

**STADT BAD NENNDORF**

LANDKREIS SCHAUMBURG

# URSCHRIFT

**BAULEITPLANUNG DER STADT BAD NENNDORF**

**BEGRÜNDUNG (§ 9 ABS. 8 BAUGESETZBUCH (BAUGB))**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 49**  
**„BÜCKETHALER LANDWEHR“**  
**1. ÄNDERUNG**

Oberverwaltungsgericht Lüneburg

Beiakte

**B**

zu

*1 KN 417/01*

# **STADT BAD NENNDORF**

LANDKREIS SCHAUMBURG

## **BAULEITPLANUNG DER STADT BAD NENNDORF**

**BEGRÜNDUNG** (§ 9 ABS. 8 BAUGESETZBUCH (BAUGB))

**BEBAUUNGSPLAN NR. 49**  
**„BÜCKETHALER LANDWEHR“**  
**1. ÄNDERUNG**

FASSUNG VOM 20.11.2000

# INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>0. Rechtliche Grundlagen</b>	<b>1</b>
<b>1. Anlaß der 1. Änderung</b>	<b>2</b>
<b>2. Räumliche Lage / Bestand</b>	<b>3</b>
2.1 Geltungsbereich der 1. Änderung	3
<b>3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung</b>	<b>3</b>
<b>4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b>	<b>6</b>
<b>5. Planungsziele</b>	<b>7</b>
<b>6. Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes</b>	<b>7</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung	7
6.1.1 Gewerbegebiete	7
6.1.2 Sondergebiete	9
6.2 Maß der baulichen Nutzung	11
6.3 Bauweise, Baugrenzen	12
6.4 Nebenanlagen	13
6.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (G.-, F.-L.)	13
6.6 Verkehrsflächen	13
6.7 Stellplätze und Garagen	14
6.8 Natur und Landschaft	14
6.9 Ver- und Entsorgung	17
<b>7. Durchführung des Bebauungsplanes</b>	<b>18</b>
7.1 Bodenordnende Maßnahmen	18
7.2 Überschläglich ermittelte Kosten und deren Finanzierung	18
<b>8. Flächengliederung</b>	<b>18</b>
<b>9. Beschluß- und Bekanntmachungsdaten</b>	<b>19</b>

## ANHANG

- Anhang 1: Projektbezogene gutachterliche Stellungnahme vom März 2000;  
BBE – Niedersachsen, Hannover
- Anhang 2: Schalltechnisches Gutachten vom 21.03.2000;  
Büro Bonk – Maire - Hoppmann, Garbsen
- Anhang 3: Verkehrsuntersuchung für die innere und äußere Erschließung des  
Bebauungsplanes Nr. 49: Fortschreibung, Oktober 1999;  
Ingenieurbüro Jester, Ronnenberg
- Anhang 4: Anregungen der Träger öffentlicher Belange und deren Abwägung
- Anhang 5: Anregungen der Bürger und deren Abwägung

## 0. Rechtliche Grundlagen

Die rechtlichen Grundlagen der Planung sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 123), zuletzt geändert durch den Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58) sowie DIN 18003.
4. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880) zuletzt geändert durch den Artikel 8 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch den Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081).
6. Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) in der Fassung vom 2. Juli 1990 (NGVBL. S. 235).
7. Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 1995 (Nds. GVBl. S. 199), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. April 1993 (Nds. GVBl. S. 242).
8. Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) in der Neufassung vom 22. August 1996 (Nds. GVBl. S. 282).

## 1. Anlaß der 1. Änderung

Die Gemeinde Bad Nenndorf hat in den Jahren 1993 bis 1997 den Bebauungsplan Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“ aufgestellt. Dieser Bebauungsplan ist am 05.03.1997 rechtsverbindlich geworden. Mit dem Bebauungsplan wurden (u.a.) die planungsrechtlichen Grundlagen für den Bau großflächiger Einzelhandelsbetriebe am Standort „Bückethaler Landwehr“ geschaffen. Durch die Errichtung des großen Einrichtungshauses der Firma Möbel Heinrich mit ca. 25.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und die Ansiedlung der Firma Fair mit einem Markt für Bodenbeläge, Heimtextilien, Tapeten und Farben im ehemaligen Möbelhaus der Firma Möbel Heinrich wurden die Zielvorgaben des Bebauungsplanes mittlererweile weitgehend verwirklicht. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen weiterhin noch die Errichtung eines Baumarktes mit maximal 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu.

Die Gemeinde Bad Nenndorf hat im Jahr 1998 durch die Firma BBE – Niedersachsen, Hannover, für ihren Bereich ein Gutachten über die Entwicklungsmöglichkeiten des Einzelhandels ausarbeiten lassen. Auf der Grundlage dieses Gutachtens hat der Rat der Gemeinde Bad Nenndorf am 16.12.1998 das „Zielkonzept Einzelhandel (ZEH)“ als Entwicklungsplan beschlossen. Das Zielkonzept zeigt auf, dass die zentralen privaten Einrichtungen und Angebote (Einzelhandel, Dienstleistungen) entsprechend ihren Standortanforderungen arbeitsteilig auf drei Standorte verteilt werden sollen:

- den zentralen Bereich im Ortskern der Gemeinde Bad Nenndorf,
- das Gewerbegebiet Nord („Rotrehre/Gehrenbreite“),
- die Bückethaler Landwehr.
  
- Im zentralen Bereich sollen die Versorgungseinrichtungen das Dienstleistungsangebot für den Fremdenverkehr ergänzen.
- Das Gewerbegebiet Nord soll den zentralen Bereich mit Angeboten und Einrichtungen, die nicht zentrumsrelevant sind, ergänzen.
- Im Bereich der Bückethaler Landwehr sollen die Pkw-orientierten Versorgungseinrichtungen konzentriert werden.

Um die Inhalte des Zielkonzeptes umsetzen zu können, hat die Gemeinde Bad Nenndorf im Jahr 1999 die Samtgemeinde Nenndorf gebeten, in ihrem in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplan Flächen als „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel und sonstige großflächige Handelsbetriebe“ darzustellen, die im Bebauungsplan Nr. 49 als Gewerbegebiet GE 1 (östlicher Teil), GE 2 und GE 3 sowie als öffentliche Grünfläche festgesetzt sind. Die Samtgemeinde ist der Anregung gefolgt. Der Flächennutzungsplan ist am 05.01.2000 wirksam geworden.

Das Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 ist entsprechend den Vorgaben des Zielkonzeptes Einzelhandel – unter Einhaltung der raumordnerischen Vorgaben in der Gemeinsamen Landesplanerischen Stellungnahme des Kommunalverbandes Großraum Hannover und des Landkreises Schaumburg - die Ansiedlung von weiteren attraktiven und leistungsfähigen Einzelhandelsbetrieben zur Verbesserung der Versorgungsfunktion der (mittlerweile) Stadt Bad Nenndorf an dem verkehrlich sehr günstig gelegenen Standort „Bückethaler Landwehr“. Die Planänderung ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen.

## 2. Räumliche Lage / Bestand

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“ liegt im Osten der Stadt Bad Nenndorf und wird im Süden von der B 65, im Südwesten von der B 442 begrenzt. Nordwestlich grenzt das Wohngebiet „Auf dem Wachtland“, im Nordosten die Bahnlinie Haste – Hannover an das Plangebiet. Im westlichen Zipfel des Plangebietes am Unteren Hohlweg besteht das kleine Wohngebiet „Bückethaler Landwehr“, das sich bis auf die Westseite der B 442 erstreckt. Südlich des westlichen Teilabschnittes der Bückethaler Straße besteht ein Fensterbaubetrieb. Auf der Plangebietsfläche nördlich der Straße Auf dem Wachtland und westlich der Bückethaler Straße haben sich das Einrichtungshaus der Firma Möbel Heinrich und der Heimtextilienmarkt „Fair“ angesiedelt. Bis auf ein Einzelhaus im nördlichen Eckpunkt neben dem Bahnübergang sind die restlichen Flächen des Plangebietes noch unbebaut.

Nahe dem westlichen „Ohr“ der Autobahnabfahrt der BAB A 2 befindet sich eine kleine unter Naturschutz stehende Baumgruppe. Südöstlich des Mittelteils der Bückethaler Straße verläuft der Radbach in seinem neuen, naturnah angelegten Bachbett und speist das im östlichen Teil des Plangebietes gelegene Regenwasserrückhaltebecken.

### 2.1 Geltungsbereich der 1. Änderung

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung ist so abgegrenzt worden, dass die Ziele der Planung erreicht werden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 besteht aus der Planzeichnung und aus textlichen Festsetzungen.

Der räumliche Geltungsbereich der Planzeichnung umfasst zwei Flächen:

- Die erste Fläche beinhaltet den östlichen Teil des bisherigen Gewerbegebietes GE 1 (Flurstück 42) sowie das Flurstück 57/1 und die 4,25 m breite, nördliche Hälfte des Flurstücks 57/2 (Weg),
- die zweite Fläche beinhaltet die bisherigen Gewerbegebiete GE 2 und GE 3 (Flurstücke 37/1, 37/2 und 24) sowie die zwischen der Bückethaler Straße und der Straße Piebmühle verlaufende öffentliche Grünfläche mit Wegeverbindung (Flurstück 33) und die Fläche für die Trafostation (Flurstück 43).

Mit den textlichen Festsetzungen der 1. Änderung werden außerdem die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49 für die verbleibenden Gewerbegebiete GE 1 (Flurstück 47), GE 4 (Flurstücke 48/1, 48/2) und GE 5 (Flurstücke 26/1, 26/2, 34) sowie für das Sondergebiet SO 2 „Baumarkt“ (Flurstück 44) geändert.

## 3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

In der „Gemeinsamen Landesplanerischen Stellungnahme“ des Kommunalverbandes Großraum Hannover und des Landkreises Schaumburg zu den geplanten Ansiedlungen von Einzelhandelsgroßprojekten in den Bereichen Barsinghausen-Bantorf und Bad Nenndorf-Waltringhausen vom 24.03.1999 wird in Abschnitt 5.3 (Seite 46 f.) festgestellt, dass auf Grund der raumordnerischen Beurteilung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 49 zwar grundsätzlich auf eine großflächige Neudarstellung von Sondergebieten für den Ein-

zelhandel (insbesondere mit innenstadtrelevanten Sortimenten) verzichtet werden sollte, sich aber aus der anstehenden Änderung dieses Bebauungsplanes und der beabsichtigten Ablehnung des geplanten Verbrauchermarktes mit 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Gewerbegebiet „Rotrehre/Gehrenbreite“ zugunsten einer Realisierung im Bereich „Bückethaler Landwehr“ gewisse Handlungsspielräume für die Gemeinde Bad Nenndorf ergeben.

Es wird in der Gemeinsamen Landesplanerischen Stellungnahme auf der Grundlage vorliegender Gutachten und Untersuchungen zur Erlangung von Rechtssicherheit gegenüber möglichen Bauanträgen im Hinblick auf ein gesamtverträgliches Maß der Einzelhandelsnutzung für erforderlich gehalten, zur Bereinigung und Neuordnung der (bisher) möglichen, kleinteiligen Einzelhandelsnutzungen in den Gewerbegebieten des Bebauungsplanes Nr. 49 die textliche Festsetzung Nr. 1 zu ändern:

- Herausnahme des Teils der textlichen Festsetzung Nr. 1 des Bebauungsplanes Nr. 49, der besagt, dass in den Gewerbegebieten
  - Einzelhandelsbetriebe bis max. 500 m<sup>2</sup> BGF (ohne Sortimentsbeschränkung),
  - Einzelhandelsbetriebe des aperiodischen Bedarfs bis max. 1.200 m<sup>2</sup> BGF ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn nicht zu befürchten ist, dass eine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion der Innenstadt von Bad Nenndorf eintritt.
- Statt dessen sollte im Sinne einer „Flurbereinigung“ ein weiteres Sondergebiet (SO 3) für großflächigen Einzelhandel – und in Teilbereichen mit innenstadtrelevanten Sortimenten – festgesetzt werden. Die Lage und Flächengröße dieses Sondergebietes sind auf der Grundlage eines hierfür anzufertigenden Gutachtens so zu definieren und zu begrenzen, dass für den innerstadtrelevanten Bereich – analog zum Bantorfer Projekt – von dem Planbereich keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf ausgeglichene Versorgungsstrukturen ausgehen.

Der Empfehlung einer solchen Sondergebietsfestsetzung aus den oben genannten Gründen folgt die Stadt Bad Nenndorf. Die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel begründet sich weiterhin daraus, dass für den (ebenfalls) peripheren Standort des Gewerbegebietes „Rotrehre/Gehrenbreite“ für die Ansiedlung eines Verbraucher- oder Lebensmittelmarktes eine positive raumordnerische Beurteilung vorliegt (Schreiben des LK Schaumburg vom 31.04.1998 in seiner Funktion als Untere Landesplanungsbehörde). Eine dem entsprechende Ausweisung für ein Sondergebiet mit ca. 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Bereich „Bückethaler Landwehr“ ist somit unter der Voraussetzung denkbar (wie schon oben dargelegt), dass das Vorhaben am Standort Gewerbegebiet „Rotrehre/Gehrenbreite“ nicht realisiert wird.

Da auch im Zielkonzept Einzelhandel (ZEH) im Vergleich der beiden möglichen Standorte „Rotrehre/Gehrenbreite“ und „Bückethaler Landwehr“ das Gebiet der „Bückethaler Landwehr“ als effektiver, mit den größten Synergieeffekten behaftet und verkehrlich optimal erschlossen dargestellt wird, will die Stadt Bad Nenndorf unter Ausnutzung ihrer gemeindlichen Planungshoheit ausschließlich in diesem Bereich großflächigen Lebensmitteleinzelhandel (in einem für den zentralen Bereich verträglichen Maß) ausweisen.

Zur Klärung, inwieweit ein entsprechendes Vorhaben am Standort „Bückethaler Landwehr“ und weitere nicht innenstadtrelevante Sortimente raumordnerisch verträglich sind, fordert die Gemeinsamen Landesplanerischen Stellungnahme ein speziell für dieses Projekt anzufertigendes Gutachten. Dieses projektbezogene Gutachten wurde durch die BBE – Nie-

dersachsen zwischenzeitlich (März 2000) ausgearbeitet und ist die als Anhang 1 Bestandteil dieser Begründung. Da die textlichen Festsetzungen für das in der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 dargestellte Sondergebiet SO 3 auf der Grundlage der Ergebnisse dieses Gutachtens getroffen wurden, ergibt sich die hinreichende Gewissheit, dass keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf den zentralen Bereich der Stadt Bad Nenndorf und benachbarte Städte und Gemeinden entstehen (hierzu ein Zitat aus dem Urteil des OVG Münster vom 22.06.1998: „Bei der planerischen Abwägung über die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel muß sich der Plangeber hinreichende Gewissheit über die etwaigen negativen Auswirkungen bei der Realisierung der von ihm vorgesehenen Festsetzungen verschaffen;...“).

Weiterhin wird in der Gemeinsamen Landesplanerischen Stellungnahme ausgeführt, daß

- die bestehende (sich auf das Sondergebiet „Baumarkt“ beziehende) textliche Festsetzung Nr. 10 des Bebauungsplanes Nr. 49 unter Umständen die Umsetzung erheblicher, letztlich auch innenstadtrelevanter Randsortimente durch den Verzicht auf begrenzende Festsetzungen beinhaltet. Diesbezüglich wird eine Überarbeitung empfohlen.

Innenstadtrelevanter Randsortimente umfassen gewöhnlich nicht mehr als 10 % der (zulässigen) Gesamtverkaufsfläche eines Baumarktes (siehe auch Referat im Rahmen eines Seminars 1999 zu dem Thema: Methodische Grundlagen (2): Umsatzchancen, Einzugsgebiet und Wettbewerb der gesa Gesellschaft für Handels-, Standort- und Immobilienberatung mbH, Hamburg). Bei einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 5.000 m<sup>2</sup> ergibt sich somit mit großer Wahrscheinlichkeit für die Randsortimente eine Verkaufsfläche von maximal 500 m<sup>2</sup>. Von einer Verkaufsfläche von maximal 500 m<sup>2</sup> für ein (nur anteilig) innenstadtrelevantes (Rand-)Sortiment sind erfahrungsgemäß keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf ausgeglichene Versorgungsstrukturen und das zentralörtliche System zu erwarten. Zur Absicherung dieser Annahmen wird in der textlichen Festsetzung II, 6.2 der Handel mit innenstadtrelevanter Ware auf 500 m<sup>2</sup> begrenzt und anschließend der Begriff „innenstadtrelevante Ware“ in einer Auflistung konkretisiert.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 sollte nach Aussage der Gemeinsamen Landesplanerischen Stellungnahme weiterhin auch folgende textliche Festsetzung beinhalten:

- Weitere Einzelhandelsnutzungen sind nur dann zulässig, wenn sie nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit einer vor Ort erbrachten Produktion, Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer gewerblichen Betriebsstätte stehen und diesen Nutzungen jeweils untergeordnet sind. Verkaufsflächenanteile von unter 20 % der Bruttogeschoßfläche der genannten Betriebsstätte gelten in der Regel als noch untergeordnet; ausgenommen ist davon der Kfz-Einzelhandel.

Damit wird deutlich, dass eine gesamtverträgliche Einzelhandelsentwicklung für den Bad Nenndorfer Teilraum aus dem z.Z. bereits latent vorhandenen, jedoch in der Praxis nicht nutzbaren Potential der gewerblichen Flächenanteile des Bebauungsplanes Nr. 49 heraus ableitbar ist.

Die oben aufgeführten Zielvorgaben der Gemeinsamen Landesplanerischen Stellungnahme werden weitgehend in die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungs-

planes Nr. 49 aufgenommen. Durch die textlich festgesetzte Begrenzung der Gesamtverkaufsflächen im Änderungsgebiet der Planzeichnung auf 5.000 m<sup>2</sup> insgesamt, davon maximal 2.000 m<sup>2</sup> für Lebensmittel (siehe textliche Festsetzung I, Nr. 3), werden diese raumordnerischen Zielvorgaben im Zusammenhang mit den einschränkenden Festsetzungen für den Einzelhandel in den verbleibenden Gewerbegebieten GE 1 (westlicher Teil), GE 4 und GE 5 (siehe textliche Festsetzung II, Nr. 1.1) erfüllt.

#### 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im neu aufgestellten, am 05.01.2000 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf wird der räumliche Geltungsbereich der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel und sonstige großflächige Handelsbetriebe“ dargestellt (siehe Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan).

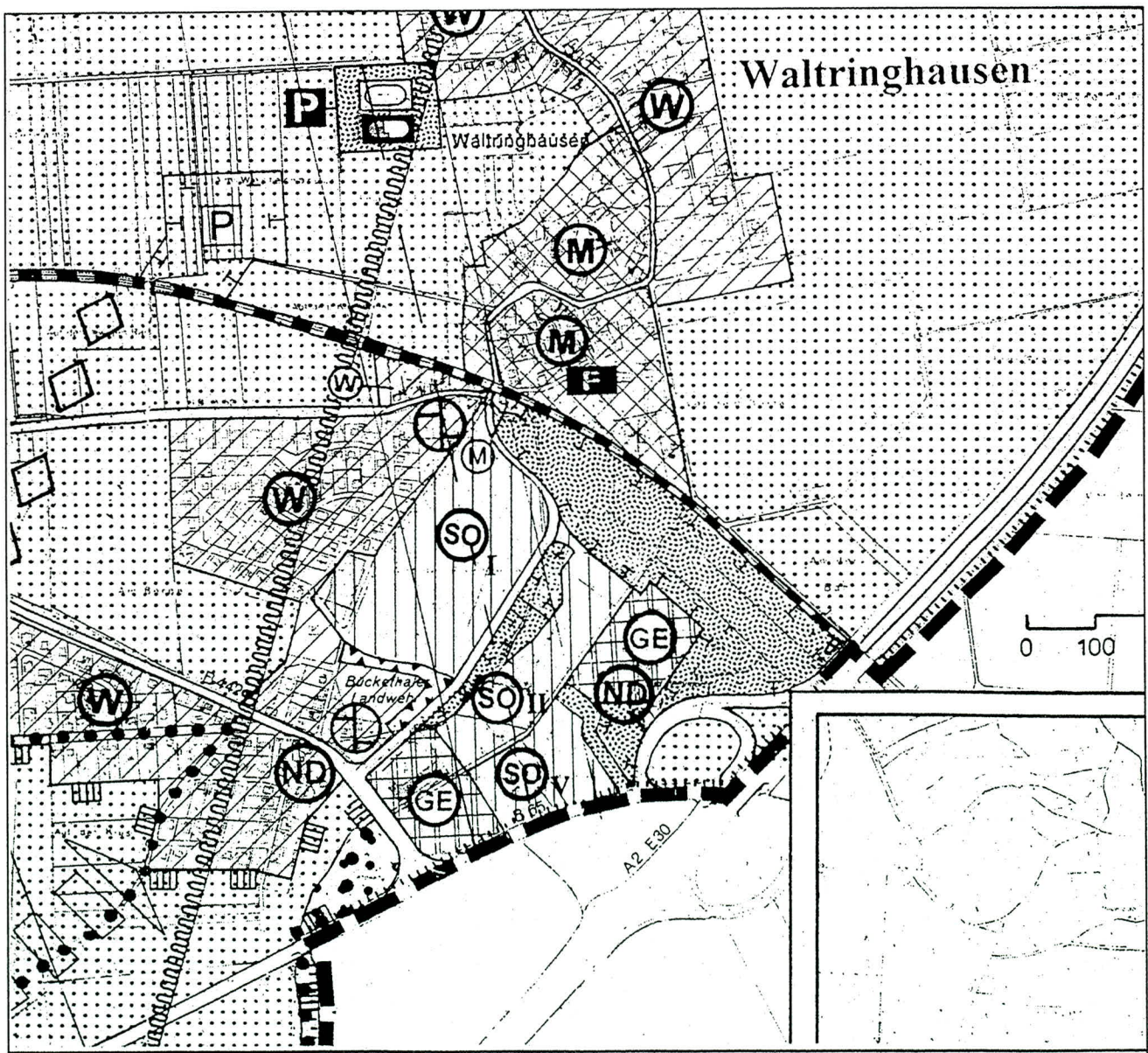


Abb. 1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Dieser Darstellung entsprechen die Festsetzungen der Planzeichnung. Sie werden somit nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

## 5. Planungsziele

Die als Mittelzentrum ausgewiesene Stadt Bad Nenndorf möchte die z. Z. unterdurchschnittliche Versorgungsstruktur innerhalb der Kommune verbessern und zukünftig den bisher noch nicht vorhandenen großflächigen (Lebensmittel-)Einzelhandel ermöglichen. Ein durch die BBE - Niedersachsen, Hannover, ausgearbeitetes Einzelhandelsgutachten hat 1998 u.a. ergeben, dass in Bad Nenndorf nur eine Kaufkraftbindungsquote von ca. 56 % besteht. Dabei beträgt die Quote im

- kurzfristigen Bedarfssektor ca. 77 %,
- im mittelfristigen Bedarfssektor ca. 36 %,
- in langfristigen Bedarfssektor ca. 42 %.

Bestandserfassung, Bestandsanalyse und Entwicklungsvorschläge des Einzelhandelsgutachtens haben Eingang in das von der Stadt Bad Nenndorf ausgearbeitete Zielkonzept Einzelhandel (ZEH) gefunden. Zur Umsetzung des ZEH – unter Einhaltung der raumordnerischen Vorgaben in der Gemeinsamen Landesplanerischen Stellungnahme des Kommunalverbandes Großraum Hannover und des Landkreises Schaumburg – sind Änderungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“ erforderlich.

Zugleich soll im Rahmen der Bebauungsplanänderung eine Rechtsunsicherheit beseitigt werden, die durch bisher bestehende Festsetzungen der zulässigen Nutzungen in den Gewerbegebieten vorhanden ist. Inhaltsgleiche Regelungen der Nutzungen im Bezug auf die Bruttogeschossfläche wurden im Bebauungsplan Nr. 6/2 „Gewerbegebiet“ der Gemeinde Bad Nenndorf erfolgreich angefochten und führten zu einer Aufhebung des Bebauungsplanes.

## 6. Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

#### 6.1.1 Gewerbegebiete

Die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 zulässigen baulichen Nutzungen sollen im Wesentlichen den schon im Bebauungsplan Nr. 49 zulässigen Nutzungen entsprechen. Die textliche Festsetzung Nr. 1 des Bebauungsplanes Nr. 49 enthält allerdings Formulierungen (...„Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 500 m<sup>2</sup> Geschoßfläche sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise können gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit Gütern des aperiodischen Bedarfs bis zu einer Geschoßfläche von 1.200 m<sup>2</sup> zugelassen werden, wenn nicht zu befürchten ist, daß durch die Art der Nutzung eine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion des Bad Nenndorfer Ortskerns eintritt“...), die in ähnlicher Form auch der Bebauungsplan Nr. 6/2 „Gewerbegebiet“ der Gemeinde Bad Nenndorf enthielt und die in einem Normenkontrollverfahren vom Niedersächsischen OVG mit Urteil vom 26.02.1999 für nichtig erklärt wur-

den. Die Festsetzungen verstoßen gegen § 1 Abs. 9 BauNVO. Die Festsetzungen wären nur zulässig, „wenn sie als Feingliederung nach (Unter-)Arten angesehen werden könnten und nicht lediglich als eine Begrenzung nach der Größe der Verkaufsfläche“. Diesen Nachweis konnte die Gemeinde nicht erbringen. Das Urteil führte zu der Aufhebung des Bebauungsplanes.

Diese textliche Festsetzung wird deshalb zur Klarstellung der zulässigen Nutzungen neu formuliert. Hierzu wurde in der Gemeinsamen Landesplanerischen Stellungnahme (auf Seite 47) ein Formulierungsvorschlag gemacht, der in Abstimmung mit dem Kommunalverband Hannover und dem Landkreis Schaumburg leicht modifiziert in die textliche Festsetzung II, Nr. 1.1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 übernommen wurde. Diese textliche Festsetzung schließt entsprechend den Abstimmungen Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich aus, es sei denn, dieser Einzelhandel steht im direkten Zusammenhang mit einer vor Ort erbrachten Produktion, einer Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer gewerblichen Betriebsstätte und ist diesen Nutzungen jeweils untergeordnet.

Von dieser Regelung ausgenommen ist der Kfz-Einzelhandel, da für die Ausstellungsflächen von Kfz erhebliche Flächen(-anteile) benötigt werden und zudem der Handel mit Kfz in keiner Weise innenstadtrelevant noch im zentralörtlichen Bereich erwünscht ist.

Der Lebensmitteleinzelhandel wird durch die textliche Festsetzung II, Nr. 1.1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 ausgeschlossen. Dieser ist in dem angrenzenden Sondergebiet SO 3 in einer gesamtverträglichen Größenordnung zulässig. Darüber hinausgehende Bereitstellungen von Verkaufsflächen würden sich negativ auf das Zentrum von Bad Nenndorf (und andere Gemeinden) auswirken.

Tankstellen und Transportunternehmen werden durch die textliche Festsetzung II, Nr. 1.1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 ebenfalls ausgeschlossen, da diese Betriebe speziell auch in den Nachtstunden regelmäßig zu unverträglich hohen Verkehrsbelastungen (und daraus resultierend Lärmbelastungen) insbesondere auch durch Schwerverkehr innerhalb und im Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 49 führen würden. Hierzu wurden schon im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 49 eine Verkehrsuntersuchung und ein Schalltechnisches Gutachten ausgearbeitet. Die Verkehrsuntersuchung wurde für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 im Oktober 1999 fortgeschrieben (als Anhang 3 Bestandteil der Begründung).

Auch Vergnügungsstätten bleiben in den Gewerbegebieten weiterhin ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzung II, Nr. 1.2). Diese können zwar in einer begrenzten Größe im Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes (trotz der notwendigerweise unverändert festgesetzten maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel, siehe textliche Festsetzungen I, Nr. 1 und 2, Nr. 2 - 5) angesiedelt werden, wie das schalltechnische Gutachten vom 21.03.2000 zur Änderung des Bebauungsplanes beispielhaft für das Sondergebiet SO 3 nachweist (Schalltechnisches Gutachten ist als Anhang 2 Bestandteil der Begründung). Die Stadt Bad Nenndorf will die mögliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten (z.B. Diskothek, Bar) aber auf die Flächen des Sondergebietes SO 3 begrenzen, da hier durch die geplanten (großflächigen) Einzelhandelsbetriebe schon ausreichend Parkplätze zur Verfügung stehen werden und diese so noch besser ausgelastet werden können (Doppelnutzung). Die Gewerbegebiete sollen im Wesentlichen der Produktion, einer Ver- und Bearbeitung von Gütern bzw. der Erbringung von Reparatur- und Serviceleistungen dienen.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49 bezüglich der zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel werden für das Gebiet der 1. Änderung unverändert übernommen, da eine Erhöhung der zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel trotz der zwischenzeitlich fertiggestellten Lärmschutzeinrichtungen zu einer unverträglichen Belastung für das angrenzende Wohngebiet führen würde.

### 6.1.2 Sondergebiete

Im Sondergebiet SO 2 ist nach der textlichen Festsetzung Nr. 10 des Bebauungsplanes Nr. 49 nur ein Baumarkt mit einer Verkaufsfläche von 5.000 m<sup>2</sup> zulässig. Es ist durch keine Festsetzung geregelt, wie die Verkaufsfläche zu ermitteln ist. Gerade bei Baumärkten gibt es in der Regel ausgedehnte Bereiche außerhalb des Verkaufsgebäudes, in denen Waren gelagert, aber auch verkauft werden. Es stellt sich daher die Frage, ob diese Bereiche bei der Ermittlung der zulässigen Verkaufsfläche mit berücksichtigt werden müssen.

Die benachbarte Stadt Barsinghausen hat in ihrem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 137A „Gewerbegebiet an der Autobahn – Teil A“ für die Flächen im Bereich Bantorf, die an der Bundesautobahn A 2 direkt gegenüber vom Standort „Bückethaler Landwehr“ liegen, in Ziffer 1.2, 2. Absatz der textlichen Festsetzungen ausdrücklich festgelegt, dass die nicht überdachten Verkaufsbereiche bei der Berechnung nicht zu berücksichtigen sind.

Die Stadt Bad Nenndorf möchte einen Investor am Standort „Bückethaler Landwehr“ nicht schlechter stellen und hat deshalb die textliche Festsetzung entsprechend neu gefasst (textliche Festsetzung II, Nr. 6 der 1. Änderung). Weiterhin wird in dieser textlichen Festsetzung auch der Handel mit innenstadtrelevanten Waren reglementiert (siehe auch Abschnitt 3, Seite 5).

Auf den im Bebauungsplan Nr. 49 als GE 1 (östlicher Teil), GE 2 und GE 3 ausgewiesenen Flächen wird in der 1. Änderung das Sondergebiet SO 3 festgesetzt. Damit die Sondergebietsfläche wirtschaftlich genutzt werden kann, wurde in diese Fläche zusätzlich ein Teil einer bisher als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Fläche einbezogen. Die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel etc. erfolgt aus den schon unter Punkt 3 und 6.1.1 ausgeführten Gründen.

In der Gemeinsamen Landesplanerischen Stellungnahme (Seite 46 f.) wird es zur Erlangung von Rechtssicherheit gegenüber möglichen Bauanträgen im Hinblick auf ein gesamtverträgliches Maß der Einzelhandelsnutzung für erforderlich gehalten, zur Bereinigung und Neuordnung der (bisher) möglichen, kleinteiligen Einzelhandelsnutzungen in den Gewerbegebieten des Bebauungsplanes Nr. 49 dessen textliche Festsetzung Nr. 1 zu ändern. Es wird vorgeschlagen, den Abschnitt aus der textlichen Festsetzung Nr. 1 herauszunehmen, der besagt, dass in den Gewerbegebieten

- Einzelhandelsbetriebe bis max. 500 m<sup>2</sup> BGF (ohne Sortimentsbeschränkung),
- Einzelhandelsbetriebe des aperiodischen Bedarfs bis max. 1.200 m<sup>2</sup> BGF ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn nicht zu befürchten ist, dass eine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion der Innenstadt von Bad Nenndorf eintritt.

Weiter lautet der Vorschlag, dass statt dessen im Sinne einer „Flurbereinigung“ ein weiteres Sondergebiet (SO 3) für großflächigen Einzelhandel – und in Teilbereichen mit innenstadtrelevanten Sortimenten – festgesetzt werden sollte. Die Lage und Flächengröße dieses Sondergebietes sind auf der Grundlage eines projektbezogenen anzufertigenden Gut-

achtens (Seite 47, 1. Absatz) so zu definieren und zu begrenzen, dass für den innerstadtrelevanten Bereich – analog zum Bantorfer Projekt – von dem Planbereich keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf ausgeglichene Versorgungsstrukturen ausgehen.

Dieses projektbezogene Gutachten wurde von der BBE – Niedersachsen, Hannover, im März 2000 angefertigt und ist als Anhang 1 Bestandteil dieser Begründung. Die Ergebnisse des Gutachtens zeigen die Verträglichkeit der projektierten Ansiedlungen am Standort auf und bilden zusammen mit den Aussagen der Gemeinsamen Landesplanerischen Stellungnahme eine wesentliche Grundlage für die einschränkenden Festsetzungen der textlichen Festsetzung I, Nr. 3 im Sondergebiet SO 3. Die zulässigen Einzelhandelsbetriebe werden aufgeführt, ihre jeweilige zulässige Verkaufsfläche insgesamt und speziell für innenstadtrelevante (Rand-)Sortimente begrenzt. Hierdurch wird sicher gestellt, dass im Sondergebiet SO 3 die Gesamtverkaufsfläche für innenstadtrelevante (Rand-)Sortimente 3.200 m<sup>2</sup> nicht überschreitet (bei der Annahme, dass der Zoomarkt keine spürbare Innenstadtrelevanz hat).

Werden zu diesen maximal 3.200 m<sup>2</sup> zulässiger Verkaufsfläche für innenstadtrelevante (Rand-)Sortimente im SO 3 die entsprechenden zulässigen Verkaufsflächen im SO 2 (Baumarkt) mit 500 m<sup>2</sup> und 150 m<sup>2</sup> im SO 1 (Möbelhaus etc.) hinzu gerechnet, ergibt sich für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 49 einschließlich seiner 1. Änderung eine maximal zulässige innenstadtrelevante Verkaufsfläche von 3.850 m<sup>2</sup>. Diese Verkaufsflächengröße bleibt spürbar unter der in der gemeinsamen landesplanerischen Stellungnahme (u.a. auf Seite 26) als verträglich aufgeführten Verkaufsfläche für innenstadtrelevante (Rand-)Sortimente von 4.000 m<sup>2</sup>. Somit ist mit hinreichender Gewissheit sicher gestellt, dass die zulässigen Einzelhandelsnutzungen keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf den zentralen Bereich der Stadt Bad Nenndorf und benachbarte Gemeinden haben.

Abschließend werden zur Konkretisierung des Begriffs „innenstadtrelevanten Randsortimente“ diese in der textlichen Festsetzung Nr. I 3 auflistet. Diese Auflistung lehnt sich wiederum (siehe beim SO 2) an die Liste im Bebauungsplan Nr. 137A der Stadt Barsinghausen an. Hinzugefügt wurden lediglich Lebensmittel. Anstatt der Definition Elektro wird hier Elektrokleingeräte aufgeführt, da im Wesentlichen diese innenstadtrelevant sind. Elektrogroßgeräte (z.B. Waschmaschinen etc.) werden besser am verkehrsgünstig gelegenen Standorten verkauft, da diese mit einem Kraftfahrzeug transportiert werden müssen.

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Sondergebiet SO 3 wurde schon im Abschnitt 6.1.1 begründet. Das neue Schalltechnische Gutachten (siehe Anhang 2) weist nach, dass (im Gegensatz zu den bisherigen Annahmen) unter bestimmten Voraussetzungen Vergnügungsstätten mit nächtlichem Betrieb mit dem Umfeld verträglich angesiedelt werden können. Die Möglichkeit der Ansiedlung z. B. einer Diskothek ergibt für das geplante Projekt eine höhere Wirtschaftlichkeit und damit Sicherheit, da hierbei u.a. die großflächigen Stellplatzanlagen über einen längeren Zeitraum des Tages (teilweise) genutzt werden können. Die zulässigen Vergnügungsstätten sind in der textlichen Festsetzung I, Nr. 3 aufgeführt und vermeiden, dass sich u.a. auch Spielhallen ansiedeln können.

Aus diesem Grund werden auch in einem eng begrenzten und damit für den zentralen Bereich von Bad Nenndorf und für benachbarte Gemeinden unwesentlichen Umfang Dienstleistungsbetriebe als sinnvolle Ergänzung der Angebote im Sondergebiet SO 3 zugelassen.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 Abs. 3 BauNVO bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Baumassenzahl (BMZ) und/oder die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird aus städtebaulichen Gründen für die in der 1. Änderung verbliebenen Gewerbegebiete GE 1 (westlicher Teil), GE 4 und GE 5 bis auf eine Ausnahme unverändert aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49 übernommen. Die GRZ wird wie bisher auf 0,6 begrenzt, die zulässige Grundflächenzahl darf weiterhin nicht von baulichen Anlagen überschritten werden (Übernahme der textlichen Festsetzung Nr. 11 des Bebauungsplanes Nr. 49 als textliche Festsetzung III, Nr. 1 der 1. Änderung).

Damit sich der im Gewerbegebiet GE 1 bestehende Fensterbau- und Tischlereibetrieb zur Absicherung seiner Wirtschaftlichkeit ausreichend erweitern kann, benötigt er zukünftig u. a. einen noch größeren und damit höheren Spänebunker, als bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 angenommen. Aus diesem Grund wird die textliche Festsetzung Nr. 12 des Bebauungsplanes Nr. 49 dahingehend geändert, dass in der textlichen Festsetzung II, Nr. 7 der 1. Änderung festgesetzt wird, dass die (in der Planzeichnung unverändert) festgesetzten Oberkanten (OK) der baulichen Anlagen für Filteranlagen und Spänebunker maximal bis zu einer Höhe von 110,0 m über NN überschritten werden dürfen. Die Überschreitungsgrenze wurde somit um 10 m hochgesetzt.

Dieses ist aus städtebaulicher Sicht als verträglich anzusehen, da es sich bei Filteranlagen und Spänebunkern um recht kleinflächige Baumaßnahmen handelt und diese bei der geplanten Entwicklung des Betriebes in Richtung des Gewerbegebietes GE 4 in einem ausreichenden Abstand zu der im Nordwesten liegenden, städtebaulich empfindlicheren Wohnbebauung errichtet werden würden. Eine unverträgliche Erhöhung der Lärmemissionen ist durch diese Erweiterungsmöglichkeit nicht zu erwarten, da die zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel unverändert festgesetzt sind.

Die Festsetzung einer gegenüber den Gewerbegebieten höheren GRZ von 0,8 in dem (neuen) Sondergebiet SO 3 ist sinnvoll, da gerade großflächige Einzelhandelsbetriebe häufig größere Gebäude und versiegelte (Verkehrs- und Parkplatz-) Flächen benötigen, um ihre Betriebe und Anlagen rationell aufzubauen und die Kundenverkehre bewältigen zu können. Durch die hohe zulässige GRZ wird eine noch großflächigere Ausdehnung dieser Sondergebiete vermieden.

Die Beschränkung der zulässigen Bauhöhe in allen Gewerbe- und Sondergebieten ermöglicht auch bei einer recht hohen GRZ in den Sondergebieten eine städtebaulich verträgliche Gestaltung. Im Bebauungsplan Nr. 49 verlief zwischen den Gewerbegebieten GE 2 (Bauhöhenbegrenzung auf 92 m ü. NN) und GE 3 (Bauhöhenbegrenzung auf 89 m ü. NN) ein die Baufelder trennender Grünzug. In der 1. Änderung wurden die Flächen der bisherigen Gewerbegebiete GE 2 und GE 3 und des dazwischen liegenden Grünzuges in das Sondergebiet SO 3 (östlicher Teil) zusammengefasst. Da das Gelände in diesem Bereich nur sehr geringfügig (nach Osten) fällt und im bisherigen GE 2 schon eine Bauhöhenbegrenzung auf 92 m ü. NN bestand, weiterhin auch im großen, östlich angrenzenden Gewerbegebiet GE 5 eine einheitliche Bauhöhenbegrenzung auf 90 m ü. NN besteht, ist im SO 3-Gebiet der 1. Änderung eine einheitliche Bauhöhenbegrenzung auf 92 m ü. NN

städtebaulich gut verträglich und lässt eine wirtschaftlichere Ausnutzung dieses Gebietes zu.

Für die Gewerbe- und Sondergebiete wird im Bebauungsplan Nr. 49 neben der Grundflächenzahl (GRZ) eine Baumassenzahl (BMZ) festgesetzt. Die Bestimmung einer Geschossflächenzahl (GFZ) ist in Gebieten, in denen betriebsbedingt häufig größere Hallen und Gebäude mit sehr unterschiedlichen Geschöshöhen entstehen sollen, weniger sinnvoll. Die maximal zulässige BMZ für die (verbliebenen) Gewerbegebiete wird unverändert übernommen (BMZ = 4,0), für das (neue) Sondergebiet SO 3 wird analog zu dem bestehenden Sondergebiet SO 1 eine BMZ von 6,0 festgesetzt. Diese Festsetzungen bleiben deutlich unter der für solche Baugebiete zulässigen Höchstgrenze von 10,0 und sorgen in Verbindung mit der jeweiligen Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen für städtebaulich verträgliche Größen der Baukörper.

Auch die in den bisherigen Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 höchstzulässigen Oberkanten der baulichen Anlagen wurden für das (neue) Sondergebiet SO 3 unverändert übernommen (Oberkante ca. 12 m über der mittleren natürlichen Geländehöhe des jeweiligen Gebietes). Die festgesetzte höchstzulässige Oberkante der baulichen Anlagen entspricht vergleichsweise der Höhe eines 2 - 3-geschossigen Hauses mit Satteldach oder einer typischen gewerblich genutzten eingeschossigen Halle mit einer Laufkatze unter dem flachen oder schwach geneigten Dach. Die Höhenangaben werden auf Höhe in Meter über Normalnull (m ü. NN) bezogen, da im Plangebiet keine unveränderlichen Höhenbezüge bestehen und im Rahmen der Erstellung von größeren baulichen Anlagen häufig die Oberfläche des umliegenden natürlichen Geländes stark verändert wird.

### **6.3 Bauweise, Baugrenzen**

In dem Sondergebiet SO 3 sind entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49 für die Gewerbe- und Sondergebiete Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig (siehe textliche Festsetzung III, Nr. 3), da diese eine bessere Entwicklung der Betriebe zulassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. In den Gewerbegebieten und dem Sondergebiet SO 2 lassen schon die im Bebauungsplan Nr. 49 festgesetzten Baugrenzen eine sehr freie bauliche Entwicklung zu, damit Betriebsabläufe auf den einzelnen Grundstücken optimiert werden können. Diese erforderlichen Entwicklungsmöglichkeiten unterstützt auch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 im Sondergebiet SO 3. Zugunsten einer wirtschaftlichen Nutzung der Flächen im SO 3 wurden die streifenförmigen Festsetzungen von Bepflanzungen entlang der Gebietsgrenzen der bisherigen Gewerbegebiete aufgehoben. Hierdurch konnten die Baugrenzen näher an die Gebietsgrenzen heranrücken. Die Beibehaltung der Festsetzung von Pflanzstreifen hätte bei der veränderten Nutzung zu einer unverträglichen Einschränkung bei der Entwicklung einer optimierten Flächennutzung geführt, da insbesondere bauliche Anlagen, die mehrere Einzelhandelsbetriebe beinhalten, auch mehrere Lieferzonen, Zu- und Ausfahrten etc. benötigen. Hierdurch würde mit großer Wahrscheinlichkeit kaum noch ein als Ausgleichsfläche wirksamer Pflanzstreifen verbleiben (siehe auch Abschnitt 6.8). Zudem würde ein solcher Pflanzstreifen mit entsprechenden Bepflanzungen den für Einzelhandelsbetriebe wichtigen Sichtbezug von der Straße erheblich einschränken. In den Bereichen der Ein- und Ausfahrten dürfte er außerdem wegen der nötigen Sichtbeziehungen nur maximal 80 cm hoch sein.

Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden, Dächer etc. werden im Bebauungsplan nicht getroffen, da dieses zu einem für gewerbliche Bauten unwirtschaftlichen Mehraufwand bei der Erstellung und Unterhaltung der Bauten führt. Die Gemeinde ist bestrebt, im Rahmen der Genehmigungsverfahren eine der Einzelsituation angepaßte ansprechende Gestaltung der Gebäude durchzusetzen.

