

Öffentliche Bekanntmachung

- Sitzung des Stadtentwicklungs- und Umweltschutzausschusses
- am Dienstag, den 25.08.2026 um 17:00 Uhr
- im Großer Sitzungssaal **Rathaus der Stadt Alfeld (Leine) Marktplatz 1, 31061 Alfeld (Leine)**

Tagesordnung:

- 1 Eröffnung der Sitzung; Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung und der Beschlussfähigkeit des Stadtentwicklungs- und Umweltschutzausschusses sowie der Tagesordnung
- 2 Genehmigung der Protokolle über die Sitzung des Stadtentwicklungs- und Umweltschutzausschusses am 27.04.2026 sowie über die gemeinsame Sitzung des Stadtentwicklungs- und Umweltschutzausschusses und des Bau- und Grundeigentumsausschusses am 20.05.2026
- 3 Einwohnerfragestunde
- 4 Café im Park Vorstellung des Projekts und der gemachten Erfahrungen durch Schüler*innen der Carl-Benscheidt-Realschule
- 5 Städtebauliche Sanierungsmaßnahme "Altstadt und ehemalige Wallanlagen"; mündlicher Bericht des Sanierungsbeirates
- 6 Sanierungsgebiet "Altstadt und ehemalige Wallanlagen"; Fortschreibung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK)
Vorlage: 611/XIX
- 7 Städtebauliche Sanierungsmaßnahme "Altstadt und ehemalige Wallanlagen"; Ergebnisse der Bürgerbeteiligung zum Tag der Städtebauförderung (mündlicher Bericht der Verwaltung)
- 8 Bauleitplanung der Stadt Alfeld (Leine);
Bebauungsplan Nr. 38.1 "Perk" (1. Änderung),
Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Vorlage: 612/XIX
- 9 Baulandpotentiale im Gebiet der Stadt Alfeld (Leine)
Vorlage: 602/XIX
- 10 Einführung einer Baumschutzsatzung für die Stadt Alfeld (Leine)
Vorlage: 605/XIX

- 11 Mitteilungen der Verwaltung
- 12 Anfragen

Stadtentwicklungs- und
Umweltschutzausschusses
25.08.2026

Stadt Alfeld (Leine)

- Der Bürgermeister -

Alfeld (Leine), 11.08.2026

Amt: Planungsamt

AZ:

Vorlage Nr. 611/XIX

Beschlussvorlage	Gleichstellungsbeauftragte
öffentlich	☒ beteiligt ☐ nicht beteiligt

Beratungsfolge	Termin
Stadtentwicklungs- und Umweltschutzausschusses	25.08.2026
Verwaltungsausschuss	26.08.2026
Rat der Stadt Alfeld (Leine)	26.08.2026

Sanierungsgebiet "Altstadt und ehemalige Wallanlagen"; Fortschreibung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK)

Der Innenstadtbereich der Stadt Alfeld (Leine) wurde im Jahr 2024 förmlich als Sanierungsgebiet „Altstadt und ehemalige Wallanlagen“ festgesetzt. Gleichzeitig erfolgte die Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“. Mit den Finanzhilfen von Bund und Land wird ein auf etwa 15 Jahre angelegter Stadterneuerungsprozess initiiert und schrittweise umgesetzt.

Als Grundlage für die Programmaufnahme sowie für den Beschluss der Sanierungssatzung wurden bereits im Jahr 2023 die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) sowie das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet und durch den Rat der Stadt Alfeld (Leine) am 25.05.2023 beschlossen. Nach fachlicher Abstimmung mit dem Fördermittelgeber erfolgte im zweiten Halbjahr 2023 eine erste Fortschreibung des ISEK, die am 14.12.2023 durch den Rat beschlossen wurde.

Im Jahr 2024 finalisierte ein privater Investor seine Planungen für die Weiterentwicklung des ehemaligen Kaiserhofgeländes. Das Projekt wurde zwischenzeitlich realisiert, sodass der Bereich aus dem Sanierungsgebiet genommen werden konnte und das ISEK im Jahr 2024 fortgeschrieben wurde.

Im weiteren Verlauf des städtebaulichen Erneuerungsprozesses haben sich einzelne Maßnahmen in ihrer Ausgestaltung konkretisiert. Gleichzeitig sind neue Projektansätze entstanden, die eine sinnvolle Ergänzung des Gesamtmaßnahme darstellen. Vor diesem Hintergrund ist eine erneute Fortschreibung des ISEK erforderlich. Ziel ist es insbesondere den aktuellen Stand der Projektentwicklungen abzubilden, erforderliche Kostenanpassungen vorzunehmen sowie neue Maßnahmen in das bestehende Konzept zu integrieren.

Die vorliegende 3. Fortschreibung stellt die ergänzenden und angepassten Einzelmaßnahmen dar und ordnet diese in den bestehenden strategischen Rahmen des ISEK ein. Eine grundlegende Neuausrichtung der städtebaulichen Zielsetzungen ist damit nicht verbunden. Vielmehr werden die im ISEK definierten Ziele weiterhin verfolgt und im Hinblick auf die weitere

Umsetzung mit weiteren Einzelmaßnahmen konkretisiert.

Eine umfassende Bestandsanalyse wurde bereits im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt. Da sich grundlegende Rahmenbedingungen sowie die wesentlichen Entwicklungstrends seitdem nicht wesentlich verändert haben, wird in der vorliegenden 3. Fortschreibung des ISEK auf eine erneute ausführliche Darstellung verzichtet.

Begründung:

Die Fortschreibung des ISEK ist erforderlich, um die städtebauliche Gesamtmaßnahme sachgerecht weiterzuführen und die Förderfähigkeit der Einzelmaßnahmen im Rahmen des Programms „Lebendige Zentren“ sicherzustellen. Durch die Fortschreibung werden die aktuellen Projektstände, Kostenentwicklungen und neuen Maßnahmen in das bestehende Konzept eingearbeitet.

Eine Abstimmung der vorliegenden Fortschreibung mit dem Fördermittelgeber konnte bislang – trotz mehrfacher Versuche seitens der Verwaltung – noch nicht erfolgen. Um den zeitlichen Rahmen der notwendigen Programmanmeldung zu wahren, erfolgt dennoch die Einbringung der Fortschreibung.

Die Maßnahme dient der kontinuierlichen Anpassung des strategischen Rahmens an den Fortgang der Sanierung, ohne die grundsätzlichen Zielsetzungen des ISEK zu verändern. Die Fortschreibung schafft damit Planungssicherheit für die weitere Umsetzung der Sanierungsziele und unterstützt die koordiniert fortzuführende Stadtentwicklung im Fördergebiet.

Finanzielle Auswirkungen:

Mit der 3. Fortschreibung des ISEK wird zugleich die Kosten- und Finanzierungsübersicht (Kofi) fortgeschrieben. Dabei werden die bisher vorgesehenen Maßnahmen an den aktuellen Stand der Projektentwicklung angepasst, ergänzt und soweit erforderlich auch nicht mehr verfolgte Maßnahmen gestrichen. Die jeweiligen Ansätze ergeben sich aus der Kofi-Tabelle, die Bestandteil des ISEK ist. Eine unmittelbare finanzielle Belastung entsteht durch den Beschluss der Fortschreibung zunächst nicht. Die finanziellen Auswirkungen ergeben sich im Zuge der weiteren Umsetzung der im ISEK enthaltenen Einzelmaßnahmen und sind entsprechend in der Kofi abgebildet.

Beschlussvorschlag für den Rat der Stadt Alfeld (Leine):

„Die 3. Fortschreibung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) „Altstadt und ehemalige Wallanlagen“ wird gebilligt.“

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1: Fortschreibung ISEK

Anlage 2: Kosten- und Finanzierungsübersicht



Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Stadt Alfeld (Leine)

Altstadt und ehemalige Wallanlagen

3. Fortschreibung Stand 11.08.2026

VU/ISEK Historie

Erstfassung: 28.04.2023

Ratsbeschluss Erstfassung: 25.05.2023

1. Fortschreibung: 21.11.2023

Ratsbeschluss 1. Fortschreibung: 14.12.2023

2. Fortschreibung: 25.09.2024

Ratsbeschluss 2. Fortschreibung: 24.10.2024

3. Fortschreibung: **Stand 11.08.2026**

Bearbeitung

Stadt Alfeld (Leine)
Marktplatz 1
31061 Alfeld (Leine)



und

Niedersächsische Landgesellschaft mbH (NLG)
Geschäftsstelle Hannover
Arndtstraße 19
30167 Hannover



Niedersächsische
Landgesellschaft mbH

Inhalt

1	Einleitung und Vorbemerkung	4
2	Beteiligungsverfahren.....	4
2.1	Stadtgespräch.....	4
2.2	Sanierungsbeirat	5
2.3	Beteiligung Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege.....	5
3	Städtebauliches Entwicklungskonzept	5
3.1	Umbau eines Gebäudes zum Multifunktionshaus	6
3.2	Platz vor der ehemaligen Volksbank mit Gründach.....	7
3.3	Sanierung Lateinschule.....	8
3.4	Nachnutzung von Baulücken und Einrichtung Bewegungspfad	9
3.5	Freilegungs- und Entkernungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken zur Verbesserung Belichtung und Mikroklima.....	11
3.6	Freilegungsmaßnahme Hermann-Ehlers-Haus, Erweiterung Spielplatz Kalandstraße	11
3.7	Rathaussanierung.....	12
3.8	Vorbereitung der Sanierung	13
4	Kosten- und Finanzierungsübersicht	13

1 Einleitung und Vorbemerkung

Der Innenstadtbereich der Stadt Alfeld (Leine) wurde im Jahr 2024 förmlich als Sanierungsgebiet „Altstadt und ehemalige Wallanlagen“ festgelegt. Im selben Jahr erfolgte die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“. Mit den Finanzhilfen von Bund und Land wird ein auf etwa 15 Jahre angelegter Stadterneuerungsprozess initiiert und schrittweise umgesetzt.

Als Grundlage für die Programmaufnahme sowie für den Beschluss der Sanierungssatzung wurden bereits im Jahr 2023 die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) sowie das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet und durch den Rat der Stadt Alfeld (Leine) am 25.05.2023 beschlossen. Im Anschluss an die fachliche Abstimmung mit dem Fördermittelgeber erfolgte im zweiten Halbjahr 2023 eine erste Fortschreibung des ISEK, die am 14.12.2023 durch den Stadtrat beschlossen wurde.

Im Jahr 2024 finalisierte ein privater Investor seine Planungen für die Weiterentwicklung des ehemaligen Kaiserhofgeländes. Das Projekt wurde zwischenzeitlich realisiert und auf dem Areal ist ein Lebensmitteleinzelhandelsstandort entstanden. Daher befindet sich dieser Bereich nicht im Sanierungsgebiet und das ISEK wurde ein zweites Mal fortgeschrieben (2024).

Im weiteren Verlauf des städtebaulichen Erneuerungsprozesses haben sich einzelne Maßnahmen in ihrer Ausgestaltung konkretisiert. Gleichzeitig sind neue Projektansätze entstanden, die eine sinnvolle Ergänzung der Gesamtmaßnahme darstellen. Vor diesem Hintergrund wird eine erneute Fortschreibung des ISEK erforderlich. Ziel der Fortschreibung ist es insbesondere, den aktuellen Stand der Projektentwicklungen abzubilden, erforderliche Kostenanpassungen vorzunehmen sowie neue Maßnahmen in das bestehende Konzept zu integrieren.

Die vorliegende Fortschreibung stellt die ergänzenden und angepassten Einzelmaßnahmen dar und ordnet diese in den bestehenden strategischen Rahmen des ISEK ein. Eine grundlegende Neuausrichtung der städtebaulichen Zielsetzungen ist damit nicht verbunden. Vielmehr werden die im ISEK definierten Ziele weiterhin verfolgt und im Hinblick auf die weitere Umsetzung mit weiteren Einzelmaßnahmen konkretisiert.

Eine umfassende Bestandsanalyse wurde bereits im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt. Da sich die grundlegenden Rahmenbedingungen sowie die wesentlichen Entwicklungstrends seitdem nicht wesentlich verändert haben, wird in der vorliegenden 3. Fortschreibung des ISEK auf eine erneute ausführliche Darstellung verzichtet.

2 Beteiligungsverfahren

2.1 Stadtgespräch

Das Stadtgespräch am 1. Juli 2026, zu dem die Fraktionen interessierte Bürgerinnen und Bürger geladen hatten, widmete sich ganz den Zukunftsprojekten der Stadt: der ISEK-Fortschreibung und der Umgestaltung der Wallanlagen. Die Verwaltung präsentierte hierzu die

neuen Projektansätze für das ISEK. Ein wesentlicher Tagesordnungspunkt war die Überprüfung der Bürgerhinweise zur Umgestaltung der Wallanlagen auf ihre reale Umsetzbarkeit.

In der anschließenden Diskussion zeichnete sich eine breite Zustimmung für die neuen ISEK-Maßnahmen ab. Vonseiten der Teilnehmenden wurde jedoch die Erwartung formuliert, dass die Förderung privater Initiativen auch künftig ein zentraler Schwerpunkt bleibt. Das durchweg positive Echo im Nachgang unterstreicht den Erfolg des Formats.



Abbildung 1: Stadtgespräch am 01.07.2026, Quelle: Stadt Alfeld, Bauamt

2.2 Sanierungsbeirat

Für die Begleitung der Sanierungsmaßnahme „Altstadt und ehemalige Wallanlagen“, die Unterstützung und Mitwirkung bei der Erarbeitung der rechtlichen und konzeptionellen Grundlagen für die Sanierung, bei der Aktivierung der Eigentümerinnen und Eigentümer sowie deren Einbindung in die Sanierung, bei der Öffentlichkeitsarbeit und bei Planungen für öffentliche Maßnahmen hat die Stadt Alfeld (Leine) einen Sanierungsbeirat eingerichtet.

Der Sanierungsbeirat wurde im Rahmen der ISEK-Fortschreibung ebenfalls beteiligt, hierzu fand am 29.06.2026 eine Beiratssitzung statt. Es wurde umfangreich über die geplanten Neumaßnahmen Platzgestaltung in der Leinstraße, Multifunktionshaus (ersetzt das bisherige Projekt „Alfelder Ausstellungshaus“), Einrichtung eines Bewegungspfades, Rathaussanierung, sowie Sanierung der Lateinschule berichtet und diskutiert.

2.3 Beteiligung Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege

Am 9. Juli 2026 fand ein Abstimmungstermin mit Herrn Dr. Rüscher vom Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege (NLD) statt. Im Fokus des Termins standen die Vorstellung der aktuellen ISEK- und KoFi- Fortschreibung sowie ein Überblick über die Maßnahmen im Sanierungsgebiet der vergangenen Monate. Ziel der Zusammenkunft war es, die denkmalfachlichen Belange frühzeitig in die Planungen einzubinden. Die Stellungnahme des NLD wird im Rahmen der Programmanmeldung für das Jahr 2027 erwartet.

3 Städtebauliches Entwicklungskonzept

In den Vorbereitenden Untersuchungen sowie dem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept inkl. der beiden Fortschreibungen wurden städtebauliche Ziele und Handlungsfelder für die Weiterentwicklung der Alfelder Altstadt definiert. Diese bleiben von der vorliegenden ISEK-Fortschreibung unberührt. Vielmehr werden weitere Maßnahmen den

bestehenden Handlungsfeldern zugeordnet, um die Entwicklungsstrategie für die Altstadt zu ergänzen.

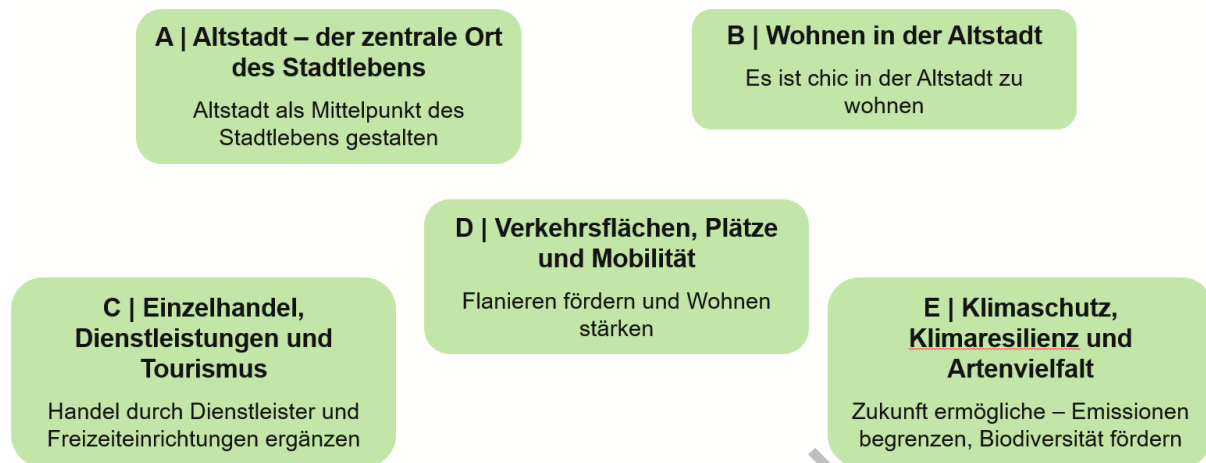


Abbildung 2: Handlungsfelder und Entwicklungsziele gem. VU/ISEK (Quelle VU/ISEK, 28.04.2023)

3.1 Umbau eines Gebäudes zum Multifunktionshaus

KoFi-Nr. 3.1.5

Bereits im VU-/ISEK-Prozess 2023 wurde die Realisierung eines Ausstellungshauses geplant. Dazu wurde die Maßnahme im Handlungsfeld (A): Altstadt – Zentrum des Stadtlebens verankert. Ausgangspunkt war die Zielsetzung, Exponate verschiedener Sammlungen und Ausstellungen an einem Ort zu bündeln und der Öffentlichkeit dauerhaft zugänglich zu machen. Durch die Herrichtung geeigneter Räumlichkeiten sollte ein identitätsstiftender Ort mit kulturellen und bildungsbezogenen Angeboten geschaffen werden, der sowohl für die Stadtgesellschaft als auch für TouristInnen eine hohe Aufenthaltsqualität und Anziehungskraft entfaltet. Damit wurde bereits im ursprünglichen Konzept ein wesentlicher Beitrag zur Belebung der Altstadt sowie zur Stärkung von Freizeit-, Bildungs- und Begegnungsangeboten formuliert.

Im Zuge der weiteren Konkretisierung sowie vor dem Hintergrund veränderter Bedarfe und Rahmenbedingungen wird die Maßnahme im Rahmen der ISEK-Fortschreibung inhaltlich weiterentwickelt und qualifiziert. Aufbauend auf den Erkenntnissen der VU und des ISEK, in denen ein deutlicher Mangel an soziokulturellen Einrichtungen mit vielseitig nutzbaren Räumen für Begegnung, Austausch und gemeinschaftliche Aktivitäten festgestellt wurde, soll das ursprünglich geplante Ausstellungshaus zu einem multifunktionalen soziokulturellen Zentrum mit Ausstellungsanteilen weiterentwickelt werden.

Neben der Präsentation von Exponaten sollen künftig insbesondere flexibel nutzbare Raumangebote für kulturelle, soziale und bildungsbezogene Nutzungen geschaffen werden. Hierzu zählen beispielsweise Räume für Veranstaltungen, Workshops, temporäre Ausstellungen, bürgerschaftliches Engagement sowie quartiersbezogene Initiativen. Die Maßnahme trägt damit zur Aktivierung und Stärkung der Stadtgesellschaft sowie zur Förderung von Kommunikation, Integration, Teilhabe und sozialem Zusammenhalt bei. Darüber hinaus wird mit dem Multifunktionshaus ein weiteres Ziel innerhalb der Altstadt geschaffen, das Besuchende dazu anregen kann, weitere Geschäfte und Einrichtungen im

Gebiet aufzusuchen. Diese Maßnahme entspricht damit den Zielsetzungen des städtebaulichen Sanierungsverfahrens.

Ein zentraler Bestandteil der weiteren Qualifizierung der Maßnahme ist die Durchführung eines strukturierten und professionell begleiteten Partizipationsprozesses. Ziel ist es, unter Einbindung der Bürgerschaft sowie relevanter lokaler AkteurlInnen ein tragfähiges und bedarfsorientiertes Nutzungskonzept zu entwickeln. In diesem Zusammenhang erfolgt auch eine Präzisierung des Maßnahmentitels sowie der zukünftigen inhaltlichen Ausrichtung.

Derzeit besteht im Norden des Sanierungsgebietes bereits das Jugendzentrum KUBA (Kultur- und Begegnungszentrum). Diese Einrichtung umfasst sowohl das Haus der Vereine als auch die Jugendpflege der Stadt, als Zielgruppe der dort verorteten Aktivitäten stehen vor allem Kinder und Jugendliche im Focus, die Angebote werden sehr gut angenommen.

Das neu geplante Multifunktionshaus wird als multifunktionale Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung darüberhinausgehende Angebote für weitere Bevölkerung- und Altersgruppen anbieten und damit die Anziehungskraft der Innenstadt als Ort der Begegnung und des innerstädtischen Lebens erweitern.

Im Rahmen der baulichen Umsetzung ist vorgesehen, ein Bestandsgebäude entsprechend des noch zu erarbeitenden Nutzungskonzeptes umzubauen und unter Beachtung von energetischen Anforderungen und der Gewährleistung umfassender Barrierefreiheit zu sanieren. Die Maßnahme leistet somit auch einen Beitrag zu einer nachhaltigen und klimagerechten Stadtentwicklung.

Die Maßnahme ersetzt die in der ursprünglich vorgesehene Maßnahme „Ausstellungshaus“ (ISEK 2023/2024).

3.2 Platz vor der ehemaligen Volksbank mit Gründach

KoFi-Nr. 2.5.1

Die Fußgängerzone erstreckt sich über die langgezogene Lein- und Sedanstraße. In dieser Ausprägung weist der Straßenzug den Charakter einer Flaniermeile auf, die für das Funktionieren eines historischen Zentrums mit seinem Besatz an Einzelhandelsgeschäften, Gastronomie und Dienstleistern von zentraler Bedeutung ist. Deren städtebauliche Qualität soll durch die Schaffung einer wahrnehmbaren Platzsituation in der Leinstraße auf der Höhe der Gebäude Leinstraße 12 bis 14 verbessert werden. In diesem Bereich springen die Gebäude auf der westlichen Seite in der Nord-Süd-Flucht leicht zurück, sodass sich der Straßenraum öffnet. Damit bietet sich die Möglichkeit, einen attraktiven Aufenthaltsort zu schaffen und den linearen Straßenverlauf durch gestalterische Akzente zu gliedern.

Diese stadträumliche Chance wurde bereits in der VU sowie im ISEK 2023 in mehreren Handlungsfeldern (A, B, C und D) als Maßnahme beschrieben und damit ihre Bedeutung und Mehrdimensionalität unterstrichen. Die Weiterentwicklung dieses Bereichs zielt darauf ab, einen neuen Stadtplatz in der Fußgängerzone zu etablieren, der funktionale und gestalterische Anforderungen miteinander verbindet.

Die geplante Platzgestaltung dient der Aufwertung des öffentlichen Raums und der Schaffung von Verweilmöglichkeiten innerhalb der Fußgängerzone. Zugleich soll Raum für Begegnung und Kommunikation entstehen. Darüber hinaus wird ein Beitrag zu den Anforderungen des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung geleistet, indem Großgrün integriert und / oder ein Gründach installiert wird. Aufgrund des stark versiegelten Umfelds übernehmen Verschattungsmaßnahmen eine wichtige Funktion, um die Aufenthaltsqualität insbesondere in Hitzeperioden zu verbessern.



Abbildung 3: Platzsituation Leinstraße 12 bis 14 (Quelle: NLG 2026)

Insgesamt leistet die Maßnahme einen wichtigen Beitrag zur Stärkung der innerstädtischen Funktionsvielfalt. Das Flanieren als prägendes Element eines lebendigen historischen Zentrums wird gezielt unterstützt und um neue Aufenthaltsqualitäten ergänzt. Die Kombination aus gestalterischer Aufwertung, funktionaler Neuordnung und klimaanpassenden Maßnahmen trägt dazu bei, die Attraktivität der Innenstadt nachhaltig zu sichern und weiterzuentwickeln.

Aufgrund der voranschreitenden Planungen und der Konkretisierung der Umsetzung erhöht sich der finanzielle Aufwand für diese Platzsituation. Der Kostenrahmen dieser Einzelmaßnahme wurde in der KoFi erhöht.

Die Stadt Alfeld (Leine) ist dem Projektaufruf zum Bundesprogramm „Anpassung urbaner und ländlicher Räume an den Klimawandel“ gefolgt und hat eine entsprechende Projektskizze eingereicht. Sollte eine Förderung über das genannte Bundesprogramm erfolgen, werden keine Städtebauförderungsmittel eingesetzt.

3.3 Sanierung Lateinschule

KoFi-Nr. 3.1.8

Die ehemalige Lateinschule (Am Kirchhof 5) ist ein historisches Fachwerkgebäude und gehört mit seinem Erbauungsjahr von 1610 zu den ältesten Gebäuden der Stadt. Als herausragendes Beispiel der Hildesheimer Holzbaukunst mit reichen Bild- und Architekturschmuck an der Fassade kommt dem Gebäude eine besonders ortsbildprägende Bedeutung zu und steht unter Denkmalschutz. Seit 1929, mit Ausnahme zwischen 1943 bis 1949 ist das Stadtmuseum im Gebäude verortet. Präsentiert wird die Geschichte der Stadt mit archäologischen Zeugnissen.



Abbildung 4: Lateinschule (Quelle: NLG 2026)

An dem Gebäude wurden im Rahmen restauratorischer Gutachten Mängel und Missstände verschiedener Ausprägung festgestellt. Sowohl im Sockelbereich als auch am Ständerwerk



Abbildung 5: Schadensbild Lateinschule
(Quelle: Kramp & Kramp 2023)

des Fachwerks wurden u.a. bei früheren Sanierungsmaßnahmen nicht fachgerechte Materialien verwendet oder unpassende Techniken angewandt. In der Folge entstanden Schäden durch eindringende Feuchtigkeit, die sich durch eine ausbleibende Sanierung weiter ausdehnen werden. Die historischen Fenster weisen unterschiedliche Mängel auf, wie z.B. verzogene Fensterrahmen, fehlende und defekte Kittfugen, faule Holzstellen oder defekte Scheiben. Am Eingangsportal sind weitere Schäden in Form von faulen Holzstellen oder mangelhaften Holzreparaturen vorzufinden.

Aufgrund der besonderen Bedeutung des historischen Gebäudes sollen die umfangreichen Instandsetzungsarbeiten mit Städtebauförderungsmitteln finanziert werden. Parallel werden weitere Fördermöglichkeiten eruiert.

3.4 Nachnutzung von Baulücken und Einrichtung Bewegungspfad

KoFi-Nr. 2.5.20

Im Untersuchungsgebiet wird der Alltag stark durch die dichte, historisch gewachsene Altstadt geprägt: enge Straßenräume, geschlossene Bauweisen und vielfach überbaute Innenhöfe lassen nur wenig Platz für Bewegung und Aufenthalt im Freien. Gleichzeitig zeigt die Gebäudeerhebung, dass bei 59% der Haupt- und Nebengebäude Sanierungsbedarf besteht, was den Bedarf an attraktiven, öffentlich nutzbaren Freiräumen zusätzlich unterstreicht.



Abbildung 6: Baulücke Perkstraße
(Quelle: NLG 2026)

Vor diesem Hintergrund ist die Entwicklung eines durchgängigen Bewegungs- und Spielpfades vorgesehen, der am Platz am Kuba (Kultur- und Begegnungszentrum) ansetzt (Platz an der Kreuzung Sedan-, Perk- und Ständehausstraße), für den ergänzend eine jugendgerechte Neugestaltung mit Bewegungsangeboten geplant ist, und sich über die Perkstraße sowie die Holzer Straße bis in die Wallanlagen erstreckt. Ziel ist es, insbesondere Familien zu mehr Aufenthalt und Bewegung im öffentlichen Raum zu motivieren und gleichzeitig sozialräumliche Defizite – wie die erhöhte Betroffenheit von Kinderarmut im Bereich der Perkstraße – gezielt zu adressieren. Entlang des Pfades sollen niedrigschwellige, in den Stadtraum integrierte Spiel- und Bewegungsangebote entstehen. Zwei bislang ungenutzte Baulücken, Perkstraße Nr. 9 und Holzer Straße Nr. 4, bieten darüber hinaus die Chance, größere, gut erreichbare Spiel- und Aufenthaltsorte mit hoher Aufenthaltsqualität zu entwickeln und so neue Treffpunkte im Quartier zu schaffen.

Für die Umsetzung ist vorgesehen, die Baulücken als öffentliche Freiflächen bereitzustellen. Die notwendige Versiegelung wird dabei auf ein Mindestmaß reduziert, um die klimatischen Vorteile unbebauter Flächen zu erhalten und zu stärken. Ergänzend sind schattenspendende Maßnahmen, insbesondere durch Baumpflanzungen, geplant. Mit der Etablierung eines Bewegungs- und Spielpfades wird darüber hinaus ein Beitrag zur Gesundheitsprävention geleistet.

Bereits im vorliegenden VU-/ISEK-Bericht wurden innerstädtische Baulücken thematisiert. In diesem Zusammenhang wurde das Potenzial zur Nachnutzung der Freifläche zwischen Sedanstraße 10 und Mittelstraße 2 beschrieben. Da sich diese Fläche nicht im Eigentum der Stadt befindet, ist eine weiterführende Planung für dieses Areal derzeit nicht vorgesehen.



Abbildung 7: Baulücke Holzler Straße
(Quelle: NLG 2026)



Abbildung 8: Bewegungspfad: Vom KUBA, Sedanstraße 15, über Perkstraße und Holz Straße zum Spielplatz in der Kalandstraße (Wallanlagen (Quelle: Stadt Alfeld, Bauamt)

3.5 Freilegungs- und Entkernungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken zur Verbesserung Belichtung und Mikroklima

KoFi-Nr. 2.4.2

Die Entkernung von Blockinnenbereichen wurde in der VU / dem ISEK als eine Maßnahme im Handlungsfeld (E): Klimaschutz, Klimaresilienz und Artenvielfalt beschrieben. Ziel ist es, durch gezielte Freilegungs- und Entsiegelungsmaßnahmen sowie den Rückbau nicht denkmalgeschützter Nebengebäude auf privaten Grundstücken einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung zu leisten. Insbesondere sollen dadurch zusätzliche Freiflächen geschaffen werden, die das Mikroklima verbessern, die Belichtung und Belüftung der umliegenden Bebauung erhöhen sowie insgesamt die Wohn- und Aufenthaltsqualität in der dicht bebauten Innenstadt stärken.

Darüber hinaus ergeben sich durch den Rückbau und die Entsiegelung weitere positive Effekte: Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wird verbessert, begrünte Flächen tragen zur Reduzierung von Hitzeinseln bei, binden Feinstaub, fördern die Biodiversität und schaffen potenzielle Lebensräume für Flora und Fauna. Durch die Umsetzung mehrerer solcher Maßnahmen im gesamten Sanierungsgebiet werden kumulative positive Effekte auf das Stadtklima erwartet. Die Förderung soll dabei auf Maßnahmen beschränkt werden, bei denen die freigelegten Flächen dauerhaft unbebaut bleiben und keine anschließende Neubebauung erfolgt.

Zugleich soll die Möglichkeit geschaffen werden, Freilegungsmaßnahmen in Innenhofbereichen unabhängig von umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zu fördern, insbesondere in Fällen, in denen sich das Hauptgebäude bereits in einem guten baulichen Zustand befindet. Aufgrund der dichten Bebauung in der Innenstadt ist zudem von einem erhöhten Aufwand für Entkernungsmaßnahmen auszugehen, der im Rahmen der Förderung berücksichtigt werden sollte.

Zur Konkretisierung von Freilegungs- und Entkernungspotenzialen werden Aussagen dazu im Grün- und Freiflächenplan erfolgen.

3.6 Freilegungsmaßnahme Hermann-Ehlers-Haus, Erweiterung Spielplatz Kalandstraße

KoFi-Nr. 2.4.3

Aufgrund von geänderten Nutzungsbedürfnissen der Kirchengemeinde St. Nicolai ist der bereits seit längerem leerstehende östliche Gebäudeanbau des Lutherhauses, am Mönchhof 6A, das sog. Hermann- Ehlers- Haus, für keine zukünftige Nutzung mehr vorgesehen.

Daraus erwächst für die Stadt Alfeld die bisher nicht vorhandene Möglichkeit, eine Fläche von ca. 144 qm von der Kirche zu erwerben und als Erweiterungsfläche für den bereits vorhandenen Spielplatz in den Wallanlagen, Bereich Kalandstraße, umzunutzen. Auf diesem Weg gelingt sowohl die Aufwertung des Wohnumfeldes der Bewohner der Innenstadt durch eine zusätzliche Grün- und Spielfläche als auch die zusätzliche Entsiegelung und ökologische Aufwertung von Innenstadtf lächen, beide Aspekte stellen wichtige Ziele der laufenden Gesamt-sanierungsmaßnahme dar (siehe VU, Sanierungszielen B, Wohnen in der Altstadt, Sanierungsziel E, Klimaschutz, Klimaresilienz und Artenvielfalt).



Abbildung 9: Foto Hermann-Ehlers-Haus, Ostansicht (Quelle: NLG 2026)



Abbildung 10: Luftbild Umgebung Hermann-Ehlers-Haus (Quelle google-maps, bearbeitet)

Für die Umsetzung der Maßnahme ist es erforderlich, das Hermann-Ehlers-Haus abzureißen, das Grundstück von der Kirchengemeinde zu erwerben und die Fläche für den Spielplatz an der Kalandstraße/Wallanlage neu zu gestalten.

3.7 Rathaussanierung

KoFi-Nr. 3.1.7

Die Stadt Alfeld beabsichtigt, das Rathausgebäude (Marktplatz 1) im Erdgeschossbereich umfassend umzugestalten und barrierefrei zu erschließen. Die Umgestaltung wird möglich, da ein Teil der Erdgeschossfläche, die bislang im Rahmen eines Pachtvertrages des Gastronomiebereiches im Ratskeller als Pächterwohnung genutzte Fläche, künftig wieder vollständig der Stadt zur Verfügung steht.



Abbildung 11: Rathaus (Quelle: Stadt Alfeld, 2026)

Beim Rathaus handelt es sich um einen ursprünglich gotischen Baukörper, der während der Weserrenaissance aufgestockt und entsprechend den stilistischen Merkmalen dieser Epoche umgebaut wurde. Das Gebäude stellt ein hochrangiges Baudenkmal dar. Aufgrund der topografischen Situation des Marktplatzes ist ein ebenerdiger Zugang über den historischen Treppenturm mit seiner Wendeltreppe nicht möglich. Zum Schutz der historischen Bausubstanz soll auf außenliegende Anbauten wie Treppenanlagen oder Aufzüge auf der Seite des Marktplatzes verzichtet werden.

Vorgesehen ist daher die Schaffung eines neuen Zugangs auf der Ostseite des Gebäudes im Bereich einer bestehenden Fensteröffnung. Aufgrund des dort nur geringen Höhenunterschieds kann hier ein barrierefreier Zugang vom Marktplatz zum Gebäude hergestellt werden.

Um sämtliche Dienstleistungen der Stadt Alfeld barrierefrei anbieten zu können, soll das Erdgeschoss überwiegend mit flexibel nutzbaren Büroeinheiten ausgestattet werden. Dadurch können Bürgerinnen und Bürger mit Mobilitätseinschränkungen bei Bedarf vollständig im Erdgeschoss betreut werden. Darüber hinaus ist die Einrichtung eines Seminar- und Trauzimmers vorgesehen, um Trauungen sowie weitere standesamtliche Vorgänge barrierefrei durchführen zu können.

Ergänzend wird ein Kabinenlift zwischen Erdgeschoss und erstem Obergeschoss errichtet, um den historischen Ratssaal barrierefrei erreichbar zu machen und damit auch die politische Teilhabe für Menschen mit Einschränkungen zu gewährleisten.

Neben den Maßnahmen zur Barrierefreiheit wird im Rahmen des Projekts ein zweiter baulicher Rettungsweg geschaffen. Hierdurch werden die Flucht- und Rettungsmöglichkeiten innerhalb des Gebäudes verbessert. Gleichzeitig können erforderliche brandschutztechnische Anpassungen und Verbesserungen im Zuge der Umgestaltung des Erdgeschosses umgesetzt werden.

Das Rathaus wird in diesem Zusammenhang energetisch saniert. Dazu erfolgt die Installation einer Wärmepumpe, welche mit Fördermitteln des Bafa bezuschusst wird. Bei der Sanierung werden nachhaltige Baumaterialien verwendet.

Die Möglichkeiten, andere Fördermittel einzusetzen, wird aktuell geprüft.

3.8 Vorbereitung der Sanierung

KoFi Kostengruppe 1 – Vorbereitung der Sanierung

Zur weiteren Vorbereitung zukünftiger Sanierungsmaßnahmen und um den verbleibenden Sanierungsprozess von über 12 Jahren weiter voranzubringen und zu begleiten wird eine allgemeine Kostenposition für Planungskosten in die KoFi eingestellt. Darüber hinaus wird für eine perspektivische Fortschreibung des ISEK ebenfalls eine Kostenposition in die KoFi aufgenommen. Sowohl städtebauliche Planungen als auch ISEK-Fortschreibungen stellen sicher, dass die Sanierungsziele kontinuierlich an aktuelle Entwicklungen angepasst werden.

In der VU / dem ISEK und der genehmigten KoFi vom 10.07.2024 wurde ein Verkehrs- und Stellplatzflächenkonzept für den Altstadtbereich vorgesehen. Nach eingehender Analyse bereits vorhandener Untersuchungen hat sich ergeben, dass ein weiteres Gutachten bei aktuellem Planungstand als nicht mehr erforderlich eingestuft wird.

Der Bereich Kaiserhofgelände liegt nach Änderung der Grenzen außerhalb des Sanierungsgebietes. Auf der Fläche wurde zwischenzeitlich durch einen Privatinvestor ein neuer Rewe-Markt errichtet. Die Positionen für die potenziellen Maßnahmen Grunderwerb (Nr. 2.2.2) und Freilegungs- und Abbruchmaßnahmen (Nr. 2.4.2) in diesem Bereich werden deshalb in der KoFi-Fortschreibung ersatzlos gestrichen.

4 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Stand: 11.08.2026

Kommune: Alfeld (Leine)
Programm: Lebendige Zentren

Gesamtmaßnahmenbezeichnung: Alfeld (Leine) Altstadt und ehemalige Wallanlagen / Kaiserhofquartier

	Einzelmaßnahme	Gesamtkosten	anteilige Kosten Städtebau- förderung	Veränderung Spalte D gegenüber anrekanter KoFi (von 19.07.2024)	Maßnahme Klimaschutz oder Anpassung an den Klimawandel	anteilige Kosten Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel	Förderprogramm außerhalb der Städtebauförderung	Förderbetrag der anderen Förderung	Umsetzungsstand (bitte Auswahl treffen)
A - Ausgaben									
1 - Vorbereitung der Sanierung									
1.1 Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsarbeit	1.1.1 Flyer, Infoveranstaltungen, Arbeitsgruppen etc.	12.000 €	12.000 €	- €					
1.2 Gutachten, städtebauliche Planung, etc.	1.2.1 Gestaltungsfibel entwickeln	25.000 €	25.000 €	- €					
	1.2.2 Städtebaulicher Ideenwettbewerb für innovatives Wohnquartier Wallstraße	60.000 €	60.000 €	- €	Ermittlung Potentiale energetisches Bauen und grüne Infrastruktur				
	4.2.3 Verkehrs- und Spielplatzflächenkonzept	30.000 €	- €	30.000 €					
	1.2.4 Freiflächenplan um die St. Nicolai Kirche	20.000 €	20.000 €	- €					
	1.2.5 Grün- und Freiflächenplan	30.000 €	30.000 €	- €	Ermittlung Verschattungspotentiale, Retentionspotentiale	30.000 €			
	1.2.6 Machbarkeitsstudie zur Anbindung des Kaiserhofgeländes an die Altstadt	25.000 €	25.000 €	- €		15.000 €			
	1.2.7 Städtebaulicher Entwurf "Grüne Raumkante Perkwall"	25.000 €	25.000 €	- €					
	1.2.8 ISEK-Fortschreibung	30.000 €	30.000 €	30.000 €					
	1.2.9 Sonstige Planungskosten	30.000 €	30.000 €	30.000 €					
1.3 Verfügungsfonds	1.3.1 Verfügungsfonds	10.000 €	5.000 €	- €				5.000 €	
1.4 Sanierungsträger / andere Beauftragte	1.4.1 Honorar Sanierungsträger und andere Beauftragte	768.000 €	768.000 €	- €					
Summe		1.065.000 €	1.030.000 €	30.000 €		45.000 €		5.000 €	
2 - Ordnungsmaßnahmen									
2.1 Grunderwerb									
	2.1.1 Grunderwerb an der Wallstraße tätigen (ca. 2.000 m²)	180.000 €	180.000 €	- €					
	2.1.2 Grunderwerb Flächen um Füllerturm (ca. 1.000 m²)	150.000 €	150.000 €	- €					
	3.2.2 Zwischenenerwerb Flächen Kaiserhofgelände (6.334 m²)	- €	- €	- €	Ein Investor hat die Freimachung und Neubebauung des Gelände übernommen, das Flurstück liegt inzwischen außerhalb des Sanierungsgebietes				
	2.1.3 Grunderwerb Hermann Ehlers-Haus, Kalandstraße (Erweiterungsfläche Spielplatz Kalandstraße)	16.000 €	16.000 €	16.000 €					
2.2 Umzug von BewohnerInnen sowie Betrieben									
		- €	- €	- €					
2.3 Bodenordnung									
2.4 Freilegung von Grundstücken									
	2.4.1 Abruch- und Freilegungsmaßnahmen an der Wallstraße (ca. 2.000 m²)	300.000 €	300.000 €	- €	Teilentiegelungsmaßnahmen, Ergänzung von Grünstrukturen, Erhöhung der Biodiversität	300.000 €			
	4.2.2 Abruch- und Freilegungsmaßnahmen Kaiserhofgelände	- €	- €	- €	Ein Investor hat die Freimachung und Neubebauung des Gelände übernommen, das Flurstück liegt inzwischen außerhalb des Sanierungsgebietes				
	2.4.2 Freilegungs- und Entkernungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken zur Verbesserung Belichtung und Mikroklima (3 Maßnahmen à 100.000 €)	300.000 €	300.000 €	300.000 €	Bodenentsiegelung, Schaffung/Erhalt/Erweiterung von Grünflächen und Freiräumen, Erhöhung der Biodiversität, Vernetzung von Grün- und Freiflächen	150.000 €			
	2.4.3 Abruch und Freilegungsmaßnahme Hermann-Ehlers-Haus, Kalandstraße (erweiterungsfläche Spielplatz Kalandstraße)	100.000 €	100.000 €	100.000 €	Entsiegelungsmaßnahme, Ergänzung von Grünstrukturen, Erhöhung der Biodiversität	50.000 €			
2.5 Erschließungsanlagen (Umgestaltung von Straßen, Wegen, Plätzen)									
	2.5.1 Platzgestaltung Leinstraße auf Höhe Volksbank (ca. 300 m² exkl. Flächenanteil Leinstraße)	500.000 €	500.000 €	400.000 €	Teilentiegelungsmaßnahmen, Ergänzung von Grünstrukturen, Erhöhung der Biodiversität, Klimaanpassung durch Verschattungsmaßnahmen	250.000 €			
	2.5.2 Platzumbau Sedanstraße, Ständehausstraße, Perkstraße (ca. 900 m² inkl. Bunker und Straßenum, nur Platz ca. 350 m²)	100.000 €	100.000 €	- €	Teilentiegelungsmaßnahmen, Ergänzung von Grünstrukturen, Erhöhung der Biodiversität	50.000 €			
	2.5.3 Möblierung Marktplatz ggf. Lein- und Sedanstraße sowie Beleuchtung und Begrünung	100.000 €	100.000 €	- €		20.000 €			
	2.5.4 Rückbau Kalandstraße und Schaffung von Freiflächen am offenen Wamelauf (ca. 1.500m²)	1.400.000 €	825.000 €	- €	Bodenentsiegelung, Schaffung/Erhalt/Erweiterung von Grünflächen und Freiräumen, Erhöhung der Biodiversität, Vernetzung von Grün- und Freiflächen	742.500 €			
	2.5.5 Skateranlage im Bereich der rückgebauten Kalandstraße	100.000 €	100.000 €	- €					
	2.5.6 Fläche in Wallanlage Nord für Familien und Jugendliche	130.000 €	130.000 €	- €		130.000 €			
	2.5.7 Sanierung Ständehausstraße (ca. 900 m²)*	1.433.000 €	888.000 €	- €	Teilentiegelungsmaßnahmen, Ergänzung von Grünstrukturen, Erhöhung der Biodiversität, Vernetzung von Grün- und Freiflächen	266.400 €			
	2.5.8 Sanierung der Wallstraße (ca. 1.500 m²)*	1.458.000 €	958.000 €	- €	Teilentiegelungsmaßnahmen, Ergänzung von Grünstrukturen, Erhöhung der Biodiversität, Vernetzung von Grün- und Freiflächen	287.400 €			
	2.5.9 Sanierung der Seminarstraße und Winzenburger Straße (Teilstück) mit Eingangsstor in Stadt und Wallanlagen Ost auf Höhe Kreuzung Südwall (ca. 2.800 m²)*	2.271.000 €	1.549.000 €	- €	Teilentiegelungsmaßnahmen, Ergänzung von Grünstrukturen, Erhöhung der Biodiversität, Vernetzung von Grün- und Freiflächen	309.800 €			
	2.5.10 Sanierung Bornstraße mit Wegeführung an der Wallanlage (ca. 500 m²)*	879.000 €	462.000 €	- €	Teilentiegelungsmaßnahmen, Ergänzung von Grünstrukturen, Erhöhung der Biodiversität, Vernetzung von Grün- und Freiflächen	277.200 €			
	2.5.11 Umgestaltung Holzer Straße - Nord zur Wohnstraße (ca. 1.000 m²)*	889.000 €	520.000 €	- €	Klimafreundliche Mobilität, Teilentiegelungsmaßnahmen, Ergänzung von Grünstrukturen, Erhöhung der Biodiversität	78.000 €			
	2.5.12 Sanierung Am Klinsberg (ca. 1.060 m²)*	853.000 €	696.000 €	- €	Teilentiegelung	181.800 €			
	2.5.13 Wege Wallanlagen zwischen Sedanstraße und Holzer Straße erneuern (ca. 1.500 m²)	277.000 €	277.000 €	- €		277.000 €			
	2.5.14 Wege Wallanlagen zwischen Holzer Straße und Kalandstraße erneuern (ca. 1.200 m²)	245.000 €	245.000 €	- €		245.000 €			
	2.5.15 Wege Wallanlagen zwischen Kalandstraße und Bornstraße erneuern (ca. 500 m²)	113.000 €	113.000 €	- €		113.000 €			
	2.5.16 Aufwertung der historischen Wallanlagen	100.000 €	100.000 €	- €		100.000 €			
	2.5.17 Teilsanierungen von Lein- und Planstraße	150.000 €	150.000 €	- €					
	2.5.18 Umgestaltung Kirchplätze St. Nicolai (ca. 2.000 m²)	300.000 €	300.000 €	- €	Teilentiegelungsmaßnahmen, Ergänzung von Grünstrukturen, Erhöhung der Biodiversität	240.000 €			
	2.5.19 Teilentiegelung und Gestaltung Flächen am Füllerturm (ca. 1.000 m²)	150.000 €	150.000 €	- €	Bodenentsiegelung, Schaffung/Erhalt/Erweiterung von Grünflächen und Freiräumen, Erhöhung der Biodiversität, Vernetzung von Grün- und Freiflächen	120.000 €			
	2.5.20 Nachnutzung von Baulücken (Perkstraße 9 und Holzer Straße 4) und Einrichtung Bewegungspfad	360.000 €	360.000 €	360.000 €	Entsiegelung, schattenspendende Maßnahmen durch Baumpflanzung	180.000 €			
2.6 sonstige Ordnungsmaßnahmen									
	2.6.1 Anpflanzung von Großgrün (ca. 30 Stk.) und schattiger Sitzplätze im öffentlichen Raum	95.000 €	95.000 €	- €	Teilentiegelungsmaßnahmen, Ergänzung von Grünstrukturen, Erhöhung der Biodiversität	95.000 €			
	2.6.2 Schaffung einer (grünen) Raumkante am Perkwall (Länge ca. 300 m)	100.000 €	100.000 €	- €	Teilentiegelungsmaßnahmen, Ergänzung von Grünstrukturen, Erhöhung der Biodiversität, Vernetzung von Grün- und Freiflächen	100.000 €			
	2.6.3 Trinkwasserstellen im öffentlichen Raum anlegen	60.000 €	60.000 €	- €		30.000 €			Maßnahme in Umsetzung
	2.6.4 Teilbegrünung mögliche Quartiersgarage Seminarstraße / Ecke Südwall	39.000 €	15.000 €	- €	Teilentiegelungsmaßnahmen, Ergänzung von Grünstrukturen, Erhöhung der Biodiversität, Vernetzung von Grün- und Freiflächen	15.000 €			
	2.6.5 Wallanlagen erluchtigen für Extremwetterereignisse (ca. 30 Bäume fällen und neupflanzen)	90.000 €	90.000 €	- €	Erhöhung der Biodiversität, Klimafolgeanpassung, Hochwasserschutz	90.000 €			
Summe		13.238.000 €	9.839.000 €	1.176.000 €		4.698.100 €		- €	
3 - Baumaßnahmen									
3.1 Modernisierungs- / Instandsetzungsmaßnahmen									
	3.1.1 Modernisierung und Instandsetzung geringer Bedarf (48 Stk. à 40.000 € Baukosten à 35 % Förderung (Mittelwert), privat	1.920.000 €	672.000 €		energetische Gebäudesanierung, Nutzung klimaschonender Baustoffe, Begrünung von Bauwerkflächen, Erhöhung der Biodiversität	336.000 €			
	3.1.2 Modernisierung und Instandsetzung mittlerer Bedarf (20 Stk. à 125.000 € Baukosten à 35 % Förderung (Mittelwert), privat	2.500.000 €	890.325 €		energetische Gebäudesanierung, Nutzung klimaschonender Baustoffe, Begrünung von Bauwerkflächen, Erhöhung der Biodiversität	445.163 €			
	3.1.3 Modernisierung und Instandsetzung hoher Bedarf (10 Stk. à 500.000 € Baukosten à 35 % Förderung (Mittelwert), privat	5.000.000 €	1.750.000 €		energetische Gebäudesanierung, Nutzung klimaschonender Baustoffe, Begrünung von Bauwerkflächen, Erhöhung der Biodiversität	875.000 €			
	3.1.4 Erstellung von Sanierungsgutachten (ca. 15 Stk. à 10.000 €)	150.000 €	150.000 €		Erarbeitung von Potentialen für energetische Sanierung	75.000 €			
	3.1.5 Umbau Gebäude zu Multifunktionshaus	1.500.000 €	1.500.000 €	900.000 €	energetische Gebäudesanierung, Nutzung klimaschonender Baustoffe	750.000 €			
	3.1.6 Sanierung Füllerturm, Förderung gem. Kostenersatzungsbetrag (KEB)	400.000 €	160.000 €		Nutzung klimaschonender Baustoffe	16.000 €			
	3.1.7 Rathaussanierung (Markt 1)	1.010.000 €	986.000 €	986.000 €	energetische Gebäudesanierung, Nutzung klimaschonender Baustoffe				
	3.1.8 Sanierung Lateischule (Am Kirchhof 5)	2.000.000 €	2.000.000 €	2.000.000 €	energetische Gebäudesanierung, Nutzung klimaschonender Baustoffe				
3.2 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen									
3.3 Verlagerung oder Änderung von Betrieben									
		- €	- €						
3.4 sonstige Baumaßnahmen									
		- €	- €						
Summe		14.480.000 €	8.108.325 €	3.886.000 €		2.497.163 €		- €	
Summe der Ausgaben (Bruttogesamtkosten)		28.783.000 €	18.977.325 €	5.092.000 €		7.240.263 €		5.000 €	

B - Einnahmen			
1. Erlöse aus der Veräußerung von Grundstücken	Verkauf Neuordnungflächen an der Wallstraße (ca. 2.000 m²)		350.000 €
	Verkauf Neuordnungfläche-Kaiserhofgelände (6.334 m²)		- €
2. Einnahmen aus der Bewirtschaftung von Grundstücken			- €
3. Ausgleichsbeträge			- €
4. Straßenausbaubeträge			2.490.250 €
5. sonstige Einnahmen			
Summe der Einnahmen			2.840.250 €

C - durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten (Nettogesamtkosten)	16.137.075 €
---	--------------

D - Finanzierung			
Zu finanzierende Summe			16.137.075 €
Anteil Bund (1/3 von gesamt)			5.379.025 €
Anteil Niedersachsen (1/3 von gesamt)			5.379.025 €
Gesamtsumme Fördermittel (2/3 von gesamt)			10.758.050 €
kommunaler Anteil (1/3 von gesamt)			5.379.025 €

neue Projekte

Projekte fallen weg

*Erläuterung: in der Spalte "anteilige Kosten Städtebauförderung" wurden die Kosten für Schmutzwasserkanal nicht berücksichtigt und Kosten für Regenwasserkanal zu 50 %

Stadt Alfeld (Leine)

- Der Bürgermeister -

Alfeld (Leine), 11.08.2026

Amt: Planungsamt
AZ:

Vorlage Nr. 612/XIX

Beschlussvorlage	Gleichstellungsbeauftragte
öffentlich	☒ beteiligt ☐ nicht beteiligt

Beratungsfolge	Termin
Stadtentwicklungs- und Umweltschutzausschusses	25.08.2026
Verwaltungsausschuss	26.08.2026

Bauleitplanung der Stadt Alfeld (Leine); Bebauungsplan Nr. 38.1 "Perk" (1. Änderung), Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Der Vorentwurf einschließlich Begründung sowie die Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels am Standort „Im Perk“ und das Verkehrsgutachten lagen im Zeitraum vom 15.06.2026 bis einschließlich 15.07.2026 öffentlich aus. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ging eine Stellungnahme ein.

Zeitgleich mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte die erste Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

Die in den beiden Verfahren eingegangenen Stellungnahmen sind in Anlage 1 mit der Stellungnahme der Verwaltung aufgelistet. Eine Änderung der Planung ist nicht erfolgt.

Grundlage der 1. Änderung sind u. a. Fachgutachten, welche teilweise zwischenzeitlich aktualisiert oder ergänzt wurden. Außerdem wurde ein Fachbeitrag zur UVP-Vorprüfung gem. § 7 UVPG durch das beauftragte Planungsbüro erarbeitet.

Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 38 „Perk“ ist ein Plan zum flächenbezogenen Schalleistungspegel. Dieser setzt Gewerbegebiete mit unterschiedlichen Schalleistungspegeln fest. Aufgrund der Tatsache, dass im Geltungsbereich der 1. Änderung kein Gewerbegebiet mehr ausgewiesen wird – stattdessen entsteht hier ein Sondergebiet –, ist der dortige Schalleistungspegel nicht mehr anwendbar. Da dieser Plan seinerzeit als Satzungsbestandteil vom Rat beschlossen wurde, ist er für den Änderungsbereich formal aufzuheben. Die Anforderungen der 1. Änderung sind auf Basis eines schalltechnischen Gutachtens inhaltlich ausreichend konkret gefasst.

Beschlussvorschlag für den Verwaltungsausschuss:

„Der Verwaltungsausschuss beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Perk“ mit Begründung sowie Anlagen auf die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 BauGB.“

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1 – Liste der eingegangenen Stellungnahmen mit Abwägung
- Anlage 2 - Planzeichnung (Entwurf)
- Anlage 3 – Begründung (Entwurf)
- Anlage 4 – Plan flächenbezogener Schallleistungspegel mit Aufhebungsbereich
- Anlage 5 – Auswirkungsanalyse (aktualisiert)
- Anlage 6 - Verkehrsgutachten
- Anlage 7 – Schalltechnisches Gutachten
- Anlage 8 - UVP-Vorprüfung

Stadtentwicklungs- und
Umweltschutzausschusses
25.08.2026

**A) Abwägungsprotokoll zur Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB
Bebauungsplan Nr. 38 „Perk“ 1. Änderung, Stadt Alfeld (Leine)**

Nr.	Öffentlichkeit Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
	BRANDI RECHTSANWÄLTE Schreiben vom 14.07.2026 “... ich wende mich an Sie, namens und im Auftrag der 39. Planbau GmbH, Wittelsbacherallee 61, 32427 Minden. Die 39. Planbau GmbH ist Eigentümerin des Grundstücks Hildesheimer Straße 14, auf dem ein EDEKA-Markt betrieben wird. Gegenstand des Vorwurfes ist die geplante Ansiedlung von LIDL und dm. Gegen diesen Vorentwurf sind folgende Einwendungen vorzubringen: 1. In den Ausführungen zu Anlass, Ziele und Zwecke der Planung heißt es unter anderem, mit dem Planvorhaben werde das Ziel verfolgt, die Versorgungssituation durch eine Verlagerung eines bislang nicht integrierten Lebensmittelmartkes in eine integrierte Lage zu verbessern. Darin steckt die Behauptung, bei dem Planstandort an der L 485 handele es sich um eine integrierte Lage. Dies ist objektiv falsch. Von einer integrierten Lage kann keine Rede sein. 2. Verfahrensrechtlich soll die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Perk“ gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB liegen hier aber nicht vor. Nach § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. So verhält es sich hier. Die Ansiedlung eines groß-	Die nachfolgenden Einwendungen der Stellungnahme sind z.T. nicht abwägungsrelevant, mangels Betroffenheit des EDEKA-Marktes an der Hildesheimer Straße 14. Nachfolgend wird sich die Stadtverwaltung dennoch mit den vorgebrachten Äußerungen auseinandersetzen. 1. Das vorliegende Gutachten von Stadt + Handel wurde mit Datum vom 05.08.2026 aktualisiert und insbesondere in Bezug auf des Integrationsgebot vertiefend begründet. Es wurde gutachterlich aufgezeigt, dass es sich um eine integrierte Lage handelt. Im Fazit wurde festgestellt: „Das Planvorhaben erfüllt aus fachgutachterlicher Sicht unter Berücksichtigung der städtebaulichen Struktur der Innenstadt, der Regelungen hinsichtlich Störfallbetriebe und der Versorgungsbedeutung für das nördliche Wohnsiedlungsgebiet die Tatbestände der Ausnahmeregelung des LROP-VO Niedersachsen 2017 und ist damit aus fachgutachterlicher Sicht als kongruent zur Ausnahmeregelung des Integrationsgebots für nahversorgungsrelevante Vorhaben zu bewerten.“ (S. 68) 2. Die Vorprüfung des Einzelfalls hat ergeben, dass das Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist. Damit ist das Verfahren nach § 13a BauGB zulässig.

**A) Abwägungsprotokoll zur Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB
Bebauungsplan Nr. 38 „Perk“ 1. Änderung, Stadt Alfeld (Leine)**

Nr.	Öffentlichkeit Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
	flächigen Einzelhandelsbetriebes an diesem Standort erfordert eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). Es ist deshalb nicht akzeptabel, hier auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht zu verzichten sowie auf die konkrete Benennung der Arten umweltbezogener Informationen, die im Verfahren verfügbar sind. Die erforderliche allgemeine Vorprüfung kann hier nur zu dem Ergebnis kommen, dass eine Umweltprüfung erforderlich ist, weil schon bezogen auf das Verkehrsaufkommen und die Lärmzunahme die entsprechenden Gesichtspunkte abwägungsrelevant sind. 3. Zutreffend wird in der Begründung des Vorentwurfes ausgeführt, dass der Standort außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegt. Die Planung widerspricht deshalb raumordnungsrechtlichen Vorgaben und kann schon deshalb rechtmäßig nicht fortgeführt werden. Weil im Ergebnis das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB hier nicht angewendet werden darf, kann es auch nicht in Betracht kommen, den Flächennutzungsplan im Wege einer Berichtigung anzupassen. Hier wird vielmehr gegen den Grundsatz verstoßen, dass die verbindliche Bauleitplanung durch den Flächennutzungsplan vorbereitet werden soll. Die Festsetzung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel bedarf deshalb einer vorangehenden Änderung des Flächennutzungsplanes. Auch diese wird aber daran scheitern müssen, dass die raumordnungsrechtlichen Vorgaben für eine solche Darstellung nicht vorliegen. 4. Im Übrigen ist der Begründung des Vorentwurfes nicht zu folgen, soweit diese sich auf Ausführungen aus dem Gutachten von Stadt + Handel stützt. Wörtlich wird folgende Passage aus diesem Gutachten zitiert: „Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Sinne des § 11 Abs. 3	3. Das Gutachten von Stadt + Handel zeigt auf, dass das „Planvorhaben konform hinsichtlich konzeptioneller Aspekte (EHK Alfeld (Leine)) sowie zu den normativen Aspekten (§ 11 Abs. 3 BauNVO bzw. Normenkette § 1 Abs. 4 und Abs. 6 Nr. 4 sowie § 2 Abs. 2 sowie LROP-VO Niedersachsen 2017)“ ist. (S. 72) Die Vorprüfung des Einzelfalls hat ergeben, dass das Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist. Damit ist das Verfahren nach § 13a BauGB zulässig (s.o.). 4. Die Begründung stützt sich weiterhin auf die Ausführungen aus dem Gutachten vom Januar 2025 von Stadt + Handel. Jedoch liegt zwischenzeitlich eine Aktualisierung vom 05.08.2026 vor. Das Gutachten behandelt die Thematik noch ausführlicher und vertiefend und kommt zu demselben Ergebnis, dass nach Untersuchung und Bewertung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen „eine

A) Abwägungsprotokoll zur Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB Bebauungsplan Nr. 38 „Perk“ 1. Änderung, Stadt Alfeld (Leine)

Nr.	Öffentlichkeit Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
	<i>BauNVO im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten (...).“</i> Diesen Ausführungen kann in keiner Weise Folge geleistet werden. 5. Die Anbindung des Plangebietes an die L 485 mag rein verkehrstechnisch betrachtet vertretbar erscheinen. Diese Anbindung an eine klassifizierte Straße außerhalb eines ZVB gibt aber Anhaltspunkte dafür, dass der Einzelhandel nicht ausgerichtet ist auf eine Nahversorgung, sondern dass darauf abgezielt wird, über die L 485 sonstige Kunden anzuziehen und zu gewinnen. Die kritisch zu beurteilende Situation des Standortes kann auch nicht dadurch beschönigt werden, dass angeblich die 30%-Schwelle eingehalten wird hinsichtlich eines zu erwartenden Kundenkreises von Einkaufskunden von außerhalb des Stadtgebietes. Insgesamt ist die Planung ausgerichtet auf die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs an einem Standort außerhalb es ZVB, der nur als nicht integriert beschrieben werden kann. Die Planung ist deshalb raumordnungsrechtlich unzulässig und deshalb im Ergebnis einzustellen.“	wesentliche Beeinträchtigung von ausgeglichenen Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung [...] demnach sowohl im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel als auch im Sortiment Drogeriewaren nicht zu erwarten“ ist. (S. 44) 5. Es werden keine Anhaltspunkte dafür gesehen, dass darauf abgezielt wird, über die L 485 sonstige Kunden anzuziehen und zu gewinnen. Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um einen bereits erschlossenen und in das Siedlungsgefüge integrierten Standort, dessen Entwicklung einer sinnvollen Nach- bzw. Wiedernutzung bereits baulich vorgeprägter Flächen dient. Mit dem Vorhabenstandort wird ein an die nördlichen Wohnsiedlungsbereiche angebundener Standort revitalisiert. Bestehende Infrastruktur kann genutzt werden. Die Innenverdichtung trägt dem mit § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Schutz des Außenbereichs Rechnung. Der Stellungnahme wird nicht zugestimmt. Die Auswirkungenanalyse von Stadt + Handel belegt, dass die Planung raumordnungsrechtlich zulässig ist. Das Gutachten legt dar, dass das Planvorhaben aus fachgutachterlicher Sicht unter Berücksichtigung der städtebaulichen Struktur der Innenstadt, der Regelungen hinsichtlich Störfallbetriebe und der Versorgungsbedeutung für das nördliche Wohnsiedlungsgebiet die Tatbestände der Ausnahmeregelung des LROP-VO Niedersachsen 2017 erfüllt und damit kongruent zur Ausnahmeregelung des Integrationsgebots für nahversorgungsrelevante Vorhaben zu bewerten ist. Das Planvorhaben ist kongruent zu den relevanten Zielen/ Grundsätzen der LROP-VO Niedersachsen 2017.

B) Abwägungsprotokoll zur Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB Bebauungsplan Nr. 38 „Perk“ 1. Änderung, Stadt Alfeld (Leine)

Die Nummerierung entspricht jener aus der Liste im Beteiligungsverfahren

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
002	Avacon Wasser GmbH Schreiben vom 15.06.2026 „...seitens der Avacon Wasser GmbH (als Betriebsführerin der Wasserwerk Alfeld GmbH) bestehen zum jetzigen Zeitpunkt hinsichtlich des „Bebauungsplan Nr. 38 „Perk“ 1. Änderung“ keine Bedenken. Im vom geänderten Bebauungsplan vorgesehenen Bereich liegen jeweils zwei Trinkwasserleitungen aus PVC, welche durch etwaige Baumaßnahmen nicht beschädigt werden dürfen. Eine darüber hinaus eventuell im Zuge des Vorhabens erforderliche Umverlegung der Leitungen müsste gesondert geprüft werden. Welche Anforderungen an die Löschwasserbereitstellung vor Ort bestehen (ggf. Bau einer Zisterne), müsste von Seiten des Vorhabenträgers im weiteren Planungsverlauf geklärt werden.“	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Avacon Wasser GmbH grundsätzlich keine Bedenken gegen den Bebauungsplan hat. Die Hinweise auf die bereits vorhandenen Trinkwasserleitungen werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Nach Rücksprache mit dem Amt für Feuerwehrwesen der Stadt Alfeld (Leine) und der Avacon Wasser GmbH am 10.08.2026 ist der Grundschutz der Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz gesichert. Es steht eine Löschwassermenge von 96 m³/h über einen zweistündigen Zeitraum zur Verfügung. Neben den verschiedenen Hydranten im Umkreis von 300 m befindet sich zusätzlich noch eine unabhängige Löschwasserentnahmestelle am Mühlengraben. Zusätzlich ist für den Erstangriff u.a. ein wasserführendes Löschfahrzeug in der Erstalarmierung vorgesehen. Die ausreichende Löschwasserversorgung ist somit gewährleistet.

B) Abwägungsprotokoll zur Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB Bebauungsplan Nr. 38 „Perk“ 1. Änderung, Stadt Alfeld (Leine)

Die Nummerierung entspricht jener aus der Liste im Beteiligungsverfahren

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
004	Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 23.06.2026 „... die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Seitens der Telekom bestehen gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 Perk, Stadt Alfeld (Leine) grundsätzlich keine Bedenken. Zurzeit sind von unserer Seite in dem Planungsgebiet keine Änderungen am bestehenden Netz bzw. Erweiterungsmaßnahmen geplant. Da wir in dieser Planungsphase noch nicht erkennen können, ob Versorgungsleitungen durch die Maßnahmen berührt werden, weisen wir vorsorglich noch einmal daraufhin, dass im Plangebiet natürlich Telekommunikationslinien der Telekom vorhanden sind. Auf diese Telekommunikationslinien muss in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 Perk, Stadt Alfeld (Leine) Rücksicht genommen werden. Der ungestörte Betrieb der Telekommunikationslinien muss jederzeit gewährleistet sein. Bei der Bauausführung ist grundsätzlich darauf zu achten, dass Beschädigungen an den vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Die bauausführende Firma hat sich vor Baubeginn über die Internetanwendung Trassenauskunft Telekom oder von der zentralen Planauskunft die aktuellen Lagepläne aushändigen zu lassen. Die zentrale Planauskunft erreichen Sie unter:	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Telekom grundsätzlich keine Bedenken gegen den Bebauungsplan hat. Die Hinweise auf die bereits vorhandenen Telekommunikationslinien werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Die Berücksichtigung der Telekommunikationslinien ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern wird im Rahmen der nachfolgenden Erschließungs- und Ausbauplanung berücksichtigt.

B) Abwägungsprotokoll zur Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB Bebauungsplan Nr. 38 „Perk“ 1. Änderung, Stadt Alfeld (Leine)

Die Nummerierung entspricht jener aus der Liste im Beteiligungsverfahren

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
	E-Mail Postfach: Planauskunft.Nord@telekom.de Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Einer Überbauung unserer Telekommunikationslinien stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht. Bitte beteiligen Sie uns frühzeitig an den weiteren Planungen.“	Die deutsche Telekom Technik GmbH wird wunschgemäß im weiteren Verfahrensverlauf beteiligt.
007	Gemeinde Lamspringe Schreiben vom 17.06.2026 „... die Gemeinde Lamspringe hat bezüglich des o.g. Vorhabens keinerlei Anregungen oder Bedenken.“	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
011	Industrie- und Handelskammer Hannover Schreiben vom 08.07.2026 „...Sie bitten die Industrie- und Handelskammer Hannover um Stellungnahme zu der o. g. Planung. Das Plangebiet liegt nördlich des Zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt Alfelds, nördlich der Gudewillstraße (L 485) und westlich der Straße „Im Perk“. Vorgesehen ist die Verlagerung eines im östlichen Stadtgebiet an der Hannoverschen Straße liegenden Lidl-Marktes sowie dessen Erweiterung von aktuell 840 m² Verkaufsfläche (VK) auf maximal 1.600 m² VK. Weiterhin ist die Ansiedelung eines Drogeriemarktes mit maximal 650 m² VK geplant. Aperiodische Randsortimente werden auf maximal 10 Prozent der VK beschränkt.	

B) Abwägungsprotokoll zur Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB Bebauungsplan Nr. 38 „Perk“ 1. Änderung, Stadt Alfeld (Leine)

Die Nummerierung entspricht jener aus der Liste im Beteiligungsverfahren

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
	Da es sich um ein großflächiges raumwirk- sames Einzelhandelsvorhaben (Verlagerung und Erweiterung eines Einzelhandelsgroß- projektes / Einzelhandelsagglomeration mit einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche 2.250 m²) im Sinne der Raumordnung handelt, sind als Voraussetzung für dessen Zulässigkeit die Kriterien des Landesraumordnungspro- gramms (LROP) Niedersachsen 2017 (zuletzt geändert 2022, derzeit in Neuaufstellung) einzuhalten. Zur Beurteilung der Zulässigkeit des Planvor- habens liegt das „Gutachten für die geplante Verlagerung eines Lidl-Marktes und Neuansiedlung eines Drogeriemarktes dm in Alfeld (Leine), Im Perk, - Hier: Auswirkungenanalyse für ein Bebauungsplanverfahren für ein Sondergebiet Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO“ von Stadt + Handel aus 01/2025 vor. Weiterhin liegt ein Einzelhandelskonzept „Konzept 1/2025 Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Alfeld (Leine),“ von Stadt+Handel vor, welches im Juni 2025 vom Rat verabschiedet wurde. Zur Einhaltung der landesraumordnerischen Kriterien für Einzelhandelsgroßprojekte tragen wir folgende Anmerkungen, Anregungen und Bedenken vor: Konzentrationsgebot Das Planvorhaben ist laut Regionalem Raumordnungsprogramm Landkreis Hildesheim aus dem Jahr 2016 im zentralen Siedlungsgebiet (Kernstadt) des Mittelzentrums Alfeld gelegen. Entsprechend wird auch aus unserer Sicht das Konzentrationsgebot eingehalten. Integrationsgebot / Ausnahme vom Integrationsgebot Der Planstandort liegt laut Gutachten und gemäß des Einzelhandelskonzepts nicht im zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Innenstadt des Mittelzentrums Alfeld, und somit nicht in städtebaulich integrierter Lage i. S. des LROP. Zur Einhaltung des Integrationsgebotes wird deshalb gutachterlich auf die Ausnahme- regelung zum Integrationsgebot hingewiesen.	Der Aussage, dass das Plangebiet nicht in städtebaulich integrierter Lage i.S. des LROP liegt, kann seitens der Verwaltung nicht gefolgt werden. Es wird auf das Gutachten von Stadt + Handel mit Datum vom 05.08.2026 verwiesen. Dieses wurde aktualisiert und insbesondere in Bezug auf das Integrationsgebot vertiefend begründet und ergänzt.

B) Abwägungsprotokoll zur Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB Bebauungsplan Nr. 38 „Perk“ 1. Änderung, Stadt Alfeld (Leine)

Die Nummerierung entspricht jener aus der Liste im Beteiligungsverfahren

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
	Hierzu heißt es im LROP, Abschnitt 2.3 Ziffer 05: <i>„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortiment zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist.“</i> Zu den gutachterlichen Ausführungen über die Einhaltung dieser Anforderungen merken wir folgendes an: - Die vom LROP geforderte Sortiments- und Verkaufsflächenaufteilung (mindestens 90 Prozent periodisch / maximal 10 Prozent Randsortimente) wird textlich festgesetzt. - Mit dem 2025 politisch beschlossenen Einzelhandelskonzept für die Stadt Alfeld (Leine) liegt ein verbindliches städtebauliches Konzept vor. Es weist den Planstandort als „Perspektivischen Nahversorgungsstandort Im Perk“ aus. Eine differenzierte Auseinandersetzung mit den Kriterien der Raumordnung erfolgt dabei allerdings nicht. Die in der Arbeitshilfe Einzelhandel zum LROP unter Ziffer 5.23 dargestellten Anforderungen werden nicht erfüllt. So fehlt beispielsweise die „qualifizierte“ Analyse von Versorgungsdefiziten. Es wird lediglich festgestellt, dass der Standort einen hohen Nahversorgungsbezug hat. Wir weisen auch darauf hin, dass zumindest die IHK im von der Arbeitshilfe geforderten Beteiligungsverfahren nicht gehört wurde. - Soweit den Unterlagen zu entnehmen ist, wird der erforderliche Nachweis, dass städtebauliche oder siedlungsstrukturelle Gründe eine Ansiedlung des Vorhabens in	Die IHK bemängelt das Fehlen der differenzierten Auseinandersetzung mit den Kriterien der Raumordnung im Einzelhandelskonzept 2025. Dies kann seitens der Verwaltung nicht nachvollzogen werden. Auf den Seiten 7-10 werden explizit Raumordnungsregelungen abgehandelt. Es handelt sich um eine Arbeitshilfe die auf der Homepage des Nds. Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz veröffentlicht ist. Das Ministerium schreibt dazu „Die Arbeitshilfe soll als rechtlich unverbindliches Dokument vertiefte Erläuterungen zur Anwendung der LROP- Festlegungen und ggf. der dazu ergangenen Rechtsprechung enthalten und so die LROP-Begründung ergänzen.“ Forderungen ergeben sich somit nicht aus der Arbeitshilfe. Die Entwicklungsmöglichkeiten im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (ZBV) sind durch die Vorgaben im Zusammenhang mit der Seveso-III-

B) Abwägungsprotokoll zur Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB Bebauungsplan Nr. 38 „Perk“ 1. Änderung, Stadt Alfeld (Leine)

Die Nummerierung entspricht jener aus der Liste im Beteiligungsverfahren

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
	städtebaulich integrierter Lage ausschließen, im Wesentlichen mit dem Hinweis auf die Seveso-III-Richtlinie geführt. So sei eine Ansiedlung innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches aufgrund der Lage im Achtungsabstand des ansässigen Störfallbetriebes nicht möglich. Diese pauschale Annahme ist ohne weitere Erläuterungen nicht nachvollziehbar. Nach unserer Kenntnis führt die Lage innerhalb des Achtungsabstandes nicht grundsätzlich zum Ausschluss. Vielmehr bedarf die Zulässigkeit entsprechender Planungen regelmäßig einer einzelfallbezogenen Betrachtung und Abwägung. Die Begründung sollte daher an dieser Stelle näher darlegen, weshalb beim vorliegenden Planvorhaben hierfür keine Möglichkeit gesehen wird, zumal auch das angeführte „Städtebauliche Entwicklungskonzept zur „Seveso-III-Richtlinie“ der Stadt Alfeld aus dem Jahr 2022 auf S. 14 Punkt 3 ausdrücklich die Möglichkeit für Einzelhandelsgroßbetriebe vorsieht. In diesem Zusammenhang möchten wir auch auf die erfolgte Ansiedlung des REWE-Marktes an der Bahnhofstraße in Alfeld (Eröffnung April 2025) hinweisen, der sich in direktem Umfeld des Betriebes befindet. Weiterhin verweisen wir auch auf andere Städte wie beispielsweise Holzminden, die diese Fragestellung im Rahmen ihrer Bauleitplanung regelmäßig einer ent-	Richtlinie eingeschränkt. Das Gutachten führt dazu u.a. aus: „Großflächige Einzelhandelseinrichtungen wie das Planvorhaben mit einem Publikumsverkehr, der gleichzeitig bei 100 Personen oder mehr liegt, werden der mittleren Schutzbedürftigkeit zugeordnet. Angesichts dessen, dass der ausgewiesene ZVB Innenstadt Alfeld (Leine) vollständig innerhalb der Sicherheitszonen liegt, ist eine Ansiedlung des Planvorhabens aus risikotechnischen Gründen (Störfall) kompliziert und wirkt im vorliegenden Fall ebenfalls sehr einschränkend, zumal bereits eine Neuansiedlung des Betreibers REWE im südlichen Bereich des ZVB die Personenfrequenz und damit das Risiko im Falle eines Störfalles erhöht. Der Vorhabenstandort „Im Perk“ befindet sich hingegen knapp außerhalb dieses Sicherheitsbereiches und wird dementsprechend nicht durch die „Seveso-III-Richtlinie“ eingeschränkt. Es handelt sich demnach um einen der nächstmöglichen zur Innenstadt gelegenen realisierungsfähigen Standorte.“ (S. 68) Mit einer Nutzungs- und Flächenanalyse der Innenstadt zeigt Stadt + Handel auf, dass das Zentrum wenig größere Flächenformate aufweist. Größere Leerstände mit einem Format von über 800 m² sind demnach nicht vorhanden. Nach Prüfung durch Stadt + Handel kann auch durch Flächenzusammenlegung keine Ansiedlung ermöglicht werden. Im Zusammenhang mit einer Verträglichkeitsanalyse durch Stadt + Handel geprüfte alternative Standorte außerhalb des ZVB Innenstadt Alfeld (Leine) konnten keine weiteren geeigneten Alternativflächen identifiziert werden. Bei dem angesprochenen REWE-Standort handelt es sich zwar um eine Neuansiedlung von REWE, aber nicht um einen neuen Einzelhandelsstandort. Vielmehr ist es eine Revitalisierung eines traditionellen Altstandortes. Die (rechtlichen) Voraussetzungen sind hier vollständig andere, was auch aus dem Gutachten eindeutig hervor-

B) Abwägungsprotokoll zur Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB Bebauungsplan Nr. 38 „Perk“ 1. Änderung, Stadt Alfeld (Leine)

Die Nummerierung entspricht jener aus der Liste im Beteiligungsverfahren

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
	sprechenden Abwägung unterziehen müssen (beispielsweise beim Bebauungsplan 122 „Zwischen Bahnhofstraße und Heinrichstraße“). Als weiteres Kriterium zur Einhaltung der Ausnahmeregelung wird im LROP der „Zusammenhang mit Wohnbebauung“ aufgeführt und in der Arbeitshilfe zum LROP wird ausgeführt: „Der alternative Vorhabenstandort (...) verfügt über einen räumlich funktionellen Zusammenhang zu Wohngebieten“. Hierzu stellt der Gutachter fest, dass „der Vorhabenstandort einen räumlich-funktionalen Zusammenhang zur umliegenden Wohnbebauung des nördlichen Stadtgebiets Alfeld (Leines) aufweist“. Im Einzelhandelskonzept wird zum Thema ausgeführt: „Das Umfeld des Vorhabenstandortes wird neben Wohnbebauung auch durch Gewerbenutzungen und einen Kleingartenverein geprägt.“ Eine solche reine Feststellung ohne nachvollziehbare Herleitung ist aus unserer Sicht nicht hinreichend, um den Nachweis zur Einhaltung der Ausnahmeregelung zu erbringen. Weder wird die Einwohnerzahl im Radius der Fußläufigkeit noch wird die umsatzbezogene Bedeutung des fußläufigen Einzugsgebietes zum Beleg des faktischen räumlichfunktionalen Zusammenhangs ermittelt. Die aktuelle Rechtsprechung (OVG Niedersachsen vom 1.9.2025, Az.: 1 KN 44/23) führt zum Thema als ersten Leitsatz aus: <i>„Von der Vorschrift des Plansatzes Nr. 2.3 Abs. 05 Satz 3 LROP 2017, nach der großflächiger nahversorgungsrelevanter Einzelhandel abweichend von den Vorgaben des raumordnungsrechtlichen Integrationsgebots ausnahmsweise auch in städtebaulich nicht integrierter Lage angesiedelt werden kann, darf nur Gebrauch gemacht werden, wenn eine Ansiedlung zur Gewährleistung der wohnortnahen Nahversorgung erforderlich ist.“</i>	geht. Relevant ist hier die Aussage, dass der mit dem Bebauungsplan 38, 1. Änderung, geplante Bereich eben genau der nächstmögliche zur Innenstadt gelegene realisierungsfähige Einzelhandels-/Nahversorgungsstandort ist. Der aktuelle Stand des Gutachtens führt ergänzend in Bezug auf das fußläufige Einzugsgebiet von 1.000 m auf: <i>„Im Vergleich zum bestehenden Kaufland-Standort im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Alfeld (Leine) zeigt sich, dass im fußläufigen Einzugsbereich der beiden Standorte/Märkte jeweils rd. 2.700 Einwohner leben. Die Betrachtung verdeutlicht, dass der Vorhabenstandort über ein entsprechendes erschließbares Bevölkerungspotenzial verfügt und damit grundsätzlich geeignet ist, eine bedeutsame Nahversorgungsfunktion zu übernehmen. Dabei erreicht der Vorhabenstandort insbesondere auch Siedlungsbereiche die weiter in den Norden reichen und versorgt damit auch die aktuell unterversorgten Siedlungsausläufer der Kernstadt. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass das Planvorhaben einen Beitrag zur Verbesserung der wohnortnahen Versorgung leistet. Dies gilt sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht sowie bezogen auf die räumliche Erreichbarkeit der Versorgungsangebote“</i> (S. 64) Bezüglich einer möglichen Einordnung/ Ausweisung des Planvorhabens als Nahversorgungsstandort führt Stadt + Handel u.a. folgendes aus: <i>„Nördlich und westlich schließen sowohl größere Gewerbekomplexe als auch Einfamilienhausbebauung bzw. weitreichende Wohnsiedlungsbereiche an den Vorhabenstandort an. Diese ziehen sich von der Kernstadt bis an die nördlichen Siedlungsränder Alfelds (Leine). Insofern ist das Umfeld durch heterogene</i>

B) Abwägungsprotokoll zur Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB Bebauungsplan Nr. 38 „Perk“ 1. Änderung, Stadt Alfeld (Leine)

Die Nummerierung entspricht jener aus der Liste im Beteiligungsverfahren

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
	Gemäß dieser Rechtsprechung sind zum einen deutlich höhere Anforderungen an den Zusammenhang zur Wohnbebauung zu stellen als vom Gutachter vorgenommen, zum anderen ist die Nahversorgungsrelevanz wesentlich. Die bloße räumliche Nähe zu Wohnnutzungen genügt nach unserem Verständnis nicht automatisch zur Annahme eines räumlichfunktionalen Zusammenhangs. Vielmehr ist dieser anhand nachvollziehbarer Kriterien zu belegen. Hierzu ist zudem festzustellen, dass die wohnortnahe Nahversorgungsfunktion nach unserer Einschätzung bereits weitgehend durch die vorhandenen Angebote, insbesondere durch den Kaufland-Standort an der Sedanstraße, erfüllt wird. Üblicherweise wird zur Analyse der Nahversorgungssituation eine Karte der fußläufigen Erreichbarkeit (z. B. 500m und / oder 1000 m -Radius) um die Standorte zur Hilfe genommen. Im Gutachten ist dies leider nicht erfolgt. Erstellt man eine solche Karte, so ist zu erkennen, dass bei einem 500 m-Radius um beide Standorte lediglich ein sehr kleiner Bereich mit Wohnbebauung nördlich und nordöstlich des Finanzamtes durch den Planstandort, nicht aber durch den vorhandenen Kaufland abgedeckt wird. Bei einem 1.000 m-Radius liegen lediglich einzelne Wohngebäude im Bereich der Hauptstraße am Nordrand Alfelds außerhalb des Einzugsbereichs des Kaufland-Standortes. Demzufolge ist der raumordnerisch und gerichtlich geforderte Bedarf bzw. die fehlende Nahversorgung durch Gutachten und Begründung nicht belegt. Vor diesem Hintergrund sehen wir die Voraussetzungen des Ausnahmetatbestandes zum Integrationsgebotes als nicht nachgewiesen an. Kongruenzgebot: Beim Planvorhaben handelt es sich um zwei Märkte mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment. Auch aus unserer Sicht sind die Aussagen des Gutachters zur Einhaltung des Kongruenzgebotes (grundzentral) plausibel.	<i>Strukturen geprägt wenngleich in einem fußläufigen Einzugsgebiet von 1.000 m eine überwiegenden Prägung durch Wohnsiedlungen vorliegt [...]. Insofern zeichnet sich das nähere Umfeld des Vorhabenstandortes durch Wohnbebauung aus. Dies alleine unterstreicht bereits die siedlungsstrukturelle Integration des Vorhabenstandortes trotz der Lage am Siedlungsrand der Kernstadt. Gleichzeitig spricht auch die fußläufige Anbindung an insbesondere die nördlichen Siedlungsgebiete für einen entsprechenden Anschluss und Bezug zur Wohnbebauung. [...] Unter Berücksichtigung der fußläufigen Anbindung an diese Wohnsiedlungsbereiche ist dem Vorhabenstandort eine siedlungsstrukturelle Integration zuzusprechen.“ (S. 41)</i> Wie zuvor ausgeführt (s.o.) erfolgt mit der Aktualisierung des Gutachtens von Stadt + Handel der vertiefte Nachweis, dass das Integrationsgebot erfüllt ist. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Aussagen zur Einhaltung des Kongruenzgebotes als plausibel betrachtet werden.

