

Stadt Barsinghausen
Fachdienst Planen und Bauen
Bergamtstraße 5
30890 Barsinghausen

Betr.: Einwendungen gegen die 4. Änderung des F-Planes und den B-Plan 195
„SO Einzelhandel Zechenpark“

I. Einzelhandel

1. Die Planung ist nicht erforderlich.

Die Planung ist nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Eine Planung darf nicht nur privaten Interessen dienen (Stürer, Handbuch des Bau- und Fachplanungsrechts, 3. Auflage Rdnr. 295).

Die gesamte Planung dient erkennbar nur dem Ziel, der Firma Kaufland die Ansiedlung eines Großdiscountermarktes in Barsinghausen zu ermöglichen. Rein objektiv ist die Ansiedlung dieses Marktes mit ca. 4000 qm Verkaufsfläche in Barsinghausen nicht erforderlich. Sowohl das Einzelhandelskonzept der Region von 2005 als auch das Konzept der Stadt von 2008 gehen von einem Bedarf von noch 1450 qm aus. Der Bedarf ist zwischenzeitlich durch die Ansiedlung eines Penny-Marktes an der W.-Heß-Straße und von dem im Gewerbegebiet Reihekamp gedeckt.

Durch die Ansiedlung von Kaufland werden keine zusätzlichen oder besseren Waren in Barsinghausen zum Verkauf kommen. Bei dem von Kaufland geplanten Markt handelt es sich nach Darstellung des BBE-Gutachters in der Sitzung des Bauausschusses vom 20.10.2009 um einen Großdiscounter mit einer besonders aggressiven Marktstrategie, die in kannibalistischer Weise zu einem Verdrängungswettbewerb führen wird. Positive Auswirkungen für die Verbraucher, das Warenangebot oder auf den Arbeitsmarkt wird die Ansiedlung von Kaufland nicht haben. Da die Ansiedlung ausschließlich den wirtschaftlichen Interessen eines Unternehmens entspricht, ist die Erforderlichkeit im Sinne des § 3 Abs. 3 BauGB nicht gegeben.

2. Die Planung verstößt gegen die Regionalplanung.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Gemeinden an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung gebunden. Die gemeindliche Planung muss an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Das Anpassungsgebot ist bei der Planung des SO- Gebietes nicht berücksichtigt worden.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) und das Einzelhandelskonzept der Region sind im Jahre 2005 von der Region Hannover aufgestellt worden.

Im RROP ist unter D 1.6.1.1-05 folgendes Ziel textlich festgelegt: „ Im mittelzentralen Standortbereich... sind Neuansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben sowie von Fachmarktstandorten zulässig, die überwiegend den Bedarf der Standortgemeinde decken, keine Gefährdung des Versorgungskerns darstellen sowie die Funktion benachbarter zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen.“

In der zeichnerischen Darstellung wird der zentrale „Versorgungskern“ nahezu parzellenscharf umgrenzt. Der Versorgungskern umfasst insbesondere auch den Bereich des Hit-Marktes am Bahnhof.

In der gutachterlichen Empfehlung der CIMA im Rahmen der „Aktualisierung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes“ wird das max.

Verkaufsflächenpotential im periodischen Bedarf mit einer Verkaufsfläche von 1450 qm beziffert.

Die Stadt Barsinghausen war an diesem Verfahren beteiligt. Der Rat hat dem RROP 2005 in der Sitzung vom 24.06.2004 zugestimmt. Die Festsetzung des „Versorgungskerns“ wurde also vom Rat gebilligt.

Die Region Hannover hat unter dem 19.02.2009 eine Raumordnerische Beurteilung abgegeben. Problematisch sind danach insbesondere die internen Auswirkungen auf den Versorgungskern. „Während der mittelzentrale Versorgungskern im Regionalen Raumordnungskonzept den Bereich Bahnhofstraße und angrenzende Bereiche umfasst, ist der zentrale Versorgungsbereich im Kommunalen Konzept deutlich kleiner abgegrenzt. Diese Abweichung bezüglich des ÖPNV-erschlossenen Bahnhofsbereichs ist insoweit von Belang, da diese bezüglich der Einbeziehung des HIT-Verbrauchermarktes in den mittelzentralen Versorgungskern, wie im Regionalen Konzept zu unterschiedlichen Einschätzungen bezüglich der Gefährdung des Versorgungskerns führt.“

a) Die Region geht dabei aber nicht der Frage nach, ob das städtische Einzelhandelskonzept überhaupt eine Festlegung des Versorgungskerns enthält

und ob sich diese Festlegung gegenüber dem Regionalen Konzept durchsetzen kann.

