

# Bauleitplanung des Flecken Salzhemmendorf Landkreis Hameln-Pyrmont

## Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)

und

## Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Salzhemmendorf hat in seiner Sitzung am 24.10.2024 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für die Flächennutzungsplanänderung Nr. 57, Ortsteil Salzhemmendorf Nr. 11, und für den Bebauungsplan Nr. 201 „Netto-Markt“, Ortsteil Salzhemmendorf, einschl. örtlicher Bauvorschriften, gefasst. Die v.g. Beschlüsse werden hiermit ortsüblich bekannt gemacht.

- 1) Flächennutzungsplanänderung Nr. 57 - Ortsteil Salzhemmendorf Nr. 11 und
- 2) Bebauungsplan Nr. 201 „Netto-Markt“, Ortsteil Salzhemmendorf, einschl. örtlicher Bauvorschriften

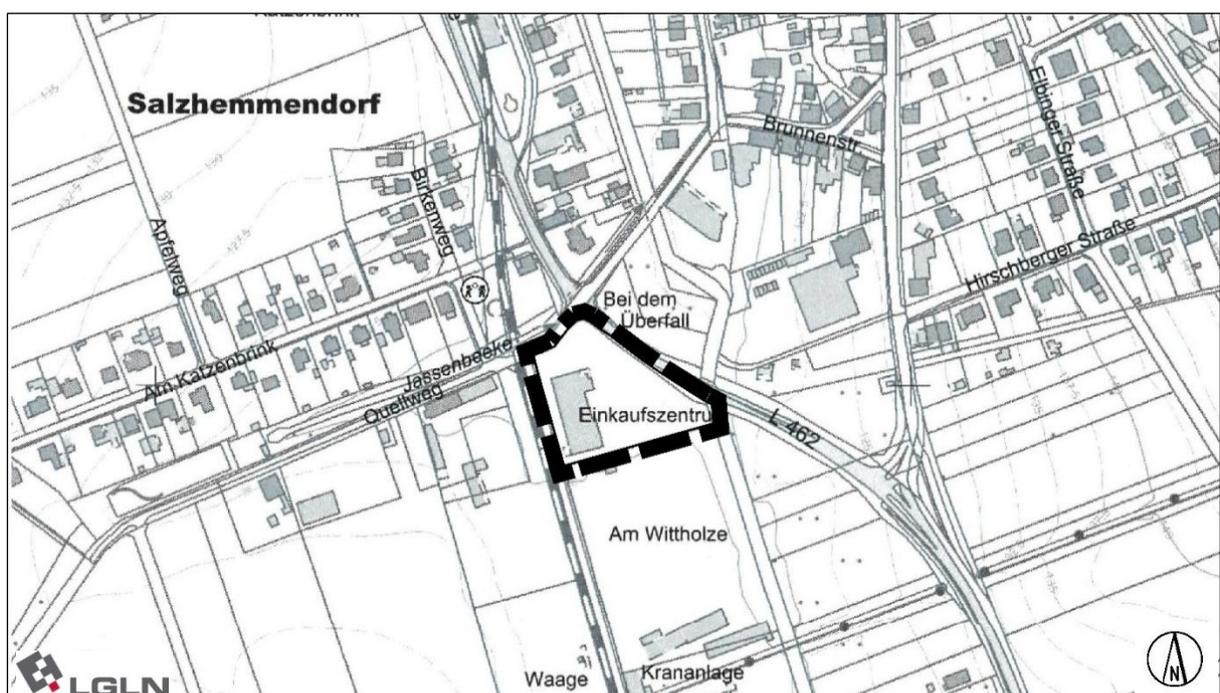
### 1) Flächennutzungsplanänderung Nr. 57, Ortsteil Salzhemmendorf Nr. 11

#### Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:

Durch die Flächennutzungsplanänderung Nr. 57, Ortsteil Salzhemmendorf Nr. 11, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Entwicklung des bereits in Salzhemmendorf bestehenden Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittelnahversorger) geschaffen werden. Zu diesem Zweck soll die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Bauflächen in die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ geändert werden, um den vorhandenen Einzelhandelsstandort zu sichern und um die aktuellen Flächenanforderungen eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes, der auf die zukünftigen Versorgungsbedarfe der im Grundzentrum lebenden Bevölkerung ausgelegt werden soll, berücksichtigen zu können.

#### Räumlicher Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich der o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes geht aus der nachfolgenden Übersichtskarte im Maßstab 1:5.000 hervor.



Kartengrundlage: Auszug aus der Amtlichen Karte (AK 5) M 1:5.000, © 2025 LGLN, RD Hameln-Hannover

## **2) Bebauungsplan Nr. 201 „Netto-Markt“, Ortsteil Salzhemmendorf, einschl. örtlicher Bauvorschriften**

### **Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 201 dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Entwicklung des vorhandenen Einzelhandelsstandortes in Salzhemmendorf.

