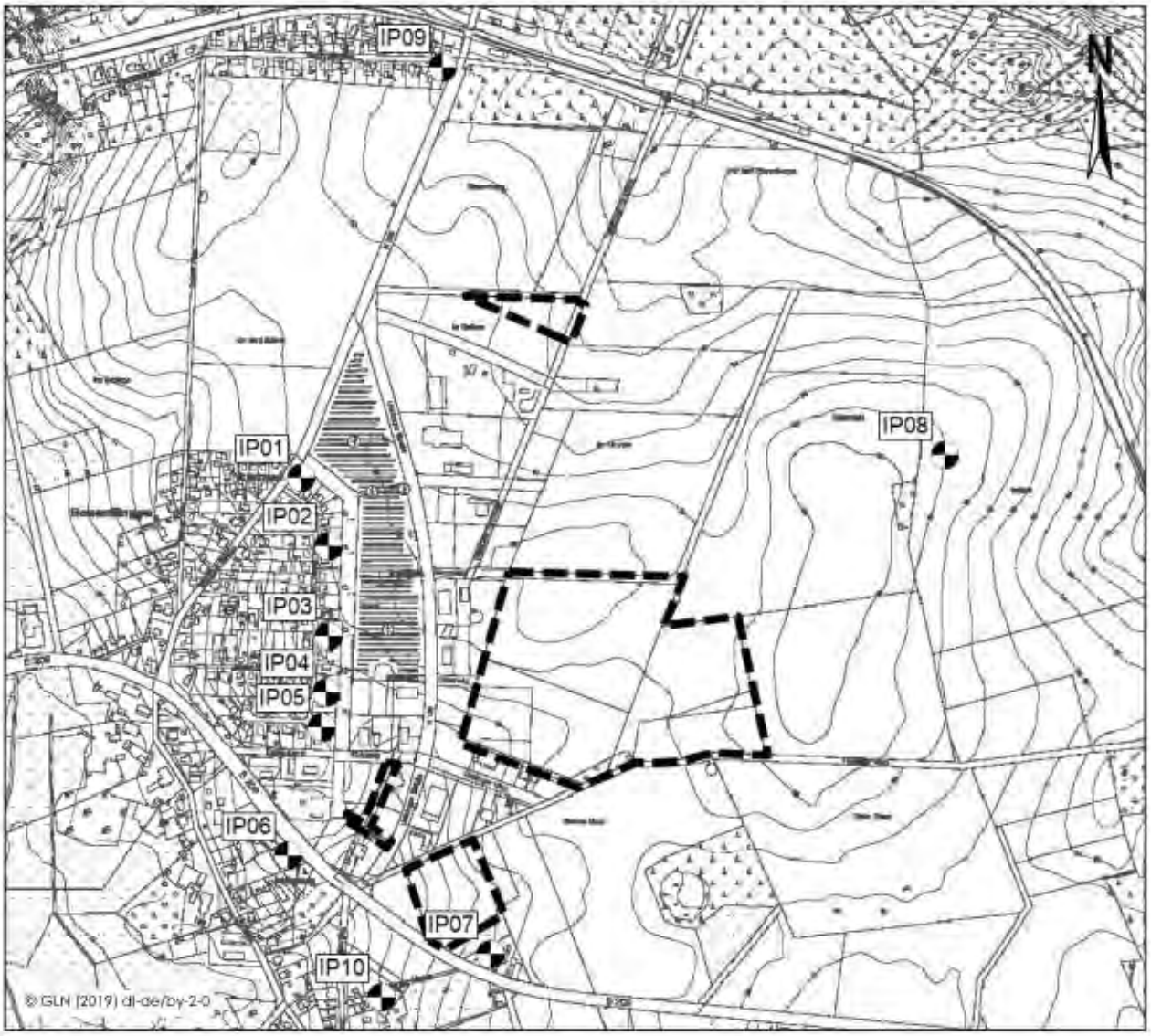


Abbildung 2: Lage der im Rahmen der Schallimmissionsprognose betrachteten Immissionsorte

Für die maßgeblichen Immissionsorte gelten die in Tabelle 7 angegebenen Immissionsrichtwerte nach [TA Lärm] für die Tages- und Nachtzeit:

Tabelle 7: Untersuchte Immissionsorte mit Angabe der jeweiligen Gebietsnutzung und den zulässigen Immissionsrichtwerten nach TA Lärm für die Tages- und Nachtzeit

Immissionsort IP-Nr. - Bezeichnung	**Gebiets-nutzung**	**Orientierungswert (OW) in dB(A) Immissionsrichtwert (IRW) in dB(A)**	
		Tag	**Nacht**
IP01 – Wilhelm-Asche-Weg 1	WA	55	40
IP02 – Wilhelm-Asche-Weg 13			
IP03 – Wilhelm-Asche-Weg 25			
IP04 – Wilhelm-Asche-Weg 33			
IP05 – Wilhelm-Asche-Weg 39			
IP06 – Honerdingen 91	MI	60	45
IP07 – Düshorner Str. 19			
IP08 – Erweiterung Golfplatz			
IP09 – Wacholderweg 63	WA	55	40
IP10 – Im Kleinen Moore 23	MI	60	45

4.2 Vorgehensweise zur Durchführung der Kontingentierung

Nach der [TA Lärm], die für die Beurteilung der Geräuschimmissionen von gewerblichen Anlagen im Rahmen von Genehmigungsverfahren heranzuziehen ist, sind die Immissionsrichtwerte auf die Summe der Immissionsbeiträge von allen gewerblichen Anlagen zusammen anzuwenden, die auf einen Immissionsort einwirken.

Um zu verhindern, dass die schalltechnischen Anforderungen in der Umgebung von gewerblichen Nutzungen überschritten werden, wird für die Gewerbeflächen im Bebauungsplan festgesetzt, wie viel Schallleistung je Quadratmeter Grundfläche immissionswirksam emittiert werden darf. Diese so ermittelten Emissionskontingente werden nach Teilflächen differenziert festgesetzt. Da im Rahmen der Bauleitplanung die konkrete Lage und die Stärke der Emissionsquellen zu den maßgeblichen Immissionsorten noch nicht bekannt sind, wird zur Festsetzung der Emissionskontingente gemäß [DIN 45691] die freie, ungedämpfte Schallausbreitung im Vollraum betrachtet. Im Rahmen der später zu erteilenden Betriebsgenehmigungen wird unter Berücksichtigung der vom jeweiligen Betrieb tatsächlich in Anspruch genommenen Teilfläche eine Schallausbreitungsberechnung auf der Grundlage der festgesetzten Emissionskontingente gemäß [DIN 45691] durchgeführt.

Durch ein schalltechnisches Gutachten nach [TA Lärm] ist dann nachzuweisen, dass das ermittelte Immissionskontingent an den vorgegebenen Immissionsorten von den Beurteilungspegeln der Betriebsgeräusche eingehalten wird. In diesem schalltechnischen Nachweis sind gemäß [DIN ISO 9613-2] dann Zuschläge für Ton- und Informationshaltigkeit, Impulshaltigkeit und für Zeiten erhöhter Empfindlichkeit („Ruhezeitenzuschläge") nach TA Lärm zu berücksichtigen. Im konkreten Planungsfall werden außerdem die betriebs- oder quellentypischen Besonderheiten wie die Abschirmung durch Gebäude und topographische Gegebenheiten sowie die Richtwirkungscharakteristiken auf dem Ausbreitungsweg berücksichtigt.

4.3 Ermittlung der Emissionskontingente

Für die Ermittlung der Emissionskontingente wurde die Hauptentwicklungsfläche des Bebauungsplans in die Teilflächen A bis G gegliedert. Die Gliederung der Teilflächen wurde dabei so durchgeführt, dass sowohl der derzeitig vorliegenden Planung der Firma Kruse aber auch, wie es eine Angebotsplanung vorsieht, einer anderweitigen Nutzung innerhalb des Plangebietes entsprochen wird. Hinzu kommen noch die beiden kleinteiligen und von der Hauptentwicklungsfläche räumlich getrennten Flächen H, J und K.

Die Emissionskontingente L_{EK} in dB(A) werden unter Berücksichtigung Teilflächengröße und des Schallleistungspegels L_{WA} in dB(A) wie folgt errechnet:

$$L_{EK,i} = L_{WA,i} - 10 \cdot \log\left(\frac{F_i}{F_0}\right) \qquad \text{in dB(A).}$$

Hierbei ist:

F_0	die Bezugsfläche, 1 m²,
F_i	die Flächengröße der Teilflächen in m²,
i	die Anzahl der Teilflächen.

Die Ermittlung erfolgt mittels iterativer Berechnungen für die Tages- und die Nachtzeit.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung sind die definierten Teilflächen A bis K des geplanten bzw. in Aufstellung befindlichen [B-Plan 109] als Zusatzbelastung zu verstehen. Im Einwirkungsbereich der in Abbildung 3 dargestellten Immissionsorte liegen weitere relevante Gewerbegebietsflächen, die in den nachfolgenden Berechnungen als Vorbelastung berücksichtigt werden. Die Emissionskontingente für diese Flächen wurden aus den Festsetzungen der Bebauungspläne [B-Plan 73] und [B-Plan 77] bzw. der Voruntersuchung [UP 03 0947 12-1] der Uppenkamp und Partner GmbH vom 06. Dezember 2013 entnommen. Die räumliche Abgrenzung der Flächen 3.01, 4.01 bis 4.03 sowie 5.01 und 5.02 wurde auf der Grundlage des Vorentwurfs zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Walsrode aus dem Jahr 2016 getroffen.

Für die Teilflächen der Zusatz- und Vorbelastung ergeben sich in Hinblick auf die Einhaltung des Gesamtimmissionswertes an den untersuchten Immissionsorten die in der nachfolgenden Tabelle dokumentierten Emissionskontingente L_{EK} in dB(A). Die Zuordnung der Teilflächen innerhalb des Plangebietes ist der folgenden Abbildung zu entnehmen:

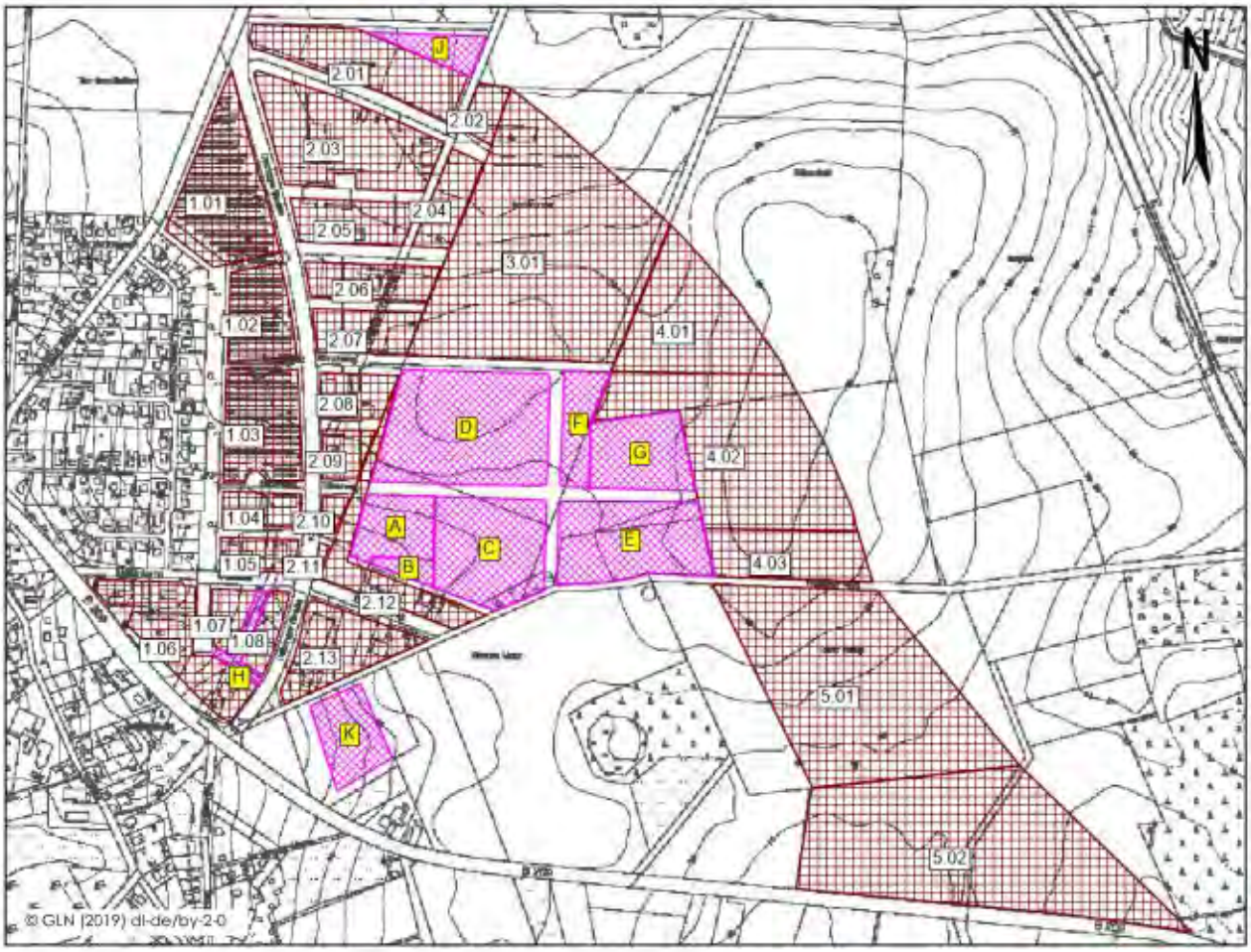


Abbildung 3: Lage der Teilflächen von Vor- und Zusatzbelastung

Für die Teilflächen der Zusatz- und Vorbelastung ergeben sich im Hinblick auf die Einhaltung des Gesamtimmissionswertes L_{GI} in dB(A) an den untersuchten Immissionsorten die folgenden Emissionskontingente L_{EK} in dB(A):

Tabelle 8: Zulässige Emissionskontingente der jeweiligen Teilflächen

Flächen Nr.	Teilgebietsfläche in m²	Emissionskontingent tagsüber L_{EK} in dB(A)	Emissionskontingent nachts L_{EK} in dB(A)
Zusatzbelastung			
Teilfläche A	9.100	65	51
Teilfläche B	2.100	65	51
Teilfläche C	21.000	65	51
Teilfläche D	34.200	61	46
Teilfläche E	21.600	60	50
Teilfläche F	7.100	61	46
Teilfläche G	13.250	60	50
Teilfläche H	2.550	54	39
Teilfläche J	4.600	61	46
Teilfläche K	9.400	61	46
Vorbelastung			
Teilfläche GE 1.01	21.650	54	39
Teilfläche GE 1.02	10.550	54	39
Teilfläche GE 1.03	15.200	54	39
Teilfläche GE 1.04	4.950	54	39
Teilfläche GE 1.05	4.750	54	39
Teilfläche GE 1.06	15.750	54	39
Teilfläche GE 1.07	3.900	54	39
Teilfläche GE 1.08	3.650	54	39
Teilfläche GE 2.01	18.100	61	46
Teilfläche GE 2.02	3.350	61	46
Teilfläche GE 2.03	25.400	61	46
Teilfläche GE 2.04	6.550	61	46
Teilfläche GE 2.05	9.450	61	46
Teilfläche GE 2.06	8.150	61	46
Teilfläche GE 2.07	8.150	61	46
Teilfläche GE 2.08	5.700	61	46
Teilfläche GE 2.09	3.900	61	46

Flächen Nr.	Teilgebietsfläche in m²	Emissionskontingent	
		tagsüber L_{EK} in dB(A)	nachts L_{EK} in dB(A)
Teilfläche GE 2.10	1.350	61	46
Teilfläche GE 2.11	400	61	46
Teilfläche GE 2.12	10.800	61	46
Teilfläche GE 2.13	13.150	61	46
Teilfläche GE 3.01	80.100	61	40
Teilfläche GE 4.01	25.650	50	40
Teilfläche GE 4.02	46.200	50	40
Teilfläche GE 4.03	14.350	50	40
Teilfläche GE 5.01	67.400	50	40
Teilfläche GE 5.02	54.100	50	40

4.4 Ermittlung der Immissionskontingente

Im Rahmen der Geräuschkontingentierung wird gemäß Ziffer 4.5 der [DIN 45691] bei der Berechnung des $L_{AT}(DW)$ zur Ermittlung der aus den festgelegten Emissionskontingenten L_{EK} in dB(A) resultierenden Immissionskontingenten L_K in dB(A) ausschließlich die Dämpfung des Schalls aufgrund der geometrischen Ausbreitung A_{div} in dB berücksichtigt. Hierzu wird das qualitätsgesicherte Programmsystem MAPANDGIS der Kramer Software GmbH, St. Augustin, in seiner aktuellen Softwareversion (1.1.3.9) verwendet.

Nach dem o. g. Berechnungsverfahren wird zunächst der äquivalente Dauerschalldruckpegel $L_{AT}(DW)$ in dB(A) unter schallausbreitungsgünstigen Witterungsbedingungen[1] berechnet:

$$L_{AT}(DW) = L_W + D_C - A_{div} \qquad \text{in dB(A).}$$

Hierbei ist:

$L_{AT}(DW)$	der A-bewertete Mitwindpegel am Immissionsort,
L_W	der Schallleistungspegel der Geräuschquelle,
D_C	die Richtwirkungskorrektur,
A_{div}	die Dämpfung aufgrund geometrischer Ausbreitung.

[1] Diese Bedingungen gelten für die Mitwindausbreitung oder gleichwertig für Schallausbreitung bei gut entwickelter, leichter Bodeninversion, wie sie üblicherweise nachts auftritt.

Die Dämpfung des Schalls aufgrund der geometrischen Ausbreitung wird wie folgt berechnet:

$$A_{div} = 20 \cdot \log\left(\frac{d}{d_0}\right) + 11 = 10 \cdot \log\left(\frac{S_0}{4 \cdot \pi \cdot d^2}\right) \quad \text{in dB.}$$

Hierbei ist:

d der horizontale Abstand des Immissionsortes vom Schwerpunkt der Teilfläche in m,
d_0 der Bezugsabstand, 1 m,
S_0 die Bezugsfläche, 1 m².

Unter Berücksichtigung der in Kapitel 4.3 dargestellten Emissionskontingente **L_{EK}** in dB(A) errechnen sich an den nächstgelegenen Immissionsorten folgende Immissionskontingente für die Tages- und Nachtzeit:

Tabelle 9: Immissionskontingente der Vor-, Zusatz- und Gesamtbelastung für den Tageszeitraum

Immissionsort **IP-Nr. - Bezeichnung**	**Gebiets-nutzung**	**IRW Tag** **in dB(A)**	**Immissionskontingente**		
			Vorbelastung $L_{IK,vor}$ in dB(A)	**Zusatzbelastung $L_{IK,zus}$ in dB(A)**	**Gesamtbelastung L_{GI} in dB(A)**
IP01 – Wilhelm-Asche-Weg 1	WA	55	53,0	47,0	54
IP02 – Wilhelm-Asche-Weg 13			53,2	48,7	55
IP03 – Wilhelm-Asche-Weg 25			52,7	50,0	55
IP04 – Wilhelm-Asche-Weg 33			52,3	50,3	54
IP05 – Wilhelm-Asche-Weg 39			52,2	50,2	54
IP06 – Honerdingen 91	MI	60	50,0	48,3	52
IP07 – Düshorner Str. 19			48,5	52,0	54
IP08 – Erweiterung Golfplatz			47,4	45,3	50
IP09 – Wacholderweg 63	WA	55	46,9	42,2	48
IP10 – Im Kleinen Moore 23	MI	60	46,9	48,1	51

Tabelle 10: Immissionskontingente der Vor-, Zusatz- und Gesamtbelastung für den Nachtzeitraum

Immissionsort IP-Nr. - Bezeichnung	Gebiets-nutzung	IRW Tag in dB(A)	Immissionskontingente Vorbelastung $L_{IK,vor}$ in dB(A)	Zusatzbelastung $L_{IK,zus}$ in dB(A)	Gesamtbelastung L_{GI} in dB(A)
IP01 – Wilhelm-Asche-Weg 1	WA	40	37,5	33,3	39
IP02 – Wilhelm-Asche-Weg 13			37,7	34,9	40
IP03 – Wilhelm-Asche-Weg 25			37,3	36,2	40
IP04 – Wilhelm-Asche-Weg 33			36,9	36,5	40
IP05 – Wilhelm-Asche-Weg 39			36,9	36,4	40
IP06 – Honerdingen 91	MI	45	34,8	34,5	38
IP07 – Düshorner Str. 19			33,4	37,9	39
IP08 – Erweiterung Golfplatz			31,7	32,5	35
IP09 – Wacholderweg 63	WA	40	31,0	28,7	33
IP10 – Im Kleinen Moore 23	MI	45	31,7	34,3	36

Hinweis: Bei den vorliegenden Berechnungen sind die Immissionskontingente der Vor- und Zusatzbelastung als Teilpegel der Gesamtbelastung zu verstehen und mit einer Dezimalstelle angegeben. Die Gesamtbelastung wurde nach energetischer Addition der beiden Teilpegel ganzzahlig gerundet.

Die Immissionsanteile der einzelnen Teilflächen der Vor- und Zusatzbelastung an den untersuchten Immissionsorten sind im Anhang tabellarisch dokumentiert.

Einschätzung der Geräuschsituation/Zusatzkontingente

Die Geräuschsituation an den untersuchten Immissionsorten wird im Wesentlichen bestimmt durch die westlich der Gewerbegebietsflächen gelegene Wohnbebauung der Immissionsorte IP1 bis IP5. Die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) werden an diesen Immissionsorten durch die bei den Berechnungen berücksichtigten Emissionskontingente der Vor- und Zusatzbelastung ausgeschöpft bzw. nur knapp unterschritten. An den Immissionsorten IP6 bis IP9 betragen die Unterschreitungen der Immissionsrichtwerte im Tageszeitraum ca. 6 bis 10 dB und im Nachtzeitraum ca. 6 bis 10dB.

Um für die Flächen des geplanten Bebauungsplans Nr. 109 „Gewerbegebiet Honerdingen III" [B-Plan 109] die vorhandenen Potentiale im Rahmen der Angebotsplanung auszuschöpfen, werden in Richtung der untersuchten Immissionsorte entsprechende Zusatzkontingente gemäß [DIN 45691] A.2 vergeben. Hierfür werden die in der nachfolgenden Tabelle dokumentierten Richtungssektoren definiert und den jeweiligen Zusatzkontingenten zugeordnet.

Tabelle 11: Zusatzkontingente gemäß DIN 45691 A.2

Richtungssektor	**Abgrenzung in Grad**	**Zusatzkontingent in dB(A)**
I	0 bis 190	7
II	190 bis 255	4
III	255 bis 360	0

Die Lage der Richtungssektoren ist in der folgenden Abbildung dargestellt:

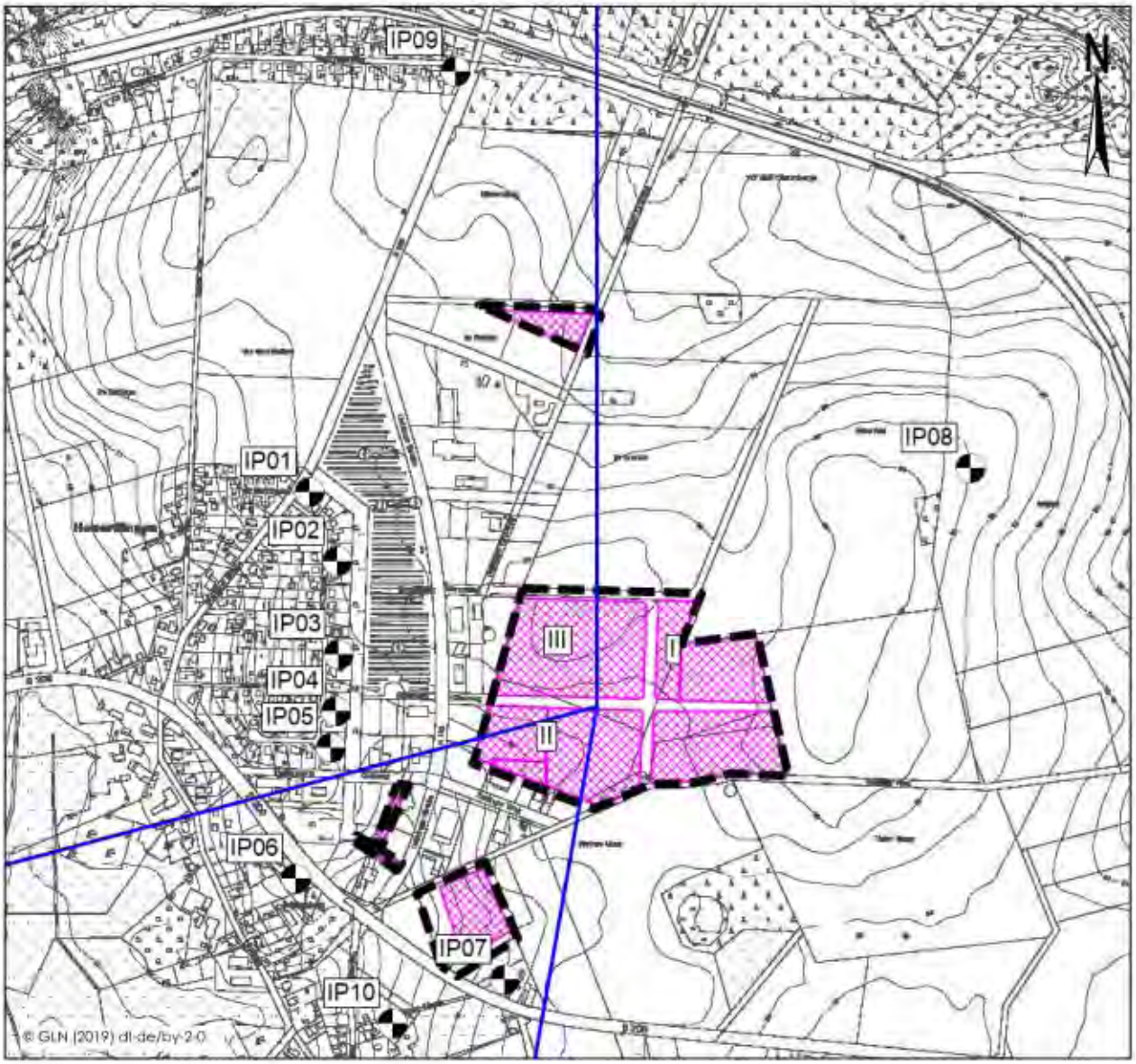


Abbildung 4: Lage der Richtungssektoren

4.5 Vorschlag für Festsetzungen im Bebauungsplan

In dem Plangebiet sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach [DIN 45691] weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten. Für die Teilflächen D, F, J und K ist im Nachtzeitraum aufgrund der niedrigen Emissionskontingente nur eine sehr eingeschränkte Nutzung möglich. Für die Teilfläche H ist aufgrund der festgesetzten Emissionskontingente im Tageszeitraum nur eine sehr eingeschränkte und im Nachtzeitraum praktisch keine gewerblich lärmrelevante Nutzung möglich.

Emissionskontingente tags und nachts:

Flächen Nr.	Emissionskontingent	
	tagsüber L_{EK} in dB(A)	nachts L_{EK} in dB(A)
Teilfläche A	65	51
Teilfläche B	65	51
Teilfläche C	65	51
Teilfläche D	61	46[1]
Teilfläche E	60	50
Teilfläche F	61	46[1]
Teilfläche G	60	50
Teilfläche H	54[2]	39[3]
Teilfläche J	61	46[1]
Teilfläche K	61	46[1]

(1) zur Nachtzeit nur eine sehr eingeschränkte gewerbliche Nutzung möglich (s. a. Kapitel 5)
(2) zur Tageszeit nur eine sehr eingeschränkte gewerbliche Nutzung möglich (s. a. Kapitel 5)
(3) zur Nachtzeit keine gewerbliche Nutzung möglich (s. a. Kapitel 5)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach [DIN 45691] Abschnitt 5.

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} in dB(A) um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ in dB:

Richtungssektor	Abgrenzung in Grad	Zusatzkontingent in dB(A)
I	0 bis 190	7
II	190 bis 255	4
III	255 bis 360	0

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r in dB(A) den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

5 Einschätzung zur Nutzbarkeit Teilflächen

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 109 „Gewerbegebiet Honerdingen III" [B-Plan 109] hat das Ziel, Gewerbeflächen zu schaffen. Ein konkretes Planungskonzept der zukünftigen Nutzung der Gewerbeflächen liegt zum Zeitpunkt der Berichtserstellung nicht für den gesamten Geltungsbereich des [B-Plan 109] vor, sodass die verfügbare Fläche in 10 Teilflächen unterteilt wurde.

Als Hilfestellung hinsichtlich einer späteren Betriebsansiedlung innerhalb der Gewerbeflächen wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung überschlägig das Potential der Flächen in Bezug auf die maßgeblichen Immissionsorte ermittelt. Dabei zeigte sich, dass, mit Ausnahme der Teilfläche H, im Tageszeitraum keine Einschränkungen für eine gewerbliche Nutzung der Flächen bestehen. Die Teilfläche H ist im Hinblick auf die ermittelten Emissionskontingente im Tageszeitraum nur sehr eingeschränkt gewerblich nutzbar. Im Nachtzeitraum ist eine gewerbliche Nutzung auf dieser Fläche ausgeschlossen. Darüber hinaus sind die Teilflächen D, F, J und K im Nachtzeitraum nur eingeschränkt gewerblich nutzbar, sodass Betriebe mit einem 3-Schichtsystem hierfür ausscheiden.

Die tatsächliche Nutzung der Teilflächen ergibt sich aus der späteren, konkreten Planung. D. h. insbesondere durch die Anordnung der Gebäude und Lage der jeweiligen Emissionsquellen zu den maßgeblichen Immissionsorten können die Nutzungsmöglichkeiten stark variieren. So kann z. B. eine gute Abschirmung die betrieblichen Möglichkeiten deutlich steigern. Eine andere Ausrichtung der Gebäude und/oder geräuschintensiveren Tätigkeiten im Freibereich können jedoch durch fehlende Gebäudeabschirmung zu einer erheblichen Reduzierung der betrieblichen Möglichkeiten führen.

Für eine von zwei Teilflächen des [B-Plan 109] ist für die Teilfläche A die zukünftige Nutzung durch die Kruse Spedition GmbH & Co. KG bekannt. Mit der schalltechnischen Untersuchung [UP 03 1316 16H] vom 11.01.2017 wurde die Schallabstrahlung von diesem Betrieb umfassend untersucht sowie beurteilt und daher wird an dieser Stelle darauf verzichtet.

Nutzbarkeit der Teilfläche K - Gartencenter

Für die Teilfläche K gibt es nach Angaben der Stadt Walsrode eine Anfrage zur Ansiedlung eines Gartencenters. Dementsprechend wird die Entwicklung eines Sondergebietes angestrebt. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung erfolgt die Einschätzung der Nutzbarkeit der Teilfläche K durch das geplante Gartencenter auf der Grundlage der Schallimmissionsprognose [Bericht deBAKOM] einer vergleichbaren Anlage bzw. Betriebs vom 03.02.2017. Das geplante Gartencenter wird nur im Tageszeitraum betrieben, sodass in der vorliegenden Untersuchung hinsichtlich der Einschätzung der Nutzbarkeit auf die Betrachtung des Nachtzeitraums verzichtet wird.

Die maßgeblichen Immissionsorte für die Schallabstrahlung von der Teilfläche K sind die untersuchten Immissionsorte IP06, IP07 und IP10. Aus dem Emissionskontingent für den Tageszeitraum ergeben sich unter Berücksichtigung des Zusatzkontingentes für die genannten Immissionsorte die nachfolgenden Immissionsanteile ($L_{IK,t}$):

Tabelle 12: Untersuchte Immissionsorte mit Angabe der jeweiligen Gebietsnutzung und der zulässigen Immissionsanteile für die Tageszeit

Immissionsort IP-Nr. - Bezeichnung, Fassade, Geschoss	**Gebiets-nutzung**	**Immissionsanteil L_{IK} in dB(A) Tag**
IP06 – Honerdingen 91	MI	44,6
IP07 – Düshorner Str. 19		53,0
IP10 – Im Kleinen Moore 23		47,0

Auf der Grundlage der Untersuchung [Bericht deBAKOM] wurde abgeschätzt, dass im ungünstigsten Fall in einer Entfernung von ca. 50 m von der Grundstücksgrenze durch ein solchen Gartencenter ein Beurteilungspegel von 50 dB(A) und in einer Entfernung von ca. 130 m ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) erreicht wird.

Die Entfernung der in Tabelle 12 genannten Immissionsorte beträgt

IP06 220 m
IP07 60 m
IP10 150 m

Auf der Grundlage der zuvor genannten Rahmenbedingungen kann davon ausgegangen werden, dass die Nutzbarkeit der Teilfläche K durch das Gartencenter gegeben ist. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass im Zuge der Planung des Gartencenters durch geschickte Positionierung der Gebäude die Abschirmwirkung dieser gebauten Hindernisse gezielt genutzt werden kann, um die Geräuschbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten möglichst gering zu halten, ist die Einhaltung des Emissionskontingentes der Teilfläche K durch das Gartencenter als realistisch einzustufen.

6 Qualität der Prognose

Ausbreitungsberechnung gemäß DIN 45691

Die Dämpfung von Schall, der sich im Freien zwischen einer Schallquelle und einem Aufpunkt ausbreitet, erfolgt auf Basis der [DIN 45691] ausschließlich unter Berücksichtigung der physikalisch bedingten Dämpfung aufgrund der geometrischen Ausbreitung. Eine Unsicherheitsbetrachtung hinsichtlich des Prognosemodells ist daher nicht erforderlich.

Schallemissionspegel (Kontingentierung)

Die im Rahmen dieser Prognose eingesetzten Schallleistungspegel der Teilflächen stellen Vorgaben hinsichtlich des max. zulässigen Wertes dar.

Prognosesicherheit

Die Ergebnisse der gegenständlichen Schallimmissionsprognose werden im Hinblick auf die oben genannten Randbedingungen mit ±0 dB abgeschätzt.

Die Unterzeichner erstellten dieses Gutachten unabhängig und nach bestem Wissen und Gewissen.

Als Grundlage für die Feststellungen und Aussagen der Sachverständigen dienten die vorgelegten und im Gutachten zitierten Unterlagen sowie die Auskünfte der Beteiligten.

Dipl.-Ing. Jan Hennings
Stellvertretend Fachlich Verantwortlicher
Berichtserstellung und Auswertung

Dipl.-Ing. Matthias Brun
Fachlich Verantwortlicher
Prüfung und Freigabe

Anhang

Verzeichnis des Anhangs

A Tabellarisches Emissionskataster
B Grafisches Emissionskataster
C Dokumentation der Immissionsberechnung
D Immissionskontingente der Teilflächen
E Immissionspläne
F Lagepläne

A Tabellarisches Emissionskataster

Legende Emissionsberechnung TA Lärm Berechnungen gemäß DIN ISO 9613-2		
Zeichen	**Einheit**	**Bedeutung**
Nr.	-	Laufende Emissionsquellenortskennzahl Emissionsquellen mit gleichen Koordinaten (bei ggf. unterschiedlicher Höhe) haben gleiche Nummern.
Kommentar	-	Bezeichnung der Emissionsquelle
Gruppe	-	Bezeichnung der Emissionsquellengruppe
RW Ost/HW Nord	m	Koordinatenangabe
hQ	m	Höhe der Emissionsquelle Index = D → Die Quelle befindet sich über einem Dach.
DO	dB	Richtwirkungsmaß
KT	dB	Zuschlag für Ton- und Informationshaltigkeit
KI	dB	Zuschlag für Impulshaltigkeit
Lw/LmE	dB(A)	Schallleistungspegel der Emissionsquelle bzw. Mittelungspegel (RLS-90) der Emissionsquelle. Der Wert Lw/LmE beinhaltet bereits die in den Spalten „num.Add.", „Bez.Abst.", „Messfl./Anz." sowie „Anz." getätigten Angaben. Der grundlegende Schallleistungspegel der Emissionsquelle kann der Spalte „LWA Input" entnommen werden.
num.Add.	dB	Korrekturfaktor num.Add. = leer → keine numerische Addition bei der entsprechenden Emissionsquelle berücksichtigt.
Bez.Abst.	m	Messabstand zur Emissionsquelle Bez.Abst. = leer → Lw/LmE stellt den bereits berechneten Emissionswert dar.
Messfl./Anz.	m²/-	Eintragung der Messfläche/Fläche des schallabstrahlenden Bauteils oder Anzahl der Fahrzeuge auf der dazugehörigen Teilstrecke. Messfl./Anz. = leer → Lw/LmE stellt den bereits berechneten Emissionswert dar.
Anz.	-	Eintragung der Anzahl der Fahrzeuge auf der dazugehörigen Teilstrecke, getrennt nach Beurteilungszeiträumen. Anz. = leer → Lw/LmE stellt den bereits berechneten Emissionswert dar.
MM	dB	Minderungsmaßnahme an der Emissionsquelle MM = leer → keine Minderung bei der entsprechenden Emissionsquelle berücksichtigt.
Einw.T	min	Einwirkzeit der Emissionsquelle
RwID	-	Bezug zum verwendeten Schalldämmspektrum RwID = leer → keine Schalldämmung bei der entsprechenden Emissionsquelle berücksichtigt.
ST	-	Statusfeld ST = 1 → Die Emissionsquelle ist eine kurzzeitige Geräuschspitze. ST = -1 → Die Emissionsquelle ist nicht in den Berechnungen berücksichtigt. ST = leer → Die Emissionsquelle ist eine Standard-Emissionsquelle.
T/RZ/N	-	Tageszeit/Ruhezeit/Nachtzeit
Lw/Lp Input	dB(A)	Grundlegender Schallleistungspegel/-druckpegel der Emissionsquelle
Hinweis: Bei den aufgelisteten Spalten ist zu beachten, dass je nach Projekt nicht alle Spalten für die Berechnungen genutzt bzw. entsprechend dokumentiert werden.		

Emissionskontingente der Teilflächen

Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr)

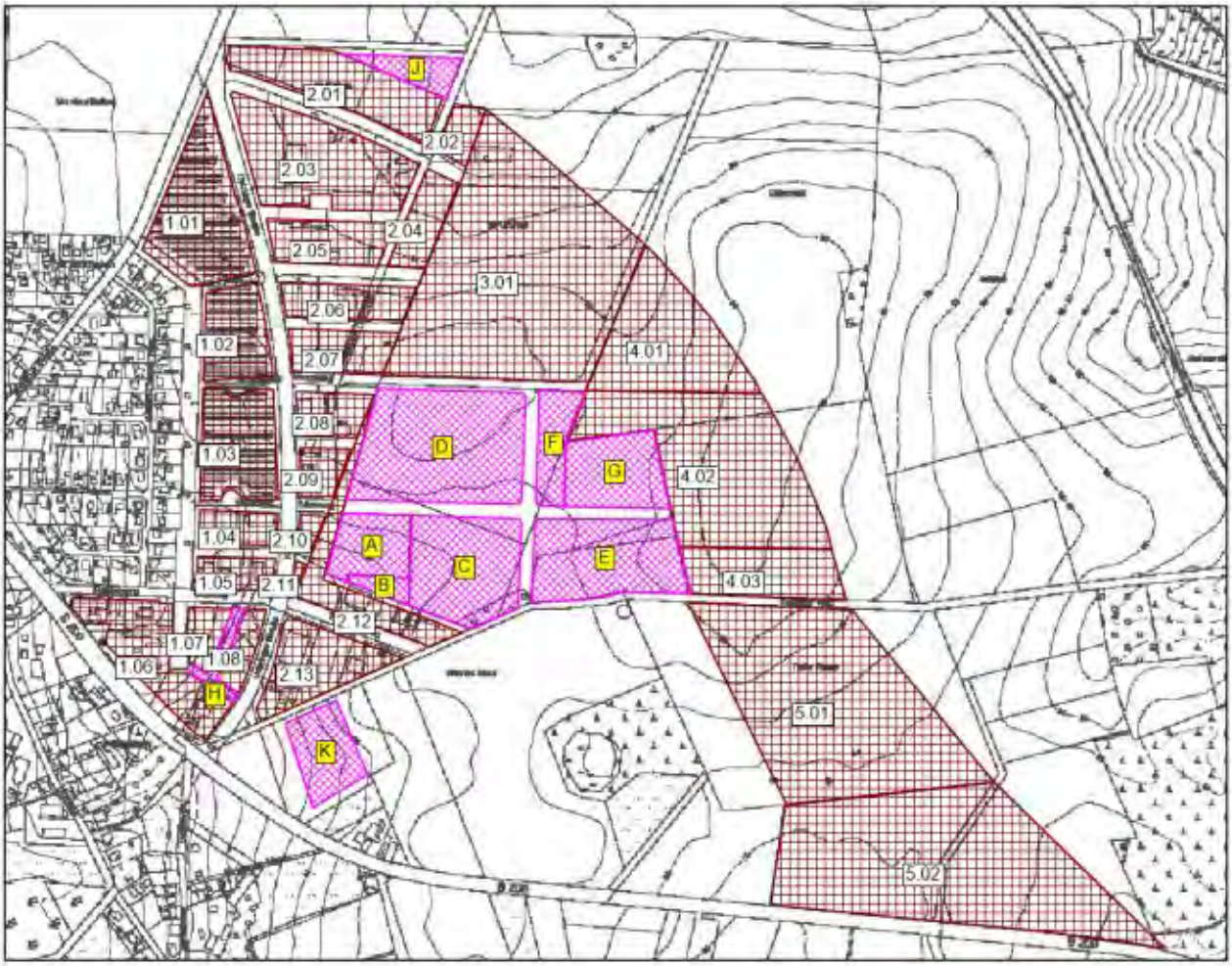
Nr	Kommentar	Gruppe	hQ m	DO dB	KT dB	KI dB	Lw/LmiET dB(A)	Lw/LmiERZ dB(A)	num Add dB	num Add RZ dB	Bez Abst m	Messfl m² Anz	Anz T	Anz RZ	MM dB	EinwTT min	EinwTRZ min	Rw ID	ST	Lw/Lp Input dB(A)
1.01	GE 1.01	Vorbelastung	4,0	0	0	0,0	97,4	97,4	0,0	0,0		21550,0			0	960,0	0,0			54,0
1.02	GE 1.02	Vorbelastung	4,0	0	0	0,0	94,2	94,2	0,0	0,0		10550,0			0	960,0	0,0			54,0
1.03	GE 1.03	Vorbelastung	4,0	0	0	0,0	95,8	95,8	0,0	0,0		15200,0			0	960,0	0,0			54,0
1.04	GE 1.04	Vorbelastung	4,0	0	0	0,0	91,0	91,0	0,0	0,0		4950,0			0	960,0	0,0			54,0
1.05	GE 1.05	Vorbelastung	4,0	0	0	0,0	90,8	90,8	0,0	0,0		4750,0			0	960,0	0,0			54,0
1.06	GE 1.06	Vorbelastung	4,0	0	0	0,0	98,0	98,0	0,0	0,0		15750,0			0	960,0	0,0			54,0
1.07	GE 1.07	Vorbelastung	4,0	0	0	0,0	89,9	89,9	0,0	0,0		3900,0			0	960,0	0,0			54,0
1.08	GE 1.08	Vorbelastung	4,0	0	0	0,0	89,6	89,6	0,0	0,0		3650,0			0	960,0	0,0			54,0
2.01	GE 2.01	Vorbelastung	4,0	0	0	0,0	103,6	103,6	0,0	0,0		18100,0			0	960,0	0,0			61,0
2.02	GE 2.02	Vorbelastung	4,0	0	0	0,0	96,3	96,3	0,0	0,0		3350,0			0	960,0	0,0			61,0
2.03	GE 2.03	Vorbelastung	4,0	0	0	0,0	105,1	105,1	0,0	0,0		25400,0			0	960,0	0,0			61,0
2.04	GE 2.04	Vorbelastung	4,0	0	0	0,0	99,2	99,2	0,0	0,0		6550,0			0	960,0	0,0			61,0
2.05	GE 2.05	Vorbelastung	4,0	0	0	0,0	100,6	100,6	0,0	0,0		9450,0			0	960,0	0,0			61,0
2.06	GE 2.06	Vorbelastung	4,0	0	0	0,0	100,1	100,1	0,0	0,0		8150,0			0	960,0	0,0			61,0
2.07	GE 2.07	Vorbelastung	4,0	0	0	0,0	100,1	100,1	0,0	0,0		8150,0			0	960,0	0,0			61,0
2.08	GE 2.08	Vorbelastung	4,0	0	0	0,0	98,6	98,6	0,0	0,0		5700,0			0	960,0	0,0			61,0
2.09	GE 2.09	Vorbelastung	4,0	0	0	0,0	96,9	96,9	0,0	0,0		3900,0			0	960,0	0,0			61,0
2.1	GE 2.10	Vorbelastung	4,0	0	0	0,0	92,3	92,3	0,0	0,0		1350,0			0	960,0	0,0			61,0
2.11	GE 2.11	Vorbelastung	4,0	0	0	0,0	87,0	87,0	0,0	0,0		400,0			0	960,0	0,0			61,0
2.12	GE 2.12	Vorbelastung	4,0	0	0	0,0	101,3	101,3	0,0	0,0		10800,0			0	960,0	0,0			61,0
2.13	GE 2.13	Vorbelastung	4,0	0	0	0,0	102,2	102,2	0,0	0,0		13150,0			0	960,0	0,0			61,0
3.01	GE 3.01	Vorbelastung	4,0	0	0	0,0	110,0	110,0	0,0	0,0		80100,0			0	960,0	0,0			61,0
4.01	GE 4.01	Vorbelastung	4,0	0	0	0,0	94,1	94,1	0,0	0,0		25650,0			0	960,0	0,0			50,0
4.02	GE 4.02	Vorbelastung	4,0	0	0	0,0	96,7	96,7	0,0	0,0		46200,0			0	960,0	0,0			50,0
4.03	GE 4.03	Vorbelastung	4,0	0	0	0,0	91,6	91,6	0,0	0,0		14350,0			0	960,0	0,0			50,0
5.01	GE 5.01	Vorbelastung	4,0	0	0	0,0	98,3	98,3	0,0	0,0		67400,0			0	960,0	0,0			50,0
5.02	GE 5.02	Vorbelastung	4,0	0	0	0,0	97,3	97,3	0,0	0,0		54100,0			0	960,0	0,0			50,0
A	A	Zusatzbelastung	4,0	0	0	0,0	104,6	104,6	0,0	0,0		9100,0			0	960,0	0,0			65,0
B	B	Zusatzbelastung	4,0	0	0	0,0	98,2	98,2	0,0	0,0		2100,0			0	960,0	0,0			65,0
C	C	Zusatzbelastung	4,0	0	0	0,0	108,2	108,2	0,0	0,0		21000,0			0	960,0	0,0			65,0
D	D	Zusatzbelastung	4,0	0	0	0,0	106,3	106,3	0,0	0,0		34200,0			0	960,0	0,0			61,0
E	E	Zusatzbelastung	4,0	0	0	0,0	103,3	103,3	0,0	0,0		21600,0			0	960,0	0,0			60,0
F	F	Zusatzbelastung	4,0	0	0	0,0	99,5	99,5	0,0	0,0		7100,0			0	960,0	0,0			61,0
G	G	Zusatzbelastung	4,0	0	0	0,0	101,2	101,2	0,0	0,0		13250,0			0	960,0	0,0			60,0
H	H	Zusatzbelastung	4,0	0	0	0,0	88,1	88,1	0,0	0,0		2550,0			0	960,0	0,0			54,0
J	J	Zusatzbelastung	4,0	0	0	0,0	97,6	97,6	0,0	0,0		4600,0			0	960,0	0,0			61,0
K	K	Zusatzbelastung	4,0	0	0	0,0	100,7	100,7	0,0	0,0		9400,0			0	960,0	0,0			61,0

Emissionskontingente der Teilflächen

Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr)

Nr	Kommentar	Gruppe	hQ m	DO dB	KT dB	KI dB	Lw/LmEN dB(A)	num Add dB	Bez Abst m	Messfl m² Anz	Anz N	MM dB	EinwTN min	Rw ID	ST	Lw/Lp Input dB(A)
1.01	GE 1.01	Vorbelastung	4,0	0	0	0,0	82,4	-15,0		21650,0		0	60,0			54,0
1.02	GE 1.02	Vorbelastung	4,0	0	0	0,0	79,2	-15,0		10550,0		0	60,0			54,0
1.03	GE 1.03	Vorbelastung	4,0	0	0	0,0	80,8	-15,0		15200,0		0	60,0			54,0
1.04	GE 1.04	Vorbelastung	4,0	0	0	0,0	76,0	-15,0		4950,0		0	60,0			54,0
1.05	GE 1.05	Vorbelastung	4,0	0	0	0,0	75,8	-15,0		4750,0		0	60,0			54,0
1.06	GE 1.06	Vorbelastung	4,0	0	0	0,0	81,0	-15,0		15750,0		0	60,0			54,0
1.07	GE 1.07	Vorbelastung	4,0	0	0	0,0	74,9	-15,0		3900,0		0	60,0			54,0
1.08	GE 1.08	Vorbelastung	4,0	0	0	0,0	74,6	-15,0		3650,0		0	60,0			54,0
2.01	GE 2.01	Vorbelastung	4,0	0	0	0,0	88,6	-15,0		18100,0		0	60,0			61,0
2.02	GE 2.02	Vorbelastung	4,0	0	0	0,0	81,3	-15,0		3350,0		0	60,0			61,0
2.03	GE 2.03	Vorbelastung	4,0	0	0	0,0	90,1	-15,0		25400,0		0	60,0			61,0
2.04	GE 2.04	Vorbelastung	4,0	0	0	0,0	84,2	-15,0		6550,0		0	60,0			61,0
2.05	GE 2.05	Vorbelastung	4,0	0	0	0,0	85,8	-15,0		9450,0		0	60,0			61,0
2.06	GE 2.06	Vorbelastung	4,0	0	0	0,0	85,1	-15,0		8150,0		0	60,0			61,0
2.07	GE 2.07	Vorbelastung	4,0	0	0	0,0	85,1	-15,0		8150,0		0	60,0			61,0
2.08	GE 2.08	Vorbelastung	4,0	0	0	0,0	83,8	-15,0		5700,0		0	60,0			61,0
2.09	GE 2.09	Vorbelastung	4,0	0	0	0,0	81,9	-15,0		3900,0		0	60,0			61,0
2.1	GE 2.10	Vorbelastung	4,0	0	0	0,0	77,3	-15,0		1350,0		0	60,0			61,0
2.11	GE 2.11	Vorbelastung	4,0	0	0	0,0	72,0	-15,0		400,0		0	60,0			61,0
2.12	GE 2.12	Vorbelastung	4,0	0	0	0,0	86,3	-15,0		10800,0		0	60,0			61,0
2.13	GE 2.13	Vorbelastung	4,0	0	0	0,0	87,2	-15,0		13150,0		0	60,0			61,0
3.01	GE 3.01	Vorbelastung	4,0	0	0	0,0	89,0	-21,0		80100,0		0	60,0			61,0
4.01	GE 4.01	Vorbelastung	4,0	0	0	0,0	84,1	-10,0		25650,0		0	60,0			50,0
4.02	GE 4.02	Vorbelastung	4,0	0	0	0,0	86,7	-10,0		46200,0		0	60,0			50,0
4.03	GE 4.03	Vorbelastung	4,0	0	0	0,0	81,6	-10,0		14350,0		0	60,0			50,0
5.01	GE 5.01	Vorbelastung	4,0	0	0	0,0	88,3	-10,0		67400,0		0	60,0			50,0
5.02	GE 5.02	Vorbelastung	4,0	0	0	0,0	87,3	-10,0		54100,0		0	60,0			50,0
A	A	Zusatzbelastung	4,0	0	0	0,0	90,6	-14,0		9100,0		0	60,0			65,0
B	B	Zusatzbelastung	4,0	0	0	0,0	84,2	-14,0		2100,0		0	60,0			65,0
C	C	Zusatzbelastung	4,0	0	0	0,0	94,2	-14,0		21000,0		0	60,0			65,0
D	D	Zusatzbelastung	4,0	0	0	0,0	91,3	-15,0		34200,0		0	60,0			61,0
E	E	Zusatzbelastung	4,0	0	0	0,0	93,3	-10,0		21600,0		0	60,0			60,0
F	F	Zusatzbelastung	4,0	0	0	0,0	84,5	-15,0		7100,0		0	60,0			61,0
G	G	Zusatzbelastung	4,0	0	0	0,0	91,2	-10,0		13250,0		0	60,0			60,0
H	H	Zusatzbelastung	4,0	0	0	0,0	73,1	-15,0		2550,0		0	60,0			54,0
J	J	Zusatzbelastung	4,0	0	0	0,0	82,8	-15,0		4800,0		0	60,0			61,0
K	K	Zusatzbelastung	4,0	0	0	0,0	85,7	-15,0		9400,0		0	60,0			61,0

B Grafisches Emissionskataster



Planinhalt:	Kommentar:	
Lageplan © LGLN (2019) dl-de/by-2-0	Grafisches Emissionskataster Hinweis: Bei den dargestellten Quell-Nummern ist zu beachten, dass einzelne von ihnen nicht dargestellt werden, wenn diese nahe bei- oder übereinander liegen.	NORDEN
Maßstab: keine Angabe		

C Dokumentation der Immissionsberechnung

Legende Immissionsberechnung TA Lärm Berechnungen gemäß DIN ISO 9613-2		
Zeichen	**Einheit**	**Bedeutung**
Nr.	-	Laufende Emissionsquellenortskennzahl Emissionsquellen mit gleichen Koordinaten (bei ggf. unterschiedlicher Höhe) haben gleiche Nummern.
Kommentar	-	Bezeichnung der Emissionsquelle
Gruppe	-	Bezeichnung der Emissionsquellengruppe
LAT	dB(A)	Schalldruckpegel der Emissionsquelle am Immissionspunkt. Je nach Berechnungsort ist LAT mit oder ohne Berücksichtigung von Minderungsmaßnahmen angegeben.
DC	dB	Richtwirkungskorrektur Enthält KO sowie DO. DI ist separat ausgewiesen.
DT	dB	Korrekturwert für die Einwirkzeit im Verhältnis zum Beurteilungszeitraum.
+RT	dB	Zuschlag für Tageszeiten erhöhter Empfindlichkeit
MM	dB	Minderungsmaßnahme an der Emissionsquelle MM = leer → keine Minderung bei der entsprechenden Emissionsquelle berücksichtigt.
KT/KI	dB	Zuschlag für Ton-, Informations- und Impulshaltigkeit
Cmet	dB	Meteorologie-Korrektur-Faktor Die Größe ist abhängig von der Lage des Immissionsortes zur Emissionsquelle und der Hauptwindrichtung in dem jeweiligen Gebiet.
d(p)	m	Horizontaler (projizierter) Abstand der Emissionsquelle zum Immissionsort. Bei Berechnungen mit Geländeberücksichtigung gibt der Wert die Strecke zwischen Emissionsquelle und Immissionsort an. Die Berechnung erfolgt softwareintern und ist bei Linien- bzw. Flächenquellen u. U. nicht händisch überprüfbar.
DI	dB	Richtwirkungsmaß
Abar	dB	Die Dämpfung aufgrund von Abschirmung.
Adiv	dB	Die Dämpfung aufgrund geometrischer Ausbreitung Die Berechnung erfolgt softwareintern und ist u. U. nicht händisch überprüfbar.
Aatm	dB	Die Dämpfung aufgrund von Luftabsorption.
Agr	dB	Die Dämpfung aufgrund des Bodeneffekts.
Refl.Ant.	dB	Reflexionsanteil an senkrechten Oberflächen und Decken bzw. Wänden. Ist energetisch im LAT enthalten.
Lw/LmE	dB(A)	Schallleistungspegel der Emissionsquelle bzw. Mittelungspegel (RLS-90) der Emissionsquelle. Der Wert Lw/LmE beinhaltet bereits die in den Spalten „num.Add.", „Bez.Abst.", „Messfl./Anz." sowie „Anz." getätigten Angaben. Der grundlegende Schallleistungspegel der Emissionsquelle kann der Spalte „LWA input" entnommen werden.
T/RZ/N	-	Tageszeit/Ruhezeit/Nachtzeit
Hinweis: Bei den aufgelisteten Spalten ist zu beachten, dass je nach Projekt nicht alle Spalten für die Berechnungen genutzt bzw. entsprechend dokumentiert werden.		