Zu den Grenzen des Sondergebietes SO 3 halten die Baugrenzen einen Abstand von mindestens 3,0 m.

#### **6.4 Nebenanlagen**

Die Festsetzungen über die Zulässigkeit von Nebenanlagen wurden unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 49 übernommen. Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind in den Baugebieten allgemein zulässig. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind sie ebenso wie nicht genehmigungspflichtige Anlagen, Werbeanlagen, Stellplätze und Garagen unzulässig (siehe textliche Festsetzung III, Nr. 15), um Unterbrechungen und damit Wertminderungen dieser als Ausgleichsflächen gedachten Grünstreifen auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Aus diesem Grund werden auch (ebenfalls unverändert) für das Sondergebiet SO 2 und die Gewerbegebiete nur begrenzte Zahlen von Zufahrten und Zuwegungen festgesetzt (siehe textliche Festsetzungen III, Nr. 4 und 5). In der textlichen Festsetzung III, Nr. 2 wird zudem (unverändert) festgelegt, daß die oben genannten Anlagen die Höhen der baulichen Anlagen nicht überschreiten dürfen. Damit soll verhindert werden, daß z.B. hohe Masten, große Dachreiter mit Werbeanlagen oder hohe Schornsteine errichtet werden, die den städtebaulichen Eindruck und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen könnten.

#### **6.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (G.-, F.- L.)**

Die mit G.-, F.- L. V bezeichnete Fläche am Südrand des westlichen SO 3-Gebietes (siehe textliche Festsetzung III, Nr. 17) wird unverändert zugunsten der Anlieger mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet, um die Erschließung rückwärtiger Grundstücke sichern zu können. Sollten sich durch Teilungen Grundstücke ergeben, die nicht an öffentlichen Verkehrsflächen oder an mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen liegen, so ist die Erschließung durch Baulast oder Miteigentum zu sichern.

#### **6.6 Verkehrsflächen**

In der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 sind keine Verkehrsflächen festgesetzt. Das Plangebiet ist aber vollständig erschlossen. Zwischen den beiden Teilen des Sondergebietes SO 3 verläuft die Straße Piebmühle. Diese bindet das Änderungsgebiet über die Bückethaler Straße an das örtliche, regionale und überregionale Straßennetz an. Im direkten Umfeld des Plangebietes verlaufen die K 52, die B 65 und B 442 sowie die BAB A 2.

Die Verkehrsuntersuchung (Anhang 3 der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49) weist detailliert nach, dass sich der Verkehr gegenüber den Annahmen in der Verkehrsuntersuchung 1995 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 reduziert.

Dieses liegt an den veränderten Festsetzungen der zulässigen Nutzungen im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 49 bzw. seiner 1. Änderung.

Auch die durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 im SO 3 -Gebiet zulässigen Vergnügungsstätten führen (insbesondere in der kritischen Nachtzeit) zu keiner erhöhten Verkehrsbelastung insbesondere in der nachts relativ hoch vom Verkehrslärm gelasteten Haster Straße, da die zukünftig zu erwartenden Besucher dieser Vergnügungsstätten auch bisher schon überwiegend diese Straße benutzen mußten, um weiter entfernt liegende vorhandene Vergnügungsstätten (z.B. in Wunstorf, Stadthagen, Barsinghausen bzw. Hannover über die B 442 und B65 sowie die BAB A2 zu erreichen.

## **6.7 Stellplätze und Garagen**

Stellplätze sind in allen Baugebieten innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig. Die notwendige Bedarfsdeckung an Stellplätzen (siehe textliche Festsetzungen I, Nr. 4 sowie III, Nr. 16) ist möglich und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

## **6.8 Natur und Landschaft**

Nach § 2 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes ist die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten und zu verbessern. Der Boden ist zu erhalten, ein Verlust oder eine Verminderung seiner natürlichen Fruchtbarkeit und Ertragskraft ist zu vermeiden. In besiedelten Bereichen sind Teile von Natur und Landschaft, auch begrünte Flächen und deren Bestände, in besonderem Maße zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Bauliche Anlagen aller Art, auch Verkehrswege und Leitungen, haben sich in Natur und Landschaft schonend einzufügen.

Die städtebaulichen Ziele für das in der Gemeinde Bad Nenndorf gelegene Plangebiet berücksichtigen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Aus diesem Grund wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 eine Studie zur Gebietsentwässerung und ein Grünordnungsplan erarbeitet, die als Anhang 5 und 6 Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 49 geworden sind.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 werden auf einigen Flächen veränderte Nutzungen festgesetzt. Hierdurch ergeben sich auch Änderungen gegenüber den Festsetzungen im Bezug auf Maßnahmen zum Erhalt bzw. zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Die Flächen der bisherigen Gewerbegebiete GE 1 (östlicher Teil), GE 2 und GE 3 sowie ein Teil der öffentlichen Grünfläche zwischen der Straße Piebmühle und Bückethaler Straße werden in der 1. Änderung als Sondergebiet SO 3 ausgewiesen. Durch die in dem Sondergebiet gegenüber den Gewerbegebieten höhere zulässige Ausnutzung der Flächen (GRZ in den GE = 0,6, in den SO = 0,8) und die Umwidmung eines Teils der öffentlichen Grünfläche in Sondergebietsfläche wird in diesem Bereich ein größerer Eingriff in den Naturhaushalt als bisher zulässig ermöglicht.

Festsetzungen <b>Bestand</b>	ha	WE	WE/ha	Festsetzungen <b>Planung</b>	ha	WE	WE/ha
<b>GE 1 (östlicher Teil)</b> GRZ = 0,6				<b>SO 3 (westlicher Teil)</b> GRZ = 0,8			
Gesamtfläche	0,54			Gesamtfläche	0,54		
unversiegelte Fläche (x 0,4)	0,22			unversiegelte Fläche (x 0,2)	0,11		
davon: privates Grün Gewerbe	0,13	1,0	0,13	davon: privates Grün Gewerbe	0,11	1,0	0,11
Flächen mit Pflanzgebot	0,08	1,6	0,13	Flächen mit Pflanzgebot	0,00		
<b>GE 2 + GE 3</b> GRZ = 0,6				<b>SO 3 (östlicher Teil)</b> GRZ = 0,8			
Gesamtfläche	1,93			Gesamtfläche	2,13		
unversiegelte Fläche (x 0,4)	0,77			unversiegelte Fläche (x 0,2)	0,43		
davon: privates Grün Gewerbe	0,47	1,0	0,47	davon: privates Grün Gewerbe	0,43	1,0	0,43
Flächen mit Pflanzgebot	0,30	1,6	0,48	Flächen mit Pflanzgebot	0,00		
<b>Öffentl. Grünfläche (südl. Teil)</b>				<b>Öffentl. Grünfläche (südl. Teil)</b>			
Gesamtfläche	0,20	1,2	0,24	Gesamtfläche	0,00		
<b>Öffentl. Grünfläche (nördl. Teil)</b>				<b>Öffentl. Grünfläche (nördl. Teil)</b>			
Gesamtfläche	0,14	1,2	0,17	Gesamtfläche	0,14	1,6	0,22
<b>Summe der Werteinheiten</b>			<b>1,62</b>	<b>Summe der Werteinheiten</b>			<b>0,76</b>

*Tabelle 1: Gegenüberstellung der Festsetzungen für das in der Planzeichnung dargestellte Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49*

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 ist insgesamt mit den oben aufgelisteten Eingriffen in bzw. Entwicklungsmaßnahmen für Natur und Landschaft zu rechnen. Der Nachweis erfolgt analog zu den Ermittlungen im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 49 über die Errechnung von Werteinheiten/ha nach dem „Osnabrücker Modell“.

Hierfür ist eine Kompensation durch Ausgleich oder Ersatz zu schaffen. Teilweise wird dieses dadurch erreicht, dass durch die Festsetzungen der 1. Änderung der nördliche Teil der genannten bisherigen öffentlichen Grünfläche mit Wegeverbindung in eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umgewandelt wird. Hierdurch wird ein deutlich besserer Flächenverbund der vorhandenen Schutzflächen und damit eine Aufwertung dieser für die Natur wertvollen Flächen im Verlauf des neu angelegten Radbaches erreicht.

Die restliche Kompensation kann nicht im Bereich der Planzeichnung der 1. Änderung erfolgen, da diese einer wirtschaftlichen Ausnutzung der Sondergebietsflächen entgegenstehen würde. Auch im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 49 stehen hierfür keine ausreichend große Flächen zur Verfügung. Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 49 weist zwar einen geringen Kompensationsüberschuß von 0,19 WE aus. Dieser wird zur Kompensation der Eingriffe der 1. Änderung auch herangezogen. Da dieser Überschuß die neu entstandenen Defizite aber nicht vollständig ausgleicht, wird durch die textliche Festsetzung Nr. 19 bestimmt, dass nicht auf den Baugebieten, den öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen ausgleichbare Eingriffe auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft des Bebauungsplanes Nr. 49 bzw. auf der externen Kompensationsfläche an der Rodenberger Allee (Flurstücke 29/1 und 30/2, Flur 19 der Gemarkung Bad Nenndorf) zu kompensieren sind.

Kompensationsdefizit innerhalb des Gebiet der Planzeichnung der 1. Änderung: - 0,86 WE  
 Kompensationsüberschuß innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 49: 0,19 WE  
 Verbleibende erforderliche Kompensation auf der externen Fläche: - 0,67 WE

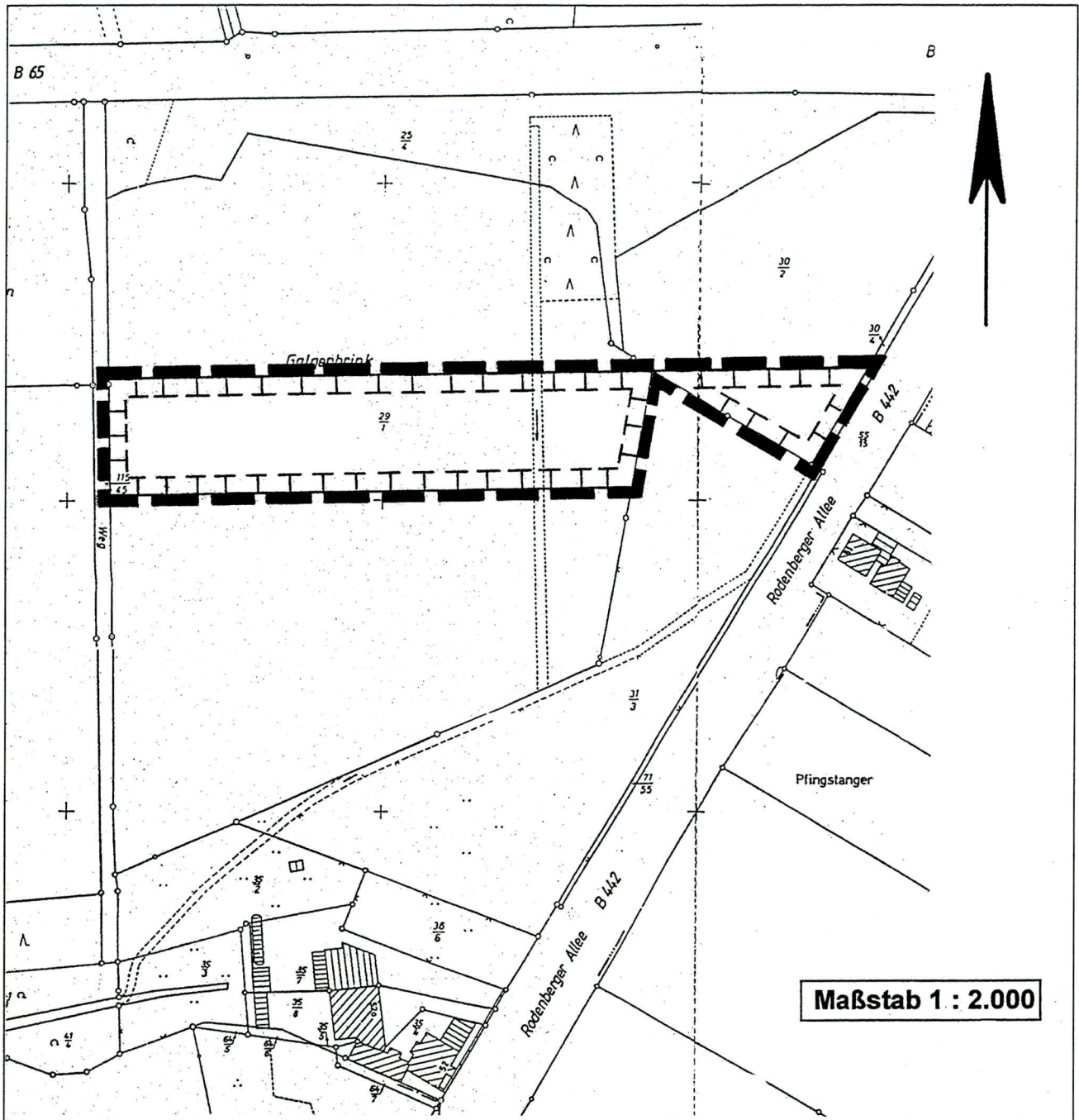


Abb. 2: Kompensationsfläche auf den Flurstücken 29/1 und 30/2, Flur 19 der Gemarkung Bad Nenndorf

Die vorhandenen Flächen der Flurstücke 29/1 und 30/2 sind als intensiv genutztes Ackerland mit 0,7 WE/ha zu bewerten. Die zukünftige Nutzung der Flächen als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entsprechend den textlichen Festsetzungen III, Nr. 10 und 11 ergibt eine Aufwertung auf 1,6 WE/ha. Somit werden für die vollständige Kompensation 0,74 ha Fläche benötigt. Die Kompensationsfläche ist auf der obigen Abbildung 2 dargestellt.

Die im Bebauungsplan Nr. 49 aufgeführten textlichen Festsetzungen Nr. 28 und 29 mit den dazugehörigen Artenlisten 4 und 6 sind auch im Bezug auf die in der 1. Änderung festgesetzte externe Kompensationsfläche als geeignet zu bezeichnen, da dort ähnliche Bodenverhältnisse und landschaftliche Gegebenheiten (Freifläche am Ortsrand) bestehen.

Durch entsprechende Regelungen in den städtebaulichen Verträgen zwischen der Stadt Bad Nenndorf und dem/den Investor/en ist eine den Vorstellungen der Stadt entsprechende Durchführung der Pflanzungen in einem nahe den Eingriffen liegenden Zeitraum sichergestellt.

Die textlichen Festsetzungen bezüglich der anzupflanzenden Bäume je Stellplatz (textliche Festsetzungen III, Nr. 7 und 8) sowie die textlichen Festsetzungen zur Regelung der Anlage der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (textliche Festsetzungen III, Nr. 10 – 12) wurden ebenso wie die textlichen Festsetzungen zur Regelung von Veränderungen vorhandener Geländehöhen und dem Einsatz(verbot) von Pestiziden (textliche Festsetzungen III, Nr. 13 und 14) unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 49 übernommen.

## 6.9 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet der 1. Änderung ist vollständig erschlossen, die Heranführung oder Ableitung von Stoffen der Ver- und Entsorgung kann deshalb in relativ kostengünstiger Weise geschehen. Mehrere Leitungen liegen auf bebauten Grundstücken bzw. im öffentlichen Straßenraum, diese Leitungen sind in ihrem Bestand gesichert. Die auf bisher unbebauten Grundstücken verlaufenden Leitungen lassen sich flexibel durch entsprechende privatrechtliche Vereinbarungen bzw. Eintragungen von entsprechenden Baulasten oder Grunddienstbarkeiten im Grundbuch sichern.

### Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das Elektrizitätswerk Wesertal, Hameln, sichergestellt. Zur Versorgung der Gewerbegebiete und der Sondergebietes SO 2 und SO 3 ist an der Straße Piebmühle auf dem Flurstück 43 eine Umspannstation errichtet worden.

### Wasserwirtschaft

- a) Wasserversorgung:  
Das ausgewiesene Gebiet ist an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen bzw. anschließbar, der Betrieb ist durch den Wasserbeschaffungsverband Nordschaumburg, Lindhorst, sichergestellt.
- b) Schmutzwasserbeseitigung:  
Die Samtgemeinde Nenndorf betreibt eine öffentliche Abwasseranlage im Trennsystem mit Anschluß an eine vollbiologische Kläranlage. Die Kläranlage ist für 18.000 Einwohnergleichwerte (EWG) ausgelegt, Erweiterungsbauten sind nicht erforderlich. Ein Anschluß an das Abwassernetz muß durch DIN-gerechte Leitungen erfolgen.
- c) Oberflächenentwässerung:  
Zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers bestehen prinzipiell Anschlußmöglichkeiten an das Regenwasserkanalnetz der Samtgemeinde Nenndorf. Das auf den noch unbebauten Planbereichen zukünftig anfallende Oberflächenwasser soll aber, soweit möglich, im Plangebiet durch Versickerung dem Grundwasser zugeführt werden.

## **Müllbeseitigung**

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die Städtereinigung West, Auetal-Escher.

## **Brandschutz**

Die Versorgung im Brandfall wird durch die örtliche Feuerwehr sichergestellt. Die Entnahme von Löschwasser wird hierbei durch den Einbau von Hydranten gewährleistet.

Für die Versorgung im Brandfall hat jeder Betreiber von Anlagen in Form von technischen Schutzeinrichtungen u.s.w. nach dem jeweiligen aktuellen Stand der Technik Vorsorge zu treffen. Die Festlegung der notwendigen Versorgung im Brandfall ist aber nicht Bestandteil der Bauleitplanung, sondern wird von den zuständigen Genehmigungs- und Aufsichtsbehörden im Rahmen des nachfolgenden objektbezogenen Genehmigungsverfahrens festgelegt.

## **7. Durchführung des Bebauungsplanes**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen kurzfristig durchgeführt werden. Dieses gilt auch für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die die Eingriffe in den Naturhaushalt kompensieren sollen. Näheres wird im GOP zum Bebauungsplan Nr. 49 (Anhang 6) unter Abschnitt 14 und in dieser Begründung unter Abschnitt 6.8 ausgeführt.

### **7.1 Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **7.2 Überschlägig ermittelte Kosten und deren Finanzierung**

Der Stadt Bad Nenndorf entstehen durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes keine Kosten.

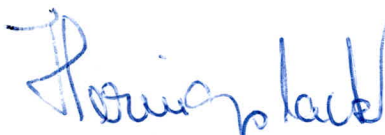
## **8. Flächengliederung (Planzeichnung)**

Sondergebiet SO 3 (westlicher Teil)	0,54 ha
Sondergebiet SO 3 (östlicher Teil)	<u>2,13 ha</u>
Gesamtfläche des Gebietes der Planzeichnung	<u>2,67 ha</u>

## 9. Beschluß- und Bekanntmachungsdaten

- Aufstellungsbeschluß nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB gefaßt vom Rat der Stadt am 27.05.98 und ortsüblich bekannt gemacht nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 20.10.1999
  - Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB beschlossen vom Verwaltungsausschuß der Stadt am 15.03.1995 und ortsüblich bekannt gemacht am .....
  - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom .....
  - Entwurfzustimmung (Fassung vom 05.07.00) und öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen vom Rat der Stadt am 19.07.00 und ortsüblich bekannt gemacht am 08./09.08.2000
  - Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung am 09.08.2000
  - Satzungsbeschluß (Fassung vom 20.11.00) nach § 10 BauGB und Begründungsbeschluß nach § 9 Abs. 8 BauGB gefaßt vom Rat der Stadt am 20.12.2000
  - ~~Anzeige nach § 11 Abs. 1 BauGB beim Landkreis Schaumburg mit Schreiben vom .....~~
- Bad Nenndorf, den 20.12.00

Stadt Bad Nenndorf

  
(Heringslack)  
Bürgermeisterin



  
(Möllmann)  
Stadtdirektor





# BERICHT

über eine gutachtliche Stellungnahme für  
die Stadt

## **Bad Nenndorf**

Hannover, März 00

### **Bearbeitung:**

Dipl.-Kaufmann H.Anke

Hinüberstraße 18  
30175 Hannover  
Tel.: 05 11 - 336 12 50  
Fax: 05 11 - 336 12 555

Vorsitzender des  
Verwaltungsrates:  
Kfm. Helmut Thüsam  
Geschäftsführer:  
Diplom-Ökonom  
Klaus G. Schwarz

Kreissparkasse Hannover  
BLZ 250 502 99  
Kontonummer 4036  
Postbank Hannover  
BLZ 250 100 30  
Kto. Nr. 1301-306  
Stadtparkasse Hannover  
BLZ 250 501 80  
Kontonummer 243809

Amtsgericht Hannover  
Handelsregister  
Abteilung B 5812

# INHALT

<b>1</b>	<b>GRUNDLEGENDE ERLÄUTERUNGEN</b>	<b>1</b>
1.1	Auftrag und Untersuchungsgegenstand	1
1.2	Verpflichtende Grundsätze	2
1.3	Methodik des Vorgehens und Systematik der Darstellung	2
1.3.1	Überblick über die gewählten Ansatzpunkte	2
1.3.1.1	Orts-/Umfeldbegehungen	3
1.3.1.2	Betriebsstätten erfassung/-besichtigungen	3
1.3.2	Systematik der Branchenstrukturanalyse	3
<b>2</b>	<b>LANDESPLANERISCHE UND BAURECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>3</b>
2.1	Die Vorgaben des Raumordnungsrechtes des Landes Niedersachsen	4
2.2	Stadtentwicklungspolitische Grundsätze und anzuwendende Prüfkriterien	5
<b>3</b>	<b>ECKDATEN DES PLANVORHABENS</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>STRUKTURANALYSE</b>	<b>8</b>
4.1	Nachfrageseite	8
4.1.1	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	8
4.1.2	Einzelhandelsrelevante Verbrauchsausgaben und Marktpotential	11
4.2	Angebotsseite	14
4.2.1	Ist-Analyse	14
4.2.2	Prognose unter Einbeziehung der genehmigten Planungen am Standort Bantorf (EG Barsinghausen)	18
<b>5</b>	<b>ERMITTLUNG DER ZU ERWARTENDEN AUSWIRKUNGEN DER PROJEKTIERTEN ANSIEDLUNGEN AM STANDORT BÜCKETHALER LANDWEHR AUF DEN UNTERSUCHUNGSRAUM</b>	<b>22</b>
5.1	Lebensmittel	24
5.2	Zooartikel	34
5.3	Heimtextilien	42

5.4	Zweirad	50
5.5	RF/FS, Elektro	59
<b>6</b>	<b>ZUSAMMENFASSENDER BEURTEILUNG DER BESCHRIEBENEN AUSWIRKUNGEN AUF DEN UNTERSUCHUNGSRAUM</b>	<b>66</b>
6.1	Beurteilungskriterien	66
6.2	Lebensmittel	72
6.3	Zooartikel	73
6.4	Heimtextilien	74
6.5	Zweirad	75
6.6	Technik	76
<b>7</b>	<b>FAZIT</b>	<b>77</b>

## Bericht Stadt Bad Nenndorf

# 1 Grundlegende Erläuterungen

## 1.1 Auftrag und Untersuchungsgegenstand

Die Stadt Bad Nenndorf, Rodenberger Allee 13, 31542 Bad Nenndorf, beauftragte die BBE-NIEDERSACHSEN UNTERNEHMENSBERATUNG GMBH, Hinüberstraße 18, 30175 Hannover, mit der Erarbeitung der vorliegenden gutachtlichen Stellungnahme.

Anlaß der Untersuchung waren die bestehenden Planungsvorstellungen der Stadt Bad Nenndorf, den Bebauungsplan Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“ zu ändern (1. Änderung) mit dem Ziel, über die Festsetzung eines Sondergebietes (SO 3) großflächigen Einzelhandel im Bereich Bückethaler Landwehr zuzulassen.

Nach den Aussagen der „Gemeinsamen Landesplanerischen Stellungnahme des Kommunalverbundes Großraum Hannover und des Landkreises Schaumburg“, die sich allgemein mit den Rahmendaten für die Stadt und den speziellen Handlungsbedingungen am Standort auseinandergesetzt hatte, galt es, im Rahmen einer projektbezogenen Gutachtenlage zu klären, ob

- das Investitionsvorhaben im Bad Nenndorfer Ortsteil Waltringhausen als Einzelhandelsgroßprojekt nach Umfang und Zweckbestimmung der zentralörtlichen Funktion der Standortgemeinde entspricht und
- ausgeglichene Versorgungsstrukturen und die Funktionsfähigkeit der direkt berührten Mittelzentren und anderer Zentraler Orte im Einzugsbereich bzw. Einwirkungsbereich der Planungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Die für das Erreichen der skizzierten Zielsetzungen notwendigen Erhebungen und Berechnungen wurden im Zeitraum zwischen Juni und August 1999 bzw. ergänzend im Februar 2000 unter der Projektleitung der Herrn Dipl.-Kaufmann Anke und Dipl.-Ökonom Schwarz durchgeführt.

In dem folgenden Bericht sind die Untersuchungsergebnisse zusammenfassend dargestellt.

## **Bericht Stadt Bad Nenndorf**

### **1.2 Verpflichtende Grundsätze**

- Die BBE-NIEDERSACHSEN UNTERNEHMENSBERATUNG GMBH bekennt sich zu den ethischen Berufsgrundsätzen und den allgemein anerkannten Regeln der Betriebswirtschaft und nimmt nur Aufträge an, die mit diesen vereinbar sind.
- Die BBE-NIEDERSACHSEN UNTERNEHMENSBERATUNG GMBH und ihre Berater sind von empfohlenen Firmen unabhängig und nehmen von diesen keinerlei Vergütungen an, die die Objektivität der Berater und der Gesellschaft beeinträchtigen könnten.
- Die Mitarbeiter der BBE-NIEDERSACHSEN UNTERNEHMENSBERATUNG GMBH sind zu strengster Verschwiegenheit über alle durch die Untersuchung bekanntgewordenen Tatsachen verpflichtet.

Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt und darf nur im Rahmen des erteilten Auftrages verwendet werden.

### **1.3 Methodik des Vorgehens und Systematik der Darstellung**

#### **1.3.1 Überblick über die gewählten Ansatzpunkte**

Außer auf die intensive Auseinandersetzung mit allen zugänglichen amtlichen Statistiken und den Erfahrungsschatz der BBE-NIEDERSACHSEN UNTERNEHMENSBERATUNG GMBH stützt sich die Aufnahme der abgesicherten, untersuchungsrelevanten Basisdaten für die abzugrenzenden Wirtschaftsbereiche des Einzelhandels auf die Arbeitsschritte:

1. Orts-/Umfeldbegehungen,
2. Betriebsstättenerfassung/-besichtigungen,

Zum besseren Verständnis der gewählten Untersuchungsmethodik dokumentieren nachstehende Unterpunkte die einzelnen Inhalte der obigen Auflistung.

## **Bericht Stadt Bad Nenndorf**

### **1.3.1.1 Orts-/Umfeldbegehungen**

Das Projektteam der BBE-NIEDERSACHSEN UNTERNEHMENSBERATUNG GMBH hat die relevanten Regionen intensiv begangen, um auch aufgrund der Verkehrsanbindungen und der Entfernungen zu konkurrierenden Zentren das Einzugsgebiet umreißen und abgrenzen zu können. Zur Präzisierung der Erkenntnisse tragen insbesondere zielgerichtete Kurzinterviews der Bevölkerung in den begangenen Orten bei.

### **1.3.1.2 Betriebsstättenerfassung/-besichtigungen**

Im Verlauf der Begehungen der Stadt-/Gemeindegebiete durch das Projektteam haben die Mitarbeiter der BBE-NIEDERSACHSEN UNTERNEHMENSBERATUNG GMBH alle untersuchungsrelevanten Betriebsstätten erfasst, kurz besichtigt und mit den wichtigsten Kapazitätskennziffern dem der Begutachtung zugrunde liegenden Betriebstypenkatalog zugeordnet.

Diese Leistungsdaten der regional ansässigen Händler gehen somit als primär erhobene und sekundär verprobte Schätzungen in die Analyse ein.

## **1.3.2 Systematik der Branchenstrukturanalyse**

Kernstück dieser Arbeit ist die Analyse der derzeitigen Marktsituation des Einzelhandels in der abzugrenzenden Region. Dazu werden Angebots- und Nachfrageseite einander gegenübergestellt.

Wir nutzen die typischen, betriebformenspezifischen Sortimentsstrukturen in den in Rede stehenden Branchen Lebensmittel, Zooartikel, Heimtextilien, Zweirad und Rundfunk/Fernseh/Elektro (Kernangebote i.e.S.) für die Quantifizierung des Nachfrageverhaltens.

Die Grundlage für die Ermittlung der Angebotsbedingungen bildet die aktuelle Bestandsaufnahme der relevanten Handelsbetriebe.

## **2 Landesplanerische und baurechtliche Rahmenbedingungen**

Um landesplanerische und städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, sind staatlicherseits v.a. durch das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Vorschriften des Bundes und der Länder zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung die Voraussetzungen für eine in diesem Sinne geordnete Entwicklung geschaffen worden.

## Bericht Stadt Bad Nenndorf

### 2.1 Die Vorgaben des Raumordnungsrechtes des Landes Niedersachsen

In dem z.Z. gültigen Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 (LROP) heißt es im Teil II unter Punkt C.1.6.04:

*„Umfang und Zweckbestimmung von Einzelhandelsgroßprojekten haben der jeweiligen Stufe der Zentralen Orte zu entsprechen. Durch solche Projekte dürfen ausgeglichene Versorgungsstrukturen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“*

Die genannten Zulässigkeitsvoraussetzungen stehen für sich selbständig. Ist auch nur eine der Bedingungen nicht erfüllt, widerspricht das Ansiedlungsvorhaben den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung.

Folgerichtig ist damit einerseits das zur Gewährleistung einer möglichst ausgegogenen Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Leistungen entwickelte Zentrenkonzept Datum für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben. Dieses zentralörtliche System unterscheidet Verwaltungseinheiten in

- *Oberzentren*
- *Mittelzentren* und
- *Grundzentren*

und verpflichtet sie in der Reihenfolge der Nennung

- *zentrale Einrichtungen und Angebote für den spezialisierten höheren Bedarf*
- *zentrale Einrichtungen und Angebote für den gebobenen Bedarf und/oder*
- *zentrale Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf*

bereitzustellen (LROP Teil I, Punkte B.6.02 und B.6.03). Höhere Zentrenstufen schließen die für nachrangige zentrale Orte definierten Versorgungsaufgaben jeweils ein.

*„Die sozialen, kulturellen, wirtschaftlichen und administrativen Einrichtungen, die von der Bevölkerung und der Wirtschaft aufgesucht werden (zentrale Einrichtungen), sind möglichst im Zentralen Ort zusammenzufassen, so daß sie mit jeweils zumutbarem Zeitaufwand erreicht werden können und vertretbar ausgelastet sind. Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft auszurichten“ (LROP Teil I, Punkt B.6.05).*

## Bericht Stadt Bad Nenndorf

Neben dem Charakter des zentralen Ortes und seines Verflechtungsbereiches ist das zweite im Hinblick auf die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung zu prüfende Kriterium für Einzelhandelsansiedlungsvorhaben vorrangig dessen Dimension. Als *Einzelhandelsgroßprojekte* sind die in § 11 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandels- und sonstigen großflächigen Handelsbetriebe anzusehen.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes beginnt die Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben bei etwa 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Darunter wird die dem Verkauf dienende Fläche einschließlich Gänge, Treppen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Schaufenster, Kassenzone, Aktions- und Freiflächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, verstanden.

Einzelhandelsgroßprojekte werden grundsätzlich als raumbedeutsam im Sinne der landesplanerischen Vorgaben eingestuft, weil sie Bedeutung nicht nur für die Standortgemeinde sondern auch für den umliegenden Raum haben.

Landesplanerische Ziele können dann verletzt sein, wenn Einzelhandelsgroßprojekte die Funktionsfähigkeit des skizzierten zentralörtlichen Versorgungsnetzes wesentlich beeinträchtigen und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet gefährden. Außerdem sollen die Großprojekte in einem angemessenen Verhältnis zur Größe des Standortes und des Verflechtungsbereiches stehen.

Die widerlegliche Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unterstellt großflächigen Einzelhandelsbetrieben bestimmter Art, Lage und Umfangs Auswirkungen, die den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung widersprechen können.

### 2.2 Stadtentwicklungspolitische Grundsätze und anzuwendende Prüfkriterien

Gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO können sich großflächige Einzelhandelsbetriebe auch auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken, daher sind entsprechende Projekte außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Eine Verletzung der städtebaulichen Ziele ist gegeben, wenn ein oder mehrere Zentren beeinträchtigt werden, der Ausbau eines Stadt- oder Stadtteilzentrums verzögert oder behindert wird, und/oder städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen beeinträchtigt oder aufgehoben werden.

## Bericht Stadt Bad Nenndorf

Der aktuell gültige Abs. 3 Satz 3 des oben genannten Paragraphen enthält die widerlegliche Vermutungsregelung, daß diese Auswirkungen ab einer Geschosßfläche von 1.200 m<sup>2</sup> anzunehmen sind, der vorstehende Satz 2 unterscheidet diesbezüglich insbesondere:

- *schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes*
- *Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung*
- *Auswirkungen auf den Verkehr*
- *Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich*
- *Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden*
- *Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie*
- *Auswirkungen auf den Naturhaushalt*

Im Zuge der Bearbeitung unserer Aufgabenstellungen setzen wir uns zunächst in knapper Form mit den zur Disposition stehenden Investitionsvorhaben auseinander.

### 3 Eckdaten des Planvorhabens

Im Zuge der in Rede stehenden Ansiedlung verschiedener, unabhängig voneinander wirtschaftender Fachmärkte am Standort Bückethaler Landwehr, sind die unten aufgeführten Verkaufsflächen geplant, die - eine branchendurchschnittliche Flächenproduktivität unterstellt - die nebenstehenden Umsätze zur Folge haben dürften.

## Bericht Stadt Bad Nenndorf

Tabelle 3-1: Verkaufsflächen und Planumsatz

Anbieter	Verkaufsfläche (m <sup>2</sup> )	Planumsatz in Mio. DM
Verbrauchermarkt	2.200	16,0
Zoomarkt	200	0,7
Heimtextilien- Fachmarkt	700	1,7
Zweirad-Fachmarkt	900	3,0
Technik-Fachmarkt	1.000	10,0
Gesamt	5.000	31,4

Differenziert nach Sortimentsbereichen und -anteilen stellen sich die Planungen wie folgt dar, wobei betriebstypische Strukturen gemäß Auswertungen des Euro-Handelsinstituts e.V. (EHI) zugrunde gelegt wurden. Lediglich für den Zweiradmarkt liegt ein konkretes Betreibermodell vor.

Tabelle 3-2: Sortimentsstrukturen

Branche	Verbrauchermarkt		Zoomarkt		Heimtex-Fachmarkt		Zweirad-Fachmarkt		Technik-Fachmarkt	
	Vkfl.	Umsatz	Vkfl.	Umsatz	Vkfl.	Umsatz	Vkfl.	Umsatz	Vkfl.	Umsatz
NuG	1.400	12,7								
Zooartikel			200	0,7						
übr. kurzfr. Bedarf	450	2,0								
kurzfr. Bedarf	1.850	14,7								
Bekleidung	50	0,2					50	0,2		
Heimtextilien	50	0,2			700	1,7				
Zweiräder							850	2,8		
Weißer Ware									400	3,2
UE/Elektrokleinger.	50	0,2							600	6,8
übr. m.-/lfr. Bed.	200	0,7								
<b>Gesamt</b>	<b>2.200</b>	<b>16,0</b>	<b>200</b>	<b>0,7</b>	<b>700</b>	<b>1,7</b>	<b>900</b>	<b>3,0</b>	<b>1.000</b>	<b>10,0</b>

Der übrige kurzfristige Bedarf umfasst Drogerie- und Parfümerieartikel, Blumen, Papier-, Schreibwaren und Bürobedarf sowie Zeitungen und Zeitschriften. Die üblicherweise in Verbrauchermärkten geführten Warengruppen des übrigen mittel- und langfristigen Bedarfs sind Glas, Porzellan, Geschenkartikel, Hausrat, Spielwaren sowie Fotobedarf in geringen Mengen.

## **Bericht Stadt Bad Nenndorf**

Ausgehend von diesen Zahlen gilt es, die Auswirkungen des Projektes auf lokale und regionale Versorgungsstrukturen und Zentralitätsfunktionen näher zu bestimmen. Dazu sollen zunächst wesentliche Marktdaten differenziert nach den sechs Zonen des Untersuchungsgebietes (Zone I: SG Nenndorf, Zone II: SG Rodenberg; Zone III: EG Barsinghausen, Zone IV: übriges Marktgebiet (Zone IV a: EG Stadthagen, Zone IV b: SG Lindhorst, Zone IV c: EG Wunstorf (ohne die Ortsteile Steinhude, Großenheidorn und Klein Heidorn) und SG Sachsenhagen)) dargestellt werden.

Der Flächen- und Umsatzanteil der Randsortimente ist – wie dargestellt – jedoch ausgesprochen gering und folgerichtig nicht geeignet, nachhaltige städtebauliche oder raumordnerische Probleme aufzuwerfen. Zudem stehen die geplanten Betriebstypen vor allem im direkten Wettbewerb mit vergleichbar strukturierten Unternehmen, so daß eine Betrachtung der Hauptwarengruppen ausreichend und vertretbar erscheint. Dabei wird sowohl im Bereich der Planungen als auch marktseitig, d.h. bei der Aufnahme relevanter bestehender Betriebe im Marktgebiet, die gesamte Verkaufsfläche der jeweiligen Leitbranche zugeordnet, was eine ausreichende Vergleichbarkeit sicherstellt.

## **4 Strukturanalyse**

### **4.1 Nachfrageseite**

Zur Ermittlung der Nachfragesituation gehören neben der Definition des Untersuchungsgebietes die Bestimmung der branchenrelevanten Verbrauchsausgaben und die Festlegung des Kaufkraftniveaus in den Zonen des Untersuchungsgebietes, um somit das Marktpotential errechnen zu können.

#### **4.1.1 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes**

Der Planstandort Bückethaler Landwehr zeichnet sich durch eine verkehrstechnisch hervorragende Lage in unmittelbarer Nähe zur Autobahnabfahrt Bad Nenndorf und der stark befahrenen Bundesstraße 65 aus. Zudem ist am Standort bereits das große Möbelhaus Heinrich etabliert, dessen Ausstrahlung weit über das Gebiet der SG Nenndorf hinaus geht. Schließlich ist auf der gegenüber liegenden Seite der Autobahn (Bantorf) ein weiteres, jedoch deutlich kleineres Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ geplant, das die Attraktivität des Gesamtstandortes im weiteren Sinne zusätzlich erhöht. Zwar wurden die zu erwartenden Agglomerationseffekte bei der Festlegung des Untersuchungsgebietes berücksichtigt; sie sollten aber andererseits nicht zu einer unrealistisch breiten Streuung der Planumsätze mit entsprechend geringen Abschöpfungsquoten in

## Bericht Stadt Bad Nenndorf

den einzelnen Gemeinden führen, so daß unserer Definition des Einzugsgebietes eine eher vorsichtige, die umliegenden Gemeinden tendenziell stärker belastende Sichtweise zugrunde liegt. Dies wird auch mittels der kaum einbezogenen Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Untersuchungsraumes im Rahmen unserer Modellrechnungen deutlich. Ohne Berücksichtigung blieben auch Planungen zur Etablierung von Freizeit- und Vergnügungsstätten (Kino etc.), da diese im wesentlichen für eine Frequenzsteigerung in den Abendstunden, d.h. außerhalb der Geschäftszeiten sorgen.

Neben den oben genannten Überlegungen spielten bestehende Verkehrsverbindungen, die jeweilige Entfernung zum Planstandort an der Bückethaler Landwehr und die vor Ort angetroffenen Angebotsstrukturen bei der Definition des Untersuchungsgebietes eine Rolle. Es umfaßt die Gemeinden EG Barsinghausen, EG Stadthagen, EG Wunstorf (ohne die Ortsteile Steinhude, Großenheidorn und Klein Heidorn), SG Nenndorf, SG Lindhorst, SG Rodenberg und SG Sachsenhagen.

Dieser Ansatz ermöglicht auch Aussagen über etwaige Auswirkungen des Projektes auf weiter entfernt liegende Standorte wie die EG Wunstorf oder die EG Stadthagen.

Bericht Stadt Bad Nenndorf

Abbildung 4-1: Darstellung der beschriebenen Verflechtungen



## Bericht Stadt Bad Nenndorf

Ein Faktor für die Bestimmung des Marktpotentials ist die Einwohnerzahl in den relevanten Gemeinden. Ausgehend von aktuellen Zahlenangaben kann für das Untersuchungsgebiet mit einem Grundpotential von knapp 139.000 Einwohnern gerechnet werden, welches sich wie folgt auf die Gemeinden verteilt.

**Tabelle 4-1: Einwohner im Marktgebiet**

Verwaltungseinheit	Bevölkerung	
	absolut	%
EG Barsinghausen	34.715	25,0%
EG Stadthagen	23.885	17,2%
EG Wunstorf (Teile)	31.912	23,0%
SG Nenndorf	16.264	11,7%
SG Lindhorst	8.410	6,1%
SG Rodenberg	14.695	10,6%
SG Sachsenhagen	9.076	6,5%
<b>Gesamt</b>	<b>138.957</b>	<b>100,0%</b>

### 4.1.2 Einzelhandelsrelevante Verbrauchsausgaben und Marktpotential

Neben der Zahl der Einwohner im Einzugsgebiet sind die Verbrauchsausgaben pro Kopf der Bevölkerung der zweite Faktor für die Berechnung des Marktpotentials.

Bei den Verbrauchsausgaben handelt es sich um Durchschnittswerte für die Bundesrepublik Deutschland, die alle Bevölkerungsgruppen umfassen.

Nach in etwa gleichlautenden Berechnungen des Hauptverbandes des Deutschen Einzelhandels (HDE), des Statistischen Bundesamtes und führender Fachpublikationen sind folgende Ausgabenbeträge pro Person und Jahr für das Bundesgebiet anzusetzen, die unter Berücksichtigung regionaler Einkommensunterschiede (Kaufkraftkennziffern) zu den letztlich entscheidenden, effektiven Verbrauchsausgaben führen:

## Bericht Stadt Bad Nenndorf

- Lebensmittel (supermarktrelevanter Ausgabenbetrag): 3.250 DM
- Zooartikel: 74 DM
- Heimtextilien: 266 DM
- Zweirad: 80 DM
- Rundfunk/Fernseh, Elektro: 581 DM

Auf Basis des Lohn- und Einkommenssteueraufkommens ermittelt die GfK, Nürnberg, für die SG Nenndorf ein Kaufkraftniveau von 111,6 % vom Bundesdurchschnitt. In den übrigen Gemeinden schwanken die Werte zwischen 95,4 % (SG Lindhorst) und 106,3 % (SG Rodenberg). Zu berücksichtigen ist dabei, daß Kaufkraftschwankungen beim Grundbedarf angesichts einer deutlich geringeren Einkommenselastizität der Nachfrage in diesem Bereich nur mäßig durchschlagen, im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich aber mit erheblich stärkeren Reaktionen zu rechnen ist. Ausgehend von den jahresdurchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben in den relevanten Warengruppen lassen sich die folgenden effektiven Werte ermitteln.

**Tabelle 4-2: Effektive Verbrauchsausgaben in DM**

Warengruppe	Lebensmittel	Zooartikel	Heimtextilien	Zweirad	RF/FS, Elektro
EG Barsinghausen	3.337,75	76,00	286,22	86,08	625,16
EG Stadthagen	3.263,00	74,30	268,93	80,88	587,39
EG Wunstorf (Teile)	3.331,25	75,85	284,89	85,68	622,25
SG Nenndorf	3.454,75	78,66	313,61	94,32	685,00
SG Lindhorst	3.168,75	72,15	247,11	74,32	539,75
SG Rodenberg	3.360,50	76,52	291,80	87,76	637,36
SG Sachsenhagen	3.194,75	72,74	253,23	76,16	553,11

Multipliziert mit den jeweiligen Einwohnerzahlen der Gemeinden des Untersuchungsgebietes ergibt sich das Marktpotential differenziert nach Gebieten und Warengruppen.