Zwar existiert ein Kapitel „Besondere Versorgungsfunktion der Innenstadt“ (3.3.4.), in dem auch die Festlegung eines Versorgungskerns angesprochen wird. In diesem Kapitel finden sich jedoch nur allgemeine Ausführungen über die Aufgaben und Funktionen eines Versorgungskerns. Eine konkrete Festlegung unter Benennung von Straßen, die dem Versorgungskern zuzurechnen sind, erfolgt nicht. Es fehlt jegliche Begründung, weshalb der Versorgungskern gegenüber dem Regionalen Konzept enger gefasst werden soll.

Die zeichnerische Darstellung ist widersprüchlich. In der Legende wird der Versorgungskern als beige schraffierte Fläche mit Rahmen dargestellt. Im Plan ist die schraffierte Fläche dagegen nicht eingerahmt. Diese offene Darstellung ist in der Legende nicht erklärt.

In der zeichnerischen Darstellung auf Seite 23 wird erneut keine Rahmen gesetzt. Auf Seite 22 des Konzeptes heißt es zunächst: „Es ist wichtig den Versorgungskern kompakt zu halten, damit die Wege kurz bleiben.“ Diese Formulierung spricht dafür, dass hinsichtlich des Versorgungskerns noch keine abschließende Regelung im Konzept gewollt ist, da es sonst hätte heißen müssen: „Der Versorgungskern wurde kompakt gehalten, damit die Wege kurz bleiben“. Was unter kurzen Wegen zu verstehen ist, wird nicht erläutert. Außerdem bleibt unklar, weshalb die Länge der Wege für die Abgrenzung des Versorgungskerns ausschließliches Kriterium sein soll.

Entscheidend ist aber, dass auf Seite 22 am Ende die Handlungsempfehlung gegeben wird, den Versorgungskern für die zentrenrelevanten Sortimente festzulegen und den Versorgungskern kompakt zu halten. Eine abschließende Festlegung des Versorgungskerns sollte somit im Einzelhandelskonzept 2007 noch gar nicht erfolgen. Vielmehr sollte dies erst zu einem spätern Zeitpunkt geschehen. Mangels entsprechender Festlegungen kann sich das städtische Konzept daher nicht gegenüber der Regionalen Raumordnung durchsetzen.

Das Einzelhandelskonzept steht im Übrigen auch nicht im Einklang mit den sonstigen Planungen der Stadt Barsinghausen zur Innenstadt. Hier ist insbesondere die Planung zur Sanierung der Innenstadt zu nennen, die die Oster-, Deister- und komplette Bahnhofstraße einschließlich Bahnhofsgebäude und Parkplatz einbezieht. Die Planungen der Stadt erscheinen beliebig und widersprüchlich. Mit der Reduzierung des Innenstadtgebietes im Einzelhandelskonzept wird einzig das Ziel verfolgt, die Kauflandansiedlung abweichend vom regionalen Konzept durchzusetzen.

Sollte man zu einer anderen Einschätzung gelangen, wäre rechtlich zu bewerten, ob und inwieweit das Konzept der Stadt sich gegenüber der Regionalplanung

durchsetzen kann. Hiervon wird einfach ausgegangen, ohne eine Erklärung zu liefern.

b) Die Region stellt abschließend fest, dass unter der Annahme, dass es lediglich zu 9% (BBE) und nicht bis zu 20% Umsatzverlagerung (BulwienGesa) zu Lasten der Innenstadt kommt, auch der geringere Wert unter raumordnerischen Gesichtspunkten einen kritischen Wert darstellt, wonach der Versorgungskern und die verbrauchernahe Versorgung wesentlich beeinträchtigt werden könne (Seite 5). Mit Hinweis auf die nicht auszuschließende Gefährdung des Versorgungskerns und seiner Entwicklungserfordernisse und –möglichkeiten wird jedoch empfohlen, das Vorhaben zurückzustellen und zunächst die im Regionalen und Kommunalen Einzelhandelskonzept formulierten Ziele und die vom Gutachter (BulwienGesa) gemachten Vorschläge zur Stärkung der Nahversorgung, hier vor allem Erhalt und Verbesserung der Lebensmittelversorgung im Versorgungskern, auf ihre Realisierbarkeit zu überprüfen bzw. weiter zu verfolgen (Seite 6).

Diesem sinnvollen Rat der Region folgt die Stadt nicht.

Die Ansiedlung von Kaufland führt zu einem nicht unerheblichen Kaufkraftabfluss aus der Innenstadt. Die Auswirkungen auf die Innenstadt sind noch nicht abschließend untersucht worden. Der BBE-Gutachter geht bei seinen Ausführungen zwar von einem Superdiscounter mit einer Verkaufsfläche von 3500qm plus 350qm Shop-Zone aus. Bei seinen Betrachtungen beschränkt er sich aber auf den Supermarkt, während die Shopzone vollkommen unberücksichtigt bleibt. Dass gerade auch in den Shops zentrenrelevante Produkte angeboten werden, dürfte auf der Hand liegen. Es steht daher zu vermuten, dass unter Berücksichtigung dieser zusätzlichen Verkaufsfläche der Kaufkraftabzug aus der Innenstadt über den kritischen Wert von 10% hinausgehen wird, so dass die Versorgungsstruktur im Innenstadtbereich gefährdet wird. Insoweit kann auch auf die Ausführungen der Region Hannover in der Stellungnahme vom 19.02.2009, Seite 5, verwiesen werden.