B) Abwägungsprotokoll zur Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB Bebauungsplan Nr. 38 „Perk“ 1. Änderung, Stadt Alfeld (Leine)

Die Nummerierung entspricht jener aus der Liste im Beteiligungsverfahren

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
	Beeinträchtigungsverbot: Die vom Gutachter skizzierte Angebotssituation weist für das Mittelzentrum Alfeld bereits eine Zentralität von rund 116 Prozent bei Nahrungs- und Genussmitteln sowie von rund 120 Prozent bei Drogeriewaren auf. Allerdings ist das starke Angebot im Bereich der Drogeriewaren zu einem erheblichen Teil auf die Drogeriewaren-Randsortimente bei den Lebensmittelbetrieben zurückzuführen, während es lediglich einen spezialisierten Drogerie-Fachmarkt gibt. Die Auswirkungsanalyse weist eine grundsätzlich nachvollziehbare Methodik auf. Die Herleitung zentraler Eingangsparameter, insbesondere der angesetzten Flächenleistungen und Marktanteile, erscheint jedoch teilweise nicht ausreichend begründet. So wird bereits für das Bestandsobjekt Lidl am Standort Neue Wiese Limmerburg eine aus unserer Sicht deutlich zu defensive Flächenproduktivität von 7.200 Euro/m² vom Gutachter angesetzt und dabei eine „unterdurchschnittliche Lagegunst“ zugrunde gelegt. Damit liegt dieser Wert erheblich unter dem im Portal „www.handels-daten.de“ benannten Durchschnitt der Lidl-Discountmärkte in Höhe von 8.800 Euro/m² VF (Quelle: Flächenproduktivität der Lebensmittel-Discounter in Deutschland im Jahr 2023 (Nettoumsatz in Euro pro Quadratmeter und pro Jahr)) und insbesondere unter dem im Gutachten (S. 30) angegebenen Durchschnitt von rund 9.613 Euro/m² VF basierend auf Daten der Fa. Lidl (reiner Verkaufsraum; Geschäftsjahr 2023/24) bzw. dem vom Gutachter auf die Gesamtverkaufsfläche angepassten Wert von 9.416 Euro/m² VF. Für die Ermittlung der prognostischen Flächenleistung von Lidl und dm benennt der Gutachter unterschiedliche positiv wie negativ gewichtete Einflussfaktoren. Nicht nachvollziehbar erscheinen aus unserer Sicht die für die Herleitung des Planumsatzes maßgeblichen, sehr geringen Marktanteile speziell von 8,3 Prozent im Stadtgebiet Alfelds, von 2,5 Prozent im Untersuchungsraum als auch der geringe Streuumsatz von 5 Prozent trotz direkter Standortlage an der Hauptverkehrsachse L 485.	Im Hinblick auf die Flächenproduktivität führt das aktuelle Gutachten von Stadt + Handel aus: „Die Zahlenwerke (Flächenproduktivitäten, Kaufkraft) wurden hinsichtlich dem Jahr der Datenquelle beibehalten und entsprechend der Anmerkungen und i. S. e. Worst Case leicht angepasst. Gleichzeitig ist insgesamt nochmal anzumerken, dass die aktuellen Leistungskennzahlen (2025/ 2026) im Vergleich zu den hier verwendeten Zahlen (2023/2024) deutlich angestiegen sind. Dabei ist jedoch ebenfalls anzumerken, dass insbesondere auch im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie auch im Drogeriewarensegment die Kaufkraft gleichermaßen stark angestiegen ist. Insofern nivellieren sich gestiegene Flächenleistungen und stark gestiegene Kaufkraft, wodurch das Endergebnis nahezu gleich bleibt. Insofern verzerrt die Beibehaltung der Zahlenwerke nicht das Endergebnis.“ (S. 2) Im Detail führt Stadt + Handel zu der in der Stellungnahme angeführten Anmerkungen hinsichtlich der Flächenproduktivität des dm-Marktes im Sinne eines realitätsnahen Wort-Case-Ansatzes folgendes aus: „Die [...] angeführten Leistungskennzahlen des Betreibers dm stammen von dessen Internetseite und beinhalten somit auch die im Online-Shop der Familie dm erzielten Online-Umsätze. Insofern lassen sich diese Zahlen nicht als Vergleich für den stationären Store heranziehen. Die von der BBE 2024 ermittelten Leistungskennzahlen für Drogeriemärkte beziehen sich allein auf den stationären Handel und sind in diesem

B) Abwägungsprotokoll zur Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB Bebauungsplan Nr. 38 „Perk“ 1. Änderung, Stadt Alfeld (Leine)

Die Nummerierung entspricht jener aus der Liste im Beteiligungsverfahren

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
	Mit einer „worst-case-Flächenleistung“ für den gesamten Lidl-Markt von 6.429 Euro/m² VF liegt diese bei 68 Prozent der vom Gutachter angepassten Durchschnitts-Flächenleistung basierend auf den Lidl-Angaben. Diesen „worst-case“-Wert halten wir trotz der geringeren durchschnittlichen Größe der Lidl-Märkte von rund 900-1.000 m² VF nicht für plausibel. Zudem weisen wir darauf hin, dass der Gutachter von einer Verkaufsfläche für den neuen Lidl-Markt von 1.540 m² ausgeht, die textlichen Festsetzungen aber bis zu 1.600 m² ermöglichen. Unter Ansetzen der vom Gutachter angenommenen Flächenleistung ergäbe sich allein für die zusätzlich möglichen 60 m² VF ein Mehrumsatz von 0,34 Mio. Euro. Kaum nachvollziehbar erscheint auch das Argument des Gutachters, dass der Wettbewerbsdruck der drei Rossmann-Märkte wie auch das dadurch eingeschränkte Einzugsgebiet sich negativ auf die Flächenproduktivität des neuen dm-Marktes auswirke. Gerade der Neuheitseffekt des Marktführers im Untersuchungsraum dürfte sich nach unserer Einschätzung eher positiv auswirken und den Wettbewerbsdruck auf die Rossmann-Märkte erhöhen. Mit der abgeleiteten Flächenleistung von rund 6.200 Euro/m² VF liegt der Wert in nicht nachvollziehbarem Ausmaße unter der durchschnittlichen Flächenleistung von dm-Drogeriemärkten in Deutschland in einer Größenordnung von rund 9.500 bis 10.000 Euro/m² VF (bei einer durchschnittlichen, kaum von der Größe des Planvorhabens abweichenden, Verkaufsfläche von 640 m² VF; Herleitung aus Unternehmenszahlen von dm; Quelle: Unternehmenszahlen von dm-drogerie markt dm). Aufgrund der Dimension des Unterschieds zwischen den durchschnittlichen Flächenleistungen der Marktbetreiber und der vom Gutachter für die beiden Märkte des Planvorhabens den Planumsätzen zugrunde gelegten Flächenleistungen halten wir eine Überarbeitung des Gutachtens für erforderlich. Bei möglicherweise nach oben anzupassenden Flächenleistungen könnten wir nicht ausschließen, dass durch den induzierten Mehr-	<i>Zusammenhang realitätsnah. Somit ist die hier als Orientierung verwendete Spannweite als plausibel zu bewerten.“ (S. 35)</i> <i>„Um im Rahmen eines konsensualen Vorgehens die Anmerkungen der IHK zu berücksichtigen, wird eine im Vergleich zur Marktanteilmethode deutlich höhere Worst Case Flächenproduktivität angesetzt. In diesem Sinne wird für den dm-Markt (Sortiment Drogeriewaren) eine Flächenproduktivität von 6.800 Euro/m² VKF angesetzt.“ (S. 36)</i> <i>„In diesem Sinne liegt die hier im Worst Case angesetzte Flächenleistung im oberen Spannweitenbereich der BBE 2024 (4.400 – 7.500). Dabei entspricht der Abschlag gegenüber der Spitzenleistungsfähigkeit (7.500 Euro/m²) lediglich rd. 10 %. Dies entspricht auch dem Abschlag den das Planvorhaben LIDL gegenüber dem Bestandsmarkt aufweisen wird (7.200 Euro/m² auf 6.600 Euro/m²). Insofern ist die hier im Worst Case unterstellte Leistungsfähigkeit für den dm-Markt als sehr hoch einzuschätzen. Auch wenn es sich perspektivisch um den einzigen dm-Markt im Raum handeln wird, bleibt das Wettbewerbsnetz durch den Konkurrenten Rossmann sehr dicht und hinsichtlich der Marktausstattung sehr stark. Insofern ist trotz der Sonderstellung im Raum nicht davon auszugehen, dass das Planvorhaben künftig eine deutlich überdurchschnittliche Umsatzleistung erzielen kann. Dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass LIDL – einer der leistungsfähigsten Lebensmittelmarkt-Betreiber – angesichts der Wettbewerbsintensität im Raum lediglich eine unterdurchschnittliche Leistungsfähigkeit erzielen kann.“ (S. 36)</i>

B) Abwägungsprotokoll zur Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB Bebauungsplan Nr. 38 „Perk“ 1. Änderung, Stadt Alfeld (Leine)

Die Nummerierung entspricht jener aus der Liste im Beteiligungsverfahren

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
	umsatz die Umsatzumverteilungseffekte deutlich angepasst werden müssten und dies im Einzugsgebiet zu verstärkten Wirkungen führen könnte. Hinweis: Während die beiden Märkte bei der Ermittlung ihrer Planumsätze auf Basis des Marktanteilsprinzips getrennt untersucht werden, werden die Umsatzumlenkungseffekte von Sortimenten ermittelt. Hier werden jeweils die den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel bzw. Drogeriewaren beider Märkte gemeinsam zugemessenen Umverteilungswirkungen gemeinsam bewertet. Auch wenn die Märkte als Agglomeration zu betrachten sind, halten wir diesen Ansatz dennoch für schwierig. Denn theoretisch könnte ein Markt verträglich, der andere unverträglich sein. Bei der vom Gutachter gewählten Methode werden jedoch die Wirkungen beider Märkte untrennbar und damit auch nicht bewertbar vermischt. Fazit: Damit ist aus unserer Sicht zwar im Grundsatz fraglich, ob das Planvorhaben das Beeinträchtigungsverbot einhalten kann. Allerdings halten wir aufgrund des starken, breit aufgestellten Angebotes eine Funktions-schädigung bzw. -störung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Alfeld für nicht wahrscheinlich. Einzelhandelskonzept der Stadt Alfeld: 2025 ist die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2013 verbindlich beschlossen worden. In diesem Konzept ist der Standort als perspektivischer Nahversorgungsstandort ausgewiesen (S. 73 f.). Neben diesem Standort sind zwei weitere Standorte (Hildesheimer Straße mit EDEKA und August-Wegener-Straße mit ALDI) als Nahversorgungsstandorte ausgewiesen. Im Rahmen der Auswirkungsanalyse prüft der Gutachter den Planstandort hinsichtlich der Einhaltung der Anforderungen Einzelhandelskonzeptes (S. 41 ff.). Hierzu merken wir an: Die Einhaltung des Kriteriums „Der Standort muss städtebaulich integriert sein.“ sehen wir für nicht vereinbar mit den Ausführungen	Das Gutachten von Stadt + Handel legt dar, dass das Vorhaben kongruent zum Beeinträchtigungsverbot ist.

B) Abwägungsprotokoll zur Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB Bebauungsplan Nr. 38 „Perk“ 1. Änderung, Stadt Alfeld (Leine)

Die Nummerierung entspricht jener aus der Liste im Beteiligungsverfahren

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
	im Einzelhandelskonzept an. Dort heißt es auf Seite 69: <i>„Der Standort muss im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu größeren Gebieten mit Wohnbebauung stehen bzw. soll idealerweise größtenteils von Wohnbebauung umgeben sein. Darüber hinaus soll eine fußläufige Anbindung an die zugeordneten Wohnsiedlungsbereiche vorliegen (z. B. Fußwege, Querungshilfen über stark befahrene Straßen, keine städtebaulichen oder naturräumlichen Barrieren).“</i> Wie bereits ausgeführt ist ein Zusammenhang zu größeren Wohngebieten kaum gegeben. Auch führt der Begriff „städtebaulich integriert“ (Gutachter, S. 42) im Zusammenhang mit den Nahversorgungsstandorten in die Irre, da dies ein Begriff aus dem LROP stammt und im Zusammenhang mit dem Integrationsgebot verwendet wird. Richtiger wäre von der „siedlungsstrukturellen Integration“ zu sprechen. • Weder im Einzelhandelskonzept noch im Gutachten werden mögliche Alternativstandorte untersucht, die räumlich-funktional besser beziehungsweise direkter an Wohngebiete angebunden sind und somit gegebenenfalls besser zur Sicherung der Nahversorgung beitragen könnten. Votum: Wie ausgeführt bestehen aus unserer Sicht aufgrund der angesetzten Flächenproduktivitäten und Marktanteile Zweifel an der Belastbarkeit der Auswirkungsanalyse hinsichtlich des Beeinträchtigungsgebotes. Unabhängig davon ist allerdings eine Funktionsschädigung bzw. -störung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Alfeld unwahrscheinlich. Das Integrationsgebot kann, wie auch vom Gutachter ausgeführt, nicht eingehalten werden. Allerdings belegen die vorgelegten Unterlagen nach unserer Einschätzung derzeit auch nicht, dass die Voraussetzungen der	Wie bereits oben ausgeführt, erfolgt in der Aktualisierung des Gutachtens eine ausführliche Darlegung, warum der Standort als städtebaulich integriert zu bewerten ist und dem Standort eine siedlungsstrukturelle Integration zuzusprechen ist. Wie bereits oben ausgeführt, zeigt das Gutachten auf, dass keine besser geeigneten Standorte zur Verfügung stehen. Wie bereits oben ausgeführt, wurden die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen von Stadt + Handel untersucht und bewertet. Demnach sind eine wesentliche Beeinträchtigung von ausgeglichenen Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung nicht zu erwarten. Wie zuvor ausgeführt, legt das Gutachten ausführlich dar, warum das Planvorhaben aus fachgutachterlicher Sicht als kongruent zur Ausnahmeregelung des Integrationsgebots für nachversorgungsrelevante Vorhaben zu bewerten ist.

B) Abwägungsprotokoll zur Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB Bebauungsplan Nr. 38 „Perk“ 1. Änderung, Stadt Alfeld (Leine)

Die Nummerierung entspricht jener aus der Liste im Beteiligungsverfahren

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
	Ausnahmeregelung zum Integrationsgebot des LROP erfüllt werden. Bei den übrigen raumordnerischen Kriterien sehen wir demgegenüber die Einhaltung als plausibel an.“	
012	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Schreiben vom 10.07.2026 „...in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise: Baugrund Im Untergrund des Standorts sind lösliche Sulfatgesteine in Tiefen $\leq 200\text{m}$ u. GOK zu erwarten, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 2 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort kann – sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben – bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden. Die o.g. standortbezogene Erdfallgefährdungskategorie ist bei Hinweisen auf Subrosion ggf. anzupassen. Weiter-führende Informationen dazu unter www.lbeg.nieder-sachsen.de > Geologie > Geogefahren > Subrosion > Hinweise zum Umgang mit Subrosions-gefahren. Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Karten-server (Thema Ingenieur-	Baugrund Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In den Bebauungsplan wird ergänzend der Hinweis aufgenommen, dass im näheren Umfeld des Plangebietes bisher keine Erdfälle bekannt sind und der Standort der Erdfallgefährdungskategorie 2 zuzuordnen ist. Der Hinweis auf den NIBIS® Kartenserver wird zur Kenntnis genommen.

B) Abwägungsprotokoll zur Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB Bebauungsplan Nr. 38 „Perk“ 1. Änderung, Stadt Alfeld (Leine)

Die Nummerierung entspricht jener aus der Liste im Beteiligungsverfahren

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
	geologie). Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen. Hinweise Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (Az. LID.4-L67214-07-2024-0001). Sofern in diesem Verfahren Ausgleichs- und Kompensationsflächen betroffen sind, gehen wir davon aus, dass für alle Ausgleichs- und Kompensationsflächen die Festlegungen der Regionalen Raumplanung beachtet werden. In Rohstoffsicherungsgebieten sollten Ausgleichs oder Kompensationsmaßnahmen erst nach einer vollständigen Rohstoffgewinnung erfolgen, da sonst ein späterer Rohstoffabbau erschwert bzw. verhindert werden kann. Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den NIBIS® Kartenserver des LBEG eingesehen oder als WMS (Web Map Service) abgerufen werden. Zudem ist im Bereich von Ausgleichs- und Kompensationsflächen für erdverlegte Hochdruckleitungen sowie bergbauliche Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten, der von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten ist. In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen	Hinweise Es liegen keine Salzbaugerechtigkeiten vor. Das verlinkte Schreiben der LBEG ist hier somit nicht relevant. Die Ausführungen zur Berücksichtigung von Festlegungen für Ausgleichs- und Kompensationsflächen werden zur Kenntnis genommen. Ausgleichs- und Kompensationsflächen sind bei diesem Verfahren nicht betroffen.

B) Abwägungsprotokoll zur Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB Bebauungsplan Nr. 38 „Perk“ 1. Änderung, Stadt Alfeld (Leine)

Die Nummerierung entspricht jener aus der Liste im Beteiligungsverfahren

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
	erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Unter- suchungen.“	
015	Landkreis Hildesheim Schreiben vom 13.07.2026 „... seitens des Landkreises Hildesheim werden folgende Hinweise gegeben: Vorbeugender Brandschutz Folgende Auflagen und Hinweise bitte ich in den Bescheid aufzunehmen: 1. Zu dem Baugundstück muss gemäß § 4 NBauO sowie § 1 und 2 DVO-NBauO i.V.m. der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ eine Zufahrt für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge angelegt werden. Die Straße, die als Feuerwehrezufahrt zu den Baugrundstücken erforderlich ist, muss mindestens 3,00 m breit sein, eine lichte Durchfahrtshöhe von 3,50 m haben und für 16t-Fahrzeuge befestigt sein. 2. Zur Löschwasserversorgung des Plangebietes muss im Umkreis von 300 m zur baulichen Anlage für eine Löschzeit von 2 Stunden für die ausgewiesene Nutzung „sonstiges Sondergebiet“, mit einer maximal zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen von 100 m über NHN (Gebäudehöhe bis zu 12 m) einer Geschossflächenzahl von 1,0 und einer kleinen bzw. mittleren Gefahr der Brandausbreitung eine Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min (96 m³/h) zur Verfügung gestellt werden. Als Löschwasserentnahmestellen sind in ausreichender Anzahl Löschwasserhydranten anzuordnen. Die baulichen Anlagen dürfen für den Erstangriff nicht weiter als 75 m von einem Hydranten entfernt sein. Der Druck im Hydranten darf nicht unter 1,5 bar fallen. 3. Wenn die erforderliche Löschwassermenge durch Hydranten nicht sichergestellt werden kann, muss dementsprechend ein unter-	1. Die Hinweise in Bezug auf die Zufahrt für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans und ist auf der nachfolgenden Ebene der Erschließungs- und Ausführungsplanung zu beachten. 2./3. Nach Rücksprache mit dem Amt für Feuerwehrwesen der Stadt Alfeld (Leine) und der Avacon Wasser GmbH am 10.08.2026 ist der Grundschutz der Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz gesichert. Es steht eine Löschwassermenge von 96 m³/h über einen zweistündigen Zeitraum zur Verfügung. Neben den verschiedenen Hydranten im Umkreis von 300 m befindet sich zusätzlich noch eine unabhängige Löschwasserentnahmestelle am Mühlengraben. Zusätzlich ist für den Erstangriff u.a. ein wasserführendes Löschfahrzeug in der Erstalarmierung vorgesehen. Die ausreichende Löschwasserversorgung ist somit gewährleistet.

B) Abwägungsprotokoll zur Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB Bebauungsplan Nr. 38 „Perk“ 1. Änderung, Stadt Alfeld (Leine)

Die Nummerierung entspricht jener aus der Liste im Beteiligungsverfahren

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
	irdischer Löschwasserbehälter gem. DIN 14230 hergestellt werden. Hierfür wäre ein gesonderter Bauantrag erforderlich. Gesundheitsamt ----- Untere Abfallbehörde Herr Hatt / – 4222 ----- Untere Immissionsschutzbehörde Eine abschließende immissionsschutzrechtliche Beurteilung ist mangels schalltechnischer Untersuchung nicht möglich. Die untere Immissionsschutzbehörde weist auf folgendes hin: Sollten Wärmepumpen an geplanter Filiale und Drogeriemarkt installiert werden, so ist zu bedenken, dass diese potentiell tieffrequenten Lärm abstrahlen können. Die Erfahrung zeigt, dass Wärmepumpen, die auf ein Mischgebiet ausgerichtet sind, in einem vergleichbaren Fall mit ähnlichem Abstand zum maßgeblichen Immissionsort zu einer erheblichen Belästigung der Anwohner führen. Dies betrifft hauptsächlich die LIDL-Filiale, sollte aber auch für den DM-Drogeriemarkt betrachtet werden. Es wird deshalb im Vorfeld empfohlen: 1. Wärmepumpen auszuwählen, die im tieffrequenten Bereich ≤ 100 Hz geringe Emissionen aufweisen 2. Die Wärmepumpen nicht Richtung Osten (Mischgebiet) oder Norden (Gewerbegebiet) auszurichten 3. Die Wärmepumpen nicht ungünstig aufzustellen (nicht in einer Ecke, nicht an einer Wand) 4. Wenn möglich tieffrequente Geräusche in der Schallimmissionsprognose zu berücksichtigen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Installation von Wärmepumpen betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans sondern wird in der nachgelagerten Ausführungs- und Genehmigungsplanung geklärt. Dennoch berücksichtigt das schalltechnische Gutachten Wärmepumpen auf den Seiten 15/16 sowie in Anlage 2.

B) Abwägungsprotokoll zur Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB Bebauungsplan Nr. 38 „Perk“ 1. Änderung, Stadt Alfeld (Leine)

Die Nummerierung entspricht jener aus der Liste im Beteiligungsverfahren

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
	Untere Bodenschutzbehörde ----- Untere Naturschutzbehörde Den Ausführungen zu Punkt 7.2 kann gefolgt werden. Auch wenn die Überstellung der Parkplatzflächen mit Bäumen nicht im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gefordert werden kann, rege ich die Festsetzung der Pflanzung von Bäumen inklusive offener Baumscheiben zur Versickerung von Oberflächenwasser im Parkplatzbereich an (Klimaschutz, Maßnahmen zur Anpassung an die Klimaänderungen) an. Untere Wasserbehörde Team C – Abwasser ----- Untere Wasserbehörde Team D – Wassergefährdende Stoffe/Schäden ----- Untere Wasserbehörde Team E – allgemein. Wasserrecht Es darf nicht mehr Niederschlagswasser abfließen als bei der bisherigen Bebauung. Geeignete Rückhalteeinrichtungen sind vorzuhalten.	Das festgesetzte sonstige Sondergebiet wird östlich und westlich von Gehölzpflanzungen eingebunden. Südlich angrenzend entsteht durch die Hochwasser-schutzmaßnahme des Leineverbandes eine Grünzone. Durch die Anpflanzungen bzw. den Erhalt von Bäumen erfolgt ein Beitrag zum Klimaschutz und eine Anpassung an die Klimaänderungen. Aufgrund dieser Festsetzungen wird die Fläche zur Umsetzung des Einzelhandelsvorhabens stark eingeschränkt. Um sicher zu stellen, dass ausreichend Stellplätze errichtet werden können, wird der Anregung Baumpflanzungen innerhalb der Stellplätze festzusetzen, nicht gefolgt. Jedoch ist geplant, im Rahmen der Ausführungsplanung einzelne Bäume zwischen den Stellplätzen zu pflanzen, wo es möglich ist. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über den geplanten neuen Hochwasserableitungsgraben im Plangebiet.

B) Abwägungsprotokoll zur Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB Bebauungsplan Nr. 38 „Perk“ 1. Änderung, Stadt Alfeld (Leine)

Die Nummerierung entspricht jener aus der Liste im Beteiligungsverfahren

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
	Der Änderungsbereich befindet sich im Überschwemmungsgebiet der Warne. Dieser Änderung kann nur zugestimmt werden, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden: 1. Die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger 2. Die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes 3. Die hochwasserangepasste Errichtung von Bauwerken. Dem Landkreis Hildesheim ist bekannt, dass im Überschwemmungsgebiet der Warne derzeit Untersuchungen zu Hochwasserschutzmaßnahmen durch die Stadt Alfeld durchgeführt werden. Der geplante Änderungsbereich gehört zu diesem Untersuchungsbereich. Entsprechend sind u.a. die oben aufgeführten Punkte im wasserrechtlichen Antrag zu den Hochwasserschutzmaßnahmen oder im Rahmen des Antragsverfahrens für die Baumaßnahmen im Änderungsbereich abzuarbeiten. Raumordnung Mit der o.g. Bauleitplanung soll die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes und eines Drogeriemarktes vorbereitet werden. Gleichzeitig wird im Zusammenhang mit dem Lebensmittelmarkt von einer Verlagerung des Lidlmarktes gesprochen. Letzteres ist aus zwei Gründen nicht zulässig. Zum einen wird im Bebauungsplan eben kein Lidl festgesetzt, sondern ein Lebensmittelmarkt, dies kann sowohl ein beliebiger Discounter als auch ein beliebiger Vollversorger sein. Zum anderen wäre es auch keine Verlagerung, wenn sich dort der Lidl ansiedelt. Es ist weder gesichert, dass das Geschäft am alten Standort aufgegeben wird, noch bedeutet die mehrfach erwähnte Eigentümerschaft der vorhandenen Fläche durch Lidl, dass die Fläche brachliegen wird.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich das Plangebiet im Überschwemmungsgebiet der Warne befindet. Der Bebauungsplan wird um diesen Hinweis ergänzt. Auf die im Rahmen der Planung zu berücksichtigenden Punkte wird ebenfalls in der Begründung hingewiesen. Nachteilige Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger sowie Beeinträchtigungen des bestehenden Hochwasserschutzes werden vermieden. Die hochwasserangepasste Errichtung von Bauwerken erfolgt durch die Festsetzung einer Mindesthöhe für den Erdgeschoss-Fußboden. Im Hinblick auf die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Warne werden seitens der Stadt Alfeld (Leine) in Zusammenarbeit mit dem Leineverband Maßnahmen berechnet, mit denen ein Teil der im Überflutungsbereich liegenden Grundstücke geschützt werden könnte. Diese würden dann aus der Gebietsverordnung herausfallen. Dazu gehört auch das Plangebiet. Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan handelt, kann sich innerhalb des Änderungsbereiches ein beliebiger Vollversorger ansiedeln. Dennoch ist der Anlass der Planung die Absicht von Lidl, mit dem Standort im Änderungsbereich einen marktgerechten und modern aufgestellten Lidl-Markt zu errichten und damit den gegenwärtigen Kundenansprüchen in Sachen Erscheinungsbild und Angebot gerecht zu werden. Es wurde vorgebracht, dass nicht pauschal davon ausgegangen werden könne, dass ein bestehender Einzelhandelsstandort aufgegeben wird, nur weil ein neuer Markt errichtet wird.

B) Abwägungsprotokoll zur Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB Bebauungsplan Nr. 38 „Perk“ 1. Änderung, Stadt Alfeld (Leine)

Die Nummerierung entspricht jener aus der Liste im Beteiligungsverfahren

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
	Die Raumordnung unterscheidet zwischen periodischem und aperiodischem Sortimenten. Jede Ansiedlung im periodischen Bedarf ist als gleichwertige Nachnutzung zu sehen, dies könnte z.B. Tierfutter oder ein weiterer Drogeriemarkt sein. Insofern wäre zu prüfen, ob bei der Anrechnung der alten und der neu ausgewiesenen Verkaufsfläche die Ziele der Raumordnung erfüllt wären. Dies ist jedoch nicht erforderlich, da der Standort nach den Kriterien des LROP eindeutig nicht integriert ist. Diesen Punkt hat der Gutachter nicht abgearbeitet, sondern nur behauptet, dass "das Planvorhaben unter Berücksichtigung der speziellen Rahmenbedingungen gem. „Seveso-III-Richtlinie“ kongruent zum Integrationsgebot ist". Auch hier sprechen wieder zwei Gründe gegen diese Aussage. Zum einen gab es erst vor kurzem eine Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes innerhalb des von der „Seveso-III-Richtlinie“ betroffenen Bereiches.	Die Stadtverwaltung erkennt nicht, dass die Errichtung eines neuen Einzelhandelsbetriebes nicht zwangsläufig zur unmittelbaren Schließung des bisherigen Standorts führt. Um städtebaulichen Fehlentwicklungen, schädlichen Umweltauswirkungen auf zentrale Versorgungsgebiete und ungesunden Wettbewerbsverhältnissen vorzubeugen, stützt sich die Planung jedoch nicht auf bloße Vermutungen, sondern auf konkrete vertragliche Steuerungsinstrumente. Um die Planungsrechtfertigung abzusichern und die städtebaulichen Ziele verbindlich zu garantieren, wurde ein städtebaulicher Vertrag erarbeitet, der sich kurz vor der Unterzeichnung befindet. Dieser regelt die wechselseitigen Verpflichtungen der Vorhabenträgerin u.a. die Aufgabe des Bestandsstandortes und der Gemeinde rechtssicher. Das Gutachten von Stadt + Handel wurde mit Stand vom 05.08.2026 aktualisiert. Dabei wird dargelegt, dass das Planvorhaben aus fachgutachterlicher Sicht unter Berücksichtigung der städtebaulichen Struktur der Innenstadt, der Regelungen hinsichtlich Störfallbetriebe und der Versorgungsbedeutung für das nördliche Wohnsiedlungsgebiet die Tatbestände der Ausnahmeregelung des LROP-VO Niedersachsen 2017 erfüllt und damit kongruent zur Ausnahmeregelung des Integrationsgebots für nahversorgungsrelevante Vorhaben zu bewerten ist. Das Planvorhaben ist kongruent zu den relevanten Zielen/ Grundsätzen der LROP-VO Niedersachsen 2017. Bei dem angesprochenen REWE-Standort handelt es sich zwar um eine Neuansiedlung von REWE, aber nicht um einen neuen Einzelhandelsstandort. Vielmehr ist es eine Revitalisierung eines traditionellen Altstandortes. Die (rechtlichen) Voraussetzungen sind hier vollständig andere, was auch aus dem Gutachten eindeutig hervorgeht. Relevant ist hier die Aussage, dass der mit dem Bebauungsplan 38, 1.

B) Abwägungsprotokoll zur Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB Bebauungsplan Nr. 38 „Perk“ 1. Änderung, Stadt Alfeld (Leine)

Die Nummerierung entspricht jener aus der Liste im Beteiligungsverfahren

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
	Der entscheidende Punkt ist aber, dass es in Alfeld kein Versorgungsdefizit im periodischen Bedarf gibt. Insofern ist die Alternative zu einer Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel außerhalb der integrierten Bereiche eben keine Ansiedlung. Die vorgelegte Bauleitplanung widerspricht den Zielen der Raumordnung und ist somit nicht zulässig.“	Änderung, beplante Bereich eben genau der nächstmögliche zur Innenstadt gelegene realisierungsfähige Einzelhandels-/Nahversorgungsstandort ist. Ausführlich wird in Bezug auf die Seveso-III-Richtlinie folgendes dargelegt: <i>„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen wie das Planvorhaben mit einem Publikumsverkehr, der gleichzeitig bei 100 Personen oder mehr liegt, werden der mittleren Schutzbedürftigkeit zugeordnet. Angesichts dessen, dass der ausgewiesene ZVB Innenstadt Alfeld (Leine) vollständig innerhalb der Sicherheitszonen liegt, ist eine Ansiedlung des Planvorhabens aus risikotechnischen Gründen (Störfall) kompliziert und wirkt im vorliegenden Fall ebenfalls sehr einschränkend, zumal bereits eine Neuansiedlung des Betreibers REWE im südlichen Bereich des ZVB die Personenfrequenz und damit das Risiko im Falle eines Störfalls erhöht. Der Vorhabenstandort „Im Perk“ befindet sich hingegen knapp außerhalb dieses Sicherheitsbereiches und wird dementsprechend nicht durch die „Seveso-III-Richtlinie“ eingeschränkt. Es handelt sich demnach um einen der nächstmöglichen zur Innenstadt gelegenen realisierungsfähigen Standorte.“</i> (S. 68) Das Gutachten von Stadt + Handel zeigt anhand einer Abbildung die räumliche Nahversorgungssituation (Abb. 4, S. 63). Das Gutachten stellt dazu fest, dass der Kaufland in der Innenstadt als großformatiger Markt einen nennenswerten Teil der Bevölkerung versorgt. Insbesondere der nördliche Siedlungsbereich ist durch den Verlauf der L 485 (Hildesheimer Straße) „gewissermaßen abgegrenzt“. „Mit dem Vorhabenstandort entsteht der erste Nahversorgungsstandort im tatsächlich nördlichen Bereich der Kommune und trägt somit auch zu einer weiteren räumlichen Verbesserung der Nahversorgungssituation bei. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass es im nördlichen

B) Abwägungsprotokoll zur Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB Bebauungsplan Nr. 38 „Perk“ 1. Änderung, Stadt Alfeld (Leine)

Die Nummerierung entspricht jener aus der Liste im Beteiligungsverfahren

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
		<i>Bereich keinen klassischen Lebensmittel-discounter gibt, sondern ausschließlich vollsortimentierte Angebote. Die Bevölkerungsgruppen im Norden Alfelds (Leine) die auf einen Lebensmitteldiscounter zurückgreifen wollen, müssen demnach aktuell eine weitere Wegstrecke (MIV) auf sich nehmen. Im fußläufigen Bereich finden sich keine entsprechenden Angebote, sodass mit dem Planvorhaben ein entsprechendes Angebot im fußläufigen Bereich geschaffen werden kann und die Versorgung der Bevölkerung verbessert wird. Gleiches gilt für den Drogeriemarkt, der angesichts der eher südlichen Ausrichtung des Rossmann im Zentrum insbesondere ebenfalls die räumliche Nahversorgung im Norden verbessern kann. Insgesamt zeigt sich dadurch, dass das Planvorhaben einer Verbesserung der Nahversorgungssituation in Alfeld (Leine) zuträglich ist und demnach die Ausweisung als (perspektivischer) Nahversorgungsstandort zielführend ist.“ (S. 62/63)</i>
016	Landwirtschaftskammer Niedersachsen Schreiben vom 17.06.2026 „...vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Verfahren. Wir können den Planungen ohne Hinweise oder Bedenken zustimmen.“	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
017	Leineverband Schreiben vom 29.06.2026 „...nach den mir vorliegenden Unterlagen werden Belange der Gewässerunterhaltung des Leineverbandes durch o.g. Änderung nicht betroffen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

B) Abwägungsprotokoll zur Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB Bebauungsplan Nr. 38 „Perk“ 1. Änderung, Stadt Alfeld (Leine)

Die Nummerierung entspricht jener aus der Liste im Beteiligungsverfahren

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
	Bedenken und Anregungen des Leineverbandes bestehen daher nicht.“	
018	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Schreiben vom 14.07.2026 „...durch das o.g. Vorhaben werden die Belange der in der Zuständigkeit des regionalen Geschäftsbereichs Hannover der NLStBV liegenden Landesstraße 485 berührt. Das Plangebiet liegt in weiten Teilen außerhalb der straßenrechtlich festgesetzten Ortsdurchfahrt Alfeld an der sog. freien Strecke der Landesstraße, so dass hier sowohl die anbaurechtlichen Bestimmungen des §24 Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG), als auch das generelle Zufahrten-/Zugangsverbot zur L485 zu beachten ist. Mit den mir vorliegenden zeichnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf wird die gesetzlich festgesetzte Bauverbotszone der L485 (gem. §24 NStrG, 20m gemessen vom Fahrbahnrand der Landesstraße) beachtet und eingehalten. Ich bitte jedoch um die Aufnahme eines nachrichtlichen Hinweises, dass „innerhalb der gesetzlich geltenden Bauverbotszone Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges unzulässig sind“. In der zeichnerischen Festsetzung zum Bebauungsplan soll gegenüber einer vorhandenen Werkszufahrt ein 15m breiter Einfahrbereich festgesetzt werden. Dieser Einfahrbereich soll als Hauptzufahrt zum Nahversorgungsmarkt dienen und stellt im Sinne des 18 NStrG eine Sondernutzung dar, für die es einer ausdrücklichen Genehmigung des Straßenbaulastträgers der Landesstraße bedarf. Einer Zufahrt an diese Stelle ist jedoch aus Sicht der Verkehrssicherheit nicht unproblematisch.	Der Anregung wird gefolgt. Der Hinweis, dass „innerhalb der gesetzlich geltenden Bauverbotszone Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges unzulässig sind“ wird im Bebauungsplan nachrichtlich ergänzt. Der Hinweis bezüglich der erforderlichen Genehmigung des Einfahrbereiches durch den Straßenbaulastträger der Landesstraße wird zur Kenntnis genommen. In diesem Zusammenhang wird zur Kenntnis genommen, dass nur eine Genehmigung erteilt wird, wenn im Rahmen der Ausbauplanung für alle Verkehrsteilnehmenden eine verkehrssichere Ausgangslage geschaffen wird.

B) Abwägungsprotokoll zur Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB Bebauungsplan Nr. 38 „Perk“ 1. Änderung, Stadt Alfeld (Leine)

Die Nummerierung entspricht jener aus der Liste im Beteiligungsverfahren

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
	Der Bereich liegt im Steigungsbereich zum Brückenbauwerk über die Leine, das heißt - im Vorfeld des Ortseingangs wird die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50Km/h vermehrt noch nicht eingehalten, eine Zufahrt im Kurvenbereich der Landesstraße unter Umständen nicht rechtzeitig wahrgenommen. - der Radverkehr entlang der L485 kann in Gefällegelage in Richtung Orteingang mit relativ hoher Geschwindigkeit auf die geplante Zufahrt auftreffen. Das kann zu gefährlichen Situationen mit dem Zufahrtenverkehr und zu Behinderungen des Radverkehrs durch wartende Fahrzeuge in der Zufahrt führen. - das Gelände im Bereich der geplanten Nahversorgung liegt tiefer, als die Landesstraße. Die notwendige Zufahrtenrampe mit entsprechender Steigung wird, insbesondere für den Schwerverkehr ein zügiges Auffahren auf die L485 erschweren und gegebenenfalls zu Verkehrsgefährdungen im Verkehrsablauf führen. Ich kann daher der erwünschten Zufahrt gegenüber der vorhandenen Werkszufahrt nur zustimmen, wenn bei den prognostizierten 2.200 Kfz-fahren/Tag für alle Verkehrsteilnehmenden eine verkehrssichere Ausgangslage geschaffen wird. Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens mit der Zufahrt ist: - die Gestaltung einer großzügigen Rampe auf dem Gelände des Einzelhandels, bei der die Rampe etwa 6m vor dem gemeinsamen Geh- und Radweg höhengleich ausläuft, um eine ebene Aufstellfläche für einen PKW zu bieten. - die verkehrsgerechten Sichtdreiecke im Bereich der Zufahrt sind ein- und freizuhalten. Für die Sicherheit sind die Sichtdreiecke mindestens auf eine Geschwindigkeit von 50 km/h auszulegen, besser wäre die Berücksichtigung auf eine Geschwindigkeit von 70km/h, da sich die Zufahrt im Ortseingangsbereich befindet.	Die aufgeführten Aspekte zur Herstellung einer gesicherten Zuwegung zum sonstigen Sondergebiet werden nachrichtlich mit in den Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen.

B) Abwägungsprotokoll zur Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB Bebauungsplan Nr. 38 „Perk“ 1. Änderung, Stadt Alfeld (Leine)

Die Nummerierung entspricht jener aus der Liste im Beteiligungsverfahren

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
	- die Verpflichtung zur Nachbesserung durch geeignete Maßnahmen sollte es durch die Anbindung des Einzelhandels an die L485 zu einer Gefährdung der Verkehrssicherheit kommen. Hierzu wäre die Stadt bzw. der Erlaubnisnehmer der Zufahrt (Markbetreiber) in der Pflicht und Kostenträgerschaft. Eine Sondernutzungserlaubnis ist rechtzeitig vor Baubeginn mit entsprechenden Planunterlagen im regionalen Geschäftsbereich Hannover der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Dorfstr. 17-19, 30519 Hannover formlos zu beantragen. Ich weise hierbei ausdrücklich darauf hin, dass eine Sondernutzungserlaubnis nicht übertragbar ist, d.h. bei einem Wechsel des Eigentümers/ Betreibers der Nahversorgungsmarktes ist eine erneute Genehmigung einzuholen. Für diese Sondernutzung wird nach Maßgabe der Verordnung über Gebühren für Sondernutzungen an Bundesfernstraßen und an Landesstraßen vom 31.01.2003 (Nds. GVBl. Nr. 4/2003 S. 48) eine jährliche Sondernutzungsgebühr festgesetzt. Ich weise vorsorglich darauf hin, dass das Land als Straßenbaulastträger der L485 für das Plangebiet im Nahbereich der Landesstraße keinerlei Kosten für zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen übernehmen wird.“	Die Fristen für die Sondernutzungserlaubnis, die weiteren Bedingungen für die Sondernutzung sowie den Hinweis, dass keinerlei Kosten für zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen übernommen werden, werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Rahmen der nachfolgenden Ausführungs-/Genehmigungsplanung zu beachten.
020	Polizeiinspektion Hildesheim Schreiben vom 19.06.2026 „... zu den zum o.a. Thema zum jetzigen Zeitpunkt mir vorliegenden Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung: 1. Bedenken seitens des Sachgebiets Verkehr der Polizeiinspektion Hildesheim bestehen zum aktuellen Zeitpunkt zunächst grundsätzlich nur marginal. Der Berichtigung des Flächennutzungsplans wird zugestimmt.	1. Die Stellungnahme zu Punkt 1. wird zur Kenntnis genommen. 2.

B) Abwägungsprotokoll zur Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB Bebauungsplan Nr. 38 „Perk“ 1. Änderung, Stadt Alfeld (Leine)

Die Nummerierung entspricht jener aus der Liste im Beteiligungsverfahren

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
	2. Aus verkehrlicher Sicht ist ein Hauptaugenmerk auf die Topografie an der neuen Ein- bzw. Ausfahrt zu legen. Der Höhenunterschied gerade zum kombinierten Geh- und Radweg ist rechtzeitig auszugleichen. Aus der neuen Ausfahrt heraus ist zu beachten, dass man theoretisch auch geradeaus fahren kann. Der neue Linksabbiegefahrstreifen aus Rtg. B 3 ist ausreichend lang und breit zu dimensionieren. Eine Verhinderung des Rückstaus auf den Hauptfahrstreifen wäre wünschenswert. Die grundsätzliche Freigabe der alten Ein- und Ausfahrt für KFZ-Verkehr zum „Perk“ ist zu bedenken. Ein Linksabbiegen in Rtg. Nord dürfte nicht möglich sein. Inwiefern der gesamte Ladebereich ausreichend dimensioniert ist, kann von hier nicht begutachtet werden. Aus hiesiger Sicht muss der Radverkehr gerade beim Wegfahren vom neuen Gelände begutachtet werden. Dieser wird sich von der Anzahl erheblich steigern und bedarf einer rechtlich einwandfreien Führung. Für ihn wäre die Prüfung einer Querungshilfe über die Landesstraße optional. Wünschenswert wäre auf Großparkplätzen überbreite Parkstände zur Verbesserung der Rangiermöglichkeiten und zur Minimierung von Parkremplern. 3. Das Sachgebiet Verkehr der Polizeiinspektion Hildesheim ist bei den zukünftigen Verfahrensschritten bitte weiter zu beteiligen.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis bezüglich der Dimensionierung des Linksabbiegefahrstreifens wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Die zur Zeit bestehende „alte“ Ein- und Ausfahrt von der Straße „Im Perk“ auf das Gelände wird durch Stellplätze überplant. Eine Änderung der bestehenden Regelungen auf der Straße „Im Perk“ kann nicht auf Ebene des Bebauungsplans geregelt werden. Die Straße „Im Perk“ ist z.Zt. eine Einbahnstraße in Fahrtrichtung Süd. Lediglich die letzten rund 20 m dürfen in beide Richtungen befahren werden. Nördlich der L 485 verläuft ein kombinierter Geh-/Radweg. Eine gesicherte Querung besteht etwa 130 m östlich des neuen Einzelhandelsbereichs an der LSA L 485/ Ravenstraße. Die weitere Ausgestaltung des Radweges im Bereich der festgesetzten Einfahrt erfolgt im Rahmen der Ausbauplanung. Der Hinweis wird zur Dimensionierung Stellplätze wird zur Kenntnis genommen. Die Ausgestaltung der Parkplätze erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung. 3. Das Sachgebiet Verkehr der Polizeiinspektion Hildesheim wird wunschgemäß bei den zukünftigen Verfahrensschritten weiter beteiligt.

B) Abwägungsprotokoll zur Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB Bebauungsplan Nr. 38 „Perk“ 1. Änderung, Stadt Alfeld (Leine)

Die Nummerierung entspricht jener aus der Liste im Beteiligungsverfahren

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
021	Samtgemeinde Leinebergland Schreiben vom 12.06.2026 „...vielen Dank für die Beteiligung in dem oben genannten Verfahren. Die Samtgemeinde Leinebergland ist grundsätzlich betroffen erhebt jedoch keine Bedenken gegen Ihr Vorhaben. Wir übersenden somit eine Fehlanzeige.“	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
022	Sappi Alfeld GmbH Schreiben vom 17.06.2026 „...bezugnehmend auf die Bauleitplanung des angegebenen Projektes möchte ich Sie darauf hinweisen, dass täglich bis zu ca. 80 LKW (überwiegend Holz-LKW) die Einfahrt Nord der Sappi Alfeld GmbH anfahren. Daher ist stark davon auszugehen, dass das Verkehrsaufkommen durch abbiegende Fahrzeuge zum LIDL- und Drogeriemarkt ansteigen wird und es zu längeren Staus oder gefährlichen Situationen mit den LKW's kommen kann. Daher sollte die im Verkehrsgutachten beschriebene Möglichkeit der Schaffung einer weiteren neuen Abbiegespur Berücksichtigung finden und umgesetzt werden. So können die Verkehrsflüsse strukturiert werden.“	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die für das Bebauungsplanverfahren durchgeführte Verkehrsuntersuchung hat mittels einer Verkehrszählung u.a. die Schwerverkehrsfahrten pro Werktag auch an der Einmündung zum Gewerbegebiet gezählt. Für die weiteren Betrachtungen im Verkehrskonzept wurde von einem Anstieg der Verkehrsmengen bis zum Prognosehorizont 2035/40 ausgegangen. Der sogenannte „Prognose-nullfall“ geht von 115 Lkw aus und liegt damit höher, als die in der Stellungnahme genannten 80 Lkw. Für die geplante Ansiedlung einer Lidl-Filiale und eines Drogeriemarktes wurde im Rahmen des Gutachtens für die Anbindungen an die L 485 die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität auf der Grundlage des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen ermittelt. Aus den Ergebnissen der Leistungsfähigkeitsberechnung sowie der entsprechenden Richtlinie wurden Hinweise zur Gestaltung der Anbindungen abgeleitet. Auf der Basis aktueller Verkehrsdaten und Prognosewerte wurde das zukünftige Verkehrsaufkommen abgeschätzt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Bereich der Anbindung an den Gewerbebereich und der gegenüberliegenden Zufahrt

B) Abwägungsprotokoll zur Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB Bebauungsplan Nr. 38 „Perk“ 1. Änderung, Stadt Alfeld (Leine)

Die Nummerierung entspricht jener aus der Liste im Beteiligungsverfahren

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
		zum Plangebiet im Prognosehorizont 2035/40 vorfahrtsgeregelt über eine befriedigende Verkehrsqualität der Stufe B verfügt. Die derzeitige Sperrfläche gegenüber des Linksabbiegestreifens Richtung Gewerbegebiet sollte als Linksabbiegestreifen Richtung Einzelhandelsfläche ausgebildet werden. Die Errichtung einer weiteren Linksabbiegespur kann jedoch nicht auf der Ebene des Bebauungsplans geregelt werden, sondern erfolgt im Rahmen von verkehrsbehördlichen Maßnahmen.
027	Vodafone GmbH Schreiben vom 15.07.2026 „...wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 11.06.2026. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Bau- maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Tele- kommunikationsanlagen unseres Unter- nehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellung- nahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzu- fordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.“	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Vodafone GmbH grundsätzlich keine Bedenken gegen den Bebauungsplan hat.

B) Abwägungsprotokoll zur Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB Bebauungsplan Nr. 38 „Perk“ 1. Änderung, Stadt Alfeld (Leine)

Die Nummerierung entspricht jener aus der Liste im Beteiligungsverfahren

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
029	Zweckverband Abfallwirtschaft Hildesheim Schreiben vom 25.06.2026 „...zu Ihrer oben genannten Planung möchte ich mich wie folgt äußern: Bitte berücksichtigen Sie: Wir bitten bei der Planung und Erschließung von neuen Wohngebieten/Baugebieten und bei Änderungen eines bereits bestehenden Bebauungsplans und auch Flächennutzungsplans die Vorgaben des § 16 UVV (Unfallverhütungsvorschriften) in der derzeit gültigen Fassung i. V. m. den Übergangsbestimmungen des § 32 UVV zu berücksichtigen, damit künftige Entsorgungs- u. Versorgungsmaßnahmen problemlos gewährleistet sind. Weiterhin können Entsorgungs- u. Versorgungsmaßnahmen gem. § 16 Abs. 3 der UVV nur dann vorgenommen werden, wenn der Fahrbahnuntergrund dieses zulässt und die Transportwege (hierzu gehören auch Fußwege) von Laub, Grassbüscheln oder Moos frei sind und im Winter Glätte durch Streuen und/oder Räumen von Eis und Schnee beseitigt ist. Diese Bestimmung gilt ohne Übergangsfrist sofort. Ferner ist bei Bepflanzungen darauf zu achten, dass diese nicht in den Fahrbahnbereich hineinragen. Diese Regelung ist auch bei Beleuchtungsanlagen etc. zu beachten. Da die Räum- u. Streupflicht für öffentliche Wege und Plätze in der Regel bei den Gemeinden/Städten, die Räum- u. Streupflicht auf Privatgrundstücken jedoch immer bei den Eigentümern liegt, sollten Sie ggf. die Bürger informieren, dass Abfallbehälter, die nur über verschneite oder glatte Wege auch auf Privatgrundstücken zu erreichen sind, nicht geleert werden dürfen. Am Tage der Müllabfuhr dürfen parkende Fahrzeuge u. Gegenstände die Fahrzeuge des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Hildesheim (ZAH) nicht behindern. Der Bereich ist mit den Ihnen zur Verfügung stehenden Mitteln (z. B.	Der Hinweis auf die Vorgaben der Unfallverhütungsvorschriften sowie zur Ausgestaltung der Transportwege werden zur Kenntnis genommen. Er betrifft nicht die Bebauungsplanenebene, sondern ist im Rahmen der Ausbauplanung zu beachten. Gleiches gilt für die weiteren aufgeführten Bestimmungen, die für eine Müllbeseitigung durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Hildesheim erforderlich sind.

B) Abwägungsprotokoll zur Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB Bebauungsplan Nr. 38 „Perk“ 1. Änderung, Stadt Alfeld (Leine)

Die Nummerierung entspricht jener aus der Liste im Beteiligungsverfahren

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
	durch Parkverbot, etc.) freizuhalten. Gleiches zählt für den Bereich von Wendekreisen. Es ist zu berücksichtigen, dass die Straßen mit einem Müllwagen (3-Achser) zu befahren sind. In diesem Zusammenhang wird auf § 16 Abs. 1 der neuen UVV „Müllbeseitigung“ hingewiesen, der i. V. m. der Übergangsbestimmung § 32 UVV „Müllbeseitigung“ eindeutig aussagt, dass Abfallbehälter an Standplätzen, die nach dem 01.10.1979 angelegt sind, nur dann geleert werden dürfen, wenn ein Rückwärtsfahren – ausgenommen kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang – nicht erforderlich ist. Bei Sackgassen mit sogenanntem Wendeplatz bzw. Wendehammer ist darauf zu achten, dass dort parkende Fahrzeuge u. Gegenstände die Fahrzeuge des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Hildesheim (ZAH) beim Wendevorgang nicht behindern. Es ist mit den Ihnen zur Verfügung stehenden Mitteln (z. B. durch Parkverbot, etc.) der Wendeplatz dieses Bereiches freizuhalten. Sind im Planbereich Sackgassen, Stichstraßen etc. vorgesehen und die Erstellung eines Wendeplatzes bzw. -hammers hier nicht realisierbar, so sind die Anlieger dieses Bereiches von der Kommune darauf hinzuweisen, dass die Entsorgungsbehältnisse (z. B. Abfallbehälter, etc.) u. Entsorgungsgüter (z. B. Sperrgut, etc.) am nächstgelegenen, befahrbaren Straßenrand abzustellen sind. Ich möchte darüber informieren, dass die Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen (22765 Hamburg, Ottenser Hauptstr. 54) hierzu Ausführungen und Ergänzungen zur UVV erstellt und den Städteplanern bei deren Planungen die Normen für die Erstellung von Wendeplätzen und -hämmern vorgibt. Ich gehe davon aus, dass am Tag der Müllabfuhr die durchgehende Befahrung der Straßen mit unseren Müllfahrzeugen jederzeit gewährleistet ist und dass die Kurvenradien für 3-achsige Schwerlastfahrzeuge ausgelegt sind. Wie bereits unter Punkt 3.3 „Eigentumsstruktur“ der Begründung zum Bebauungsplan aufge-	Die festgesetzte Einzelhandelsfläche befindet im Privateigentum. Dementsprechend wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass private Verkehrsflächen durch den ZAH nicht

B) Abwägungsprotokoll zur Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB Bebauungsplan Nr. 38 „Perk“ 1. Änderung, Stadt Alfeld (Leine)

Die Nummerierung entspricht jener aus der Liste im Beteiligungsverfahren

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinde Stellungnahme	Stellungnahme der Stadtverwaltung und Abwägungsvorschlag (A)
	führt, befinden sich die Flächen des Plangebietes überwiegend im privaten Eigentum. Private Verkehrsflächen darf der ZAH aus rechtlichen Gründen nicht benutzen. Hinsichtlich der genauen Tonnenabfuhr auf diesem Teil des Plangebietes bitte ich die Bauherren sich vorab mit dem ZAH in Verbindung zu setzen. Zudem sind Bäume und Sträucher so zu pflegen, dass die Müllfahrzeuge diese ungehindert passieren können.“	benutzt werden dürfen und der Bauherr sich zwecks Tonnenabfuhr mit dem ZAH in Verbindung setzen muss.

Stadtentwicklungs- und
Umweltschutzausschusses
25.08.2026

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung: Sonstige Sondergebiete (SO)

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)
- (1) Das "Sonstige Sondergebiet" wird gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" festgesetzt.
- (2) Zulässig sind ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.600 m² sowie ein Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 650 m² sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze und ihre Zufahrten.
- (3) Zulässig sind als Kernsortiment zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der "Alfelder Liste 2025" des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Alfeld (Leine). Zentrenrelevante sowie nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente nach der "Alfelder Liste 2025" werden auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.
- (4) "Alfelder Liste 2025" gemäß Einzelhandelskonzept:

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*
Zentrenrelevante Sortimente:	
Augenoptik	47.78.1
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71
Briefmarken und Münzen	aus 47.78.3
Bücher	47.61, 47.79.2
Elektrogroßgeräte	47.54
Elektrokleingeräte	47.54
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2
Hausrat/Haushaltswaren	aus 47.59.9
Heimtextilien	aus 47.51
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51
Kürschnerware	aus 47.71.0
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	47.74
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	47.41, 47.42, 47.43, 47.63, 47.78.2
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	aus 47.62.2
Parfümerieartikel und Kosmetika	aus 47.75
Schuhe, Lederwaren	47.72
Spielwaren	47.65
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	aus 47.64.2
Uhren/Schmuck	47.77
Waffen/Jagdbedarf	aus 47.78.9
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	aus 47.78.3, aus 47.59.9, aus 47.62.2
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente:	
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	aus 47.75, aus 47.78.9
Nahrungs- und Genussmittel	aus 47.2
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73
(Schnitt-) Blumen	aus 47.76.1
Zeitungn/Zeitschriften	47.62.1
Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente**:	
Angeln	aus 47.64.2
Bettwaren, Matratzen	aus 47.51
Baumarktsortiment im engeren Sinne***	aus 47.52.1, 47.52.3, aus 47.53, aus 47.59.9, aus 47.78.9
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2
Fahrräder und Zubehör	47.64.1
Gardinen, Sicht-/Sonnenschutz	aus 47.53
Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9, aus 47.52.1
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	45.32, aus 45.40
Kinderwagen	aus 47.59.9
Lampen/Leuchten	aus 47.59.9
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1, 47.79.1, aus 47.59.9
Pflanzen/Samen	aus 47.76.1
Teppiche (Einzelware)	aus 47.53
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	aus 47.76.2

Quelle: Darstellung Stadt + Handel 01/2025: Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Alfeld (Leine). * WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008; ** Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Alfeld als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend; *** umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/ Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parkett/Fliesen.

§ 2 Höhe baulicher Anlagen

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 18 BauNVO)
- (1) Die festgesetzte maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf die Höhe über Normalnull (NHN) der obersten Gebäudekante (Attika/First). Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen) um bis zu 1,5 m sind zulässig.
- (2) Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) darf die Oberkante des Fußbodens des untersten Geschosses oder Gebäudeteile eine Höhenlage von 90,0 m über NHN nicht unterschreiten.

§ 3 Anschluss an die Verkehrsflächen / Ein- bzw. Ausfahrtsbereiche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

Grundstücke, die an die Straßenverkehrsfläche der L 485 grenzen, sind ausschließlich über den festgesetzten Ein- bzw. Ausfahrtsbereich zu erschließen. Die Breite des Ein- bzw. Ausfahrtsbereiches darf maximal 15 m betragen.

§ 4 Gehrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Die mit Gehrechten "G" zu belastende Flächen sind mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

§ 5 Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)
- (1) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Laubbäume und Sträucher zu pflanzen und zu erhalten. Je 30 m² sind mindestens ein Laubbaum I. Ordnung und ein Laubbaum II. Ordnung sowie 20 Sträucher zu pflanzen.
- (2) Als Mindestqualitäten für die unter (1) festgesetzten Anpflanzungen von Gehölzen sind Bäume mit einem Stammumfang von 10 cm, 2x verpflanzt und Sträucher mit einer Pflanzgröße von 80 - 100 cm, 2x verpflanzt zu verwenden.
- (3) Die unter (1) festgesetzten Pflanzmaßnahmen haben spätestens in der auf die Aufnahme der Nutzung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art und vorgenannter Qualität zu ersetzen.

§ 6 Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

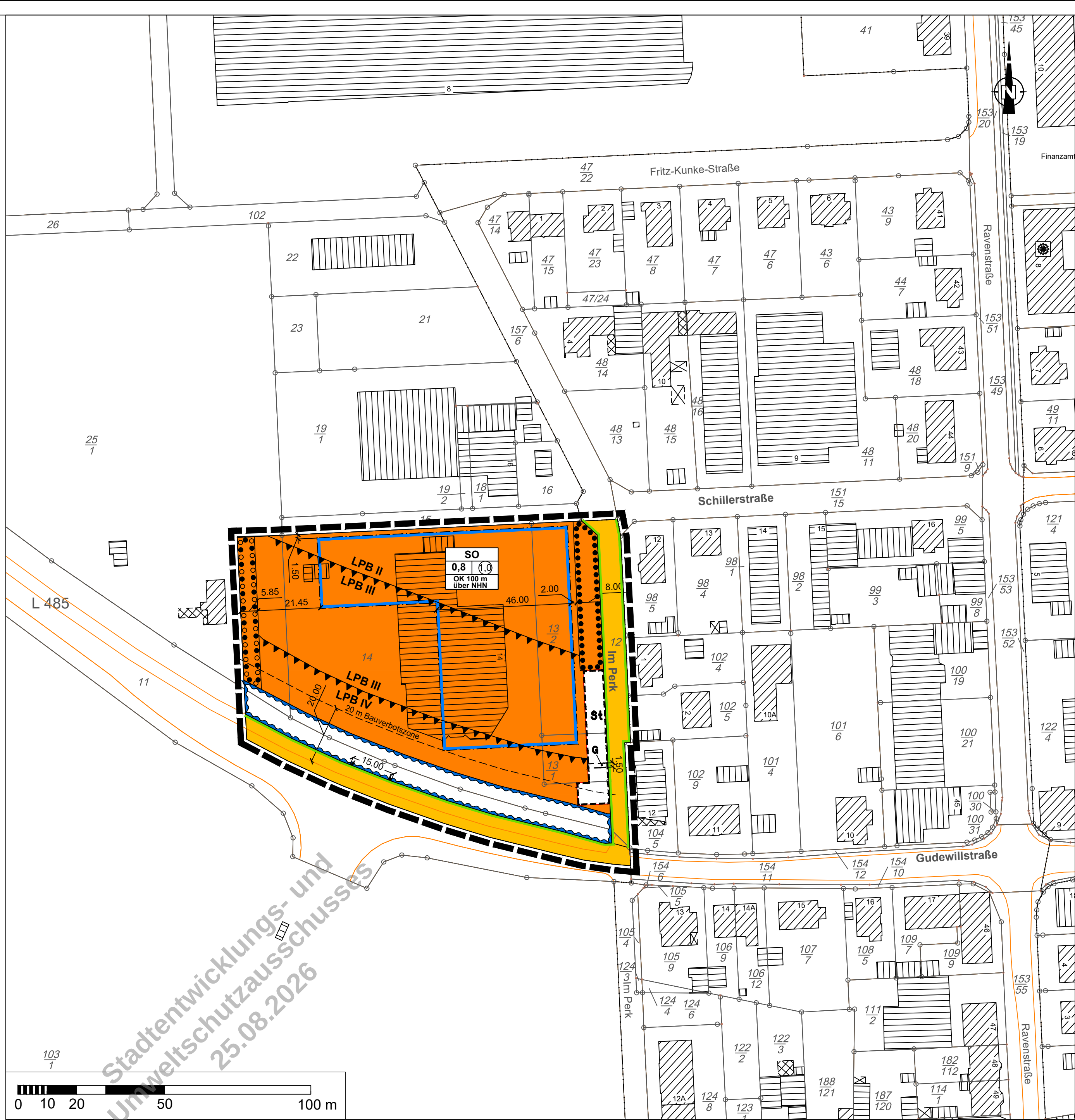
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten, zu pflegen, zu sichern und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die zu erhaltenden Gehölze sind durch geeignete Maßnahmen des fachgerechten Baumschutzes entsprechend der einschlägigen Regelwerke vor und während der Bauarbeiten vorsorglich und nachhaltig zu schützen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Schallschutz

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- (1) Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet. Im Bebauungsplan wird zum Schutz vor Schallimmissionen passiver Schallschutz in Verbindung mit Lärmpegelbereichen (LPB) festgesetzt. Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der Bonk-Maire-Hoppmann GmbH vom 05.08.2026, AZ 26054.
- (2) Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche sind die Anforderungen gemäß DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" (Teile 1 und 2, Stand 01/2018) von schutzbedürftigen Räumen zu beachten. Dabei sind Gebäuseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{w,ges} in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel entsprechend den in der nachfolgenden Tabelle 1 aufgeführten maßgeblichen Außenlärmpegeln zu gewährleisten:
- Tabelle 1: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereich und maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-1
- | Lärmpegelbereich | maßgeblicher Außenlärmpegel L _a [in dB(A)] |
|------------------|---|
| IV | 70 |
| III | 65 |
| II | 60 |
- (3) Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 prüfbar nachgewiesen wird, dass (bspw. durch Eigenabschirmung der Baukörper) ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel (gemäß DIN 4109-1, Fassung 01/2018) als zeichnerisch festgesetzt vorliegt.



HINWEISE

1. Pflanzlisten

- 1.1 **Heimische, standortgerechte Bäume I. Ordnung**
- Acer platanoides
 - Acer pseudoplatanus
 - Quercus petraea
 - Quercus robur
 - Salix alba
 - Tilia cordata
 - Tilia platyphyllos
 - Ulmus laevis
 - Ulmus minor

- 1.2 **Heimische, standortgerechte Bäume II. Ordnung**
- Acer campestre
 - Ainus glutinosa
 - Carpinus betulus
 - Malus sylvestris
 - Prunus avium
 - Prunus padus
 - Salix caprea
 - Sorbus aucuparia
 - Sorbus torminalis

- 1.3 **Heimische, standortgerechte Sträucher**
- Cornus sanguinea
 - Corylus avellana
 - Crataegus monogyna
 - Euonymus europaeus
 - Schlehe
 - Rosa canina
 - Grauweide
 - Salix cinerea
 - Viburnum opulus

2. Baumpflanzungen im Leitungsbereich

Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen in öffentlichen Straßenverkehrsflächen und auf privaten Grundstücken ist bei der Pflanzung im Bereich von Leitungstrassen die Einhaltung des DWA-Merkblatts: DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ bzw. der inhaltlich gleichen Merkblätter des DVGW: GW 125 und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.

3. Baumschutz

Während der Bauarbeiten sind die zu erhaltende Bäume und Sträucher fachgerecht zu schützen. Dabei sind die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), die R SSB (Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen und bei Baumaßnahmen) und die ZTV Baumpflege (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege) zu beachten.

HINWEISE

4. Artenschutz

- Alle wild lebenden Tier- und Pflanzenarten unterliegen dem allgemeinen Schutz gem. § 39 BNatSchG. Zudem unterliegen alle europäisch geschützten Arten den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG (Besonderer Artenschutz). Um zu vermeiden, dass gegen Artenschutzbestimmungen verstoßen wird, sind im Rahmen der Ausführungsplanung folgende Regelungen zu beachten:
- Beseitigung oder Rückschnitt von Bäumen oder Sträuchern: nur in der Zeit vom 01.10. - 28.02. (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen gem. § 39 BNatSchG)
 - Die Beseitigung von Gehölzen sowie der Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen darf nur nach fachgutachterlicher Überprüfung auf eine Besiedlung durch besonders geschützte Arten (insbesondere Fledermäuse, Bälche). Die Überprüfung muss zeitnah erfolgen, andernfalls sind die potenziellen Quartiere zur Kontrolle zu verschließen.
- Ausnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und ggf. fachgutachterlich abzusichern.

5. Bodenschutz

- Bezüglich des Boden- und Wasserhaushalts sind folgende Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahmen durchzuführen:
- ausgehobener Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).
 - Schutz der natürlichen Bodenfunktionen (gem. BBodSchG) während der Bauarbeiten. Entsprechende Schutzvorkehrungen z.B. gegen Bodenverdichtung, Bodenverunreinigung oder Bodenvermischung sind zu treffen. Dabei sind die DIN-Normen DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben), DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten) und die DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) zu beachten.

6. Flächen für den Hochwasserschutz

Innerhalb der Flächen für den Hochwasserschutz sind die Vorgaben der wasserrechtlichen Plangenehmigung der Hochwasserschutzmaßnahme des Leineverbandes im Rahmen der Hochwasserschutzkooperation zu beachten.

7. Überschwemmungsgebiet und Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78 WHG

Die Flächen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 "Perk" liegen im Bereich des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes HQ100 der Warne sowie mit Teilflächen innerhalb von als "Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten" nach § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ausgewiesenen Flächen. Die entsprechenden Vorgaben des Hochwasserschutzes sind zu beachten.

8. Bauverbotszone

Innerhalb der gesetzlich geltenden Bauverbotszone gemäß § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) sind in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße L 485 Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs unzulässig.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanZV

Art der baulichen Nutzung

- SO** Sonstige Sondergebiete (SO)
Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

- 0,8** Grundflächenzahl GRZ
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
1,8 Geschossflächenzahl GFZ als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
OK Oberkante (OK)
maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen über NHN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzung** auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Einfahrtbereich**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) und Nr. 25 b) BauGB)

Sonstige Planzeichen

- G** Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- St** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- LPB II, LPB III, LPB IV** Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes: Abgrenzung und nähere Bestimmung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB II - LBP IV)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans**
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

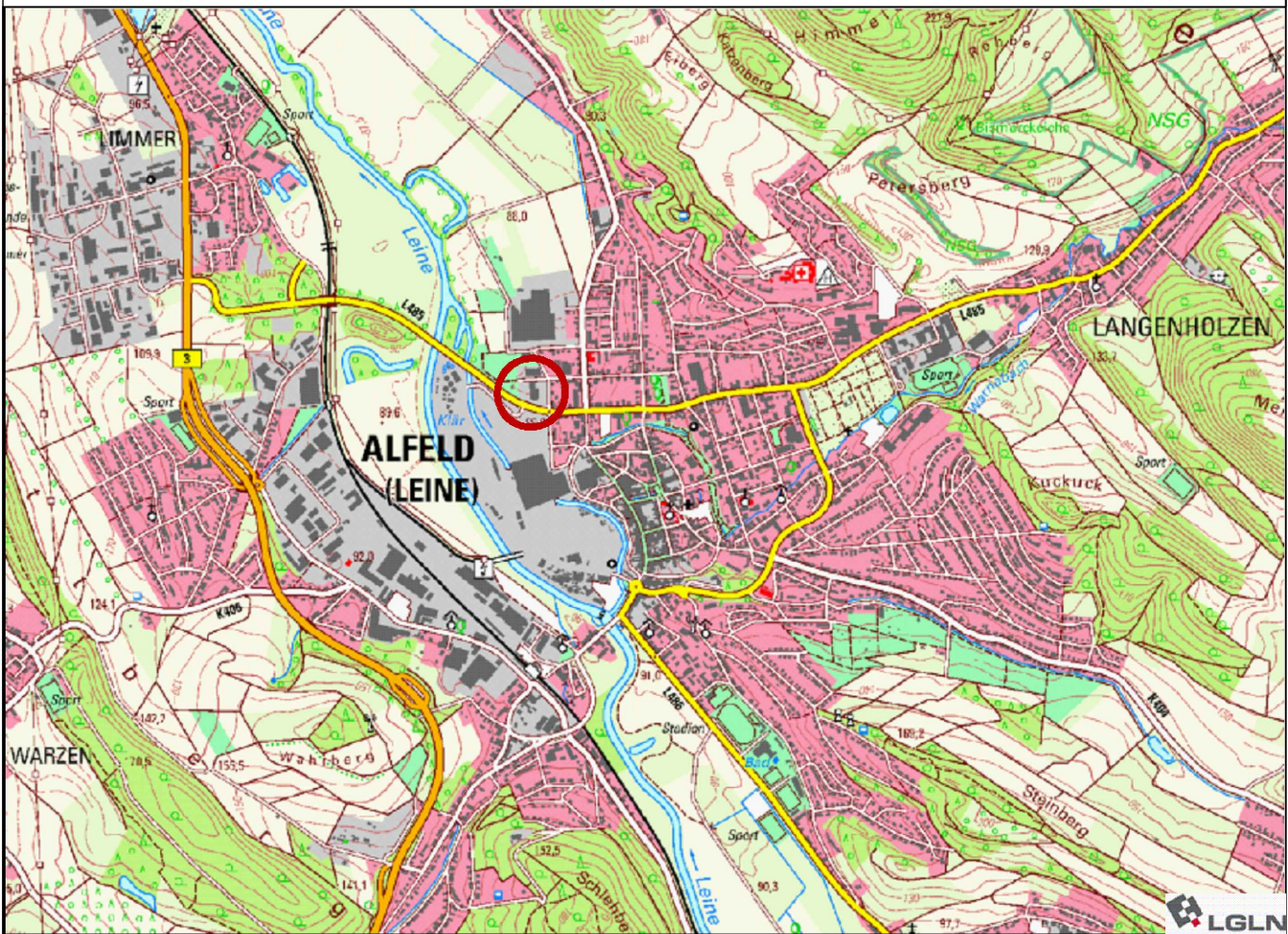
Füllschema der Nutzungsschablone

- | | |
|---|---|
| 1 | 1 = Art der baulichen Nutzung |
| 2 | 2 = Grundflächenzahl |
| 3 | 3 = Geschossflächenzahl |
| 4 | 4 = max. Höhe der Oberkante baulicher Anlagen |

Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- gesetzlich geltende Bauverbotszone** gemäß § 9 Fernstraßengesetz

Übersichtsplan o. M.



STADT ALFELD (LEINE)

Marktplatz 1, 31061 Alfeld (Leine)

BEBAUUNGSPLAN Nr. 38 "PERK"

1. Änderung mit Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 38 im Geltungsbereich der 1. Änderung

Entwurf

Anlage 2 zur Vorlage 612/XIX

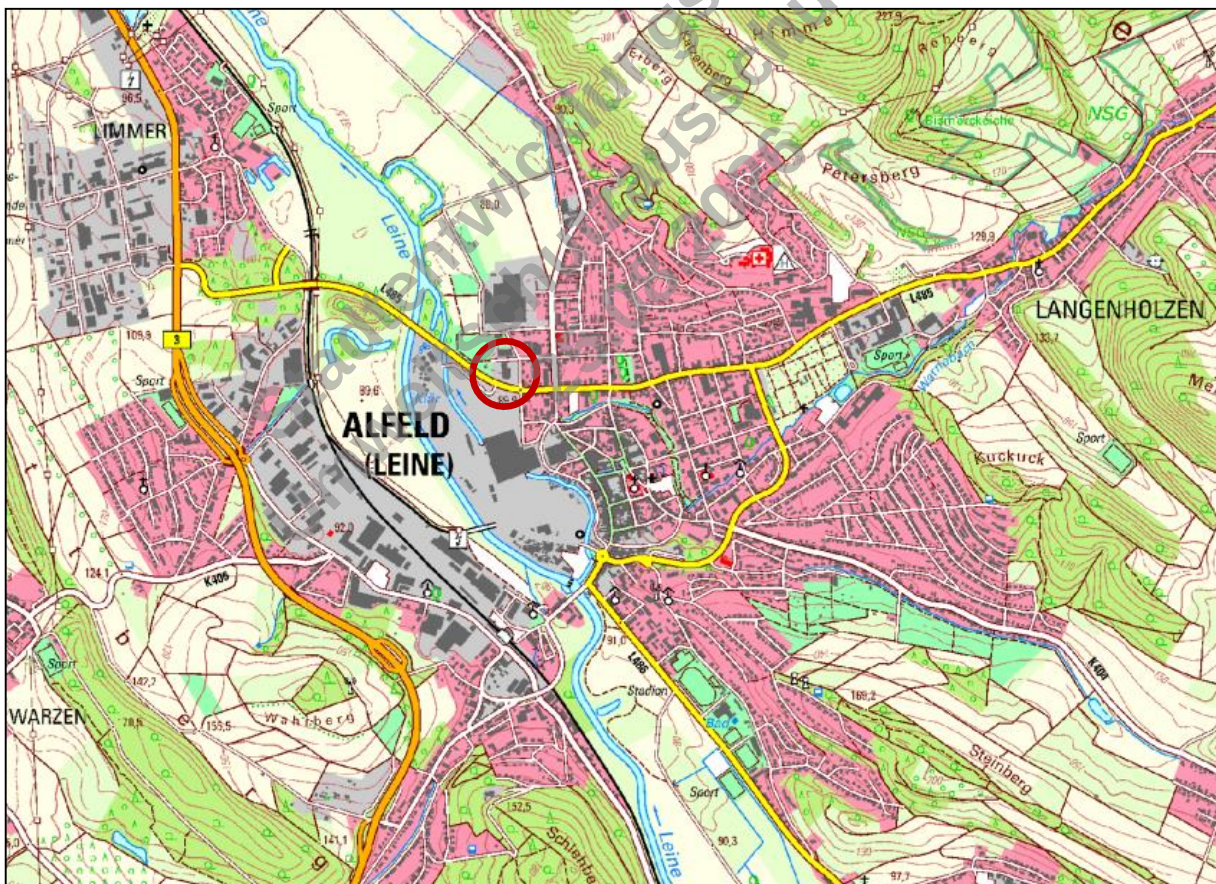
Planungsbüro	Kartengrundlage	Maßstab i.O. 1 : 1.000
	Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 	Blattgröße: 841mm x 841mm
		Datum: 12.08.2026

Bebauungsplan Nr. 38 „Perk“ 1. Änderung mit Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 38 im Geltungsbereich der 1. Änderung

Stadt Alfeld (Leine)
Landkreis Hildesheim

Stand:

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und
der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)



Topographische Karte, unmaßstäbl. Darstellung mit markiertem Plangebiet



Alfeld (Leine)
Marktplatz 1, 31061 Alfeld (Leine)

**Bebauungsplan Nr. 38 „Perk“
1. Änderung
Stadt Alfeld (Leine)
Landkreis Hildesheim**

Begründung

Stadt Alfeld (Leine)

-Planungsamt-
Marktplatz 12

31061 Alfeld (Leine)
Tel. 05181 703-0

Planverfasser:

planerzirkel

bernd schmalenberger akn srl
städtebau, grün- und
landschaftsplanung
Dammstraße 23 25
31134 Hildesheim

Tel.: 05121 / 3 93 13

Fax: 05121 / 1 47 99

E-Mail: sgl@planerzirkel.net

www.planerzirkel.net

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Bernd Schmalenberger srl akn

Dipl.-Ing. Susanne Groer akn

Stand:

12.08.2026 (Auslegungsbeschluss)

Inhaltsverzeichnis

1.	ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	1
2.	VERFAHREN	2
3.	LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
3.1	Lage	3
3.2	Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	4
3.3	Eigentumsstruktur	4
3.4	Bestandssituation im Plangebiet	4
3.5	Topographie	4
3.6	Baugrund/Erdfallgefährdungskategorie	7
3.7	Anbindung des Änderungsbereiches an das öffentliche Straßennetz und den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)	7
4.	PLANUNGSGRUNDLAGEN	8
4.1	Landes- und Regionalplanung	8
4.2	Flächennutzungsplan der Stadt Alfeld (Leine)	10
4.3	Einzelhandelskonzepts der Stadt Alfeld (Leine)	12
5.	BESTEHENDES PLANUNGSRECHT	13
6.	WESENTLICHE FESTSETZUNGEN DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS-PLANS	13
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	13
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	13
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche	14
6.2	Straßenverkehrsflächen und Einfahrtbereich	14
6.3	Flächen für den Hochwasserschutz	14
6.4	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Schallschutz	15
6.5	Grünordnerische Festsetzungen	15
7.	WESENTLICHE BELANGE DER PLANUNG	15
7.1	Nachrichtliche Übernahme Überschwemmungsgebiet / Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten	15
7.2	Standortalternativen	17
7.3	Natur- und Umweltschutz, Artenschutz	18
7.4	Ver- und Entsorgung	19
7.5	Verkehrliche Belange	20
7.6	Bauverbotszone	22
7.7	Immissionsschutz	22

VORHANDENE GUTACHTEN

- Verkehrsuntersuchung, Zacharias Verkehrsplanungen, Dezember 2024, Hannover 02.12.2024
- Gutachten für die geplante Verlagerung eines LIDL-Marktes und Neuansiedlung eines Drogeriemarktes dm, Auswirkungsanalyse für ein Bebauungsplanverfahren für ein Sondergebiet Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, Entwurf, Stadt + Handel, Dortmund/Leipzig, 01/2025, aktualisiert am 05.08.2026
- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 38 „Perk“ 1. Änderung, Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO (Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel) in 31061 Alfeld (Leine), Bonk-Maire-Hoppmann GmbH, Garbsen, 06.08.2026
- Fachbeitrag zur UVP-Vorprüfung gem. § 7 UVPG zum Bau eines LIDL- und dm-Marktes in Alfeld (Leine), planerzirkel Hildesheim, August 2026

ANLAGE:

Anpassung des Flächennutzungsplans auf dem Wege der 1. Berichtigung

Stadtentwicklungs- und
Umweltschutzausschusses
25.08.2026

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Verwaltungsausschuss hat am 27.04.2026 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Perk“ beschlossen.

Anlass für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Perk“ ist die geplante Verlagerung und Erweiterung des LIDL-Marktes von der Hannoverschen Straße in Alfeld an den Standort des vorliegenden Änderungsbebauungsplans und die Neuansiedlung des Drogeriemarktes dm.

Das Planvorhaben überschreitet die Schwelle zur Großflächigkeit. Bislang sind durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 38 „Perk“ im Bereich der 1. Änderung „Gewerbegebiete“ (GE) festgesetzt. Das Vorhaben kann nicht mit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 38 „Perk“ umgesetzt werden.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Perk“ ist die Anpassung an die neuen städtebaulichen Erfordernisse. Der Bebauungsplan wird mit dem Ziel geändert, im Plangebiet „sonstige Sondergebiete“ (SO) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festzusetzen, um die geplante Bebauung mit für die Nahversorgung wichtigen Lebensmittelmarkt sowie einem Drogeriemarkt planungsrechtlich vorzubereiten.