Berechnungen für den Tageszeitraum (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr)

Immissionsort/ Bezeichnung, Fassade, Geschoss	Beurteilungspegel $L_{r,T}$ in dB(A)	Höhe des IO in m
IP01 – Wilhelm-Asche-Weg 1	54	5,0
IP02 – Wilhelm-Asche-Weg 13	55	5,0
IP03 – Wilhelm-Asche-Weg 25	55	5,0
IP04 – Wilhelm-Asche-Weg 33	54	5,0
IP05 – Wilhelm-Asche-Weg 39	54	5,0
IP06 – Honerdingen 91	52	5,0
IP07 – Düshorner Str. 19	54	5,0
IP08 – Erweiterung Golfplatz	50	5,0
IP09 – Wacholderweg 63	48	5,0
IP10 – Im Kleinen Moore 23	51	5,0

Der maßgebliche Immissionsort ist im vorliegenden Fall der Immissionsort IP03, bezogen auf den Beurteilungszeitraum Tag. Auf der Grundlage der schalltechnischen Berechnungen ist hier eine Überschreitung am ehesten zu erwarten[2].

Der Übersichtlichkeit halber wird die detaillierte Dokumentation der Schallausbreitungsberechnung nachfolgend nur für den maßgeblichen Immissionsort aufgeführt. Die Detailergebnisse liegen auch für alle weiteren Immissionsorte vor und können auf Anforderung zur Verfügung gestellt werden.

[2] Da Immissionsrichtwerte gebietsabhängig festgelegt sind, kann eine Überschreitung auch „am ehesten" an einem Ort zu erwarten sein, der weiter entfernt als andere Einwirkungsorte liegt.

IP03 – Wilhelm-Asche-Weg 25 (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr)

Nr	Kommentar	Gruppe	LAT T dB(A)	DC dB	DT dB	+RT dB	MM dB	KT/KI dB	Cmet T dB	Cmet RZ dB	d(p) m	DI dB	Abar dB	Adiv dB	Aatm dB	Agr dB	Refl Anl dB	Lw/LmE T dB(A)	Lw/LmE RZ dB(A)
1.01	GE 1.01	Vorbelastung	36,2	0,0	0,0	-	0	0,0	0	-	321,6	0	0,0	61,1	0,0	0,0	-	97,4	-
1.02	GE 1.02	Vorbelastung	38,1	0,0	0,0	-	0	0,0	0	-	180,9	0	0,0	56,1	0,0	0,0	-	94,2	-
1.03	GE 1.03	Vorbelastung	45,4	0,0	0,0	-	0	0,0	0	-	93,3	0	0,0	50,4	0,0	0,0	-	95,8	-
1.04	GE 1.04	Vorbelastung	37,4	0,0	0,0	-	0	0,0	0	-	134,7	0	0,0	53,6	0,0	0,0	-	91,0	-
1.05	GE 1.05	Vorbelastung	34,4	0,0	0,0	-	0	0,0	0	-	186,2	0	0,0	56,4	0,0	0,0	-	90,8	-
1.06	GE 1.06	Vorbelastung	36,3	0,0	0,0	-	0	0,0	0	-	272,7	0	0,0	59,7	0,0	0,0	-	96,0	-
1.07	GE 1.07	Vorbelastung	30,9	0,0	0,0	-	0	0,0	0	-	250,3	0	0,0	59,0	0,0	0,0	-	89,9	-
1.08	GE 1.08	Vorbelastung	29,5	0,0	0,0	-	0	0,0	0	-	285,1	0	0,0	60,1	0,0	0,0	-	89,6	-
2.01	GE 2.01	Vorbelastung	37,6	0,0	0,0	-	0	0,0	0	-	564,3	0	0,0	66,0	0,0	0,0	-	103,6	-
2.02	GE 2.02	Vorbelastung	29,8	0,0	0,0	-	0	0,0	0	-	595,5	0	0,0	66,5	0,0	0,0	-	96,2	-
2.03	GE 2.03	Vorbelastung	40,9	0,0	0,0	-	0	0,0	0	-	452,5	0	0,0	64,1	0,0	0,0	-	105,0	-
2.04	GE 2.04	Vorbelastung	34,7	0,0	0,0	-	0	0,0	0	-	470,8	0	0,0	64,5	0,0	0,0	-	99,2	-
2.05	GE 2.05	Vorbelastung	38,5	0,0	0,0	-	0	0,0	0	-	363,8	0	0,0	62,2	0,0	0,0	-	103,8	-
2.06	GE 2.06	Vorbelastung	39,1	0,0	0,0	-	0	0,0	0	-	317,6	0	0,0	61,0	0,0	0,0	-	100,1	-
2.07	GE 2.07	Vorbelastung	40,5	0,0	0,0	-	0	0,0	0	-	270,8	0	0,0	59,7	0,0	0,0	-	100,1	-
2.08	GE 2.08	Vorbelastung	40,5	0,0	0,0	-	0	0,0	0	-	226,6	0	0,0	58,1	0,0	0,0	-	98,6	-
2.09	GE 2.09	Vorbelastung	39,5	0,0	0,0	-	0	0,0	0	-	209,2	0	0,0	57,4	0,0	0,0	-	96,9	-
2.1	GE 2.10	Vorbelastung	34,5	0,0	0,0	-	0	0,0	0	-	219,0	0	0,0	57,8	0,0	0,0	-	92,3	-
2.11	GE 2.11	Vorbelastung	28,3	0,0	0,0	-	0	0,0	0	-	242,7	0	0,0	58,7	0,0	0,0	-	87,0	-
2.12	GE 2.12	Vorbelastung	40,6	0,0	0,0	-	0	0,0	0	-	307,6	0	0,0	60,8	0,0	0,0	-	101,3	-
2.13	GE 2.13	Vorbelastung	40,3	0,0	0,0	-	0	0,0	0	-	352,0	0	0,0	61,9	0,0	0,0	-	102,2	-
3.01	GE 3.01	Vorbelastung	44,7	0,0	0,0	-	0	0,0	0	-	521,2	0	0,0	65,3	0,0	0,0	-	110,0	-
4.01	GE 4.01	Vorbelastung	25,2	0,0	0,0	-	0	0,0	0	-	696,0	0	0,0	67,9	0,0	0,0	-	94,1	-
4.02	GE 4.02	Vorbelastung	28,3	0,0	0,0	-	0	0,0	0	-	741,1	0	0,0	68,4	0,0	0,0	-	96,6	-
4.03	GE 4.03	Vorbelastung	22,2	0,0	0,0	-	0	0,0	0	-	825,4	0	0,0	69,3	0,0	0,0	-	91,6	-
5.01	GE 5.01	Vorbelastung	27,7	0,0	0,0	-	0	0,0	0	-	957,9	0	0,0	70,6	0,0	0,0	-	98,3	-
5.02	GE 5.02	Vorbelastung	24,8	0,0	0,0	-	0	0,0	0	-	1186,2	0	0,0	72,5	0,0	0,0	-	97,3	-
A	A	Zusatzbelastung	43,9	0,0	0,0	-	0	0,0	0	-	304,0	0	0,0	60,7	0,0	0,0	-	104,6	-
B	B	Zusatzbelastung	36,4	0,0	0,0	-	0	0,0	0	-	346,4	0	0,0	61,8	0,0	0,0	-	98,2	-
C	C	Zusatzbelastung	44,5	0,0	0,0	-	0	0,0	0	-	431,1	0	0,0	63,7	0,0	0,0	-	108,2	-
D	D	Zusatzbelastung	44,1	0,0	0,0	-	0	0,0	0	-	363,7	0	0,0	62,2	0,0	0,0	-	106,3	-
E	E	Zusatzbelastung	36,6	0,0	0,0	-	0	0,0	0	-	609,2	0	0,0	66,7	0,0	0,0	-	103,3	-
F	F	Zusatzbelastung	34,0	0,0	0,0	-	0	0,0	0	-	530,7	0	0,0	65,5	0,0	0,0	-	99,5	-
G	G	Zusatzbelastung	34,5	0,0	0,0	-	0	0,0	0	-	612,6	0	0,0	66,7	0,0	0,0	-	101,2	-
H	H	Zusatzbelastung	27,9	0,0	0,0	-	0	0,0	0	-	286,8	0	0,0	60,1	0,0	0,0	-	88,1	-
J	J	Zusatzbelastung	30,7	0,0	0,0	-	0	0,0	0	-	628,1	0	0,0	67,0	0,0	0,0	-	97,6	-
K	K	Zusatzbelastung	36,5	0,0	0,0	-	0	0,0	0	-	459,4	0	0,0	64,2	0,0	0,0	-	100,7	-
		Sum	54,5																

Berechnungen für den Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr)

Immissionsort/ Bezeichnung, Fassade, Geschoss	Beurteilungspegel $L_{r,N}$ in dB(A)	Höhe des IO in m
IP01 – Wilhelm-Asche-Weg 1	39	5,0
IP02 – Wilhelm-Asche-Weg 13	40	5,0
IP03 – Wilhelm-Asche-Weg 25	40	5,0
IP04 – Wilhelm-Asche-Weg 33	40	5,0
IP05 – Wilhelm-Asche-Weg 39	40	5,0
IP06 – Honerdingen 91	38	5,0
IP07 – Düshorner Str. 19	39	5,0
IP08 – Erweiterung Golfplatz	35	5,0
IP09 – Wacholderweg 63	33	5,0
IP10 – Im Kleinen Moore 23	36	5,0

Der maßgebliche Immissionsort ist im vorliegenden Fall der Immissionsort IP03, bezogen auf den Beurteilungszeitraum Nacht. Auf der Grundlage der schalltechnischen Berechnungen ist hier eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes am ehesten zu erwarten[3].

Der Übersichtlichkeit halber wird die detaillierte Dokumentation der Schallausbreitungsberechnung nachfolgend nur für den maßgeblichen Immissionsort aufgeführt. Die Detailergebnisse liegen auch für alle weiteren Immissionsorte vor und können auf Anforderung zur Verfügung gestellt werden.

[3] Da Immissionsrichtwerte gebietsabhängig festgelegt sind, kann eine Überschreitung auch „am ehesten" an einem Ort zu erwarten sein, der weiter entfernt als andere Einwirkungsorte liegt.

IP03 – Wilhelm-Asche-Weg 25 (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr)

Nr	Kommentar	Gruppe	LAT N dB(A)	DC dB	DT dB	MM dB	KT/KI dB	Cmet N dB	d(p) m	DI dB	Abar dB	Adiv dB	Aatm dB	Agr dB	Refl Amt dB	Lw/LmE N dB(A)
1.01	GE 1.01	Vorbelastung	21,2	0,0	0,0	0	0,0	0	321,6	0	0,0	61,1	0,0	0,0	-	82,4
1.02	GE 1.02	Vorbelastung	23,1	0,0	0,0	0	0,0	0	180,9	0	0,0	56,1	0,0	0,0	-	79,2
1.03	GE 1.03	Vorbelastung	30,4	0,0	0,0	0	0,0	0	93,3	0	0,0	50,4	0,0	0,0	-	80,8
1.04	GE 1.04	Vorbelastung	22,4	0,0	0,0	0	0,0	0	134,7	0	0,0	53,6	0,0	0,0	-	76,0
1.05	GE 1.05	Vorbelastung	19,4	0,0	0,0	0	0,0	0	186,2	0	0,0	56,4	0,0	0,0	-	75,8
1.06	GE 1.06	Vorbelastung	21,3	0,0	0,0	0	0,0	0	272,7	0	0,0	59,7	0,0	0,0	-	81,0
1.07	GE 1.07	Vorbelastung	15,9	0,0	0,0	0	0,0	0	250,3	0	0,0	59,0	0,0	0,0	-	74,9
1.08	GE 1.08	Vorbelastung	14,5	0,0	0,0	0	0,0	0	285,1	0	0,0	60,1	0,0	0,0	-	74,6
2.01	GE 2.01	Vorbelastung	22,6	0,0	0,0	0	0,0	0	564,3	0	0,0	66,0	0,0	0,0	-	88,6
2.02	GE 2.02	Vorbelastung	14,8	0,0	0,0	0	0,0	0	595,5	0	0,0	66,5	0,0	0,0	-	81,2
2.03	GE 2.03	Vorbelastung	25,9	0,0	0,0	0	0,0	0	462,5	0	0,0	64,1	0,0	0,0	-	90,0
2.04	GE 2.04	Vorbelastung	19,7	0,0	0,0	0	0,0	0	470,8	0	0,0	64,5	0,0	0,0	-	84,2
2.05	GE 2.05	Vorbelastung	23,5	0,0	0,0	0	0,0	0	363,8	0	0,0	62,2	0,0	0,0	-	85,8
2.06	GE 2.06	Vorbelastung	24,1	0,0	0,0	0	0,0	0	317,6	0	0,0	61,0	0,0	0,0	-	85,1
2.07	GE 2.07	Vorbelastung	25,5	0,0	0,0	0	0,0	0	270,8	0	0,0	59,7	0,0	0,0	-	85,1
2.08	GE 2.08	Vorbelastung	25,5	0,0	0,0	0	0,0	0	226,6	0	0,0	58,1	0,0	0,0	-	83,6
2.09	GE 2.09	Vorbelastung	24,5	0,0	0,0	0	0,0	0	209,2	0	0,0	57,4	0,0	0,0	-	81,9
2.1	GE 2.10	Vorbelastung	19,5	0,0	0,0	0	0,0	0	219,0	0	0,0	57,8	0,0	0,0	-	77,3
2.11	GE 2.11	Vorbelastung	13,3	0,0	0,0	0	0,0	0	242,7	0	0,0	58,7	0,0	0,0	-	72,0
2.12	GE 2.12	Vorbelastung	25,6	0,0	0,0	0	0,0	0	307,6	0	0,0	60,8	0,0	0,0	-	86,3
2.13	GE 2.13	Vorbelastung	25,3	0,0	0,0	0	0,0	0	352,0	0	0,0	61,9	0,0	0,0	-	87,2
3.01	GE 3.01	Vorbelastung	23,7	0,0	0,0	0	0,0	0	521,2	0	0,0	65,3	0,0	0,0	-	89,0
4.01	GE 4.01	Vorbelastung	16,2	0,0	0,0	0	0,0	0	696,0	0	0,0	67,9	0,0	0,0	-	84,1
4.02	GE 4.02	Vorbelastung	18,3	0,0	0,0	0	0,0	0	741,1	0	0,0	68,4	0,0	0,0	-	86,6
4.03	GE 4.03	Vorbelastung	12,2	0,0	0,0	0	0,0	0	825,4	0	0,0	69,3	0,0	0,0	-	81,6
5.01	GE 5.01	Vorbelastung	17,7	0,0	0,0	0	0,0	0	957,9	0	0,0	70,6	0,0	0,0	-	88,3
5.02	GE 5.02	Vorbelastung	14,8	0,0	0,0	0	0,0	0	1186,2	0	0,0	72,5	0,0	0,0	-	87,3
A	A	Zusatzbelastung	29,9	0,0	0,0	0	0,0	0	304,0	0	0,0	60,7	0,0	0,0	-	90,6
B	B	Zusatzbelastung	22,4	0,0	0,0	0	0,0	0	346,4	0	0,0	61,8	0,0	0,0	-	84,2
C	C	Zusatzbelastung	30,5	0,0	0,0	0	0,0	0	431,1	0	0,0	63,7	0,0	0,0	-	94,2
D	D	Zusatzbelastung	29,1	0,0	0,0	0	0,0	0	363,7	0	0,0	62,2	0,0	0,0	-	91,3
E	E	Zusatzbelastung	26,6	0,0	0,0	0	0,0	0	609,2	0	0,0	66,7	0,0	0,0	-	93,3
F	F	Zusatzbelastung	19,0	0,0	0,0	0	0,0	0	530,7	0	0,0	65,5	0,0	0,0	-	84,5
G	G	Zusatzbelastung	24,5	0,0	0,0	0	0,0	0	612,6	0	0,0	66,7	0,0	0,0	-	91,2
H	H	Zusatzbelastung	12,9	0,0	0,0	0	0,0	0	285,8	0	0,0	60,1	0,0	0,0	-	73,1
J	J	Zusatzbelastung	15,7	0,0	0,0	0	0,0	0	628,1	0	0,0	67,0	0,0	0,0	-	82,6
K	K	Zusatzbelastung	21,5	0,0	0,0	0	0,0	0	459,4	0	0,0	64,2	0,0	0,0	-	85,7
		Sum	39,7													

D Immissionskontingente der Teilflächen

Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr)

Flächen Nr.	IP1	IP2	IP3	IP4	IP5	IP6	IP7	IP8	IP9	IP10
Zusatzbelastung										
Teilfläche A	39,6	41,8	43,9	44,6	44,4	41,3	41,8	35,1	33,1	39,6
Teilfläche B	32,3	34,3	36,4	37,3	37,5	35,1	36,6	28,6	26,3	34,0
Teilfläche C	41,5	43,2	44,5	44,9	44,8	43,0	45,5	39,7	36,4	42,6
Teilfläche D	41,7	43,4	44,1	43,8	43,2	40,3	40,7	38,6	35,9	38,9
Teilfläche E	34,8	35,9	36,6	36,8	36,7	35,5	38,4	36,8	31,1	35,8
Teilfläche F	32,6	33,8	34,0	33,8	33,5	31,6	33,1	33,6	28,7	31,0
Teilfläche G	33,1	34,2	34,5	34,4	34,2	32,7	34,6	36,1	29,8	32,5
Teilfläche H	22,3	24,4	27,9	31,1	33,2	33,2	27,4	16,3	15,4	27,5
Teilfläche J	33,2	32,5	30,7	29,6	29,0	26,9	26,2	29,6	33,9	25,4
Teilfläche K	32,6	34,2	36,5	38,1	39,0	40,6	49,0	29,2	42,2	43,0
Vorbelastung										
Teilfläche GE 1.01	47,1	41,8	36,2	34,0	32,8	29,5	27,5	26,7	30,7	27,1
Teilfläche GE 1.02	39,0	44,0	38,1	34,7	33,0	28,5	26,3	23,9	25,5	25,7
Teilfläche GE 1.03	36,0	41,0	45,4	42,4	39,5	32,8	30,0	25,2	25,6	29,3
Teilfläche GE 1.04	28,2	31,4	37,4	41,2	39,3	30,3	26,9	20,0	19,7	26,2
Teilfläche GE 1.05	26,8	29,5	34,4	38,7	40,4	31,8	27,8	19,6	19,0	27,2
Teilfläche GE 1.06	30,4	32,5	36,3	40,0	43,7	44,7	33,9	23,6	23,2	35,1
Teilfläche GE 1.07	24,7	26,9	30,9	34,7	37,8	34,9	28,2	18,1	17,5	28,2
Teilfläche GE 1.08	23,9	26,0	29,5	32,4	34,2	33,2	29,2	18,1	17,0	28,6
Teilfläche GE 2.01	41,1	39,8	37,6	36,3	35,6	33,3	32,4	34,7	39,9	31,7
Teilfläche GE 2.02	31,6	31,3	29,8	28,7	28,1	25,9	25,5	29,4	30,7	24,6
Teilfläche GE 2.03	45,0	43,8	40,9	39,5	38,6	35,9	34,7	36,0	39,6	34,1
Teilfläche GE 2.04	36,1	36,4	34,7	33,5	32,8	30,2	29,7	31,8	32,2	28,7
Teilfläche GE 2.05	41,5	41,6	38,5	36,8	35,8	32,7	31,6	31,9	33,6	30,7
Teilfläche GE 2.06	40,1	41,5	39,1	37,3	36,2	32,9	31,8	31,5	31,9	30,9
Teilfläche GE 2.07	39,6	41,9	40,5	38,7	37,5	33,8	32,7	31,3	31,2	31,6
Teilfläche GE 2.08	37,1	40,0	40,5	39,0	37,8	33,5	32,4	29,3	28,7	31,2
Teilfläche GE 2.09	34,4	37,3	39,5	39,0	37,9	33,2	32,0	27,2	26,3	30,7
Teilfläche GE 2.10	28,6	31,3	34,5	35,4	34,9	30,2	28,9	22,1	21,0	27,4
Teilfläche GE 2.11	22,4	24,9	28,3	30,2	30,5	26,2	24,9	16,4	15,2	23,3
Teilfläche GE 2.12	36,1	38,2	40,6	41,6	41,8	38,8	39,7	31,4	29,5	37,2
Teilfläche GE 2.13	35,6	37,5	40,3	42,2	43,1	42,6	43,7	31,2	29,5	41,2
Teilfläche GE 3.01	44,8	45,5	44,7	43,9	43,3	41,0	41,1	44,7	41,8	39,8
Teilfläche GE 4.01	25,8	26,5	26,2	25,9	25,5	24,0	25,1	32,1	23,8	23,5
Teilfläche GE 4.02	27,2	28,0	28,3	28,1	28,0	26,7	28,8	33,5	24,9	26,8
Teilfläche GE 4.03	21,0	21,8	22,2	22,4	22,3	21,5	24,3	26,6	18,6	22,1
Teilfläche GE 5.01	26,3	27,1	27,7	27,9	27,9	27,6	30,9	31,1	24,0	28,6
Teilfläche GE 5.02	23,6	24,3	24,8	25,1	25,2	25,2	28,5	27,6	21,6	26,7
Teilpegel Zusatzbelastung	47,0	48,7	50,0	50,3	50,2	48,3	52,0	45,3	42,2	48,1
Teilpegel Vorbelastung	53,0	53,2	52,7	52,3	52,2	50,0	48,5	47,4	46,9	46,9
Summe Gesamtbelastung	54	55	55	54	54	52	54	50	48	51
Planwert/ Orientierungswert	55	55	55	55	55	60	60	60	55	60
Unterschreitung	1	—	—	1	1	8	8	11	7	9

Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr)

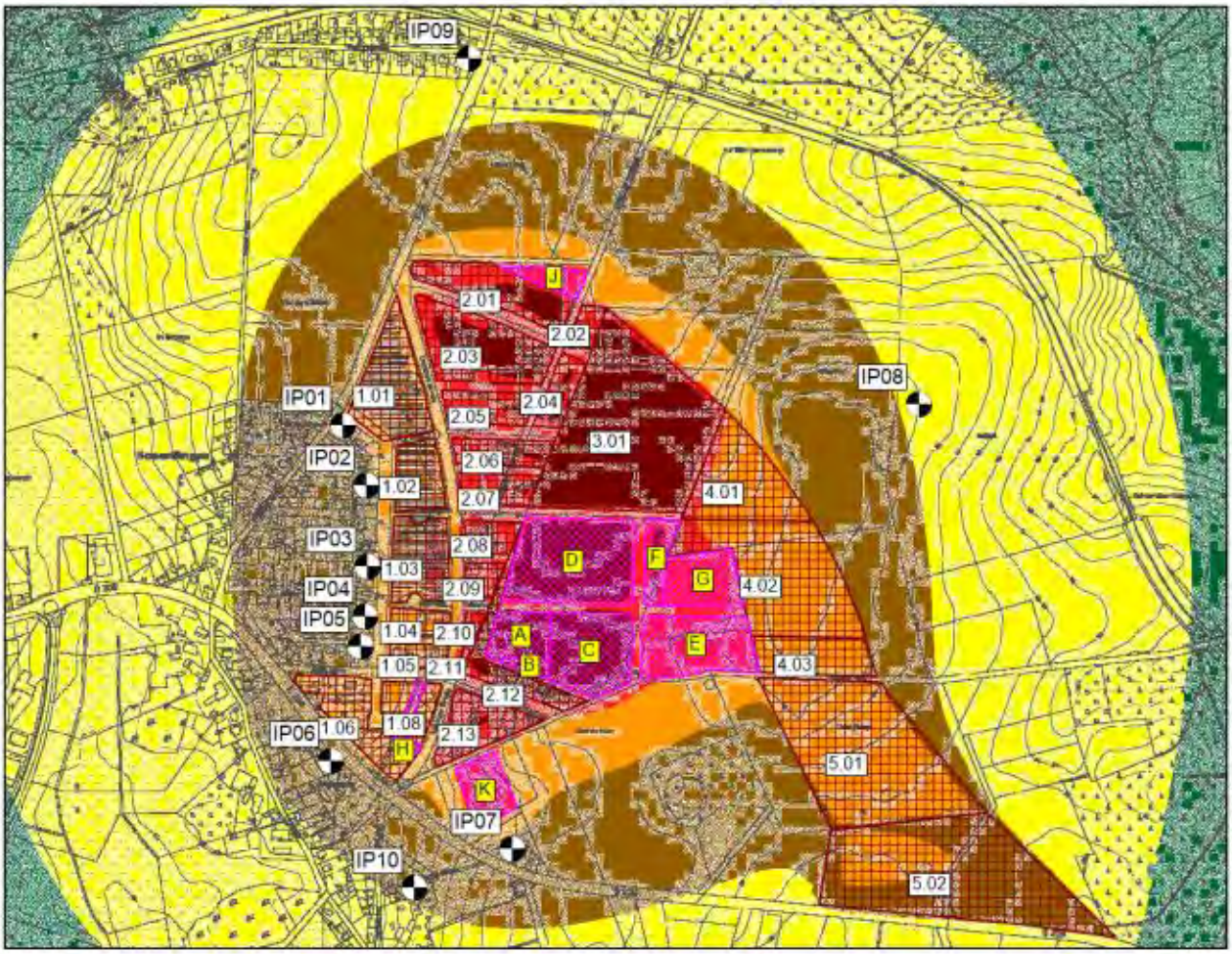
Flächen Nr.	IP1	IP2	IP3	IP4	IP5	IP6	IP7	IP8	IP9	IP10
Zusatzbelastung										
Teilfläche A	25,6	27,8	29,9	30,6	30,4	27,3	27,8	21,1	19,1	25,6
Teilfläche B	18,3	20,3	22,4	23,3	23,5	21,1	22,6	14,6	12,3	20,0
Teilfläche C	27,5	29,2	30,5	30,9	30,8	29,0	31,5	25,7	22,4	28,6
Teilfläche D	26,7	28,4	29,1	28,8	28,2	25,3	25,7	23,6	20,9	23,9
Teilfläche E	24,8	25,9	26,6	26,8	26,7	25,5	28,4	26,8	21,1	25,8
Teilfläche F	17,6	18,8	19,0	18,8	18,5	16,6	18,1	18,6	13,7	16,0
Teilfläche G	23,1	24,2	24,5	24,4	24,2	22,7	24,6	26,1	19,8	22,5
Teilfläche H	7,3	9,4	12,9	16,1	18,2	18,2	12,4	1,3	0,4	12,5
Teilfläche J	18,2	17,5	15,7	14,6	14,0	11,9	11,2	14,6	18,9	10,4
Teilfläche K	17,6	19,2	21,5	23,1	24,0	25,6	34,0	14,2	12,2	28,0
Vorbelastung										
Teilfläche GE 1.01	32,1	26,8	21,2	19,0	17,8	14,5	12,5	11,7	15,7	12,1
Teilfläche GE 1.02	24,0	29,0	23,1	19,7	18,0	13,5	11,3	8,9	10,5	10,7
Teilfläche GE 1.03	21,0	26,0	30,4	27,4	24,5	17,8	15,0	10,2	10,6	14,3
Teilfläche GE 1.04	13,2	16,4	22,4	26,2	24,3	15,3	11,9	5,0	4,7	11,2
Teilfläche GE 1.05	11,8	14,5	19,4	23,7	25,4	16,8	12,8	4,6	4,0	12,2
Teilfläche GE 1.06	15,4	17,5	21,3	25,0	28,7	29,7	18,9	8,6	8,2	20,1
Teilfläche GE 1.07	9,7	11,9	15,9	19,7	22,8	19,9	13,2	3,1	2,5	13,2
Teilfläche GE 1.08	8,9	11,0	14,5	17,4	19,2	18,2	14,2	3,1	2,0	13,6
Teilfläche GE 2.01	26,1	24,8	22,6	21,3	20,6	18,3	17,4	19,7	24,9	16,7
Teilfläche GE 2.02	16,6	16,3	14,8	13,7	13,1	10,9	10,5	14,4	15,7	9,6
Teilfläche GE 2.03	30,0	28,8	25,9	24,5	23,6	20,9	19,7	21,0	24,6	19,1
Teilfläche GE 2.04	21,1	21,4	19,7	18,5	17,8	15,2	14,7	16,8	17,2	13,7
Teilfläche GE 2.05	26,5	26,6	23,5	21,8	20,8	17,7	16,6	16,9	18,6	15,7
Teilfläche GE 2.06	25,1	26,5	24,1	22,3	21,2	17,9	16,8	16,5	16,9	15,9
Teilfläche GE 2.07	24,6	26,9	25,5	23,7	22,5	18,8	17,7	16,3	16,2	16,6
Teilfläche GE 2.08	22,1	25,0	25,5	24,0	22,8	18,5	17,4	14,3	13,7	16,2
Teilfläche GE 2.09	19,4	22,3	24,5	24,0	22,9	18,2	17,0	12,2	11,3	15,7
Teilfläche GE 2.10	13,6	16,3	19,5	20,4	19,9	15,2	13,9	7,1	6,0	12,4
Teilfläche GE 2.11	7,4	9,9	13,3	15,2	15,5	11,2	9,9	1,4	0,2	8,3
Teilfläche GE 2.12	21,1	23,2	25,6	26,6	26,8	23,8	24,7	16,4	14,5	22,2
Teilfläche GE 2.13	20,6	22,5	25,3	27,2	28,1	27,6	28,7	16,2	14,5	26,2
Teilfläche GE 3.01	23,8	24,5	23,7	22,9	22,3	20,0	20,1	23,7	20,8	18,8
Teilfläche GE 4.01	15,8	16,5	16,2	15,9	15,5	14,0	15,1	22,1	13,8	13,5
Teilfläche GE 4.02	17,2	18,0	18,3	18,1	18,0	16,7	18,8	23,5	14,9	16,8
Teilfläche GE 4.03	11,0	11,8	12,2	12,4	12,3	11,5	14,3	16,6	8,6	12,1
Teilfläche GE 5.01	16,3	17,1	17,7	17,9	17,9	17,6	20,9	21,1	14,0	18,6
Teilfläche GE 5.02	13,6	14,3	14,8	15,1	15,2	15,2	18,5	17,6	11,6	16,7
Teilpegel Zusatzbelastung	33,3	34,9	36,2	36,5	36,4	34,5	37,9	32,5	28,7	34,3
Teilpegel Vorbelastung	37,5	37,7	37,3	36,9	36,9	34,8	33,4	31,7	31,0	31,7
Summe Gesamtbelastung	39	40	40	40	40	38	39	35	33	36
Planwert/ Orientierungswert	40	40	40	40	40	45	45	45	40	45
Unterschreitung	1	—	—	—	—	8	7	10	7	9

E Immissionspläne

Beim Vergleich von Schallimmissionsplänen mit den an den Immissionsorten ermittelten Beurteilungspegeln ist Folgendes zu beachten:

Als Immissionsort außerhalb von Gebäuden gilt allgemein die Position 0.5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters von schutzbedürftigen Räumen nach [DIN 4109]. Dementsprechend werden die Schallreflexionen am eigenen Gebäude nicht berücksichtigt. Die so berechneten Beurteilungspegel werden tabellarisch angegeben.

Bei der Berechnung der Schallimmissionspläne werden Schallreflexionen an Gebäuden generell mit berücksichtigt, sodass unmittelbar vor den Gebäuden gegenüber den Gebäudelärmkarten um bis zu 3 dB höhere Immissionspegel dargestellt werden. Dies ist nicht gleichzusetzen mit den Beurteilungspegeln, die mit den entsprechenden Immissionsrichtwerten zu vergleichen sind.



-35 dB(A)	>35-40 dB(A)	>40-45 dB(A)	>45-50 dB(A)	>50-55 dB(A)	>55-60 dB(A)	>60-65 dB(A)	>65-70 dB(A)	>70-75 dB(A)	>75-80 dB(A)	>80-180 dB(A)

Planinhalt:
Lageplan

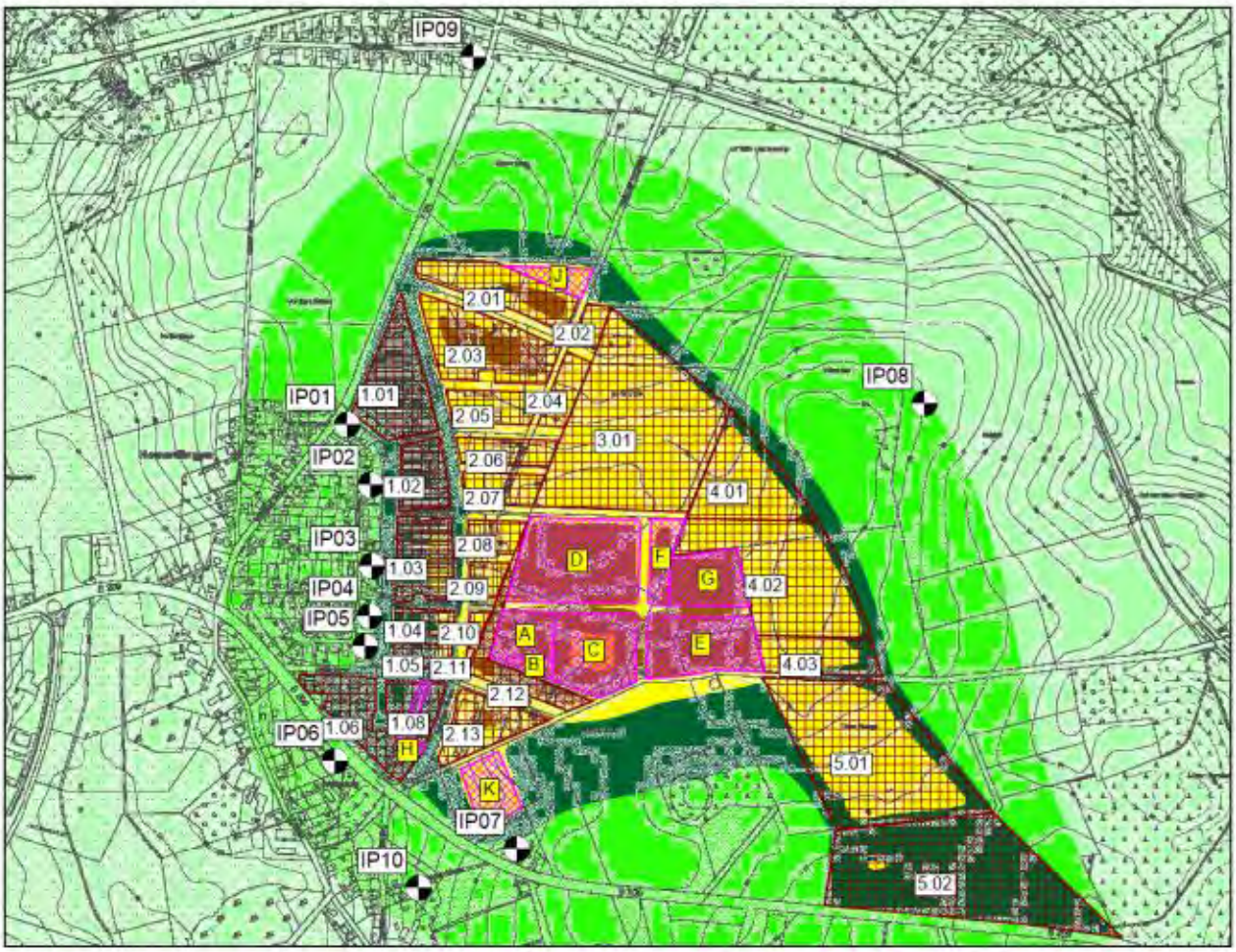
© LGLN (2019) dl-de/by-2-0

Maßstab:
keine Angabe

Kommentar:
Schallimmissionsplan für den Beurteilungszeitraum Tag (6:00 bis 22:00 Uhr)

Höhe des Immissionsrasters: 5 m über Gelände

NORDEN



-35 dB(A)	>35-40 dB(A)	>40-45 dB(A)	>45-50 dB(A)	>50-55 dB(A)	>55-60 dB(A)	>60-65 dB(A)	>65-70 dB(A)	>70-75 dB(A)	>75-80 dB(A)	>80-180 dB(A)

Planinhalt:
Lageplan

© LGLN (2019) dl-de/by-2-0

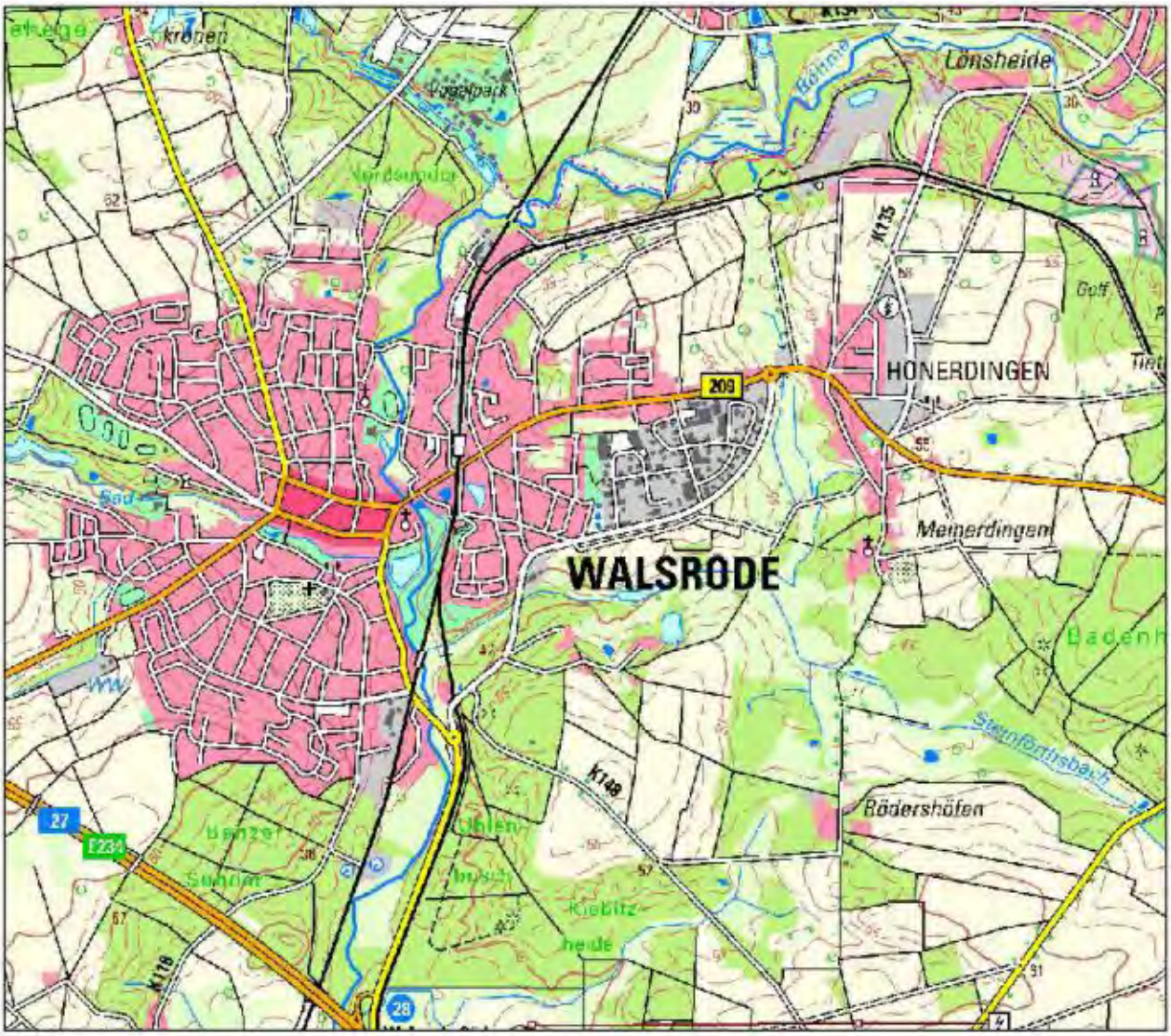
Maßstab:
keine Angabe

Kommentar:
Schallimmissionsplan für den Beurteilungszeitraum Nacht (22:00 bis 6:00 Uhr)

Höhe des Immissionsrasters: 5 m über Gelände

NORDEN

F Lagepläne



Planinhalt:	Kommentar:	
Lageplan © LGLN (2019) dl-de/by-2-0	Übersichtslageplan	NORDEN
Maßstab: keine Angabe		

Planinhalt:	Kommentar:	
Lageplan © LGLN (2019) dl-de/by-2-0	Lageplan mit Darstellung des Vorhabens	NORDEN
Maßstab: keine Angabe		

uppenkamp und partner
Sachverständige für Immissionsschutz

Immissionsschutz-Gutachten

Verkehrslärmuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 109 "Gewerbegebiet Honerdingen III"

Auftraggeber	Stadt Walsrode Lange Straße 22 29664 Walsrode
Schallimmissionsprognose	Nr. I06 0292 19H vom 6. Jun. 2019
Projektleiter	Dipl.-Ing. Jan Hennings
Umfang	Textteil 22 Seiten Anhang 10 Seiten
Ausfertigung	PDF-Dokument

Eine auszugsweise Vervielfältigung des Berichtes bedarf der schriftlichen Zustimmung der uppenkamp + partner Sachverständige für Immissionsschutz GmbH.

DAkkS Deutsche Akkreditierungsstelle D-PL-21203-01-00

Akkreditiert nach DIN EN ISO/IEC 17025 für die Ermittlung von Emissionen/Immissionen von Geräuschen und Gerüchen sowie Immissionsprognosen nach TA Luft und GIRL

Messstelle nach § 29b Bietschl für Geräusche und Gerüche

www.uppenkamp-partner.de
info@uppenkamp-partner.de

Hauptsitz Ahaus
Fon +49 [illegible]

Kapellenweg 8
48683 Ahaus

Niederlassung Hamburg
Fon +49 40 [illegible]

Kampstraße 9
20357 Hamburg

Niederlassung Berlin
Fon +49 [illegible]

Köpenicker Str. 145
10997 Berlin

Niederlassung Rheinland
Fon +49 [illegible]

Moltkestr. 25
42799 Leichlingen

Inhalt Textteil

Zusammenfassung **4**

1 Grundlagen **5**

2 Veranlassung und Aufgabenstellung **7**

3 Grundlage für die Ermittlung und Beurteilung der Immissionen **9**
3.1 Schallschutz im Städtebau 9
3.1.1 Orientierungswerte der DIN 18005 9
3.1.2 Weitere Abwägungskriterien zum Schallschutz in der städtebaulichen Planung 10

4 Verkehrslärmeinwirkungen **12**
4.1 Beschreibung des einwirkenden Verkehrslärms 12
4.2 Beschreibung der Emissionsansätze 13
4.2.1 Straßenverkehr 13
4.3 Beschreibung des Berechnungsverfahrens 16
4.3.1 Allgemeine Informationen 16
4.3.2 Berechnungsverfahren der RLS-90 16
4.4 Ermittlung der Immissionen und Diskussion der Untersuchungsergebnisse 18

5 Angaben zur Qualität der Prognose **21**

Inhalt Anhang

A Grafisches Emissionskataster

B Immissionspläne

C Lageplan

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 109 „Gewerbegebiet Honerdingen III" 7
Abbildung 2: Übersicht der betrachteten Straßenführungen 12
Abbildung 3: Untersuchte Immissionsorte 18

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Schalltechnische Orientierungswerte der DIN 18005-1 Bbl. 1 9
Tabelle 2: Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV 11
Tabelle 3: Auslösewerte für Lärmsanierung VLärmSchR 97, BMVBS 2009 11
Tabelle 4: Eingangsdaten der Verkehrslärmberechnung 13
Tabelle 5: Straßenverkehr, bezogen auf den Prognosehorizont 2030 15
Tabelle 6: Farbwechsel Orientierungswerte 16
Tabelle 7: Vergleich der Beurteilungspegel Nullfall 2017 und Nullfall 2030 19
Tabelle 8: Vergleich der Beurteilungspegel Nullfall 2030 und Planfall 2030 19

Zusammenfassung

Gegenstand des vorliegenden schalltechnischen Gutachtens ist die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes östlich der Ortslage Honerdingen. Hierfür plant die Stadt Walsrode die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 109 „Gewerbegebiet Honerdingen III" [B-Plan 109].

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die Auswirkungen des Neuverkehrs hinsichtlich der Geräuschimmissionen im öffentlichen Verkehrsraum an der bestehenden und schutzbedürftigen Nutzung außerhalb des [B-Plan 109] betrachtet, die sich ergeben, wenn zusätzlich zu der vorhandenen Netzbelastung die Verkehre der geplanten Nutzungen berücksichtigt werden.

Hierzu wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt. Die Planungsgrundlagen sowie die getroffenen Annahmen und Voraussetzungen werden in der Langfassung des vorliegenden Berichts erläutert.

Die schalltechnischen Untersuchungen haben in Hinblick auf die im Rahmen der Bauleitplanung anzustrebenden Orientierungswerte der [DIN 18005-1 Bbl. 1] bzw. der jeweiligen im Baugenehmigungsverfahren heranzuziehenden Immissionsrichtwerte Folgendes ergeben:

Außerhalb des Plangebietes: Auswirkungen des Neuverkehrs auf die Bestandsbebauung
Die schalltechnische Auswirkung der durch das Plangebiet erzeugten Mehrverkehre für die außerhalb des Geltungsbereiches befindliche Bestandsbebauung hat - bezogen auf die Gesamtverkehrssituation - zusammenfassend Folgendes ergeben:

Im Hinblick auf die gebietsspezifischen Orientierungswerte der [DIN 18005-1 Bbl. 1] kann festgestellt werden, dass diese, mit Ausnahme der Immissionsorte IP07 und IP08, sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum bereits im Nullfall 2017 überschritten werden. Die Immissionsgrenzwerte der [16. BImSchV] werden ebenfalls nicht eingehalten. Die so genannte Zumutbarkeitsschwelle von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) an den Immissionsorten IP4-IP6 wird überschritten. Durch die Verkehrszunahme im Rahmen der Entwicklung der Gewerbegebietsflächen (Nullfall2030) werden die Beurteilungspegel im Umfeld teils deutlich erhöht. Rechnerisch steigen die Pegel im Tageszeitraum um 2 dB und im Nachtzeitraum um 3 dB an. An den Immissionsorten IP4-IP6 werden die Zumutbarkeitsschwellen am Tag erstmals und in der Nacht weiter überschritten.

Durch die im Rahmen dieser Prognose betrachtete weitere Entwicklung des Gewerbegebiets kommt es demgegenüber lediglich zu einem geringen Pegelanstieg, der rechnerisch nur an 2 Immissionsorten eine Pegelerhöhung um 1 dB bewirkt. An den genannten Punkten werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sowie die Zumutbarkeitsschwellen deutlich unterschritten. An den besonders belasteten Immissionsorten IP4-IP6 kommt es zu keiner weiteren Zunahme der Verkehrslärmeinwirkungen.

1 Grundlagen

[16. BImSchV]	Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) geändert worden ist
[24. BImSchV]	Vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 4. Februar 1997 (BGBl. I S. 172, 1253), die durch Artikel 3 der Verordnung vom 23. September 1997 (BGBl. I S. 2329) geändert worden ist
[B-Plan 109]	Bebauungsplan Nr. 109 „Gewerbegebiet Honerdingen III" der Stadt Walsrode vom 08.05.2018
[BaSt Heft V 234]	Straßenverkehrszählung 2010 Methodik, Berichte der Bundesanstalt für Straßenwesen BaSt, Heft V 234, 2013-12
[Bericht Verkehr]	Verkehrsuntersuchung „Erweiterung des Gewerbegebietes Honerdingen in der Stadt Walsrode" des Gutachterbüros Zacharias Verkehrsplanungen vom 07.03.2018
[BImSchG]	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist
[BMVBS 2009]	Nationales Verkehrslärmschutzpaket II, Lärm vermeiden – vor Lärm schützen", Bundeministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 27.08.2009
[DIN ISO 9613-2]	Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren, 1999-09
[DIN 18005-1]	Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, 2002-07
[DIN 18005-1 Bbl. 1]	Schallschutz im Städtebau – Berechnungsverfahren - Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, 1987-05
[DIN 18005-2]	Schallschutz im Städtebau - Lärmkarten - Kartenmäßige Darstellung von Schallimmissionen, 1991-09
[FNP]	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Walsrode (undatiert)
[Piorr 2001]	Zum Nachweis der Einhaltung von Geräuschimmissionswerten mittels Prognose, Piorr, D., Zeitschrift für Lärmbekämpfung 48 (2001) Nr. 5

[RLS-90]	Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, Bundesminister für Verkehr. 1990 (Berichtigter Nachdruck 1992)
[UP I05051618H]	Schallimmissionsprognose Nr. I05 0516 18H „Schallemissionskontingentierung zum geplanten Bebauungsplan Nr. 109 ‚Gewerbegebiet Honerdingen III'" der uppenkamp + partner Sachverständige für Immissionsschutz GmbH vom 22.08.2018
[VDI 2714]	Schallausbreitung im Freien. 1988-01 (zurückgezogen)
[VDI 2719]	Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen. 1987-08
[VLärmSchR 97]	Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesstraßen in der Baulast des Bundes – VLärmSchR 97 –. Bundesministerium für Verkehr. Allg. Rundschreiben Straßenbau Nr. 26/1997 Sachgebiet 12.1; Lärmschutz; Verkehrsblatt 12/1997, S. 434.

Hinweis: Die im gegenständlichen Bericht dokumentierte Untersuchung wurde auf Basis bzw. unter Berücksichtigung der im oben stehenden Grundlagenverzeichnis genannten Regelwerke durchgeführt. Die Ergebnisse sind somit – wenn nicht anders gekennzeichnet – entlang den entsprechenden Anforderungen ermittelt.

Weitere verwendete Unterlagen (Stand, zur Verfügung gestellt durch):

- deutsche Grundkarte (© LGLN (2019) dl-de/by-2-0).

Ein Ortstermin wurde am 12.03.2019 durchgeführt.

2 Veranlassung und Aufgabenstellung

Gegenstand des vorliegenden schalltechnischen Gutachtens sind Verkehrslärmuntersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 109 „Gewerbegebiet Honerdingen III" der Stadt Walsrode vom 08.05.2018. Der [B-Plan 109] stellt die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung von gewerblich genutzten Bauflächen dar. Der Geltungsbereich ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

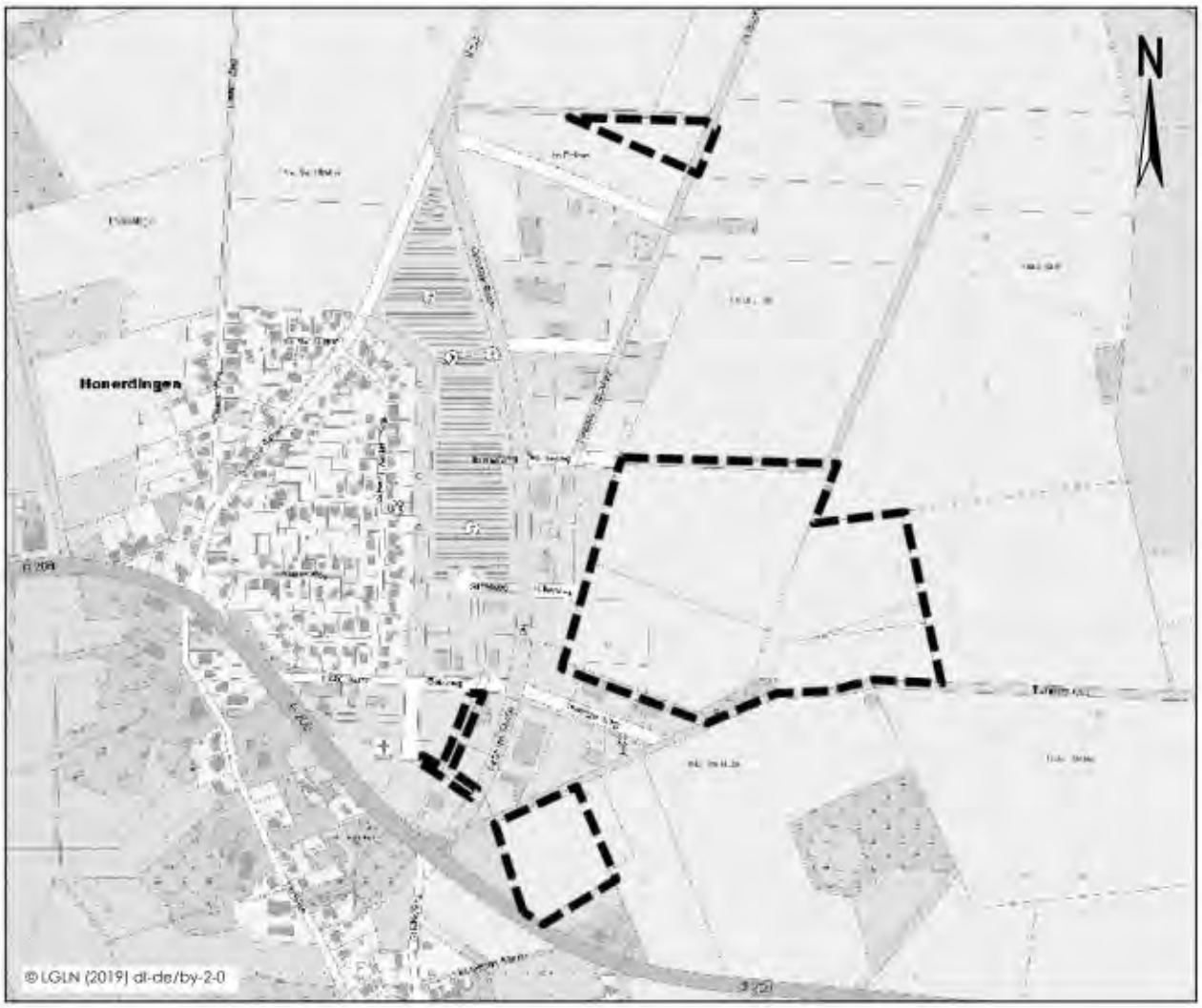


Abbildung 1: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 109 „Gewerbegebiet Honerdingen III"

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung werden die Auswirkungen der Planung auf die außerhalb des Plangebietes bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen ermittelt. Handelt es sich um relevante Beeinträchtigungen, so sind diese in die städtebauliche Abwägung einzustellen und nach Maßgabe der jeweiligen Einzelfallumstände zu berücksichtigen. Zur Untersuchung der Auswirkungen des Neuverkehrs

werden die Lärmeinwirkungen durch die bestehende Verkehrsbelastung mit denen verglichen, die sich ergeben, wenn zusätzlich zu der vorhandenen Netzbelastung die Verkehre der geplanten Nutzungen berücksichtigt werden. In Ermangelung spezifischer Regelwerke für derartige Betrachtungen werden die [DIN 18005-1] und die für den Neubau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen geltende [16. BImSchV] zur Beurteilung herangezogen.

Die Planungsgrundlagen und die getroffenen Annahmen und Voraussetzungen werden in der Langfassung des vorliegenden Berichts erläutert.

3 Grundlage für die Ermittlung und Beurteilung der Immissionen

3.1 Schallschutz im Städtebau

3.1.1 Orientierungswerte der DIN 18005

Zur Berücksichtigung des Schallschutzes im Rahmen der städtebaulichen Planung sind Hinweise in der [DIN 18005-1] gegeben. In [DIN 18005-1 Bbl. 1] sind für die unterschiedlichen Gebietsnutzungen schalltechnische Orientierungswerte angegeben, deren Einhaltung oder Unterschreitung wünschenswert ist, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. Diese Orientierungswerte sind in Tabelle 1 zusammengefasst.

Tabelle 1: Schalltechnische Orientierungswerte der DIN 18005-1 Bbl. 1

Gebietseinstufung	Orientierungswerte in dB(A)		
	Tag 6:00 bis 22:00 Uhr	Nacht 22:00 bis 6:00 Uhr	
	Verkehrslärm, Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm	Verkehrslärm	Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm
Reine Wohngebiete (WR), Wochenendhaus- und Feriengebiete	50	40	35
Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS)	55	45	40
Mischgebiete (MI), Dorfgebiete (MD)	60	50	45
Kerngebiete (MK), Gewerbegebiete (GE)	65	55	50
Sondergebiete (SO), soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart	45 - 65	35 - 65	35 - 65

Die [DIN 18005-1] bzw. [DIN 18005-1 Bbl. 1] enthält folgende Anmerkung und Hinweise:

Im Rahmen der erforderlichen Abwägung der Belange in der städtebaulichen Planung ist der Belang des Schallschutzes als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu sehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange – insbesondere in bebauten Gebieten – zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.

Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeit) sollen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen, insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Überschreitungen der Orientierungswerte und entsprechende Maßnahmen zum Erreichen ausreichenden Schallschutzes sollen in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben und ggf. in den Plänen gekennzeichnet werden.

Bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) während der Nachtzeit ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Diesbezüglich ist anzumerken, dass die [VDI 2719] erst ab einem A-bewerteten Außengeräuschpegel L_m > 50 dB(A) auf die Notwendigkeit zusätzlicher Belüftungsmöglichkeiten für Schlaf- und Kinderzimmer hinweist.