Die geplante Standortsicherung bzw. -neuordnung und Verkaufsflächenerweiterung des bereits an der Calenberger Allee/Quellweg ansässigen Einzelhandelsbetriebes soll einen Beitrag zur dauerhaften Sicherung der wohnortnahen Versorgung der insbesondere in Salzhemmendorf mit seinen Ortsteilen lebenden Bevölkerung leisten. Zu diesem Zweck wird der vorhandene Gebäudekomplex des Lebensmittel-Einzelhandels (Netto) abgerissen und auf dem Grundstück ein funktional den heutigen Einzelhandelsanforderungen entsprechender neuer Markt (Netto) mit Bäcker inkl. Cafébereich einschl. der Neuordnung der erforderlichen Stellplätze errichtet.

Zu diesem Zweck sollen auf der Grundlage der im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung Nr. 57, Ortsteil Salzhemmendorf Nr. 11, dargestellten Sonderbaufläche ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel-Nahversorgung“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO sowie Flächen zur Pflanzenerhaltung festgesetzt werden. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine abweichende Bauweise (Gebäuelänge über 50 m zulässig) sowie die maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

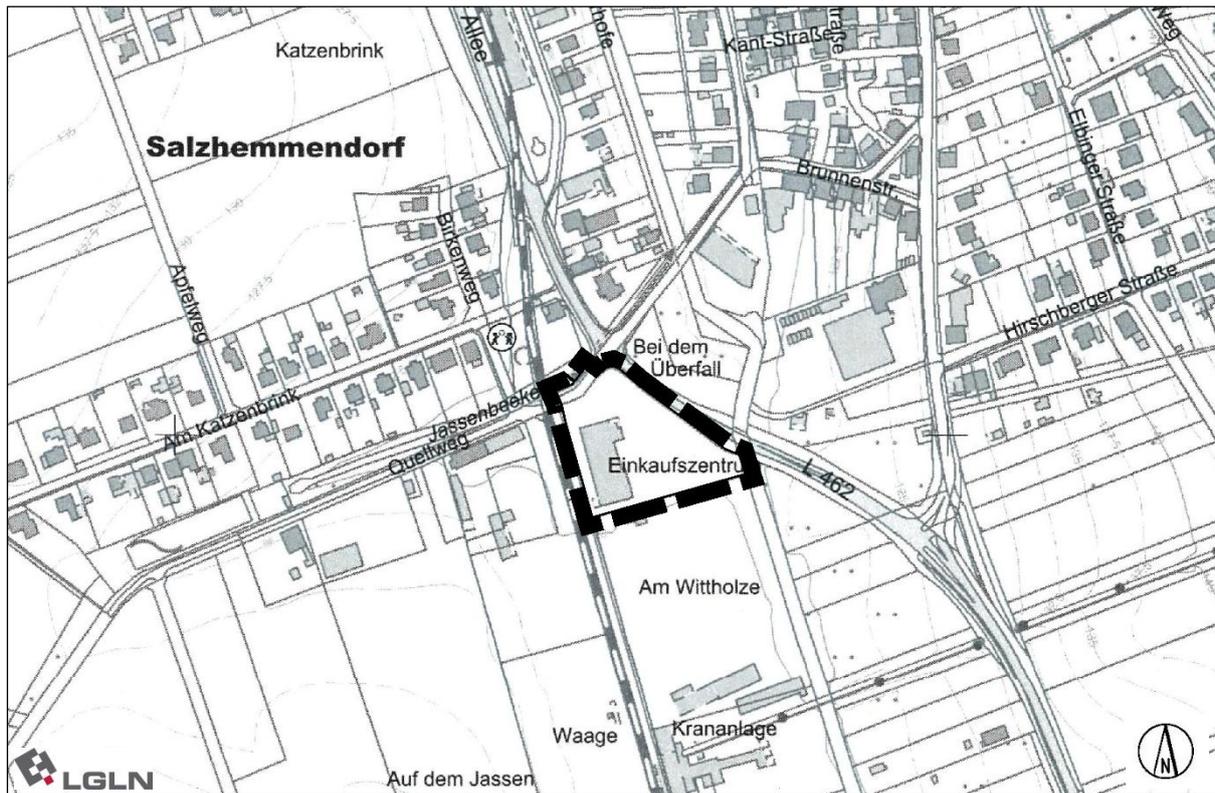
Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die im Norden angrenzende Straße Quellweg, die zur planungsrechtlichen Sicherung als öffentliche Straßenverkehrsfläche Gegenstand des Bebauungsplanes wird. Ferner soll die Festsetzungen von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB), den Belangen des Straßenrechtes Rechnung tragen.

Zur Vermeidung von Abflussspitzen und einer damit einhergehenden Verschärfung der Hochwassersituation erfolgt im Bebauungsplan eine Festsetzung zur Rückhaltung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers.