Mit dem Planvorhaben wird das Ziel verfolgt, die Nahversorgung zu stärken und schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu vermeiden. Durch das Vorhaben werden die Flächen eines vor einiger Zeit aufgegebenen Autohausbetriebes wieder nutzbar gemacht und die Gefahr eines städtebaulichen Missstandes durch Nichtnutzung wird beseitigt. Die Innenverdichtung trägt dem mit § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Schutz des Außenbereichs Rechnung.

Die Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die angestrebte Nutzung der Grundstücke zu erreichen und diese städtebaulich zu steuern. Nachteilige Auswirkungen sollen möglichst vermieden oder gemindert werden.

Die Flächen des Änderungsbereiches sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Alfeld (Leine) als „gewerbliche Bauflächen“ dargestellt. Für das geplante „sonstige Sondergebiet“ wird der Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplans erfolgt im Rahmen der Aufstellung dieses Änderungsbebauungsplans.

2. VERFAHREN

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Perk“ dient der Wiedernutzbarmachung und Entwicklung bereits bestehender Bauflächen und soll gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB erfüllt der vorliegende Änderungsbebauungsplan wie folgt:

- Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Für das rd. 0,92 ha große „sonstige Sondergebiet“ soll eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt werden. Damit liegt die Grundflächenzahl bei rd. 7.400 m² und bleibt damit unter dem festgesetzten Schwellenwert von 20.000 m².
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB)
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000- Gebiete im Sinne des BNatSchG) (§ 13 Abs. 1 Satz 5 BauGB).
- Weiterhin bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen. Allerdings ist eine Vorprüfung des Einzelfalls aufgrund des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), Anlage 1 erforderlich (siehe unten).

Vorprüfung des Einzelfalls

Für das Vorhaben ist nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Gemäß Anlage 1, Nr. 18.8 i.V.m. 18.6 und 18.6.2 UVPG¹ ist diese durchzuführen, wenn das Vorhaben den Prüfwert von 1.200 m² zulässiger Geschossfläche überschreitet. Mit der festgesetzten GFZ von 1,0 wird dieser Wert überschritten.

¹ Vorhaben gemäß Nr. 18.6. „Bau eines Einkaufszentrums, eines sonstigen großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von ...“

Nr. 18.6.2: „1 200 m² bis weniger als 5 000 m²;“

Nr. 18.8: „Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird;“

Von der Möglichkeit des § 13a BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abzusehen, wird die Stadt Alfeld (Leine) keinen Gebrauch machen.

3. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

3.1 Lage

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Perk“ liegt im nördlichen Bereich der Kernstadt Alfeld. Östlich schließen die Siedlungsflächen der Kernstadt mit überwiegend Wohnbebauung an den Änderungsbereich an. Der zentrale Versorgungsbereich der Innenstadt Alfeld liegt rd. 300 m südöstlich entfernt. Nördlich des Änderungsbereiches befinden sich in erster Linie Gewerbeflächen und im Nordwesten erstrecken sich Kleingartenanlagen. Südlich der L 485 befinden sich Gewerbeflächen von SAPPI, die sich bis zur Leine erstrecken.

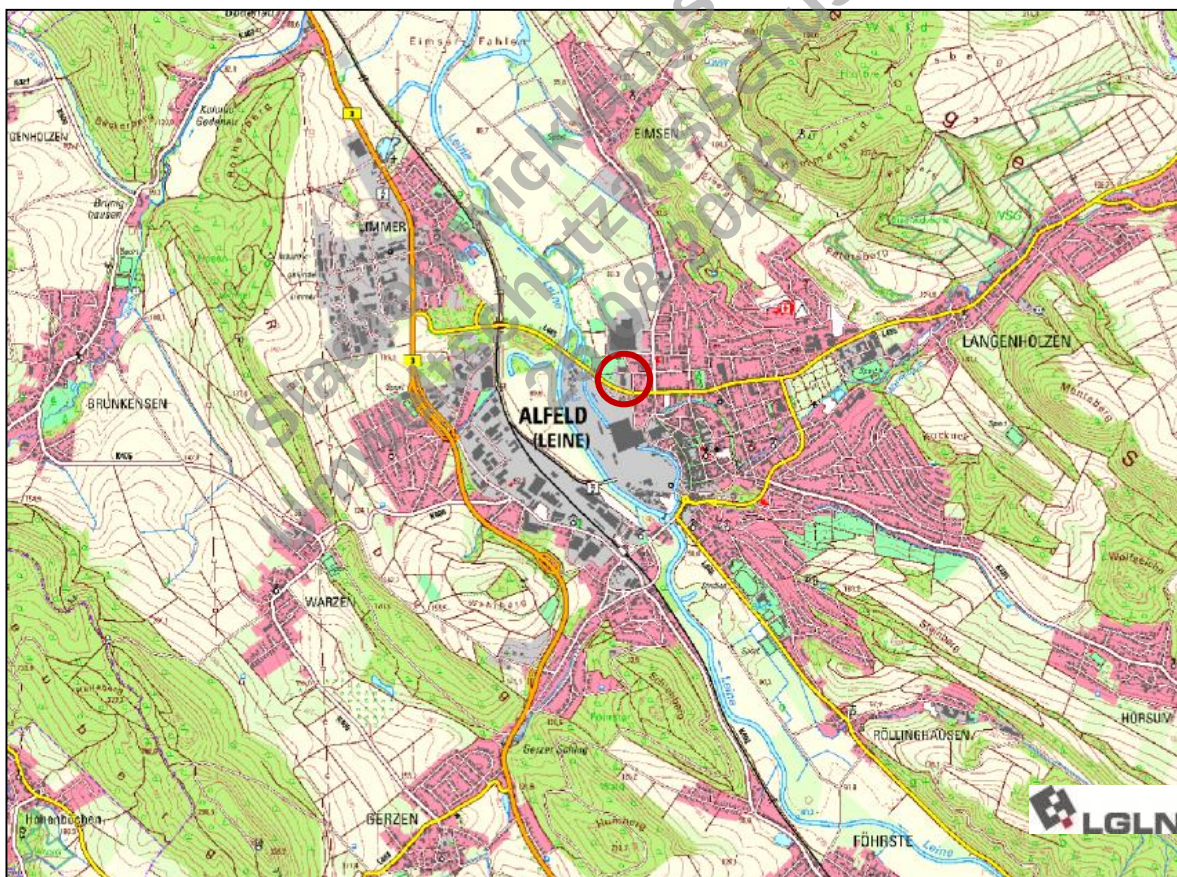


Abb. 1: Lage des Plangebietes (markiert) und Umgebung;
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, ©2026

3.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Perk“ umfasst eine Fläche von knapp 1,3 ha. Die angrenzenden Straßenflächen der L 485 und der Straße „Im Perk“ wurden mit in den Geltungsbereich des vorliegenden Änderungsbebauungsplans einbezogen. Dabei wird die L 485 bis zur Straßenmitte mit in den Geltungsbereich aufgenommen und entspricht damit der südlichen Abgrenzung des Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplans „Perk“. Im Norden grenzt der Geltungsbereich an den Stichweg, der zur Kleingartenkolonie führt, im Westen an Kleingartenflächen.

Der Geltungsbereich wird durch die Flurstücke 13/1, 13/2, 14 und durch eine kleine Teilfläche des Flurstücks 25/1 sowie den Teilflächen der Flurstücke der angrenzenden Straßen L 485 (Flurstück 11) und „Im Perk“ (Flurstück 12) gebildet. Die Flurstücke liegen auf der Flur 34 der Gemarkung Alfeld (Leine).

Die genaue Abgrenzung ist aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 ersichtlich.

3.3 Eigentumsstruktur

Die Flächen des Plangebietes befinden sich überwiegend im privaten Eigentum. Ausgenommen sind die Straßenverkehrsflächen und eine kleine Teilfläche der Kleingartenkolonie, die im Eigentum der Stadt Alfeld stehen.

3.4 Bestandssituation im Plangebiet

Bei den Flächen des Änderungsbereiches handelt es sich überwiegend um die aufgegebenen Flächen eines Autohauses. Der großvolumige Gebäudekomplex des Autohauses erstreckt sich im Norden mit einer Länge von knapp 70 m nahezu bis an die Wegeparzelle, die zu den Kleingärten führt. Das Gebäude ist von größeren Stellplatz- und Bewegungsflächen umgeben. Westlich an das Autohaus grenzt eine größere Scherrasenfläche. Entlang der westlichen und östlichen Randbereiche befinden sich Gehölzbestände. Im Westen, angrenzend an die Scherrasenfläche, setzen sie sich aus überwiegend Sträuchern und einigen Bäumen zusammen. Daran anschließend befindet sich ein kleiner Parkplatz der Kleingartenkolonie mit einigen Bäumen. Der Gehölzstreifen entlang der Straße „Im Perk“ besteht ebenfalls aus Bäumen und Sträuchern.

Für das Grundstück des aufgegebenen Autohauses besteht eine Zufahrt im Süden von der Straße „Im Perk“.

Südlich der Flächen des Autohaus-Geländes verläuft ein Graben, daran schließt ein rd. 2 m breiter kombinierter Geh- und Radweg an, der durch einen Grünstreifen mit Leitplanke von der Landesstraße abgetrennt ist.

3.5 Topographie

Eine Höhenaufnahme des Plangebietes vom März 2026 (Evensen & Sander, Hannover) zeigt, dass im Bereich des Autohausgeländes das Plangebiet von ca. 89.50 m über Normalhöhennull (NHN) im Südosten Richtung Westen bis auf ca. 88.40 m NHN leicht abfällt. Die Grabensohle fällt innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden 1. Änderung von rd. 89.25 m NHN im

Osten Richtung Westen bis auf rd. 88.00 m NHN ab. Der Mittelstreifen der Straßenverkehrsfläche der L 485 liegt bei ca. 90.00 m NHN.

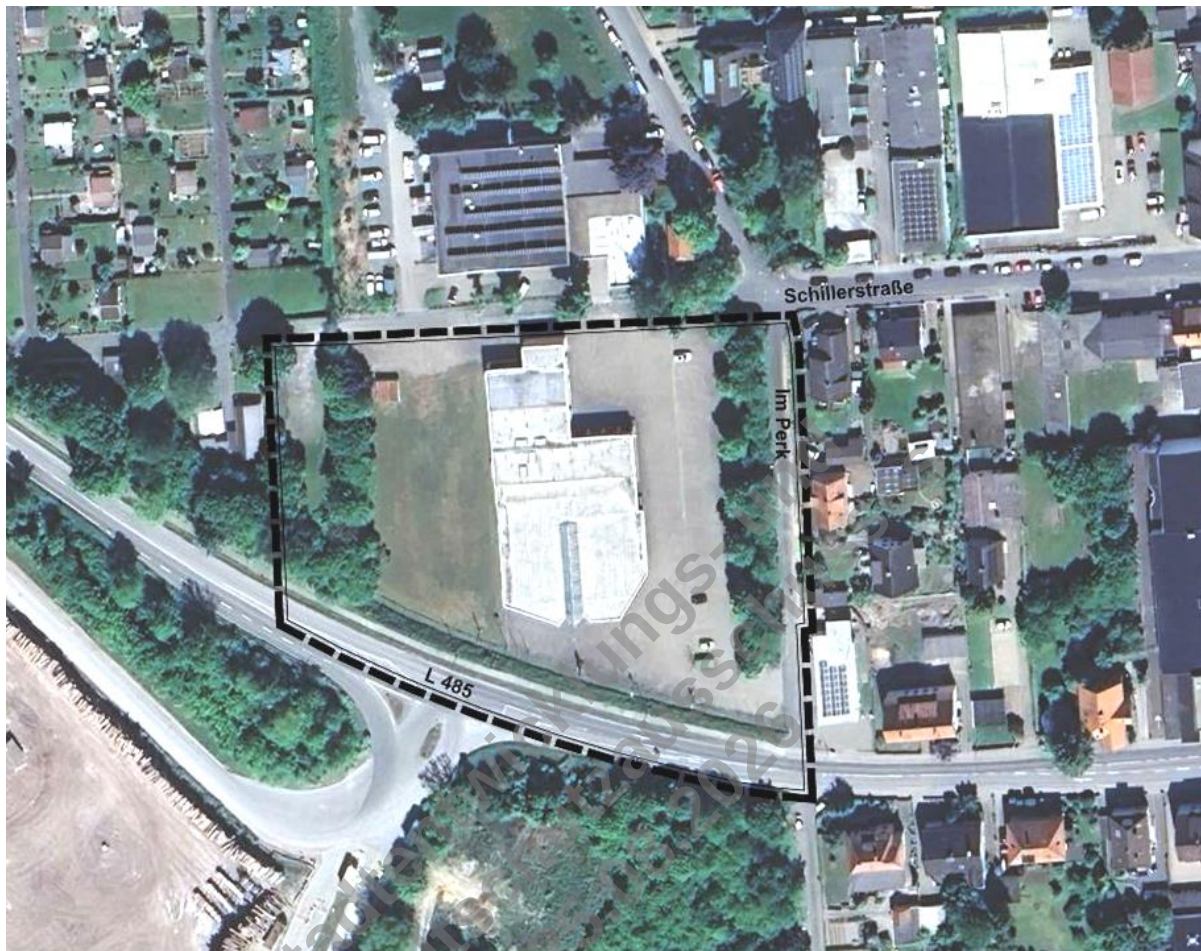


Abb. 2: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Perk“ und seine unmittelbare Umgebung;
Quelle Luftbild: ©GoogleMaps, 05.03.2026



Abb. 3: Bild von der Einmündung der Straße „Im Perk“ in die L 485. Links die L 485 mit angrenzendem Geh- u. Radweg sowie Graben, rechts die Zufahrt zum ehemaligen Autohaus von der Straße „Im Perk“. (planerzirkel 03/2026)



Abb. 4: Baum-/Strauchhecke entlang der Straße „Im Perk“ (planerzirkel 03/2026)



Abb. 5: Blick von der Landesstraße auf das Gebäude des ehemaligen Autohauses mit westlich angrenzender Scherrasenfläche (planerzirkel 03/2026)

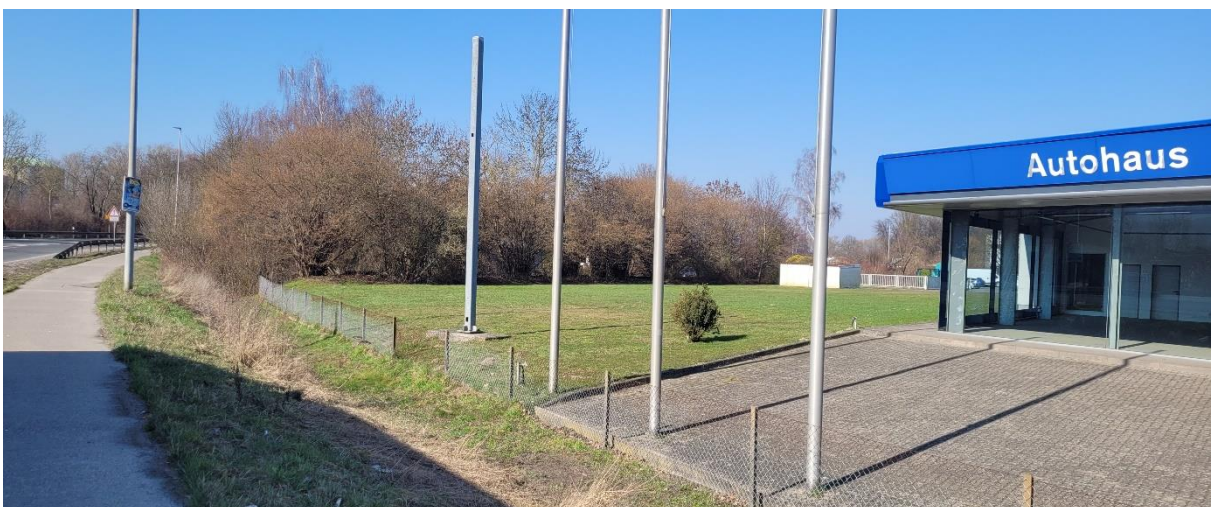


Abb. 6: Blick von der Landesstraße auf den westlichen Gehölzbestand (planerzirkel 03/2026)



Abb. 7: Blick Richtung Norden auf den Parkplatz der Kleingartenkolonie mit Gehölzbestand (planerzirkel 03/2026)

3.6 Baugrund/Erdfallgefährdungskategorie

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie weist mit Schreiben vom 10.07.2026 darauf hin, dass im Untergrund des Standorts lösliche Sulfatgesteine in Tiefen $\leq 200\text{m}$ u. GOK zu erwarten sind, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und Verkarstung auftreten kann. Weiter heißt es, dass der Standort der Erdfallgefährdungskategorie 2 (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -) zuzuordnen ist, jedoch im näheren Umfeld bisher keine Erdfälle bekannt sind.

3.7 Anbindung des Änderungsbereiches an das öffentliche Straßennetz und den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Änderungsbereich ist über die südlich verlaufende Landesstraße L 485 an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Der innerstädtische Anschluss an den regionalen Schienenverkehr auf der Strecke Hannover-Göttingen erfolgt über den Bahnhof Alfeld.

Der Änderungsbereich ist unmittelbar an das Busliniennetz des Regionalverkehrs Hildesheim (RVHI) angebunden. Der Anschluss erfolgt über die nahegelegene Bushaltestelle „Perk-wall/Sedanstraße“, die sich rd. 300 m südöstlich vom Änderungsbereich entfernt befindet. Dort verkehren mehrere Buslinien einschließlich der Stadtbuslinie 601.

Nördlich der L 485 verläuft ein kombinierter Geh- und Radweg, über den sowohl die Innenstadt als auch die westlich gelegenen Bereiche der Kernstadt erreicht werden können. Ab der Straße „Im Perk“ verläuft der Fuß-/Radweg Richtung Osten beidseitig. Fußgänger können die L 485 etwa 130 m östlich des Änderungsbereiches gesichert an der Lichtsignalanlage (LSA) an der Ecke L 485/Ravenstraße queren.

4. PLANUNGSGRUNDLAGEN

4.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) und das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) enthalten Grundsätze sowie Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die auf der Grundlage des Niedersächsischen Gesetzes über Raumordnung und Landesplanung (NROG) erstellt wurden. Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind Ziele der Raumordnung bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Das zentralörtliche System der Ober-, Mittel- und Grundzentren bildet für die Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge die räumliche Basis. Es dient der standörtlichen Bündelung von Struktur- und Entwicklungspotentialen an Zentralen Orten, der Lenkung der räumlichen Entwicklung auf leistungsfähige Zentren und tragfähige Standortstrukturen sowie der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft im Verflechtungsbereich der Zentralen Orte.

Die Festlegung der Zentralen Orte im Landesraumordnungsprogramm und in den Regionalen Raumordnungsprogrammen soll gewährleisten, dass in allen Teilen des Landes ein ausgeglichenes und gestuftes Netz an Ober-, Mittel- und Grundzentren erhalten bleibt bzw. entwickelt wird, dass durch leistungsfähige Verkehrs- und Kommunikationsstrukturen verflochten ist.

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen formuliert Ziele für die räumliche Entwicklung des Landes und gibt insofern Vorgaben für den Rahmen der Regionalen Raumordnungsprogramme. Die Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom 26. September 2017 wurde in Teilen 2022 geändert.

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen ist die Stadt Alfeld (Leine) als Mittelzentrum festgelegt (LROP, Abschnitt 2.2, Ziff. 07). In Mittelzentren sind die zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs zu sichern und zu entwickeln.

Zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels unter Abschnitt 2.3 wird in der LROP-VO Niedersachsen 2017 ausgeführt:

02 ¹Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 entsprechen. ²Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren.

Mit dem Gutachten von Stadt + Handel, Dortmund/Leipzig vom Januar 2025, aktualisiert am 05.08.2026, „für die geplante Verlagerung eines LIDL-Marktes und Neuansiedlung eines Drogeriemarktes in Alfeld (Leine)“ wurde eine „Auswirkungsanalyse für ein Bebauungsverfahren für ein Sondergebiet Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO“ vorgelegt.

In dem Gutachten erfolgt eine Einordnung des Vorhabens in kommunalplanerische und landesplanerische Grundlagen und es werden absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen geprüft.

Das Planvorhaben wird in dem Gutachten in die Vorgaben der LROP-VO Niedersachsen 2017 eingeordnet:

In Bezug auf das **Kongruenzgebot** (Abschnitt 2.3 Ziffer 03 LROP-VO 2017) stellt das Gutachten fest, dass das Planvorhaben kongruent zum Kongruenzgebot ist.

„Die Stadt Alfeld (Leine) stellt gem. LROP-VO Niedersachsen 2017 ein Mittelzentrum dar. Der Kongruenzraum für das Planvorhaben ist somit auf das Stadtgebiet beschränkt.“ (S. 60) Im Kapitel 5.3 legt das Gutachten dar, dass mindestens rd. 79 % des prognostizierten Umsatzes im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel aus dem Stadtgebiet Alfeld (Leine) und somit aus dem maßgeblichen Kongruenzraum generiert wird. Für das Sortiment Drogeriewaren kommen rd. 27 % des Umsatzes von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes. *„Folglich werden sowohl im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel als auch im Sortiment Drogeriewaren weniger als 30 % des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraums erzielt.“* (S. 61)

Das **Konzentrationsgebot** (Abschnitt 2.3 Ziffer 04) besagt, dass neue Einzelhandelsprojekte nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig sind. Das Gutachten führt aus, dass das Planvorhaben kongruent zum Konzentrationsgebot ist: *„Der Vorhabenstandort befindet sich in der Kernstadt der Stadt Alfeld (Leine) und damit im zentralen Siedlungsgebiet des Mittelzentrums Alfeld (Leine). Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Hildesheim 2016² weist den Vorhabenstandort als Bereich mit vorhandener Bebauung bzw. als Bauleitplanerisch gesicherten Bereich aus. Dementsprechend liegt eine Lage innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes vor.“* (S. 61)

Da sich der Vorhabenstandort gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Alfeld (Leine) (EHK Alfeld (Leine)) außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches und demnach außerhalb einer städtebaulich integrierten Lage gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 05 LROP-VO Niedersachsen 2017 befindet, wurde im Rahmen des Gutachtens von Stadt + Handel überprüft, ob das Planvorhaben die Ausnahmeregelung des Satzes 3 des Integrationsgebotes erfüllt. Zudem erfolgt eine Einordnung und Bewertung der nahversorgungsstrukturellen Bedeutung des LIDL und dm-Marktes an seinem Standort. Stadt + Handel zeigt anhand einer Abbildung (Abb. 4) auf, dass mit dem Vorhabenstandort der erste Nahversorgungsstandort im nördlichen Bereich der Kommune entsteht und *„somit auch zu einer weiteren räumlichen Verbesserung der Nahversorgungssituation“* beiträgt. *„Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass es im nördlichen Bereich keinen klassischen Lebensmitteldiscounter gibt, sondern ausschließlich vollsortimentierte Angebote. Die Bevölkerungsgruppen im Norden Alfelds (Leine) die auf einen Lebensmitteldiscounter zurückgreifen wollen, müssen demnach aktuell eine weitere Wegstrecke (MIV) auf sich nehmen. Im fußläufigen Bereich finden sich keine entsprechenden Angebote, sodass mit dem Planvorhaben ein entsprechendes Angebot im fußläufigen Bereich geschaffen werden kann und die Versorgung der Bevölkerung verbessert wird. Gleiches gilt für den Drogeriemarkt, der angesichts der eher südlichen Ausrichtung des Rossmann im Zentrum insbesondere ebenfalls die räumliche Nahversorgung im Norden verbessern kann. Insgesamt zeigt sich dadurch, dass das Planvorhaben einer Verbesserung der Nahversorgungssituation in Alfeld*

² Regionales Raumordnungsprogramm 2016 mit 1. Änderung, Zeichnerische Darstellung, Hildesheim

(Leine) zuträglich ist und demnach die Ausweisung als (perspektivischer) Nahversorgungsstandort zielführend ist.“ „Unter Berücksichtigung der fußläufigen Anbindung an diese Wohnsiedlungsbereiche ist dem Vorhabenstandort eine siedlungsstrukturelle Integration zuzusprechen.“ (S. 62-63)

Weiterhin wurde im Rahmen der Erstellung des Gutachtens mittels einer Nutzungs- und Flächenanalyse der Innenstadt geprüft, *„warum eine Verlagerung/Ansiedlung innerhalb des ZVB Innenstadt Alfeld(Leine) aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist.“ (S. 65)*

Zusammenfassend legt das Gutachten dar, dass das Planvorhaben aus fachgutachterlicher Sicht *„... unter Berücksichtigung der städtebaulichen Struktur der Innenstadt, Regelungen hinsichtlich Störfallbetriebe und der Versorgungsbedeutung für das nördliche Wohnsiedlungsgebiet die Tatbestände der Ausnahmeregelung des LROP-VO Niedersachsen 2017“* erfüllt. Damit ist das Vorhaben aus fachgutachterlicher Sicht als kongruent zur Ausnahmeregelung des Integrationsgebots für nahversorgungsrelevante Vorhaben zu bewerten. (S. 68)

Die Stadt Alfeld (Leine) schließt sich dieser Bewertung an.

Im Hinblick auf das **Beeinträchtungsverbot** gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 08 zeigt Stadt + Handel auf, dass das Planvorhaben kongruent zum Beeinträchtungsverbot ist: *„Eine wesentliche Beeinträchtigung von ausgeglichenen Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ist demnach³ nicht zu erwarten.“ (S. 68)*

Fazit:

Das Planvorhaben ist kongruent zu den relevanten Zielen/Grundsätzen der LROP-VO Niedersachsen.

Regionales Raumordnungsprogramm

Die Stadt Alfeld (Leine) ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Hildesheim aus dem Jahr 2016 (RROP 2016) als Mittelzentrum ausgewiesen.

Der Änderungsbereich wird im RROP 2016 als Bereich mit vorhandener Bebauung bzw. als bauleitplanerisch gesicherten Bereich ausgewiesen.

4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Alfeld (Leine)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Alfeld (Leine) stellt gemäß § 5 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Die verbindliche Bauleitplanung wird durch den Flächennutzungsplan vorbereitet.

³ Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen wurden in den Kapiteln und 6.2 und 6.3 des Gutachtens von Stadt + Handel untersucht und bewertet.



Abb. 8: Auszug aus der 3. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Alfeld (Leine) mit markiertem Änderungsbereich, unmaßstäblich

Der Flächennutzungsplan der Stadt Alfeld (Leine) wurde am 21.06.1979 wirksam. Die 3. Änderung, deren Teilbereich 1 „Perk“ den Änderungsbereich beinhaltet, wurde am 09.09.1987 wirksam.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Alfeld (Leine) stellt das Plangebiet als „gewerbliche Bauflächen“ (G) dar.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Perk“ soll ein „sonstiges Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt werden. Damit die vorliegende Änderung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist eine Änderung erforderlich.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die Berichtigung des Flächennutzungsplans erfolgt im Rahmen der Aufstellung der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Perk“. Der Geltungsbereich der Berichtigung umfasst die durch den Änderungsbebauungsplan überplanten „gewerbliche Bauflächen“ (G).

4.3 Einzelhandelskonzepts der Stadt Alfeld (Leine)

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Alfeld (Leine) (EHK Alfeld (Leine)) vom Januar 2025 (Stadt + Handel, Dortmund/Leipzig) kann auf der Homepage der Stadt Alfeld (Leine) eingesehen werden (www.alfeld.de/wirtschaft/einzelhandelskonzept). Es empfiehlt die Ausweisung eines Nahversorgungsstandortes im Bereich des Plangebietes. Die Verlagerung einschließlich Erweiterung des LIDL-Marktes von der Hannoverschen Straße 46 an den Standort des vorliegenden Änderungsbebauungsplans wird befürwortet.

Dazu heißt es: „Die städtebaulichen Entwicklungszielstellungen der Stadt Alfeld (Leine) sind in dem Zusammenhang die Verbesserung der Versorgungssituation durch eine Verlagerung eines bislang nicht integrierten Lebensmittelmarktes in eine integrierte Lage sowie die Stärkung des städtischen Versorgungsangebotes im Bereich der Drogeriewaren. [...] Der Standort würde eine Versorgungsfunktion für die nördliche Kernstadt und den bisher unterversorgten Ortsteil Eimsen einnehmen.“ (S. 73)

Weiter heißt es zu der geplanten Ansiedlung des Drogeriemarktes: „Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist die Innenstadt Alfeld rd. 300 m südöstlich des Vorhabenstandortes. Wechselwirkungen mit dem dortigen bisher einzigen strukturprägenden Drogeriemarkt in Alfeld sind zu erwarten, jedoch ist die Ansiedlung eines weiteren Drogeriemarktes aufgrund des Störfallbetriebes und der kleinteiligen Innenstadtstruktur aus fachlicher Sicht kaum umsetzbar. Die genauen vorhabenbedingten Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbe-
reich sind durch eine Auswirkungsanalyse festzustellen.“ (S. 73)

Das Gutachten von Stadt + Handel (siehe 4.1) zeigt auf, dass das Planvorhaben konform mit dem EHK Alfeld (Leine) ist:

„Das Planvorhaben ist als vollumfänglich kongruent zu den relevanten Empfehlungen, Grundsätzen und Zielen des EHK Alfeld (Leine) zu bewerten, insofern der Standort in der laufenden Fortschreibung des EHK Alfeld (Leine) als Nahversorgungsstandort ausgewiesen wird (in Entwurfsfassung als perspektivischer NVS ausgewiesen).“ (S. 71)

5. BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Bislang gelten für den Bereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans die Festsetzungen des seit dem 30.11.1988 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 38 „Perk“.

Mit Inkrafttreten der vorliegenden 1. Änderungen treten alle Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans, die im Geltungsbereich dieser 1. Änderung liegen, außer Kraft. Bestandteil des Ursprungsbebauungsplans Nr. 38 „Perk“ ist ein Plan mit flächenbezogenen Schallleistungspegeln. Dieser setzt Gewerbe- und Industriegebiete mit unterschiedlichen Schallleistungspegeln fest. Für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans wird der Plan formal aufgehoben. Die Anforderungen der 1. Änderung an den Schallschutz sind auf der Basis eines schalltechnischen Gutachtens (Bonk-Maire-Hopmann GmbH, 06.08.2026) inhaltlich ausreichend konkret gefasst.

6. WESENTLICHE FESTSETZUNGEN DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Mit den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Perk“ wird die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes und eines Drogeriemarktes planungsrechtlich vorbereitet. Damit verbunden ist der Rückbau des im Plangebiet zur Zeit noch vorhandenen leer stehenden Gebäudekomplexes eines ehemaligen Autohauses.

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden bislang als „Gewerbegebiet“ festgesetzte Bereiche als „sonstiges Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.

Es wird festgesetzt, dass ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.600 m² sowie ein Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 650 m² sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze und ihre Zufahrten innerhalb des SO zulässig sind.

Als Kernsortiment sind zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der "Alfelder Liste 2025" des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Alfeld (Leine) zulässig. Zentrenrelevante sowie nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente nach der "Alfelder Liste 2025" werden auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

Das Vorhaben steht in Übereinstimmung mit den relevanten Empfehlungen, Grundsätzen und Zielen des EHK Alfeld (Leine) (vgl. Punkt 4.3).

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 werden auch mit der 1. Änderung beibehalten.

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen zwei Vollgeschosse werden nicht in die 1. Änderung des Bebauungsplans übernommen. Den Planungsinhalten angemessener ist die Festsetzung einer maximalen Höhe der baulichen Anlagen. In Verbindung mit der festgesetzten Mindesthöhe der Oberkante des Fußbodens des untersten Geschosses von 90,0 m über Normalhöhennull (NHN) ermöglicht die mit der 1. Änderung festgesetzte maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen von 100 m über NHN Gebäudehöhen bis etwa 10 m Höhe. Die festgesetzte Höhenlage des Erdgeschossfußbodens von 90,0 m wird gegenüber der festgesetzten Höhe des Ursprungsbebauungsplans um 2 m erhöht. Damit wird in Verbindung mit der Fläche für den Hochwasserschutz (siehe Punkt 6.3) ein Schutz vor Überschwemmungen erzielt.

Der zur Zeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 38 setzt überbaubare Flächen innerhalb von Baugrenzen fest. Diese werden weitestgehend beibehalten. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans werden jedoch die Baugrenzen im Südwesten Richtung L 485 zurückgenommen. Die Baugrenze Richtung Norden wird geringfügig verlegt. Anstatt eines Abstandes von 3,0 m zur Grundstücksgrenze wird dieser auf 1,5 m verringert. Städtebaulich relevante Spannungen können hieraus nicht resultieren, da sich direkt angrenzend die Wegeparzelle mit der Zufahrt zur Kleingartenkolonie befindet. Um das Grundstück besser ausnutzen zu können, wird im Osten der Abstand der Baugrenze zur Straße „Im Perk“ von 18,0 m auf 10,0 m verringert.

Außerhalb der als „sonstiges Sondergebiet“ (SO) festgesetzten Flächen werden mit der 1. Änderung im südöstlichen Plangebiet Stellplätze festgesetzt. Diese sind im Bestand bereits vorhanden und gehören einem privaten Eigentümer, der diese Flächen entsprechend der Festsetzung weiterhin nutzen möchte.

6.2 Straßenverkehrsflächen und Einfahrtbereich

Die an das SO-Gebiet angrenzenden Straßenverkehrsflächen „Im Perk“ sowie die L 485 werden unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

Um die Hochwasserschutzmaßnahme möglichst wenig zu beeinträchtigen, wird die Zufahrt von der L 485 über die Hochwasserschutzfläche zum SO-Gebiet hinsichtlich ihrer Breite begrenzt.

6.3 Flächen für den Hochwasserschutz

Der zwischen der festgesetzten SO-Fläche und der südlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche der Landesstraße L 485 verlaufende Graben wird auf der Grundlage einer wasserrechtlichen Plangenehmigung zu einem neuen Hochwasserableitungsgraben entlang des Radweges voraussichtlich 2027 durch den Leineverband als Projektträger im Zuge der „Gebietskooperation Hochwasserschutz obere Leine“ ausgebaut. Die dafür erforderlichen Flächen werden mit dem vorliegenden Änderungsbebauungsplan als Flächen für den Hochwasserschutz festgesetzt.

6.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Schallschutz

Das Schalltechnische Gutachten zur vorliegenden Bebauungsplanänderung hat für das festgesetzte SO-Gebiet eine Überschreitung der Orientierungswerte im südlichen Randbereich ermittelt. Dort sind Immissionsbelastungen durch Straßenverkehrslärm von bis zu 65 dB(A) zu erwarten. Im weiteren SO-Gebiet werden die maßgeblichen Orientierungswerte von 60 dB(A) eingehalten.

Zum Schutz vor Schallimmissionen wird passiver Schallschutz in Verbindung mit Lärmpegelbereichen (LPB) festgesetzt. Grundlage der Festsetzung ist die schalltechnische Untersuchung der Bonk-Maire-Hoppmann GmbH vom 05.08.2026.

6.5 Grünordnerische Festsetzungen

Im Ursprungsbebauungsplan ist eine 8 m breite Pflanzgebotsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB entlang der Straße „Im Perk“ überlagernd auf den als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen festgesetzt. Festgesetzt ist die Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern. Vorrangiges Ziel der Festsetzung ist ein Staub- und Sichtschutz für die benachbarte Wohnbebauung (vgl. S. 22 der Bebauungsplanbegründung). Die dort bereits angepflanzten Gehölze werden durch die vorliegende 1. Änderung im Norden zum Erhalt festgesetzt und im Süden durch die oben genannten privaten Stellplätze überplant.

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zwischen dem dort festgesetzten Gewerbegebiet und den Dauerkleingartenflächen ist bislang nur in Teilbereichen umgesetzt. Mit der vorliegenden 1. Änderung wird die Pflanzgebotsfläche vollständig durch das „sonstige Sondergebiet“ (SO) überplant und Richtung Westen verlagert. Dort dient sie der Einbindung der geplanten Einzelhandelsflächen und der Abschirmung gegenüber den angrenzenden Dauerkleingärten.

7. WESENTLICHE BELANGE DER PLANUNG

7.1 Nachrichtliche Übernahme Überschwemmungsgebiet / Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das westliche Plangebiet der 1. Änderung ist im Ursprungsbebauungsplan als Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet. Durch den Ausbau der Leine wurde das gesetzliche Überschwemmungsgebiet der Leine neu festgesetzt, so dass sich der Änderungsbereich aktuell nicht mehr im Überschwemmungsgebiet der Leine befindet.

Mit Pressemitteilung vom 02.03.2026 des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) wurde mitgeteilt, dass das Überschwemmungsgebiet der Warne ermittelt wurde. Es wurde festgestellt, dass die Warne bei einem HQ100 auf der Strecke zwischen dem Ortsteil Sack bis zur Einmündung in die Leine über die Ufer tritt. Von dem Überschwemmungsgebiet sind überwiegend die direkt an die Warne angrenzenden

bebauten Bereiche betroffen sowie u. a. auch der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Perk“.

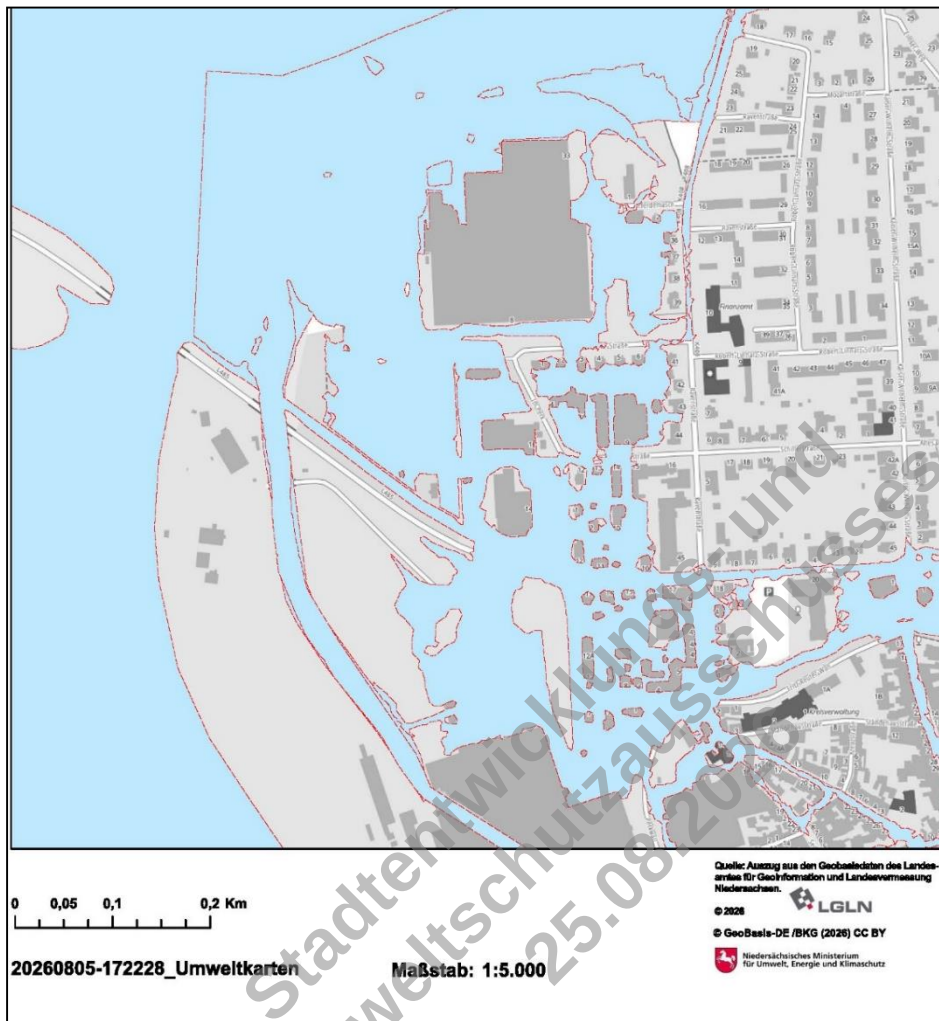


Abb. 9: Auszug aus dem vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet der Warne und der Leine, Umweltkarten Niedersachsen, Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Zugriff 08/2026

Bezüglich einer späteren Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Warne durch den Landkreis Hildesheim werden zur Zeit seitens der Stadt Alfeld (Leine) in Zusammenarbeit mit dem Leineverband Maßnahmen berechnet, bei denen mittels mobilem Hochwasserschutz (z. B. Schutzwände aus Dammbalken o.ä.) und dem Ausbau des straßenbegleitenden Grabens zum Hochwasserableitungsgraben ein Teil der im Überflutungsbereich liegenden Grundstücke geschützt werden könnte. Diese würden dann aus der Gebietsverordnung herausfallen. Dazu gehört auch der vorliegende Änderungsbereich.

Sollte die Herausnahme des Änderungsbereiches aus dem Überschwemmungsgebiet bis zum Zeitpunkt von Bauantragsverfahren noch nicht geschehen sein, ist zu prüfen, ob und wie eine Ausnahmegenehmigung durch den Landkreis Hildesheim für das jeweilige Bauvorhaben erteilt werden kann.

Die untere Wasserbehörde des Landkreises Hildesheim teilt mit Schreiben vom 13.07.2026 mit, dass – da sich der Änderungsbereich im Überschwemmungsgebiet der Warne befindet –

nachteilige Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger sowie Beeinträchtigungen des bestehenden Hochwasserschutzes zu vermeiden sind. Zudem sind Bauwerke hochwasserangepasst zu errichten.

Nach Darstellungen des Umweltkartenservers des Niedersächsischen Umweltministeriums (Stand 08/2026) befindet sich der Bereich des Gebäudes des ehemaligen Autohauses sowie östliche Bereiche des Plangebietes der 1. Änderung im Bereich von „Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) (siehe Abb. 10). Das bedeutet, dass diese in der unteren Abbildung dargestellten Bereiche bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) überschwemmt werden.

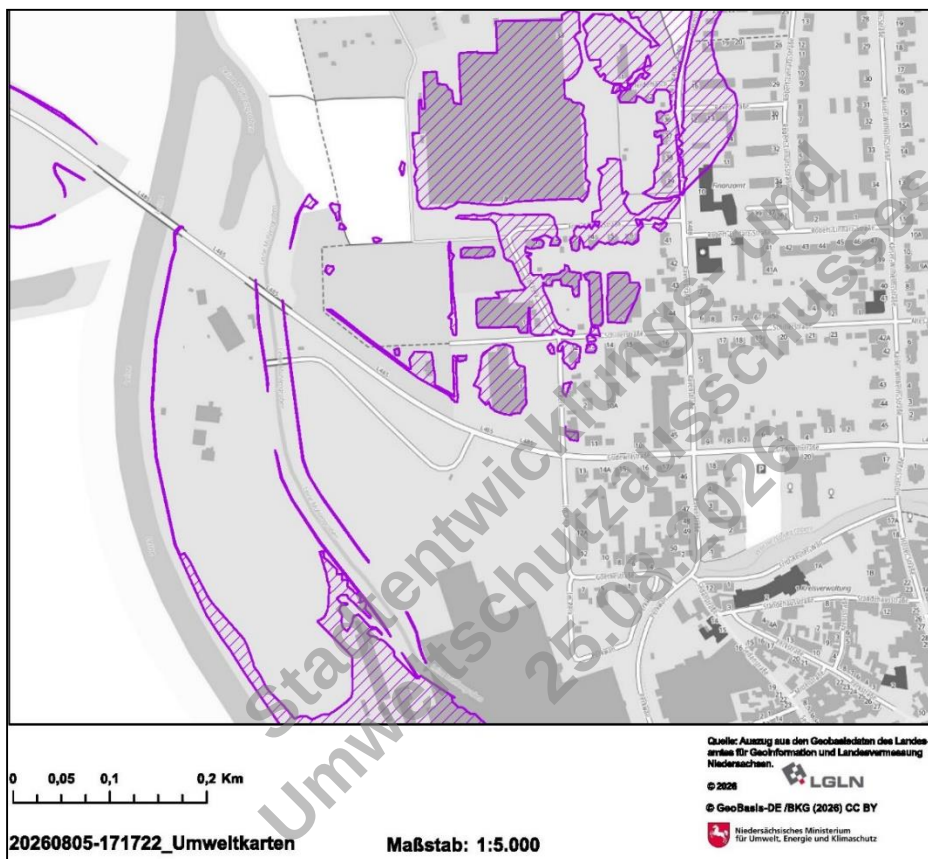


Abb. 10: Auszug aus den Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten § 78b WHG, Umweltkarten Niedersachsen, Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Zugriff 08/2026

7.2 Standortalternativen

Mit dem vorliegenden Änderungsbebauungsplan erfolgt eine Nachnutzung eines stillgelegten Autohausbetriebes. Mit der Revitalisierung des brach liegenden Standortes wird eine problematische städtebauliche Situation behoben.

Es handelt sich um einen bereits erschlossenen Standort, der an die nördlichen Wohnsiedlungsbereiche von Alfeld (Leine) angebunden ist. Bestehende Infrastruktur kann weiterhin genutzt werden.

Das Vorhaben trägt dem mit § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Schutz des Außenbereichs Rechnung. Zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich wird vermieden.

Das Gutachten von Stadt + Handel (01/2025, aktualisiert am 05.08.2026) zeigt zudem auf, dass innerhalb des nördlichen Kernstadtbereiches keine weiteren geeigneten Alternativflächen zur Verfügung stehen.

7.3 Natur- und Umweltschutz, Artenschutz

Da es sich bei der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 um ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren handelt, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen werden kann.

Eine naturschutzfachliche Eingriffsermittlung mit sich daraus ergebenden Kompensationsmaßnahmen ist für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich. Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Pflanzgebotsflächen wurden nicht als Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

Dennoch sind die naturschutzfachlichen Belange auch ohne Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung sowie einer förmlichen Prüfung des Eingriffs in Natur und Landschaft zu betrachten. Zudem sind die artenschutzrechtlichen Aspekte zu beachten. Alle wild lebenden Tier- und Pflanzenarten unterliegen dem allgemeinen Schutz gem. § 39 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Zudem unterliegen alle europäisch geschützten Arten den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG (Besonderer Artenschutz).

Die Flächen im Plangebiet sind mit dem aufgegebenen Autohaus und seinen dazugehörigen Wege- und Stellplatzflächen bereits bebaut. Unversiegelte Bereiche bestehen in Form von randlichen Gehölzeingrünungen und mit der westlichen großflächigen Scherrasenfläche. Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans wird die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,8 beibehalten. Im Rahmen der 1. Änderung sichern grünordnerische Festsetzungen in den Randbereichen des geplanten Sondergebietes den (teilweisen) Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen und schaffen neue Gehölzflächen.

Aufgrund der anthropogenen Überformung des Plangebietes ist eine erhebliche Beeinträchtigung von Tierarten nicht zu erwarten. Jedoch unterliegen alle wild lebenden Tier- und Pflanzenarten dem allgemeinen Schutz gem. § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Zudem unterliegen alle europäisch geschützten Arten (europäische Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG (Besonderer Artenschutz). Es ist zu prüfen, ob durch die Realisierung der Planung artenschutzrechtliche Verbote verletzt werden können. In den vorhandenen gehölzbestandenen Bereichen ist mit dem Vorkommen europäisch geschützter Vogelarten zu rechnen, die häufig im Siedlungsbereich auftreten und jährlich neue Nester bauen.

Um zu vermeiden, dass gegen Artenschutzbestimmungen verstoßen wird, ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu beachten, dass gem. § 39 BNatSchG die Beseitigung oder der Rückschnitt von Bäumen oder Sträuchern nur in der Zeit vom 01.10 - 28.02. (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) erfolgen darf.

Die Beseitigung von Gehölzen sowie der Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen darf nur nach fachgutachterlicher Überprüfung auf eine Besiedlung durch besonders geschützte Arten

(insbesondere Fledermäuse, Bilche) erfolgen. Die Überprüfung muss zeitnah vor der Beseitigungsmaßnahme erfolgen, andernfalls sind die potenziellen Quartiere nach Kontrolle zu verschließen. Die Maßnahme sollte mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Für das Vorhaben ist eine **Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls** nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erforderlich (siehe Punkt 2).

Fazit der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG ist, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Vorschriften des UVPG aufgrund der Ergebnisse der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nicht erforderlich ist:

„Die Beschreibung und Bewertung der möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens hat ergeben, dass aufgrund der Bodenversiegelung, des Bodenauftrags sowie durch eine mögliche Beeinträchtigung von Tierlebensräumen negative Auswirkungen zu erwarten sind. Diese sind aufgrund ihrer Größenordnung im Sinne einer Umweltverträglichkeitsprüfung als nicht erheblich einzustufen bzw. können durch artenschutzrechtliche Maßnahmen vermieden oder vermindert werden.“

Die rechnerisch ermittelte Erhöhung des Verkehrslärms durch das geplante Vorhaben ist am maßgeblichen Messpunkt lt. Lärmgutachten messtechnisch nicht nachweisbar und subjektiv nicht wahrnehmbar. Somit ist hier von keiner erheblichen Erhöhung der Risiken für die menschliche Gesundheit auszugehen.

Entsprechende Anforderungen des Hochwasserschutzes werden bei den Planungen berücksichtigt, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Hochwasserschutz zu erwarten sind.

Erhebliche nachteilige Umweltwirkungen im Sinne des UVPG entstehen nicht.“
(S. 15)

7.4 Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgte bereits für das zwischenzeitlich aufgegebene Autohaus.

Telekommunikation

Das Plangebiet ist bereits an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen.

Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Die Avacon Wasser GmbH weist mit Schreiben vom 15.06.2026 darauf hin, dass im Bereich des Plangebietes zwei Trinkwasserleitungen aus PVC liegen.

In Bezug auf die Löschwasserversorgung heißt es: „Welche Anforderungen an die Löschwasserbereitstellung vor Ort bestehen (ggf. Bau einer Zisterne), müsste von Seiten des Vorhabenträgers im weiteren Planungsverlauf geklärt werden.“

Der Landkreis Hildesheim weist mit Schreiben vom 13.07.2026 in Bezug auf den vorbeugenden Brandschutz darauf hin, dass zur Löschwasserversorgung des Plangebietes im Umkreis

von 300 m zur baulichen Anlage für eine Löschzeit von 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min (96 m³/h) zur Verfügung gestellt werden muss. *„Als Löschwasserentnahmestellen sind in ausreichender Anzahl Löschwasserhydranten anzuordnen. Die baulichen Anlagen dürfen für den Erstangriff nicht weiter als 75 m von einem Hydranten entfernt sein. Der Druck im Hydranten darf nicht unter 1,5 bar fallen.“*

„Wenn die erforderliche Löschwassermenge durch Hydranten nicht sichergestellt werden kann, muss dementsprechend ein unterirdischer Löschwasserbehälter gem. DIN 14230 hergestellt werden. Hierfür wäre ein gesonderter Bauantrag erforderlich.“

Nach Rücksprache mit dem Amt für Feuerwehrwesen der Stadt Alfeld (Leine) und der Avacon Wasser GmbH am 10.08.2026 ist der Grundsatz der Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz gesichert. Es steht eine Löschwassermenge von 96 m³/h über einen zweistündigen Zeitraum zur Verfügung. Neben den verschiedenen Hydranten im Umkreis von 300 m befindet sich zusätzlich noch eine unabhängige Löschwasserentnahmestelle am Mühlengraben. Zusätzlich ist für den Erstangriff u.a. ein wasserführendes Löschfahrzeug in der Erstalarmierung vorgesehen.

Die ausreichende Löschwasserversorgung ist somit gewährleistet.

Stromversorgung

Träger der Stromversorgung ist das Überlandwerk Leinetal (ÜWL).

Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist bereits an die Schmutzwasserkanalisation der Stadt Alfeld angeschlossen. Es sind ausreichend Kapazitäten vorhanden.

Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet ist bereits an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen. Die Grundstücksentwässerung über den südlich angrenzenden Graben, der zu einer Fläche für den Hochwasserschutz ausgebaut wird, ist bereits geprüft und möglich.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Hildesheim (ZAH). Der ZAH weist mit Schreiben vom 25.06.2026 darauf hin, dass private Verkehrsflächen aus rechtlichen Gründen nicht benutzt werden dürfen. Für eine Tonnenabfuhr innerhalb des festgesetzten „sonstigen Sondergebietes“ muss sich der Bauherr mit der ZAH direkt in Verbindung setzen.

7.5 Verkehrliche Belange

Das Plangebiet ist mit verschiedenen Verkehrsmitteln (Pkw, ÖPNV, Rad und fußläufig) gut zu erreichen (siehe Punkt 3.1). Für zu Fuß Gehende ist eine direkte Verbindung von der Straße „Im Perk“ auf die Sondergebietsfläche vorgesehen. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes durch Pkw und Anlieferverkehr ist durch die angrenzende L 485 gewährleistet. Die derzeit bestehende Zufahrt für Pkw zum ehemaligen Autohaus über die Straße „Im Perk“ wird

aufgegeben und überplant. Dadurch erfolgt für die Anwohner der Straße „Im Perk“ eine Entlastung gegenüber dem bisherigen Zustand.

Die Verkehrsuntersuchung vom Dezember 2024 (Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover) ermittelt die Anbindung des Plangebietes an die L 485 in Bezug auf die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität. Dabei wurde von einer Zu-/Abfahrt der geplanten Einzelhandelsfläche gegenüber der Einmündung der Gewerbebereiche südlich der L 485 ausgegangen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die neuen Einzelhandelsnutzungen problemlos an die L 485 angebunden werden können. Dafür sind nur geringe Änderungen erforderlich: *„An die Anbindung der Gewerbebereiche ist bereits ein Linksabbiegestreifen vorhanden. Die derzeitige Sperrfläche gegenüber kann als Linksabbiegestreifen zum neuen Einzelhandelsbereich dienen.“ (S. 18)*

Da das Plangebiet in weiten Teilen außerhalb der straßenrechtlich festgesetzten Ortsdurchfahrt Alfeld an der sogenannten freien Strecke der Landesstraße liegt, weist die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStV) in ihrem Schreiben vom 14.07.2026 darauf hin, dass die Zufahrt eine Sondernutzung im Sinne des § 18 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) ist, *„für die es einer ausdrücklichen Genehmigung des Straßenbaulastträgers der Landstraße bedarf.“* Dieser könne der geplanten Zufahrt nur zustimmen, wenn *„für alle Verkehrsteilnehmenden eine verkehrssichere Ausgangslage geschaffen wird.“*

Als Voraussetzungen für die Genehmigung wird in dem Schreiben genannt:

- *„die Gestaltung einer großzügigen Rampe auf dem Gelände des Einzelhandels, bei der die Rampe etwa 6m vor dem gemeinsamen Geh- und Radweg höhengleich ausläuft, um eine ebene Aufstellfläche für einen PKW zu bieten.“*
- *„die verkehrsgerechten Sichtdreiecke im Bereich der Zufahrt sind ein- und freizuhalten. Für die Sicherheit sind die Sichtdreiecke mindestens auf eine Geschwindigkeit von 50 km/h auszulegen, besser wäre die Berücksichtigung auf eine Geschwindigkeit von 70km/h, da sich die Zufahrt im Ortseingangsbereich befindet.“*
- *„die Verpflichtung zur Nachbesserung durch geeignete Maßnahmen sollte es durch die Anbindung des Einzelhandels an die L485 zu einer Gefährdung der Verkehrssicherheit kommen. Hierzu wäre die Stadt bzw. der Erlaubnisnehmer der Zufahrt (Marktbetreiber) in der Pflicht und Kostenträgerschaft.“*

Diese Bedingungen können im Rahmen der Ausführungsplanung erfüllt werden.

Geh- und Radverkehr

Durch die in Verbindung mit Hochwasserschutzmaßnahmen geplante Aufhöhung des Geländes des Einzelhandels wird die zur Zeit bestehende Höhendifferenz von teilweise bis zu 1 m zwischen dem nördlich entlang der L 485 verlaufenden kombinierten Geh- und Radweg und dem Gelände des ehemaligen Autohauses aufgehoben. Die Angleichung der Höhen bewirkt bessere Sichtverhältnisse zwischen den an- und abfahrenden Pkws und dem Geh- und Radverkehr und trägt zu einer erhöhten Verkehrssicherheit bei.

7.6 Bauverbotszone

Entlang der L 485 ist gemäß § 24 NStrG eine Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Landesstraße zu beachten. Innerhalb der gesetzlichen Bauverbotszone sind Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs unzulässig.

Der geplante Ausbau des Grabens zu Zwecken des Hochwasserschutzes innerhalb der Bauverbotszone ist mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abgestimmt.

7.7 Immissionsschutz

Störfallbetriebe im Sinne des § 3 (5a) des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)

Westlich der Innenstadt von Alfeld (Leine) befindet sich die Fa. Sappi Alfeld GmbH, welche aufgrund der dortigen Verarbeitung von Schwefeldioxid (SO₂) dem Regelungsbereich der „Seveso-III-Richtlinie“ nach EU-Richtlinie 2012/18 und der darauf beruhenden nationalen Gesetzgebung unterliegt.

Angesichts dessen wurde ein „Städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Alfeld (Leine) zur „Seveso-III-Richtlinie““ erstellt und angemessene Sicherheitsabstände nach der Definition des § 3 Abs. 5 c BImSchG ermittelt. Die Gefahrenpunkte liegen im südwestlichen Bereich des Betriebsgeländes. Die Sicherheitsabstände umfassen dabei einen 600 m-Umkreis um eine Rohrleitung im Bereich der Kocherei sowie einen 650 m-Umkreis um einen Abluftkamin der Strahlwaschanlage.

Das geplante Vorhaben befindet sich zwar direkt angrenzend, aber außerhalb der o.g. Sicherheitsabstände.

Eine erhöhte Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle liegt somit nicht vor.

Schalltechnisches Gutachten

Um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, wurde im Rahmen der Entwurfsfassung ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Bonk-Maire-Hoppmann GmbH, Garbsen, 08/2026).

Dabei wurden die durch die Nutzung der geplanten Märkte zu erwartenden Geräuschemissionen im Bereich der benachbarten schutzwürdigen Bauflächen ermittelt und beurteilt. Die Einzelhandelsmärkte Lidl und dm wurden dabei als „Nutzungsbeispiel“ bzw. „Bebauungsentwurf“ betrachtet. Es wurden einerseits Geräusche durch die Parkplatznutzung, andererseits die Geräusche des Lkw-, Liefer- und Ladeverkehrs sowie der Betrieb Lüftungs- und klimatechnischer Anlagen betrachtet. Darüber hinaus wurde die Mehrbelastung der öffentlichen Straße, die mit dem Planvorhaben in Verbindung steht, untersucht und beurteilt.

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm der L 485 bzw. der Gudewillstraße vorbelastet. Darüber hinaus besteht eine Geräusch-Vorbelastung durch planungsrechtlich ausgewiesene Gewerbe- und Industriegebiete. Für diese sind mit dem Bebauungsplan Nr. 38 flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt.

Gewerbelärm

In den angrenzenden Mischgebieten wurde für die einzelnen Immissionsorte (IO) („Aufpunkte“) festgestellt, dass die Vorbelastung durch Gewerbelärm am IO-1 bereits ausgeschöpft ist. Mit der Zusatzbelastung durch das vorliegende Vorhaben werden die maßgeblichen Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts um jeweils 0,2 überschritten. Dabei handelt es sich im Sinne von Nummer 3.2.1 TA Lärm um keinen relevanten Immissionsbeitrag. Bei den weiteren Aufpunkten ist mit einer Unterschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte zu rechnen.

Für das nächstgelegene Gebäude der Kleingärten ergibt sich tags eine Gesamtbelastung (Vorbelastung + Zusatzbelastung durch das Vorhaben) von rd. 58 dB(A). Für die Kleingartenanlage ist damit mit einer Überschreitung der Orientierungswerte von rd. 3 dB(A) zu rechnen. Dazu führt das Gutachten aus: *„Nach den LAI-Hinweisen zur Auslegung der TA-Lärm gilt für Kleingartenanlagen, sowie Wohnnutzung nach Bebauungsplan nicht zugelassen ist, dass das Schutzinteresse in der Regel hinreichend gewahrt ist, wenn ein immissionsrichtwert von 60 dB(A) für die Tageszeit nicht überschritten wird.“* 60 dB(A) werden im vorliegenden Fall nicht überschritten.

Verkehrslärm

Zusätzlich zur Immissionsbelastung auf das Plangebiet wurde die durch die Mehrbelastung der L 485 bzw. Gudewillstraße die zu erwartende Immissionsbelastung auf bestehende Gebäude entlang der Gudewillstraße ermittelt. *„Aus dem Vergleich der längenbezogenen Schallleistungspegel im Prognose-Nullfall bzw. im Plan-Fall ist ersichtlich, dass **mit keiner signifikanten Steigerung der Verkehrsmenge** zu rechnen ist.“* (S.22) Es ergibt sich auch *„keine wesentliche Erhöhung der Schallemissionen im Sinne der 16 BImSchV.“* (S. 23).

Im Prognosenullfall liegt die Immissionsbelastung durch Straßenverkehrslärm im Bereich des am stärksten betroffenen Wohngebäudes an der Gudewillstraße Ecke Ravenstraße⁴ bei 70 - 71 dB(A) am Tage bzw. 62 - 63 dB(A) in der Nachtzeit. Dort werden die Bezugspegel der „Zumutbarkeitsgrenze“ von 70 dB(A) am Tage und 60 dB(A) in der Nachtzeit zur Zeit bereits erreicht. *„Die Immissionsbelastung am Aufpunkt IS2 ist annähernd identisch, die am IS1 liegt am Tage bei **67 – 68 dB(A)** bzw. rd. **60 dB(A)** in der Nachtzeit.“* (S. 30)

Im Planfall steigt die Gesamt-Immissionsbelastung durch Straßenverkehrslärm im Bereich der am stärksten betroffenen Wohngebäude geringfügig um 0,5 dB am Tage an. In der Nacht hingegen ist mit keiner Änderung der Immissionsbelastung zu rechnen., da die Betriebszeit der Märkte nur im Tageszeitraum liegt.

In Bezug auf die ermittelte Erhöhung 0,5 dB(A) stellt das Gutachten fest: *„Pegeldifferenzen unter 1 dB sind messtechnisch nicht nachweisbar und subjektiv nicht wahrnehmbar.“* (S. 30) Weiterhin wird im Gutachten darauf hingewiesen, dass bei den Berechnungen in Sinne einer konservativen Annahme von einem nicht geriffelten Gussasphalt mit dem Straßendeckschicht-Korrekturwert von 0 ausgegangen wurde. Sollte im Rahmen der geplanten Sanierung der Fahrbahn ein Splittmastixasphalt SMA 8 oder Asphaltbeton ≤ AC11 eingebaut werden, sei mit einer Verringerung der Immissionsbelastung um bis zu 2,5 dB zu rechnen. *„Eine vergleichbare*

⁴ Hausnummer Ravenstraße 46

Pegelminderung ergibt sich bei einer Geschwindigkeitsreduzierung auf 30km/h. In beiden Fällen würden dann auch im Planfall, die Bezugspegel der „absoluten Zumutbarkeitsgrenze“ (70 dB tags) eingehalten werden.“ (S. 31)

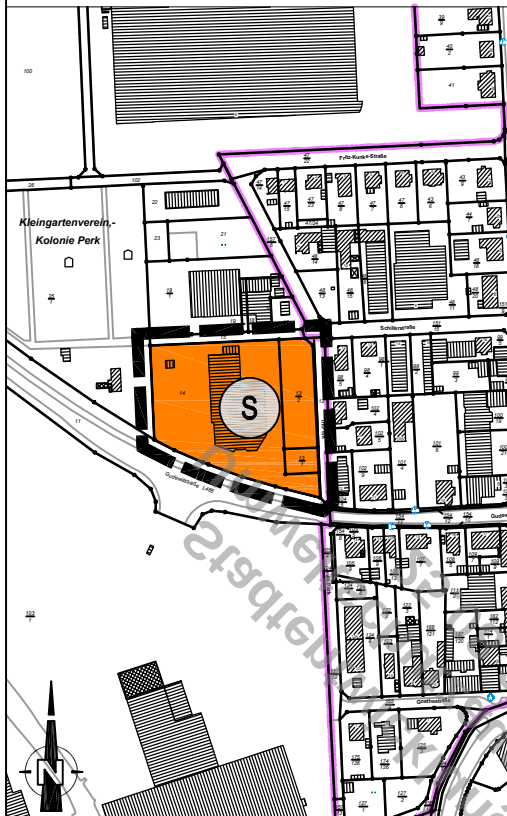
Die Errichtung von Lärmschutzanlagen entlang der Gudewillstraße zum Schutz vor Verkehrslärm ist aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar. Bei der mit der Umsetzung des Planvorhabens verbundenen Zunahme des Straßenverkehrslärms um 0,5 dB(A) ist eine geringe Pegelsteigerung verbunden, die messtechnisch nicht nachweisbar und subjektiv nicht wahrnehmbar ist.

In Bezug auf den Änderungsbereich ist aus den Rasterlärmkarten des Gutachtens ersichtlich, dass am südlichen Rand des festgesetzten SO-Gebietes mit einer Immissionsbelastung durch Straßenverkehrslärm von bis zu 65 dB(A) zu rechnen ist. Im überwiegenden Teil des SO-Gebietes ist mit Werten von bis zu 60 dB(A) zu rechnen. In diesem Bereich wird der für ein Mischgebiet maßgebliche Orientierungswert von 60 dB(A) tags eingehalten. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse werden durch Festsetzungen zum passiven Schallschutz berücksichtigt (siehe 6.4).

Stadtentwicklungs- und
Umweltschutzausschusses
25.08.2026

Stadtentwicklungs- und
Umweltschutzausschusses
25.08.2026

Anpassung des Flächennutzungsplans der Stadt Alfeld im Wege der 1. Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes

Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

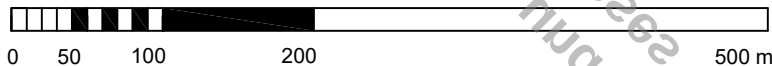


Sonderbauflächen (S)
(§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Berichtigung des Flächennutzungsplans der Stadt Alfeld



STADT ALFELD (LEINE)

Marktplatz 1, 31061 Alfeld (Leine)

Bebauungsplan Nr. 38 "Perk" 1. Änderung

Anpassung des Flächennutzungsplans auf dem Wege der 1. Berichtigung

Planungsbüro:

planerzirkel

bernd schmalenberger srl, oln
städtebau, grün- und
landschaftsplanung

ottostraße 33
fon 05121 - 3 93 13
sgl@planerzirkel.net

31137 hildesheim
fax 05121 - 1 47 99
www.planerzirkel.net

Planunterlage:

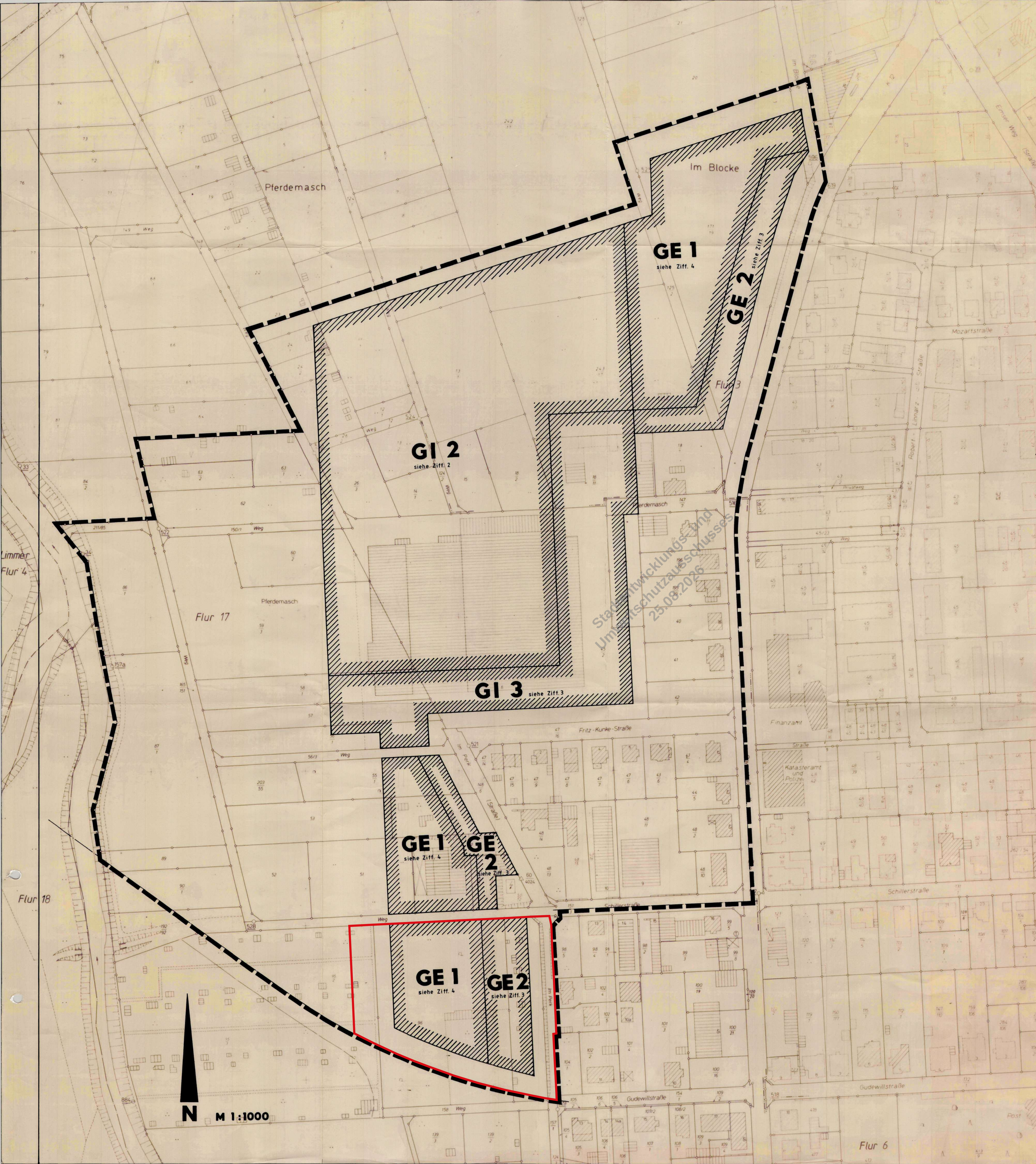
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



Maßstab i. O.:
1 : 5.000

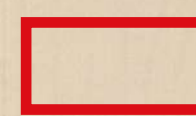
Blattgröße i.O.:
DIN A4

Datum:
06.08.2026



FLÄCHENBEZOGENER SCHALLEISTUNGSPEGEL

- Ziff. 1 Die im folgenden angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden auf der Grundlage der VDI Richtlinie 2714 „Schallausbreitung im Freien“ bestimmt. Es handelt sich hierbei um sogenannte „effektive“ Schalleistungspegel. Der sogenannte „wahre“ Schalleistungspegel als Summe aller Einzelgeräuschquellen kann um das Korrekturmaß der inneren Absorption und Streuung sowie um das Abschirmmaß ΔL_z (sekundäre Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Anlage oder auf dem Ausbreitungsweg) größer sein.
- Ziff. 2 In dem Industriegebiet „GI 2“ dürfen nur Anlagen und Betriebe mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von tagsüber maximal 60 dB(A)/m^2 und von nachts maximal 51 dB(A)/m^2 errichtet und betrieben werden; an den Grenzen dieses Gebietes darf ein Beurteilungspegel von tagsüber 65 dB(A) und von nachts 55 dB(A) nicht überschritten werden.
- Ziff. 3 In dem Industriegebiet „GI 3“ bzw. dem Gewerbegebiet „GE 2“ dürfen nur Anlagen und Betriebe mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von tagsüber maximal 55 dB(A)/m^2 und von nachts maximal 40 dB(A)/m^2 errichtet und betrieben werden; an den Grenzen dieser Gebiete darf ein Beurteilungspegel von tagsüber 60 dB(A) und von nachts 45 dB(A) nicht überschritten werden.
- Ziff. 4 In den Gewerbegebieten „GE 1“ dürfen nur Anlagen und Betriebe mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von tagsüber maximal 60 dB(A)/m^2 und von nachts maximal 45 dB(A)/m^2 errichtet und betrieben werden; an den Grenzen dieser Gebiete darf ein Beurteilungspegel von tagsüber 65 dB(A) und von nachts 50 dB(A) nicht überschritten werden.

 Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Perk“, innerhalb dessen Grenzen der flächenbezogene Schalleistungspegel aufgehoben wird

Anlage 4 zur Vorlage 612/XIX

**FLÄCHENBEZOGENER
SCHALLEISTUNGSPEGEL**

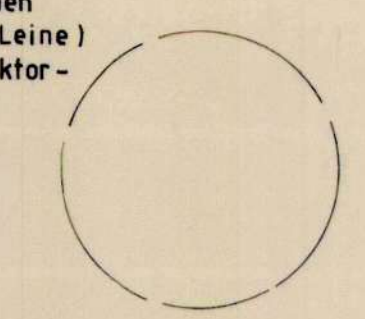
**ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN
NR.38 PERK**

**DIESER PLAN IST BESTANDTEIL
DER SATZUNG**

Der Rat der Stadt Alfeld (Leine) hat den Bebauungsplan und damit diese Anlage zum Bebauungsplan in seiner Sitzung am 04.09.1986 beschlossen.
Alfeld (Leine), den 09.10.1986

gez. i. V. Rieke
Stadtdirektor

Dieser Plan ist eine Abschrift und stimmt mit seiner Urschrift überein.
Beglaubigt:
Alfeld (Leine), den
Stadt Alfeld (Leine)
-Der Stadtdirektor-
Im Auftrage:



Vervielfältigungsvermerk:
Kartengrundlage: Flurkartenwerk, Flur 3 und 17 Maßstab 1:1000
Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis für die Stadt Alfeld (Leine)
erteilt durch das Katasteramt Alfeld (Leine) am 29.11.1983
Az.: 05103 E

01/2025

aktualisiert am 05.08.2026

Gut- achten

**für die geplante Verlagerung eines LIDL-
Marktes und Neuansiedlung eines
Drogeriemarktes dm
in Alfeld (Leine), Im Perk**

Hier: Auswirkungsanalyse für ein
Bebauungsplanverfahren für ein Sondergebiet
Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

Impressum

AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner GmbH**
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund,
Handelsregisternummer HRB
33826, Hauptsitz: Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER

Lidl Immobilien Dienstleistung GmbH & Co. KG
Baurat-Köhler-Str. 31
31135 Hildesheim

VERFASSER

**Dipl.-Ing. Marc Föhler
M. Sc. Mathias Tetzlaff
B. Sc. Lukas Pätz**

Dortmund/Leipzig, 11.01.2025

Aktualisiert am 05.08.2026

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Neue Wege. Klare Pläne.

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Ausgangssituation	1
2	Methodik	2
3	Standortbeschreibung	7
3.1	Makrostandort	7
3.2	Mikrostandort	8
4	Markt- und Standortanalyse	10
4.1	Einzugsgebiet und Ableitung des Untersuchungsraumes	10
4.2	Angebotsanalyse	13
4.3	Nachfrageanalyse	17
4.4	Städtebaulich-funktionale Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	19
4.5	Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	24
5	Vorhabendaten	27
5.1	Sortimente und Verkaufsflächen	27
5.2	Umsatz des Bestandsobjektes (LIDL)	28
5.3	Umsatzprognose für das Planvorhaben (Marktanteilsmodell)	30
6	Auswirkungsanalyse	40
6.1	Einordnung in die kommunalplanerischen Rahmenvorgaben (EHK Alfeld (Leine))	40
6.2	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	46
6.3	Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	48
6.4	Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen (LROP-VO 2017 Niedersachsen)	59
7	Zusammenfassung	70
	Anhang	I

1 Ausgangssituation

In der Stadt Alfeld (Leine) ist die Verlagerung und Erweiterung eines LIDL-Marktes von der Hannoverschen Straße 46 an den Standort Im Perk geplant. In diesem Zuge ist ebenfalls die Ansiedlung eines dm-Marktes am neuen Standort vorgesehen. Konkret ist Folgendes geplant:

- **LIDL-Markt:** Verlagerung an den Standort Im Perk, Erweiterung von aktuell 843 m² auf 1.600 m² GVKF.
- **dm-Markt:** Ansiedlung am Standort Im Perk mit einer GVKF von 650 m².

Der Bestandsstandort des LIDL-Marktes ist am Sonderstandort Neue Wiese Limmerburg verortet und weist keinen wesentlichen räumlich-funktionalen Bezug zur Wohnbebauung auf. Am projektierten Standort Im Perk ist demgegenüber ein deutlich intensiverer Bezug zu Wohnbebauung festzustellen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass sich der Bestandsmarkt LIDL (Hannoversche Str. 46) im Eigentum der Fa. LIDL befindet, sodass eine lebensmittelbezogene Nachnutzung ausgeschlossen werden kann.

Das Planvorhaben überschreitet die Schwelle zur Großflächigkeit (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF). Das Planvorhaben ist somit neben Kerngebieten nur in festgesetzten Sondergebieten zulässig. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung können demnach nicht per se ausgeschlossen werden. Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist (Normkette: § 1 Abs. 4 und Abs. 6 Nr. 4 sowie § 2 Abs. 2).

Als Grundlage für das weitere Planverfahren werden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum,

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in die laufende Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Alfeld (Leine)¹.

Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in die relevanten Vorgaben des LROP-VO Niedersachsen².

¹ Das Einzelhandelskonzept der Stadt Alfeld wird derzeit durch Stadt + Handel fortgeschrieben. In diesem Sinne erfolgt eine Einordnung des Vorhabens in die aktuell laufende Fortschreibung des EHK Alfeld (Leine) – Entwurfsfassung. Insofern sich das Planvorhaben im Rahmen dieser Prüfung positiv in die Vorgaben des EHK einfügt, wird der Standort ergänzend als Nahversorgungsstandort im Einzelhandelskonzept aufgenommen. Im Folgenden wird die laufende Fortschreibung des Einzelhandelskonzept Alfeld (Leine) als **EHK Alfeld (Leine)** bezeichnet.

² Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (ML) (2017): Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, Hannover. Im Folgenden als **LROP-VO Niedersachsen 2017** benannt.

2 Methodik

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik dargestellt.

Angebotsanalyse

Es werden angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)³ und Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel) (= nahversorgungsrelevant gem. Sortimentsliste für die Stadt Alfeld; vgl. EHK Alfeld (Leine), S. 83) für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel auf Bestandsdaten, welche im Zusammenhang mit dem Einzelhandelskonzept im Jahr 2023 erhoben wurden, zurückgegriffen und eine ergänzende Bestandsanalyse 2024 durchgeführt.⁴ Die Erhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche) der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

Alfeld (Leine):

- **Innerhalb und außerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung des kompletten Bestands in den untersuchungsrelevanten Sortimenten im Haupt- und Randsortiment (hier: Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren).

Weiterer Untersuchungsraum:

- **Innerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung des kompletten Bestands in den untersuchungsrelevanten Sortimenten im Haupt- und Randsortiment (hier: Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren).
- **Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte in den untersuchungsrelevanten Hauptsortimenten (mind. 300 m² VKF)⁵.

³ Im Folgenden werden die Warengruppen zusammengefasst, als **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** bezeichnet.

⁴ Die vorliegenden Analyse wurden vor dem Hintergrund einer im Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahme der IHK Hannover explizit an wenigen Punkten ergänzt bzw. angepasst (aktualisiert 05.08.2026). Insbesondere wurde die mittlerweile realisierte Verlagerung und Erweiterung des Rossmann in der Innenstadt von Alfeld (Leine) berücksichtigt. Dies ist angesichts der geplanten Ansiedlung eines dm-Marktes eine relevante Marktveränderung. Die Zahlenwerke (Flächenproduktivitäten, Kaufkraft) wurden hinsichtlich dem Jahr der Datenquelle beibehalten und entsprechend der Anmerkungen und i. S. e. Worst Case leicht angepasst. Gleichzeitig ist insgesamt nochmal anzumerken, dass die aktuellen Leistungskennzahlen (2025/2026) im Vergleich zu den hier verwendeten Zahlen (2023/2024) deutlich angestiegen sind. Dabei ist jedoch ebenfalls anzumerken, dass insbesondere auch im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie auch im Drogeriewarensegment die Kaufkraft gleichermaßen stark angestiegen ist. Insofern nivellieren sich gestiegene Flächenleistungen und stark gestiegene Kaufkraft, wodurch das Endergebnis nahezu gleich bleibt. Insofern verzerrt die Beibehaltung der Zahlenwerke nicht das Endergebnis.

⁵ Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die Dimensionierung des Planvorhabens hierbei Berücksichtigung. Im vorliegenden Gutachten

Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04 und BVerwG 4 C 1.16) vom November 2005 bzw. 2016 findet im Rahmen der Bestandsüberprüfung Anwendung.

Die Analyse des Einzelhandelsbestandes dient in erster Linie der methodischen Grundlage zur Sortimentsbetrachtung und den absatzwirtschaftlichen Berechnungen.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Umsatzprognose)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt⁶. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. EHI handelsdaten aktuell, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum.

Hinsichtlich des Planvorhabens wird die Umsatzprognose konkret anhand eines sortimentsspezifischen Marktanteilskonzepts (*=Marktanteilsmodell*) abgeleitet, sodass der spezifischen Ausgangssituation für die in Rede stehenden Planvorhaben Rechnung getragen wird. Der zu erwartende Marktanteil und der daraus resultierende Vorhabenumsatz bestimmen sich jeweils anhand der konkret zu analysierenden und zu bewertenden standortrelevanten und wettbewerbsrelevanten Rahmenbedingungen.

Umgang mit der Verlagerung und Erweiterung des LIDL-Marktes

Eine isolierte Betrachtung der Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit der Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung auch eine qualitative Änderung einhergeht, welche die Attraktivität des Betriebs z. T. mehr als unwesentlich steigern kann⁷. Daher ist der geschätzte Mehrumsatz des durch die Verlagerung und Erweiterung neu strukturierten Betriebes, welcher durch die Verkaufsflächenerweiterung einerseits und die Attraktivitätssteigerung andererseits resultiert, in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzustellen. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz des neu strukturierten/erweiterten, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatten Betriebes, korrekt in die Berechnung der Auswirkungen, unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation, eingestellt wird. Dieses Vorgehen verpflichtet zu

werden diese Betriebe, in Bezug auf die Untersuchungsfragestellung, als strukturprägende Wettbewerber bezeichnet. Konzessionäre des untersuchungsrelevanten Hauptsortiments wurden, sofern diese eine Funktionseinheit mit dem strukturprägenden Betrieb bilden, mit in die Berechnung mitaufgenommen. Aufgrund des Betriebstyps und der Sortimentsstruktur des Planvorhabens wird das Sortiment Drogeriewaren der strukturprägenden Lebensmittelanbieter ebenfalls berücksichtigt, da es sich hier um typische Mitnahmeartikel im Zuge des Versorgungseinkaufs handelt.

⁶ Alle Angaben zu Kaufkraft, Flächenproduktivitäten und Umsatz in Euro sind Bruttowerte.

⁷ Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/2601/07).

einer intensiven städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, da entsprechende – durch den bestehenden Markt möglicherweise bereits initiierte – Vorschädigungen in zentralen Versorgungsbereichen zu beachten sind.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentsspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2024 (Eigene Berechnungen) sowie auf Einwohnerzahlen auf Straßenabschnittsebene seitens der GfK 2024 und des Landesamtes für Statistik Niedersachsen 2024.

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche der kommunalen Einzelhandelskonzepte herangezogen. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LROP-VO Niedersachsen.

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche durch das Planvorhaben ermittelt und dargestellt werden.