Das Gutachten selbst ist kritisch zu sehen. So wird bezüglich der zu erwartenden Umsatzleistung des Projektes (ohne Shopzone) ausschließlich auf Angaben der Firma Kaufland abgestellt. Der von Kaufland angegebene Wert von 13,8 Mio. € wird ohne eigene Berechnungen und Würdigung schlicht übernommen und dem Gutachten zugrunde gelegt, indem ausgeführt wird, dass am Planstandort insgesamt Umsatzleistungen in Höhe von etwa 13,8 Mio. € zu erwarten seien. Bei einer Verkaufsfläche von 3500 qm, die in Ansatz gebracht wird, entspricht das einem Umsatz von 3942,86 €/qm. Ob die Verkaufsfläche vollständig mit Mal und Verkehrsflächen erfasst wird, bleibt unklar.

Den Umsatzleistungen sollen dabei marktübliche Flächenleistungen für Verbrauchermärkte zugrunde gelegt worden sein. Diesbezüglich verweist der Gutachter auf Erhebungen der EHI, Köln, 2007/2008, wonach für den geplanten

Kaufland 3950€/qm angesetzt werden. Die Flächenproduktivität liegt aber deutlich höher. Der anliegenden Grafik (Anlage 1:Quelle EHI) ist zu entnehmen, dass der von Kaufland vorgegebene Wert unter den Umsatzleistungen von großen Supermärkten und SB-Warenhäusern liegt. Der Gutachter ist jedoch selbst der Auffassung, dass es sich bei Kaufland um einen Großdiscounter mit einem besonders aggressiven Marktverhalten handelt. Die Umsatzleistung müsste demnach mindestens der von Discountern entsprechen. Diese erreichen nach EHI aber Umsatzleistungen von fast 5000 €/qm. Weswegen die EHI-Zahlen für diesen Kaufland-Markt (ergänzende Stellungnahme BBE vom 28.09.2009) nicht aussagekräftig sein sollen, erschließt sich nicht, wenn sich BBE selbst auf dieses Zahlenwerk im Gutachten beruft. Der Umsatz dürfte daher eher bei 20Mio. € liegen als bei nur 13,8 Mio €. Hierzu hat die IHK Hildesheim unter dem 17.06.2009 bereits in überzeugender Form Stellung genommen. Gleiches gilt für die Stellungnahme des Einzelhandelsverbandes vom 04.06.2009. Den Inhalt dieser Stellungnahmen machen wir uns ausdrücklich zu Eigen.

BulwienGesa gehen dagegen von einer Verkaufsfläche von nur 3500 qm einschließlich Shops aus. Die bisherigen Erhebungen sind also unzureichend, so dass Nachuntersuchungen erforderlich sind, um die tatsächlichen Auswirkungen von Kaufland auf den Innenstadtbereich ermitteln zu können. Da der HIT-Markt zum Versorgungskern gehört, ist bei einer Umsatzverlagerung von 20% ohnehin der kritische Wert überschritten.

Aufgrund der negativen Auswirkungen von Kaufland auf den Versorgungskern liegt ein Verstoß gegen das Regionale Raumordnungskonzept vor. Ein Zielabweichungsverfahren ist nicht durchgeführt worden.

3. Einzelhandelskonzept der Stadt Barsinghausen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung zu berücksichtigen. Das Konzept und die Planung müssen einen bestimmten Aussagegehalt, d.h. Planinhalt haben, weil nur dann ein Beschluss der Gemeinde über das Konzept oder den Plan möglich ist und seine Ergebnisse im Sinne von § 1 VI Nr. 11 BauGB berücksichtigt werden können.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Barsinghausen wurde im November 2007 von der Stadtverwaltung ohne vorherige gutachterliche Erhebungen vorgelegt. Der Rat hat dieses Konzept in der Sitzung vom 26.06.2008 in Gänze beschlossen. Das Konzept hat einen Umfang von insgesamt 42 Seiten nebst Anlagen. Die Beschlussvorlage war nicht weiter konkretisiert. Es fehlt an einem klaren Beschluss über die Ziele des städtischen Konzeptes. Die Grundsätze, die

der Umsetzung dieser Ziele dienen sollen, werden nicht beschrieben. Eine Barsinghäuser Liste für nachversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente ist nicht erstellt worden. Es wird lediglich auf die CIMA-Sortimentsliste abgestellt, die aber den Barsinghäuser Gegebenheiten nicht angepasst worden ist. Der zentrale Versorgungskern muss noch festgelegt werden.