Ferner sollen örtliche Bauvorschriften zur Größe und Anordnung von Werbeanlagen die Integration in das Orts- und Landschaftsbild sicherstellen.

### **Räumlicher Geltungsbereich:**

Der räumliche Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes geht aus der nachfolgenden Übersichtskarte im Maßstab 1:5.000 hervor.



Kartengrundlage: Auszug aus der Amtlichen Karte (AK 5) M 1:5.000, © 2025 LGLN, RD Hameln-Hannover

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:**

Für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 57, Ortsteil Salzhemmendorf Nr. 11, und des Bebauungsplanes Nr. 201 „Netto-Markt“, Ortsteil Salzhemmendorf Nr. 11, wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer **Bürgeranhörung** in der Zeit vom

**10.09.2025 bis 10.10.2025**

durchgeführt. Die Planunterlagen sind im **Internet** auf der Seite des Flecken Salzhemmendorf unter

<https://www.salzhemmendorf.de/burgerservice/bauen-wohnen/bauleitplanung/fruehzeitige-oeffentlichkeitsbeteiligung/> einsehbar.

- **Andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (ergänzende öffentliche Auslage der Planunterlagen)**

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet liegen die Planunterlagen während der Öffnungszeiten der allgemeinen Verwaltung (montags bis freitags 9.00 – 12.30 Uhr sowie montags 14.00 – 16.30 Uhr und donnerstags von 14.00 - 18.00 Uhr) oder nach vorheriger Terminabsprache unter 05153 808-0 oder schriftlich bzw. per E-Mail (info@salzhemmendorf.de) öffentlich zu jedermanns Einsicht bei dem **Flecken Salzhemmendorf, Fachdienst Bau, Kleiner Lahweg 4, 31020 Salzhemmendorf**, aus.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die bauliche Entwicklung im Plangebiet in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung dargestellt. Es wird Gelegenheit zur Erörterung gegeben.

Während der o.g. Zeit können Stellungnahmen vorgetragen werden. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Es wird darauf hingewiesen, dass auch Kinder und Jugendliche Teil der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB sind.

### **Datenschutz:**

Sofern Stellungnahmen personenbezogene Daten enthalten, erfolgt deren Verarbeitung auf Grundlage des Art. 6 Abs. 1 Buchst. e i.V.m. Art. 6 Abs. 3 Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO), § 3 BauGB und § 3 Niedersächsisches Datenschutzgesetz (NDSG).

## Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz:

Zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 57, Ortsteil Salzhemmendorf Nr. 11, wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB).

## Umweltbezogene Informationen:

### ➤ **Übergeordnete Pläne und Programme**

- Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Hameln-Pyrmont (Entwurf 2021)
- Landschaftsrahmenplan des Landkreises Hameln-Pyrmont (2001)
- Wirksamer Flächennutzungsplan des Flecken Salzhemmendorf, einschl. seiner wirksamen Änderungen

### ➤ **Fachgutachten**

- Raumordnung: „Einzelhandelskonzept für den Flecken Salzhemmendorf“ (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, 23.09.2024)
- Raumordnung: „Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Netto-Marktes in Salzhemmendorf, Quellweg 3“ (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, August 2023 / März 2025)
- Entwässerung: Entwässerungsnachweis (Sven Geißler Architektur, Dipl.-Ing. (FH) Sven Geißler, Berlin, 05.06.2025)

### ➤ **Umweltbericht (in die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 201 als Teil II integriert)**

- „Bebauungsplan Nr. 201 „Netto-Markt“, OT Salzhemmendorf, einschl. örtlicher Bauvorschriften, Teil II, Umweltbericht einschließlich Eingriffsbilanzierung und artenschutzrechtlicher Beurteilung, Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung August 2025“ (Planungsgruppe Umwelt, Hannover/Emmerthal, 12.08.2025)

Der Umweltbericht enthält Informationen über die Betroffenheit und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter:

- Mensch / menschliche Gesundheit: Immissionen
- Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt: Biotoptypen, Artvorkommen
- Boden/Fläche: Bodenveränderungen, Inanspruchnahme von (Frei-)Flächen, Versiegelung von Böden
- Wasser: Grundwasserneubildung, Schadstoffeintrag
- Klima/Luft: lokalklimatische Funktion, Klimaanpassung
- Landschaft (Landschaftsbild): Landschaftsbild
- Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter: Kultur-, Bau- oder Bodendenkmäler, historische Kulturlandschaften

sowie die Darlegung der durch die Planung hervorgerufenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich (u.a. interne/externe Kompensationsmaßnahmen und Maßnahmen für den Artenschutz).

## Umweltverträglichkeitsprüfung:

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gem. der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) und des Niedersächsischen Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) ist nicht erforderlich.

Salzhemmendorf, den 28.09.2025  
Flecken Salzhemmendorf  
Der Bürgermeister