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch das Planvorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Auswirkungsanalyse. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall⁸ in die Untersuchung einzustellen.

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Planvorhabens, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort,
- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren,

⁸ Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case-Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „...die realistischere zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe,
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe,
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Planvorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Umsatzumverteilungen im Worst Case ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE). Gleichzeitig können bei Umsatzumverteilungen von über 10 % im Einzelfall negative Auswirkungen fehlen. Die 10 %-Größenordnung ist insofern als „Faustformel“ zu verstehen, die sowohl unter- als auch überschritten werden kann und im Einzelfall gleichwohl aufgrund der konkreten Umstände keine schädlichen bzw. nicht unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standortbereiche im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines realitätsnahen städtebaulichen Worst Case.

Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form eines Neubaus handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt der Märkte mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist in frühestens vier Jahren zu rechnen (Ende 2028). Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich und die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner im relevanten Sortimentsbereich (hier: Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel auf Basis der Entwicklungsdynamik in der Branche und der Entwicklung der Onlineanteile).

In den kommenden vier Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß der Prognose des Landesamtes für Statistik Niedersachsen eine leicht negative Entwicklung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten (s. Kapitel 3.1 und 4.1).

Die Ableitung der sortimentsspezifischen Nachfrageentwicklung zum Prognosejahr 2028 erfolgt anhand einer Auswertung der Entwicklungsdynamik der jeweiligen Branche auf Basis der sortimentsspezifischen Kaufkraftentwicklungen der

vergangenen 10 Jahre (IfH 2014 - 2024) sowie unter Berücksichtigung der Entwicklung des Onlineanteils in den jeweiligen Branchen und der Ableitung einer Prognose auf Basis des HDE Online-Monitors 2017 - 2024. Dabei wurden die in den letzten Jahren einhergehenden Impulse und Einflüsse auf die Ausprägung der Branchenzahlen (bspw. COVID-19, Inflation, Wirtschaftskrise) berücksichtigt und i. S. eines Worst Case-Ansatzes möglichst nachteilig für die jeweilige Branche ausgelegt.

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und das Sortiment Drogeriewaren wird auf dieser Basis eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2028 prognostiziert (+ 3,2 bzw. 5,8 %). Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert (s. Kapitel 4.3).

Im Zuge der mit der hohen Inflationsrate verbundenen Effekte, ist für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren aus fachlicher Sicht folgendes festzuhalten:

- Die in den vergangenen und auch zukünftigen Monaten hohe Inflationsrate wirkt sich negativ auf die Umsätze aus, da die Verbraucher durch die steigenden Preise die Ausgaben zunehmend sorgfältiger planen und auch auf günstigere Produkte ausweichen. Gleichzeitig steigen im Zuge des erhöhten Preisniveaus auch die Verbrauchsausgaben im Handel;
- Weiterhin geringes Marktvolumen des Onlinehandels am Gesamtmarkt (vgl. HDE Online-Monitor 2024) und logistische Herausforderungen (Kühlkette (Nahrungs- und Genussmittel), Mindestbestellwert, Verfügbarkeiten) sowie bei kurzfristig gefragten Verbrauchsartikeln im Segment Drogeriewaren

Inwieweit die positive Entwicklung der Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren der letzten Jahre angesichts der wesentlichen Auswirkungen der Inflation/Preissteigerung weiterhin anhält, ist derzeit noch nicht abschließend abzusehen. Angesichts dessen wird im Sinne des Worst Case-Ansatzes auf eine Berücksichtigung der positiven Kaufkraftentwicklung verzichtet und lediglich i. S. e. Worst Case die leicht negative Bevölkerungsentwicklung der Nachfrageentwicklung zugrunde gelegt.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt⁹. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.2.

⁹ Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

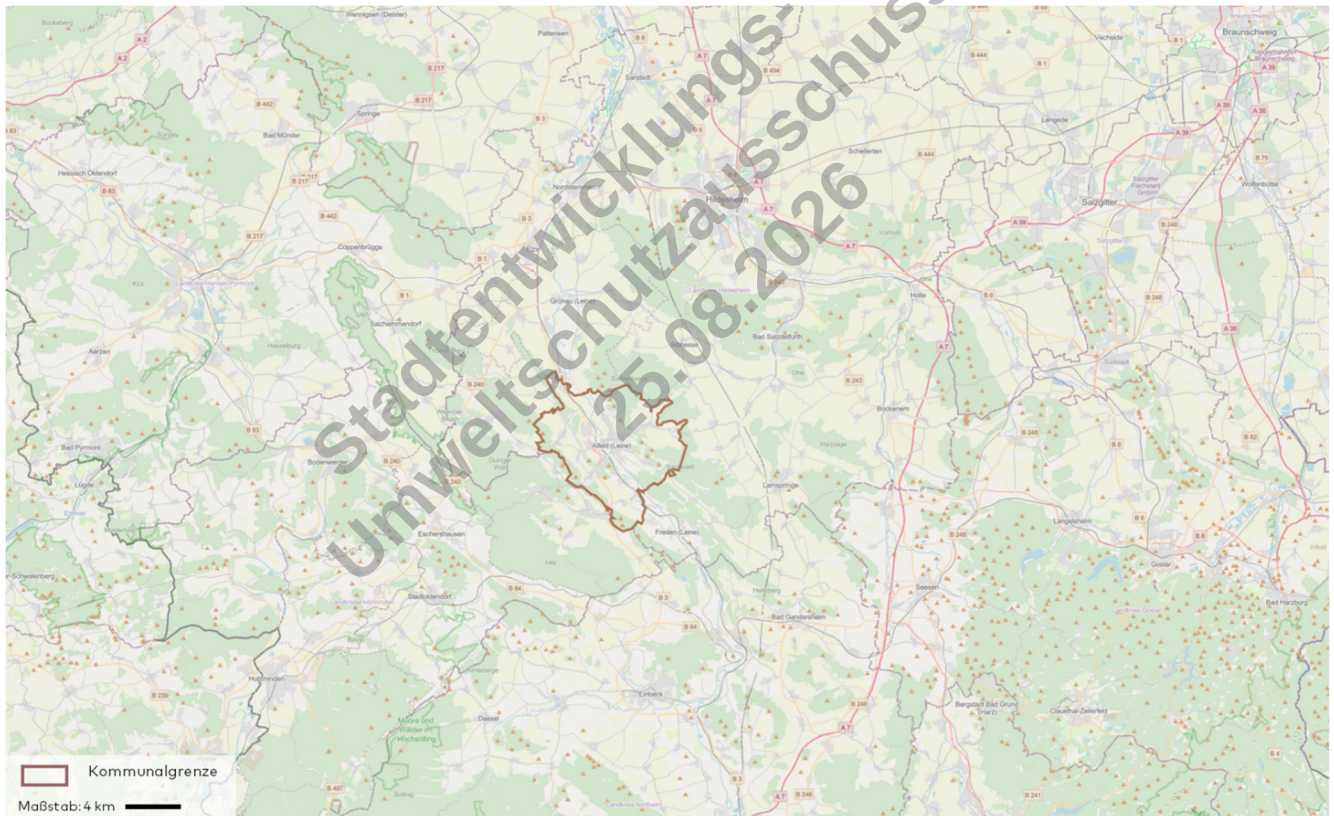
3 Standortbeschreibung

3.1 MAKROSTANDORT

Die Stadt Alfeld (Leine) mit 18.679 Einwohnern¹⁰ befindet sich im Süden des Bundeslandes Niedersachsen. Die Stadt erstreckt sich entlang des Flusslaufs der Leine. Die Stadt Alfeld (Leine) ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Hildesheim aus dem Jahr 2016 als Mittelzentrum ausgewiesen. Der grundzentrale Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Alfeld (Leine) entspricht dem Kommunalgebiet.

Alfeld (Leine) ist in einer relativ ländlichen Umgebung eingebettet, sodass die Stadt von zahlreichen Grundzentren umgeben ist. Im Wettbewerb steht die Stadt mit den nächstgelegenen Mittelzentren Seesen (35 km), Einbeck (25 km), Holzminden (37 km), Hameln (50 km) und Springe (40 km) sowie verstärkt mit dem Oberzentrum Hildesheim (28 km), welche allesamt innerhalb einer PKW-Stunde erreichbar sind.

Abbildung 1: Lage in der Region



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Verkehrlich ist Alfeld über die B3 in die Richtungen Hannover und Göttingen sowie über die B 64 in Richtung Holzminden angebunden. Die B 3 durchzieht das Stadtgebiet in Nord-Süd-Richtung und fungiert als Autobahnzubringer in südlicher Richtung sowie als Achse in das Oberzentrum Hildesheim in nördlicher Richtung.

¹⁰ Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (Stand: 31.12.2023).

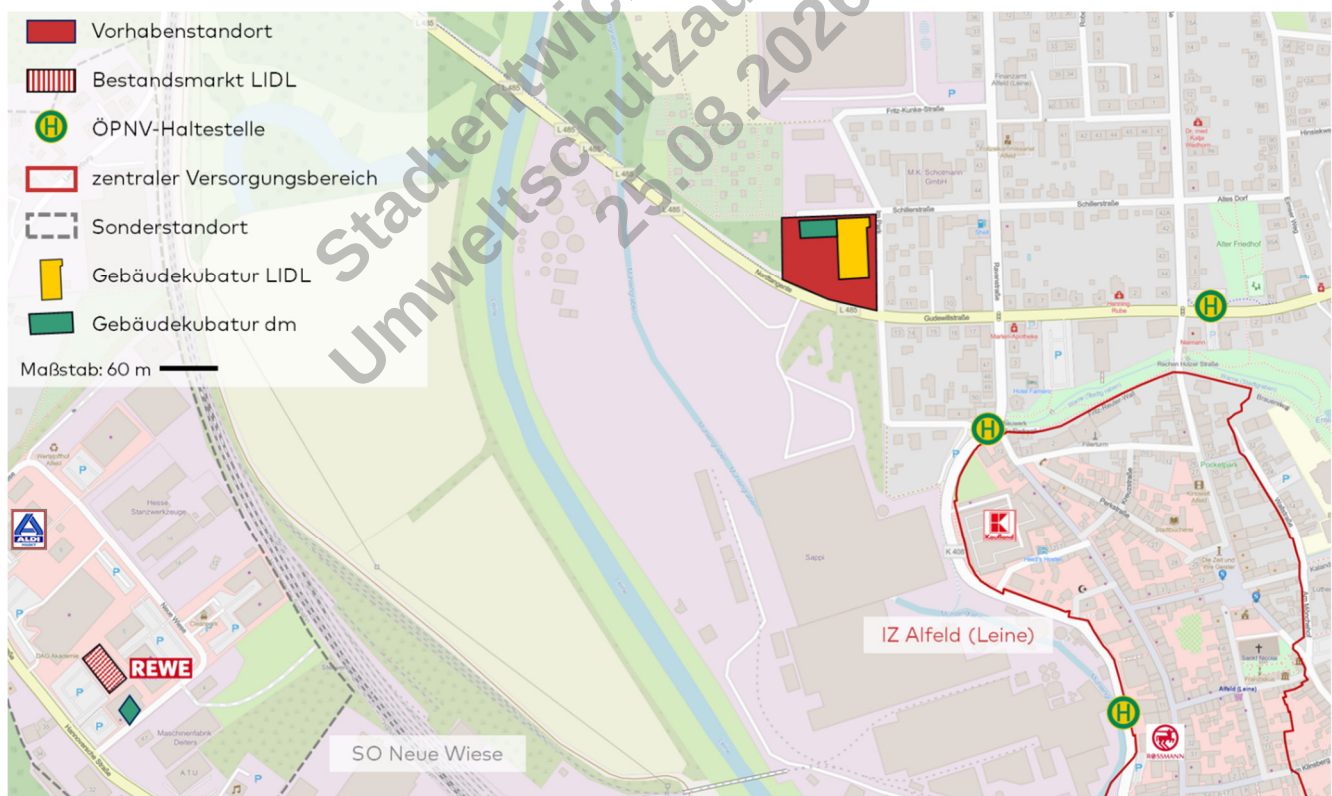
Eine Anbindung an den ÖPNV erfolgt über das Busliniennetz des Regionalverkehrs Hildesheim (RVHI). Gleichzeitig besteht über den Bahnhof Alfeld ein innerstädtischer Anschluss an den regionalen Schienenverkehr, auf der Strecke Hannover-Göttingen.

Neben der Kernstadt umfasst die Stadt insgesamt 15 Ortsteile: Brunkensen, Dehnse, Eimse, Föhrste, Gerzen, Hörsum, Imsen, Langenholzen, Limmer, Lütgenholzen, Röllingshausen, Sack, Warzen, Wettensen sowie Wispenstein. Der Vorhabenstandort ist in der Kernstadt verortet.

3.2 MIKROSTANDORT

Der Bestandsmarkt des LIDL ist innerhalb des ausgewiesenen Sonderstandortes Neue Wiese Limmerburg verortet und weist keinen wesentlichen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit Wohnbebauung auf. Im Zuge der Verlagerung in den nördlichen Bereich der Kernstadt besteht perspektivisch ein deutlich intensiverer Bezug zu Wohnbebauung. Der avisierte Standort wurde zuvor durch ein Autohaus genutzt. Östlich schließen sich die Siedlungsausläufer der Kernstadt an, in denen sich ein Kleingartenverein befindet. Darüber hinaus schließen sich Wald- und Wiesenflächen an. Im Norden des Vorhabenstandorts befinden sich sowohl größere Gewerbekomplexe als auch Einfamilienhausbebauung. In westlicher Richtung grenzen zudem Wohnsiedlungsbereiche sowie teilweise gewerblich genutzte Anlagen an den Standort an.

Abbildung 2: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die Erreichbarkeit des Vorhabenstandorts mittels MIV wird insbesondere durch die südlich verlaufende Hauptverkehrsstraße L 485 gewährleistet. Diese mündet

im Westen in die B 3 und bietet in östlicher Richtung eine Anbindung an die umliegenden Kommunen. Durch die gute Anbindung an die B 3 wird perspektivisch sowohl eine gute regionale als auch überregionale Verkehrsanbindung sichergestellt. Die umliegenden Wohngebiete sind über die L 485 sowie über die Straße Im Perk an den Vorhabenstandort angebunden. Der Vorhabenstandort wird über betriebseigene Parkplätze verfügen, wodurch die Erreichbarkeit mittels MIV insgesamt als gut zu bewerten ist.

Der Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) erfolgt über die nahegelegene Bushaltestelle „Perkwall/Sedanstraße“ rd. 300 m südöstlich des Vorhabenstandortes. Hier verkehren zahlreiche Buslinien. Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist daher als ortsüblich zu bezeichnen.

Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist die Innenstadt Alfeld rd. 300 m südöstlich des Vorhabenstandortes. Die nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelmärkte sind der östlich an der L 485 verortete Lebensmittelsupermarkt EDEKA sowie der Verbrauchermarkt Kaufland in rd. 400 m Entfernung innerhalb des ZVB Innenstadt Alfeld.

Für den Drogeriemarkt stellt der im ZVB Innenstadt Alfeld verortete Rossmann in rd. 750 m fußläufiger Entfernung, als einziger strukturprägender Drogeriemarkt in Alfeld (Leine), den zentralen/relevanten Wettbewerber dar.

Stadtentwicklungs- und
Umweltschutzausschusses
25.08.2026

4 Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die für das Planvorhaben relevanten räumlichen Strukturen, das Einzugsgebiet sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Planvorhaben bewertet. Es erfolgt außerdem eine Kurzbeschreibung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum.

4.1 EINZUGSGEBIET UND ABLEITUNG DES UNTERSUCHUNGSRAMES

Einzugsgebiet

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Vorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Das Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Aus den über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehenden Bereichen ist mit gewissen Streuumsätzen zu rechnen.

Bei der Abgrenzung des perspektivischen Einzugsgebiets haben ergänzend zur Angebots- und Nachfragesituation insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens (u. a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften);
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld;
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum;
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung.

Das **Kerneinzugsgebiet** des Planvorhabens umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfeldes und der städtebaulich limitierenden Faktoren insbesondere den nördlich bzw. nordöstlich angrenzenden Siedlungsbereich der Kernstadt. Diese Bereiche sind vorrangig über die Schillerstraße, die Ravenstraße und die L 485 an den Vorhabenstandort angebunden. Darüber hinaus umfasst das Kerneinzugsgebiet die nördlich entlang der Hauptstraße gelegenen Siedlungsstrukturen des Stadtteils Eimsen sowie die zentralen Siedlungsbereiche der Kernstadt zwischen der L 485 und dem Walter-Gropius-Ring. Auch für diese Bereiche stellt das Planvorhaben eine der nächstgelegenen Angebotsstruktur dar und ist insgesamt über die L 485 sehr gut an diese Gebiete angebunden.

Für das Kerneinzugsgebiet bieten der geplante LIDL (Lebensmitteldiscounter) sowie der dm-Markt (Drogeriemarkt) weitestgehend die nächstgelegenen Versorgungsmöglichkeiten in ihrem jeweiligen Betriebstyp (Lebensmitteldiscount bzw.

Drogeriemarkt). Eine weitere Ausdehnung ist hier aufgrund zunehmender Raum-Zeit-Distanzen und des deutlich zunehmenden Wettbewerbsdrucks sowohl im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel als auch im Sortiment Drogeriewaren nicht gegeben. Im Kerneinzugsbereich ist mit der höchsten Marktdurchdringung des Planvorhabens zu rechnen.

Dem **erweiterten Einzugsgebiet** ist das gesamte Kommunalgebiet Alfeld (Leines) zuzuordnen. Das Planvorhaben verfügt durch die L 485 sowohl über eine ausgezeichnete Anbindung an die Siedlungsbereiche der Kernstadt als auch an die peripheren Siedlungsgebiete (Stadtteile). Aufgrund der größeren räumlichen Distanz und des steigenden Wettbewerbsdrucks, insbesondere auch durch Angebote in den benachbarten Kommunen, ist hier jedoch mit einer deutlich geringeren Marktdurchdringung als noch im Kerneinzugsgebiet zu rechnen. Insgesamt ist festzustellen, dass sich das Einzugsgebiet für das Sortiment Drogeriewaren, bedingt durch ein weniger dichtes Angebotsnetz, deutlicher über die Kommunalgrenzen hinaus erstreckt als das Einzugsgebiet für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (LIDL).

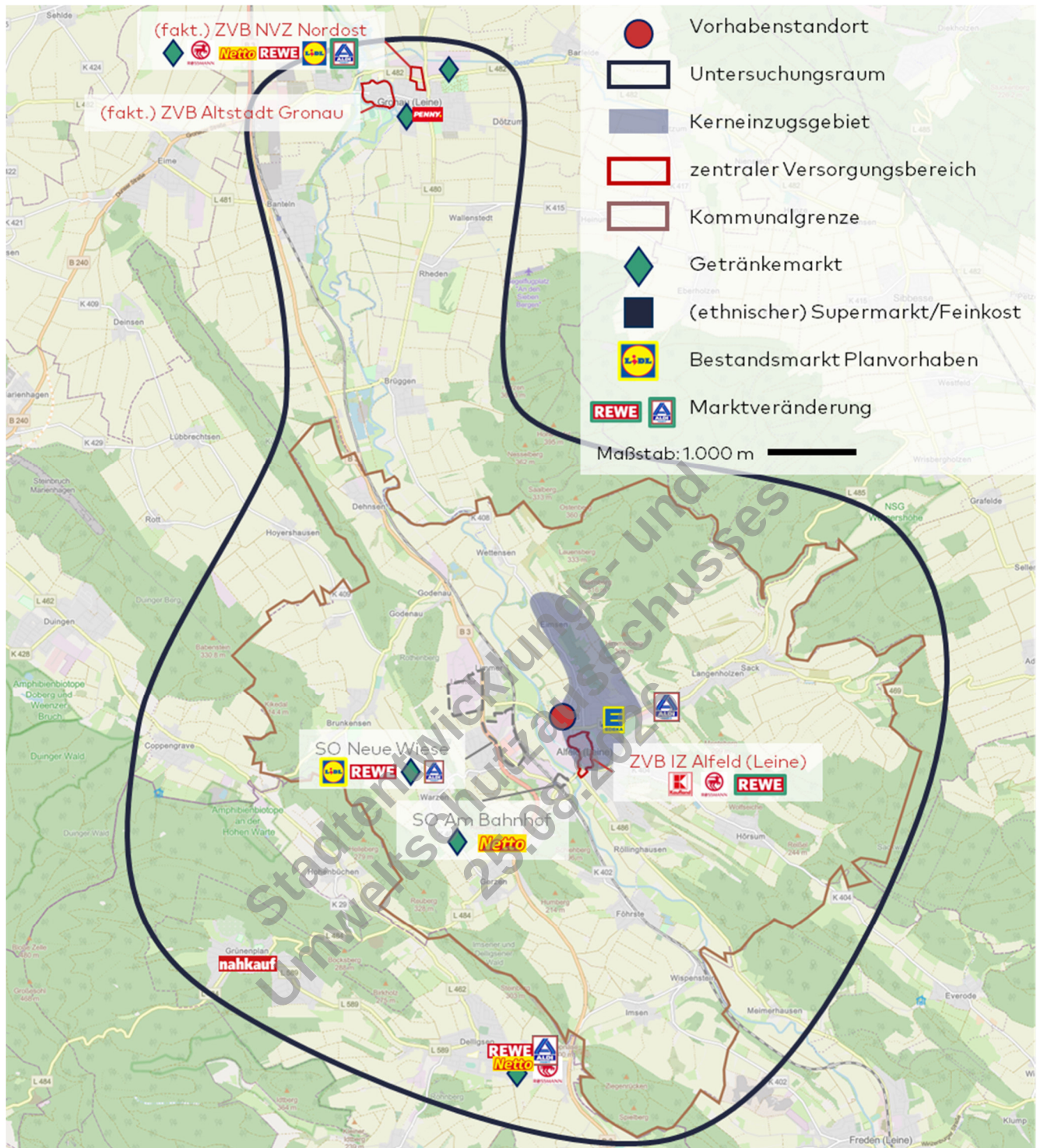
Ableitung des Untersuchungsraumes

Der Untersuchungsraum orientiert sich zunächst an den oben abgeleiteten Einzugsgebieten des Planvorhabens, wird allerdings weiter gefasst als diese Einzugsgebiete. Dies stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen Wettbewerber) mit den Einzugsgebieten des Planvorhabens hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch die Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

Der Untersuchungsraum orientiert sich in gewisser Weise am Verlauf der B 3, welche als zentrale Verkehrsachse fugiert. Demzufolge umfasst der Untersuchungsraum die nördlich gelegene Kernstadt der Stadt Gronau, welche durch einen attraktiven Fachmarktstandort mit zahlreichen Einzelhändlern einen relevanten Wettbewerbsstandort darstellt. In Richtung Süden umfasst der Untersuchungsraum den ebenfalls an der B 3 gelegenen Kernort der Kommune Delligsen sowie den über die L 484 gut erreichbaren Ortsteil Grünenplan des Flecken Delligsen. Im Westen ist lediglich ein Teilbereich der Samtgemeinde Duingen dem Untersuchungsraum zuzuordnen. Eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes in Richtung Norden und Süden ist insbesondere vor dem Hintergrund des deutlich zunehmenden Wettbewerbs in den genannten Kommunen nicht gegeben. Dies gilt insbesondere, da sowohl in Gronau (Leine) als auch in Delligsen Drogeriemärkte verortet sind. In Richtung Westen und Osten limitieren zunehmende Raum-Zeit-Distanzen die Ausweitung des Untersuchungsraumes.

Abbildung 3 stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens dar.

Abbildung 3: Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Bestandsanalyse: Stadt + Handel 04/2023 und 09/2024; ZVB-Abgrenzung: EHK Alfeld (Leine); eigene Vor-Ort-Analysen und Darstellung.

Insgesamt befindet sich ein ausgewiesener zentraler Versorgungsbereich (ZVB Innenstadt Alfeld) und zwei faktische zentrale Versorgungsbereiche (Altstadt Gronau, NVZ Nordost) im Untersuchungsraum.

Mobilitätsaspekte – insbesondere unter Berücksichtigung der verkehrsgünstigen Lage des Vorhabenstandorts sowie der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Alfeld (Leine) – und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuungs-

satz" wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit 5 % und im Sortiment Drogeriewaren mit 15 % (weitmaschigeres Angebotsnetz und Versorgungsfunktion) für die Berechnungen angenommen.

Bevölkerungsprognose

Nach den Bevölkerungsprognosen des Landesamtes für Statistik Niedersachsen wird bis Ende 2028 eine leicht negative Bevölkerungsentwicklung von - rd. 0,4 % prognostiziert. Für die Kommunen Gronau (Leine) und Duingen werden angesichts der Zugehörigkeit zur Samtgemeinde Leinebergland, auf welcher die Bevölkerungsprognose basiert, eine gleichbleibende Bevölkerungsentwicklung erwartet. Lediglich für die Kommune Delligsen und den zugehörigen Ortsteil Grünenplan wird eine spürbare negative Bevölkerungsentwicklung bis 2028 erwartet (siehe folgende Tabelle).

Tabelle 1: Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Kommunen (inkl. Prognose 2028)

Kommune	Bevölkerung (Stand 31.12.2023)	Bevölkerung (Prognose 2028)	Bevölkerungsentwicklung in %
Alfeld (Leine)	18.679	18.607	- 0,4
Gronau (Leine)*	8.185	8.185	+/- 0
Duingen*	787	787	+/- 0
Delligsen*	5.972	5.840	- 2,2
GESAMT	33.623	33.422	- 0,6

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen 2024; * Teilbereiche im Untersuchungsraum.

Insgesamt wird für den gesamten Untersuchungsraum ein leichter Bevölkerungsrückgang von - rd. 0,6 % prognostiziert¹¹.

4.2 ANGEBOTSANALYSE

Angebotsrelevante Annahmen

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im dargestellten Untersuchungsraum. Nach Abstimmung mit den Kommunen im Untersuchungsraum sind Stadt + Handel zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse folgende Marktveränderungen bekannt:

Stadt Alfeld (Leine)

- Ansiedlung eines REWE-Marktes an der Bahnhofstraße 7 (Kaiserhof) mit einer GVKF von 1.572 m².

¹¹ Nach Einwohneranteilen gewichteter Wert.

- Verlagerung und Erweiterung des Rossmann-Marktes in der Innenstadt auf den gegenüberliegenden Standort in der Leinstraße von 522 m² auf 700 m² Verkaufsfläche.

Stadt Gronau (Leine)

- Erweiterung des REWE (Bethelner Landstraße) auf max. 2.150 m² GVKF zzgl. 30 m² Bäcker,
- Verlagerung des ALDI Nord vom Standort Bethelner Landstraße zum Standort Ladestraße mit max. 1.220 m² VKF zzgl. 30 m² Bäcker.

Die vorstehend genannten Marktveränderungen wurden im vorliegenden Gutachten als Bestandssituation für das Planvorhaben in der Angebotsanalyse berücksichtigt. Die Umsätze der weiteren Bestandsmärkte wurden in diesem Zusammenhang angepasst.

Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum *(inkl. vorstehender Marktveränderungen)*

Nahrungs- und Genussmittel

Im Untersuchungsraum sind zehn Lebensmitteldiscounter angesiedelt (inkl. Bestandsmarkt des Planvorhabens). Die Anbieter weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen 750 und 1.300 m² und durchschnittlich rd. 920 m² VKF auf. Des Weiteren sind sechs Lebensmittelsupermärkte im Untersuchungsraum vertreten, die im Durchschnitt eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.590 m² aufweisen. Dabei ist jedoch eine deutliche Verkaufsflächendifferenz zwischen dem kleinsten (Nahkauf) und dem größten Lebensmittelsupermarkt (REWE) im Untersuchungsraum zu konstatieren. Das vollsortimentierte Angebot wird durch den Verbrauchermarkt Kaufland mit einer Gesamtverkaufsfläche von deutlich über 2.500 m² quantitativ und qualitativ ergänzt.

Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird durch fünf Getränkemärkte arrondiert.

Insgesamt befinden sich sieben der 22 strukturprägenden Anbieter innerhalb von (faktischen) zentralen Versorgungsbereichen.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist aktuell als überdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,66 m² VKF NuG/EW)¹². Auch für die Stadt Alfeld (Leine) ist eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung (rd. 0,63 m² VKF/EW) zu konstatieren. Die überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung ist insbesondere auf den Zuschnitt des Untersuchungsraums zurückzuführen. Die Anbieter in Delligsen und Gronau (Leine) befinden sich jeweils im Randbereich des Untersuchungsraumes und übernehmen aufgrund der ländlichen Siedlungsstrukturen jeweils Versorgungsfunktionen für Teilbereiche außerhalb des Untersuchungsraumes (Einheitsgemeinde Delligsen, Samtgemeinde Leinebergland). Des Weiteren übernimmt auch der großformatige Kaufland-Verbrauchermarkt in Alfeld (Leine) aufgrund

¹² Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m² VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2024; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 300 m², inkl. Nonfood-Flächen).

der Verkaufsflächendimensionierung und der damit einhergehenden Strahlkraft des Angebots eine Versorgungsrolle für vor allem die kleineren Kommunen ohne eigenes Angebot im ländlichen Umfeld von Alfeld (Leine). Vor diesem Hintergrund ist die überdurchschnittliche Ausstattung in gewisser Weise zu relativieren.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergab – unter Berücksichtigung der in Kapitel 2 beschriebenen Erhebungsmethodik – folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze:

Tabelle 2: Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum – Nahrungs- und Genussmittel

Kommune	Lagedetail (strukturprägende Märkte)	Nahrungs- und Genussmittel	
		VKF in m²	Umsatz in Mio. Euro
Alfeld (Leine)	ZVB Innenstadt Alfeld (Kaufland, Rossmann, REWE)	4.700	27,2
	SO Neue Wiese Limmerburg** (REWE zzgl. Getränkemarkt, ALDI Nord, LIDL (Bestandsmarkt))	3.400	19,0
	SO Am Bahnhof (Netto Marken-Discount, Getränke-Quelle)	1.100	5,0
	sonstige Lage (EDEKA, ALDI Nord)	2.600	15,0
Gronau (Leine)*	(fakt.) ZVB Altstadt (-)	100	0,9
	(fakt.) ZVB NVZ Nordost (REWE, LIDL, Netto Marken-Discount, LIDL, Getränkemarkt, ALDI Nord, Rossmann)	5.200	28,7
	sonstige Lage (PENNY, 2x Getränkemarkt)	1.800	5,9
Duingen*	sonstige Lage (-)	-	-
Delligsen*	sonstige Lage Delligsen (REWE zzgl. Getränkemarkt, Netto Marken-Discount, ALDI Nord, Rossmann, Getränkemarkt)	4.300	19,5
	sonstige Lage Grünenplan (Nahkauf)	300	1,4
Sonstige Fachgeschäfte nicht erhoben***		-	2,0
GESAMT****		23.600	124,6

Quelle: VKF: Bestandsanalyse: Stadt + Handel 04/2023 und 09/2024; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2024 und Fachliteratur (u. a. BBE 2024); VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Teilbereich der Kommune (siehe Untersuchungsraum, Kapitel 4.1); ** inkl. Bestandsmarkt LIDL (Planvorhaben); *** Plausibilisierung von Umsätzen aus Fachgeschäften bzw. Betrieben mit sehr rudimentären Randsortiment außerhalb von Alfeld (Leine), die aufgrund der Erhebungsmethodik nicht erhoben wurden (bspw. Tankstellen, Bäcker, Fleischer im Untersuchungsraum außerhalb Alfeld (Leines)); **** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Angebotssituation im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel verteilt sich im Bereich der strukturprägenden Betriebe sowohl auf zentrale Versorgungsbereiche. Dabei ist insbesondere der (faktische) ZVB Nordost in Gronau (Leine) zu nennen, welcher eine Vielzahl an Anbietern bündelt und insgesamt – neben dem ZVB Innenstadt Alfeld (Leine) – den Angebotsschwerpunkt im Untersuchungsraum darstellt.

Auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind Angebotsschwerpunkte ersichtlich. Es wird deutlich, dass es sich vorwiegend um Kopplungsstandorte handelt (u. a. Betriebe am SO Neue Wiese Limmerburg sowie ALDI Nord, Rossmann, REWE, Netto Marken-Discount in Delligsen) und nur vereinzelt Lebensmittelbetriebe in Solitärlage auszumachen sind.

Drogeriewaren

Im Untersuchungsraum sind insgesamt drei klassische Drogeriemärkte verortet. Dabei handelt es ausschließlich um Märkte der Fa. Rossmann. Diese befinden sich allesamt in Kopplungslagen mit weiteren Einzelhändlern. Der Rossmann im ZVB Innenstadt Alfeld (Leine) fungiert als wichtiger Magnetbetrieb und erfüllt zudem eine gewisse Verbindungsfunktion zwischen dem nördlichen und südlichen Pol des ZVB Innenstadt Alfeld (Leine). Die Drogeriemärkte der Fa. Rossmann entsprechen jeweils dem aktuell üblichen Format (in Bezug auf den jeweiligen Standort) des Betreibers. Dies gilt insbesondere mit der kürzlich erfolgten Verlagerung und Erweiterung des Rossmann in der Innenstadt von Alfeld (Leine).

Darüber hinaus wird ein Grundangebot im Sortiment Drogeriewaren über die Randsortimente der Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum bereitgestellt. Insbesondere der Verbrauchermarkt Kaufland offeriert auf einer strukturprägenden Randsortimentsfläche ein umfassendes Angebot im Sortiment Drogeriewaren. Die Verkaufsflächenausstattung in Alfeld (Leine) liegt mit rd. 0,037 m² VKF Drog/EW unterhalb des Bundesdurchschnitts, obwohl Alfeld (Leine) als Mittelzentrum eine zusätzlich über die Kommunalgrenzen hinausgehende Versorgungsbedeutung einnimmt. Im gesamten Untersuchungsraum wird hingegen eine leicht überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Sortiment Drogeriewaren erreicht (0,069 m² VKF Drog/EW)¹³. Diese erhöhte Verkaufsflächenausstattung ist analog zum Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel auf den Zuschnitt des Raumes zurückzuführen und in diesem Zusammenhang zu relativieren.

¹³ Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,04 m² VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis Hahn Retail Real Estate Report 2023/2024; Gesamtverkaufsflächen strukturprägender Drogeriemärkte.

Tabelle 3: Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum - Drogeriewaren

Kommune	Lagedetail (strukturprägende Märkte)	Drogeriewaren	
		VKF in m²	Umsatz in Mio. Euro
Alfeld (Leine)	ZVB Innenstadt Alfeld (Leine) (Kaufland, Rossmann, REWE)	1.300	7,9
	SO Neue Wiese Limmerburg (REWE, ALDI Nord, LIDL (Bestandsmarkt))**	300	1,4
	SO Am Bahnhof (Netto Marken-Discount)	100	0,3
	sonstige Lage** (EDEKA, ALDI Nord)	500	1,8
Gronau (Leine)*	(fakt.) ZVB Altstadt (-)	-	-
	(fakt.) ZVB NVZ Nordost (REWE, LIDL, Netto Marken-Discount, LIDL, ALDI Nord, Rossmann)	900	5,7
	sonstige Lage** (PENNY)	100	0,4
Duingen*	sonstige Lage (-)	-	-
Delligsen*	sonstige Lage Delligsen (REWE, Netto Marken-Discount, ALDI Nord, Rossmann)	700	4,5
	sonstige Lage Grünenplan (Nahkauf)	100	< 0,1
Sonstige Fachgeschäfte nicht erhoben***		-	0,3
GESAMT****		3.800	22,2

Quelle: VKF: Bestandsanalyse: Stadt + Handel 04/2023 und 09/2024; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2024 und Fachliteratur (u. a. BBE 2024); VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Teilbereich der Kommune (siehe Untersuchungsraum, Kapitel 4.1); ** inkl. Bestandsmarkt LIDL (Planvorhaben); *** Plausibilisierung von Umsätzen aus Fachgeschäften bzw. Betrieben mit sehr rudimentären Randsortiment außerhalb von Alfeld (Leine), die aufgrund der Erhebungsmethodik nicht erhoben wurden (bspw. Apotheken außerhalb Alfeld (Leines) im Untersuchungsraum); **** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Ein Angebotsschwerpunkt ist im ZVB Innenstadt Alfeld (Leine) festzustellen, was insbesondere auf die Kombination aus Drogeriemarkt und Randsortimentsfläche des Verbrauchermarktes Kaufland zurückzuführen ist. Gleichzeitig ist festzuhalten, dass in Delligsen und Gronau (Leine) aufgrund zweier moderner und flächenmäßig überdurchschnittlicher Drogeriemärkte ebenfalls ein sehr gutes Angebot vorhanden ist, wodurch hier ebenfalls Angebotsschwerpunkte auszumachen sind.

4.3 NACHFRAGEANALYSE

Für die Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten im Untersuchungsraum lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

In der Stadt Alfeld (Leine) wird eine nur leicht unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 99 erreicht (Bundesdurchschnitt = 100). Insgesamt wird im Un-

tersuchungsraum insbesondere aufgrund des verhältnismäßigen geringen Kaufkraftniveaus in Delligsen (rd. 91) eine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt unterdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von rd. 97 erzielt (IfH Köln 2024).

Die nachfolgende Tabelle stellt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen dar.

Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen

Kommune	Einwohner (Stand: 31.12.2023)	Kaufkraft NuG Sortiment in Mio. Euro	Kaufkraft Drog Sortiment in Mio. Euro
Alfeld (Leine)	18.679	57,1	9,4
Gronau (Leine)**	8.185	24,4	4,0
Duingen**	787	2,3	2,6
Delligsen**	5.972	16,7	0,4
GESAMT	33.623	100,5	16,3

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH Köln 2024; Einwohnerzahlen: Landesamt für Statistik Niedersachsen 2024; Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich; ** Teilbereiche im Untersuchungsraum.

Die Zentralität¹⁴ im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** beträgt somit aktuell – bezogen auf den Untersuchungsraum und auf die erfassten Bestandsstrukturen sowie unter Berücksichtigung der aufgrund der oben dargelegten methodischen Vorgehensweise nicht erfassten kleinflächigen Angebotsstrukturen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche – rd. 124 %.

Die Zentralität – welche einen Kaufkraftzufluss signalisiert – begründet sich insbesondere aufgrund des Zuschnitts des Untersuchungsraumes (s. Kapitel 4.1). Die Angebotsstrukturen in Delligsen und Gronau (Leine) liegen im Randbereich des Untersuchungsraumes und übernehmen dementsprechend auch eine Versorgungsfunktion für Siedlungsbereich außerhalb des Untersuchungsraumes. Auch der Kaufland-Verbrauchermarkt weist eine über die Nahversorgung hinausgehende Versorgungsfunktion und ein damit verbundenes großräumiges Einzugsgebiet auf. Dies bedingt deutliche Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Untersuchungsraumes (Zentralität Alfeld (Leine): rd. 116 %).

Im **Sortiment Drogeriewaren** besteht ebenfalls sowohl bezogen auf die Stadt Alfeld (Leine) als auch den gesamten Untersuchungsraum ein Kaufkraftzufluss (Zentralität: rd. 122 bzw. 136 %). Grundsätzlich stellt sich das Angebotsnetz von Drogeriemärkten deutlich weitmaschiger als im Bereich des strukturprägenden Lebensmitteleinzelhandels dar. In diesem Fall verfügen die angrenzenden Kommunen Delligsen und Gronau (Leine) jeweils über eigene Drogeriemärkte, sodass aktuell ein engeres Angebotsnetz besteht. Angesichts dieses quantitativen und qualitativen Angebots sowie der mittelfunktionalen Versorgungsfunktion Alfeld (Leines) sind deutliche Kaufkraftzuflüsse in den Untersuchungsraum festzustellen.

¹⁴ Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) ermittelt sich anhand der Relation aus dem Einzelhandelsumsatz einer Kommune oder sonstigen Gebietseinheit zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Bei einem Wert von über 100 % sind im Saldo Kaufkraftzuflüsse, bei einem Wert unter 100 % dagegen im Saldo Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

Berücksichtigung der Entwicklung des Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

Unter Berücksichtigung eines Genehmigungs- und Errichtungszeitraums von etwa 2 - 3 Jahren, sowie einer Zeitspanne von einem weiteren Jahr bis zum Eintritt der vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens wird die Nachfragesituation im Folgenden für Ende 2028 abgebildet. Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2028;
- Entwicklungsdynamik der Branche Nahrungs- und Genussmittel (auf Basis IFH 2014 - 2024);
- Entwicklung des Onlineanteils (auf Basis HDE Online-Monitor 2017 - 2024).

Wie bereits in Kapitel 4.1 dargestellt, ist im Untersuchungsraum mit einer leicht negativen durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung von - rd. 0,6 % bis Ende 2028 zu rechnen¹⁵.

Anhand der Entwicklungsdynamik der letzten 10 Jahre sowie unter Berücksichtigung der zu erwartenden Entwicklung des sortimentspezifischen Online-Anteils lässt sich bis Ende 2028 eine Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von + rd. 3,2 % und im Sortiment Drogeriewaren von + rd. 5,8 % ableiten. Diese wird im Sinne eines Worst Case-Ansatzes nicht berücksichtigt (s. Kapitel 2).

Somit ergibt sich somit für den Untersuchungsraum eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage um - rd. 0,6 %. Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird ist demzufolge von einer Veränderung des Nachfragevolumens um - rd. 0,6 Mio. Euro auf rd. 99,9 Mio. Euro auszugehen.

Sortiment Drogeriewaren ist eine Veränderung im Nachfragevolumen von - rd. 0,1 Mio. Euro auf rd. 16,2 Mio. Euro in die Berechnung einzustellen.

In der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.2) findet diese leicht negative Kaufkraftentwicklung entsprechend Berücksichtigung.

4.4 STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE ANALYSE DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE IM UNTERSUCHUNGSRAUM

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche. In diesem Kapitel werden die im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche dargestellt. Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle zentralen Versorgungsbereiche des in Kapitel 4.1 dargestellten Untersuchungsraumes.

Für die städtebaulichen Analysen des im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereichs wurde auf das EHK Alfeld (Leine) sowie auf eigene Vor-

¹⁵ Eigene Berechnungen auf Basis Landesamt für Statistik Niedersachsen 2024 (Stand: 31.12.2023 und 21.12.2028)

Ort-Analysen zurückgegriffen. Nachfolgend wird die städtebauliche Analyse mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

Für die Kommune Gronau (Leine) liegt aktuell kein beschlossenes Einzelhandelskonzept vor. Auf Grundlage einer Vor-Ort-Erhebung wurden zwei faktische zentrale Versorgungsbereiche identifiziert. Die nachstehend vorgenommenen Abgrenzungen dieser Bereiche erfolgte unter Berücksichtigung von städtebaulichen und funktionalen Kriterien und auf Basis des tatsächlichen vorhandenen Einzelhandels- und Gewerbebesatzes. Eine endgültige Bestimmung und Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen ist im Rahmen eines kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu präzisieren, da es einer wertenden Gesamtbetrachtung der räumlichen Strukturen in der jeweiligen Kommune bedarf.

Stadtentwicklungs- und
Umweltschutzausschusses
25.08.2026

Tabelle 5: Steckbrief ZVB IZ Alfeld (Leine)

Lage	
Verortung	Der ZVB Innenstadt ist zentral in der Kernstadt gelegen
Distanz zum Vorhaben	0,3 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	das Umfeld ist durch eine Mischnutzung aus Wohnen, Gewerbe und öffentlichen Einrichtungen geprägt. Siedlungsintegrierte Lage.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Hinsichtlich der Betriebsanzahl stärkste Einzelhandelsagglomeration im Stadtgebiet. Hauptfrequenzlage und höchste Einzelhandelsdichte entlang der Sedan- und Leinstraße sowie der Marktstraße, Nutzungsmix aus Einzelhandel (insgesamt ausgeglichener Anteil zwischen Filialisten und Fachgeschäften, teilweise mit einem individuellen Angebot, das sich positiv vom Standardangebot abhebt). Kaufland fungiert als Magnetbetrieb. Teilweise Marktabgang bedeutender Frequenzbringer in der Altstadt (bspw. C&A Kids). Die Entwicklungsmöglichkeiten im Einzelhandelsbereich innerhalb des Innenstadtzentrums sind angesichts der Einschränkungen durch die „Seveso-III-Richtlinie (Hier: Sappi Alfeld GmbH) stark begrenzt.
relevante Magnetbetriebe	Kaufland, REWE, Rossmann
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	Der ZVB ist überregional mit dem PKW über die B3, L469 und L486 zu erreichen. Innerhalb des ZVB stehen mehrere kostenlose Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Eine sehr gute ÖPNV-Erreichbarkeit wird mit der Nähe zum Bahnhof sowie mehreren angrenzenden Bushaltestellen gewährleistet.
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungsbild	Attraktive historische Bausubstanz in hauptsächlich Fachwerkbauweise und Gründerzeitbebauung; gepflegtes Stadtmobiliar sowie Beleuchtungs- und Begrünungselemente; Wasserlauf als attraktives Gestaltungselement; ansprechende Platzsituation am Marktplatz; gastronomische Bespielung der Außenflächen. Straßenzüge Südwall, Perkwall und Walter-Gropius-Ring mit leichter Barrierewirkung; mangelnde städtebauliche Anbindung des Bereiches südlich des Walter-Gropius-Rings.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	wichtige Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt, insb. im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich
Abgrenzung des ZVB <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	
Funktion ● Nahrungs- und Genussmittel ● sonstiger kurzfristiger Bedarf ● mittelfristiger Bedarf ● langfristiger Bedarf ● Zentrenergänzende Funktion ○ Leerstand Betriebsgrößenstruktur in m² ○ unter 100 m² ○ 100 - 399 m² ○ 400 - 799 m² ○ 800 - 1.499 m² ○ 1.500 - 2.499 m² ○ 2.500 - 4.999 m² ○ ab 5.000 m² Zentren- und Standortabgrenzungen ▬ ZVB-Abgrenzung EHK neu ▬ Sonderstandort EHK neu	

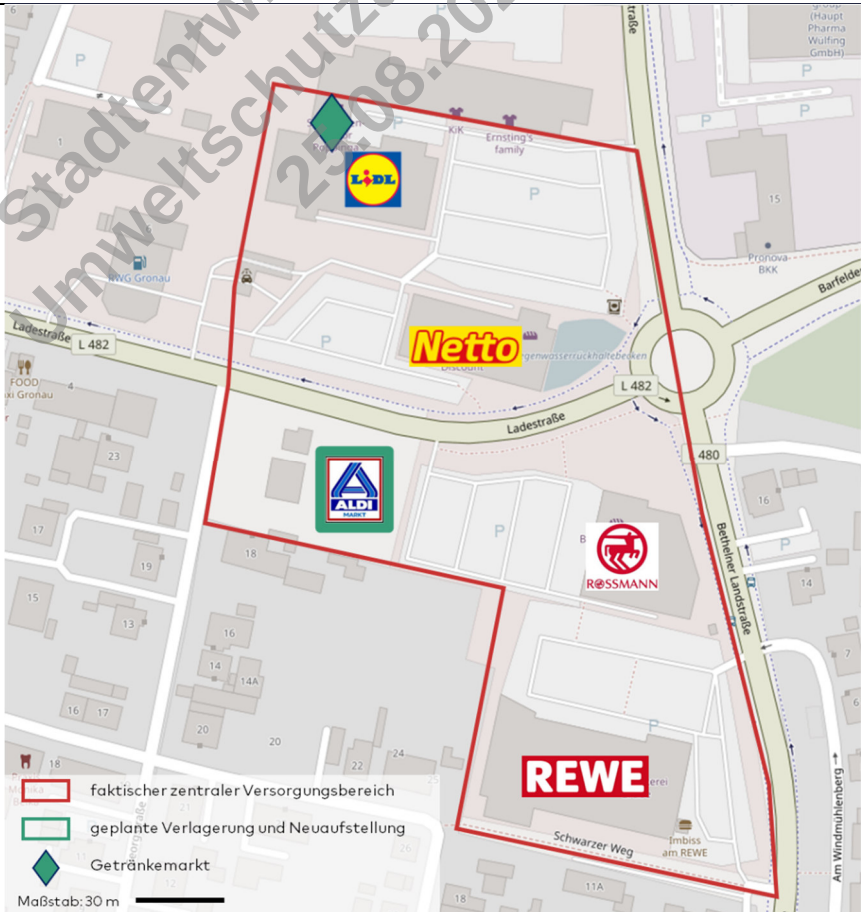
Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Alfeld (Leine); Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 6: Steckbrief (faktischer) ZVB Altstadt Gronau (Leine)

Lage	
Verortung	Stadtkern von Gronau (Leine)
Distanz zum Vorhaben	0,4 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	historisch gewachsener Stadtkern von Grünflächen umgeben; Abgrenzung zu den umliegenden Siedlungsbereichen durch den umgebenden Verlauf der Leine
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur ist durch Einzelhandelsbetriebe aller Bedarfsstufen geprägt, wobei der Schwerpunkt auf dem mittelfristigen Bedarfsbereich liegt. Insbesondere Fach-einzelhandelsangebote in Form von inhabergeführten Betrieben sind in der Altstadt vertreten. Insgesamt ist das Einzelhandelsangebot jedoch als ausgedünnt zu bewerten. Der Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird aufgrund eines fehlenden Magnetbetriebs lediglich durch kleinteilige Fachgeschäfte und Randsortimente bereitgestellt. Gastronomiebetriebe und v. a. auch Dienstleistungsangebote nehmen einen bedeutenden Stellenwert in der Altstadt ein.
relevante Magnetbetriebe	-
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die Straßenzüge Leintor im Westen und Steintor im Osten erreichbar, welche im Anschluss über eine Anbindung an die Landstraßen verfügen. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bushaltepunkt „Gronau/Markt“.
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungsbild	Die historisch gewachsene Altstadt kann als deutlich kleinteilig strukturiert bewertet werden. Die höchste Nutzungsdichte befindet sich entlang der Hauptstraße und hier insbesondere im Bereich des Marktes. Hier wirken sich die historischen Fachwerkgebäude positiv auf das Erscheinungsbild aus. Abseits dieses Bereichs ist ein hoher Wohn-nutzungsanteil im faktischen ZVB auszumachen.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Stadt Gronau insbesondere in Bezug auf den mittelfristigen Bedarfsbereich
Abgrenzung des ZVB (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	

Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 7: Steckbrief (faktischer) ZVB NVZ Nordost (Gronau (Leine))

Lage	
Verortung	Nordosten der Kernstadt Gronau (Leine)
Distanz zum Vorhaben	1,4 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	wohntegrierte Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung insbesondere in südlicher Richtung; nördlich schließt ein Gewerbegebiet an
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im faktischen ZVB ist vorwiegend durch Einzelhandelsnutzungen aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich geprägt. Vor allem der Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird durch mehrere Magnetbetriebe angeboten. Ein Drogeriemarkt ergänzt die kurzfristige Angebotsstruktur. Arrondiert wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
relevante Magnetbetriebe	ALDI Nord (perspektivisch), LIDL, NETTO Marken-Discount, REWE, Getränkemarkt, Rossmann
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die L 482 (hier: Ladestraße) sowie die L 480 (hier: Bethelner Landstraße) erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bushaltepunkt „Am Windmühlenweg“ westlich des faktischen ZVB.
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungsbild	Der faktische ZVB weist eine hohe Nutzungsdichte und Kompaktheit auf. Prägend sind insbesondere die großflächigen, überwiegend funktional gestalteten Fachmärkte sowie das umfassende Parkplatzangebot. Durch die frequentierten Straßenzüge, die durch den faktischen ZVB bzw. daran entlang führen, ist die Aufenthaltsqualität eingeschränkt. Straßenbegleitende Grünzüge lockern die Gestalt des NVZ wiederum auf.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Nahversorgungsfunktion für die Stadt Gronau (Leine) und in Teilen für die angrenzenden Kommunen
Abgrenzung des ZVB <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	
 Maßstab: 30 m	

Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

4.5 BEWERTUNG DER ANGEBOTS- UND NACHFRAGESEITIGEN STRUKTUREN

Im Hinblick auf die im Anschluss folgende Bewertung des Vorhabens hinsichtlich seiner absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind folgende räumliche, quantitative und qualitative Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung:

- Am **Bestandsstandort** sind aufgrund der Ansammlung mehrerer Einzelhändler – auch aus dem Lebensmittelsegment – erhöhte Kopplungseffekte festzustellen. Überschneidungen in den Sortimenten führen jedoch ebenfalls zu signifikanten Kannibalisierungseffekten, die sich deutlich mindernd auf die Flächenleistung auswirken. Des Weiteren ist eine gute Verkehrsanbindung – insbesondere aufgrund der Nähe zur B 3 – festzustellen. Diese Aspekte sind im Rahmen der Umsatzherleitung für den Bestandsmarkt LIDL zu berücksichtigen.
- Das **Umfeld des Vorhabenstandortes** wird neben Wohnbebauung auch durch Gewerbenutzungen und einen Kleingartenverein geprägt. Der Standort verfügt über einen räumlich-funktionalen Bezug zu den insbesondere nördlichen und östlichen Wohnsiedlungsbereichen, sodass dem Vorhaben perspektivisch eine im Vergleich zum Bestandsstandort höhere Nahversorgungsfunktion zuzuschreiben ist. Angesichts der räumlichen Nähe und der perspektivischen Anbindung an die L 485 ist auch eine gewisse Ausrichtung auf Kunden aus dem weiteren Wohnumfeld zu erwarten. Signifikante Kopplungseffekte sind durch die weiteren Gewerbenutzungen im Umfeld des Vorhabenstandortes nicht zu erwarten, diese ergeben sich durch die avisierte Kombination aus Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt. Diese Faktoren sind im Zuge der Umsatzprognose des Planvorhabens zu berücksichtigen.
- Das **Kerneinzugsgebiet** des Marktes fokussiert sich auf die umliegenden/angrenzenden Siedlungsbereiche, für die das Planvorhaben perspektivisch einen der nächstgelegenen Angebotsstandorte sowohl im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel als auch im Sortiment Drogeriewaren darstellt. Angesichts der unmittelbaren Anbindung an die L 485 ist neben der fußläufigen Erreichbarkeit auch eine gute verkehrliche Erreichbarkeit innerhalb der Kommune gegeben. Dementsprechend profitiert der Standort von einem stadtweitem **erweiterten Einzugsgebiet**.
- **Wesentliche Wettbewerber** stellen der östlich an der L 485 verortete Lebensmittelsupermarkt EDEKA sowie der Verbrauchermarkt Kaufland in rd. 400 m Entfernung innerhalb des ZVB Innenstadt Alfeld (Leine) dar. Für den Drogeriemarkt stellt insbesondere der im ZVB Innenstadt Alfeld (Leine) verortete Rossmann in rd. 750 m fußläufiger Entfernung – einziger strukturprägender Drogeriemarkt in Alfeld – den zentralen/relevanten Wettbewerber dar. Aufgrund der insgesamt ländlichen Struktur und der räumlichen Nähe sind sowohl für den Lebensmittelmarkt als auch den Drogeriemarkt deutliche Einzugsgebietsüberschneidungen mit den weiteren Bestandsmärkten festzuhalten. Dementsprechend ist ein gewisser Wettbewerbsdruck für das Vorhaben zu erwarten. Dies wirkt sich mindernd auf die zu erwartenden Flächenproduktivität des Vorhabens aus.

- Im **abgegrenzten Untersuchungsraum** ist ein weiterer Markt der Fa. LIDL verortet, wodurch das Einzugsgebiet des Planvorhabens über die sozioökonomische Realität und Marktsegmentierung/Filialnetzabdeckung des Betreibers LIDL plausibilisiert werden kann. Dies beeinflusst den Umsatz beider Märkte der Fa. LIDL und ist somit bei der Umsatzprognose des geplanten LIDL-Marktes sowie im Zuge der Auswirkungsanalyse (für den LIDL-Markt Gronau (Leine)) zu berücksichtigen.
- Für die Bestandsmärkte im Untersuchungsraum ist insgesamt eine sehr heterogene Wettbewerbssituation zu konstatieren, wobei die Flächenleistung eines jeden Marktes jeweils an die gegebenen Rahmenbedingungen im Umfeld anzupassen ist:
 - Der **Marktauftritt der Wettbewerber** im Untersuchungsraum ist als heterogen zu bewerten. Ein Teil der Märkte verfügt über ein zeitgemäßes Erscheinungsbild und eine marktadäquate Verkaufsflächen-dimensionierung. Jedoch sind auch Märkte mit für den jeweiligen Betreiber unterdurchschnittlichen Verkaufsflächendimensionierungen und einem nicht marktgerechten Erscheinungsbild im Raum vertreten. Es zeigt sich, dass die bereits langfristig bestehenden Agglomerationsstandorte (funktionale Gestaltung) um jeweils mindestens einen Markt erweitert/ergänzt wurden, welche ein attraktives Ladenkonzept und Erscheinungsbild aufweisen. Bei dem ALDI Nord-Markt am Standort SO Neue Wiese Limmerburg handelt es sich um solch einen ergänzenden modern aufgestellten Wettbewerbsstandort. Dieser stellt insbesondere für den Bestandsmarkt LIDL des Planvorhabens einen wesentlichen Konkurrenzstandort dar. Der Wettbewerbsdruck und die Qualität des Angebots sind bei den Umsatzannahmen für die Bestandsmärkte zu berücksichtigen.
 - Aufgrund des ländlich geprägten Umfeldes ist eine **Konzentration** der Anbieter in den Kernorten auszumachen. Insgesamt ist dennoch eine **gute räumliche Versorgung/Abdeckung** im Untersuchungsraum gegeben. Der überwiegende Teil der Angebotsstrukturen ist an Kopplungsstandorten verortet, sodass im Untersuchungsraum deutliche Angebotsschwerpunkte auszumachen sind (z. B. Delligsen, SO Neue Wiese Limmerburg, IZ Alfeld (Leine), NVZ Nordost Gronau (Leine)). Die Angebotsstrukturen befinden sich dabei vorwiegend in integrierter Lage. Teilweise sind jedoch auch Standorte auszumachen, die in abgesetzten Gebieten und gewerblich geprägten Räumen verortet sind. Die Konzentration der Märkte an verhältnismäßig wenig Standorten sowie die gute Erreichbarkeit wirken sich positiv auf die jeweiligen Kundenfrequenzen und damit auf die Umsätze der Lebensmittelmärkte aus.
 - Insbesondere das Kaufland im ZVB IZ Alfeld (Leine) sowie die Märkte am SO Neue Wiese Limmerburg und im (fakt.) ZVB NVZ Nordost Gronau (Leine) verfügen zum einen aufgrund der Dimensionierung und zum anderen aufgrund der bestehenden Kopplungseffekte über eine weitreichende Strahlkraft (über die Grenzen des

Untersuchungsraums hinaus). Daher profitieren insbesondere diese Märkte – vor allem Kaufland Innenstadt Alfeld (Leine) (breites, tiefes Angebotsspektrum, gute Verkehrsanbindung) – von deutlichen Kaufkraftzuflüssen. Die überdurchschnittliche Ausstattung (rd. 0,66 m² VKF NuG/EW) und damit einhergehende Zentralität (rd. 124 %) im Untersuchungsraum sind auf die Versorgungsfunktion der Anbieter für weitere Bereiche außerhalb des Untersuchungsraumes zurückzuführen und damit insgesamt zu relativieren.

- Im **Sortiment Drogeriewaren** ist das Angebotsnetz typischerweise weitmaschiger. Durch die bestehenden Drogeriemärkte (ausschließlich Fa. Rossmann), welche insgesamt adäquate Verkaufsflächendimensionierungen und marktgerechte Ladenkonzepte/-design aufweisen, wird der Markt segmentiert. Die anzunehmenden Einzugsgebiete können darüber plausibilisiert werden. Die gute Netzabdeckung der Drogeriemärkte wirkt sich mindernd auf die Umsätze der Lebensmittelbetriebe im Randsortiment Drogeriewaren aus. Für die Drogeriemärkte wirkt sich diese Situation positiv auf die zu anzunehmenden Umsätze aus.
- Die genannten Aspekte weisen auf **heterogene Flächenleistungen** hin, die vor allem vom Standort und der Erreichbarkeit (Konkurrenzdruck etc.) abhängen. Diese Aspekte sind sowohl bei der Umsatzherleitung für den LIDL-Markt, bei den Umsatzannahmen für die Wettbewerber als auch im Hinblick auf die vorhabenbedingten Auswirkungen entsprechend zu berücksichtigen.
- Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** ist relevant: sieben der 21 strukturprägenden Wettbewerber (ohne Bestandsmarkt des Planvorhabens) befinden sich innerhalb von (faktischen) zentralen Versorgungsbereichen. Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich zum einen auf die beiden nächstgelegenen Lebensmittelmärkte Kaufland und EDEKA sowie zum anderen für die im Kernort gelegen systemgleichen Lebensmittelmärkte (hier: Discounter) ergeben werden. Für die Anbieter in den Nachbarkommunen ergeben sich angesichts der räumlichen Entfernung nur geringe Überschneidungen der Einzugsgebiete mit dem Planvorhaben.
- Im Hinblick auf mögliche Auswirkungen im **Sortiment Drogeriewaren** ist von Relevanz, dass vorhabenbedingte, sortimentspezifische Umsatzumverteilungen insbesondere den nächstgelegenen Drogeriemarkt Rossmann sowie den Verbrauchermarkt Kaufland im ZVB Innenstadt Alfeld (Leine) betreffen werden. Nachrangig werden auch die Drogeriemärkte in den umliegenden Kommunen sowie Lebensmittelmärkte mit entsprechenden Randsortimenten gewisse Auswirkungen erfahren.

5 Vorhabendaten

In diesem Kapitel erfolgt, unter Berücksichtigung der verschiedenen Einflussgrößen, die Herleitung einer Umsatzprognose für das Planvorhaben.

5.1 SORTIMENTE UND VERKAUFSFLÄCHEN

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Sortimentsschwerpunkt des Planvorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren. Es ist davon auszugehen, dass der avisierte LIDL-Markt aufgrund der Ansiedlung des Drogeriemarkts die Verkaufsfläche in seinem Randsortiment Drogeriewaren begrenzen und sich im Gegenzug deutlicher auf das Hauptsortiment fokussieren wird. Dementsprechend ist für den Drogeriemarkt eine Fokussierung auf das Sortiment Drogeriewaren und eine dementsprechende Reduktion im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel zu erwarten.

Das Flächenprogramm stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar.

Tabelle 8: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimente	VKF-Anteil Bestand/(Planung) in %	VKF Bestand in m ²	VKF Planung in m ²	VKF-Differenz in m ²
LIDL				
Nahrungs- und Genussmittel	86 (85)	724	1.360	+ 636
Drogeriewaren	8 (7)	67	112	+ 45
sonstige Sortimente (nahversorgungsrelevant)	< 1 (< 1)	3	8	+ 5
sonstige Sortimente (zentrenrelevant)	6 (< 8)	49	120	+ 71
LIDL Gesamt	100	843	1.600	+ 757
Drogeriemarkt dm				
Nahrungs- und Genussmittel	15		97	+ 97
Drogeriewaren	70		455	+ 455
sonstige Sortimente (nahversorgungsrelevant)	< 1	-	4	+ 4
sonstige Sortimente (zentrenrelevant)	15		94	+ 94
dm Gesamt	100		650	+ 650
GESAMT	100	843	2.250	+ 1.407
Nahrungs- und Genussmittel Gesamt	86 (64)	724	1.457	+ 733
Drogeriewaren Gesamt	8 (26)	67	567	+ 500
sonstige Sortimente (nahversorgungsrelevant)	< 1 (< 1)	3	12	+ 9
sonstige Sortimente (zentrenrelevant)	6 (< 10)	49	214	+ 165

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers und vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2024.

Für das Planvorhaben ergibt sich demnach eine Gesamtverkaufsfläche von 2.250 m² (+ rd. 1.407 m²). Die Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** wird mit 1.458 m² projiziert (+ rd. 734 m²).

Im Sortiment Drogeriewaren wird eine Verkaufsfläche von 567 m² erreicht (+ rd. 500 m²).

Die sonstigen Sortimente werden insgesamt auf 225 m² Verkaufsfläche angeboten (+ rd. 174 m²). Bei den sonstigen Sortimenten handelt es sich um Artikel aus mehreren unterschiedlichen Sortimentsbereichen. Pro Sortiment wird somit eine relativ geringe Verkaufsfläche erreicht. Im Kontext der sonstigen Sortimente ist zudem festzuhalten, dass diese gemäß EHK Alfeld (Leine) auch die als nahversorgungsrelevant ausgewiesenen Sortimente (Schnitt-)Blumen sowie Zeitungen/Zeitschriften umfassen. Die vorstehenden Ausführungen zeigen, dass der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente somit bei unter 10 % der Gesamtverkaufsfläche liegt.

Weiterhin ist festzuhalten, dass Waren aus den sonstigen Sortimenten üblicherweise „klassische“ Mitnahmeartikel darstellen und i. d. R. im Zuge eines regulären Versorgungseinkaufs nachgefragt werden. Insofern werden die sonstigen Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet. Dies gilt insb. auch aufgrund des jeweils geringen Umsatzanteils/Mehrumsatzes (s. folgendes Kapitel) der genannten Sortimente.

5.2 UMSATZ DES BESTANDSOBJEKTES (LIDL)

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort wird die derzeitige Flächenproduktivität des Bestandsmarktes abgeleitet.

Gemäß der Studie BBE – Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024 wird in Lebensmitteldiscountern eine Flächenproduktivitätsspanne von rd. 4.500 – 7.500 Euro/m² VKF erreicht (vgl. BBE 2024, S. 16). Die Fa. LIDL betreibt – wie schon in den vergangenen Jahren – eine kontinuierliche, deutlich auf Flächenerweiterungen ausgelegte Expansionspolitik. Prozessoptimierungen, Konzeptanpassungen als auch die Inflation führen neben der Expansionspolitik zu deutlich gestiegenen Umsätzen. Unter anderem bedingt durch die vergleichsweise hohe Inflation ist nach Angaben der Fa. LIDL im Geschäftsjahr 2023 von einer weiter steigenden durchschnittlichen Flächenproduktivität auszugehen. Diese liegt nach Angaben der Fa. LIDL im Geschäftsjahr 2023/2024 bei rd. 9.613 Euro/m² VKF für den reinen Verkaufsraum (ohne Windfang/Leergutannahme) (testierter Wert seitens der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft RSM Ebner & Stolz GmbH & Co. KG).

Unter zusätzlicher Berücksichtigung von Windfang und Leergutannahme¹⁶ ergibt sich im vorliegenden Fall eine adjustierte, durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 9.416 Euro/m² VKF (eigene Berechnungen Stadt + Handel). Damit erhöht sich die testierte Flächenproduktivität der Fa. LIDL im Vergleich zum Vorjahreswert deutlich (vormals: 8.180 Euro/m² VKF).

Auf dieser Basis lässt sich anhand folgender Faktoren eine zu erwartende Flächenproduktivität des Bestandsmarktes LIDL ableiten.

¹⁶ Definitionsgemäß sind Windfang und Leergutannahme der Verkaufsfläche eines Marktes zuzurechnen. Auf diesen Flächen werden keine Waren offeriert und somit keine Umsätze generiert, wodurch die Flächenleistung insgesamt absinkt.

Angebots- und nachfrageseitige Faktoren

- Wie in Kapitel 4.5 ausgeführt, kann der Bestandsmarkt LIDL im SO Neue Wiese Limmerburg von Kopplungseffekten mit den angrenzenden Märkten profitieren, wenngleich insbesondere durch Sortimentsüberschneidungen mit insbesondere dem neu errichteten ALDI Nord im gleichen Zug deutliche Kannibalisierungseffekte zu erwarten sind. Der LIDL ist entsprechend einem deutlich verstärkten Konkurrenzdruck mit dem modernen ALDI Nord und weiteren Einzelhändlern (u. a. REWE) ausgesetzt. In Zusammenschau wirkt sich dieser Effekt deutlich hemmend auf die Flächenleistung des Bestandsmarktes aus.
- Insgesamt ist festzuhalten, dass sich das Angebotsnetz als weitestgehend flächendeckend darstellt. Die umgebenden Kommunen weisen vorwiegend eigene Lebensmittelbetriebe mit zum Teil attraktiven Verkaufsflächenausstattungen auf. Ein direkter Bezug zu Wohnbebauung bzw. Wohnsiedlungsbereichen ist nicht festzustellen, sodass der Markt eine deutliche Ausrichtung auf Autokunden aufweist und damit für die weniger mobilen Bevölkerungsgruppen nur eingeschränkt erreichbar ist.
- Das leicht unterdurchschnittliche Kaufkraftniveau wirkt sich leicht negativ auf die Flächen- bzw. Umsatzleistung des Bestandsmarktes des LIDL aus.

Unter Berücksichtigung der angebots- und nachfrageseitigen Faktoren sowie des Umstands, dass der Bestandsmarkt LIDL den kleinsten und zugleich am wenigsten Wettbewerbsfähigen Lebensmittelmarkt im Standortbereich darstellt (im Vergleich zu marktadäquaten Wettbewerbern), ist von einer signifikanten Reduktion der Flächenleistung im Vergleich zur adjustierten durchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers LIDL auszugehen.



Standortspezifische Rahmenbedingungen

- Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb eines ZVB, jedoch innerhalb des Sonderstandortes Neue Wiese Limmerburg mit unmittelbarer Anbindung an die B 3. Der Bestandsmarkt LIDL ist jedoch von dieser Bundesstraße aufgrund eines topographischen Bruchs und eines Grünstreifens jedoch nur eingeschränkt sichtbar.
- Neben REWE zzgl. Getränkemarkt und einem ALDI Nord schließt ebenfalls ein toom-Markt unmittelbar an den LIDL-Markt an. Demzufolge sind Kopplungseffekte zu konstatieren, wenngleich durch die Anzahl an Betrieben und die deutlichen Sortimentsüberschneidungen mit diesen signifikante Kannibalisierungseffekte zu festzustellen sind.
- Neben dem Planvorhaben ist ein weiterer Lebensmitteldiscounter der Fa. LIDL im Untersuchungsraum verortet. Dieser befindet sich im (faktischen) ZVB NVZ Nordost in Gronau (Leine). Nach Norden wird das Marktgebiet des Bestandsmarktes somit aufgrund der natürlichen Netzabdeckung/Segmentierung eingeschränkt.

- Der Standort des LIDL-Bestandsmarktes ist vorrangig auf Autokunden ausgerichtet, verfügt dennoch über eine ortstypische ÖPNV-Anbindung.

Eine gute MIV-Anbindung und ein ÖPNV-Anschluss entsprechen grundsätzlichen Standortanforderungen von Lebensmittelmärkten. Die potenziellen Kannibalisierungseffekte überwiegen die Kopplungseffekte, sodass in der Gesamtbetrachtung von einer insgesamt eher unterdurchschnittlichen Lagegunst ausgegangen werden kann



Ableitung Flächenproduktivität

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der Bestandsbetrieb LIDL eine Flächenproduktivität erzielt, die deutlich unter dem adjustierten Bundesdurchschnitt des Betreibers liegt. Die aktuelle Flächenproduktivität wird somit mit **7.200 Euro/m² VKF pro Jahr** für den Bestandsmarkt des Lebensmitteldiscounters angenommen.¹⁷

5.3 UMSATZPROGNOSE FÜR DAS PLANVORHABEN (MARKTANTEILSMODELL)

Durch die vorgesehene Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes sowie durch die Ansiedlung eines dm-Marktes wird es zu einer Modernisierung und Attraktivierung des Betriebes kommen. Die folgende Herleitung der künftigen Flächenproduktivität des Planvorhabens (LIDL, dm) berücksichtigt dabei die Veränderung in Form einer Bewertung der Wirkung des Gesamtvorhabens unter Berücksichtigung der Verkaufsflächenzunahme des LIDL und Ansiedlung des dm-Marktes. Ergänzend werden die damit einhergehende gesteigerte Gesamtattraktivität des Vorhabenstandortes, die Umsatzrelevanz sowie die sich dadurch verändernde Flächenproduktivität berücksichtigt.

Marktanteilsmodell

Die Herleitung eines plausibel zu erwartenden Umsatzes eines Planvorhabens kann anhand der Abschätzung realistischerweise zu erzielender Marktanteile im Einzugsgebiet (=Marktanteilsmodell) ermittelt werden.

Der zu erwartende Marktanteil eines Planvorhabens in einem definierten Gebiet und der daraus resultierende potenzielle Vorhabenumsatz bestimmen sich anhand der für das Standortumfeld konkret zu bestimmenden und zu bewertenden Rahmenbedingungen. Die grundsätzlichen Rahmenbedingungen wurden im vorherigen Kapitel benannt (s. Kapitel 5.2).

Des Weiteren sind folgende wettbewerbsrelevante Rahmenbedingungen für die Ermittlung der Marktanteile im Einzugsgebiet von Relevanz:

¹⁷ Die Fa. LIDL hat die hier hergeleitete, deutlich unterdurchschnittliche Flächenleistung mit den am Bestandsstandort erzielten Umsatzzahlen verglichen und konnte dabei feststellen, dass die fachgutachterlich angesetzte Flächenleistung die Tendenz (unterdurchschnittlich) korrekt abbildet.

- Die Entfernung der jeweiligen Wettbewerbsstrukturen zum Vorhabenstandort;
- Die Standortattraktivität des Vorhabenstandortes (in Relation zum Wettbewerb);
- Die Systemähnlichkeit der projektrelevanten Wettbewerbsstrukturen zum Planvorhaben;
- Das sortimentsspezifische Kaufkraftpotenzial in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebietes.

Für die folgende Herleitung der Marktanteile des Planvorhabens (LIDL, dm) berücksichtigt u. a. die mit der Erweiterung des LIDL-Marktes und der Ansiedlung des dm-Marktes einhergehende gesteigerte Gesamtattraktivität. Gleichermaßen ist Folgendes zu beachten:

Allgemeine Rahmenbedingungen

- Der Vorhabenstandort weist sowohl eine gute fußläufige Erreichbarkeit für die angrenzenden Siedlungsbereiche des nördlichen Kernstadtbereichs als auch eine gute verkehrliche Erreichbarkeit durch den unmittelbaren Anschluss an die L 485 auf. Im Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens leben ca. 4.672 Einwohner. Diese Nähe zum Absatzmarkt (Mantelbevölkerung) wirkt sich positiv auf die Leistungskennzahlen des Planvorhabens aus.
- Bis zum Prognosehorizont 2028 ergibt sich für den Untersuchungsraum sowohl im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel als auch im Sortiment Drogeriewaren eine leicht negative durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage (- rd. 0,6 % bzw. - rd. 0,1 %).

LIDL-Markt

- Die im Zuge der Erweiterung des Marktes avisierte GVKF von 1.600 m² liegt rd. 90 % über der des Bestandsmarktes, sodass der neue Markt nahezu doppelt so groß wie der aktuelle Bestandsbetrieb an der Hannoverschen Straße wird. Es handelt sich demnach im Zuge der Verlagerung um eine sehr großzügige Verkaufsflächenerweiterung.
- In diesem Zusammenhang ist ebenfalls davon auszugehen, dass die Verlagerung und der Neubau des Marktes u. a. zu einer Optimierung logistischer und arbeitsprozessualer Abläufe beitragen wird. Diese Effekte werden auf der Kostenseite relevant und beeinflussen den Umsatz nicht. Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass der neue LIDL-Markt ein aufgelockertes Ladenlayout bekommen wird, indem breitere Gänge, niedrigere Regalhöhen und eine großzügigere Sortimentspräsentation umgesetzt werden. Durch diese Filialausstattung wird eine attraktive Einkaufsatmosphäre und eine optimierte Zugänglichkeit der Waren für alle Kundengruppen gewährleistet (demografischer Wandel). Durch diese projektierte Ausgestaltung der Filiale ist davon auszugehen, dass es zu einem deutlich **höheren Flächenbedarf je Sortimentseinheit kommt**, da die Waren in die Breite und nicht in die Höhe präsentiert werden. Das bedeutet: **Einzelne Warengruppen nehmen mehr Raum ein, ohne dass sich das tatsächliche Warenangebot oder die Verkaufszahlen im gleichen Maße erhöhen.** In der Folge **verteilt sich der**

Umsatz (auch durch die breiteren Gänge) auf eine größere Fläche, was zu einem **niedrigeren Umsatz pro Quadratmeter Verkaufsfläche** führen kann. Mehr Fläche als der Durchschnittsmarkt des Betreibers LIDL bedeutet in diesem Fall also nicht automatisch mehr Verkaufsleistung, sondern spiegelt vielmehr ein modernes, kundenfreundliches Ladenlayout wider.

- Stadt+Handel hat im Zuge einer Studie im Jahr 2023 für alle LIDL-Märkte im Zuständigkeitsbereich des Regierungspräsidiums Gießen die Echt-Umsatzzahlen sowie die Entwicklung nach Erweiterungen ausgewertet. So lagen die Flächenproduktivitäten der nicht großflächigen LIDL-Märkte oberhalb der bundesdurchschnittlichen Leistungsfähigkeit des Betreibers. Die Märkte bis 1.200 m² VKF lagen in etwa im Bundesdurchschnitt und die Märkte mit größeren Verkaufsflächen bei einer deutlich unterdurchschnittlichen Flächenleistung. In der Studie fand eine gestufte Bewertung je 400 m² VKF statt, sodass abgeleitet werden konnte, dass je 400 m² Erweiterungs-VKF die Flächenproduktivität des jeweiligen Marktes um rd. 15 % abnimmt.
- Angesichts der verbesserten Standortrahmenbedingungen für den projektierten Markt ist hier jedoch von einem geringeren Absinken der Flächenproduktivität auszugehen (als „minus“ 15 % je 400 m² VKF).
- Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass es durch den Neubau zu einer Optimierung des Vorhabens in Relation zu den vorhandenen Wettbewerbsstrukturen (Verkaufsflächendimensionierung, Sortimentsstruktur, Angebotspräsentation) kommen wird.

dm-Markt

- Für die Ableitung der Flächenleistungen des dm-Drogeriemarktes wird die Studie „Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024“ der BBE herangezogen. Gemäß der Studie BBE Studie – Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024 wird in Drogeriemärkten eine Flächenproduktivitätsspanne von rd. 4.400 - 7.500 Euro/m² VKF erreicht (vgl. BBE 2024, S. 24).
- Dabei ist zu berücksichtigen, dass die höchsten Flächenleistungen in 1A-Lagen in Innenstädten oder an weiteren hochfrequentierten Standorten erzielt werden. Der in Rede stehende Standort stellt jedoch perspektivisch einen nur leicht frequentierten Standort dar, sodass im vorliegenden Fall als Basis eher der mittlere Spannweitenbereich anzusetzen ist.
- Wie in Kapitel 4.5 ausgeführt, besteht durch die drei Drogeriemärkte der Fa. Rossmann insgesamt eine gute räumliche Netzabdeckung im Untersuchungsraum. In diesem Zusammenhang wird das Planvorhaben perspektivisch im verstärkten Wettbewerb mit dem Rossmann-Markt im ZVB Innenstadt Alfeld (Leine) stehen. Mit diesem sind deutliche Einzugsgebietsüberschneidungen zu konstatieren.
- Aktuell wird der Untersuchungsraum bzw. die Region ausschließlich durch Drogeriemärkte der Fa. Rossmann versorgt/bedient, sodass mit dem Planvorhaben eine qualitative Angebotsausweitung einhergeht. Dies wirkt sich schlussendlich positiv auf den Endverbraucher aus.

- Der dm-Markt kann perspektivisch von den Kopplungseffekten mit dem Lebensmitteldiscounter LIDL profitieren. Dies wirkt sich steigernd auf die Leistungsfähigkeit des Marktes aus.
- Es ist im Untersuchungsraum eine leicht überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Sortiment Drogeriewaren zu konstatieren, wodurch wie bereits erwähnt von einem erhöhten Wettbewerbsdruck auszugehen ist. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Drogeriemärkte (dies gilt auch für das Planvorhaben dm) aufgrund des ländlichen Gebiets und den weitmaschigen Einzugsgebieten auch die peripheren und kleineren Kommunen im Umfeld mitversorgen, sodass deutlichere Kaufkraftzuflüsse festzustellen sind. Davon kann der dm-Markt perspektivisch ebenfalls profitieren.

LIDL-Markt

Der verlagerte und neu strukturierte LIDL-Markt wird eine (in Bezug auf den Altstandort) höhere Marktdurchdringung in seinem sodann anzunehmenden Kerneinzugsgebiet erreichen und von einem nennenswerten Einwohnerpotenzial in seinem unmittelbaren Umfeld maßgeblich profitieren. Angesichts der deutlichen projektierten Verkaufsflächenerweiterung um 757 m² sinkt die Flächenleistung pro m² VKF dennoch insgesamt deutlich ab (nahezu Verdoppelung der GVKF).

Im Zuge der deutlich verbesserten Standortrahmenbedingungen und einer Attraktivitätssteigerung gegenüber dem Bestandsstandort/-markt ist mit einem geringeren Rückgang der Flächenproduktivität zu rechnen.



dm-Markt

Der Drogeriefachmarkt profitiert ebenfalls von Kopplungseffekten. Jedoch wirkt sich der Wettbewerbsdruck durch die drei Märkte der Fa. Rossmann wie auch das dadurch eingeschränkte Einzugsgebiet negativ auf die Flächenproduktivität des Marktes aus. Somit ist für den dm von einer lediglich nahezu durchschnittliche Flächenproduktivität¹⁸ gem. BBE 2024 auszugehen.



Marktanteilsmodell

Nahrungs- und Genussmittel:

Nachfolgend werden die erzielbaren Marktanteile des Planvorhabens in den einzelnen Bereichen des Einzugsgebiets sowie die von dem Planvorhaben zu erwartenden Umsätze im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel hergeleitet.

¹⁸ Gemäß BBE 2024 liegt die durchschnittliche Flächenproduktivität bei Drogeriemärkten bei rd. 6200 Euro/m² VKF.

Tabelle 9: Marktanteile und Umsatzprognose des LIDL-Marktes im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel nach Zonen

Einzugsgebiet	Einwohner (2028)	Kaufkraft in Mio. Euro	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. Euro*
Zone I = Kerneinzugsgebiet (s. Abbildung 3)	4.672	14,3	21,7	3,1
Zone II = Kommune Alfeld (Leine) (s. Abbildung 3)	13.935	42,6	9,3	4,0
Zone III = Untersuchungsraum (s. Abbildung 3)	14.815	43,0	2,3	1,0
Zonen gesamt*	33.422	99,9	-	8,0
Steuerzufluss i. H. v. 10 % des Vorhabenumsatzes (von außerhalb des Untersuchungsraums)				0,9
Umsatz inkl. Streuumsatz				8,9

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH 2024; Einwohnerzahlen: Eigene Berechnungen auf Basis GfK (2024) und Landesamt für Statistik Niedersachsen (2024); Werte auf 0,1 Mio. Euro bzw. 1% gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Rahmenbedingungen und Annahmen ergibt sich somit eine für das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel des LIDL-Marktes bezogene Umsatzprognose von rd. 8,9 Mio. Euro per anno. Aus dieser Herleitung ergibt sich eine Kaufkraftabschöpfung innerhalb des Kongruenzraumes (Zone I + II) von rd. 12 %. Der Anteil am Vorhabenumsatz, welcher perspektivisch von außerhalb des gem. LROP-VO Niedersachsen 2017 zugeordneten Kongruenzraumes stammt, liegt bei rd. 21 % (Zone III + Streuzufluss i. H. v. 10 %).

