



Update 1 vom 14.12.18

Faktensammlung zur ALDI-Ansiedlung

Seitens vieler Kritiker der Aldi-Ansiedlung wurde hervorgehoben, dass man nicht naiv sei und sich nicht gegen eine Gewerbeansiedlung auf dem Gewerbegebiet „Fachenfelde-Süd“ sperrt. Insofern wird hier nur ein Vergleich zwischen kleinteiliger Bebauung und der Bebauung durch einen Investor (Aldi) vorgenommen.

Der Ansatz von Bündnis 90 / Die Grünen, kein Gewerbegebiet auszuweisen, wird hier nicht thematisiert.

Fragestellung	Aussagen der Kritiker	Das sind die Fakten!
<p>Wie hoch ist die Zunahme des LKW-Verkehrs, der durch Stelle führt?</p>	<p>In dem Flugblatt der Bürgerinitiative (BI) „li(e)benswertes Stelle e. V.“ wird behauptet, dass ein „Verkehrsinfarkt durch LKW-Zunahme (über 700/Tag in Summe durch Stelle)“ entstehen würde.</p> <p>Auf der Versammlung der BI am 30.08.18 behaupteten Vertreter der Bürgerinitiative, dass 268 ALDI-LKW das Zentrallager anfahren würden, hinzu kämen die LKW von Fremdfirmen, die ALDI beliefern.</p> <p>Die Kritiker von ALDI behaupten, dass durch kleinteiliges Gewerbe weniger Verkehrsaufkommen entstehen würde.</p>	<p>Gemäß Verkehrsgutachten der Fa. PGT Umwelt- und Verkehr GmbH vom 30.5.2018 kommt es durch ALDI zu einer Zunahme von 268 LKW-Bewegungen insgesamt (ALDI und Zulieferer) pro Werktag (Samstags 80 LKW-Bewegungen, Sonntag 42 LKW-Bewegungen).</p> <p>Davon werden lt. Aussage des oben genannten Verkehrsgutachtens 95% die An- und Abfahrt über die Anschlussstelle Maschen (A39) wählen. D. h. ca. 14 LKW-Bewegungen wird es durch Stelle geben.</p> <p>Der Gutachter hat auf Nachfrage bestätigt, dass die Gesamtanzahl der LKW-Bewegungen 268 sind (ALDI-eigene LKW als auch LKW der Fremdfirmen).</p> <p>In einer Presseerklärung vom 06.12.2019 erklärt ALDI, dass sie ihren eigenen LKW-Fahrern die Durchfahrt durch Stelle mit Ausnahme der Anliegerfahrten, verbieten wird. Außerdem beabsichtigt ALDI, Hinweistafeln und Schilder in unterschiedlichen Sprachen auf dem Betriebsgelände und an der Ausfahrt vom Gelände aufzustellen, dass ausschließlich die Autobahnausfahrt Maschen für An- und Abfahrten zu nutzen ist. Geschäftspartner und Lieferanten will ALDI in persönlichen Schreiben über die Verkehrsführung informieren. Über einen ALDI-Ansprechpartner sollen Bürgerinnen und Bürger Probleme melden können.</p> <p>Auch klein- und mittelteiliges Gewerbe ist darauf angewiesen, dass es mit Waren beliefert wird bzw. dass die Waren ausgeliefert werden. Hinzu kommt das Verkehrsaufkommen</p>