**Bericht Stadt Bad Nenndorf**

**Tabelle 4-3: Marktpotential nach Warengruppen in Mio. DM**

Verwaltungs- einheit	Lebens- mittel	Zoo- artikel	Heimtex- tilien	Zweirad	RF/FS, Elektro	Gesamt
EG Barsinghausen	115,9	2,6	9,9	3,0	21,7	153,1
EG Stadthagen	77,9	1,8	6,4	1,9	14,0	102,0
EG Wunstorf (Teile)	106,3	2,4	9,1	2,7	19,9	140,4
SG Nenndorf	56,2	1,3	5,1	1,5	11,1	75,3
SG Lindhorst	26,6	0,6	2,1	0,6	4,5	34,5
SG Rodenberg	49,4	1,1	4,3	1,3	9,4	65,5
SG Sachsenhagen	29,0	0,7	2,3	0,7	5,0	37,8
Gesamt	461,3	10,5	39,2	11,8	85,7	608,5

## Bericht Stadt Bad Nenndorf

### 4.2 Angebotsseite

#### 4.2.1 Ist-Analyse

Diesem Potential stehen auf der Angebotsseite die im Rahmen einer detaillierten Primärerhebung erfaßten insgesamt 208 Anbieter gegenüber, die sich auf die Gemeinden des Untersuchungsgebietes wie folgt verteilen:

Tabelle 4-4: Anzahl der Anbieter im Marktgebiet

Verwaltungs- einheit	Lebens- mittel	Zoo- artikel	Heim- textilien	Zweirad	RF/FS, Elektro	Gesamt
EG Barsinghausen	20	8	7	4	14	53
EG Stadthagen	20	9	11	7	11	58
EG Wunstorf (Teile)	21	4	4	4	11	44
SG Nenndorf	9	2	4	1	6	22
SG Lindhorst	6	1	0	0	3	10
SG Rodenberg	8	0	1	1	4	14
SG Sachsenhagen	4	0	1	1	1	7
Gesamt	88	24	28	18	50	208

Dabei wurden im Bereich Lebensmittel ausschließlich Selbstbedienungsläden, d.h. ohne Fleischer, Bäcker etc. aufgenommen.

## Bericht Stadt Bad Nenndorf

Im nächsten Schritt werden die Größen der insgesamt jeweils zugänglichen Verkaufsflächen differenziert nach Gemeinden und Warengruppen aufgeführt.

Tabelle 4-5: Verkaufsflächen (m<sup>2</sup>)

Gemeinde	Lebensmittel		Zooartikel		Heimtextilien		Zweirad		RF/FS, EDV, Elektrogeräte		Gesamt	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
EG Barsinghausen	9.380	66,4%	750	5,3%	1.620	11,5%	410	2,9%	1.970	13,9%	14.130	100,0%
EG Stadthagen	12.030	53,1%	1.140	5,0%	5.980	26,4%	670	3,0%	2.850	12,6%	22.670	100,0%
EG Wunstorf	15.650	84,5%	330	1,8%	690	3,7%	360	1,9%	1.480	8,0%	18.510	100,0%
SG Nenndorf	5.250	54,1%	100	1,0%	4.060	41,9%	40	0,4%	250	2,6%	9.700	100,0%
SG Lindhorst	4.020	89,1%	60	1,3%	0	0,0%	0	0,0%	430	9,5%	4.510	100,0%
SG Rodenberg	4.300	90,3%	0	0,0%	40	0,8%	100	2,1%	320	6,7%	4.760	100,0%
SG Sachsenhagen	2.450	90,4%	0	0,0%	40	1,5%	80	3,0%	140	5,2%	2.710	100,0%
<b>Gesamt</b>	<b>53.080</b>	<b>68,9%</b>	<b>2.380</b>	<b>3,1%</b>	<b>12.430</b>	<b>16,1%</b>	<b>1.660</b>	<b>2,2%</b>	<b>7.440</b>	<b>9,7%</b>	<b>76.990</b>	<b>100,0%</b>

Naturgemäß sind in den als Mittelzentren eingestuften Einheitsgemeinden in allen Warengruppen spürbar größere Angebotsflächen festzustellen. Das Mittelzentrum Bad Nenndorf fällt demgegenüber stark ab und unterscheidet sich - abgesehen von dem relativ starken Heimtextilienangebot - quantitativ kaum von den sonstigen Samtgemeinden des Untersuchungsgebietes. Von den drei Einheitsgemeinden ist Barsinghausen das eindeutig schwächste, was sich auch im weiteren Verlauf der Analysen bestätigen wird.

Die erfaßten Einzelhandelsbetriebe erzielten in den relevanten Warengruppen einen Umsatz von geschätzt ca. 524 Mio. DM.

Tabelle 4-6: Umsatzleistung in Mio. DM

Gemeinde	Lebensmittel		Zooartikel		Heimtextilien		Zweirad		RF/FS, Elektro		Gesamt	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
EG Barsinghausen	75,2	76,6%	3,1	3,1%	5,2	5,3%	1,9	1,9%	12,9	13,1%	98,2	100,0%
EG Stadthagen	95,4	69,3%	4,5	3,2%	14,3	10,4%	3,1	2,2%	20,5	14,9%	137,7	100,0%
EG Wunstorf	127,1	89,3%	1,4	1,0%	2,5	1,8%	1,5	1,0%	9,9	6,9%	142,4	100,0%
SG Nenndorf	42,6	79,4%	0,4	0,7%	7,4	13,8%	0,1	0,2%	3,2	6,0%	53,7	100,0%
SG Lindhorst	32,7	90,1%	0,3	0,8%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	3,3	9,1%	36,3	100,0%
SG Rodenberg	34,3	92,6%	0,0	0,0%	0,2	0,4%	0,5	1,3%	2,1	5,6%	37,1	100,0%
SG Sachsenhagen	17,0	92,7%	0,0	0,0%	0,1	0,5%	0,4	2,2%	0,8	4,6%	18,3	100,0%
<b>Gesamt</b>	<b>424,3</b>	<b>81,0%</b>	<b>9,5</b>	<b>1,8%</b>	<b>29,7</b>	<b>5,7%</b>	<b>7,5</b>	<b>1,4%</b>	<b>52,7</b>	<b>10,1%</b>	<b>523,7</b>	<b>100,0%</b>

## Bericht Stadt Bad Nenndorf

Die Gegenüberstellung von Einzelhandelsumsatz und Marktpotential ergibt die Kaufkraftbindung in den verschiedenen Zonen des Marktgebietes. Sie wird zur Verdeutlichung der Größenordnungen sowohl in absoluten Zahlen - als Saldo aus den Kaufkraftströmen - als auch als Quote dargestellt.

Tabelle 4-7: Kaufkraftströme in Mio. DM

Gemeinde	Ländersumme		Zoothema		Umsatz		Zweitk		Zoothema		Zoothema		Gesamt		
	Umsatz	Zu-/Abfl.	Mapo	Zu-/Abfl.	Umsatz	Mapo	Zu-/Abfl.	Umsatz	Mapo	Zu-/Abfl.	Umsatz	Mapo	Zu-/Abfl.	Umsatz	Zu-/Abfl.
EG Barsinghausen	75,2	-40,7	3,1	2,6	0,5	9,9	-4,7	1,9	3,0	-1,1	12,9	21,7	-8,6	88,2	153,1
EG Stadthagen	95,4	17,5	4,5	1,8	2,7	6,4	7,9	3,1	1,9	1,1	20,5	14,0	6,5	137,7	102,1
EG Wunstorf	127,1	20,8	1,4	2,4	-1,0	2,5	-8,6	1,5	2,7	-1,3	9,9	10,9	-10,0	142,4	140,4
SG Nenndorf	42,6	-13,6	0,4	1,3	-0,9	7,4	2,3	0,1	1,5	-1,4	3,2	11,1	-7,9	53,7	75,3
SG Lindhorst	32,7	6,1	0,3	0,6	-0,3	0,0	-2,1	0,0	0,9	-0,6	3,3	4,5	-1,2	36,3	34,5
SG Rodenberg	34,3	-15,0	0,0	1,1	-1,1	4,3	-4,1	0,5	1,3	-0,8	2,1	9,4	-7,3	37,1	65,4
SG Sachsenhagen	17,0	-12,0	0,0	0,7	-0,7	2,3	-2,2	0,4	0,7	-0,3	0,8	5,0	-4,2	18,3	37,7
<b>Gesamt</b>	<b>424,3</b>	<b>-37,0</b>	<b>9,5</b>	<b>10,5</b>	<b>-1,0</b>	<b>29,7</b>	<b>-9,5</b>	<b>7,5</b>	<b>11,8</b>	<b>-4,3</b>	<b>52,7</b>	<b>85,7</b>	<b>-33,0</b>	<b>523,7</b>	<b>608,5</b>

Bericht Stadt Bad Nenndorf

Tabelle 4-8: Kaufkraftbindung in %

Gemeinde	Lebensmittel			Zooartikel			Heimtextilien			Verkehrsmittel			RF/S Elektro			Gesamt		
	Umsatz	Mapo	KKB	Umsatz	Mapo	KKB	Umsatz	Mapo	KKB	Umsatz	Mapo	KKB	Umsatz	Mapo	KKB	Umsatz	Mapo	KKB
EG Barsinghausen	75,2	115,9	64,9%	3,1	2,8	117,7%	5,2	9,9	52,5%	1,9	3,0	63,6%	12,9	21,7	59,3%	98,2	153,1	64,2%
EG Stadthagen	95,4	77,9	122,4%	4,5	1,8	247,2%	14,3	6,4	223,9%	3,1	1,9	158,4%	20,5	14,0	146,1%	137,7	102,1	134,9%
EG Wunstorf	127,1	106,3	119,6%	1,4	2,4	57,1%	2,5	9,1	27,9%	1,5	2,7	54,1%	9,9	19,9	49,7%	142,4	140,4	101,4%
SG Nenndorf	42,6	56,2	75,8%	0,4	1,3	27,7%	7,4	5,1	144,9%	0,1	1,5	7,8%	3,2	11,1	28,7%	53,7	75,3	71,3%
SG Lindhorst	32,7	26,6	122,7%	0,3	0,6	50,0%	0,0	2,1	0,0%	0,0	0,6	0,0%	3,3	4,5	72,7%	36,3	34,5	105,2%
SG Rodenberg	34,3	49,4	69,5%	0,0	1,1	0,0%	0,2	4,3	3,7%	0,5	1,3	38,5%	2,1	9,4	22,2%	37,1	65,4	56,7%
SG Sachsenhagen	17,0	29,0	58,6%	0,0	0,7	0,0%	0,1	2,3	4,3%	0,4	0,7	57,9%	0,8	5,0	16,7%	18,3	37,7	48,6%
Gesamt	424,3	461,3	92,0%	9,5	10,5	90,9%	29,7	39,2	75,8%	7,5	11,8	63,3%	52,7	85,7	61,5%	523,7	608,5	86,1%

## Bericht Stadt Bad Nenndorf

Während die EG Stadthagen in allen aufgeführten Warengruppen spürbare Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen hat, kann - abgesehen von der SG Lindhorst und den untersuchten Ortsteilen der EG Wunstorf (Kaufkraftzuflüsse im Bereich Lebensmittel) sowie der EG Barsinghausen (Zuflüsse im Bereich Zooartikel) und der SG Nenndorf (Zuflüsse im Heimtextiliensektor) - weder in den sonstigen Mittelzentren noch im übrigen Untersuchungsgebiet von einer vollständigen Abschöpfung des Marktpotentials ausgegangen werden. Vielmehr bleiben je nach Branche und Gemeinde zwischen 40,3 Mio. DM und 0,3 Mio. DM der vorhandenen Kaufkraft vor Ort unbefriedigt. Insbesondere die Mittelzentren Barsinghausen und Bad Nenndorf kommen ihren Versorgungsaufgaben weder im kurzfristigen noch im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich in adäquater Weise nach.

### 4.2.2 Prognose unter Einbeziehung der genehmigten Planungen am Standort Bantorf (EG Barsinghausen)

Der Bebauungsplan Nr. 137 A der Stadt Barsinghausen sieht am Standort Bantorf neben den Branchen Schuhe/Lederwaren (140 m<sup>2</sup>), Bau-/Garten (2.800 m<sup>2</sup>), Möbel (600 m<sup>2</sup>) und Camping (690 m<sup>2</sup>) die Etablierung folgender, untersuchungsrelevanter Einzelhandelsflächen vor:

- Lebensmittel: 2.070 m<sup>2</sup>
- Heimtextilien: 960 m<sup>2</sup>
- Technischer Bedarf: 250 m<sup>2</sup>

Eine aktuelle Verträglichkeitsstudie der BBE-Hamburg geht dabei von Planumsätzen für diese Branchen von 13,3 Mio. DM, 3,8 Mio. DM bzw. 3,0 Mio. DM aus, die sich wie in der untenstehenden Übersicht zusammensetzen:

## Bericht Stadt Bad Nenndorf

**Tabelle 4-9: Zusammensetzung des Planumsatzes für das Projekt Bantorf  
in Mio. DM**

Gemeinde	Lebensmittel			Heimtextilien			Technik		
	Umverteilung	Abflüsse	Gesamt	Umverteilung	Abflüsse	Gesamt	Umverteilung	Abflüsse	Gesamt
EG Barsinghausen	2,04	4,76	6,80	0,60	1,40	2,00	0,33	0,77	1,10
SG Nenndorf	0,80	3,20	4,00	0,24	0,96	1,20	0,12	0,48	0,60
SG Rodenberg	0,26	1,04	1,30	0,00	0,40	0,40	0,08	0,32	0,40
übriges Marktgebiet	0,24	0,96	1,20	0,05	0,19	0,24	0,18	0,72	0,90
<b>Planumsatz</b>	<b>3,34</b>	<b>9,96</b>	<b>13,30</b>	<b>0,89</b>	<b>2,95</b>	<b>3,84</b>	<b>0,71</b>	<b>2,29</b>	<b>3,00</b>

Bezüglich des geplanten Lebensmittelumsatzes kommen demnach 6,8 Mio. DM direkt aus der EG Barsinghausen, wobei definitionsgemäß nicht mehr als 30 % dieser Summe aus Umverteilungen innerhalb der Einheitsgemeinde resultieren (lt. BBE-Hamburg). Der bestehende Handel verliert folgerichtig lediglich 2,04 Mio. DM, während 4,76 Mio. DM durch die Bindung von Kaufkraftabflüssen aus der EG gewonnen werden.

Hinsichtlich der angrenzenden Gemeinden Nenndorf und Rodenberg werden keine konkreten Aussagen getroffen. Es findet sich lediglich der relativ diffuse Hinweis, daß die Umsatzerwartung aus der Verringerung des Kaufkraftabflusses hier prozentual noch höher angesetzt werden muß (Seite 40 der „Aktualisierung des BBE-Gutachtens Barsinghausen-Bantorf“, Dez. 1998). Dieser Argumentation folgend, wurde der Umverteilungseffekt für das restliche Marktgebiet auf 20 % der jeweils auf Bantorf gerichteten Kaufkraft beschränkt. Der Lebensmittelhandel der SG Nenndorf verliert somit rund 0,8 Mio. DM, der Handel der SG Rodenberg etwa 0,26 und der Handel des übrigen Untersuchungsraumes 0,24 Mio. DM.

Für die Heimtextilien- und Technikbranche wurde das oben unterstellte Verhältnis zwischen Umsatzumverteilungen und Bindung bislang abgeflossener Kaufkraft mangels spezifizierterer Ausführungen der BBE-Hamburg ungeachtet unterschiedlicher Angebotsstrukturen übernommen. Auffällig ist hierbei jedoch der hohe Technik-Umsatzanteil (30 %) aus dem weiter entfernten sonstigen Marktgebiet (SG Lindhorst, EG Stadthagen, EG Wunstorf etc.).

Die unter 4.2.1 aufgeführten Umsätze (Ist-Werte) müssen somit für die Prognose der Auswirkungen weiterer Ansiedlungen an der Bückethaler Landwehr entsprechend korrigiert werden.

Bericht Stadt Bad Nenndorf

Tabelle 4-10: Kaufkraftströme in Mio. DM unter Einbeziehung des Projektes Bantorf

Gemeinde	Lebensmittel		Zooartikel		Heimtextilien		Zweirad		RF/FS, Elektro		Gesamt		
	Umsatz	Zu-/Abfl.	Umsatz	Zu-/Abfl.	Umsatz	Mapo	Zu-/Abfl.	Umsatz	Mapo	Zu-/Abfl.	Umsatz	Mapo	Zu-/Abfl.
EG Barsinghausen	86,5	115,9	-29,4	8,4	9,9	1,9	3,0	-1,1	15,6	21,7	115,5	153,1	-37,6
EG Stadthagen	95,4	77,9	17,5	14,3	6,4	3,1	1,9	1,1	20,5	14,0	137,7	102,1	35,6
EG Wunstorf	127,1	106,3	20,8	2,5	9,1	1,5	2,7	-1,3	9,9	19,9	142,4	140,4	2,0
SG Nenndorf	41,8	56,2	-14,4	7,2	5,1	0,1	1,5	-1,4	3,1	11,1	52,5	75,3	-22,7
SG Lindhorst	32,5	26,6	5,9	0,0	2,1	0,0	0,6	-0,6	3,1	4,5	35,9	34,5	1,4
SG Rodenberg	34,0	49,4	-15,3	0,2	4,3	0,5	1,3	-0,8	2,0	9,4	36,7	65,4	-28,7
SG Sachsenhagen	17,0	29,0	-12,0	0,1	2,3	0,4	0,7	-0,3	0,8	5,0	18,3	37,7	-19,4
Gesamt	434,3	461,3	-27,0	32,7	39,2	7,5	11,8	-4,3	55,0	85,7	539,1	608,5	-69,4

Bericht Stadt Bad Nenndorf

Tabelle 4-11: Kaufkraftströme in % unter Einbeziehung des Projektes  
Bantorf

Gemeinde	Lebensmittel			Zooartikel			Heimtextilien			Zweirad			RF/FS, Elektro			Gesamt		
	Umsatz	Mapo	KKB	Umsatz	Mapo	KKB	Umsatz	Mapo	KKB	Umsatz	Mapo	KKB	Umsatz	Mapo	KKB	Umsatz	Mapo	KKB
EG Barsinghausen	86,5	115,9	74,6%	3,1	2,6	117,7%	8,4	9,9	85,3%	1,9	3,0	63,6%	15,6	21,7	71,9%	115,5	153,1	75,4%
EG Stadthagen	95,4	77,9	122,4%	4,5	1,8	247,2%	14,3	6,4	223,9%	3,1	1,9	158,4%	20,5	14,0	146,1%	137,7	102,1	134,9%
EG Wunstorf	127,1	106,3	119,6%	1,4	2,4	57,1%	2,5	9,1	27,9%	1,5	2,7	54,1%	9,9	19,9	49,7%	142,4	140,4	101,4%
SG Nenndorf	41,8	56,2	74,4%	0,4	1,3	27,7%	7,2	5,1	140,4%	0,1	1,5	7,8%	3,1	11,1	27,8%	52,5	75,3	69,8%
SG Lindhorst	32,5	26,6	122,1%	0,3	0,6	50,0%	0,0	2,1	0,0%	0,0	0,6	0,0%	3,1	4,5	68,3%	35,9	34,5	104,1%
SG Rodenberg	34,0	49,4	68,9%	0,0	1,1	0,0%	0,2	4,3	3,5%	0,5	1,3	38,8%	2,0	9,4	21,4%	36,7	65,4	56,1%
SG Sachsenhagen	17,0	29,0	58,6%	0,0	0,7	0,0%	0,1	2,3	4,3%	0,4	0,7	57,9%	0,8	5,0	16,7%	18,3	37,7	48,6%
Gesamt	434,3	461,3	94,1%	9,5	10,5	90,9%	32,7	39,2	83,5%	7,5	11,8	63,3%	55,0	85,7	64,2%	539,1	608,5	88,6%

## **Bericht Stadt Bad Nenndorf**

Eventuelle Neuansiedlungen oder Erweiterungen des Handels am Standort Bückethaler Landwehr müssen sich in diesem Zusammenhang daran messen lassen, ob sie konzeptgemäß in der Lage sind, einen Beitrag zur Verbesserung der lokalen Kaufkraftabschöpfung zu leisten, ohne dabei gleichzeitig gewachsene Versorgungsstrukturen im Untersuchungsgebiet nachhaltig zu gefährden.

### **5 Ermittlung der zu erwartenden Auswirkungen der projektierten Ansiedlungen am Standort Bückethaler Landwehr auf den Untersuchungsraum**

Ausgehend von den eingangs beschriebenen Planumsätzen potentieller Fachmarktbetreiber an dem in Rede stehenden Standort gilt es nun, die Auswirkungen auf lokale und regionale Versorgungsstrukturen bezogen auf das Untersuchungsgebiet konkret zu prognostizieren. In diesem Zusammenhang werden zunächst einmal bestehende Kaufkraftströme ergänzt um die Plandaten des Projektes Bantorf skizziert, um deren voraussichtliche Veränderungen nach Etablierung des Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ mit allen Auswirkungen auf die einzelnen Zonen des Marktgebietes im Detail aufzeigen zu können. Die obigen Ausführungen und Tabellen machen deutlich, daß die Mittelzentren Stadthagen und Wunstorf über ein vergleichsweise vielfältiges, attraktives und umsatzstarkes Angebot in den aufgenommenen Branchen verfügen und vor allem Stadthagen Kaufkraft weit über die Gemeindegrenzen hinaus bindet. Für Wunstorf und Sachsenhagen gilt zudem, daß die dortigen, vorrangig auf Hannover gerichteten Pendlerströme nicht über die BAB-Anschlußstelle Bad Nenndorf fließen.

Diese Tatsachen sowie die größeren Entfernungen zum Planstandort lassen kaum nennenswerte Kaufkraftabflüsse bzw. Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen dieser Gemeinden vermuten, was auch in der „Gemeinsamen Landesplanerischen Stellungnahme des Kommunalverbandes Großraum Hannover und des Landkreises Schaumburg“ (Seiten 35-36) zu diesem Thema unterstellt wird.

Die relativ kleinen Samtgemeinden Sachsenhagen und Lindhorst liegen ebenfalls in etwas größerer Entfernung zum Standort Bückethaler Landwehr und sind eindeutig Richtung Stadthagen bzw. Wunstorf (nördlicher Teil der SG Sachsenhagen) orientiert.

Das in Rede stehende Projekt dürfte folgerichtig insbesondere Auswirkungen auf den Handel der SG Nenndorf, der EG Barsinghausen und der SG Rodenberg haben, so daß diese gesondert untersucht und separat dargestellt werden

## Bericht Stadt Bad Nenndorf

sollen. Aber auch die benachbarte Samtgemeinde Lindhorst sowie die EG Stadthagen werden aufgrund ihrer Nähe bzw. der über Bad Nenndorf fließenden Pendlerströme Richtung Hannover eingehend untersucht. Lediglich die am nördlichen Rand des Einzugsgebietes liegenden Gemeinden (Wunstorf und Sachsenhagen) werden als weiterer Verflechtungsbereich definiert und zu einer Zone zusammengefaßt.

Die Auswirkungen des Projektes werden daher in Abhängigkeit der zu erwartenden Belastung vorhandener Strukturen nach folgendem Schlüssel prognostiziert:

- Zone I: SG Nenndorf
- Zone II: SG Rodenberg
- Zone III: EG Barsinghausen
- Zone IV: übriges Marktgebiet
- Zone IV a: EG Stadthagen
- Zone IV b: SG Lindhorst
- Zone IV c: EG Wunstorf und SG Sachsenhagen

Die Darstellung erfolgt aus Gründen der Übersichtlichkeit in zwei Tabellen, wobei die deutlich geringer betroffenen Gemeinden der Zone IV separat ausgewiesen werden.

In einem ersten Schritt werden zunächst die derzeitigen Kaufkraftströme quantifiziert und in einem Modell abgebildet, um die Zusammensetzung der in den relevanten Zonen getätigten Umsätze transparent zu machen. Die Festlegung der Kaufkraftbindung aus den Bereichen des Untersuchungsgebietes sowie von außerhalb basiert auf den gewonnenen Eindrücken hinsichtlich der qualitativen und quantitativen Angebotsstärke der Gemeinden (Primärerhebung), den geographischen Verhältnissen, den jeweiligen Entfernungen zwischen den Standorten, den aktuellen Kaufkraftbindungsquoten sowie den Ergebnissen stichpunktartiger Passantenbefragungen im Untersuchungsgebiet.

Die folgenden Darstellungen zeigen die Kaufkraftströme in den beschriebenen Zonen nach Warengruppen differenziert.

Bericht Stadt Bad Nenndorf

5.1 Lebensmittel

Tabelle 5-1: Kaufkraftströme Lebensmittel IST (in Mio. DM)

	SG Nenndorf		SG Rodenberg		EG Barsinghausen		Übriges Marktgebiet		Marktgebiet		Abflüsse		Marktpotential		
	%*	in Mio. DM	%*	in Mio. DM	%**	in Mio. DM	%*	in Mio. DM	%**	in Mio. DM	%*	in Mio. DM	%*	in Mio. DM	%**
getätigter Umsatz	68%	41,8	100%	34,0	100%	86,5	100%	272,0	100%	434,3	100%	434,3	100%	434,3	100%
Zone I	3%	38,2	91%	0,3	1%	6,2	7%	1,7	1%	46,4	11%	9,8	13%	56,2	12%
Zone II	1%	1,5	4%	33,3	98%	2,6	3%	1,0	0%	36,4	9%	11,0	15%	49,4	11%
Zone III	0%	0,6	1%	0,1	0%	75,3	87%	0,6	0%	76,6	18%	39,3	53%	115,9	25%
Zone IV	0%	0,7	2%	0,0	0%	1,4	2%	224,2	82%	226,4	52%	13,4	18%	239,8	52%
Marktgebiet	0%	41,0	98%	33,7	99%	85,5	98%	227,5	84%	387,7	89%	73,6	100%	461,3	100%
Zuflüsse	0%	0,8	2%	0,3	1%	1,0	1%	44,5	16%	46,6	11%	-27,0	-6%		

\* Anteil am Potential der jeweiligen Zonen des Marktgebietes bzw. Zuflüsse in % des gesamten Marktpotentials  
\*\* Anteil am getätigten Umsatz

## Bericht Stadt Bad Nenndorf

Nach der Realisierung der Planungen in Bantorf setzt der Lebensmitteleinzelhandel in der SG Nenndorf rund 41,8 Mio. DM um. Die Umsatzleistung setzt sich wie folgt zusammen:

- 91 % (38,2 Mio. DM) des Umsatzes kommen aus der SG Nenndorf selbst, was einer Bindung von 68 % des vor Ort vorhandenen Potentials entspricht. Die verbleibenden 32 % fließen in benachbarte Zentren oder nach außerhalb des Untersuchungsgebietes.
- Die Kaufkraftbindung in der Zone II beträgt 3 % und stellt somit 4 % des getätigten Umsatzes in der SG Nenndorf. Hier machen sich die acht Lebensmittelmärkte der SG Rodenberg bemerkbar, die dort eine wohnortnahe Bedarfsdeckung ermöglichen.
- Die Zone III verfügt über wesentlich mehr Anbieter und Verkaufsfläche. Somit kann lediglich 1 % der dort vorhandenen Kaufkraft in der SG Nenndorf gebunden werden. Dies entspricht auch in etwa 1 % des getätigten Umsatzes.
- 41,0 Mio. DM von insgesamt 41,8 Mio. DM (98 %) stammen somit aus dem definierten Untersuchungsraum.
- Die verbleibenden 0,8 Mio. DM sind auf Zuflüsse von außerhalb des Marktgebietes zurückzuführen, wobei sich insbesondere der Tourismus-/Kur-Anteil in Bad Nenndorf bemerkbar macht.

Die Situation in der SG Rodenberg stellt sich wie folgt dar:

- 98 % des getätigten Umsatzes von insgesamt 34,0 Mio. DM kommt direkt aus dem Gemeindegebiet (d.h. Bindung von 68 % des vorhandenen Potentials),
- 1 % stammt aus der benachbarten SG Nenndorf und
- 1 % fließt von außerhalb des Untersuchungsgebietes zu.

Die EG Barsinghausen verfügt zwar bezogen auf ihr Einwohnerpotential nicht über ein ausreichendes Lebensmittelangebot, hat aber mit dem Hit-Verbrauchermarkt eine attraktive Großfläche mit entsprechender Ausstrahlung in umliegende Gemeinden. Dessen relativ versteckte, nicht sonderlich verkehrsgünstige Lage hält Kaufkraftzuflüsse dennoch in Grenzen.

## Bericht Stadt Bad Nenndorf

- Etwa 87 % des getätigten Umsatzes kommen aus der Einheitsgemeinde, was einer Bindung von 65 % des dortigen Potentials entspricht.
- 7 bzw. 3 % des Umsatzes stammen aus der SG Nenndorf bzw. der SG Rodenberg, so daß die EG Barsinghausen 11 bzw. 5 % des Potentials dieser Gemeinden bindet.
- Schließlich fließen auch dem Handel der EG Barsinghausen 1,0 Mio. DM von außerhalb des Untersuchungsraumes zu (1 % des getätigten Umsatzes).

Die übrigen Gemeinden des Marktgebietes rekrutieren

- 82 % des getätigten Umsatzes über die Bindung von 94 % des in der Zone IV vorhandenen Potentials.
- Insbesondere die Angebotsstärke von Wunstorf und Stadthagen sowie deren Randlagen führen zudem zu verhältnismäßig hohen Zuflüssen (44,5 Mio. DM, 16 % des Umsatzes) von außerhalb des Untersuchungsgebietes.

Während dem Lebensmittelhandel im Marktgebiet insgesamt rund 47 Mio. DM (10 % bezogen auf das gesamte Marktpotential) von außerhalb zufließen, muß auf der anderen Seite von Abflüssen in Höhe von knapp 74 Mio. DM ausgegangen werden, die vor allem auf Pendlerströme in benachbarte Oberzentren (Minden, Hannover) zurückgehen. Alles in allem überwiegen die Abflüsse aus den vier Zonen die aufgeführten Zuflüsse, so daß im Saldo rund 27 Mio. DM (etwa 6 % des Marktpotentials) nicht im Marktgebiet befriedigt werden.

Die folgende Übersicht verdeutlicht die Umsatzzusammensetzung in den Gemeinden des übrigen Marktgebietes.

Bericht Stadt Bad Nenndorf

Tabelle 5-2: Kaufkraftströme Lebensmittel im übrigen Marktgebiet (IST)

	EG Stadthagen			SG Lindhorst			EG Wunstorf/SG Sachsenhagen			übriges Marktgebiet			Marktpotential		
	%*	in Mio. DM	%**	%*	in Mio. DM	%**	%*	in Mio. DM	%**	%*	in Mio. DM	%**	%*	in Mio. DM	%**
getätigter Umsatz		95,4	100%		32,5	100%		144,1	100%		272,0	100%			
Zone I	1%	0,7	1%	0%	0,1	0%	2%	0,9	1%	3%	1,7	1%	100%	56,2	12%
Zone II	1%	0,5	1%	0%	0,1	0%	1%	0,4	0%	2%	1,0	0%	100%	49,4	11%
Zone III	0%	0,2	0%	0%	0,0	0%	0%	0,4	0%	1%	0,6	0%	100%	115,9	25%
Zone IV a	90%	70,1	73%	1%	0,8	2%	0%	0,3	0%	91%	71,2	26%	100%	77,9	17%
Zone IV b	5%	1,3	1%	92%	24,5	75%	2%	0,5	0%	99%	26,3	10%	100%	26,6	6%
Zone IV c	3%	4,1	4%	4%	6,0	18%	86%	116,6	81%	94%	126,6	47%	100%	135,3	29%
Marktgebiet	17%	76,8	81%	7%	31,4	97%	26%	119,2	83%	49%	227,5	84%	100%	461,3	100%
Zuflüsse	4%	18,6	19%	0%	1,1	3%	5%	24,9	17%	10%	44,5	16%			

\* Anteil am Potential der jeweiligen Zonen des Marktgebietes bzw. Zuflüsse in % des gesamten Marktpotentials  
 \*\* Anteil am getätigten Umsatz

## **Bericht Stadt Bad Nenndorf**

Die in der EG Stadthagen umgesetzten 95,4 Mio. DM rekrutieren sich zu 73 % aus dem Gemeindegebiet, was einer Bindung von 90 % des vorhandenen Potentials entspricht. Zusätzlich werden je 1 % aus den SG Nenndorf und Rodenberg, 5 % aus der SG Lindhorst und 3 % aus dem Bereich Sachsenhagen/Wunstorf gebunden. Angesichts der Randlage Stadthagens (bezogen auf die Grenzen des Untersuchungsgebietes), machen Zuflüsse von außerhalb rund 19 % des gesamten Umsatzes aus.

Ähnlich verhält es sich im Gebiet der EG Wunstorf und der SG Sachsenhagen. Der Umsatz wird zu 81 % mit Bewohnern dieses Gebietes gemacht. Etwa 17 % fließen von außerhalb zu.

Demgegenüber sind die Zuflüsse in die SG Lindhorst weniger bedeutsam. Hier setzt sich die Umsatzleistung des Lebensmittelhandels aus der Bindung der eigenen Bevölkerung (75 %) und Zuflüssen aus dem Bereich Sachsenhagen (18 %) zusammen.

Die projektierten Verkaufsflächen in der Bückethaler Landwehr dürften nicht zuletzt aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und der geplanten Auswahl/Konzeption fraglos zu einer mehr oder weniger starken Umlenkung der oben skizzierten Kaufkraftströme auf das in Rede stehende Objekt führen, die nun näher analysiert und vor allem quantifiziert werden sollen.

Bericht Stadt Bad Nenndorf

Tabelle 5-3: Kaufkraftströme Lebensmittel in das Sondergebiet  
(in Mio. DM)

Umsatzeinbußen	Standort-Verlagerung		SG Nenndorf		SG Rodenberg		EG Barsinghausen		Übriges Marktgebiet		Marktgebiet		Abflüsse		Umsatz EKZ	
	in Mio. DM	%*	in Mio. DM	%*	in Mio. DM	%*	in Mio. DM	%*	in Mio. DM	%*	in Mio. DM	%*	in Mio. DM	%*	in Mio. DM	%**
Zone I	0,0	4,00%	1,5	50,00%	0,1	50,00%	1,9	30,00%	0,7	40,00%	4,2	9,05%	1,0	10,00%	5,2	9,22%
Zone II	0,0	50,00%	0,7	3,00%	1,0	3,00%	0,8	30,00%	0,4	40,00%	2,9	7,57%	1,1	10,00%	4,0	8,12%
Zone III	0,0	50,00%	0,3	90,00%	0,1	90,00%	1,5	2,00%	0,2	40,00%	2,1	2,78%	1,6	4,00%	3,7	3,20%
Zone IV	0,0	50,00%	0,4	90,00%	0,0	90,00%	0,4	30,00%	0,9	0,40%	1,7	0,75%	0,0	0,30%	1,7	0,72%
Marktgebiet	0,0	7,12%	2,9	3,69%	1,2	3,69%	4,6	5,34%	2,2	0,97%	10,9	2,82%	3,7	4,97%	14,6	3,16%
Zuflüsse	0,0	10,00%	0,1	10,00%	0,0	10,00%	0,0	5,00%	0,9	2,00%	1,0	2,25%	-23,3	-5,06%	1,0	2,25%
Gesamt	0,0	7,18%	3,0	3,74%	1,3	3,74%	4,6	5,33%	3,1	1,14%	12,0	2,76%			15,6	
zusätzl. Bindung von außerhalb des Marktgebietes																
Planumsatz EKZ																
16,0																
zusätzl. Bindung von außerhalb des Marktgebietes (Personen)																
114,3 Pers.																

\* "Umlenkungseffekt" als Anteil des voraussichtlichen Umsatzverlustes am bislang in der jeweiligen Zone gebundenen Potential bzw. als Bindung des bislang aus den jeweiligen Zonen abgeflossenen Potentials

\*\* Anteil am Potential der jeweiligen Zone

## Bericht Stadt Bad Nenndorf

Nach der Umsetzung des Vorhabens würde sich die Situation wie in der vorstehenden Tabelle beschrieben darstellen, wobei Streuumsätze durch Durchreisende und Zufallskunden bewußt kaum berücksichtigt wurden, obwohl sie aufgrund der sehr guten verkehrstechnischen Lage an der Autobahnabfahrt Bad Nenndorf mit bestehendem Sichtkontakt durchaus wahrscheinlich sind. Die Lebensmittelbetriebe der SG Nenndorf werden aller Voraussicht nach gut 3,0 Mio. DM verlieren, was etwa 7,2 % ihres Umsatzes entspricht. Dabei dürften angesichts der guten Erreichbarkeit mindestens 50 % der aus den Zonen II, III und IV in die SG Nenndorf fließenden Kaufkraft auf das neue Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ umgelenkt werden. Es handelt sich hier durchweg um Autokunden, die ohnehin einen etwas weiteren Weg in Kauf nehmen und zum Teil direkt am Planstandort vorbeikommen. Zudem dokumentiert dieser Verbrauchertyp durch sein Verhalten eine relativ geringe Bindung gegenüber lokalen, wohnortnahen Angeboten und – bei entsprechend attraktiven Alternativangeboten – eine hohe Wechselbereitschaft.

Demgegenüber dürften von den Zuflüssen (insbesondere Kurgäste) sowie den aus der SG Nenndorf stammenden und auch dort ihren Bedarf deckenden Verbrauchern spürbar weniger spontan und vor allem nachhaltig zu dem neuen, nur per Auto zu erreichenden Anbieter wechseln. In diesem Fall spielen bisherige Gewohnheiten, persönliche Bindungen und geringe, auch zu Fuß zu bewältigende Entfernungen zum Einkaufsort bzw. zur Einkaufsstätte offensichtlich eine entscheidende Rolle. Dennoch wird davon ausgegangen, daß ein Umsatz von ca. 1,5 Mio. DM über die beschriebene Käuferschicht zu realisieren sein wird und vom etablierten Handel auf das SONDERGEBIET Bückethaler Landwehr übergeht. Dies entspricht einem Anteil von 4 % des bislang aus der SG Nenndorf vom lokalen Handel gebundenen Kaufkraft (38,2 Mio. DM).

Die SG Rodenberg liegt südlich der Bückethaler Landwehr. In Abhängigkeit vom Wohnort, kann die Entfernung zum Planstandort von 5 bis 10 Kilometern (MG Rodenberg bzw. MG Lauenau) aufgrund guter Verkehrsanbindungen in 5 bis 10 Minuten überbrückt werden. Dabei spielt vor allem auch die Anbindung der etwas weiter entfernt liegenden MG Lauenau an die BAB 2 eine wichtige Rolle, da diese eine sehr schnelle Überbrückung der Distanz zur Bückethaler Landwehr ermöglicht.

Der Lebensmittelhandel der SG Rodenberg verliert gemäß der zugrunde liegenden Modellrechnung 1,3 Mio. DM (3,74 %) seines Gesamtumsatzes.

Dabei werden, wie auch schon für die SG Nenndorf prognostiziert, in erster Linie die Zuflüsse von außerhalb der eigenen Samtgemeinde zu einem Wechsel der Einkaufsstätten zu bewegen sein. Die unterstellten Umsatzeinbußen sind angesichts der Verkehrsführung (der Rodenberger Handel ist von Barsinghausen

## Bericht Stadt Bad Nenndorf

und Wunstorf aus nur über die zuvor am Planstandort vorbeikommenden Bundesstraßen B 65 und B 442 zu erreichen) und der begrenzten Attraktivität der Lebensmittelanbieter in der SG Rodenberg mit 90 % für die Zonen III und IV sowie mit 50 % für die Zone I angenommen.

Die weitestgehend aus dem südlichen Bereich stammenden Zuflüsse von außerhalb des Untersuchungsraumes in die SG Rodenberg werden aufgrund der entsprechenden Entfernungen nur zu 10 % auf das neue Sondergebiet übergehen, während die bislang dem lokalen Handel treuen Verbraucher der Samtgemeinde selbst zu etwa 3 % abwandern werden. Hier kommen grundsätzlich die gleichen Überlegungen wie bereits im Zusammenhang mit der SG Nenndorf beschrieben zum Tragen. Die Verlustquote ist jedoch angesichts der größeren Entfernung noch etwas niedriger angesetzt worden.

Die EG Barsinghausen liegt östlich des Planstandortes in Entfernungen zwischen 4 und 11 Kilometern (OT Hohenbostel, OT Egestorf) von dem in Rede stehenden Objekt. Dieses wäre in 5 bis 15 Minuten Fahrtzeit zu erreichen.

Der Lebensmittelhandel der EG Barsinghausen erfüllt nicht die an ein attraktives Mittelzentrum zu richtenden Ansprüche, was sich in einer vergleichsweise schwachen Kaufkraftbindung niederschlägt. Lediglich der Hit-Verbrauchermarkt sowie die Planungen am Standort Bantorf verfügen über nennenswerte Ausstrahlung. Verkehrstechnisch gesehen liegt die Bückethaler Landwehr jedoch aus den Zonen I, II und IV betrachtet vor dem geplanten Einzelhandelszentrum Bantorf. Folgerichtig ist davon auszugehen, daß rund 30 % der aus angrenzenden Gemeinden des Marktgebietes auf die EG Barsinghausen gerichteten Kaufkraftströme nach Etablierung des neuen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ an der Bückethaler Landwehr auf dieses umgeleitet werden.

Auch dürften rund 5 % der Zuflüsse von außerhalb des Untersuchungsraumes verloren gehen.

Schließlich muß damit gerechnet werden, daß zudem etwa 2 % der bislang über die eigene Einwohnerschaft getätigten Umsätze abfließen, so daß insgesamt Umsatzverluste in Höhe von 4,6 Mio. DM (5,3 % des bisherigen Umsatzvolumens) verkraftet werden müßten.

Die Situation im übrigen Marktgebiet stellt sich aufgrund der weitestgehend guten bis sehr guten Versorgungslage spürbar entspannter dar. Abgesehen von einer Verringerung der Zuflüsse aus den Zonen I, II und III um 40 % und einer Umlenkung der Zuflüsse von außerhalb des Untersuchungsgebietes in Höhe von 2,0 %, dürften kaum nennenswerte Einbußen zu verzeichnen sein. Der Umverteilungseffekt im Segment der Zone IV wird daher 0,4 % des mit den Einwohnern dieses Bereiches zur Zeit realisierten Umsatzes kaum überschreiten.

## Bericht Stadt Bad Nenndorf

Alles in allem muß somit lediglich mit Einbußen von 3,1 Mio. DM bzw. 1,14 % gerechnet werden.

Von den insgesamt 16 Mio. DM Planumsatz des neuen Lebensmittelmarktes rekrutieren sich in der Summe 12 Mio. DM aus Umlenkungen vom bestehenden Handel des Marktgebietes zur Bückethaler Landwehr. Die fehlenden Umsätze sollten über die Bindung bislang in Zentren außerhalb des Untersuchungsraumes geflossener Kaufkraft zu realisieren sein.

Insbesondere Einkaufszentren in der geplanten Form und Größe fehlen in der SG Nenndorf und SG Rodenberg gänzlich, so daß auf weiter entfernt liegende Standorte ausgewichen wird. Das Angebot in der EG Barsinghausen ist, wie erwähnt, ebenfalls nicht ausreichend. Es ist daher davon auszugehen, daß durch die Etablierung eines neuen, attraktiven Einkaufszentrums am Standort Bückethaler Landwehr zumindest 10 % bzw. 4 % dieser Kaufkraft zurückgewonnen werden können. Die Abflüsse aus der Zone IV, insbesondere aus dem nördlichen Raum, sind in direktem Zusammenhang mit entsprechenden Pendlerströmen zu sehen und richten sich vorwiegend auf das Oberzentrum Hannover. Da diese Ströme zudem kaum über die BAB Anschlußstelle Bad Nenndorf fließen, ist in diesem Bereich lediglich eine Bindung von Abflüssen in Höhe von 0,3 % zu unterstellen.

Bezogen auf das gesamte Marktgebiet müßten zusätzlich zu den oben skizzierten Umverteilungen knapp 5 % des bisher nicht vor Ort befriedigten Bedarfs gebunden werden, um die Umsatzerwartung (16 Mio. DM) für den Lebensmittelmarkt an der Bückethaler Landwehr zu erfüllen.

Ergänzend sollen an dieser Stelle noch die zu erwartenden Einbußen der Gemeinden des übrigen Marktgebietes differenziert dargestellt werden.