Bezogen auf eine Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von 1.360 m² (bei 1.600 m² Gesamtverkaufsfläche) des **LIDL-Marktes** ergibt sich eine hieraus ableitbare Flächenproduktivität von **rd. 6.600 Euro/m² VKF**. Die prognostizierte Flächenproduktivität des Planvorhabens liegt somit lediglich rd. 9 % unterhalb der ausgewiesenen Flächenproduktivität des Bestandsmarktes (rd. 7.200 Euro/m² VKF).

Im Sinne eines realitätsnahen Worst Case-Ansatzes wird als oberer Spannweitenwert eine Flächenproduktivität von **rd. 6.800 Euro/m² VKF** angenommen, welche nur rd. 6 % unterhalb der angenommenen Flächenleistung des aktuellen Bestandsmarktes liegt.¹⁹

Drogeriewaren:

Nachfolgend werden die erzielbaren Marktanteile des Planvorhabens in den einzelnen Bereichen des Einzugsgebiets sowie die von dem Planvorhaben zu erwartenden Umsätze im Sortiment Drogeriewaren hergeleitet.

¹⁹ Anhand der aktuellen Leistungskennzahlen eines durchschnittlichen LIDL-Marktes lässt sich das hier abgeleitete Leistungsniveau plausibilisieren. Aktuell ist davon auszugehen, dass ein LIDL-Markt bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von 942 m² (Hahn Retail Real Estate Report 2025/2026) und einer gem. Angaben der Fa. LIDL durchschnittlichen Flächenleistung von 9.615 Euro/m² einen Gesamtumsatz von 9,1 Mio. erwirtschaftet. Der für das Vorhaben mittels Marktanteilsmodell prognostizierte Gesamtumsatz beträgt rd. 9,2 Mio. Euro und wurde anhand der Daten aus 2024 abgeleitet. Insofern würde sich das Verhältnis ausweiten, da die Leistungsfähigkeiten angestiegen sind. Insgesamt ist dennoch festzuhalten, dass das Planvorhaben trotz unterdurchschnittlicher Flächenleistung insgesamt überdurchschnittliche Umsätze generiert. Angesichts der Aussagen des Betreibers, welche aktuell tendenziell unterdurchschnittliche Umsätze aufweist, ist diese Umsatzprognose als starker Worst Case-Ansatz zu verstehen.

Tabelle 10: Marktanteile und Umsatzprognose des dm-Marktes im Sortiment Drogeriewaren nach Zonen

Einzugsgebiet	Einwohner (2028)	Kaufkraft in Mio. Euro	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. Euro*
Zone I = Kerneinzugsgebiet (s. Abbildung 3)	4.672	2,3	28,1	0,7
Zone II = Kommune Alfeld (Leine) (s. Abbildung 3)	13.935	7,0	20,2	1,4
Zone III = Untersuchungsraum (s. Abbildung 3)	14.815	6,9	4,8	0,3
Zonen gesamt	33.422	13,5	-	2,4
Steuerzufluss i. H. v. 15 % des Vorhabenumsatzes (von außerhalb des Untersuchungsraums)				0,4
Umsatz inkl. Streuumsatz				2,8

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH 2024; Einwohnerzahlen: Eigene Berechnungen auf Basis GfK (2024) und Landesamt für Statistik Niedersachsen (2024); Werte auf 0,1 Mio. Euro bzw. 1% gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Rahmenbedingungen und Annahmen ergibt sich somit eine für das Hauptsortiment Drogeriewaren des dm-Marktes bezogene Umsatzprognose von rd. 2,8 Mio. Euro per anno. Der Anteil am Vorhabenumsatz, welcher perspektivisch von außerhalb des gem. LROP-VO Niedersachsen 2017 zugeordneten Kongruenzraumes stammt, liegt bei rd. 27 % (Zone III + Streuzufluss i. H. v. 15 %).

Bezogen auf eine Verkaufsfläche im Sortiment Drogeriewaren von 455 m² (bei 650 m² Gesamtverkaufsfläche) des **dm-Marktes** ergibt sich eine hieraus ableitbare Flächenproduktivität von **rd. 6.200 Euro/m² VKF**. Die prognostizierte Flächenproduktivität des Planvorhabens liegt somit im Durchschnitt des gem. BBE 2024 ausgewiesenen Spannweitenbereiches der Flächenproduktivität in Drogeriemärkten.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahren ist eine Stellungnahme der IHK Hannover eingegangen (11.06.2026). Im Sinne der in der Stellungnahme angeführten Anmerkungen hinsichtlich der Flächenproduktivität des dm-Marktes ist i. S. e. eines realitätsnahen Worst Case-Ansatzes folgendes anzunehmen:

- Die in der IHK-Stellungnahme (11.06.2026) angeführten Leistungskennzahlen des Betreibers dm stammen von dessen Internetseite und beinhalten somit auch die im Online-Shop der Familie dm erzielten Online-Umsätze. Insofern lassen sich diese Zahlen nicht als Vergleich für den stationären Store heranziehen. Die von der BBE 2024 ermittelten Leistungskennzahlen für Drogeriemärkte beziehen sich allein auf den stationären Handel und sind in diesem Zusammenhang realitätsnah.²⁰ Somit ist die hier als Orientierung verwendete Spannweite als plausibel zu bewerten.

²⁰ Der aktuelle Report „Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2026“, welcher von der Aktualität her vergleichbar zu den Angaben in der IHK-Stellungnahme (11.06.2026) ist, weist ebenfalls deutlich geringe Leistungsfähigkeiten von 4.800 – 8.400 Euro/m² für Drogeriemärkte aus. Insofern bestätigen auch die aktuellen Zahlen, dass die von der IHK Hannover angeführten Zahlen deutlich überhöht sind.

Gleichzeitig ist insgesamt nochmal anzumerken, dass die aktuellen Leistungskennzahlen (2025/2026) im Vergleich zu den hier verwendeten Zahlen (2023/2024) deutlich angestiegen sind. Dabei ist jedoch ebenfalls an-

- Um im Rahmen eines konsensualen Vorgehens die Anmerkungen der IHK zu berücksichtigen, wird eine im Vergleich zur Marktanteilmethode deutlich höhere Worst Case Flächenproduktivität angesetzt. In diesem Sinne wird für den dm-Markt (Sortiment Drogeriewaren) eine Flächenproduktivität von **6.800 Euro/m² VKF** angesetzt.
- In diesem Sinne liegt die hier im Worst Case angesetzte Flächenleistung im oberen Spannweitenbereich der BBE 2024 (4.400 – 7.500). Dabei entspricht der Abschlag gegenüber der Spitzenleistungsfähigkeit (7.500 Euro/m²) lediglich rd. 10 %. Dies entspricht auch dem Abschlag den das Planvorhaben LIDL gegenüber dem Bestandsmarkt aufweisen wird (7.200 Euro/m² auf 6.600 Euro/m²). Insofern ist die hier im Worst Case unterstellte Leistungsfähigkeit für den dm-Markt als sehr hoch einzuschätzen. Auch wenn es sich perspektivisch um den einzigen dm-Markt im Raum handeln wird, bleibt das Wettbewerbsnetz durch den Konkurrenten Rossmann sehr dicht und hinsichtlich der Marktausstattung sehr stark. Insofern ist trotz der Sonderstellung im Raum nicht davon auszugehen, dass das Planvorhaben künftig eine deutlich überdurchschnittliche Umsatzleistung erzielen kann. Dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass LIDL – einer der leistungsfähigsten Lebensmittelmarkt-Betreiber – angesichts der Wettbewerbsintensität im Raum lediglich eine unterdurchschnittliche Leistungsfähigkeit erzielen kann (s. Fußnote 17).

Erläuterung des Marktanteilsmodells

Hinsichtlich der Methodik ist auf die Studie „*Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten. Einzelhandelskonzepte und projektbezogene Auswirkungsanalyse. Ein Ratgeber für Kommunen, Einzelhandel, Gutachter, Projektentwickler, Behörden und Rechtsprechung*“ der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. aus Juli 2020 zu verweisen (gif 2020). „*Bei der Marktanteilmethode werden für ein Planvorhaben Marktanteile geschätzt, die es in einzelnen Zonen seines Einzugsgebietes voraussichtlich erzielen kann, d. h. Anteile, die das Vorhaben voraussichtlich an der in diesen Zonen vorhandenen Kaufkraft an sich ziehen kann (auch als Kaufkraftbindungsquoten bezeichnet), woraus sich sein Umsatz ableiten lässt.*“ (vgl. gif 2020, S. 143). Dabei wird in qualitative Basismodelle und modellhafte Herleitungen unterschieden. Ein qualitatives Basismodell kann bspw. „*auf den Branchenkenntnissen des Gutachters*“ fußen (vgl. gif 2020, S. 144).

„*Wesentlich für die Methode ist auch, dass das gesamte Einzugsgebiet in Zonen einer abgestuften Kundenanbindungs- bzw. Abschöpfungsintensität unterteilt wird, [...]. Für jede Zone wird abgeschätzt, welche Kaufkraftabschöpfung realistisch erscheint. Der sich so ergebende Umsatz für das Objekt wird [mit] Benchmarks zur Flächenproduktivität verglichen, wobei dies der Kontrolle und Plausibilisierung dient.*“ (vgl. gif 2020, S. 145, eigene Hervorhebung).

„*Die Richtigkeit der Marktanteile kann nur indirekt überprüft werden. Nach Eröffnung eines Einzelhandelsvorhabens kann überprüft werden, inwieweit die mit den*

zumerken, dass insbesondere auch im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie auch im Drogeriewarensegment die Kaufkraft gleichermaßen stark angestiegen ist. Insofern nivellieren sich gestiegene Flächenleistungen und stark gestiegene Kaufkraft, wodurch das Endergebnis nahezu gleich bleibt.

zugrunde gelegten Marktanteilen abgeleiteten Umsätze auch tatsächlich realisiert wurden. Entsprechendes gilt für die in den einzelnen Zonen erzielten Umsätze.“ (vgl. gif 2020, S. 147).

Eine weitere Möglichkeit stellt die modellhafte Herleitung der Marktanteile dar.

$$MA_i = KA_i * V_i * E_i * S_i * LFB^{21}$$

Die Überprüfung des Marktanteils mittels der vorstehend erläuterten Methode wird nachfolgend für das Planvorhaben durchgeführt.

Tabelle 11: Modellhafte Herleitung der Marktanteile für den LIDL-Markt

Zone	MA	KA	V	E	S	LFB
Zone I = Kerneinzugsgebiet	22 %		20 %	87 %	100 %	
Zone II = Kommune Alfeld (Leine)	9 %	82 %	12 %	78 %	80 %	145 % ²²
Zone III = Untersuchungsraum	2 %		6 %	60 %	50 %	
„Streuzufluss“			10%			

E: max. Distanz bis zum Rand des EZG: 11,3 km, KA: Quelle: Berechnungen Stadt + Handel auf Basis EHI 2024.

Die modellhafte Herleitung der Marktanteile fungiert als Berechnungsgrundlage für die in Tabelle 9 ermittelten Marktanteile. In diesem Zusammenhang wird ersichtlich, dass sich das Modell für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit den vorstehenden Ergebnissen in Tabelle 9 deckt, wodurch die getroffenen Annahmen gestützt werden.

Tabelle 12: Modellhafte Herleitung der Marktanteile für den dm-Markt

Zone	MA	KA	V	E	S	LFB
Zone I = Kerneinzugsgebiet	28 %		48 %	87 %	100 %	
Zone II = Kommune Alfeld (Leine)	20 %	60 %	48 %	78 %	80 %	112 %
Zone III = Untersuchungsraum	5 %		24 %	60 %	50 %	
„Streuzufluss“	15 %					

E: max. Distanz bis zum Rand des EZG: 11,3 km, KA: Quelle: Berechnungen Stadt + Handel auf Basis EHI 2024.

Die modellhafte Herleitung der Marktanteile fungiert als Berechnungsgrundlage für die in Tabelle 10 ermittelten Marktanteile. In diesem Zusammenhang wird er-

²¹ MA_i = Marktanteil des Planvorhabens in der Zone i; KA_i = Marktanteil, der grundsätzlich im Gesamtmarkt auf den jeweiligen Betriebstyp entfällt (hier: LM-Vollsortimenter); V_i = Verkaufsflächenrelation: Anteil der VKF des Planvorhabens an der VKF aller Wettbewerber des gleichen Betriebstyps in Zone i; E_i = Größe, mit der die mittlere Entfernung von Kunden in Zone i zum Planvorhaben abgebildet wird; S_i = Verkehrsanbindung und Sichtbarkeit des Planvorhabens für Kunden aus Zone i im Vergleich zu den relevanten Wettbewerbern; LFB = Leistungsfähigkeit des Betreibers des Planvorhabens im Vergleich zu einem durchschnittlichen Betreiber.

²² Beim Lebensmitteldiscounter LIDL handelt sich um den leistungsfähigsten in der Region tätigen Lebensmitteldiscounter. Die gemittelte Flächenleistung der regional tätigen, vergleichbaren Lebensmittelmärkte (Lebensmitteldiscounter) liegt bei rd. 6.300 Euro/m² VKF. Die adjustierten durchschnittliche Flächenleistung des Betreibers LIDL liegt gem. eigenen Berechnungen Stadt + Handel rd. 45 % oberhalb der durchschnittlichen Flächenleistung der regional tätigen Betreiber (rd. 9.200 Euro/m² VKF).

sichtlich, dass sich das Modell für das Sortiment Drogeriewaren mit den vorstehenden Ergebnissen in Tabelle 10 deckt, wodurch die getroffenen Annahmen gestützt werden.

Die modellhafte Betrachtung entspricht dabei einem moderate Case-Ansatz.

Für die weiteren Randsortimente des jeweiligen Marktes, die sich dem Hauptsortiment deutlich unterordnen (s. Kapitel 5.1) und i. d. R. im Zuge des Versorgungseinkaufes mitbezogen werden, wird angesichts dazu die gleiche Umsatzherkunft angenommen.

Festzuhalten ist jedoch, dass in den Randsortimenten des LIDL-Marktes (hier: sonstige Sortimente, Drogeriewaren) ein Absinken der Flächenleistung durch den avisierten Drogeriemarkt und damit entsprechende Kannibalisierungseffekte zu erwarten sind. Gleichwohl wirkt sich das Angebot von sogenannten ‚Schnelldrehern‘ (gut laufende Artikel) in den Randsortimenten leicht positiv für den Lebensmitteldiscounter aus.

Auch für den Drogeriemarkt ist zu erwarten, dass in den Randsortimenten (hier: Nahrungs- und Genussmittel, sonstige Sortimente) die Flächenleistung im Vergleich zum Hauptsortiment Drogeriewaren absinkt. Dies ist ebenfalls auf sich ergebende Kannibalisierungseffekte in Zusammenhang mit dem Angebot des LIDL-Marktes zurückzuführen.

Demnach ergeben sich die nachfolgend dargestellten sortimentspezifischen Umsätze i. S. e. Worst Case-Ansatzes:

Stadtentwicklungs- und
Umweltschutzausschuss
25.08.2026

Tabelle 13: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens (Worst Case)

Sortimente	Bestand		nach Verlagerung/Erweiterung + Ansiedlung		max. Umsatzdifferenz in Mio. Euro*
	Flächenproduktivität in Euro/m² VKF	Umsatz in Mio. Euro	max. Flächenproduktivität in Euro/m² VKF	max. Umsatz in Mio. Euro	
LIDL					
Nahrungs- und Genussmittel	7.200	5,2	6.800	9,2	+ 4,0
Drogeriewaren		0,5	6.400	0,7	+ 0,2
sonstige Sortimente (nahversorgungsrelevant)		< 0,1		< 0,1	+ < 0,1
sonstige Sortimente (zentrenrelevant)		0,4		0,8	+ 0,4
Gesamt LIDL*	7.200	6,1	6.700	10,8	+ 4,7
Drogeriemarkt dm					
Nahrungs- und Genussmittel	-		6.400	0,6	+ 0,6
Drogeriewaren			6.800	3,1	+ 3,1
sonstige Sortimente (nahversorgungsrelevant)			6.400	< 0,1	+ < 0,1
sonstige Sortimente (zentrenrelevant)				0,6	+ 0,6
Gesamt dm*			6.700	4,3	+ 4,3
GESAMT*	-	6,1	-	15,1	+ 9,1
Gesamt Nahrungs- und Genussmittel*		5,2	-	9,9	+ 4,7
Gesamt Drogeriewaren*	-	0,5	-	3,8	+ 3,3

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Auswertung einzelhandels-spezifischer Fachliteratur (u. a. BBE 2024); Werte auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zu Gesamtsummen rundungsbedingt möglich.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für das Planvorhaben ein perspektivischer Jahresumsatz von max. rd. 15,1 Mio. Euro prognostiziert (+ max. rd. 9,1 Mio. Euro). Max. rd. 9,9 Mio. Euro werden hiervon auf den **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** entfallen (+ max. rd. 4,7 Mio. Euro).

Im **Sortiment Drogeriewaren** wird ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 3,8 Mio. Euro prognostiziert (+ max. rd. 3,3 Mio. Euro).

Auf die sonstigen Sortimente (nahversorgungsrelevant, zentrenrelevant) entfallen max. rd. 1,4 Mio. Euro des Gesamtumsatzes (+ max. rd. 1,1 Mio. Euro).

Der Umsatz in den sonstigen Sortimenten verteilt sich auf mehrere verschiedene Sortimente (u. a. auch nahversorgungsrelevante Sortimente wie Zeitung/Zeitschriften, (Schnitt-)Blumen), wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht wird. Dementsprechend sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten von (faktischen) zentralen Versorgungsbereichen oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen zu erwarten. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

6 Auswirkungsanalyse

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung der landes- und regionalplanerischen Vorgaben werden folgende Fragen beantwortet:

- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Ziele und Grundsätze des aktuellen Konzeptentwurfs zur Fortschreibung des EHK Alfeld (Leine) ein?
- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gehen von dem Planvorhaben aus?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Landesplanung (LROP-VO Niedersachsen 2017) ein?

6.1 EINORDNUNG IN DIE KOMMUNALPLANERISCHEN RAHMENVORGABEN (EHK ALFELD (LEINE))

Nachfolgend wird der Vorhabenstandort in Bezug auf seine Eignung als Nahversorgungsstandort (NVS) und einer damit einhergehenden Ausweisung als NVS in der aktuell laufenden Fortschreibung des EHK Alfeld (Leine) geprüft.

Prüfung Nahversorgungsstandort

*„Der Standort muss **städtebaulich integriert** sein [...]*

*Der Standort soll in das **Netz des ÖPNV eingebunden** sein [...]*

*Der Standort soll **nicht zu stark** in die **Versorgungsfunktion zentraler Versorgungsbereiche eingreifen** [...]*

***Ausrichtung auf Nahversorgung:** Das Einzelhandelsangebot eines Lebensmittelmarktes (Bestand/geplant) ist überwiegend auf die Nahversorgung ausgerichtet. Dieses Kriterium gilt als erfüllt, wenn mind. 90 % der Verkaufsfläche für den kurzfristigen Bedarf aufgewendet werden. [...]*

*Der Standort soll wesentlich zur **Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung** beitragen: Das Kriterium ist als erfüllt anzusehen, wenn der Standort die Nahversorgung als Ganzes verbessert bzw. sichert. Dabei muss ein überwiegender Teil folgender Teilkriterien erfüllt sein:*

- *Sicherung/Optimierung der **räumlichen Nahversorgung** [...]*
- *Sicherung/Optimierung der **quantitativen Nahversorgung** [...]*
- *Sicherung/Optimierung der **qualitativen Nahversorgung** [...]*“ (EHK Alfeld (Leine), S. 70 f.)

Bezüglich einer möglichen Einordnung/Ausweisung des Planvorhabens als Nahversorgungsstandort ist Folgendes festzuhalten:

- Nördlich und westlich schließen sowohl größere Gewerbekomplexe als auch Einfamilienhausbebauung bzw. weitreichende Wohnsiedlungsbereiche an den Vorhabenstandort an. Diese ziehen sich von der Kernstadt bis an die nördlichen Siedlungsränder Alfelds (Leine). Insofern ist das Umfeld

durch heterogene Strukturen geprägt wenngleich in einem fußläufigen Einzugsgebiet von 1.000 m eine überwiegenden Prägung durch Wohnsiedlungen vorliegt (s. Abbildung 5). Insofern zeichnet sich das nähere Umfeld des Vorhabenstandorte durch Wohnbebauung aus. Dies alleine unterstreicht bereits die siedlungsstrukturelle Integration des Vorhabenstandortes trotz der Lage am Siedlungsrand der Kernstadt. Gleichzeitig spricht auch die fußläufige Anbindung an insbesondere die nördlichen Siedlungsgebiete für einen entsprechenden Anschluss und Bezug zur Wohnbebauung. In diesem Zusammenhang ist auch nochmal zu erwähnen, dass im Zuge der Verlagerung der unmittelbare Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen bzw. die städtebauliche Integration des Nahversorgungsbetriebes LIDL deutlich erhöht wird. Unter Berücksichtigung der fußläufigen Anbindung an diese Wohnsiedlungsbereiche ist dem Vorhabenstandort eine **siedlungsstrukturelle Integration** zuzusprechen.

- Der Anschluss an das Netz des ÖPNV erfolgt über die nahegelegene Bushaltestelle „Perkwall/Sedanstraße“ rd. 300 m südöstlich des Vorhabenstandortes. Hier verkehren zahlreiche Buslinien. Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist daher als ortsüblich zu bezeichnen. **Der Vorhabenstandort ist demnach in das Netz des ÖPNV eingebunden.**
- Der in Rede stehende Standort stellt einen zum ZVB Innenstadt Alfeld (Leine) ergänzenden Versorgungsstandort dar. Das Planvorhaben verbessert die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im nördlichen Bereich der Kernstadt und angrenzenden Siedlungsgebiete, da diese durch die L 485 als signifikante Barriere gewissermaßen fußläufig vom ZVB Innenstadt Alfeld (Leine) abgetrennt sind. Gleichzeitig ist die Verkaufsflächenrelation des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. rd. 31 % und im Sortiment Drogeriewaren i. H. v. rd. 42 % in Bezug auf den ZVB Innenstadt Alfeld (Leine) im Hinblick auf das jeweilige sortimentsspezifische Angebot innerhalb des ZVB als moderat einzustufen. Demnach wird durch das Vorhaben in beiden untersuchungsrelevanten Sortimenten eindeutig kein Angebotsübergewicht im Vergleich zum ZVB geschaffen. Somit sind aus quantitativer Sicht weiterhin eine wesentlich höhere Versorgungsbedeutung und Frequenzerzeugung durch den ZVB Innenstadt Alfeld (Leine) gegeben. **Der Vorhabenstandort greift demnach nicht zu stark in die Versorgungsfunktion zentraler Versorgungsbereiche ein.**
- Das Planvorhaben bestehend aus Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt weist in Gesamtbetrachtung eine Verkaufsflächenaufteilung auf, die zu über 90 % dem kurzfristigen Bedarf (vorrangig Nahrungs- und Genussmittel und Drogerieware) zugeordnet werden kann. **Das Planvorhaben ist auf die Nahversorgung ausgerichtet.**
- Der Vorhabenstandort gewährleistet perspektivisch durch die Kombination aus Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt, welche sich im Angebot absehbar gegenseitig ergänzen, eine qualitativ und durch die avisierten Flächendimensionierungen quantitativ hochwertige Nahversorgung. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass sich der im Bestand nicht mehr marktgängige LIDL-Markt im Zuge der Verlagerung und Erweiterung

marktgerecht und modern aufstellen wird. Damit kann der Fortbestand des Betreibers LIDL in Alfeld (Leine) langfristig gesichert werden. Gleichzeitig wird der Betriebstypenmix im Bereich der Drogeriemärkte durch die Ansiedlung eines Marktes der Fa. dm verbessert. **Das Vorhaben dient demnach der Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung.**

Der Standort entspricht den im Konzeptentwurf der Fortschreibung des EHK Alfeld (Leine) aufgeführten Anforderungen an einen Nahversorgungsstandort (NVS), sodass eine Ausweisung des Vorhabenstandortes als NVS in der aktuell laufenden Fortschreibung des EHK Alfeld (Leine) empfohlen werden kann. In der ersten Entwurfsfassung der EHK Fortschreibung wurde der Standort bereits als perspektivischer Nahversorgungsstandort ausgewiesen.

Die weitere Einordnung in die Vorgaben des EHK Alfeld (Leine) erfolgt dementsprechend nun unter dem Gesichtspunkt der Einordnung/Ausweisung als Nahversorgungsstandort.

Einordnung der Ziele und Grundsätze

Nachfolgend werden die für das Planvorhaben relevanten Ziele und Grundsätze des EHK Alfeld (Leine) dargestellt und das Planvorhaben hinsichtlich der Ziele und Grundsätze bewertet.

Übergeordnete Entwicklungszielstellung

„3. Sicherung und Stärkung der Nahversorgung: Gewährleistung einer wohnortnahen Grundversorgung durch die Sicherung und Stärkung sinnvoller Nahversorgungsstandorte. Gewährleistung einer ortsteilspezifischen Nahversorgung. Gleichzeitig Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich.“ (vgl. EHK Alfeld (Leine), S. 46).

Diesbezüglich ist festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort erfüllt die für die Ausweisung als NVS notwendigen Kriterien, sodass davon ausgegangen werden kann, dass es sich bei dem Planvorhaben um einen NVS handelt (im Entwurf zur Fortschreibung des EHK Alfeld (Leine) bereits als perspektivischer Nahversorgungsstandort ausgewiesen).
- Das in Rede stehende Vorhaben stimmt mit den genannten Zielsetzungen überein, da es der Sicherung und dem Ausbau einer ausgewogenen Grundversorgungsstruktur dienlich ist und negative städtebauliche Auswirkungen, wie in Kapitel 6.3 aufgezeigt wird, nicht zu erwarten sind. Dies gilt insbesondere, da es sich um eine Entwicklung zum Zentrum Alfeld (Leines) hin handelt.

Das Planvorhaben ist konform zu den übergeordneten Entwicklungszielstellungen des EHK Alfeld (Leine).

Steuerungsleitsatz

Folgender für die Untersuchungsfragestellung relevanter Steuerungsleitsatz wird im Rahmen des EHK Alfeld (Leine) formuliert:

„Leitsatz II: Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär im zentralen Versorgungsbereich und zur Gewährleistung der Nahversorgung sekundär auch an Nahversorgungsstandorten vorgesehen werden.

[...]

Sekundär zur Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung sind Lebensmittelmärkte auch nachgeordnet an Nahversorgungsstandorten zulässig, sofern negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden und das Vorhaben standortgerecht dimensioniert ist.

[...]

Zur Sicherung bzw. Entwicklung der Nahversorgung können nachgeordnet auch an Nahversorgungsstandorten (siehe Kriterien zu Nahversorgungsstandorten und Standortbewertungen im Nahversorgungskonzept) Lebensmittelbetriebe gemäß der formulierten Entwicklungsziele und -empfehlungen [...] vorgesehen werden, sofern negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden und das Vorhaben standortgerecht dimensioniert ist. Drogeriefachmärkte sind aufgrund ihrer Bedeutung für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt nur ausnahmsweise an Nahversorgungsstandorten zulässig; hierbei ist eine Risikoabschätzung für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt vorzunehmen und dessen Ergebnis sorgfältig städtebaulich abzuwägen. Mehr als unerhebliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt müssen in dem Zusammenhang ausgeschlossen werden können. Dabei soll (gemäß der übergeordneten Entwicklungszielstellungen) die flächendeckende Nahversorgung gestärkt werden, ohne dabei den zentralen Versorgungsbereich zu schädigen oder in seinen Entwicklungsmöglichkeiten zu beeinträchtigen. [...]“ (EHK Alfeld (Leine), S. 86f.)

Diesbezüglich ist Folgendes festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort erfüllt die für die Ausweisung als NVS notwendigen Kriterien, sodass davon ausgegangen werden kann, dass es sich bei dem Planvorhaben um einen NVS handelt (im Entwurf zur Fortschreibung des EHK Alfeld (Leine) bereits als perspektivischer Nahversorgungsstandort ausgewiesen).
- Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen wurden in den Kapiteln 6.2 und 6.3 untersucht und bewertet. Demnach sind negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und/oder die wohnortnahe Grundversorgung im Untersuchungsraum nicht zu erwarten.
- Das Planvorhaben stärkt die flächendeckende Nahversorgung und schränkt dabei nicht die Entwicklungsmöglichkeit des ZVB Innenstadt Alfeld (Leine) ein. Die Einschränkung in Bezug auf einzelhandelsbezogene Entwicklungen innerhalb des ZVB Innenstadt Alfeld (Leine) ergeben sich insbesondere durch die Seveso-III-Richtlinie und sind nicht auf das Planvorhaben zurückzuführen.

- Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen wurden in den Kapiteln und 6.2 und 6.3 untersucht und bewertet. Eine wesentliche Beeinträchtigung von ausgeglichenen Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ist demnach sowohl im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel als auch im Sortiment Drogeriewaren nicht zu erwarten.

Prüfung standortgerechte Dimensionierung

Im Folgenden wird geprüft, ob das Planvorhaben als standortgerecht dimensioniert eingeordnet werden kann.

Nahrungs- und Genussmittel

Hierfür wird der standortbezogene Nahbereich verwendet, welcher dem in Kapitel 4.1 dargestellten Kerneinzugsgebiet entspricht und die vorhabenbezogene Kaufkraftabschöpfung in diesem Bereich ermittelt und eingeordnet.

Tabelle 14: Prüfung der standortgerechten Dimensionierung des Planvorhabens (Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel)

Parameter	standortbezogener Nahbereich (Prognose 2028)
Einwohner im standortbezogenen Nahbereich = Kerneinzugsgebiet	4.672
Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel in Mio. Euro	14,3
Umsatz Nahrungs- und Genussmittel in Mio. Euro (Worst Case)	9,2
Rechnerische Kaufkraftabschöpfung in % (NuG)	65 %

Quelle: Eigene Berechnung; Kaufkraft: IfH 2024; Einwohner: eigene Berechnung auf Basis GfK 2024; Landesamt für Statistik Niedersachsen sowie Prognose zum 31.12.2028; Werte gerundet.

Die Berechnung der Kaufkraftabschöpfung zeigt, dass durch das Planvorhaben im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ein Anteil der sortimentspezifischen Kaufkraft im standortbezogenen Nahbereich von rd. 65 % rechnerisch gebunden werden könnte. Das Planvorhaben könnte demzufolge rechnerisch seinen kompletten Umsatz im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel aus dem standortbezogenen Nahbereich generieren. Dem Planvorhaben kann somit eine Versorgungsbedeutung zugeschrieben werden, die für den standortbezogenen Nahbereich angemessen ist.

In diesem Sinne werden rd. 35 % der Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel nicht durch das Planvorhaben gebunden, was rd. 5,0 Mio. Euro entspricht. Es bestehen somit für die im Umfeld verorteten strukturprägenden Angebotsstrukturen weiterhin ungebundene Kaufkraftpotenziale.

Drogeriewaren

Ansichts des weitmaschigeren Angebotsnetzes im Sortiment Drogeriewaren wird der grundzentrale Verflechtungsbereich gem. LROP-VO Niedersachsen 2017 (Kommunalgebiet Alfeld (Leine)) als relevanter Einzugsbereich (Zone I + II) der Berechnung zugrunde gelegt und die vorhabenbezogene Kaufkraftabschöpfung in diesem Bereich ermittelt und eingeordnet.

Tabelle 15: Prüfung der standortgerechten Dimensionierung des Planvorhabens (Sortiment Drogeriewaren)

Parameter	Prognose 2028
Einwohner im grundzentralen Verflechtungsbereich	18.607
Kaufkraft Drogeriewaren in Mio. Euro	9,3
Umsatz Drogeriewaren in Mio. Euro (Worst Case)	3,8

Rechnerische Kaufkraftabschöpfung in % **41 %**

Quelle: Eigene Berechnung; Kaufkraft: IfH 2024, Einwohner: eigene Berechnung auf Basis GfK 2024; Landesamt für Statistik Niedersachsen sowie Prognose zum 31.12.2028; Werte gerundet.

Die Berechnung der Kaufkraftabschöpfung zeigt, dass durch das Planvorhaben im Sortiment Drogeriewaren ein Anteil der sortimentspezifischen Kaufkraft im grundzentralen Verflechtungsbereich gem. LROP-VO Niedersachsen 2017 von rd. 41 % rechnerisch gebunden werden könnte. Das Planvorhaben könnte demzufolge seinen kompletten Umsatz im Sortiment Drogeriewaren aus dem zugrundeliegenden grundzentralen Verflechtungsbereich generieren. Dem Planvorhaben kann somit eine Versorgungsbedeutung zugeschrieben werden, die für den zugeordneten Verflechtungsbereich angemessen ist.

In diesem Zusammenhang ist ebenfalls festzustellen, dass für den Drogeriemarkt Rossmann, welcher als relevanter Wettbewerber im ZVB Innenstadt Alfeld (Leine) verortet ist, weiterhin rd. 5,5 Mio. Euro bzw. rd. 59 % der Kaufkraft im Sortiment Drogeriewaren im grundzentralen Verflechtungsbereich zur Verfügung stehen. Entsprechend können sich die Märkte das entsprechende Marktgebiet untereinander aufteilen.

Das Planvorhaben ist dementsprechend als standortgerecht dimensioniert zu bewerten.

Beitrag zur räumlichen Nahversorgung

Wie bereits ausgeführt wurde, entspricht das Planvorhaben bzw. der Vorhabenstandort perspektivisch den Anforderungen an einen NVS gem. EHK Alfeld (Leine). Die räumliche Nah- und Grundversorgung insbesondere im nördlichen Stadtgebiet wird wesentlich gestärkt. Dies gilt insbesondere, da der verlagerte LIDL-Markt einen wesentlich intensiveren Bezug zu Wohnbebauung aufweist als noch am Bestandsstandort (Sondergebiet bzw. Gewerbegebiet).

Beitrag zur qualitativen Nahversorgung

Das Planvorhaben ergänzt das Angebot der nächstgelegenen lebensmittelbezogenen Anbieter (Kaufland und EDEKA) durch sein discountorientiertes Warensortiment. Durch die Verlagerung und Erweiterung kann sich der LIDL-Markt marktgerecht und modern aufstellen und damit den gegenwärtigen Kundenansprüchen in Sachen Erscheinungsbild und Angebot gerecht werden. Mit dieser Maßnahme wird der Fortbestand des Betreibers LIDL in Alfeld (Leine) langfristig an einem vorteilhaften Standort gesichert. Weiterhin wird durch die Ansiedlung des dm-Marktes der Betriebstypenmix im Sortiment Drogeriewaren verbessert, da im Bestand ausschließlich Märkte der Fa. Rossmann zu konstatieren sind.

Beitrag zur quantitativen Nahversorgung

Der Bestandsmarkt LIDL verfügt mit aktuell 843 m² GVKF über eine als nicht mehr marktdäquat zu bezeichnende Verkaufsflächenausstattung und ist im Vergleich zu der mittleren Verkaufsfläche der Lebensmitteldiscounter im Untersuchungsraum und auch im Hinblick auf die Verkaufsflächenansprüche moderner Lebensmittelmärkte als unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Im Zuge der Vorhabenrealisierung würde eine marktgängige Verkaufsflächenausstattung erreicht, welche hinsichtlich der Versorgungsfunktion für die in den zu versorgenden Wohnsiedlungsgebieten lebende Bevölkerung als angemessen zu bewerten ist. Gleichzeitig wird durch die Ansiedlung eines dm-Marktes die Verkaufsfläche im Sortiment Drogeriewaren gestärkt, was der zugewiesenen mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Alfeld (Leine) zuträglich ist.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Planvorhaben sowohl zur räumlichen als auch qualitativen und quantitativen Sicherung der wohnstandortnahen Versorgung der Bevölkerung beiträgt.

Unter der Voraussetzung, dass der Standort als Nahversorgungsstandort im EHK Alfeld (Leine) ausgewiesen wird (in Entwurfsfassung = perspektivischer NVS), ist das Planvorhaben demnach als vollumfänglich kongruent zu den relevanten Empfehlungen, Grundsätzen und Zielstellungen des EHK Alfeld (Leine) zu bewerten.

Angesichts der Vereinbarkeit des Planvorhabens/Vorhabenstandortes mit den Zielstellungen des EHK Alfeld (Leine) kann eine Ausweisung des Standorts als Nahversorgungsstandort empfohlen werden.

6.2 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN

Die Umsatzumverteilungen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens.

Unter Berücksichtigung der negativen Entwicklung des sortimentspezifischen Kaufkraftvolumens (s. Kapitel 4.3) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren insgesamt leicht verstärkt. Die Darstellung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sowie die städtebauliche Würdigung erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens für den Prognosehorizont 2028.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen aufgrund der guten Einsehbarkeit, der guten Verkehrsanbindung des Vorhabenstandortes sowie der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Alfeld (Leine) zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit 5 % und im Sortiment Drogeriewaren mit 15 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 95 % des Vorhabenumsatzes im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und 85 % des Vorhabenumsatzes im Sortiment Drogeriewaren umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

Nahrungs- und Genussmittel

Die Umsatzumverteilungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, stellen sich in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wie folgt dar:

Tabelle 16: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case)

Kommune	Lagedetail (strukturprägende Märkte)	Prognose 2028		
		Perspektivische Umsätze	max. Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro		in %
Alfeld (Leine)	ZVB Innenstadt Alfeld (Kaufland, Rossmann, REWE)	27,1	2,2	8
	SO Neue Wiese Limmerburg** (REWE zzgl. Getränkemarkt, ALDI Nord, LIDL (Bestandsmarkt))	13,5	0,4	3
	SO Am Bahnhof (Netto Marken-Discount, Getränke-Quelle)	5,0	0,2	3
	sonstige Lage (EDEKA, ALDI Nord)	15,0	1,4	9
Gronau (Leine)*	(fakt.) ZVB Altstadt (-)	0,9	**	**
	(fakt.) ZVB NVZ Nordost (REWE, LIDL, Netto Marken-Discount, LIDL, Getränkemarkt, ALDI Nord, Rossmann)	28,7	0,1	< 1
	sonstige Lage (PENNY, 2x Getränkemarkt)	5,9	**	**
Duingen*	sonstige Lage (-)	-	-	-
Delligsen*	sonstige Lage Delligsen (REWE zzgl. Getränkemarkt, Netto Marken-Discount, ALDI Nord, Rossmann, Getränkemarkt)	19,1	0,1	1
	sonstige Lage Grünenplan (Nahkauf)	1,3	**	**
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“) i. H. v. 5 % des Vorhabenumsatzes		~ 0,2		
GESAMT*** (Worst Case)		116,4	4,7	-

Quelle: Bestandsanalyse: Stadt + Handel 04/2023 und 09/2024; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2024 und BBE 2024 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * ohne Bestandsmarkt LIDL (Lebensmittelbezogene Nachnutzung ist ausgeschlossen); ** empirisch nicht mehr valide darstellbar; *** Differenzen zur Gesamt-/Zwischensumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von max. rd. 4,7 Mio. Euro, davon 95 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

Drogeriewaren

Die Umsatzumverteilungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, stellen sich in dem untersuchungsrelevanten Sortiment Drogeriewaren wie folgt dar:

Tabelle 17: Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren (Worst Case)

Kommune	Lagedetail (strukturprägende Märkte)	Prognose 2028		
		Perspektivische Umsätze	max. Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro		in %
Alfeld (Leine)	ZVB Innenstadt Alfeld (Kaufland, Rossmann, REWE)	7,4	1,3	16
	SO Neue Wiese Limmerburg (REWE, ALDI Nord, LIDL (Bestandsmarkt))**	1,0	0,1	15
	SO Am Bahnhof (Netto Marken-Discount)	0,3	**	**
	sonstige Lage** (EDEKA, ALDI Nord)	1,9	0,3	14
Gronau (Leine)*	(fakt.) ZVB Altstadt (-)	-	-	-
	(fakt.) ZVB NVZ Nordost (REWE, LIDL, Netto Marken-Discount, LIDL, ALDI Nord, Rossmann)	5,7	0,6	11
	sonstige Lage** (PENNY)	0,4	**	**
Duingen*	sonstige Lage (-)	-	-	-
Delligsen*	sonstige Lage Delligsen (REWE, Netto Marken-Discount, ALDI Nord, Rossmann)	4,4	0,5	12
	sonstige Lage Grünenplan (Nahkauf)	< 0,1	**	**
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“) i. H. v. 15 % des Vorhabenumsatzes		~ 0,5		
GESAMT*** (Worst Case)		21,3	3,3	-

Quelle: Bestandsanalyse: Stadt + Handel 04/2023 und 09/2024; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2024 und BBE 2024 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * ohne Bestandsmarkt LIDL (Lebensmittelbezogene Nachnutzung ist ausgeschlossen); ** empirisch nicht mehr valide darstellbar; *** Differenzen zur Gesamt-/Zwischensumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von max. rd. 3,3 Mio. Euro, davon 85 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

6.3 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG DER ABSATZWIRTSCHAFTLICHEN AUSWIRKUNGEN

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für die zentralen Versorgungsbereiche und die relevanten sonstigen Lagen (mit entsprechend vorhandenen Angebotsstrukturen) im Untersuchungsraum werden für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und das Sortiment Drogeriewaren im Folgenden aufgezeigt.

Stadt Alfeld (Leine)

Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt Alfeld (Leine)

Durch das Planvorhaben werden im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 2,2 Mio. Euro bzw. max. 8 % und im Sortiment Drogeriewaren von max. 1,3 Mio. Euro bzw. 16 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB Innenstadt Alfeld (Leine) induziert.

- Die Umsatzumverteilungen im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** tangieren insbesondere den Verbrauchermarkt Kaufland als nächstgelegenen Lebensmittelmarkt zum Planvorhaben. Nachgelagert wird auch der Lebensmittelsupermarkt REWE im Süden des ZVB von gewissen Umsatzumverteilungen tangiert. Beide Märkte fungieren als Frequenzbringer und Magnetbetriebe des ZVB.
- Im **Sortiment Drogeriewaren** tangieren die Umsatzumverteilungen vorrangig den im ZVB verorteten Drogeriemarkt Rossmann an der Leinstraße sowie nachgeordnet ebenfalls die genannten Lebensmittelmärkte, die das Sortiment über ihre Randsortimentsflächen offerieren.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Das **Kaufland** befindet sich im nördlichen Bereich des ZVB und verfügt sowohl über einen fußläufigen Zugang aus Richtung Innenstadt (Sedanstraße) als auch eine MIV-Anbindung mit Zufahrt auf das Parkdeck über die Straße Perkwall auf der Rückseite. Entsprechend ist der Markt sowohl für die umliegende Wohnbevölkerung als auch für die peripheren Stadtteile und ländlichen Siedlungsstrukturen in den Umlandkommunen (ohne eigene Nahversorgungsstrukturen) gut erreichbar. Da es sich um den einzigen Lebensmittelmarkt im Untersuchungsraum mit einer Verkaufsflächendimensionierung von über 2.500 m² handelt, offeriert der Anbieter Kaufland ein breites und tiefes Angebotsspektrum, sodass die Strahlkraft und Versorgungsfunktion des Kaufland-Marktes über die Kommunalgrenze Alfeld (Leines) hinausreicht und der Markt von gewissen Kaufkraftzuflüssen profitiert. Angesichts der Kopplungslage mit weiteren Einzelhändlern (u. a. TEDI, KiK, Deichmann), kleineren Gastronomen und Dienstleistern ist ein attraktiver Betriebstypenmix innerhalb der Immobilie gegeben. Dazu kommen weitere Kopplungseffekte mit den weiteren Angebotsstrukturen im ZVB Innenstadt Alfeld (Leine). In diesem Zusammenhang und angesichts des Alleinstellungsmerkmals dieses Angebots in der Kommune ist von einer hohen Besuchergrundfrequenz und einem stabilen Kundenstamm des Kaufland-Marktes auszugehen. Folglich ist anzunehmen, dass das Kaufland aufgrund der genannten Aspekte (Erreichbarkeit, Kopplungsvorteile etc.) eine leicht überdurchschnittliche Flächenleistung abrufen kann. Das Sortiment Drogeriewaren nimmt weniger als 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Kauflandes ein. Die durch die geplante dm-Ansiedlung maximal zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden den Markt demnach nicht wesentlich beeinträchtigen, da die absehbaren Umsatzumverteilungen deutlich weniger als 5 % des Gesamtumsatzes ausmachen. Der Magnetbetrieb Kaufland wird dementsprechend perspektivisch weiterhin eine

marktdäquade Leistungsfähigkeit aufweisen und einen bedeutenden Baustein des ZVB Innenstadt darstellen.

- Der **REWE** befindet sich im südlichen Bereich des ZVB an der Bahnhofstraße. Es handelt sich hierbei um eine Neuansiedlung, die im vorliegenden Gutachten aufgrund der Zielstellung des Gutachtens als Bestandssituation angenommen wurde (s. Kapitel 4.2). Der Neubau des REWE-Marktes bietet eine moderne Immobilie mit einer marktdäquaten Verkaufsflächendimensionierung. Zudem ist davon auszugehen, dass der Betreiber die neue Immobilie mit einem modernen Ladenkonzept und einem attraktiven Ladendesign ausstatten wird. Der Markt weist dementsprechend im Vergleich zu den Wettbewerbsstrukturen ein sehr attraktives Erscheinungsbild auf. Gleichzeitig profitiert der Markt von einer guten MIV- und ÖPNV-Anbindung sowie der integrierten Lage, sodass der Markt für eine hohe Mantelbevölkerung erreichbar ist. In Zusammenschau mit den im ZVB Innenstadt Alfeld (Leine) bestehenden weiteren Angebotsstrukturen (u. a. Rossmann, Intersport, Expert, Kaufland etc.) ist mit einer nennenswerten Besuchergrundfrequenz und folglich mit einem stabilen Kundenstamm für den REWE-Markt zu rechnen. Auch in diesem Fall nimmt das Sortiment Drogeriewaren weniger als 10 % der Gesamtverkaufsfläche ein. Die moderaten Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren werden den REWE dementsprechend nicht wesentlich beeinträchtigen. Folglich wird der REWE-Markt eine marktdäquade Flächenleistung erzielen.
- Der **Rossmann** wird von den monetär höchsten Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren tangiert. Dies ist auf die Vergleichbarkeit des Planvorhabens mit dem Rossmann zurückzuführen, die im Wesentlichen auf eine ähnliche Kundengruppe zurückgreifen und deutliche Angebotsüberschneidungen aufweisen. Der Rossmann befindet sich zentral im ZVB Innenstadt Alfeld (Leine) und hat sich kürzlich verlagert, erweitert und in diesem Zuge vollständig neu aufgestellt. Der Markt weist nun eine attraktive und marktübliche Verkaufsfläche (700 m²) auf und ist zudem über den Straßenzug „Perkwall“ via motorisierten Individualverkehr erreichbar. Der Rossmann präsentiert sich somit sehr leistungs- und wettbewerbsfähig. Die Marktbedingungen haben sich infolge der Verlagerung für den Rossmann deutlich verbessert. Gleichzeitig verdeutlicht die mit der Repositionierung des Marktes einhergegangene Investitionsbereitschaft in den Standort, dass der Rossmann aus Betreibersicht langfristig weitergeführt werden soll.
- Darüber hinaus ist hinsichtlich des Potenzial festzuhalten, dass der avisierte dm-Markt lediglich max. rd. 41 % der im Stadtgebiet Alfeld (Leines) zur Verfügung stehenden Kaufkraft im Sortiment Drogeriewaren binden wird. Daraus ableitend werden allein in Alfeld (Leine) rd. 5,5 Mio. Euro nicht durch das Planvorhaben gebunden. Entsprechend besteht nur bezogen auf Alfeld (Leine) ein ausreichendes Potenzial für zwei Drogeriemärkte. Darüber hinaus gewährleisten die Drogeriemärkte in Alfeld (Leine) angesichts der mittelfunktionalen Versorgungsfunktion auch teilweise die Versorgung der umliegenden Kommunen (ohne eigene Drogeriemärkte), sodass sich das Nachfragepotenzial erhöht und damit der „Raum“ für zwei Drogerie-

märkte nochmals unterstrichen wird. Des Weiteren kann dem ZVB Innenstadt Alfeld (Leine) mit Rossmann auch nach Ansiedlung des dm-Marktes angesichts einer Verkaufsflächenrelation von lediglich rd. 42 % (Planvorhaben zu ZVB Innenstadt) aus quantitativer Sicht weiterhin eine insgesamt höhere Versorgungsbedeutung und Frequenzerzeugung zugesprochen werden. Der projektierte Vorhabenstandort befindet sich zudem in räumlicher Nähe zum ZVB, sodass mit der Ansiedlung der Märkte dort eine weitere Entwicklungstendenz in Richtung Innenstadt auszumachen ist. Gleichzeitig profitiert der Rossmann von den signifikanten Kopplungsvorteilen mit den weiteren Angebotsstrukturen und insgesamt dem Alleinstellungsmerkmal des Angebots des ZVB Innenstadt Alfeld (Leine) in der Kommune. Auf Basis dieser Aspekte und unter Berücksichtigung der aktuell unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung im Sortiment Drogeriewaren in Alfeld (Leine) ist von einer aktuell erhöhten Leistungsfähigkeit des Rossmann-Marktes auszugehen. Es wird jedoch durch die Ansiedlung des dm-Marktes zu einer deutlichen Wettbewerbsverschärfung und aufgrund des neuen Betreibers (aktuell kein dm-Markt im erweiterten Umfeld) zu gewissen Kundenumorientierung kommen. Entsprechend ist davon auszugehen, dass es zu Umsatzumverteilungen i. H. v. bis zu 21 % kommen wird. Es ist jedoch davon auszugehen, dass der Rossmann angesichts der genannten positiven Aspekte (Kopplungslage, Scharnierfunktion, Erscheinungsbild etc.) **weiterhin eine marktadäquate Flächenleistung** erreichen wird. Diese wird lediglich leicht unterhalb der in der Studie der BBE 2024 „Struktur- und Marktdaten“ angegebenen Durchschnittsflächenleistung von rd. 6.200 Euro/m² VKF liegen (Minimum lt. Studie – 4.400 Euro/m² VKF). Angesichts der oben dargestellten eher geringen Kaufkraftbindung des Planvorhabens besteht auch nach der Ansiedlung des Planvorhabens noch ein gewisses Entwicklungspotenzial zur Optimierung der Versorgungsausstattung. In der Zusammenführung der Argumente stellt eine **vorhabeninduzierte Marktaufgabe** demnach **kein realistisches Szenario** dar.

- Die Ansiedlung eines zweiten Drogeriemarktes in Alfeld (Leine) ist rechnerisch möglich und stärkt insgesamt die mittelzentrale Funktion der Stadt. Dies gilt speziell, da es im erweiterten Umfeld keinen Drogeriemarkt der Fa. dm gibt, sodass mit einem neuen Betreiber **Frequenzen** erzeugt werden können, die angesichts der räumlichen Nähe zum ZVB Innenstadt Alfeld (Leine) **potenziell** auch **positiv Auswirkungen** (Besucherfrequenz) auf die **Innenstadt** haben können.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem angedachten LIDL- und dm-Markt stehen, sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB Innenstadt Alfeld (Leine)** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind gem. den oberen Ausführungen nicht zu erwarten.

Die Entwicklungsmöglichkeiten des ZVB insgesamt werden vorrangig durch die Vorgaben im Zusammenhang mit der Seveso-III-Richtlinie eingeschränkt und

sind keine vorhabenbedingten Einschränkungen. Zumal sich die Innenstadt von Alfeld (Leine) hinsichtlich des bestehenden Angebots sehr attraktiv darstellt.

Auswirkungen auf SO Am Bahnhof in den sonstigen Lagen in Alfeld (Leine)

Vom Planvorhaben gehen im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 0,2 Mio. Euro bzw. max. 3 % auf die Bestandsstrukturen im Standortbereich SO Am Bahnhof aus. Im **Sortiment Drogeriewaren** werden Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe ausgelöst. Dies ist insbesondere auf das Fehlen eines Drogeriemarktes zurückzuführen.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den im Standortbereich verorteten Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount als einzigen strukturprägenden Anbieter des Standortbereichs im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Für den systemgleichen Anbieter **Netto Marken-Discount** ergeben sich Synergie- und Kopplungseffekte mit den weiteren Angebotsstrukturen am Standort (u. a. JYSK, Getränke Quelle).
- Der Markt ist sowohl für den MIV als auch angesichts des naheliegenden Bahnhofs mit dem ÖPNV gut erreichbar und kann darüber hinaus von den Pendlerströmen am Bahnhof Alfeld (Leine) profitieren. Insgesamt ist somit eine gewisse Besuchergrundfrequenz am Standort festzustellen, sodass der Netto Marken-Discount einen konstanten Kundenstrom aufweist.
- Wie bereits erwähnt nimmt das **Sortiment Drogeriewaren** lediglich einen Randsortimentsflächenanteil von unter 10 % der Gesamtverkaufsfläche ein. Die durch die geplante Drogeriemarkt-Ansiedlung zu erwartende Umsatzumverteilungen sind aufgrund der mangelnden Vergleichbarkeit empirisch nicht mehr valide darstellbar und beeinträchtigen den Markt demnach nicht wesentlich.
- In Zusammenschau dieser Aspekte ist davon auszugehen, dass der Netto Marken-Discount aktuell eine leicht erhöhte Flächenleistung erzielen kann. Durch die als moderate zu bewertenden Umsatzumverteilungen wird der Netto Marken-Discount auch weiterhin eine marktadäquate Flächenleistung erzielen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierten Nahversorgungsstrukturen am Standortbereich SO Am Bahnhof in Alfeld (Leine)** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf SO Neue Wiese Limmerburg in den sonstigen Lagen in Alfeld (Leine)

Durch das Planvorhaben werden im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,4 Mio. Euro bzw. max. 3 % und im **Sortiment Drogeriewaren** von max. 0,1 Mio. Euro bzw. 14 % auf die Bestandsstrukturen am Standortbereich SO Neue Wiese Limmerburg induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren sowohl im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel als auch im Sortiment Drogeriewaren** insbesondere den zum Planvorhaben LIDL systemgleichen ALDI Nord sowie nachgelagert den REWE-Markt am Standortbereich.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Die Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowohl für den ALDI Nord als auch den REWE bewegen sich prozentual und monetär auf einem sehr niedrigen Niveau (einzelbetrieblich unterhalb 5 %).
- Die Märkte befinden sich an einem Verbundstandort und verfügen aufgrund dessen über einen attraktiven Betriebstypenmix. Ebenso werden gemeinsam mit den weiteren Nutzungen Kopplungsvorteile und Synergieeffekte generiert. Darüber hinaus besteht nördlich des Standortes eine Anbindung an die in Nord-Süd-Richtung verlaufende B 3, sodass die genannten Märkte über eine sehr gute MIV-Anbindung verfügen und angesichts der nicht integrierten Lagen (kein unmittelbarer Anschluss an Wohnbebauung) eine deutliche Ausrichtung auf den MIV bzw. Durchgangsverkehre aufweisen. Folglich profitieren die Märkte von der erhöhten Verkehrsfrequenz im Zusammenhang mit der B 3 und weisen zudem angesichts der zahlreichen Nutzungen/Angebote eine gewisse Besuchergrundfrequenz auf.
- Angesichts der Verlagerung des LIDL-Marktes an den Vorhabenstandort nimmt der Wettbewerbsdruck innerhalb des Standortbereiches ab, was sich insgesamt positiv auf die beiden weiterhin bestehenden Lebensmittelmärkte REWE zzgl. Getränkemarkt und ALDI Nord auswirken wird.
- Der **ALDI Nord** befindet sich zudem in einer modernen Immobilie mit einer marktadäquaten Verkaufsfläche sowie einem modernen Ladendesign. Mit der Verlagerung und dem damit einhergehenden Neubau des LIDL-Marktes zieht LIDL in puncto Erscheinungsbild und Marktauftritt mit dem modernen ALDI Nord gleich.
- Der **REWE** weist als Lebensmittelvollsortimenter einen differenten Betriebstyp auf, der sich hinsichtlich der Sortimentsbreite und -tiefe sowie der Zielgruppenansprache vom Planvorhaben unterscheidet. Somit sind in einigen Segmenten eher geringe Angebotsüberschneidungen gegeben (insb. Markenprodukte und Sortimentsbreite) und es liegt keine unmittelbare Wettbewerbsbeziehung vor.
- Das **Sortiment Drogeriewaren** bieten die Lebensmittelmärkte lediglich als Nebensortiment auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche an. Die durch die geplante Drogeriemarkt-Ansiedlung zu erwartende Umsatzumverteilungen werden die Märkte demnach nicht wesentlich beeinträchtigen.
- Nach perspektivischer Verlagerung des LIDL-Marktes und der dm-Ansiedlung können **sowohl ALDI-Nord** als auch **REWE** weiterhin marktadäquate Flächenleistungen erzielen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **Versorgungseinrichtungen der Bevölkerung am Standortbereich SO Neue Wiese Limmerburg in Alfeld (Leine)** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf weitere sonstige Lagen in Alfeld (Leine)

Durch das Planvorhaben werden im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 1,4 Mio. Euro bzw. max. 9 % und im **Sortiment Drogeriewaren** von max. 0,3 Mio. Euro bzw. 14 % auf die Bestandsstrukturen in den weiteren sonstigen Lagen in Alfeld (Leine) induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren sowohl im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel als auch im Sortiment Drogeriewaren** insbesondere den zum Planvorhaben LIDL systemgleichen ALDI Nord (August-Wegener-Straße) sowie den nahegelegenen EDEKA-Markt an der L 485.
- Beide Märkte zeigen aufgrund ihrer Lage im nördlichen Stadtgebiet entlang der Verkehrsachse L 485 perspektivisch gewisse Überschneidungen ihrer Einzugsgebiete mit dem Planvorhaben.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Der **ALDI Nord** stellt einen systemgleichen Wettbewerber dar, sodass deutliche Angebotsüberschneidungen mit dem Planvorhaben gegeben sind. Mit der Verlagerung und dem damit einhergehenden Neubau des LIDL-Marktes wird sich der LIDL in puncto Erscheinungsbild und Marktauftritt deutlich verbessern und in der Gesamtattraktivität vor den ALDI Nord rutschen. Der ALDI Nord befindet sich in Solitärlage, sodass am Standort keine Kopplungsvorteile auszumachen sind. Der Markt weist jedoch in seinem Erscheinungsbild und seiner Positionierung (Eingangsbereich) eine deutliche Ausrichtung auf den Ortsteil Langenholzen und Sack auf. Durch die sowohl gute verkehrliche Erreichbarkeit über die L 485 als auch gute fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohnsiedlungsgebieten kann der ALDI Nord auf eine nennenswerte Mantelbevölkerung zurückgreifen und sichert zugleich die quantitative Versorgung der Wohnbevölkerung in den beiden genannten Ortsteilen. Da es sich lediglich um eine Verlagerung/Erweiterung eines Bestandsmarktes handelt, ist davon auszugehen, dass sich die Kundenumorientierung infolgedessen in Grenzen halten wird. Dementsprechend ist zu erwarten, dass der ALDI Nord auch nach Verlagerung des LIDL-Marktes eine marktadäquate Flächenleistung erzielen wird.
- Der **EDEKA** in rd. 400 m östlicher Entfernung an der L 485 gewährleistet eine qualitativ und quantitativ hochwertige Nahversorgung durch das vollsortimentierte Angebot, und nimmt angesichts der integrierten Lage mit signifikantem Bezug zu den umliegenden Siedlungsbereichen der Nordöstlichen Kernstadt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für diese Bereiche ein. Durch die räumliche Nähe zum Planvorhaben wird der Markt von gewissen Umsatzumverteilungen betroffen sein, wenngleich eine signifikante Kundenumorientierung zum Planvorhaben nicht zu erwarten ist, da es sich zum einen lediglich um eine Verlagerung/Erweiterung eines Bestandsmarktes handelt und der EDEKA als Lebensmittelvollsortimenter einen

differenten Betriebstyp zum Planvorhaben aufweist. Somit unterscheidet sich der Markt hinsichtlich der Sortimentsbreite und -tiefe sowie der Zielgruppenansprache vom Planvorhaben. Dementsprechend sind in einigen Segmenten eher geringe Angebotsüberschneidungen gegeben (insb. Markenprodukte und Sortimentsbreite) und es liegt keine unmittelbare Wettbewerbsbeziehung vor. Darüber hinaus sind am Standort eine Bäckerei, ein Blumen- sowie Zeitungsgeschäft verortet, sodass Synergieeffekte zu konstatieren sind, von welchen der EDEKA in moderatem Ausmaß profitieren kann. Dementsprechend ist zu erwarten, dass der EDEKA auch weiterhin eine marktadäquate Flächenleistung erzielen wird.

- Das **Sortiment Drogeriewaren** bieten die beiden Lebensmittelmärkte lediglich als Randsortiment auf deutlich weniger als 10 % der Gesamtverkaufsfläche an. Die durch die geplante Drogeriefachmarkt-Ansiedlung zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden die Märkte demnach nicht wesentlich beeinträchtigen, zumal sich das Angebot von sogenannten ‚Schnelldrehern‘ (gut laufende Artikel) in den Randsortimenten leicht positiv auf die Leistungsfähigkeit der Lebensmittelmärkte in diesem Sortiment auswirkt.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Alfeld (Leine)** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Stadt Gronau (Leine)

Auswirkungen auf (faktischen) ZVB Altstadt Gronau (Leine)

Durch das Planvorhaben werden sowohl Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel als auch im Sortiment Drogeriewaren auf den (faktischen) ZVB Altstadt Gronau (Leine) in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe ausgelöst. Durch die den speziellen Angebotsschwerpunkt (vorwiegend mittelfristiger Bedarf) und die Prägung durch vorwiegend kleinteilige, inhabergeführte Fachgeschäfte ist dem (faktischen) ZVB eine differente Ausrichtung zu attestieren, sodass dieser sowohl im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel als auch im Sortiment Drogeriewaren vom Planvorhaben nicht bzw. in empirisch nicht valide darstellbarer Höhe tangiert wird.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den (faktischen) **ZVB Altstadt Gronau (Leine)** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind somit nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den (faktischen) ZVB NVZ Nordost Gronau (Leine)

Durch das Planvorhaben werden im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,1 Mio. Euro bzw. max. < 1 % und im **Sortiment Drogeriewaren** von max. 0,6 Mio. Euro bzw. 11 % auf die Bestandsstrukturen im (faktischen) ZVB NVZ Nordost Gronau (Leine) induziert.

- Die Umsatzumverteilungen im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** tangieren insbesondere den betriebsgleichen LIDL-Markt sowie nachgelagert die weiteren systemgleichen Lebensmitteldiscounter (ALDI Nord, Netto Marken-Discount).

- Im **Sortiment Drogeriewaren** tangieren die Umsatzumverteilungen vorrangig den im (faktischen) ZVB verorteten Drogeriemarkt Rossmann an der Ladestraße sowie nachgeordnet ebenfalls die genannten Lebensmittelmärkte, die das Sortiment über ihre Randsortimentsflächen offerieren.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Die Märkte befinden sich an einem Verbundstandort und verfügen aufgrund dessen über einen attraktiven Betriebstypenmix (Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter, Getränkemarkt, Drogeriemarkt). Ebenso werden gemeinsam mit den weiteren Nutzungen Kopplungsvorteile generiert. Folglich profitieren die Märkte von einer gewissen Strahlkraft und fungieren in diesem Zusammenhang als zentrale Einkaufsdestination der Stadt Gronau (Leine) für Produkte des kurzfristigen Bedarfsbereichs. Damit ist eine gewisse Besuchergrundfrequenz am Standort festzustellen, von welcher alle Märkte innerhalb des (faktischen) ZVB profitieren können.
- Die gute MIV- und ÖPNV-Anbindung sowie der räumlich-funktionale Zusammenhang zu den Wohnsiedlungsbereichen der Kernstadt Gronau (Leine) sorgen dafür, dass die Märkte für eine hohe Mantelbevölkerung erreichbar sind. In Zusammenschau mit dem am Standort bestehenden Angebot an Lebensmittelmärkten ist mit einem stabilen Kundenstamm der strukturprägenden Anbieter im (faktischen) ZVB zu rechnen.
- Die Umsatzumverteilungen im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** fallen zudem aufgrund der räumlichen Distanz und dem engmaschigen Angebotsnetz an Lebensmittelmärkten (abfedern der Umsatzumverteilung durch vorgelagerte Betriebe) deutlich geringer aus als im Sortiment Drogeriewaren. Entsprechend ist angesichts der sehr moderaten prozentualen und monetären Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel davon auszugehen, dass die Lebensmittelmärkte weiterhin marktadäquate Flächenleistungen erzielen werden.
- Der **Rossmann** als einziger strukturprägender Drogeriemarkt im (faktischen) ZVB wird hingegen von deutlichen Umsatzumverteilungen tangiert. Die Angebotsstruktur im Bestand wird ausschließlich durch Märkte der Fa. Rossmann geprägt. Mit der Ansiedlung des dm-Marktes tritt ein neuer Wettbewerber in den Raum, der für eine gewissen Kundenumorientierung sorgen wird. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der beschriebenen Agglomerationseffekte sowie der günstigen Lage im Kreuzungsbereich der L 480 und L 482 mit einer guten Erreichbarkeit und Einsehbarkeit für den motorisierten Individualverkehr eine erhöhte Flächenleistung des Bestandsmarktes anzunehmen ist. Dies wird zusätzlich durch die Attraktivität des Rossmann, der mit einer Gesamtverkaufsfläche von über 800 m² der größte und attraktivste Drogeriemarkt im Untersuchungsraum ist, begünstigt. Der Markt befindet sich in einer modernen Immobilie mit einer marktadäquaten Verkaufsfläche sowie einem modernen Ladendesign. Angesichts der räumlichen Distanz des Planvorhabens zum (faktischen) ZVB

Nordost ist davon auszugehen, dass die Kundenumorientierungen insgesamt begrenzt bleiben und der Rossmann weiterhin eine marktadäquate Flächenleistungen erzielen kann.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den (faktischen) **ZVB NVZ Nordost Gronau (Leine)** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Gronau (Leine)

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren auf die integrierte Nahversorgung in Gronau (Leine) in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe ausgelöst. Dies ist insbesondere auf die erhöhte räumliche Distanz zum Planvorhaben zurückzuführen. Darüber hinaus zeichnet sich der PENNY-Markt durch seine wohnintegrierte Lage aus, die eine signifikante Ausrichtung auf die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche impliziert. Der Getränkemarkt repräsentiert zudem einen zum Planvorhaben differenten Betriebstyp, was eine direkte Konkurrenzsituation weitgehend ausschließt.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Notversorgung in Gronau (Leine)** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind somit nicht zu erwarten.

Flecken Delligsen

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Delligsen

Durch das Planvorhaben werden im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,1 Mio. Euro bzw. max. < 1 % und im **Sortiment Drogeriewaren** von max. 0,5 Mio. Euro bzw. 12 % auf die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen Delligsen induziert.

- Die Umsatzumverteilungen im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** tangieren insbesondere die systemgleichen Lebensmitteldiscounter ALDI Nord und Netto Marken-Discount sowie nachgelagert den Lebensmittelsupermarkt REWE.
- Im **Sortiment Drogeriewaren** tangieren die Umsatzumverteilungen vorrangig den in den sonstigen Lagen verorteten Drogeriemarkt Rossmann an der Carlstraße sowie nachgeordnet ebenfalls die genannten Lebensmittelmärkte, die das Sortiment über ihre Randsortimentsflächen offerieren.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Die Märkte befinden sich alle an einem Verbundstandort und verfügen aufgrund dessen über einen attraktiven Betriebstypenmix (Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter, Multisortimenter, Drogeriemarkt). Ebenso werden gemeinsam mit den weiteren Nutzungen Kopplungsvor-

teile generiert. Damit ist eine gewisse Besuchergrundfrequenz am Standort festzustellen, von welcher alle Märkte am Standortbereich profitieren können.

- Durch die Nähe zur B 3 sowie einer nahegelegenen Bushaltestelle verfügen die Märkte über eine gute MIV- und ÖPNV-Anbindung und sind zudem aufgrund des räumlich-funktionalen Zusammenhangs zu den angrenzenden Wohnsiedlungsgebieten für eine hohe Mantelbevölkerung erreichbar. In Zusammenschau mit dem am Standort bestehenden Angebot an Lebensmittelmärkten und weiteren Einzelhändlern ist mit einem stabilen Kundestamm der Märkte zu rechnen.
- **ALDI Nord** und **Rossmann** befinden sich zudem in einer neuen und modernen Immobilie mit einer marktadäquaten Verkaufsfläche sowie einem modernen Ladendesign. Es handelt sich dabei somit um einen zum Planvorhaben vergleichbaren Standort. In Verbindung mit den weiteren Märkten im näheren Umfeld ist diesen eine hohe Versorgungsbedeutung für die Bevölkerung in Delligsen zuzurechnen.
- Die Umsatzumverteilungen im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** fallen zudem aufgrund der räumlichen Distanz und dem engmaschigen Angebotsnetz an Lebensmittelmärkten (abfedern der Umsatzumverteilung durch vorgelagerte Betriebe) deutlich geringer aus als im Sortiment Drogeriewaren. Entsprechend ist angesichts der sehr moderaten prozentualen und monetären Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel davon auszugehen, dass die Lebensmittelmärkte weiterhin marktadäquate Flächenleistungen erzielen werden.
- Der **Rossmann** wird hingegen von deutlichen Umsatzumverteilungen tangiert. Die Angebotsstruktur im Bestand wird ausschließlich durch Märkte der Fa. Rossmann geprägt. Mit der Ansiedlung des dm-Marktes tritt ein neuer Wettbewerber in den Raum, der für eine gewisse Kundenumorientierung sorgen wird. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der beschriebenen Agglomerationseffekte sowie der günstigen verkehrstechnischen Lage eine leicht erhöhte Flächenleistung des Bestandsmarktes anzunehmen ist. Dies wird zusätzlich durch die Attraktivität des Rossmann, der mit einer Gesamtverkaufsfläche von über 700 m², der ein umfassendes und tiefes Angebot offeriert, begünstigt. Angesichts der räumlichen Distanz des Planvorhabens zum Rossmann ist davon auszugehen, dass die Kundenumorientierungen insgesamt begrenzt bleiben und der Rossmann weiterhin eine marktadäquate Flächenleistungen erzielen kann.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Delligsen** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Lagen im Ortsteil Grünenplan

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren auf die integrierte Nahversorgung im Ortsteil Grünenplan in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe ausgelöst. Dies ist insbesondere auf die erhöhte räumliche Distanz zum Planvorhaben zurückzuführen. Der einzige strukturprägende Lebensmittelmarkt

Nahkauf zeichnet sich darüber hinaus durch seine wohnintegrierte Lage aus, die eine wesentliche Ausrichtung auf die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche des Ortsteils Grünenplan impliziert. Zusätzlich handelt es sich bei dem Nahkauf-Markt um einen differenten Betriebstyp, was eine direkte Konkurrenzsituation weitgehend ausschließt.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung** im **Ortsteil Grünenplan** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind somit nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und/oder die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten.

6.4 EINORDNUNG IN DIE LANDESPLANERISCHEN ZIELSTELLUNGEN (LROP-VO 2017 NIEDERSACHSEN)

Im Folgenden werden die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts (LROP-VO Niedersachsen 2017) dargestellt.

Einzelhandelsgroßprojekte i. S. des LROP-VO Niedersachsen 2017

Abschnitt 2.3 Ziffer 02, Satz 1 und 2:

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 entsprechen.“

Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn 1 bis 3 BauNVO einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren.“

Hinsichtlich des **Planvorhabens** ist Folgendes festzuhalten:

- Bei dem Planvorhaben handelt es sich mit einer geplanten VKF von 2.250 m² um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF) bzw. i. S. d. LROP-VO Niedersachsen 2017 um ein Einzelhandelsgroßprojekt.
- Der Vorhabenstandort des Planvorhabens befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, jedoch perspektivisch innerhalb eines Nahversorgungsstandortes (s. Kapitel 6.1).

In diesem Kontext erfolgt die Einordnung des Planvorhabens in die Vorgaben der LROP-VO Niedersachsen 2017.

Kongruenzgebot

Abschnitt 2.3 Ziffer 03:

„In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).“

Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9:

„Der grundzentrale Verflechtungsbereich eines Zentralen Ortes ist das jeweilige Gemeinde- oder das Samtgemeindegebiet.“

Einordnung:

- Die Stadt Alfeld (Leine) stellt gem. LROP-VO Niedersachsen 2017 ein Mittelzentrum dar. Der Kongruenzraum für das Planvorhaben ist somit auf das Stadtgebiet beschränkt.

Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 5:

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

Einordnung

- Wie in Kapitel 5.3 dargestellt und beschrieben, umfassen die Zone I + II des Einzugsgebietes des Planvorhabens das gesamte Stadtgebiet Alfeld (Leines). Zone III umfasst die weiteren Bereiche des Untersuchungsraums außerhalb der Plankommune. Von außerhalb des Untersuchungsraumes ist darüber hinaus mit Streuumsätzen zu rechnen. Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Streuumsätze von rd. 10 % angenommen. Im Sortiment Drogeriewaren werden hingegen 15 % angenommen.
- In Kapitel 5.3 konnte anhand des erstellten Marktanteilsmodells für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel somit dargelegt werden, dass mindestens rd. 79 % des prognostizierten Umsatzes im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel aus dem Stadtgebiet Alfeld (Leines) und somit aus dem maßgeblichen Kongruenzraum generiert wird. Lediglich 21 % des Umsatzes kommen von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes. Angesichts der deutlich untergeordneten Verkaufsflächenanteile der weiteren Sortimente des Planvorhabens, ist davon auszugehen, dass diese im Rahmen des Versorgungseinkaufes im Bereich Nahrungs- und Genussmittel nachgefragt werden und folglich von einem identischen Einzugsgebiet für die jeweiligen Sortimentsbereiche ausgegangen werden kann.
- Des Weiteren konnte anhand des erstellten Marktanteilsmodells für das Sortiment Drogeriewaren dargelegt werden, dass mindestens rd. 73 % des prognostizierten Umsatzes im Hauptsortiment Drogeriewaren aus dem Stadtgebiet Alfeld (Leines) und somit aus dem maßgeblichen Kongruenzraum generiert wird. Lediglich rd. 27 % des Umsatzes kommen von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes. Der Umsatz außerhalb des Kongruenzraumes ist im Sortiment Drogeriewaren erhöht, da ein weitmaschigeres Angebotsnetz gegeben ist und die kleineren Kommunen im Umfeld ebenfalls von den zentral gelegenen Drogeriemärkten versorgt werden. Angesichts der untergeordneten Verkaufsflächenanteile der weiteren Sortimente des Planvorhabens ist davon auszugehen, dass diese im Rah-

men des Versorgungseinkaufes nachgefragt werden und folglich ein identisches Einzugsgebiet für die jeweiligen Sortimentsbereiche angenommen werden kann.

- Folglich werden sowohl im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel als auch im Sortiment Drogeriewaren weniger als 30 % des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraums erzielt.

Das Planvorhaben ist kongruent zum Kongruenzgebot.

Konzentrationsgebot

Abschnitt 2.3 Ziffer 04:

Neue Einzelhandelsprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.

Einordnung

- Den Zentralen Ort Alfeld (Leine) bilden gem. RROP Hildesheim 2016 lediglich die Kernstadt Alfeld sowie der Ortsteil Limmer-West.
- Der Vorhabenstandort befindet sich in der Kernstadt der Stadt Alfeld (Leine) und damit im zentralen Siedlungsgebiet des Mittelzentrums Alfeld (Leine). Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Hildesheim 2016²³ weist den Vorhabenstandort als Bereich mit vorhandener Bebauung bzw. als Bauleitplanerisch gesicherten Bereich aus. Dementsprechend liegt eine Lage innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes vor.

Das Planvorhaben ist kongruent zum Konzentrationsgebot.

Integrationsgebot

Abschnitt 2.3 Ziffer 05:

„¹ Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). ² Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. ³ Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist; Satz 2 bleibt unberührt.“

²³ Quelle: Landkreis Hildesheim (2016): Regionales Raumordnungsprogramm 2016 mit 1. Änderung – Zeichnerische Darstellung, Hildesheim.

Einordnung

- Die Angebotsschwerpunkte Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren des Planvorhabens sind gemäß Sortimentsliste der Stadt Alfeld (Leine) als nahversorgungsrelevant eingeordnet und somit als periodisch i. S. d. Integrationsgebotes der LROP-VO Niedersachsen 2017 einzustufen.
- Die periodischen Sortimente des Planvorhabens nehmen nachweislich einen Anteil von mindestens 90 % der Gesamtverkaufsfläche ein (s. Kapitel 5.1).
- Der Vorhabenstandort befindet sich gem. EHK Alfeld (Leine) außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches und demnach außerhalb einer städtebaulich integrierten Lage gemäß LROP-VO Niedersachsen 2017.

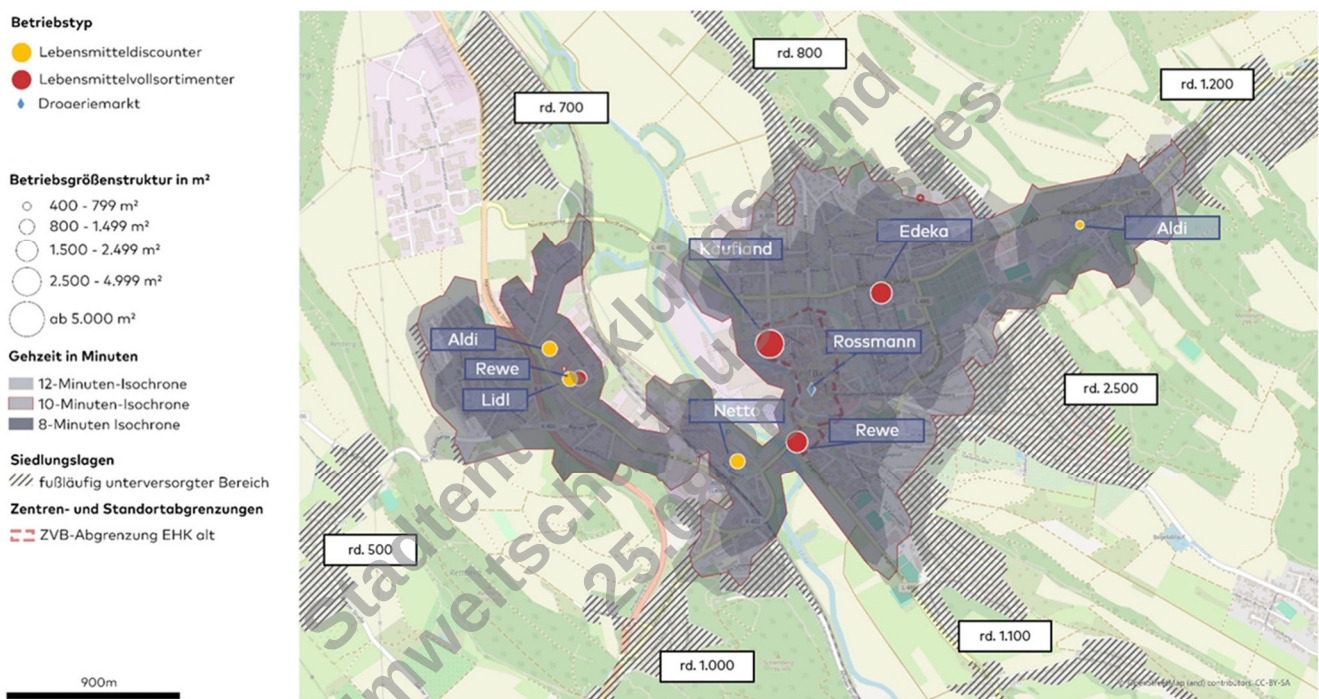
Es gilt demnach zu überprüfen, ob das Planvorhaben die Ausnahmeregelung des Satzes 3 des Integrationsgebotes erfüllt. Zudem erfolgt eine Einordnung und Bewertung der nahversorgungsstrukturellen Bedeutung des LIDL und dm-Marktes an seinem Standort.

Hinsichtlich der Voraussetzungen für die Ausnahmeregelung ist festzuhalten (*unter Berücksichtigung des Beschlusses OVG Lüneburg vom 29.04.2021 – 1 MN 154/20*), **dass die Darlegungs- und Begründungslast bei der Kommune liegt. Stadt + Handel nimmt nachfolgend eine Bewertung vor, welche diesbezüglich als Grundlage dienen kann:**

- Das Planvorhaben verfügt gem. LROP-VO Niedersachsen 2017 über ein nahversorgungsrelevantes bzw. periodisches Kernsortiment (mind. 90 von Hundert) (s. Kapitel 5.1).
- Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Stadt Alfeld (Leine) gem. RROP Hildesheim 2016 (s. Konzentrationsgebot).
- Die Stadt Alfeld schreibt derzeit das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2013 fort. Im Rahmen der in Kapitel 6.1 erfolgten Einordnung des Planvorhabens in die Fortschreibung des EHK Alfeld (Leine) konnte festgestellt werden, dass das Planvorhaben den grundsätzlichen Zielstellungen des EHK Alfeld (Leine) aus fachgutachterlicher Sicht entspricht und perspektivisch als Nahversorgungsstandort auszuweisen ist. Die nachstehende Abbildung zeigt die räumliche Nahversorgungssituation wobei zu erkennen ist, dass der Bestandsstandort des LIDL bereits äußert gut versorgt ist, hingegen im Norden bzw. insgesamt in der Kernstadt noch gewisse Versorgungslücken bestehen. Der Kaufland in der Innenstadt kann als großformatiger Markt bereits einen nennenswerten Teil der Bevölkerung versorgen, wenngleich insbesondere der nördliche Siedlungsbereich durch den Verlauf der L 485 (Hildesheimer Straße) gewissermaßen abgegrenzt wird (s. Abbildung 4). Mit dem Vorhabenstandort entsteht der erste Nahversorgungsstandort im tatsächlich nördlichen Bereich der Kommune und trägt somit auch zu einer weiteren räumlichen Verbesserung der Nahversorgungssituation bei. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass es im nördlichen Bereich keinen klassischen Lebensmitteldiscounter gibt, sondern ausschließlich vollsortimentierte Angebote. Die Bevölkerungsgruppen

im Norden Alfelds (Leine) die auf einen Lebensmitteldiscounter zurückgreifen wollen, müssen demnach aktuell eine weitere Wegstrecke (MIV) auf sich nehmen. Im fußläufigen Bereich finden sich keinen entsprechenden Angebote, sodass mit dem Planvorhaben ein entsprechendes Angebot im fußläufigen Bereich geschaffen werden kann und die Versorgung der Bevölkerung verbessert wird. Gleiches gilt für den Drogeriemarkt, der angesichts der eher südlichen Ausrichtung des Rossmann im Zentrum insbesondere ebenfalls die räumliche Nahversorgung im Norden verbessern kann. Insgesamt zeigt sich dadurch, dass das Planvorhaben einer Verbesserung der Nahversorgungssituation in Alfeld (Leine) zuträglich ist und demnach die Ausweisung als (perspektivischer) Nahversorgungsstandort zielführend ist.²⁴

Abbildung 4: Räumliche Nahversorgungssituation in Alfeld (Leine) sowie unterversorgte Bereiche



Quelle: EHK Alfeld (Leine), S. 45.