		<p>durch Kunden und Besucher. Denen wird man die Durchfahrt durch Stelle nicht beschneiden können. Als Beleg für kleinteiliges Gewerbe werden oftmals die Ansiedlungsbemühungen der WLH (Wirtschaftsförderung um Landkreis Harburg GmbH) herangezogen. Die WLH hat in einem Brief an den Bürgermeister vom 10.09.2015 zwei ansiedlungswillige Unternehmen genannt. Allein aus dem konkret ansiedlungswilligen Unternehmen würden 244 LKW-Bewegungen entstehen. Da die ansiedlungswilligen Unternehmen nur 43 % der Gewerbeflächen nutzen, ergeben sich bei einer Hochrechnung auf 100 % 567 LKW-Bewegungen. Also deutlich mehr als bei einer ALDI-Ansiedlung.</p>
<p>Wirtschaftlicher Nutzen / Risiken für die Gemeinde bei Erschließung und Vermarktung des Gewerbegebietes</p>	<p>Kleinteiliges Gewerbe bringt für die Gemeinde einen höheren wirtschaftlichen Nutzen als die Ansiedlung eines einzigen großen Anbieters. Bei Insolvenz oder Wegzug eines kleinen Gewerbetreibenden wäre nicht gleich die ganze Gewerbefläche betroffen.</p>	<p>Der Weg, das Gewerbegebiet durch einen einzelnen Investor in Zusammenhang mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nutzen zu lassen, bietet für die Gemeinde viele Vorteile und nur geringe Risiken. Bei einem einzigen Nutzer übernimmt dieser selbst den Kauf und die innere Erschließung der Grundstücke. Hier zudem auch die Errichtung des Kreisverkehrs. Bei einer kleinteiligen Parzellierung müssten von der Gemeinde alle Grundstücke zunächst selbst erworben werden. Die innere Erschließung der Grundstücke (Straßenbau, Wasser- und Abwassererschließung, Straßenbeleuchtung, notarielle Aufteilung des Gesamtgewerbegebietes in viele Einzelgrundstücke) müsste die Gemeinde zunächst selbst tragen. Dies in der Hoffnung, dass diese Ausgaben durch die spätere Ansiedlung von Gewerbebetrieben erwirtschaftet werden. Das bedeutet einen hohen Aufwand und ein hohes Risiko für die Gemeinde. Das Risiko der Insolvenz von ALDI erscheint aus heutiger Sicht gering.</p>



Flächenversiegelung	<p>In ihrem Flugblatt behauptet die Bürgerinitiative, dass eine Flächenversiegelung entsprechend 17 Fußballfeldern stattfinden wird. In einem Leserbrief der Kreiszeitung vom 15.05.2018 behauptet ein Vertreter der Bürgerinitiative, dass eine Fläche von 34 Fußballfeldern versiegelt werden würde.</p>	<p>Das Sondergebiet ist 175.800 qm (Quelle: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet Logistikbetrieb Fachenfelde Süd“ Umweltbericht, Stand Entwurf Juni 2018) groß. Davon soll mit Bauten einschließlich Erweiterungsflächen maximal durch ALDI 56.100 qm belegt werden. Hinzu kommen Flächen für Parkplätze und Abstellflächen. Wenn dieses Gebiet für kleinteiliges Gewerbe genutzt werden sollte, würden in ähnlichem Umfang Versiegelungen stattfinden, wie dieses für ALDI der Fall ist. Auch diese brauchen Zuwegungen, Lagerflächen und Parkplätze. Voraussesbar ist, dass eine GRZ von 0,8 (80 % der Fläche darf bebaut werden) auch bei einer Bebauung mit Klein- und Mittelbetrieben gelten wird.</p>
Höhe der Gebäude	<p>Das ALDI-Lager führt zu einer erheblichen Verunstaltung des Landschaftsbildes, was bei einer kleinteiligen Gewerbeansiedlung nicht in diesem Maße der Fall sein würde.</p>	<p>Die Gesamtgebäudehöhe des ALDI-Lagers beträgt laut Bebauungsplan 15 m. Von der K86 aus betrachtet, ragt dieses Gebäude ca. 20 m über Geländeniveau hinaus. Vom Bardenweg aus betrachtet, ragt das Gebäude 10 m über Geländeniveau hinaus. Entlang der nördlichen und östlichen Grenze wird als Sichtschutz ein mindestens 2 m hoher Wall errichtet. Bei einer kleinteiligen Gewerbeansiedlung werden die Gebäude immer auf Geländeniveau errichtet. Das bedeutet, dass diese Gebäude ebenfalls zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen würden und gegenüber ALDI keine Vorteile bieten.</p>
Denkmalschutz Bodendenkmal	<p>Die Vernichtung des Grabhügels / Bodendenkmal bedeutet die Zerstörung eines bedeutenden Zeugnisses prähistorischen Lebens. Das Denkmalschutzamt hat sich in seiner Stellungnahme vom 27.07.2017 für den Erhalt des Bodendenkmals ausgesprochen. Wirtschaftliche Zwänge rechtfertigen lt. Aussage des Denkmalschutzamtes nicht die Zerstörung des Bodendenkmals.</p>	<p>Die Zerstörung des Bodendenkmals ist bei der derzeitigen Ausrichtung der Gebäude notwendig. Sie hat allerdings nicht nur wirtschaftliche Ursachen, sie dient auch dazu, dass Lärm- und Lichtquellen möglichst umfassend durch das Gebäude abgeschirmt werden. Beabsichtigt ist ferner, dass vor Erschließung des Gebietes archäologische Untersuchungen vorgenommen werden, um eventuell vorhandene Funde zu sichern.</p>