Wäre das gesamte Einzelhandelskonzept der Stadt maßgeblich, wäre die Ansiedlung von Kaufland in der geplanten Form von vorn herein ausgeschlossen. Auf Seite 22 heißt es: „Zukünftig dürfen zentrenrelevante Sortimente nur im Versorgungskern zugelassen werden“. Im Kaufland sollen durchaus auch zentrenrelevante Produkte (Spielwaren, Sportartikel, Fahrräder, Bekleidung pp.) angeboten werden. Wenn man das Einzelhandelskonzept der Stadt in seiner Gänze ernst nimmt, wäre das Projekt Kaufland an dem geplanten Standort nicht realisierbar.

Unter 3.1 wird Barsinghausen in einzelne Versorgungsbereiche eingeteilt. Die Grenzföhrung erfolgt aufgrund der Annahme, von wo aus der nächste Supermarkt fußläufig zu erreichen ist. Die Aufteilung der Versorgungsbereiche erfolgt vollkommen willkürlich. Es wird nicht begründet, weshalb die Fußläufigkeit das entscheidende und ausschließliche Kriterium für die Festlegung der Versorgungsgebiete sein soll. So spielt der HIT-Markt für die Innenstadt von Barsinghausen eine ganz wichtige Rolle. Auf Seite 21 heißt es dazu: „Das Versorgungsgebiet der Innenstadt hat die zweithöchste Einwohnerdichte. Es existiert eine nur noch mittlere Nahversorgungsstruktur: Dass das Verkaufsflächenangebot an Lebensmitteln überhaupt noch eine mittlere Versorgung darstellt, ist auf den Plusmarkt am östlichen Versorgungsgebiet und den HIT-Markt am Bahnhof zurückzuführen. Der HIT-Markt liegt zwar rechnerisch im nördlich angrenzenden Bereich (wieso?), deckt aber aufgrund seiner Größe, seiner Funktion als Nahversorgungsschwerpunkt und durch die Lage in der Nähe des Versorgungskerns den Bedarf der Bewohner zum Teil mit ab.“ Wie groß der Anteil des HIT-Marktes ist, wird nicht untersucht und beschrieben. Jedenfalls ist es vor diesem Hintergrund wenig überzeugend, dass der HIT-Markt nahezu ausschließlich der Versorgung des Bereiches nördlich der Bahn dienen soll, obwohl er doch eine ganz erhebliche Bedeutung für die Nahversorgung des Innenstadtbereichs hat. Die behauptete Zäsur durch die Bahngleise erfolgt gerade nicht. Das Konzept ist in sich widersprüchlich und daher in Gänze nicht brauchbar.

Diese Widersprüchlichkeit zeigt sich auch an anderen Stellen: „Auch im periodischen Bereich fließt Kaufkraft in Höhe von 4,2 Mio. € in die Nachbarstädte. Hieraus errechnet der CIMA-Gutachter einen Bedarf von 1450 qm Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich. Da Barsinghausen eine hohe Discounterquote hat, empfiehlt der Gutachter einen Vollsortimenter in

entsprechender Größe und warnt gleichzeitig diesen Flächenanteil zu erhöhen, da es sonst im eigenen Stadtgebiet zu Umsatzverteilungen kommen kann (Leerstände).

Im Regionsdurchschnitt liegt Barsinghausen über dem Discounter-Mittelwert. Insgesamt wäre eine qualitativ hochwertige Versorgung durch einen Vollsortimenter wünschenswert, allerdings muss bei der Wahl des Standortes genau analysiert werden, in welchen Teilen des Stadtgebietes ein Bedarf besteht. Hiermit beschäftigen sich ausführlich die Kapitel 3 und 4“ (Kapitel 2.6 Seite 9).

Der Superdiscounter Kaufland soll ausgerechnet an einer Stelle entstehen, wo bereits jetzt laut Einzelhandelskonzept ein Überangebot herrscht (Kapitel 3, Seite 11). Der Standort widerspricht also dem Konzept. „Durch die geringe Dichte ist der Versorgungsbereich bereits heute überproportional mit Lebensmitteln versorgt“ (Kapitel 4.4 Seite 28).

“Im Bereich der Halde ist der Verbrauchermarkt Kaufland geplant. Mit seiner Großflächigkeit im Lebensmittelbereich von 3500 qm Verkaufsfläche ist der Markt nicht als Nahversorger geplant, sondern soll mit qualitativ hochwertigem Angebot und guter Warenpräsentation Kaufkraft anziehen. Ein Gutachten soll die Umsetzung der Kaufkraft im Stadtgebiet untersuchen.

Möglicherweise wäre durch das großflächige Lebensmittelangebot von Kaufland ein Innenstadtverbrauchermarkt nicht mehr realisierbar“ (Kapitel 4.4 Seite 28).