- Nördlich und westlich schließen sowohl größere Gewerbekomplexe als auch Einfamilienhausbebauung bzw. weitreichende Wohnsiedlungsbereiche an den Vorhabenstandort an. Diese ziehen sich von der Kernstadt bis an die nördlichen Siedlungsränder Alfelds (Leine). Insofern ist das Umfeld durch heterogene Strukturen geprägt wenngleich in einem fußläufigen Einzugsgebiet von 1.000 m eine überwiegenden Prägung durch Wohnsiedlungen vorliegt (s. Abbildung 5). Insofern zeichnet sich das nähere Umfeld des Vorhabenstandorte durch Wohnbebauung aus. Dies alleine unterstreicht bereits die siedlungsstrukturelle Integration des Vorhabenstandortes trotz der Lage am Siedlungsrand der Kernstadt. Gleichzeitig spricht

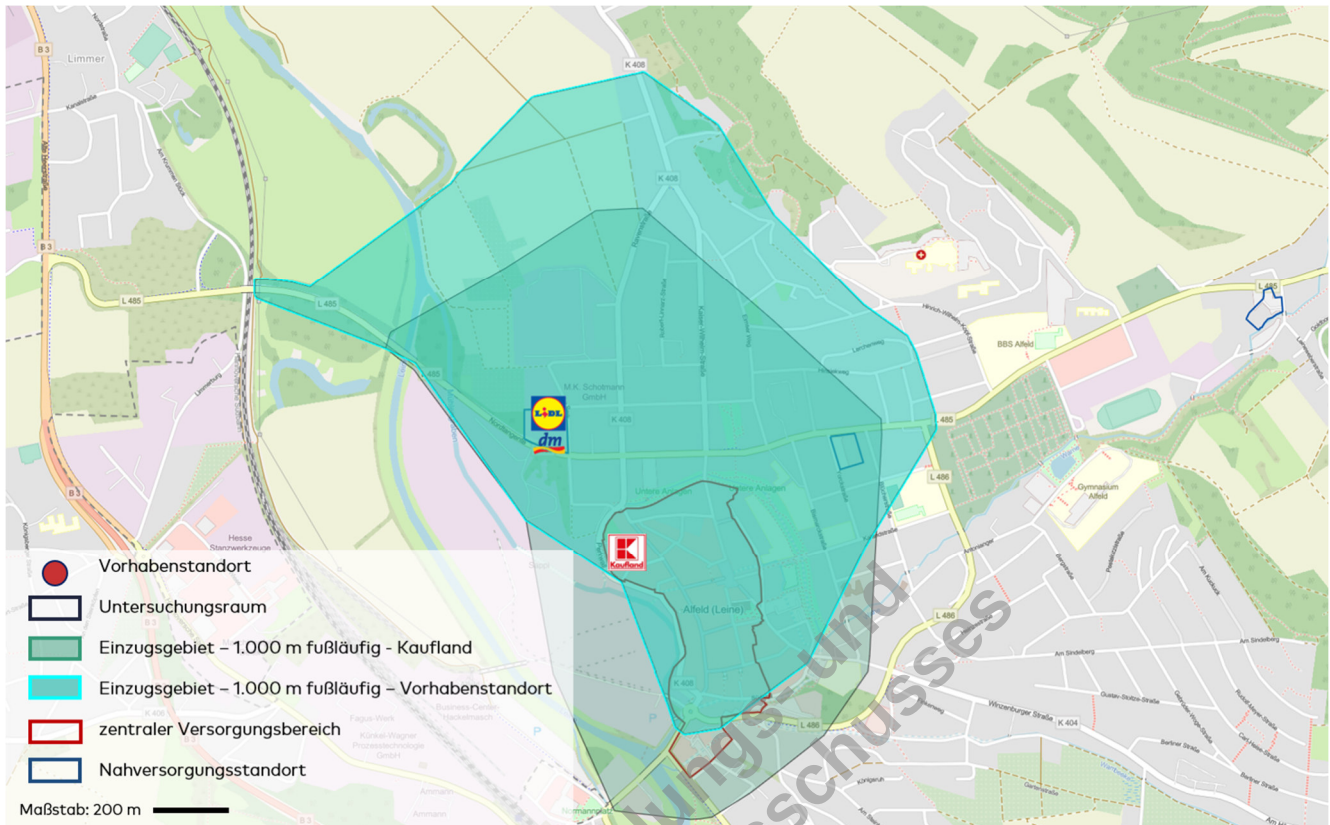
²⁴ Die in der Arbeitshilfe Einzelhandel zum LROP unter Ziffer 5.23 dargestellten Anforderungen werden demnach aus fachgutachterlicher Sicht i. S. e. langfristigen Sicherung und Qualifizierung der Nahversorgung im Norden Alfelds (Leine) erfüllt.

auch die fußläufige Anbindung an insbesondere die nördlichen Siedlungsgebiete für einen entsprechenden Anschluss und Bezug zur Wohnbebauung. In diesem Zusammenhang ist auch nochmal zu erwähnen, dass im Zuge der Verlagerung der unmittelbare Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen bzw. die städtebauliche Integration des Nahversorgungsbetriebes LIDL deutlich erhöht wird. Unter Berücksichtigung der fußläufigen Anbindung an diese Wohnsiedlungsbereiche ist dem Vorhabenstandort eine **siedlungsstrukturelle Integration** zuzusprechen.

- Als weiteres Indiz für die Nahversorgungsfunktion des Vorhabenstandortes kann die Anzahl der Einwohner herangezogen werden, die innerhalb eines fußläufigen Einzugsgebiets von 1.000 m erreicht werden. Im Vergleich zum bestehenden Kaufland-Standort im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Alfeld (Leine) zeigt sich, dass im fußläufigen Einzugsbereich der beiden Standorte/Märkte jeweils rd. 2.700 Einwohner leben. Die Betrachtung verdeutlicht, dass der Vorhabenstandort über ein entsprechendes erschließbares Bevölkerungspotenzial verfügt und damit grundsätzlich geeignet ist, eine bedeutsame Nahversorgungsfunktion zu übernehmen. Dabei erreicht der Vorhabenstandort insbesondere auch Siedlungsbereiche die weiter in den Norden reichen und versorgt damit auch die aktuell unterversorgten Siedlungsausläufer der Kernstadt. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass das Planvorhaben einen Beitrag zur Verbesserung der wohnortnahen Versorgung leistet. Dies gilt sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht sowie bezogen auf die räumliche Erreichbarkeit der Versorgungsangebote.²⁵

²⁵ Auf eine Darstellung der Radien wurde verzichtet, da es sich dabei um eine rein schematische Abbildung handelt, die sich nicht an den tatsächlichen Wegeverbindungen orientiert und damit in der fachgutachterlichen Praxis nur bedingt aussagekräftig ist. Insofern wurde auf die tatsächliche fußläufige Erreichbarkeit anhand des Wegenetzes zurückgegriffen.

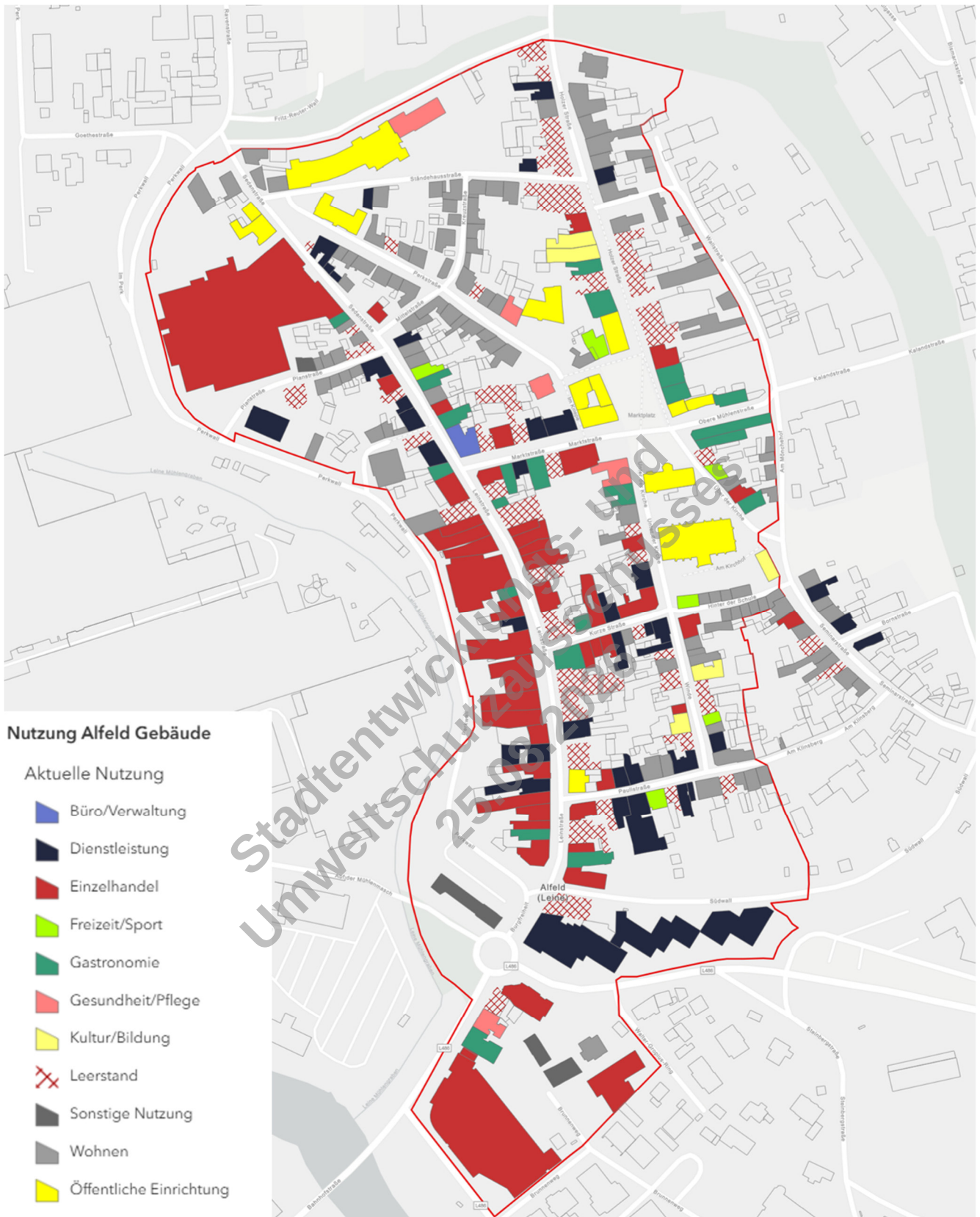
Abbildung 5: Fußläufige Einzugsgebiete von 1.000 m um den Vorhabenstandort und den Kaufland (nächstgelegener Markt im ZVB Innenstadt Alfeld (Leine))



Quelle: Eigene Abgrenzung anhand Routingnetzwerk und OpenRouteService.

- Im Zuge des Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens wird die räumliche, quantitative und qualitative Nah- und Grundversorgung insbesondere im nördlichen Stadtgebiet Alfeld (Leine) gestärkt und langfristig gesichert. Die in Kapitel 6.1 erfolgte Prüfung zeigt, dass das Planvorhaben eine standortgerechte Dimensionierung aufweist und eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die umliegende Bevölkerung übernimmt.
- Der Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) erfolgt über die nahegelegene Bushaltestelle „Perkwall/Sedanstraße“ rd. 300 m südöstlich des Vorhabenstandortes (s. Kapitel 3.2).
- Zusätzlich ist ebenfalls zu prüfen, warum eine Verlagerung/Ansiedlung innerhalb des ZVB Innenstadt Alfeld (Leine) aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist. Diesbezüglich haben wurde eine Nutzungs- und Flächenanalyse der Innenstadt durchgeführt.

Abbildung 6: Nutzungskartierung und Flächenanalyse der Innenstadt Alfelds (Leine)



Quelle: ZVB-Abgrenzung; EHK Alfeld (Leine); Nutzungskartierung 07/2026.

- Zunächst ist festzuhalten, dass das Zentrum angesichts der historisch gewachsenen Struktur eher kleinteilige Strukturen aufweist und nur wenige größere Flächenformate aufweist. In diesem Zusammenhang konnte auch festgestellt werden, dass sich insbesondere die großformatigen Flächen bereits langfristig in Nutzung befinden und größere Leerstände mit einem

Format von über 800 m² nicht vorhanden sind. Insofern ist es kurz- bis mittelfristig nicht absehbar, dass eine größere Fläche für eine entsprechende Ansiedlung zur Verfügung steht. Mit dem REWE am Kaiserhof wurde bereits der prominenteste und am besten geeignete städtebauliche Missstand revitalisiert.

- Weiterhin ist gem. Arbeitshilfe Einzelhandel zu prüfen ob Flächenzusammenlegungen für eine Ansiedlung in Frage kommen. Angesichts der baulichen Struktur und dem bestehenden Nutzungsbesatz (s. Abbildung 6) ergeben sich keine für das hier geplante Vorhaben geeigneten Flächen. In Zusammenschau dieser Aspekte ist festzuhalten, dass eine Verlagerung/Ansiedlung des Planvorhabens LIDL und dm in den ZVB Innenstadt Alfeld (Leine) nach einer im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse leistbaren Prüfung durch Stadt + Handel aus städtebaulicher Sicht nicht möglich ist.
- Bei einer im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse durch Stadt+Handel leistbaren Prüfung von alternativen Standorten außerhalb des ZVB Innenstadt Alfeld (Leine) konnte festgestellt werden, dass das Siedlungsgebiet weitestgehend eine verhältnismäßig hohe Verdichtung und dementsprechend wenige großflächige Flächenkapazitäten aufweist. Innerhalb des nördlichen Kernstadtbereiches konnten in diesem Zusammenhang keine weiteren geeigneten Alternativflächen identifiziert werden. Demgegenüber handelt es sich bei dem Vorhabenstandort um einen bereits erschlossenen und in das Siedlungsgefüge integrierten Standort, dessen Entwicklung einer sinnvollen Nach- bzw. Wiedernutzung einer bereits baulich vorgeprägten Fläche dient. Zusätzliche Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich werden hierdurch vermieden und bestehende Infrastrukturen können weiterhin genutzt werden. Mit dem Vorhabenstandort gelingt es somit einen an die nördlichen Wohnsiedlungsbereiche angebundenen und in räumlicher Nähe zur Innenstadt gelegenen Standort zu revitalisieren.
- Darüber hinaus wird eine Ansiedlung in der Innenstadt durch die „Seveso-III-Richtlinie“ gewissermaßen eingeschränkt.

Die Seveso-III-Richtlinie kommt zur Anwendung, wenn ein Betriebsbereich im Sinne der „Seveso-III-Richtlinie“ vorliegt, in dem gefährliche Stoffe oberhalb der Mengenschwellen vorhanden sind [...]. Dies trifft in Alfeld auf die SAAPL Alfeld GmbH zu. [...] (STEK Alfeld (Leine)²⁶, S. 3)

Angesichts dessen wurden in Alfeld Sicherheitszonen nach der Definition des § 3 Abs. 5 c BlmSchG abgegrenzt. Der Sicherheitsabstand in Alfeld umfasst dabei einen 600 m und einen 650 m-Bereich, um das entsprechende Gebäude. Unabhängig von der Seveso-III-Richtlinie wären grundsätzlich Nutzungen, die der zugrundeliegenden Bauleitplanung entsprechen, genehmigungsfähig. Diese Möglichkeit wird durch die Vorgaben der „Seveso-III-Richtlinie“ deutlich eingeschränkt, da bestimmte Nutzungen besondere Schutzobjekte darstellen, die aufgrund ihrer Nutzungsart und

²⁶ Stadt Alfeld (Leine) (2022): Städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Alfeld (Leine) zur „Seveso-III-Richtlinie“, Alfeld. Im Folgenden als **STEK Alfeld (Leine)** benannt.

insbesondere der öffentlichen Zugangsmöglichkeit nicht mehr uneingeschränkt genehmigungsfähig im abgegrenzten Sicherheitsbereich sind. Darunter fallen „[...]grundsätzlich alle Nutzungen, zu denen die Öffentlichkeit Zugang hat, weil dort ein allgemeiner Publikumsverkehr stattfindet, also die dem nicht vorübergehenden Aufenthalt eines unbegrenzten und wechselnden Personenkreises einschränkungslos dienen.“ (STEK Alfeld (Leine), S. 12)

Der Grad der Schutzbedürftigkeit der Nutzung ist von zahlreichen Faktoren abhängig und resultiert in einer entsprechenden Differenzierung (keine, gering, mittel, hoch). **Großflächige Einzelhandelseinrichtungen** wie das Planvorhaben mit einem Publikumsverkehr, der gleichzeitig bei 100 Personen oder mehr liegt, werden der **mittleren Schutzbedürftigkeit** zugeordnet. Angesichts dessen, dass der ausgewiesene ZVB Innenstadt Alfeld (Leine) vollständig innerhalb der Sicherheitszonen liegt, ist eine Ansiedlung des Planvorhabens aus risikotechnischen Gründen (Störfall) kompliziert und wirkt im vorliegenden Fall ebenfalls sehr einschränkend, zumal bereits eine Neuansiedlung des Betreibers REWE im südlichen Bereich des ZVB die Personenfrequenz und damit das Risiko im Falle eines Störfalls erhöht. Der Vorhabenstandort „Im Perk“ befindet sich hingegen knapp außerhalb dieses Sicherheitsbereiches und wird dementsprechend nicht durch die „Seveso-III-Richtlinie“ eingeschränkt. Es handelt sich demnach um einen der nächstmöglichen zur Innenstadt gelegenen realisierungsfähigen Standorte.

Das Planvorhaben erfüllt aus fachgutachterlicher Sicht unter Berücksichtigung der städtebaulichen Struktur der Innenstadt, der Regelungen hinsichtlich Störfallbetriebe und der Versorgungsbedeutung für das nördliche Wohnsiedlungsgebiet die Tatbestände der Ausnahmeregelung des LROP-VO Niedersachsen 2017 und ist damit aus fachgutachterlicher Sicht als kongruent zur Ausnahmeregelung des Integrationsgebots für nahversorgungsrelevante Vorhaben zu bewerten.

Beeinträchtungsverbot

Abschnitt 2.3 Ziffer 08:

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

Einordnung:

- Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen wurden in den Kapiteln und 6.2 und 6.3 untersucht und bewertet. Eine wesentliche Beeinträchtigung von ausgeglichenen Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ist demnach nicht zu erwarten.

Das Planvorhaben ist kongruent zum Beeinträchtungsverbot.

Das Planvorhaben ist kongruent zu den relevanten Zielen/Grundsätzen der LROP-VO Niedersachsen 2017.

Stadtentwicklungs- und
Umweltschutzausschusses
25.08.2026

7 Zusammenfassung

In der Stadt Alfeld (Leine) ist die Verlagerung und Erweiterung eines LIDL-Marktes von der Hannoversche Straße 46 an den Standort Im Perk geplant. In diesem Zuge ist ebenfalls die Ansiedlung eines dm-Marktes am neuen Standort vorgesehen. Konkret ist Folgendes geplant:

- **LIDL-Markt:** Verlagerung an den Standort Im Perk, Erweiterung von aktuell 843 m² auf 1.600 m² GVKF.
- **dm-Markt:** Ansiedlung am Standort Im Perk mit einer GVKF von 650 m².

Der Bestandsstandort des LIDL-Marktes ist am Sonderstandort Neue Wiese Limmerburg verortet und weist keinen wesentlichen räumlich-funktionalen Bezug zu Wohnbebauung auf. Am projektierten Standort Im Perk ist demgegenüber ein deutlich intensiverer Bezug zu Wohnbebauung festzustellen.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass sich der Bestandsmarkt LIDL (Hannoversche Str. 46) im Eigentum der Fa. LIDL befindet, sodass eine lebensmittelbezogene Nachnutzung ausgeschlossen werden kann.

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist (Normkette: § 1 Abs. 4 und Abs. 6 Nr. 4 sowie § 2 Abs. 2).

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Der Standort entspricht den im Konzeptentwurf der Fortschreibung des EHK Alfeld (Leine) aufgeführten Anforderungen an einen Nahversorgungsstandort (NVS), sodass eine Ausweisung des Vorhabenstandortes als NVS in der aktuell laufenden Fortschreibung des EHK Alfeld (Leine) empfohlen werden kann. Das Planvorhaben dient der Sicherung und dem Ausbau einer ausgewogenen Grundversorgungsstruktur. Dabei sind negative städtebauliche Auswirkungen, wie in Kapitel 6.3 aufgezeigt wird, nicht zu erwarten.
- Das Planvorhaben wird absehbar über 90 % der Verkaufsfläche mit Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs belegen.
- Das Planvorhaben stärkt die flächendeckende Nahversorgung und schränkt dabei nicht die Entwicklungsmöglichkeit des ZVB Innenstadt Alfeld (Leine) ein. Die Einschränkung in Bezug auf einzelhandelsbezogene Entwicklungen innerhalb des ZVB Innenstadt Alfeld (Leine) ergeben sich insbesondere durch die historisch gewachsene vorwiegend kleinteilige Struktur der Ladenflächen sowie den weiterhin hohen Angebotsbesatz, wodurch keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen sowie die Seveso-III-Richtlinie. Die Entwicklungsmöglichkeiten des ZVB werden nicht durch das Planvorhaben beschränkt.
- Die Kaufkraftabschöpfung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Bezug auf den standortbezogenen Nahbereich von rd. 65 % zeigt, dass das Planvorhaben seinen Umsatz im Sortimentsbereich Nahrungs-

und Genussmittel vollständig aus seinem standortbezogenen Nahbereich generieren könnte. Gleichzeitig wird im Sortiment Drogeriewaren lediglich rd. 41 % der Kaufkraft im anzunehmenden Einzugsbereich (hier: Stadtgebiet Alfeld (Leine)) durch das Planvorhaben abgeschöpft, sodass auch in diesem Fall der Umsatz des Planvorhabens im Sortiment Drogeriewaren vollständig aus dem maßgeblichen Kongruenzraum bezogen werden könnte. Dies deutet darauf hin, dass das Planvorhaben standortgerecht dimensioniert ist.

- Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.2 und 6.3).

Das Planvorhaben ist als vollumfänglich kongruent zu den relevanten Empfehlungen, Grundsätzen und Zielen des EHK Alfeld (Leine) zu bewerten, insofern der Standort in der laufenden Fortschreibung des EHK Alfeld (Leine) als Nahversorgungsstandort ausgewiesen wird (in Entwurfsfassung als perspektivischer NVS ausgewiesen).

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen:

Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.2 und 6.3).

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

- **Abschnitt 2.3 Ziffer 02, Satz 1 und 2:** Bei dem Planvorhaben handelt es mit einer geplanten VKF von 2.250 m² um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF) bzw. i. S. d. LROP-VO Niedersachsen 2017 um ein Einzelhandelsgroßprojekt.
- **Abschnitt 2.3 Ziffer 03:** Die Stadt Alfeld (Leine) stellt gem. LROP-VO Niedersachsen 2017 ein Mittelzentrum dar. Der Kongruenzraum für das Planvorhaben ist somit auf das Stadtgebiet beschränkt. In Kapitel 5.3 konnte anhand der erstellten Marktanteilsmodelle für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und das Sortiment Drogeriewaren dargelegt werden, dass mindestens rd. 79 % bzw. rd. 73 % des prognostizierten Umsatzes aus dem Stadtgebiet Alfeld (Leine) und somit aus dem maßgeblichen Kongruenzraum generiert wird. **Ziel 03: Kongruenzgebot wird demnach erfüllt.**
- **Abschnitt 2.3 Ziffer 04:** Der Vorhabenstandort befindet sich in der Kernstadt der Stadt Alfeld (Leine) und damit im zentralen Siedlungsgebiet des Mittelzentrums Alfeld (Leine). Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Hildesheim 2016 weist den Vorhabenstandort als Bereich mit vorhandener Bebauung bzw. als bauleitplanerisch gesicherten Bereich aus. Dementsprechend liegt eine Lage innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes vor. **Ziel 04: Konzentrationsgebot wird demnach erfüllt.**

- **Abschnitt 2.3 Ziffer 05:** Die periodischen Sortimente des Planvorhabens nehmen nachweislich einen Anteil von mindestens 90 % der Gesamtverkaufsfläche ein (s. Kapitel 5.1). Das Planvorhaben erfüllt aus fachgutachterlicher Sicht unter Berücksichtigung der städtebaulichen Struktur der Innenstadt, der Regelungen hinsichtlich Störfallbetriebe (gem. „Seveso-III-Richtlinie“) und der Versorgungsbedeutung für das nördliche Wohnsiedlungsgebiet die Tatbestände der Ausnahmeregelung des LROP-VO Niedersachsen 2017 und ist damit aus fachgutachterlicher Sicht als kongruent zur Ausnahmeregelung des Integrationsgebots für nahversorgungsrelevante Vorhaben zu bewerten. **Ziel 05: Integrationsgebot (Ausnahmeregelung) wird demnach erfüllt.**
- **Abschnitt 2.3 Ziffer 08:** Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen wurden in den Kapiteln und 6.2 und 6.3 untersucht und bewertet. Eine wesentliche Beeinträchtigung von ausgeglichenen Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ist demnach nicht zu erwarten. **Ziel 08: Beeinträchtigungsverbot wird demnach erfüllt.**

Das Planvorhaben ist kongruent zu den relevanten Zielen/Grundsätzen der LROP-VO Niedersachsen 2017.

Das Planvorhaben ist konform hinsichtlich konzeptioneller Aspekte (EHK Alfeld (Leine)) sowie zu den normativen Aspekten (§ 11 Abs. 3 BauNVO bzw. Normenkette § 1 Abs. 4 und Abs. 6 Nr. 4 sowie § 2 Abs. 2 sowie LROP-VO Niedersachsen 2017).

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage in der Region	7
Abbildung 2:	Mikrostandort des Planvorhabens	8
Abbildung 3:	Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum	12
Abbildung 4:	Räumliche Nahversorgungssituation in Alfeld (Leine) sowie unterversorgte Bereiche	63
Abbildung 5:	Fußläufige Einzugsgebiete von 1.000 m um den Vorhabenstandort und den Kaufland (nächstgelegener Markt im ZVB Innenstadt Alfeld (Leine))	65
Abbildung 6:	Nutzungskartierung und Flächenanalyse der Innenstadt Alfelds (Leine)	66

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Kommunen (inkl. Prognose 2028)	13
Tabelle 2:	Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum – Nahrungs- und Genussmittel	15
Tabelle 3:	Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum - Drogeriewaren	17
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen	18
Tabelle 5:	Steckbrief ZVB IZ Alfeld (Leine)	21
Tabelle 6:	Steckbrief (faktischer) ZVB Altstadt Gronau (Leine)	22
Tabelle 7:	Steckbrief (faktischer) ZVB NVZ Nordost (Gronau (Leine))	23
Tabelle 8:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens	27
Tabelle 9:	Marktanteile und Umsatzprognose des LIDL-Marktes im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel nach Zonen	34
Tabelle 10:	Marktanteile und Umsatzprognose des dm-Marktes im Sortiment Drogeriewaren nach Zonen	35
Tabelle 11:	Modellhafte Herleitung der Marktanteile für den LIDL-Markt	37
Tabelle 12:	Modellhafte Herleitung der Marktanteile für den dm-Markt	37

Tabelle 13:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens (Worst Case).....	39
Tabelle 14:	Prüfung der standortgerechten Dimensionierung des Planvorhabens (Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.....	44
Tabelle 15:	Prüfung der standortgerechten Dimensionierung des Planvorhabens (Sortiment Drogeriewaren)	45
Tabelle 16:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case).....	47
Tabelle 17:	Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren (Worst Case)	48

Stadtentwicklungs- und
Umweltschutzausschusses
25.08.2026

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

BBSR/HDE (2017): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren, Bonn.

EHI (2024): EHI handelsdaten aktuell 2024, Köln.

BBE (2024): Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024, München.

IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2024): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2024, Köln.

Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2017): Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP.

Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2017): Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, Hannover.

SONSTIGE QUELLEN

Landesamt für Statistik Niedersachsen – LSN-Online Datenbank.

Stadt + Handel (2024): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Alfeld (Leine) (Konzeptentwurf), Dortmund.

Regionalplanung Hildesheim (2016): Regionales Raumordnungsprogramms des Landkreises Hildesheim, Hildesheim.

Stadt Alfeld (Leine) (2022): Städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Alfeld (Leine) zur „Seveso-III-Richtlinie“, Alfeld.

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz	NuG	Sortimentsbereich
B	Bundesstraße		Nahrungs- und
BAB	Bundesautobahn		Genussmittel
BauGB	Baugesetzbuch	NVZ	Nahversorgungszentrum
BauNVO	Baunutzungsverordnung	NZ.....	Nebenzentrum
BGF	Bruttogeschossfläche	ÖPNV	öffentlicher
bspw.	beispielsweise		Personennahverkehr
BVerfG	Bundesverfassungs- gericht	OVG	Oberverwaltungsgericht
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht	OZ	Ortszentrum
bzw.	beziehungsweise	p. a.	per annum
d. h.	das heißt	rd.	rund
EW	Einwohner	S.	Seite
gem.	gemäß	s.	siehe
ggf.	gegebenenfalls	s. o.	siehe oben
GVKF	Gesamtverkaufsfläche	s. u.	siehe unten
i. d. R.	in der Regel	u. a.	unter anderem
inkl.	Inklusive	v. a.	vor allem
i. H. v.	in Höhe von	VG	Verwaltungsgericht
i. S.	im Sinne	vgl.	vergleiche
IZ	Innenstadtzentrum	v. H.	von Hundert
L	Landesstraße	VKF	Verkaufsfläche
m	Meter	ZVB	zentraler
m ²	Quadratmeter		Versorgungsbereich
max.	maximal	z. B.	zum Beispiel
Mio.	Millionen	z. T.	zum Teil

Stadtentwicklungs- und
Umweltschutzausschusses
25.08.2026

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und

Föhrer Stadtplaner GmbH

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Dortmund,

Handelsregisternummer HRB 33826,

Hauptsitz: Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43

Stadtentwicklungs- und
Umweltschutzausschusses
25.08.2026

Verkehrsuntersuchung

geplanter Lidl-Neubau Im Perk 14 in der Stadt Alfeld (Leine)



Auftrag der
Halsdorfer + Ingenieure Projekt GmbH

erstellt von
 **Zacharias Verkehrsplanungen**
Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias

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

Dezember 2024
(Stand 02.12.2024)

Stadtentwicklungs- und
Umweltschutzausschusses
25.08.2026

Bearbeitung:

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

Inhaltsverzeichnis

1 Aufgabenstellung.....	4
2 Vorhandene Situation.....	6
3 Verkehrsprognose 2035	
3.1 Allgemeine Entwicklungen.....	8
3.2 Spezielle Entwicklungen.....	10
4 Ermittlung der Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität.....	12
4.1 Knoten 1 (L 485/ Gewerbe/ neuer EZH).....	14
4.2 Knoten 2 (L 485/ Im Perk/ Goethestraße).....	16
5 Fazit.....	18

Stadtentwicklungs- und
Umweltschutzausschusses
25.08.2026

1 Aufgabenstellung

(1) In der Stadt Alfeld (Leine) ist der Neubau einer Lidl-Filiale sowie eines dm-Marktes geplant. Die Anbindungen für den Kfz-Verkehr erfolgen dabei zum einen direkt an die L 485 sowie ggf. mit einer Nebenanbindung über die Straße Im Perk an die L 485. Gegenüber der Hauptanbindung liegt eine Werkseinfahrt, die L 485 weist für diese Anbindung einen Linksabbiegestreifen mit gegenüberliegender Sperrfläche auf.

(2) Auf der Basis aktueller Verkehrsdaten und Prognosewerte wird das zukünftige Verkehrsaufkommen im Planungsraum sowie für die Einzelhandelsnutzungen abgeschätzt (Verkehrsmengen, Lkw-Anteil, Herkunfts-/ Zielrichtungen, wöchentliche und tageszeitliche Verteilung).

(3) Für die beiden Anbindungen des Plangrundstücks an die L 485 wird die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität auf der Grundlage des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) ermittelt. Aus den Ergebnissen der Leistungsfähigkeitsberechnung sowie der entsprechenden Richtlinie (RASt) werden Hinweise zur Gestaltung der Anbindungen abgeleitet.

Stadtentwicklungs- und
Umweltschutzausschusses
25.08.2026

Quellen u.a.:

- Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), FGSV Köln, 2006
- Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen, FGSV Köln, 2006
- Programm ver_bau, Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung, BBW Software GmbH, Stand 2024
- Verflechtungsprognose 2030. BVU – ITB – IVV – Planco, Juni 2014
- Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen Ausgabe 2015, FGSV Köln
- Empfehlungen zur Anwendung und Weiterentwicklung von GFGSV-Veröffentlichungen im Bereich Verkehr zur Erreichung von Klimaschutzziele (E Klima 2022), FGSV Köln, Ausgabe 2022

Definitionen:

(4) Im Rahmen dieser Untersuchung wurden folgende Fahrzeugklassen erfasst:

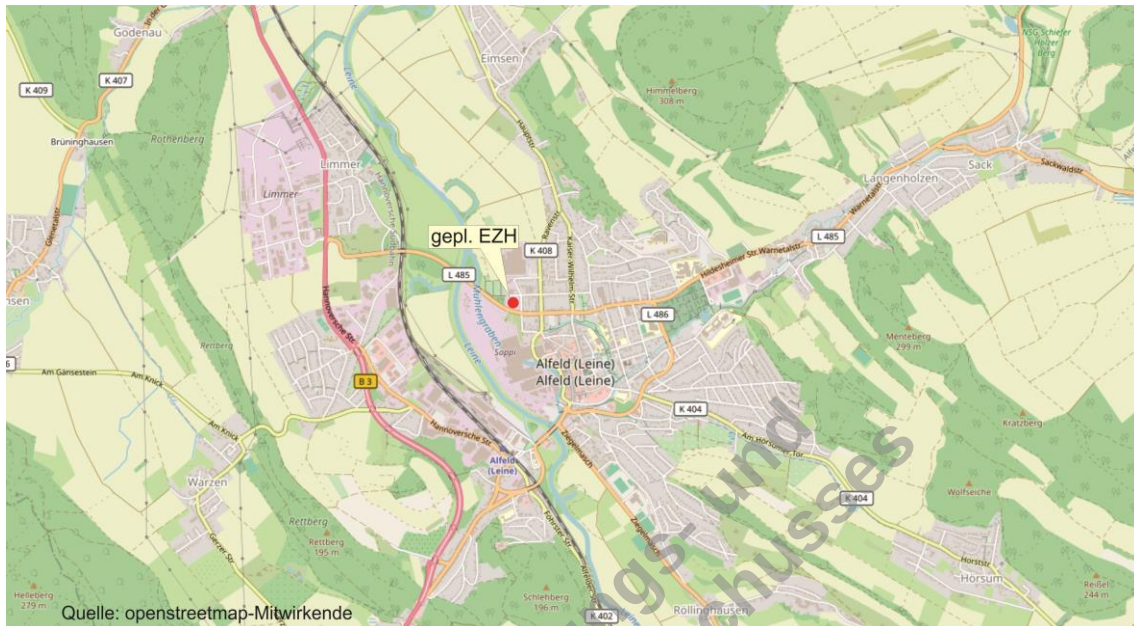
- Personenkraftwagen
- Motorräder
- Lieferwagen bis 3,5 t
- Lastkraftwagen ohne Anhänger/ Busse
- Lastkraftwagen mit Anhänger/ Sattelzüge

(5) Bezüglich des Lkw-/ Schwerverkehrsaufkommens werden je nach Fragestellungen folgende Klassen gebildet:

- Schwerverkehr: Bezeichnet die für die Leistungsfähigkeitsberechnungen relevanten Lastkraftwagen, Lastzüge und Busse (ohne Lieferwagen), also alle Fahrzeuge > 3,5 t.
- Lkw1: Bezeichnet für lärmtechnische Betrachtungen gemäß RLS 19 den Anteil der Lastkraftwagen ohne Anhänger und Busse
- Lkw2: Bezeichnet für lärmtechnische Betrachtungen gemäß RLS 19 den Anteil der Lastkraftwagen mit Anhängern und Lastzügen.

2 Vorhandene Situation

(6) Das Untersuchungsgebiet liegt im Norden der Stadt Alfeld (Leine).



(7) Nördlich der L 485 verläuft ein kombinierter Geh-/ Radweg. Von der L 485 zur Gewerbeanbindung an Knoten 1 ist ein Linksabbiegestreifen vorhanden.

(8) Die Straße Im Perk, die von Norden auf die L 485 am Knoten 2 zuführt, ist eine Einbahnstraße in Fahrtrichtung Süd. Lediglich die letzten rund 20 m sind in beide Richtungen zu befahren, da hier der Parkplatz einer Versicherung und des ehemaligen Autohauses, welches zukünftig Einzelhandel sein soll, angebunden sind. Von Süden auf den Knoten 2 zuführend ist die Goethestraße als Einbahnstraße ausgewiesen.



(9) Zur Ermittlung aktueller Verkehrsdaten wurden am Donnerstag, den 19.11.2024 in der Zeit von 06.00 bis 10.00 Uhr und 15.00 bis 19.00 Uhr an den Knoten L 485/ Einmündung Gewerbe (Knoten 1) und L 485/ Im Perk (Knoten 2) Verkehrszählungen mittels Videotechnik durchgeführt. Dabei wurden alle Kfz nach Fahrzeugart und Fahrtrichtung getrennt in Stundenintervallen erfasst.

(10) Auf der L 485 wurden aktuell Werktagswerte um ca. 9.300 Kfz und davon rund 400 Schwerverkehrsfahrten pro Werktag gezählt. Diese Werte liegen im Kfz-Bereich deutlich über den DTVDi-Do-Werten der allgemeinen Straßenverkehrszählung. Im Schwerverkehrsbereich wurden hingegen weniger Fahrzeuge gezählt.

(11) Da die Zählungen an Knoten 1 und 2 untereinander konsistent sind und keine Baustellen im Umfeld bekannt sind, werden im Folgenden die aktuellen Verkehrswerte genutzt.

(12) Die Belastungen auf den Nebenstraßen (Gewerbeanbindung, Im Perk, Goethestraße) liegen mit etwa 200 bis 300 Kfz/ 24 h erheblich geringer.

(13) Spitzenzeiten treten zwischen 7.00 und 8.00 Uhr mit 8,7 % sowie zwischen 15.00 und 16.00 Uhr mit 9,2 % der Tagesbelastung auf.

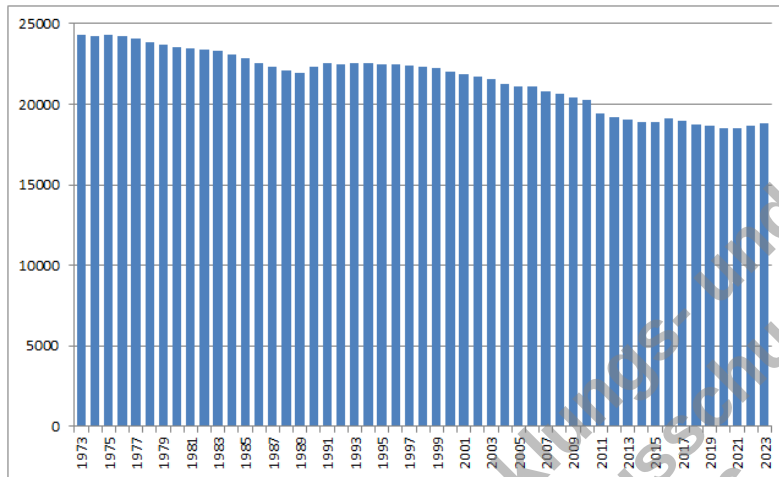
Stadtentwicklungs- und
Umweltschutzausschusses
25.08.2026

3 Verkehrsprognose 2035/40

3.1 Allgemeine Entwicklungen

(14) Für Alfeld (Leine) liegen Bevölkerungsdaten des Landesamtes für Statistik Niedersachsen vor. Seit 1973 hat die Anzahl der Einwohner stetig abgenommen. Lediglich in den letzten Jahren sind wieder leichte Steigerungen zu erkennen. Insgesamt hat die Bevölkerung von 1973 bis 2023 aber um knapp ein Viertel abgenommen.

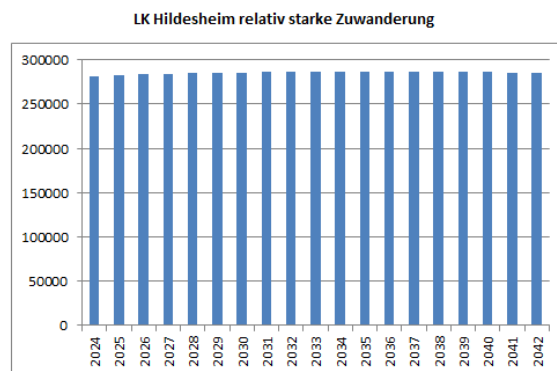
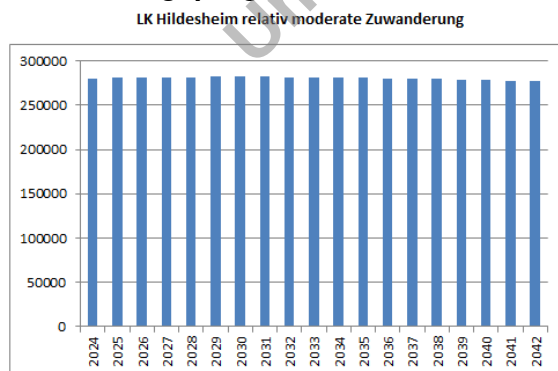
Bevölkerungsentwicklung Stadt Alfeld (Leine)



Quelle: LSN

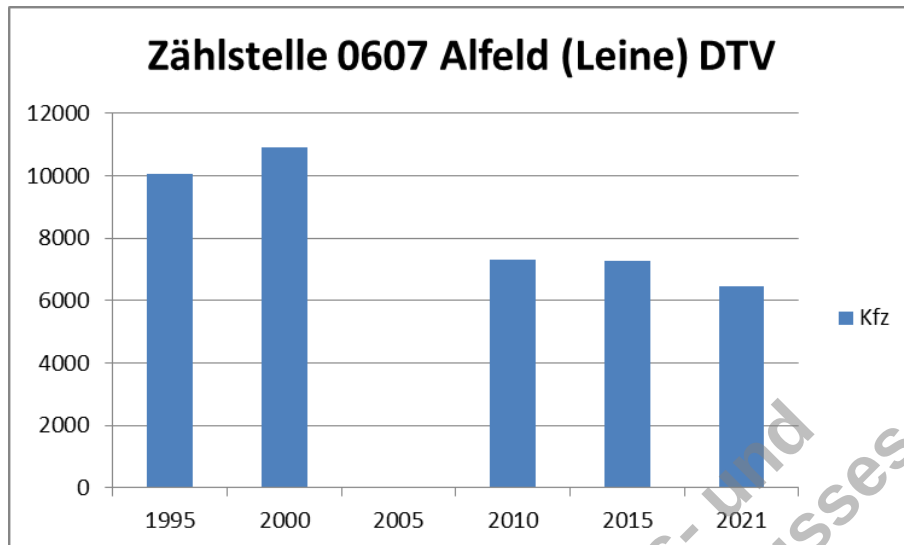
(15) Weiterhin liegen Bevölkerungsprognosen bis zum Prognosehorizont 2042 für den Landkreis Hildesheim vor. In einer ersten Prognose wird von einer relativ moderaten Zuwanderung ausgegangen. Hierbei sinkt die Bevölkerung um 1,1 %. In einer zweiten Variante wird von einer relativ starken Zuwanderung ausgegangen. Hierbei ergibt sich eine Steigerung der Bevölkerung um 1,5 %. Von 2024 bis 2042 bleibt die Bevölkerung also in beiden Varianten nahezu konstant.

Bevölkerungsprognose LK Hildesheim



Quelle: LSN

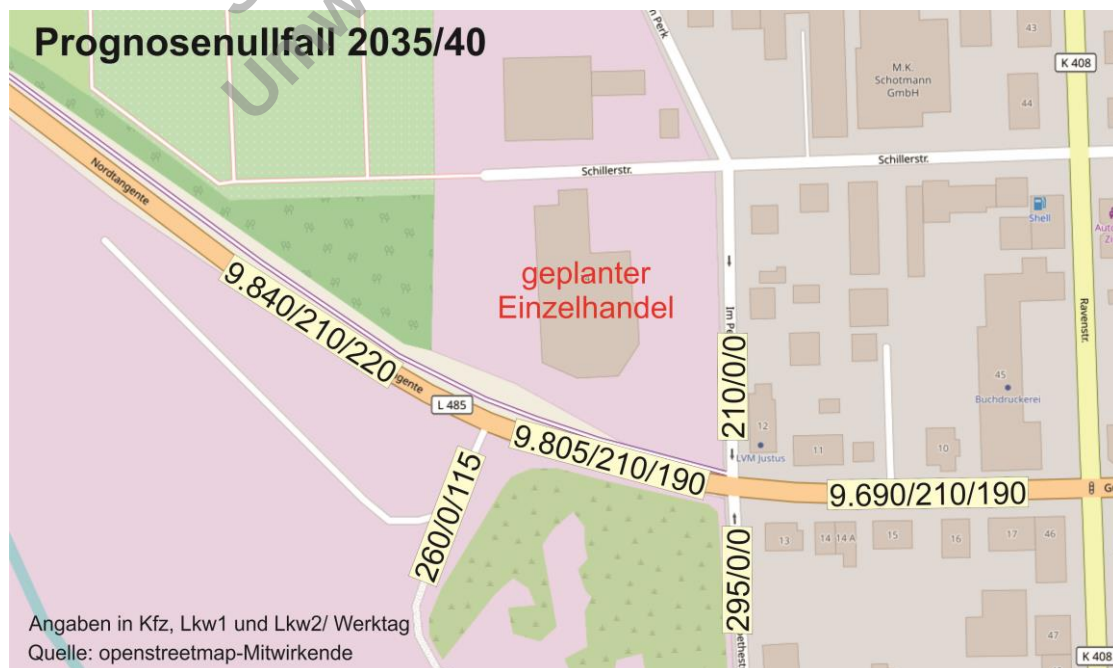
(16) Auf der L 485 in Höhe der geplanten neuen Nutzung liegt die Zählstelle 0607 der allgemeinen Straßenverkehrszählung. Hier werden in einem 5-Jahres-Turnus Verkehrsdaten durch die zuständige Straßenbaubehörde erfasst.



(17) Auf der L 485 sind dabei die Verkehrsbelastungen in den letzten 25 Jahren stark zurückgegangen. Von 1995 bis 2021 ging die Verkehrsbelastung um rund 35 % zurück, von 2015 bis 2021 immerhin um 11 %.

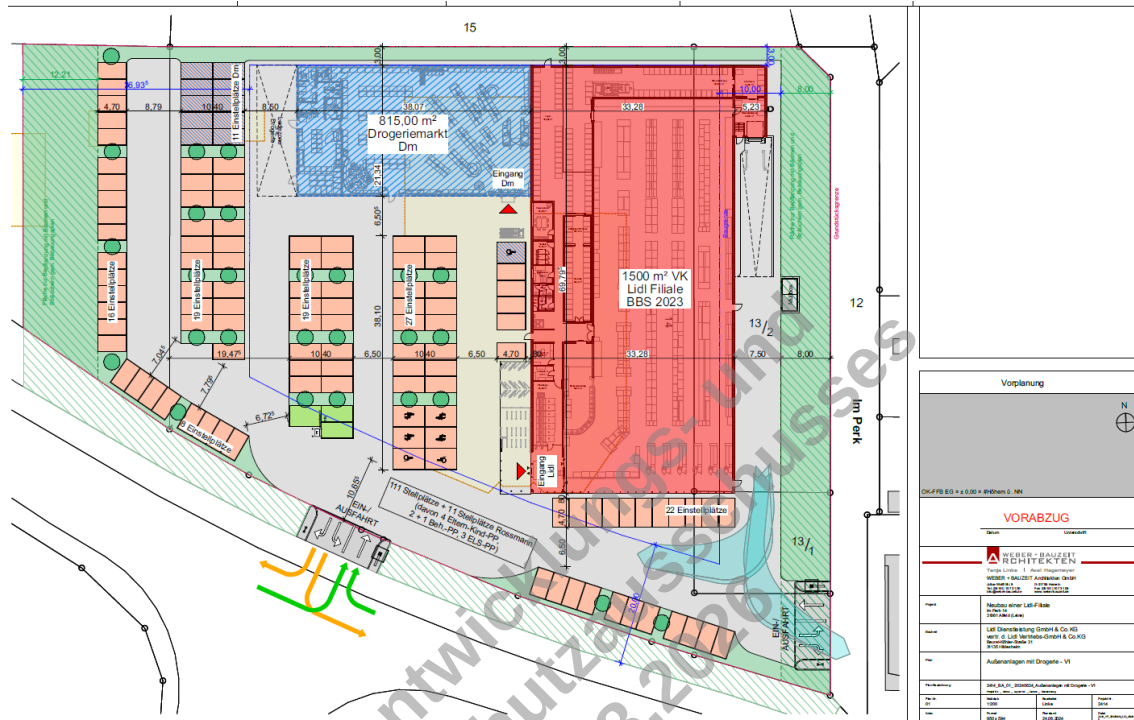
(18) Auf der L 485 ist im Untersuchungsgebiet unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognosen und der Verkehrsentwicklung ist damit eher von stagnierenden Verkehrsmengen bis zum Prognosehorizont 2035/40 auszugehen.

(19) Zur Sicherheit wird jedoch von einem Anstieg der Verkehrsmengen von + 5 % ausgegangen, so dass mögliche kleinräumige Entwicklungen pauschaliert berücksichtigt werden. Es ergibt sich der Prognosenullfall 2035/40:



3.2 Spezielle Entwicklungen

(20) In Alfeld (Leine) soll auf dem Gelände eines ehemaligen Autohauses ein Lidl-Markt und eine Drogerie entstehen. Der Lidl-Markt soll über 1.500 qm Verkaufsfläche (VKF) verfügen und die Drogerie über 815 qm. Die Verkehre werden auf der Grundlage des Programms Ver_Bau (BBW Software GmbH, 2024) abgeschätzt.



Lidl-Markt

Nut-zung	VKF [qm]	Personen-aufkommen	Personen-aufkommen	Weg/Pers.	Kfz-Anteil	Bes.-grad	Zufahrten pro Tag
Lidl	1.500	1,3 Kunden/ qm 1 Besch./ 80qm 0,55 Lkw/ 100qm	1.950 Kunden 20 Beschäftigte 10 Lkw	1,0 1,5 1,0	70% 90% 100%	1,3 1,1 1,0	1.050 Kfz 25 Kfz 10 Kfz
Summe (gerundet)							1.085 Kfz

Drogeriemarkt 815 qm Verkaufsfläche

Nut-zung	VKF [qm]	Personen-aufkommen	Personen-aufkommen	Weg/Pers.	Kfz-Anteil	Bes.-grad	Zufahrten pro Tag
Droge-rie	815	0,8 Kunden/ qm 1 Besch./ 60qm 0,55 Lkw/ 100qm	650 Kunden 15 Besch. 5 Lkw	1,0 1,5 1,0	70% 90% 100%	1,3 1,1 1,0	350 Kfz 20 Kfz 5 Kfz
Summe (gerundet)							375 Kfz

(21) Durch den Lidl-Markt ergeben sich rund 1.085 Kfz-Zufahrten und 1.085 Kfz-Abfahrten (2.170 Kfz-Fahrten) pro Werktag. Durch den Drogerie-Markt ergeben sich 375 Kfz-Zufahrten und 375 Kfz-Abfahrten (750 Kfz-Fahrten) pro Werktag. Ein Teil der Verkehre sind sogenannte Verbundverkehre. D.h. sie fahren dem Parkplatz nur einmal zu, kaufen aber in mehreren Geschäften ein (Drogerie und Lidl). Entsprechend ist die Verkehrserzeugung des Drogerie-Marktes um 20 % zu reduzieren. Es ergeben sich dann demnach rund 610 Kfz-Fahrten (305 Zu- und 305 Abfahrten) mit Bezug zum Drogerie-Markt.

(22) In der Summe der Einzelhandelsnutzungen ergeben sich 2.780 Kfz-Fahrten pro Werktag. Da im Umkreis von rund einem Kilometer mehrere Einzelhandelsunternehmen ansässig sind (Aldi, Edeka, Rewe, Kaufland), tritt ein Konkurrenzeffekt auf. Die Kunden-Verkehre der Einzelhandelsnutzung sind um etwa 20 % zu reduzieren. **Es ergeben sich damit insgesamt etwa 2.210 Kfz-Fahrten mit Bezug zu den Einzelhandelseinrichtungen.**

(23) Weiterhin gibt es noch den sogenannten Mitnahmeeffekt. D.h. dass Kfz auf einem ohnehin schon vorhandenen Weg (z.B. Arbeit nach Hause) die Fahrt unterbrechen, um einzukaufen und die Fahrt danach wieder fortsetzen. Diese Fahrten sind nicht auf jedem Straßenabschnitt Neuverkehr. Im Weiteren wird dieser Effekt vernachlässigt und alle Verkehre von und zu den neuen Nutzungen als Neuverkehre betrachtet. Die Werte liegen damit auf der sicheren Seite.

(24) Die Verteilung der Neuverkehre wird in Anlehnung der aktuell ermittelten Verkehre vorgenommen:

- 50 % von und nach Westen
- 50 % von und nach Osten



4 Ermittlung der Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität

(25) Derzeit ist der ehemalige Autohandel wie auch die bestehende Versicherung über den Knotenpunkt 2 (Im Perk) zu erreichen.

(26) Zukünftig soll jedoch die Haupteinfahrt zum neuen Einzelhandelsgebiet direkt an Knotenpunkt 1 auf die L 485 erfolgen. Die Anbindung an Knoten 2 soll jedoch ggf. erhalten bleiben.

(27) Für die Leistungsfähigkeitsberechnungen wird vereinfacht davon ausgegangen, dass alle Verkehre über die Hauptzufahrt an Knotenpunkt 1 zu- und abfahren. Die Werte liegen damit auf der sicheren Seite.

(28) Zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit von Knotenpunkten sind die Spitzenstunden maßgeblich. Aus der aktuellen Verkehrszählung zeigt sich, dass die Spitzenstunden sich im Zeitraum 7.00 und 8.00 Uhr und von 15.00 bis 16.00 Uhr bewegen. Der Anteile der Spitzenstunden an der Tagesgesamtbelastung liegen morgens bei 8,7 % und nachmittags bei 9,2 %.

(29) Die Berechnung der Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität erfolgt auf Basis der Prognoseverkehrsmengen des Jahres 2035/ 40.

(30) Es wird für die Bemessungsstunde von 10 % der Tagesbelastung ausgegangen. Damit wird den Anforderungen gemäß der sogenannten 50. Stunde nach dem HBS 2015 entsprochen (zu prüfen ist die 50. höchstbelastet Stunde eines Jahres).

(31) Die Verkehrsqualität wird gemäß „Handbuch zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen“ (HBS 2015) in den Stufen A bis F angegeben. A bedeutet dabei freien Verkehrsfluss, F eine Überlastung der Verkehrsanlage. Im Allgemeinen wird eine Qualitätsstufe D als ausreichend erachtet.

Qualitätsstufen des Verkehrsablaufes (QSV)

Knotenpunkte ohne LSA:

Stufe A: Die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer kann den Knotenpunkt nahezu ungehindert passieren. Die Wartezeiten sind sehr gering.

Stufe B: Die Abflussmöglichkeiten der wartepflichtigen Verkehrsströme werden vom bevorrechtigten Verkehr beeinflusst. Die dabei entstehenden Wartezeiten sind gering.

Stufe C: Die Verkehrsteilnehmer in den Nebenströmen müssen auf eine merkbare Anzahl von bevorrechtigten Verkehrsteilnehmern achten. Die Wartezeiten sind spürbar. Es kommt zur Bildung von Stau, der jedoch weder hinsichtlich seiner räumlichen Ausdehnung noch bezüglich der zeitlichen Dauer eine starke Beeinträchtigung darstellt.

Stufe D: Die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer in den Nebenströmen muss Haltevorgänge, verbunden mit deutlichen Zeitverlusten, hinnehmen. Für einzelne Verkehrsteilnehmer können die Wartezeiten hohe Werte annehmen. Auch wenn sich vorübergehend ein merklicher Stau in einem Nebenstrom gebildet hat, bildet sich dieser wieder zurück. Der Verkehrszustand ist noch stabil.

Stufe E: Es bilden sich Staus, die sich bei der vorhandenen Belastung nicht mehr abbauen. Die Wartezeiten nehmen sehr große und dabei stark streuende Werte an. Geringfügige Verschlechterungen der Einflussgrößen können zum Verkehrszusammenbruch (d.h. ständig zunehmende Staulänge) führen. Die Kapazität wird erreicht.

Stufe F: Die Anzahl der Verkehrsteilnehmer, die in einem Verkehrsstrom dem Knotenpunkt je Zeiteinheit zufließen, ist über eine Stunde größer als die Kapazität für diesen Verkehrsstrom. Es bilden sich lange, ständig wachsende Staus mit besonders hohen Wartezeiten. Diese Situation löst sich erst nach einer deutlichen Abnahme der Verkehrsstärken im zufließenden Verkehr wieder auf. Der Knotenpunkt ist überlastet.

Quelle: Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015)

Spalte	Einheit	Bedeutung / Kommentar
1		Nr. des Verkehrsstroms
-	-	Pfeilsymbol für die Fahrtrichtung des Stroms grün: Hauptströme 2 und 3 sowie 8 und 9 rot: Nebenströme
q-vorh	Pkw-E/h	vorhandene Verkehrsstärke des Stroms alle Ströme nach Umrechnung in Pkw-E Abweichend davon wird für Hauptströme im Programm mit der Einheit Fz/h gerechnet. (siehe folgende Spalte „q-Haupt“)
tg	s	Grenzzeitlücke (durch HBS 2015, Tab. S5-5 oder L5-6 vorgegeben)
tf	s	Folgezeitlücke (durch HBS 2015, Tab. S5-5 oder L5-7 vorgegeben)
q-Haupt	Fz/h	Summe der Verkehrsstärken der bevorrechtigten Ströme (errechnet nach HBS 2015 Tab. S5-4 oder L5-5)
q-max	PKW-E/h	Ergebnis der Berechnung: Kapazität für den jeweiligen Strom in Pkw-E/h.
Mischstrom		Im Falle von mehreren Strömen auf einem Fahrstreifen: Aufzählung der betroffenen Ströme. Wenn ein Strom mit „(k)“ bezeichnet ist, heißt das: Der Mischstrom entsteht dadurch, dass dieser Strom einen zu kurzen Fahrstreifen hat (95%-Staulänge > Fahrstreifenlänge in Pkw-E = Länge des Fahrstreifens) Für Landstraßen: statt 95% gilt 90%.
W	s	Mittlere Wartezeit
N-95	Pkw-E	95 % - Percentilwert des Rückstaus
N-99	Pkw-E	99 % - Percentilwert des Rückstaus
QSV	-	Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs für den Verkehrsstrom oder den Mischstrom /Level of Service

Tabelle 7: Beschreibung der Ergebnisse für die KNOBEL-Tabelle

4.1 Knoten 1 (L 485/ Gewerbe/ Einzelhandel)

(32) An Knoten 1 ergibt sich nach Neubau des Einzelhandels im Prognosehorizont 2035/ 40 eine **befriedigende Verkehrsqualität der Stufe C**.

HBS 2015, Kapitel 55: Stadtstraßen: Knotenpunkte ohne Lichtsignalanlage											
Projekt : Alfeld											
Knotenpunkt : K1											
Stunde : Bemessungsstunde											
Datei : Alfeld K1											
Strom	Strom	q-vorh	tg	tf	q-Haupt	q-max	Misch-	W	N-95	N-99	QSV
-Nr.		[PWE/h]	[s]	[s]	[Fz/h]	[PWE/h]	strom	[s]	Fz	Fz	
1		57	5,5	2,8	542	694		5,8	1	1	A
2		500				1800					A
3		12				1600					A
Misch-H		512				1795	2 + 3	2,9	2	2	A
4		12	6,5	3,2	1122	202		28,3	1	1	C
5		0	6,7	3,3	1094	213					
6		8	5,9	3,0	490	659		7,4	1	1	A
Misch-N											
9		57				1600					A
8		500				1800					A
7		8	5,5	2,8	494	732		6,6	1	1	A
Misch-H		557				1777	8 + 9	3,0	2	3	A
10		57	6,5	3,2	1072	235		20,7	1	2	C
11		0	6,7	3,3	1070	221					
12		57	5,9	3,0	514	640		6,3	1	1	A
Misch-N		114				440	10+11+12	11,2	2	2	B

Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs für den gesamten Knotenpunkt : **C**

Lage des Knotenpunktes : Innerorts

Alle Einstellungen nach : HBS 2015

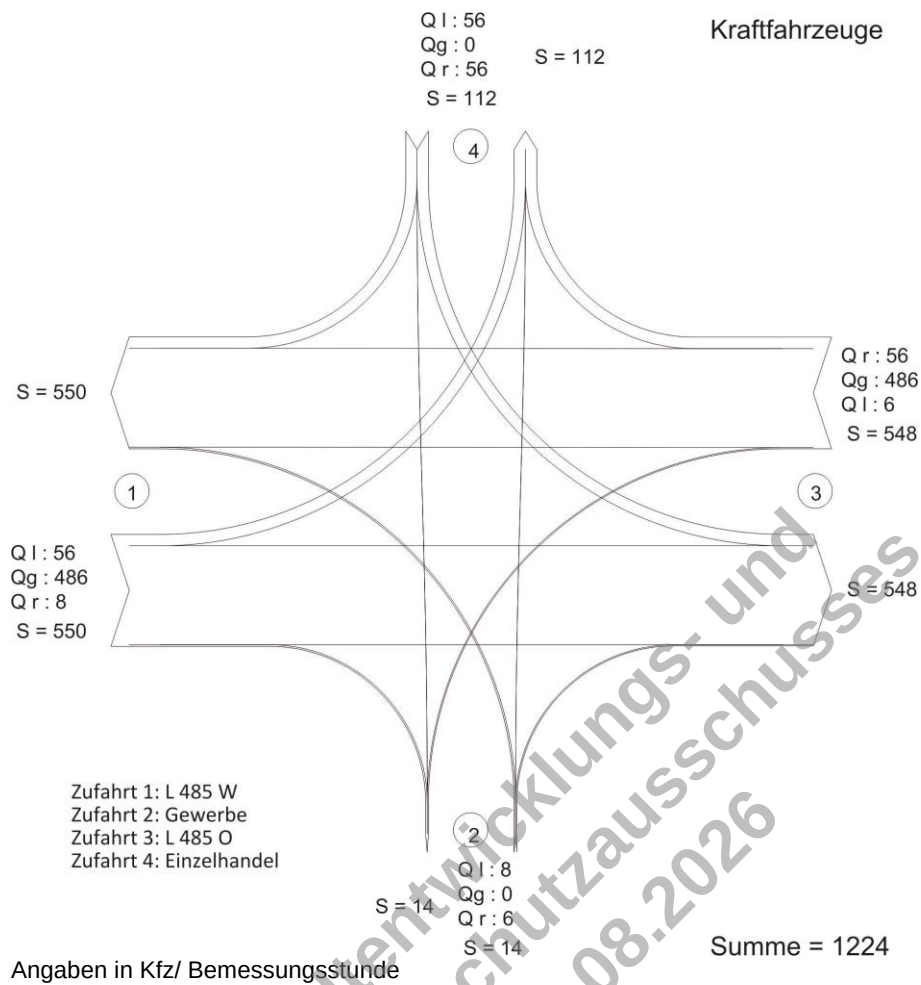
Strassennamen :

Hauptstrasse : L 485 W
L 485 O

Nebenstrasse : Gewerbe
Einzelhandel

Strom-Nr. 1: L 485 W links
 Strom-Nr. 2: L 485 W gerade
 Strom-Nr. 3: L 485 W rechts
 Strom-Nr. 4: GE links
 Strom-Nr. 5: GE gerade
 Strom-Nr. 6: GE rechts

Strom-Nr. 7: L 485 O links
 Strom-Nr. 8: L 485 O gerade
 Strom-Nr. 9: L 485 O rechts
 Strom-Nr. 10: EZH links
 Strom-Nr. 11: EZH gerade
 Strom-Nr. 12: EZH rechts



(33) Derzeit ist ein Linksabbiegestreifen von der L 485 Ost zum Gewerbebereich südlich der L 485 vorhanden. Da der Knotenpunkt ohnehin schon aufgeweitet ist, sollte die gegenüberliegende Sperrfläche in einen Linksabbiegestreifen von der L 485 West zum Einzelhandel umgestaltet werden.

4.2 Knoten 2 (L 485/ Im Perk/ Goethestraße)

(34) Der Knoten 2 verfügt im Prognosehorizont 2035/40 ohne die Zusatzverkehre zur EZH-Nutzung über eine **gute Verkehrsqualität der Stufe B**. Aus Gründen der Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität könnten demnach auch Kfz-Verkehre der neuen Einzelhandelsnutzungen über die Kreuzung abgewickelt werden.

HBS 2015, Kapitel S5: Stadtstraßen: Knotenpunkte ohne Lichtsignalanlage											
Projekt	: Alfeld										
Knotenpunkt	: K1										
Stunde	: Bemessungsstunde										
Datei	: Alfeld K2.kob										



Strom	Strom	q-vorh	tg	tf	q-Haupt	q-max	Misch-	W	N-95	N-99	QSV
-Nr.		[PWE/h]	[s]	[s]	[Fz/h]	[PWE/h]	strom	[s]	Fz	Fz	
1		6	5,5	2,8	527	705		5,2	1	1	A
2		556				1800					A
3		0				1600					
Misch-H		562				1800	1 + 2 + 3	3,0	2	3	A
4		11	6,5	3,2	1082	251		15,0	1	1	B
5		1	6,7	3,3	1073	239		15,1	1	1	B
6		4	5,9	3,0	540	620		5,8	1	1	A
Misch-N											
9		2				1600					A
8		541				1800					A
7		0	5,5	2,8	540	695					
Misch-H		543				1800	7 + 8 + 9	2,9	2	2	A
10		3	6,5	3,2	1077	254		14,3	1	1	B
11		0	6,7	3,3	1072	240					
12		10	5,9	3,0	526	631		5,8	1	1	A
Misch-N											

Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs für den gesamten Knotenpunkt :

B

Lage des Knotenpunktes : Innerorts

Alle Einstellungen nach : HBS 2015

Strassennamen :

Hauptstrasse : L 485 W

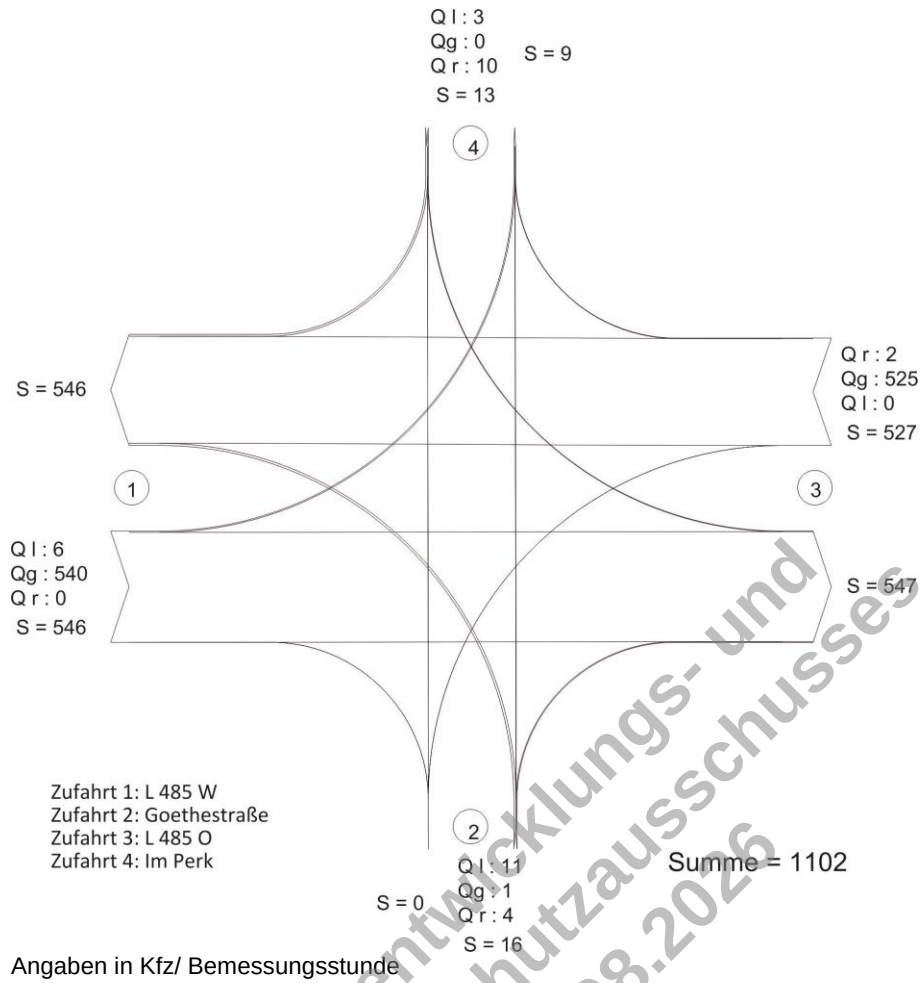
L 485 O

Nebenstrasse : Goethestraße

Im Perk

Strom-Nr. 1: L 485 W links
 Strom-Nr. 2: L 485 W gerade
 Strom-Nr. 3: L 485 W rechts
 Strom-Nr. 4: Goethestraße links
 Strom-Nr. 5: Goethestraße gerade
 Strom-Nr. 6: Goethestraße rechts

Strom-Nr. 7: L 485 O links
 Strom-Nr. 8: L 485 O gerade
 Strom-Nr. 9: L 485 O rechts
 Strom-Nr. 10: Im Perk links
 Strom-Nr. 11: Im Perk gerade
 Strom-Nr. 12: Im Perk rechts



5 Fazit

(35) In Alfeld (Leine) ist nördlich der L 485 auf dem Gelände eines ehemaligen Autohauses Einzelhandelsnutzung geplant.

(36) Hier sollen ein Lidl-Markt und eine dm-Drogerie entstehen. Die Einzelhandelsfläche sollen über eine Zu-/ Abfahrt gegenüber der Einmündung der Gewerbebereiche südlich der L 485 angebunden werden. Gegebenenfalls soll auch eine Zu-/ Abfahrt über die Straße Im Perk beibehalten werden.

(37) An der Anbindung der Gewerbebereiche ist bereits ein Linksabbiegestreifen vorhanden. Die derzeitige Sperrfläche gegenüber kann als Linksabbiegestreifen zum neuen Einzelhandelsbereich dienen. Hier befindet sich dann zukünftig die Hauptanbindung der Einzelhandelsnutzung.

(38) Dieser Knoten 1 (L 485/ Gewerbe/ neuer EZH) verfügt im Prognosehorizont 2035/40 vorfahrtsgeregelt über eine befriedigende Verkehrsqualität der Stufe C.

(39) Der Knoten 2 (L 485/ Im Perk/ Goethestraße) verfügt vorfahrtsgeregelt im Prognosehorizont 2035/40 über eine gute Verkehrsqualität der Stufe B.

(40) Die neuen Einzelhandelsnutzungen können problemlos an die L 485 angebunden werden. Am Knoten 1 sind dafür nur geringe Änderungen erforderlich, Knoten 2 kann im derzeitigen Ausbauzustand verbleiben.

(41) Fußgänger können die L 485 etwa 130 m östlich des neuen Einzelhandelsbereichs gesichert an der LSA L 485/ Ravenstraße queren.

(42) Von diesem Knoten bis zum Knoten 2 sind beidseitig der L 485 Gehwege vorhanden. Vom Knoten 2 in Richtung Westen ist auf der Nordseite ein gemeinsamer Geh-/ Radweg eingerichtet.

Hannover, Dezember 2024

Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias

i.A. Dipl.-Geogr. Maik Dettmar

Messstelle gemäß § 29b BImSchG



Anlage 7 zur Vorlage 612/XIX

Geschäftsführung:

Dipl.-Ing. Manuela Koch-Orant

Rostocker Straße 22
30823 Garbsen

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. (FH) R. Blachnik

Durchwahl: 05137/8895-33

r.blachnik@bonk-maire-hoppmann.de

05.08.2026

- 26054 -

Schalltechnisches Gutachten

zum Bebauungsplan Nr. 38 „Perk“ 1. Änderung,

Ausweisung eines Sondergebietes gemäß §11 Abs.2 BauNVO

(Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel)

in 31061 Alfeld (Leine)

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Auftraggeber.....	4
2. Aufgabenstellung dieses Gutachtens	4
3. Örtliche Verhältnisse	5
4. Geräuschquellen und ihre Emissionen.....	6
4.1 Vorbemerkung.....	6
4.2 Vorbelastung	7
4.3 Sondergebiet gemäß §11 Abs.2 BauNVO (Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel).....	7
4.3.1 Parkplätze	7
4.3.2 Emissionen von Lieferverkehren und Ladetätigkeiten	11
4.3.3 Ein- / Ausstapeln von Einkaufswagen.....	14
4.3.4 Geräuschquellen innerhalb der Gebäude, technische Nebenanlagen..	15
4.4 Straßenverkehrslärm	16
5. Ausbreitungsrechnung.....	19
5.1 Rechenverfahren.....	19
5.2 Rechenergebnisse	20
5.2.1 Gewerbelärm	20
5.2.2 Straßenverkehrslärm	22
6. Beurteilung	24
6.1 Grundlagen.....	24
6.2 Beurteilung der Geräuschsituation	27
6.2.1 Gewerbelärm, Geplantes Sondergebiet	27
6.2.2 Verkehrslärmbelastung des Plangebietes	29
6.2.3 Mehrbelastung der vorhandenen öffentlichen Straßen	29
6.3 Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen.....	31
Liste der verwendeten Abkürzungen und Ausdrücke	33
Quellen, Richtlinien, Verordnungen.....	34

Tabellenverzeichnis.....	Seite
Tabelle 1 - Zuschläge für verschiedene Parkplatztypen (Auszug)	8
Tabelle 2 - Schalleistungspegel Parkplatzbereiche	10
Tabelle 3 - Mittlere Maximalpegel von Pkw	10
Tabelle 4 - Schall- Leistungspegel bei der Be-/ Entladung an Außenrampen	13
Tabelle 5 - Verkehrsmengen & längenb. Schalleistungspegel Prognose Nullfall 2035/2040	18
Tabelle 6 - Verkehrsmengen & längenb. Schalleistungspegel Planfall 2035/2040	18
Tabelle 7 - Vorbelastung, Zusatzbelastung, Gesamtbelastung tags.....	20
Tabelle 8 - Vorbelastung, Zusatzbelastung, Gesamtbelastung nachts.....	21
Tabelle 9 - Immissionsbelastung Prognose Nullfall zu Planfall	23

Stadtentwicklungs- und
Umweltschutzausschusses
25.08.2026

Soweit im Rahmen der Beurteilung verwaltungsrechtliche Gesichtspunkte angesprochen werden, erfolgt dies grundsätzlich unter dem Vorbehalt einer juristischen Fachprüfung, die nicht Gegenstand der schalltechnischen Sachbearbeitung ist.

Dieses Gutachten umfasst:	34 Seiten Text 4 Anlagen auf 4 Seiten
---------------------------	--

1. Auftraggeber

Lidl Immobilien Dienstleistung GmbH Co. KG
Bonfelder Straße 2

74206 Bad Wimpfen

2. Aufgabenstellung dieses Gutachtens

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Lidl-Marktes und eines DM-Drogeriemarktes auf dem Grundstück eines ehemaligen Autohauses geschaffen werden. Hierbei ist die Ausweisung eines Sondergebietes gemäß §11 Abs.2 BauNVOⁱ (Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel) vorgesehen.

Im Rahmen des Bauleitverfahrens sollen die durch die Nutzung der geplanten Märkte zu erwartenden Geräuschimmissionen im Bereich der benachbarten schutzwürdigen Bauflächen ermittelt und beurteilt werden. Das für das Sondergebiet vorliegende Bebauungskonzept für die Einzelhandelsmärkte (Lidl und DM) wird dabei als „Nutzungsbeispiel“ bzw. „Bebauungsentwurf“ betrachtet. In Verbindung mit den betrachteten Bauvorhaben sind einerseits Geräusche durch die Parkplatznutzung, andererseits die Geräusche des Lkw-, Liefer- und Ladeverkehrs sowie der Betrieb Lüftungs- und klimatechnischer Anlagen zu beachten.

Darüber hinaus sind Aussagen zur Mehrbelastung der öffentlichen Straße entsprechend 7.4 TA-Lärm zu machen.

Der Beurteilung der Geräuschsituation werden die im Bauleitplanverfahren maßgebenden ORIENTIERUNGSWERTE gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005ⁱⁱ zugrunde gelegt. Darüber hinaus sind für Gewerbelärm im Genehmigungsverfahren die Regelungen der TA Lärmⁱⁱⁱ zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang ist eine mögliche Geräusch-Vorbelastung^{iv} durch weitere planungsrechtlich ausgewiesene Gewerbe- und Industriegebiete (B-Plan Nr.38 „Perk“) zu beachten. Unter Beachtung der festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel^v wird die Vorbelastung für den abstrakten Planfall berechnet. Soweit erforderlich sind Vorschläge für mögliche Lärm-minderungsmaßnahmen zu diskutieren.

Zusätzlich zum Gewerbelärm werden die auf das Plangebiet selbst einwirkenden Verkehrslärmimmissionen durch die angrenzenden Straßen rechnerisch gemäß RLS-19^{vi} ermittelt. Darüber hinaus erfolgt die Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmbelastung entsprechend der DIN 4109^{vii}.

3. Örtliche Verhältnisse

Die örtliche Situation ist in der Anlage 1 dargestellt. Dort ist auch die Lage der nachfolgend betrachteten Beurteilungspunkte (: = *Immissionsorte*, : = *Aufpunkte*) gekennzeichnet.

Für das Sondergebiet **gemäß** §11 Abs.2 BauNVO (Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel) liegt uns ein detailliertes Nutzungskonzept vor. Danach ist die Errichtung eines Lidl-Marktes mit rd. 1.500 m² Nettoverkaufsfläche und eines DM-Marktes mit rd. 650 m² Nettoverkaufsfläche geplant. Insgesamt sind 117 Pkw-Stellplätze vorgesehen. Die Zufahrt erfolgt im Süden über die Straße L485. Im Südosten grenzt ein Parkplatz mit ca.12 Stellplätzen an das Betriebsgrundstück. Nach Information der Auftraggeberin ist dieser nicht Teil des geplanten Sondergebietes und wird insofern nicht in den schalltechnischen Berechnungen zum Bauleitverfahren berücksichtigt.

Im Hinblick auf die Gebietsnutzung der umliegenden schutzwürdigen Gebäude liegen uns nachfolgende Informationen vor:

Für die Bebauung östlich der Straße „Im Perk“ ist nach Auskunft der Stadt Alfeld (Leine) nördlich, wie auch südlich der L485 vom Schutzanspruch eines Mischgebiets (MI BauNVO) auszugehen. Nördlich des Plangebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Perk“ befindet direkt angrenzend ein Gewerbegebiet (GE BauNVO), weiter nördlich sind auf diesem Bebauungsplan weitere Gewerbegebiete, Industriegebiete (GI BauNVO) sowie Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete (WA BauNVO) ausgewiesen. Im Westen und Nordwesten befinden sich Kleingärten. Für die Gewerbe- und Industriegebiete sind flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt. Das Gelände südlich der L485 wird nach Information der Stadt Alfeld (Leine) ebenfalls gewerblich genutzt, ist jedoch nicht Teil des Bebauungsplanes „Perk“.

4. Geräuschquellen und ihre Emissionen

4.1 Vorbemerkung

Zur Bestimmung der zu erwartenden *Beurteilungspegel* sind neben der gesamten Betriebszeit die tatsächliche Einwirkzeit einzelner Geräusche und die Anzahl der verschiedenen Einzelvorgänge zu beachten. Der *Schallleistungs- Beurteilungspegel* L_{wAr} einer Geräuschquelle errechnet sich gemäß:

$$L_{wAr} = L_{wA} + 10 \cdot \lg t_E/t_r$$

Dabei ist t_E die Einwirkzeit in der das Geräusch auftritt; t_r der Bezugszeitraum in gleichen Zeiteinheiten. Nach den Regelungen der TA Lärm ist für Bauflächen mit dem Schutzanspruch eines *allgemeinen Wohngebietes* oder höher (WA, WR,...) an Werktagen für die Zeit von 6.00 bis 7.00 Uhr bzw. 20.00 bis 22.00 Uhr, sowie an Sonn- und Feiertagen zusätzlich in der Zeit von 13.00 bis 15.00 Uhr ein sogen. „Pegelschlag für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit“ zu berücksichtigen. Für Misch-Kern-, bzw. Urbane Gebiete ist entsprechend den Regelungen der TA Lärm kein Pegelschlag zu berücksichtigen. Die Betriebszeiten der Märkte liegen im Tageszeitraum zwischen 06:00 und 22:00 Uhr. Die Öffnungszeiten der Märkte werden derzeit mit 7:00 bis 21:00 Uhr angegeben. In der Nacht zwischen 22:00 bis 6:00 Uhr finden keine Fahrzeugbewegungen statt.

Bei kleinräumigen *Sondergebieten* (wie im vorliegenden Fall geplant) ist eine Beschreibung der durch das Gebiet „typischerweise“ zu erwartenden, immissionswirksamen Geräuschemissionen – anders als bei großflächigen *Gewerbe- und Industriegebieten* oder vergleichbaren Gebietsnutzungen – im Regelfall z.B. durch *gebietstypische flächenbezogene Schallleistungspegel* nicht möglich.

Insbesondere die Abstrahlcharakteristik der Schall emittierenden Freiflächen wird in einem kleinräumigen, bebauten Gebiet wesentlich durch Lage und Ausdehnung der emittierenden Flächen (Parkplätze, Zufahrten, Ladezonen), sowie Lage und Größe des Baukörpers bestimmt. Aus diesem Grund wird das hier vorliegende Bebauungs- und Nutzungskonzept zum Neubau der beiden Einkaufs-Märkte als „Nutzungsbeispiel“ bzw. „Bebauungsentwurf“ verstanden, dass der Berechnung der zu erwartenden Beurteilungspegel zugrunde gelegt wird. Mit einer solchen Betrachtung wird dem gemäß gezeigt, dass eine Nutzung des geplanten *Sondergebiets* entsprechend der

geplanten Zweckbestimmung möglich ist. Es muss jedoch berücksichtigt werden, dass bei abweichenden geometrischen Verhältnissen ggf. weitergehende oder abweichende Lärminderungsmaßnahmen erforderlich sein können. Eine diesbezügliche Prüfung des konkreten Einzelbauvorhabens bleibt insoweit dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

4.2 Vorbelastung

Wie in Abschnitt 3 beschrieben, besteht eine *Vorbelastung* durch die bereits ausgewiesenen, vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiete außerhalb des Plangebietes.

Für die GE- und GI-Flächen des Bebauungsplanes „Perk“ werden entsprechend der textlichen Festsetzung die folgenden *flächenbezogenen Schallleistungspegel* in Ansatz gebracht:

$$\text{GI2: } L_w(\text{Tag}) \approx 60 \text{ dB(A)} \quad L_w(\text{Nacht}) \approx 51 \text{ dB(A)}$$

$$\text{GI3/GE2: } L_w(\text{Tag}) \approx 55 \text{ dB(A)} \quad L_w(\text{Nacht}) \approx 40 \text{ dB(A)}$$

$$\text{GE1: } L_w(\text{Tag}) \approx 60 \text{ dB(A)} \quad L_w(\text{Nacht}) \approx 45 \text{ dB(A)}.$$

Für die gewerblich genutzte Fläche südlich der L485 wird im Sinne eines konservativen Ansatzes davon ausgegangen, dass die Immissionsrichtwerte im Bereich der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung östlich bereits ausgeschöpft sind (IO-1).