Beschäftigung	Wenn man die Anfragen interessierten Unternehmen aus 2015 (vermittelt durch die WLH), zugrunde legt, würden allein dadurch 373 Menschen eine Beschäftigung finden.	ALDI beschäftigt in seinem Logistikzentrum in Ohlendorf 280 tarifgebundene Mitarbeiter. Diese werden lt. Aussagen von ALDI nach Stelle übernommen. Weitere Arbeitsplätze entstehen dadurch, dass das alte Logistikgebäude in Ramelsloh von anderen Firmen übernommen wird und dadurch weitere Arbeitsplätze, zwar nicht in Stelle, aber im Landkreis gesichert sind.
Monitoring hinsichtlich Licht-, Lärm- und Staubemission	Seitens der Kritiker noch nicht thematisiert worden.	Die Überprüfung der Aussagen von ALDI bezüglich Lärm-, Licht und Staubemission durch ein Monitoring wird in einem „Durchführungsvertrag“ zwischen ALDI und der Gemeinde vereinbart. Bei einer kleinteiligen Gewerbeansiedlung ist dieses Monitoring nicht möglich, da es unterschiedliche Beteiligte gibt und eine Zuordnung von Lärm-, Licht und Staubemission nicht möglich ist.
Branchenmix	Bei kleinteiliger Aufstellung durchaus vorhanden.	Bei einem Nutzer wie ALDI nicht gegeben. Allerdings besteht hier kaum die Gefahr des temporären oder dauerhaften Leerstands von Gebäuden.
Gewerbesteueraufkommen	Die Bürgerinitiative befürchtet, dass es durch Gewinnverschiebungen und hohe Abschreibungen geringe bis keine Gewerbesteuerzahlungen geben wird. Darüber hinaus bleibt durch Kreisabgaben nur ein geringer Teil der Einnahmen in Stelle. Vergleiche mit anderen Gemeinden in Niedersachsen lassen vermuten, dass nur ein Anteil von unter 25 % in Stelle verbleibt.	Das Gewerbesteueraufkommen bewegt sich laut Aldi im hohen 6-stelligen Bereich. In Presseveröffentlichungen (Elbe&Geest, 24.02.16: Seevetal verliert größten Gewerbesteuerzahler; Hamburger Abendblatt, 16.02.16: Für die Gemeinde Seevetal ist der Wegzug eines großen Steuerzahlers ein herber Rückschlag) werden die Aussagen untermauert. ALDI wird nicht nur mit einem Lager in Stelle steuerpflichtig. Zu dem Unternehmen, dass nach Stelle umzieht, gehören außerdem über 80 ALDI-Filialen. Auch diese unterliegen mit ihrer Wirtschaftskraft der Besteuerung in Stelle. Zum Thema Abschreibung: errichtet wird das Gebäude durch die Aldi Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG in Herten. Und nur diese Gesellschaft kann Abschreibungen auf Gebäude geltend machen, die dann bei dieser Gesellschaft zu Verlusten führen können.



		<p>Die Aldi GmbH & Co. KG Seevetal, (unser zukünftiger Gewerbesteuerzahler) als Betriebsgesellschaft ist hinsichtlich des Gebäudes nur durch die Miet- / Pachtzahlungen tangiert, die sie aber auch schon in Ohlendorf bezahlt. Marktunübliche Miet- / Pachtzahlung dürfen nicht gezahlt werden, da diese von den Finanzbehörden als verdeckte Gewinnausschüttungen angesehen werden.</p> <p>Wie viel von den Steuereinnahmen in Stelle verbleiben, lässt sich heute in der Tat nicht sicher belegen. In dem jetzt von der Gemeinde vorgelegten Haushalt 2019 verbleiben von allen Steuerarten, die die Gemeinde einnimmt (Gewerbesteuer, Grundsteuer, Anteil an der Einkommenssteuer, Hundesteuer, Vergnügungssteuer) 57 % in der Gemeinde.</p>
<p>Emissionen (Licht, Staub, Lärm)</p>	<p>Auf der Homepage der Bürgerinitiative wird behauptet, dass es einen Lichtkegel über Stelle bei Tag und Nacht geben wird. In vielen Aussagen der Bürgerinitiative wird außerdem eine Beeinträchtigung der Lebensqualität durch Staub und Lärm befürchtet.</p>	<p>Zum Licht: Der Lichtaustritt aus dem Gebäude erfolgt nur aus der nordwestlichen und südwestlichen Fassade. Dadurch gibt es keine negativen Auswirkungen zum Wohngebiet. Für die Fahrwege sind Leuchten vorgesehen, die nicht über die Horizontale hinweg abstrahlen (Auszug aus Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes).</p> <p>Zum Lärm: Die maßgebenden Richtwerte für die Tagesstunden der TA (Technische Anleitung) Lärm, 55 dB (A) für Wohngebiete und 60 dB (A) für Mischgebiete, werden sicher eingehalten.</p> <p>Nachts haben sich im Bereich des Wohngebietes „Oldendorfsfeld-West ein Beurteilungspegel von bis zu 32 dB (A) ergeben. Der Richtwert von 43 dB (A) wird somit ebenfalls eingehalten.</p> <p>Lärm durch Verkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen: Eine Erhöhung um drei db(A) wäre bei gleicher Verkehrszusammensetzung erst dann gegeben, wenn sich die Verkehrsmenge durch die B-Plan-indizierten Verkehre verdoppeln würde oder der LKW-Anteil signifikant steigt (Quelle: vorhabenbezogener Bebauungsplan).</p>