Der Kaufland-Markt ist also gegenwärtig nicht durch das Einzelhandelskonzept gedeckt. Nach entsprechenden Untersuchungen und Bewertungen müssten hierzu noch weitere Festlegungen im Konzept erfolgen. Allein die Größe entspricht aber nicht den Voraussetzungen des Konzeptes in Kapitel 2.6, Seite 9. Die Neuansiedlung widerspricht auch der Aussage auf Seite 22 des Konzeptes, wonach die Sicherung eines Verbrauchermarktes im Versorgungskern mit hohen Qualitätsansprüchen wichtig sei. Der Kaufland selbst wird kein qualitativ hochwertiges Angebot mit guter Warenpräsentation bringen, da es sich nach gutachterlicher Aussage lediglich um einen Superdiscounter handelt. Anderweitige Feststellungen hierzu gibt es nicht. Sie würden dem grundsätzlichen Konzept von Kaufland auch nicht entsprechen.

Einen zu berücksichtigenden Aussagegehalt könnten allenfalls die auf Seite 3 unter 1. beschriebenen Ziele haben.

- a.) „ Barsinghausen ist eine Flächenstadt mit 18 Ortsteilen. Für die einzelnen Ortsteile sind die Ansprüche unterschiedlich. Gilt es für die Dorflagen zu überlegen wie zumindest eine Grundversorgung sichergestellt werden kann, muss in den einwohnerstarken Ortsteilen darauf geachtet werden, dass nicht ein Überangebot besteht.“

Im Rahmen der bisherigen Planung wird nicht nachgewiesen, wie dieses Ziel des Einzelhandelskonzeptes nach einer Realisierung von Kaufland auf der Halde noch umgesetzt werden soll.

In den Ortsteilen sind in der Vergangenheit schon eine Vielzahl kleinerer Läden geschlossen worden. Wenn Kaufland einen Superdiscounter auf der Halde eröffnen sollte, wäre mit großer Sicherheit nicht mehr mit der Realisierung von Dorfläden oder kleinen Supermärkten zu rechnen. Es steht vielmehr zu befürchten, dass die noch vorhandenen Geschäfte die starke Konkurrenz von Kaufland nicht überstehen werden und es zu einer weiteren Ausdünnung von Geschäften mit Lebensmitteleinzelhandel kommen wird. Insoweit fehlen bislang jegliche Untersuchungen, wie dieses Ziel dennoch erreicht werden soll.

In den einwohnerstarken Ortsteilen besteht schon jetzt ein Überangebot. Hierauf weist das Einzelhandelskonzept auf Seite 11 (unten) hin. Bei einer Einwohner- und Verkaufsflächendichte von >381 qm besteht bereits eine sehr gute Versorgung. Mittelt man die Werte von Egestorf, Kirchdorf und Barsinghausen, erzielt man eine Verkaufsflächendichte von 531 qm/1000 Einwohner. Durch die Ansiedlung von Kaufland würde also das vorhandene Überangebot noch gesteigert und somit ein wesentliches Ziel des städtischen Konzeptes verletzt.

b) „Es bleibt zu prüfen, ob für Neuansiedlungen ein Bedarf besteht. Ein Überangebot kann zu einem stadtinternen Verdrängungswettbewerb führen. Hieraus können negative städtebauliche Auswirkungen mit Blick auf die Zukunft des zentralen Innenstadtbereiches und nicht zuletzt auch auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung entstehen“.

aa) Ziel der Neuansiedlung ist gerade das Auslösen eines gnadenlosen Verdrängungswettbewerbs. Der Kannibalismus wird zur Aufgabe von Geschäften mit Leerständen führen.

bb) Innenstadt

Siehe 2 b)

cc) Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung

Selbst im Kaufland freundlichen BBE-Gutachten werden negative Auswirkungen auf die Nachversorgung in Barsinghausen und Egestorf beschrieben. So ist bei einer Ansiedlung von Kaufland mit der Aufgabe der NP-Märkte in Egestorf und Barsinghausen zu rechnen. Diese Märkte stellen gegenwärtig die Nahversorgung in ihrer jeweiligen Umgebung sicher. Mit der Schließung dieser Märkte wäre eine Einbuße an fußläufiger Nahversorgung verbunden. Ob der HIT-Markt und der Rewe-Markt bei den prognostizierten Umsatzrückgängen überlebensfähig sind, ist bislang nicht ausreichend untersucht worden. Eine Schließung dieser

Märkte würde erbliche Auswirkungen auf die Nahversorgung in Barsinghausen haben.

c) „Vordringliches Ziel ist die Sicherung der Versorgungsstruktur im zentralen Innenstadtbereich. Der Bestand der Läden kann nur gesichert werden, wenn entsprechende planerische Steuerungsmöglichkeiten zur Einzelhandelsentwicklung festgelegt werden.“