3.1.2 Weitere Abwägungskriterien zum Schallschutz in der städtebaulichen Planung

Die in [DIN 18005-1 Bbl. 1] angegebenen Orientierungswerte lassen bei ihrer Einhaltung erwarten, dass ein Baugebiet entsprechend seinem üblichen Charakter ohne Beeinträchtigungen genutzt werden kann. Die Orientierungswerte können, dies drückt bereits der Begriff „Orientierungswert" aus, zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung in einem Plangebiet im Rahmen einer gerechten Abwägung lediglich als Orientierungshilfe herangezogen werden. Über die reine immissionsschutztechnische Betrachtung hinaus sind auch andere gewichtige Belange in die bauleitplanerische Abwägung einzubeziehen.

Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung [16. BImSchV]

Zur Beurteilung von Verkehrsgeräuschen beim Neubau bzw. bei den wesentlichen Änderungen von Verkehrswegen wird die [16. BImSchV] angewendet. Die in dieser Verordnung aufgeführten Immissionsgrenzwerte können als Grenze zur erheblichen Belästigung betrachtet werden. In der [16. BImSchV] werden folgende (Tabelle 2) einzuhaltende Immissionsgrenzwerte zum Schutz der Nachbarschaft aufgeführt:

Tabelle 2: Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV

Gebietseinstufung	Immissionsgrenzwerte in dB(A)	
	Tag 6:00 bis 22:00 Uhr	Nacht 22:00 bis 6:00 Uhr
Krankenhäuser, Schulen, Kurheime, Altenheime	57	47
Reine Wohngebiete (WR), Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS)	59	49
Kerngebiete (MK), Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI)	64	54
Gewerbegebiete (GE)	69	59

Zumutbarkeitsschwelle

Die sogenannte Zumutbarkeitsschwelle[1] liegt im Rahmen der städtebaulichen Planung in Wohngebieten bei 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) im Nachtzeitraum.

Sanierungs- bzw. Auslösewerte der VLärmSchR 97

Die [VLärmSchR 97] vereinen in sich die Regelungen der [16. BImSchV] hinsichtlich der Lärmvorsorge und der [24. BImSchV] hinsichtlich Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden und ergänzen sie mit Regelungen zum Schallschutz an bestehenden Straßen (Lärmsanierung). Im Juni 2010 wurden mit Inkrafttreten des Bundeshaushaltes auf Basis des [BMVBS 2009] die in der ursprünglichen Fassung genannten Auslösewerte zur Lärmsanierung vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung um jeweils 3 dB gesenkt. Die Tabelle 3 enthält die bereits abgesenkten Werte.

Tabelle 3: Auslösewerte für Lärmsanierung VLärmSchR 97, BMVBS 2009

Gebietseinstufung	Immissionsgrenzwerte in dB(A)	
	Tag 6:00 bis 22:00 Uhr	Nacht 22:00 bis 6:00 Uhr
Krankenhäuser, Schulen, Kurheime, Altenheime	67	57
Reine Wohngebiete (WR), Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS)	67	57
Kerngebiete (MK), Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI)	69	59
Gewerbegebiete (GE)	72	62

[1] Urteil vom 12. April 2000 – BVerwG 11 A 18.98; BGH Urteil vom 25. März 1993 – III ZR 60.91 – BGHZ 122, 76 <81> m. w. N.

4 Verkehrslärmeinwirkungen

4.1 Beschreibung des einwirkenden Verkehrslärms

Für die Untersuchung der Auswirkungen des Neuverkehrs der geplanten Nutzung auf die schutzbedürftige Nutzung außerhalb des Plangebietes des [B-Plan 109] wurden die in der nachfolgenden Abbildung dargestellten Streckenabschnitte des Verkehrsnetzes berücksichtigt.

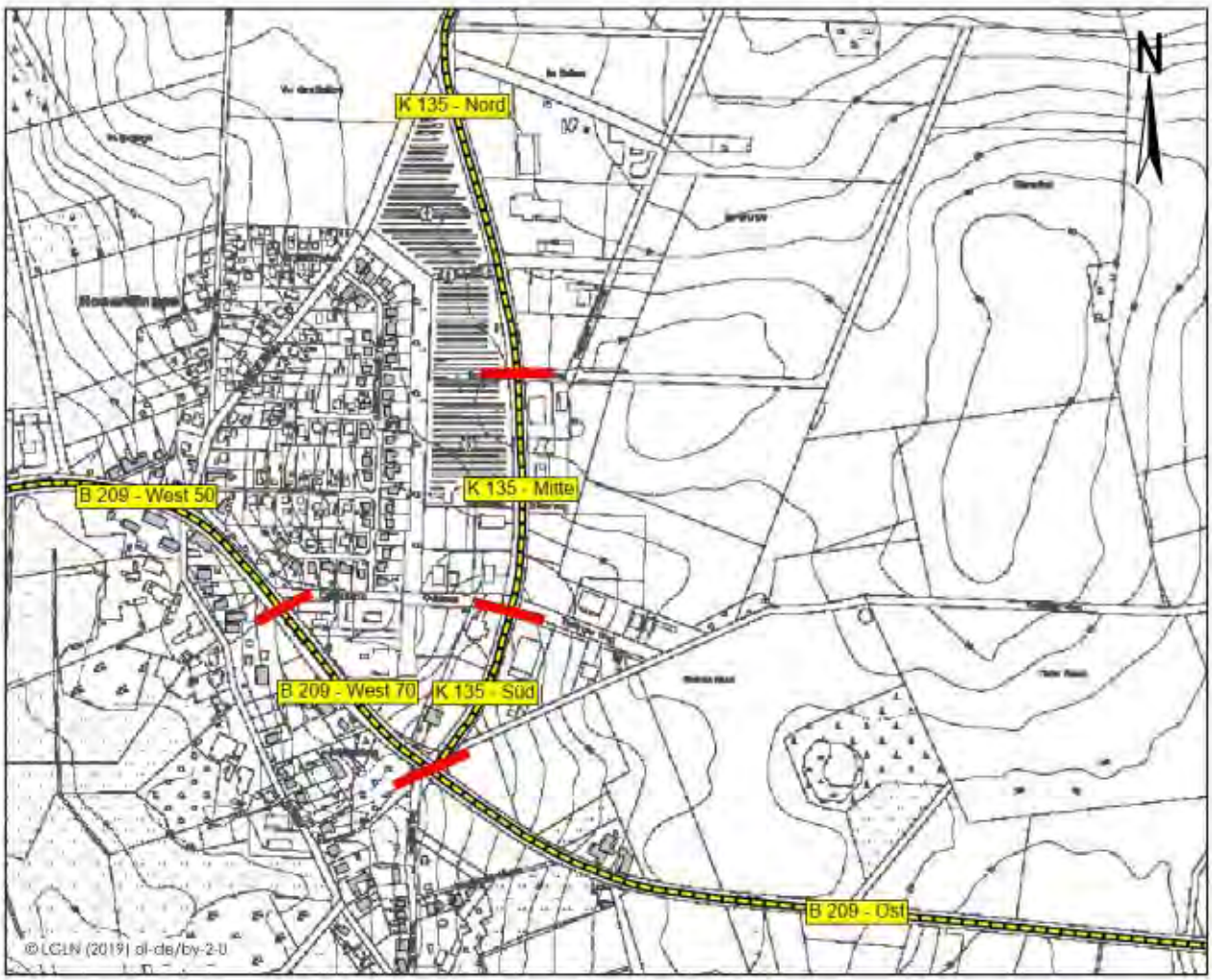


Abbildung 2: Übersicht der betrachteten Straßenführungen

Das Rechenverfahren für die Ermittlung von Lärmpegeln an Straßen- und Schienenwegen wird durch die [DIN 18005-1] vorgegeben und in der [16. BImSchV] bzw. [RLS-90] näher beschrieben.

4.2 Beschreibung der Emissionsansätze

4.2.1 Straßenverkehr

Der Schallemissionspegel $L_{m,E}$ einer Straße wird nach den [RLS-90] aus der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke **DTV**, dem Lkw-Anteil **p** in % sowie Zu- und Abschlägen für unterschiedliche Höchstgeschwindigkeiten, Straßenoberflächen und Steigungen >5 % berechnet.

Grundlage für die Ermittlung der Schallemissionen ist die seitens der Stadt Walsrode zur Verfügung gestellte Verkehrsuntersuchung [Bericht Verkehr]. Darin sind für die berücksichtigten Streckenabschnitte der DTV sowie der Lkw-Anteil hierfür angegeben. Da keine genaueren Zählergebnisse vorliegen, wird die prozentuale Aufteilung des Verkehrs sowie des Lkw-Anteils auf den Tages- und den Nachtzeitraum nach den Berechnungsvorschriften für Regionszählstellen mit gemäß [BaSt Heft V 234] der Bundesanstalt für Straßenwesen ermittelt. Damit ergeben sich für den Nullfall 2030 und den Planfall 2030 folgende Eingangsdaten für die Tages- und Nachtzeit:

Tabelle 4: Eingangsdaten der Verkehrslärmberechnung

Straßenbezeichnung	Stündliche Verkehrsstärken		Anteil des Schwerverkehrs	
	Tag (M_T)	Nacht (M_N)	Tag (p_T)	Nacht (p_N)
Nullfall 2030				
B 209 – Ost	648	113	9,5	15,5
B 209 – West 70	953	166	9,5	15,5
B 209 – West 50				
K 135 – Nord	321	50	9,6	15,5
K 135 – Mitte	408	63	9,6	15,5
K 135 – Süd	465	71	9,6	15,5
Planfall 2030				
B 209 – Ost	11.830	680	118	9,5
B 209 – West 70	17.140	986	171	9,5
B 209 – West 50				
K 135 – Nord	5.670	329	51	9,6
K 135 – Mitte	7.170	416	65	9,6
K 135 – Süd	8.990	521	81	9,6

Die Eingangsdaten für die Emissionsberechnungen und die hieraus berechneten Emissionspegel Lm,E für den Tages- und Nachtzeitraum sind in der Tabelle 5 zusammengefasst. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf den berücksichtigten Streckenabschnitten ist ebenfalls dort dokumentiert. Für alle Straßenabschnitte wird von einem Fahrbahnbelag aus nicht geriffeltem Gussasphalt, Asphaltbeton oder Splittmastix ausgegangen, für den der Korrekturwert DStrO = 0 dB beträgt.

Weitere im Umfeld befindliche Verkehrsführungen sind hinsichtlich ihrer Verkehrsstärke und Lage zum Bauvorhaben nicht maßgeblich und daher nicht zu betrachten.

Gemäß [Bericht Verkehr] stößt der vorfahrtsgeregelte Knotenpunkt B 209/ K 135 schon heute an seine Kapazitätsgrenzen. Für den Planfall 2030 ist daher der Aus- bzw. Umbau des Knotenpunktes vorgesehen, wobei bezüglich der Leistungsfähigkeit des Knotens die beiden Lösungen Kreisverkehr und Lichtsignalanlage (LSA) gleichwertig sind. Im Rahmen einer konservativen Prognose wird für den Planfall 2030 von einer durch Lichtzeichen geregelten Kreuzung ausgegangen. Der Zuschlag für die erhöhte Störwirkung durch diese LSA wird entsprechend der [RLS-90] programmintern berücksichtigt. Der $L_{m,E}$ berechnet sich wie folgt (Tabelle 5):

Tabelle 5: Straßenverkehr, bezogen auf den Prognosehorizont 2030

Straßenbezeichnung und Abschnitt	DTV Kfz/24 h	Maßgeb. stündl. Verkehrsstärke M in Kfz/h		Lkw-Anteil p in %		v in km/h	$L_{m,E}$ in dB(A)	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht		Tag	Nacht
Nullfall 2017								
B 209 – Ost	10.730	617	107	4,9	6,2	70	64,0	56,9
B 209 – West 70	16.040	922	160	4,9	6,2	70	65,8	58,7
B 209 – West 50	16.040	922	160	4,9	6,2	50	63,5	56,5
K 135 – Nord	5.420	314	49	4,9	6,2	50	58,9	51,3
K 135 – Mitte	5.970	346	54	4,9	6,2	50	59,3	51,8
K 135 – Süd	6.780	393	61	4,9	6,2	50	59,8	52,3
Nullfall 2030								
B 209 – Ost	11.270	648	113	9,5	15,5	70	65,8	59,7
B 209 – West 70	16.580	953	166	9,5	15,5	70	67,5	61,4
B 209 – West 50	16.580	953	166	9,5	15,5	50	65,4	59,4
K 135 – Nord	5.540	321	50	9,6	15,5	50	60,7	54,1
K 135 – Mitte	7.040	408	63	9,6	15,5	50	61,7	55,1
K 135 – Süd	7.860	465	71	9,6	15,5	50	62,3	55,7
Planfall 2030								
B 209 – Ost	11.830	680	118	9,5	15,5	70	66,0	59,9
B 209 – West 70	17.140	986	171	9,5	15,5	70	67,7	61,5
B 209 – West 50	17.140	986	171	9,5	15,5	50	65,5	59,5
K 135 – Nord	5.670	329	51	9,6	15,5	50	60,8	54,2
K 135 – Mitte	7.170	416	65	9,6	15,5	50	61,8	55,3
K 135 – Süd	8.990	521	81	9,6	15,5	50	62,8	56,2

Hierbei ist:

DTV die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke in Kfz/24 h.

M die maßgebende stündliche Verkehrsstärke in Kfz/h.

T/N Tageszeit/Nachtzeit.

p der prozentuale Anteil des Schwerverkehrs am durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommen in %.

v die für den betreffenden Straßenabschnitt zulässige Höchstgeschwindigkeit in km/h für Pkw und Lkw, jedoch mindestens 30 km/h und höchstens 80 km/h für Lkw bzw. 130 km/h für Pkw.

$L_{m,E}$ der Mittelungspegel nach [RLS-90].

4.3 Beschreibung des Berechnungsverfahrens

4.3.1 Allgemeine Informationen

Die Berechnung der Schallimmissionen durch den Straßenverkehr erfolgt nach dem Berechnungsverfahren der [16. BImSchV] bzw. der [RLS-90]. Hierzu wird das qualitätsgesicherte Programmsystem MAPANDGIS der Kramer Software GmbH, St. Augustin, in seiner aktuellen Softwareversion (**1.2.0.0**) verwendet.

Die Berechnung der Geräuschimmissionen im Plangebiet erfolgt in Form von Schallimmissionsplänen gemäß [DIN 18005-2] flächenmäßig in einem festgelegten Raster, wobei für jede Rasterfläche im Untersuchungsgebiet ein Immissionspunkt gesetzt wird. In den Schallimmissionsplänen können die Orientierungswerte wie folgt abgelesen werden (Tabelle 6):

Tabelle 6: Farbwechsel Orientierungswerte

Gebietsausweisung	Tag	Nacht
Allgemeine Wohngebiete (WA)	**55 dB(A)** Farbwechsel braun/orange **>50-55 dB(A)** **>55-60 dB(A)**	**45 dB(A)** Farbwechsel dunkelgrün/gelb **>40-45 dB(A)** **>45-50 dB(A)**
Mischgebiete (MI)	**60 dB(A)** Farbwechsel orange/rot **>55-60 dB(A)** **>60-65 dB(A)**	**50 dB(A)** Farbwechsel gelb/braun **>45-50 dB(A)** **>50-55 dB(A)**
Kerngebiete (MK)	**65 dB(A)** Farbwechsel rot/dunkelrot **>60-65 dB(A)** **>65-70 dB(A)**	**55 dB(A)** Farbwechsel braun/orange **>50-55 dB(A)** **>55-60 dB(A)**

4.3.2 Berechnungsverfahren der RLS-90

Die Schallausbreitungsberechnung wird mit A-bewerteten Schallpegeln mit einer Schwerpunktfrequenz von 500 Hz durchgeführt. Die Abschirmung sowie die Reflexion durch Gebäude sowie die Abschirmung durch natürliche und künstliche Geländeverformungen werden – soweit vorhanden bzw. schalltechnisch relevant – berücksichtigt. Im Falle einer für die Berechnungen relevanten Topografie des Untersuchungsgebietes wird diese in das Berechnungsmodell eingestellt.

Nach dem Berechnungsverfahren der [RLS-90] wird zunächst der Emissionspegel $\mathbf{L}_{m,E}$ in dB(A) eines Fahrstreifens berechnet:

$$\mathbf{L}_{m,E} = \mathbf{L}_m^{(25)} + \mathbf{D}_v + \mathbf{D}_{StrO} + \mathbf{D}_{Stg} + \mathbf{D}_E \qquad \text{in dB(A).}$$

Hierbei ist:

$\mathbf{L}_m^{(25)}$	der Mittelungspegel in dB(A).
$\mathbf{D}_v$	die Korrektur für unterschiedliche zulässige Höchstgeschwindigkeiten in dB.
$\mathbf{D}_{StrO}$	die Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen in dB.
$\mathbf{D}_{Stg}$	der Zuschlag für Steigungen und Gefälle in dB.
$\mathbf{D}_E$	die Korrektur zur Berücksichtigung der Absorptionseigenschaften von refl. Flächen in dB.

Die Korrektur zur Berücksichtigung der Absorptionseigenschaften von reflektierenden Flächen wird bei einer Einfachreflexion mit 1 dB gemäß [RLS-90] in Ansatz gebracht[2].

Der Mittelungspegel $\mathbf{L}_m$ in dB(A) eines langen, geraden Fahrstreifens berechnet sich dann gemäß der [RLS-90] zu:

$$\mathbf{L}_m = \mathbf{L}_{m,E} + \mathbf{D}_{s,L} + \mathbf{D}_{BM} + \mathbf{D}_B \qquad \text{in dB(A).}$$

Hierbei ist:

$\mathbf{L}_{m,E}$	der Emissionspegel in dB(A).
$\mathbf{D}_{s,L}$	die Pegeländerung zur Berücksichtigung des Abstandes und der Luftabsorption in dB.
$\mathbf{D}_{BM}$	die Pegeländerung zur Berücksichtigung der Boden- und Meteorologiedämpfung in dB.
$\mathbf{D}_B$	die Pegeländerung durch topografische Gegebenheiten und bauliche Maßnahmen in dB.

Das Berechnungsprogramm unterteilt die Schallquellen in Teilstrecken, deren Ausdehnungen klein gegenüber den Abständen zu den Immissionsorten sind und die daher als Punktschallquellen behandelt werden können.

Der Beurteilungspegel $\mathbf{L}_r$ in dB(A) berechnet sich dann gemäß der [RLS-90] zu:

$$\mathbf{L}_r = \mathbf{L}_m + \mathbf{K} \qquad \text{in dB(A).}$$

Hierbei ist:

$\mathbf{L}_m$	der Mittelungspegel in dB(A).
$\mathbf{K}$	der Zuschlag für erhöhte Störwirkung von lichtzeichengeregelten Kreuzungen und Einmündungen.

[2] Im Rahmen des Geltungsbereiches der 16. BImSchV wird die Pegelzunahme durch Reflexionen an den eingegebenen Gebäuden nur für Straßenverkehrsgeräusche und nur für die erste Reflexion berücksichtigt.

4.4 Ermittlung der Immissionen und Diskussion der Untersuchungsergebnisse

Mit dem [B-Plan 109] werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von gewerblich genutzten Bauflächen geschaffen. Hierdurch wird Neuverkehr erzeugt, der über das vorhandene öffentliche Straßennetz, hier insbesondere über die Straße B 209 und die K 135 abgewickelt wird.

Die Geräuschimmissionen des Straßenverkehrs werden für den Nullfall 2030 und für den Planfall 2030 (Nullfall zuzüglich des Neuverkehrs) berechnet. Die Berechnung der Beurteilungspegel erfolgt dabei beispielhaft für einzelne repräsentative Immissionspunkte, die von dem Verkehrsanstieg am stärksten betroffen sind. Die untersuchten Immissionsorte sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

Abbildung 3: Untersuchte Immissionsorte

Die folgende Tabelle 7 zeigt die Auswirkung des Zusatzverkehrs auf Grundlage der im Rahmen der Schallimmissionsprognose ermittelten Eingabeparameter als punktuelle Berechnung vor den betrachteten Fassaden. Entsprechend der [RLS-90] sind Zwischenergebnisse und Pegeldifferenzen auf 0,1 dB zu runden, die Gesamtbeurteilungspegel auf ganze dB(A) aufzurunden.

Tabelle 7: Vergleich der Beurteilungspegel Nullfall 2017 und Nullfall 2030

Immissionsort IP-Nr.-Bezeichnung, Fassade, Geschoss	**Gebiets-einstufung**	**Beurteilungs-pegel L_r in dB(A) Nullfall 2017**		**Beurteilungs-pegel L_r in dB(A) Nullfall 2030**		**Differenz ΔL_r in dB Nullfall 2017 / Nullfall 2030**	
		Tag	**Nacht**	**Tag**	**Nacht**	**Tag**	**Nacht**
IP01 - Düshorner Straße 19, Süd, 1.OG	MD	67	59	68	62	1,8	2,8
IP02 - Düshorner Straße 51, Nord, EG		61	54	63	57	1,8	2,8
IP03 - Honerdingen 91		63	56	65	59	1,7	2,7
IP04 - Honerdingen 14, Nord, 1.OG		69	62	71	65	1,9	2,9
IP05 - Honerdingen 81, Süd, 1.OG	WA	68	61	69	63	1,9	2,9
IP06 - Honerdingen 33, Süd, EG		68	61	70	64	1,9	2,9
IP07 - Wilhelm-Asche-Weg, Ost, 1.OG		50	43	52	46	2,1	3,1
IP08 - Wilhelm-Asche-Weg 10, Ost, 1.OG		48	41	50	44	2,0	3,0

Tabelle 8: Vergleich der Beurteilungspegel Nullfall 2030 und Planfall 2030

Immissionsort IP-Nr.-Bezeichnung, Fassade, Geschoss	**Gebiets-einstufung**	**Beurteilungs-pegel L_r in dB(A) Nullfall 2030**		**Beurteilungs-pegel L_r in dB(A) Planfall 2030**		**Differenz ΔL_r in dB Nullfall 2017 / Nullfall 2030**	
		Tag	**Nacht**	**Tag**	**Nacht**	**Tag**	**Nacht**
IP01 - Düshorner Straße 19, Süd, 1.OG	MD	68	62	69	62	0,2	0,2
IP02 - Düshorner Straße 51, Nord, EG		63	57	63	57	0,2	0,2
IP03 - Honerdingen 91		65	59	65	59	0,2	0,1
IP04 - Honerdingen 14, Nord, 1.OG		71	65	71	65	0,1	0,1
IP05 - Honerdingen 81, Süd, 1.OG	WA	69	63	70	64	0,1	0,1
IP06 - Honerdingen 33, Süd, EG		70	64	70	64	0,1	0,1
IP07 - Wilhelm-Asche-Weg, Ost, 1.OG		52	46	53	46	0,3	0,2
IP08 - Wilhelm-Asche-Weg 10, Ost, 1.OG		50	44	51	44	0,1	0,1

Im Hinblick auf die gebietsspezifischen Orientierungswerte der [DIN 18005-1 Bbl. 1] kann festgestellt werden, dass diese, mit Ausnahme der Immissionsorte IP07 und IP08, sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum bereits im Nullfall 2017 überschritten werden. Die Immissionsgrenzwerte der [16. BImSchV] werden ebenfalls nicht eingehalten. Die so genannte Zumutbarkeitsschwelle von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) an den Immissionsorten IP4-IP6 wird überschritten. Durch die allgemeine Verkehrsentwicklung unter Berücksichtigung bereits vorhandener (baurechtlich gesicherter) Entwicklungsflächen (Restflächen im Bestandsgebiet sowie Umnutzung des Photovoltaikgeländes) werden die Beurteilungspegel im Umfeld bereits deutlich erhöht. Rechnerisch steigen die Pegel im Tageszeitraum um 2 dB und im Nachtzeitraum um 3 dB an. An den Immissionsorten IP4-IP6 werden die Zumutbarkeitsschwellen am Tag erstmals und in der Nacht weiter überschritten.

Durch die im Rahmen dieser Prognose betrachtete weitere Entwicklung des Gewerbegebiets gemäß [B-Plan 109] kommt es demgegenüber lediglich zu einem geringen Pegelanstieg, der rechnerisch nur an 2 Immissionsorten eine Pegelerhöhung um 1 dB bewirkt. An den genannten Punkten werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sowie die Zumutbarkeitsschwellen deutlich unterschritten. An den besonders belasteten Immissionsorten IP4-IP6 kommt es zu keiner weiteren Zunahme der Verkehrslärmeinwirkungen.

5 Angaben zur Qualität der Prognose

Ausbreitungsberechnung

Die Dämpfung von Schall, der sich im Freien zwischen einer Schallquelle und einem Aufpunkt ausbreitet, fluktuiert aufgrund der Schwankungen in den Witterungsbedingungen auf dem Ausbreitungsweg sowie durch Dämpfung oder Abschirmung des Schalls durch Boden, Bewuchs und Hindernisse.

Für das Prognoseverfahren der [RLS-90] wird auf Basis der Erkenntnisse aus [DIN ISO 9613-2] und [VDI 2714] sowie den Ausführungen in [Piorr 2001] von einer Standardabweichung σ_{Prog} von 1,5 dB ausgegangen.

Schallemissionspegel

Die eingesetzten Schallemissionspegel der Straßen basieren auf den Berechnungsvorschriften der [16. BImSchV] bzw. der [RLS-90] unter Berücksichtigung der im Gutachten genannten Frequentierungsdaten. Die Emissionsansätze beinhalten dabei im gewählten Prognosehorizont eine konservative Abschätzung der Verkehrsentwicklung.

Prognosesicherheit

Die Ergebnisse der gegenständlichen Schallimmissionsprognose in Bezug auf Verkehrslärm werden im Hinblick auf die oben genannten Randbedingungen als auf der sicheren Seite liegend abgeschätzt. Die Prognosesicherheit wird daher mit +0 dB/-3 dB abgeschätzt.

Die Unterzeichner erstellten dieses Gutachten unabhängig und nach bestem Wissen und Gewissen.

Als Grundlage für die Feststellungen und Aussagen der Sachverständigen dienten die vorgelegten und im Gutachten zitierten Unterlagen sowie die Auskünfte der Beteiligten.

Dipl.-Ing. Jan Hennings
Stellvertretend Fachlich Verantwortlicher
Berichtserstellung und Auswertung

Dipl.-Ing. Matthias Brun
Fachlich Verantwortlicher
Prüfung und Freigabe

Anhang

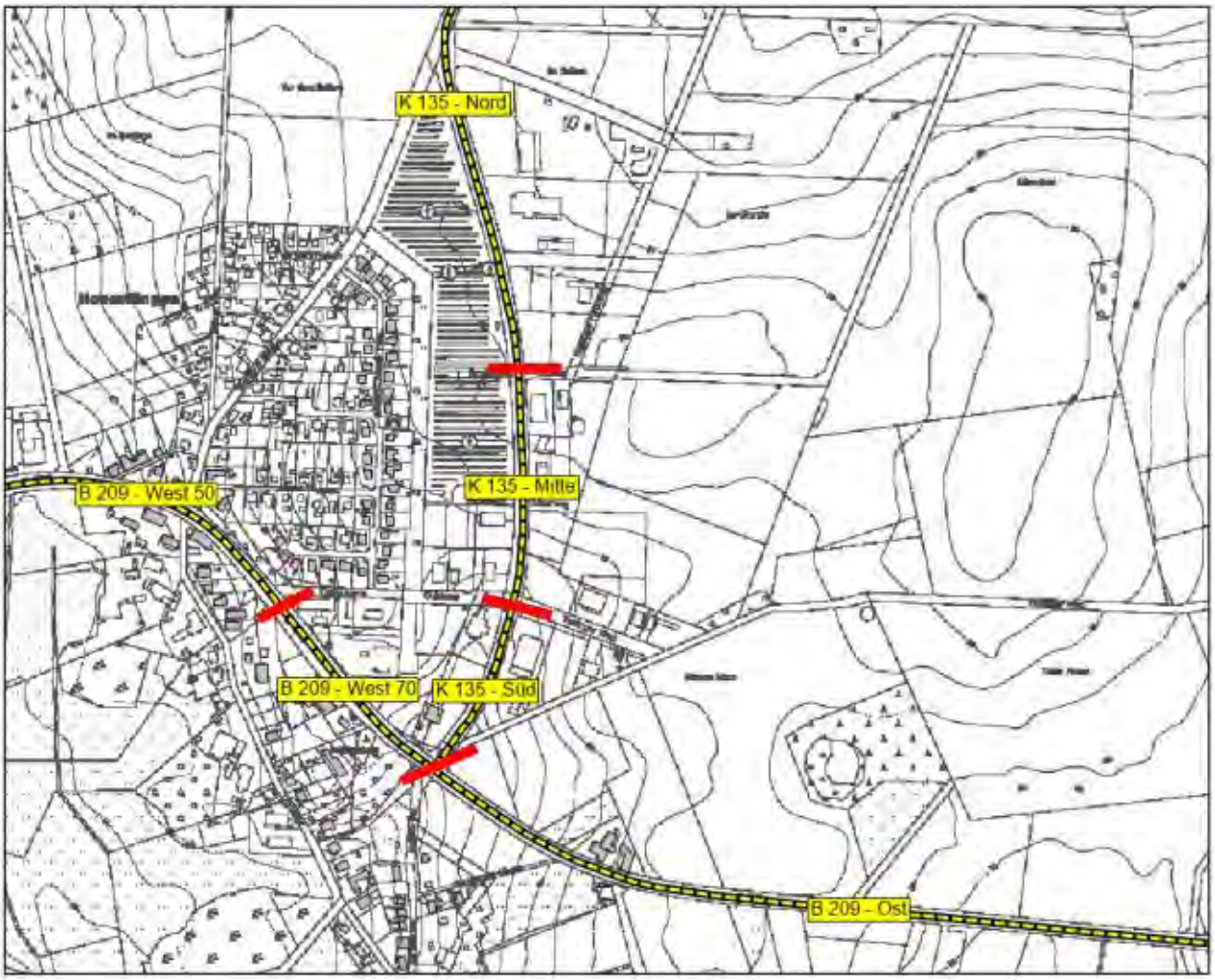
Verzeichnis des Anhangs

A Grafisches Emissionskataster

B Immissionspläne

C Lageplan

A Grafisches Emissionskataster



Planinhalt: Lageplan © Land NRW (2019) dl-de/by-2-0	**Kommentar:** Grafisches Emissionskataster Verkehrslärm	NORDEN
Maßstab: keine Angabe		

B Immissionspläne

Beim Vergleich von Schallimmissionsplänen mit den an den diskreten Immissionsorten ermittelten Beurteilungspegeln ist Folgendes zu beachten:

Als Immissionsort außerhalb von Gebäuden gilt allgemein die Position 0.5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters von schutzbedürftigen Räumen nach [DIN 4109-1]. Dementsprechend werden die Schallreflexionen am eigenen Gebäude nicht berücksichtigt. Die so berechneten Beurteilungspegel werden tabellarisch angegeben.

Bei der Berechnung der Schallimmissionspläne werden Schallreflexionen an Gebäuden generell mit berücksichtigt, sodass unmittelbar vor den Gebäuden gegenüber den Gebäudelärmkarten um bis zu 3 dB höhere Immissionspegel dargestellt werden. Dies ist nicht gleichzusetzen mit den Beurteilungspegeln, die mit den entsprechenden Immissionsrichtwerten zu vergleichen sind.

-35 dB(A)	>35-40 dB(A)	>40-45 dB(A)	>45-50 dB(A)	>50-55 dB(A)	>55-60 dB(A)	>60-65 dB(A)	>65-70 dB(A)	>70-75 dB(A)	>75-80 dB(A)	>80-180 dB(A)

Planinhalt:
Lageplan

© Land NRW (2019) dl-de/by-2-0

Maßstab:
keine Angabe

Kommentar:

Geräuschimmissionen:	Straßenverkehr Nullfall 2030
Darstellung:	Beurteilungspegel
Beurteilungszeitraum:	Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr)
Höhe:	1. OG (Oberkante Fenster = 5.6 m)
Minderungsmaßnahmen:	keine
Nutzungskonzept:	ohne

NORDEN

-35 dB(A)	>35-40 dB(A)	>40-45 dB(A)	>45-50 dB(A)	>50-55 dB(A)	>55-60 dB(A)	>60-65 dB(A)	>65-70 dB(A)	>70-75 dB(A)	>75-80 dB(A)	>80-180 dB(A)

Planinhalt:
Lageplan

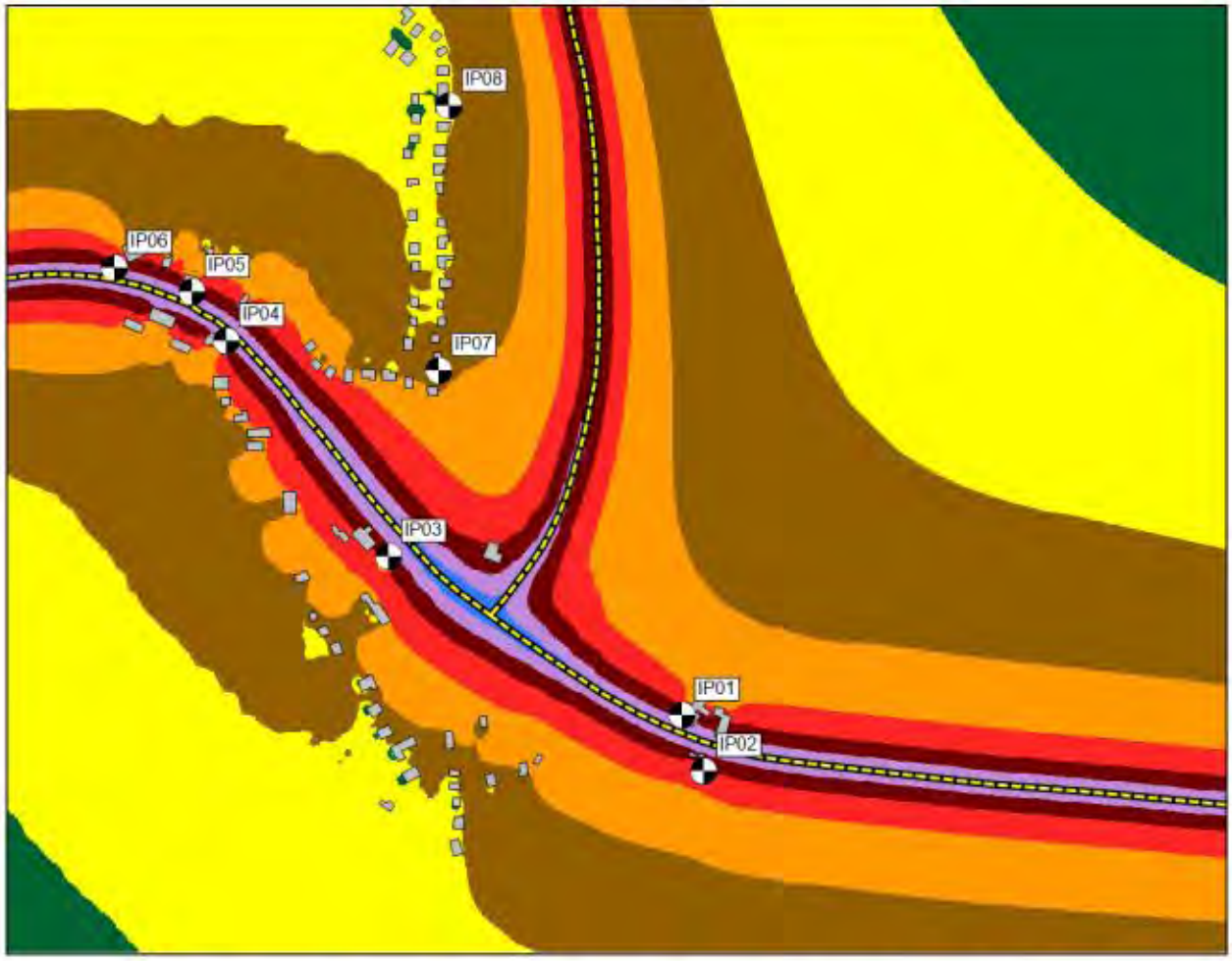
© Land NRW (2019) dl-de/by-2-0

Maßstab:
keine Angabe

Kommentar:

Geräuschimmissionen:	Straßenverkehr Nullfall 2030
Darstellung:	Beurteilungspegel
Beurteilungszeitraum:	Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr)
Höhe:	1. OG (Oberkante Fenster = 5,6 m)
Minderungsmaßnahmen:	keine
Nutzungskonzept:	ohne

NORDEN



-35 dB(A)	>35-40 dB(A)	>40-45 dB(A)	>45-50 dB(A)	>50-55 dB(A)	>55-60 dB(A)	>60-65 dB(A)	>65-70 dB(A)	>70-75 dB(A)	>75-80 dB(A)	>80-180 dB(A)

Planinhalt:
Lageplan

© Land NRW (2019) dl-de/by-2-0

Maßstab:
keine Angabe

Kommentar:

Geräuschimmissionen:	Straßenverkehr Planfall 2030
Darstellung:	Beurteilungspegel
Beurteilungszeitraum:	Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr)
Höhe:	1. OG (Oberkante Fenster = 5.6 m)
Minderungsmaßnahmen:	keine
Nutzungskonzept:	ohne

NORDEN

-35 dB(A)	>35-40 dB(A)	>40-45 dB(A)	>45-50 dB(A)	>50-55 dB(A)	>55-60 dB(A)	>60-65 dB(A)	>65-70 dB(A)	>70-75 dB(A)	>75-80 dB(A)	>80-180 dB(A)

Planinhalt:
Lageplan

© Land NRW (2019) dl-de/by-2-0

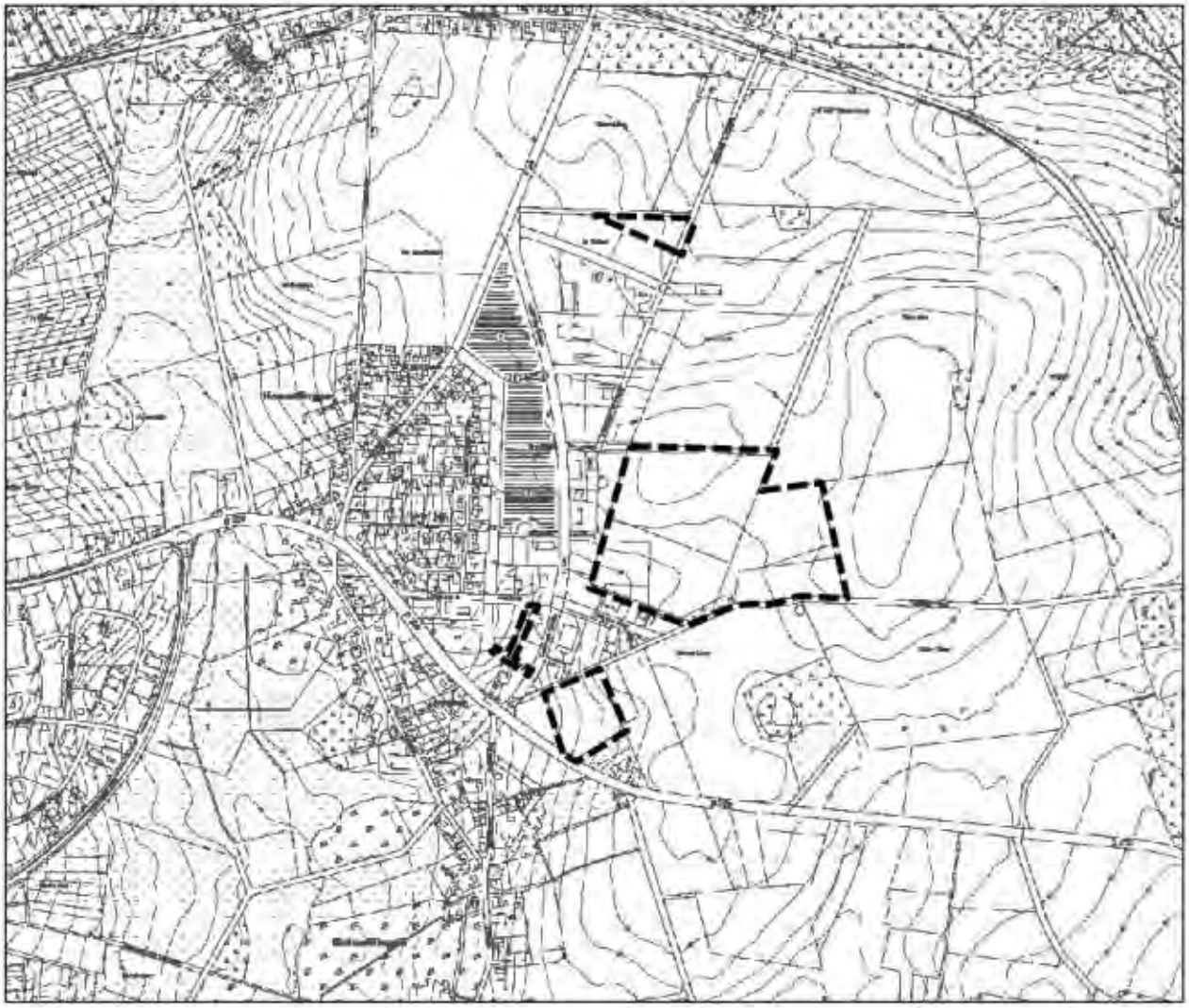
Maßstab:
keine Angabe

Kommentar:

Geräuschimmissionen:	Straßenverkehr Planfall 2030
Darstellung:	Beurteilungspegel
Beurteilungszeitraum:	Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr)
Höhe:	1. OG (Oberkante Fenster = 5.6 m)
Minderungsmaßnahmen:	keine
Nutzungskonzept:	ohne

NORDEN

C Lageplan



Planinhalt:	Kommentar:	
Lageplan © Land NRW (2019) dl-de/by-2-0	Übersichtslageplan	 NORDEN
Maßstab: keine Angabe		

Verkehrsuntersuchung

Erweiterung des Gewerbegebietes Honerdingen in der Stadt Walsrode

Im Auftrag der
Stadt Walsrode

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

Februar 2019
(Stand 28.02.2019)

Inhaltsverzeichnis

1 Aufgabenstellung 3

2 Vorhandene Situation 5

3 Verkehrsprognose 2030 7

4 Ermittlung der Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität 8
4.1 Vorhandene Anbindung Uetzinger Straße K 135 11
4.2 Zusätzliche Anbindung an B 209 13

5 Fazit 14

Zacharias Verkehrsplanungen
Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias
Hilde-Schneider-Allee 3, 30173 Hannover

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Felix Bögert
Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias
Dipl.-Geogr. Maik Dettmar

1 Aufgabenstellung

(1) In der Stadt Walsrode ist die Erweiterung des Gewerbegebietes Honerdingen geplant. In einer Untersuchung vom Juni 2017 (Büro Zacharias) wurde auf Basis aktueller Verkehrsdaten und Prognosewerte eine Anbindung der geplanten Erweiterung über die Uetzinger Straße an die B 209 untersucht.

(2) Die vorhandene Verkehrsuntersuchung soll nun aufgrund zusätzlicher Flächennutzungen aktualisiert werden. U.a. sind dabei die folgenden Punkte zu beachten:

- Im Verfahren befindliche Erweiterungsfläche (Grundlage für die Verkehrsuntersuchung vom 22.06.2017): 12,5 ha (mit bzw. ohne Gartencenter),
- weitere Entwicklungsfläche mit zweitem Anschluss östlich an die B 209 (Vorentwurf F-Plan): weitere 32 ha,
- Freiflächenpholovoltaikanlage im Bestandsgebiet, die ggf. ab dem Jahr 2031 wieder für gewerbliche Nutzung zur Verfügung steht: 6 ha.

(3) Auf dieser Grundlage soll eine Aussage getroffen werden, welche Gewerbefläche über die derzeitige Anschlussstelle (Bemessung als KV und LSA) abgewickelt werden kann bzw. ab welcher Flächengröße ein zweiter Anschluss an die B 209 weiter östlich erforderlich ist.

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

Quellen u.a.:

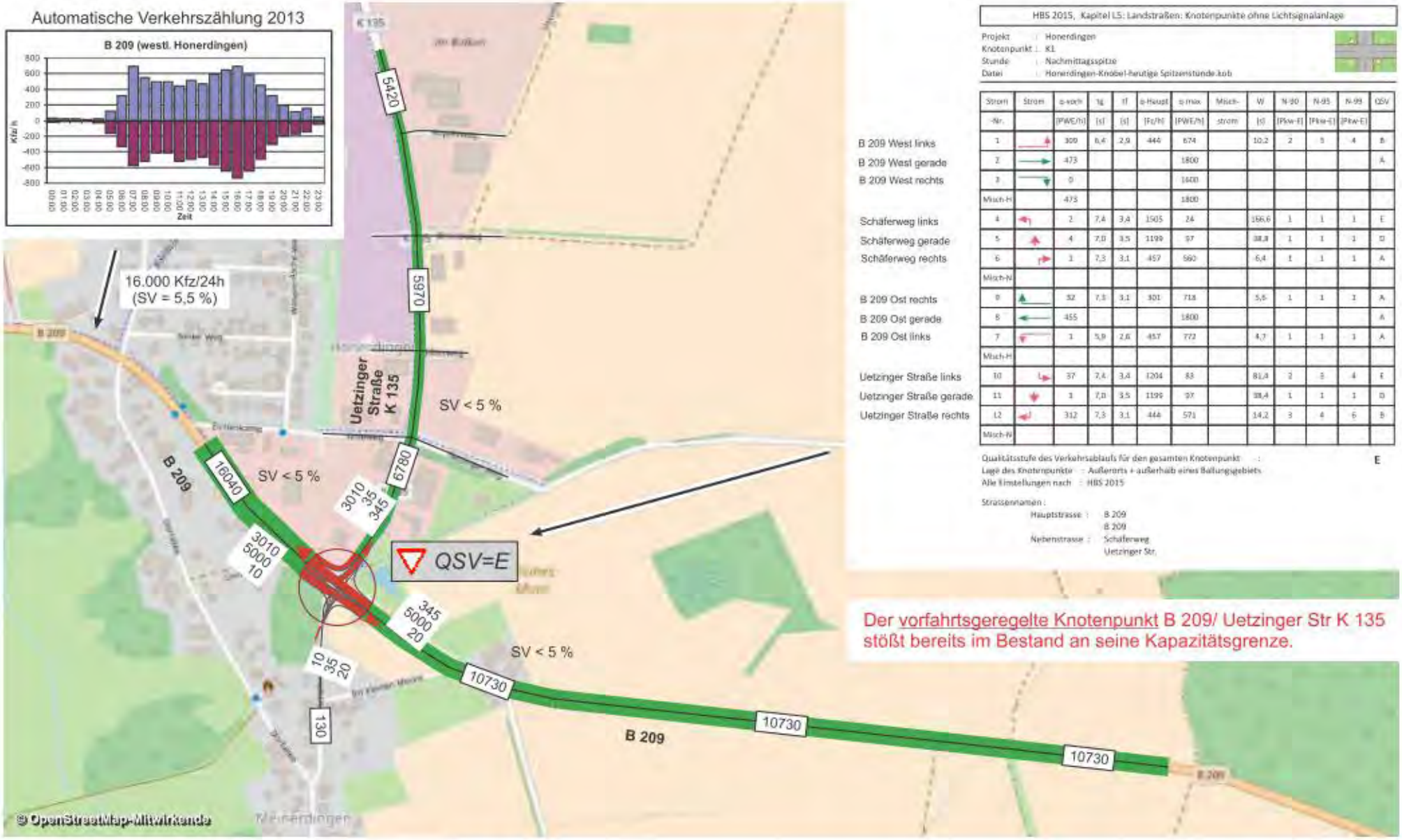
- Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen Ausgabe 2015, FGSV Köln
- Programm ver_bau, Abschätzung des *Ver*kehrsaufkommens durch Vorhaben der *Bau*leitplanung, Dietmar Bosserhoff, Stand 2017
- Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06) FGSV Köln, 2006,
- Verflechtungsprognose 2030: Erstellung der Prognose der deutschlandweiten Verkehrsverflechtungen unter Berücksichtigung des Luftverkehrs, BVU – ITP – IVV – PLANCO, Juni 2014
- Merkblatt für die Anlage von Kreisverkehrsplätzen, FGSV Köln, 2006

Definitionen:

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

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

Der im Gutachten verwendete Begriff Schwerverkehrsanteil bezeichnet die für die Leistungsfähigkeitsberechnungen relevanten Lastkraftwagen, Lastzüge und Busse (ohne Lieferwagen), also alle Fahrzeuge > 3,5 t.



HBS 2015, Kapitel L5: Landstraßen: Knotenpunkte ohne Lichtsignalanlage

Projekt : Honerdingen
Knotenpunkt : K1
Stunde : Nachmittagsspitze
Datei : Honerdingen-Knobel-heutige Spitzenstunde.kob

	Strom -Nr.	Strom	q-sch [PWE/h]	tg [s]	tf [s]	q-Haupt [Fz/h]	q-max [PWE/h]	Misch-strom	W [s]	N-90 [Pkw-E]	N-95 [Pkw-E]	N-99 [Pkw-E]	QSV
B 209 West links	1		309	6,4	2,9	444	674		10,2	2	3	4	B
B 209 West gerade	2		473				1800						A
B 209 West rechts	3		0				1600						
	Misch-H		473				1800						
Schäferweg links	4		2	7,4	3,4	1505	24		166,6	1	1	1	E
Schäferweg gerade	5		4	7,0	3,5	1199	97		38,8	1	1	1	D
Schäferweg rechts	6		1	7,3	3,1	457	560		6,4	1	1	1	A
	Misch-N												
B 209 Ost rechts	9		32	7,3	3,1	301	718		5,6	1	1	1	A
B 209 Ost gerade	8		455				1800						A
B 209 Ost links	7		1	5,9	2,6	457	772		4,7	1	1	1	A
	Misch-H												
Uetzinger Straße links	10		37	7,4	3,4	1204	83		81,4	2	3	4	E
Uetzinger Straße gerade	11		1	7,0	3,5	1199	97		38,4	1	1	1	D
Uetzinger Straße rechts	12		312	7,3	3,1	444	571		14,2	3	4	6	B
	Misch-N												

Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs für den gesamten Knotenpunkt : E
Lage des Knotenpunkts : Außerorts + außerhalb eines Bebauungsgebiets
Alle Einstellungen nach : HBS 2015

Strassennamen :
Hauptstrasse : B 209
B 209
Nebenstrasse : Schäferweg
Uetzinger Str.

Der vorfahrtsgeregelte Knotenpunkt B 209/ Uetzinger Str K 135 stößt bereits im Bestand an seine Kapazitätsgrenze.

Grundlage:
Knotenstromzählung 30.05.2017,
Hochrechnungsfaktor aus Querschnitt 2013

ABB. 1

Nullfall 2017

Zacharias Verkehrsplanungen
Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias

2 Vorhandene Situation

(5) Der Knotenpunkt B 209/ Uetzinger Straße/ Schäferweg ist nicht signalisiert und liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt.

- Von der Uetzinger Straße sind ein Rechtseinbiegestreifen und ein gemeinsamer Geradeaus- und Linkseinbiegestreifen vorhanden.
- Von der B 209 Ost sind ein Links-, ein Rechtsabbiege- und ein Geradeausfahrstreifen vorhanden.
- Von der B 209 West sind ein Geradeaus- und Rechtsabbiegestreifen sowie ein Linksabbiegestreifen vorhanden.
- Auf dem Schäferweg ist ein gemeinsamer Fahrstreifen für alle Fahrtrichtungen vorhanden.

(6) Gemeinsame Geh- und Radwege verlaufen auf der Nordseite der B 209 und auf der Ostseite der Uetzinger Straße.

(7) Zur Ermittlung der aktuellen Verkehrsmengen und Fahrtbeziehungen wurden am 30.05.2017 in der Zeit von 15.00 bis 19.00 Uhr die Verkehrsströme im Knotenpunkt B 209/ Uetzinger Straße/ Schäferweg erfasst.

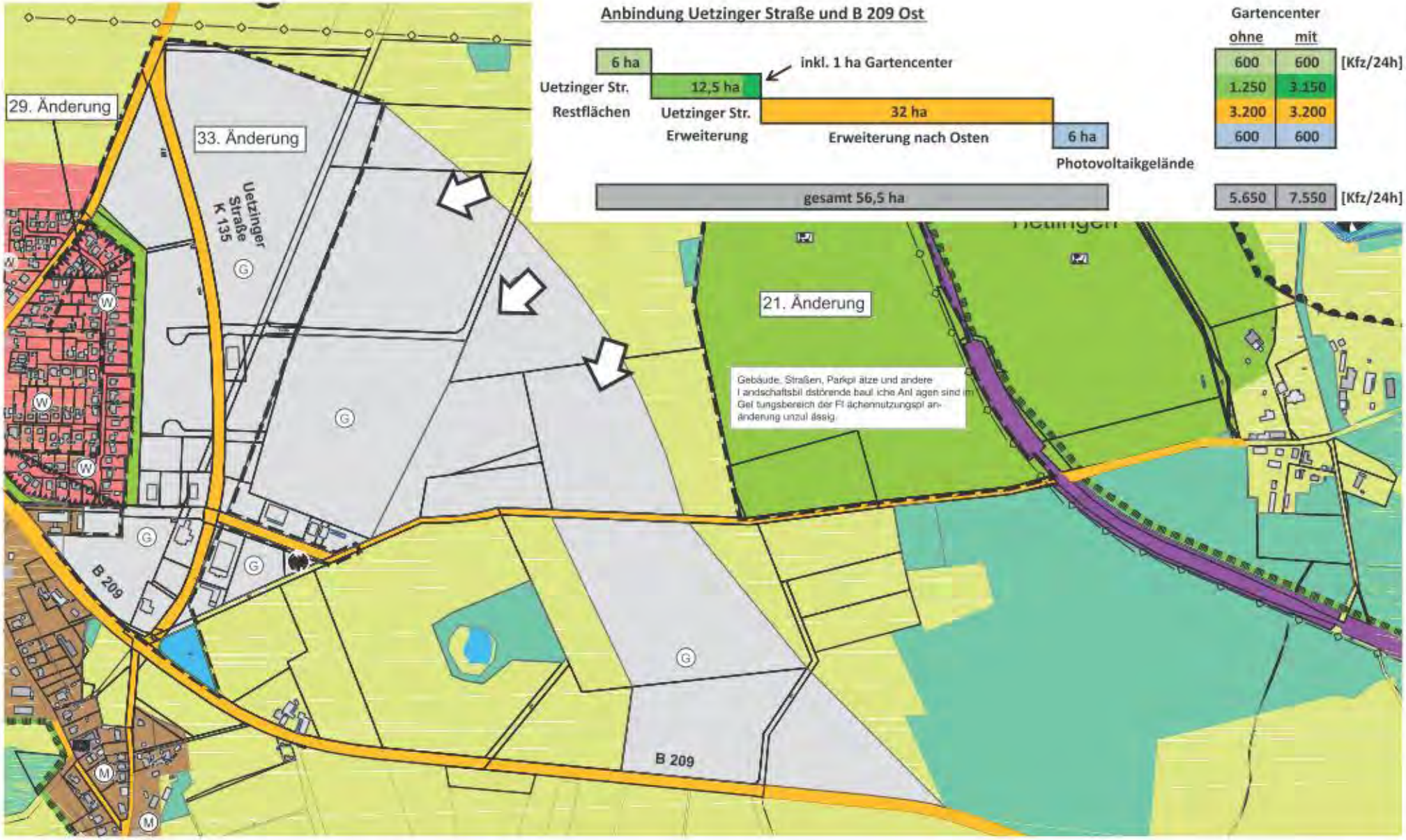
(8) Im Zuge des Verkehrskonzeptes Walsrode aus dem Jahr 2013 wurden in Honerdingen automatische Verkehrszählungen über eine Woche durchgeführt, die zur Hochrechnung der Zählergebnisse genutzt werden können.

(9) Die Verkehrsbelastung der B 209 Südost beträgt ca. 10.800 Kfz pro Werktag, die der B 209 Nordwest rund 16.000 Kfz/24h. Die Belastung auf der Uetzinger Straße liegt bei rund 6.800 Kfz/24h. Der Schäferweg hat nur eine geringe Belastung von unter 200 Kfz pro Werktag (***ABBILDUNG 1***).

(10) Der Schwerverkehrsanteil (Kfz >= 3,5 t) liegt auf allen Knotenarmen bei rund 3,0 %.

(11) Die Spitzenstunde ergibt sich zwischen 16.15 und 17.15 Uhr mit ca. 9,4 % der Tagesbelastung. Es sind keine signifikanten Richtungsunterschiede festzustellen.

(12) Bereits mit den aktuell gezählten Verkehrsmengen ergibt sich am Knotenpunkt B 209/ Uetzinger Straße K 135 nur noch eine Leistungsfähigkeit im Grenzbereich (QSV = E).