4.3 Sondergebiet gemäß §11 Abs.2 BauNVO (Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel)

4.3.1 Parkplätze

Die Berechnung der EMISSIONSPEGEL des Parkplatzes erfolgt auf der Grundlage der PARKPLATZLÄRMSTUDIE^{viii}. Dabei können die Geräuschemissionen nach dem sogenannten *zusammengefassten Verfahren* bzw. dem *Sonderfallverfahren (getrenntes Verfahren)* ermittelt werden.

Nachfolgend werden die Emissionen nach dem „Sonderfallverfahren“ - getrennt für das Ein- und Ausparken sowie den Parksuch- und Durchfahrverkehr - berechnet. Das Verfahren kann angewendet werden, wenn sich das Verkehrsaufkommen – wie im

vorliegenden Fall - in den Fahrgassen aufgrund der Parkplatzgeometrie oder anderer Vorkenntnisse einigermaßen genau abschätzen lässt. In diesem Fall gilt folgender Zusammenhang:

$$L_{wAr} = L_{w0} + K_{PA} + K_I + 10 \cdot \lg(B \cdot N) \text{ dB(A)}$$

In der Gleichung bedeuten:

L_{wAr} Schallleistungs-Beurteilungspegel aller Vorgänge auf dem Parkplatz (einschließlich Durchfahranteil);

L_{w0} = 63 dB(A) = Ausgangsschallleistungspegel für eine Bewegung/h auf einem P+R – Parkplatz (nach Tabelle 30 im Abschnitt 7.1.5 der Studie);

K_{PA} = Zuschlag für die Parkplatzart (nach Tabelle 34 der Studie);

K_I = Zuschlag für die Impulshaltigkeit (nach Tabelle 34 der Studie);

B = Bezugsgröße (Anzahl der Stellplätze, Netto-Verkauffläche...);

N = Bewegungshäufigkeit (Bewegungen je Einheit der Bezugsgröße und Stunde). Falls für N keine exakten Zählungen vorliegen, sind sinnvolle Annahmen zu treffen. Anhaltswerte für N sind in Tabelle 33 der Studie zusammengestellt;

$B \cdot N$ = alle Fahrzeugbewegungen je Stunde auf der Parkplatzfläche;

Neben den bereits erläuterten Kennwerten L_{wAr} , L_{w0} , B und N sind die Zuschläge K_I bzw. K_{PA} , wie folgt zu berücksichtigen:

Tabelle 1 - Zuschläge für verschiedene Parkplatztypen (Auszug)

Parkplatzart	Zuschläge in dB(A)	
	K_{PA}	K_I
Parkplätze an Einkaufszentren		
Standard-Einkaufswagen auf Asphalt	3	4
Standard-Einkaufswagen auf Pflaster	5	4
Parkplätze an Einkaufszentren		
lärmarme Einkaufswagen auf Asphalt	3	4
lärmarme Einkaufswagen auf Pflaster	3	4

Abstimmungsgemäß werden die gesamten Einstellplätze beider Einkaufsmärkte zusammen bewertet. Im Sinne eines *konservativen* Ansatzes gibt es auch keine Unterscheidung für Mitarbeiterparkplätze. Weiterhin werden **Standard-Einkaufswagen auf Pflaster** berücksichtigt. Als Pegelzuschläge sind nach der angesprochenen Studie K_{PA} und K_I wie folgt berücksichtigt.

Kundenparkplätze: $K_{PA} = 5 \text{ dB(A)}$; $K_I = 4 \text{ dB(A)}$

Die Teilemissionen aus dem Bereich der Pkw-Fahrgassen werden auf der Grundlage der RLS-19 berechnet.

Für die Berechnung des Emissionspegels der Pkw-Fahrgassen wird eine Geschwindigkeit von 30 km/h angesetzt, auch wenn vorausgesetzt werden kann, dass diese Fahrzeuggeschwindigkeit im Bereich der Stellplätze und Zufahrten regelmäßig unterschritten wird.

Für die Fahrwege innerhalb des Sondergebietes wird eine Fahrbahnoberfläche aus Pflaster mit ebener Fahrbahnoberfläche (mit $b \leq 5,0 \text{ mm}$ und $b+2f \leq 9,0 \text{ mm}$ / $D_{SD,SDT(V)} = 1 \text{ dB}$) berücksichtigt. Es wird weiter davon ausgegangen, dass die Längsneigung der Fahrgassen überall unter 2 % liegt, so dass der Pegelzuschlag $D_{LN,FzG}(g,v_{FzG})$ nicht in Ansatz zu bringen ist.

Der längenbezogene Emissionskennwert für 1 Pkw-Fahrt je Stunde beträgt:

$$L_{wA'}(\text{Pkw-Fahrt}) = 50,7 \text{ dB(A)}.$$

Unter Beachtung der uns vorliegenden Verkehrsuntersuchung des Büros Zacharias¹ werden bis zu 2.210 Pkw-Bewegungen pro Tag auf dem Parkplatz erwartet.

Die Verteilung der Zu - und Abfahrten erfolgt entsprechend der Anzahl der Einstellplätze zu den einzelnen Parkplatzbereichen.

Bei dem zentralen Bereich ist die Fahrstrecke als Umfahrung digitalisiert.

$$\text{FPkw1: (}\sim 435 \text{ An- und Abfahrten)} \quad L_{wA'} = 66,3 \text{ dB(A)}$$

Die Parkplatzbereiche im Osten und Westen sind als Hin- und Rückfahrt digitalisiert.

$$\text{FPkw2: (}\sim 380 \text{ An- und Abfahrten)} \quad L_{wA'} = 64,4 \text{ dB(A)}$$

$$\text{FPkw3: (}\sim 965 \text{ An- und Abfahrten)} \quad L_{wA'} = 68,5 \text{ dB(A)}$$

Unter Berücksichtigung der 117 Pkw-Stellplätze sowie der genannten Fahrzeugzahlen ergibt sich eine Frequentierung von $\sim 1,18$ Bewegungen je Einstellplatz und Stunde.

Unter Beachtung der Frequentierung der Pkw- Stellplätze errechnen sich die Emissionspegel für die in Anlage 2 dargestellten Parkplatzbereiche mit den folgenden emissionswirksamen Eingangsgrößen zu:

¹ Zacharias Verkehrsplanungen: Verkehrsuntersuchung geplanter Lidl-Neubau Im Perk 14 in der Stadt Alfeld (Leine) 02.12.2024

Tabelle 2 - Schalleistungspegel Parkplatzbereiche

Bereich	Anz. EP	Gleichung	L_{wAr} [dB(A)]
P1	18	$63 + 9 + 10 \cdot \lg (18 \text{ EP} \cdot 1,18 \text{ Bew./h})$	85,2
P2	10	$63 + 9 + 10 \cdot \lg (10 \text{ EP} \cdot 1,18 \text{ Bew./h})$	82,7
P3	23	$63 + 9 + 10 \cdot \lg (23 \text{ EP} \cdot 1,18 \text{ Bew./h})$	86,3
P4	17	$63 + 9 + 10 \cdot \lg (17 \text{ EP} \cdot 1,18 \text{ Bew./h})$	85,0
P5	23	$63 + 9 + 10 \cdot \lg (23 \text{ EP} \cdot 1,18 \text{ Bew./h})$	86,3
P6	6	$63 + 9 + 10 \cdot \lg (6 \text{ EP} \cdot 1,18 \text{ Bew./h})$	80,5
P7	11	$63 + 9 + 10 \cdot \lg (11 \text{ EP} \cdot 1,18 \text{ Bew./h})$	83,1
P8	9	$63 + 9 + 10 \cdot \lg (9 \text{ EP} \cdot 1,18 \text{ Bew./h})$	82,2

Es wird davon ausgegangen, dass bzgl. der Parkplatznutzung sowie der Pkw-Fahrstrecken (Anzahl an Bewegungen) 1 Stunde in die Ruhezeit (z.B. 20-21 Uhr) fällt.

Im Hinblick auf die nach Nr. 6.1 der *TA Lärm* ebenfalls zu untersuchenden *kurzzeitigen Geräuschspitzen* werden entsprechend einer aktuellen Veröffentlichung des Herausgebers der hier angewendeten Parkplatzlärmstudie^{ix} die folgenden mittleren Maximalpegel berücksichtigt:

Tabelle 3 - Mittlere Maximalpegel von Pkw

Türenschießen	Heck- bzw. Kofferraumklappenschließen
65 / 90,5	70 / 95

Mittlere Maximalpegel in 7,5 m / Spitzenschalleistungspegel in dB(A)

Entsprechend der zitierten Veröffentlichung sind die Spitzenpegel aus den Fahrstrecken gegenüber den oben genannten Spitzenpegeln zu vernachlässigen.

Es ist eine Schnellladesäulen für Elektrofahrzeuge im Süden des Stellplatzbereiches P4 geplant. Da uns bisher keine technischen Angaben zu den zu erwartenden Schalleistungspegeln vorliegen, setzen wir zunächst für die Ladesäulen einen aus einem anderen Projekt vorliegenden Schalleistungspegel von

$$L_{wA} = 85 \text{ dB(A) an.}$$

Bei einer von uns abgeschätzten Nutzungsdauer von 50% des Tages ergibt sich ein Schalleistungs-Beurteilungspegel von

$$LS: \quad L_{wAr} = 82,0 \text{ dB(A).}$$

Obwohl die Frequentierung dieser Pkw- Stellplätze somit geringer anzusetzen wäre

als die übrigen Stellplätze, wurde im Sinne eines *konservativen* Ansatzes keine Anpassung vorgenommen.

4.3.2 Emissionen von Lieferverkehren und Ladetätigkeiten

Für die Berechnung der i.V. mit Anlieferungsverfahren verursachten Geräuschimmissionen von Lkw-Fahrzeugen wird eine Untersuchung der *Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie*^x zugrunde gelegt. In diesem Bericht sind die Erkenntnisse über typische Geräuschemissionen von Lkw- und Ladegeräuschen zusammengetragen. Der auf die Beurteilungszeit bezogene Schallleistungspegel $L_{WA,r}$ eines Streckenabschnitts errechnet sich nach:

$$L_{WA}' = L_{WA,1h}' + 10 \cdot \lg n + 10 \cdot \lg l / l_m - 10 \cdot \lg (T_r / 1h)$$

dabei ist:

$L_{WA,1h}'$ der zeitlich gemittelter Schallleistungspegel für 1 Lkw pro Stunde

n : die Anzahl der Lkw einer Leistungsklasse in der Beurteilungszeit T_r

l : die Länge eines Streckenabschnittes in m

T_r : der Beurteilungszeitraum in h ($T_r = 16$ Std. tags; $T_r = 1$ Std. nachts)

In der angesprochenen Studie wird für LKW mit zulässiger Gesamtmasse < 12t ein längenbezogenes Fahrgeräusch von 62 dB(A) genannt. Für LKW mit zulässiger Gesamtmasse $\geq 12t$ beträgt der längenbezogene Emissionskennwert 63 dB(A). Der zuletzt genannte Kennwert wird zur Sicherheit nachfolgend für *alle* Lkw zugrunde gelegt, auch wenn z.T. mit „kleineren“ Lkw gerechnet werden kann. Für den Lkw-Fahrweg kann ein typischer Spitzenpegel von $L_{WA,max} = 108$ dB(A) (Betriebsbremse) in Ansatz gebracht werden.

Die Anlieferung erfolgt getrennt für beide Märkte. Die Lieferzone des Lidl-Markts liegt östlich der Gebäude, die Lieferzone des DM-Marktes liegt westlich der Gebäude. Die An- und Abfahrt erfolgt über die L485. Am ungünstigsten Wochentag ist nach den uns vorliegenden Informationen für Lidl mit 3 Lkw zu rechnen, für DM mit einem. Danach ergeben sich für die An- und Abfahrt *Schallleistungsbeurteilungspegel* von:

$$L\text{-FLkw}1/2: \quad L_{WA,r} = 63 + 10 \log (3/16) = 55,7 \text{ dB(A)}$$

$$DM\text{-FLkw}1/2: \quad L_{WA,r} = 63 + 10 \log (1/16) = 51,0 \text{ dB(A)}$$

Für beide Anlieferungen gilt: Die Fahrbewegungen (Zufahrt zur Anlieferung) auf dem Betriebsgrundstück müssen aufgrund der beengten Platzverhältnisse im Ladebereich

als Rangierbewegungen (Rückwärts-fahren mit erhöhter Drehzahl) beurteilt werden. Für **Rangiergeräusche** ist unter Beachtung der o.g. Studie ein mittlerer SCHALL-LEISTUNGSPEGEL anzusetzen, der etwa 3 bis 5 dB(A) über dem eigentlichen Fahrgeräusches der Lkw liegt:

$$L_{wA'}(\text{Rangieren}) = 67 \text{ dB(A)}$$

Danach ergibt sich für die Zufahrt zur Anlieferung ein *Schallleistungsbeurteilungspegel* von:

$$\text{L-RLkw:} \quad L_{wAr} = 67 + 10 \log (3/16) = 59,7 \text{ dB(A)}$$

$$\text{DM-RLkw:} \quad L_{wAr} = 67 + 10 \log (1/16) = 55,0 \text{ dB(A)}$$

Beim Rückwärtsfahren der LKW wird der mögliche Betrieb einer Rückfahrwarn-einrichtung berücksichtigt. Unter Beachtung von Literaturangaben ist für diese Geräusche im Mittel ein Schallleistungspegel von

$$\text{im Mittel:} \quad L_{wA} = 99 \text{ dB(A).}$$

zu beachten. Nachfolgend wird für den Rückfahrwarner ein Pegelzuschlag von 3 dB(A) für eine *Tonhaltigkeit* des Geräusches angesetzt. Aufgrund der Länge der Strecke wird davon ausgegangen, dass dieser für rd. 30 sec. betrieben wird.

$$\text{L-RFW:} \quad L_{wAr} = 102 + 10 \log (3 \cdot 30 \text{ sec} / 57600) = 73,9 \text{ dB(A)}$$

$$\text{DM-RFW:} \quad L_{wAr} = 102 + 10 \log (1 \cdot 30 \text{ sec} / 57600) = 69,2 \text{ dB(A)}$$

Die Ware wird i.d.R. zum überwiegenden Teil auf Rollwagen und Europaletten gelagert und mit Hilfe von Handhubwagen in das Lager verfahren. Entsprechend den Ergebnissen einer Studie des *Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie* aus dem Jahre 2024 sind beim Einsatz von Rollcontainern und Palettenhubwagen an sogenannten **Außenrampen (Rampen ohne Ladeschleuse)** typische Schall- Leistungspegel zwischen 73 dB(A) und 82 dB(A) je Vorgang maßgebend.

Tabelle 4 - Schall- Leistungspegel bei der Be-/ Entladung an Außenrampen

Vorgang (Be- und Entladung)	Zustand	L _{wAT,1h} in [dB(A)]	L _{wAmax}
Verladen von Paletten über fahrzeugeigene Ladebordwand des Lkw mit Elektro-Flurförder-Fahrzeug bzw. handgeführte Palettenhubwagen mit Polyurethan-Elastomer-Laufbelag (PU), sog. „Leiselaufrollen“ oder „Softrollen“ Summenpegel bez. auf 1 Stunde und 1 Ladeeinheit (Ein- und Ausfahrt)	Leer	79,6	113,3
	Voll	75,5	
	Rollgeräusch Wagenboden Auflieger (2x)	71,8	
	82,0		
Verladen von Paletten über stationäre, schwenkbare Mini-Überladebrücke (Mini-Dock, mechanisch) mit Elektro-Flurförder-Fahrzeug bzw. handgeführte Palettenhubwagen mit Polyurethan-Elastomer-Laufbelag (PE), sog. „Leiselaufrollen“ oder „Softrollen“ Summenpegel bez. auf 1 Stunde und 1 Ladeeinheit (Ein- und Ausfahrt)	Leer	77,0	112,3
	Voll	72,7	
	Rollgeräusch Wagenboden Auflieger (2x)	71,7	
	79,9		
Rollcontainer über fahrzeugeigene Ladebordwand des Lkw mit Hartkunststoffrollen (Standardrollen, Polypropylen PP) Summenpegel bez. auf 1 Stunde und 1 Ladeeinheit (Ein- und Ausfahrt)	Voll, Überfahrt Ladebordwand bzw. Überladebrücke	73,9 *)	112,1
	Voll, Rollgeräusch Wagenboden Auflieger	65,3 *)	
	74,5		
Rollcontainer über stationäre, schwenkbare Mini-Überladebrücke (Mini-Dock, mechanisch) mit Hartkunststoffrollen (Standardrollen, Polypropylen PP) Summenpegel bez. auf 1 Stunde und 1 Ladeeinheit (Ein- und Ausfahrt)	Voll, Überfahrt Ladebordwand bzw. Überladebrücke	73,1 *)	110,7
	Voll, Rollgeräusch Wagenboden Auflieger	64,9 *)	
	73,7		
Rollcontainer über fahrzeugeigene Ladebordwand des Lkw mit Polyurethan-Elastomer-Laufbelag (PU/PE), sog. „Leiselaufrollen“ oder „Softrollen“ Summenpegel bez. auf 1 Stunde und 1 Ladeeinheit (Ein- und Ausfahrt)	Voll, Überfahrt Ladebordwand bzw. Überladebrücke	72,0 *)	110,0
	Voll, Rollgeräusch Wagenboden Auflieger	64,0 *)	
	73,0		

*) Bei den Rollcontainer entfällt die Differenzierung „voll“ und „leer“, da nach den vorliegenden Ergebnissen der Studie die Rollgeräusche auf dem Wagenboden der Lkw-Auflieger unabhängig von der Rampenüberfahrt (ladebordwand oder Überladebrücke) und dem Beladenzustand der Wagen annähernd gleich sind.

Bei den folgenden Berechnungen wird für die Ladevorgänge im Sinne eines *konservativen* Ansatzes im Bereich der Ladezonen [L] ein mittlerer Schallleistungspegel von

$$L_{wA} \text{ (Ladegeräusche Außenrampe)} = 80 \text{ dB(A)}$$

für die Bewegung eines Rollwagens oder einer Palette pro Stunde über eine fahrzeugeigene Ladebordwand zu Grunde gelegt.

Die Anzahl der Vorgänge wird seitens der Auftraggeber mit 100 Ladeeinheiten für den Lidl-Markt und 30 Ladeeinheiten für den DM-Markt abgeschätzt. Im Sinne eines *schalltechnisch ungünstigen Ansatzes* wird 1/3 der Vorgänge für den Lidl-Markt *innerhalb der Ruhezeit* berücksichtigt. Der Schalleistungs-Beurteilungspegel errechnet sich wie folgt:

$$\text{L-LZ:} \quad L_{wAr} = 80 + 10 \lg (100/16) = 88,0 \text{ dB(A).}$$

$$\text{DM-LZ:} \quad L_{wAr} = 80 + 10 \lg (30/16) = 82,7 \text{ dB(A).}$$

Weiterhin werden die Geräuschemissionen des bordeigenen Kühlaggregates eines LKW am Lidl-Markt berücksichtigt. Derartige Aggregate weisen nach den Ergebnissen eigener schalltechnischer Messungen Schall-Leistungspegel von

$$\text{im Mittel: } L_{wA} = 92 \text{ dB(A) auf.}$$

Entsprechend der vorliegenden Informationen wird der Betrieb des Kühlaggregates für 30 Minuten in der morgendlichen Ruhezeit berücksichtigt. Damit ergibt sich der folgende *Schalleistungs-Beurteilungspegel*:

$$\text{KLkw} \quad L_{wAr} = 92 + 10 \cdot \log(^{30/960}) = 76,9 \text{ dB(A).}$$

4.3.3 Ein- / Ausstapeln von Einkaufswagen

Die Geräuschemissionen beim Ein- und Ausstapeln von Einkaufswagen werden ebenfalls in der o.g. aktuellen Studie des *Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie* beschrieben. Nachfolgend werden die Untersuchungsergebnisse für Standard-Einkaufswagen aus Metall mit einem mittleren Schalleistungspegel für einen Stapelvorgang je Stunde

$$L_{wAT,1h} = 72 \text{ dB(A)}$$

zu Grunde gelegt. Entsprechend des uns vorliegenden Entwurfs ist bei dem Lidl-Markt, wie auch bei dem DM-Markt jeweils eine Einkaufswagenbox im Bereich des Eingangsbereichs vorgesehen. Anhand der o.g. Verkehrsuntersuchung ist in dem Lidl-Markt mit bis zu 1950 Kunden zu rechnen, in dem DM-Markt entsprechend mit bis zu 650 Kunden. Wir gehen davon aus, dass jeder Kunde einen Einkaufswagen benötigt. Damit errechnet sich der Schallleistungspegel innerhalb der Öffnungszeiten nach dem Takt-Maximalpegel-Verfahren zu:

$$[\text{Lidl-EKW}], \sim 280 \text{ Bew./h: } L_{\text{WA}} = 72 + 10 \cdot \log(280) = 96,5 \text{ dB(A).}$$

$$[\text{DM-EKW}], \sim 100 \text{ Bew./h: } L_{\text{WA}} = 72 + 10 \cdot \log(100) = 92,0 \text{ dB(A).}$$

4.3.4 Geräuschquellen innerhalb der Gebäude, technische Nebenanlagen

Geräuscheinwirkungen aus den Gebäuden von Einkaufsmärkten können gegenüber Quellen auf den Freiflächen des Betriebsgeländes vernachlässigt werden. Zu beachten sind jedoch Geräuschemissionen außen liegender Kühl- und Lüftungsanlagen bzw. von Lüftungsöffnungen, die aus entsprechend genutzten Aggregate-Räumen nach außen führen. Da die Kühl- und Lüftungsanlagen üblicherweise kontinuierlich (z.B. thermostatgesteuert) betrieben werden; ist davon auszugehen, dass sich die schalltechnisch ungünstigste Situation in der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) ergibt. Da die IMMISSIONSRICHTWERTE in der Nachtzeit um 15 dB(A) unter den Tag-Richtwerten liegen, können die Teilschallpegel von Kühlungs- und Lüftungsanlagen in der Geräuschsituation „tagsüber“ vernachlässigt werden, wenn die Einhaltung der Nachtrichtwerte sichergestellt ist. Zu den technischen Anlagen liegt noch keine detaillierte Planung vor, daher greifen wir auf Emissionswerte aus einem vergleichbaren Projekt zurück.

Bei dem Lidl-Markt ist die Installation eines Rückkühlers auf dem Dach geplant. Anhand eines vergleichbaren Marktes ist folgender Schallleistungspegel der Anlage zu berücksichtigen:

$$L_{\text{Rückkühler}}: L_{\text{WA}} \leq 78 \text{ dB(A)}$$

Zusätzlich werden bei Lidl zwei und bei DM eine Wärmepumpe auf dem Dach vorgesehen, diese werden mit einem Schalleistungspegel von vergleichbaren Geräten von jeweils

DM-/L-Wärmepumpe: $L_{WA} \leq 81 \text{ dB(A)}$ in Ansatz gebracht.

Weiterhin ist je Markt ein Paar Zu- und Abluftöffnungen vorgesehen. Diese werden mit

DM-/L- Zu-/Abluft jeweils: $L_{WA} \leq 68 \text{ dB(A)}$ berücksichtigt.

Entsprechend dem *Stand der Lärminderungstechnik* ist davon auszugehen, dass der genannte Emissionspegel z.B. durch Verwendung von Schalldämpfern oder so genannten „Langsam Läufern“ regelmäßig eingehalten werden kann. Darüber hinaus wird vorausgesetzt, dass sich das Geräusch der kühlungs- und lüftungstechnischen Einrichtungen entsprechend dem *Stand der Lärminderungstechnik* als gleichmäßiges Rauschen ohne hervortretende „Einzeltöne“ und pegelbestimmende tieffrequente Geräuschanteile „oder auffällige Pegeländerungen“ darstellt, so dass ein diesbezüglicher Pegelzuschlag bei der Ermittlung der BEURTEILUNGSPEGEL nicht in Ansatz gebracht wird.

Hinweis:

Soweit vom Hersteller/ Lieferanten bei „typgeprüften“ Großseriengeräten nach einschlägigen Normen (vgl. z.B. DIN EN 13053) Leistungstoleranzen und Toleranzen der in den technischen Unterlagen genannten Emissionspegel geltend gemacht werden können, sind diese bei der Projektierung der Anlage(n) vom o.a. maximal zulässigen Schalleistungspegel in Abzug zu bringen!

4.4 Straßenverkehrslärm

Die Berechnung der längenbezogenen Schalleistungspegel $L_{w'}$ von Straßen erfolgt auf der Grundlage der RLS-19 unter Berücksichtigung der Schalleistungspegel $L_{W,FzG}(v_{FzG})$ für die Fahrzeuge der Fahrzeuggruppen Pkw, Lkw1 und Lkw2 bei der Geschwindigkeit v_{FzG} , der stündlichen Verkehrsstärke M sowie der prozentualen Anteile p_1 und p_2 von Fahrzeugen der Fahrzeuggruppen Lkw1 und Lkw2.

Bei den für die schalltechnischen Berechnungen maßgeblichen Verkehrsmengenangaben handelt es sich um die **durchschnittliche, tägliche Verkehrsstärke** in Kfz/ 24h (DTV_{24}) und die LKW- Anteile tags und nachts. Die **Durchschnittliche, Tägliche Verkehrsstärke** ist in den *Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen* als

*Mittelwert über alle Tage des Jahres der einen
Straßenquerschnitt täglich passierenden Kraftfahrzeuge*

definiert.

Die Fahrzeuggruppen FzG setzen sich wie folgt zusammen:

Pkw: Personenkraftwagen, Personenkraftwagen mit Anhänger und Lieferwagen mit einer zulässigen Gesamtmasse von bis zu 3,5 t

Lkw1 Lastkraftwagen ohne Anhänger mit einer zulässigen Gesamtmasse über 3,5 t und Busse

Lkw2 Lastkraftwagen mit Anhänger bzw. Sattelkraftfahrzeuge mit einer zulässigen Gesamtmasse über 3,5 t

Der *längenbezogene Schall-Leistungspegel* L_W' einer Quelllinie berechnet sich gemäß RLS-19 zu:

$$L_W' = 10 \cdot \lg[M] + 10 \cdot \lg \left[\frac{100 - p_1 - p_2}{100} \cdot \frac{10^{0,1 \cdot L_{W,Pkw}(v_{Pkw})}}{v_{Pkw}} + \frac{p_1}{100} \cdot \frac{10^{0,1 \cdot L_{W,Lkw1}(v_{Lkw1})}}{v_{Lkw1}} + \frac{p_2}{100} \cdot \frac{10^{0,1 \cdot L_{W,Lkw2}(v_{Lkw2})}}{v_{Lkw2}} \right] - 30$$

Der Schallleistungspegel $L_{W,FzG}(v_{FzG})$ für Fahrzeuge der Fahrzeuggruppe Pkw, Lkw1 und Lkw2 bei der Geschwindigkeit v_{FzG} beträgt:

$$L_{W,FzG}(v_{FzG}) = L_{W0,FzG}(v_{FzG}) + D_{SD,SDT,FzG}(v_{FzG}) + D_{LN,FzG}(g,v_{FzG}) + D_{K,KT}(x) + D_{refl}(h_{Beb},w)$$

Dabei ist:

M	stündliche Verkehrsstärke der Quelllinie in Kfz/h
$L_{W,FzG}(v_{FzG})$	Schallleistungspegel für die Fahrzeuge der Fahrzeuggruppe FzG (Pkw, Lkw1 und Lkw2) bei der Geschwindigkeit v_{FzG} in dB
v_{FzG}	Geschwindigkeit für die Fahrzeuge der Fahrzeuggruppe FzG (Pkw, Lkw1 und Lkw2) in km/h
P_1	Anteil an Fahrzeugen der Fahrzeuggruppe Lkw1 in %
P_2	Anteil an Fahrzeugen der Fahrzeuggruppe Lkw2 in %
$L_{W0,FzG}(v_{FzG})$	Grundwert für den Schallleistungspegel eines Fahrzeuges der Fahrzeuggruppe FzG bei der Geschwindigkeit v_{FzG} in dB
$D_{SD,SDT,FzG}(v_{FzG})$	Korrektur für den Straßendeckschichttyp SDT, die Fahrzeuggruppe FzG und die Geschwindigkeit v_{FzG} in dB
$D_{LN,FzG}(g,v_{FzG})$	Korrektur für die Längsneigung g der Fahrzeuggruppe FzG bei der Geschwindigkeit v_{FzG} in dB
$D_{K,KT}(x)$	Korrektur für den Knotenpunkttyp KT in Abhängigkeit von der Entfernung zum Knotenpunkt x in dB
$D_{refl}(h_{Beb},w)$	Zuschlag für die Mehrfachreflexion bei einer Bebauungshöhe h_{Beb} und den Abstand der reflektierenden Flächen w in dB

Der Fahrbahnbelag der umliegenden Straßen besteht aus Asphalt. Hierfür wird nachfolgend zur Sicherheit eine Straßendeckschichtkorrektur $D_{SD,SDT,FzG} = 0$ dB (<60 km/h) Pkw und Lkw angesetzt.

Die Längsneigung der Fahrgassen liegt überall unter 2 %, so dass der Pegelzuschlag $D_{LN,FzG}(g,V_{FzG})$ nicht in Ansatz zu bringen ist. Für die L485 liegt uns die o.g. Verkehrsuntersuchung vor. Die dort ermittelten Werte werktags zum Prognosenullfall (ohne Zusatzverkehr Sondergebiet) bzw. dem Prognoseplanfall (mit Zusatzverkehr Sondergebiet) werden als DTV übernommen. Der Zusatzverkehr aus dem Sondergebiet fällt aufgrund der geplanten Öffnungszeiten nur im Tageszeitraum an. Damit ergeben sich folgende längenbezogene Schallleistungspegel:

Tabelle 5 - Verkehrsmengen & längenb. Schallleistungspegel Prognose Nullfall 2035/2040

Straßenabschnitt	DTV Kfz/24h	$D_{SD,SDT}$ dB(A)	tags (6-22 Uhr)			nachts (22-6 Uhr)			V_{Pkw} [km/h]	V_{Lkw} [km/h]	L_W' [dB(A)] tags	L_W' [dB(A)] nachts
			M Kfz/h	P_1 [%]	P_2 [%]	M Kfz/h	P_1 [%]	P_2 [%]				
1	9840	0	566	2,1	2,2	94	2,1	2,2	50	50	81,7	73,9
2	9805	0	564	2,1	1,9	98	2,1	1,9	50	50	81,6	74,0
3	9690	0	557	2,2	2,0	97	2,2	2,0	50	50	81,6	74,0

Erläuterungen zu Tabelle 5:

- DTV durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke in Kfz/24h
 $D_{SD,SDT}$ Korrektur für den Straßendeckschichttyp SDT für Pkw / Lkw
M stündliche Verkehrsmenge in Kfz/h, tags/ nachts
 p_1 % Anteil an Fahrzeugen der Fahrzeuggruppe Lkw1 in %, tags/ nachts
 p_2 % Anteil an Fahrzeugen der Fahrzeuggruppe Lkw2 in %, tags/ nachts
 V_{Pkw} zulässige Höchstgeschwindigkeit für Pkw in km/h
 V_{Lkw} zulässige Höchstgeschwindigkeit für Lkw1 bzw. Lkw2 in km/h
 L_W' längenbezogener Schallleistungspegel in dB(A), tags / nachts
Straßenabschnitt 1: Ortseingang – Einfahrt Gewerbefläche im Süden
Straßenabschnitt 2: Einfahrt Gewerbefläche im Süden – Im Perk
Straßenabschnitt 3: Im Perk - Ravenstraße

Tabelle 6 - Verkehrsmengen & längenb. Schallleistungspegel Planfall 2035/2040

Straßenabschnitt	DTV Kfz/24h	$D_{SD,SDT}$ dB(A)	tags (6-22 Uhr)			nachts (22-6 Uhr)			V_{Pkw} [km/h]	V_{Lkw} [km/h]	L_W' [dB(A)] tags	L_W' [dB(A)] nachts
			M Kfz/h	P_1 [%]	P_2 [%]	M Kfz/h	P_1 [%]	P_2 [%]				
1	10940	0	644	1,9	2,1	94	2,1	2,2	50	50	82,2	73,9
2	10905	0	638	1,9	1,8	98	2,1	1,9	50	50	82,1	74,0
3	10790	0	631	1,9	1,9	97	2,2	2,0	50	50	82,0	74,0

Erläuterungen zu Tabelle 6:

vgl. Tabelle 5

5. Ausbreitungsrechnung

5.1 Rechenverfahren

Die Ausbreitungsrechnung der gewerblichen Nutzungen erfolgt entsprechend der DIN ISO 9613-2^{xi}. Das Kriterium für die Betrachtung flächenhafter oder linienförmiger Geräuschemissionen wird im Sinne der angesprochenen Norm ebenso beachtet, wie der Einfluss von Bodeneffekten (u.a. „schallharte“ Oberflächen im Bereich der Stellplätze, Fahrwege und des Ladebereichs).

Für die Berechnungen zur Vorbelastung bzw. den abstrakten Planfall der Gewerbegebiete erfolgen die Berechnungen frequenzunabhängig nach dem *alternativen Verfahren* gemäß Nr. 7.3.2 der ISO 9613-2. Die Höhe der Quellen wird mit 3,0m über GOK für ein übliches Gewerbegebiet angesetzt.

Die Berechnung der Straßenverkehrslärmimmissionen wird nach dem Verfahren der bereits angesprochenen Richtlinie RLS-19 durchgeführt. Mithilfe dieses Rechenverfahren wird die Verkehrslärmbelastung im Bereich des Plangebiets flächenhaft, in einer sogenannten RASTER-LÄRMKARTE dargestellt. Für Straßenverkehrsgeräusche ist richtliniengerecht $< h_Q > = 0,5 \text{ m}$ über OK Fahrfläche zu berücksichtigen.

Alle für die Ausbreitungsrechnung wesentlichen Parameter wurden digitalisiert. Dabei wurde für die Berechnungspunkte (Immissionsorte, Aufpunkte) eine Aufpunkthöhe von

$$h_A = 3,0 \text{ m} \quad \text{über Geländehöhe}$$

für den EG-Bereich sowie eine übliche Stockwerkshöhe von 2,8 m berücksichtigt.

Für die Emissionen wurde eine mittlere Quellpunkthöhe von:

$h_Q = 0,5 \text{ m}$	über Geländehöhe	für Pkw
$h_Q = 1,0 \text{ m}$	über Geländehöhe	für Lkw, Lieferbereiche und EKW
$h_Q = 1,0 \text{ m}$	über Dach	für die technischen Anlagen

angesetzt. Das Gelände im Untersuchungsbereich wird durch das digitale Geländemodell (DGM) abgebildet, dabei wurde berücksichtigt, dass geplant ist das Betriebsgelände auf rd. 90m NHN aufzuschütten. Alle für die Ausbreitungsrechnung wesentlichen Parameter wurden digitalisiert. Eine Zusatzdämpfung durch Bewuchs ist nicht in Ansatz zu bringen. Das angesprochene Rechenverfahren wurde im Rechenprogramm *SoundPLAN*^{xii} (Version 9.1) programmiert.

5.2 Rechenergebnisse

5.2.1 Gewerbelärm

Unter Beachtung der in Abschnitt 4.2 beschriebenen Vorbelastung aus den vorhandenen Gewerbe- und Industriegebieten, ergeben sich im Bereich der nächsten, schutzwürdigen Bebauung für die Betriebszeit tags (6.00-22.00 Uhr) bzw. nachts (22.00-6.00 Uhr) die nachfolgenden Immissionsbelastungen. Diese sind als Vorbelastung für das geplante Sondergebiet zu beachten.

Nach den *VVBauG* ist der Immissionsschutz im Sinne einer Einhaltung der ORIENTIERUNGSWERTE im Bereich der durch die Planung betroffenen schutzbedürftigen Bebauung sicherzustellen. Dabei geht es um die **Gesamtimmissionsbelastung** durch „Gewerbelärm“ (vgl. „Anlagengeräusche“, Ziffer 1 der TA Lärm). Demgemäß ist die „Summe“ aus der *Vorbelastung* sowie die *Zusatzbelastung* durch das aktuell geplante Sondergebiet mit dem jeweils maßgeblichen ORIENTIERUNGSWERT zu vergleichen. Aufgeführt ist das Stockwerk mit der stärksten Immissionsbelastung. Die Lage der aufgeführten „IO“ (Immissionsorte =Aufpunkt) ist in der Anlage 1 skizziert.

Tabelle 7 - Vorbelastung, Zusatzbelastung, Gesamtbelastung tags

IO	Nutzung	SW	OW/IRW tags ^{a)}	Vorbelastung ^{b)} L _{r,t}	Zusatzbelastung ^{c)} L _{r,t}	Gesamtbelastung L _{r,t}	>OW/ IRW tags ^{d)}
IO-1	MI	3.OG	60	60,1	42,6	60,2	0,2
IO-2A	MI	1.OG	60	57,7	45,1	57,9	-
IO-2B	MI	2.OG	60	53,2	45,6	53,9	-
IO-3	MI	1.OG	60	50,9	49,9	53,4	-
IO-4	MI	EG	60	49,5	52,0	53,9	-
IO-5	MI	2.OG	60	52,2	39,2	52,4	-
IO-6	Kleingarten	EG	55	50,7	56,6	57,8	2,8

alle Pegelangaben in dB(A)

a) ORIENTIERUNGSWERT bzw. IMMISSIONSRICHTWERT tags

b) VORBELASTUNG durch die vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiete tags

c) ZUSATZBELASTUNG aus dem geplanten SO tags

d) Überschreitung des maßgeblichen ORIENTIERUNGSWERTS tags

In der Nachtzeit (22.00-06.00 Uhr) ist mit folgender Immissionsbelastung im Bereich der umliegenden Immissionsorte zu rechnen:

Tabelle 8 - Vorbelastung, Zusatzbelastung, Gesamtbelastung nachts

IO	Nutzung	SW	OW/IRW nachts ^{a)}	Vor- belastung ^{b)} $L_{r,n}$	Zusatz- belastung ^{c)} $L_{r,n}$	Gesamt- belastung L_{rt}	>OW/ IRW nachts ^{d)}
IO-1	MI	3.OG	45	45,1	29,9	45,2	0,2
IO-2A	MI	1.OG	45	42,8	28,7	43,0	-
IO-2B	MI	2.OG	45	38,3	32,8	39,4	-
IO-3	MI	1.OG	45	36,1	35,7	38,9	-
IO-4	MI	EG	45	34,6	36,5	38,7	-
IO-5	MI	2.OG	45	37,3	36,4	39,9	-
IO-6	Kleingarten	EG	55	36,1	32,0	37,5	-

alle Pegelangaben in dB(A)

a) ORIENTIERUNGSWERT bzw. IMMISSIONSRICHTWERT nachts

b) VORBELASTUNG durch die vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiete nachts

c) ZUSATZBELASTUNG aus dem geplanten SO nachts

d) Überschreitung des maßgeblichen ORIENTIERUNGSWERTS nachts

Aus den Ergebnissen der Tabelle 7 und 8 ist ersichtlich, dass am IO-1 durch die Vorbelastung die jeweils maßgeblichen Immissionsrichtwerte ausgeschöpft sind. Durch das Sondergebiet Lidl & DM hingegen ist mit einer Zusatzbelastung von rd. 43 dB(A) tags bzw. 30 dB(A) nachts zu rechnen. Ein relevanter Immissionsbeitrag (vgl. 3.2.1 TA-Lärm) durch das Sondergebiet kann somit ausgeschlossen werden.

Für das nächstgelegene Gebäude der Kleingärten ergibt sich tags ein Beurteilungspegel durch die Gesamtbelastung von ~58 dB(A). Weitergehende Ausführungen hierzu vgl. Abschnitt 6.2.1.

Die höchste Immissionsbelastung tags durch das Sondergebiet ergibt sich an den Aufpunkten 3 und 4 mit rd. 50 bzw. 52 dB(A). Pegelbestimmend ist für diese Aufpunkte die Ladezone von Lidl.

Durch Ladetätigkeiten bzw. Lkw-Fahrverkehr ergeben sich für die am stärksten betroffenen Aufpunkte 3 und 4 Maximalpegel von bis zu:

Aufpunkt (3) $L_{\max(\text{Bremen Quietschen Lkw tags})} \approx 71 \text{ dB(A)}$

Aufpunkt (4) $L_{\max(\text{Ladetätigkeiten tags})} \approx 75 \text{ dB(A)}$

5.2.2 Straßenverkehrslärm

Unter Beachtung der in Abschnitt 4.4 angegebenen Emissionspegel errechnet sich für das geplante Sondergebiet eine Immissionsbelastung durch Verkehrslärm die in der LÄRMKARTE der Anlage 3 dargestellt ist.

Zusätzlich zur Ermittlung der Immissionsbelastung auf das Plangebiet wurde die durch die Mehrbelastung der L485 zu erwartende Immissionsbelastung auf bestehende Gebäude ermittelt. Aus dem Vergleich der längenbezogenen Schallleistungspegel im Prognose-Nullfall bzw. im Plan-Fall ist ersichtlich, dass **mit keiner signifikanten Steigerung der Verkehrsmenge** zu rechnen ist (vgl. Tabelle 5 und 6).

Die Immissionsbelastung durch Straßenverkehrslärm ist für die ausgewählten Gebäude der Tabelle 9 zu entnehmen. Die Lage der Immissionsorte ist der folgenden Abbildung dargestellt.

Abbildung1: Lage Immissionsorte Straße

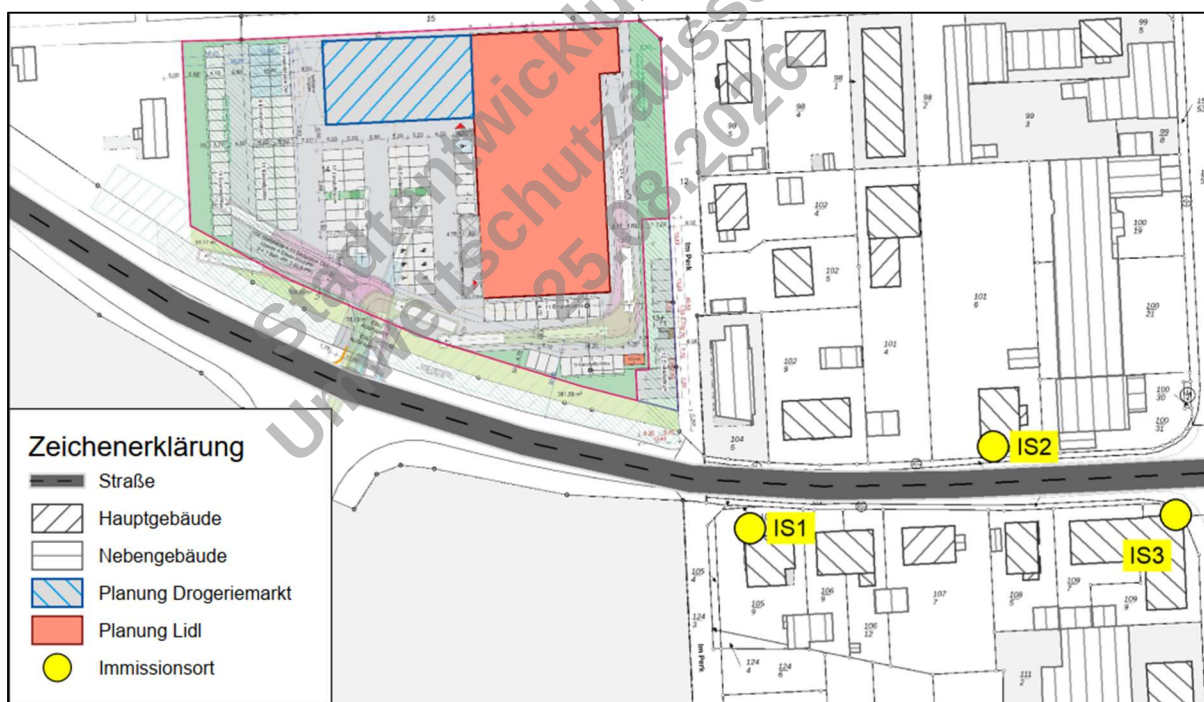


Tabelle 9 - Immissionsbelastung Prognose Nullfall zu Planfall

Aufpunkt	Nutz- ung	Stock- werk	L _{rT} ^{a)}	L _{rN} ^{b)}	L _{rT} ^{c)}	L _{rN} ^{d)}	Diff. tags	Diff. nachts
IS1	MI	EG	67,4	59,8	67,9	59,8	+0,5	0
		1.OG	67,5	59,8	68,0	59,8	+0,5	0
		2.OG	67,2	59,6	67,7	59,6	+0,5	0
IS2	MI	EG	69,8	62,2	70,3	62,2	+0,5	0
		1.OG	69,7	62,1	70,2	62,1	+0,5	0
		2.OG	69,1	61,5	69,6	61,5	+0,5	0
IS3	MI	EG	70,3	62,7	70,8	62,7	+0,5	0
		1.OG	70,0	62,4	70,5	62,4	+0,5	0
		2.OG	69,5	61,9	70,0	61,9	+0,5	0

alle Pegelangaben in dB(A)

- a) Beurteilungspegel durch Straßenverkehrslärm im Prognose-Nullfall tags
- b) dto. Nachts
- c) Beurteilungspegel durch Straßenverkehrslärm im Planungsfall tags
- d) dto. Nachts

Wie aus Tabelle 9 hervorgeht, ergibt sich für die betrachteten Straßenabschnitte **keine wesentliche Erhöhung der Schallemissionen im Sinne der 16 BImSchV**. Allerdings zeigen die Ergebnisse in der Tabelle eine Überschreitung der Bezugspegel² von 70/60 dB(A) sowohl im Prognose-Nullfall als auch im Prognoseplanfall.

² In verschiedenen verwaltungsrechtlichen Entscheidungen werden Beurteilungspegel von 70 - 75 dB(A) am Tage bzw. 60 – 65 dB(A) in der Nachtzeit als „absolute Zumutbarkeitsgrenze“ und eine Überschreitung der Bezugspegel von 75 dB(A) am Tage bzw. 65 dB(A) in der Nachtzeit als mögliche Gesundheitsgefährdung angesehen. Die Bezugspegel 70/60 dB(A) haben in § 1(2) der 16.BImSchV als Entscheidungskriterium auch Eingang in die Beurteilung neuer Verkehrswege bzw. die schalltechnische Bewertung „erheblicher baulicher Eingriffe“ gefunden.

6. Beurteilung

6.1 Grundlagen

Im Rahmen der städtebaulichen Planung sind bei der Beurteilung der schalltechnischen Situation zu beachten:

- Beiblatt 1 zu DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“
- Für Gewerbelärm -> TA-Lärm

In Beiblatt 1 zu DIN 18005 sind den Baugebieten bestimmte ORIENTIERUNGSWERTE zugeordnet. ORIENTIERUNGSWERTE in diesem Sinne sind jedoch nur Hilfswerte für die Bauleitplanung. Sie geben an, welche Immissionsbelastung im Regelfall bestimmten Flächen oder Gebieten zuzuordnen ist. Diese *Anhaltswerte für die städtebauliche Planung* können unter Beachtung des jeweiligen Einzelfalles überschritten oder unterschritten werden, wenn nach einer Abwägung anderen Belangen der Vorzug zu geben ist oder wenn dies nach den konkreten tatsächlichen Verhältnissen unvermeidbar ist. Die ORIENTIERUNGSWERTE sind insoweit nicht als „Grenzwerte“ zu verstehen.

Als *Anhaltswerte für die städtebauliche Planung* werden im Beiblatt 1 zu DIN 18005 u.a. die folgenden ORIENTIERUNGSWERTE genannt:

- *bei Gewerbegebieten (GE)*

<i>tags</i>	65 dB(A)
<i>nachts</i>	55 dB(A) bzw. 50 dB(A)
- *bei Friedhöfen, Kleingartengebieten, Parkanlagen*

<i>tags</i>	55 dB(A)
<i>nachts</i>	55 dB(A)
- *bei Dorfgebieten (MD) und Mischgebieten (MI)*

<i>tags</i>	60 dB(A)
<i>nachts</i>	50 bzw. 45 dB(A)
- *bei allgemeinen Wohngebieten (WA), Kleinsiedlungsgebieten (WS)...*

<i>tags</i>	55 dB(A)
<i>nachts</i>	45 bzw. 40 dB(A).

Für sonstige **Sondergebiete**, soweit sie schutzbedürftig sind, nennt das Beiblatt 1 zu DIN 18005 „je nach Nutzungsart“ die folgenden Orientierungswerte:

<i>tags</i>	45 dB bis 65 dB
<i>nachts</i>	35 dB bis 65 dB.

Für *Sondergebiete* umfasst der Spielraum der *Anhaltswerte für die städtebauliche Planung* damit grundsätzlich die gesamte Bandbreite der im Beiblatt genannten Orientierungswerte.

Der niedrigere Nachtwert soll für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten; der höhere Nachtwert ist entsprechend für den Einfluss von Verkehrslärm zu berücksichtigen.

Zur Beurteilung des Einflusses unterschiedlicher Geräuschquellen ist im Beiblatt 1 zur DIN 18005 folgendes ausgeführt:

Die Beurteilung der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) sollen wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden.

■ Ende des Zitates.

Für Gewerbelärmeinflüsse sind im konkreten Einzelgenehmigungsverfahren die **IMMISSIONSRICHTWERTE** nach Nr. 6.1 der TA Lärm zu beachten; diese betragen u.a.:

b) in Gewerbegebieten

tags 65 dB(A)
nachts 50 dB(A)

d) in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten

tags 60 dB(A)
nachts 45 dB(A)

e) in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten

tags 55 dB(A)
nachts 40 dB(A)

Einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Danach ergeben sich die folgenden zulässigen Maximalpegel:

Baugebiet	tags (6-22 Uhr)	nachts (22-6 Uhr)
WA/WS	55 + 30 = 85 dB(A)	40 + 20 = 60 dB(A)
MI/MD-Gebiet	60 + 30 = 90 dB(A)	45 + 20 = 65 dB(A)
GE-Gebiet	65 + 30 = 95 dB(A)	50 + 20 = 70 dB(A)

Kleingartenanlagen

In den auf dem *BImSchG^{xiii}* basierenden immissionsschutzrechtlichen Vorschriften (TA Lärm, 16. BImSchV...) ist der Schallimmissionsschutz von *Kleingartenanlagen* nicht expliziert geregelt. Insbesondere ergibt sich aus den für „Anlagengeräusche“

maßgeblichen Regelungen der TA Lärm kein diesbezüglicher „Schutzanspruch“, da einerseits in Ziffer 6.1 der TA Lärm keine IMMISSIONSRICTHWERTE für Kleingartenanlagen aufgeführt werden und andererseits aus der Definition im Anhang A1.3 der TA Lärm im Bereich von Kleingartenanlagen oder vergleichbaren Freiflächen kein „maßgeblicher Immissionsort“ abgeleitet werden kann.

Nach den *LAI-Hinweisen zur Auslegung der TA-Lärm*^{xiv} gilt für Kleingartenanlagen, soweit Wohnnutzung nach Bebauungsplan nicht zugelassen ist, dass das Schutzinteresse in der Regel hinreichend gewahrt ist, wenn ein **Immissionsrichtwert von 60 dB(A)** für die Tageszeit nicht überschritten wird.

Zur Frage eines ggf. „relevanten Immissionsbeitrages“ wird im Abschnitt 3.2.1 der TA Lärm u.a. ausgeführt:

Die Genehmigung für die beurteilende Anlage darf auch bei einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte aufgrund der Vorbelastung aus Gründen des Lärmschutzes nicht versagt werden, wenn der von der Anlage verursachte Immissionsbeitrag im Hinblick auf den Gesetzeszweck als nicht relevant anzusehen ist. Das ist in der Regel der Fall, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

Nach Nr. 2.2 der TA Lärm ist der **Einwirkungsbereich einer Anlage** wie folgt definiert:

Einwirkungsbereich einer Anlage sind die Flächen, in denen die von der Anlage ausgehenden Geräusche

- a) *einen Beurteilungspegel verursachen, der weniger als 10 dB(A) unter dem für diese Fläche maßgebenden Immissionsrichtwert liegt, oder*
- b) *Geräuschspitzen verursachen, die den für deren Beurteilung maßgebenden Immissionsrichtwert erreichen.*

Im Hinblick auf die **Berücksichtigung von Verkehrsrgeräuschen**, speziell die Mehrbelastung öffentlicher Straßen führt Ziffer 7.4 der TA Lärm aus:

Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück in Gebieten nach Nummer 6.1 Buchstaben c bis f sollen durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, soweit

- *sie den Beurteilungspegel der Verkehrsrgeräusche 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. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.*

Neben den absoluten Skalen von RICHTWERTEN bzw. ORIENTIERUNGSWERTEN, sollte sinnvollerweise auch der allgemein übliche Maßstab einer subjektiven Beurteilung von Pegelunterschieden bei der Beurteilung einer Geräuschesituation beachtet werden.

Dabei werden üblicherweise die folgenden Begriffsdefinitionen verwendet:

“messbar” (nicht messbar):

Änderungen des Mittelungspegels um weniger als 1 dB(A) werden als "nicht messbar" bezeichnet. Dabei wird berücksichtigt, dass eine messtechnische Überprüfung einer derartigen Pegeländerung in aller Regel nicht möglich ist.

„wesentlich“ (nicht wesentlich):

Als "wesentliche Änderung" wird eine Änderung des Mittelungspegels um mehr als 3 dB(A) definiert. Diese Festlegung ist an den Sachverhalt geknüpft, dass erst von dieser Zusatzbelastung an die Mehrzahl der Betroffenen eine Änderung der Geräusch-Immissionssituation subjektiv wahrnimmt. Rein rechnerisch ergibt sich eine Änderung des Mittelungspegels um 3 dB(A) wenn z.B. die Einwirkzeit eines Geräusches - bei ansonsten unveränderten Randbedingungen - verdoppelt ($\Rightarrow + 3 \text{ dB(A)}$) bzw. halbiert ($\Rightarrow - 3 \text{ dB(A)}$) wird.

“Verdoppelung”:

Änderungen des Mittelungspegels um ca. 10 dB(A) werden subjektiv als "Halbierung" bzw. "Verdoppelung" der Geräusch-Immissionsbelastung beschrieben.

6.2 Beurteilung der Geräuschsituation

6.2.1 Gewerbelärm, Geplantes Sondergebiet

Vorbemerkung:

Die ORIENTIERUNGSWERTE (Anhaltswerte für die städtebauliche Planung nach Beiblatt 1 zu DIN 18005, s.o.) und IMMISSIONSRICHTWERTE (nach Nr. 6.1 der TA LÄRM) für die hier zu beurteilenden schutzwürdigen Nachbarbauflächen stimmen zahlenmäßig überein.

Die Begriffe im Abschnitt 6.2.1 werden nicht differenziert; es wird einheitlich auf die in der Bauleitplanung heran zu ziehenden ORIENTIERUNGSWERTE abgestellt. Die Kleingärten werden gesondert betrachtet.

Aus den Ergebnissen der Tabelle 7 und 8 ist ersichtlich, dass im Bereich der Aufpunkte 2-5 durch die Gesamtbelastung (Vorbelastung + Zusatzbelastung) mit einer Unterschreitung der jeweils maßgebenden ORIENTIERUNGSWERTE zu rechnen ist. Tags liegt die Unterschreitung bei den genannten Aufpunkten bei rd. 2 – 7 dB, in der ungünstigsten Nachtstunde bei rd. 2 – 6 dB. Die Zusatzbelastung durch das Sondergebiet liegt an allen Aufpunkten (außer den Kleingärten) tags wie nachts um rd.

8 bis mehr als 20 dB unter den Orientierungswerten. Damit kann für die Aufpunkte 3,4 und 5 ein *relevanter Immissionsbeitrag* nach 3.2.1 TA-Lärm ausgeschlossen werden. Am Aufpunkt 1 sind die Orientierungswerte durch die Vorbelastung aus den Gewerbegebieten tags sowie nachts ausgeschöpft. An diesem Aufpunkt und auch an Aufpunkt 2 liegt die Zusatzbelastung durch das das Sondergebiet um mehr als 10 dB unter den Orientierungswerten. Damit liegen die betroffenen Aufpunkte *außerhalb des Einwirkungsbereichs* der vorgesehenen Planung (vgl. 2.2 TA-Lärm). Weiterhin wurde in einer Nebenrechnung ermittelt, dass die ORIENTIERUNGSWERTE im nördlichen Gewerbegebiet eingehalten werden. Da am Aufpunkt 5 (MI-Gebiet) die Orientierungswerte tags um mehr als 20 dB und nachts um mehr als 8 dB unterschritten werden, kann auf die Betrachtung des nördlich davon gelegenen Allgemeinen Wohngebietes (WA) verzichtet werden.

Für die Kleingartenanlage ist mit einer Überschreitung der Orientierungswerte (OW tags/nachts = 55 dB(A)) von rd. 2 dB tags zu rechnen. Wie bereits im Abschnitt 6.1 beschrieben ist in den immissionsschutzrechtlichen Vorschriften (z.B. TA-Lärm) der Schallimmissionsschutz von Kleingartenanlagen nicht explizit geregelt. Folgt man den *LAI-Hinweisen zur Auslegung der TA-Lärm* gilt für Kleingartenanlagen wie oben beschrieben, dass das Schutzinteresse in der Regel hinreichend gewahrt ist, wenn ein Immissionsrichtwert von 60 dB(A) für die Tageszeit nicht überschritten wird. Insofern ist u.E. die ermittelte Überschreitung des ORIENTIERUNGSWERTES von 3 dB abwägungszugänglich.

Der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass eine Überschreitung der zulässigen Maximalpegel (Richtwerte für „kurzzeitige Einzelereignisse“) durch die auf dem Betriebsgrundstück kurzfristig auftretende Spitzenpegel wie z.B. Pkw-Türen schlagen und Lkw-Betriebsbremse nach den Ergebnissen der vorliegenden Immissionsprognose am Tage ausgeschlossen ist.

6.2.2 Verkehrslärmbelastung des Plangebietes

Aus den Rasterlärmkarten der Anlage 3 ist ersichtlich, dass am südlichen Rand des Sondergebietes am Tage mit einer Immissionsbelastung durch Straßenverkehrslärm von bis zu 65 dB(A) zu rechnen ist. Im überwiegenden Teil des Bereiches der derzeit geplanten Bebauung ist mit Werten von bis zu 60 dB(A) zu rechnen. Damit würde der für ein Mischgebiet maßgebliche ORIENTIERUNGSWERT von:

MI- Gebiet OW 60 dB(A) tags

im Bereich der geplanten Bebauung eingehalten. Im Abschnitt 6.3 wird die Möglichkeit von Festsetzungen zum passiven baulichen Schallschutz dargestellt.

6.2.3 Mehrbelastung der vorhandenen öffentlichen Straßen

Entsprechend den Regelungen in Nr. 7.4 der TA Lärm (vgl. Abschnitt 6.1 dieses Gutachtens) sollen *Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück in Gebieten nach Nummer 6.1 Buchstaben c bis g ... durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, wenn*

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

Aus Abschnitt 5.2.2, Tabelle 9 geht hervor, dass mit dem geplanten Neubau des Lidl-Marktes und des DM-Marktes die Schallemissionen der L485 in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebiets **nicht wesentlich** ansteigen werden. Die Pegelzunahme liegt unter einer *messbaren*³ Pegeländerung.

Da die oben genannten Kriterium kumulativ zu betrachten sind, sind nach Nr. 7.4 der TA Lärm **keine Maßnahmen organisatorischer Art zur Minderung der Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs** erforderlich.

Dennoch wird nachfolgend zur Änderung der Verkehrslärmimmissionen an der L485 Stellung genommen:

³ i.S. einer Pegelerhöhung von mehr als 1 dB(A); vgl. Abschnitt 6.1

Vorbemerkung:

Soweit in bestehende Verkehrswege nicht „erheblich baulich eingriffen“ wird, ist nach den gesetzlichen Bestimmungen der 16. BImSchV in aller Regel⁴ kein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen abzuleiten, selbst wenn z.B. durch verkehrslenkende oder planerische Maßnahmen eine Lärmsteigerung um mehr als 3 dB eintritt und IMMISSIONSGRENZWERTE überschritten werden. In der städtebaulichen Planung kann jedoch insbesondere auch die absolute Verkehrslärmbelastung abwägungsrelevant sein. Die Frage, welche Bedeutung dabei einer evtl. Überschreitung des Immissionsgrenzwertes oder eines anderen Bezugswerts (ORIENTIERUNGSWERT, SANIERUNGSGRENZWERT, ...) durch öffentliche Straßen zukommt, muss offen bleiben.

Im *Prognosenullfall* liegt die **Immissionsbelastung** durch Straßenverkehrslärm im Bereich des am stärksten betroffenen Wohngebäudes IS3 bei **70 - 71 dB(A)** am Tage bzw. **62 - 63 dB(A)** in der Nachtzeit. Somit werden dort die o.g. Bezugspegel der „Zumutbarkeitsgrenze“ von 70 dB(A) am Tage 60 dB(A) in der Nachtzeit bereits erreicht und auch überschritten.

Die Immissionsbelastung am Aufpunkt IS2 ist annähernd identisch, die am IS1 liegt am Tage bei **67 – 68 dB(A)** bzw. rd. **60 dB(A)** in der Nachtzeit.

Im *Planfall* (Neubau Märkte) steigt die Gesamt-Immissionsbelastung durch Straßenverkehrslärm im Bereich der am stärksten betroffenen Wohngebäude geringfügig um **0,5 dB** am Tage. In der Nacht hingegen ist mit keiner Änderung der Immissionsbelastung zu rechnen, da die Betriebszeit der Märkte nur im Tageszeitraum liegt. Pegeldifferenzen unter 1 dB sind messtechnisch nicht nachweisbar und subjektiv nicht wahrnehmbar.

Die festgestellte geringfügige Zunahme der Summenpegel oberhalb der Bezugspegel von 70/60 dB(A) tags an den Aufpunkten IS2 und IS3 wäre u.E. zu würdigen. Die Rechtsfrage, inwieweit die ermittelte Verkehrslärmsteigerung oberhalb dieser Bezugspegel aufgrund von Zusatzverkehren ggf. einen Anspruch auf Lärmschutz im Bereich eines bestehenden Straßenabschnitts auslöst, kann im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung nicht beantwortet werden. Diese Fragestellung ist unter verwaltungsrechtlichen Aspekten zu klären.

⁴ soweit im Rahmen der Beurteilung des Plangebietes verwaltungsrechtliche Gesichtspunkte angesprochen werden, erfolgt dies grundsätzlich unter dem Vorbehalt einer juristischen Fachprüfung, die nicht Gegenstand der schalltechnischen Sachbearbeitung ist.

Hinweis: Die NIEDERSÄCHSISCHE LANDESBEHÖRDE FÜR STRAßENBAU UND VERKEHR, ZENTRALE GESCHÄFTSBEREICHE HANNOVER sieht Pegelerhöhungen von **bis zu 0,2 dB** als **unerheblich** an, selbst wenn die Lärmbelastung in der Größenordnung von 70/60 dB(A) liegt (vgl. hierzu Verfügung der NLStBV vom 06.02.2019 „Lärmzuwachs im Bestandsnetz als Folge eines Straßenbauvorhabens“ in Verbindung mit der „Hinweisen zur Aufstellung von schalltechnischen Untersuchungen für die Berücksichtigung des sogenannten *Frankenschnellweg-Urteils*“).

Im Hinblick auf die ermittelte Pegelerhöhung um 0,5 dB ist folgendes anzumerken:

Bei den Berechnungen wurde von im Sinne einer konservativen Annahme von einem *nicht geriffelten Gussasphalt* mit dem Straßendeckschicht-Korrekturwert von 0 ausgegangen. Nach den uns vorliegenden Informationen ist geplant die Fahrbahn mittelfristig zu sanieren. Informationen über geplante Fahrbahndeckschicht liegen derzeit nicht vor.

Unter der Voraussetzung, dass zukünftig ein Splittmastixasphalt SMA 8 oder Asphaltbeton $\leq$ AC11 eingebaut wird, ist mit einer Verringerung der Immissionsbelastung, um bis zu 2,5 dB zu rechnen.

Eine vergleichbare Pegelminderung ergibt sich bei einer Geschwindigkeitsreduzierung auf 30km/h. In beiden Fällen würden dann auch im *Planfall*, die Bezugspegel der „absoluten Zumutbarkeitsgrenze“ (70 dB tags) eingehalten werden.

6.3 Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen

Die erforderliche Schalldämmung der Umfassungsbauteile (z.B. Wände, Fenster, Dachkonstruktionen) von schutzbedürftigen Räumen ist nach der bauordnungsrechtlich eingeführten Bauvorschrift DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ anhand der im ersten Schritt ermittelten Außenlärmbelastung zu bemessen. Das setzt jeweils eine detaillierte Kenntnis der baulichen Verhältnisse (Geometrie der Außen- und Fensterflächen, äquivalente Absorptionsflächen der betroffenen Räume usw.) voraus. Diese Informationen liegen bei Aufstellung eines Bebauungsplanes in der Regel nicht vor und können nur bei dem konkreten Einzelbauvorhaben Berücksichtigung finden.

Als Grundlage für mögliche Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung wird der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend der DIN 4109 ermittelt.

Hierbei gilt das der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-1:2018-01, 7.2 sich

wie folgt ergibt:

- Für den Tag aus dem Beurteilungspegel (6.00-22.00 Uhr) zzgl. 3dB
- Für die Nacht aus dem zugehörigen Beurteilungspegel (22.00-06.00 Uhr) zzgl. 10 dB zur Berücksichtigung der erhöhten nächtlichen Störwirkung (größeres Schutzbedürfnis in der Nacht) zzgl. 3 dB.

Maßgeblich ist die Lärmbelastung derjenigen Tageszeit, die die höhere Anforderung ergibt. Aufgrund der im Bereich des Sondergebiets vorgesehenen Nutzung (reine Tagnutzung) ist die Tageszeit maßgebend.

Wie aus der Rasterlärmkarte der Anlage 4 hervorgeht, ergeben sich maßgebliche Außenlärmpegel von

57 dB(A) - 68 dB(A) (entspricht Lärmpegelbereiche II-IV).

Wenn im Rahmen eines schalltechnischen Einzelnachweises nach DIN 4109 abweichende "Maßgebliche Außenlärmpegel" an den Fassaden der Baukörper ermittelt werden (z.B. auf Grund von Eigenabschirmung oder Abschirmung durch andere Baukörper), ist es zulässig diese alternativ für die Bestimmung der Anforderungen an die Luftschalldämmung nach der DIN 4109 zugrunde zu legen.

Baulicher Schallschutz gegen Außenlärm ist nur dann voll wirksam, wenn Fenster und Türen geschlossen sind. In Aufenthaltsräumen, die nicht zum Schlafen genutzt werden, ist eine ausreichende Raumbelüftung grundsätzlich durch zeitweises Öffnen der Fenster möglich. In Zeiträumen erhöhten Ruhebedürfnisses können die Fenster geschlossen gehalten werden.



Dipl.-Ing (FH) R. Blachnik

- Projektbearbeitung -



Dipl.-Ing. M. Koch-Orant

- Qualitätssicherung-



Liste der verwendeten Abkürzungen und Ausdrücke

dB(A): Kurzzeichen für Dezibel, dessen Wert mit der Frequenzbewertung "A" ermittelt wurde. Für die im Rahmen dieser Untersuchung behandelten Pegelbereiche ist die A-Bewertung als "gehör richtig" anzunehmen.

Emissionspegel: Bezugspegel zur Beschreibung der Schallabstrahlung einer Geräuschquelle. Bei Verkehrswegen üblw. der Pegelwert $L_{m,E}$ in (25 m-Pegel), bei „Anlagengeräuschen“ i.d.R. der *Schalleistungs-Pegel* L_{wAr} .

Mittelungspegel "L_m" in dB(A): äquivalenter Mittelwert der Geräuschimmissionen; üblw. zwei Zahlenangaben, getrennt für die Beurteilungszeiten "tags" (6⁰⁰ bis 22⁰⁰ Uhr) und "nachts" (22⁰⁰ bis 6⁰⁰ Uhr). I.d.R. unter Einbeziehung der Schallausbreitungsbedingungen; d.h. unter Beachtung von Ausbreitungsdämpfungen, Abschirmungen und Reflexionen.

Beurteilungspegel in dB(A): Mittelungspegel von Geräuschimmissionen; ggf. korrigiert um Pegelzu- oder -abschläge.

Immissionsgrenzwert (IGW): Grenzwert für Verkehrslärmimmissionen nach § 2 der 16. BImSchV (vgl. Abschnitt 6)

Orientierungswert (OW): Anhaltswert für die städtebauliche Planung nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 (vgl. Abschnitt 6)

Immissionsrichtwert (IRW): Richtwert für den Einfluss von Gewerbelärm oder vergleichbaren Geräuschimmissionen (Freizeitlärm usw.); vgl. z.B. T.A.Lärm.

Ruhezeiten → vgl. *Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit* nach Nr. 6.5 der TA Lärm

Immissionshöhe (HA), ggf. "Aufpunkthöhe": Höhe des jeweiligen Immissionsortes (Berechnungspunkt, Messpunkt) über Geländehöhe in [m].

Quellhöhe (HQ), ggf. "Quellpunkthöhe": Höhe der fraglichen Geräuschquelle über Geländehöhe in [m]. Bei Straßenverkehrsgeräuschen ist richtliniengerecht $HQ = 0,5$ m über StrOb, bei Schienenverkehrsgeräuschen $HQ =$ Schienenoberkante.

Wallhöhe, Wandhöhe (H_w): Höhe einer Lärmschutzwand bzw. eines -walles in [m]. Die Höhe der Lärmschutzanlage wird üblw. auf die Gradientenhöhe des Verkehrsweges bezogen; andernfalls erfolgt ein entsprechender Hinweis.

Quellen, Richtlinien, Verordnungen

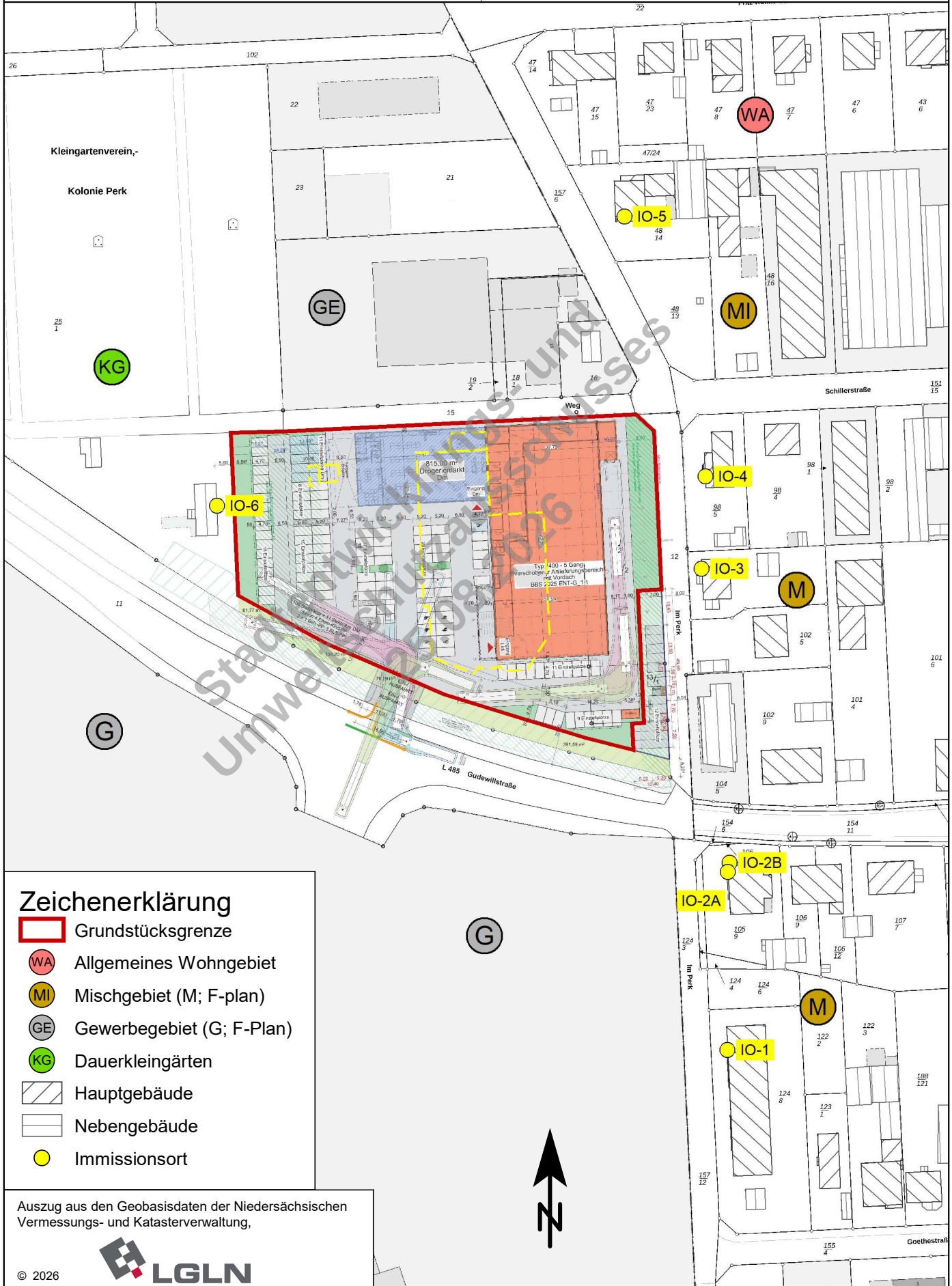
- i Baunutzungsverordnung i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl.2023 I Nr.6) geändert worden ist
- ii DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau - : Grundlagen und Hinweise für die Planung“, Juli 2023, Hrsg.: Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH
- iii Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.8.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm); GMBI. 1998 Seite 503ff, Änderung vom 01.06 2017, BAnz AT 08.06.2017 B5
- iv In Abschnitt 2.4 der TA Lärm ist hierzu ausgeführt:
Vorbelastung ist die Belastung eines Ortes mit Geräuschimmissionen von allen Anlagen, für die diese Technische Anleitung gilt, ohne den Immissionsbeitrag der zu beurteilenden Anlage.
Zusatzbelastung ist der Immissionsbeitrag, der an einem Immissionsort durch die zu beurteilende Anlage voraussichtlich (bei geplanten Anlagen) oder tatsächlich (bei bestehenden Anlagen) hervorgerufen wird.
Gesamtbelastung ist Sinne dieser Technischen Anleitung ist die Belastung eines Immissionsortes, die von allen Anlagen hervorgerufen wird, für die diese Technische Anleitung gilt.
Fremdgeräusche sind alle Geräusche, die nicht von der zu beurteilenden Anlage ausgehen.
- v Der flächenbezogene Schallleistungspegel L_W ergibt sich aus der Summe der Schallleistungspegel ΣL_{WA} aller Geräuschquellen auf einer Fläche der Größe "S" gemäß:

$$L_W := \Sigma L_{WA} - 10 \cdot \lg S / 1 \text{ m}^2$$
Dieser Kennwert entspricht im Wesentlichen dem durch die DIN 45691 definierten „Emissionskontingent“ L_{EK} .
- vi Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – Ausgabe 2019 – RLS-19 (VkB. 2019, Heft 20, lfd. Nr. 139, S. 698).
- vii DIN 4109 *Schallschutz im Hochbau* – (Januar 2018), Hrsg.: Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin.
- viii "Parkplatzlärmstudie" *Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen*, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz; 6. überarbeitete Auflage, Augsburg 2007 (ISBN 3-936385-26-2)
- ix "Hinweise zur Anwendung der Parkplatzlärmstudie (6. Auflage) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt – hier Maximalpegelkriterium", Augsburg, Februar 2025
- x "Technischer Bericht: LKW- Studie: Untersuchung von Geräuschemissionen durch logistische Vorgänge von Lastkraftwagen; Wiesbaden 2024 (Hessische Landesanstalt für Naturschutz, Umwelt und Geologie)
- xi DIN ISO 9613-2 *Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien*, Teil 2 *Allgemeine Berechnungsverfahren*. (Oktober 1999), Hrsg.: Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin, vgl. hierzu A.1.4 der TA Lärm
- xii *Soundplan GmbH, Backnang; Programmversion 9.1*
- xiii Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge **BImSchG** - Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. September 2002 (BGBl. I Nr. 71 vom 04.10.2002, S. 3830)
- xiv Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI), Arbeitsgremium der Umweltministerkonferenz der Bundesrepublik Deutschland Stand 24.02.2023

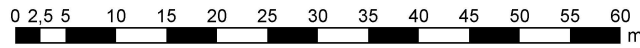
Zum Bebauungsplan Nr. 38 "Perk"
1. Änderung, Alfeld (Leine)
- Übersichtsplan -
Lage Beurteilungspunkte

Maßstab 1:1500

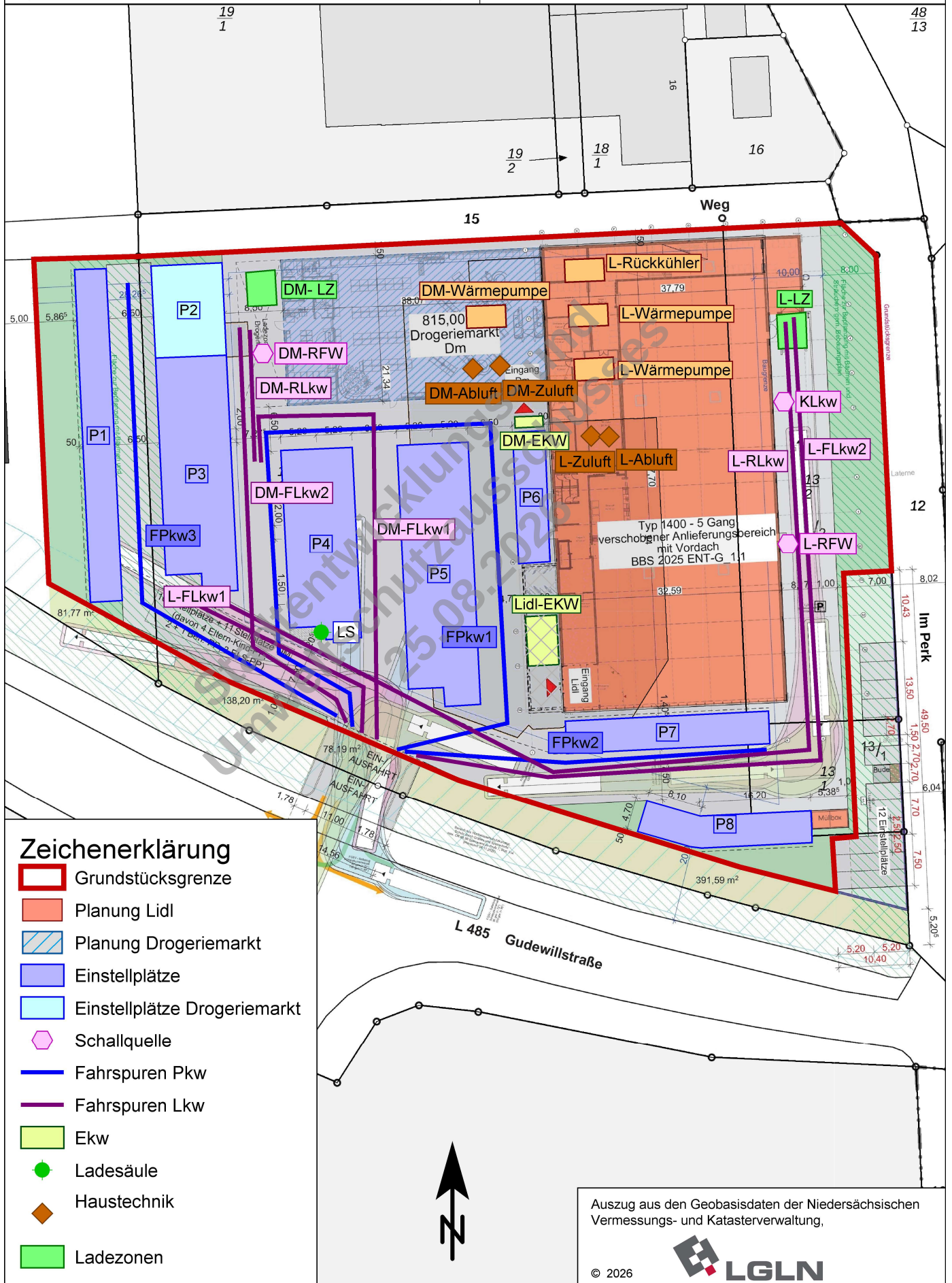
0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 110 120 m



Maßstab 1:750



Zum Bebauungsplan Nr. 38 "Perk" 1. Änderung, Alfeld (Leine) Lage Geräuschquellen

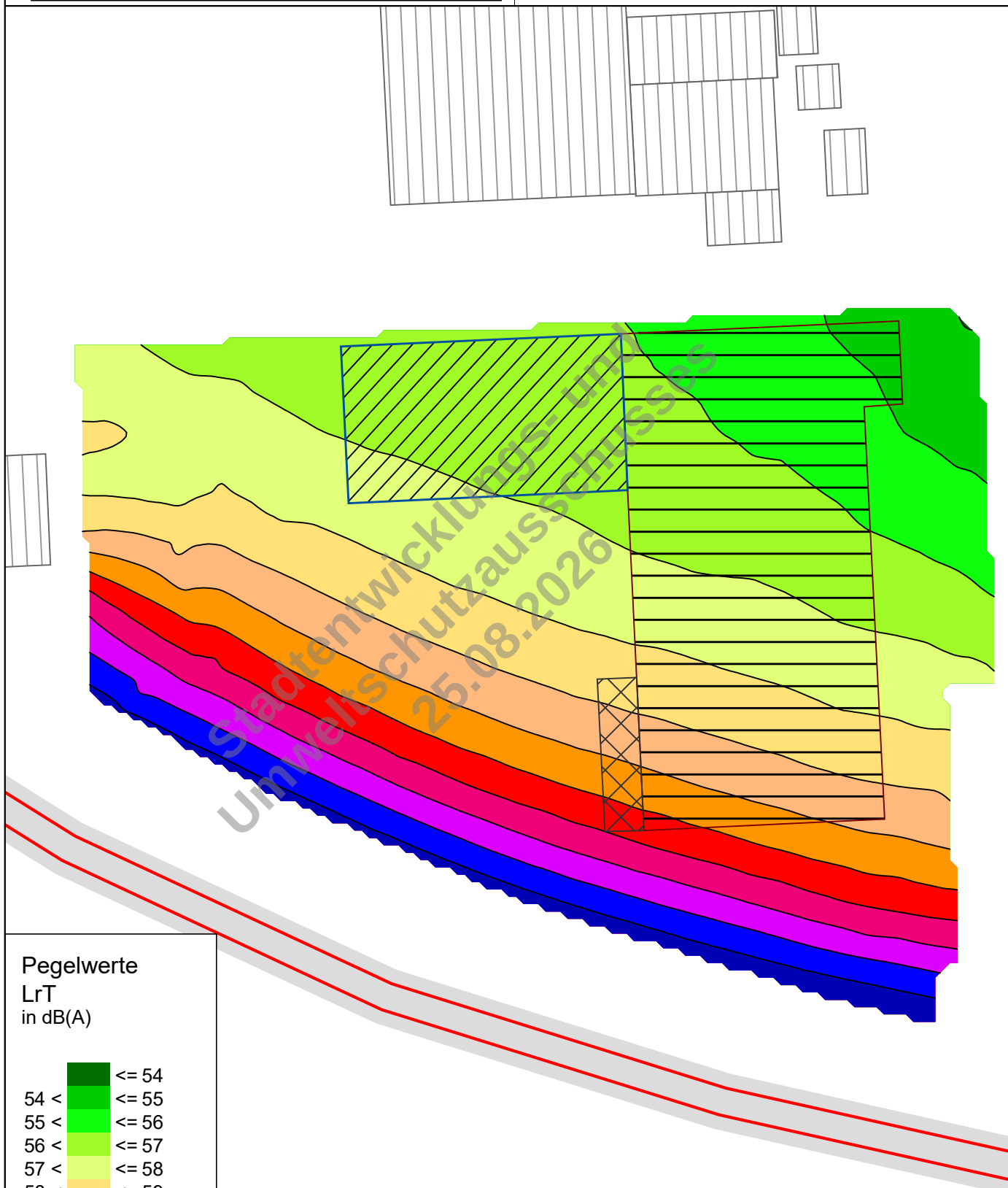
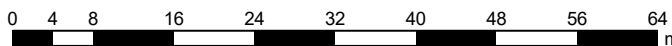


Zeichenerklärung

- Grundstücksgrenze
- Planung Lidl
- Planung Drogeriemarkt
- Einstellplätze
- Einstellplätze Drogeriemarkt
- ◆ Schallquelle
- Fahrspuren Pkw
- Fahrspuren Lkw
- Ekw
- Ladesäule
- ◆ Haustechnik
- Ladezonen

Zum Bebauungsplan Nr. 38 "Perk"
1. Änderung, Alfeld (Leine)
Immissionbelastung d. Straßenverkehrslärm
-tags- Immissionshöhe Erdgeschoß

Maßstab 1:750



Pegelwerte
LrT
 in dB(A)

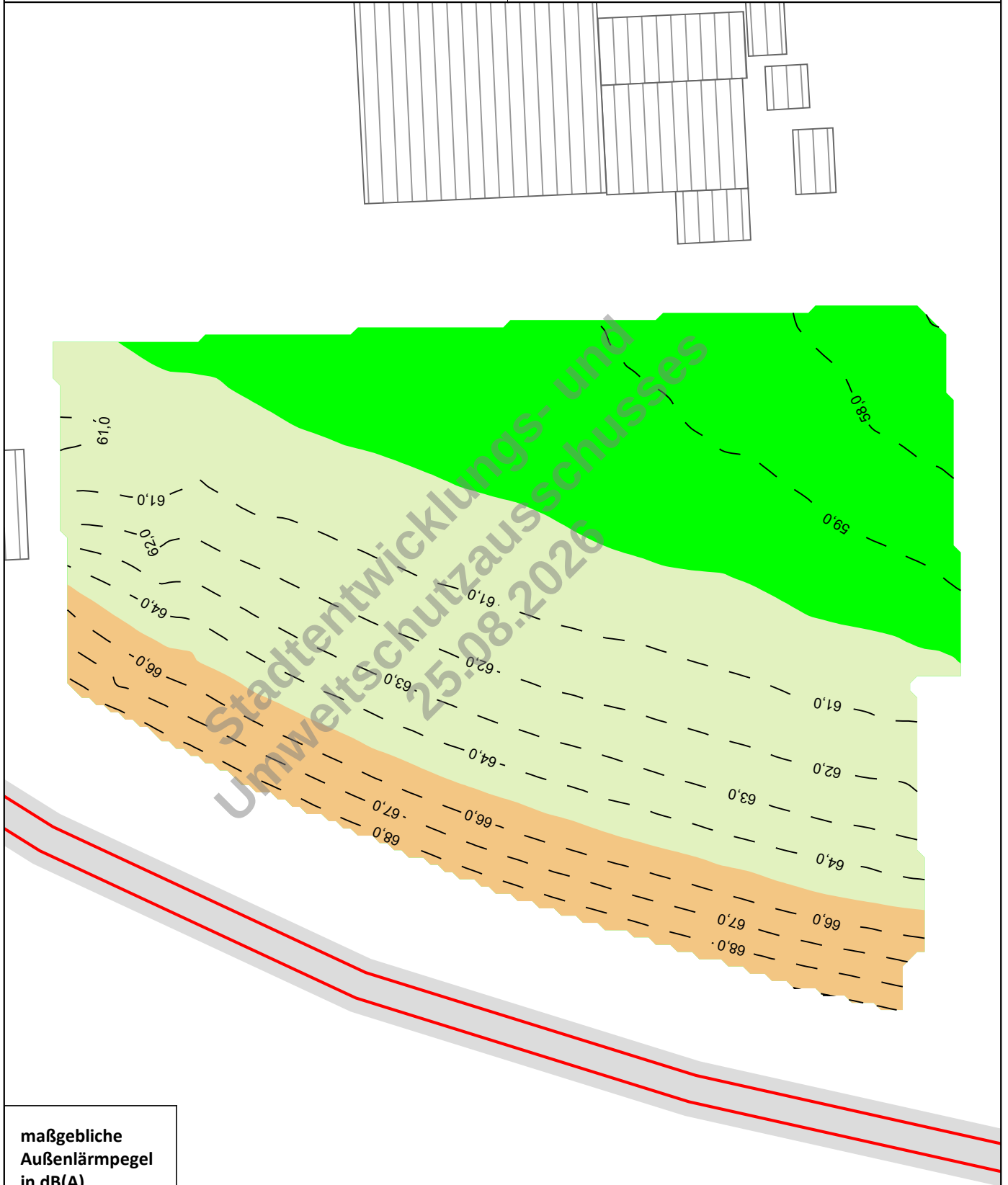
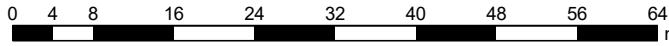
		<= 54
54 <		<= 55
55 <		<= 56
56 <		<= 57
57 <		<= 58
58 <		<= 59
59 <		<= 60
60 <		<= 61
61 <		<= 62
62 <		<= 63
63 <		<= 64
64 <		<= 65
65 <		

Zeichenerklärung

 Straße

Zum Bebauungsplan Nr.38 "Perk"
1. Änderung, Alfeld (Leine)
maßgebliche Außenlärmpegel
nach DIN 4109

Maßstab 1:750



**maßgebliche
Außenlärmpegel
in dB(A)**

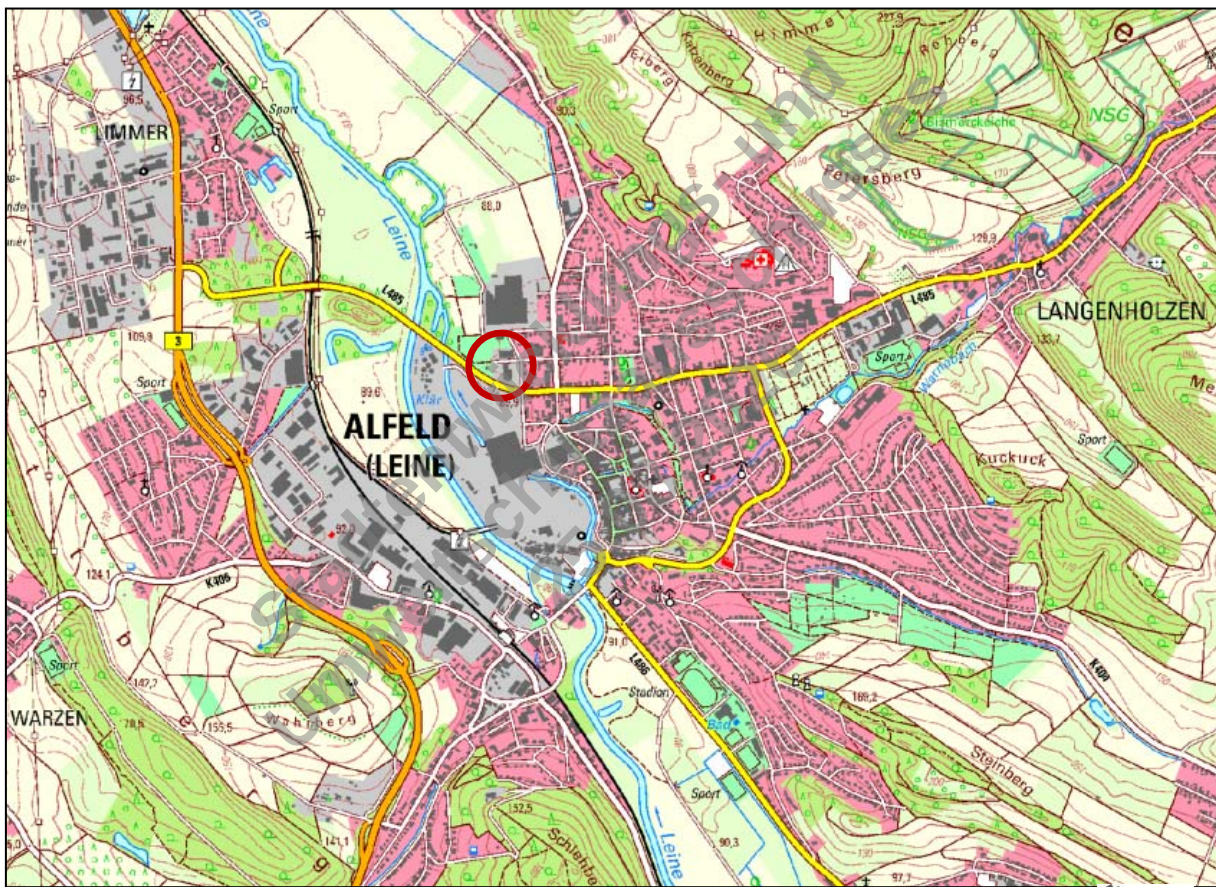
I	<= 55
II	55 - 60
III	60 - 65
IV	65 - 70
V	70 - 75
VI	75 - 80
VII	> 80

Zeichenerklärung

Straße

Bau eines LIDL- und dm-Marktes in Alfeld (Leine)

Stadt Alfeld (Leine)
Landkreis Hildesheim



Topographische Karte, unmaßstäbl. Darstellung mit markiertem Plangebiet



Alfeld (Leine)
Marktplatz 1, 31061 Alfeld (Leine)

Fachbeitrag zur UVP-Vorprüfung

gem. § 7 UVPG

Bau eines LIDL- und dm-Marktes in Alfeld (Leine)

Stadt Alfeld (Leine)
Landkreis Hildesheim



Stadt Alfeld (Leine)
-Planungsamt-
Marktplatz 12

31061 Alfeld (Leine)
Tel. 05181 - 703-0

Verfasser

planerzirkel
bernd schmalenberger akn srl
städtebau, grün- und
landschaftsplanung

Dammstraße 33
31137 Hildesheim

Tel.: 05121 - 39313
E-Mail: sgl@planerzirkel.net
www.planerzirkel.net

Bearbeitung

Dipl.-Ing. Claudia Schlums

Stand

August 2026

Inhaltsverzeichnis

1	Veranlassung	3
2	Feststellung der UVP-Pflicht.....	3
3	Vorgehensweise	5
4	Prüfkriterien	6
5	Gesamteinschätzung	15

Stadtentwicklungs- und
Umweltschutzausschusses
25.08.2026

1 VERANLASSUNG

Geplant ist der Neubau eines LIDL-Marktes (großflächiger Einzelhandel) in Zusammenhang mit dem Neubau eines Drogeriemarktes (dm, ebenfalls Einzelhandel). Ziel ist, die Versorgungssituation in Alfeld zu verbessern. Gleichzeitig dient das Vorhaben der Wiedernutzbarmachung und Entwicklung bereits bestehender Bauflächen (Überplanung eines aufgegebenen Autohausbetriebs).