Tabelle 5-4: Kaufkraftströme Lebensmittel in das Sondergebiet  
(übriges Marktgebiet)

Umsatzeinbußen	Standort-Verlagerung		EG Stadthagen		SG Lindhorst		EG Wunstorff/SG Sachsenhagen		übriges Marktgebiet	
	in Mio. DM	%*	in Mio. DM	%*	in Mio. DM	%*	in Mio. DM	%*	in Mio. DM	%*
Zone I	0,0		0,2	35,00%	0,0	8,00%	0,4	47,00%	0,7	40%
Zone II	0,0		0,1	30,00%	0,0	18,00%	0,2	55,00%	0,4	40%
Zone III	0,0		0,1	35,00%	0,0	10,00%	0,2	42,00%	0,2	40%
Zone IV a	0,0		0,1	0,10%	0,1	10,00%	0,1	40,00%	0,3	0%
Zone IV b	0,0		0,0	3,00%	0,0	0,10%	0,1	10,00%	0,1	0%
Zone IV c	0,0		0,1	2,00%	0,3	5,00%	0,1	0,10%	0,5	0%
Marktgebiet	0,0		0,6	0,83%	0,4	1,36%	1,1	0,95%	2,2	1%
Zufüsse	0,0		0,4	2,00%	0,0	1,00%	0,5	2,00%	0,9	2%
Gesamt	0,0		1,0	1,06%	0,4	1,35%	1,6	1,13%	3,1	1%

\* "Umlenkungseffekt" als Anteil des voraussichtlichen Umsatzverlustes am bislang in der jeweiligen Zone gebundenen Potential

## Bericht Stadt Bad Nenndorf

Die Modellrechnung unterstellt, daß sich die prognostizierten 3,1 Mio. DM Umsatzverlust des übrigen Marktgebietes so verteilen, daß die EG Stadthagen gut 1 Mio. DM, die SG Lindhorst etwa 0,4 Mio. DM und der Sektor Wunstorf/Sachsenhagen gut 1,6 Mio. DM einbüßen. Die EG Wunstorf ist dabei absolut gesehen am stärksten betroffen, da hier ein besonders leistungsfähiges, auch großflächigeres Angebot im Lebensmittelbereich vorherrscht, welches Kaufkraft aus den angrenzenden Zonen auf sich zieht. Die Motivation, aufgrund des guten Angebotes nach Wunstorf zu fahren, sinkt jedoch spürbar mit der Eröffnung eines vergleichbaren Verbrauchermarktes in zentraler Lage bei Bad Nenndorf.

Demgegenüber erscheint eine Änderung der Einkaufsgewohnheiten bei Personen, die ihren Lebensmittelbedarf bislang in Lindhorst gedeckt haben, eher unwahrscheinlich, da die Größe der Angebotsfläche für diese Verbraucher bei der Einkaufsstättenwahl offensichtlich nur eine untergeordnete Rolle spielt.

Die EG Stadthagen verliert ebenfalls gut ein Drittel des bislang aus den Zonen I bis III gebundenen Potentials. Innerhalb der Zone IV verlagern sich die Käuferströme dagegen nur in relativ geringem Maße, so daß dem Stadthäger Lebensmittelhandel aus dieser Region kaum mehr als 0,2 Mio. DM verloren gehen.

Die moderate Größe des geplanten Verbrauchermarktes an der Bückethaler Landwehr bewirkt zudem, daß die wohnortorientierte Bevölkerung nur bedingt geneigt sein wird, von bisherigen Verhaltensmustern abzuweichen und den Lebensmittelbedarf auswärtig zu decken.

### 5.2 Zooartikel

Der Zoomarkt ist mit einer Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup> geplant und wird voraussichtlich rund 0,7 Mio. DM umsetzen.

Parallel zur bisherigen Vorgehensweise sollen auch für die Zoobranche zunächst die aktuellen Kaufkraftströme zwischen den Zonen des Untersuchungsraumes dargestellt werden.

Bericht Stadt Bad Nenndorf

Tabelle 5-5: Kaufkraftströme Zooartikel IST (in Mio. DM)

	SG Nenndorf		SG Rodenberg		EG Barsinghausen		übriges Marktgebiet		Marktgebiet		Abflüsse		Marktpotential	
	%*	in Mio. DM %**	%*	in Mio. DM %**	%*	in Mio. DM %**	%*	in Mio. DM %**	%*	in Mio. DM %**	%*	in Mio. DM %**	%*	in Mio. DM %**
getätigter Umsatz		0,4 100%		0,0 100%		3,1 100%		6,1 100%		9,5 100%				
Zone I	19%	0,2 65%		0,0 #####		0,4 13%		0,3 4%		0,9 9%		0,4 17%		1,3 12%
Zone II	10%	0,1 29%		0,0 #####		0,5 16%		0,1 1%		0,7 7%		0,4 18%		1,1 10%
Zone III	1%	0,0 3%		0,0 #####		2,1 68%		0,1 1%		2,1 23%		0,5 19%		2,6 25%
Zone IV	0%	0,0 1%		0,0 #####		0,0 0%		4,4 72%		4,4 46%		1,1 46%		5,5 52%
Marktgebiet	4%	0,4 98%		0,0 #####		3,0 97%		4,8 78%		8,1 85%		2,4 100%		10,5 100%
Zuflüsse	0%	0,0 2%		0,0 #####		0,1 3%		1,3 22%		1,4 15%		-1,0 -8%		

\* Anteil am Potential der jeweiligen Zonen des Marktgebietes bzw. Zuflüsse in % des gesamten Marktpotentials

\*\* Anteil am getätigten Umsatz

## **Bericht Stadt Bad Nenndorf**

Das Angebot innerhalb der SG Nenndorf hat kaum Bedeutung für die umliegenden Gemeinden. Lediglich aus der SG Rodenberg, wo kein spezieller Zoartikelanbieter anzutreffen ist, kommen Kunden nach Bad Nenndorf. Dementsprechend stammt der Umsatz des dortigen Handels beinahe vollständig aus diesem Gebiet (SG Nenndorf 65 %, SG Rodenberg 29 %).

Das deutlich stärkere Angebot in der EG Barsinghausen deckt nicht nur 80 % des Marktpotentials der eigenen Gemeinde sondern zusätzlich noch 30 bzw. 45 % des Kaufvolumens der SG Nenndorf und Rodenberg ab. Insgesamt 97 % des getätigten Umsatzes kommt aus diesem Gebiet. Die restlichen 3 % fließen von außerhalb des Untersuchungsraums zu.

Das übrige Marktgebiet rekrutiert 4 % seines Umsatzes aus der Zone I, jeweils 1 % aus den Zonen II und III sowie 72 % aus dem eigenen Gebiet. Knapp 22 % fließen – vor allem aus dem Bereich um Stadthagen – von außerhalb zu.

Bericht Stadt Bad Nenndorf

Tabelle 5-6: Kaufkraftströme Zooartikel im übrigen Marktgebiet (IST)

	EG Stadthagen		SG Lindhorst		EG Wunstorff/SG Sachsenhagen		übriges Marktgebiet		Marktpotential	
	%*	in Mio. DM	%*	in Mio. DM	%*	in Mio. DM	%*	in Mio. DM	%*	in Mio. DM
getätigter Umsatz										
Zone I	20%	4,5	100%	0,3	100%	1,4	100%	6,1	100%	
Zone II	5%	0,1	1%	0,0	0%	0,0	0%	0,3	4%	1,3
Zone III	2%	0,1	1%	0,0	0%	0,0	0%	0,1	1%	1,1
Zone IV a	94%	1,7	38%	0,0	0%	0,0	1%	0,1	1%	2,6
Zone IV b	50%	0,3	7%	0,3	85%	0,0	2%	0,6	10%	1,8
Zone IV c	24%	0,7	17%	0,0	13%	1,3	97%	2,1	35%	0,6
Marktgebiet	30%	3,1	70%	0,3	100%	1,4	100%	4,8	78%	10,5
Zuflüsse	13%	1,4	30%	0,0	0%	0,0	0%	1,3	22%	

\* Anteil am Potential der jeweiligen Zonen des Marktgebietes bzw. Zuflüsse in % des gesamten Marktpotentials

\*\* Anteil am getätigten Umsatz

## **Bericht Stadt Bad Nenndorf**

Im Bereich Zooartikel versorgt die EG Stadthagen nicht nur die eigene Bevölkerung beinahe komplett (94 % Marktabdeckung), sondern zudem auch noch 50 % des Lindhorster Marktes. Auch aus dem Gebiet der EG Wunstorf/SG Sachsenhagen fließt knapp ein Viertel nach Stadthagen.

Demgegenüber sind in Lindhorst, Sachsenhagen und Wunstorf kaum Umsätze mit Kunden aus anderen Zonen zu vermuten.

Die Umsätze des geplanten kleinen Fachmarktes werden sich wie nachfolgend dargestellt zusammensetzen.

Bericht Stadt Bad Nenndorf

Tabelle 5-7: Kaufkraftströme Zooartikel in das Sondergebiet  
(in Mio. DM)

Umsatzeinbußen	Standort-Verlagerung	SG Nenndorf		SG Rodenberg		EG Barsinghausen		Übriges Marktgebiet		Marktgebiet		Abflüsse		Umsatz EKZ	
Zone I	0,0	0,0	5,00%	0,0	0,00%	0,1	35,00%	0,1	35,00%	0,2	26,74%	0,0	9,00%	0,3	21,24%
Zone II	0,0	0,1	50,00%	0,0	0,00%	0,2	35,00%	0,0	35,00%	0,2	37,50%	0,0	9,00%	0,3	26,10%
Zone III	0,0	0,0	50,00%	0,0	0,00%	0,0	2,00%	0,0	35,00%	0,1	3,09%	0,0	3,00%	0,1	3,08%
Zone IV	0,0	0,0	50,00%	0,0	0,00%	0,0	35,00%	0,0	1,00%	0,0	1,07%	0,0	0,00%	0,0	0,86%
Marktgebiet	0,0	0,1	20,14%	0,0	#DIV/0!	0,4	11,89%	0,2	3,62%	0,6	7,41%	0,1	3,75%	0,7	6,57%
Zufüsse	0,0	0,0	10,00%	0,0	0,00%	0,0	1,00%	0,0	0,50%	0,0	0,56%	-0,9	-8,39%	0,0	0,58%
Gesamt	0,0	0,1	19,93%	0,0	#DIV/0!	0,4	11,61%	0,2	2,94%	0,6	6,39%			0,7	
zusätzl. Bindung von außerhalb des Marktgebietes															
Planumsatz EKZ															
0,0															
zusätzl. Bindung von außerhalb des Marktgebietes (Personen)															
21,1 Pers.															

\* - "Ummenkungseffekt" als Anteil des voraussichtlichen Umsatzverlustes am bislang in der jeweiligen Zone gebundenen Potential bzw. als Bindung des bislang aus den jeweiligen Zonen abgeflossenen Potentials  
 \*\* Anteil am Potential der jeweiligen Zone

## Bericht Stadt Bad Nenndorf

Die beiden kleinen Anbieter in Bad Nenndorf dürften aufgrund der exponierten Lage des neuen Marktes rund 50 % ihrer Kundschaft aus den benachbarten Zonen II bis IV und etwa 5 % der aus der SG Nenndorf stammenden Umsätze verlieren. Absolut betrachtet fallen die Einbußen mit insgesamt rund 0,1 Mio. DM jedoch ausgesprochen moderat aus. Das schwache Angebot in der Einheitsgemeinde bewirkt andererseits eine prozentual gesehen vergleichsweise hohe Belastung von knapp 20 %.

Die Verluste der EG Barsinghausen belaufen sich auf zusammen 0,4 Mio. DM (11,6 % des getätigten Umsatzes) und werden vor allem durch Umlenkungen (jeweils 35 %) aus den Zonen I und II verursacht.

Das übrige Marktgebiet verliert rund 0,2 Mio. DM (2,94 %), wobei ebenfalls 35 % der aus den Zonen I bis III zugeflossenen Kaufkraft auf den neuen Anbieter am Standort Bückethaler Landwehr umgelenkt wird.

Der Planumsatz von 0,7 Mio. DM kommt folgerichtig im wesentlichen aus dem Marktgebiet. Die geringe Größe des Planobjektes läßt nur begrenzte Bindungen von Abflüssen (durchschnittlich 3,75 %) vermuten.

Tabelle 5-8: Kaufkraftströme Zooartikel in das Sondergebiet  
(übriges Marktgebiet)

Umsatzeinbußen	Standort-Verlagerung		EG Stadthagen		SG Lindhorst		EG Wunstorf/SG Sachsenhagen		übriges Marktgebiet	
	in Mio. DM	%*	in Mio. DM	%*	in Mio. DM	%*	in Mio. DM	%*	in Mio. DM	%*
Zone I	0,0		0,1	35,50%	0,0	20,00%	0,0	70,00%	0,1	35%
Zone II	0,0		0,0	35,00%	0,0	30,00%	0,0	70,00%	0,0	35%
Zone III	0,0		0,0	34,00%	0,0	30,00%	0,0	43,00%	0,0	35%
Zone IV a	0,0		0,0	0,20%	0,0	10,00%	0,0	10,00%	0,0	0%
Zone IV b	0,0		0,0	6,00%	0,0	0,10%	0,0	1,00%	0,0	3%
Zone IV c	0,0		0,0	1,00%	0,0	1,00%	0,0	0,20%	0,0	0%
Marktgebiet	0,0		0,2	5,10%	0,0	0,61%	0,0	0,55%	0,2	4%
Zuflüsse	0,0		0,0	0,50%	0,0	0,50%	0,0	0,50%	0,0	1%
Gesamt	0,0		0,2	3,70%	0,0	0,61%	0,0	0,55%	0,2	3%

\* "Umlenkungseffekt" als Anteil des voraussichtlichen Umsatzverlustes am bislang in der jeweiligen Zone gebundenen Potential

## Bericht Stadt Bad Nenndorf

Einbußen wird vor allem der Handel der EG Stadthagen zu verzeichnen haben, da lediglich in diesem Bereich nennenswerte Zuflüsse aus umliegenden Gemeinden festzustellen waren. Die Verluste aus den Zonen I bis III bewegen sich um die 35 %. Zudem werden etwa 6 % aus der SG Lindhorst umgelenkt. Alles in allem sind jedoch kaum mehr als 0,2 Mio. DM bzw. 3,7 % des bislang getätigten Umsatzes gefährdet.

Die SG Lindhorst sowie die SG Sachsenhagen/EG Wunstorf werden zwar einen großen Teil ihrer Kaufkraftzuflüsse aus den benachbarten Zonen verlieren, diese spielten aber auch bislang aufgrund ihrer geringen absoluten Höhe kaum eine Rolle. Die Umsatzeinbußen bleiben jeweils deutlich unter der 1 %-Marke.

### 5.3 Heimtextilien

Die Branche Heimtextilien ist über einen großen Fachmarkt sowie das Angebot im Rahmen des Möbelhauses Heinrich am Planstandort bereits etabliert. Hieraus resultiert auch der vergleichsweise hohe Umsatz der SG Nenndorf in diesem Bedarfssektor. 75 % des eigenen Potentials und 50 % des Rodenberger Volumens werden in der Zone I gedeckt. Hinzu kommen 5 % aus dem Gebiet der EG Barsinghausen und 1 % aus dem übrigen Marktgebiet.

Die demgegenüber schwach besetzte SG Rodenberg rekrutiert ihren Umsatz beinahe ausschließlich über die Bindung von 4 % ihres Potentials.

Bericht Stadt Bad Nenndorf

Tabelle 5-9: Kaufkraftströme Heimtextilien IST (in Mio. DM)

	SG Nenndorf		SG Rodenberg		EG Barsinghausen		Übriges Marktgebiet		Marktgebiet		Abflüsse		Marktpotential	
	%*	in Mio. DM %**	%*	in Mio. DM %**	%*	in Mio. DM %**	%*	in Mio. DM %**	%*	in Mio. DM %**	%*	in Mio. DM %**	%*	in Mio. DM %**
gestaltiger Umsatz	75%	7,2	0,2	100%	2%	8,4	100%	16,9	32,7	100%	1,1	100%	5,1	13%
Zone I		3,8	0,0	0%	2%	0,1	1%	0,1	4,0	12%	21%	11%	5,1	13%
Zone II	50%	2,2	0,2	95%	4%	0,3	4%	0,2	2,9	9%	34%	15%	4,3	11%
Zone III	5%	0,5	0,0	0%	75%	7,4	88%	0,3	8,2	25%	17%	17%	9,9	25%
Zone IV	1%	0,2	0,0	0%	0%	0,0	0%	0,0	14,1	43%	29%	58%	19,9	51%
Marktgebiet	17%	6,7	0,2	95%	20%	7,8	93%	14,5	29,3	89%	25%	100%	39,2	100%
Zuflüsse	1%	0,5	0,0	5%	1%	0,6	7%	2,4	3,4	11%	-17%	-6,5		

\* Anteil am Potential der jeweiligen Zonen des Marktgebietes bzw. Zuflüsse in % des gesamten Marktpotentials

\*\* Anteil am gestiegenen Umsatz

## Bericht Stadt Bad Nenndorf

Die EG Barsinghausen macht 88 % ihres Umsatzes mit der eigenen Bevölkerung. Weitere 7 % fließen von außerhalb des Untersuchungsraumes zu. Lediglich 4 % bzw. sogar nur 1 % des Umsatzes stammen aus der SG Rodenberg und der SG Nenndorf, da das bereits erwähnte Angebot in der Stadt Bad Nenndorf vergleichsweise stark ist.

Der Handel im übrigen Marktgebiet lebt im wesentlichen von der eigenen Bevölkerung (82 % des Umsatzes) sowie von Zuflüssen von außerhalb des Untersuchungsraumes (14 % des Umsatzes). Zuflüsse aus den Zonen I bis III fallen dagegen weniger ins Gewicht.

Unter Berücksichtigung aller Zu- und Abflüsse ergibt sich ein Negativsaldo in Höhe von 6,5 Mio. DM für das komplette Marktgebiet.

Das Heimtextilienangebot im übrigen Marktgebiet konzentriert sich stark auf die EG Stadthagen, wo 11 Anbieter insgesamt 14,3 Mio. DM umsetzen. Dabei werden 90 % des eigen Marktes sowie 60 % aus der SG Lindhorst abgeschöpft. 4,3 Mio. DM kommen zudem aus der selbst sehr schwach besetzten Zone IV c und weitere 2,3 Mio. DM fließen von außerhalb zu.

Die Region Wunstorf/Sachsenhagen ist, wie erwähnt, relativ schwach besetzt und spricht fast ausschließlich die eigene Bevölkerung an.

Bericht Stadt Bad Nenndorf

Tabelle 5-10: Kaufkraftströme Heimtextilien IST (übriges Marktgebiet)

	EG Stadthagen			SG Lindhorst			EG Wunstorff/SG Sachsenhagen			übriges Marktgebiet			Marktpotential		
	%*	in Mio. DM	%**	%*	in Mio. DM	%**	%*	in Mio. DM	%**	%*	in Mio. DM	%**	%*	in Mio. DM	%**
<b>getätigter Umsatz</b>															
Zone I	2%	14,3	100%	0,0	0,0	100%	2,6	16,9	100%	2%	0,1	1%	100%	5,1	13%
Zone II	5%	0,1	1%	0,0	0,0	###	0,0	0,1	0%	5%	0,2	1%	100%	4,3	11%
Zone III	3%	0,2	2%	0,0	0,0	###	0,0	0,2	0%	3%	0,3	2%	100%	9,9	25%
Zone IV a	90%	0,3	2%	0,0	0,0	###	0,0	0,3	0%	90%	5,8	34%	100%	6,4	16%
Zone IV b	60%	5,8	40%	0,0	0,0	###	0,0	5,8	2%	62%	1,3	8%	100%	2,1	5%
Zone IV c	38%	1,3	9%	0,0	0,0	###	2,4	1,3	21%	59%	6,8	40%	100%	11,4	29%
<b>Marktgebiet</b>	31%	4,3	30%	0,0	0,0	###	2,5	14,5	96%	37%	14,5	86%	100%	39,2	100%
<b>Zuflüsse</b>	6%	12,0	84%	0,0	0,0	###	0,1	2,4	4%	6%	2,4	14%			

\* Anteil am Potential der jeweiligen Zonen des Marktgebietes bzw. Zuflüsse in % des gesamten Marktpotentials

\*\* Anteil am getätigten Umsatz

## **Bericht Stadt Bad Nenndorf**

Der geplante Fachmarkt zieht jeweils rund 0,6 Mio. DM Kaufkraft aus den Gemeinden Nenndorf und Barsinghausen ab, was in etwa 7,6 % des bislang dort getätigten Umsatzes entspricht. Prozentual höhere Einbußen entfallen dabei auf die Zuflüsse aus umliegenden Zonen, da die Verbraucher mit dem Pkw beinahe zwangsläufig am Planstandort vorbei kommen. Aber auch die bislang am Wohnort kaufende Bevölkerung dürfte sich zu ca. 6 % umorientieren.

Der Handel der SG Rodenberg verliert lediglich rund 20.000 DM, was aber immer noch 7,8 % des erzielten Umsatzes ausmacht.

Aus dem übrigen Marktgebiet werden rund 0,2 Mio. DM (1,39 % der Umsatzleistung) abgezogen, so daß nur noch gut 2,5 % der bislang außerhalb des Untersuchungsraumes einkaufenden Bevölkerungsschichten für den neuen Markt gewonnen werden müssen, um den Planumsatz zu erzielen.

Tabelle 5-11: Kaufkraftströme Heimtextilien in das Sondergebiet  
(in Mio. DM)

Umsatzeinbußen	Standort-Verlagerung		SG Nenndorf		SG Rodenberg		EG Barsinghausen		Übriges Marktgebiet		Marktgebiet		Abflüsse		Umsatz EKZ	
Zone I	0,0	0,2	6,00%	0,0	50,00%	0,0	40,00%	0,0	25,00%	0,3	7,34%	0,1	8,00%	0,4	7,48%	
Zone II	0,0	0,1	6,00%	0,0	8,00%	0,1	40,00%	0,1	25,00%	0,3	11,15%	0,1	8,00%	0,4	10,09%	
Zone III	0,0	0,1	20,00%	0,0	50,00%	0,4	6,00%	0,1	25,00%	0,6	7,53%	0,1	3,00%	0,7	6,76%	
Zone IV	0,0	0,0	20,00%	0,0	50,00%	0,0	20,00%	0,1	0,50%	0,1	0,80%	0,0	0,00%	0,1	0,57%	
Marktgebiet	0,0	0,5	7,46%	0,0	8,00%	0,6	7,78%	0,2	1,53%	1,3	4,60%	0,3	2,53%	1,6	4,08%	
Zuflüsse	0,0	0,1	10,00%	0,0	5,00%	0,0	5,00%	0,0	0,50%	0,1	2,70%	-6,2	-15,94%	0,1	2,70%	
Gesamt	0,0	0,6	7,64%	0,0	7,84%	0,6	7,60%	0,2	1,39%	1,4	4,40%	1,7		1,7		
zusätzl. Bindung von außerhalb des Marktgebietes																
Planumsatz EKZ																
0,0																
zusätzl. Bindung von außerhalb des Marktgebietes (Personen)																
1,7																
* "Umlenkungseffekt" als Anteil des voraussichtlichen Umsatzverlustes am bislang in der jeweiligen Zone gebundenen Potential bzw. als Bindung des bislang aus den jeweiligen Zonen abgeflissenen Potentials																
** Anteil am Potential der jeweiligen Zone																
33,7 Pers.																

## **Bericht Stadt Bad Nenndorf**

Wie schon im Sektor Zooartikel, ist auch hinsichtlich dieser Branche vorwiegend der Handel der EG Stadthagen von Umsatzumlenkungen betroffen. In erster Linie werden dabei auf Stadthagen gerichtete Zuflüsse aus den Zonen I bis III auf das neue Angebot zurückgreifen. In der Summe macht dies jedoch nicht mehr als 0,2 Mio. DM bzw. 1,5 % des getätigten Umsatzes aus.

Tabelle 5-12: Kaufkraftströme Heimtextilien in das Sondergebiet  
(übriges Marktgebiet)

Umsatzeinbußen	Standort-Verlagerung		EG Stadthagen		SG Lindhorst		EG Wunstorf/SG Sachsenhagen		übriges Marktgebiet	
	in Mio. DM	%*	in Mio. DM	%*	in Mio. DM	%*	in Mio. DM	%*	in Mio. DM	%*
Zone I	0,0	27,00%	0,0	0,00%	0,0	60,00%	0,0	60,00%	0,0	25%
Zone II	0,0	26,00%	0,1	0,00%	0,0	60,00%	0,0	60,00%	0,1	25%
Zone III	0,0	25,00%	0,1	0,00%	0,0	30,00%	0,0	30,00%	0,1	25%
Zone IV a	0,0	0,20%	0,0	0,00%	0,0	40,00%	0,0	40,00%	0,0	0%
Zone IV b	0,0	0,40%	0,0	0,00%	0,0	0,50%	0,0	0,50%	0,0	0%
Zone IV c	0,0	0,50%	0,0	0,00%	0,0	0,50%	0,0	0,50%	0,0	1%
Marktgebiet	0,0	1,70%	0,2	0,00%	0,0	0,91%	0,0	0,91%	0,2	2%
Zuflüsse	0,0	0,50%	0,0	0,00%	0,0	0,50%	0,0	0,50%	0,0	1%
Gesamt	0,0	1,50%	0,2	#DIV/0!	0,0	0,89%	0,0	0,89%	0,2	1%

\*-"Umlenkungseffekt" als Anteil des voraussichtlichen Umsatzverlustes am bislang in der jeweiligen Zone gebundenen Potential

## **Bericht Stadt Bad Nenndorf**

### **5.4 Zweirad**

Der Zweiradmarkt soll auf einer Verkaufsfläche von 900 m<sup>2</sup> voraussichtlich rund 3 Mio. DM umsetzen.

Die aktuellen Kaufkraftströme zwischen den Zonen des Untersuchungsraumes stellen sich wie folgt dar.

Tabelle 5-13: Kaufkraftströme Zweirad IST (in Mio. DM)

	SG Nenndorf		SG Rodenberg		EG Barsinghausen		übriges Marktgebiet		Marktgebiet		Abflüsse		Marktpotential	
	%*	in Mio. DM	%*	in Mio. DM	%*	in Mio. DM	%*	in Mio. DM	%*	in Mio. DM	%*	in Mio. DM	%*	in Mio. DM
getätigter Umsatz														
Zone I	6%	0,1	7%	0,1	20%	0,3	20%	0,3	53%	0,8	47%	0,7	100%	1,5
Zone II	0%	0,0	30%	0,4	10%	0,1	15%	0,2	55%	0,7	45%	0,6	100%	1,3
Zone III	0%	0,0	0%	0,0	45%	1,4	10%	0,3	55%	1,7	45%	1,4	100%	3,0
Zone IV	0%	0,0	0%	0,0	0%	0,0	55%	3,3	55%	3,3	45%	2,7	100%	6,0
Marktgebiet	1%	0,1	4%	0,5	15%	1,8	35%	4,1	55%	6,5	45%	5,3	100%	11,8
Zuflüsse	0%	0,0	0%	0,0	1%	0,1	8%	0,9	9%	1,0	-36%	-4,3	100%	11,8

\* Anteil am Potential der jeweiligen Zonen des Marktgebietes bzw. Zuflüsse in % des gesamten Marktpotentials  
 \*\* Anteil am getätigten Umsatz

## Bericht Stadt Bad Nenndorf

In den Samtgemeinden Nenndorf und Rodenberg ist jeweils nur ein Zweiradanbieter anzutreffen, wobei das Nenndorfer Unternehmen sehr klein ist und versteckt innerhalb eines Wohngebietes liegt. Dementsprechend gering sind die getätigten Umsätze und die Bindungsquoten der Kaufkraft in der Gemeinde. Ausstrahlung auf umliegende Gemeinden kann lediglich für das Rodenberger Unternehmen unterstellt werden, welches 21 % seines Umsatzes mit Kunden aus der SG Nenndorf macht. Der weit überwiegende Teil der in den Zonen I und II vorhandenen Kaufkraft (94 % in der SG Nenndorf und 70 % in der SG Rodenberg) fließt folgerichtig in andere Zentren ab.

Die in der EG Barsinghausen ansässigen Unternehmen erzielen zusammen einen Umsatz von 1,9 Mio. DM.

- Etwa 71 % des getätigten Umsatzes kommen aus der Einheitsgemeinde, was einer Bindung von 45 % des dortigen Potentials entspricht.
- 16 bzw. 7 % des Umsatzes stammen aus der SG Nenndorf bzw. der SG Rodenberg, so daß die EG Barsinghausen 20 bzw. 10 % des Potentials dieser Gemeinden bindet.
- Schließlich fließen dem Zweiradhandel der EG Barsinghausen 0,1 Mio. DM von außerhalb des Untersuchungsraumes zu (6 % des getätigten Umsatzes).

Die übrigen Gemeinden des Marktgebietes rekrutieren

- 66 % des getätigten Umsatzes über die Bindung von 55 % des in der Zone IV vorhandenen Potentials.
- Aus den jeweils relativ schwachen Zonen I bis III fließen rund 0,8 Mio. DM in die Zone IV, wobei Bindungsquoten von 20 % (SG Nenndorf), 15 % (SG Rodenberg) und 10 % (EG Barsinghausen) unterstellt werden können.
- Lediglich die EG Stadthagen verfügt über ausreichende Angebotsstärke, so daß Zuflüsse in die Zone IV des Untersuchungsgebietes vor allem aus dem Raum um Stadthagen zu verzeichnen sind (18 % des Gesamtumsatzes).
- Die Abflüsse aus dem Marktgebiet sind entsprechend der skizzierten Situation vergleichsweise hoch (durchschnittlich 45 %).

Die erwähnte Angebotskompetenz Stadthagens spiegelt sich auch in der differenzierten Darstellung des übrigen Marktgebietes wieder. Zuflüsse aus benachbarten Zonen sind lediglich dort in nennenswertem Umfang festzustellen.

Bericht Stadt Bad Nenndorf

Tabelle 5-14: Kaufkraftströme Zweirad im übrigen Marktgebiet (IST)

	EG Stadthagen		SG Lindhorst		EG Wunstorf/SG Sachsenhagen		übriges Marktgebiet		Marktpotential		
	%*	in Mio. DM	%*	in Mio. DM	%*	in Mio. DM	%**	in Mio. DM	%*	in Mio. DM	%**
getätigter Umsatz											
Zone I	17%	3,1	0,0	0,0	100%	1,9	20%	5,0	100%		
Zone II	13%	0,3	0,0	0,0	2%	0,0	15%	0,3	6%	1,5	13%
Zone III	8%	0,2	0,0	0,0	1%	0,0	10%	0,2	4%	1,3	11%
Zone IV a	80%	0,2	0,0	0,0	3%	0,1	80%	0,3	6%	3,0	25%
Zone IV b	40%	1,5	0,0	0,0	0%	0,0	45%	1,6	31%	1,9	16%
Zone IV c	3%	0,2	0,0	0,0	2%	0,0	42%	0,3	6%	0,6	5%
Marktgebiet	22%	0,1	0,0	1,4	71%	1,4	35%	1,4	29%	3,4	29%
Zuflüsse	4%	2,5	0,0	1,5	80%	1,5	8%	4,1	82%	11,8	100%
		0,5	0,0	0,4	20%	0,4		0,9	18%		

\* Anteil am Potential der jeweiligen Zonen des Marktgebietes bzw. Zuflüsse in % des gesamten Marktpotentials  
 \*\* Anteil am getätigten Umsatz

## **Bericht Stadt Bad Nenndorf**

Während dem Zweiradhandel im Marktgebiet insgesamt nur 1,0 Mio. DM (9 % bezogen auf das gesamte Marktpotential) von außerhalb zufließen, muß auf der anderen Seite von Abflüssen in Höhe von 5,3 Mio. DM ausgegangen werden. Alles in allem überwiegen die Abflüsse aus den vier Zonen die aufgeführten Zuflüsse bei weitem, so daß im Saldo 4,3 Mio. DM (etwa 36 % des Marktpotentials) nicht im Marktgebiet befriedigt werden.

Im folgenden werden die zu erwartenden Umlenkungen der oben skizzierten Kaufkraftströme auf das in Rede stehende Objekt beschrieben.

Tabelle 5-15: Kaufkraftströme Zweirad in das Sondergebiet (in Mio. DM)

Umsatzeinbußen	Standort-Verlagerung		SG Nenndorf		SG Rodenberg		EG Barsinghausen		Übriges Marktgebiet		Marktgebiet		Abflüsse		Umsatz EKZ	
	in Mio. DM	%*	in Mio. DM	%*	in Mio. DM	%*	in Mio. DM	%*	in Mio. DM	%*	in Mio. DM	%*	in Mio. DM	%*	in Mio. DM	%**
Zone I	0,0	100,00%	0,1	80,00%	0,2	60,00%	0,1	30,00%	0,5	56,18%	0,4	55,00%	0,8	55,63%		
Zone II	0,0	100,00%	0,0	10,00%	0,1	60,00%	0,1	30,00%	0,2	24,55%	0,3	55,00%	0,5	38,25%		
Zone III	0,0	100,00%	0,0	80,00%	0,1	8,00%	0,1	30,00%	0,2	12,00%	0,7	50,00%	0,9	29,10%		
Zone IV	0,0	100,00%	0,0	80,00%	0,0	60,00%	0,2	5,00%	0,2	5,10%	0,5	20,00%	0,7	11,79%		
Marktgebiet	0,0	100,00%	0,1	24,85%	0,4	20,69%	0,4	9,85%	1,0	15,33%	1,9	36,04%	2,9	24,66%		
Zuflüsse	0,0	100,00%	0,0	40,00%	0,0	15,00%	0,0	3,00%	0,1	4,89%	-2,4	-20,17%	0,1	4,89%		
Gesamt	0,0	100,00%	0,1	25,00%	0,4	20,35%	0,4	8,61%	1,0	13,90%			3,0			
zusätzl. Bindung von außerhalb des Marktgebietes																
Planumsatz EKZ																
0,0																
zusätzl. Bindung von außerhalb des Marktgebietes (Personen)																
470,6 Pers.																

\* - "Umsenkungseffekt" als Anteil des voraussichtlichen Umsatzverlustes am bislang in der jeweiligen Zone gebundenen Potential bzw. als Bindung des bislang aus den jeweiligen Zonen abgeflossenen Potentials  
 \*\* Anteil am Potential der jeweiligen Zone

## Bericht Stadt Bad Nenndorf

In Anbetracht des unzureichenden, leistungsschwachen Angebots in der SG Nenndorf, muß mit drastischen Umsatzeinbußen gerechnet werden. Es ist davon auszugehen, daß 100 % des bisherigen Umsatzes an den neuen Fachmarkt in der Bückethaler Landwehr abgegeben werden müssen. Das vorhandene Geschäft stellte aber auch bislang keine Existenzgrundlage dar, sondern ist als Filiale des Rodenberger Unternehmens zu sehen, welches als potentieller Betreiber des Zweiradfachmarktes gilt. Die Bad Nenndorfer Filiale dürfte somit geschlossen werden.

Das Stammhaus in Rodenberg dürfte rund 80 % der Zuflüsse aus den Zonen I, III und IV sowie 40 % der Zugewinne von außerhalb des Marktgebietes verlieren. Da es sich jedoch an einem attraktiven Standort befindet und sich zeitgemäß präsentiert, sollten sich die Einbußen bei den aus der SG Rodenberg selbst stammenden Kunden mit rund 10 % in Grenzen halten. Alles in allem ist aber von durchaus spürbaren Umsatzverlusten in Höhe von etwa 25 % der bisherigen Umsatzleistung auszugehen.

Der Zweiradhandel der EG Barsinghausen bietet zwar im direkten Vergleich zu den oben besprochenen Zonen einige Auswahl, ist jedoch ebenfalls nicht in der Lage, das vorhandene Potential zu binden. Angesichts geringerer Entfernungen und größerer Angebotsflächen ist folgerichtig davon auszugehen, daß rund 60 % der aus angrenzenden Gemeinden des Marktgebietes auf die EG Barsinghausen gerichteten Kaufkraftströme nach Etablierung des neuen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ an der Bückethaler Landwehr auf dieses umgeleitet werden.

Auch dürften rund 15 % der Zuflüsse von außerhalb des Untersuchungsraumes verloren gehen.

Schließlich muß damit gerechnet werden, daß zudem etwa 8 % der bislang über die eigene Einwohnerschaft getätigten Umsätze abfließen, so daß insgesamt Umsatzverluste in Höhe von 0,4 Mio. DM (20,35 % des bisherigen Umsatzvolumens) verkraftet werden müßten.

Die Situation im übrigen Marktgebiet stellt sich aufgrund der auch dort – abgesehen von Stadthagen – weitestgehend schwachen Versorgungslage ähnlich dar. Zusätzlich zu einer Verringerung der Zuflüsse aus den Zonen I, II und III um 30 % und einer Umlenkung der Zuflüsse von außerhalb des Untersuchungsgebietes in Höhe von 3 %, ist mit einem Umverteilungseffekt im Segment der Zone IV von 5 % des mit den Einwohnern dieses Bereiches zur Zeit realisierten Umsatzes zu rechnen. Alles in allem muß somit mit Einbußen von 0,4 Mio. DM bzw. 8,61 % gerechnet werden.

## Bericht Stadt Bad Nenndorf

Von den insgesamt 3 Mio. DM Planumsatz des neuen Zweiradmarktes rekrutieren sich in der Summe 1,0 Mio. DM aus Umlenkungen vom bestehenden Handel des Marktgebietes zur Bückethaler Landwehr. Die fehlenden Umsätze müssen über die Bindung bislang in Zentren außerhalb des Untersuchungsraumes geflossener Kaufkraft gewonnen werden.

Die Angebotsstruktur im Untersuchungsgebiet ist geprägt durch kleine Handelsbetriebe mit einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von unter 100 m<sup>2</sup> und entspricht nur in Ausnahmefällen den Ansprüchen der heutigen Zeit. Es ist daher davon auszugehen, daß durch die Eröffnung des Zweiradfachmarktes in etwa 50 bis 55 % der Kaufkraftabflüsse zurückgewonnen werden können. Die Abflüsse aus der Zone IV werden aus den bereits oben angeführten Gründen (Nähe zu Oberzentren, Entfernung und Lage zum Planstandort) nur zu 20 % berücksichtigt bzw. gebunden.

Bezogen auf das gesamte Marktgebiet müßten zusätzlich zu den oben skizzierten Umverteilungen gut 36 % des bisher nicht vor Ort befriedigten Bedarfs gebunden werden, um die Umsatzerwartung (3 Mio. DM) für den Fachmarkt an der Bückethaler Landwehr zu erfüllen.

Die dem neuen Zweiradmarkt aus dem übrigen Marktgebiet zufließenden 0,4 Mio. DM kommen, wie die unten stehende Tabelle zeigt, überwiegend aus dem Raum Stadthagen. Der dort ansässige Handel verliert etwa 0,3 Mio. DM bzw. 9,77 % seines Umsatzes, während der Bereich Wunstorf/Sachsenhagen lediglich 0,1 Mio. DM bzw. 7,04 % einbüßen wird. In der SG Lindhorst wird zur Zeit kein Zweiradangebot vorgehalten.

Bericht Stadt Bad Nenndorf

Tabelle 5-16: Kaufkraftströme Zweirad in das Sondergebiet  
(übriges Marktgebiet)

Umsatzeinbußen	Standort-Verlagerung		EG Stadthagen		SG Lindhorst		EG Wunstorff/SG Sachsenhagen		übriges Marktgebiet	
	in Mio. DM	%*	in Mio. DM	%*	in Mio. DM	%*	in Mio. DM	%*	in Mio. DM	%*
Zone I	0,0	30,00%	0,1	0,00%	0,0	35,00%	0,0	0,1	30%	
Zone II	0,0	30,00%	0,1	0,00%	0,0	35,00%	0,0	0,1	30%	
Zone III	0,0	30,00%	0,1	0,00%	0,0	30,00%	0,0	0,1	30%	
Zone IV a	0,0	4,00%	0,1	0,00%	0,0	30,00%	0,0	0,1	4%	
Zone IV b	0,0	5,00%	0,0	0,00%	0,0	30,00%	0,0	0,0	8%	
Zone IV c	0,0	10,00%	0,0	0,00%	0,0	5,00%	0,1	0,1	5%	
Marktgebiet	0,0	11,14%	0,3	0,00%	0,0	8,04%	0,1	0,4	10%	
Zuflüsse	0,0	3,00%	0,0	0,00%	0,0	3,00%	0,0	0,0	3%	
Gesamt	0,0	9,77%	0,3	#DIV/0!	0,0	7,04%	0,1	0,4	9%	

\* "Umlenkungseffekt" als Anteil des voraussichtlichen Umsatzverlustes am bislang in der jeweiligen Zone gebundenen Potential

Bericht Stadt Bad Nenndorf

5.5 Rundfunk/Fernseh, Elektro

Tabelle 5-17: Kaufkraftströme RF/FS, Elektro IST (in Mio. DM)

	SG Nenndorf		SG Rodenberg		EG Barsinghausen		Übriges Marktgebiet		Marktgebiet		Abflüsse		Marktpotential			
	%*	in Mio. DM	%*	in Mio. DM	%*	in Mio. DM	%*	in Mio. DM	%*	in Mio. DM	%*	in Mio. DM	%**	in Mio. DM	%**	in Mio. DM
getätigter Umsatz	25%	3.1	100%	2.0	100%	15.8	100%	34.3	100%	55.0	100%	4.1	100%	11.1	100%	13%
Zone I	2%	2.8	89%	0.3	16%	2.2	14%	1.7	5%	7.0	13%	4.1	12%	11.1	13%	13%
Zone II	1%	0.2	5%	1.6	78%	1.9	12%	1.4	4%	5.0	9%	4.4	13%	9.4	11%	11%
Zone III	0%	0.2	5%	0.1	5%	10.1	65%	1.1	3%	11.4	21%	10.3	31%	21.7	25%	25%
Zone IV	4%	0.0	0%	0.0	0%	0.4	3%	28.3	82%	28.7	52%	14.8	44%	43.5	51%	51%
Marktgebiet	0%	3.1	99%	2.0	100%	14.6	94%	32.4	95%	52.2	95%	33.5	100%	85.7	100%	100%
Zuflüsse	0%	0.0	0%	0.0	0%	0.9	6%	1.9	5%	2.8	5%	-30.7	-36%			

\* Anteil am Potential der jeweiligen Zonen des Marktgebietes bzw. Zuflüsse in % des gesamten Marktpotentials  
 \*\* Anteil am getätigten Umsatz

## Bericht Stadt Bad Nenndorf

Die Betriebe in den Samtgemeinden Nenndorf und Rodenberg binden jeweils nur einen kleinen Teil der Kaufkraft in ihren Gemeindegebieten (25 bzw. 17 %). Darüber hinaus findet ein moderater Austausch zwischen den Gemeinden statt. So bindet die SG Nenndorf rund 2 % des Potentials der SG Rodenberg während die SG Rodenberg 3 % des Nenndorfer Potentials auf sich lenken kann. Zuflüsse aus den Zonen III und IV bzw. von außerhalb des Untersuchungsgebietes spielen keine bzw. nur eine geringe Rolle.

Barsinghausen verfügt neben einigen kleineren Anbietern auch über einen, innerhalb eines in die Innenstadt integrierten Handelszentrums gelegenen, leistungsstarken Fachmarkt sowie auf Sicht über rund 250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Sondergebiet Bantorf. Hieraus resultiert eine gewisse Ausstrahlung auch auf die Gemeinden der Zonen I und II, aus denen rund 20 % des dort vorhandenen Potentials (2,2 und 1,9 Mio. DM) gebunden wird. Weitere 10,1 Mio. DM kommen aus dem eigenen Gemeindegebiet und 0,9 Mio. DM fließen von außerhalb des Marktgebietes zu. Die gute Verkehrsanbindung der Anbieter in Bantorf dürfte schließlich dazu führen, daß etwa 0,4 Mio. DM aus der Zone IV zufließen.

Auch im übrigen Marktgebiet sind mit Niemitz in Stadthagen und Marktkauf in Wunstorf attraktive, vergleichsweise große Fachmärkte angesiedelt, die im Verbund mit dem vorhandenen Fachhandel 65 % des eigenen Potentials binden. Zudem werden, wie auch in Barsinghausen, 15 % der Kaufkraft aus der SG Nenndorf und der SG Rodenberg gebunden. 3 % des getätigten Umsatzes stammt zudem aus der Zone III und 5 % fließt von außerhalb des Untersuchungsraumes zu.

Die Situation im übrigen Marktgebiet stellt sich wie folgt dar.