Kartengrundlage:
Flächennutzungsplan Stadt Walsrode,
Teilplan 2 Honerdingen, 16.03.2016

ABB. 2

Geplante Erweiterungen Gewerbe

Zacharias Verkehrsplanungen
Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias

3 Verkehrsprognose 2030

Allgemeine Prognose

(13) Gemäß dem Verkehrskonzept Walsrode aus dem Jahr 2013, kann davon ausgegangen werden, dass sich bis zum Prognosehorizont 2030 keine relevanten Anstiege des allgemeinen Verkehrsaufkommens einstellen werden. Diese Annahme wird auch durch die aktuellen Zählungen gestützt. Vielmehr wirken sich hier spezielle Entwicklungen aus (neue Wohngebiete, Gewerbebereiche etc.).

Freie Flächen im bestehenden Gewerbegebiet

(14) Insgesamt sind im bestehenden Gewerbegebiet noch Flächen von rund 6 ha unbebaut. Entsprechend der vorhandenen Bebauung ist für die freien Flächen vor allem von lokalen Betrieben aus den Bereichen Handwerk und Dienstleistung auszugehen. Hier sind 50 Zufahrten pro Werktag je ha ein realistischer Wert, der aber noch ausreichend Sicherheitsreserven bietet.

(15) Ggf. kann ab dem Jahr 2031 auch das Gelände der heutigen Photovoltaikanlage nachgenutzt werden, so dass ca. 6 ha weitere Entwicklungsfläche für Gewerbe zur Verfügung steht.

(16) Demnach können im bestehenden Gewerbegebiet noch bis zu 1.200 weitere Kfz-Fahrten entstehen (600 Zu- und 600 Abfahrten).

Geplante Gewerbegebietserweiterungen

(17) Zusätzlich ist eine Erweiterung des Gewerbegebietes um zunächst ca. 12,5 ha geplant. Hierbei kann von der gleichen Verkehrserzeugung von 50 Zufahrten je ha ausgegangen werden, womit weitere rund 1.250 Kfz-Fahrten pro Werktag entstehen.

(18) Optional kann in den 12,5 ha ein Gartencenter mit ca. 1,0 ha Flächeninanspruchnahme angesiedelt werden, so dass sich die Fahrten durch allgemeines Gewerbe leicht reduzieren (dann 11,5 ha). Entsprechend stark steigt jedoch das Verkehrsaufkommen durch das geplante Gartencenter an.

(19) Da noch keine exakten Planungen hierzu bestehen, wird ein vergleichbares Gartencenter in der Region als Vergleichsobjekt herangezogen. Hierbei sind je nach Größe und geschäftlicher Ausrichtung 2.000 Kfz-Fahrten pro Werktag möglich.

(20) Eine weitere Entwicklungsfläche ist als Erweiterung des Gewerbegebietes in einem Zirkelschlag nach Osten bis an die B 209 geplant. Im Rahmen dieser Erweiterung soll über eine zusätzliche Anbindung an die B 209 nachgedacht werden.

(21) Mit Gartencenter würden sich dann unter Berücksichtigung aller Planungen ca. 7.550 Kfz-Fahrten pro Werktag ergeben, ohne Gartencenter ca. 5.650 Kfz-Fahrten (***ABBILDUNG 2***). Der SV-Anteil bei allgemeinem Gewerbe wird mit rund 20 % angesetzt, das Gartencenter verursacht SV-Fahrten < 5 %. Insgesamt ergibt sich dadurch auf dem umliegenden Straßennetz ein SV-Anteil von maximal 10 %.

(22) Die Verteilung nach Quellen und Zielen kann folgendermaßen angenommen werden:

- Nord Uetzinger Straße 10 %,
- B 209 West/ Walsrode 45 %,
- B 209 Ost/ Bad Fallingbostel 45 %.

4 Ermittlung der Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität

(23) Die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität der Knotenpunkte wird gemäß Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) geprüft. Dabei werden die Ergebnisse in den Qualitätsstufen A bis F angegeben. A bedeutet dabei freien Verkehrsfluss, F eine Überlastung der Verkehrsanlage.

Qualitätsstufen (QSV), vorfahrtsgeregelte Knotenpunkte

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.

Qualitätsstufen (QSV), Lichtsignalanlage

Stufe A: Die Wartezeiten sind für die jeweils betroffenen Verkehrsteilnehmer sehr kurz.

Stufe B: Die Wartezeiten sind für die jeweils betroffenen Verkehrsteilnehmer kurz. Alle während der Sperrzeit auf dem betrachteten Fahrstreifen ankommenden Kraftfahrzeuge können in der nachfolgenden Freigabezeit weiterfahren.

Stufe C: Die Wartezeiten sind für die jeweils betroffenen Verkehrsteilnehmer spürbar. Nahezu alle während der Sperrzeit auf dem betrachteten Fahrstreifen ankommenden Kraftfahrzeuge können in der nachfolgenden Freigabezeit weiterfahren. Auf dem betrachteten Fahrstreifen tritt im Kfz-Verkehr am Ende der Freigabezeit nur gelegentlich ein Rückstau auf.

Stufe D: Die Wartezeiten sind für die jeweils betroffenen Verkehrsteilnehmer beträchtlich. Auf dem betrachteten Fahrstreifen tritt im Kfz-Verkehr am Ende der Freigabezeit häufig ein Rückstau auf.

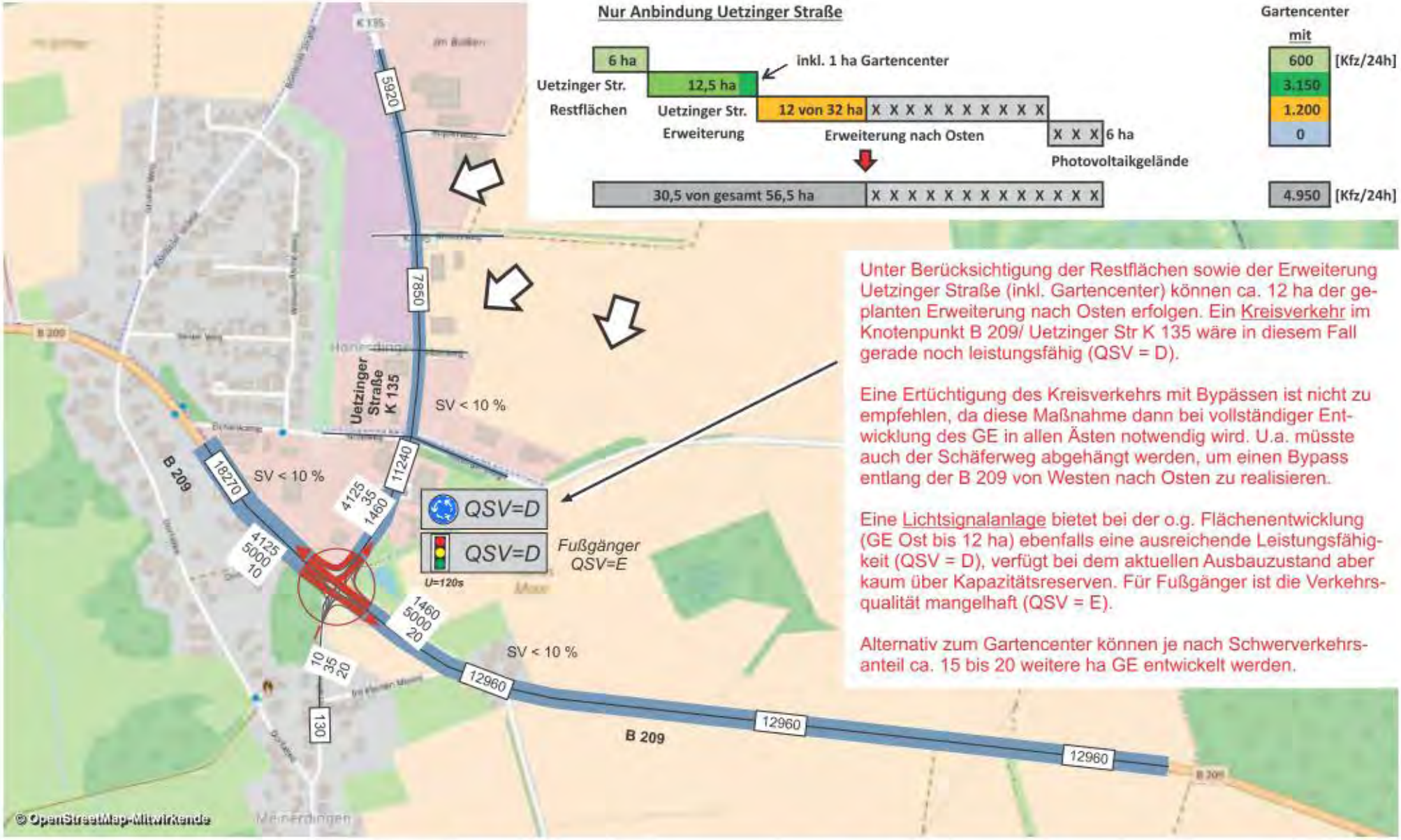
Stufe E: Die Wartezeiten sind für die jeweils betroffenen Verkehrsteilnehmer lang. Auf dem betrachteten Fahrstreifen tritt im Kfz-Verkehr am Ende der Freigabezeit in den meisten Umläufen ein Rückstau auf.

Stufe F: Die Wartezeiten sind für die jeweils betroffenen Verkehrsteilnehmer sehr lang. Auf dem betrachteten Fahrstreifen wird die Kapazität im Kfz-Verkehr überschritten. Der Rückstau wächst stetig. Die Fahrzeuge müssen bis zur Weiterfahrt mehrfach vorrücken.

Quelle: Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015)

(24) Aus den Verkehrserhebungen ergibt sich die Zeit von ca. 16.15 bis 17.15 Uhr als relevante Spitzenstunde. In dieser Zeit sind durch die Überlagerung von Wirtschafts-, Berufspendler-, Einkaufs- und Besorgungs- sowie Freizeitverkehren die höchsten Verkehrsbelastungen eines Tages festzustellen.

(25) Der Anteil der Spitzenstunde am Gesamtverkehr beträgt ca. 9,4 %. Die Berechnungen werden mit einem pauschalen Spitzenstundenanteil von 10 % der Tagesbelastung durchgeführt. Für den Schwerverkehr werden in den Leistungsfähigkeitsberechnungen ebenfalls pauschal 10 % angenommen. Die Berechnungen liegen damit auf der eher „sicheren Seite".



Grundlage:
Knotenstromzählung 30.05.2017,
Hochrechnungsfaktor aus Querschnitt 2013

ABB. 3

Prognose 2030 - Zukünftige Nutzungen
(Erweiterung Ost bis 12 ha)

Zacharias Verkehrsplanungen
Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias

4.1 Vorhandene Anbindung Uetzinger Straße K 135

(26) Bei einer zukünftigen Nutzung der heutigen Freiflächen im Gewerbegebiet Honerdingen (6 ha) sowie einer Erweiterung im Bereich Uetzinger Straße (12,5 ha) inkl. Gartencenter können weitere 12 ha Gewerbefläche nach Osten erweitert werden, wobei ein Kreisverkehr im Knotenpunkt B 209/ Uetzinger Straße K 135 gerade noch leistungsfähig wäre (***ABBILDUNG 3***). Bei einer Verkehrsqualität der Stufe QSV = D betragen die mittleren Wartezeiten über alle Fahrzeuge ca. 35 Sekunden.

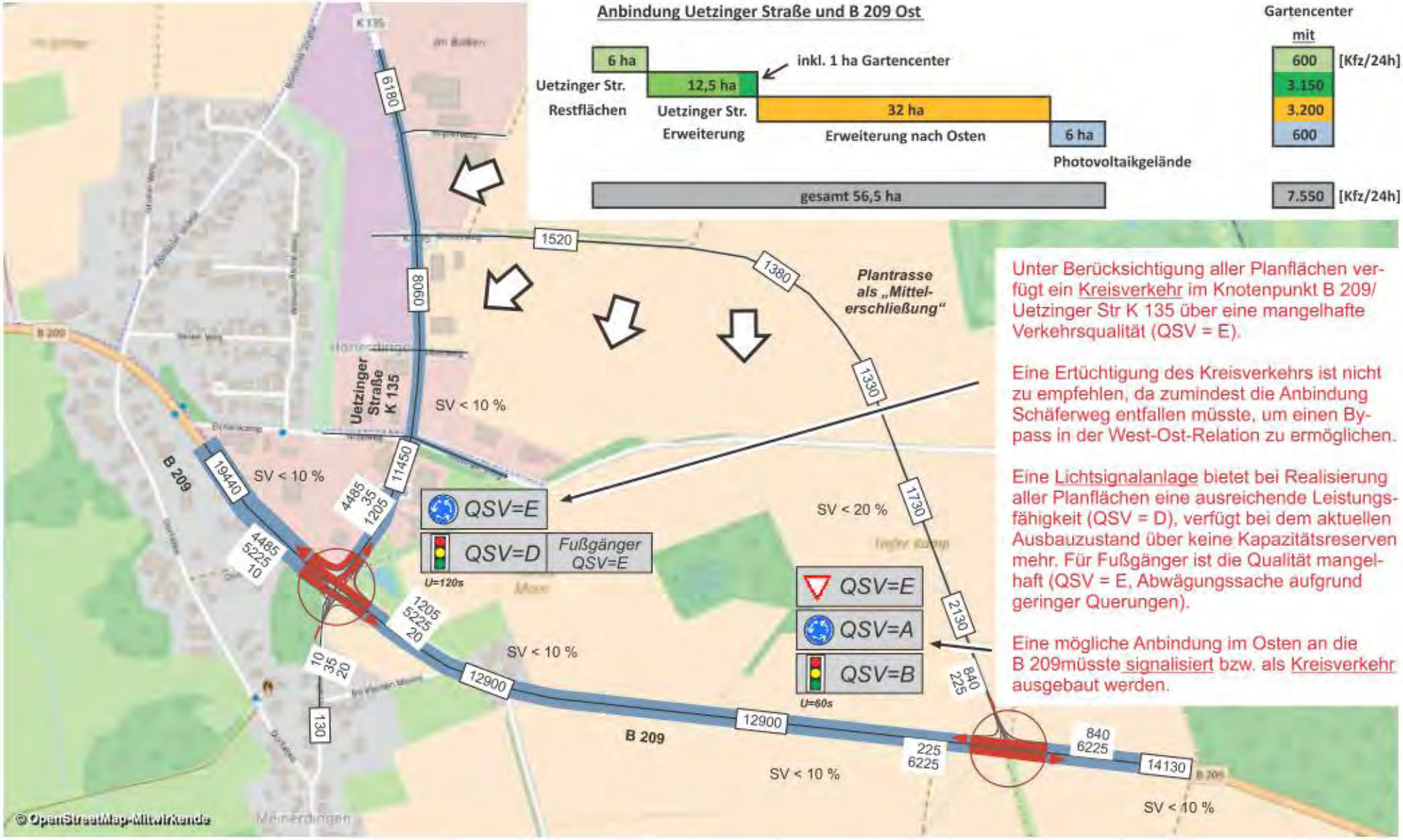
(27) Eine Optimierung des Verkehrsflusses mit Hilfe von Bypässen ist nicht zu empfehlen, da bei vollständiger Entwicklung des Gewerbegebietes (auf 32 ha + 6 ha Photovoltaikgelände) in allen Straßenästen Bypässe notwendig werden. Um den Hauptstrom von Westen nach Osten am Kreisverkehr vorbeizuführen, müsste dafür die Anbindung des Schäferweges entfallen.

(28) Unter Berücksichtigung der o.g. Flächenannahmen verfügt eine Signalanlage im Knotenpunkt B 209/ Uetzinger Straße K 135 bei der heutigen Fahrstreifenaufteilung ebenfalls über eine ausreichende Verkehrsqualität der Stufe QSV = D für den Kfz-Verkehr. Die mittleren Wartezeiten über alle Fahrzeuge betragen dabei rund 43 Sekunden.

(29) Für den nichtmotorisierten Verkehr ist die maximale Wartezeit für die Einstufung der Verkehrsqualität maßgebend, so dass sich bei einer Umlaufzeit der Signalanlage von 120 Sekunden eine mangelhafte Verkehrsqualität für Fußgänger und Radfahrer ergibt. Die Querungen im Umfeld des Knotenpunktes sind jedoch als eher gering zu bewerten, so dass die entsprechenden Qualitätseinbußen hier eine Abwägungssache darstellen.

(30) Die Lichtsignalanlage sollte flexibel geschaltet sein und die Nebenströme (insbesondere der Schäferweg) nur auf Anforderung Grünzeit erhalten. Gerade in Nebenzeiten wird damit der Verkehr im Zuge der B 209 nicht unnötig gestört.

(31) Alternativ zum Gartencenter könnten ca. 15 bis 20 ha allgemeine Gewerbefläche entwickelt werden, was in etwa der gleichen Verkehrserzeugung entspricht.



Unter Berücksichtigung aller Planflächen verfügt ein Kreisverkehr im Knotenpunkt B 209/ Uetzinger Str K 135 über eine mangelhafte Verkehrsqualität (QSV = E).

Eine Ertüchtigung des Kreisverkehrs ist nicht zu empfehlen, da zumindest die Anbindung Schäferweg entfallen müsste, um einen By-pass in der West-Ost-Relation zu ermöglichen.

Eine Lichtsignalanlage bietet bei Realisierung aller Planflächen eine ausreichende Leistungsfähigkeit (QSV = D), verfügt bei dem aktuellen Ausbauzustand über keine Kapazitätsreserven mehr. Für Fußgänger ist die Qualität mangelhaft (QSV = E, Abwägungssache aufgrund geringer Querungen).

Eine mögliche Anbindung im Osten an die B 209müsste signalisiert bzw. als Kreisverkehr ausgebaut werden.

Grundlage:
Knotenstromzählung 30.05.2017,
Hochrechnungsfaktor aus Querschnitt 2013

ABB. 4

Prognose 2030 - Zukünftige Nutzungen (alle geplanten Erweiterungen)

Zacharias Verkehrsplanungen
Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias

4.2 Zusätzliche Anbindung an B 209

Knotenpunkt B 209/ Uetzinger Straße K 135

(32) Bei einer Realisierung aller Planflächen (insgesamt 56,5 ha inkl. Gartencenter) stößt ein Kreisverkehr im Knotenpunkt B 209/ Uetzinger Straße K 135 an seine Kapazitätsgrenze und weist eine mangelhafte Verkehrsqualität der Stufe QSV = E auf (***ABBILDUNG 4 links***). Die mittleren Wartezeiten über alle Fahrzeuge betragen ca. 49 Sekunden.

(33) Eine Ertüchtigung des Kreisverkehrs ist analog zu Kapitel 4.1. nicht zu empfehlen, da zumindest der Schäferweg für einen Bypass in der West-Ost-Achse abgehängt werden muss und auch bei etwaigen Schwankungen des Verkehrsaufkommens im östlichen und nördlichen Arm des Kreisverkehrs keine wesentlichen Kapazitätsreserven vorhanden sind. Entsprechend müssten auch hier ggf. Bypässe nachgerüstet werden.

(34) Eine Signalanlage im Knotenpunkt B 209/ Uetzinger Straße K 135 verfügt bei der heutigen Fahrstreifenaufteilung unter Berücksichtigung aller Planflächen weiterhin über eine ausreichende Verkehrsqualität der Stufe QSV = D für den Kfz-Verkehr. Die mittleren Wartezeiten über alle Fahrzeuge belaufen sich dabei auf rund 44 Sekunden. Die Lichtsignalanlage sollte flexibel geschaltet sein, insbesondere für den Nebenarm Schäferweg.

(35) Bei einer Umlaufzeit der Signalanlage von 120 Sekunden ergibt sich für den nichtmotorisierten Verkehr weiterhin eine mangelhafte Verkehrsqualität, die aufgrund der eher geringen Fußgänger- und Radfahrerquerungen im Umfeld des Knotenpunktes nicht maßgebend für die Gesamteinstufung des Knotenpunktes sein sollte (Abwägungssache).

Knotenpunkt B 209/ Neue Ostanbindung

(36) Der aufgrund der Gewerbeentwicklung nach Osten sinnvolle und notwendige Knotenpunkt mit der B 209 verfügt bei Realisierung aller Planvorhaben vorfahrtsgeregelt über eine mangelhafte Verkehrsqualität der Stufe QSV = E und muss dementsprechend als Kreisverkehr oder Signalanlage geplant werden (***ABBILDUNG 4 rechts***).

(37) Als Kreisverkehr bietet die zusätzliche Anbindung im Osten mit einer mittleren Wartezeit über alle Fahrzeuge von ca. 9 Sekunden eine sehr gute Verkehrsqualität der Stufe QSV = A.

(38) Eine Signalanlage im neuen Knotenpunkt mit der B 209 verfügt über eine gute Verkehrsqualität der Stufe QSV = B, die mittleren Wartezeiten betragen ca. 12 Sekunden.

5 Fazit

(39) In der Stadt Walsrode soll das Gewerbegebiet Honerdingen im Bereich der Uetzinger Straße um 12,5 ha erweitert werden. Neben allgemeinem Gewerbe ist dabei ca. 1 ha für ein mögliches Gartencenter inbegriffen. Zusätzlich stehen im vorhandenen Gewerbegebiet insgesamt rund 6 ha an unbebauten Grundstücken zur Verfügung.

(40) In einem weiteren Schritt ist eine Erweiterung des Gewerbegebietes um ca. 32 ha nach Osten mit einer möglichen Anbindung an die B 209 geplant. Ab dem Jahr 2031 stehen ggf. weitere 6 ha auf dem bisherigen Gelände der Photovoltaikanlage zur Verfügung.

(41) Insgesamt würden zukünftig durch alle Planvorhaben inkl. Gartencenter ca. 7.550 Kfz-Fahrten pro Werktag entstehen (ohne Gartencenter = 5.650 Kfz/24h), die das umliegende Straßennetz befahren.

(42) Bereits derzeit ergibt sich am vorfahrtsgeregelten Knoten B 209/ Uetzinger Straße nur eine Verkehrsqualität im Grenzbereich der Leistungsfähigkeit (QSV E). Aus den Nebenströmen links einbiegende oder querende Verkehre haben teils beträchtliche Wartezeiten, so dass Handlungsbedarf besteht.

(43) Geht man von der Realisierung der Restflächen sowie einer Erweiterung im Bereich Uetzinger Straße aus, zeigt eine Leistungsfähigkeitsbemessung des Knotenpunktes B 209/ Uetzinger Straße K 135 ohne weitere Anbindung im Osten, dass ein Kreisverkehr sowie eine Signalanlage für den Kfz-Verkehr eine ausreichende Verkehrsqualität der Stufe QSV = D aufweisen, sobald noch ca. 12 ha der Osterweiterung hinzukommen. Dabei können im Bereich der Uetzinger Straße alternativ zum Gartencenter mit ca.1 ha Fläche ca. 15 bis 20 ha allgemeines Gewerbegebiet entwickelt werden. Insgesamt entstehen hierdurch dann ca. 4.950 Kfz-Fahrten pro Werktag.

(44) Die Ziel- und Quellrichtung liegen im Wesentlichen im Westen und Osten und sind über die B 209 zu erreichen. Ziele und Quellen im Norden spielen nur eine untergeordnete Rolle.

(45) Bei einer Realisierung aller Planvorhaben stößt ein Kreisverkehr im Knotenpunkt B 209/ Uetzinger Straße K 135 mit einer mangelhaften Verkehrsqualität der Stufe QSV = E an seine Kapazitätsgrenze, eine Signalanlage weist für den Kfz-Verkehr weiterhin eine ausreichende QSV = D auf.

(46) Voraussetzung dafür ist jedoch eine zweite Anbindung im Osten an die B 209, um den Knotenpunkt B 209/ Uetzinger Straße zu entlasten und Umwegfahrten zu reduzieren. Ein vorfahrtsgeregelter Knotenpunkt wäre hier nicht mehr leistungsfähig, so dass ein Ausbau als Kreisverkehr mit einer sehr guten Verkehrsqualität der Stufe QSV = A oder als Signalanlage mit einer guten QSV = B in Frage kommt.

Zusammenfassung:

- Ca. 30,5 ha Gewerbeflächen inkl. Gartencenter können entwickelt werden, wenn der Knotenpunkt B 209/ Uetzinger Straße als Kreisverkehr ausgebaut wird. Eine Signalanlage bietet hier grundsätzlich weiteren Entwicklungsspielraum, ohne dass die Fahrstreifen im Knotenpunkt angepasst werden müssen.

- Durch eine zusätzliche Verbindungstrasse zwischen Uetzinger Straße und B 209 im Osten kann der Kreisverkehr anteilig entlastet werden, so dass sich auch bei dieser Knotenpunktform weitere Entwicklungsmöglichkeiten bieten. Jedoch kann aller Voraussicht nach nicht die gesamte Fläche von 56,5 ha über den Kreisverkehr erschlossen werden.

- Bei der Realisierung von 56,5 ha stößt der Kreisverkehr an seine Kapazitätsgrenze während eine Signalanlage den Kfz-Verkehr weiterhin leistungsfähig abwickeln kann.

(47) Bei der Realisierung eines Kreisverkehrs im Knotenpunkt B 209/ Uetzinger Straße empfiehlt es sich, das Gewerbegebiet sukzessive nach Osten zu entwickeln und die Verkehrszunahme ggf. mit Stichprobenzählungen ab einer Teilentwicklung von 30,5 ha zu überprüfen.

(48) Hierdurch können die Prognoseverkehrsmengen ggf. angepasst und die Leistungsfähigkeit eines Kreisverkehrs hinsichtlich weiterer Gewerbeflächenzunahmen beurteilt werden.

(49) Mit Kontrollzählungen kann zudem der Zeitpunkt einer zusätzlichen Anbindung an die B 209 besser bestimmt werden, da die Verkehrszunahme nicht nur von der genutzten Bruttobaulandfläche sondern auch von der Art der Nutzungen sowie deren spezieller Verkehrserzeugung bestimmt wird.

(50) Eine Ertüchtigung des Kreisverkehrs mit Bypässen ist nicht zu empfehlen, da diese Maßnahme dann bei vollständiger Entwicklung der Gewerbeflächen mit alleiniger Erschließung über die K 135 in allen Ästen notwendig wird. Durch eine zusätzliche Ostanbindung an B 209 müsste in jedem Fall die Anbindung Schäferweg entfallen, um im Kreisverkehr K 135 einen Bypass in der West-Ost-Relation zu ermöglichen.

(51) Eine mögliche Konsequenz wären dementsprechend weitere Aus- bzw. Rückbaumaßnahmen (z.B. Umbau des Kreisverkehrs in eine signalisierte Kreuzung mit entsprechender Fahrstreifenanzahl).

Hannover, Februar 2019

F. Bögert

i.A. Dipl.-Ing. Felix Bögert

Lothar Zacharias

Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias

Anhang

Kapazität, mittlere Wartezeit und Staulängen - mit Fußgängereinfluss

Datei: Walsrode Honerdingen - Prognose 2030 KV - 12 ha GE Ost.krs
Projekt: GE Walsrode
Projekt-Nummer:
Knoten: B 209/ Uetzinger Str K 135
Stunde: Nachmittagsspitze

Wartezeiten

		n-in	F+R	q-Kreis	q-e-vorh	q-e-max	x	Reserve	Wz	QSV
	Name	-	/h	Pkw-E/h	Pkw-E/h	Pkw-E/h	-	Pkw-E/h	s	-
1	B 209 West	1	70	173	1010	1071	0,94	61	43,4	D
2	Schäferweg	1	70	1165	18	307	0,06	289	12,5	B
3	B 209 Ost	1	70	466	717	824	0,87	107	30,7	D
4	Uetzinger Str K 135	1	70	562	621	747	0,83	126	27,0	C

Staulängen

		n-in	F+R	q-Kreis	q-e-vorh	q-e-max	L	L-95	L-99	QSV
	Name	-	/h	Pkw-E/h	Pkw-E/h	Pkw-E/h	Fz	Fz	Fz	-
1	B 209 West	1	70	173	1010	1071	8,9	27	35	D
2	Schäferweg	1	70	1165	18	307	0,0	0	0	B
3	B 209 Ost	1	70	466	717	824	4,3	16	22	D
4	Uetzinger Str K 135	1	70	562	621	747	3,2	12	18	C

Gesamt-Qualitätsstufe : D

		Gesamter Verkehr Verkehr im Kreis	
Zufluss über alle Zufahrten	:	2366	Pkw-E/h
davon Kraftfahrzeuge	:	2366	Fz/h
Summe aller Wartezeiten	:	23,0	Fz-h/h
Mittl. Wartezeit über alle Fz	:	35,0	s pro Fz

Berechnungsverfahren :

Kapazität	:	Deutschland: HBS 2015 Kapitel S5
Wartezeit	:	HBS 2015 + HBS 2009 = Akcelik, Troutbeck (1991) mit T = 3600
Staulängen	:	Wu, 1997
Fußgänger-Einfluss	:	Stuwe, 1992
LOS - Einstufung	:	HBS (Deutschland)

Formblatt 3	Knotenpunkt mit Lichtsignalanlage Berechnung der Verkehrsqualitäten

Projekt: Honerdingen (1) Stadt:
Knotenpunkt: K1, 1 Datum: 08.03.2018
Zeitabschnitt: Bemessungsstunde Bearbeiter: fb

Kfz-Verkehrsströme - Verkehrsqualitäten (fahrstreifenbezogen)

Nr.	Bez. SG	Ströme	q_j [Kfz/h]	x_j [-]	$f_{A,j}$ [-]	$N_{GE,j}$ [Kfz]	$N_{MS,j}$ [Kfz]	$L_{95,j}$ [m]	$t_{W,j}$ [s]	QSV [-]
11	K5	3	454	0,514	0,44	0,647	11,581	104	26,8	B
12	K4	1, 2	167	0,668	0,12	1,298	6,612	66	68,8	D
21	K2	5, 6	556	0,491	0,57	0,584	11,712	105	17,5	A
22	K6	4	454	0,779	0,29	2,689	16,559	141	55,6	D
31	K7	7, 8, 9	18	0,154	0,06	0,101	0,672	12	56,8	D
41	K3	12	161	0,333	0,24	0,288	4,712	50	39,6	C
42	K1	11	550	0,846	0,32	4,890	21,959	179	64,8	D
43	K8	10	6	0,060	0,05	0,035	0,226	6	55,6	D
Gesamt			2366						43,1	

Fußgänger- /Radfahrerfurten

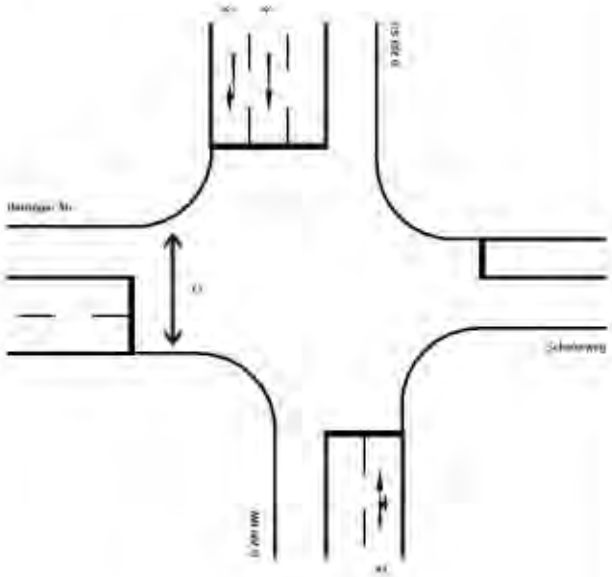
Zufahrt	Bez. SG	q_{Fg} [Fg/h]	q_{Rad} [Rad/h]	Anzahl Furten	$t_{W,max}$ [s]					QSV [-]
1	F1	100	0	1	85					E
								Gesamtbewertung:		E

AMPEL Version 6.1.17

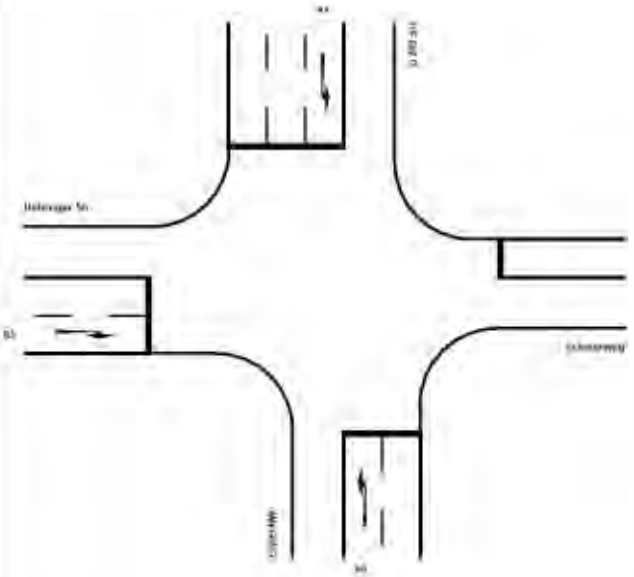
Übersicht Phaseneinteilung

Datei : Ampel mit Gartencenter und GE Ost 12 ha.amp
Projekt : Honerdingen (1)
Knoten : K1, 1
Stunde : Bemessungsstunde

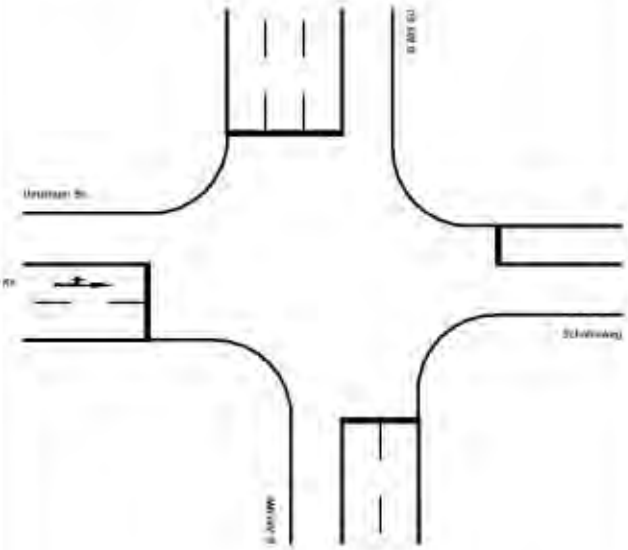
Phase I



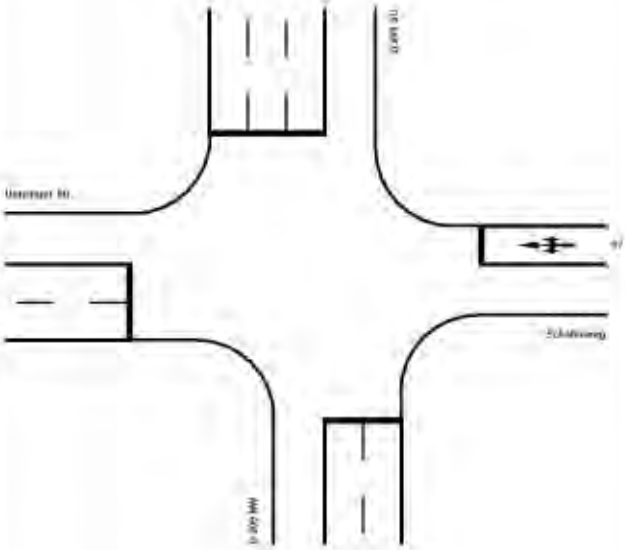
Phase II



Phase III



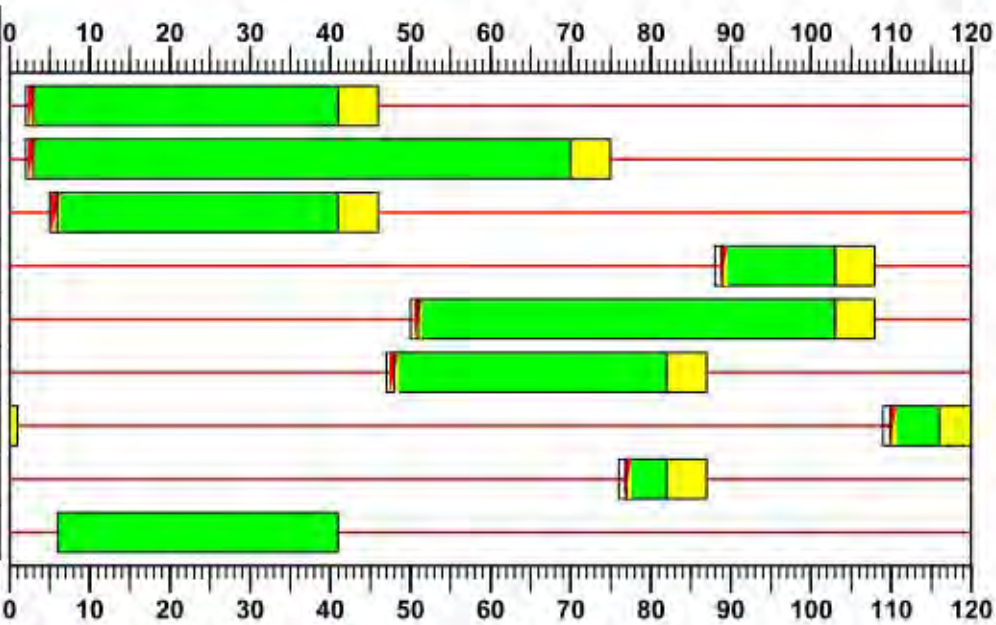
Phase IV



Signalzeitenplan

Datei : Ampel mit Gartencenter und GE Ost 12 ha.amp
Projekt : Honerdingen (1)
Knoten : K1, 1
Stunde : Bemessungsstunde

Signalgruppe	Freigabezeit [s]		
	Beginn	Ende	Dauer
K1	3	41	38
K2	3	70	67
K3	6	41	35
K4	89	103	14
K5	51	103	52
K6	48	82	34
K7	110	116	6
K8	77	82	5
F1	6	41	35



=Grün, =Rot, =Gelb, =Rot/Gelb, =Grünpfeil, =Gelbblinker, =Dunkel

AMPEL Version 6.1.17

Kapazität, mittlere Wartezeit und Staulängen - mit Fußgängereinfluss

Datei: Walsrode Honerdingen - Prognose 2030 KV - GE gesamt.krs
Projekt: GE Walsrode
Projekt-Nummer:
Knoten: B 209/ Uetzinger Str K 135
Stunde: Nachmittagsspitze

Wartezeiten

		n-in	F+R	q-Kreis	q-e-vorh	q-e-max	x	Reserve	Wz	QSV
	Name	-	/h	Pkw-E/h	Pkw-E/h	Pkw-E/h	-	Pkw-E/h	s	-
1	B 209 West	1	70	145	1075	1096	0,98	21	64,1	E
2	Schäferweg	1	70	1202	18	282	0,06	264	13,6	B
3	B 209 Ost	1	70	506	714	792	0,90	78	39,3	D
4	Uetzinger Str K 135	1	70	587	633	727	0,87	94	34,5	D

Staulängen

		n-in	F+R	q-Kreis	q-e-vorh	q-e-max	L	L-95	L-99	QSV
	Name	-	/h	Pkw-E/h	Pkw-E/h	Pkw-E/h	Fz	Fz	Fz	-
1	B 209 West	1	70	145	1075	1096	14,8	35	45	E
2	Schäferweg	1	70	1202	18	282	0,0	0	0	B
3	B 209 Ost	1	70	506	714	792	5,6	19	25	D
4	Uetzinger Str K 135	1	70	587	633	727	4,3	15	21	D

Gesamt-Qualitätsstufe : E

		Gesamter Verkehr Verkehr im Kreis	
Zufluss über alle Zufahrten	:	2440	Pkw-E/h
davon Kraftfahrzeuge	:	2440	Fz/h
Summe aller Wartezeiten	:	33,1	Fz-h/h
Mittl. Wartezeit über alle Fz	:	48,8	s pro Fz

Berechnungsverfahren :

Kapazität	:	Deutschland: HBS 2015 Kapitel S5
Wartezeit	:	HBS 2015 + HBS 2009 = Akcelik, Troutbeck (1991) mit T = 3600
Staulängen	:	Wu, 1997
Fußgänger-Einfluss	:	Stuwe, 1992
LOS - Einstufung	:	HBS (Deutschland)

Formblatt 3	Knotenpunkt mit Lichtsignalanlage Berechnung der Verkehrsqualitäten

Projekt: Honerdingen (1) Stadt:
Knotenpunkt: K1, 1 Datum: 08.03.2018
Zeitabschnitt: Bemessungsstunde Bearbeiter: fb

Kfz-Verkehrsströme - Verkehrsqualitäten (fahrstreifenbezogen)

Nr.	Bez. SG	Ströme	q_j [Kfz/h]	x_j [-]	$f_{A,j}$ [-]	$N_{GE,j}$ [Kfz]	$N_{MS,j}$ [Kfz]	$L_{95,j}$ [m]	$t_{W,j}$ [s]	QSV [-]
11	K5	3	494	0,549	0,45	0,756	12,784	113	27,1	B
12	K4	1, 2	139	0,641	0,11	1,125	5,564	57	69,9	D
21	K2	5, 6	581	0,491	0,59	0,585	11,736	105	15,9	A
22	K6	4	494	0,801	0,31	3,209	18,331	153	56,8	D
31	K7	7, 8, 9	18	0,180	0,05	0,123	0,698	13	59,1	D
41	K3	12	133	0,265	0,25	0,206	3,765	42	37,6	C
42	K1	11	575	0,862	0,33	5,802	23,731	192	68,7	D
43	K8	10	6	0,060	0,05	0,035	0,226	6	55,6	D
Gesamt			2440						43,6	

Fußgänger- /Radfahrerfurten

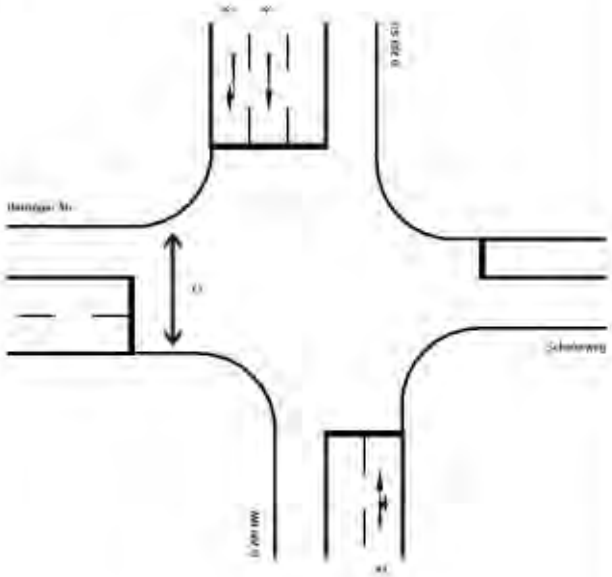
Zufahrt	Bez. SG	q_{Fg} [Fg/h]	q_{Rad} [Rad/h]	Anzahl Furten	$t_{W,max}$ [s]					QSV [-]
1	F1	100	0	1	85					E
									Gesamtbewertung:	E

AMPEL Version 6.1.17

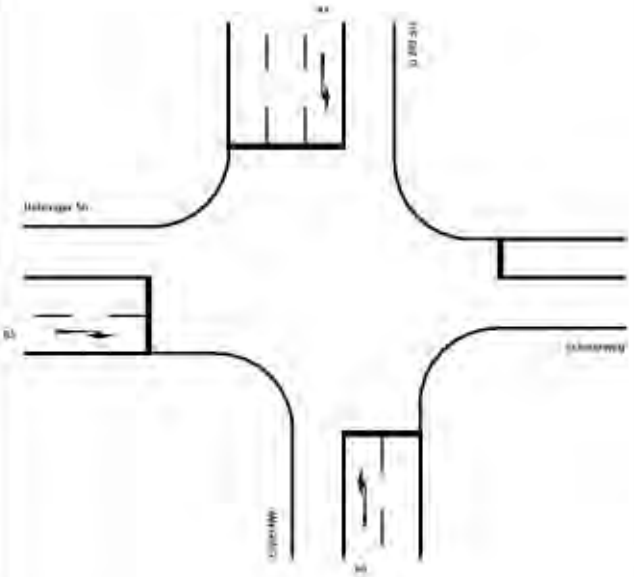
Übersicht Phaseneinteilung

Datei : Ampel mit Gartencenter und GE Ost gesamt.amp
Projekt : Honerdingen (1)
Knoten : K1, 1
Stunde : Bemessungsstunde

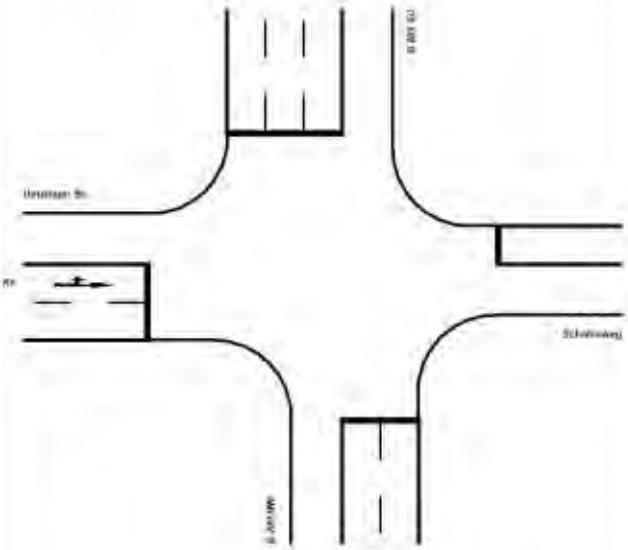
Phase I



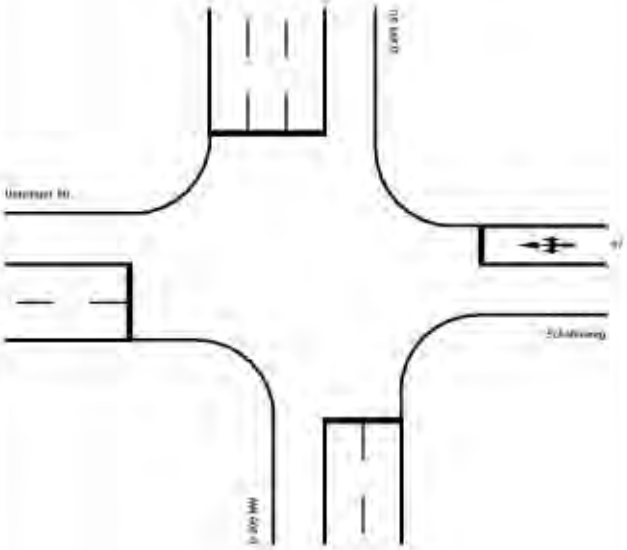
Phase II



Phase III



Phase IV

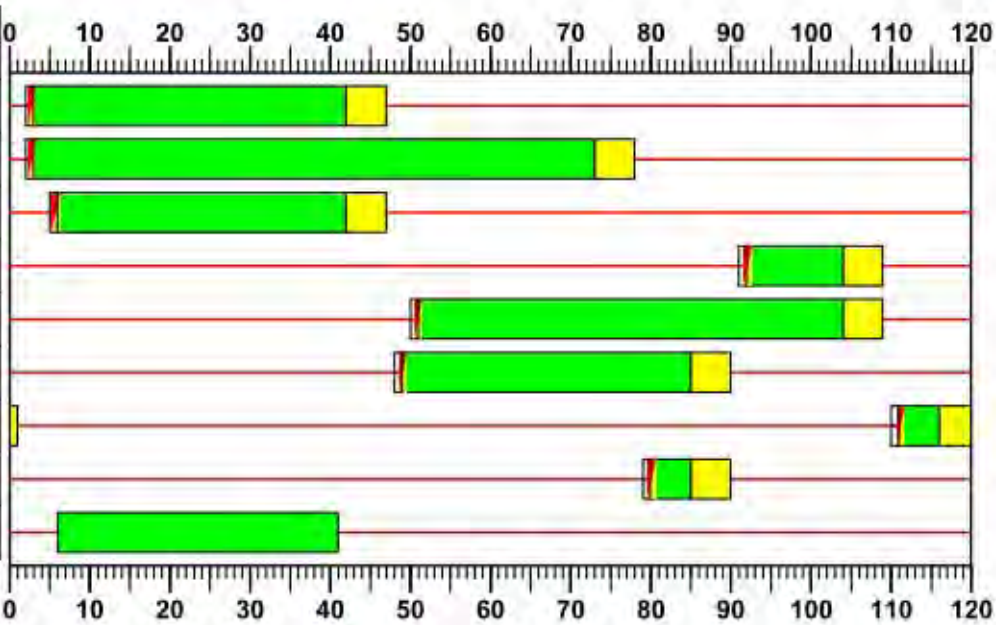


AMPEL Version 6.1.17

Signalzeitenplan

Datei : Ampel mit Gartencenter und GE Ost gesamt.amp
Projekt : Honerdingen (1)
Knoten : K1, 1
Stunde : Bemessungsstunde

Signalgruppe	Freigabezeit [s]		
	Beginn	Ende	Dauer
K1	3	42	39
K2	3	73	70
K3	6	42	36
K4	92	104	12
K5	51	104	53
K6	49	85	36
K7	111	116	5
K8	80	85	5
F1	6	41	35



=Grün, =Rot, =Gelb, =Rot/Gelb, =Grünpfeil, =Gelbblinker, =Dunkel

AMPEL Version 6.1.17

HBS 2015, Kapitel L5: Landstraßen: Knotenpunkte ohne Lichtsignalanlage

Projekt : Walsrode GE Honerdingen
Knotenpunkt : B 209/ Neue Ostanbindung
Stunde : Bemessungsstunde
Datei : WALSRODE GE GESAMT - KNOTEN OST - VORFAHRT.kob

Strom -Nr.	Strom	q-vorh [PWE/h]	tg [s]	tf [s]	q-Haupt [Fz/h]	q-max [PWE/h]	Misch-strom	W [s]	N-90 [Pkw-E]	N-95 [Pkw-E]	N-99 [Pkw-E]	QSV
2	→	686				1800						A
3	↳	101				1600						A
Misch-H		787				1772	2 + 3	3,7	2	3	4	A
4	↰	101	6,6	3,4	1449	140		84,3	5	6	9	E
6	↱	26	6,5	3,1	737	422		9,1	1	1	1	A
Misch-N		127				176	4 + 6	68,8	5	7	9	E
8	←	686				1800						A
7	↲	26	5,5	2,6	787	553		6,8	1	1	1	A
Misch-H												

Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs für den gesamten Knotenpunkt : **E**
Lage des Knotenpunkte : In einem Ballungsgebiet (außerorts)
Alle Einstellungen nach : HBS 2015

Strassennamen :
Hauptstrasse : B 209 Ost
B 209 West
Nebenstrasse : Neue Ostanbindung

HBS 2015 L5

KNOBEL Version 7.1.6

Kapazität, mittlere Wartezeit und Staulängen - mit Fußgängereinfluss

Datei: Walsrode GE Honderdingen Prognose KV Ostanbindung alles.krs
Projekt: GE Honerdingen
Projekt-Nummer:
Knoten: B 209/ Neue Ostanbindung
Stunde: Bemessungsstunde

Wartezeiten

		n-in	F+R	q-Kreis	q-e-vorh	q-e-max	x	Reserve	Wz	QSV
	Name	-	/h	Pkw-E/h	Pkw-E/h	Pkw-E/h	-	Pkw-E/h	s	-
1	B 209 Ost	1	70	28	787	1200	0,66	413	8,7	A
2	Neue Ostanbindung	1	70	686	129	650	0,20	521	6,9	A
3	B 209 West	1	70	101	714	1135	0,63	421	8,5	A

Staulängen

		n-in	F+R	q-Kreis	q-e-vorh	q-e-max	L	L-95	L-99	QSV
	Name	-	/h	Pkw-E/h	Pkw-E/h	Pkw-E/h	Fz	Fz	Fz	-
1	B 209 Ost	1	70	28	787	1200	1,3	6	8	A
2	Neue Ostanbindung	1	70	686	129	650	0,2	1	1	A
3	B 209 West	1	70	101	714	1135	1,2	5	8	A

Gesamt-Qualitätsstufe : A

		Gesamter Verkehr Verkehr im Kreis	
Zufluss über alle Zufahrten	:	1630	Pkw-E/h
davon Kraftfahrzeuge	:	1630	Fz/h
Summe aller Wartezeiten	:	3,8	Fz-h/h
Mittl. Wartezeit über alle Fz	:	8,5	s pro Fz

Berechnungsverfahren :

Kapazität	:	Deutschland: HBS 2015 Kapitel S5
Wartezeit	:	HBS 2015 + HBS 2009 = Akcelik, Troutbeck (1991) mit T = 3600
Staulängen	:	Wu, 1997
Fußgänger-Einfluss	:	Stuwe, 1992
LOS - Einstufung	:	HBS (Deutschland)

Formblatt 3	Knotenpunkt mit Lichtsignalanlage Berechnung der Verkehrsqualitäten

Projekt: Ampel mit Gartencenter GE alles - Anbindung Ost — Stadt:
Knotenpunkt: B 209/ Neue Ostanbindung — Datum: 08.03.2018
Zeitabschnitt: — Bearbeiter: fb

Kfz-Verkehrsströme - Verkehrsqualitäten (fahrstreifenbezogen)

Nr.	Bez. SG	Ströme	q_j [Kfz/h]	x_j [-]	$f_{A,j}$ [-]	$N_{GE,j}$ [Kfz]	$N_{MS,j}$ [Kfz]	$L_{90,j}$ [m]	$t_{W,j}$ [s]	QSV [-]
11	K1	2	686	0,479	0,72	0,555	5,488	53	5,1	A
12	K3	1	28	0,140	0,10	0,091	0,517	9	26,3	B
31	K2	9	101	0,105	0,48	0,065	0,987	14	8,8	A
32	K2	8	686	0,643	0,53	1,192	9,310	82	14,0	A
41	K4	12	28	0,120	0,12	0,076	0,494	9	24,9	B
42	K4	10	101	0,433	0,12	0,450	2,016	24	31,6	B
Gesamt			1630						11,4	

Fußgänger- /Radfahrerfurten

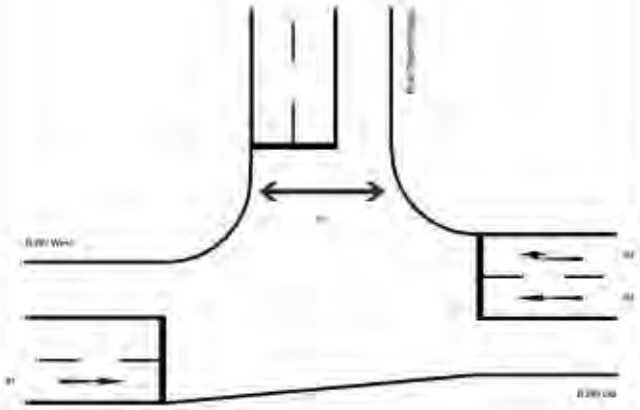
Zufahrt	Bez. SG	q_{Fg} [Fg/h]	q_{Rad} [Rad/h]	Anzahl Furten	$t_{W,max}$ [s]					QSV [-]
4	F1	100	0	1	27					A
									Gesamtbewertung:	B

AMPEL Version 6.1.17

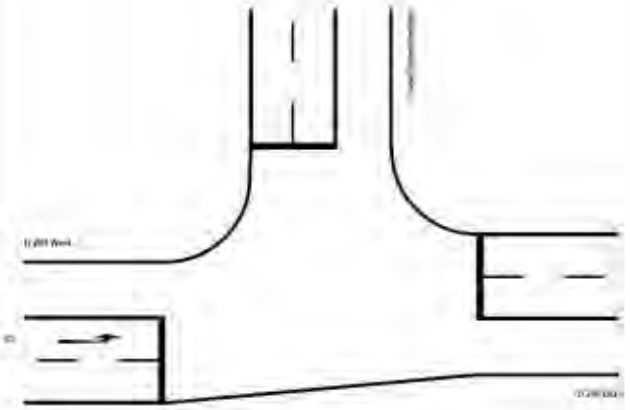
Übersicht Phaseneinteilung

Datei : Ampel mit Gartencenter und GE Ost gesamt - Neue Ostanbindung.amp
Projekt : Ampel mit Gartencenter GE alles - Anbindung Ost
Knoten : B 209/ Neue Ostanbindung
Stunde :

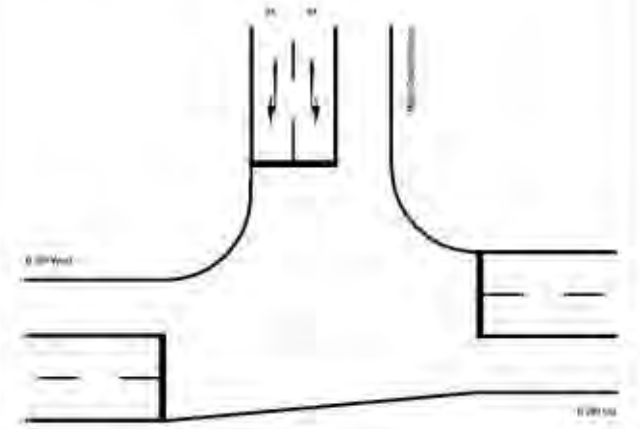
Phase I



Phase II



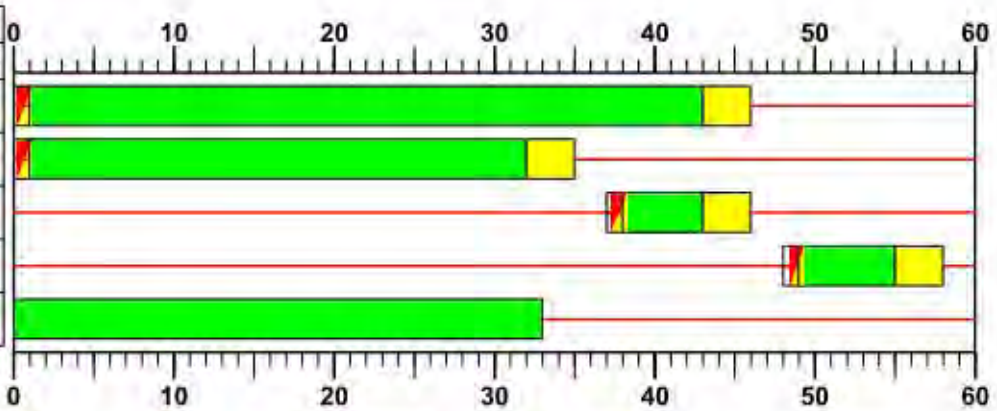
Phase III



Signalzeitenplan

Datei : Ampel mit Gartencenter und GE Ost gesamt - Neue Ostanbindung.amp
Projekt : Ampel mit Gartencenter GE alles - Anbindung Ost
Knoten : B 209/ Neue Ostanbindung
Stunde :

Signalgruppe	Freigabezeit [s]		
	Beginn	Ende	Dauer
K1	1	43	42
K2	1	32	31
K3	38	43	5
K4	49	55	6
F1	0	33	33



=Grün, =Rot, =Gelb, =Rot/Gelb, =Grünpfeil, =Gelbblinker, =Dunkel

AMPEL Version 6.1.17

Stadt Walsrode

Erschließung Gewebegebiet „Honerdingen III - V"

Erweiterung Regenwasserkonzept

Inhaltsverzeichnis

I Schriftliche Unterlagen

A Erläuterungsbericht

1 Einleitung 1

1.1 Veranlassung und Aufgabenstellung 1

1.2 Örtliche Verhältnisse 1

2 Technische Grundlagen 2

2.1 Unterlagen 2

2.2 Hydraulische Randbedingungen 2

3 Ergebnisse 3

3.1 Hydraulische Ergebnisse 3

B Technische Berechnungen

B1 Flächenermittlung

B2 Honerdingen I+II+III+V West Bemessung Retention DWA A 117

B3 KOSTRA-Atlas 2010R

II Zeichnerische Unterlagen

70.1 Lageplan Regenrückhaltebecken Maßstab 1: 250

A Erläuterungsbericht

1 Einleitung

1.1 Veranlassung und Aufgabenstellung

Die Stadt Walsrode plant die Erschließung des Gewerbegebietes „Honerdingen III" im Ortsteil Honerdingen bei Walsrode. Ziel ist es, die erforderliche Erweiterung des Regenrückhaltebeckens gemäß dem vorangegangenen Entwässerungskonzept aus 2017 technisch vorzunehmen. Der Flächenbedarf ist mit dem überarbeiteten B-Planentwurf aus 06/2018 abzugleichen.