Die Vorhaben sollen planungsrechtlich durch die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 13a Bau-gesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gesichert werden. Gleichzeitig wird damit der bestehende Bebauungsplans Nr. 38 „Perk“ geändert.

Für gesetzlich definierte Vorhaben und Pläne ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen. Zweck einer UVP ist es, die Auswirkungen von Vorhaben auf die Umwelt frühzeitig zu erkennen und ihre Ergebnisse bei der Entscheidung über die Zulässigkeit eines Vorhabens oder eines Plans zu berücksichtigen.

Für einige Vorhaben, die keiner gesetzlich zwingend vorgeschriebenen UVP-Pflicht unterliegen, kann die Feststellung der UVP-Pflicht durch eine Vorprüfung des Einzelfalls erfolgen. In diesem Fall entscheidet die zuständige Behörde (bei Bebauungsplänen z.B. die planaufstellende Stadt oder Gemeinde), ob eine UVP-Pflicht des Vorhabens besteht.

Dieser Fachbeitrag stellt eine Entscheidungshilfe für die zuständige Behörde da.

2 FESTSTELLUNG DER UVP-PFLICHT

Pflicht zur Vorprüfung des Einzelfalls nach BauGB

Gemäß § 13a (1) BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 70.000 m² festgesetzt wird. Bei einer Grundfläche zwischen 20.000 m² und weniger als 70.000 m² ist jedoch zur Einschätzung der Möglichkeit von erheblichen Umweltwirkungen eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

Für das rd. 0,92 ha große „sonstige Sondergebiet - Einzelhandel“ soll eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt werden. Damit liegt die zulässige Grundfläche bei rd. 7.400 m² und bleibt damit unter dem festgesetzten Schwellenwert von 20.000 m². **Eine Pflicht zur Vorprüfung des Einzelfalls nach BauGB besteht somit nicht.**

Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder zur Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG bzw. NUVPG

Im Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), ergänzend in Niedersachsen dem Niedersächsischen Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG), werden in Anlage 1 zum UVPG bzw. Anlage 1 zum NUVPG alle UVP-pflichtigen Vorhaben aufgelistet und die Art der Prüfungspflicht benannt.

Gemäß **NUVPG**, Anlage 1 ist das unter Nr. 13 aufgeführte Vorhaben zu betrachten:

Nr. 13:

Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung mit einer Geschossfläche von 1.200 m² oder mehr innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB oder im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.

Für Einzelhandelsbetriebe solcher Größe wäre gemäß Anlage 1 Nr. 13 NUVPG eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht durchzuführen. Diese **Regelung trifft jedoch nicht** auf das hier geplante Vorhaben **zu**, da es sich im vorliegenden Fall um die Zulässigkeit eines Vorhabens im Geltungsbereich eines Bebauungsplans gem. § 30 BauGB i.V.m. § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) handelt.

Das **UVPG** listet ebenfalls Vorhaben des großflächigen Einzelhandels auf.

Für das hier vorliegende Planvorhaben ist das folgende in Anlage 1 aufgeführte Vorhaben maßgeblich:

Nr. 18.6.2

Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m².

i.V.m. Nr. 18.8

Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird.

Für derartige Vorhaben ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 (1) UVPG unter Berücksichtigung der in Anlage 3 zum UVPG aufgeführten Kriterien vorzunehmen.

Die Geschossfläche gem. § 20 BauNVO wird nach den Außenmaßen des Gebäudes in allen Vollgeschossen ermittelt. Die hier vorliegenden Einzelhandelsprojekte „LIDL“ und „dm“ sind eingeschossig (GFZ 1). Der LIDL-Markt weist eine geplante Geschossfläche von rd. 2.300 m², der dm-Markt eine geplante Geschossfläche von rd. 850 m² auf¹. Der Schwellenwert von 1.200 m² Geschossfläche wird somit bereits allein durch das geplante Vorhaben „LIDL“ überschritten und eine **Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG ausgelöst**. Die beiden geplante Vorhaben stellen Vorhaben derselben Art dar und stehen in einen engen Zusammenhang. Sie sind daher als kumulierende Vorhaben gem. § 10 UVPG zu betrachten. Die zu betrachtende Gesamtgeschossfläche beträgt somit rd. 3.150 m².

Die Überschreitung des Schwellenwertes zur Vorprüfung des Einzelfalls ist im mittleren Bereich einzuordnen.

¹ Städtebaulicher Entwurf (Weber u. Bauzeit Architekten, 01/2026)

3 VORGEHENSWEISE

Bei der Vorprüfung des Einzelfalls werden die zu erwartenden nachteiligen Umweltfolgen des Planvorhabens dargelegt und eine Prüfung der Erheblichkeit gemäß den Vorschriften des UVPG vorgenommen.

Die Bewertung der negativen Umweltauswirkungen in Hinblick auf ihre Erheblichkeit erfolgt in Bezug auf eine wirksame Umweltvorsorge. Maßstäbe für die Bewertung der Umweltauswirkungen finden sich in

- rechtsverbindlichen Grenzwerten der Fachgesetze oder deren Ausführungsbestimmungen,
- sonstigen, nicht gesetzlich normierten Orientierungswerten,
- sonstigen vorsorgeorientierten Maßstäben unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls.

Der Begriff der „erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt“ i.S. des UVPG ist dabei nicht gleichbedeutend mit dem der „erheblichen Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes“ i.S. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 14 BNatSchG) zu verwenden. Von daher bedingt nicht jede „erhebliche Beeinträchtigung“ i.S. der Eingriffsregelung per se „erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt“ i.S. des UVPG und damit das Erfordernis einer UVP.

Liegen Ergebnisse vorgelagerter Umweltprüfungen oder anderer rechtlich vorgeschriebener Untersuchungen zu den Umweltauswirkungen des Vorhabens vor, sind diese mit in die Vorprüfung einzubeziehen. Im Rahmen der Vorprüfung ist auch zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch geplante Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden können. (§ 7 UVPG).

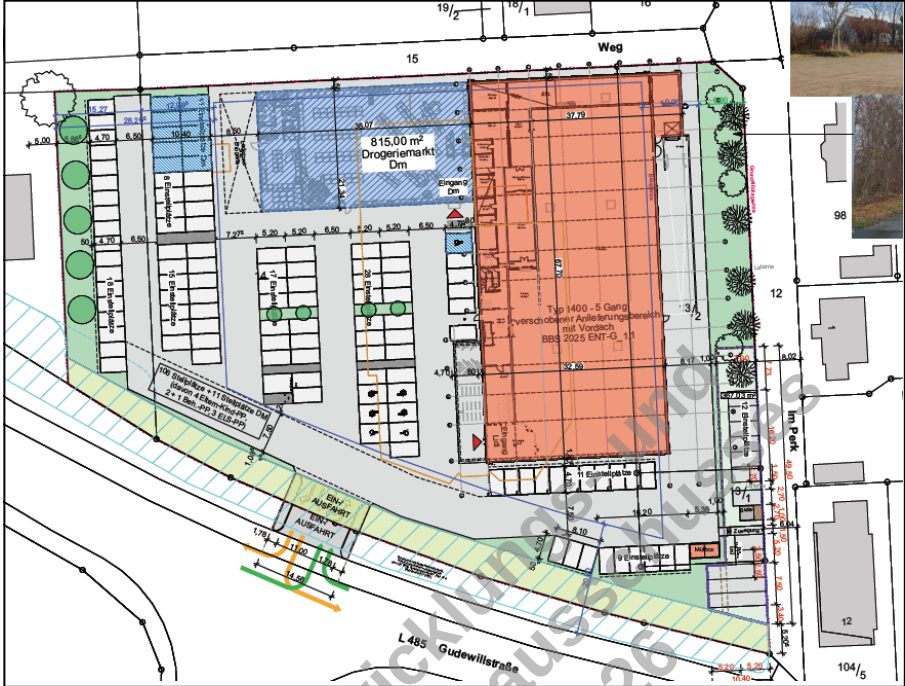
Die Ermittlung und Beschreibung der Umweltmerkmale erfolgen verbal-argumentativ.

Folgende Gutachten sind im Rahmen des Planvorhabens erstellt worden und werden für die UVP-VP ausgewertet:

- Verkehrsuntersuchung (12/2024): Verkehrsuntersuchung geplanter LIDL-Neubau Im Perk 14 in der Stadt Alfeld (Leine), Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover
- Schalltechnische Gutachten (08/2026): Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 38 „Perk 1. Änderung, Ausweisung eines Sondergebietes gemäß §11 Abs. 2 BauNVO (Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel) in 31061 Alfeld (Leine), Bonk-Maire-Hopmann GmbH, Garbsen

4 PRÜFKRITERIEN

1.	Merkmale des Vorhabens	Ausmaß bzw. Merkmal vorhanden	
		ja	nein
1.1	Größe und Ausgestaltung Errichtung von 2 eingeschossigen Gebäuden für den Einzelhandel mit entsprechenden Parkplatzflächen. Überplant wird dabei ein Gebäudekomplex eines ehemaligen Autohauses mit großflächig versiegelten Außenbereichen und kleineren Grünstrukturen.  Abb. 1: Vorhabensgebiet, Luftbild google  Abb. 2: Vorhabensgebiet (Foto planerzirkel 03/2026)		

1.	Merkmale des Vorhabens	Ausmaß bzw. Merkmal vorhanden	
		ja	nein
	 Abb. 2: Entwurfsplanung (Weber u. Bauzeit Architekten 01/2026)		
	Größe der Gebäude	LIDL-Markt	rd. 2.100 m ² (L70xB30xH8)
		dm-Markt	rd. 800 m ² (L40xB20xH8)
	überbaubare Fläche gesamt (Planung)		rd. 8.000 m ²
	geschätzter Umfang der Neuversiegelung:		rd. 1.100 m ²
	geschätzter Umfang Bodenauftrag (Hochwasserschutz)		6.000 - 7.000 m ³
1.2	Zusammenwirken mit anderen bestehenden o. zugelassenen Vorhaben s. Punkt 2.3.11 (Planungen zum Hochwasserschutz)	☒	☐
1.3	Nutzung natürlicher Ressourcen (Erläuterung ggf. unter Punkt 2)		
1.3.1	Flächeninanspruchnahme der freien Landschaft	☐	☒
1.3.2	Bodenversiegelung	☒	☐
1.3.3	Bodenabtrag (z.B. für Regenrückhaltebecken)	☐	☒
1.3.4	Bodenauftrag (z.B. für Lärmschutzwälle, Geländeerhöhung)	☒	☐
1.3.5	Trinkwassernutzung (Bereitstellung durch öffentliche Versorger im üblichen Rahmen)	☒	☐
1.3.6	Grundwasserentnahme / Grundwasserabsenkung	☐	☒

1.	Merkmale des Vorhabens	Ausmaß bzw. Merkmal vorhanden	
		ja	nein
1.3.7	Gedrosselte Einleitung von Oberflächenwasser in Vorfluter	☒	☐
1.3.8	bauliche Veränderungen von natürlichen Gewässern	☐	☒
1.3.9	Überplanung / Beeinträchtigung von Tier- und Pflanzenlebensräumen	☒	☐
1.3.10	negative Auswirkungen auf den landesweiten Biotopverbund	☐	☒
1.4	Erzeugung von Abfällen Beim Rückbau der vorhandenen Gebäude und versiegelten Flächen fällt Abrissmaterial an. Hierbei ist nicht auszuschließen, dass ein Teil des Abrissmaterialien als belastet einzustufen ist (z.B. Asbest). Es ist davon auszugehen, dass alle anfallenden Abfallmengen fachgerecht entsorgt werden. Beim Betrieb der Verbrauchermärkte ist das übliche Maß an Arten und Mengen von Abfall zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass dieser ordnungsgemäß von den Abfallbetrieben entsorgt wird.	☒	☐
1.5	Umweltverschmutzung und Belästigungen In der Bauphase muss mit Belästigungen der Anlieger durch Bau- und Verkehrslärm sowie Staubimmissionen gerechnet werden. Diese Belastungen sind jedoch zeitlich und räumlich begrenzt.	☒	☐
1.6	Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen		
1.6.1	Erhöhtes Störfallrisiko aufgrund des Einsatzes oder der Anwendung besonderer Techniken und Stoffe	☐	☒
1.6.2	Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 (7) der Störfall-Verordnung v.a. aufgrund der räumlichen Nähe zu Störfallbetrieben im Sinne § 3 (5a) des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Westlich der Innenstadt von Alfeld befindet sich die Fa. Sappi Alfeld GmbH, welche aufgrund der dortigen Verarbeitung von Schwefeldioxid (SO ₂) dem Regelungsbereich der „Seveso-III-Richtlinie“ nach EU-Richtlinie 2012/18 und der darauf beruhenden nationalen Gesetzgebung ² unterliegt. Angesichts dessen wurde ein „Städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Alfeld (Leine) zur „Seveso-III-Richtlinie““ erstellt und angemessene Sicherheitsabstände nach der Definition des § 3 Abs. 5 c BImSchG ermittelt. Die Gefahrenpunkte liegen im südwestlichen Bereich des Betriebsgeländes. Die Sicherheitsabstände umfassen dabei einen 600 m-Umkreis um eine Rohrleitung im Bereich der Kocherei sowie einen 650 m-Umkreis um einen Abluftkamin der Strahlwaschanlage. Das geplante Vorhaben befindet sich zwar direkt angrenzend, aber außerhalb der o.g. Sicherheitsabstände. Eine erhöhte Gefährdung des Vorhabens aufgrund der räumlichen Nähe zu Störfallbetrieben liegt somit nicht vor.	☐	☒

² insbes. § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sowie der sogenannten „Störfall-Verordnung“ 12. BImSchV

1.	Merkmale des Vorhabens	Ausmaß bzw. Merkmal vorhanden	
		ja	nein
1.6.3	Erhöhtes Störfallrisiko aufgrund erhöhter Schutzbedürftigkeit der geplanten Nutzung (z.B. Krankenhäuser, Schulen, KiTAs, Alten- und Pflegeheime, Nutzungen mit allgem. Publikumsverkehr gleichzeitig >100 Personen) Der Grad der Schutzbedürftigkeit wird als erhöht eingestuft. Da sich das Vorhabengebiet außerhalb eines Sicherheitsabstandes zu einem Störfallbetrieb befindet, ist die Einstufung nicht entscheidungserheblich.	☐	☒
1.6.4	Lage innerhalb eines Bereiches mit besonderen geologischen Gefährdungen (z.B. Erdfall- und Senkungsgebiete, Gebiete mit Massenbewegungen) ³	☐	☒
1.7	Risiken für menschliche Gesundheit		
1.7.1	Signifikant erhöhtes Risiko durch Verunreinigung von Wasser	☐	☒
	Signifikant erhöhtes Risiko durch Überschwemmungen s. Punkt 2.3.11 (Planungen zum Hochwasserschutz)	☐	☒
1.7.2	Signifikant erhöhtes Risiko durch Verunreinigung von Luft	☐	☒
1.7.3	Signifikant erhöhtes Risiko durch negative Beeinflussung des Bioklimas	☐	☒
1.7.4	Signifikant erhöhtes Risiko durch Lärmemissionen Das Vorhaben führt zu einer Erhöhung von gewerbe- und verkehrsbezogenen Lärmemissionen. Hierzu wurden ein Verkehrs- und ein Lärmgutachten erstellt. Die maßgeblich zu betrachtende Geräuschemission im Sinne der UVP-VP ergibt sich aus der Mehrbelastung durch Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen. Aktuell liegt die Immissionsbelastung durch Straßenverkehrslärm (v.a. durch L485) im Bereich des am stärksten betroffenen Wohngebäudes (Ravenstr. 46) bei 70 - 71 dB(A) am Tage bzw. 62 - 63 dB(A) in der Nachtzeit. Somit werden dort die Bezugspegel der „Zumutbarkeitsgrenze“ von 70 dB(A) am Tage und 60 dB(A) in der Nachtzeit bereits erreicht und auch überschritten. Im Planfall (Neubau der Verbrauchermärkte LIDL u. dm) steigt die Gesamt-Immissionsbelastung durch Straßenverkehrslärm im Bereich des am stärksten betroffenen Wohngebäudes geringfügig um 0,5 dB am Tage an. In der Nacht hingegen ist mit keiner Änderung der Immissionsbelastung zu rechnen, da die Betriebszeit der Märkte nur im Tageszeitraum liegt. Pegeldifferenzen unter 1 dB sind messtechnisch nicht nachweisbar und subjektiv nicht wahrnehmbar. Eine Erhöhung der Risiken für die menschliche Gesundheit durch Lärm ist durch das Planvorhaben daher nicht zu erwarten. Insgesamt sollte diesem Aspekt im Planverfahren jedoch besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden.	☐	☒

³ NIBIS Kartenserver, Zugriff 07/2026

2.	Standort des Vorhabens (Nutzung und Schutzkriterien)⁴
2.1	Bestehende Nutzung des Gebietes Das Vorhabengebiet liegt im Siedlungsbereich von Alfeld und wurde gewerblich durch ein Autohaus genutzt. Aktuell befindet keine Nutzung statt (Leerstand).
2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Landschaft, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
2.2.1	Fläche Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb eines Siedlungsbereichs. Flächen der freien Landschaft werden nicht beansprucht.
2.2.2	Boden Der Boden im Vorhabengebiet ist bereits bebaut, versiegelt oder anthropogen überformt (Außenbereich eines Gewerbebetriebs). Besonders schützenswerte Böden liegen nicht vor. ⁵ Der natürlich anstehenden Bodentypen sind „Vega“ und „Pararendzina“. Der Bereich der Vega weist eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Wassererosion auf. Im Rahmen des Vorhabens kommt es zu einer Neuversiegelung von rd. 1.100 m ² . Zudem wird der Bereich der Gebäude- und Parkplatzflächen aus Gründen des Hochwasserschutzes auf einer Fläche von rd. 8.000 m ² bis auf ein Niveau von 98,98 m ü.NHN aufgeschüttet. Die Mächtigkeit der Aufschüttung beträgt zw. rd. 0,50 m - 1,00 m.
2.2.3	Wasser Natürliche Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Die Grundwassersituation ist durch die vorhandene Versiegelung vorbelastet. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist als mittel eingestuft (NIBIS-Kartenserver, Hydrologie, Karte 1:200.000, Zugriff 07/2026) Zwischen Vorhabengebiet und der südlich angrenzenden Landesstraße L485 verläuft ein Graben. Nach Mitteilung der Stadt Alfeld ist vorgesehen, den Graben auf Grundlage einer wasserrechtlichen Plangenehmigung zu einer Hochwasserschutzmaßnahme auszubauen (s.a. Punkt 2.3.11 Überschwemmungsgebiete). Das durch das Planvorhaben anfallende Oberflächenwasser wird über diesen Graben gedrosselt abgeleitet (Mehrfachfunktion).
2.2.4	Klima / Luft Das Vorhabengebiet gehört bereits zu einem gewerblich genutzten Siedlungsgebiet. Bereiche mit besonderen klimatischen oder lufthygienischen Funktionen sind vom Vorhaben nicht betroffen.
2.2.5	Landschaft Das Vorhabengebiet befindet sich in einem gewerblich genutzten Siedlungsgebiet. Angrenzend befinden sich ein neuzeitliches Wohngebiet sowie eine Kleingartenkolonie. Visuelle und/oder akustische Vorbelastungen bestehen durch das bereits vorhandene Gewerbegebiet mit großvolumigen Baukörpern sowie die südliche verlaufende Landesstraße L185. Besonders schutzwürdige Orts- oder Landschaftsbildbereiche sind vom Vorhaben nicht betroffen.

⁴ Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:

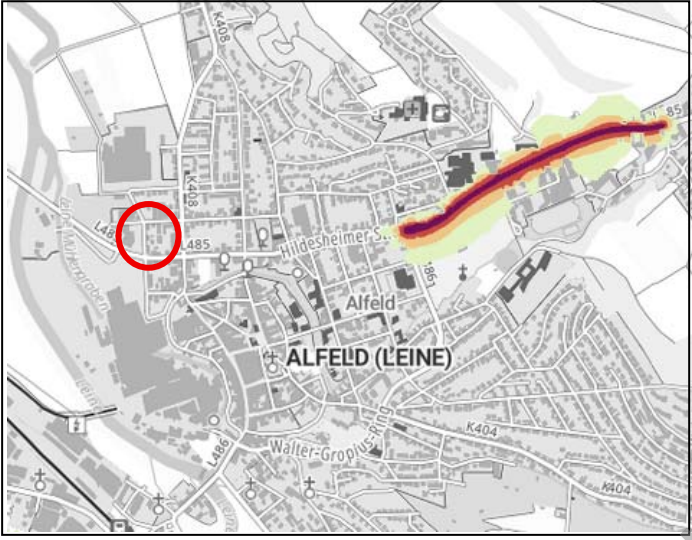
⁵ NIBIS Kartenserver, Zugriff 07/2026

2.	Standort des Vorhabens (Nutzung und Schutzkriterien) ⁴		
2.2.6	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt Das Vorhabengebiet ist bereits stark versiegelt (Gebäude und Außenbereich mit Rangier- und Parkplatzen). In den Randbereichen befinden sich linienhafte Gehölzstrukturen (Intension Ortsrandeingrünung). Besonders schützenswerte oder besonders empfindliche Biotopstrukturen liegen nicht vor. Vorbelastungen ergeben sich durch die weitgehend isolierte Lage des Vorhabengebiets zwischen Siedlungsbereich und L485. Eine besondere Bedeutung in Bezug auf Wanderungsbewegungen für Tierarten liegt nicht vor. Es kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, dass das Vorhabengebiet Lebensraum von planungsrelevanten Tierarten ist (z.B. europäische Vogelarten, Fledermausarten, Haselmaus). Durch Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen kann das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden.		
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art u. Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes	Betroffenheit von Schutzgebieten - und -objekten	
		ja	nein
2.3.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 (1) BNatSchG	☐	☒
2.3.2	Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG, soweit nicht bereits v. Nr. 2.3.1 erfasst	☐	☒
2.3.3	Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nr. 2.3.1 erfasst	☐	☒
2.3.4	Biosphärenreservate u. Landschaftsschutzgebiete nach §§ 25 u. 26 BNatSchG	☐	☒
2.3.5	Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG	☐	☒
2.3.6	Geschützte Landschaftsbestandteile (einschl. Alleen) nach § 29 BNatSchG	☐	☒
2.3.7	Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG	☐	☒
2.3.8	Wasserschutzgebiete nach § 51 WHG	☐	☒
2.3.9	Heilquellenschutzgebiete nach § 53 (4) WHG	☐	☒
2.3.10	Hochwasserrisikogebiete nach § 73 (1) WHG	☐	☒
2.3.11	Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG Das Vorhabengebiet befindet sich zum überwiegenden Teil in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Warne (Umweltkarten Nds., Zugriff 08/2026). Aktuell werden für das Überschwemmungsgebiet der Warne Untersuchungen zu Hochwasserschutzmaßnahmen durch die Stadt Alfeld durchgeführt werden. Das Vorhabengebiet gehört zu diesem Untersuchungsbereich (Untere Wasserbehörde des LK Hildesheim (UWB), Schreiben v. 13.07.2026). Bzgl. einer späteren Festsetzung des Überschwemmungsgebiets der Warne durch den LK Hildesheim werden gerade seitens der Stadt Alfeld (Leine) in Zusammenarbeit mit dem Leineverband Maßnahmen berechnet, bei denen mittels mobilem Hochwasserschutz (z.B. Schutzwände aus Dammbalken o.ä.) ein Teil der im Überflutungsbereich liegenden Grundstücke geschützt werden könnte. Diese würden hier dann aus der Gebietsverordnung herausfallen. Dazu gehört auch das Plangebiet. Zwischen Vorhabengebiet und der südlich angrenzenden Landesstraße L485 verläuft ein Graben. Nach Mitteilung der Stadt Alfeld ist auf Basis der o.g. Untersuchungen vor-	☒	☐

2.	Standort des Vorhabens (Nutzung und Schutzkriterien) ⁴		
	gesehen, den Graben auf Grundlage einer wasserrechtlichen Plangenehmigung zu einer Hochwasserschutzmaßnahme des Leineverbandes im Rahmen der Hochwasserschutzkooperation auszubauen (Hochwasserableitungsgraben). Im Bebauungsplan wird die Fläche als „Fläche für den Hochwasserschutz“ dargestellt. Gem. der Stellungnahme der UWB (13.07.2026) sind im Rahmen der Planungen folgende Punkte zu berücksichtigen und im wasserrechtlichen Antrag zu den Hochwasserschutzmaßnahmen oder im Rahmen des Antragsverfahrens für die Baumaßnahme im Änderungsbereich abzuarbeiten: 1. Die Vermeidung nachteilige Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger 2. Die Vermeidung von Beeinträchtigungen des bestehenden Hochwasserschutzes 3. Die hochwasserangepasste Errichtung von Bauwerken. Bei dem Planvorhaben handelt es sich um eine Wiedernutzbarmachung von bereits bestehenden gewerblich genutzten Flächen, die zum Großteil bereits versiegelt sind (ehem. Autohaus). Die Neuversiegelung beschränkt sich auf rd. 1.100 m². Um die geplante Hochwasserschutzmaßnahme möglichst wenig zu beeinträchtigen, wird die Zufahrt von der L485 über die Hochwasserschutzfläche zum geplanten Vorhabengebiet auf eine hinsichtlich ihrer Breite begrenzte Zufahrt beschränkt. Das Grundstück wird aufgeschüttet und so eine hochwasserangepasste Errichtung von Bauwerken ermöglicht. Bei Berücksichtigung der o.g. Auflagen und ggf. von weiteren erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Hochwasserschutz zu erwarten.		
2.3.9	Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind Aufgrund des Verkehrslärms durch die unmittelbar angrenzende L485 ist das Vorhabengebiet und seine Umgebung erheblich Vorbelastet (s. Punkt 1.7.4). Nach den Berechnungsergebnissen entsprechend der EU-Umgebungslärmrichtlinie⁶ wird in den Umweltkarten Niedersachsen⁷ ein Bereich entlang der L485 rd. 900 m östlich des Vorhabengebiets als durch Straßenlärm belastetes Gebiet dargestellt. Die L485 im Bereich des Vorhabengebiets wird nicht als belastetes Gebiet dargestellt.	☐	☒

⁶ Die EU-Umgebungslärmrichtlinie wurde in Deutschland durch das Bundes-Immissionsschutzgesetz (§§ 47a bis 47f) und die 34. Verordnung zum BImSchG in nationales Recht umgesetzt. Sie verpflichtet die Mitgliedstaaten zur Erstellung von Lärmkarten und Lärmaktionsplänen.

⁷ Umweltkarten Niedersachsen, Thema Luft und Lärm - Umgebungslärm - Straßenlärm Lden 2022 und Lnight 2022, Zugriff 07/2026)

2.	Standort des Vorhabens (Nutzung und Schutzkriterien) ⁴		
	 Verbindliche Lärmgrenzwerte auf EU-Ebene⁸ liegen derzeit nicht vor.		
2.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes Alfeld ist im Sinne der Raumordnung als Mittelzentrum und somit als „Zentraler Ort“ klassifiziert (RROP Landkreis Hildesheim 2016). Somit ist Alfeld als ein Ort mit hoher Bevölkerungsdichte einzustufen.	☒	☐
2.3.11	Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale, archäologische Interessengebiete	☐	☒

3.1	Bei der Beurteilung der Erheblichkeit von Auswirkungen insbesondere zu berücksichtigende Punkte		
3.1.1	Geographisches Gebiet, betroffene Bevölkerung Das Plangebiet liegt im Siedlungsgebiet der Stadt Alfeld (Leine). Naturräumlich befindet sich Alfeld in einer Tallage des Weser- und Weser-Leineberglandes. Eine besondere geographische Empfindlichkeit gegenüber dem Planvorhaben liegt nicht vor. Entscheidungsrelevante negative Auswirkungen auf einen hohen Bevölkerungsanteil sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.		
3.1.2	Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen Die Auswirkungen des Vorhabens überschreiten keine Staatsgrenzen.		
3.1.3	Schwere und Komplexität der Auswirkungen Bei der Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs handelt es sich um ein Vorhaben, dessen Auswirkungen eine geringe schwere und Komplexität besitzen. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind im üblichen Rahmen zu erwarten (z.B. Einfluss der Bodenversiegelung nicht nur auf das Schutzgut Boden, sondern auch auf weitere Schutzgüter wie Wasser, Klima, Pflanzen- und Tiere).		
3.1.4	Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen Die Wahrscheinlichkeit des Eintretens der beschriebenen Auswirkungen ist aufgrund konkreter Bauabsichten hoch. Die Wahrscheinlichkeit von bisher unvorhersehbaren Auswirkungen ist relativ gering.		

⁸ EU-Umgebungslärmrichtlinie

3.1.5	Voraussichtlicher Zeitpunkt des Eintretens sowie Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen Hinter dem Planvorhaben steht eine konkrete Realisierungsabsicht. Der Umsetzungsbeginn ist zeitnah nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zu erwarten. Das Planungsrecht für das geplante Sondergebiet Einzelhandel gilt dauerhaft bzw. bis zu dessen Änderung bzw. Aufhebung. Die Auswirkungen des Vorhabens sind daher als dauerhaft einzuordnen. Eine Reversibilität der Auswirkungen ist theoretisch durch Abriss und Entsiegelung gegeben.
3.1.6	Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer Vorhaben s. Punkt 2.3.11 (Planungen zum Hochwasserschutz)
3.1.7	Möglichkeit, Auswirkungen wirksam zu vermindern Verminderungen von Auswirkungen sind im Rahmen der Vorhabenplanung vorgesehen (Maßnahmen zum Lärm- und Hochwasserschutz, Maßnahmen des Artenschutzes)

3.2	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen unter Berücksichtigung der unter 1 - 3 genannten Kriterien und Aspekte	Erheblichkeit im Sinne des UVPG	
		ja	nein
3.2.1	Mensch	☐	☒
3.2.2	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	☐	☒
3.2.3	Fläche	☐	☒
3.2.4	Boden	☐	☒
3.2.5	Wasser - Oberflächengewässer	☐	☒
3.2.6	Wasser - Grundwasser	☐	☒
3.2.7	Klima / Luft	☐	☒
3.2.8	Landschaft	☐	☒
3.2.9	Kultur- und Sachgüter	☐	☒

5 GESAMTEINSCHÄTZUNG

Geplant ist der Neubau eines LIDL-Marktes (großflächiger Einzelhandel) in Zusammenhang mit dem Neubau eines Drogeriemarktes (dm, ebenfalls Einzelhandel). Dabei werden 2 eingeschossige Gebäude mit entsprechenden Parkplatzflächen errichtet und dabei eine Fläche von rd. 1.100 m² neu versiegelt. Überplant wird dabei ein Gebäudekomplex eines ehemaligen Autohauses mit großflächig versiegelten Außenbereichen und kleineren Grünstrukturen. Das Vorkommen von planungsrelevanten Tierarten kann nicht ausgeschlossen werden. Das Vorhabengebiet und seine Umgebung sind v.a. durch Verkehrslärm stark vorbelastet. Zudem befindet sich das Vorhabengebiet zum überwiegenden Teil in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Die Bauflächen werden um rd. 0,50 - 1,00 m aufgeschüttet und so eine hochwasserangepasste Errichtung von Bauwerken ermöglicht.

Die Beschreibung und Bewertung der möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens hat ergeben, dass aufgrund der Bodenversiegelung, des Bodenauftrags sowie durch eine mögliche Beeinträchtigung von Tierlebensräumen negative Auswirkungen zu erwarten sind. Diese sind aufgrund ihrer Größenordnung im Sinne einer Umweltverträglichkeitsprüfung als nicht erheblich einzustufen bzw. können durch artenschutzrechtliche Maßnahmen vermieden oder vermindert werden.

Die rechnerisch ermittelte Erhöhung des Verkehrslärms durch das geplante Vorhaben ist am maßgeblichen Messpunkt lt. Lärmgutachten messtechnisch nicht nachweisbar und subjektiv nicht wahrnehmbar. Somit ist hier von keiner erheblichen Erhöhung der Risiken für die menschliche Gesundheit auszugehen.

Entsprechende Anforderungen des Hochwasserschutzes werden bei den Planungen berücksichtigt, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Hochwasserschutz zu erwarten sind.

Erhebliche nachteilige Umweltwirkungen im Sinne des UVPG entstehen nicht.

Stadt Alfeld (Leine)

- Der Bürgermeister -

Alfeld (Leine), 23.07.2026

Amt: Planungsamt
AZ:

Vorlage Nr. 602/XIX

Beschlussvorlage	Gleichstellungsbeauftragte
öffentlich	☒ beteiligt ☐ nicht beteiligt

Beratungsfolge	Termin
Stadtentwicklungs- und Umweltschutzausschusses	25.08.2026
Verwaltungsausschuss	26.08.2026
Rat der Stadt Alfeld (Leine)	26.08.2026

Baulandpotentiale im Gebiet der Stadt Alfeld (Leine)

Sachverhalt:

Die Verwaltung wurde in der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Umweltschutzausschusses am 10.11.2025 beauftragt, die vorhandenen Baulandpotentiale im Stadtgebiet aufzuzeigen. Grundlage der Bearbeitung war die bekannte Tischvorlage zum Stadtentwicklungs- und Umweltschutzausschuss vom 25.06.2020. Die dort enthaltene Tabelle wurde weiterentwickelt und um eine Vor- und Nachteilanalyse der einzelnen Potentialflächen ergänzt.

Die Potentialflächen wurden in drei Gruppen gegliedert:

- Gruppe 1 prioritäre Flächen (baureife Potentialflächen)
- Gruppe 2 Entwicklungsflächen (mittelfristige Entwicklung)
- Gruppe 3 Restriktionsflächen (strategische Reserveflächen)

Innerhalb der einzelnen Gruppen erfolgt die Auflistung nicht nach Priorität, sondern alphabetisch bzw. numerisch. Die Potentialflächen wurden dem Ausschuss am 27.04.2026 vorgestellt und im Nachgang den Fraktionen zur Verfügung gestellt.

Begründung:

Mit der Priorisierung wird eine sachgerechte, nachvollziehbare und stufenweise Entwicklung der im Stadtgebiet vorhandenen Baulandpotentiale ermöglicht. Durch die Gliederung in baureife Flächen, Entwicklungsflächen und Restriktionsflächen kann die Flächenentwicklung unter Berücksichtigung der tatsächlichen Umsetzungsreife, vorhandener Restriktionen und strategischer Perspektiven gesteuert werden.

Die Beschlussfassung schafft eine verbindliche Grundlage für das weitere Verwaltungshandeln und die schrittweise Aktivierung der Flächen entsprechend ihrer Entwicklungspriorität. Gleichzeitig wird damit die Orientierung an den fachlich bewerteten Vor- und Nachteilen der einzelnen Flächen sichergestellt.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch diesen Beschluss entstehen zunächst keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen. Etwaige Folgekosten ergeben sich erst im Rahmen der konkreten Entwicklung einzelner Flächen und sind im jeweiligen Einzelfall gesondert darzustellen und zu beschließen.

Beschlussvorschlag für den Rat der Stadt Alfeld (Leine):

„Die Verwaltung wird beauftragt, die Entwicklung der Potentialflächen entsprechend der dem Ausschuss am 27.04.2026 vorgestellten Priorisierung weiter zu verfolgen und umzusetzen.“

Anlagenverzeichnis:

Ausarbeitung des Planungsamts zu den Potentialflächen

Stadtentwicklungs- und
Umweltschutzausschusses
25.08.2026

Baulandpotentiale im Gebiet der Stadt Alfeld (Leine)

Die Verwaltung wurde bei der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Umweltschutzausschusses am 10.11.2025 beauftragt, vorhandene Baulandpotentiale im Stadtgebiet aufzuzeigen.

Grundlage zur Bearbeitung des Arbeitsauftrages bildet die bekannte Tischvorlage zum Stadtentwicklungs- und Umweltschutzausschuss am 25.06.2020. Die damalige Tabelle* wurde weiterentwickelt und im nachfolgenden mit einer Vor- und Nachteilanalyse versehen.

Anschließend hat die Verwaltung die Potentialflächen in drei Gruppen gegliedert:

Gruppe 1 prioritäre Flächen (baureife Potentialflächen)

Gruppe 2 Entwicklungsflächen (mittelfristige Entwicklung)

Gruppe 3 Restriktionsflächen (strategische Reserveflächen)

Innerhalb der einzelnen Gruppen erfolgt die Auflistung nicht nach Priorität, sondern alphabetisch bzw. numerisch.

Stadt Alfeld (Leine)

-Planungsamt-

H. Eggers-Richter

Stand 20.02.2026

* Potentialflächen, die bereits damals Bestandteil der Übersicht waren, sind mit einem * gekennzeichnet

Gruppe 1

Potentialfläche 1.1:-Robert-Koch-Weg

Flst 57/5 (Teilfläche)

Flur 4, Gemarkung Alfeld (Leine)

Flächengröße ca. 2.950 m²

Anzahl Baugrundstücke 1-2 Baugrundstücke (straßenbegleitende Bebauung)

Vorteile	Nachteile	Zur Beachtung
Erschließung gesichert		Privateigentum (ein Eigentümer)
Sofort bebaubar § 34 BauGB		



Potentialfläche 1.2: Eimser Weg / Amselstieg*

Flst $\frac{1}{4}$, $\frac{1}{5}$ und $\frac{2}{9}$

Flur 5, Gemarkung Alfeld (Leine)

Flächengröße	2.420 m ²
--------------	----------------------

Anzahl Baugrundstücke ca. vier Baugrundstücke oder ein Mehrfamilienhaus oder Reihenhäuser (unter 50.0 m Länge)

Vorteile	Nachteile	Zur Beachtung
Erschließung gesichert		Privateigentum (ein Eigentümer)
Sofort bebaubar Bebauungsplan vorhanden BP 5.6 (WR, II, TH 8.0, o)		



Potentialfläche 1.3: Alfelder Straße, OT Föhrste*

Flst 15/3, 61/3 und 16/4

Flur 4, Gemarkung Föhrste

Flächengröße ca. 15.530 m²

Anzahl Baugrundstücke ca. 12 Baugrundstücke

Vorteile	Nachteile	Zur Beachtung
Erschließung gesichert		Privateigentum (ein Eigentümer)
sofort bebaubar, § 34 BauGB oder § 246e BauGB (Bau-Turbo)		anstehende Kanal- und Straßenbaumaßnahme in der Alfelder Straße
		Graben für Regenwasser muss vorgehalten werden
		Wegeparzelle mit Abfanggraben hinter Bebauung muss vorgesehen werden
		Lärmgutachten zur Auswirkung des Bahnverkehrs notwendig



Potentialfläche 1.4: Unterer Bergweg, OT Hörsum

Flst 21/7

Flur 4, Gemarkung Hörsum

Flächengröße ca. 2.960 m²

Anzahl Baugrundstücke ca. 4 Baugrundstücke

Vorteile	Nachteile	Zur Beachtung
Erschließung gesichert	starkregengefährdet	Ein Erschließungsgrundstück notwendig
Sofort bebaubar § 34 BauGB	Sumpfiges Gebiet	
Eigentümerin Stadt Alfeld (Leine)		



Potentialfläche 1.5: Wardostraße, OT Warzen

Flst 17/11

Flur 1 Gemarkung Warzen

Flächengröße ca. 9.158 m²

Anzahl Baugrundstücke ca. 7 Baugrundstücke

Vorteile	Nachteile	Zur Beachtung
Erschließung gesichert		Privateigentum (ein Eigentümer)
sofort bebaubar, Satzung nach § 34 BauGB vorhanden		



Gruppe 2

Potentialfläche 2.1: Waldstraße, OT Dehnsen

Flst 102/2 und 99/11 (Teilfläche)

Flur 2, Gemarkung Dehnsen

Flächengröße ca. 6.100 m²

Anzahl Baugrundstücke ca. 9 Baugrundstücke

Vorteile	Nachteile	Zur Beachtung
Innenverdichtung, attraktive Lage	B-Plan erforderlich mit allen notwendigen Gutachten oder Satzung nach § 34 BauGB	Privateigentum (zwei Eigentümer)
	Topografie anspruchsvoll	
	Hebeanlagen für Eigentümer notwendig	
	Feuchtes Gebiet	



Potentialfläche 2.2: Sportplatz, OT Limmer*

Flst 21/5, 31/15

Flur 3, Gemarkung Limmer

Flächengröße ca. 5.617 m²

Anzahl Baugrundstücke ca. 12 Baugrundstücke

Vorteile	Nachteile	Zur Beachtung
Flst. 31/15 in städtischem Eigentum	Flst. 21/5 im Eigentum der Kirche	
Nachnutzung einer aufgegebenen Sportfläche	Einwirkungsbereich des Bahnverkehrs	
§ 34 BauGB	B-Plan erforderlich mit allen notwendigen Gutachten	
	Starkregengefährdet	
	Erschließung problematisch (Nutzung privater Flächen, nicht ausreichende Kurvenradien)	



Gruppe 3

Potentialfläche 3.1: An den Steinköpfen

Flst 35

Flur 19, Gemarkung Alfeld (Leine)

Flächengröße 27.163 m²

Anzahl Baugrundstücke ca. 28 Baugrundstücke

Vorteile	Nachteile	Zur Beachtung
Eigentümerin Stadt Alfeld (Leine)	B-Plan erforderlich mit allen notwendigen Gutachten Evtl. Bau-Turbo	mögliche Erweiterung mitdenken: Flst. 55/180, 37/2, 37/3, 37/4, 36/4 (privat) und 36/3 (städtisch)
Erweiterung nach Norden und Süden möglich (s. 20. FPÄ)	Kanal- und Straßenbau notwendig, Anschluss an Breslauer Straße vorhanden	Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen notwendig
	Bekannte Entwässerungsproblematik (Kanäle an der Auslastungsgrenze)	
	für die Entwässerung wird voraussichtlich eine Planfeststellung notwendig	



Potentialfläche 3.2: Glenetalstraße, OT Brunkensen*

Flst 117/59

Flur 5, Gemarkung Brunkensen

Flächengröße 10.649 m²

Anzahl Baugrundstücke 5 Baugrundstücke oder 8 Baugrundstücke bei Bebauung in zweiter Reihe

Vorteile	Nachteile	Zur Beachtung
Erschließung gesichert	§ 35 BauGB	OD-Verlegung notwendig
Eigentümerin Stadt Alfeld (Leine)	Starkregengefährdet	F-Plan-Änderung notwendig
Ausgleichsmaßnahmen auf der westlichen Teilfläche möglich	Hebeanlagen für Eigentümer notwendig	
	Freie Strecke (außerhalb der OD)	
	Westliche Teilfläche hochwassergefährdet	



Potentialfläche 3.3: Grünenplaner Straße/Koppelweg, OT Gerzen*

Flst. 66/2 und 11 weitere Flst.

Flur 2, Gemarkung Gerzen

Flächengröße

ca. 34.415 m²

Anzahl Baugrundstücke

(ca. 6.000 m² Erschließung und allgemeine Flächen)

ca. 37 Baugrundstücke

Vorteile	Nachteile	Zur Beachtung
	Privateigentum 14 Grundstückseigentümer	Grundstücksneuordnung/Umlegung notwendig; langer, aufwändiger Prozess
	B-Plan erforderlich mit allen notwendigen Gutachten	Regenrückhaltung im gesamten Gebiet notwendig
	Mit städtischen Haushaltsmitteln nicht realisierbar; Investor erforderlich; Konkurrenz zum Gebiet „Schwarzer Weg“	Zufahrtsstraße zur Grünenplaner Straße notwendig
	Bestandsweg Koppelweg im Eigentum der TVI: Erwerb und Grundausbau notwendig	



Potentialfläche 3.4: Herbstkamp, OT Hörsum

Flst 537/171, 159/1, 160/1

Flur 4, Gemarkung Hörsum

Flächengröße

ca. 11.494 m²

Anzahl Baugrundstücke

ca. 7 Baugrundstücke

Vorteile	Nachteile	Zur Beachtung
z.T. § 34 BauGB, rückwärtige Flächen § 35 BauGB evtl. Bau-Turbo	Privateigentum (zwei Eigentümer)	
	kein Kanal vorhanden	
	Topografie anspruchsvoll	
	Feuchtes Gebiet	
	Grundausbau und Verbreiterung des Herbstkamps notwendig	
	Hebeanlagen für Eigentümer notwendig	



Amt: Planungsamt
AZ: 61.1

Vorlage Nr. 605/XIX

Beschlussvorlage	Gleichstellungsbeauftragte
öffentlich	☒ beteiligt ☐ nicht beteiligt

Beratungsfolge	Termin
Stadtentwicklungs- und Umweltausschusses	25.08.2026
Verwaltungsausschuss	26.08.2026
Rat der Stadt Alfeld (Leine)	26.08.2026

Einführung einer Baumschutzsatzung für die Stadt Alfeld (Leine)

Aufgrund der aktuellen politischen und fachlichen Debatten zur klimatischen, ökologischen und gesetzlichen Bedeutung kommunaler Grünstrukturen hat sich das Planungsamt vertieft mit der Notwendigkeit einer kommunalen Steuerung und Sicherung des Baumbestandes auseinandergesetzt.

Klimatische Bedeutung kommunaler Grünstrukturen

- **Wachsende Bedeutung im Klimaschutz**

Die Bedeutung von Bäumen im Kontext des Klimawandels nimmt stetig zu. Bäume binden Kohlendioxid, produzieren Sauerstoff und tragen durch Verschattung sowie Verdunstung erheblich zur Kühlung urbaner Räume bei. Insbesondere in dicht bebauten Siedlungsbereichen leisten sie einen wichtigen Beitrag zur Minderung von Hitzeinseln.

Auch die Deutsche Anpassungsstrategie an den Klimawandel definiert die Stärkung grüner Infrastrukturen als wesentliches Ziel der Klimafolgenanpassung¹. Sie konkretisiert die Vorgaben des Klimaanpassungsgesetzes und setzt damit einen verbindlichen Rahmen für Bund, Länder und Kommunen².

- **Bedeutung von Altbäumen**

Besondere Bedeutung kommt dem Erhalt von Altbäumen zu. Diese erbringen im Vergleich zu Jungbäumen ein Vielfaches an ökologischen und klimatischen Leistungen. Wie Forschungsergebnisse des Dresdner Forstwissenschaftlers Prof. Andreas Roloff belegen. „Um die Wirkungen eines Altbaums mit einem Kronendurchmesser von etwa 20 Metern hinsichtlich seiner Umweltleistungen zu ersetzen, benötigt es circa 400 Jungbäume.“³ Dieses Verhältnis zeigt sehr deutlich, dass Altbäume einen besonderen Schutz bedürfen.

¹ Vgl. Deutsche Anpassungsstrategie an den Klimawandel 2024 Kapitel 3.4.2 Ziel 1

² <https://www.bundesumweltministerium.de/themen/klimaanpassung/das-klimaanpassungsgesetz-kang>

³ <https://tu-dresden.de/tu-dresden/newsportal/news/400-jungbaeume-sind-ein-alter-baum-dresdner-forstexperte-andreas-roloff-fordert-mehr-achtung-fuer-die-grossen-gehoelze>

- **Schwierige Bedingungen für Neupflanzungen**

Gleichzeitig sind die Standortbedingungen für Neupflanzungen im urbanen Raum häufig stark eingeschränkt. Versiegelte Böden, Nährstoffarmut, Wassermangel und Verletzungen bei Baumaßnahmen, reduzieren die Lebensdauer von Neupflanzungen erheblich. Die Fachliteratur geht davon aus, dass Stadtbäume im Durchschnitt etwa 50 % ihrer möglichen Altersspanne erreichen, Straßenbäume dagegen nur rund 25 %. Einige Ansätze liegen sogar deutlich darunter und schätzen die Lebenserwartung von Stadtbäumen lediglich zwischen 30 und 40 Jahren⁴.

Ökologische Bedeutung kommunaler Grünstrukturen

- **Erheblicher ökologischer Wert**

Große, alte Bäume leisten einen unverzichtbaren Beitrag zum lokalen Ökosystem und zur Lebensqualität der Bevölkerung. Sie fungieren als hocheffiziente grüne Infrastruktur, die maßgeblich zur Sauerstoffproduktion und Luftreinigung beiträgt. Darüber hinaus regulieren sie den lokalen Wasserhaushalt, bieten wirksamen Schutz vor Bodenerosion und stellen essenzielle Lebens- und Rückzugsräume für die urbane Tierwelt dar.

- **Schlüsselrolle für urbane Biodiversität**

Bäume sind die wichtigsten Träger der urbanen Artenvielfalt. Keine andere Pflanzenform weist eine vergleichbare strukturelle Vielfalt auf. Ihre vielgestaltigen Pflanzenteile und verholzten Elemente schaffen unzählige, spezialisierte Lebensräume. Besonders wertvoll sind die über Jahre gewachsenen Holzstrukturen, die als langfristige Habitate dienen: Sie ermöglichen es heimischen Wirbeltieren (wie Vögeln und Fledermäusen), über Generationen hinweg feste Nist- und Wohnstrukturen wie Baumhöhlen zu nutzen. Ein Verlust dieser Strukturen lässt sich durch Neupflanzungen kurz- und mittelfristig nicht kompensieren.

- **Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes sowie Förderung der mentalen Gesundheit**

Ein intakter Baumbestand ist unverzichtbar für ein attraktives Orts- und Landschaftsbild und steigert die Wohnumfeldqualität substantiell. Vor dem Hintergrund des Klimawandels gewinnt eine strategische grüne Infrastruktur an Bedeutung. Das Kompetenzzentrum Natürlicher Klimaschutz (KNK) und das Zentrum KlimaAnpassung (ZKA) empfehlen für eine klimaresiliente Stadtplanung die 3-30-300-Regel, die folgende Richtwerte beinhaltet: 3 Bäume in Sichtweite jeder Wohnung, 30 % Baumkronenanteil im Wohnumfeld und 300 Meter bis zur nächsten Grünfläche.⁵

Neben den klimatischen Vorteilen ist der gesundheitliche Nutzen von stadtnahen Bäumen wissenschaftlich dokumentiert. Verschiedene Studien⁶ zeigen auf, dass ein baumreiches Wohnumfeld präventiv gegen psychische Belastungen wirkt, Stress abbaut und die mentale Resilienz der Einwohnerinnen und Einwohner nachhaltig stärkt. Der Erhalt von Altbäumen ist somit eine aktive gesundheitliche und stadtplanerische Vorsorge.

⁴ <https://neuelandschaft.de/artikel/zur-lebensdauer-von-strassenbaeumen-in-der-stadt-wie-viele-baeume-sind-genug-5469>

⁵ <https://gruen-in-der-stadt.de/aktuelles/mit-der-3-30-300-regel-zu-mehr-stadtgruen-fuer-alle>

⁶ Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung Leipzig: Urban street tree biodiversity and antidepressant prescriptions (<https://www.nature.com/articles/s41598-020-79924-5#Sec4>)

Gesetzliche Bedeutung kommunaler Grünstrukturen

- **EU-Verordnung über die Wiederherstellung der Natur⁷**

Die EU-Verordnung zur Wiederherstellung der Natur ist im August 2024 in Kraft getreten und verpflichtet die Mitgliedstaaten, bis 2030 keinen Nettoverlust an städtischen Grünflächen und Baumüberschirmung zuzulassen. Ab 2031 ist ein kontinuierlicher Anstieg dieser Flächen sicherzustellen. Maßgeblich ist dabei die Gesamtfläche innerhalb einer Kommune, unabhängig von den Eigentumsverhältnissen. Zur Einhaltung dieser Vorgaben ist ein jährliches Monitoring von Seiten des Bundes vorgesehen.

- **Niedersächsisches Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels (NKlimaG)**

Auf Landesebene verpflichtet das Niedersächsische Klimagesetz die Kommunen unter anderem zur Erstellung eines Entsiegelungskatasters, um Potentiale zur Erhöhung von Grünanteilen systematisch zu erschließen.

Begründung:

Die Stadt Alfeld (Leine) steht wie viele Kommunen vor der Aufgabe, den Anforderungen des Klimawandels, des Artenschutzes und einer nachhaltigen Stadtentwicklung zugleich gerecht zu werden. Kommunale Grünstrukturen sind dabei nicht nur ein gestalterisches Element, sondern eine zentrale öffentliche Infrastruktur. Sie tragen zur Kühlung des Stadtklimas bei, verbessern die Luftqualität, sichern Lebensräume für Tiere und prägen wesentlich die Aufenthalts- und Wohnqualität in der Stadt.

Gerade angesichts zunehmender sommerlicher Hitze, längerer Trockenperioden und der insgesamt steigenden Belastung urbaner Räume kommt dem Schutz bestehender Bäume eine besondere politische Bedeutung zu. Neupflanzungen sind wichtig, ersetzen jedoch die Leistungen alter und großkroniger Bäume erst nach sehr langen Zeiträumen. Deshalb ist es aus Sicht einer verantwortungsvollen Stadtentwicklung geboten, vorhandene wertvolle Bäume besser zu schützen, statt sich ausschließlich auf Ersatzpflanzungen zu verlassen.

Mit dem vorliegenden Satzungsentwurf liegt ein geeignetes Instrument vor, um den kommunalen Baumbestand planvoll und rechtsverbindlich zu sichern. Eine Baumschutzsatzung schafft Transparenz, klare Zuständigkeiten und nachvollziehbare Regeln für den Umgang mit schützenswerten Bäumen. Sie ist damit kein pauschales Verbot, sondern ein ausgewogenes Sicherungsinstrument, das Eigentumsrechte respektiert und zugleich dem öffentlichen Interesse an Klimaschutz, Biodiversität und einem lebenswerten Stadtbild Rechnung trägt.

Politisch setzt die Stadt mit der Einführung der Satzung ein sichtbares Signal: Der Schutz des Stadtgrüns wird nicht dem Zufall überlassen, sondern als kommunale Zukunftsaufgabe aktiv gestaltet. Damit wird zugleich ein Beitrag zur Umsetzung übergeordneter klima- und naturschutzrechtlicher Ziele geleistet. Die Einführung der Baumschutzsatzung ist deshalb ein konsequenter Schritt, um die ökologische Leistungsfähigkeit der Stadt Alfeld (Leine) langfristig zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Einführung der Baumschutzsatzung führt zunächst zu Verwaltungsaufwand für die Prüfung von Anträgen, die Erteilung von Genehmigungen, die Kontrolle von Ersatzpflanzungen sowie die allgemeine Öffentlichkeitsarbeit. Dieser Aufwand kann im laufenden Geschäft der Verwaltung durch die vorhandenen personellen und organisatorischen Kapazitäten abgedeckt werden. Soweit im Vollzug Mehraufwendungen entstehen, werden diese im Rahmen der Haushaltsplanung berücksichtigt.

⁷ <https://www.bfn.de/eu-verordnung-zur-wiederherstellung-der-natur-und-durchfuehrung>

Demgegenüber ist zu erwarten, dass die Satzung mittel- bis langfristig zur Sicherung und Entwicklung des kommunalen Baumbestandes beiträgt und damit kostenintensive Folgemaßnahmen, etwa durch Hitzeschäden, Trockenstress oder den Verlust wertvoller Altbäume, zumindest teilweise vermieden werden können. Einnahmen aus etwaigen Ausgleich- oder Ersatzleistungen sind nicht verlässlich kalkulierbar und werden daher im Haushalt nicht berücksichtigt.

Beschlussvorschlag für den Rat der Stadt Alfeld (Leine):

„Der Rat der Stadt Alfeld (Leine) beschließt die Baumschutzsatzung der Stadt Alfeld (Leine) in der beiliegenden Fassung.“

Anlage

Satzungstext der Baumschutzsatzung

Stadtentwicklungs- und
Umweltschutzausschusses
25.08.2026

Baumschutzsatzung der Stadt Alfeld (Leine)

vom xxx

Aufgrund der §§ 10 und 11 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. S. 191) sowie aufgrund § 22 des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB NatSchG) vom 11.11.2020 (Nds. GVBl. S. 451) hat der Rat der Stadt Alfeld (Leine) in seiner Sitzung am xxx folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich, Schutzzweck

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Stadt Alfeld (Leine) im Sinne des § 34 BauGB sowie die Gebiete innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungspläne im Sinne des § 30 BauGB, soweit letztere nicht eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung festsetzen.
- (2) Die Bäume im Geltungsbereich dieser Satzung werden im nachstehend bezeichneten Umfang gem. § 2 zu geschützten Landschaftsbestandteilen erklärt.
- (3) Die Erklärung der Bäume zu geschützten Landschaftsbestandteilen (§29 BNatSchG) erfolgt mit dem Ziel, sie vor schädlichen Einwirkungen oder Handlungen zu schützen, weil sie
 - das Orts- und Landschaftsbild beleben und gliedern,
 - zur Verbesserung der Lebensqualität und Sicherung der Naherholung beitragen,
 - zur Erhaltung und Verbesserung des Stadtklimas beitragen, insbesondere hinsichtlich der Anpassung an die Folgen des Klimawandels,
 - die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes fördern und sichern und
 - vielfältige Lebensräume darstellen.

§ 2 Schutzgegenstand

- (1) Nach dieser Satzung sind geschützt:
 - a) Laubbäume einschließlich Esskastanien- und Walnussbäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, bei mehrstämmigen Bäumen ist die Summe der Stammumfänge entscheidend,
 - b) Schwarzkiefern, Lärchen und Eiben mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm
 - c) Ersatzpflanzungen gemäß § 8 dieser Satzung vom Zeitpunkt der Pflanzung an,
 - d) Bäume, die aufgrund von Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu erhalten sind oder gepflanzt wurden,
 - e) Alleen und einseitige Baumreihen, wenn sie mindestens 100 m (im Einzelfall auch weniger) lang sind (inkl. Kurvenverlauf der Straße) auch wenn sie die Voraussetzungen des Abs. 1a oder 1b noch nicht erfüllenGrundsätzlich wird der Stammumfang in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden gemessen. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unmittelbar darunter maßgebend.
- (2) Nach dieser Satzung sind nicht geschützt:
 - a) Obstbäume mit Ausnahme von Walnussbäumen und Esskastanien,
 - b) Birken, Erlen, Pappeln, Kastanien und Nadelgehölze
 - c) Bäume in Baumschulen und Gärtnereien, wenn sie einer gewerblichen Nutzung dienen
- (3) Von dieser Satzung bleiben unberührt
 - a) Weitergehende Schutzvorschriften für Bäume, Baumgruppen und Baumreihen, die als Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile gemäß §§ 28, 29 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bzw. §§ 21,22 Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatSchG) ausgewiesen sind.
 - b) Der gesetzliche Schutz besonders geschützter Biotope gemäß § 30 BNatSchG sowie § 24 NNatSchG

- c) Wald im Sinne des § 2 des Gesetzes zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Bundeswaldgesetz – BWaldG) und des § 2 des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG),
- (4) Maßnahmen, die zur Sicherung der dem Bahnbetrieb dienenden Anlagen (bis 6 Meter von der Mitte der bisherigen äußeren Gleisachse aus gemessen) erforderlich sind, werden von der DB in eigener Zuständigkeit durchgeführt. Eine Ausnahmegenehmigung oder Befreiung von der Satzung ist nicht erforderlich.
- i) das Lagern, Ausschütten oder Ausgießen von Salzen, Säuren, Ölen, Laugen, Farben, Abwässern oder Baumaterialien im Wurzelbereich,
- j) das Befahren und Beparken des Wurzelbereiches, soweit dieser nicht zur befestigten Fläche gehört sowie
- k) Grundwasserabsenkungen oder -anstauungen im Zuge von Baumaßnahmen.
- (3) Nicht unter die Verbote fallen:
 - a) fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen, die dem aktuellen Stand der Technik entsprechen,
 - b) die Nutzung als Weidekoppel, sofern die Bäume mit einem dauerhaft wirksamen Schutz vor Verbiss versehen werden (Verursacherprinzip).
- (4) Nicht verboten sind unaufschiebbare Akutmaßnahmen zur Herstellung der Verkehrssicherheit bzw. Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Personen und/oder zur Vermeidung bedeutender Sachschäden. Diese sind der Stadt Alfeld (Leine) nachträglich unverzüglich unter Darlegung der Gründe anhand einer Fotodokumentation, aus der der Zustand des Baumes vor und nach der Durchführung der Maßnahme hervorgeht, anzuzeigen.

§ 3

Verbotene Maßnahmen

- (1) Es ist verboten, geschützte Landschaftsbestandteile zu entfernen, zu zerstören, zu schädigen oder ihre Gestalt wesentlich zu verändern. Verboten sind auch in diesem Sinne schädliche Einwirkungen auf den Raum, den geschützte Bäume zur Existenz benötigen (Bodenflächen unter dem Kronenbereich zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten).
- (2) Schädigungen und Beeinträchtigungen im Sinne dieser Satzung sind insbesondere:
 - a) das Kappen von Bäumen,
 - b) das Verändern des arttypischen Habitus durch unsachgemäße Schnittmaßnahmen,
 - c) das Kappen und Abschneiden von Wurzeln,
 - d) Beschädigungen des Stammes oder der Rinde,
 - e) das Anbringen von Verankerungen und Gegenständen, die Bäume gefährden oder schädigen,
 - f) Abgrabungen, Ausschachtungen, Aufschüttungen oder Verdichtungen im Wurzelbereich. Im Wurzelbereich geschützter Bäume ist bei genehmigten Bauverfahren grundsätzlich in Handschachtung zu arbeiten.
 - g) Versiegelungen des Wurzelbereiches mit wasser- und luftundurchlässigen Materialien (z. B. Asphalt, Beton oder Ähnlichem),
 - h) das Ausbringen von Herbiziden,

§ 4

Schutz- und Pflegemaßnahmen

- (1) Eigentümerinnen/Eigentümer und Nutzungsberechtigte haben die auf ihren Grundstücken stehenden Bäume zu erhalten, zu pflegen und schädigende Einwirkungen auf die geschützten Objekte zu unterlassen. Entstandene Schäden sind fachgerecht zu sanieren.
- (2) Sind geschützte Bäume gefährdet, so kann die Stadt Alfeld (Leine) die Eigentümerinnen/ Eigentümer oder Nutzungsberechtigten des Grundstückes verpflichten, Maßnahmen zur Pflege, zur Erhaltung und zum Schutz von gefährdeten Bäumen zu treffen. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit der Durchführung von Baumaßnahmen. Kommen die Eigentümerinnen/ Eigentümer der Aufforderung

nicht nach, kann die Stadt Alfeld (Leine) die Arbeiten gegen Kostenübernahme (Ersatzvornahme) durchführen lassen.

§ 5

Genehmigungspflichtige Ausnahmen und Befreiungen

- (1) Die Stadt Alfeld (Leine) kann auf Antrag der Eigentümerinnen/ Eigentümer oder Nutzungsberechtigten Ausnahmen von den Verboten des § 3 Abs. 2 zulassen
- (2) Ausnahmen von den Verboten sind zu genehmigen, wenn
 - a) die Eigentümerin/der Eigentümer oder die/der sonstige Nutzungsberechtigte eines Grundstücks aufgrund von Vorschriften des öffentlichen Rechts verpflichtet ist, Bäume zu entfernen oder ihren Aufbau wesentlich zu verändern und sie/er sich nicht in anderer zumutbarer Weise von dieser Verpflichtung befreien kann,
 - b) eine nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässige und genehmigungsfähige bzw. genehmigungsfreie Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann, der Bauantrag gestellt wurde bzw. die Mitteilung nach § 70 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) - soweit erforderlich - vorliegt,
 - c) von dem Baum Gefahren für Personen oder Sachen ausgehen und die Gefahren nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können,
 - d) der Baum krank ist und die Erhaltung auch unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses mit zumutbarem Aufwand nicht möglich ist,
 - e) wenn privat-rechtliche Ansprüche, insbesondere nachbarrechtliche Abwehransprüche dies erforderlich machen oder
 - f) die Entnahme einzelner Bäume in einem Bestand der besseren Entwicklung benachbarter Bäume dient (Auslichtung des Bestandes).
- (3) Die Voraussetzungen sind vom Antragsteller nachzuweisen, soweit sie nicht

bereits durch Inaugenscheinnahme vor Ort offensichtlich erkennbar sind.

- (4) Die Stadt Alfeld (Leine) kann auf Antrag der Eigentümerinnen/Eigentümer oder Nutzungsberechtigten eine Befreiung von den Verboten des § 3 Abs. 2 zulassen, wenn
 - a) dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses notwendig ist oder
 - b) die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde.

§ 6

Genehmigungsverfahren

- (1) Die Erteilung einer Ausnahme-genehmigung oder Befreiung ist beim Planungsamt der Stadt Alfeld (Leine) schriftlich möglich unter Darlegung der Gründe und Angabe des Standortes (z. B. durch Lageskizze) der betreffenden Landschaftsbestandteile, inkl. Angabe der Art, des Stammumfangs und des Kronen-durchmessers. Dem Antrag sind prüffähige Belege wie z. B. Fotos, genehmigte Bauanträge, Gutachten und weitere Begründungen etc. beizufügen. Die Beantragung kann durch Eigentümerinnen/ Eigentümer oder Nutzungsberechtigte eines Grundstücks gestellt werden. Bei Wohneigentümer-gesellschaften ist der Beschluss der Versammlung vorzulegen.
- (2) Die Ausnahmegenehmigung oder Befreiung wird schriftlich erteilt. Den Antragstellenden kann auferlegt werden, bestimmte Schutz- und Pflegemaßnahmen zu treffen oder Landschaftsbestandteile bestimmter Art und Größe als Ersatz auf eigene Kosten herzustellen und diese dauerhaft zu erhalten und bei natürlichem Abgang zu ersetzen. Die Genehmigung ist auf 3 Jahre nach der Bekanntmachung befristet.
- (3) Die Ausnahmegenehmigung oder Befreiung gilt als erteilt, wenn über den Antrag nicht binnen 3 Monaten nach Eingang der vollständigen Unterlagen entschieden ist, und zwar unbeschadet der Forderung nach entsprechendem Ersatz.

§ 7

Satzungsschutz bei Bauvorhaben

- (1) Wird für ein Grundstück im Geltungsbereich dieser Satzung eine Baugenehmigung beantragt, so sind die auf dem Grundstück vorhandenen geschützten Landschaftsbestandteilen im Sinne des § 1, der eingemessene Standort, die Art, der Stammumfang, der Kronendurchmesser und das beantragte Bauvorhaben in dem nach der Bauvorlagenverordnung vorgeschriebenen Lageplan einzutragen.
- (2) Wird die Baugenehmigung für ein Vorhaben beantragt, bei dessen Verwirklichung geschützte Bäume entfernt oder verändert werden sollen, so ist der Antrag gemäß § 6 dem Bauantrag beizufügen.
- (3) Wird die Baugenehmigung für ein Vorhaben auf einem Grundstück ohne geschützten Baumbestand beantragt, so ist dem Bauantrag eine Erklärung beizufügen, dass sich keine geschützten Bäume auf dem Grundstück befinden (Negativklärung).
- (4) Die Absätze 1 bis 3 gelten grundsätzlich auch für Vorhaben, für die nach den Vorschriften der NBauO kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird, mit der Maßgabe, dass der Antrag nach § 6 direkt beim Planungsamt eingereicht wird.

§ 8

Ersatzpflanzungen, Ersatzgeldzahlung

- (1) Wird eine Ausnahmegenehmigung oder Befreiung erteilt, so hat die/der Antragstellende auf ihre/seine Kosten für jeden entfernten geschützten Baum Ersatz vornehmlich auf dem betroffenen Grundstück zu pflanzen und zu erhalten (Ersatzpflanzung). Als Ersatzpflanzung sind standortgerechte gleichartige Bäume zu verwenden.
- (2) Ersatzpflanzungen nach Abs. 1 sind auch auf anderen Grundstücken im Geltungsbereich dieser Satzung möglich, wenn die Pflanzung auf dem betroffenen Grundstück nicht möglich oder zumutbar ist und sich die Eigentümerin/der Eigentümer der

Ersatzfläche mit der Pflanzung schriftlich einverstanden erklärt.

- (3) Die Ersatzpflanzung bemisst sich grundsätzlich nach dem Stammumfang des entfernten Baumes. Beträgt sein Stammumfang in 100 cm Höhe über dem Erdboden bis zu 150 cm (bei Eiben bis 100 cm), so ist ein Ersatzbaum mit einem Stammumfang von 18/20 cm, gemessen in 100 cm Höhe über dem Erdboden, Hochstamm, standsicher verankert, zu pflanzen. Beträgt der Stammumfang mehr als 150 cm (bei Eiben mehr als 100 cm), ist für jeden zusätzlichen angefangenen Stammumfang von 50 cm ein zusätzlicher Baum der oben genannten Art und Stärke zu pflanzen.
- (4) Die Ersatzpflanzung ist unter Berücksichtigung der jährlichen Pflanzperiode unverzüglich vorzunehmen. Bei der Pflanzung ist eine für die Entwicklung des Baumes ausreichend große unversiegelte Fläche anzulegen (Baumscheibe) oder, soweit dieses nicht möglich ist, durch andere technische Einrichtungen eine ausreichende Versorgung des Baumes zu sichern. Die Pflanzung ist fach- und sachgerecht durchzuführen. Die Verpflichtung zur Ersatzpflanzung umfasst auch die Sicherung des Aufwuchses, die Pflege und Erhaltung.
- (5) Eine Ersatzpflanzung ist nicht erforderlich in den Fällen des § 5 Abs. 2 c) und d), wenn der Baum durch nicht verhinderbare Einwirkungen, z.B. Blitzschlag, Sturm oder auch altersbedingt, geschädigt oder krank war.
- (6) Ist eine Ersatzpflanzung aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen ganz oder teilweise unmöglich, so ist eine Ersatzgeldzahlung in angemessener Höhe zu leisten. Die Stadt Alfeld (Leine) verwendet eingenommene Ersatzgelder zweckgebunden, bevorzugt für Baumpflanzungen.
- (7) Die Verpflichtung zur Ersatzpflanzung gilt erst dann als erfüllt, wenn die Gehölze angewachsen sind. Sie sind dauerhaft zu

unterhalten und unterliegen sofort dem Schutz dieser Satzung.

- (8) Ist ein geschützter Baum abgestorben oder wird auf Grundlage des § 5 Abs. 2 Buchstabe a) oder d) eine Ausnahme/Befreiung erteilt, besteht keine Verpflichtung zu einer Ersatzpflanzung oder einer Ersatzgeldzahlung. Eine Ersatzpflanzung wird in diesen Fällen empfohlen.

§ 9

Folgenbeseitigung bei ungenehmigten Eingriffen

- (1) Wer entgegen § 3 ohne Berechtigung geschützte Landschaftsbestandteile entfernt, zerstört, schädigt, ihre Gestalt wesentlich verändert oder derartige Eingriffe vornehmen lässt, ist verpflichtet, auf eigene Kosten die Folgen der verbotenen Handlung zu beseitigen oder beseitigen zu lassen. Insbesondere ist er verpflichtet, Ersatz durch Neupflanzungen zu schaffen.
- (2) Ist die Eigentümerin/ der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte für einen Eingriff im Sinne des Abs. 1 nicht verantwortlich, hat er es zu dulden, wenn die Stadt Alfeld (Leine) Maßnahmen zur Folgenbeseitigung ergreift.

§ 10

Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig gem. § 6 Abs. 2 Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig
- a) entgegen den Verboten des § 3 dieser Satzung geschützte Landschaftsbestandteile beseitigt, zerstört, beschädigt oder verändert, ohne dass eine Ausnahmegenehmigung oder Befreiung vorläge,
 - b) der Genehmigungspflicht nach § 6 und § 7 dieser Satzung nicht nachkommt oder falsche und oder unvollständige Angaben über geschützte Bäume macht,
 - c) die auferlegte Erhaltungs-, Pflege- und Schutzmaßnahmen (§4) nicht erfüllt,
 - d) nach § 8 keine Ersatzpflanzungen durchführt und dauerhaft unterhält und/oder keine Ersatzgeldzahlungen entrichtet oder

- e) einer Aufforderung zur Folgenbeseitigung gemäß § 9 nicht nachkommt.

- (2) Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 6 Abs. 2 der NGO mit einer Geldbuße geahndet werden, soweit die Zuwiderhandlung nicht nach anderen Rechtsvorschriften mit Strafe bedroht ist.

§ 11

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach der Bekanntmachung in Kraft.