Hierzu verweisen wir auf die Ausführungen unter 2 b). Planerische Steuerungsmöglichkeiten zur Einzelhandelsentwicklung sind bislang nicht festgelegt worden. Eine Festlegung würde sich nach der Neuansiedlung von Kaufland auch erübrigen.

d) „Und nicht zuletzt kann mit einem verbindlichen Einzelhandelskonzept wirtschaftliche Sicherheit für die bestehenden Einzelhändler geschaffen und Investitionsbereitschaft gefördert werden.“

Die Ansiedlung von Kaufland läuft diesem Ziel zuwider. Insoweit kann auf die Stellungnahme der Region vom 12.09.2009 verwiesen werden. Die Bereitschaft in das City-Center zu investieren wird sinken oder ganz entfallen. Einzelne Geschäfte werden die Ansiedlung nicht überstehen, so z.B. die Fa. Kapmeyer. Die Untersuchungen zu diesem Ziel sind bislang vollkommen unzureichend.

Über einen weitergehenden Aussagegehalt verfügt das Einzelhandelskonzept der Stadt nicht.

II: Verkehr und Lärm

Die Ausgangslage der Verkehrsuntersuchung Innenstadt Nord wird unter 1. des Verkehrskonzeptes von Herrn Losert (PTG) beschrieben.

Im Rahmen der Bauleitplanung „Sondergebiet Einzelhandel Zechenpark“ soll der nördliche Innenstadtbereich der Stadt Barsinghausen unter Berücksichtigung der anstehenden städtebaulichen Entwicklungen und alternativen

Verkehrskonzepte untersucht werden. Dabei sollen neben den verkehrlichen Kriterien für den ÖPNV, Kfz-Verkehr, Fuß- und Radverkehr die Entwicklungen (Ansiedlung von Einzelhandel, Freizeitnutzung im Bereich der Halde, Verlegung der Feuerwehr) berücksichtigt werden. Die Ergebnisse sollen die weiteren verkehrlichen Entwicklungsmöglichkeiten aufzeigen, um die Umgestaltung der Wittkop-Kreuzung und der Egestorfer Straße abschließend aufzuzeigen.

Das Gutachten wird dem Auftrag nicht gerecht. Es wird nahezu ausschließlich der Kfz-Verkehr untersucht. Bereits der Fuß- und Radverkehr spielt eine

untergeordnete Rolle und tritt hinter dem Kfz-Verkehr zurück. Der ÖPNV kommt im Gutachten überhaupt nicht vor.

Es wird ausschließlich auf die Ansiedlung des Kaufland-Marktes abgestellt, obwohl der Freizeitbereich der Halde mit Deister-Bergbau-Museum durch die Errichtung von Pyramiden deutlich aufgewertet werden soll. Die Verlegung der Feuerwehr an die Egestorfer Straße bleibt bei der verkehrlichen Betrachtung von Herrn Losert außen vor. Ob und inwieweit diese Veränderungen die zukünftige Verkehrsentwicklung beeinflussen, wird nicht untersucht. Dies gilt insbesondere auch für den Conrad- Bühne-Weg einschließlich Einmündung in die Egestorfer Straße. Diese Straße dient dann der Erschließung des Kaufland- Marktes und auch als Zufahrt für den Freizeitbereich Zechenpark/ Deister-Bergbau-Museum.

Die Verlegung der Feuerwehr findet im Gutachten nicht statt. Grundsätzlich sind dadurch weniger Fahrten auf der Hinterkampstr. zu erwarten, während eine Steigerung auf der Egestrofer Straße erfolgen wird. Die Verkehrsabläufe bei Feuerwehreinsätzen auf der Egestorfer Straße bei Hinzutreten der Fußgängerampel in Höhe des Conrad-Bühne-Weges und des Kreisverkehrs werden nicht beschrieben.

Die Untersuchung von Herr Loseert ist insgesamt nicht ergebnisoffen. Die Umgestaltung der Wittkop-Kreuzung ist bereits im Gutachterauftrag fixiert. Es entspricht offensichtlich dem Kaufland-Konzept, dass sich in der Nähe reglässig ein Kreisverkehr befindet. Insoweit genügt ein Blick ins Internet. Es wird nicht einmal ansatzweise untersucht, ob die Verkehrsabläufe durch eine verkehrsgerechte Ampelsteuerung optimiert werden können. Die Fußgänger und Radfahrer werden in Zukunft auf ungesicherte Überwege verwiesen. Mit zusätzlichen Risiken ist für schwächere Verkehrsteilnehmer, insbesondere Schulkinder zu rechnen.