1.2 Örtliche Verhältnisse

1.2.1 Topographische und hydrologische Verhältnisse

Die Ortschaft Honerdingen liegt ca. 5 km östlich von Walsrode. Die Siedlungsstruktur innerhalb der Ortslage ist durch offene Wohnbebauungen geprägt. An der östlichen Ortsrandlage befindet sich bereits eine Gewerbeansiedlung (Honerdingen I+II).

Das geplante Gewerbegebiet Honerdingen III liegt östlich des vorhandenen Gewerbegebietes zwischen dem nördlichen „Bronzeweg" und dem südlichen „Tietlinger Weg". Dieses Außengebiet entwässert der natürlichen Hangneigung folgend in Richtung Südwesten. Vorfluter für dieses Gebiet ist der „Steinförthsbach", der südwestlich von Honerdingen nach Westen verläuft und in Walsrode in die „Böhme" mündet.

Zusätzlich ist eine mögliche Anbindung durch die östliche Gebietserweiterung Honerdingen V West zu berücksichtigen.

1.2.2 Bestehende abwassertechnische Anlagen

Das bestehende Gewerbegebiet Honerdingen I+II verfügt über ein Regenwasserkanalnetz DN 300 bis DN 600, welches in einem Regenrückhaltebecken im Südwesten des Gebietes mündet. Über dieses Ableitungssystem wird nur der öffentliche Straßenraum entwässert. Die Bauflächen sind nicht angeschlossen und entwässern über grundstückseigene Versickerungsanlagen.

Der Drosselabfluss des bestehenden Regenrückhaltebeckens kreuzt die B 209 mit einer Rohrleitung DN 500 und führt zum Regenwasserkanal DN 150 bis DN 300 in der Wohnsiedlung Dorfallee/Schäferweg. Die weitergehende Ableitung erfolgt in den südwestlich verlaufenden Vorfluter „Steinförthsbach“.

2 Technische Grundlagen

2.1 Unterlagen

Tabelle 1: Planungsgrundlagen

Art	Quelle	Jahr
B-Planentwurf Honerdingen III	HP Ingenieure	06-2018
B-Plan Honerdingen I+II	Stadt Walsrode	12/1999
F-Plan Nr. 2 Honerdingen VI+V	Stadt Walsrode	03/2016
Hydraulikstudie Honerdingen III	H+P Ingenieure	08/2017
KOSTRA-Atlas 2010R	DWD	11/2017
Regelwerke DWA A 117	DWA	2006-2007

2.2 Hydraulische Randbedingungen

2.2.1 Bemessungsregen, Regenhäufigkeit

Für die Berechnungen wird auf die gebietsbezogenen Niederschläge gemäß KOSTRA-Atlas 2010 R zurückgegriffen.

Für die Bemessung von Retentionsanlagen werden die Niederschlagshöhen in den Dauerstufen 5 Minuten bis 3 Tagen herangezogen. Für die Berechnungen gilt die Regenhäufigkeit T = 10a („1 in 10 Jahren“). Die hydraulischen Berechnungen erfolgen gemäß DWA A 117 (Retention). Bei Retentionsanlagen wird für die Bestimmung des Drosselabflusses eine gebietsbezogene Abflussspende von 3 l/s x ha angenommen.

2.2.2 Einzugsgebiete, Flächen

Die Einzugsgebiete des zu erweiternden Regenrückhaltebeckens bestehen aus folgenden Teilgebieten:

- Bestehendes Gewerbegebiet Honerdingen I+II (öffentl. Straßenraum)
- Geplantes Gewerbegebiet Honerdingen III
- Gebietserweiterung Honerdingen V West

Tabelle 2: Gesamt-Einzugsgebiete

Bezeichnung	Flächen		
	Gesamt	Befestigt	Unbefestigt
	A_E (ha)	$A_{E,b}$ (ha)	A_{enb} (ha)
Honerdingen I+II	4,36	2,12	2,24
Honerdingen III	13,96	8,87	5,09
Honerdingen V West	4,79	3,11	1,68
Summe	**23,11**	**14,11**	**9,01**

Das Gesamteinzugsgebiet hat eine Flächengröße von 23,11 ha.

Abweichend zum vorangegangenen Entwässerungskonzept wurde die Gewerbefläche Honerdingen III um die Gartencenterfläche erweitert und vergrößert sich von 12.60 ha auf 13,96 ha.

3 Ergebnisse

3.1 Hydraulische Ergebnisse

Demnach wird ein Retentionsraum von insgesamt 6.634 m³ erforderlich. Der maximale Drosselabfluss beträgt 69 /l/s) bzw. der mittlere Bemessungs-Drosselabfluss 35 (l/s). Gegenüber dem vorangegangenen Konzept wurde ein Volumen von 5.600 m³ berechnet. Grund ist die vergrößerte Einzugsfläche im Gewerbegebiet Honerdingen III durch das Gartencenter sowie die geänderten Regendaten gemäß KOSTRA-Atlas 2010R.

3.1.1 Nachweis des Regenrückhaltevolumens

Das Regenrückhaltevolumen wurde mit einer DGM-Berechnung ermittelt. Demnach wurde vorerst das vorhandene Volumen ermittelt (ca. 1.500 m³) und durch eine Vergrößerung bis zum erforderlichen Volumen von 6.634 m³ erweitert.

Als maximale Wasserspiegellinie wurde eine Höhe von 50,70 mNN festgelegt. Damit ergibt sich zum vorhandenen Geländetiefpunkt von 51,00 mNN ein Freibord von mindestens 30 cm. Bei der Volumenberechnung wurde der Dauerstauspiegel des vorhandenen Regenrückhaltebeckens von 48,70 mNN berücksichtigt und als Sohle für die Beckenerweiterung angenommen.

Somit gilt der Nachweis grundsätzlich für das Volumen oberhalb der Dauerstaulinie (48,70 mNN) bis zur maximalen Wasserspiegellinie (50,70 mNN). Die maximale Einstauhöhe beträgt demnach 2 m.

3.1.2 Nachweis des Flächenbedarfes

Der Flächenbedarf für die Erweiterung des Regenrückhaltebeckens berücksichtigt neben dem bereits beschriebenen Volumenkörper die Flächen für Zufahrtswege, Rampen, Böschungen und eine Regenwasserbehandlungsanlage. Die zur Verfügung stehende Fläche wurde dem Lageplan des B-Planentwurfes (Lärmschutzgutachten) aus 06/2018 entnommen. Des Weiteren wurde die südlich verlaufende Bauverbotszone zur Bundesstraße berücksichtigt. Es ist eine zusätzliche Fläche von ca. 4.000 m² erforderlich.

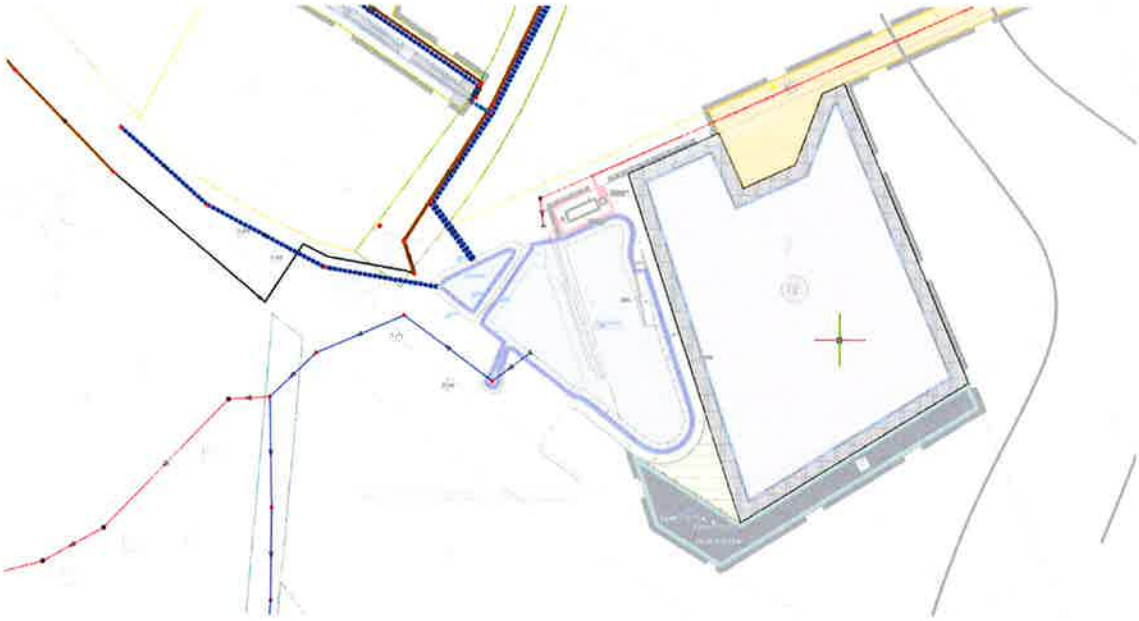


Abbildung 1

Aufgestellt:

Soltau, 16.10.2018

Auftraggeber Stadt Walsrode
Projekt Erschließung Gewerbegebiet "Honerdingen III"
Projekt-Nr.: 5098-17
Wassertechnische Berechnungen zum RRB Stand 2018
Einzelflächennachweis

Nr.	Art	Bez.	Gebiet	Bemerkung 3	Gesamtfläche (m²)	Befestigte Fläche (m²	Befestigung (-)
KBG10	KBG	Strasse	HONERDINGEN I+II		6.555,84	3.277,92	50
KBG20	KBG	Strasse	HONERDINGEN I+II	STRANG-BESTAND	3.129,48	1.095,32	35
KBG30	KBG	Strasse	HONERDINGEN I+II	STRANG-BESTAND	3.174,69	1.111,14	35
KBG40	KBG	Strasse	HONERDINGEN I+II	STRANG-BESTAND	2.673,36	935,68	35
KBG50	KBG	Strasse	HONERDINGEN I+II	STRANG-BESTAND	4.246,04	1.486,11	35
KBG60	KBG	Strasse	HONERDINGEN I+II	STRANG-BESTAND	2.544,50	1.017,80	40
KBG80	KBG	Strasse	HONERDINGEN I+II	STRANG-BESTAND	3.491,69	1.396,68	40
KBG240	KBG	Strasse	HONERDINGEN I+II	STRANG-BESTAND	1.201,00	480,40	40
KBG270	KBG	Strasse	HONERDINGEN I+II	STRANG-BESTAND	2.302,36	920,94	40
KBG300	KBG	Strasse	HONERDINGEN I+II	STRANG-BESTAND	4.849,11	1.939,64	40
KBG350	KBG	Strasse	HONERDINGEN I+II		5.676,95	4.541,56	80
KBG370	KBG	Strasse	HONERDINGEN I+II		3.785,60	3.028,48	80
KBG460	KBG	BAUFLÄCHE	HONERDINGEN III	STRANG-NEU	10.756,06	8.604,85	80
KBG150	KBG	BAUFLÄCHE	HONERDINGEN III	STRANG-NEU	20.707,87	12.424,72	60
KBG160	KBG	BAUFLÄCHE	HONERDINGEN III	STRANG-NEU	6.243,75	3.746,25	60
KBG170	KBG	BAUFLÄCHE	HONERDINGEN III	STRANG-NEU	8.678,06	5.206,84	60
KBG190	KBG	BAUFLÄCHE	HONERDINGEN III	STRANG-BESTAND	20.768,49	12.461,10	60
KBG200	KBG	BAUFLÄCHE	HONERDINGEN III	STRANG-NEU	5.778,70	3.467,22	60
KBG210	KBG	BAUFLÄCHE	HONERDINGEN III	STRANG-NEU	15.231,69	9.139,01	60
KBG220	KBG	BAUFLÄCHE	HONERDINGEN III	STRANG-NEU	21.445,52	12.867,31	60
KBG180	KBG	BAUFLÄCHE	HONERDINGEN III	STRANG-NEU	12.184,59	7.310,76	60
KBG470	KBG	STRASSE	HONERDINGEN III	STRANG-NEU	2.878,90	2.303,12	80
KBG90	KBG	Strasse	HONERDINGEN III	STRANG-NEU	3.513,06	2.634,80	75
KBG100	KBG	Strasse	HONERDINGEN III	STRANG-NEU	797,43	598,07	75
KBG110	KBG	Strasse	HONERDINGEN III	STRANG-NEU	2.297,31	1.722,98	75
KBG120	KBG	STRASSE	HONERDINGEN III	STRANG-NEU	3.048,69	2.286,51	75
KBG130	KBG	Strasse	HONERDINGEN III	STRANG-NEU	2.327,98	1.745,98	75
KBG140	KBG	Strasse	HONERDINGEN III	STRANG-NEU	2.931,40	2.198,55	75
EZG20	EZG	ERWEITERUNG	HONERDINGEN-V-MITTE		47.919,53	31.147,70	65
Summe				**m²**	**231.139,64**	**141.097,43**	
				ha	*23,11*	*14,11*	
				davon Straßenfläche	*61.425,37*	*34.721,68*	
				davon Baufläche	*121.794,74*	*75.228,05*	
				Z-Summe HON I+II+III	***183.220,10***	***109.949,74***	
				davon Straßenfläche	*14.375,86*	*9.344,31*	
				davon Baufläche	*33.543,67*	*21.803,39*	
				Z-Summe HON V West	***47.919,53***	***31.147,70***	

Flächenart	Gesamt	befestigt	unbefestigt
Bauflächen	155.338,41	97.031,44	58.306,97
Straßenflächen	75.801,23	44.065,99	31.735,23
Summe	**231.139,64**	**141.097,43**	**90.042,20**
Aufteilung M 153	**Teil Baufläche (m²)**	**Teil Straßenfläche (m²**	**gesamt (m²)**
F1	58.306,97	31.735,23	90.042,20
F2	48.515,72		48.515,72
F3	24.257,86		24.257,86
F4	14.554,72	30.846,19	45.400,91
F5	9.703,14	8.813,20	18.516,34
F6		4.406,60	4.406,60
Summe	**155.338,41**	**75.801,23**	**231.139,64**

Auftraggeber	**Stadt Walsrode**
Projekt	**Erschließung Gewerbegebiet "Honerdingen III"**
Projekt-Nr.:	**5098-17**
	Wassertechnische Berechnungen zum RRB Stand 2018
	B1 Nachweis der angeschlossenen Flächen
	Honerdingen I+II+III+V West+Gartencenter

Bezeichnung	**Gesamtfläche**	**Befestigung**	**Befestigte Flächen**	**Unbefestigte Flächen**	**Abfluss-beiwert**	**Undurchlässige Fläche**	**DWA M 153**	
	A_E (ha)	**(-)**	**$A_{E,b}$ (ha)**	**A_{enb} (ha)**	$\psi_{m,b}$	**A_u (ha)**	**Typ F**	**Punkte**
Unbefestigte Flächen	9,00			9,00	0,05	0,45	F1	5
Dach/Terrassenflächen	4,85	1,00	4,85	0,00	0,90	4,37	F2	8
Hofflächen gering	2,43	1,00	2,43	0,00	0,80	1,94	F3	12
Anliegerstraße 300-5000 KFZ/24h	4,54	1,00	4,54	0,00	0,90	4,09	F4	19
Hofflächen ohne häufigen KFZ-Wechsel	1,85	1,00	1,85		0,90	1,67	F5	27
Parkplätze, häüfiger KFZ-Wechsel	0,44	1,00	0,44		0,90	0,40	F6	35
Zwischensumme	**23,11**	**0,61**	**14,11**	**9,00**	**0,91**	**12,91**		
DWA M153						***12,46***		

Auftraggeber Stadt Walsrode
Projekt Erschließung Gewerbegebiet Honerdingen III
Projekt-Nr.: 5098-17 B4 Honerdingen I+II+III+V West+Gartencenter
Bemessung von Regenrückhalteräumen gemäß DWA A 117

Hydraulische Daten				Gebietsdaten			
Quelle	KOSTRA-Atlas 2010R			EZG RRR	A_{ek}	23,11	ha
Ort	Regenrückhaltebecken			Geländeneigung		1	
				Befestigungsgrad	$A_{E,b}/A_{ek}$	0,61	(-)
KOSTRA-Raster (X/Y)		Zuschlagsfaktor fz	1,15	Fläche befestigt	$A_{E,b}$	14,11	ha
Niederschlagshäufigkeit (T)	10			Abflußbeiwert	$\psi_{m,b}$	0,91	(-)
Abflußspende qr (l/s*ha)	3	Abminderungsfaktor fa	1,00	Fläche unbefestigt	A_{Enb}	9,00	ha
Spez. Drosselabfluß Q_{dr} (l/s)	69			Ablflußbeiwert	$\psi_{m,nb}$	0,05	(-)
Bemessungsabfluss			35	Gesamt undurchlässig	$A_{u,b+nb}$	12,91	ha

Dauerstufe	Niederschlag		Zulauf		Ablauf		Retentionsvolumen		
	Höhe	Regenspende	$Q_{zu,Aek}$	$V_{zu,Aek}$	Q_d	V_d	V_{diff}	V_{RBF}	$V_{S,RRB}$
min	mm	l/s*ha	l/s	m³	l/s	m³	m³	m³	m³
5	10,0	333,3	4.302	1291	35	10	1.280		1.472
10	14,8	246,7	3.183	1910	35	21	1.889		2.173
15	18,1	201,1	2.596	2336	35	31	2.305		2.651
20	20,6	171,7	2.216	2659	35	42	2.617		3.010
30	24,3	135,0	1.742	3136	35	62	3.074		3.535
45	28,2	104,4	1.348	3639	35	94	3.546		4.078
60	31,2	86,7	1.119	4027	35	125	3.902		4.487
90	34,3	63,5	820	4427	35	187	4.240		4.876
120	36,7	51,0	658	4737	35	250	4.487		5.160
180	40,4	37,4	483	5214	35	374	4.840		5.566
240	43,3	30,1	388	5588	35	499	5.089		5.852
360	47,7	22,1	285	6156	35	749	5.407		6.219
540	52,6	16,2	210	6789	35	1123	5.665		6.515
720	56,3	13,0	168	7266	35	1498	5.769		6.634
1080	62,0	9,6	123	8002	35	2246	5.755		6.619
1440	66,5	7,7	99	8582	35	2995	5.587		6.426
2880	76,5	4,4	57	9873	35	5990	3.883		4.465
4320	83,4	3,2	42	10764	35	8985	1.778		2.045
Ergebnis									**6634**
	rechnerische Entleerungszeit (h)								**26,58**

Auftraggeber	**Stadt Walsrode**
Projekt	**Erschließung Gewerbegebiet Honerdingen III**
Projekt-Nr.:	**5098-17 B4 Honerdingen I+II+III+V West+Gartencenter**
	Nachweis zur Beurteilung und Behandlung des Regenwasserabflusses DWA M 153

Gewässertyp Tabelle 1a, 1b	**Gewässerbelastbarkeit**	
Kleiner Flachlandbach	**Typ**	**G Punkte**
	G6	**15**
Luftverschmutzung Tabelle 2	**Einfluss aus der Luft**	
	Typ	**L Punkte**
Siedlungsbereiche geringes Verkehrsaufkommen	L1	**1**

Flächen- und Abflussbelastung Tabelle 3				**Belastung**					
Flächenbezeichnung		**Größe (ha)**	**Quotient**	**Luft**		**Fläche**			**Abfluss**
				Typ	**Punkte**	**Typ**	**Punkte**		**B=f*(L+F)**
Unbefestigte Flächen				L1	1				
Dach/Terrassenflächen		4,37	0,350	L1	1	F2	8		3,15
Hofflächen gering		1,94	0,156	L1	1	F3	12		2,03
Anliegerstraße 300-5000 KFZ/24h		4,09	0,328	L1	1	F4	19		6,56
Hofflächen ohne häufigen KFZ-Wechse		1,67	0,134	L1	1	F5	27		3,74
Parkplätze, häüfiger KFZ-Wechsel		0,40	0,032	L1	1	F6	35		1,14
gesamt Fläche		**12,46**	**1,000**						**17,00**

Zwischenergebnis	Abflussbelastung	B: 17	
	Gewässerbelastbarkeit	G: 15	**Regenwasserbehandlung erforderlich da B>=G**

Auftraggeber	**Stadt Walsrode**
Projekt	**Erschließung Gewerbegebiet Honerdingen III**
Projekt-Nr.:	**5098-17 B4 Honerdingen I+II+III+V West+Gartencenter**
	Nachweis zur Beurteilung und Behandlung des Regenwasserabflusses DWA M 153

Durchgangswerte der Anlagen		(Tabelle 4a,b,c)		
Bedingung	Max. Durchgangswert	B = 17 G = 15	D = G:B	0,9

Gewähltes Verfahren	Sedimentationsanlage Tabelle A.4c Spalte a	Typ D25	D =	0,8

Ergebnis	Emmisionswert	E = B x D	14
	Gewässerbelastbarkeit	G	15
		Regenwasserbehandlung ausreichend da G >= E	

Klärbedingung ATV A 166	Krit. Regenspende	r_{krit}	15,0 l/s*ha		
	Max. Abfluß	Q_{zu}	186,8 l/s		
	max. Oberflächenbeschickung	qa	18,0 m/h		
	max. Fließgeschwindigkeit	v	0,05 m/s		
	erf. Oberfläche		37,4 m²	gewählt	40,0 m²
	erf. Querschnit		3,7 m²	gewählt	5 m²

Beckengestaltung A166, A128				
	Länge L	11,5 m	17,5	
	Breite B	3,5 m	**9,5**	
	Höhe H	1,5 m		
	L:H	7,7 (10<L:H<15)		
	L:B	3,3 (3<L:B<4,5)		
	B:H	2,3 (2<B:H<4)		
	A_{vert}	40,3		
	A_{horiz}	5,3		

KOSTRA-DWD 2010R

Nach den Vorgaben des Deutschen Wetterdienstes - Hydrometeorologie -

Niederschlagshöhen nach KOSTRA-DWD 2010R

Rasterfeld : Spalte 32, Zeile 31
Ortsname : Walsrode (NI)
Bemerkung :
Zeitspanne : Januar - Dezember

Dauerstufe	Niederschlagshöhen hN [mm] je Wiederkehrintervall T [a]								
	1 a	2 a	3 a	5 a	10 a	20 a	30 a	50 a	100 a
5 min	5,3	6,7	7,6	8,6	10,0	11,4	12,2	13,3	14,7
10 min	8,2	10,2	11,4	12,8	14,8	16,8	18,0	19,4	21,4
15 min	10,0	12,4	13,9	15,7	18,1	20,5	22,0	23,8	26,2
20 min	11,2	14,0	15,7	17,8	20,6	23,4	25,1	27,1	29,9
30 min	12,8	16,3	18,3	20,8	24,3	27,7	29,8	32,3	35,8
45 min	14,1	18,4	20,8	24,0	28,2	32,4	34,9	38,0	42,3
60 min	14,9	19,8	22,7	26,3	31,2	36,0	38,9	42,5	47,4
90 min	16,6	21,9	25,0	29,0	34,3	39,6	42,8	46,7	52,0
2 h	17,9	23,6	26,9	31,1	36,7	42,4	45,7	49,9	55,6
3 h	19,9	26,1	29,7	34,3	40,4	46,6	50,2	54,8	61,0
4 h	21,5	28,1	31,9	36,7	43,3	49,9	53,7	58,6	65,1
6 h	23,9	31,1	35,3	40,5	47,7	54,9	59,1	64,3	71,5
9 h	26,6	34,4	39,0	44,8	52,6	60,4	64,9	70,7	78,5
12 h	28,7	37,0	41,9	48,0	56,3	64,6	69,5	75,6	83,9
18 h	32,0	41,0	46,3	53,0	62,0	71,1	76,4	83,0	92,1
24 h	34,5	44,1	49,7	56,8	66,5	76,1	81,7	88,8	98,4
48 h	43,1	53,2	59,0	66,5	76,5	86,6	92,4	99,9	109,9
72 h	49,1	59,4	65,4	73,0	83,4	93,7	99,7	107,3	117,6

Legende

T Wiederkehrintervall, Jährlichkeit in [a]: mittlere Zeitspanne, in der ein Ereignis einen Wert einmal erreicht oder überschreitet

D Dauerstufe in [min, h]: definierte Niederschlagsdauer einschließlich Unterbrechungen

hN Niederschlagshöhe in [mm]

Für die Berechnung wurden folgende Klassenwerte verwendet:

Wiederkehrintervall	Klassenwerte	Niederschlagshöhen hN [mm] je Dauerstufe			
		15 min	60 min	24 h	72 h
1 a	Faktor [-]	DWD-Vorgabe	DWD-Vorgabe	DWD-Vorgabe	DWD-Vorgabe
	[mm]	10,00	14,90	34,50	49,10
100 a	Faktor [-]	DWD-Vorgabe	DWD-Vorgabe	DWD-Vorgabe	DWD-Vorgabe
	[mm]	26,20	47,40	98,40	117,60

Wenn die angegebenen Werte für Planungszwecke herangezogen werden, sollte für rN(D;T) bzw. hN(D;T) in Abhängigkeit vom Wiederkehrintervall

- bei 1 a ≤ T ≤ 5 a ein Toleranzbetrag von ±10 %,
- bei 5 a < T ≤ 50 a ein Toleranzbetrag von ±15 %,
- bei 50 a < T ≤ 100 a ein Toleranzbetrag von ±20 %

Berücksichtigung finden.

KOSTRA-DWD 2010R

Nach den Vorgaben des Deutschen Wetterdienstes - Hydrometeorologie -

Niederschlagsspenden nach KOSTRA-DWD 2010R

Rasterfeld : Spalte 32, Zeile 31
Ortsname : Walsrode (NI)
Bemerkung :
Zeitspanne : Januar - Dezember

Dauerstufe	Niederschlagspenden rN [l/(s·ha)] je Wiederkehrintervall T [a]								
	1 a	2 a	3 a	5 a	10 a	20 a	30 a	50 a	100 a
5 min	177,6	224,4	251,8	286,3	333,1	379,9	407,3	441,8	488,6
10 min	136,7	169,8	189,2	213,7	246,8	280,0	299,4	323,8	357,0
15 min	111,1	138,2	154,1	174,0	201,1	228,2	244,1	264,0	291,1
20 min	93,6	117,1	130,8	148,1	171,6	195,1	208,8	226,1	249,6
30 min	71,2	90,3	101,6	115,7	134,9	154,1	165,3	179,4	198,6
45 min	52,3	68,0	77,2	88,7	104,4	120,1	129,3	140,8	156,5
60 min	41,4	55,0	62,9	72,9	86,5	100,1	108,1	118,1	131,7
90 min	30,7	40,6	46,4	53,6	63,5	73,4	79,2	86,4	96,3
2 h	24,9	32,7	37,3	43,1	51,0	58,9	63,5	69,3	77,2
3 h	18,4	24,2	27,5	31,7	37,4	43,2	46,5	50,7	56,5
4 h	14,9	19,5	22,2	25,5	30,1	34,6	37,3	40,7	45,2
6 h	11,1	14,4	16,3	18,8	22,1	25,4	27,3	29,8	33,1
9 h	8,2	10,6	12,0	13,8	16,2	18,6	20,0	21,8	24,2
12 h	6,6	8,6	9,7	11,1	13,0	15,0	16,1	17,5	19,4
18 h	4,9	6,3	7,1	8,2	9,6	11,0	11,8	12,8	14,2
24 h	4,0	5,1	5,8	6,6	7,7	8,8	9,5	10,3	11,4
48 h	2,5	3,1	3,4	3,8	4,4	5,0	5,3	5,8	6,4
72 h	1,9	2,3	2,5	2,8	3,2	3,6	3,8	4,1	4,5

Legende

T Wiederkehrintervall, Jährlichkeit in [a]: mittlere Zeitspanne, in der ein Ereignis einen Wert einmal erreicht oder überschreitet

D Dauerstufe in [min, h]: definierte Niederschlagsdauer einschließlich Unterbrechungen

rN Niederschlagsspende in [l/(s·ha)]

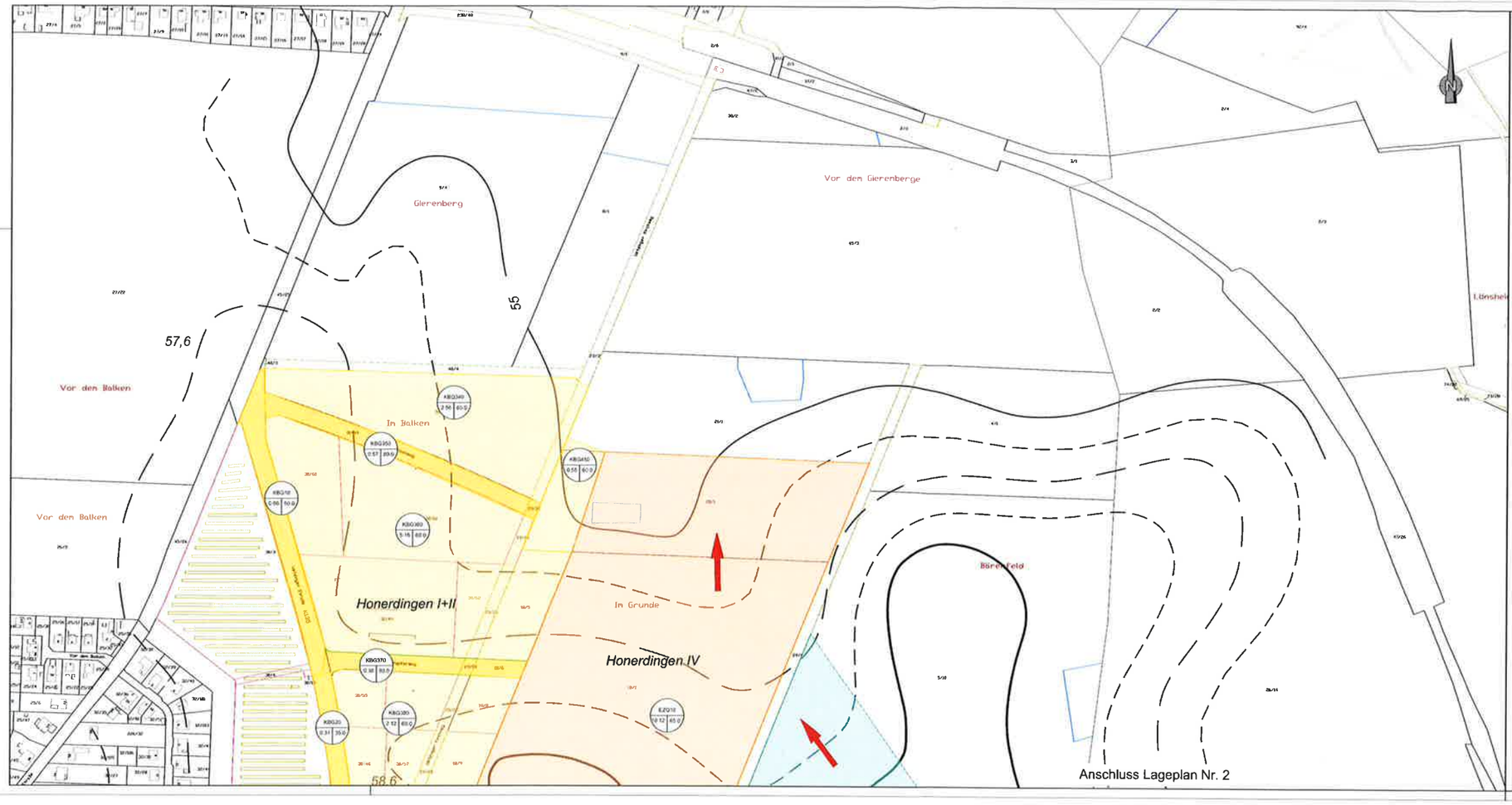
Für die Berechnung wurden folgende Klassenwerte verwendet:

Wiederkehrintervall	Klassenwerte	Niederschlagshöhen hN [mm] je Dauerstufe			
		15 min	60 min	24 h	72 h
1 a	Faktor [-]	DWD-Vorgabe	DWD-Vorgabe	DWD-Vorgabe	DWD-Vorgabe
	[mm]	10,00	14,90	34,50	49,10
100 a	Faktor [-]	DWD-Vorgabe	DWD-Vorgabe	DWD-Vorgabe	DWD-Vorgabe
	[mm]	26,20	47,40	98,40	117,60

Wenn die angegebenen Werte für Planungszwecke herangezogen werden, sollte für rN(D;T) bzw. hN(D;T) in Abhängigkeit vom Wiederkehrintervall

- bei 1 a ≤ T ≤ 5 a ein Toleranzbetrag von ±10 %,
- bei 5 a < T ≤ 50 a ein Toleranzbetrag von ±15 %,
- bei 50 a < T ≤ 100 a ein Toleranzbetrag von ±20 %

Berücksichtigung finden.



Legende

- Einzugsgebietsfläche "Honerdingen I + II" mit Straßen
- Einzugsgebietsfläche "Honerdingen III" mit Straßen
- Einzugsgebietsfläche "Honerdingen IV"
- Einzugsgebietsfläche "Honerdingen V"
- Einzugsgebietsfläche "Wohngebiet"
- Natürliche Fließrichtung

Einzugsgebietsfläche mit

- Teilgebietsnummer
- befestigte Fläche in %
- Flächengröße in ha

- Erweitertes Regenwasserkonzept -

GEMD - DATUM	NAME	ART DER ÄNDERUNG - BEGRÜNDUNG

H&P INGENIEURE GbR
Beratende Ingenieure VBI für Bauwesen

Dipl.-Ing. Jochen Bass · Dipl.-Ing. Gerd Schneider
Marktstraße 34, 29614 Soltau, Tel.: 05191 / 698-0, Fax: 05191 / 54 15, St Nr. 23/231/28403
Albert-Schweitzer-Straße 1, 30880 Laatzen, Tel.: 0511 / 820 12 - 0, Fax: 0511 / 820 12-15, USt-Id-Nr. DE 173043154

	Datum	Zeichen
bearbeitet	29.09.17	Hi
gezeichnet	29.08.17	Heu
geprüft :		
Reg. Nr.:		

Stadt Walsrode

Bebauungsplan Nr. 109
Gewerbegebiet Honerdingen III - V
Übersichtslageplan 1
Einzugsgebiete

Unterlage 3
Blatt Nr.: 1
Reg. Nr.:

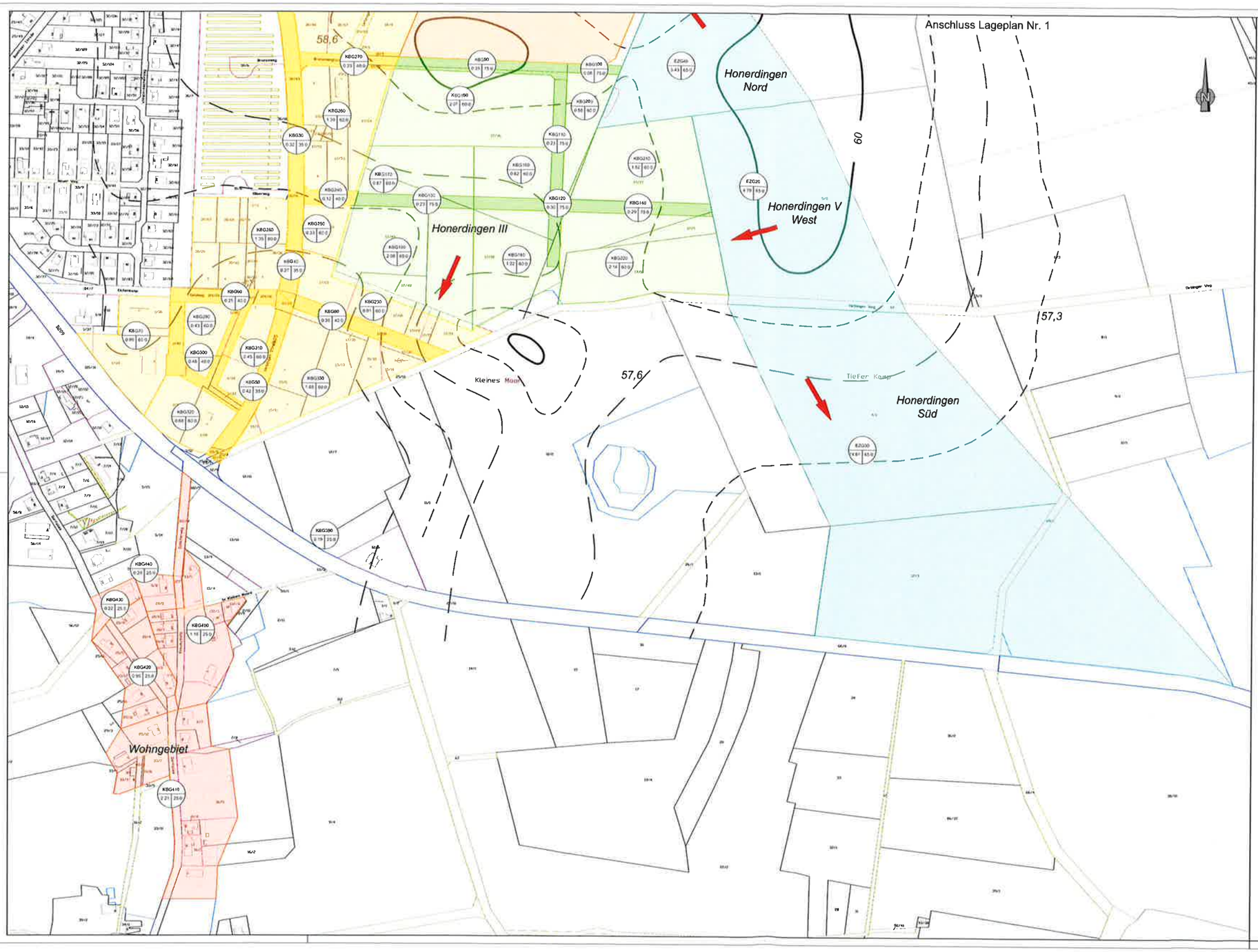
	Datum	Zeichen
bearbeitet		
gezeichnet		
geprüft		

Lageplan
Maßstab 1 : 2000

Aufgestellt:
Soltau, den .....

Überprüft / Genehmigt
.....den.....

Gesehen,
.....den.....



Legende

- Einzugsgebietsfläche "Honerdingen I + II" mit Straßen
- Einzugsgebietsfläche "Honerdingen III" mit Straßen
- Einzugsgebietsfläche "Honerdingen IV"
- Einzugsgebietsfläche "Honerdingen V"
- Einzugsgebietsfläche "Wohngebiet"
- Natürliche Fließrichtung

Einzugsgebietsfläche mit:

- Teilgebietsnummer
- befestigte Fläche in %
- Flächengröße in ha

- Erweiterung Regenwasserkonzept -

GRAND - DATUM	NAME	ART DER ÄNDERUNG / ERGÄNZUNG

H&P INGENIEURE GbR
Beratende Ingenieure VBI für Bauwesen

Dipl.-Ing. Jochen Bess · Dipl.-Ing. Gerd Schneider
Marktstraße 34
29614 Soltau
Tel.: 05191 / 698-0
Fax: 05191 / 54 15
St Nr. 23/231/20403

Albert-Schweitzer-Straße1
30650 Laatzen
Tel.: 0511 / 820 12 - 0
Fax: 0511 / 820 12-15
USt-Id-Nr. DE 172043154

	Datum	Zeichen
bearbeitet	29.08.17	Hi
gezeichnet	29.08.17	Hinu

geprüft :

Reg. Nr. :

Stadt Walsrode

Unterlage: 3
Blatt Nr.: 2
Reg. Nr.:

Bebauungsplan Nr. 109
Gewerbegebiet Honerdingen III - V
Übersichtslageplan 2
Einzugsgebiete

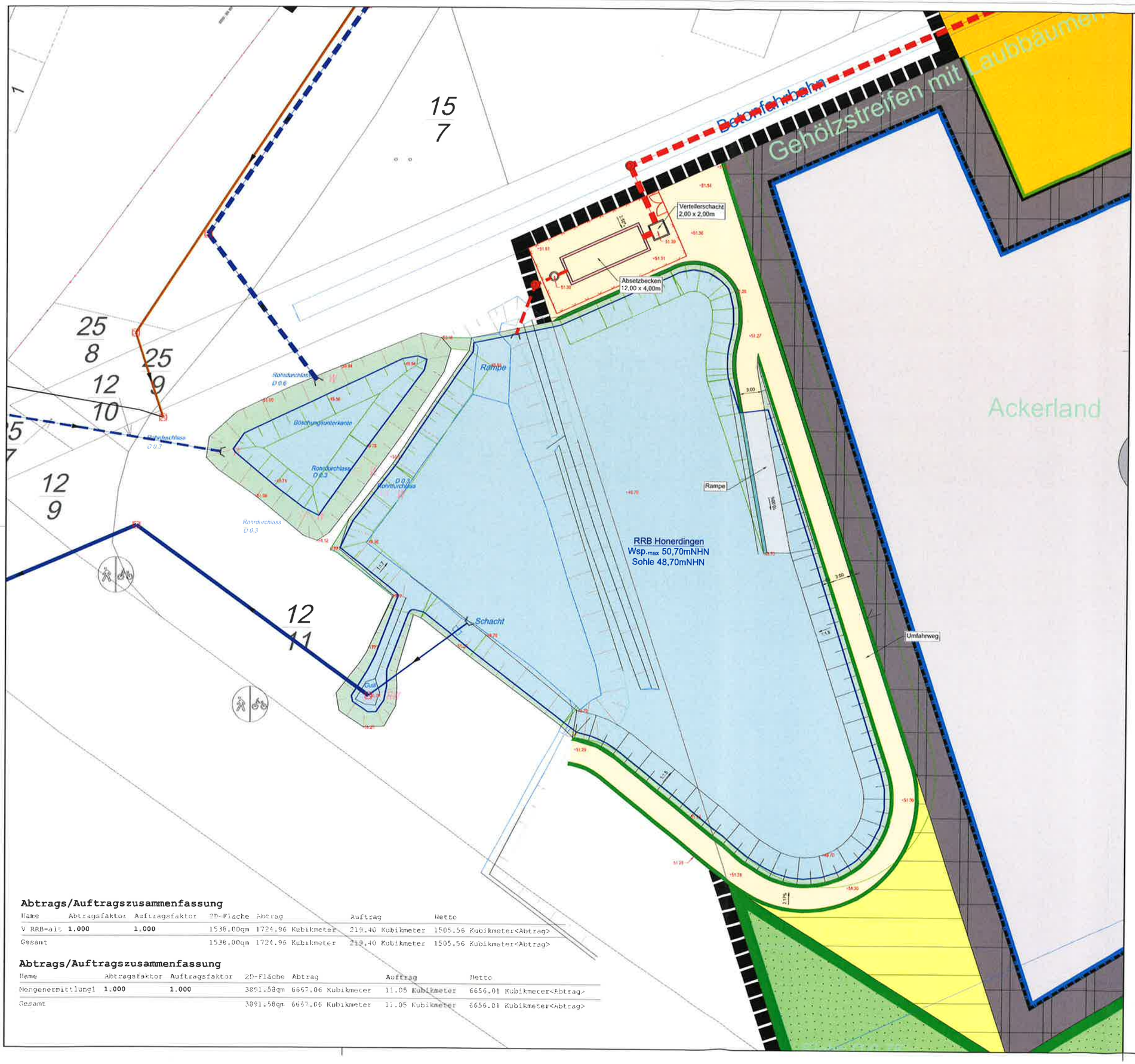
	Datum	Zeichen
bearbeitet		
gezeichnet		
geprüft		

Lageplan
Maßstab 1 : 2000

Aufgestellt:
Soltau, den .....

Überprüft / Genehmigt
.....den.....

Gesehen,
.....den.....



Abtrags/Auftragszusammenfassung

Name	Abtragsfaktor	Auftragsfaktor	2D-Fläche	Abtrag	Auftrag	Netto
V RRB-alt	1.000	1.000	1538.00qm	1724.96 Kubikmeter	219.40 Kubikmeter	1505.56 Kubikmeter<Abtrag>
Gesamt			1538.00qm	1724.96 Kubikmeter	219.40 Kubikmeter	1505.56 Kubikmeter<Abtrag>

Abtrags/Auftragszusammenfassung

Name	Abtragsfaktor	Auftragsfaktor	2D-Fläche	Abtrag	Auftrag	Netto
Mengenermittlung1	1.000	1.000	3891.58qm	6667.06 Kubikmeter	11.05 Kubikmeter	6656.01 Kubikmeter<Abtrag>
Gesamt			3891.58qm	6667.06 Kubikmeter	11.05 Kubikmeter	6656.01 Kubikmeter<Abtrag>

Nr.	Datum	Art der Änderung und Ergänzung	gez.	gepr.

- Konzept -

INGENIEURBÜRO PABSCH & PARTNER
Ingenieurgesellschaft mbH
Barienroder Straße 23, 31139 Hildesheim
Tel.: 05121/2094-0, Fax: 05121/2094-44
info@ipp-consult.de, www.ipp-consult.de

bearb.	gez.	gepr.	freigeg.	
Bühmann	Hockauf	Bengsch	Geschäftsf.	Stadt Walsrode Landkreis Heidekreis
Datum: 16.10.2018				Bebauungsplan Nr. 109 "Gewerbegebiet Honerdingen III"
Maßstab: 1 : 250				
Proj.-Nr.: 5098-17		Zeichn.-Nr.: 70.1		Teillageplan Regenrückhaltebecken

5098-17_70.1_Lageplan RRB.dwg

Weitergabe und Vervielfältigung der Zeichnung, sowie Verwertung und Mitteilung ihres Inhalts ist ohne unsere ausdrückliche Genehmigung nicht gestattet!

Untersuchung der Brutvögel im Rahmen der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes Honerdingen (Stadt Walsrode)

Auftraggeber:

H&P Ingenieure GbR
Albert-Schweitzer-Str. 1
30880 Laatzen

Arbeitsgemeinschaft
Biotop- und Artenschutz GbR

Sterntalerstr. 29a
D – 31535 Neustadt
05032 / 67 42 3
www.abia.de

Juli 2017

Untersuchung der Brutvögel im Rahmen der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes Honerdingen (Stadt Walsrode)

Auftraggeber:

H&P Ingenieure GbR
Albert-Schweitzer-Str. 1
30880 Laatzen

Bearbeitung:

Dipl.-Biol. Dirk Herrmann

Abia GbR
Sterntalerstr. 29a
D – 31535 Neustadt
05032 / 67 42 3
www.abia.de

17. Juli 2017

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Aufgabenstellung 3
2. Untersuchungsgebiet 3
3. Methoden 4
4. Ergebnisse 5
5. Eingriffsbezogene und artenschutzrechtliche Beurteilung 7
6. Literatur 8
7. Anhang (Karte) 9

Tabellenverzeichnis

Tabelle 3-1: Kartiertage 4
Tabelle 4-1: Artenliste Brutvögel 6

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 2-1: Blick über das beplante Gebiet in Richtung Norden 3

Karten

Karte 1: Reviermittelpunkte Brutvögel

1. Anlass und Aufgabenstellung

Das Gewerbegebiet Honerdingen (Stadt Walsrode) soll erweitert werden. Zu diesem Zweck wird der Flächennutzungsplan geändert sowie ein Bebauungsplan aufgestellt. In diesem Rahmen wurde eine Untersuchung der Brutvögel durchgeführt.

2. Untersuchungsgebiet

Das beplante Gebiet besitzt eine Fläche von ca. 12,5 ha. Es liegt östlich der Ortschaft Honerdingen (Stadt Walsrode, LK Heidekreis) und schließt an ein bereits bestehendes Gewerbegebiet an. Es handelt sich im Wesentlichen um einen zusammenhängend bewirtschafteten Ackerschlag, der im Jahr 2017 mit Kartoffeln bestellt war (Abbildung 2-1). Im Norden grenzt ein Feldweg an das Gebiet an, an dem eine jüngere Gehölzreihe stockt. Im Nordosten befindet sich eine Gruppe alter Eichen. Im Westen und Südwesten grenzen Gewerbeflächen an das Gebiet an, wobei nicht alle Flächen schon bebaut sind. Im Westen befindet sich deshalb eine größere, mit Ruderalvegetation bewachsene Ackerbrache. Im Süden verläuft an der Grenze des Gebietes eine Straße in Richtung Tietlingen. Nördlich der Straße befindet sich im Westen ein Feldgehölz, das vor allem durch Eiche und Birke als Hauptbaumarten geprägt wird. Eine Baumreihe mit Eichen und Birken befindet sich auch abschnittweise entlang östlichen Verlaufs dieser Straße.

Abbildung 2-1: Blick über das beplante Gebiet in Richtung Norden

Nördlich, östlich und südlich des beplanten Gebietes befindet sich offene Feldflur, die ackerbaulich genutzt wird. Naturräumlich gehört das Gebiet zur südlichen Lüneburger Heide und ist damit dem östlichen Tiefland Niedersachsens zugehörig. Schutzgebiete oder gemäß Daten des NLWKN für die Avifauna bedeutsame Bereiche werden vom Untersuchungsgebiet nicht berührt.

3. Methoden

Die Bestandsaufnahme der Brutvögel im Untersuchungsgebiet erfolgte mittels Revierkartierung. Neben der Erfassung der Vögel im UG selbst wurde auch auf Vorkommen von Wert gebenden Brutvögeln im direkten Umfeld geachtet. Es wurden sechs Begehungen im Zeitraum von Mitte März bis Anfang Juni durchgeführt, und zwar eine nachts, die anderen in den Morgenstunden (Tabelle 3-1). Anfang Juli erfolgte eine Nachkontrolle.

Als Brutvogel werden alle Arten bezeichnet, für die ein Brutnachweis oder ein Brutverdacht vorliegen. Die Definitionen für diese beiden Statusangaben sind artspezifisch verschieden und im Detail jeweils bei SÜDBECK et al. (2005) nachzuschlagen. Ein Brutverdacht ergibt sich dabei meist aufgrund mindestens zweimaliger Feststellung Revier anzeigenden Verhaltens in einem bestimmten Zeitfenster. Brutzeitfeststellungen, d.h. nur einmalige Beobachtungen Revier anzeigenden Verhaltens zählen nicht zum Brutbestand. Randreviere, d.h. Reviere, die über das untersuchte Gebiet hinausgehen, werden mit zum Brutbestand gezählt.

Kartografisch dargestellt wurden die Reviermittelpunkte, die durch Überlagerung der Einzelbeobachtungen entstehen. Reviermittelpunkte sind in der Regel nicht mit den Neststandorten gleichzusetzen. Die Angabe der Gefährdungskategorien entspricht der Roten Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvogelarten, 8. Fassung (KRÜGER & NIPKOW 2015).

Tabelle 3-1: Kartiertage

Datum	Wetter
21.03.2017	heiter bis wolkig, ca. 9°C, leichter Wind
03.04.2017	bedeckt, ca. 8°C, windstill
24.04.2017	bedeckt, ca. 2°C, windstill
10.05.2017	bedeckt, ca. 5°C, windstill
22.05.2017 (nachts)	sternklar, windstill, ca. 15°C
02.06.2017	sonnig, ca. 11°C, windstill
03.07.2017	heiter bis wolkig, ca. 20°C, mäßiger Wind aus West

4. Ergebnisse

Im Bereich des B-Plan-Gebietes einschließlich randlich leicht außerhalb liegender Bereiche wurden 12 Brutvogelarten beobachtet (Tabelle 4-1 und Karte 1). Zwei Arten (Rebhuhn und Schafstelze) brüteten außerhalb des Plangebietes, sie sind aber aufgrund der räumlichen Nähe in die Beurteilung des Gebietes mit einzubeziehen. Eine weitere Art (Grünfink), die lediglich einmal mit Revier anzeigendem Verhalten beobachtet wurde, erreiche nur den Status „Brutzeitfeststellung“, ist also nicht zum Brutbestand des Gebietes zu zählen.

Das Artenspektrum kann in zwei Brutvogelgemeinschaften unterteilt werden. Zum einen handelt es sich um Arten der halboffenen bis offenen Feldflur, die entweder am Boden oder bodennah brüten, zum anderen um Gehölzbrüter, die die randlich im Untersuchungsgebiet vorhandenen Gehölzbestände als Brutplatz nutzen.

Als Arten der offenen Feldflur sind Feldlerche und Schafstelze zu nennen. Beide brüten am Boden, u.a. auf Ackerflächen. Die Feldlerche besetzte recht konstant über die gesamte Untersuchungsperiode ein Revier im östlichen Teil der beplanten Fläche (siehe Karte 1); im Umfeld grenzten hier andere Reviere auf benachbarten Flächen an. Ein weiteres Revier am nördlichen Rand der beplanten Fläche ist als Randrevier zu kennzeichnen, da sich das Revier auch auf die nördlich angrenzende Ackerparzelle erstreckte. Die Schafstelze besetzte ein Revier am Ostrand der beplanten Fläche, wobei der Reviermittelpunkt außerhalb im Bereich des angrenzenden Getreideackers lag.