		<p>Fazit: Alle Lärmwerte werden eingehalten und liegen unterhalb der entsprechenden Grenzwerte.</p> <p>Staub: Die beim Betrieb des Logistiklagers entstehenden abgeleiteten Emissionen werden die festgelegten Bagatellmassenströme nicht überschreiten (Aussage Büro Lärmkontor vom 16.08.2018).</p> <p>Bei kleinteiliger Gewerbeansiedlung wird es ebenfalls zu Emissionen kommen. Es gibt keinen Grund zu der Annahme, dass diese Emissionen geringer sein werden als bei ALDI. Die Quellen hierfür sind dann jedoch nicht nur am nordwestlichen und südlichen Rand der Bebauung, sondern verteilen sich auf das gesamte Gebiet. Die Belastung für die angrenzende Wohnbebauung wird daher vermutlich größer sein als bei der ALDI-Ansiedlung.</p>
Verkehrslenkung	Keine Aussage der Kritiker	<p>Bei kleinteiliger Gewerbeansiedlung gibt es kaum eine Chance zur Verkehrslenkung. Bei ALDI gibt es diese Möglichkeiten durchaus:</p> <p>Möglichkeiten der Einflussnahme:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hinweis bei Ausfahrt für LKW-Fahrer, nur die Abfahrt über Maschen zu nutzen • mehrsprachige Hinweise an Zulieferer • Anweisung an eigene LKW-Fahrer (140 Fahrten)
Anzahl der Rolltore	Auf der Bürgerversammlung der Bürgerinitiative am 30.08.2018 wurde seitens der Bürgerinitiative angeführt, dass die große Anzahl der Be- und Entladetore ein deutlicher Beleg dafür sei, dass der LKW-Verkehr enorm zunehmen werde. Wozu brauche man sonst so viele Entladetore.	<p>Einen Zusammenhang herzustellen zwischen der Anzahl der Beladetore und dem LKW-Verkehr ist nicht seriös. Die Verladetore sind wichtig, um die LKW dort anfahren zu lassen, wo die gelieferte Ware im Lager positioniert wird.</p> <p>Das Aldi-Lager in Ohlendorf hat lt. Aussage von ALDI 109 Tore. In Stelle werden es knapp unter 80 sein. Das liegt daran, dass das neue Lager nicht so verwinkelt sein wird, wie das Lager in Ohlendorf. Folgt man der Logik der Bürgerinitiative, müsste der LKW-Verkehr bei einer Reduzierung der Ladetore eher abnehmen.</p>

		Was aber nicht stimmt, da es wie gesagt nicht zulässig ist, einen Zusammenhang zwischen Beladetoren und LKW-Verkehr herzustellen.
Wer hat die Gutachter bestellt und bezahlt?	Die Mitglieder der Bürgerinitiative zweifeln in diversen Stellungnahmen an, dass die Aussagen der Gutachter neutral sind. Da die Gutachter von ALDI bezahlt würden, seien sie in wesentlichen Teilen Gefälligkeitsgutachten, die die tatsächliche Situation im Sinne von ALDI positiver darstellen würden, als sie tatsächlich sind.	Die Gutachter sind tatsächlich von ALDI bezahlt. Die Auswahl der Gutachter erfolgte jedoch in enger Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung. Die Gemeindeverwaltung hat darauf geachtet, dass nur Gutachter bestellt wurden, die in der Gemeinde bekannt sind und deren Seriosität nicht in Frage gestellt wird.