Unter 4.1 räumt der Gutachter ein, dass durch die Ansiedlung des Verbrauchermarktes neue Verkehrsbeziehungen und zusätzliche Verkehre entstehen. Zur Prognose des zu erwartenden Neuverkehrsaufkommens durch die Ansiedlung des Marktes mit ca. 3500 qm Verkaufsfläche und Shopzone (300qm) bezieht sich der Gutachter auf den Modellansatz von Faber. Laut Quellenangabe handelt es sich hierbei um eine Veröffentlichung des Instituts für Verkehrswirtschaft, Straßenwesen und Städtebau der Universität Hannover aus dem Jahre 1985, in der das Verkehrsaufkommen kleiner Selbstbedienungsbetriebe untersucht wurde. Der Gutachter erklärt nicht, wie diese offensichtlich veraltete Studie verlässliche Aussagen zur Ansiedlung eines Superdiscounters in Jahre 2009 gegeben kann.

Zusätzlich verweist der Gutachter auf eine Abschätzung der Verkehrserzeugung von Bosserhoff aus dem Jahre 2000. Das Erzeugungsmodell von Bosserhoff

wird jedoch von Gutachte verworfen, weil die Ergebnisse relativ weite Spannbreiten ergeben. Interessant ist aber, dass in der Tabelle 4.1 unter Branche ein SB-Warenhaus angeführt wird. Tatsächlich handelt es sich aber um einen äußerst aggressiven Superdiscounter. Das Gutachten basiert offenbar auf falschen Voraussetzungen.

Der Gutachter stellt dann basierend auf eigene Erfahrungen mit vergleichbaren Objekten allein auf Faber ab, ohne seine Erfahrungen (positive oder negative) näher darzulegen und das Ergebnis zu begründen.

- Weshalb soll das einzelhandelsbezogene Neuverkehrsaufkommen 1575 bis 2175 Kfz/24h und Richtung betragen? Die Bandbreite ist so erheblich, dass nicht abgeschätzt werden kann, wie viele Fahrzeuge tatsächlich zusätzlich verkehren werden.
- Die Zahl der Anlieferungen (täglich 15bis 20 Kfz/Tag und Richtung) ist gegriffen. Wie viel Kubikmeter Ladefläche sind erforderlich, um den Warenbedarf eines Discounters dieser Größenordnung zu stillen? Wie verteilt sich dieser Bedarf auf welche Lkws? Woher hat der Gutachter seine Zahlen?
- Unter welchen besonderen Bedingungen ist der vom Gutachter zitierte Spitzenwert von bis zu 50% beim sog. „gebrochenen Durchgangsverkehr“ zustande gekommen? Ist diese Situation mit den Verhältnissen in Barsinghausen (Standort des Marktes an der Halde ohne Hinterland, sehr hoher Auspendleranteil) vergleichbar?
- Es erschießt sich nicht, weshalb die Untersuchungen von Bosserhoff, die der Gutachter gerade noch verworfen hat, hier aufschlussreich sein sollen.
- Weshalb ist das durch das Bauvorhaben induzierte Kundenneuverkehrsaufkommen um mindestens 40% zu reduzieren? Wo liegt der Durchschnittswert? Wie gelangt der Gutachter zu seiner Annahme?

Das Verkehrsgutachten ist insgesamt wenig brauchbar. Insbesondere wird das zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht nachvollziehbar begründet. Der Gutachter agiert im Wesentlichen mit bloßen Annahmen und unbelegten Erfahrungen. Es fehlt somit an einer verlässlichen Analyse des potentiellen zusätzlichen Verkehrsaufkommens.

In der Vorstudie Schallimmissionen für den Verbrauchermarkt im B-Plan Nr. 195 der Stadt Barsinghausen wurden die Schallimmissionen des Fahrzeugverkehrs auf öffentlichen Straßen untersucht. Die Emissionsansätze sind nicht nachvollziehbar. Die zugrunde gelegten Fahrzeugzahlen für den Discounter werden vom Verkehrsgutachten (PTG 2009) abgeleitet, das nicht zu überzeugen vermag. Auf diese mangelhaften Bewertungen baut der

Lärmgutachter ausschließlich auf. Das Gutachten kann daher nicht besser sein als seine Grundlagen.

Die Berechnungen in Bezug auf den Kundenparkplatz mit 235 Stellplätzen und 4200 Ein- und Ausfahrten pro Tag sind unverständlich.

- Weshalb wird von einem Jahresmittel von 1650 Pkw pro Tag und Richtung und nicht von den tatsächlichen Fahrzeugbewegungen an den Öffnungstagen (2100 pro Tag und Richtung = 4200) ausgegangen? Immerhin müssen die Anwohner den tatsächlich entstehenden Lärm an den Öffnungstagen ertragen.
- Wird jedes Fahrzeug (1650/2100), das den Markt anfährt, nur einmal bei den Schallimmissionen berücksichtigt?
- Kann erhöhter Lärm an den Werktagen durch die Ruhe an Sonn- und Feiertage kompensiert werden?
- Inwieweit sind Sonderveranstaltungen auf dem Parkplatz berücksichtigt worden? Flohmärkte auf Parkplätzen von Supermärkten erfreuen sich einer großen Beliebtheit. Sollen diese ausgeschlossen werden?
- Inwieweit sind Großveranstaltungen auf dem Gelände des Zechenparks und des Besucherbergwerks infolge der beabsichtigten Aufwertung dieses Geländes in die Berechnungen eingeflossen?