Einige weitere Arten sind allgemein vor allem in strukturreicheren, stärker durch Gehölze und Randlinien gegliederten Bereichen der Feldflur anzutreffen. Hier ist zunächst das Rebhuhn zu nennen, das sein Nest bevorzugt in Säumen anlegt. Ein Paar dieser Art wurde im Bereich der direkt westlich an das beplante Gebiet angrenzenden, mit hoher Ruderalvegetation bewachsenen Ackerbrache beobachtet (Karte 1), die zum bereits ausgewiesenen Teil des Gewerbegebiets gehört. Im aktuell beplanten Gebiet selbst wurden keine Rebhühner beobachtet, allerdings ist aufgrund der direkten Nachbarschaft beider Flächen und des Fehlens weiterer, als Habitat geeigneter Flächen westlich des Gebietes damit zu rechnen, dass auch das beplante Gebiet als Teil des Reviers mitgenutzt wird. Deshalb wurde das Vorkommen mit zum Bestand des Untersuchungsgebietes gezählt.

Ein weiterer typischer Bodenbrüter der halboffenen Feldflur, der jedoch Gehölze oder andere vertikale Strukturen als Singwarten braucht, ist die Goldammer. Von dieser Art wurden zwei Reviere nachgewiesen, eins am Nord- und eins am Südrand des Gebietes. Ein weiteres Revier der Art liegt südlich des Untersuchungsgebietes. Auch die mit einem Revier vertretene Dorngrasmücke, die u.a. in Staudenvegetation und niedrigem Gebüsch brütet, ist zu den Arten der halboffenen Feldflur zu zählen.

Die im Gebiet nachgewiesenen Gehölzbrüter (z.B. Amsel, Buchfink, Mönchsgrasmücke) zählen zu den allgemein verbreiteten Arten. Als einziger Höhlenbrüter ist die Kohlmeise mit zwei Revieren vertreten; bei den anderen Arten handelt es sich um Freibrüter.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist das Vorkommen des landes- und bundesweit stark gefährdeten Rebhuhns hervorzuheben. Als weitere landes- und bundesweit gefährdete Art ist die Feldlerche vertreten. Die Goldammer ist auf der Vorwarnliste verzeichnet. Für eine Bewertung gemäß dem Verfahren der Staatlichen Vogelschutzwarte im NLWKN (BEHM & KRÜGER 2013) ist das Gebiet zu klein. Dem Gebiet kommt aber in avifaunistischer Sicht eine überdurchschnittliche Bedeutung als Bruthabitat zweier Rote-Liste-Arten zu.

Tabelle 4-1: Artenliste Brutvögel (Erläuterungen s.u.)

Artname deutsch	Artname wissenschaftlich	Status	RL D	RL Nds	RL TO	Schutz	VRL	∑ Reviere	Bemerkungen
Amsel	*Turdus merula*	BV	*	*	*	§		1	
Buchfink	*Fringilla coelebs*	BV	*	*	*	§		2	
Dorngrasmücke	*Sylvia communis*	BV	*	*	*	§		2	
Feldlerche	*Alauda arvensis*	BV	3	3	3	§		2	
Goldammer	*Emberiza citrinella*	BV	V	V	V	§		2	
Grünfink	*Carduelis chloris*	BZ	*	*	*	§			
Kohlmeise	*Parus major*	BV	*	*	*	§		2	
Mönchsgrasmücke	*Sylvia atricapilla*	BV	*	*	*	§		2	
Rebhuhn	*Perdix perdix*	BV	2	2	2	§		1	Nachweis knapp außerhalb
Rotkehlchen	*Erithacus rubecula*	BV	*	*	*	§		1	
Schafstelze	*Motacilla flava*	BV	*	*	*	§		1	Reviermittelpunkt außerhalb
Zaunkönig	*Troglodytes troglodytes*	BV	*	*	*	§		1	
Zilpzalp	*Phylloscopus collybita*	BV	*	*	*	§		1	

Erläuterungen: Angabe zur Gefährdung in Niedersachsen (RL Nds) und im niedersächsischen Tiefland Ost (RL TO) nach KRÜGER & NIPKOW (2015), Gefährdung in Deutschland (RL D) nach GRÜNEBERG et al. (2015): 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste, * = ungefährdet. Status: BV = Brutverdacht, BZ = Brutzeitfeststellung. Schutz: § = besonders, §§ = streng geschützt gemäß § 7 Abs. 2 BNatSchG. VRL: I = Art des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie. ∑ Reviere: Anzahl Reviere im untersuchten Gebiet (ohne BZ).

5. Eingriffsbezogene und artenschutzrechtliche Beurteilung

Es ist beabsichtigt, die Ackerfläche vollständig in Gewerbeflächen umzuwandeln. Der Gehölzbestand soll dagegen komplett erhalten werden. Damit geht der im Gebiet vorhandene Lebensraum für Feldvögel verloren, während die Gehölzbrüter ihr Bruthabitat behalten.

Als gefährdete Arten sind Rebhuhn und Feldlerche in besonderer Weise vom Vorhaben betroffen. Beide Arten weisen landesweit einen ungünstigen Erhaltungszustand auf (NLWKN 2011a+b). Um eine weitere Verschlechterung der lokalen Situation zu vermeiden und um gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang zu sichern, ist eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahmen) notwendig. Es wird empfohlen, an geeigneter Stelle im näheren Umfeld des Gebietes einen Brachstreifen anzulegen. Diese Maßnahme kommt in gleicher Weise den im Gebiet brütenden, ungefährdeten Feldvogelarten zugute.

Vorgeschlagen wird die Anlage eines Brachstreifens. Durch diese Maßnahme soll insbesondere die Nahrungsversorgung von Rebhuhn und Feldlerche verbessert und damit eine höhere Revierdichte ermöglicht werden. Für das Rebhuhn kann der Brachstreifen darüber hinaus auch als Bruthabitat dienen. Der Brachstreifen soll sich in der Feldflur möglichst in der Nähe des Eingriffsortes befinden, um einen funktionalen Ausgleich im räumlichen Zusammenhang zu ermöglichen. Angeraten wird eine Lage abseits der Feldwege, da an den Feldwegen mit stärkeren Störungen zu rechnen ist.

Folgendes ist bei der Anlage des Brachstreifens zu beachten:

- Er muss in geeigneter Umgebung, d.h. halboffener bis offener Feldflur angelegt werden. Zu Sichtkulissen wie z.B. Waldrändern muss ein Abstand von mindestens 100 m eingehalten werden.
- Die Breite des Brachstreifen muss mindestens 5 m, besser ca. 10 m betragen; die Länge des Streifens ergibt sich aus der im Zuge der Eingriffsbilanzierung ermittelten Fläche; dabei sollten 0,5 ha Fläche resultieren, um einen funktionalen Ausgleich hinsichtlich der betroffenen Artvorkommen zu ermöglichen.
- Der Brachestreifen bleibt ortsfest und wird grundbuchlich abgesichert.
- Er wird jährlich ab Mitte August gemäht; das Mahdgut wird abgefahren.
- Der Brachstreifen wird alle drei Jahre im Herbst umgebrochen; es erfolgt keine Ansaat.
- Eine Nutzung der Fläche als Lagerplatz, Deponie oder Abstellfläche muss unterbleiben.

Die Vorbereitung des Baufelds darf zum Schutz der vorkommenden Feldvogelarten nur außerhalb der Brutzeit dieser Arten erfolgen, d.h. nicht im Zeitraum von Mitte März bis Mitte August.

6. Literatur

BEHM, K. & T. KRÜGER (2013): Verfahren zur Bewertung von Vogelbrutgebieten in Niedersachsen. – Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 33(2): 55-69.

BNATSCHG: Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258) geändert worden ist.

GRÜNEBERG, C. & H-G BAUER, H. HAUPT, O. HÜPPOP, T. RYSLAVY & P. SÜDBECK (2015): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 5. Fassung, 30. November 2015. Berichte zum Vogelschutz 52: 19-67.

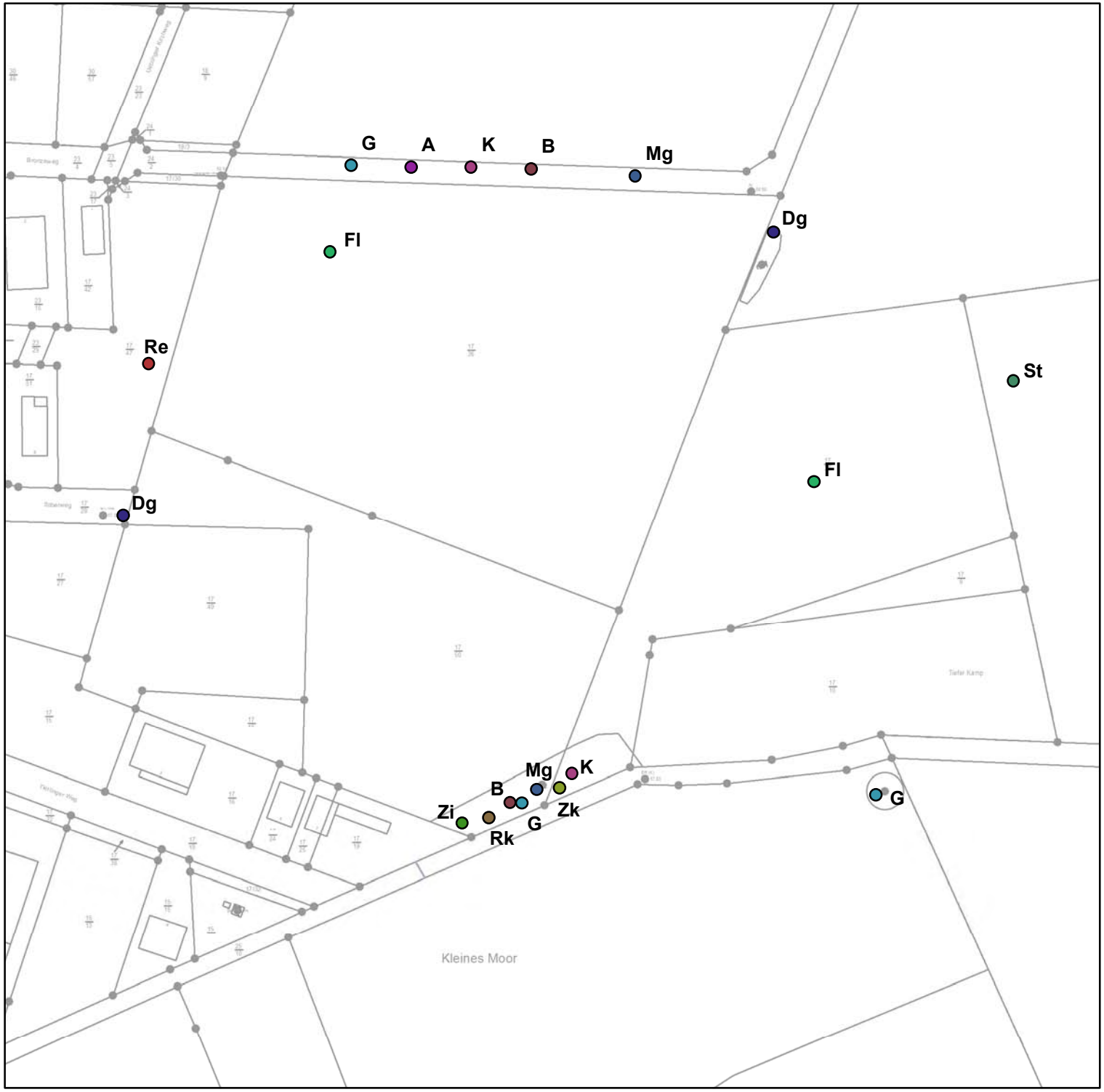
KRÜGER, T. & M. NIPKOW (2015): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel – 8. Fassung, Stand 2015. – Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 35(4): 181 – 260.

NLWKN (Hrsg.) (2011b): Vollzugshinweise zum Schutz von Brutvogelarten in Niedersachsen. – Brutvogelarten mit höchster Priorität für Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen – Rebhuhn (*Perdix perdix*). – Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz, Hannover, 6 S., unveröff.

NLWKN (NIEDERSÄCHSISCHER LANDESBETRIEB FÜR WASSERWIRTSCHAFT, KÜSTEN- UND NATURSCHUTZ) (Hrsg.) (2011a): Vollzugshinweise zum Schutz von Brutvogelarten in Niedersachsen. – Wertbestimmende Brutvogelarten in EU-Vogelschutzgebieten mit Priorität für Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen – Feldlerche (Alauda arvensis). – Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz, Hannover, 7 S., unveröff.

SÜDBECK, P., H. ANDRETZKE, S. FISCHER, K. GEDEON, T. SCHIKORE, K. SCHRÖDER & C. SUDFELDT (Hrsg.; 2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.

7. Anhang (Karte)



Reviermittelpunkte

- Amsel (A)
- Buchfink (B)
- Dorngrasmücke (Dg)
- Feldlerche (Fl)
- Goldammer (G)
- Kohlmeise (K)
- Mönchsgrasmücke (Mg)
- Rebhuhn (Re)
- Rotkehlchen (Rk)
- Schafstelze (St)
- Zilpzalp (Zi)
- Zaunkönig (Zk)

0 25 50 100 150 m

Gewerbegebiet Honerdingen

Brutvögel

Auftraggeber: Region Hannover

Karte Nr. 1		Datum	Name
Blatt	Erfassung	2017	Herrmann
Maßstab 1 : 2.800	gez.	14.07.2017	Herrmann

Grundlage: L4-250-16 Walsrode.dwg

Abia Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR
Sterntalerstr. 29a
31535 Neustadt
Tel. 05032 / 67 42 3
Fax. 05032 / 800 404

Kon-zept

08/2017

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Walsrode

STADT+HANDEL

Neue Wege. Klare Pläne.

Impressum

AUFTRAGNEHMER
Stadt + Handel Beckmann und Föhrer 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

AUFTRAGGEBER
Stadt Walsrode

VERFASSER
Dipl.-Ing. Marc Föhrer
Dipl.-Geogr. Steffen Böttger
Dipl.-Geogr. Lucas Beyer
Benjamin Liebscher, M.Sc.
Leipzig, 17. August 2017

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
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	39
4.6	Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandelssituation in der Stadt Walsrode	44
5	**Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung**	**47**
5.1	Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen	47
5.2	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Walsrode	58
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	83
6.5	Ansiedlungsleitsätze für die Stadt Walsrode	92
7	**Schlusswort**	**96**
8	**Abbildungsverzeichnis**	**98**

1 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 Einzelhandelskonzepts. 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 Fachmarktzentrums 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 sortimentsspezifischen 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 vorausberechnet. 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 vergleichsweiser 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 Markendiscount ein weiterer strukturprägender Lebensmitteldiscounter 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 vorhabenspezifische 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.

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.

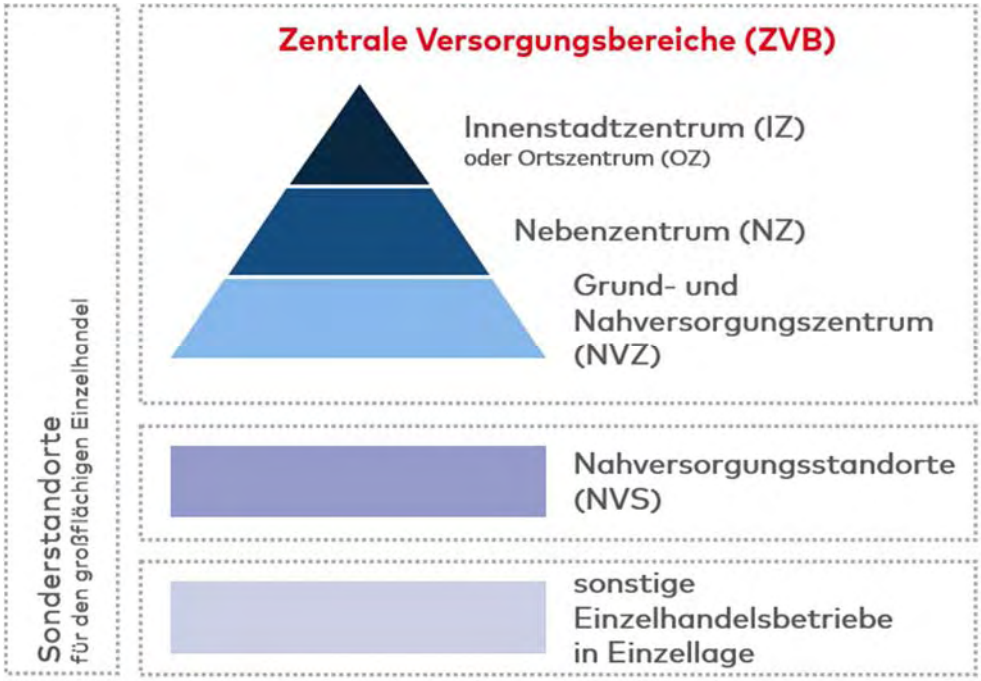


Abbildung 1: Das hierarchisch abgestufte System zentraler Versorgungsbereiche (modellhaft)
Quelle: Eigene Darstellung

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 FUR 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 2017[8]

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. 10Voraussetzung 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 (Beeinträchtigungsverbot) entsprechen,*
- *sie im räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Ortskern oder mit Wohnbebauung liegen und*
- *ihr jeweiliges Einzugsgebiet den zu versorgenden Bereich im Sinne des Satzes 4 nicht überschreitet.*

- *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/ zentrenergänzende Funktionen, Leerstände (in ZVBs)
Online-befragung	Befragung durch Stadt + Handel	01/2017	Onlinebefragung (n = 297)	Einkaufsorientierung, Angebotslücken; Umsatzherkunft; Einschätzung zum Einzelhandelsstandort, Stärken/Schwächen Analyse
Händler-befragung	Befragung durch Stadt + Handel	01/2017	Flächendeckende Verteilung von Fragebögen im Stadtgebiet/ Onlinebefragung (n =42)	Angebotslücken; Umsatzherkunft; Einschätzung zum Einzelhandelsstandort, Einzugsbereiche, Umsätze, Stärken/Schwächen Analyse, Onlinehandel
Kundenher-kunftser-hebung	Erhebung durch Stadt + Handel	01/2017	Verteilung von Erhebungsbögen an ausgewählte Einzelhändler in der Innenstadt und an weiteren Orten (n = 36, Rücklauf = 10)	Kundenherkunft Umsatzherkunft je nach Sortiment, Einschätzung zum Einzelhandelsstandort, Markteinzugsgebiet
Sekundär-statistische Analyse	Kaufkraftzahlen von MB-Research	2015	Ermittlung des Nachfragepotenzials in Walsrode und Einzugsgebiet	Berechnung der Umsatzwerte durch S+H auf Basis branchen- und betriebsüblicher Kennwerte der Fachliteratur und aus Unternehmensveröffentlichungen (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 Bundesverwaltungsgerichts[10] 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 sortimentsspezifischer 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 einflossen 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 Nachfragseite 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 Personenzahl 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 Haushalte[15].

---

[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 Fallingbostel, 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 Fallingbostel 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 Fallingbostel der BAB 7 zu erreichen. Die angrenzenden Grundzentren Bad Fallingbostel, 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:

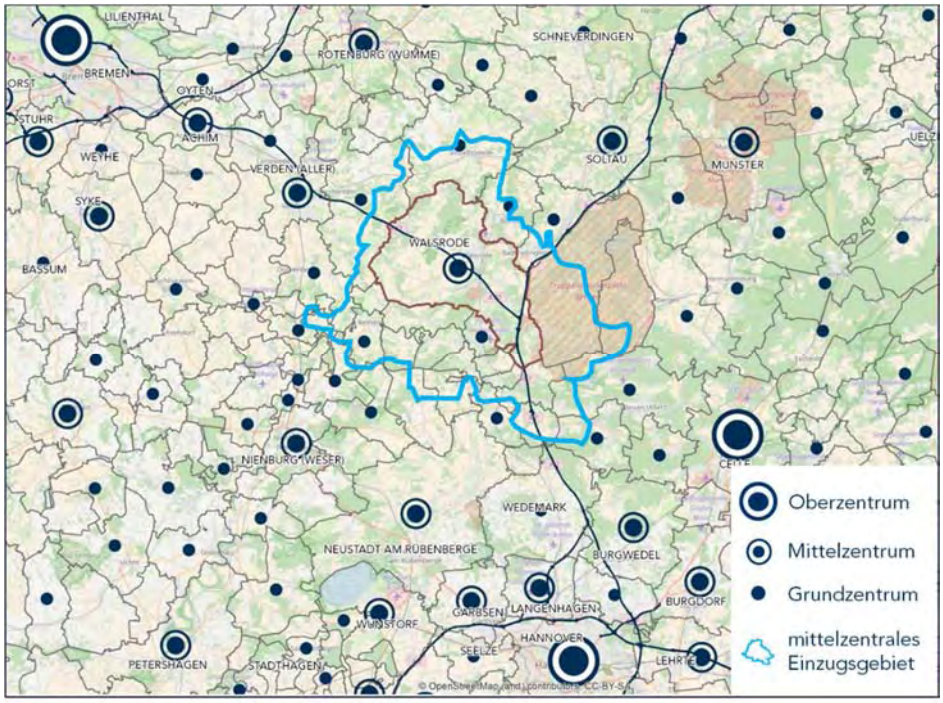
RÄUMLICHE UND SOZIOÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN STADT WALSRODE

Zentralörtliche Funktion: Mittelzentrum

Einwohner im zugeordneten Versorgungsraum: 66.400

Nächstgelegene zentrale Orte (gemittelte Entfernung)

Mittelzentren	Oberzentren
Stadt Soltau (31 km)	Stadt Bremen (68 km)
Stadt Verden (Aller) (34 km)	Stadt Hannover (70 km)
Stadt Rotenburg (Wümme) (35 km)	Stadt Hamburg (100 km)
Stadt Nienburg (Weser) (42 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 m²	2,68 m²

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.

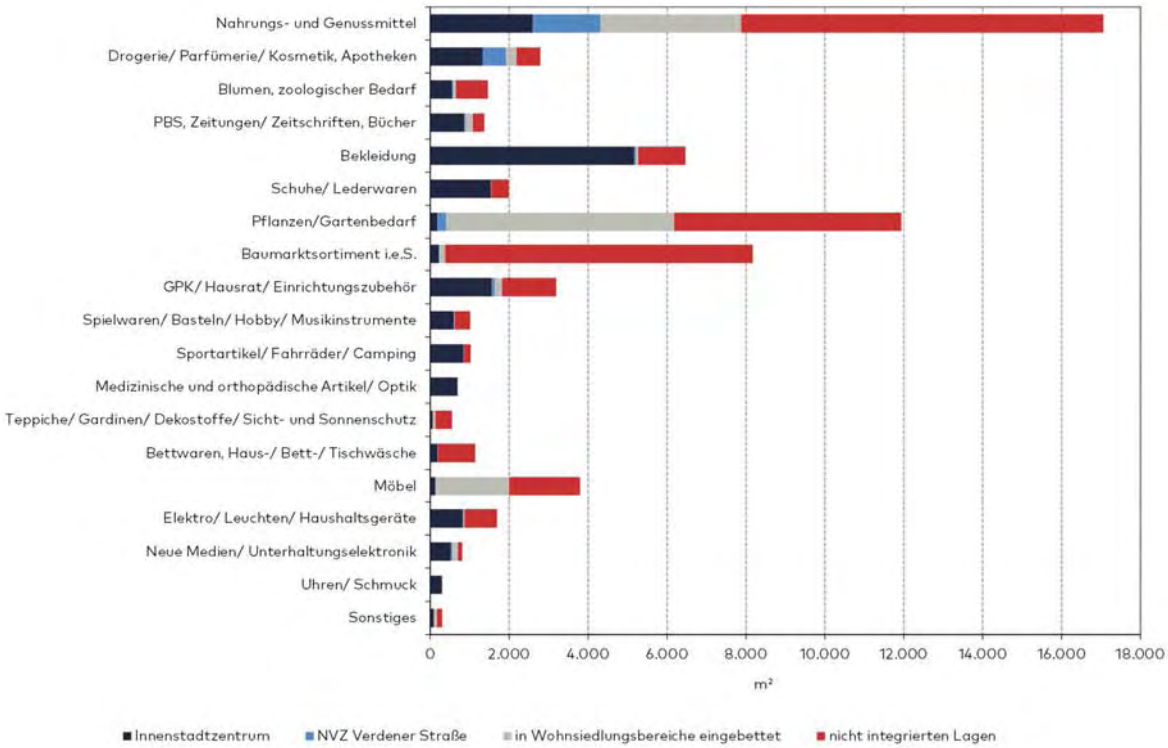


Abbildung 3: Einzelhandelsbestand in Walsrode nach Warengruppen und Lagebereichen
Quelle: Einzelhandelsbestanderhebung Stadt + Handel 2016/ 17

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 Bestandserhebung 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.

4.3.1 Standortbereich Innenstadtzentrum Standortbereich

STECKBRIEF INNENSTADTZENTRUM

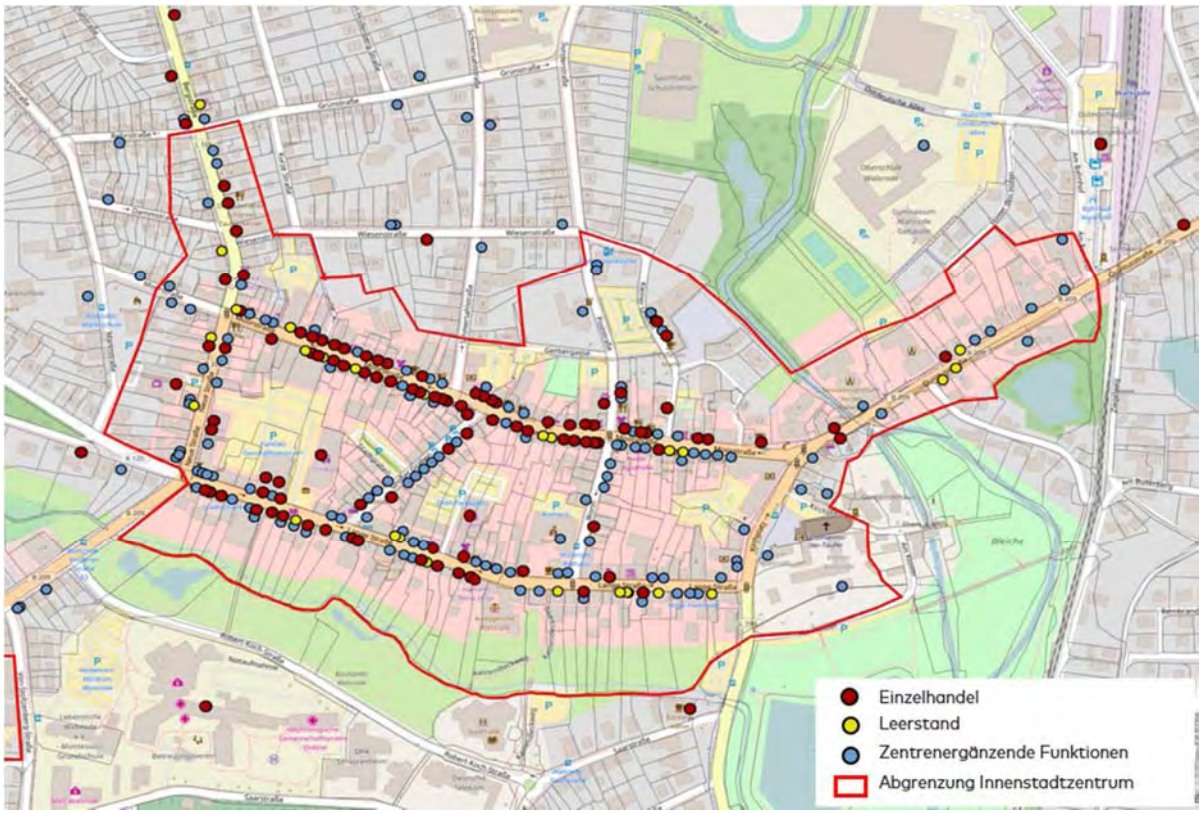
Gesamtverkaufsfläche* (in m²)	18.300
Anzahl der Betriebe*	101 / 56 %
Anzahl der Leerstände	26 / 21 %
Anzahl zentrenergänzender Funktionen	148

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

Verkaufsfläche	in m²
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 %



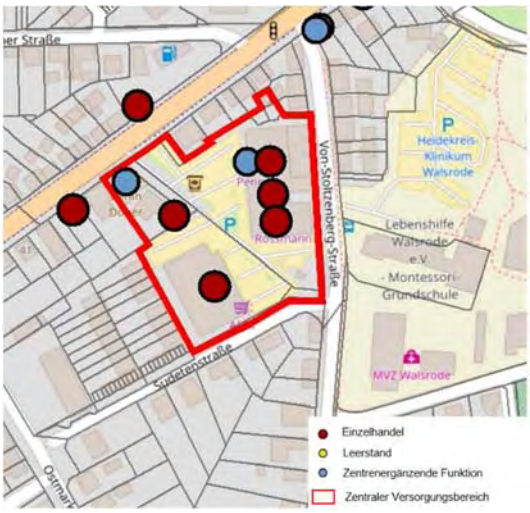
Quellen: Eigene Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2016/2017 eigene Aufnahmen; Kartengrundlage: Stadt Walsrode, OpenStreetMap - veröffentlicht unter ODbL.; Verkaufsflächen gerundet auf 10 m²
* ohne Leerstand

4.3.2 Standortbereich Nahversorgungszentrum Verdener Straße

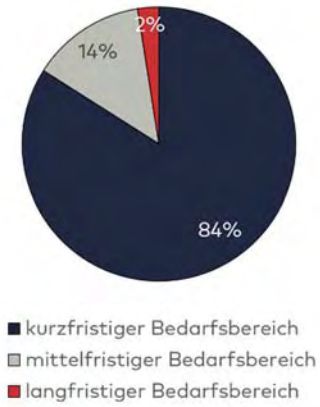
STECKBRIEF NVZ VERDENER STRASSE

Gesamtverkaufsfläche* (in m²)	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



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.

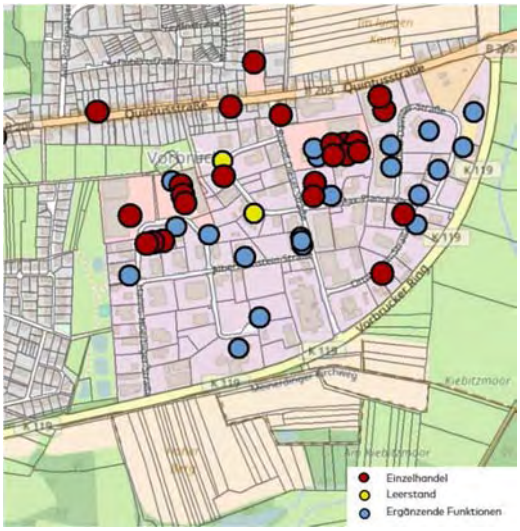
Quellen: Eigene Darstellung und Berechnung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2016/2017 eigene Aufnahmen; Kartengrundlage: Stadt Walsrode, OpenStreetMap - veröffentlicht unter ODbL.; Verkaufsflächen gerundet auf 10 m²
*** ohne Leerstand**

4.3.3 Standortbereich Vorbrück

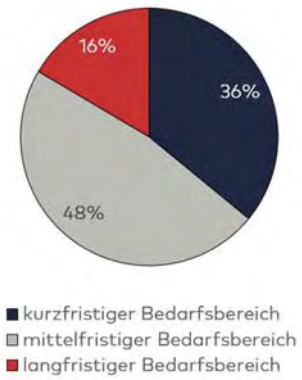
STECKBRIEF VORBRÜCK

Gesamtverkaufsfläche* (in m²)	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



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.

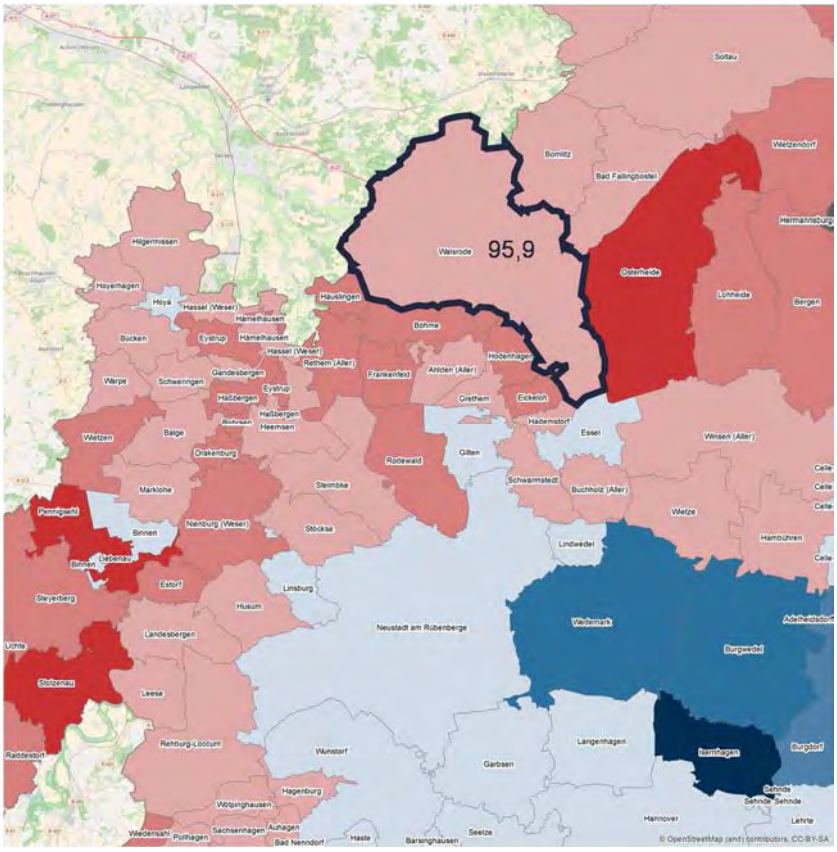
Mit der Ausnahme von drei Baumschulen sind die Geschäfte eher kleinteilig geprägt und weisen eine Verkaufsfläche deutlich unterhalb der Großflächigkeitsgrenze auf (< 800 m²). Eine vollumfängliche Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ist somit außerhalb der Kernstadt in Walsrode nur eingeschränkt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



Kaufkraftniveau in %

- < 90
- 90 - 94,9
- 95 - 99,9
- 100 - 104,9
- 105 - 109,9
- 110 - 114,9
- 115 - 119,9
- > 120

Abbildung 4: Darstellung des Kaufkraftniveaus für Walsrode sowie die umgebenden Städte und Gemeinden
Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der MB-Research Kaufkraftkennziffern Deutschland 2015, Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL

Kaufkraftorientierung

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

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).

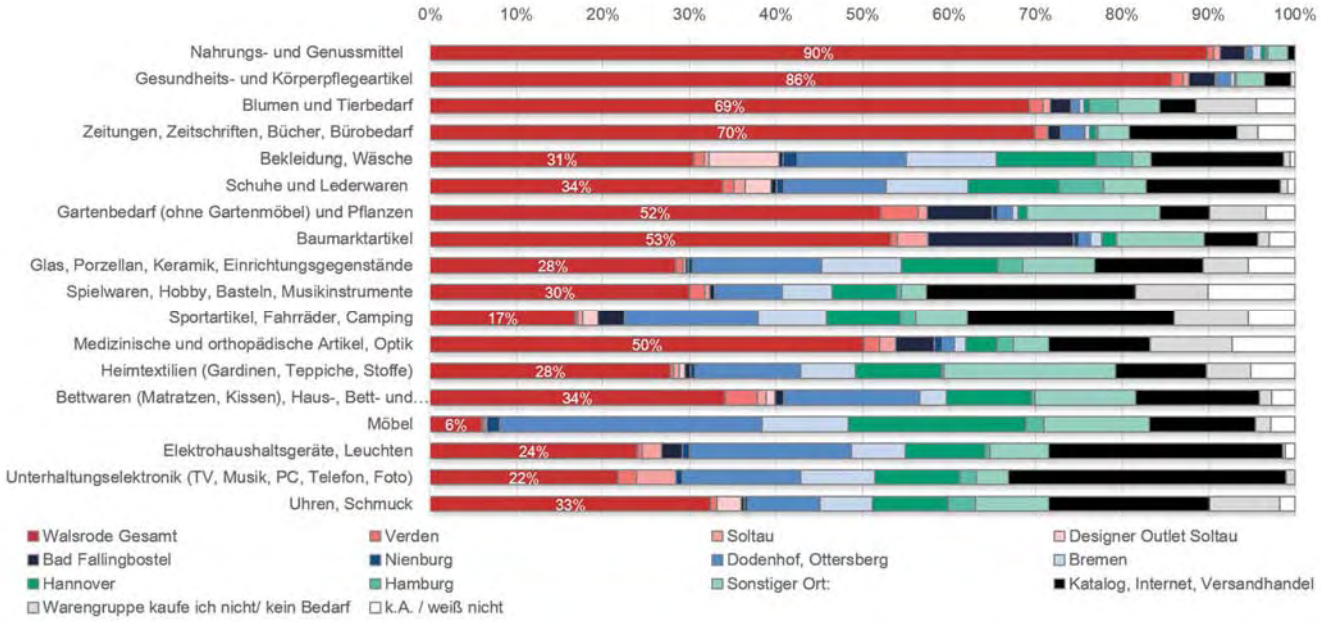


Abbildung 5: Regionale Einkaufsorientierung der Walsroder Haushalte [in %]
Quelle: Eigene Darstellung, Datengrundlage: Online-Befragung Stadt + Handel 2016/ 17,

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).

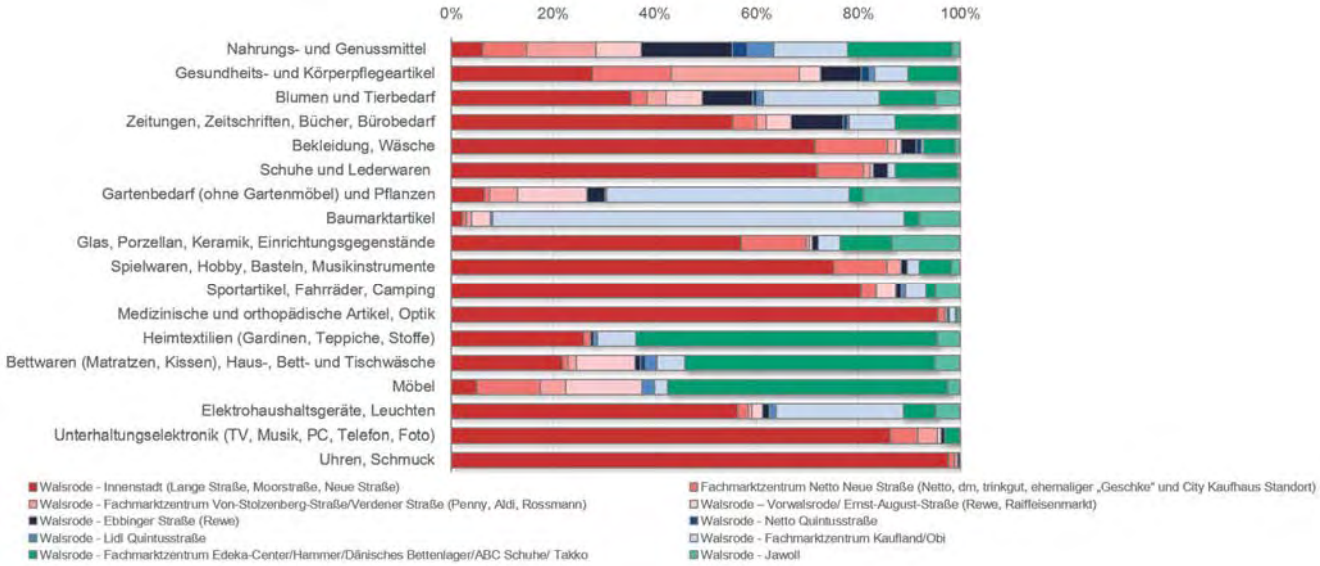


Abbildung 6: Lokale Einkauforientierung der Walsroder Haushalte (innerhalb Walsrodes) [in %]
Quelle: Eigene Darstellung, Datengrundlage: Online-Befragung Stadt + Handel 2016/ 17

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

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

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 Kunderherkunftskoeffizienten weitere Rückschlüsse hinsichtlich der anteiligen Besucherherkunft der Walsroder Innenstadt erzielen.

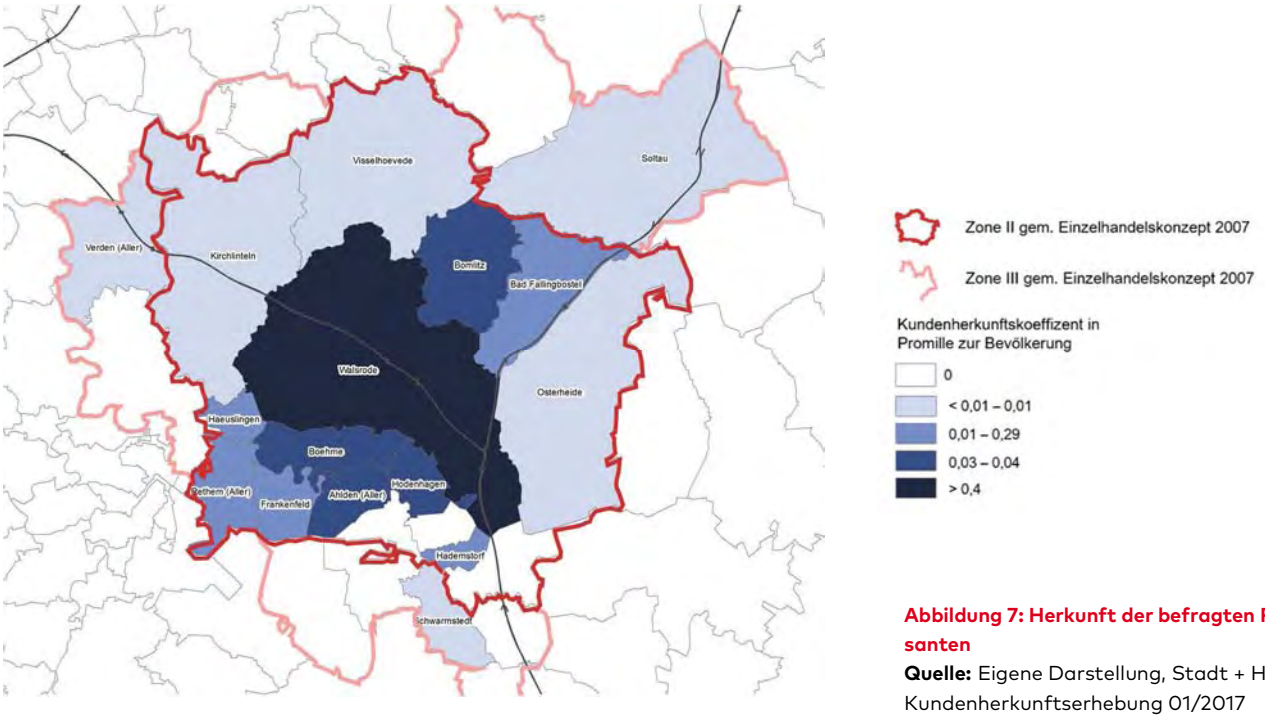


Abbildung 7: Herkunft der befragten Passanten
Quelle: Eigene Darstellung, Stadt + Handel Kundenherkunftserhebung 01/2017

Anhand der Ergebnisse zeigt sich, dass eine ausgeprägte Einkaufsorientierung der Einwohner der südlich und nördlich angrenzenden Nachbargemeinden Böhme, Ahlden (Aller), Hodenhagen und Bomlitz nach Walsrode besteht. Außerdem sind erhöhte Kaufkraftzuflüsse aus den Gemeinden Bad Fallingbostel, 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 Umsätze[22] 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 ergibt sich somit eine Gesamtzentralität von rd. 118 %.[23] Wie der nachfolgenden

---

[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.

[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.

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).

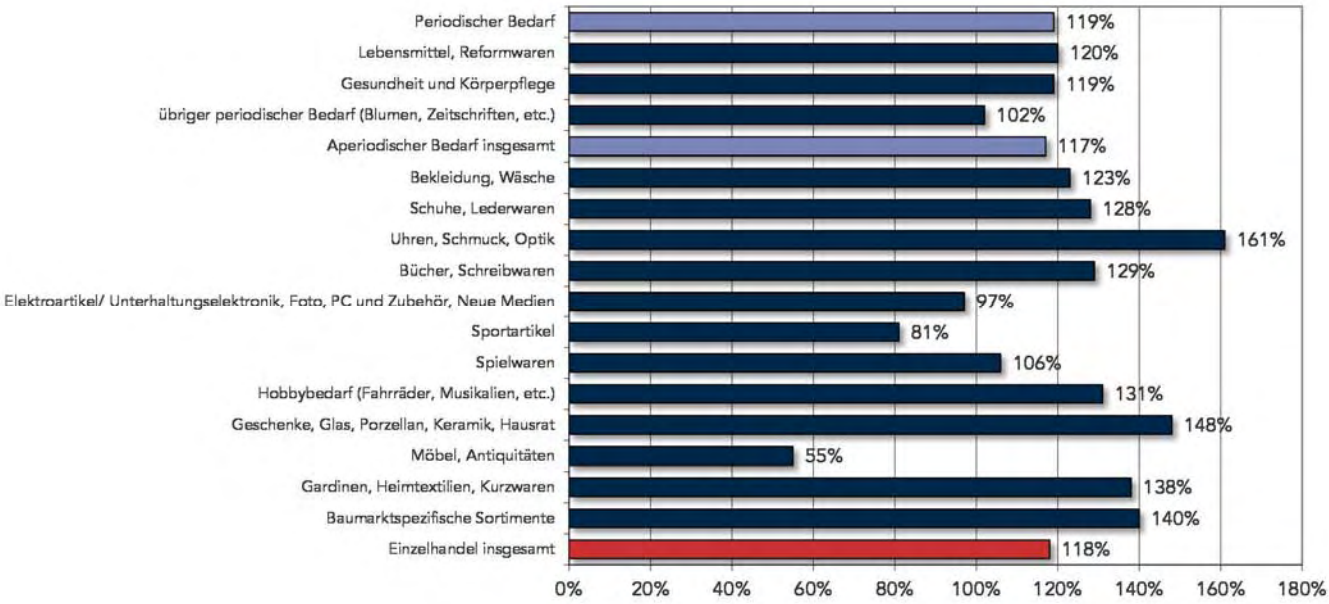


Abbildung 8: Zentralitätswerte in Walsrode

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

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

Verkaufsflächenausstattung	0,69 m² VKF je EW
Verkaufsflächenanteil	
In den zentralen Versorgungsbereichen	25 %
In sonstigen in Wohnsiedlungsbereichen integrierte Lagen	21 %
In städtebaulich nicht integrierten Lagen	54 %
Betriebstypenmix	
Lebensmitteldiscounter (> rd. 400 m² VKF)	5
Supermärkte (> rd. 400 m² 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.

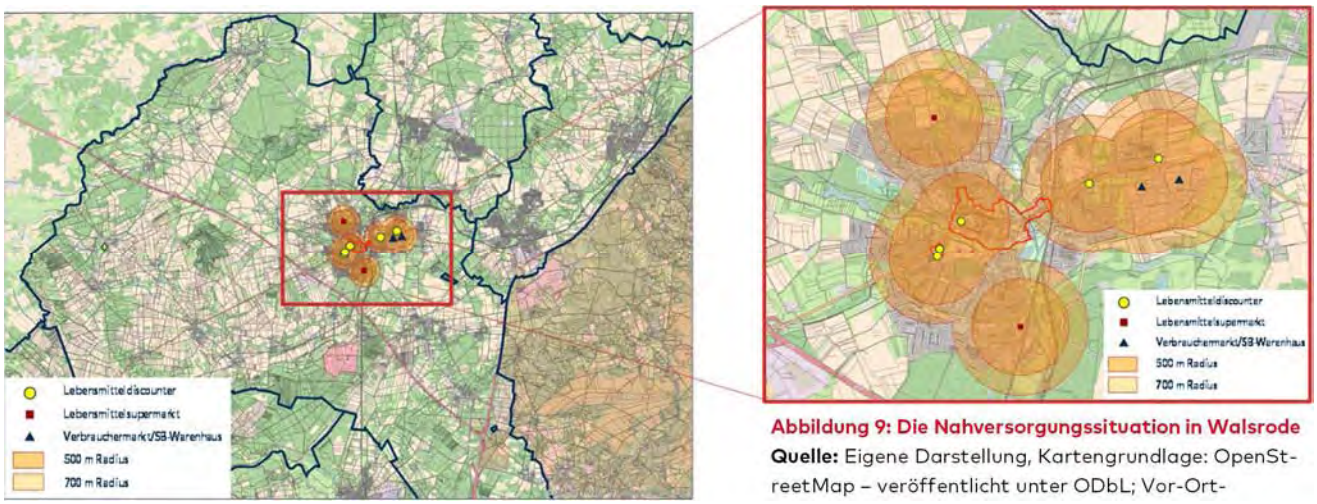


Abbildung 9: Die Nahversorgungssituation in Walsrode
Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 2016/ 17.
Handel 2016/ 17.

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).

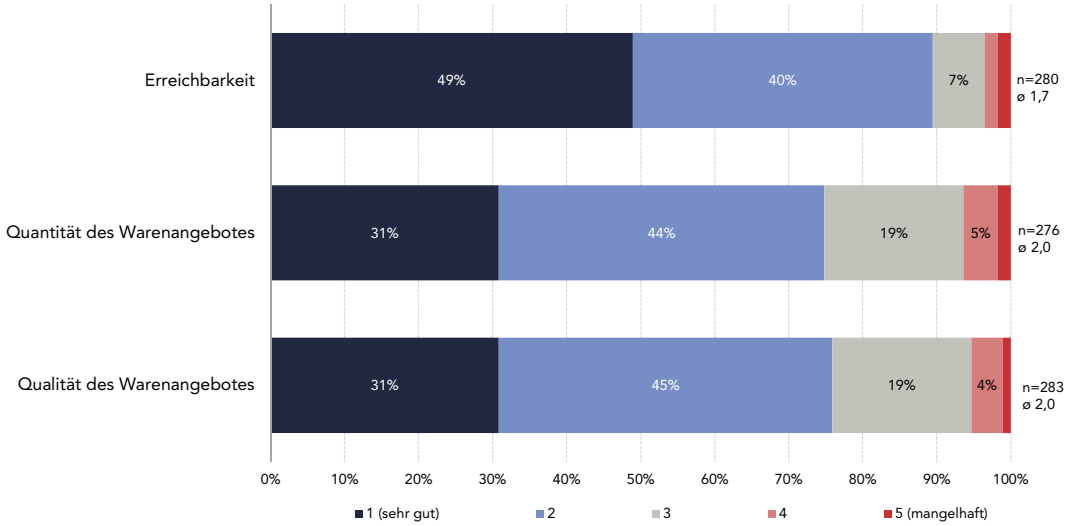


Abbildung 10: Benotung der Nahversorgungssituation in Walsrode.
Quelle: Eigene Darstellung, Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 2016/ 17.

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 Bevölkerungen 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 EINZELHANDELSSITUATION 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 Einkaufort 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:

Entwicklung absatzwirtschaftlicher Rahmenbedingungen

Nachfrageseite	Angebotsseite
▪ Einwohnerentwicklung in der Kommune / im Einzugsgebiet ▪ Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner ▪ ggf. Verschiebung sortimentsspezifischer Ausgabenanteile	▪ Strukturmerkmale im Einzelhandel ▪ Entwicklung der Flächenproduktivität ▪ Verkaufsflächenansprüche der Betreiber

⇩

Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

Prognosehorizont 2027
Spannweitenbetrachtung
Sortimentsgenaue Betrachtung

⇧

Versorgungsauftrag des Mittelzentrums Walsrode

„Ziel-Zentralität"

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 vorausberechnet. 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.

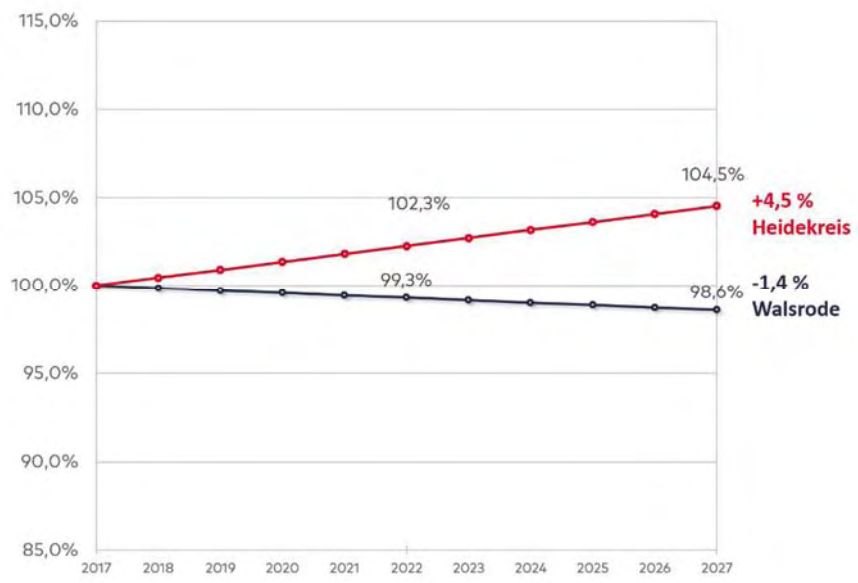


Abbildung 11: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung in Walsrode und dem Heidekreis
Quelle: Eigene Darstellung

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).

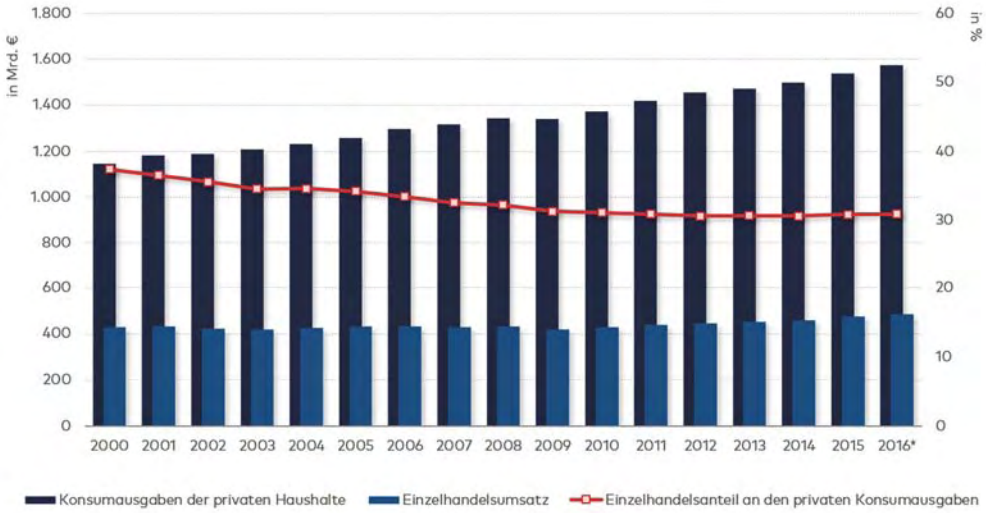


Abbildung 12: Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf 2000 – 2015, 2016: Prognose
Quelle: Eigene Darstellung. Daten EHI 2016

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 sortimentsspezifischen 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.

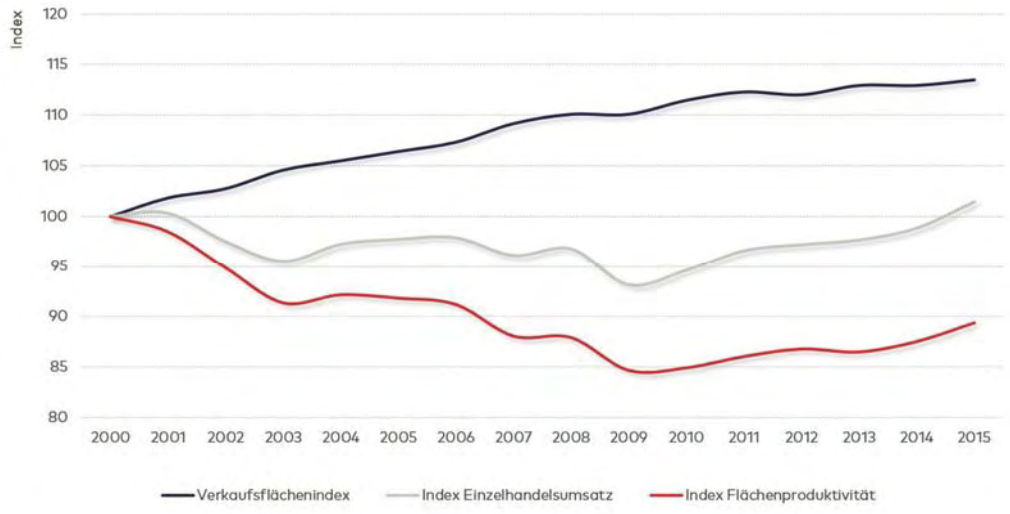


Abbildung 13: Verkaufsflächenansprüche der Anbieter und Entwicklung der Flächenproduktivität
Quelle: Eigene Darstellung und Berechnung nach EHI Retail Institute 2016.