Bericht Stadt Bad Nenndorf

Tabelle 5-18: Kaufkraftströme RF/FS, Elektro IST (übriges Marktgebiet)

	EG Stadthagen			SG Lindhorst			EG Wunstorff/ISG Sachsenhagen			übriges Marktgebiet			Marktpotential		
	%*	in Mio. DM	%**	%*	in Mio. DM	%**	%*	in Mio. DM	%**	%*	in Mio. DM	%**	%*	in Mio. DM	%**
<b>getätigter Umsatz</b>		20,5	100%		3,1	100%		10,7	100%		34,3	100%			
Zone I	13%	1,4	7%	1%	0,1	2%	2%	0,2	2%	15%	1,7	5%	100%	11,1	13%
Zone II	13%	1,2	6%	0%	0,0	1%	2%	0,2	2%	15%	1,4	4%	100%	9,4	11%
Zone III	5%	1,0	5%	0%	0,0	0%	0%	0,1	1%	5%	1,1	3%	100%	21,7	25%
Zone IV a	90%	12,6	62%	1%	0,1	5%	0%	0,1	1%	91%	12,8	37%	100%	14,0	16%
Zone IV b	30%	1,4	7%	50%	2,3	73%	2%	0,1	1%	82%	3,7	11%	100%	4,5	5%
Zone IV c	5%	1,2	6%	2%	0,6	18%	40%	9,8	92%	47%	11,7	34%	100%	24,9	29%
Marktgebiet	22%	18,9	92%	4%	3,1	99%	12%	10,4	97%	38%	32,4	94%	100%	85,7	100%
Zuflüsse	2%	1,6	8%	0%	0,0	1%	0%	0,3	3%	2%	1,9	6%			

\* Anteil am Potential der jeweiligen Zonen des Marktgebietes bzw. Zuflüsse in % des gesamten Marktpotentials  
 \*\* Anteil am getätigten Umsatz

## **Bericht Stadt Bad Nenndorf**

Der attraktive Handel der EG Stadthagen bindet nicht nur 90 % des eigenen und 30 % des Lindhorster Potentials, sondern zieht zudem rund 13 % des Marktpotentials der Zonen I und II an sich. Aus der EG Barsinghausen und der SG Sachsenhagen/EG Wunstorf fließen je 5 % des Potentials zu. Rund 1,6 Mio. DM kommen schließlich von außerhalb des Untersuchungsgebietes.

Die SG Lindhorst verfügt über drei Anbieter, die immerhin rund 50 % des Potentials der Samtgemeinde binden. Auch sind Zuflüsse aus dem angrenzenden Bereich Sachsenhagen festzustellen.

Wunstorf bindet dagegen neben eigenem Potential lediglich geringfügig Kaufkraft aus den Zonen I und II. Zuflüsse von außerhalb des Marktgebietes sind in Höhe von 0,3 Mio. DM festzustellen.

Insgesamt betrachtet kann die Ist-Situation in der Branche keinesfalls als zufriedenstellend angesehen werden, da etwa 39 % des Marktpotentials vor Ort nicht befriedigt werden kann und in andere Zentren abfließt.

Gemäß den Planungen würde in Bad Nenndorf ein Technikmarkt mit rund 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entstehen, der sowohl braune als auch weiße Ware und Elektrokleingeräte führen und das Angebot im Untersuchungsgebiet ergänzen würde.

Tabelle 5-19: Kaufkraftströme RF/FS, Elektro in das Sondergebiet  
(in Mio. DM)

Umsatzeinbußen	Standort-Verlagerung		SG Nenndorf		SG Rodenberg		EG Barsinghausen		Übriges Marktgebiet		Marktgebiet		Abflüsse		Umsatz EKZ	
	in Mio. DM	%*	in Mio. DM	%*	in Mio. DM	%*	in Mio. DM	%*	in Mio. DM	%*	in Mio. DM	%*	in Mio. DM	%*	in Mio. DM	%**
Zone I	0,0	0,0	0,2	6,00%	0,1	30,00%	0,6	25,00%	0,3	20,00%	1,2	16,54%	1,3	31,00%	2,4	21,92%
Zone II	0,0	0,0	0,1	35,00%	0,1	4,00%	0,5	25,00%	0,3	20,00%	0,9	17,24%	1,4	31,00%	2,2	23,62%
Zone III	0,0	0,0	0,1	35,00%	0,0	30,00%	0,3	3,00%	0,2	20,00%	0,6	5,29%	3,2	31,00%	3,8	17,45%
Zone IV	0,0	0,0	0,0	35,00%	0,0	80,00%	0,1	25,00%	0,4	1,50%	0,5	1,86%	0,7	5,00%	1,3	2,93%
Marktgebiet	0,0	0,0	0,3	8,87%	0,2	9,63%	1,4	9,82%	1,3	3,87%	3,2	6,06%	6,6	19,54%	9,7	11,33%
Zuflüsse	0,0	0,0	0,0	10,00%	0,0	10,00%	0,1	10,00%	0,0	1,00%	0,1	4,08%	-24,2	-28,19%	0,1	4,08%
Gesamt	0,0	0,0	0,3	8,88%	0,2	9,63%	1,5	9,83%	1,3	3,72%	3,3	5,96%			9,8	
zusätzl. Bindung von außerhalb des Marktgebietes																
Planumsatz EKZ																
0,2																
10,0																
zusätzl. Bindung von außerhalb des Marktgebietes (Personen)																
294,2 Pers.																

\* "Umlenkungseffekt" als Anteil des voraussichtlichen Umsatzverlustes am bislang in der jeweiligen Zone gebundenen Potential bzw. als Bindung des bislang aus den jeweiligen Zonen abgeflossenen Potentials

\*\* Anteil am Potential der jeweiligen Zone

## Bericht Stadt Bad Nenndorf

Die Modellrechnung verdeutlicht, daß der Handel der SG Nenndorf und der der SG Rodenberg rund 35 % bzw. 30 % der bislang aus benachbarten Gemeinden zugeflossenen Kaufkraft verlieren wird. Von den Kunden der eigenen Gemeinde werden in der SG Nenndorf 6 % und, aufgrund der etwas größeren Distanz, in der SG Rodenberg 4 % zum neuen Technikmarkt wechseln. Die Umsatzeinbußen belaufen sich in den genannten Gemeinden insgesamt auf 8,88 bzw. 9,63 % des bisherigen Niveaus.

Die EG Barsinghausen dürfte trotz des dort stärkeren Angebots 25 % der Zuflüsse aus den Zonen I, II und IV verlieren. Die Umsätze mit Einwohnern der Zone III werden voraussichtlich um 3 % abnehmen, so daß unter Berücksichtigung von um 10 % geringeren Zuflüssen von außerhalb des Marktgebietes insgesamt 1,5 Mio. DM (9,83 %) auf das Angebot in der Bückethaler Landwehr umgelenkt werden. Dabei werden insbesondere die Technikanbieter des geplanten Standortes Bantorf unter dem deutlich größeren Fachmarkt in unmittelbarer Nähe leiden.

Die Zone IV ist, nicht zuletzt bedingt durch einen vergleichbar großen Markt in Stadthagen, spürbar weniger betroffen (aus den Zonen I bis III -20 %, aus Zone IV -1,5 % und von außerhalb des Untersuchungsraumes -1 %). Insgesamt beträgt der Umlenkungseffekt hier lediglich 3,72 % des getätigten Umsatzes.

Die geplanten 10 Mio. DM Umsatz des Technikmarktes lassen sich somit bereits aus der Umverteilung von 3,2 Mio. DM aus dem Marktgebiet und aus der Bindung von knapp 20 % der Abflüsse (6,6 Mio. DM) in andere Zentren darstellen. Insbesondere angebotsstarke Fachmärkte im Technikbereich fehlen in weiten Bereichen des Marktgebietes gänzlich, so daß auf die nahegelegenen Oberzentren und Standorte in deren Umgebung mit bekannten Anbietern (Saturn/Media-Markt, Brinkmann etc.) ausgewichen werden mußte. Es ist davon auszugehen, daß der weit überwiegende Teil der abfließenden Kaufkraft auf eben diese Anbieter gerichtet ist und folgerichtig über die Etablierung eines eigenen großflächigen Fachmarktes am Standort Bückethaler Landwehr vor Ort gehalten werden könnte.

Die konkreten Verluste der Gemeinden des übrigen Marktgebietes lassen sich der folgenden Übersicht entnehmen.

Bericht Stadt Bad Nenndorf

Tabelle 5-20: Kaufkraftströme RF/FS, Elektro in das Sondergebiet  
(übriges Marktgebiet)

Umsatzeinbußen	Standort-Verlagerung		EG Stadthagen		SG Lindhorst		EG Wunstorf/SG Sachsenhagen		übriges Marktgebiet	
	in Mio. DM	%*	in Mio. DM	%*	in Mio. DM	%*	in Mio. DM	%*	in Mio. DM	%*
Zone I	0,0	20,00%	0,0	10,00%	0,0	25,00%	0,3	20%		
Zone II	0,0	19,00%	0,0	10,00%	0,0	25,00%	0,3	20%		
Zone III	0,0	20,00%	0,0	10,00%	0,0	20,00%	0,2	20%		
Zone IV a	0,0	1,00%	0,0	10,00%	0,0	10,00%	0,1	1%		
Zone IV b	0,0	5,00%	0,0	1,00%	0,0	10,00%	0,1	3%		
Zone IV c	0,0	10,00%	0,0	3,00%	0,0	0,50%	0,2	2%		
Marktgebiet	0,0	5,49%	0,1	2,04%	0,2	1,62%	1,3	4%		
Zufüsse	0,0	1,00%	0,0	1,00%	0,0	1,00%	0,0	1%		
Gesamt	0,0	5,13%	0,1	2,03%	0,2	1,60%	1,3	4%		

\* "Umlenkungseffekt" als Anteil des voraussichtlichen Umsatzverlustes am bislang in der jeweiligen Zone gebundenen Potential

## **Bericht Stadt Bad Nenndorf**

Stadthagen und Wunstorf verlieren jeweils rund 20 bis 25 % ihrer Zuflüsse aus den Zonen I bis III. Das Käuferverhalten der bisher auf die eigene Gemeinde fixierten Personen wird sich aufgrund des dort in der Regel guten Angebots nur selten spürbar verändern. Die Verluste pendeln zwischen 0,5 und 1 % des getätigten Umsatzes.

Insgesamt gesehen verlieren der Stadthäger Handel 5,13 %, der Lindhorster Handel 2,03 % und die Betriebe aus Sachsenhagen/Wunstorf 1,6 % ihres Umsatzes an den neuen Technikmarkt.

## **6 Zusammenfassende Beurteilung der beschriebenen Auswirkungen auf den Untersuchungsraum**

### **6.1 Beurteilungskriterien**

Zur Ableitung städtebaulicher und raumordnerischer Konsequenzen sollen zunächst Schwellenwerte der Verträglichkeit definiert werden. Dabei wird auf empirisch abgesicherte Erkenntnisse aus einer „Langzeitstudie zu den Auswirkungen großflächigen Einzelhandels“ von 1997 durch die GMA zurückgegriffen, die von der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg in Auftrag gegeben und vom Wirtschaftsministerium des Landes gefördert wurde. In diesem Rahmen wurden in Deutschland erstmals reale Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe anhand einer Langzeitbetrachtung verschiedener Fallbeispiele untersucht und folgende, aufgrund ihres allgemeinen Charakters auch auf die vorliegende Untersuchung übertragbare Grenzwerte ermittelt:

Tabelle 6-1: Grenzwerte der Umsatzumverteilung bei innenstadtrelevanten Sortimenten

Auswirkungen	Grenzwerte*
erhebliche Folgen für den Wettbewerb wahrscheinlich	< 10 %
erhebliche städtebauliche Folgen möglich bis wahrscheinlich	10 – 20 %
erhebliche raumordnerische Folgen möglich bis wahrscheinlich	> 20 %
Unverträglichkeit	> 20 %

\* bei Werten unterhalb der angegebenen Grenzwerte relativieren sich die Auswirkungen

Dabei wurden die Wirkungen auf den Wettbewerb anhand von Umsatzveränderungen, einem veränderten Investitionsverhalten, ggf. Betriebsschließungen oder -gründungen, Personalveränderungen, Ausbildungsplatzeinsparungen und veränderten Versorgungsangeboten festgemacht.

Städtebauliche Auswirkungen wurden gemessen an Umsatzrückgängen in zentralen Lagen, Investitionsrückgängen in zentralen Lagen, einem „trading down“ gewachsener Einzelhandelsstandorte, einem veränderten Stadtbild sowie der Gefährdung wohnortnaher Versorgung und planerischer Konzeptionen und Entwicklungsspielräume.

Die Kriterien für die Beurteilung raumordnerischer Konsequenzen bildeten der Kaufkraftabzug aus zentralen Orten, die den Verflechtungsbereich des jeweiligen Standortes überschreitende Marktwirkung und die Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgung.

Des Weiteren ist die Innenstadtrelevanz der geplanten Sortimente von entscheidender Bedeutung. Diesbezüglich kursieren teils deutlich voneinander abweichende Definitionsversuche, was den Schluß nahelegt, daß eine allgemeingültige Aussage zum Thema „Zentrenrelevanz verschiedener Sortimente“ kaum zu treffen ist. In diesem Zusammenhang spielen in erster Linie das sich stetig wandelnde Verbraucherverhalten und die damit verbundenen Anforderungen an erfolgversprechende Einzelhandelskonzeptionen eine Rolle. Beispielhaft sei an dieser Stelle nur auf den Trend der letzten Jahre zur Großfläche mit entsprechend breitem und tiefem Angebot und den wachsenden Marktanteilen von sogenannten Fachmärkten hingewiesen. Käuferverhalten sowie Betriebsformen und

## Bericht Stadt Bad Nenndorf

-konzeptionen befinden sich permanent im Fluß, was die Schwierigkeiten einer verbindlichen Festlegung hinsichtlich der Innenstadtrelevanz einzelner Warengruppen verdeutlicht.

Bezogen auf den heutigen Entwicklungsstand erscheint eine Definition in Anlehnung an den Einzelhandelserlaß (Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben) des Landes Nordrhein-Westfalen aus dem Jahre 1996 am ehesten sinnvoll. Danach zeichnen sich innenstadtrelevante Sortimente dadurch aus, daß sie

1. viele Innenstadtbesucher anziehen,
2. einen geringen Flächenanspruch haben,
3. häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden und
4. überwiegend ohne Pkw transportiert werden können.

Davon unterscheidet sich die ebenfalls im Einzelhandelserlaß (Seite 15) genannte Gruppe der nahversorgungsrelevanten Güter, welche die Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere Lebensmittel, umfaßt. Diese Sortimente sind zumindest nicht zwangsläufig innenstadtrelevant, da es zum einen um die wohnortnahe Grundversorgung auch in Ortsteilen und Nebenzentren geht und zum anderen die oben genannten Kriterien 2 und 4 nicht unbedingt erfüllt sind.

Unter Berücksichtigung der obigen Ansätze lassen sich demnach folgende Sortimentsgruppen unterscheiden:

- *Innenstadtrelevante Warengruppen:* Blumen, Papier-/Schreibwaren/Bürobedarf, Bücher, Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel, Spielwaren, Sportartikel, Elektrokleingeräte, Foto, Optik, Uhren/Schmuck
- *Nahversorgungsrelevante Warengruppen:* Lebensmittel, Drogerie/Kosmetik, Zeitungen/Zeitschriften, Hausrat
- *Bedingt innenstadtrelevante Warengruppen:* Zooartikel, Fahrräder, Heimtextilien, Unterhaltungselektronik/Tonträger, EDV/Telekommunikation, Musikalien/Musikinstrumente
- *Nicht innenstadtrelevante Warengruppen:* Eisenwaren/Bau-/Heimwerkerbedarf, Farben/Lacke/Tapeten, Bodenbeläge, Campingartikel, Möbel, Elektrogroßgeräte

## Bericht Stadt Bad Nenndorf

Die Gruppe der bedingt innenstadtrelevanten Sortimente erfüllt dabei in der Regel zumindest eine, teilweise auch mehrere der vier kennzeichnenden Kriterien nicht. Vor allem der Transport ohne Pkw ist häufig in Frage zu stellen (Fahrräder, Bettwaren, Fernsehgeräte, HiFi-Anlagen, Computer, Musikinstrumente). Auch wächst der Flächenbedarf mit der Größe der Waren und der Aspekt des Einkaufs zwischendurch – im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen – spielt bei größeren, das Budget stärker belastenden Einkäufen kaum noch eine Rolle.

Betrachtet man die zu prüfenden Planungen unter dem Gesichtspunkt der Innenstadtrelevanz, so ergibt sich folgendes Bild.

**Tabelle 6-2: Innenstadtrelevanz der Sortimente**

Sortimentsgruppe	Verbrauchermarkt		Zoomarkt		Heimtex-Fachmarkt		Zweirad-Fachmarkt		Technik-Fachmarkt		Gesamt
	Branche	Vkfl.	Branche	Vkfl.	Branche	Vkfl.	Branche	Vkfl.	Branche	Vkfl.	
Innenstadtrelevant	Blumen, PBS	100									890
	Bekleidung	50					Bekleidung	50			
	Heimtextilien	50			Heimtextilien	150					
	Elektrokleing.	50							Elektrokleing.	40	
	übr. m.-/lfr. B.	200							UE,EDV kleinteilig	200	
Nahversorgungsrelevant	Lebensmittel	1.400									1.750
	Drogerie, Zeitschr.	350									
Bedingt innenstadtrelevant			Zooartikel	200	Heimtextilien	550	Zweirad	850	UE,EDV großteilig	360	1.960
Nicht innenstadtrelevant									Elektrogrößg.	400	400
<b>Gesamt</b>		<b>2.200</b>		<b>200</b>		<b>700</b>		<b>900</b>		<b>1.000</b>	<b>5.000</b>

Die bedingt innenstadtrelevanten Sortimente bieten Interpretationsspielraum für die Gemeinde, was auch von politischer Seite im Einzelhandelserlaß bestätigt wird, wo die Innenstadtrelevanz entsprechender Güter von den Bestimmungen der Gemeinde abhängig gemacht wird (Seite 15).

Bevor die prognostizierten Auswirkungen der Planungen am Standort Bückthaler Landwehr auf den Handel jeder Zone des Marktgebietes einer abschließenden Beurteilung unterzogen werden, soll mittels der nachstehenden Tabellen ein Gesamtüberblick hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzeinbußen ermöglicht werden.

Bericht Stadt Bad Nenndorf

Tabelle 6-3: Überblick über die zu erwartenden Umsatzeinbußen

Umsatzeinbußen	Standort-Verlagerung		SG Nenndorf		SG Rodenberg		EG Barsinghausen		übriges Marktgebiet		Marktgebiet		Abflüsse		Umsatz EKZ	
	in Mio. DM	%*	in Mio. DM	%*	in Mio. DM	%*	in Mio. DM	%*	in Mio. DM	%*	in Mio. DM	%*	in Mio. DM	%*	in Mio. DM	%**
Lebensmittel	0,0	7,18%	3,0	3,74%	1,3	0,00%	4,6	5,33%	3,1	1,14%	12,0	2,76%	3,7	4,97%	15,6	3,39%
Zooartikel	0,0	19,93%	0,1	0,00%	0,0	7,84%	0,4	11,61%	0,2	2,94%	0,6	6,39%	0,1	3,75%	0,7	6,65%
Heimtextilien	0,0	7,64%	0,6	100,00%	0,0	25,00%	0,6	7,60%	0,2	1,39%	1,4	4,40%	0,3	2,53%	1,7	4,31%
Zweirad	0,0	8,88%	0,1	4,38%	0,1	9,63%	0,4	20,35%	0,4	8,61%	1,0	13,90%	1,9	36,04%	3,0	25,10%
RF/FS, Elektro	0,0	7,61%	0,3	8,88%	0,2	9,63%	1,5	9,83%	1,3	3,72%	3,3	5,96%	6,6	19,54%	9,8	11,47%
Gesamt	0,0	7,61%	4,0	4,38%	1,6	4,38%	7,5	6,52%	5,2	1,56%	18,3	3,40%	12,5	9,99%	30,8	5,06%
zusätzl. Bindung von außerhalb des Marktgebietes																
Planumsatz EKZ																
0,6																
31,4																

\* "Umlenkungseffekt" als Anteil des voraussichtlichen Umsatzverlustes am bislang in der jeweiligen Gemeinde gebundenen Potential bzw. als Bindung des bislang aus der Gemeinde abgeflossenen Potentials  
 \*\* Anteil am Potential des Marktgebietes

Tabelle 6-4: Überblick über die zu erwartenden Umsatzeinbußen  
(übriges Marktgebiet)

Umsatzeinbußen	Standort-Verlagerung		EG Stadthagen		SG Lindhorst		EG Wunstorf/SG Sachsenhagen		übriges Marktgebiet	
	in Mio. DM	%*	in Mio. DM	%*	in Mio. DM	%*	in Mio. DM	%*	in Mio. DM	%*
Lebensmittel	0,0	1,06%	1,0	1,35%	0,4	1,13%	1,6	3,1	1,14%	
Zooartikel	0,0	3,70%	0,2	0,61%	0,0	0,55%	0,0	0,2	2,94%	
Heimtextilien	0,0	1,50%	0,2	0,00%	0,0	0,89%	0,0	0,2	1,39%	
Zweirad	0,0	9,77%	0,3	0,00%	0,0	7,04%	0,1	0,4	8,61%	
RF/FS, Elektro	0,0	5,13%	1,1	2,03%	0,1	1,60%	0,2	1,3	3,72%	
<b>Gesamt</b>	<b>0,0</b>	<b>1,99%</b>	<b>2,7</b>	<b>1,40%</b>	<b>0,5</b>	<b>1,22%</b>	<b>2,0</b>	<b>5,2</b>	<b>1,56%</b>	

\* \*Umlenkungseffekt\* als Anteil des voraussichtlichen Umsatzverlustes am bislang in der jeweiligen Gemeinde gebundenen Potential

## Bericht Stadt Bad Nenndorf

### 6.2 Lebensmittel

Die im Rahmen der Modellrechnung ermittelten Umverteilungseffekte liegen durchweg unterhalb von 8 %, wobei der Handel der SG Nenndorf mit 7,18 % die stärksten Verluste hinzunehmen hat. In den übrigen Zonen liegen die Einbußen zwischen 5,33 % und 1,06 %.

- SG Nenndorf: 7,18 %
- SG Rodenberg: 3,74 %
- EG Barsinghausen: 5,33 %
- EG Stadthagen: 1,06 %
- SG Lindhorst: 1,35 %
- EG Wunstorf/SG Sachsenhagen: 1,13 %

Die letztgenannten Quoten sind zweifelsfrei gut zu verkraften und dürften bestehende Versorgungsstrukturen keinesfalls nennenswert beeinträchtigen. Insbesondere die Standorte der Zone IV werden kaum merklich belastet. Aber auch die erhöhte Umverteilung innerhalb der SG Nenndorf wird angesichts der Anbieterzahl - es wurden neun Lebensmittel-SB-Märkte aufgenommen - nicht zu nachhaltigen Störungen der lokalen Versorgung führen. Zwar kann es durchaus in Einzelfällen zu spürbaren Belastungen kommen. Es handelt sich hier jedoch lediglich um Wettbewerb zwischen verschiedenen Großbetriebsformen der Lebensmittelbranche, der kaum zur Schließung mehrerer Anbieter führen dürfte. Vielmehr ist mit einer Belebung des Wettbewerbs mit entsprechenden Leistungsanreizen auch für etablierte Unternehmen sowie einer deutlich verbesserten Kaufkraftbindungsquote zu rechnen, obwohl lediglich knapp 10 % der Kaufkraftabflüsse aus dem Marktgebiet auf das neue Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ umgelenkt werden.

Hinsichtlich der Umsatzverluste für den Handel der EG Barsinghausen ist ergänzend zu bemerken, daß insbesondere der geplante Verbrauchermarkt am Standort Bantorf mit Einbußen zu rechnen hat, da dieser gegenüber der Bückethaler Landwehr einen eindeutigen Standortnachteil durch ein auf dieser Seite der Autobahn spürbar kleineres und weniger Ausstrahlungskraft besitzendes Angebot (v.a. durch Möbel Heinrich und einen spürbar größeren Baumarkt) zu verkraften hat.

## Bericht Stadt Bad Nenndorf

### 6.3 Zooartikel

In Anbetracht des teilweise äußerst schwachen bzw. fehlenden Angebots in den Zonen I, II, IV b und c fallen die voraussichtlichen Umsatzeinbußen absolut gesehen sehr niedrig, prozentual betrachtet jedoch teilweise ungleich höher aus. Dabei wird wiederum die SG Nenndorf (19,93 % weniger Umsatz) mit Abstand am stärksten betroffen sein.

• SG Nenndorf:	19,93 %
• SG Rodenberg:	0,00 %
• EG Barsinghausen:	11,61 %
• EG Stadthagen:	3,70 %
• SG Lindhorst:	0,61 %
• EG Wunstorf/SG Sachsenhagen:	0,55 %

Die Verluste der beiden kleinen Innenstadthändler Bad Nenndorfs sind gravierend und könnten zur Schließung eines der Geschäfte führen, was angesichts der nur bedingten Innenstadtrelevanz jedoch weniger ins Gewicht fällt. Andererseits ist auch zur Zeit schon keine mittelzentrenadäquate Versorgung möglich, was sich in der sehr niedrigen Kaufkraftbindungsquote (27,7 %) niederschlägt. Daher sehen wir in den Planungen zur Errichtung eines kleinen Zoo-Fachmarktes vorrangig eine angemessene Ergänzung des dürftigen Angebots und eine Chance zur Verbesserung der Kaufkraftbindung am Ort.

Aber auch der Handel in der EG Barsinghausen wird mit Einbußen in Höhe von 11,6 % des getätigten Umsatzes spürbar belastet. Die prognostizierten Verluste von rund 0,4 Mio. DM verteilen sich jedoch auf zusammen 8 Anbieter, so daß im Einzelfall nur geringe Beträge zu verkraften sind. Dennoch kann es eventuell zur Schließung eines der kleinen Betriebe kommen, was die Versorgungsstrukturen in Barsinghausen jedoch keinesfalls nachhaltig gefährdet und auch städtebaulich sowie raumordnerisch vertretbar erscheint.

## Bericht Stadt Bad Nenndorf

### 6.4 Heimtextilien

In dieser Branche verteilen sich die Belastungen prozentual gesehen relativ gleichmäßig auf die günstig zum Planstandort gelegenen Gemeinden Nenndorf, Rodenberg und Barsinghausen. Sie verlieren zwischen 7,6 und 7,8 % ihres bisherigen Umsatzes an den neuen Fachmarkt. Diese Quoten sind angesichts der Attraktivität und Anzahl der Wettbewerber in Barsinghausen und Bad Nenndorf problemlos zu verkraften. Aber auch das Rodenberger Unternehmen dürfte nicht in seiner Existenz gefährdet sein, da die bislang dort kaufende Kundschaft offensichtlich weniger Wert auf große Verkaufsflächen mit entsprechender Auswahl legt. Größere Fachmärkte können auch zur Zeit schon schnell und bequem erreicht werden, wurden aber von dieser Käuferschicht dennoch nicht genutzt. Die Eröffnung eines weiteren Marktes dürfte deren Kaufentscheidung somit nur marginal beeinflussen.

- SG Nenndorf: 7,64 %
- SG Rodenberg: 7,84 %
- EG Barsinghausen: 7,60 %
- EG Stadthagen: 1,50 %
- SG Lindhorst: 0,00 %
- EG Wunstorf/SG Sachsenhagen: 0,89 %

Für den Standort Barsinghausen gelten zudem erneut die bereits im Zusammenhang mit der Lebensmittelbranche getroffenen Aussagen bezüglich des Standortnachteils im ebenfalls autokundenorientierten Plangebiet Bantorf und den hiermit verbundenen Schwierigkeiten für neue Anbieter, sich erfolgreich am Markt zu etablieren.

Die ungünstiger, weil weiter entfernt zum Planstandort liegenden Gemeinden haben kaum nennenswerte Einbußen zu erwarten, so daß weder aus städtebaulicher noch aus raumordnerischer Sicht Probleme entstehen werden.

Abschließend sei bemerkt, daß für weite Teile des Sortiments in dieser Branche nur eine bedingte Innenstadtrelevanz festzustellen ist.

## Bericht Stadt Bad Nenndorf

### 6.5 Zweirad

Der vorgesehene Zweiradmarkt würde zu deutlich stärkeren Umsatzeinbußen für den bestehenden Handel führen, was jedoch in erster Linie auf den - abgesehen von Stadthagen - durchweg schwachen Branchenbesatz in den Zentren des Marktgebietes zurückzuführen ist. In den Zonen I und II ist jeweils nur ein Anbieter vorhanden.

- SG Nenndorf: 100,00 %
- SG Rodenberg: 25,00 %
- EG Barsinghausen: 20,35 %
- EG Stadthagen: 9,77 %
- SG Lindhorst: 0,00 %
- EG Wunstorf/SG Sachsenhagen: 7,04 %

In der SG Nenndorf, muß mit drastischen Umlenkungen an den neuen Fachmarkt in der Bückethaler Landwehr gerechnet werden, so daß das Unternehmen nicht mehr wirtschaftlich fortgeführt werden kann. Das vorhandene Geschäft stellte aber, wie bereits erwähnt, auch bislang keine Existenzgrundlage dar, sondern ist als Filiale des Rodenberger Unternehmens, welches als potentieller Betreiber des Zweiradfachmarktes gilt, zu sehen.

Letzteres dürfte im Stammhaus in Rodenberg rund 25 % seines Umsatzes verlieren, könnte aber nach Einschätzung des Gutachters eventuell weiter bestehen. Da die Rodenberger Firma jedoch ein potentieller Betreiber des neuen Fachmarktes ist und demnach eine Standortverlagerung in Betracht kommt, ist auch ein Schließung des Geschäftes nicht auszuschließen. Die dem Grundzentrum Rodenberg zukommende Versorgungsfunktion im Bereich des täglichen Bedarfs gegenüber der eigenen Bevölkerung wird hierdurch allerdings nicht beeinträchtigt.

Die Fachhändler der EG Barsinghausen müssen mit spürbarem Wettbewerbsdruck und Einbußen von etwa 0,4 Mio. DM bzw. 20 % ihres Umsatzes rechnen, was nicht unbedingt von jedem Unternehmen zu verkraften ist. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, daß es in der Zone III zu einer Bereinigung des Marktes in Form eines Ausleseprozesses kommen wird und der schwächste der vier vorhandenen Anbieter schließen muß. Die Versorgungsstruktur der Einheitsgemeinde wird hierdurch jedoch nicht nachhaltig gefährdet. Auch sind

## Bericht Stadt Bad Nenndorf

städtebauliche und sonstige raumordnerische Folgen aufgrund der geringen Relevanz der Zweiradbranche für das Stadtbild und die Anziehungskraft der Innenstadt nicht zu erwarten.

Ähnlich stellt sich auch die Situation für das übrige Marktgebiet dar. Der etablierte Handel muß hier mit Umsatzverlusten bis zu 9,77 % (EG Stadthagen) rechnen, die aber gesunde Unternehmen nicht zwangsläufig in ihrem Bestand gefährden. Während demnach mit einer spürbaren Wettbewerbsverschärfung zu rechnen ist, sind gravierende Auswirkungen auf Versorgungs- und Zentralitätsstrukturen nicht auszumachen.

Gut die Hälfte seines Umsatzes wird der geplante Fachmarkt schließlich über die Bindung von gut 36 % der bislang in Zentren außerhalb des Untersuchungsraumes geflossenen Kaufkraft realisieren, wobei sich die erhöhte Attraktivität durch die sehr große Auswahl – 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche unter einem Dach sind im gesamten Marktgebiet nicht anzutreffen – erklären läßt.

### 6.6 Technik

Ein Technikmarkt in der Größenordnung von 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche würde aufgrund seiner Angebotskompetenz ebenfalls verstärkt die Käuferschichten ansprechen, die mit dem Angebot im Marktgebiet bislang nicht zufrieden waren und folgerichtig auf andere Standorte ausgewichen sind. Geht man davon aus, daß knapp 20 % der Abflüsse von dem neuen Markt gebunden werden können, so dürfte der bestehende Handel in der SG Nenndorf voraussichtlich 8,88 %, in der SG Rodenberg 9,63 % und in der EG Barsinghausen 9,83 % seines Umsatzes verlieren. Das übrige Marktgebiet hätte Einbußen von 3,72 % zu verkraften.

- SG Nenndorf: 8,88 %
- SG Rodenberg: 9,63 %
- EG Barsinghausen: 9,83 %
- EG Stadthagen: 5,13 %
- SG Lindhorst: 2,03 %
- EG Wunstorf/SG Sachsenhagen: 1,60 %

Im Hinblick auf die Verträglichkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gelten auch für diese Branche die im Zusammenhang mit dem Zwei-

## Bericht Stadt Bad Nenndorf

radsektor getroffenen Aussagen. Demnach wird es sicherlich zu einem erhöhten Wettbewerbsdruck in den Zonen I bis III kommen, welcher jedoch in Anbetracht der Anbieterzahlen in der SG Nenndorf (6) und vor allem der EG Barsinghausen (14) nicht zu einer grundsätzlichen Gefährdung der lokalen Versorgungsstrukturen führen dürfte. Letzteres gilt insbesondere für die EG Barsinghausen, da, Umsatzeinbußen vor allem für die neu am Markt etablierten Technikanbieter im benachbarten Sondergebiet Bantorf zu erwarten sind. Diese verfügen noch nicht über eine nennenswerte Anzahl von Stammkunden, werden vorwiegend per Pkw aufgesucht (nicht integrierte Lage) und können keine vergleichbare Auswahl anbieten. Deren Wettbewerbsfähigkeit ist somit stark eingeschränkt.

In der SG Rodenberg sind lediglich vier Anbieter etabliert, die aller Voraussicht nach ebenfalls spürbar belastet werden. Zum einen handelt es sich aber um ein Grundzentrum, daß gegenüber den Belangen des Mittelzentrums Bad Nenndorf, was den aperiodischen, gehobenen Bedarf angeht, zurückstehen muß. Zum anderen ist nicht davon auszugehen, daß es zur Schließung mehrerer Unternehmen und damit einer echten Angebotslücke innerhalb der SG Rodenberg kommen wird. Hier spielen nicht nur gewachsene, kaum ohne weiteres zu lösende Bindungen zu den bestehenden Geschäften, sondern vor allem die gänzlich andere Ausrichtung des lokalen Handels mit einem hohen Handwerksanteil am Gesamtumsatz (Installation, Wartung, Reparatur) und entsprechend anderen, auf Beratung und persönliche Betreuung ausgerichteten Zielgruppen entscheidende Rollen.

Alles in allem halten wir die Ansiedlungen demnach für mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vertretbar, zumal die untersuchten Branchen keinesfalls Leitsortimente für Innenstädte darstellen. Es ist trotz erhöhten Wettbewerbsdrucks nicht von einer nachhaltigen Gefährdung bestehender Angebotsstrukturen in den Zonen des Untersuchungsgebietes auszugehen.

## 7 Fazit

Zusammenfassend läßt sich feststellen, daß gravierende Auswirkungen auf Versorgungsstrukturen und Zentralitätsfunktionen sowohl in der SG Nenndorf als auch im übrigen Marktgebiet im Zusammenhang mit dem geplanten Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ nicht auszumachen sind. Um den Wettbewerbsdruck auf bestehende Unternehmen in einem verkraftbaren Rahmen zu halten, sollten in den Branchen Zweirad und Technik jedoch keine über die besprochenen Zahlen hinausgehenden Flächen genehmigt werden.

## Bericht Stadt Bad Nenndorf

Zudem erscheint die Besetzung des Planstandortes Bantorf mit zumindest teilweise identischen Branchen aufgrund des eindeutigen Standortvorteils auf Seiten der Bückethaler Landwehr nicht erfolgversprechend. Vielmehr wäre eine Konzentration auf ergänzende, weitgehend innenstadtunschädliche Sortimente zu empfehlen.

Positiv würde sich bei Realisierung des Vorhabens am Standort Bückethaler Landwehr zweifelsfrei die über alle Sortimente mehr oder weniger starke Verbesserung der Kaufkraftbindung im Marktgebiet allgemein und in der SG Nenndorf im besonderen bemerkbar machen. Es ergäbe sich zudem ein nicht zu unterschätzender Wettbewerbsanreiz, der zu einer spürbaren Attraktivierung der Innenstadt Bad Nenndorfs beitragen kann. Wesentlich wäre es in diesem Zusammenhang, Wege und Möglichkeiten zu finden, zumindest einen Teil der auf das Sondergebiet an der Bückethaler Landwehr gerichteten Käuferströme zu einem Besuch der Innenstadt Bad Nenndorfs zu bewegen, da sich dort weitere, das Angebot komplettierende Geschäfte und Gastronomiebetriebe befinden.

**BBE-NIEDERSACHSEN**  
**UNTERNEHMENSBERATUNG GMBH**

i.V.



(Dipl.-Kaufmann Anke)



**Bonk - Maire - Hoppmann GbR** Dr. - Ing. W.Maire - Dr.rer.nat. G.Hoppmann

Beratende Ingenieure VBI - Bauwesen - Geräusche - Erschütterungen - Luftreinhaltung

Amtlich bekanntgegebene  
Mess-Stelle nach § 26 BImSchG

Lehrbeauftragter an der TUHH:  
Dr.-Ing. W. Maire

öffentlich bestellt und vereidigt:  
Dr.rer.nat. G. Hoppmann

Wielandstraße 43  
10625 Berlin

**Rostocker Straße 22**  
**30823 Garbsen**

Bearbeiter:  
Dipl.-Ing. M. Bonk  
Durchwahl: 05137/8895-10

Garbsen, den 21.03.2000 b/P

- 95028/V -

## Schalltechnisches Gutachten

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49

„Bückethaler Landwehr“

Gemeinde Bad Nenndorf

Berlin Telefon: (030) 310003-0  
Berlin Telefax: (030) 310003-95  
Berlin e-mail: BMH-BE@T-ONLINE.DE

Garbsen Telefon: (05137) 8895-0  
Garbsen Telefax: (05137) 8895-95  
Garbsen e-mail: BMH-GA@T-ONLINE.DE

## 1. Auftraggeber

Samtgemeinde Bad Nenndorf  
Rodenberger Allee 13  
**31542 Bad Nenndorf**

## 2. Aufgabenstellung dieses Gutachtens

Der Auftraggeber beabsichtigt eine Bebauungsplanänderung auf einer Teilfläche des Planes Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“. Mit dieser Bebauungsplanänderung soll dem Ansiedlungswunsch eines Investors Rechnung getragen werden, der im Zusammenhang mit einem Neubau eines Fachmarktes auch eine Diskothek betreiben möchte. Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung sollen die bestehenden Festsetzungen zum Lärmschutz insbesondere angegebene höchstzulässige flächenbezogene Schall-Leistungspegelwerte nicht verändert werden. Im Vorfeld der Beratungen ist daher zu prüfen, ob die Ansiedlung einer Diskothek mit den Festsetzungen des flächenbezogenen Schall-Leistungspegels vereinbar ist.

## 3. Örtliche Verhältnisse

Die örtliche Situation ist den Übersichtsplänen der Anlage 1 und 2 zu entnehmen.

In der Anlage 1 ist der betreffende Ausschnitt des Bebauungsplanes dargestellt. Zu betrachten ist die Gewerbefläche GE2 und GE3. In den Bebauungsplänen sind für diese Flächen als höchstzulässige flächenbezogene Schall-Leistungspegelwerte festgesetzt:

tagsüber	65 dB(A)
nachts	50 dB(A).

Die maßgebende schutzwürdige Bebauung grenzt in westlicher Richtung mit dem Wohngebiet WA4 an. Hier ist eine 1 1/2-geschossige Wohnbebauung vorgesehen, wobei lediglich im Einmündungsbereich bereits 2 Gebäude stehen. Ferner sieht der Bebauungsplan die Anordnung eines 3,5 m hohen Lärmschutzwalles mit einer anschließenden 3 m hohen Lärmschutzwand im Einmündungsbereich vor.

Anlage 2 zeigt die Vorplanung des Fachmarktes mit den entsprechenden Einstellplätzen. Die Diskothek soll im Obergeschoss des Fachmarktes errichtet werden, wobei hier auch noch weitere gastronomische Nutzungen geplant sind.

#### 4. Schalltechnische Untersuchung

##### 4.1 Rechenverfahren

Die Einhaltung des flächenbezogenen Schall-Leistungspegels wird üblicherweise wie folgt nachgewiesen:

Zunächst wird für die maßgebenden Aufpunkte geschossweise ein zulässiger Immissionspegel errechnet, der sich dadurch ergibt, dass die hier zu betrachtenden Flächen mit dem entsprechenden festgesetzten flächenbezogenen Schall-Leistungspegel belegt werden. Als Aufpunkthöhe wird hier – wie in der schalltechnischen Untersuchung zu dem Bebauungsplanverfahren – eine Höhe von 3 m über Gelände angesetzt. In einem weiteren Rechenschritt wird dann die Immissionsbelastung bei den Aufpunkten infolge der vorgesehenen Nutzung auf dem Betriebsgelände durch den Fachmarkt und die Diskothek ermittelt. Wird der zuvor berechnete zulässige Immissionspegel nicht überschritten, so gilt damit die Festsetzung des Bebauungsplanes als eingehalten.

Die Ausbreitungsrechnung erfolgt grundsätzlich gem. VDI-Richtlinie 2714 – ISO 9613/2 "Schallausbreitung im Freien" unter Berücksichtigung zusätzlicher Rechenvorschriften gem. DIN 18005. Das Kriterium für die Betrachtung flächenhafter und linienhafter Geräuschemissionen wird im Sinne der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" betrachtet.

Die Berechnung erfolgt elektronisch mit dem "Sound Plan" der Ingenieurgemeinschaft Braunstein & Berndt, Leutenbach. Danach werden die Flächen- bzw. Linienschallquellen in Teilabschnitte unterteilt, um Abstandsbedingungen einzuhalten. Die Teilabschnitte werden dann mit einem längenbezogenen bzw. flächenbezogenen Schall-Leistungspegel belegt.

Die Immissionspegelberechnung berücksichtigt dann folgende Einflüsse:

- Entfernungseinfluss
- Schallbeugung über Hindernisse
- Luft-Bodenabsorption und Witterung
- Reflexionen
- Raumwinkelmaße
- Richtwirkungsmaße.

Alle für die Schallausbreitung bedeutsamen Gegebenheiten werden in den Rechner eingegeben und stellen ein Modell der zu betrachtenden Wirklichkeit dar. Dieses Modell wird von einem Suchstrahl, vom Immissionsort ausgehend, abgetastet. Jeder Suchvorgang stellt einen Schritt dar, anhand dessen sich die Geometrie bestimmen lässt.

Der Abstandswinkel der Suchstrahlen beträgt im Regelfall 1 Grad. Die Beschreibung der Objekte erfolgt in Koordinatenform und wird über ein Digitalisierbrett eingegeben. Die Datensätze sind bei uns gespeichert, so dass ohne Aufwand auch nachträglich Variationen leicht durchgerechnet werden können.

#### 4.2 Ermittlung des zulässigen Immissionspegels bei den Aufpunkten (1) bis (3)

In dem Rechenprogramm werden die Abstandsbedingungen automatisch beachtet. In der Anlage 3 ist der Rechnerausdruck wiedergegeben, hierbei sind auch die verwendeten Richtlinien aufgelistet.

Für die einzelnen Aufpunkte haben sich folgende zulässige Pegel ergeben:

Punktname	SW	Lm, A	Lm, A
		T dB (A)	N dB (A)
2	5	14	15
1	1	50.1	35.1
1	2	50.4	35.4
2	1	47.9	32.9
2	2	48.2	33.2
3	1	42.9	27.9
3	2	43.1	28.1

### 4.3 Betrieb des Fachmarktes mit den gastronomischen Nutzungen

Es ist zu unterscheiden zwischen der Nutzung auf dem zukünftigen Betriebsgelände und dem Fahrverkehr auf den öffentlichen Straßen. Bei den Nutzungen auf dem Betriebsgelände werden hier nur die Geräuschquellen im Freien (Parkbetrieb) betrachtet. Geräusche beim Diskothekenbetrieb aus dem Inneren des Gebäudes können erst dann ermittelt werden, wenn eine Detailplanung des Gebäudes vorliegt. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass die Diskothekengeräusche soweit abgemindert werden können, dass sie bei der Wohnbebauung keine wesentliche Rolle mehr spielen.