III. Boden und Umwelt

Die Stellungnahme von Prof. Dr. Werner zu den vorliegenden Gutachten zum Neubau eines SB-Warenhauses auf dem ehemaligen Zechen- und Kokereigelände in Barsinghausen vom 1.12.2009 ist beigelegt (Anlage 2). Der komplette Inhalt dieser Stellungnahme wird zum Gegenstand dieser Einwendungen gemacht.

Im Rahmen der Errichtung des Kaufland-Superdiscounters ist geplant, den Mischwald mit zum Teil wertvollen Gehölz von der Eggestorfer Straße bis zum Scheitelpunkt der Halde des ehemaligen Steinkohlenbergwerks zu roden, um hier 170 000 m³ Haldenmaterial (ca. 10 000 LKW Ladungen) abzutragen und auf den angrenzenden Zechenpark zu verteilen. Der in den letzten 55 Jahren gewachsene Baumbestand erfüllt u. E. eindeutig den Rechtsbegriff „Wald“. Der Wald ist schützenswert und zu erhalten.

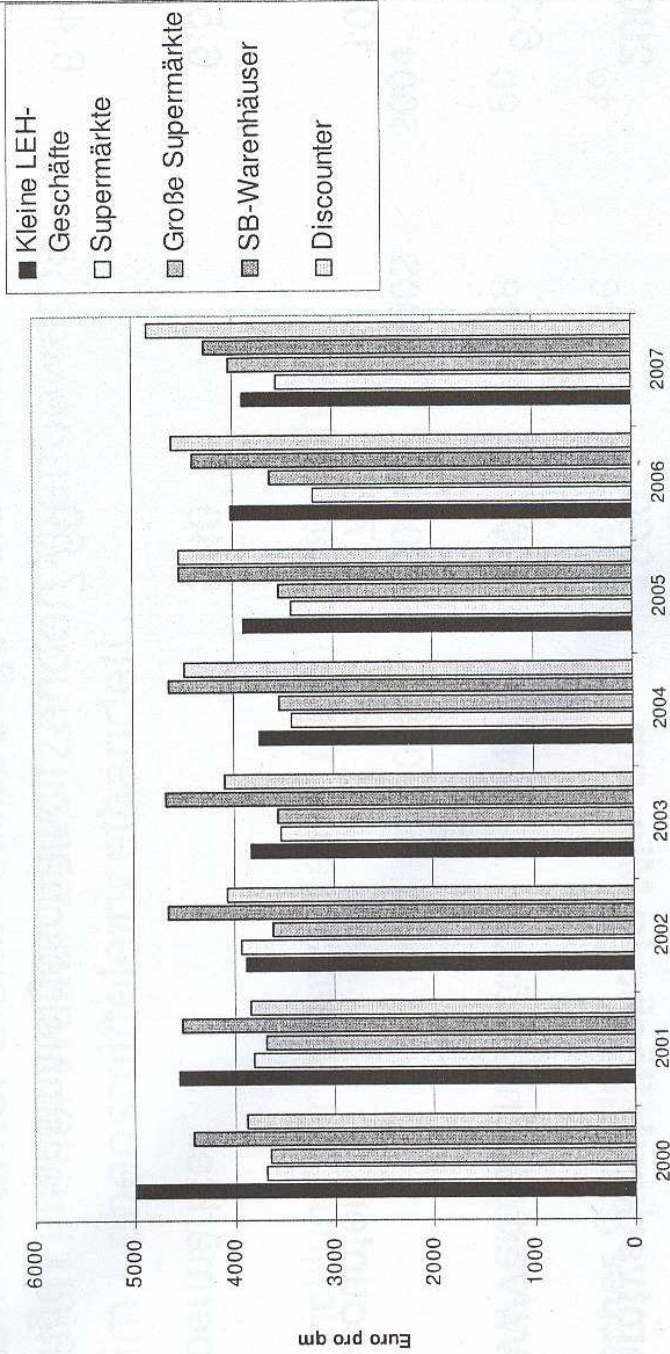
Barsinghausen, 14.12.2009

Anlage 1

Entwicklungen im Einzelhandel

Abgang der Flächenproduktivitäten im Einzelhandel (in Euro pro qm) (Spiel Lebensmittelanbieter)

Flächenproduktivität der Lebensmittelgeschäftsbetriebe 2000 - 2007



(Quelle: EuroHandelsinstitut, Handel Aktuell 2008/2009, S. 10)