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.

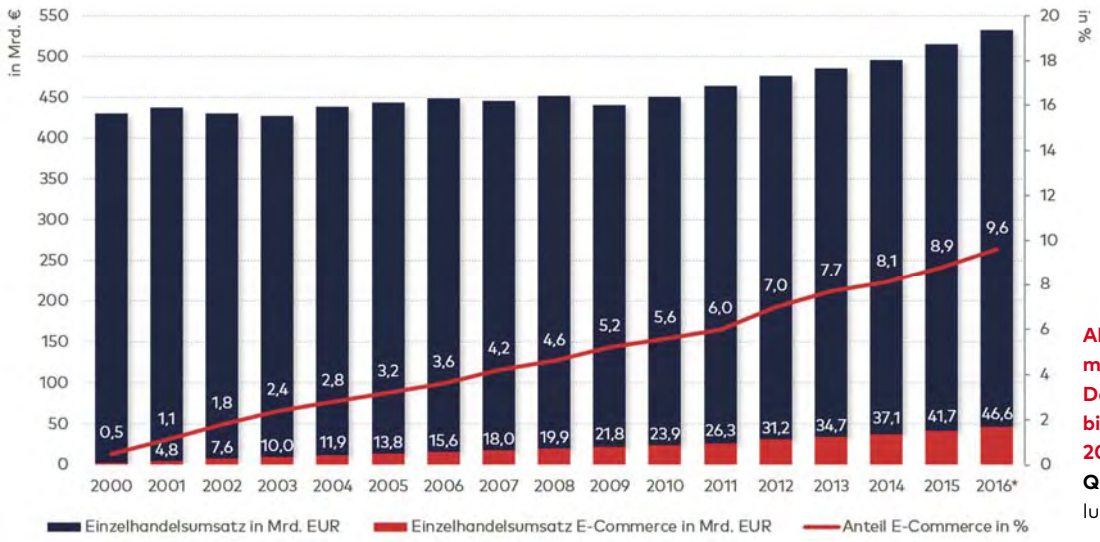


Abbildung 14: E-Commerce Umsatz in Deutschland von 2000 bis 2015 und Prognose 2016
Quelle: Eigene Darstellung nach HDE 2015

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).

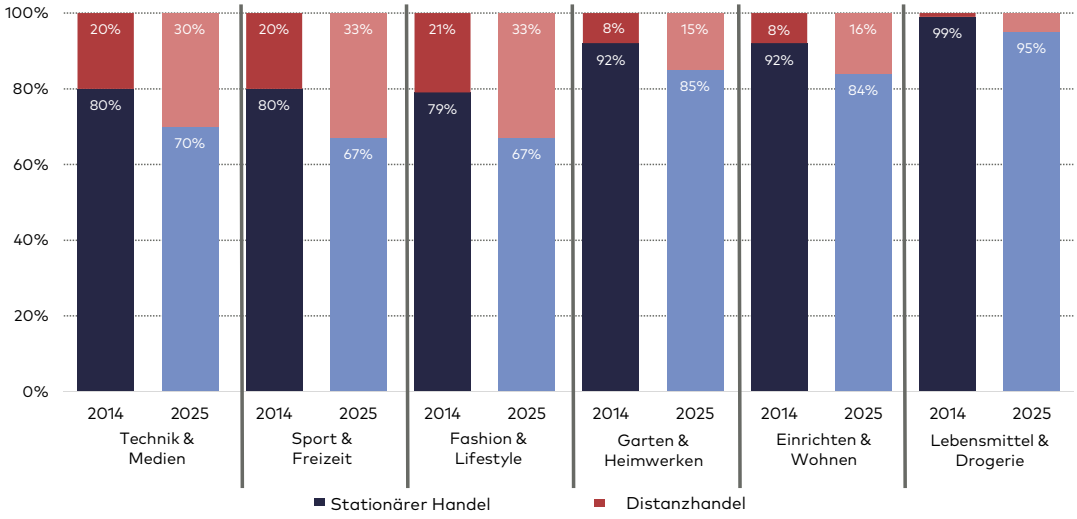


Abbildung 15: Prognose zur sortimentsspezifischen Entwicklung des Distanzhandels
Quelle: Eigene Darstellung nach HDE 2015

Versorgungsauftrag: Ziel-Zentralitäten

Die heutige Einzelhandelszentralität für die Stadt Walsrode beträgt aktuell rd. 118 %, hierbei sind jedoch sortimentsspezifisch 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 Markteinzugsgebiet[29] 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.

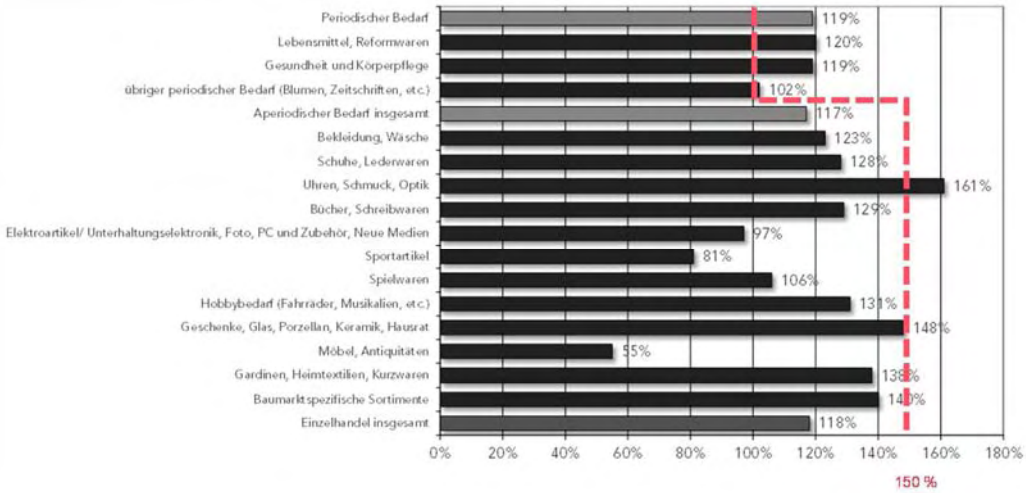


Abbildung 16: Zielzentralität für Walsrode
Quelle: Eigene Darstellung

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	2027 worst case Szenario	2027 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 Marktfaktoren[30] 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 Bereichen Kernstadt empfiehlt sich somit eine qualitative Aufwertung des Nahversorgungsangebotes (bspw. über die eine Ansiedlung eines Vollsortimenters am Nahversorgungstandort 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.

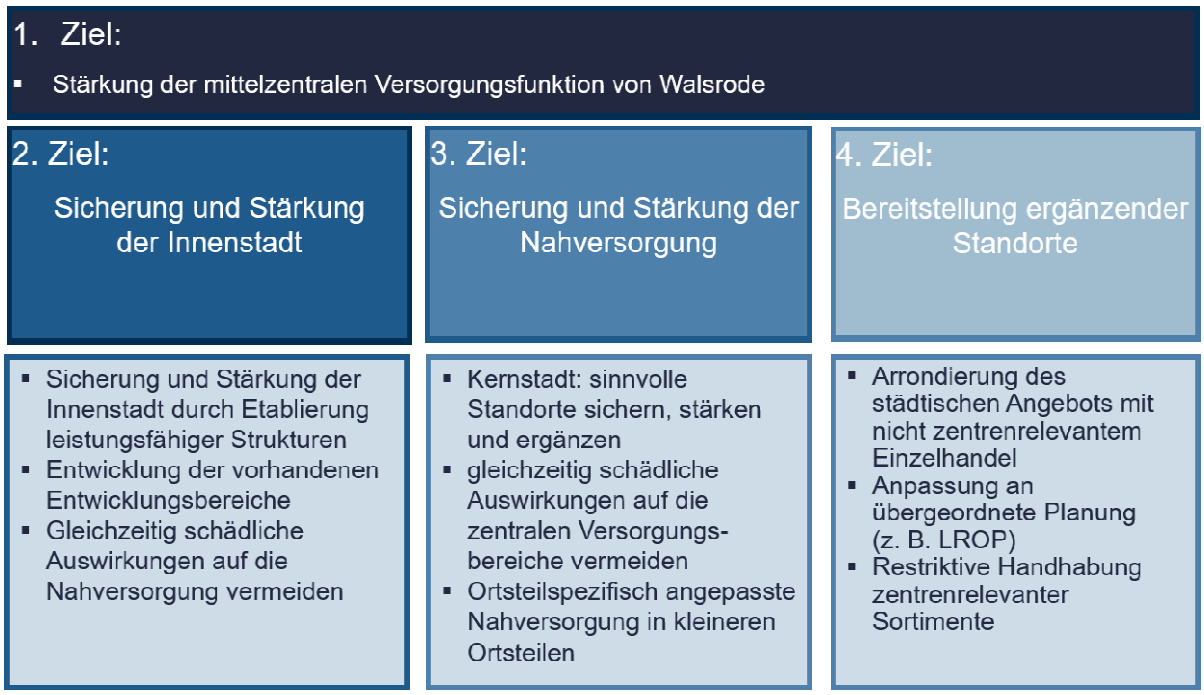


Abbildung 17: Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Walsrode
Quelle: Eigene Darstellung

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.

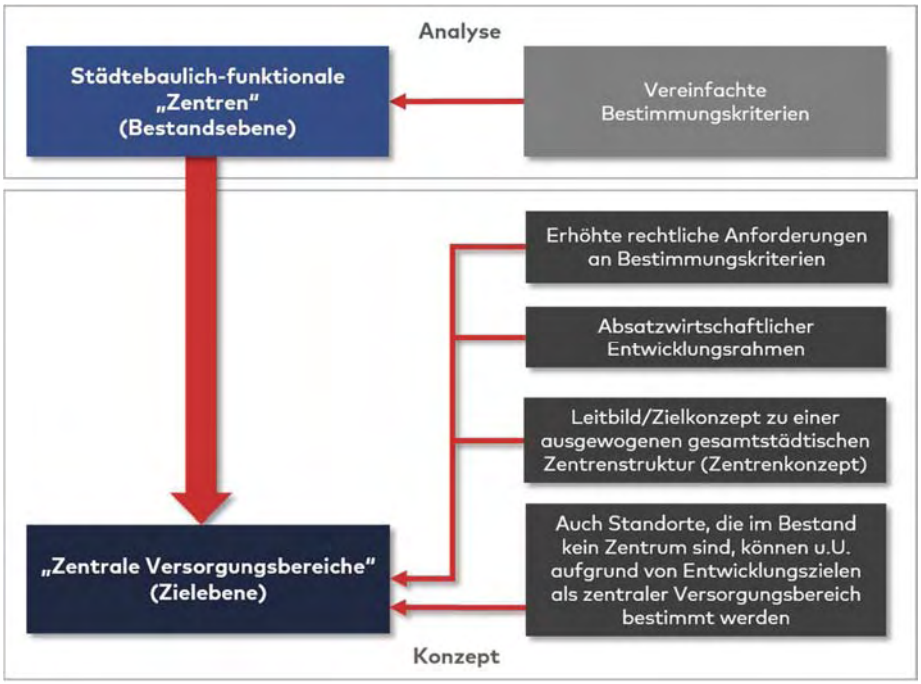


Abbildung 18: Methodik: Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen aus dem Bestand kommunaler städtebaulich-funktionaler Zentren
Quelle: Eigene Darstellung

In Walsrode können insgesamt weiterhin zwei zentrale Versorgungsbereiche abgrenzt 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 Einzelhandelssicht 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.

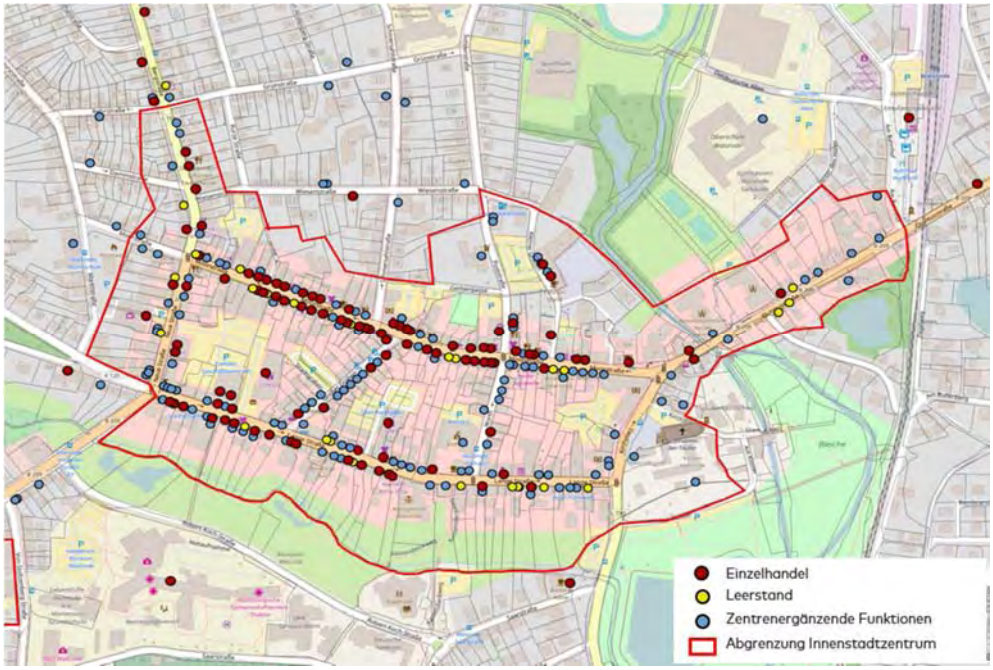


Abbildung 19: Räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums Walsrode als zentraler Versorgungsbereich
Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Datengrundlage: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 2016/ 17

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.

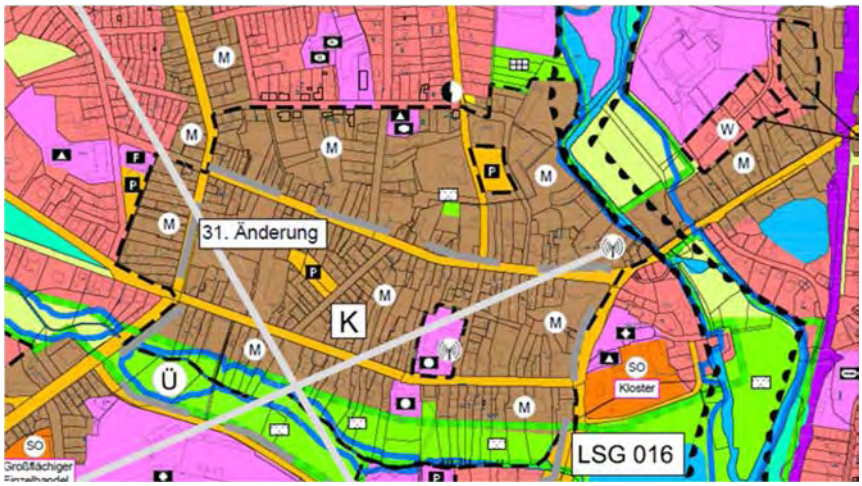


Abbildung 20: Vorentwurf Flächennutzungsplan Walsrode
Quelle: Entwurf Flächennutzungsplan der Stadt Walsrode (Stand: 16.03.2016)

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).

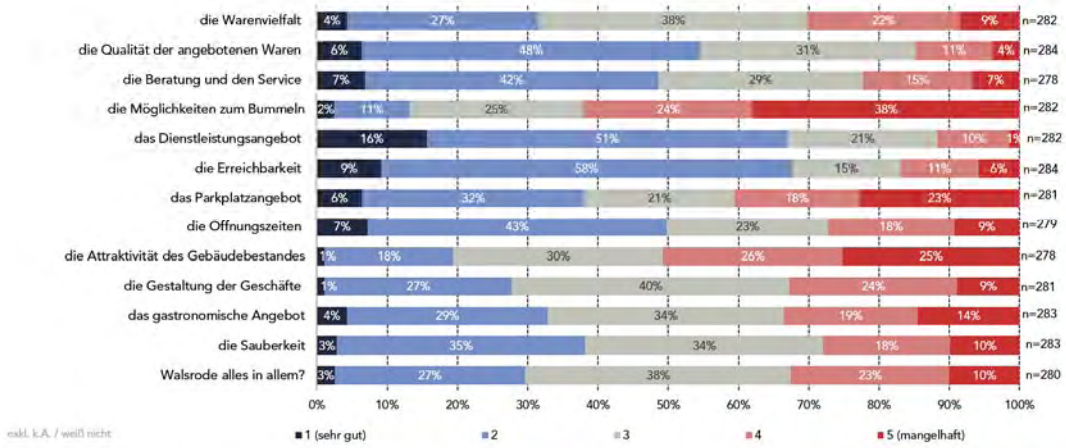


Abbildung 21: Bewertung der Walsroder Innenstadt durch die Bürger
Eigene Darstellung, Datengrundlage: Stadt+Handel Online-Befragung 01/2017

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.

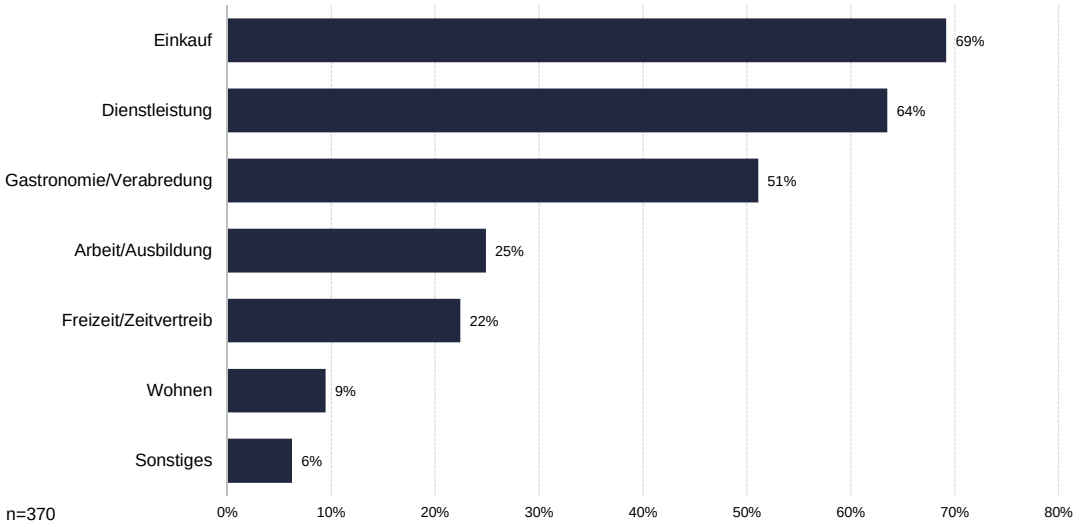


Abbildung 22: Gründe Innenstadtbesuch
Quelle: Eigene Darstellung, Datengrundlage: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 2016/ 17

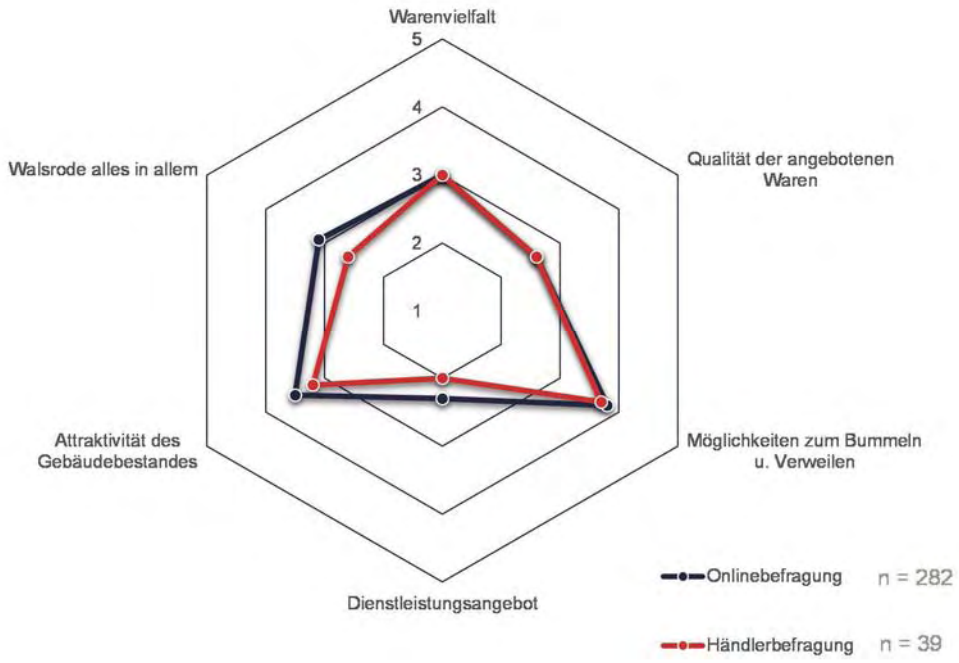
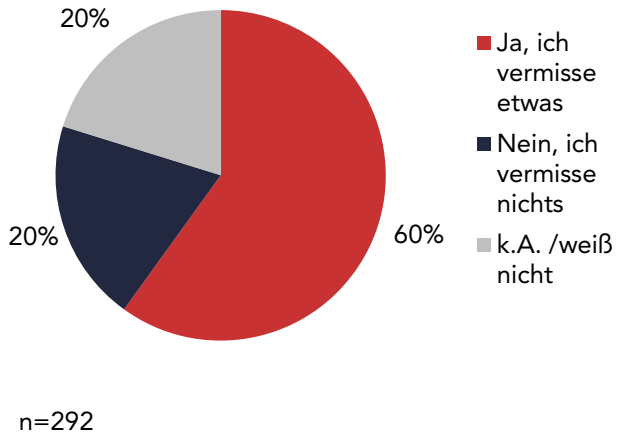


Abbildung 23: Bewertung Innenstadt
Quelle: Eigene Darstellung, Datengrundlage: Stadt+Handel Online-Befragung und Händlerbefragung 01/2017

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).



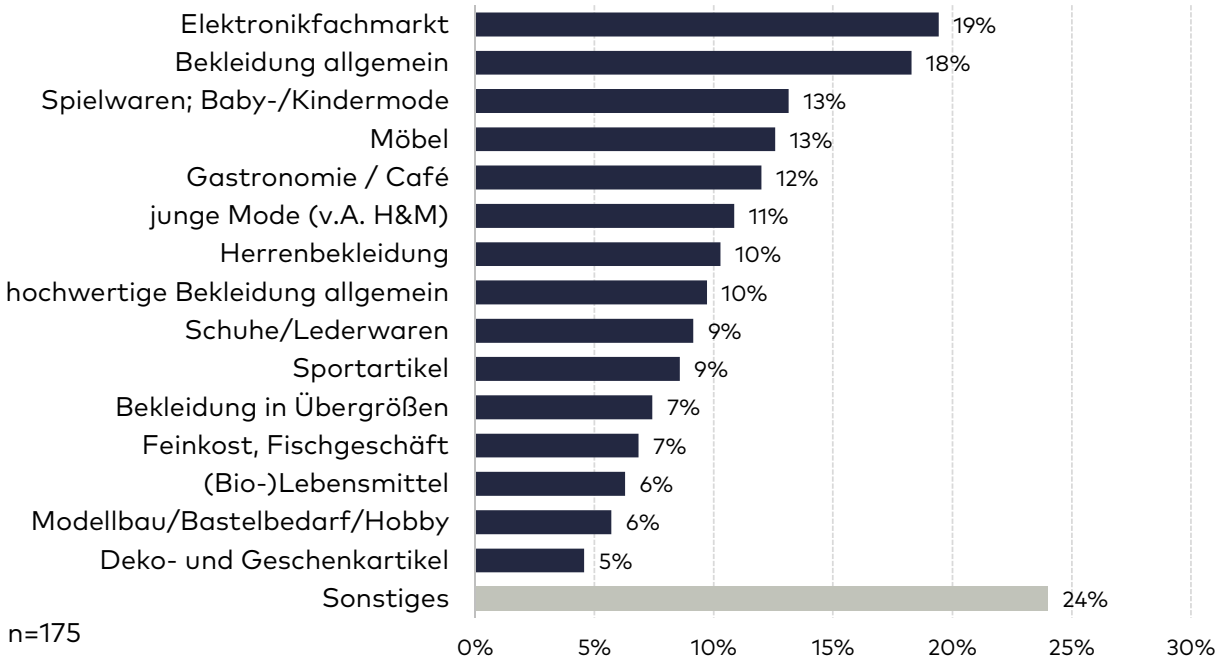


Abbildung 24: Vermisste Angebote in der Stadt Walsrode
Quelle: Eigene Darstellung, Datengrundlage: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 2016/ 17

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: Wüsche 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 Nebenlagen sowie die Entwicklungsbereiche im zentralen Versorgungsbereich näher betrachtet. Die Einordnung erfolgt anhand der baulichen und handelsprägenden Struktur.

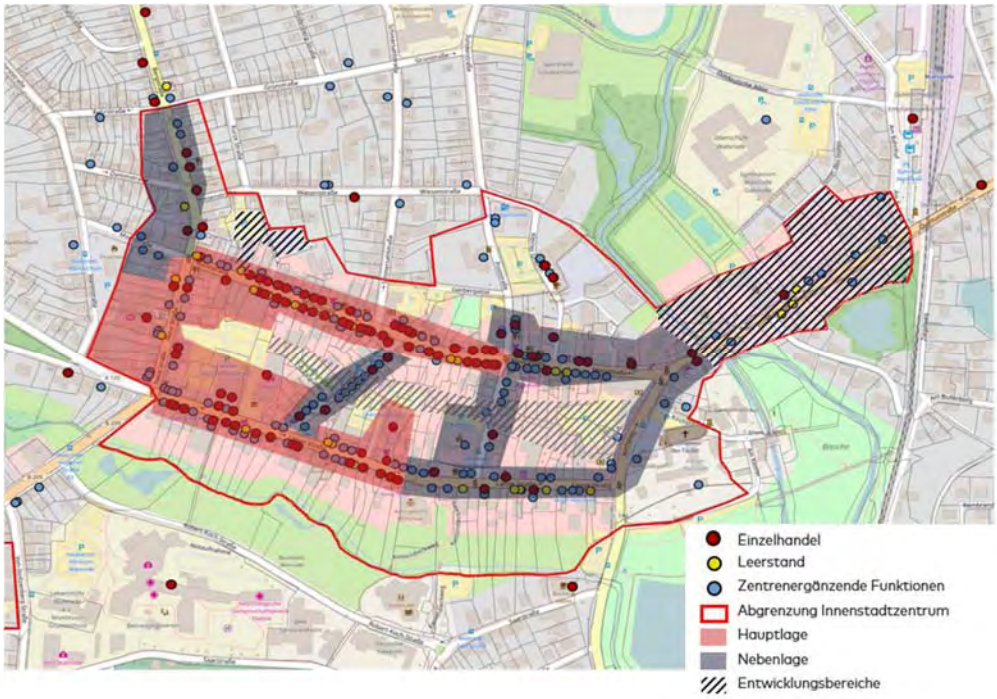


Abbildung 26: Innere Organisation des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum (Zielkonzept)
Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Datengrundlage: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 2016/ 17

Hauptlage

Als Hauptlage kann die „beste Adresse" eines Geschäftsbereichs bezeichnet werden. Eine erhöhte Handelsdichte, 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 Ortteilzentren 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).

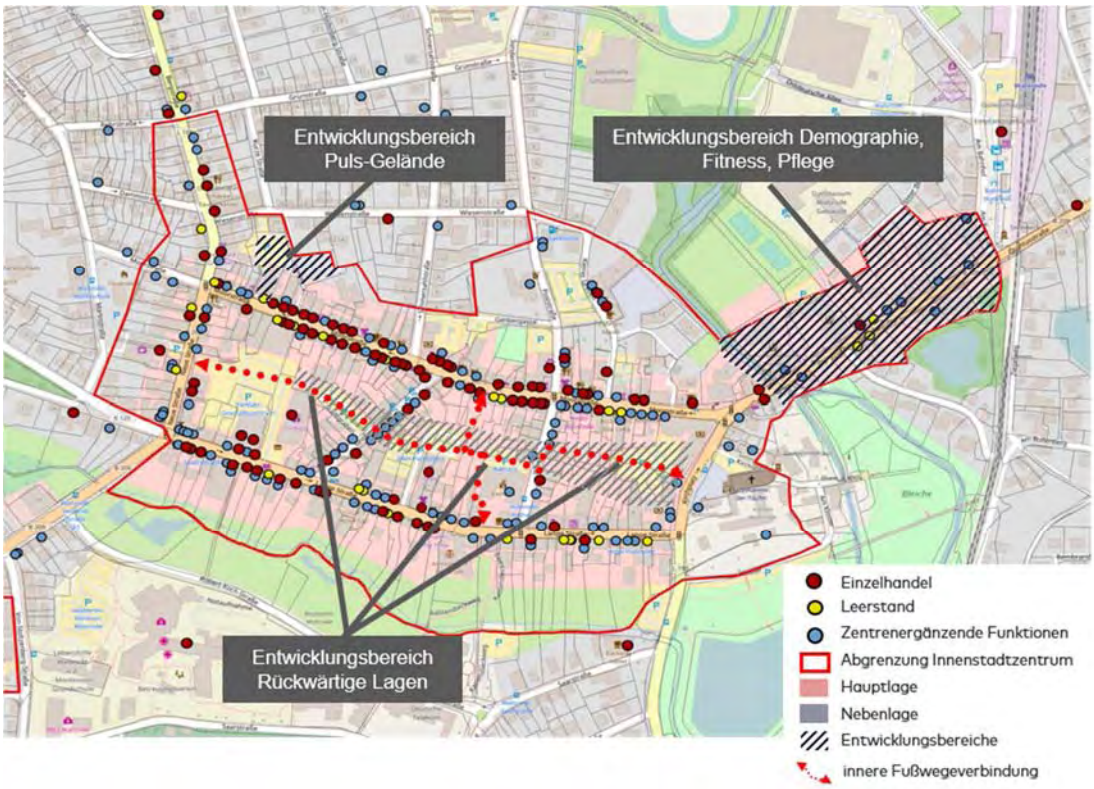


Abbildung 27: Innenstadtzentrum – Entwicklungsbereiche und geplanter Fußwegeverbindung
Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Datengrundlage: Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 2016/ 17

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 Belebung 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.

- *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

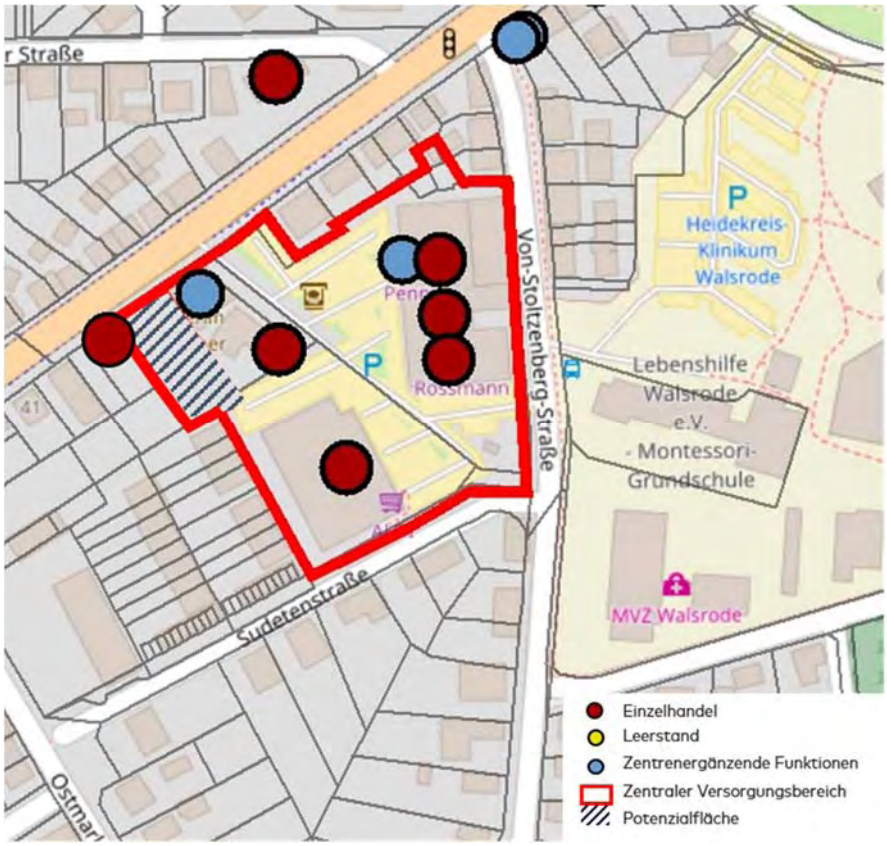


Abbildung 28: Abgrenzung Nahversorgungszentrum Verdener Straße

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 Düshorn (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 wohnortsnahen 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 nachweislich[33] 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 Grünenthal-Stadion für die Entwicklung eines potenziellen Nahversorgungsstandortes geeignet (vgl. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 29: Potenzieller Nahversorgungsstandort Grünenthal-Stadion
Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenstreetMap – veröffentlicht unter ODbL

Für den Nahversorgungsstandort Grünenthal-Stadion 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 (bislang 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

Neben den zentralen Versorgungsbereichen und den Einzelstandorten des Einzelhandels besteht in Walsrode eine Einzelhandelsagglomeration mit einem deutlichen Standortgewicht. Im folgenden Kapitel wird erörtert, welche Entwicklungsempfehlungen für diesen Standort grundsätzlich sowie im Einzelnen erkennbar und zugunsten einer gewinnbringenden gesamtstädtischen Standortbalance zu formulieren sind.

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 Empfehlungen zum 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.

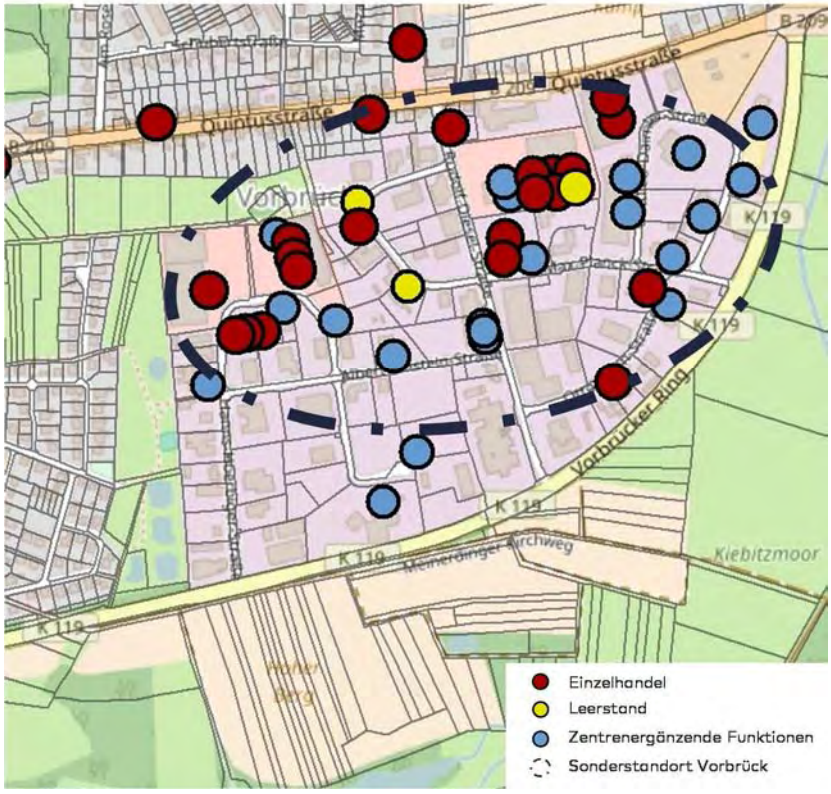


Abbildung 30: Sonderstandort Vorbrück
Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 09/2016-01/2017

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 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. Ansiedlungsleitsätze 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.

[35] Bestandsschutz wird aus dem Grundgesetz Artikel 14 abgeleitet. Der Bestandsschutz verleiht einem rechtsmäßig begründeten Bestand und seiner Nutzung grundsätzlich Durchsetzungskraft gegenüber neuen ggf. entgegenstehenden Gesetzen und Anforderungen.

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 m²)
	m²	%	m²	%	m²	%	
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	*Kein entsprechendes Angebot in Walsrode vorhanden*						
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	*Kein entsprechendes Angebot in Walsrode vorhanden*						
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	*Kein entsprechendes Angebot in Walsrode vorhanden*						
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 m²)
	m²	%	m²	%	m²	%	
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 (Besucherfrequenz, 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 Warensegment 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 anschmiegenden 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* *47.79.2*	*Einzelhandel mit Büchern* *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. Nähnadeln, 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	*47.62.2*	*Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln*
(Schnitt-)Blumen	*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/GueterWirtschaftklassifikationen/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*	*Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt. (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)*
	aus 47.64.2	*Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Anglerbedarf)*
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	*47.78.3*	*Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln*
	aus 47.59.9	*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 Einzelhandelsbestandserhebung 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 Sortimente[37]		
Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptsder 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* *47.79.1*	*Einzelhandel mit Wohnmöbeln* *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 künftig 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 <u>Sicherung der fußläufigen bzw. der verbrauchernahen Versorgung</u> 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 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 den Sonderstandort Vorbrück 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 nachversorgungsrelevanten Randsortimente[40] 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.

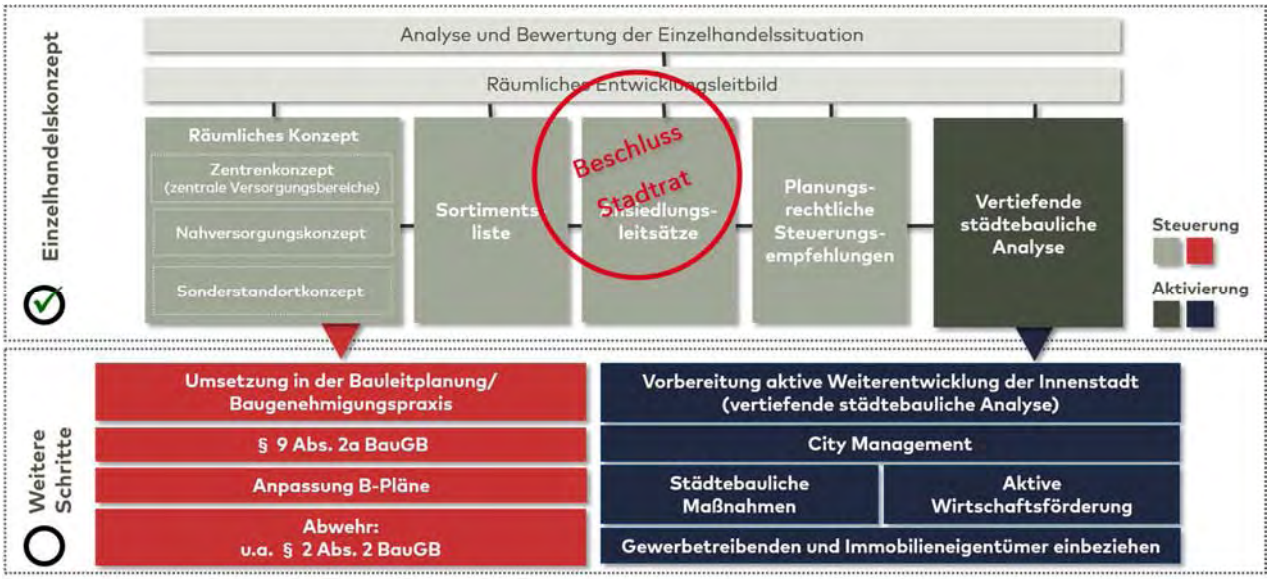


Abbildung 31: Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik
Quelle: Eigene Darstellung,

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 Einkauforientierung 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 sortimentsspezifischen 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: Entwurf 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: Wüsche 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 Grünenthal-Stadion 78
Abbildung 30: Sonderstandort Vorbrück 81
Abbildung 31: Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik 96

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

Spezialisierter und branchengebundener Einzelhandelsbetrieb, der sich durch eine große Sortimentstiefe und unterschiedliches Preis- und Qualitätsniveau auszeichnet. 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 sortimentsspezifischer Beratung einsetzt; übersichtliche Warenanordnung in meist ebenerdigem Betrieb 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 aufgenommener Kredite, 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 Fremdregionen 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 Grundsortiment ist das Sortiment, mit dem der größte Umsatz gemacht wird. Kern- und Grundsortiment 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, Pfandrückgaberäume 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
Abs. ..... Absatz
B ..... Bundesstraße
BAB ..... Bundesautobahn
BauGB ..... Baugesetzbuch
BauNVO ..... Baunutzungsverordnung
Bsp. ..... Beispiel
BGF ..... Bruttogeschossfläche
bspw. ..... beispielsweise
BVerfGH ..... Bundesverfassungsgerichtshof
BVerwG ..... Bundesverwaltungsgericht
bzw. ..... beziehungsweise
d. h. ..... dass heißt
Drog. ..... Drogeriewaren
EAG ..... Europarechtsanpassungsgesetz Bau
EH ..... Einzelhandel
EHK ..... Einzelhandelskonzept
einschl. ..... einschließlich
etc. ..... et cetera
e.V. ..... eingetragener Verein
EW ..... Einwohner
f. ..... folgende
ff. ..... fortfolgende
FNP ..... Flächennutzungsplan
gem. ..... gemäß
ggf. ..... gegebenenfalls
GPK ..... Warengruppe Glas/ Porzellan/ Keramik
ha ..... Hektar
HZ ..... Hauptzentrum
i.A. ..... im Auftrag
i. d. R. ..... in der Regel
i. e. S. ..... im engeren Sinne
i. H. v. ..... in Höhe von
inkl. ..... Inklusive
insb. ..... insbesondere
i. S. ..... im Sinne
i. S. v. ..... im Sinne von
i. V. m. ..... in Verbindung mit
IZ ..... Innenstadtzentrum
Kap. ..... Kapitel
Kfz ..... Kraftfahrzeug
km ..... Kilometer
L ..... Landesstraße
LM ..... Lebensmittel
LROP ..... Landes-Raumordnungsprogramm
m ..... Meter
m² ..... Quadratmeter
max. ..... maximal
min. ..... mindestens
Mio. ..... Millionen
MIV ..... motorisierter Individualverkehr
Mrd. ..... Milliarden
niL ..... städtebaulich nicht integrierte Lage
Nr. ..... Nummer
NuG ..... Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
NVZ ..... Nahversorgungszentrum
ÖPNV ..... öffentlicher Personennahverkehr
OVG ..... Oberverwaltungsgericht
o.g. ..... oben genannt
p. a. ..... per annum
PBS ..... Warengruppe Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren
Pkw ..... Personenkraftwagen
rd. ..... rund
RROP ..... Regionales Raumordnungsprogramm
S. ..... Seite
s. ..... siehe
siL ..... städtebaulich integrierte Lage
sog. ..... sogenannt
s. o. ..... siehe oben
SPNV ..... Schienenpersonennahverkehr
s. u. ..... siehe unten
u. a. ..... unter anderem
u.ä. ..... und ähnliches
usw. ..... und so weiter
u.U. ..... unter Umständen
v. a. ..... vor allem
VGH ..... Verwaltungsgerichtshof
vgl. ..... vergleiche
VKF ..... Verkaufsfläche
WZ ..... Warengruppenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes
ZVB ..... zentraler Versorgungsbereich
z. B. ..... zum Beispiel
z. T. ..... zum Teil
z.Z. ..... zur Zeit

KONTAKT

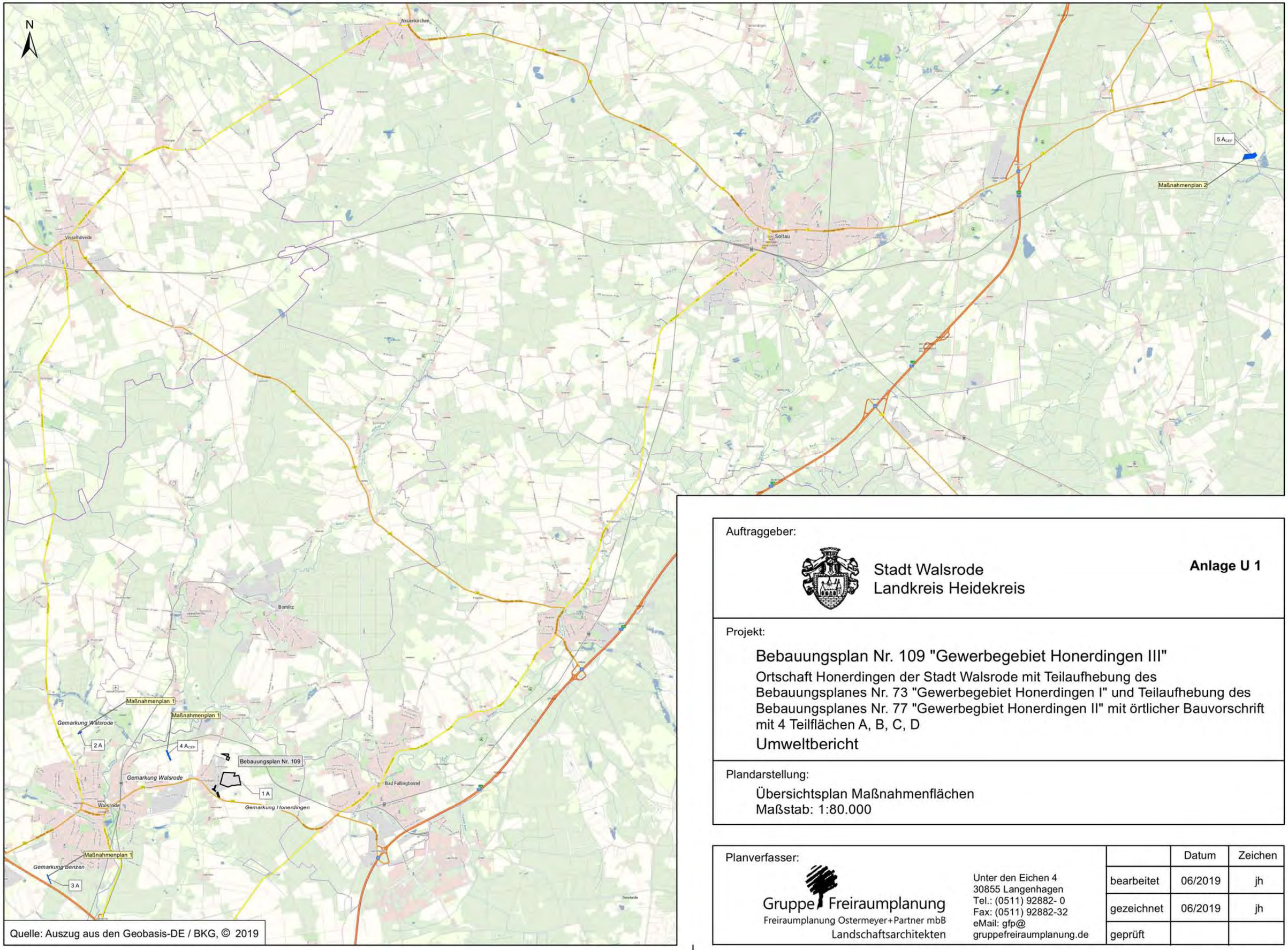
Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Essen
Partnerschaftsregister-nummer PR 3496
Hauptsitz Dortmund

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



Quelle: Auszug aus den Geobasis-DE / BKG, © 2019

Auftraggeber:

Stadt Walsrode
Landkreis Heidekreis

Anlage U 1

Projekt:

Bebauungsplan Nr. 109 "Gewerbegebiet Honerdingen III"

Ortschaft Honerdingen der Stadt Walsrode mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 73 "Gewerbegebiet Honerdingen I" und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 77 "Gewerbegbiet Honerdingen II" mit örtlicher Bauvorschrift mit 4 Teilflächen A, B, C, D

Umweltbericht

Plandarstellung:

Übersichtsplan Maßnahmenflächen
Maßstab: 1:80.000

Planverfasser:

Gruppe Freiraumplanung
Freiraumplanung Ostermeyer+Partner mbB
Landschaftsarchitekten

Unter den Eichen 4
30855 Langenhagen
Tel.: (0511) 92882- 0
Fax: (0511) 92882-32
eMail: gfp@
gruppefreiraumplanung.de

	Datum	Zeichen
bearbeitet	06/2019	jh
gezeichnet	06/2019	jh
geprüft		

Landschaftspflegerische Maßnahmen

Maßnahmenblätter

Bebauungsplan Nr. 109 „Gewerbegebiet Honerdingen III"

Ortschaft Honerdingen der Stadt Walsrode
mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 73
„Gewerbegebiet Honerdingen I" und
Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 77
„Gewerbegebiet Honerdingen II"
mit örtlicher Bauvorschrift
mit 4 Teilflächen A, B, C, D

Bearbeitet im Auftrag der
Stadt Walsrode
Lange Straße 22
29664 Walsrode

Gruppe Freiraumplanung
Landschaftsarchitekten
Unter den Eichen 4
30855 Langenhagen
Tel.: 05 11 / 9 28 82-0
Fax: 0511 / 9 28 82-32
e-mail: gfp@gruppefreiraumplanung.de

Projektleitung: Dipl.-Ing. Carsten Schneider
Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. Julia Hupka

Langenhagen, Stand: 07.06.2019

Inhaltsverzeichnis

1 Vermeidungsmaßnahmen 3

1.1 1 V – Räumliche Begrenzung des Baubetriebes, Schutz von Gehölzen 3

1.2 2 V – Schutz des Bodens 5

1.3 3 V_{CEF} – Schutz von Brutvögeln durch Bauzeitenregelungen 7

1.4 4 V_{CEF} – Kontrolle von Höhlenbäumen auf Fledermausbesatz 9

2 Ausgleichsmaßnahmen 11

2.1 1 A – Anlage Baumreihe im Plangebiet – Teilfläche A 11

2.2 2 A – Anlage Streuobstwiese 13

2.3 3 A – Entwicklung von Extensivgrünland 16

2.4 4 A_{CEF} – Anlage von artenreichen Blühstreifen mit hohem Kräuteranteil für das Rebhuhn 18

2.5 5 A_{CEF} – Anlage von mesophilem Grünland (Flächenpool der Naturschutzstiftung Heidekreis) 20

1 Vermeidungsmaßnahmen

1.1 1 V – Räumliche Begrenzung des Baubetriebes, Schutz von Gehölzen

Maßnahmenblatt

Projektbezeichnung	Vorhabenträger	Maßnahmen-Nr.
Bebauungsplan Nr. 109 „Gewerbegebiet Honerdingen III"	Stadt Walsrode	1 V

Bezeichnung der Maßnahme

Räumliche Begrenzung des Baubetriebes, Schutz von Gehölzen

Zum Lageplan der landschaftspflegerischen Maßnahmen:

Anlagen-Nr.: - Maßnahmenplan-Nr.: -

Maßnahmentyp
V = Vermeidung
A = Ausgleichsmaßnahme
E = Ersatzmaßnahme
G = Gestaltungsmaßnahme
Zusatzindex
FFH = Kohärenzsicherungsmaßnahme
CEF = funktionserhaltende Maßnahme
FCS = Maßnahme zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes

Lage der Maßnahme

Gesamtes Baufeld, Schutzeinrichtungen insbesondere im Bereich von wertvollen Gehölzen (angrenzende oder zum Erhalt festgesetzte oder im Plangebiet neu zu pflanzende Gehölzbestände):

- Teilfläche A: nördlich an Geltungsbereich angrenzende Gehölzreihe entlang Bronzeweg (Flst. 18/1), nordöstlich an Geltungsbereich angrenzender Gehölzbestand (Flst. 5/10), zukünftige Einzelbaumpflanzungen im Geltungsbereich entlang östlicher Grenze (Flst. 17/37, 17/9, 17/10) und zu erhaltende Gehölzbestände im Süden des Geltungsbereichs entlang Tietlinger Weg (Flst. 17/50, 17/37, 17/10)
- Teilfläche B: zum Erhalt festgesetzte Gehölzreihe im Geltungsbereich entlang nördlicher Feldweg (Flst. 30/75) und nordöstlich an Geltungsbereich angrenzender Gehölzbestand (Flst. 20/1)
- Teilfläche D: südlich an Geltungsbereich angrenzende Gehölzreihe entlang Radweg (Flst. 25/10)

Begründung der Maßnahme

Zu erwartende Beeinträchtigung

Beeinträchtigungen des Bodens und der an das Baufeld angrenzenden Vegetation (insbesondere Gehölze) im Zuge der Baudurchführung durch Verdichtung, Schädigung des Wurzelbereiches, Ast- und Stammschäden durch Baufahrzeuge etc.

notwendige Maßnahmen

Begrenzung des Baubetriebes. Installation von Schutzeinrichtungen (Zäunung, Stammschutz, Wurzelschutz) für Gehölze vor Beginn der Baumaßnahmen. Schonende Bodenarbeiten im Wurzelbereich und Schutz frei gelegter Wurzeln.

Anforderungen an die Lage bzw. den Standort

-

Ausgangszustand der Maßnahmenflächen

-

Zielkonzeption der Maßnahme

Die Maßnahmen dienen dem Schutz des Bodens und von Biotop-/Habitatstrukturen vor baubedingten Beschädigungen bzw. Verlusten.

☒ Vermeidung
☐ Ausgleich für Konflikt
☐ Ersatz für Konflikt

Artenschutzrechtliche Maßnahme (CEF) für folgende Arten

-

Umsetzung / Beschreibung der Maßnahme

Beschreibung der Maßnahme

Der Eingriff muss auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt bleiben. Baustelleneinrichtungsflächen (Arbeitsstreifen, Baubetriebs- und Lagerflächen) sind nur auf bereits versiegelten Flächen im Umfeld bzw. in zukünftig überbauten Bereichen einzurichten.

Maßnahmenblatt

Projektbezeichnung	Vorhabenträger	Maßnahmen-Nr.
Bebauungsplan Nr. 109 „Gewerbegebiet Honerdingen III"	Stadt Walsrode	**1 V**

Die für die Bepflanzung mit Gehölzen festgesetzten Flächen sind soweit möglich vor Beginn der Baumaßnahmen aus dem aus dem Baufeld auszuzäunen und vor einer Befahrung mit Baumaschinen etc. zu schützen.

Zum Schutz von Einzelbäumen/Gehölzbeständen direkt angrenzend an das Baufeld sind an entsprechend ausgewiesenen Stellen bzw. in Abstimmung mit der Umweltbaubegleitung (UBB) ortsfeste Schutzzäune gemäß RAS-LP 4 vorzusehen. Ggf. sind bei engen räumlichen Verhältnissen Stahlplatten zu verlegen, die das Gewicht von Fahrzeugen verteilen und so beanspruchte Wurzelbereiche schonen. Sie verhindern die Beschädigung der Vegetation, die Verdichtung oder Verschmutzung des Bodens durch Überfahren und die Ablagerung von Baumaterialien.

Bei Gehölzen sind die Bodenarbeiten im Wurzelbereich schonend durchzuführen und frei gelegte Wurzeln zu schützen. Sofern Wurzeln entfernt werden müssen, sind diese sauber zu durchtrennen. Es ist darauf zu achten, dass bei längerer Offenhaltung von Böschungskanten und Wurzelbereichen keine Trocknungsschäden an den Bäumen entstehen. Bei der Aufstellung der Zäune ist darauf zu achten, dass genügend Abstand zu den Bäumen eingehalten wird. Grundsätzlich sind die Vorschriften nach RAS-LP 4 und der DIN 18920 zum Schutz von Gehölzen einzuhalten.

Gesamtumfang der Maßnahme:

Ca. 900 m Zaun, der tatsächliche Bedarf ist mit der UBB rechtzeitig vor Beginn abzustimmen.

Zielbiotop: -	Ausgangsbiotop: -

Zeitliche Zuordnung

- ☒ Maßnahmen vor Beginn der Bauarbeiten
- ☒ Maßnahmen im Zuge der Bauarbeiten
- ☐ Maßnahmen spätestens nach Abschluss der Bauarbeiten

Beschreibung der Entwicklung und Pflege

-

Hinweise zur Funktionskontrolle

Die Einhaltung der o.g. Richtlinien und Handlungsempfehlungen ist im Rahmen der stattfindenden Umweltbaubegleitung (UBB) rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten abzustimmen und baubegleitend zu kontrollieren sowie ggf. zu ergänzen.