#### 4.31 Parkbetrieb

Nach der PARKPLATZLÄRMSTUDIE<sup>1</sup> besteht zwischen dem *flächenbezogenen* Schalleistungspegel  $L_w$  und den geräuschrelevanten Ereignissen des eigentlichen Parkvorganges der folgende Zusammenhang:

<sup>1</sup> "Parkplatzlärmstudie" (1989), Schriftenreihe Heft 89 des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz; 3. vollständig überarbeitete Auflage, München 1994 (ISSN 0723-0028)

**Gleichung 1:**

$$L_w'' = L_{W0} + \Delta L_{PA} + [10 \lg(N \cdot n) - 10 \lg(S/1m^2)] \text{ dB(A)}$$

mit:

 $L_w''$  = flächenbezogener Schalleistungspegel

 $L_{W0}$  = 65 dB(A) = Ausgangsschalleistungspegel

für eine Bewegung/h auf einem P+R-Parkplatz

 $\Delta L_{PA}$  : Zuschlag für die Parkplatzart

 $N$  : Anzahl der Bewegungen/h $\cdot$ EP

 $n$  : Zahl der Stellplätze (EP) des gesamten  
Parkplatzes oder der betrachteten Teilfläche

 $S$  : Gesamtfläche bzw. Teilfläche des Parkplatzes

Der Pegelanteil des Durchfahrverkehrs sowie in den Ein- und Ausfahrten ist bei diesem Berechnungsverfahren gem. *RLS-90*<sup>2</sup> getrennt zu ermitteln und zu überlagern.

Soweit die Verkehrsaufteilung des Parkplatzsuchverkehrs und in den Ein- und Ausfahrten nicht genügend genau abzuschätzen ist, ist nach Abschnitt 12.3 der PARKPLATZLÄRMSTUDIE nach folgender Gleichung vorzugehen:

**Gleichung 2:**

$$L_w'' = L_{W0} + \Delta L_{PA} + \Delta L_D + [10 \lg(N \cdot n) - 10 \lg(S/1m^2)] \text{ dB(A)}.$$

Dabei stimmen die Parameter  $L_{W0} = 65 \text{ dB(A)}$ ,  $\Delta L_{PA}$ ,  $N \cdot n$  und  $S$  mit den in der Gleichung 1 aufgeführten Werten und Bezeichnungen überein; der Korrektursummand  $\Delta L_D$  berechnet sich zu:

$$\Delta L_D = 10 \cdot \lg(1 + n_g/44) \text{ dB(A)}$$

$n_g$ : Zahl des Stellplätze des gesamten Parkplatzes ( $n_g \leq 150$ )

<sup>2</sup> "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90)", bekanntgegeben vom BMV mit Allgemeinem Rundschreiben Straßenbau (ARS) Nr. 8/1990 vom 10.04.1990 (s. Verkehrsblatt 1990, Heft 7, S. 258 ff) unter Berücksichtigung der Berichtigung Februar 1992, bekanntgegeben vom BMV mit ARS 17/1992 vom 18.03.1992 (s. Verkehrsblatt 1992, Heft 7, S. 208). Die RLS-90 sind zu beziehen bei der Geschäftsstelle der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V., Konrad-Adenauer-Straße 13, 50996 Köln

Die *erhöhte Lästigkeit* der einzelnen **Parkplatzarten** ist ggf. durch Pegelzuschläge zu berücksichtigen, die in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt sind. Die Zuschläge  $\Delta L_{PA}$  gelten für die Beurteilung von Kfz-Geräuschen auf öffentlichen Verkehrsflächen. Der Zuschlag  $\Delta L_{TM}$  ist zusätzlich zu berücksichtigen, wenn es sich um die Beurteilung von "Arbeitslärm" i.S. der T.A. Lärm bzw. VDI-2058/1, handelt.

In der 6. AVV ist festgelegt, dass der Impulzzuschlag nur für besonders impulshaltige Geräusche anzusetzen ist, wobei der Impulzzuschlag mit dem Takt-Maximalpegel-Verfahren erfasst werden kann. In der Parkplatzlärmstudie ist der gesamte Parkplatz nach dem Takt-Maximalpegel-Verfahren bestimmt worden. Rechnet man den in der Parkplatzlärmstudie angegebenen Schall-Leistungspegel streng mit den Kriterien der 6. AVV nach, so ergibt sich, dass in der älteren Parkplatzlärmstudie ein um 0,4 dB höherer Wert angesetzt wurde. Auf der sicheren Seite bleibend, wird eine entsprechende Korrektur in den nachfolgenden Ausgangsdaten nicht weiter verfolgt.

### Zuschläge für verschiedene Parkplatztypen

Parkplatzart	Zuschläge in dB(A)	
	$\Delta L_{PA}$	$\Delta L_{TM}$
P+R-Parkplätze	0	3
Parkplätze an Einkaufszentren	2	4
Motorradparkplätze	2	3
Parkplätze an Diskotheken	5	4
Zentrale Omnibushaltestellen	11	3
Autohöfe für Lkw	12	3

Die Ermittlung des Emissionspegels erfolgt nach Gleichung 2. Nach der vorstehenden Tabelle und auch den Erläuterungen der Parkplatzlärmstudie ist für den eigentlichen Parkplatzvorgang für die Kunden des Fachmarktes ein Gesamtzuschlag von  $2 + 4 = 6$  dB anzusetzen, für die Kunden der Diskothek und vergleichbaren gastronomischen Nutzungen ein Gesamtzuschlag von  $5 + 4 = 9$  dB.

Nach der genannten Parkplatzlärmstudie soll für die Prognose bei Verkaufsmärkten je nach Sortiment von einer mittleren Bewegungshäufigkeit von 1,6 bzw. 2,1 je Stellplatz und Stunde ausgegangen werden, sofern nicht genauere Untersuchungen vorliegen. Diese Angabe bezieht sich nur auf Parkplätze, deren Anzahl nicht erheblich von der nach Bauordnungsrecht geforderten Anzahl abweicht. Falls der Bauherr Parkplätze bewusst überdimensioniert, um z.B. an einem Einkaufszentrum auf den Spitzenbedarf eingerichtet zu sein, ist dies durch eine entsprechende Veränderung der Bewegungshäufigkeit zu berücksichtigen. Das gleiche gilt auch für Einstellplätze bei denen in Folge ihrer Ausdehnung ersichtlich ist, dass die in der Nähe des Eingangs liegenden Einstellplätze wesentlich häufiger genutzt werden als weiter entfernt liegende.

Im Zuge der Verlängerung der Ladenschlusszeiten muss damit gerechnet werden, dass auch in den "Ruhezeiten" nach T.A. Lärm neu nach 20.00 Uhr eine Parkplatznutzung möglich ist. Bisherige Untersuchungen zeigen, dass sich im Hinblick auf die Verkehrszahlen keine wesentliche Änderung ergibt. Der nach der Parkplatzlärmstudie anzusetzende Wert von 1,6/2,1 Kfz je Stellplatz und Stunde gilt für die üblicherweise verkaufsintensivste Zeit eines freitags. Verlängerte Ladenschlusszeiten am Donnerstag führen zwar in den Abendstunden zu einer erhöhten Kfz-Nutzung, der Durchschnittswert wird jedoch nicht verändert. Im Regelfall endet bei SB-Märkten die Verkaufszeit um 20.00 Uhr. Eine mögliche Nutzung nach 20.00 Uhr wird bei der nachfolgenden Betrachtung der Diskothekenbesucher noch gesondert erläutert.

Der Auftraggeber hat im Rahmen der Stellplatznachweise einen Gesamtbedarf von rd. 200 Einstellplätzen für die Fachmarktnutzung und für die Diskothekennutzung einen Stellplatzbedarf von 57 Einstellplätzen angegeben, wobei diese nicht zusätzlich erforderlich sind, da hier eine 2fach Nutzung möglich ist. Der Bauherr hat insgesamt 325 Einstellplätze vorgesehen.

Nach den vorgesehenen Erläuterungen der Parkplatzlärmstudie wird hier von der höheren Bewegungshäufigkeit, nämlich 2,1 Kfz/h und Einstellplatz ausgegangen. Bei Berücksichtigung der Überdimensionierung des Parkplatzes ist für die Berechnung somit folgende Bewegungshäufigkeit maßgebend:

$$n = 2,1 \times \frac{200}{325} = 1,3 \text{ Bew./h}$$

Zur Sicherheit wird für die Fachmarktnutzung folgender Rechenwert in Ansatz gebracht:

$n = 1,6 \text{ Bew./h} \times \text{Stellplatz}$
---

Die Erfahrung zeigt, dass der ermittelte Stellplatzbedarf im vorliegenden Fall mit 57 Einstellplätzen bei einer gut geführten Diskothek nicht der Realität entspricht. Bei der weiteren Untersuchung wird davon ausgegangen, dass der durch das Fachmarktgebäude abgeschirmte Parkplatzbereich den Diskothekenbesuchern zur Verfügung gestellt wird, dabei handelt es sich um insgesamt 82 Einstellplätze. Nach den Planungsempfehlungen der Parkplatzlärmstudie beträgt bei Diskotheken die Belegungshäufigkeit in der Tageszeit 0,4 und in der Nachtzeit als Mittelwert 0,8, wobei in Spitzenzeiten bis 3,0 auftreten können. Aufgrund zahlreicher von uns durchgeführter Zählungen ist für die Nachtzeit in den ersten 4 Nachtstunden von 2 Bew./h und in der restlichen Nachtzeit von 1 Bew./h auszugehen.

Im Lageplan der Anlage 2a sind einzelne Parkplatzgruppen gekennzeichnet. Nachfolgend werden die anzusetzenden Schall-Leistungs-Beurteilungspegel zusammengestellt.

[P1]

18 Einstellplätze mit Doppelnutzung

Tag: *Fachmarkt*

$$\Delta L_D = 10 \lg \left( 1 + \frac{150}{44} \right) = 6,4 \text{ dB}$$

$$\begin{aligned} L_{WA} &= 65 + 6 + 10 \lg 18 \times 1,6 + 6,4 \\ &= 92 \text{ dB(A)} \end{aligned}$$

*Disco*

$$\Delta L_D = 10 \lg \left( 1 + \frac{82}{44} \right) = 4,6 \text{ dB}$$

Die Diskothekenbesucher fahren in den Ruhezeiten nach der 6. AVV den Parkplatz an. Der Ruhezeiten-Zuschlag wird dadurch berücksichtigt, dass in diesem Zeitraum mit der 4fachen Ersatzzahl gerechnet wird ( $10 \lg 4 = 6 \text{ dB}$ ). Bei 2 Stunden Einwirkzeit errechnet sich hierfür folgender Schall-Leistungs-Beurteilungspegel:

$$\begin{aligned} L_{WA} &= 65 + 9 + 10 \lg 18 \times 0,4 \times 4 \times \frac{2}{16} + 4,6 \\ &= 84 \text{ dB(A)} \end{aligned}$$

$$\Sigma L_{WA} = 92 \text{ dB(A)}$$

Nacht: *Fachmarkt* keine Nutzung

*Disco*

$$\begin{aligned} L_{WA} &= 65 + 9 + 10 \lg 18 \times 2 + 4,6 \\ &= 94 \text{ dB(A)} \end{aligned}$$

$$\Sigma L_{WA} = 94 \text{ dB(A)}$$

**[P2] 8 Plätze**

Im Vergleich zu [P1]:

$$\Delta L = 10 \lg \frac{18}{8} = 3,5 \text{ dB(A)}$$

Tag:  $92 - 3,5 = 88,5 \text{ dB(A)}$

Nacht:  $94 - 3,5 = 90,5 \text{ dB(A)}$

**[P3] 36 Plätze**

Tag:  $92 + 10 \lg \frac{36}{18} = 95 \text{ dB(A)}$

Nacht:  $94 + 3 = 97 \text{ dB(A)}$

**[P4] 18 Plätze, wie [P1]**

Tag:  $L_{wA} = 92 \text{ dB(A)}$

Nacht:  $L_{wA} = 94 \text{ dB(A)}$

[P5] bis [P9] Parkplätze nur für Fachmarktnutzung, d.h. nur Tagesnutzung

**[P5]: 26 Plätze**

$$L_{wA} = 92 + 10 \lg \frac{26}{18} = 93,6 \text{ dB(A)}$$

**[P6]: 8 Plätze, wie [P2]**

$$L_{wA} = 88,5 \text{ dB(A)}$$

**[P7]: 171 Plätze**

$$L_{wA} = 92 + 10 \lg \frac{171}{18} = 102 \text{ dB(A)}$$

[P8]: 17 Plätze

$L_{WA} = 92 \text{ dB(A)}$

[P9]: 18 Plätze

$L_{WA} = 92 \text{ dB(A)}$

Die Immissionspegelberechnung für die 3 Aufpunkte ist in der Anlage 4 ausgedruckt, hierbei ist auch der Anteil der einzelnen Quellen ersichtlich. In der nachfolgenden Tabelle sind die Ergebnisse zusammengestellt und mit den jeweils zulässigen Pegelwerten gem. Abschnitt 4.2 gegenüber gestellt:

Punktname	SW	Lm, A		Lm, PoL	
		T	N	T	N
		dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
2	5	14	15	17	18
		<b>Zul. Pegel</b>		<b>Fachmarkt</b>	
1	1	50.1	35.1	42.3	30.6
1	2	50.4	35.4	43.0	31.7
2	1	47.9	32.9	40.1	31.1
2	2	48.2	33.2	40.8	32.0
3	1	42.9	27.9	26.6	26.7
3	2	43.1	28.1	27.5	27.4

Das Ergebnis zeigt, dass in der Tageszeit die Immissionsbelastung um 7 bis 8 dB unter den zulässigen Werten liegt. Damit sind noch erhebliche Reserven vorhanden, z.B. für den Fall, dass Fachmarktkunden auch nach 20.00 Uhr vom Parkplatz fahren. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass eine Verdoppelung sämtlicher Aktivitäten eine Pegelerhöhung um 3 dB bewirkt.

In der Nachtzeit werden die zulässigen Immissionspegel eingehalten, hier liegen keine wesentlichen Reserven mehr vor. Als Ergebnis der Berechnung ist somit festzustellen, dass bei der vorgesehenen Nutzung durch den Fachmarkt und die Diskothek sowie gastronomischen Nutzungen die flächenbezogenen Schall-Leistungspegelwerte des Bebauungsplanes eingehalten werden, wobei die Einschränkung zu beachten ist, dass die Diskothekenbesucher nur die abgeschirmten 82 Einstellplätze im Winkelbereich des Gebäudes nutzen. Damit bestehen aus der Sicht des Lärmschutzes keine Bedenken, wenn in dem Bebauungsplanänderungsverfahren die mögliche Nutzung auch auf einen Diskothekenbetrieb ausgedient wird.

#### 4.32 Fahrverkehr

In der 6. AVV ist geregelt, dass auch Verkehrsgeräusche zu betrachten sind. In Abschnitt 7.4 heißt es:

*„Geräusche des An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 m von dem Betriebsgrundstück **sollen** durch Maßnahmen organisatorischer Art **soweit wie möglich** vermindert werden, soweit*

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

Es ist sicher unstrittig, dass im vorliegenden Fall eine Vermischung bis zur Einmündung in die B 442 in der Nachtzeit nicht stattfindet. Es ist somit zu prüfen, ob bei der hier zu betrachtenden Wohnbebauung die Grenzwerte der 16. VO bei Nutzung des Betriebsgeländes allein eingehalten werden können. Diese betragen:

tagsüber	59 dB(A)
nachts	49 dB(A).

In Abschnitt 7.4 der 6. AVV ist ferner geregelt, dass die Berechnung des Beurteilungspegels nach der RLS-90 zu erfolgen hat.

### Verkehrsmengen

**Tag:** *Fachmarkt*

$$325 \times 1,6 = 520 \text{ Bew./h}$$

Disco

$$82 \times 0,4 \times 4 \times \frac{2}{16} = \underline{16 \text{ Bew./h}}$$

$$\Sigma = 536 \text{ Bew./h}$$

### Nacht:

Nach der 16. VO ist grundsätzlich von der auf 8 Nachtstunden bezogenen mittleren Verkehrsmenge auszugehen. Es wurde schon erläutert, dass in den ersten 4 Nachtstunden von rd. 2 Bewegungen auszugehen ist und bei den übrigen Nachtstunden von 1 Bewegung. Damit ergeben sich folgende Verkehrsmengen:

$$n = (82 \times 4 \times 2 + 82 \times 4 \times 1)/8 = 125 \text{ Fahrten/h.}$$

Das Ergebnis der Immissionspegelberechnung ist in der Anlage 5 ausgedruckt und in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt:

Punktname	SW	Lm, A	Lm, A
		T	N
		dB (A)	dB (A)
2	5	14	15
1	1	44.8	38.5
1	2	51.3	45.0
2	1	47.2	40.9
2	2	56.6	50.3
3	1	49.1	42.8
3	2	57.9	51.6

Die Berechnung zeigt, dass in der Tageszeit die Grenzwerte der 16. Verordnung nicht überschritten werden. In der Nachtzeit wird der Nachtgrenzwert bei dem Aufpunkt (1) noch deutlich unterschritten, bei dem Aufpunkt (2) im Obergeschoss um rd. 1 dB überschritten und bei dem Aufpunkt (3) im Obergeschoss um 2,6 dB überschritten. Die Berechnung zeigt ferner, dass für die jeweiligen Erdgeschosse eine deutliche Pegelminderung durch die Abschirmeinrichtungen erreicht wird, im Obergeschoss fällt die Pegelminderung deutlich geringer aus.

Bei der Bewertung ist zunächst zu berücksichtigen, dass bei dem Aufpunkt (3) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgestellt wurde, dass bei Nutzung der Planstraße die Grenzwerte der 16. Verordnung im Obergeschoss nicht eingehalten werden können. Da es sich bei der Planstraße eindeutig um den Neubau eines Verkehrsweges handelt, ergibt sich somit für die Bewohner der vorhandenen Bebauung im Bereich des Aufpunktes (3) aufgrund des ursprünglichen Bebauungsplanverfahrens ein Anspruch auf passiven Lärmschutz. Damit kann der Aufpunkt (3) bei der Beurteilung des Fahrverkehrs außer Betrachtung bleiben.

Somit verbleibt nur bei dem Aufpunkt (2) im Obergeschoss eine Überschreitung des Nachtgrenzwertes um rd. 1 dB. Bei der Bewertung ist jedoch noch zu berücksichtigen, dass bei der vorstehenden Berechnung zunächst davon ausgegangen wurde, dass **sämtliche** Diskothekenbesucher den Weg über die B 442 nehmen. Es ist naheliegend, dass ein Teil der Diskothekenbesucher die weiterführenden Straßen nach Nordosten nutzen werden. Wenn man unterstellt, dass 25 % der Diskothekenbesucher den Weg nach Nordosten nehmen und 75 % den Weg zur B 442, dann fahren über die Planstraße A1 nur  $0,75 \times 125 = 93$  Fahrzeuge. Hierdurch reduziert sich der ermittelte Straßenverkehrspegel um

$$\Delta L = 10 \lg \frac{93}{125} = 1,3 \text{ dB.}$$

Unter dieser Annahme ergibt sich somit, dass bei dem Aufpunkt (2) die Grenzwerte der 16. VO nicht überschritten werden. Im übrigen ist noch zu beachten, dass hier überhaupt keine Wohnbebauung derzeit vorhanden ist. Bei dem Aufpunkt (2) wurde für die ungünstigste Giebelseite der Beurteilungspegel ermittelt. Wenn z.B. auf einer Giebelseite eines zukünftigen Wohnhauses überhaupt keine Fenster von Aufenthaltsräumen angeordnet werden, so reduziert sich für die übrigen Seiten der Straßenverkehrspegel ebenfalls noch um 1 bis 2 dB.

## 5. Zusammenfassung

Die schalltechnische Untersuchung hat für das weitere Planverfahren folgende Gesichtspunkte ergeben:

Bei der vorgesehenen Nutzung der Flächen GE2 und GE3 durch einen Fachmarkt in Verbindung mit gastronomischer Nutzung und einer Diskothek werden die auf den genannten Flächen festgesetzten höchstzulässigen flächenbezogenen Schall-Leistungspegelwerte in der Tages- und Nachtzeit nicht überschritten. Damit können die Festsetzungen auch weiterhin Bestand haben. Bei der Nutzung der Diskothek ist die Einschränkung zu beachten, dass aus der Sicht des Lärmschutzes den Diskothekenbesuchern nicht sämtliche Einstellplätze zur Verfügung gestellt werden können sondern nur die rd. 82 Einstellplätze im abgeschirmten Winkelbereich des Fachmarktgebäudes. Bei der Berechnung wurde ferner unterstellt, dass das Fachmarktgebäude – wie auch geplant – zweigeschossig in einer Höhe von 7 m ausgeführt wird. Ergibt die Detailplanung eine noch größere Gebäudehöhe, so errechnet sich z.B. bei einer Geschosshöhe von insgesamt 9 m ein Parkplatzvolumen von rd. 100 Einstellplätzen. Bei einer genauen Berechnung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens lässt sich dann der Umfang der Parkplatznutzung für den Diskothekenbetrieb ermitteln.

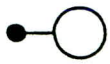
Nach der 6. AVV ist auch der Zu- und Abgangsverkehr zu betrachten. Wenn unterstellt wird, dass 75 % der Diskothekenbesucher den Weg über die B 442 nehmen und der Rest in Richtung Nordosten fährt, so werden bei der geplanten Bebauung der WA4-Fläche die Grenzwerte der 16. VO in der Nachtzeit gerade eingehalten und in der Tagszeit noch deutlich unterschritten, bei der vorhandenen Wohnbebauung im Einmündungsbereich der B 442 können im Obergeschoss die Grenzwerte der 16. VO überschritten werden.

Hier ist jedoch zu beachten, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bereits festgestellt wurde, dass durch den Neubau der Planstraße A1 nach der 16. VO für schutzwürdige Bereiche im Obergeschoss der vorhandenen Gebäude ein Anspruch auf passiven Lärmschutz besteht. Damit können diese Gebäude bei der Betrachtung des Fahrverkehrs auf der Planstraße ausgeklammert werden.

Zusammenfassend ergibt sich, dass aus der Sicht des Immissions-schutzes gegen die beabsichtigte Bebauungsplanänderung keine Bedenken bestehen. Es wurde nachgewiesen, dass für das Beispiel der vorgelegten Planung eines Fachmarktes mit Diskothekennutzung die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Bestimmungen der 6. AVV eingehalten werden. Damit können die Belange des Immissionsschutzes im Rahmen des Abwägungsverfahrens angemessen berücksichtigt werden.

(Dipl.-Ing. M. Bonk)



Aufpunkte

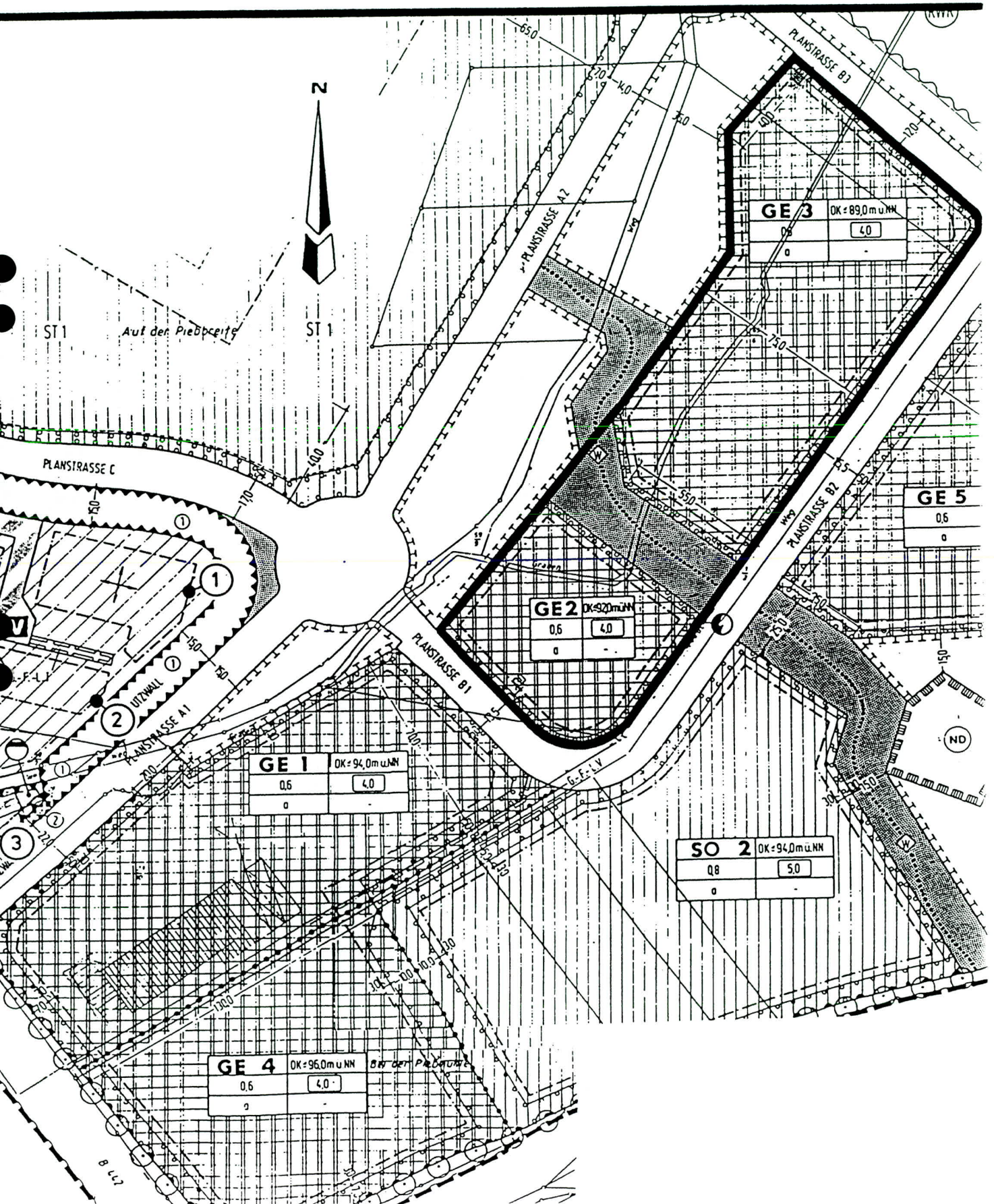


Fläche für  
Fachmarkt / Disco

- 95028 -

Anlage 1

M. 1:2000

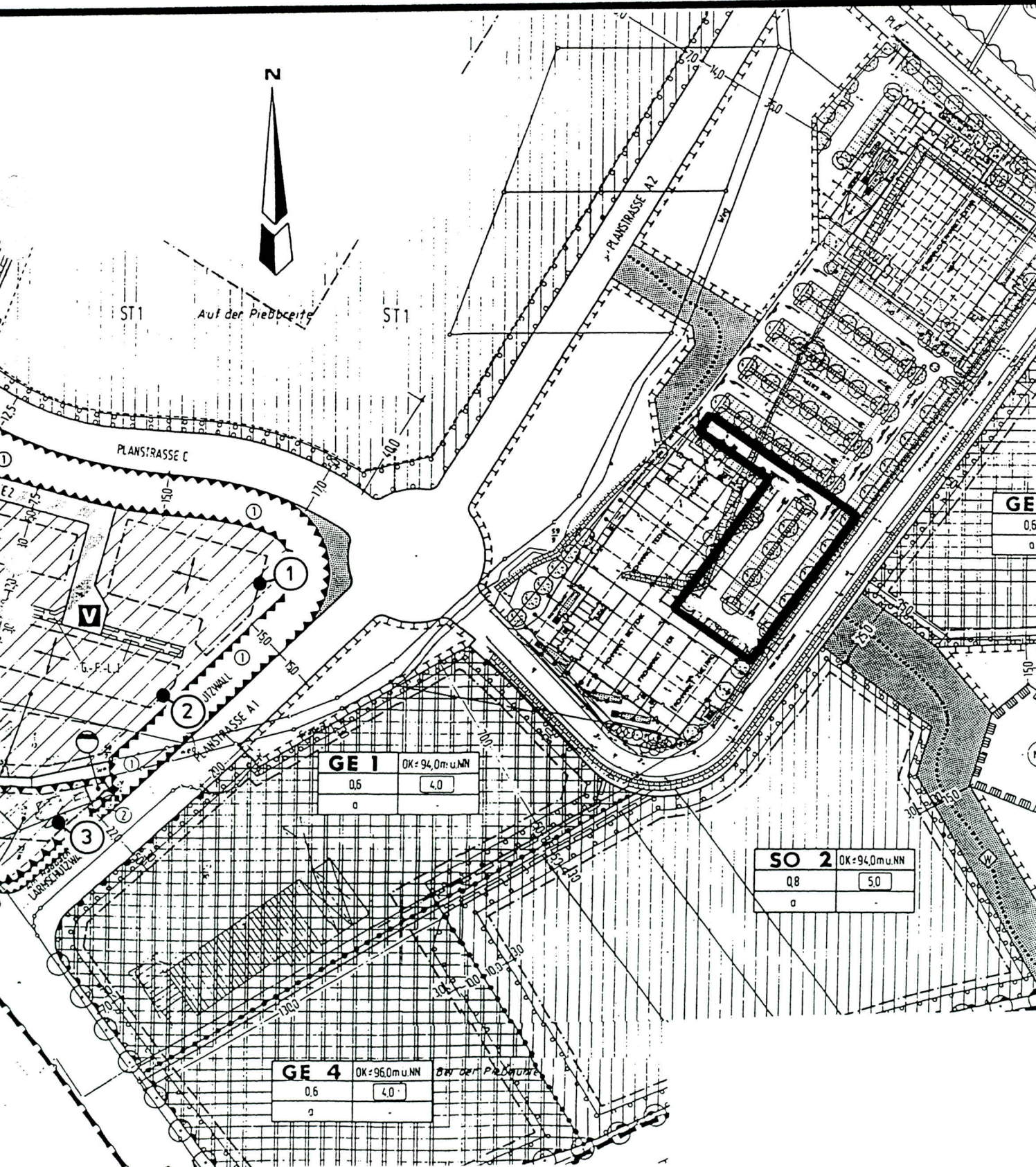




Aufpunkte

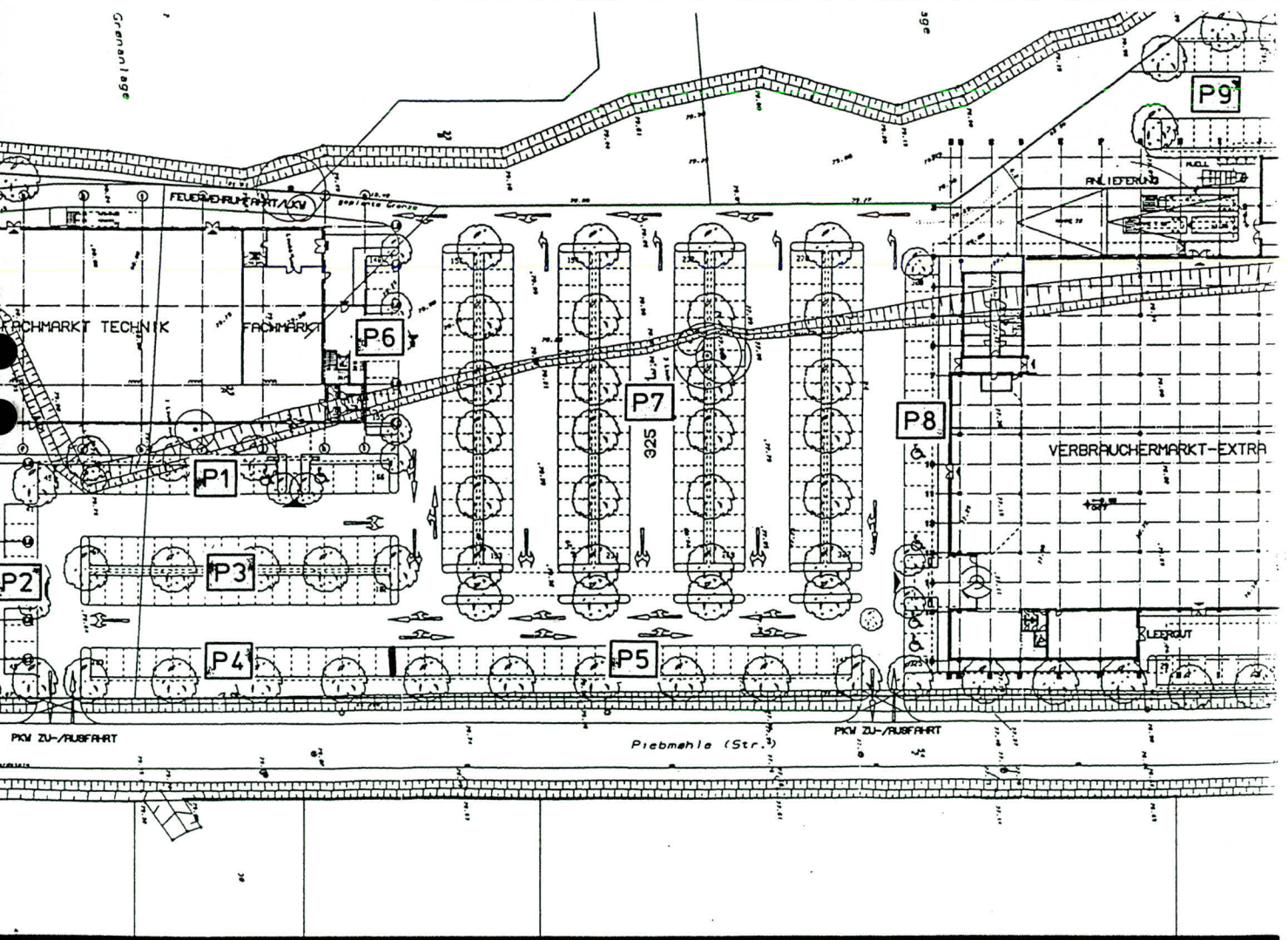


Disco Parkplatz



- 95028 -  
Anlage 2A  
M. 1 : 1000

 Parkplatzgruppen



**B-Plan 49 " Bückethaler Landwehr "**

Projekt : 5028  
Laufdatei : 001

Datum : 17.03.00  
Uhrzeit : 09:25

**Rechenlauf:**

Flächenpegel  
5028;EPS ASP1 PP ; I1Q1//

**Rechenparameter und Richtlinien:**

Zahl der Reflexionen : 1  
Max. Reflexionsverlust : 25.0  
Winkelschrittweite : 1.0  
Begrenzung der Beugungsminderung (einfach/mehrfach) bei :  
Strasse 50.0/ 50.0 dB  
Schiene 50.0/ 50.0 dB  
Gewerbe 25.0/ 30.0 dB  
Flächenschallquellen :  
maximale Stufe der iterativen Zerlegung (QMZ) : 2  
weiter zerlegen bei Differenzen größer (QZG) : 2.0 dB  
Faktor für Zerlegung bzgl. der Entfernung (QZF) : 2.0  
Richtlinien für  
Straße : Deutschland -> DIN 18005 / RLS-90  
Schiene : Deutschland -> DIN 18005 / SCHALL 03  
Gewerbe : Deutschland -> VDI 2714 / 2720  
Luftabsorption : ISO 3891  
Bewertung : TA-Lärm

**Ausgabebefehle:**

ASP 001 Ergebnisdatei

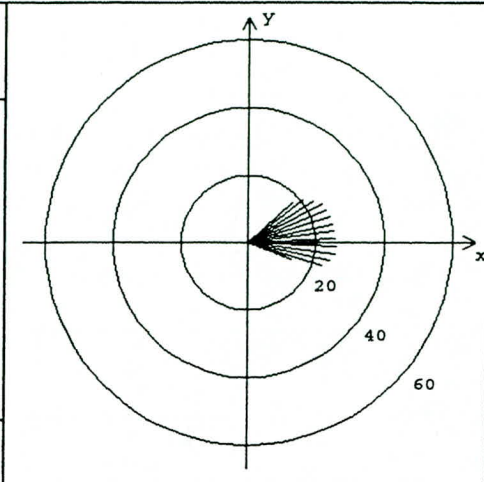
**Datensätze:**

I 001 Aufpunkte WA 4  
Q 001 GE 2 + GE 3

<b>1</b>					
x:	173.6	y:	358.4	h:	5.60

Stockwerk	H	Pegel	(T)	(T,R)	(N)	(N,R)	(S)	(S,R)
1.	2.80	<b>50.1</b>	0.0	<b>35.1</b>	0.0	35.1	0.0	0.0
2.	5.60	<b>50.4</b>	0.0	<b>35.4</b>	0.0	35.4	0.0	0.0

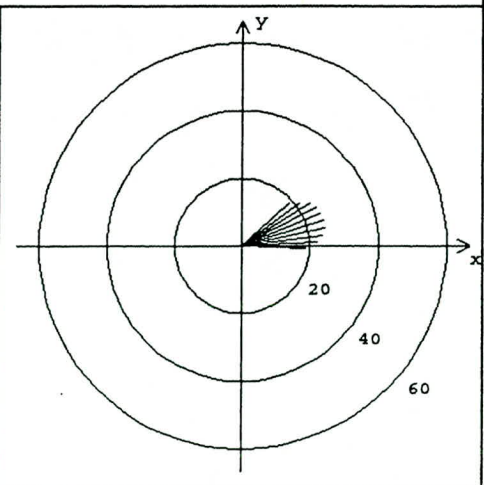
<b>1</b>					
x:	173.6	y:	358.4	h:	5.60
Emittent	Lr(t)	Lr(n)	%Reflex		
GE 2 + GE 3	50.37	35.37			
<b>Pegel</b>	<u>50.4</u>	<u>35.4</u>	<u>35.4</u>	<u>0.0</u>	<u>0.0</u>
in dB(A)	(T)	(N)	(S)	(R)	(%)



<b>2</b>					
x:	137.0	y:	314.2	h:	5.60

Stockwerk	H	Pegel	(T)	(T,R)	(N)	(N,R)	(S)	(S,R)
1.	2.80	<b>47.9</b>	0.0	<b>32.9</b>	0.0	32.9	0.0	0.0
2.	5.60	<b>48.2</b>	0.0	<b>33.2</b>	0.0	33.2	0.0	0.0

<b>2</b>					
x:	137.0	y:	314.2	h:	5.60
Emittent	Lr(t)	Lr(n)	%Reflex		
GE 2 + GE 3	48.16	33.16			
<b>Pegel</b>	<u>48.2</u>	<u>33.2</u>	<u>33.2</u>	<u>0.0</u>	<u>0.0</u>
in dB(A)	(T)	(N)	(S)	(R)	(%)



**3**

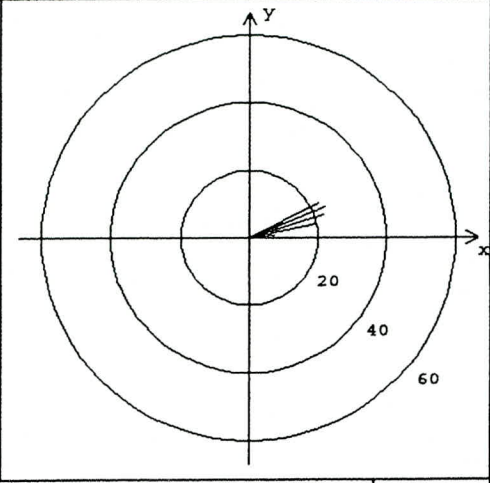
x: 95.4      y: 265.4      h: 5.60

Stockwerk	H	Pegel	(T)	(T,R)	(N)	(N,R)	(S)	(S,R)
1.	2.80	<b>42.9</b>	0.0	<b>27.9</b>	0.0	27.9	0.0	0.0
2.	5.60	<b>43.1</b>	0.0	<b>28.1</b>	0.0	28.1	0.0	0.0

**3**

x: 95.4      y: 265.4      h: 5.60

Emittent	Lr(t)	Lr(n)	%Reflex
GE 2 + GE 3	43.11	28.11	



<b>Pegel</b>	<u>43.1</u>	<u>28.1</u>	<u>28.1</u>	<u>0.0</u>	<u>0.0</u>
<b>in dB(A)</b>	(T)	(N)	(S)	(R)	(%)

**B-Plan 49 " Bückethaler Landwehr "**

Projekt : 5028  
 Laufdatei : 002

Datum : 18.03.00  
 Uhrzeit : 10:44

**Rechenlauf:**

Parkplätze  
 5028;EPS ASP1 PP;I10B1Q10Q11Q12Q13QQ14Q15Q16Q17Q18//

**Rechenparameter und Richtlinien:**

Zahl der Reflexionen : 1  
 Max. Reflexionsverlust : 25.0  
 Winkelschrittweite : 1.0  
 Begrenzung der Beugungsminderung (einfach/mehrfach) bei :  
 Strasse 50.0/ 50.0 dB  
 Schiene 50.0/ 50.0 dB  
 Gewerbe 25.0/ 30.0 dB  
 Flächenschallquellen :  
 maximale Stufe der iterativen Zerlegung (QMZ) : 2  
 weiter zerlegen bei Differenzen größer (QZG) : 2.0 dB  
 Faktor für Zerlegung bzgl. der Entfernung (QZF) : 2.0  
 Richtlinien für  
 Straße : Deutschland -> DIN 18005 / RLS-90  
 Schiene : Deutschland -> DIN 18005 / SCHALL 03  
 Gewerbe : Deutschland -> VDI 2714 / 2720  
 Luftabsorption : ISO 3891  
 Bewertung : TA-Lärm

**Ausgabebefehle:**

ASP 001 Ergebnisdatei

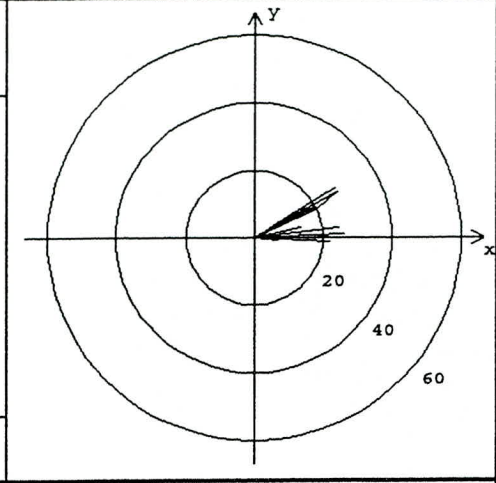
**Datensätze:**

B 001 Wall WA  
 I 010 Aufpunkte WA 4  
 Q 010 P1  
 Q 011 P2  
 Q 012 P3  
 Q 013 P4  
 Q 014 P5  
 Q 015 P6  
 Q 016 P7  
 Q 017 P8  
 Q 018 P9  
 R 001 Fachmarkt

<b>1</b>			
x: 173.6	y: 358.4	h: 5.60	

Stockwerk	H	Pegel	(T)	(T,R)	(N)	(N,R)	(S)	(S,R)
1.	2.80	<b>42.3</b>	36.3	<b>30.7</b>	27.8	30.7	27.8	
2.	5.60	<b>43.0</b>	36.7	<b>31.7</b>	28.0	31.7	28.0	

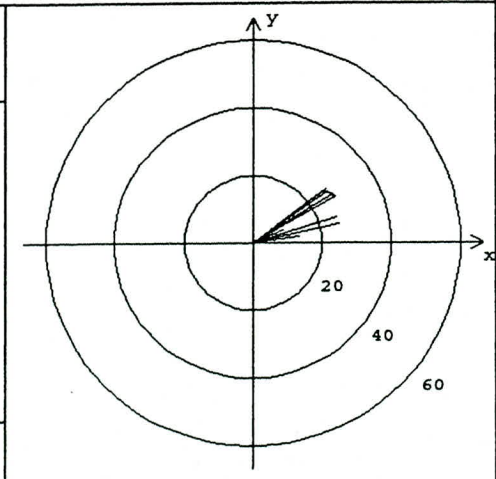
<b>1</b>			
x: 173.6	y: 358.4	h: 5.60	
Emittent	Lr(t)	Lr(n)	%Reflex
P4	27.01	29.01	
P3	25.71	27.71	
P1	16.18	18.18	
P2	12.78	14.78	
P6	11.33		
P5	30.57		
P7	41.62		
P9	30.76		
P8	33.03		
<b>Pegel</b>	<u>43.0</u>	<u>31.7</u>	<u>31.7</u>
<b>in dB(A)</b>	(T)	(N)	(S)
			<u>28.0</u>
			(R)
			<u>43.0</u>
			(%)



<b>2</b>			
x: 137.0	y: 314.2	h: 5.60	

Stockwerk	H	Pegel	(T)	(T,R)	(N)	(N,R)	(S)	(S,R)
1.	2.80	<b>40.1</b>	35.3	<b>31.1</b>	29.4	31.1	29.4	
2.	5.60	<b>40.8</b>	35.5	<b>32.0</b>	29.6	32.0	29.6	