Hinweise für die Ausführungsplanung, Hinweise zum Grunderwerb und zur dinglichen Sicherung

-

1.2 2 V – Schutz des Bodens

Maßnahmenblatt		
Projektbezeichnung Bebauungsplan Nr. 109 „Gewerbegebiet Honerdingen III"	**Vorhabenträger** Stadt Walsrode	**Maßnahmen-Nr.** **2 V**
Bezeichnung der Maßnahme Schutz des Bodens		**Maßnahmentyp** **V =** Vermeidung **A =** Ausgleichsmaßnahme **E =** Ersatzmaßnahme **G =** Gestaltungsmaßnahme **Zusatzindex** **FFH =** Kohärenzsicherungsmaßnahme **CEF =** funktionserhaltende Maßnahme **FCS =** Maßnahme zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes
Zum Lageplan der landschaftspflegerischen Maßnahmen: Anlagen-Nr.: - Maßnahmenplan-Nr.: -		
Lage der Maßnahme Gesamtes Baufeld.		
Begründung der Maßnahme		
Zu erwartende Beeinträchtigung Beeinträchtigungen des Bodens und der an das Baufeld angrenzenden Vegetation im Zuge der Baudurchführung.		
notwendige Maßnahmen Schutz von Böden bei Auf- und Abtrag, Befahren, Lagerung und gegen Verdichtung.		
Anforderungen an die Lage bzw. den Standort -		
Ausgangszustand der Maßnahmenflächen -		
Zielkonzeption der Maßnahme Die Maßnahme dient dem Schutz des Bodens und von Biotopen vor baubedingten Beschädigungen bzw. Verlusten.		
☒ Vermeidung ☐ Ausgleich für Konflikt ☐ Ersatz für Konflikt		
Artenschutzrechtliche Maßnahme (CEF) für folgende Arten -		
Umsetzung / Beschreibung der Maßnahme		
Beschreibung der Maßnahme Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden mit seinen natürlichen Bodenfunktionen sind im Zuge der Bautätigkeit auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken Die für die Anlage einer Baumreihe festgesetzten Maßnahmenfläche M1 in der Teilfläche A ist vor Beginn der Baumaßnahmen aus dem Baufeld auszunehmen und durch Zäune etc. zu sichern. Anfallender Oberboden ist unter der Beachtung der Bodenfeuchte und entsprechender Einsatzgrenzen von Baumaschinen (siehe LBEG 2014[1]) schonend abzutragen und soweit möglich möglichst ortsnah wiederzuverwenden. Nicht wiederverwendbarer Boden ist fachgerecht zu entsorgen. Der Boden ist abschnittsweise mittels Kettenbagger abzutragen. Da ein Abschieben des Bodens mit Raupenfahrzeugen i.d.R. zu nachhaltigen Verdichtungen führt, ist dies aus bodenkundlicher Sicht zu unterlassen. Bei Zwischenlagerung, sind Ober- und Unterboden sowie ggf. unterschiedliche Bodenarten getrennt voneinander zu lagern. Der Oberboden ist in Mieten zu lagern, die eine Höhe von 2 m nicht überschreiten. Oberbodenmieten dürfen nicht befahren werden.		

[1] LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG), 2014: Bodenschutz beim Bauen. Ein Leitfaden für den behördlichen Vollzug in Niedersachsen, www.lbeg-niedersachsen.de

Maßnahmenblatt

Projektbezeichnung	Vorhabenträger	Maßnahmen-Nr.
Bebauungsplan Nr. 109 „Gewerbegebiet Honerdingen III"	Stadt Walsrode	**2 V**

Sämtliche durch die Bautätigkeit vorübergehend in Anspruch genommenen Flächen werden nach Abschluss der Baumaßnahme für die Fortsetzung der bisherigen bzw. der im B-Plan vorgesehenen Nutzung ordnungsgemäß rekultiviert. Dies umfasst die Beseitigung von Baustoffresten sowie die Tiefenlockerung des Bodens in Bereichen mit baubedingten Verdichtungen.

Bei sämtlichen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach DIN 19731, 18300 und 18915 zu berücksichtigen.

Gesamtumfang der Maßnahme: -

Zielbiotop: -	**Ausgangsbiotop:** -

Zeitliche Zuordnung

- ☒ Maßnahmen vor Beginn der Bauarbeiten
- ☒ Maßnahmen im Zuge der Bauarbeiten
- ☐ Maßnahmen spätestens nach Abschluss der Bauarbeiten

Beschreibung der Entwicklung und Pflege

-

Hinweise zur Funktionskontrolle

Die Einhaltung der o.g. Richtlinien und Handlungsempfehlungen ist im Rahmen der stattfindenden Umweltbaubegleitung (UBB) zu kontrollieren sowie ggf. zu ergänzen.

Hinweise für die Ausführungsplanung, Hinweise zum Grunderwerb und zur dinglichen Sicherung

Es wird empfohlen vor einer Ausschreibung, eine bodenkundliche Ausführungsplanung bzw. ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen.

1.3 3 V_{CEF} – Schutz von Brutvögeln durch Bauzeitenregelungen

Maßnahmenblatt		
Projektbezeichnung Bebauungsplan Nr. 109 „Gewerbegebiet Honerdingen III"	**Vorhabenträger** Stadt Walsrode	**Maßnahmen-Nr.** 3 V_{CEF}
Bezeichnung der Maßnahme Schutz von Brutvögeln durch Bauzeitenregelungen		**Maßnahmentyp** **V =** Vermeidung **A =** Ausgleichsmaßnahme **E =** Ersatzmaßnahme **G =** Gestaltungsmaßnahme **Zusatzindex** **FFH =** Kohärenzsicherungsmaßnahme **CEF =** funktionserhaltende Maßnahme **FCS =** Maßnahme zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes
Zum Lageplan der landschaftspflegerischen Maßnahmen: Anlagen-Nr.: - Maßnahmenplan-Nr.: -		
Lage der Maßnahme Gesamtes Baufeld		
Begründung der Maßnahme		
Zu erwartende Beeinträchtigung Beeinträchtigungen verschiedener Brutvogelarten im Zuge der Baudurchführung.		
notwendige Maßnahmen Beachtung von Bauzeitenregelungen zum Schutz von Vögeln.		
Anforderungen an die Lage bzw. den Standort -		
Ausgangszustand der Maßnahmenflächen - **Zielkonzeption der Maßnahme** Die Maßnahme dient dem Schutz von Brutvögeln vor baubedingten Verletzungen, Tötungen und Störungen.		
☒ Vermeidung ☐ Ausgleich für Konflikt ☐ Ersatz für Konflikt		
Artenschutzrechtliche Maßnahme (CEF) für folgende Arten Sämtliche im Untersuchungsgebiet vorkommende Brutvogelarten.		
Umsetzung / Beschreibung der Maßnahme		
Beschreibung der Maßnahme Teilfläche A, B und D: Die Bodenarbeiten zur Vorbereitung des Baufeldes (Baufeldfreimachung) erfolgen zum Schutz der vorkommenden Feldvogelarten nur außerhalb der Brutzeit dieser Arten, d.h. nicht im Zeitraum von Mitte März bis Mitte August. Teilfläche C: Notwendige Gehölzbeseitigungen im Zuge der Baufeldfreimachung werden zum Schutz von Vögeln gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September, durchgeführt, um sicherzustellen, dass Gehölzbrüter bei ihrem Brutgeschäft und während der Aufzuchtphase nicht gestört werden.		
Gesamtumfang der Maßnahme: -		
Zielbiotop: -	**Ausgangsbiotop:** -	

Maßnahmenblatt		
Projektbezeichnung Bebauungsplan Nr. 109 „Gewerbegebiet Honerdingen III"	**Vorhabenträger** Stadt Walsrode	**Maßnahmen-Nr.** **3 V_{CEF}**
Zeitliche Zuordnung ☒ Maßnahmen vor Beginn der Bauarbeiten ☒ Maßnahmen im Zuge der Bauarbeiten ☐ Maßnahmen spätestens nach Abschluss der Bauarbeiten		
Beschreibung der Entwicklung und Pflege -		
Hinweise zur Funktionskontrolle Die Einhaltung der o.g. Richtlinien und Handlungsempfehlungen ist im Rahmen der stattfindenden Umweltbaubegleitung (UBB) zu kontrollieren.		
Hinweise für die Ausführungsplanung, Hinweise zum Grunderwerb und zur dinglichen Sicherung -		

1.4 4 V_{CEF} – Kontrolle von Höhlenbäumen auf Fledermausbesatz

Maßnahmenblatt

Projektbezeichnung	Vorhabenträger	Maßnahmen-Nr.
Bebauungsplan Nr. 115 Stadt Walsrode	Stadt Walsrode	4 V_{CEF}

Bezeichnung der Maßnahme

Kontrolle von Höhlenbäumen auf Fledermausbesatz

Zum Lageplan der landschaftspflegerischen Maßnahmen:

Anlagen-Nr.: - Maßnahmenplan-Nr.: -

Maßnahmentyp
V = Vermeidung
A = Ausgleichsmaßnahme
E = Ersatzmaßnahme
G = Gestaltungsmaßnahme
Zusatzindex
FFH = Kohärenzsicherungsmaßnahme
CEF = funktionserhaltende Maßnahme
FCS = Maßnahme zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes

Lage der Maßnahme

Teilfläche C

Begründung der Maßnahme

Zu erwartende Beeinträchtigung

Beeinträchtigungen verschiedener Fledermausarten im Zuge der Baudurchführung.

notwendige Maßnahmen

Feststellung von Baumhöhlen in zu fällenden Gehölzen vor der Fällung.

Anforderungen an die Lage bzw. den Standort

-

Ausgangszustand der Maßnahmenflächen

-

Zielkonzeption der Maßnahme

Die Maßnahme dient dem Schutz von Fledermäusen vor baubedingten Verletzungen bzw. Tötungen.

☒ Vermeidung
☐ Ausgleich für Konflikt
☐ Ersatz für Konflikt

Artenschutzrechtliche Maßnahme (CEF) für folgende Arten

Sämtliche im Untersuchungsgebiet vorkommende Fledermausarten.

Umsetzung / Beschreibung der Maßnahme

Beschreibung der Maßnahme

Um einer potenziellen Beeinträchtigungen für Fledermäuse vorzubeugen, werden die auf Teilfläche C zu fällende Gehölze vor Beginn der Fällungsarbeiten im Rahmen der Umweltbaubegleitung (UBB) auf Höhlungen, Stammrisse oder Faulstellen kontrolliert, um potentielle Fledermausquartiere zu identifizieren. Sollten im Rahmen der UBB potenzielle Höhlenbäume entdeckt werden, sind diese durch einen Fledermausexperten auf Fledermausbesatz zu untersuchen. Die Prüfung ist mit einem zeitlichen Vorlauf von maximal zwei Monaten vor Beginn der Abrissmaßnahmen durchzuführen.

Sofern im Rahmen der UBB Fledermausbesatz in Quartieren nachgewiesen wird, findet eine Entnahme von Höhlenbäumen vorsorglich ausschließlich in der Phase nach Auflösung der Wochenstubenquartiere bis vor Beginn der Winterruhe statt (etwa zwischen Anfang September und Ende Oktober). Die Entnahme der Gehölze geschieht in Absprache mit der UBB und ist von einem Fledermaus-Experten zu begleiten. Sollten Zweifel bestehen, dass einzelne Tiere aufgrund von ungewissen Witterungsverhältnissen in Baumhöhlen oder Gebäuden verblieben sein könnten, sind die gem. BMVBS (2011) empfohlenen Folgemaßnahmen zur Sicherung der Tiere einzuleiten.

In Abhängigkeit von der Anzahl der baubedingten Quartierverluste sind im unmittelbaren Umfeld des Eingriffs gruppenweise Fledermauskästen (sog. Kastenreviere) anzubringen. Sie erfüllen künftig die Funktion von Tages- und ggf. Wochenstubenquartieren und wirken somit einem möglichen Defizit an nutzbaren Fledermausquartieren in dem betroffenen Naturraum entgegen, welches durch den Wegfall von Quartierstrukturen entsteht. Pro Quartiersverlust sind drei Ersatzquartiere zu installieren.

Die endgültige Anzahl und Position der Fledermauskästen bzw. Biotophölzer wird durch einen Fledermausexperten vor Ort festgelegt. Um ihre Erreichbarkeit durch die betroffene Fledermaus-(teil-)population zu gewähr-

Maßnahmenblatt

Projektbezeichnung	Vorhabenträger	Maßnahmen-Nr.
Bebauungsplan Nr. 115 Stadt Walsrode	Stadt Walsrode	**4 V_{CEF}**

leisten, sind sie im Nahbereich von bekannten Flugstraßen aufzustellen. Es ist zu beachten, dass die Kästen den artspezifischen Anforderungen der jeweils durch den Quartierverlust betroffenen Fledermausart genügen. Als Richtwert für die voraussichtlich benötigte Anzahl ist die dreifache Zahl an Kästen bereitzustellen als Höhlenbäume entnommen werden.

Gesamtumfang der Maßnahme: -

Zielbiotop: -	**Ausgangsbiotop:** -

Zeitliche Zuordnung

☒ Maßnahmen vor Beginn der Bauarbeiten

☒ Maßnahmen im Zuge der Bauarbeiten

☐ Maßnahmen spätestens nach Abschluss der Bauarbeiten

Beschreibung der Entwicklung und Pflege

-

Hinweise zur Funktionskontrolle

Die Einhaltung der o.g. Richtlinien und Handlungsempfehlungen ist im Rahmen der stattfindenden UBB zu kontrollieren. Die Installation der Fledermauskästen erfolgt grundsätzlich vor der Entnahme von Quartierbäumen. Die Maßnahme ist durch Experten zu begleiten. Im Rahmen eines stattfindenden Monitoringprogrammes sind die Kästen hinsichtlich ihrer Wirkungsfähigkeit (Annahme durch Fledermäuse, Fledermausbesatz) zu überprüfen. Die Erkenntnisse aus diesen begleitenden Funktionskontrollen sind zur Anpassung der Maßnahme an das Kompensationsziel heranzuziehen. Bei fehlender Wirksamkeit der Maßnahme ist sie durch geeignete Nachbesserungen (z.B. Neuplatzierung oder Ergänzung der Kastenreviere) zu optimieren.

Hinweise für die Ausführungsplanung, Hinweise zum Grunderwerb und zur dinglichen Sicherung

-

2 Ausgleichsmaßnahmen

2.1 1 A – Anlage Baumreihe im Plangebiet – Teilfläche A

Maßnahmenblatt

Projektbezeichnung	Vorhabenträger	Maßnahmen-Nr.
Bebauungsplan Nr. 109 „Gewerbegebiet Honerdingen III"	Stadt Walsrode	1 A

Bezeichnung der Maßnahme

Anlage Baumreihe im Plangebiet – Teilfläche A

Zum Lageplan der landschaftspflegerischen Maßnahmen:

Anlagen-Nr.: II Maßnahmenplan-Nr.: 1

Maßnahmentyp
V = Vermeidung
A = Ausgleichsmaßnahme
E = Ersatzmaßnahme
G = Gestaltungsmaßnahme
Zusatzindex
FFH = Kohärenzsicherungsmaßnahme
CEF = funktionserhaltende Maßnahme
FCS = Maßnahme zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes

Lage der Maßnahme

Maßnahmenfläche Natur und Landschaft M1 innerhalb Geltungsbereich des B-Plans - Teilfläche A: Gemarkung Honerdingen, Flur 2, Flurstücke 17/37, 17/9, 17/10 (anteilig).

Begründung der Maßnahme

Auslösende Konflikte

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Bodenfunktionen durch Überbauung (direkte Flächeninanspruchnahme durch das Vorhaben)

notwendige Maßnahmen

Minimierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, Verbesserung des Boden-/Wasserhaushaltes

Anforderungen an die Lage bzw. den Standort

Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt im räumlichen Umfeld des Eingriffsbereichs.

Ausgangszustand der Maßnahmenflächen

Intensivacker

Zielkonzeption der Maßnahme

Ziel der Maßnahme ist die Einbindung der gewerblichen Flächen in den Landschaftsraum durch Eingrünung und damit die Verminderung der Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild. Zudem sollen die natürlichen Bodenfunktionen verbessert werden.

Geeignete Maßnahmen sind:

- Anlage von Gehölzstrukturen

Die Maßnahme leistet außerdem einen Beitrag zum Mikroklima im Plangebiet.

☐ Vermeidung
☒ Ausgleich für Konflikt
☐ Ersatz für Konflikt

Artenschutzrechtliche Maßnahme (CEF) für folgende Arten

-

Umsetzung / Beschreibung der Maßnahme

Beschreibung der Maßnahme

Anlage einer linearen Baumreihe entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze der Teilfläche A. Auf dem vorgesehenen Pflanzstreifen (ca. 5 x 230 m) erfolgt die Pflanzung von insgesamt 21 Einzelbäumen je nach Wahl der Baumart als Hochstamm / Alleebaum oder Heister mit einem Pflanzabstand von jeweils ca. 10 m. Der Bereich der angrenzenden Fläche für „Verkehrsgrün" ist freizuhalten. Für die Pflanzung sind standortgerechte, heimische Laubbäume aus möglichst regionalen Herkünften zu verwenden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen, der Ausfall einzelner Bäume ist gleichwertig zu ersetzen. Ziel ist die Herstellung einer Baumreihe zur Abgrenzung des Plangebietes in die umgebende Landschaft. Die Gehölzartenauswahl ist an der Vorschlagsliste für die Pflanzung von Hecken und Feldgehölzen der Stiftung Kulturlandpflege zu orientieren.

Maßnahmenblatt

Projektbezeichnung	Vorhabenträger	Maßnahmen-Nr.
Bebauungsplan Nr. 109 „Gewerbegebiet Honerdingen III"	Stadt Walsrode	**1 A**

Die übrigen Bereiche des Pflanzstreifens sind mit Ansaaten (Landschaftsrasen) aus heimischen und standortgerechten Saatgutmischungen (Regiosaatgut) einzusäen.

Angabe zu Pflanzdichten und Gehölzqualitäten:

- einreihige Baumpflanzung, Pflanzabstand ca. 10 m
- Gehölzqualitäten: Bäume 1. Ordnung als Hochstämme, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, 16-18 cm Stammumfang (H. 3xv, mDB) oder Bäume 2. Ordnung als Heister mit Ballen, 125-150 cm Höhe (Hei. mB 125-150)

Die Bepflanzung wird spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Beginn der Erschließungsarbeiten umgesetzt. Die Anpflanzung ist zum Schutz vor Verbiss mit einem Wildschutzzaun (Höhe mind. 1,60 m) einzuzäunen. Der Zaun ist spätestens nach 5-6 Jahren zu entfernen. Dauerhafte Einfriedungen sind unzulässig. Detaillierte Festlegungen zu den konkret zu pflanzenden Arten und ihrer Verteilung innerhalb der Pflanzung werden im Rahmen der Landschafspflegerischen Ausführungsplanung (LAP) getroffen.

Gesamtumfang der Maßnahme:

- Flächengröße: ca. 1.150 qm
- 21 Einzelbäume

Zielbiotop: HBA, GR **Ausgangsbiotop:** AS

Zeitliche Zuordnung

☐ Maßnahmen vor Beginn der Bauarbeiten

☒ Maßnahmen im Zuge der Bauarbeiten

☒ Maßnahmen spätestens nach Abschluss der Bauarbeiten

Beschreibung der Entwicklung und Pflege

Im Zuge der Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen ist auf eine lineare Baumreihe hinzuwirken. Es erfolgt eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege nach DIN 18916 und DIN 18917.

Im Anschluss sind die Bestände regelmäßig zu kontrollieren (alle 5 bis 7 Jahre) und nach Bedarf zu pflegen (Schnittmaßnahmen, Verjüngungsschnitt). Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen, um eine lückenlose Struktur aufrecht zu erhalten. Da die Pflanzung zur Eingrünung der gewerblichen Flächen in das Landschaftsbild dient, ist ein Rückschnitt nur unter Erhalt der landschaftsbildschützenden Funktion zulässig. Für die Pflegemaßnahmen gilt die Biotopschutzzeit gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG von 01. März bis 30. September, in der diese Arbeiten nicht bzw. nur mit Ausnahmegenehmigung durchgeführt werden dürfen.

Die Bodenvegetation ist nach Bedarf zu pflegen. Ein Einbringen invasiver Arten wird mit der Verwendung von Regiosaatgut vorgebeugt. Sollte im Zuge der Pflegemaßnahmen ein Einwandern invasiver Arten festgestellt werden, sind mit der UNB geeignete Maßnahmen zur Bewältigung (Beseitigung, Pflegemanagement) abzustimmen.

Hinweise zur Funktionskontrolle

-

Hinweise für die Ausführungsplanung, Hinweise zum Grunderwerb und zur dinglichen Sicherung

Die Fläche befindet sich im Geltungsbereich des B-Plans. Die exakte Ausgestaltung der Maßnahme ist im Rahmen der landschaftspflegerischen Ausführungsplanung (LAP) vorzunehmen.

2.2 2 A – Anlage Streuobstwiese

Maßnahmenblatt		
Projektbezeichnung Bebauungsplan Nr. 109 „Gewerbegebiet Honerdingen III"	**Vorhabenträger** Stadt Walsrode	**Maßnahmen-Nr.** **2 A**
Bezeichnung der Maßnahme Anlage Streuobstwiese		**Maßnahmentyp** **V =** Vermeidung **A =** Ausgleichsmaßnahme **E =** Ersatzmaßnahme **G =** Gestaltungsmaßnahme **Zusatzindex** **FFH =** Kohärenzsicherungsmaßnahme **CEF =** funktionserhaltende Maßnahme **FCS =** Maßnahme zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes
Zum Lageplan der landschaftspflegerischen Maßnahmen: Anlagen-Nr.: II Maßnahmenplan-Nr.: 1		
Lage der Maßnahme Gemarkung Walsrode, Flur 1, Flurstück 98/2 (gesamtes Flurstück) Gemarkung Walsrode, Flur 1, Flurstück 99 (gesamtes Flurstück)		
Begründung der Maßnahme		
Auslösende Konflikte Verlust von Biotop- und Bodenfunktionen durch Überbauung (direkte Flächeninanspruchnahme durch das Vorhaben), Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.		
notwendige Maßnahmen Aufwertung von Biotopstrukturen in der intensiv genutzten Agrarlandschaft, Verbesserung des Boden-/Wasserhaushaltes.		
Anforderungen an die Lage bzw. den Standort Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt im räumlichen Umfeld des Eingriffs im Landkreis Heidekreis.		
Ausgangszustand der Maßnahmenflächen Intensivgrünland		
Zielkonzeption der Maßnahme Ziel der Maßnahme ist die Aufwertung des bestehenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Landschaftsraumes durch die Erhöhung der Strukturvielfalt als Lebensraum für Pflanzen und Tiere (Verbesserung der Biotop- und Biotopfunktion) sowie eine Aufwertung des Landschaftsbildes. Geeignete Maßnahmen sind: – Anlage von Gehölzstrukturen und Saumstreifen – Extensivierung der Grünlandnutzung Gleichzeitig erfolgt durch die Maßnahmen ein Ausgleich für die Verluste von Bodenfunktionen.		
☐ Vermeidung ☒ Ausgleich für Konflikt ☐ Ersatz für Konflikt		
Artenschutzrechtliche Maßnahme (CEF) für folgende Arten -		

Maßnahmenblatt

Projektbezeichnung	Vorhabenträger	Maßnahmen-Nr.
Bebauungsplan Nr. 109 „Gewerbegebiet Honerdingen III"	Stadt Walsrode	**2 A**

Umsetzung / Beschreibung der Maßnahme

Beschreibung der Maßnahme

Anlage einer extensiven Streuobstwiese auf den beiden direkt aneinander grenzenden Maßnahmenflächen (Flst. 98/2 und 99). Auf der Fläche erfolgt die Pflanzung von ca. 60 Obstbäumen als Hochstamm mit einem Pflanzabstand von jeweils ca. 10 m. Für die Pflanzung sind verschiedene standortgerechte alte Sorten zu verwenden. Die Gehölzauswahl ist im Rahmen der Ausführungsplanung festzulegen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen, der Ausfall einzelner Bäume ist gleichwertig zu ersetzen. Ziel ist die Herstellung eines vielfältigen, strukturreichen Streuobstbestandes.

Die Nutzung der Streuobstwiese erfolgt als extensives Grünland, das als ein- bis zweischürige Mähwiese mit folgenden Nutzungsauflagen zu pflegen ist:

- erste Mahd frühestens ab Anfang Juni
- Abtransport des Mahdguts von der Fläche
- kein Einsatz von Pestiziden
- eine Bekämpfung unerwünschter Tier- oder Pflanzenarten ist mit der UNB abzustimmen
- weitestgehend Verzicht auf Düngung (kein Mineraldünger, keine Gülle); ggf. in Abstimmung mit der UNB bedarfsgerechte Erhaltungsdüngung (organische N-Dünung, Ca-Mg-K Dünung) zur Etablierung bzw. Erhaltung des Zielbiotoptyps
- keine Silagemieten oder Lagerung von sonstigem Material, Geräten etc. auf der Fläche
- keine Nutzungsaufgabe

Zur weiteren Erhöhung der Strukturvielfalt sowie des Nahrungsangebotes z.B. für Insekten ist die Anlage von ein- oder mehrjährigen, artenreichen Blüh-/Saumstreifen in den Randbereichen der Maßnahmenflächen vorzusehen.

Die Anpflanzung ist zum Schutz vor Verbiss 5-6 Jahre mit einem Wildschutzzaun (Höhe mind. 1,60 m) einzuzäunen. Detaillierte Festlegungen zu den konkret zu pflanzenden Arten und ihrer Verteilung innerhalb der Pflanzung werden im Rahmen der Landschafspflegerischen Ausführungsplanung (LAP) getroffen. Die Maßnahmenfläche ist in südliche Richtung durch Eichenspaltpfähle o.Ä. von der angrenzenden Bewirtschaftungsfläche abzugrenzen.

Gesamtumfang der Maßnahme:

- Flächengröße: ca. 0,23 ha (Flst. 98/2) + 0,23 ha (Flst. 99) = insg. 0,46 ha
- Flächenwerte Biotope: = 4.600 (Flst. 98/2) + 4.524 (Flst. 99) = 9.124 Biotopwertpunkte

Zielbiotop: HO (WS IV)	**Ausgangsbiotop:** GI (WS II)

Zeitliche Zuordnung

☐ Maßnahmen vor Beginn der Bauarbeiten

☐ Maßnahmen im Zuge der Bauarbeiten

☒ Maßnahmen spätestens nach Abschluss der Bauarbeiten

Beschreibung der Entwicklung und Pflege

Obstbäume: Im Zuge der Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen ist auf einen langfristigen Erhalt und die gewünschte Ausprägung der Obstgehölze hinzuwirken. Die Gehölzpflanzung ist regelmäßig zu kontrollieren und nach Bedarf zu pflegen. Die Pflege ist auf das unbedingt notwendige Maß zum Erhalt der Bäume zu begrenzen. Die Pflege beinhaltet u.a. Pflegeschnitte / Instandhaltungsschnitte (Entfernen von Wasserschossen, Einkürzung schwacher Triebe, Kronenerhaltungschnitte etc.). Mittel bis langfristig ist das Belassen von entstehenden Totholzanteilen im Bestand erwünscht. Für die Pflegemaßnahmen gilt die Biotopschutzzeit gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG von 01. März bis 30. September, in der diese Arbeiten nicht bzw. nur mit Ausnahmegenehmigung durchgeführt werden dürfen. Insbesondere bei Jungbäumen ist zudem ggf. eine Wässerung in Trockenperioden erforderlich.

Unternutzung Grünland: Das Grünland ist durch ein standortangepasstes, extensives Bewirtschaftungskonzept und gemäß den oben aufgeführten Nutzungsauflagen zu pflegen und zu entwickeln.

Hinweise zur Funktionskontrolle

-

Maßnahmenblatt		
Projektbezeichnung	**Vorhabenträger**	**Maßnahmen-Nr.**
Bebauungsplan Nr. 109 „Gewerbegebiet Honerdingen III"	Stadt Walsrode	**2 A**
Hinweise für die Ausführungsplanung, Hinweise zum Grunderwerb und zur dinglichen Sicherung		
Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Walsrode. Die exakte Ausgestaltung der Maßnahme ist im Rahmen der landschaftspflegerischen Ausführungsplanung (LAP) vorzunehmen.		

2.3 3 A – Entwicklung von Extensivgrünland

Maßnahmenblatt		
Projektbezeichnung Bebauungsplan Nr. 109 „Gewerbegebiet Honerdingen III"	**Vorhabenträger** Stadt Walsrode	**Maßnahmen-Nr.** **3 A**
Bezeichnung der Maßnahme Entwicklung von Extensivgrünland		**Maßnahmentyp** **V =** Vermeidung **A =** Ausgleichsmaßnahme **E =** Ersatzmaßnahme **G =** Gestaltungsmaßnahme **Zusatzindex** **FFH =** Kohärenzsicherungsmaßnahme **CEF =** funktionserhaltende Maßnahme **FCS =** Maßnahme zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes
Zum Lageplan der landschaftspflegerischen Maßnahmen: Anlagen-Nr.: II Maßnahmenplant-Nr.: 1		

Lage der Maßnahme

Gemarkung Benzen, Flur 3, Flurstück 40/1 (gesamtes Flurstück)

Begründung der Maßnahme

Auslösende Konflikte

Verlust von Biotop- und Bodenfunktionen durch Überbauung (direkte Flächeninanspruchnahme durch das Vorhaben), Verlust von Habitatstrukturen für Arten des Offen- und Halboffenlandes, Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

notwendige Maßnahmen

Aufwertung von Biotop- und Habitatstrukturen in der intensiv genutzten Agrarlandschaft, Verbesserung des Boden-/Wasserhaushaltes.

Anforderungen an die Lage bzw. den Standort

Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt im räumlichen Umfeld des Eingriffs im Landkreis Heidekreis.

Ausgangszustand der Maßnahmenflächen

Acker

Zielkonzeption der Maßnahme

Ziel der Maßnahme ist die Aufwertung des bestehenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Landschaftsraumes durch die Erhöhung der Strukturvielfalt als Lebensraum für Pflanzen und Tiere der offenen bis halboffenen Feldflur (Habitat- und Biotopfunktion) sowie die Verbesserung des Boden- und Wasserhaushalts.

Geeignete Maßnahmen sind:

- Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung, Grünlandentwicklung

☐ Vermeidung
☒ Ausgleich für Konflikt
☐ Ersatz für Konflikt

Artenschutzrechtliche Maßnahme (CEF) für folgende Arten

-

Umsetzung / Beschreibung der Maßnahme

Beschreibung der Maßnahme

Umwandlung des Intensivackers in extensives Grünland. Die Maßnahmenfläche ist mit gebietsheimischem Wildpflanzensaatgut (Regiosaatgut gem. Zertifizierungssystemen RegioZert oder VWW-Regiosaaten) aus der Herkunftsregion Nordwestdeutsches Tiefland anzusäen und zu möglichst artenreichem Extensivgrünland zu entwickeln. Die Bewirtschaftung des Grünlandes erfolgt extensiv als ein- bis zweischürige Mähwiese mit folgenden Nutzungsauflagen:

- frühester Mahdtermin ist der 15. Juni
- Mahd von innen nach außen oder von einer Seite ausgehend
- Abtransport des Mahdguts von der Fläche
- kein Einsatz von Pestiziden
- weitestgehend Verzicht auf Düngung (kein Mineraldünger, keine Gülle); ggf. in Abstimmung mit der UNB bedarfsgerechte Erhaltungsdüngung (organische N-Dünung, Ca-Mg-K Dünung) zur Etablierung bzw. Erhal-

Maßnahmenblatt

Projektbezeichnung	Vorhabenträger	Maßnahmen-Nr.
Bebauungsplan Nr. 109 „Gewerbegebiet Honerdingen III"	Stadt Walsrode	**3 A**

tung des Zielbiotoptyps
- kein Walzen, Schleppen und Striegeln zwischen 1.4.und 15.6.
- kein Grünlandumbruch, keine Neuansaat, Nach- oder Reparatursaat
- keine Silagemieten oder Lagerung von sonstigem Material, Geräten etc. auf der Fläche
- keine Nutzungsaufgabe
- eine Bekämpfung unerwünschter Tier- oder Pflanzenarten ist mit der UNB abzustimmen

Die Maßnahmenfläche ist mittels Eichenspaltpfählen (Höhe max. 0,80 m) oder Findlingen zu markieren.

Gesamtumfang der Maßnahme:
- Flächengröße: ca. 0,74 ha
- Flächenwerte Biotope: 14.802 Biotopwertpunkte

Zielbiotop: GMS / GMF (WS III)	**Ausgangsbiotop:** A (WS I)

Zeitliche Zuordnung

☐ Maßnahmen vor Beginn der Bauarbeiten
☐ Maßnahmen im Zuge der Bauarbeiten
☒ Maßnahmen spätestens nach Abschluss der Bauarbeiten

Beschreibung der Entwicklung und Pflege

Das Grünland ist durch ein standortangepasstes, extensives Bewirtschaftungskonzept und gemäß den oben aufgeführten Nutzungsauflagen zu pflegen und zu entwickeln.

Hinweise zur Funktionskontrolle

-

Hinweise für die Ausführungsplanung, Hinweise zum Grunderwerb und zur dinglichen Sicherung

Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Walsrode. Die exakte Ausgestaltung der Maßnahme ist im Rahmen der landschaftspflegerischen Ausführungsplanung (LAP) vorzunehmen. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

2.4 4 A_{CEF} – Anlage von artenreichen Blühstreifen mit hohem Kräuteranteil für das Rebhuhn

Maßnahmenblatt		
Projektbezeichnung Bebauungsplan Nr. 109 „Gewerbegebiet Honerdingen III"	**Vorhabenträger** Stadt Walsrode	**Maßnahmen-Nr.** **4 A_{CEF}**
Bezeichnung der Maßnahme Anlage von Brachestreifen für das Rebhuhn		**Maßnahmentyp** **V =** Vermeidung **A =** Ausgleichsmaßnahme **E =** Ersatzmaßnahme **G =** Gestaltungsmaßnahme **Zusatzindex** **FFH =** Kohärenzsicherungsmaßnahme **CEF =** funktionserhaltende Maßnahme **FCS =** Maßnahme zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes
Zum Lageplan der landschaftspflegerischen Maßnahmen: Anlagen-Nr.: II Maßnahmenplan-Nr.: 1		
Lage der Maßnahme Gemarkung Walsrode, Flur 18, Flurstück 194 (gesamtes Flurstück) Gemarkung Walsrode, Flur 18, Flurstück 441/195 (gesamtes Flurstück)		
Begründung der Maßnahme		
Auslösende Konflikte Verlust der Habitatfunktion für Offen-/Halboffenlandarten (insbes. von einem Brutpaar des Rebhuhns) durch Überbauung (direkte Flächeninanspruchnahme durch das Vorhaben), Verlust von Biotop- und Bodenfunktionen, Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.		
notwendige Maßnahmen Aufwertung von Lebensraum für Offen-/Halboffenlandarten in der intensiv genutzten Agrarlandschaft.		
Anforderungen an die Lage bzw. den Standort Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt im räumlichen Umfeld des Eingriffsortes bzw. innerhalb des artspezifischen Aktionsradius des Rebhuhns. Ausreichender Abstand zu Störquellen (Straßen und vertikale Strukturen) erforderlich.		
Ausgangszustand der Maßnahmenflächen Intensivacker		
Zielkonzeption der Maßnahme Ziel der Maßnahme ist die Aufwertung des bestehenden, intensiv landwirtschaftlich genutzten Landschaftsraumes, für Brutvögel des Offen-/Halboffenlandes durch habitatverbessernde Maßnahmen und damit die Erhöhung der Siedlungsdichte und des Bruterfolges dieser Arten. Artenschutzrechtlich ist dabei insbesondere der Verlust von einem Brutrevier des Rebhuhns zu kompensieren. Es ist davon auszugehen, dass durch die Maßnahmen für das Rebhuhn multifunktional auch eine Kompensation für weitere Vogelarten der offenen bis halboffenen Feldflur erreicht wird, deren Brutreviere sich aufgrund von ähnlichen Lebensraumansprüchen mit denen des Rebhuhns überschneiden. Für die beiden aneinandergrenzenden Maßnahmenflächen wird nach fachgutachterlicher Einschätzung aufgrund der Flächengröße und der aktuellen Biotopausstattung davon ausgegangen, dass sich die Brutdichte des Rebhuhns durch die Aufwertung des Lebensraumes um mind. ein Brutpaar erhöhen lässt. Geeignete Maßnahmen zur Aufwertung des Lebensraumes sind: – Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung – Anlage von artenreichen Blühstreifen mit hohem Kräuteranteil als günstige Habitatstrukturen für das Rebhuhn Gleichzeitig erfolgt durch die Maßnahme auch ein Ausgleich für die Verluste von Biotop- und Bodenfunktionen und die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.		
☐ Vermeidung ☒ Ausgleich für Konflikt ☐ Ersatz für Konflikt		
Artenschutzrechtliche Maßnahme (CEF) für folgende Arten Rebhuhn und weitere Halboffenlandarten		

Maßnahmenblatt

Projektbezeichnung	Vorhabenträger	Maßnahmen-Nr.
Bebauungsplan Nr. 109 „Gewerbegebiet Honerdingen III"	Stadt Walsrode	**4 A_{CEF}**

Umsetzung / Beschreibung der Maßnahme

Beschreibung der Maßnahme

Umwandlung von zwei intensiv genutzten Ackerflächen in artenreiche Säume / Blühstreifen. Ziel der Maßnahme ist die Verbesserung der Nahrungssituation für das Rebhuhn in der Feldflur, darüber hinaus können die artenreichen Säume / Blühstreifen für die Art auch als Bruthabitat dienen.

Auf den Maßnahmenflächen erfolgt zur Herstellung der artenreichen Säume / Blühstreifen eine Einsaat mit einer Saatgutmischung aus ein- u. mehrjährigen Pflanzen. Hierzu ist die „Göttinger Mischung" zu verwenden. Die artenreichen Säume / Blühstreifen werden jeweils zur Hälfte (ein 10 m breiter Streifen in Bewirtschaftungsrichtung) nach 3-4 Jahre umgebrochen und neu eingesät, die andere Hälfte bleibt ein weiteres Jahr bestehen und wird dann ebenfalls umgebrochen und für weitere drei Jahre neu eingesäät usw. Ziel dieses abschnittsweisen Umbrechens ist die Herstellung unterschiedlicher Sukzessionsstadien und damit eine zusätzliche Erhöhung der Strukturvielfalt innerhalb der Flächen.

Auf den Maßnahmenflächen sind jeglicher Düngemittel- und Pestizideinsatz sowie künstliche Beregnung untersagt. Eine Nutzung der Fläche als Lagerplatz, Deponie oder Abstellfläche ist nicht gestattet.

Gesamtumfang der Maßnahme:

- Flächengröße: ca. 0,55 ha (Flst. 194) + ca. 0,55 ha (Flst. 441/195) = insg. 1,1 ha
- Ausgleich für 1 BP Rebhuhn
- Flächenwerte Biotope: 5.554 (Fls. 194)+ 5.550 (Flst. 441/195) = insg. 11.104 Biotopwertpunkte

Zielbiotop: mehrjähriger Brachestreifen (WS II)	**Ausgangsbiotop:** AS (WS I)

Zeitliche Zuordnung

☒ Maßnahmen vor Beginn der Bauarbeiten

☐ Maßnahmen im Zuge der Bauarbeiten

☐ Maßnahmen spätestens nach Abschluss der Bauarbeiten

Beschreibung der Entwicklung und Pflege

Die Brachstreifen sind gemäß den oben aufgeführten Nutzungsauflagen zu pflegen und zu entwickeln.

Hinweise zur Funktionskontrolle

Die Funktionskontrolle erfolgt maßnahmenbezogen. Es ist sicherzustellen, dass die Maßnahme fachgerecht umgesetzt wird und die Entwicklung optimaler Lebensraumstrukturen für die Zielart (Rebhuhn) gewährleistet ist. Da es sich um eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme i.S.d. § 44 BNatSchG (CEF-Maßnahme) handelt, muss die Funktion der Maßnahme vor Beginn der Baumaßnahme nachgewiesen sein.

Hinweise für die Ausführungsplanung, Hinweise zum Grunderwerb und zur dinglichen Sicherung

Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Walsrode. Die exakte Ausgestaltung der Maßnahme ist im Rahmen der landschaftspflegerischen Ausführungsplanung (LAP) vorzunehmen. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

2.5 5 A_{CEF} – Anlage von mesophilem Grünland (Flächenpool der Naturschutzstiftung Heidekreis)

Maßnahmenblatt		
Projektbezeichnung Bebauungsplan Nr. 109 „Gewerbegebiet Honerdingen III"	**Vorhabenträger** Stadt Walsrode	**Maßnahmen-Nr.** **5 A_{CEF}**
Bezeichnung der Maßnahme Anlage von mesophilem Grünland (Flächenpool der Naturschutzstiftung Heidekreis)		**Maßnahmentyp** **V =** Vermeidung **A =** Ausgleichsmaßnahme **E =** Ersatzmaßnahme **G =** Gestaltungsmaßnahme **Zusatzindex** **FFH =** Kohärenzsicherungsmaßnahme **CEF =** funktionserhaltende Maßnahme **FCS =** Maßnahme zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes
5Zum Lageplan der landschaftspflegerischen Maßnahmen: Anlagen-Nr.: II Maßnahmenplan-Nr.: 2		
Lage der Maßnahme Gemarkung Hötzingen, Flur 5, Flurstück 8/9 (anteilig) Gemarkung Alvern, Flur 5, Flurstück 79/12 (anteilig)		
Begründung der Maßnahme		
Auslösende Konflikte Verlust der Habitatfunktion für Offenlandarten (insbes. von zwei Brutpaaren der Feldlerche) durch Überbauung (direkte Flächeninanspruchnahme durch das Vorhaben), Verlust von Biotop- und Bodenfunktionen.		
notwendige Maßnahmen Aufwertung von Lebensraum für Offen in der intensiv genutzten Agrarlandschaft.		
Anforderungen an die Lage bzw. den Standort Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt in Abstimmung mit der UNB im Landkreis Heidekreis. Ausreichender Abstand zu Störquellen (Straßen und vertikale Strukturen) erforderlich.		
Ausgangszustand der Maßnahmenflächen Intensiv-Grünland		
Zielkonzeption der Maßnahme Ziel der Maßnahme ist die Aufwertung des bestehenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Landschaftsraumes für Brutvögel des Offenlandes durch habitatverbessernde Maßnahmen und damit die Erhöhung der Siedlungsdichte und des Bruterfolges dieser Arten. Artenschutzrechtlich ist dabei insbesondere der Verlust von zwei Brutrevieren der Feldlerche zu kompensieren. Es ist davon auszugehen, dass durch die Maßnahmen für die Feldlerche multifunktional auch eine Kompensation für weitere Vogelarten der offenen Feldflur erreicht wird, deren Brutreviere sich aufgrund von ähnlichen Lebensraumansprüchen mit denen der Feldlerche überschneiden. Aufgrund der Flächengröße und der Biotopausstattung wird davon ausgegangen, dass sich die Brutdichte der Feldlerche durch die Aufwertung des Lebensraumes um mind. zwei Brutpaare erhöhen lässt. Geeignete Maßnahmen zur Aufwertung des Lebensraumes sind: - Extensivierung der Nutzung Gleichzeitig erfolgt durch die Maßnahme auch ein Ausgleich für die Verluste von Biotop- und Bodenfunktionen.		
☐ Vermeidung ☒ Ausgleich für Konflikt ☐ Ersatz für Konflikt		
Artenschutzrechtliche Maßnahme (CEF) für folgende Arten Feldlerche und weitere Offenlandarten		

Maßnahmenblatt

Projektbezeichnung	Vorhabenträger	Maßnahmen-Nr.
Bebauungsplan Nr. 109 „Gewerbegebiet Honerdingen III"	Stadt Walsrode	**5 A_{CEF}**

Umsetzung / Beschreibung der Maßnahme

Beschreibung der Maßnahme

Die Konzeption und Umsetzung der Maßnahme erfolgt durch die Naturschutzstiftung Heidekreis GmbH. Die nachfolgende Beschreibung erfolgt auf Basis von Angaben der Naturschutzstiftung.

Eine intensiv genutzte Grünlandfläche wird durch sukzessionsgesteuerte Extensivierung in mesophiles Grünland (Zielbiotop GMS) umgewandelt. Die Umwandlung erfolgt durch Ansaat mit einem geeigneten regional zertifizierten Saatgut und partielle Mahdgut-Übertragung inklusive der Umsetzung entsprechender spezifischer Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen.

Bei der Anlage und der Erhaltungspflege der Grünlandfläche sind folgende (vertraglich vereinbarte) Grundsätze zu beachten:

a) Ein Umbruch und Neueinsaat der Grünlandfläche ist dauerhaft zu unterlassen. Sollte im Fall eines Massenauftretens von invasiven Arten ein Umbruch oder eine Neueinsaat fachlich unabdingbar sein, ist hierzu eine Sonderregelung in Abstimmung mit der Naturschutzstiftung und der zuständigen Naturschutzbehörde zu treffen (vgl. § 2 Abs. 3 lit. f).

b) Bei einer Pflege durch Beweidung ist der Tierbesatz auf 1,5 Großvieheinheiten (GVE) je Hektar zu beschränken, bei einer Ganzjahresbeweidung auf 0,8 GVE. Eine Zufütterung der Tiere auf der Fläche wird untersagt. Ausnahmen sind nach Absprache mit der Stiftung möglich.

c) Wird die Fläche nicht beweidet, ist eine Mahd ist 1-2 jährlich durchzuführen. Frühester Mahdtermin ist jeweils der 15. Juni. In Absprache mit der Stiftung können im Einzelfall andere Termine vereinbart werden. Eine Nachbeweidung der Fläche nach der Mahd ist in Absprache mit der Stiftung möglich.

d) Das Schleppen und Walzen der Flächen hat bedarfsgerecht zu erfolgen, ein regelmäßiges flächiges Schleppen und Walzen der Flächen hat zu unterbleiben. Zum Schutz von Wiesenbrütern und anderer Arten sind maschinelle Arbeiten wie das Abschleppen der Flächen bedarfsgerecht jeweils bis zum 15. März abzuschließen. Ausnahmen bedürfen der Absprache mit der Naturschutzstiftung Heidekreis GmbH.

e) Die eventuelle initiale Einsaat (Zusaat) auf Teilen der Fläche mit zertifiziertem Regiosaatgut hat in Abstimmung mit der Stiftung zu erfolgen. Das Saatgut liefert im Bedarfsfalle die Stiftung, die Einsaat erfolgt durch den Grundstückseigentümer bzw. durch ihn beauftragte Dritte.

f) Der gezielte punktuelle Einsatz von Herbiziden ist bei Vorkommen von unerwünschten Einzelexemplaren von Problempflanzen wie zum Beispiel Jakobs-Greiskraut (Senecio jacobaea) nach Absprache mit der Naturschutzstiftung Heidekreis und ggf. der zuständigen Naturschutzbehörde möglich.

g) Eine bedarfsgerechte Erhaltungsdüngung zur Etablierung bzw. Erhaltung von Zielbiotoptypen ist nach Abstimmung mit der Naturschutzstiftung Heidekreis GmbH mit einer organischen N-Düngung in einer jährlichen Menge von bis zu 50 kg/ha zulässig. Eine bedarfsweise Ca-Mg-K Düngung ist nach Bedarf und Absprache zulässig. Der Einsatz von synthetischen N und P Düngemitteln ist zu unterlassen. Gärsubstrate, Geflügelkot und Klärschlämme sind nicht zulässig. Bedarfsänderungen sind mit der Stiftung, bzw. mit der Unteren Naturschutzbehörde des Heidekreises abzustimmen.

Gesamtumfang der Maßnahme:

- Flächengröße: ca. 2,88 ha (Flst. 8/9) + ca. 1,12 ha (Flst. 79/12) = insg. 4 ha
- Ausgleich für 2 BP Feldlerche
- Flächenwerte Biotope: insg. 80.000 Biotopwertpunkte

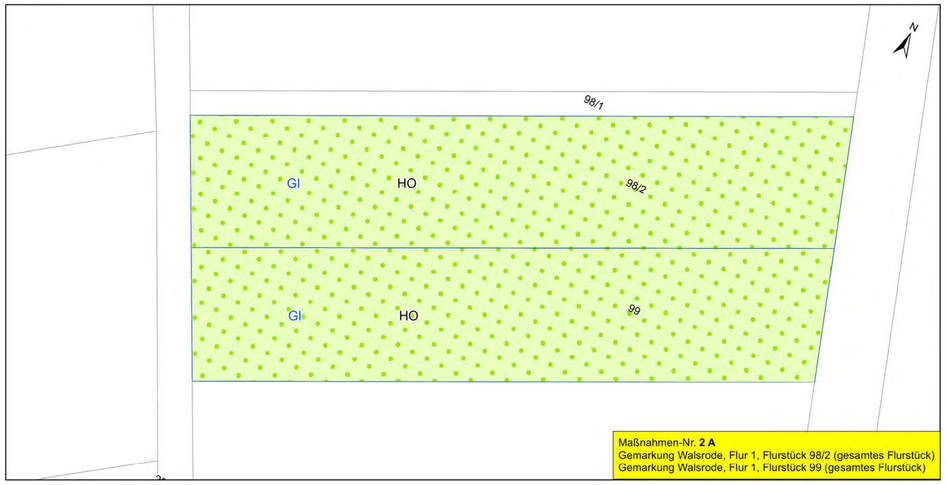
Zielbiotop: GMS (WS IV)	**Ausgangsbiotop:** Intensiv-Grünland (WS II)

Zeitliche Zuordnung

☒ Maßnahmen vor Beginn der Bauarbeiten

☐ Maßnahmen im Zuge der Bauarbeiten

Maßnahmenblatt		
Projektbezeichnung Bebauungsplan Nr. 109 „Gewerbegebiet Honerdingen III"	**Vorhabenträger** Stadt Walsrode	**Maßnahmen-Nr.** **5 A_{CEF}**
☐ Maßnahmen spätestens nach Abschluss der Bauarbeiten		
Beschreibung der Entwicklung und Pflege Die Entwicklung und Pflege erfolgt entsprechen den oben aufgeführten Nutzungsauflagen.		
Hinweise zur Funktionskontrolle Die Dokumentation des Entwicklungszustandes erfolgt durch die Naturschutzstiftung Heidekreis in Absprachemit der UNB und umfasst regelmäßige Erhebungen des floristischen Arteninventars und Kontrollen zur Einhaltung der mit dem Flächeneigentümer vertraglich geregelten Auflagen.		
Hinweise für die Ausführungsplanung, Hinweise zum Grunderwerb und zur dinglichen Sicherung Die Maßnahme befindet sich seit Winter 2018 / 2019 in Umsetzung. Die Flächensicherung erfolgt über eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Stadt Walsrode und der Naturschutzstiftung Heidekreis.		



Maßnahmen-Nr. **2 A**
Gemarkung Walsrode, Flur 1, Flurstück 98/2 (gesamtes Flurstück)
Gemarkung Walsrode, Flur 1, Flurstück 99 (gesamtes Flurstück)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019 LGLN

0 50 100 m

Biotoptyp (Planung)

- Baumreihe (HBA)
- Strauch-Baumhecke (HFM)
- Streuobstbestand (HO)
- Mesophiles Grünland (GMS / GMF)
- Säume / Blühstreifen

Biotoptyp (Bestand)

- Acker (A)
- Intensivgrünland (GI, GIF)

Maßnahmenkodierung

$4\ A_{CEF}$
- Maßnahmenkomplex
- Index
- Maßnahmentyp

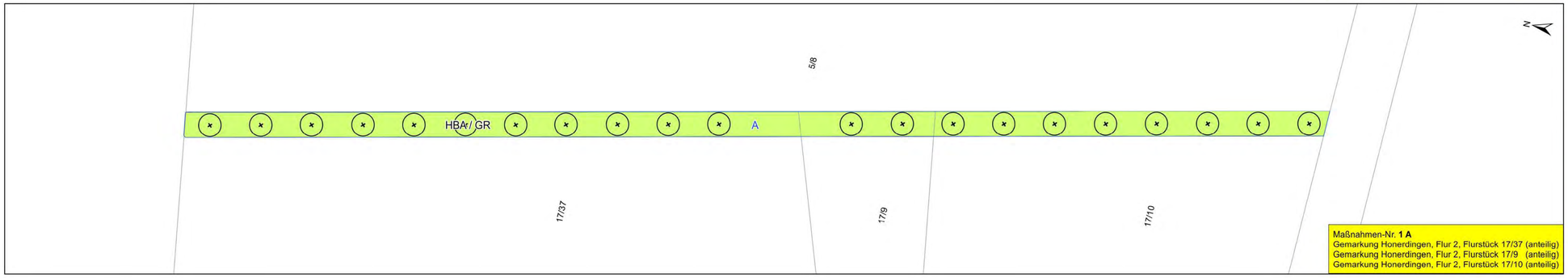
Maßnahmentypen

V - Vermeidungsmaßnahme
A - Ausgleichsmaßnahme
E - Ersatzmaßnahme
G - Gestaltungsmaßnahme

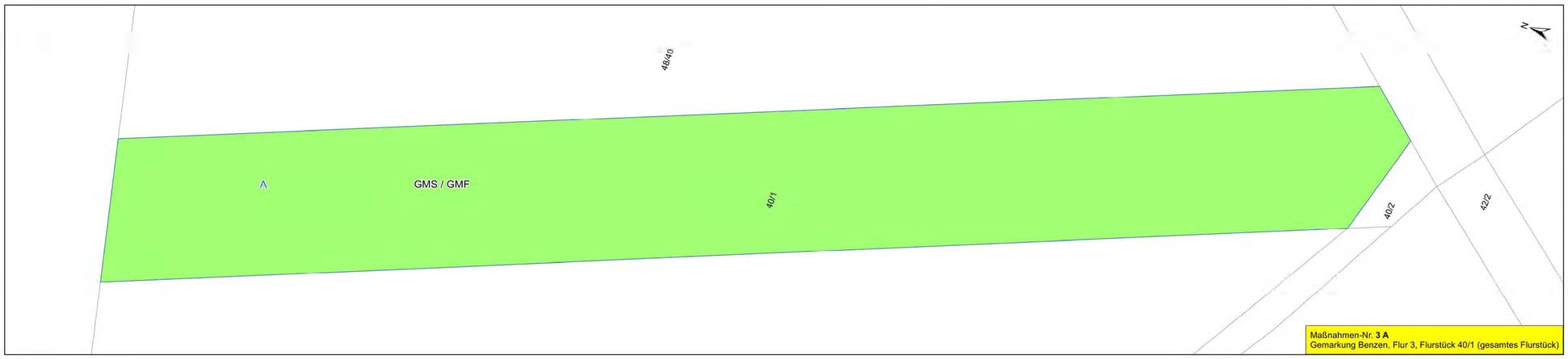
Erläuterung Index

CEF Artenschutzrechtliche Maßnahme zur Erhaltung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme

Maßnahmen-Nr. **4 A_{CEF}**
Gemarkung Walsrode, Flur 18, Flurstück 194 (gesamtes Flurstück)
Gemarkung Walsrode, Flur 18, Flurstück 441/195 (gesamtes Flurstück)



Maßnahmen-Nr. **1 A**
Gemarkung Honerdingen, Flur 2, Flurstück 17/37 (anteilig)
Gemarkung Honerdingen, Flur 2, Flurstück 17/9 (anteilig)
Gemarkung Honerdingen, Flur 2, Flurstück 17/10 (anteilig)



Maßnahmen-Nr. **3 A**
Gemarkung Benzen, Flur 3, Flurstück 40/1 (gesamtes Flurstück)

Quelle: Auszug aus den Geobasis-DE / BKG, © 2019

Übersichtsplan 1: 50.000

Auftraggeber:

Stadt Walsrode
Landkreis Heidekreis

Anlage U 3

Projekt:

Bebauungsplan Nr. 109 "Gewerbegebiet Honerdingen III"
Ortschaft Honerdingen der Stadt Walsrode mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 73 "Gewerbegebiet Honerdingen I" und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 77 "Gewerbegbiet Honerdingen II" mit örtlicher Bauvorschrift mit 4 Teilflächen A, B, C, D

Umweltbericht

Plandarstellung:

Maßnahmenplan 1
Maßstab: 1:500

Planverfasser:

Gruppe Freiraumplanung
Freiraumplanung Ostermeyer+Partner mbB
Landschaftsarchitekten

Unter den Eichen 4
30855 Langenhagen
Tel.: (0511) 92882- 0
Fax: (0511) 92882-32
eMail: gfp@gruppefreiraumplanung.de

	Datum	Zeichen
bearbeitet	06/2019	jh
gezeichnet	06/2019	jh
geprüft		

Titel	Grünlandextensivierung Alvern Naturschutzstiftung Heidekreis				
Inhalt	Abgrenzung Kompensationsfläche Walsrode (Auf Teilflächen der Flurstücke Gemarkung Hötzingen, Flur 5, Flurstück 8/9 und Gemarkung Alvern, Flur 5, Flurstück 79/12)				
Institution	Landkreis Heidekreis				
Bearbeiter	natsti	Datum	04.06.2019	Maßstab	1 : 2.228
LGLN	© 2018, Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, www.lgln.niedersachsen.de				

Maßnahmenplan 2

Anlage U 4