<b>2</b>			
x: 137.0	y: 314.2	h: 5.60	
Emittent	Lr(t)	Lr(n)	%Reflex
P3	27.19	29.19	
P4	26.37	28.37	
P1	15.06	17.06	
P2	12.78	14.78	
P6	8.63		
P5	28.57		
P7	39.11		
P9	28.59		
P8	31.06		
<b>Pegel</b>	<u>40.8</u>	<u>32.0</u>	<u>32.0</u>
<b>in dB(A)</b>	(T)	(N)	(S)
			<u>29.6</u>
			(R)
			<u>57.0</u>
			(%)



3

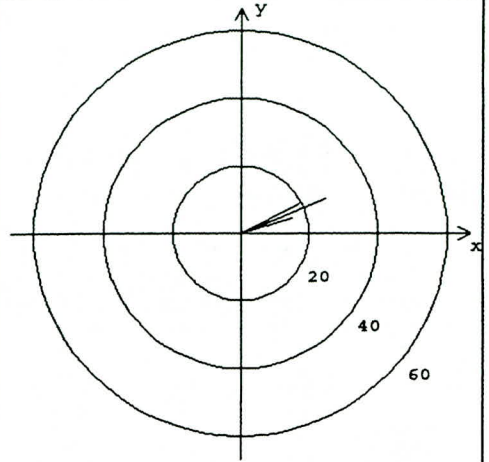
x: 95.4 y: 265.4 h: 5.60

Stockwerk	H	Pegel (T)	(T,R)	(N)	(N,R)	(S)	(S,R)
1.	2.80	26.6	0.0	26.7	0.0	26.7	0.0
2.	5.60	27.5	0.0	27.4	0.0	27.4	0.0

3

x: 95.4 y: 265.4 h: 5.60

Emittent	Lr(t)	Lr(n)	%Reflex
P3	22.58	24.58	
P4	21.35	23.35	
P1	13.81	15.81	
P2	7.61	9.61	
P5	22.99		
P7	10.58		



<b>Pegel</b>	<u>27.5</u>	<u>27.4</u>	<u>27.4</u>	<u>0.0</u>	<u>0.0</u>
<b>in dB(A)</b>	(T)	(N)	(S)	(R)	(%)

## Berechnung der Emissionspegel LME für Straßenverkehr

## B-Plan 49 " Bückethaler Landwehr "

Planstraße A1;

Abschnittsname : Planstraße		Werte nach RLS-90	
Verkehrswerte	: 450 Pkw/h(t) 125 Pkw/h(n) 0.0 Lkw/h(t) 0.0 Lkw/h(n)	L <sub>m</sub> (25)	Tags Nachts 63.8 58.3 dB(A)
Geschwindigkeiten	: Pkw 30 km/h Lkw 30 km/h	D <sub>v</sub>	-8.8 -8.8 dB(A)
Straßenoberfläche	: T4.1) G.Asphalt A.Beton S.Masti.	D <sub>Str0</sub>	0.0 0.0 dB(A)
Steigung/Gefälle	: 0.0 %	D <sub>Stg</sub>	0.0 0.0 dB(A)
Mehrfachreflexion	: Faktor 0 Höhe 0.0 Abstand 0.0	D <sub>Refl</sub>	0.0 0.0 dB(A)
<b>L<sub>m,E</sub> Tags 55.1 dB(A) Nachts 49.5 dB(A)</b>			

**B-Plan 49 " Bückethaler Landwehr "**

Projekt : 5028  
 Laufdatei : 004

Datum : 18.03.00  
 Uhrzeit : 11:42

**Rechenlauf:**

Straße  
 5028;EPS ASP2 PP ; I10B1S1//

**Rechenparameter und Richtlinien:**

Zahl der Reflexionen : 1  
 Max. Reflexionsverlust : 25.0  
 Winkelschrittweite : 1.0  
 Begrenzung der Beugungsminderung (einfach/mehrfach) bei :  
 Strasse 50.0/ 50.0 dB  
 Schiene 50.0/ 50.0 dB  
 Gewerbe 25.0/ 30.0 dB  
 Flächenschallquellen :  
 maximale Stufe der iterativen Zerlegung (QMZ) : 2  
 weiter zerlegen bei Differenzen größer (QZG) : 2.0 dB  
 Faktor für Zerlegung bzgl. der Entfernung (QZF) : 2.0  
 Richtlinien für  
 Straße : Deutschland -> DIN 18005 / RLS-90  
 Schiene : Deutschland -> DIN 18005 / SCHALL 03  
 Gewerbe : Deutschland -> VDI 2714 / 2720  
 Luftabsorption : ISO 3891  
 Bewertung : TA-Lärm

**Ausgabebefehle:**

ASP 002 Ergebnisdatei

**Datensätze:**

B 001 Wall WA  
 I 010 Aufpunkte WA 4  
 R 001 Fachmarkt  
 S 001 Planstraße A1;

1

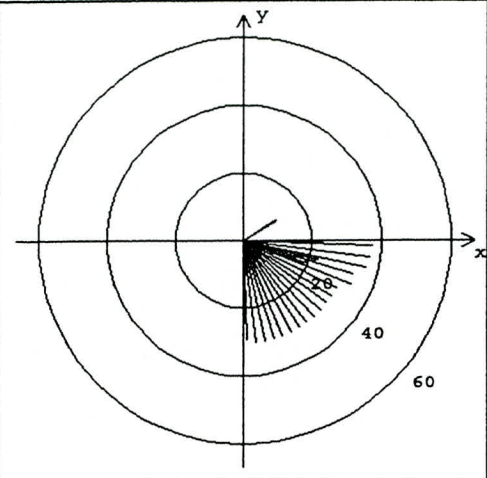
x: 173.6 y: 358.4 h: 5.60

Stockwerk	H	Pegel	(T)	(T,R)	(N)	(N,R)	(S)	(S,R)
1.	2.80	44.9	29.1	38.6	22.8	0.0	0.0	
2.	5.60	51.3	30.4	45.0	24.1	0.0	0.0	

1

x: 173.6 y: 358.4 h: 5.60

Emittent	Lr(t)	Lr(n)	%Reflex
Planstraße A1	51.28	44.98	



Pegel in dB(A)	<u>51.3</u> (T)	<u>45.0</u> (N)	<u>24.1</u> (R)	<u>0.8</u> (%)
----------------	--------------------	--------------------	--------------------	-------------------

2

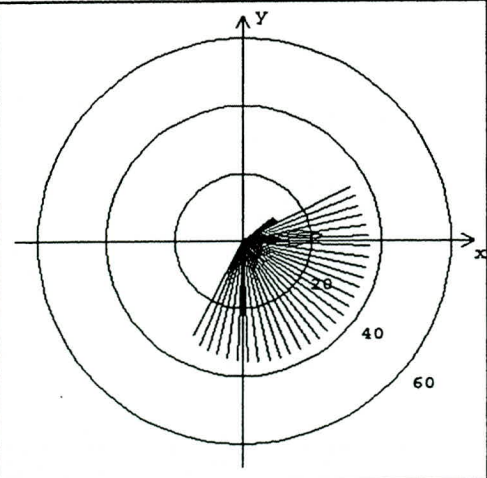
x: 137.0 y: 314.2 h: 5.60

Stockwerk	H	Pegel	(T)	(T,R)	(N)	(N,R)	(S)	(S,R)
1.	2.80	47.2	31.1	40.9	24.8	0.0	0.0	
2.	5.60	56.6	32.6	50.3	26.3	0.0	0.0	

2

x: 137.0 y: 314.2 h: 5.60

Emittent	Lr(t)	Lr(n)	%Reflex
Planstraße A1	56.61	50.31	



Pegel in dB(A)	<u>56.6</u> (T)	<u>50.3</u> (N)	<u>26.3</u> (R)	<u>0.4</u> (%)
----------------	--------------------	--------------------	--------------------	-------------------

3

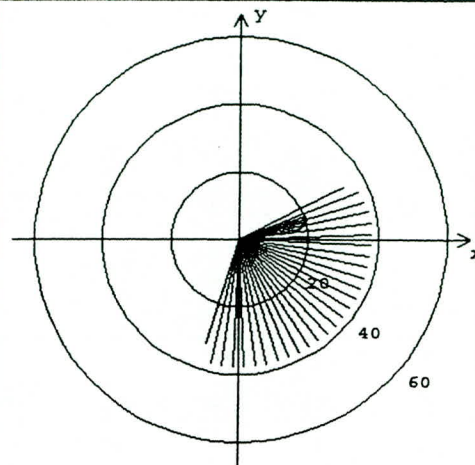
x: 95.4 y: 265.4 h: 5.60

Stockwerk	H	Pegel	(T)	(T,R)	(N)	(N,R)	(S)	(S,R)
1.	2.80	49.1	30.1	42.8	23.8	0.0	0.0	
2.	5.60	58.0	30.5	51.7	24.2	0.0	0.0	

3

x: 95.4 y: 265.4 h: 5.60

Emittent	Lr(t)	Lr(n)	%Reflex
Planstraße A1	57.94	51.64	
<b>Pegel</b>	<u>58.0</u>	<u>51.7</u>	<u>24.2</u>
<b>in dB(A)</b>	(T)	(N)	(R)
			<u>0.2</u>
			(%)





# VERKEHRSUNTERSUCHUNG

**für die innere und äußere Erschließung des  
Bebauungsplans Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“  
in der Gemeinde Bad Nenndorf**

**- Fortschreibung -**

**Ronnenberg, im Oktober 1999**



# **VERKEHRSUNTERSUCHUNG**

**für die innere und äußere Erschließung des  
Bebauungsplans Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“  
in der Gemeinde Bad Nenndorf**

**- Fortschreibung -**

Auftraggeber:	Samtgemeinde Nenndorf
Auftragnehmer:	Ingenieurbüro Jester Heinrich-Heine-Straße 12 30952 Ronnenberg
Telefon:	0511 / 43 43 41
Fax:	0511 / 262 28 87
Projektleitung:	Dipl.-Ing. N. Jester
Mitarbeit:	cand. ing. S. Ordowski

# Inhaltsverzeichnis

	<b>Seite</b>
<b>1. Aufgabenstellung, Allgemeines</b>	<b>1</b>
<b>2. Ermittlung der durch die geplanten Flächen- nutzungsänderungen zu erwartenden Verkehrs- belastungen im Untersuchungsgebiet</b>	<b>3</b>
<b>3. Ermittlung möglicher Veränderungen in der Verteilung des Verkehrsaufkommens im Untersuchungsgebiet</b>	<b>6</b>
<b>4. Zusammenfassung der Ergebnisse</b>	<b>8</b>

## 1. Allgemeines, Aufgabenstellung

In den Jahren 1995/1996 hat die Samtgemeinde Nenndorf den damals gültigen Flächennutzungsplan im Bereich der Bückethaler Landwehr ändern wollen, um dort auf einer verkehrsgünstig gelegenen Fläche Sondergebiete und Gewerbegebiete ausweisen zu können. Parallel zu dieser 13. Änderung des Flächennutzungsplans wurde für diese ca. 32 ha große Fläche der Bebauungsplan Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“ aufgestellt.

Bis zum Zeitpunkt der 13. Flächennutzungsplanänderung waren im Änderungsgebiet nur einige Wohnhäuser, ein Tischlerei- und Fensterbaubetrieb und ein Möbelhaus mit ca. 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorhanden. Da durch die vorgesehene Flächennutzungsplanänderung und die daraus entwickelbaren Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 49 nach deren Umsetzung erhebliche zusätzliche Kfz-Verkehre zu erwarten waren, wurde frühzeitig für das relevante Straßennetz eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt <sup>1)</sup>.

In der Verkehrsuntersuchung 1995 (nachfolgend auch als „VU 95“ bezeichnet) wurden umfangreiche straßebauliche und verkehrslenkende Maßnahmen beschrieben, die zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit speziell der äußeren Erschließung des Bebauungsplangebietes umzusetzen waren, bevor im Plangebiet der prognostizierte (Mehr-)Verkehr erzeugt wurde. Sämtliche aufgeführten Maßnahmen sind mittlererweile umgesetzt worden.

Die fortschreitende städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklung in der Samtgemeinde Nenndorf und damit auch in der Gemeinde Bad Nenndorf führen nun zu der Notwendigkeit, einige Festsetzungen der noch gültigen 13. Änderung (siehe Abb. 1) des bisher geltenden Flächennutzungsplans bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Nenndorf zu ändern.

Die in der Mitte des Gebietes der 13. Flächennutzungsplanänderung festgesetzten Gewerbegebiete (Flächen zwischen dem bestehenden Fensterbaubetrieb an der B 442 und dem nördlichen Regenwasserrückhaltebecken) sollen im neuen Flächennutzungsplan als Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel und sonstige großflächige Handelsbetriebe ausgewiesen werden (siehe markierte Fläche in Abb. 2). Durch diese geplante Nutzungsänderung wird sich auch das zu erwartende Verkehrsaufkommen verändern.

Üblicherweise muß davon ausgegangen werden, daß durch die Umwandlung von Gewerbegebietsflächen in Sondergebietsflächen für großflächigen (Einzel-)Handel insbesondere mit zusätzlichen Kfz-Verkehren zu rechnen ist. Inhalt dieser Verkehrsuntersuchung (nachfolgend auch „VU 99“ genannt) ist deshalb die Prüfung, ob das zusätzlich zu den bisher prognostizierten Verkehren zu erwartende Fahrzeugaufkommen ohne Probleme auf der vorhandenen inneren und äußeren Erschließung abgewickelt werden kann.

---

1) Ingenieurbüro Jester: Verkehrsuntersuchung für die innere und äußere Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Bückethaler Landwehr" und für eine geänderte Verkehrsführung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 46 "Hohe Warte / Haster Straße" in der Gemeinde Bad Nenndorf (Fassung vom Februar 1995).

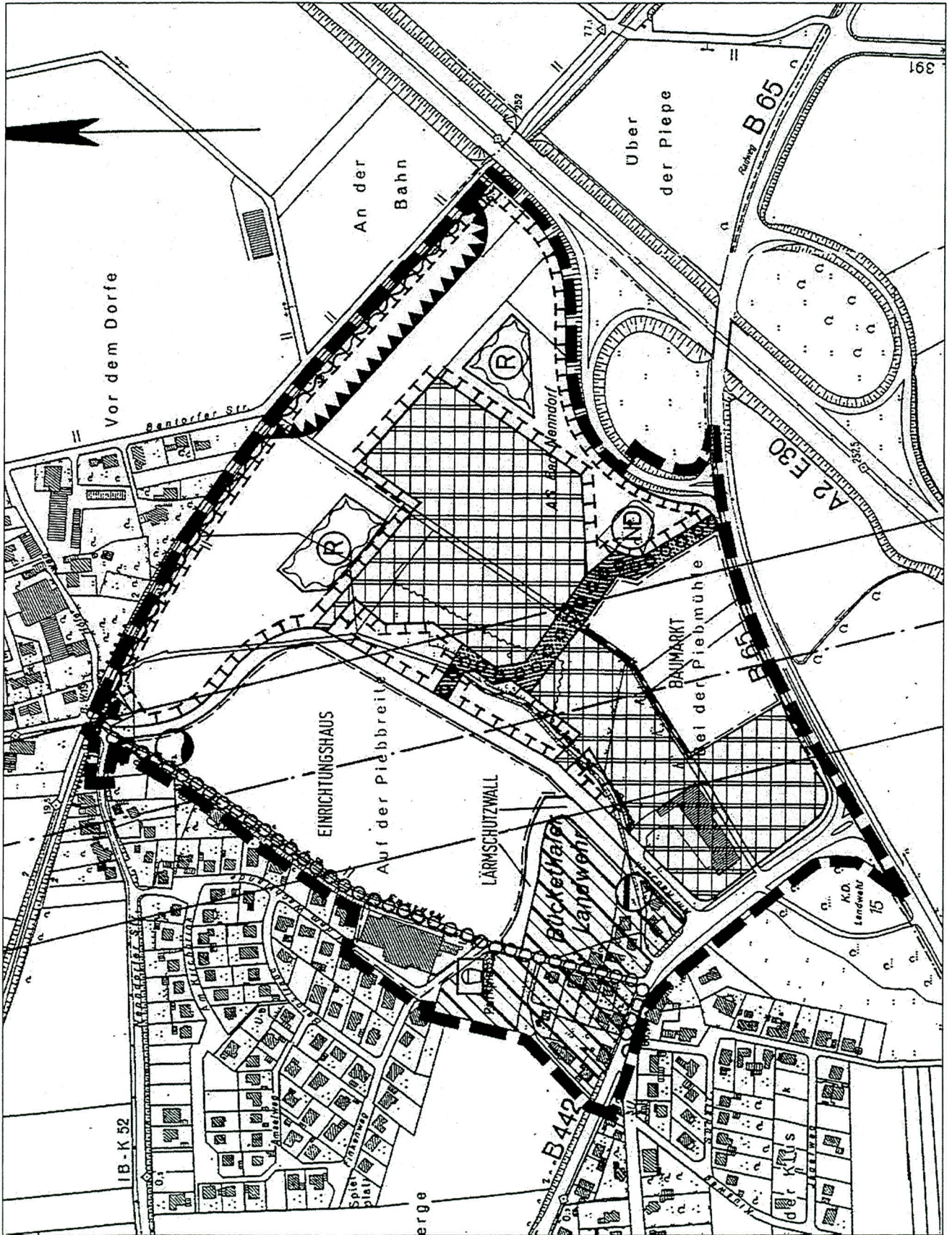


Abbildung 1: Gebiet der gültigen 13. Änderung des vorhandenen Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Nenndorf einschließlich der bestehenden Festsetzungen.

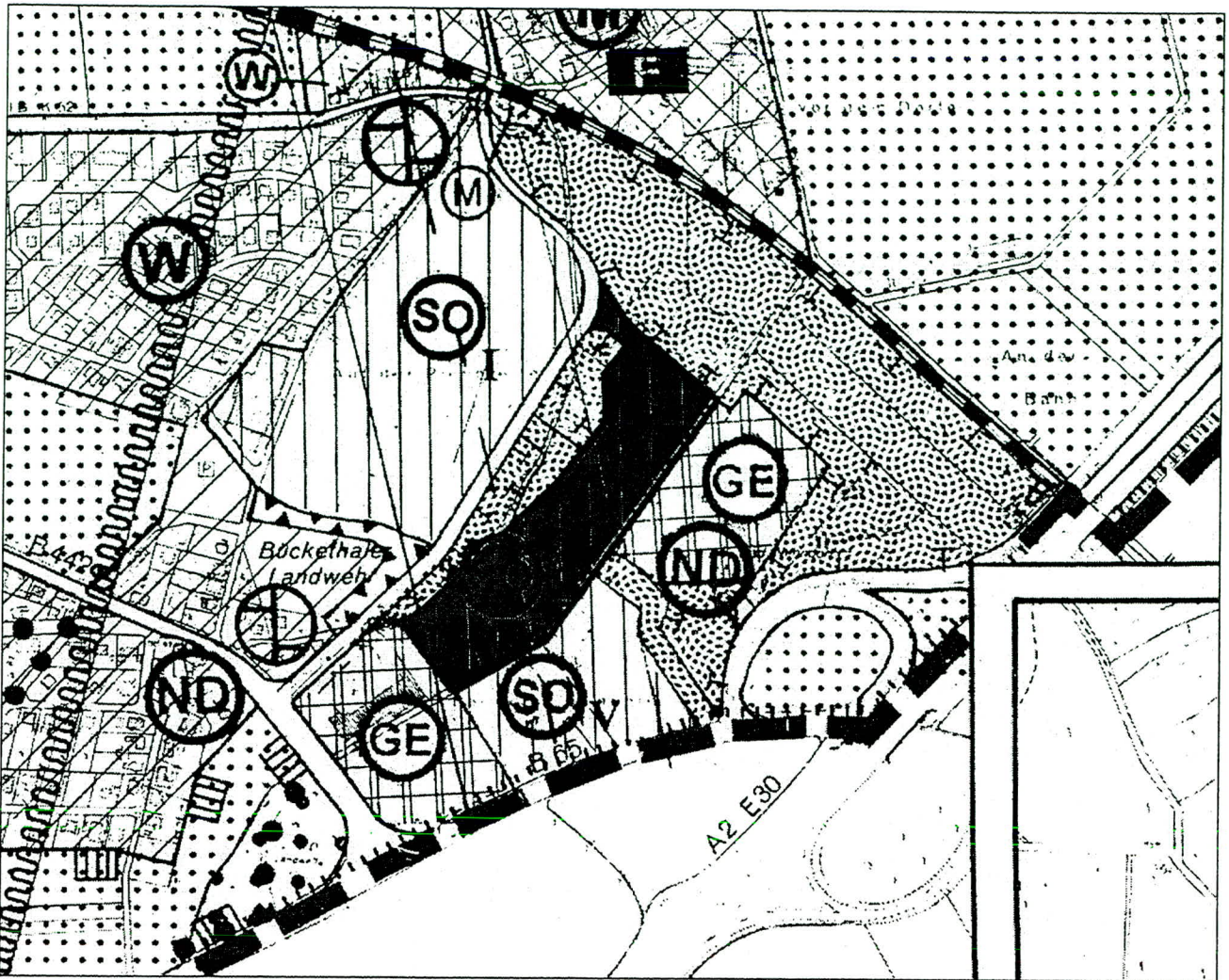



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem in Aufstellung befindlichen neuen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf

 Fläche mit für die Verkehrsuntersuchung relevante Änderungen der Festsetzungen gegenüber der 13. Änderung des noch gültigen Flächennutzungsplans

## 2. Ermittlung der durch die geplanten Flächennutzungsänderungen zu erwartenden Verkehrsbelastungen im Untersuchungsgebiet

In der Verkehrsuntersuchung 1995 wurde auf Seite 8 in Tabelle 1 der auf der Grundlage der damaligen Planungen und Nutzungswünsche erforderliche Stellplatzbedarf für Kunden und Beschäftigte im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 49 ermittelt (siehe Tab. 1). Durch die Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes Nr. 49 und die geplanten Änderungen im neuen Flächennutzungsplan (für Teile der noch unbebauten Flächen des Gebietes) ergeben sich für mehrere relevante Bauflächen veränderte Stellplatzbedürfnisse. Diese sind in Tabelle 2 dargestellt.

Für das neu geplante Sondergebiet für großflächigen (Einzel-)Handel gibt es detaillierte Nutzungsaussagen und somit Bemessungsgrundlagen, für die verbleibenden, noch unbebauten Gewerbegebiete werden in Ermangelung genauerer Erkenntnisse der Gemeinde

über konkrete Ansiedlungen von Betrieben weiterhin allgemeine Annahmen für eine zukünftige Nutzung entsprechend den Wünschen der Gemeinde Bad Nenndorf herangezogen.

Stellplatzbedarf: Besucher (Kfz/Tag); Beschäftigte (Kfz/Tag) im Bereich des B-Planes Nr. 49 (VU 95)										
Flächenbeschreibung nach: - BauNVO - NBauO	Größe im Plan- gebiet (ca.) (m <sup>2</sup> )	Ermittlung des Stellplatzbedarfs: Mittelwert nach: - Nbauo - BAG - Erfahrungswerte	erforder- liche Stell- plätze gesamt (ca.)	Besucherverkehr			Beschäftigtenverkehr			
				Stellpl.	Umschlag je Stellpl./Tag	Kfz/Tag	Stellpl.	Umschlag je Stellpl./Tag	Kfz/Tag	
				1	2	3	4	5	6	7
1. Gewerbegebiete	1.1 Büro, Verwaltung	3.000	1 Estpl. Je 35 m <sup>2</sup> 20% Besucher	85	17	1,5	26	68	1,25	85
	1.2 Kfz-Werkstätten, -Handel	4.500	1 Estpl. Je 50 m <sup>2</sup> 75% Besucher	90	68	2,5	170	22	1,00	22
	1.3 Lagerstätten	5.500	1 Estpl. Je 90 m <sup>2</sup> 0% Besucher	60	0	0,0	0	60	1,00	60
	1.4 Verkaufsausstellungen	9.000	1 Estpl. Je 90 m <sup>2</sup> 80% Besucher	100	80	3,0	240	20	1,25	25
	1.5 Handwerk, Gewerbe allg.	6.000	1 Estpl. Je 60 m <sup>2</sup> 10% Besucher	100	10	1,5	15	90	1,00	90
2. Allgemeine Sondergebiete	2.1 Verkaufsf. (wenig Bes.)	3.500	1 Estpl. Je 50 m <sup>2</sup> 70 % Besucher	70	49	2,5	123	21	1,25	26
	2.2 Verkaufsf. (Baumarkt)	8.000	1 Estpl. Je 35 m <sup>2</sup> 90% Besucher	230	207	4,0	828	23	1,50	35
3. Sondergebiet Einrichtungshaus	3.1 Verkaufsfläche	40.000	1 Estpl. Je 50 m <sup>2</sup> 90% Besucher	800	720	3,0	2160	80	1,50	120
<b>Summen</b>				<b>1535</b>	<b>1151</b>		<b>3562</b>	<b>384</b>		<b>463</b>

Tabelle 1: Verkehrsuntersuchung 1995: Ermittlung des Stellplatzbedarfs auf der Grundlage der damals vorgesehenen bzw. vermuteten zukünftigen Nutzungen

Die Änderungen gegenüber den Annahmen in der Verkehrsuntersuchung 1995 (VU 95) beinhalten im wesentlichen:

- Reduzierung der Flächenanteile der Gewerbegebiete von ca. 7,4 ha auf ca. 4,8 ha (Neuaufstellung Flächennutzungsplan),
- Neuausweisung eines Sondergebietes für großflächigen (Einzel-)Handel auf den Flächen der bisherigen Gewerbegebiete GE I (östlicher Teil), GE II und GE III. In diesem Sondergebiet sollen auf maximal 2000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Waren des kurzfristigen Bedarfs (Lebensmittel), auf 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Waren des aperiodischen Bedarfs zulässig sein (im neuen Flächennutzungsplan als SO II dargestellt),
- im Sondergebiet „Baumarkt“ Reduzierung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 8.000 m<sup>2</sup> auf 5.000 m<sup>2</sup> (Festsetzung des gültigen Bebauungsplans Nr. 49),
- im Sondergebiet „Einrichtungshaus“ Reduzierung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 40.000 m<sup>2</sup> auf 30.000 m<sup>2</sup> (Festsetzung des gültigen Bebauungsplans Nr. 49),
- das (in der VU 95) separat aufgeführte allgemeine Sondergebiet (für Raumausstattung) mit 3.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Zeile 2.1 der Tabelle 1) entfällt, da es in das Sondergebiet Einrichtungshaus integriert wurde (Festsetzung des gültigen Bebauungsplans Nr. 49).

Stellplatzbedarf: Besucher (Kfz/Tag); Beschäftigte (Kfz/Tag) im Bereich des B-Planes Nr. 49 (VU 99)										
Flächenbeschreibung nach: - BauNVO - NBauO		Größe im Plan- gebiet (ca.) (m <sup>2</sup> )	Ermittlung des Stellplatzbedarfs: Mittelwert nach: - Nbauo - BAG - Erfahrungswerte	erforder- liche Stell- plätze gesamt (ca.)	Besucherverkehr			Beschäftigtenverkehr		
					Stellpl.	Umschlag je Stellpl./Tag	Kfz/Tag	Stellpl.	Umschlag je Stellpl./Tag	Kfz/Tag
					1	2	3	4	5	6
1. Gewerbegebiete	1.1 Büro, Verwaltung	2.000	1 Estpl. Je 35 m <sup>2</sup> 20% Besucher	57	11	1,5	17	46	1,25	58
	1.2 Kfz-Werkstätten, -Handel	3.000	1 Estpl. Je 50 m <sup>2</sup> 75% Besucher	60	45	2,5	113	15	1,00	15
	1.3 Lagerstätten	3.500	1 Estpl. Je 90 m <sup>2</sup> 0% Besucher	39	0	0,0	0	39	1,00	39
	1.4 Verkaufsausstellungen	6.000	1 Estpl. Je 90 m <sup>2</sup> 80% Besucher	67	54	3,0	162	13	1,25	16
	1.5 Handwerk, Gewerbe allg.	4.000	1 Estpl. Je 60 m <sup>2</sup> 10% Besucher	67	7	1,5	11	60	1,00	60
2. Sondergebiet Baumarkt	2.2 Verkaufsfläche	5.000	1 Estpl. Je 35 m <sup>2</sup> 90% Besucher	143	129	4,0	516	14	1,50	21
3. Sondergebiet Einrichtungshaus	3.1 Verkaufsfläche	30.000	1 Estpl. Je 50 m <sup>2</sup> 90% Besucher	600	540	3,0	1620	60	1,50	90
4. Sondergebiet großflächiger (Einzel-)Handel	4.1 VK Lebensmittel	2.000	1 Estpl. Je 12 m <sup>2</sup> 90% Besucher	167	150	5,5	825	17	1,50	26
	4.2 VK aperiodischer Bedarf	3.000	1 Estpl. Je 50 m <sup>2</sup> 80% Besucher	60	48	3,0	144	12	1,25	15
<b>Summen</b>				<b>1260</b>	<b>984</b>		<b>3246</b>	<b>276</b>		<b>340</b>

Tabelle 2: Verkehrsuntersuchung 1999 (VU 99): Ermittlung des Stellplatzbedarfs auf der Grundlage der aktuell festgesetzten bzw. geplanten Nutzungen

Ein Vergleich der Ergebnisse in den Tabellen 1 (Planung 1995) und 2 (Planung 1999) zeigt auf, daß sich das durch die veränderten Nutzungen im Untersuchungsgebiet voraussichtlich entstehende Verkehrsaufkommen gegenüber den vor ca. 5 Jahren berechneten Verkehrsmengen spürbar reduziert.

Verkehrsreduzierende Planänderungen im Untersuchungsgebiet:

- Die geplante Verkleinerung der Gewerbegebiete von 7,4 ha auf 4,8 ha ergibt bei der Annahme, daß sich der Ansatz für die voraussichtlichen Nutzungen dieser Gebiete nicht verändert hat, eine Reduzierung der durch diese Gebiete entstehenden Kfz-Verkehre um 242 Kfz (148 Besucher-Kfz, 94 Beschäftigten-Kfz) pro Tag und Richtung,
- ein bei der VU 95 berücksichtigtes, aber schon bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 entfallenes Allgemeine Sondergebiet mit 3.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche reduziert die Kfz-Verkehre um 149 Kfz (123 Besucher-Kfz, 26 Beschäftigten-Kfz) pro Tag und Richtung,
- durch die Reduzierung der zulässigen Verkaufsfläche des Sondergebietes „Baumarkt“ (Annahme VU 95: 8.000 m<sup>2</sup> VK, Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 49: 5.000 m<sup>2</sup>) verringert sich das Verkehrsaufkommen um 326 Kfz (312 Besucher-Kfz, 14 Beschäftigten-Kfz) pro Tag und Richtung,
- durch die Reduzierung der zulässigen Verkaufsfläche des Sondergebietes „Einrichtungshaus“ (Annahme VU 95: 40.000 m<sup>2</sup> VK, Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 49: 30.000 m<sup>2</sup>) verringert sich das Verkehrsaufkommen um 570 Kfz (540 Besucher-Kfz, 30 Beschäftigten-Kfz) pro Tag und Richtung.

Verkehrserzeugende Planänderungen im Untersuchungsgebiet:

- Die neu geplante Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel und sonstige großflächige Handelsbetriebe mit maximal zulässigen Verkaufsflächen von 2.000 m<sup>2</sup> für Lebensmittel und 3.000 m<sup>2</sup> für aperiodischen Bedarf erzeugt erheblich mehr Verkehr als eine gleichgroße Gewerbegebietsfläche.) Das Verkehrsaufkommen wird in diesem Sondergebiet insgesamt 1.010 Kfz (969 Besucher-Kfz, 41 Beschäftigten-Kfz) pro Tag und Richtung betragen.

Ergebnis:

Die verkehrsreduzierenden Planänderungen (gegenüber den Annahmen in der VU 95) ergeben insgesamt im Untersuchungsgebiet eine Verringerung der zu erwartenden Kfz-Verkehre von 1.287 Kfz/Tag/Richtung. Durch verkehrserzeugende Planänderungen ergibt sich zugleich eine Zunahme der Verkehre um 1.010 Kfz/Tag/Richtung, in der Summe also eine Reduzierung der Kfz-Verkehre von 277 Kfz/Tag/Richtung.

**3. Ermittlung möglicher Veränderungen in der Verteilung des Verkehrsaufkommens im Untersuchungsgebiet**

In der VU 95 wurde die in der nachfolgenden Tabelle 3 aufgeführte Verteilung des Verkehrsaufkommens angenommen.

Sondergebiete SO 1 - SO 3 (Einrichtung, Raumausstattung)	Hannover	40 % über BAB A2 (Ost) 60 % über B 65 (Ost)
	Wunstorf	75 % über K 52 (Nord) 25 % über B 442 (Nord)
	Minden	75 % über B 65 (West) 25 % über BAB A2 (West)
Sondergebiet SO 4 (Baumarkt), Gewerbegebiete	Hannover	50 % über BAB A2 (Ost) 50 % über B 65 (Ost)
	Wunstorf	75 % über K 52 (Nord) 25 % über B 442 (Nord)
	Minden	75 % über B 65 (West) 25 % über BAB A2 (West)

*Tabelle 3: Verteilung des Verkehrsaufkommens durch die Kunden auf den Zufahrten (Prognose 1995)*

Da sowohl der nach Fertigstellung der VU 95 aufgestellte Bebauungsplan Nr. 49 als auch die nun im Verfahren befindliche Flächennutzungsplanneuaufstellung im Untersuchungsgebiet zu neuen Festsetzungen der Flächennutzungen geführt haben bzw. führen werden, ist auch eine andere Verteilung des Verkehrsaufkommens anzunehmen. Speziell durch das geplante Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel und sonstige großflächige Handelsbetriebe ergeben sich andere Kundenströme.

Sondergebiet "Einrichtungshaus"	Hannover	40 % über BAB A2 (Ost) 60 % über B 65 (Ost)
	Wunstorf	75 % über K 52 (Nord) 25 % über B 442 (Nord)
	Minden	75 % über B 65 (West) 25 % über BAB A2 (West)
Sondergebiet "Baumarkt", Gewerbegebiete	Hannover	50 % über BAB A2 (Ost) 50 % über B 65 (Ost)
	Wunstorf	75 % über K 52 (Nord) 25 % über B 442 (Nord)
	Minden	75 % über B 65 (West) 25 % über BAB A2 (West)
Sondergebiet "Großflächiger (Einzel-)Handel"	Hannover	50 % über BAB A2 (Ost) 50 % über B 65 (Ost)
	Wunstorf	75 % über K 52 (Nord) 25 % über B 442 (Nord)
	Minden	75 % über B 65 (West) 25 % über BAB A2 (West)

*Tabelle 4: Verteilung des Verkehrsaufkommens durch die Kunden auf den Zufahrten (Prognose 1999)*

Die Wegebeziehungen werden sich auch durch die Neuerungen in der Flächennutzungs- und Bebauungsplanung nicht wesentlich verändern. In der nachmittäglichen Spitzenstunde wurde in der VU 95 ein starker Abfluß der Beschäftigten aus den Gewerbegebieten angenommen, zugleich ein großer Zufluß und etwas geringerer Abfluß an Kundenverkehren zu den Sondergebieten.

In dieser Verkehrsuntersuchung ist entsprechend den neuen Planungen mit einem um ein Drittel geringeren Abfluß der Beschäftigten aus den Gewerbegebieten zu rechnen. Durch die wesentlich geringeren zulässigen Verkaufsflächen in den Sondergebieten „Einrichtungshaus“ und „Baumarkt“ ist zugleich mit einem deutlich geringeren Zufluß (und Abfluß) von Kundenverkehren zu diesen Einrichtungen zu rechnen.

Das neu geplante Sondergebiet „Großflächiger (Einzel-)Handel“ hat zwar in der nachmittäglichen Hauptverkehrszeit sein stärkstes Kundenverkehrsaufkommen:

16.00 – 17.00 Uhr: Zufluß ca. 10 % des Tageskundenverkehrs  
Abfluß ca. 8 % des Tageskundenverkehrs  
17.00 – 18.00 Uhr: Zufluß ca. 12 % des Tageskundenverkehrs  
Abfluß ca. 11 % des Tageskundenverkehrs.

Diese Kundenverkehre führen aber nicht zu einer vollständigen Kompensation der oben genannten Entlastungen auf den relevanten Streckenabschnitten.

Bedingt durch die Zulässigkeit von Waren des täglichen Bedarfs (Lebensmittel) in diesem Sondergebiet auf einer Verkaufsfläche von maximal 2.000 m<sup>2</sup> ergeben sich vermehrt Kundenverkehre aus dem näheren Umfeld. Diese müssen aber bedingt durch das vollständig fertiggestellte Straßennetz im Planungsraum die gleichen Wege nutzen wie alle übrigen Verkehrsteilnehmer. Es ist lediglich durch die relative Nähe des Ortes Bad Nenndorf zu erwarten, daß ein etwas größerer Teil der Kunden über die K 52 seinen Weg wählt. Am Knotenpunkt K 52/Bückethaler Straße ist somit im ungünstigsten Fall mit einer Verkehrsbelastung zu rechnen, die in der Größenordnung der in der VU 95 prognostizierten Verkehrsmengen liegt. Die Einmündung der Bückethaler Straße in die B 442 wird tatsächlich weniger Verkehr, als in der VU 95 angenommen, abzuwickeln haben.

#### 4. Zusammenfassung der Ergebnisse

Seit der Ausarbeitung der Verkehrsuntersuchung in Jahr 1995 (VU 95) haben sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“ und die im neuen Flächennutzungsplan vorgesehenen Änderungen der Nutzungen von Teilflächen des Untersuchungsgebietes auch Veränderungen in der Stärke der zukünftig zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsmengen ergeben.

Eine Gegenüberstellung der Ergebnisse aus der VU 95 und der vorliegenden Verkehrsuntersuchung (VU 99) zeigt, daß insgesamt durch das veränderte Nutzungskonzept auf dem relevanten Straßennetz mit einer geringen Reduzierung des zu erwartenden Verkehrs zu rechnen ist (ca. 280 Kfz/Tag/Richtung).

Da die Kunden des (neu) geplanten Sondergebietes „Großflächiger (Einzel-)Handel“ eher aus dem näheren Umfeld kommen als Kunden der übrigen Sondergebiete und Gewerbegebiete, ist an der Einmündung der Bückethaler Straße in die K 52 kaum mit einer Reduzierung der schon 1995 prognostizierten Verkehre zu rechnen, allerdings auch mit keiner Erhöhung der damaligen Annahmen.

Spürbar wird die geringere Verkehrsbelastung an der Einmündung der Bückethaler Straße in die B 442 sein. Da für die äußere Erschließung des Untersuchungsgebietes (B 442 und B 65) nach deren Ausbau, der zwischenzeitlich erfolgt ist, selbst bei den 1995 vorausgesagten zukünftigen Verkehrsmengen noch Leistungsfähigkeitsreserven nachgewiesen werden konnten, sind die in dieser Verkehrsuntersuchung ermittelten Gesamtverkehrsmengen ohne Probleme auf dem bestehenden Straßennetz abzuwickeln. Es sind weder bauliche noch verkehrslenkende Maßnahmen erforderlich.

Ronnenberg, im Oktober 1999



Dipl.-Ing. N. Jester



## Bebauungsplan Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“, 1. Änderung

### Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 (2) i. V. mit 4 (1) BauGB

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Beachtung im Planverfahren
1	<p><b>Bezirksregierung Braunschweig</b> Schreiben vom 14.08.2000</p> <p>Zivile luftverkehrsrechtliche Belange werden nicht berührt. Eine Benachrichtigung über die Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB ist nicht erforderlich.</p>	Kenntnisnahme.
2	<p><b>Landkreis Schaumburg</b></p>	
2.1	<p><b>Amt für Zivil- und Katastrophenschutz</b> Schreiben vom 29.08.2000</p> <p>Hinweise zum Brandschutz.</p>	Kenntnisnahme. Die Hinweise beziehen sich auf nachgeordnete Verfahren.
2.2	<p><b>Amt für Naturschutz</b> Schreiben vom 15.09.2000</p>	
2.2.1	<p>Es wird angeregt, die textliche Festsetzung Nr. 22 des Bebauungsplanes Nr. 49 zur Regelung der Gehölzpflanzungen entlang der B 65, der B 442 und der Erschließungsstraßen in die 1. Änderung zu übernehmen.</p>	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Festsetzung bezieht sich nur auf Pflanzungen innerhalb der Straßenverkehrsflächen. Die Straßenverkehrsflächen sind von der 1. Änderung ausgenommen.
2.2.2	<p>Es wird angeregt, die Veränderung der Bauhöhenbegrenzung von 89 m ü. NN (im GE 3 des Bebauungsplanes Nr. 49) auf 92 m ü. NN (im östlichen Teil des SO 3 der 1. Änderung) zu begründen.</p>	Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die Begründung zum Bebauungsplan wie folgt ergänzt wird: Im Bebauungsplan Nr. 49 verlief zwischen den Gewerbegebieten GE 2 (Bauhöhenbegrenzung auf 92 m ü. NN) und GE 3 (Bauhöhenbegrenzung auf 89 m ü. NN) ein die Baufelder trennender Grünzug. In der 1. Änderung wurden die Flächen der bisherigen Gewerbegebiete GE 2 und GE 3 und des dazwischen liegenden Grünzuges in das Sondergebiet SO 3 (östlicher Teil) zusammengefasst. Da das Gelände in diesem Bereich nur sehr geringfügig (nach Osten) fällt und im bisherigen GE 2 schon eine Bauhöhenbegrenzung auf 92 m ü. NN bestand, weiterhin auch im großen, öst-

**Bebauungsplan Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“, 1. Änderung**  
**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 (2) i. V. mit 4 (1) BauGB**

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Beachtung im Planverfahren
2.2.3	<p>Es wird angeregt, darzulegen, inwieweit die für einen anderen Bereich konzipierten textlichen Festsetzungen III Nr. 10 und III Nr. 11 auf die externe Kompensationsfläche der 1. Änderung übertragbar sind. Dabei sollte in erster Linie ein Konzept für den gesamten Flächenpool erarbeitet und umgesetzt werden.</p> <p>Für die Kompensationsmaßnahmen sollten Realisierungszeiträume festgesetzt werden.</p>	<p>lich angrenzenden Gewerbegebiet GE 5 eine einheitliche Bauhöhenbegrenzung auf 90 m ü. NN besteht, ist im SO 3-Gebiet der 1. Änderung eine einheitliche Bauhöhenbegrenzung auf 92 m ü. NN städtebaulich gut verträglich und lässt eine wirtschaftlichere Ausnutzung dieses Gebietes zu.</p> <p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die Begründung wie folgt ergänzt wird: Die im Bebauungsplan Nr. 49 aufgeführten textlichen Festsetzungen Nr. 28 und 29 mit den dazugehörigen Artenlisten 4 und 6 sind auch im Bezug auf die in der 1. Änderung festgesetzte externe Kompensationsfläche als geeignet zu bezeichnen, da dort ähnliche Bodenverhältnisse und landschaftliche Gegebenheiten (Freifläche am Ortsrand) bestehen. Durch entsprechende Regelungen in den städtebaulichen Verträgen zwischen der Stadt Bad Nenndorf und dem/den Investor/en ist eine den Vorstellungen der Stadt entsprechende Durchführung der Pflanzungen in einem nahe den Eingriffen liegenden Zeitraum sichergestellt.</p>
2.2.4	<p>Es wird angeregt, insbesondere für den Bereich der geplanten Diskothek weitergehende Regelungen für Werbeanlagen, z.B. Lichtrosen, Laser etc. festzusetzen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Stadt Bad Nenndorf ist unverändert der Auffassung, dass die textlichen Festsetzungen III Nr. 2 und III Nr. 15 eine ausreichende Regelung darstellen.</p>
2.3	<p><b>Bauordnungsamt</b>                  Schreiben vom 21.09.2000</p>	
2.3.1	<p>Hinweis, dass der im Ursprungsplan festgesetzte „...kombinierte Rad- und Fußweg“ im Bereich der Änderung entfällt.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Vorteile eines zusammenhängenden Baugebietes überwiegen gegenüber denen eines abseits von Straßen geführten Rad- und Fußweges, der vermutlich nur von wenigen Personen genutzt werden wird. Die nun vorgesehene Weiterführung dieser Personen auf bzw.</p>

**Bebauungsplan Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“, 1. Änderung**  
 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 (2) i. V. mit 4 (1) BauGB

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Beachtung im Planverfahren
2.3.2	Hinweis, dass der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft im Bebauungsplan festgesetzt oder durch Vertrag gesichert werden muß.	entlang der Straße Piepmühle ist wegen des geringen Verkehrs unproblematisch und nur geringfügig umwegig.  Kenntnisnahme. Der Ausgleich wird durch städtebauliche Verträge geregelt.
2.4	<p><b>Amt für Raumordnung und Regionalplanung</b>                  Schreiben vom 06.11.2000</p> <p>Hinweis, dass dem Planungsvorhaben raumordnerisch zugestimmt wird. Es ist mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass von dem Einzelhandelsprojekt im Sondergebiet SO 3 keine wesentlichen Beeinträchtigungen ausgeglichener Versorgungsstrukturen und der Funktionsfähigkeit des Mittelzentrums Bad Nenndorf ausgehen können.</p> <p>Für den Gesamtstandort an der BAB-Anschlußstelle „Bad Nenndorf“ wird durch die Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 137 A der Stadt Barsinghausen und den geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“ der Stadt Bad Nenndorf ein gesamtverträgliches Maß der Einzelhandelsnutzung erreicht.</p>	Kenntnisnahme.
3	<p><b>Kommunalverband Großraum Hannover</b>                  Schreiben vom 01.11.2000</p> <p>Die Stadt Bad Nenndorf ist bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“ den Vorgaben der Landesplanerischen Stellungnahme nachgekommen.</p>	Kenntnisnahme.

**Bebauungsplan Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“, 1. Änderung**  
 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 (2) i. V. mit 4 (1) BauGB

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Beachtung im Planverfahren
4	<p><b>Gemeinde Haste</b>                      Schreiben vom 18.08.2000</p> <p>Keine Anregungen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
5	<p><b>Gemeinde Suthfeld</b>                      Schreiben vom 21.08.2000</p> <p>Keine Anregungen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
6	<p><b>Gemeinde Beckedorf</b>                      Schreiben vom 21.08.2000</p> <p>Keine Anregungen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
7	<p><b>Stadt Stadthagen</b>                      Schreiben vom 14.09.2000</p>	
7.1	<p>Es wird angeregt, die Ansiedlung zusätzlichen innenstadtrelevanten Einzelhandels an der „gemeinsamen landesplanerischen Stellungnahme“ zu orientieren.</p>	<p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die Festsetzungen der 1. Änderung sich nach den Vorgaben der „gemeinsamen landesplanerischen Stellungnahme“ richten.</p>
7.2	<p>Die Planfestsetzungen lassen jedoch entgegen der „gemeinsamen landesplanerischen Stellungnahme“ inklusive des Verbrauchermarktes innenstadtrelevante Nutzungen bis zu 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu. Hierdurch werden die Belange der Stadt Stadthagen beeinträchtigt, da an einem städtebaulich nicht integrierten Standort insbesondere im Technikbereich eine der Versorgungsfunktion der Stadt beeinträchtigende Nutzungskonkurrenz aufgebaut wird.</p> <p>Hinzu kommen uneingeschränkt innenstadtrelevante 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Baumarkt, die ebenso wie die Randsortimente im SO 3 bei einem derart breiten Nutzungsspektrum nicht mehr als Randsortimente einer bestimmten Branche anzusehen sind.</p>	<p>Nicht gefolgt wird der Aussage, dass am Standort „Bückethaler Landwehr“ (SO-Möbelhaus plus neue Planung) auch bei vorsichtiger Definition der innenstadtrelevanten Sortimente über 7.000 m<sup>2</sup> VKF zulässig sind und dass die Belange der Stadt Stadthagen (unvertretbar) beeinträchtigt werden, eine der Versorgungsfunktion der Stadt beeinträchtigende Nutzungskonkurrenz aufgebaut wird.</p> <p>Bezüglich der Gesamtverkaufsfläche innenstadtrelevanter Sortimente am Gesamtstandort Bückethaler Landwehr ist bei vollständiger Berücksichtigung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• der nunmehr auf 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche begrenzten innenstadtrelevanten Waren im SO 2 „Baumarkt“,</li> </ul>

**Bebauungsplan Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“, 1. Änderung**  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 (2) i. V. mit 4 (1) BauGB

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Beachtung im Planverfahren
	<p>Insgesamt sind am Standort „Bückthaler Landwehr“ (SO-Möbelhaus plus neue Planung) auch bei vorsichtiger Definition der innenstadtrelevanten Sortimente über 7.000 m<sup>2</sup> VKF zulässig.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• des Verbrauchermarktes, des Getränkemarktes und der Shopzone im geplanten SO 3,</li><li>• der innenstadtrelevanten Randsortimente des Technikmarktes, Zweiradmarktes und Heimtextilienmarktes im geplanten SO 3,</li><li>• der gemäß rechtwirksamen Bebauungsplan Nr. 49 auf 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gegrenzten innenstadtrelevanten Waren im SO 1 „Möbelmarkt“</li></ul> <p>die Einhaltung des in der „gemeinsamen landesplanerischen Stellungnahme“ noch als verträglich erachteten Rahmens von insgesamt 4.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche innenstadtrelevanter Sortimente am Standort „Bückethaler Landwehr“ zu konstatieren.</p> <p>Im Gegensatz zu Bad Nenndorf verzeichnet das Mittelzentrum Stadthagen in allen im Sondergebiet SO 3 vorgesehenen Warengruppen spürbare Kaufkraftzuflüsse – die Kaufkraftbindung liegt zwischen 122,7 % bei Lebensmitteln und 247,2 % bei Heimtextilien (siehe BBE-Einzelhandelsgutachten).</p> <p>In der „gemeinsamen landesplanerischen Stellungnahme“ wird auch wegen der zahlreichen Pendlerverflechtungen von Stadthagen nach Hannover, die zum größten Teil über die B 65 und den Bereich der BAB-Anschlußstelle „Bad Nenndorf“ verlaufen, ein Kaufkraftabfluß von Stadthagen zum Einzelhandelsstandort „Bad Nenndorf“ unterstellt. Nach den Modellberechnungen des Gutachters (BBE) hat der Handel in der Stadt Stadthagen mit Umsatzeinbußen von insgesamt 2,7 Mio. DM zu rechnen. Dies entspricht ca. 2 % des getätigten Umsatzes. Diesen Umsatzverlust wird die Stadt Stadthagen jedoch vor</p>

**Bebauungsplan Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“, 1. Änderung**  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 (2) i. V. mit 4 (1) BauGB

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Beachtung im Planverfahren
		<p>allem dadurch verzeichnen, dass sie einen großen Teil ihrer bisherigen Zuflüsse aus den Samtgemeinden Nenndorf und Rodenberg sowie aus Barsinghausen an den neuen Anbieter in der Büpckethaler Landwehr verlieren wird. Ein verändertes Kaufverhalten der eigenen Einwohnerschaft erwartet der Gutachter aufgrund des guten Angebotes in der Stadt Stadthagen nur in einem äußerst geringen Umfang. Der Gutachter rechnet außerdem damit, dass auch in der am stärksten von Umsatzeinbußen betroffenen (nur bedingt innenstadtrelevanten) Zweiradbranche keine gravierenden Auswirkungen auf die lokalen Versorgungsstrukturen eintreten.</p> <p>Die Stadt Stadthagen, befürchtet, dass insbesondere im Technikbereich eine der Versorgungsfunktion der Stadt beeinträchtigende Nutzungskonkurrenz aufgebaut wird. Der Gutachter erwartet in dieser Branche, dass der Handel in Stadthagen rund 5,13 % (1,1 Mio. DM) des vorhandenen Umsatzes an den geplanten Technikmarkt am Standort Bückethaler Landwehr verlieren wird. Diese Umsatzverluste entstehen, wie schon oben erwähnt, überwiegend durch die Umlenkung von bisher aus den Samtgemeinden Nenndorf und Rodenberg und der Stadt Barsinghausen nach Stadthagen geflossenen Umsätzen. In Anbetracht des leistungsfähigen Angebotes in Stadthagen (u.a. ist in der Innenstadt von Stadthagen ein Fachmarkt mit ca. 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorhanden) erwartet der Gutachter, dass es in der Stadt Stadthagen durch das Planvorhaben im Technikbereich zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen kommt.</p> <p>Angesichts der auch in den anderen</p>

**Bebauungsplan Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“, 1. Änderung**  
 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 (2) i. V. mit 4 (1) BauGB

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Beachtung im Planverfahren
		Branchen nur geringfügig zu erwartenden Umsatzverluste (Lebensmittel 1,35 %, Zooartikel 3,7 %, Heimtextilien 1,5 %) stimmt die Stadt Bad Nenndorf mit der Einschätzung des Gutachters und der Sicht der Unteren Landesplanungsbehörde überein, daß aufgrund der Attraktivität des Einzelhandelsstandortes Stadthagen mit einer außergewöhnlich hohen Kaufkraftbindungsquote wesentliche Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen der Kreisstadt im raumordnerischen Sinne nicht zu erwarten sein dürften (siehe auch „gemeinsame landesplanerische Stellungnahme“, S. 36 und Stellungnahme des Landkreises Schaumburg, Amt für Raumordnung und Regionalplanung vom 06.11.2000, u.a. S. 13 ff.)
8	<b>Samtgemeinde Lindhorst + Gemeinde Lindhorst</b> Schreiben vom 09.08.2000	
8.1	Hinweis auf Anregungen, die im Verfahren zur Neuauflistung des Flächennutzungsplanes vorgebracht wurden.	Kenntnisnahme. Der Flächennutzungsplan ist zwischenzeitlich rechtskräftig.
8.2	Es wird angeregt, die in der „gemeinsamen landesplanerischen Stellungnahme“ genannten Obergrenzen für die Entwicklung des Einzelhandels zu beachten.  Bei einer Nichteinhaltung dieser Obergrenzen wird eine nachhaltige Beeinträchtigung der eigenen Belange (als Grundzentrum) befürchtet. Es wird befürchtet, dass durch die geplanten Einzelhandelsansiedlungen am Standort Bückethaler Landwehr und auf den direkt angrenzenden Bantorfer Flächen das entstehen eines städtebaulich nicht integrierten Einzelhandelszentrums mit 70.000 -	Der Anregung wird gefolgt. Die in der „gemeinsamen landesplanerischen Stellungnahme“ genannten Obergrenzen für die Entwicklung des Einzelhandels werden beachtet.  Bezüglich der Gesamtverkaufsfläche innenstadtrevanter Sortimente am Gesamtstandort Bückethaler Landwehr ist bei vollständiger Berücksichtigung <ul style="list-style-type: none"> <li>• der nunmehr auf 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche begrenzten innenstadtrelevanten Waren im SO 2 „Baumarkt“,</li> <li>• des Verbrauchermarktes, des Getränkemarktes und der Shopzone</li> </ul>

**Bebauungsplan Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“, 1. Änderung**  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 (2) i. V. mit 4 (1) BauGB

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Beachtung im Planverfahren
	90.000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche möglich wird.	<p>im geplanten SO 3,</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• der innenstadtrelevanten Randsortimente des Technikmarktes, Zweiradmarktes und Heimtextilienmarktes im geplanten SO 3,</li><li>• der gemäß rechtwirksamen Bebauungsplan Nr. 49 auf 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gegrenzten innenstadtrelevanten Waren im SO 1 „Möbelmarkt“</li></ul> <p>die Einhaltung des in der „gemeinsamen landesplanerischen Stellungnahme“ noch als verträglich erachteten Rahmens von insgesamt 4.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche innenstadtrelevanter Sortimente am Standort „Bückethaler Landwehr“ zu konstatieren.</p> <p>Die Annahmen der Samtgemeinde Lindhorst und der Gemeinde Lindhorst gehen von einer weit überhöhten Größenordnung der Verkaufsflächenexpansion aus. Gegenüber früheren Planungen lassen die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 49 sowohl im Lebensmitteleinzelhandel als auch für sonstige Waren des kurzfristigen Bedarfs nur Verkaufsflächen zu, die sich an der „gemeinsamen landesplanerischen Stellungnahme“ orientieren und wesentliche Beeinträchtigungen der ausgeglichenen Versorgungsstrukturen in der Samtgemeinde Lindhorst (und in den Samtgemeinden Rodenberg und Sachsenhagen) nicht erwarten lassen. Der Gutachter (BBE) prognostiziert, dass aus dem Gebiet der Samtgemeinde Lindhorst nur in sehr geringem Umfang Umsätze von den vorhandenen Lebensmittelbetrieben auf den Standort Bückethaler Landwehr umgelenkt werden (vgl. auch Gutachten, S. 34 und Stellungnahme</p>

**Bebauungsplan Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“, 1. Änderung**  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 (2) i. V. mit 4 (1) BauGB

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Beachtung im Planverfahren
9	<p><b>Stadt Barsinghausen</b> Schreiben vom 02.11.2000</p> <p>Hinweis, dass sich die Stadt Barsinghausen grundsätzlich der Stellungnahme des Kommunalverbandes Großraum Hannover vom 01.11.2000 anschließt.</p> <p>Sie teilt allerdings nicht die Aussage, dass die zu erwartende Kaufkraftumlenkung zwischen den Mittelzentrum Barsinghausen im Rahmen einer „normalen Konkurrenz“ liegen. In allen Bereichen des großflächigen Einzelhandels sei gegenwärtig ein Verdrängungswettbewerb festzustellen, der sich teilweise auch aggressiver Werbekampagnen bedient. Dieses lässt aus Sicht der Stadt Barsinghausen insbesondere für den Bereich des Sondergebietes SO 1 „Möbelmarkt“ am Standort „Bückethaler Landwehr“ mit der Zulässigkeit einer großen Bandbreite innenstadtrelevanter Sortimente befürchten, dass Auswirkungen auf Barsinghausen mehr als nur unerheblich sein werden.</p>	<p>des Landkreises Schaumburg, Amt für Raumordnung und Regionalplanung vom 06.11.2000, u.a. S. 10 ff.)</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Bedenken der Stadt Barsinghausen werden zurückgewiesen.</p> <p>Aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens (BBE) sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Zentrenfunktionen und die Versorgungsstrukturen in der Stadt Barsinghausen zu erwarten. Die zu erwartende Kaufkraftumlenkung zwischen den Mittelzentren Barsinghausen und Bad Nenndorf liegt im Rahmen einer „normalen Konkurrenz“ zwischen zwei benachbarten Mittelzentren mit sich überschneidenden Verflechtungsbereichen.</p> <p>Das Mittelzentrum Barsinghausen ist das eindeutig leistungsschwächste unter den benachbarten Mittelzentren. Bei der Beurteilung der Auswirkungen auf Barsinghausen sind jedoch die gemäß dem Bebauungsplan Nr. 137 A am Standort Bantorf zulässigen 7.500 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen in den Branchen Lebensmittel, Heimtextilien, Technischer Bedarf, Schuhe und Lederwaren, Bau/Gartenmarkt und Elektronik/PC mit einzustellen.</p> <p>Aus raumordnerischer Sicht ist von Bedeutung, dass Einbußen im Bereich Lebensmittel im wesentlichen nicht die Innenstadt von Barsinghausen</p>

**Bebauungsplan Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“, 1. Änderung**  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 (2) i. V. mit 4 (1) BauGB

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Beachtung im Planverfahren
		<p>sen betreffen, sondern vor allem den am peripheren Standort Bantorf geplanten, maximal 2.070 m<sup>2</sup> großen Verbrauchermarkt. Ausschlaggebend für die höhere Ausstrahlungskraft des Gebietes Bückethaler Landwehr ist nach Aussage des Gutachters das spürbar größere Angebot (insbesondere durch das Möbelhaus „Möbel Heinrich“ und den planungsrechtlich zulässigen Baumarkt mit 5.000 m<sup>2</sup> VK). Dieses ergibt einen eindeutigen Standortvorteil. Dennoch werden nur 2 % der in Barsinghausen bisher über die eigene Bevölkerung getätigten Umsätze in das Sondergebiet SO 3 in Bad Nenndorf abfließen (Aussage BBE-Gutachten).</p> <p>In dem Gutachten wird weiterhin ausgeführt, dass auch für die Branchen Heimtextilien, Zooartikel und Technik gilt, dass insbesondere die künftigen Anbieter am Standort Bantorf durch die Konkurrenz im geplanten Sondergebiet SO 3 des Standortes Bückethaler Landwehr Umsatzeinbußen zu erwarten haben. Insgesamt ist aber in Anbetracht der Attraktivität und der Anzahl der Anbieter in diesen Branchen in Barsinghausen mit keiner grundsätzlichen Gefährdung der lokalen Versorgungsstrukturen zu rechnen.</p> <p>Auch der nur eine geringe Innenstadtrelevanz besitzende Zweiradhandel wird nach Aussage des Gutachters nicht nachhaltig gefährdet.</p> <p>Die Bedenken der Stadt Barsinghausen insbesondere bezüglich der im Sondergebietes SO 1 „Möbelmarkt“ am Standort „Bückethaler Landwehr“ zulässigen großen Bandbreite innenstadtrevanter Sortimente werden nicht geteilt, da die im Bebauungsplan Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“</p>

**Bebauungsplan Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“, 1. Änderung**  
 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 (2) i. V. mit 4 (1) BauGB

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Beachtung im Planverfahren
10	<p><b>Niedersächsisches Forstamt Oidendorf</b>                      Schreiben vom 11.08.2000</p> <p>Keine Anregungen.</p> <p>Hinweis auf die außerhalb des Änderungsgebietes liegende Buchengruppe.</p>	<p>diesbezüglich festgesetzten Zweckbestimmungen zu wahren sind, die eine kleinteilige Strukturierung der Randsortiment, vor allem der innenstadtrelevanten Sortimente enthalten.</p> <p>Für die Sicherstellung der Einhaltung der Festsetzungen ist nicht die Gemeinde Bad Nenndorf, sondern die Bauaufsicht des Landkreises Schaumburg zuständig (siehe auch Stellungnahme des Landkreises Schaumburg, Amt für Raumordnung und Regionalplanung vom 06.11.2000, u.a. S. 11 ff.)</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
11	<p><b>Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung</b>                      Schreiben vom 15.08.2000</p> <p>Keine Anregungen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
12	<p><b>Katasteramt Rinteln</b>                      Schreiben vom 11.08.2000</p> <p>Keine Anregungen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
13	<p><b>Wehrbereichsverwaltung II</b>                      Schreiben vom 05.09.2000</p> <p>Keine Anregungen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

**Bebauungsplan Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“, 1. Änderung**  
 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 (2) i. V. mit 4 (1) BauGB

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Beachtung im Planverfahren
14	<p><b>Straßenbauamt Hannover</b>                      Schreiben vom 08.09.2000</p> <p>Keine Anregungen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
15	<p><b>Straßenbauamt Hameln</b>                      Schreiben vom 19.09.2000</p> <p>Keine Anregungen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
16	<p><b>Landwirtschaftskammer Hannover</b>                      Schreiben vom 12.09.2000</p> <p>Keine Anregungen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
17	<p><b>Bergamt Goslar</b>                      Schreiben vom 18.09.2000</p> <p>Keine Anregungen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
18	<p><b>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hildesheim</b>                      Schreiben vom 21.09.2000</p> <p>Keine Anregungen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
19	<p><b>Industrie- und Handelskammer Hannover-Hildesheim</b>                      Schreiben vom 25.08.2000</p>	
19.1	<p>Es wird angeregt, von der Festsetzung eines „Technikmarktes“ (1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) abzusehen, solange nicht eindeutig geklärt ist, dass kein für die Ansiedlung eines solchen Marktes geeigneter Standort in zentraler Lage Bad Nenndorfs zur Verfügung steht. Die in jüngster Zeit bekannt gewordenen Initiativen der Stadt Bad Nenndorf zur Stärkung der Stadtmitte als zentralen Marktbereich des Mittelzentrums werden für un-</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Auch die IHK Hannover-Hildesheim hat die Aussagekraft der im BBE-Gutachten angeführten Analysen und Prognosen nicht in Frage gestellt. In diesem Gutachten wird dargelegt, dass der Flächen- und Umsatzanteil der Randsortimente ausgesprochen gering und folgerichtig nicht geeignet ist, nachhaltige städtebauliche und raumordnerische Probleme aufzuwerfen. Zudem stehen die geplanten Be-</p>

**Bebauungsplan Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“, 1. Änderung**  
 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 (2) i. V. mit 4 (1) BauGB

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Beachtung im Planverfahren
	<p>glaubwürdig gehalten. Mit 600 von 1.000 m<sup>2</sup> würde der Anteil der „Randsortimente“ dieses Marktes eindeutig überwiegen. Sie wären „Kernsortimente“. Es würde eine für die Verhältnisse Bad Nenndorfs vermutlich auf Dauer angelegte Dominanz dieses wichtigen Zentrumssortiments auf der grünen Wiese entstehen.</p>	<p>triebstypen vor allem im direkten Wettbewerb mit vergleichbar strukturierten Unternehmen, so dass eine Betrachtung der Hauptwarengruppen ausreichend und vertretbar erscheint. Dabei wird sowohl im Bereich der Planungen als auch marktseitig, d.h. bei der Aufnahme relevanter bestehender Betriebe im Marktgebiet, die gesamte Verkaufsfläche der jeweiligen Leitbranche zugeordnet, was eine ausreichende Vergleichbarkeit sicher stellt. (siehe Gutachten, S. 8 und auch Stellungnahme des Landkreises Schaumburg, Amt für Raumordnung und Regionalplanung vom 06.11.2000, u.a. S. 8).</p> <p>Weiterhin ist die Stadt Bad Nenndorf erfolgreich bestrebt, den zentralen Marktbereich der Stadt u.a. durch die Ansiedlung einer Reihe von neuen Betrieben weiter zu stärken. Hierfür werden u.a. zur Zeit die bauleitplanerischen Voraussetzungen durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Zentrum“ getroffen.</p>
19.2	<p>Es wird angeregt, die mißverständliche Untergliederung zu I Punkt 3 in der textlichen Festsetzung I zu ändern: das Wort „davon“ nach dem vierten, fünften, sechsten, siebten, achten, zehnten und zwölften Spiegelstrich muß gestrichen werden und gehört an das Ende des Satzes hinter den dritten Spiegelstrich (nach „höchstens 5.000“).</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Stadt Bad Nenndorf ist weiterhin der Auffassung, dass die textliche Festsetzung I 3 die städtebaulichen Ziele eindeutig formuliert ist. In dieser textlichen Festsetzung gibt es keinen zwölften Spiegelstrich.</p>
19.3	<p>Anregung, dass ein Junktim zwischen der Zulassung des Verbrauchermarktes mit maximal 2.000 m<sup>2</sup> im SO 3 und dem Ausschluß von Verbrauchermärkten im Gewerbegebiet Nord zur Verhinderung mehr als nur unwesentlicher Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO absatzwirt-</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Stadt Bad Nenndorf verfolgt weiterhin das im „Zielkonzept Einzelhandel“ vom 16.12.1999 formulierte und im Einklang mit der „gemeinsamen landesplanerischen Stellungnahme“ befindliche städtebauliche Ziel, im Gewerbegebiet Nord keine Verbrauchermärkte zuzulassen. U.a. zur</p>

**Bebauungsplan Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“, 1. Änderung**  
 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 (2) i. V. mit 4 (1) BauGB

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Beachtung im Planverfahren
	gründbar halten wird.	Durchsetzung dieser Ziele wird zur Zeit der Bebauungsplan Nr. 64 „Gewerbegebiet Nord“ neu aufgestellt. Die Ansiedlung von leistungsfähigen Einzelhandelsbetrieben zur Verbesserung der Versorgungsfunktion der Stadt Bad Nenndorf sollen an dem verkehrlich sehr günstigen Standort „Bückethaler Landwehr“ geschaffen werden (siehe auch Stellungnahme des Landkreises Schaumburg, Amt für Raumordnung und Regionalplanung vom 06.11.2000, u.a. S. 82 ff.).
20	<p><b>Polizeiinspektion Schaumburg</b>                      Schreiben vom 25.08.2000</p> <p>Keine Anregungen.</p>	Kenntnisnahme.
21	<p><b>PreussenElektra Netz</b>                      Schreiben vom 17.08.2000</p> <p>Keine Anregungen.</p>	Kenntnisnahme.
22	<p><b>DB Netz</b>                      Schreiben vom 18.08.2000</p> <p>Keine Anregungen.</p>	Kenntnisnahme.
23	<p><b>Wintershall AG</b>                      Schreiben vom 21.08.2000</p> <p>Keine Anregungen.</p>	Kenntnisnahme.
24	<p><b>Staatsbad Nenndorf, Landesamt für Wasserwirtschaft</b>                      Schreiben vom 21.08.u. 01.09.2000</p> <p>Keine Anregungen.</p>	Kenntnisnahme.

**Bebauungsplan Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“, 1. Änderung**  
 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 (2) i. V. mit 4 (1) BauGB

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Beachtung im Planverfahren
25	<p><b>PLEdoc GmbH</b>                      Schreiben vom 13.09.2000</p> <p>Keine Anregungen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
26	<p><b>Deutsche Telekom AG</b>                      Schreiben vom 13.09.2000</p> <p>Keine Anregungen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
27	<p><b>Kabel Deutschland GmbH</b>                      Schreiben vom 20.09.2000</p> <p>Keine Anregungen.                      Allgemeine Hinweise.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
28	<p><b>Wasserbeschaffungsverband Nord-schaumburg</b>                      Schreiben vom 21.09.2000</p> <p>Keine Anregungen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
29	<p><b>Elektrizitätswerk Wesertal GmbH</b>                      Schreiben vom 20.09.2000</p> <p>Es wird angeregt, die im Geltungsbereich verlaufenden Leitungen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Hinweise auf nachgeordnete Verfahren.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Mehrere Leitungen liegen auf bebauten Grundstücken bzw. im öffentlichen Straßenraum. Die auf bisher unbebauten Grundstücken verlaufenden Leitungen lassen sich flexibler durch entsprechende privatrechtliche Vereinbarungen bzw. Eintragungen von entsprechenden Baulasten oder Grunddienstbarkeiten im Grundbuch sichern.</p>
30	<p><b>Jägerschaft Niedersachsen e.V.,</b>                      Walter Kuban                      Schreiben vom 14.09.2000</p> <p>Keine Anregungen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>



## Bebauungsplan Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“, 1. Änderung

### Beteiligung der Bürger nach § 3 (2) i. V. mit 3 (1) BauGB

Lfd. Nr.	Bürger	Beachtung im Planverfahren
B 1	<p><b>RAe Dr. J. Klausing, R. Himstedt, S. Klein in Vertretung der Heiner und Henning Struckmann GbR</b> Schreiben vom 15.09.2000</p>	
B 1.1	<p>Es werden Bedenken geäußert, daß der generelle Ausschluß von Einzelhandel (in den GE- Gebieten) des Entwurfes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 nicht entsprechend dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.</p>	<p>Die Bedenken werden zurückgewiesen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 wird aus dem am 05.01.2000 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan entwickelt, der auf den Flächen, die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 als Gewerbegebiete festgesetzt sind, Gewerbegebiete darstellt.</p>
B 1.2	<p>Es werden Bedenken geäußert, dass die bei einer Überplanung der vorhandenen Situation besonders sorgfältig durchzuführende Abwägung entsprechend dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 BauGB nicht durchgeführt wird und so das Interesse der Grundstücksbesitzer (hier: Bau eines SB-Möbelmarktes) gegenüber den öffentlichen Interessen ohne ausreichende Gründe zurückgestellt wird.</p> <p>Der Ausschluß von Einzelhandel ist mit den § 1 Abs. 3 und 6 sowie § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zu vereinbaren. Der generelle Ausschluß von Einzelhandel (auf dem Grundstück der Mandanten) ist raumordnerisch nicht erforderlich ist. Das BBE-Gutachten und das Zielkonzept Einzelhandel sagen aus, dass im Bereich der Bückethaler Landwehr Pkw-orientierte Versorgungseinrichtungen konzentriert werden sollten. Hierzu gehört auch ein SB-Möbelmarkt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49 ermöglichen diese Nutzungen.</p> <p>Es werden Bedenken geäußert, dass die Planung Zielen dient, zu deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des BauGB nicht bestimmt</p>	<p>Die Bedenken werden zurückgewiesen. Die Belange der Grundstücksbesitzer werden bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 im geforderten Rahmen beachtet und gegenüber den öffentlichen Interessen ausführlich abgewogen. Die in den Gewerbegebieten zulässigen Nutzungen entsprechen in der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 49 im Wesentlichen den zulässigen Nutzungen im Bebauungsplan Nr. 49.</p> <p>Es ergab sich nur die Notwendigkeit, die textliche Festsetzung Nr. 1 des Bebauungsplanes Nr. 49 neu zu fassen, da gleichartige Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 6/2 „Gewerbegebiet“ in einem Normenkontrollverfahren für nichtig erklärt wurden, da sie gegen § 1 Abs. 9 BauNVO verstoßen. Die Notwendigkeit der Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 1 des Bebauungsplanes Nr. 49 wird in der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 ausführlich behandelt (u.a. unter Abschnitt 3 und 6.1.1). Auch in der „gemeinsamen landesplanerischen Stellungnahme“ wird es auf der Grundlage vorliegender Gutachten und Untersuchungen zur Erlangung von Rechtssicherheit</p>

# Bebauungsplan Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“, 1. Änderung

Beteiligung der Bürger nach § 3 (2) i. V. mit 3 (1) BauGB

Lfd. Nr.	Bürger	Beachtung im Planverfahren
	<p>sind. Die Stadt als Planungsträger (und Grundstückseigentümer der geplanten SO 3 - Fläche) verschafft sich einen Wettbewerbsvorteil, da auf ihren Flächen Einzelhandel (ein SB-Warenhaus mit einer Verkaufsfläche von 5.000 m<sup>2</sup>, davon 2.000 m<sup>2</sup> Lebensmittel) zugelassen, auf den verbleibenden Gewerbegebieten Einzelhandel generell ausgeschlossen werden soll.</p>	<p>gegenüber möglichen Bauanträgen im Hinblick auf ein gesamtverträgliches Maß der Einzelhandelsnutzung für erforderlich gehalten, zur Bereinigung und Neuordnung der (bisher) möglichen, kleinteiligen Einzelhandelsnutzungen in den Gewerbegebieten des Bebauungsplanes Nr. 49 die textliche Festsetzung Nr. 1 zu ändern:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Herausnahme des Teils der textlichen Festsetzung Nr. 1 des Bebauungsplanes Nr. 49, der besagt, dass in den Gewerbegebieten<ul style="list-style-type: none"><li>- Einzelhandelsbetriebe bis max. 500 m<sup>2</sup> BGF (ohne Sortimentsbeschränkung),</li><li>- Einzelhandelsbetriebe des aperiodischen Bedarfs bis max. 1.200 m<sup>2</sup> BGF ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn nicht zu befürchten ist, dass eine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion der Innenstadt von Bad Nenndorf eintritt.</li></ul></li><li>• Statt dessen sollte im Sinne einer „Flurbereinigung“ ein weiteres Sondergebiet (SO 3) für großflächigen Einzelhandel – und in Teilbereichen mit innenstadtrelevanten Sortimenten – festgesetzt werden. Die Lage und Flächengröße dieses Sondergebietes sind auf der Grundlage eines hierfür anzufertigenden Gutachtens so zu definieren und zu begrenzen, dass für den innerstadtrelevanten Bereich – analog zum Bantorfer Projekt – von dem Planbereich keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf ausgeglichene Versorgungsstrukturen ausgehen.</li></ul>

**Bebauungsplan Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“, 1. Änderung**  
Beteiligung der Bürger nach § 3 (2) i. V. mit 3 (1) BauGB

Lfd. Nr.	Bürger	Beachtung im Planverfahren
		<p>Der Empfehlung einer solchen Sondergebietsfestsetzung aus den oben genannten Gründen ist die Stadt Bad Nenndorf nach gründlicher Abwägung u.a. aus Gründen der Rechtssicherheit gefolgt.</p> <p>Der Einzelhandel wird in der 1. Änderung des Bebauungsplanes in den Gewerbegebieten nicht generell ausgeschlossen. Dieses dokumentiert auch die Gemeinsamen Landesplanerischen Stellungnahme, die ausagt, daß die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 folgende textliche Festsetzung beinhalten sollte:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Weitere Einzelhandelsnutzungen sind nur dann zulässig, wenn sie nach Art und Umfang in eindeutigen Zusammenhang mit einer vor Ort erbrachten Produktion, Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer gewerblichen Betriebsstätte stehen und diesen Nutzungen jeweils untergeordnet sind. Verkaufsflächenanteile von unter 20 % der Bruttogeschosfläche der genannten Betriebsstätte gelten in der Regel als noch untergeordnet; ausgenommen ist davon der Kfz-Einzelhandel.</li></ul> <p>Damit wird deutlich, dass eine gesamtverträgliche Einzelhandelsentwicklung für den Bad Nenndorfer Teilraum aus dem z.Z. bereits latent vorhandenen, jedoch in der Praxis nicht nutzbaren Potential der gewerblichen Flächenanteile des Bebauungsplanes Nr. 49 heraus ableitbar ist.</p> <p>Die oben aufgeführten Zielvorgaben der Gemeinsamen Landesplanerischen Stellungnahme wurden weitgehend in die textlichen Festsetzun-</p>

**Bebauungsplan Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“, 1. Änderung**  
**Beteiligung der Bürger nach § 3 (2) i. V. mit 3 (1) BauGB**

Lfd. Nr.	Bürger	Beachtung im Planverfahren
B 2	<p><b>RAe Dr. J. Klausing, R. Himstedt, S. Klein in Vertretung der Heinrich Brunkhorst KG</b>                      Schreiben vom 18.09.2000</p> <p>Im Wesentlichen werden in diesem Schreiben nahezu gleichlautende Bedenken geäußert wie im Schreiben zu B1 (siehe oben).</p>	<p>gen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 aufgenommen. Durch die textlich festgesetzte Begrenzung der Gesamtverkaufsflächen im Änderungsgebiet der Planzeichnung auf 5.000 m<sup>2</sup> insgesamt, davon maximal 2.000 m<sup>2</sup> für Lebensmittel (siehe textliche Festsetzung I, Nr. 3), werden weiterhin die raumordnerischen Zielvorgaben im Zusammenhang mit den einschränkenden Festsetzungen für den Einzelhandel in den verbleibenden Gewerbegebieten GE 1 (westlicher Teil), GE 4 und GE 5 (siehe textliche Festsetzung II, Nr. 1.1) erfüllt.</p>
B 2.1	<p>Es werden Bedenken geäußert, weil auf dem Grundstück der Mandantin gemäß der geplanten textlichen Festsetzung II 6 im Sondergebiet SO 2 für großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe nur ein Baumarkt mit einer Verkaufsfläche – ausschließlich nicht überdachter Verkaufsfläche – von maximal 5.000 m<sup>2</sup> zulässig ist, wobei der Handel mit innenstadtrelevanten Waren auf 500 m<sup>2</sup> begrenzt ist.</p>	<p>Die Bedenken werden zurückgewiesen. Durch die neue textliche Festsetzung II 6.1 wird faktisch die zulässige Verkaufsfläche vergrößert, da nun nur überdachte Verkaufsflächen angerechnet werden. Zudem besteht durch die Festsetzung II 6.2 erstmalig ein festgesetzter Anspruch, auf einer Fläche von bis zu 500 m<sup>2</sup> innenstadtrelevante Waren verkaufen zu dürfen.</p>
B 2.2	<p>Der generelle Ausschluß von Einzelhandel für den Grundbesitz der Mandantin (im Gebiet SO 2 „Baumarkt“ ?) und die Ausweisung des SO 3 - Gebietes sind weder mit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1</p>	<p>Die Bedenken werden zurückgewiesen. Auf dem Grundstück des Mandanten (siehe B 2.1) ist sogar großflächiger Einzelhandel zulässig. Die Ausweisung eines SO 3 - Gebietes entspricht dem Entwicklungsgebot</p>

**Bebauungsplan Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“, 1. Änderung**  
**Beteiligung der Bürger nach § 3 (2) i. V. mit 3 (1) BauGB**

Lfd. Nr.	Bürger	Beachtung im Planverfahren
B 2.3	<p>BauGB noch mit § 1 Abs. 3 und 6 sowie § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO zu vereinbaren.</p> <p>Es werden Bedenken geäußert, dass die Planänderung Zielen dient, zu deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des BauGB nicht bestimmt sind. Die Stadt als Planungsträger (und Grundstückseigentümer der geplanten SO 3 - Fläche) verschafft sich einen Wettbewerbsvorteil, da auf ihren Flächen Einzelhandel (ein SB-Warenhaus mit einer Verkaufsfläche von 5.000 m<sup>2</sup>, davon 2.000 m<sup>2</sup> Lebensmittel) zugelassen, auf den verbleibenden Gewerbegebieten im Plangebiet Einzelhandel ausgeschlossen werden soll und auf der SO 2 - Fläche kein SB-Warenhaus gleicher Größe zugelassen wird.</p>	<p>nach § 8 Abs. 2 BauGB, da der am 05.01.2000 wirksam gewordene Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf für diese Flächen ein Sondergebiet SO II für großflächigen Einzelhandel ausweist.</p> <p>Die Bedenken werden zurückgewiesen. Es besteht die Notwendigkeit, die textliche Festsetzung Nr. 1 des Bebauungsplanes Nr. 49 neu zu fassen, da gleichartige Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 6/2 „Gewerbegebiet“ in einem Normenkontrollverfahren für nichtig erklärt wurden, da sie gegen § 1 Abs. 9 BauNVO verstoßen. Auch in der „gemeinsamen landesplanerischen Stellungnahme“ wird es auf der Grundlage vorliegender Gutachten und Untersuchungen zur Erlangung von Rechtssicherheit gegenüber möglichen Bauanträgen im Hinblick auf ein gesamtverträgliches Maß der Einzelhandelsnutzung für erforderlich gehalten, zur Bereinigung und Neuordnung der (bisher) möglichen, kleinteiligen Einzelhandelsnutzungen in den Gewerbegebieten des Bebauungsplanes Nr. 49 die textliche Festsetzung Nr. 1 zu ändern. Weiterhin sollte im Sinne einer „Flurbereinigung“ ein weiteres Sondergebiet (SO 3) für großflächigen Einzelhandel - und in Teilbereichen mit innenstadtrelevanten Sortimenten - festgesetzt werden. Den Empfehlungen ist die Stadt Bad Nenndorf aus den oben genannten Gründen nach gründlicher Abwägung u.a. aus Gründen der Rechtssicherheit gefolgt (siehe auch Abwägung zu B 1.2).</p>
B 2.4	<p>Es werden Bedenken geäußert, dass die bei einer Überplanung der vorhandenen Situation besonders sorgfältig durchzuführende Abwägung entsprechend dem Abwägungsgebot</p>	<p>Die Bedenken werden zurückgewiesen. Die Belange der Grundstücksbesitzer werden bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 im geforderten Rahmen beachtet und ge-</p>

# Bebauungsplan Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“, 1. Änderung

Beteiligung der Bürger nach § 3 (2) i. V. mit 3 (1) BauGB

Lfd. Nr.	Bürger	Beachtung im Planverfahren
B 2.5	<p>des § 1 Abs. 6 BauGB nicht entsprechend durchgeführt wird und so das Interesse des Grundstücksbesitzers (hier: u.a. Bauvoranfragen zum Bau eines SB-Warenhauses im SO 2 - Gebiet) gegenüber den öffentlichen Interessen ohne ausreichende Gründe zurückgestellt wird.</p> <p>Es wird angeregt, die 1. Änderung des Bebauungsplanes als Planungsabschnitt vergleichbar den in Planfeststellungsverfahren zulässigen Abschnittsbildungen anzusehen.</p>	<p>gegenüber den öffentlichen Interessen ausführlich abgewogen. Die in den Gewerbegebieten zulässigen Nutzungen entsprechen in der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 49 im Wesentlichen den zulässigen Nutzungen im Bebauungsplan Nr. 49. Die zulässigen Nutzungen im Sondergebiet SO 2 wurden z.T. sogar ausgeweitet (siehe Abwägung zu B 2.1).</p> <p>Die Rechtsauffassung, dass im Sondergebiet SO 2 (oder im Gebiet des im Neuaufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 64 „Gewerbegebiet Nord“) ein SB-Warenhaus errichtet werden darf, teilt die Stadt Bad Nenndorf weiterhin nicht. Bauvoranfragen und Bauanträge beinhalten eine Konkretisierung der in Bebauungsplänen festgesetzten zulässigen Nutzungen und sind nicht Grundlage für Festsetzungen in Bebauungsplänen. Sowohl im rechtskräftigen Flächennutzungsplan wie im Bebauungsplan Nr. 49 als auch in der geplanten 1. Änderung bestehen die Festsetzungen für ein Sondergebiet „Baumarkt“.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Rechtsauffassung, dass sich die Rechtsprechung des BverwG zur Abschnittsbildung im Planfeststellungsverfahren auch (generell) auf das Bau(leit-)planungsrecht übertragen lässt, teilt die Stadt Bad Nenndorf nicht. In der Bauleitplanung besteht das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB, wie schon oben wiederholt erwähnt.</p>

**Bebauungsplan Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“, 1. Änderung**  
Beteiligung der Bürger nach § 3 (2) i. V. mit 3 (1) BauGB

Lfd. Nr.	Bürger	Beachtung im Planverfahren
B 3	<p><b>RAe Schulz-Koffka, Deter, Pawelz in Vertretung der Mandanten Homeier</b> Schreiben vom 03.08.2000</p> <p>Es werden Bedenken geäußert, dass die textliche Festsetzung II 1.1 die Belange der Mandanten nicht ausreichend berücksichtigt. Eingriffe in den bestehenden Gewerbebetrieb werden sich nicht vermeiden lassen. Zudem wird befürchtet, dass eine erhebliche Ausweitung des Einzelhandels mit zugekauften Produkten, die das eigene Sortiment sinnvoll ergänzen, nur eingeschränkt möglich sein wird.</p>	<p>Die Bedenken werden zurückgewiesen. Der bestehende Gewerbebetrieb hat grundsätzlich Bestandsschutz, er befindet sich weiterhin in einem Gewerbegebiet. Auch Erweiterungen des Gewerbebetriebes sind (nahezu) uneingeschränkt möglich, ebenso Erweiterungen der mit dem Betrieb zusammenhängenden Ausstellung und des mit dem Betrieb zusammenhängenden Einzelhandels. Gerade auch zur Sicherung recht freizügiger Erweiterungsmöglichkeiten eines mit dem Gewerbebetrieb zusammenhängenden Einzelhandels wurde die textliche Festsetzung Nr. II 1.1 gegenüber dem Vorentwurf der 1. Änderung um die Festsetzung gekürzt, dass nur Verkaufsflächenanteile von unter 20 % der Bruttogeschoßfläche der genannten Betriebsstätte als noch untergeordnet gelten. Diese Flächenbeschränkung ist aufgehoben. Die Mandanten betonen zudem selbst in dem oben genannten Schreiben, dass sie ihren Betrieb mit den einzelnen Zweigen aufrechterhalten und erweitern wollen und sie keinen selbständigen Einzelhandel betreiben wollen.</p>
B 4	<p><b>RAin Mysegades in Vertretung von Gisela und Reinhard Lorz</b> Schreiben vom 31.08.2000 und 10.10.2000</p> <p>Es werden Bedenken geäußert, dass mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“ zusätzliche verkehrliche Belastungen für die Haster Straße entstehen. Die</p>	<p>Die Bedenken werden zurückgewiesen. Die Verkehrsuntersuchung (Anhang 3 der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49) weist detailliert nach, dass sich der</p>

**Bebauungsplan Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“, 1. Änderung**  
Beteiligung der Bürger nach § 3 (2) i. V. mit 3 (1) BauGB

Lfd. Nr.	Bürger	Beachtung im Planverfahren
	<p>Begründung zum Bebauungsplan zeigt, dass mit einem erheblichen Verkehrsaufkommen zu rechnen ist.</p>	<p>Verkehr gegenüber den Annahmen in der Verkehrsuntersuchung 1995 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 sogar reduziert. Dieses liegt an den veränderten Festsetzungen der zulässigen Nutzungen im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 49 bzw. seiner 1. Änderung.</p> <p>Auch die durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 im SO 3 - Gebiet zulässigen Vergnügungsstätten führen (insbesondere in der kritischen Nachtzeit) zu keiner erhöhten Verkehrsbelastung in der Haster Straße, da die zukünftig zu erwartenden Besucher dieser Vergnügungsstätten auch bisher überwiegend diese Straße benutzen mußten, um weiter entfernt liegende vorhandene Vergnügungsstätten (z.B. in Wunstorf, Stadthagen, Barsinghausen bzw. Hannover über die B 442 und B65 sowie die BAB A2 zu erreichen.</p>

