



Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Netto-Marktes in Salzhemmendorf, Quellweg 3

AUFTRAGGEBER: 4. BEMA Grundstücksverwaltungs GmbH

PROJEKTLEITUNG: Monika Kollmar, Niederlassungsleiterin

-BEARBEITUNG: Simone Kraft, M.Sc. Humangeogr.

Köln, August 2023 / März 2025

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist das Dokument nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche und weibliche Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Quelle Titelbild: eigene Aufnahme GMA



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München

Niederlassung Köln
Siegburger Straße 215
50679 Köln

Geschäftsführung: Birgitt Wachs, Markus Wagner

Tel 0221 989 438-0 / Fax 0221 989 438-019
office.koeln@gma.biz / www.gma.biz

Vorbemerkung

Die 4. BEMA Grundstücksverwaltungs GmbH, Hamburg, erteilte der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, den Auftrag zur Erstellung einer Auswirkungsanalyse zum Neubau inklusive der Erweiterung eines Netto-Marktes am Standort Quellweg 3 im Flecken Salzhemmendorf.

Für die Bearbeitung der Untersuchung standen der GMA neben Angaben des Auftraggebers eigene Grundlagenzahlen, Daten des Flecken Salzhemmendorf, des Statistischen Bundesamtes, der Bundesagentur für Arbeit sowie des Landesamtes für Statistik Niedersachsen zur Verfügung. Im März 2023 erfolgten durch die GMA eine Standortbesichtigung sowie eine Erhebung der untersuchungsrelevanten Wettbewerbsbetriebe in Salzhemmendorf und Umland. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffern) zurückgegriffen.

Die vorliegende Untersuchung wurde im August 2023 fertig gestellt. In 2024 hat die GMA darüber hinaus ein Einzelhandelskonzept für den Flecken Salzhemmendorf erarbeitet, das als fachliche Grundlage für kommunalpolitische und bauleitplanerische Entscheidungen dient und im März 2025 vom Rat als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde. Daher wurden in der nachfolgenden Auswirkungsanalyse entsprechende Verweise auf das bzw. aus dem kommunalen Einzelhandelskonzept eingearbeitet.

Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität aller sekundären Inhalte kann die GMA keine Gewähr übernehmen.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Köln, August 2023 / März 2025
KO / KTS

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Aufgabenstellung und planungsrechtlicher Rahmen	5
1. Ausgangslage und Planvorhaben	5
2. Planungsrechtlicher Rahmen	5
3. Definition und Daten zu dem Betriebstyp Lebensmitteldiscounter	7
II. Standortbeschreibung	10
1. Makrostandort Salzhemmendorf	10
2. Mikrostandort Quellweg	13
III. Nachfragesituation	16
1. Einzugsgebiet und Bevölkerung	16
2. Projektrelevante Kaufkraft	17
IV. Angebotssituation	19
1. Wettbewerbssituation innerhalb des Einzugsgebietes	19
2. Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebietes	20
V. Auswirkungsanalyse	22
1. Methodischer Ansatz	22
2. Umsatzerwartung und Umsatzherkunft	22
3. Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen	23
4. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen des Vorhabens	25
5. Vereinbarkeit mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	26
VI. Zusammenfassung	31
Verzeichnisse	33

I. Aufgabenstellung und planungsrechtlicher Rahmen

1. Ausgangslage und Planvorhaben

Die 4. BEMA Grundstücksverwaltungs GmbH mit Sitz in Hamburg plant für die Filiale von Netto am Standort Quellweg 3 in Salzhemmendorf den Neubau des Marktes inklusive einer Erweiterung von derzeit ca. 747 m² Verkaufsfläche (zzgl. 50 m² Backshop) auf dann 1.070 m² Verkaufsfläche (zzgl. 65 m² Backshop inkl. Cafébereich).

Im Rahmen des anstehenden Bauleitplanverfahrens sind die städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Vorhabens gemäß § 11 Abs. 3 Bau NVO zu untersuchen sowie die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Anforderungen der Raumordnung und Landesplanung (Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017, Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Hameln-Pyrmont – Entwurf 2021) zu prüfen.

Vor dem Hintergrund der geschilderten Ausgangslage sind mit der vorliegenden Auswirkungsanalyse folgende Fragen zu beantworten bzw. folgende Punkte zu bearbeiten:

- /// Erläuterung des Planvorhabens
- /// Darstellung des planungsrechtlichen Rahmens
- /// Darstellung und Bewertung des Makrostandortes Salzhemmendorf und des Mikrostandortes Quellweg 3
- /// Abgrenzung des Einzugsgebietes und Ermittlung des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials
- /// Analyse und Bewertung der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet sowie im Untersuchungsraum
- /// Ermittlung der Umsatzerwartung des Erweiterungsvorhabens über das Marktanteilkonzept und der Umverteilungswirkungen (=wettbewerblichen Wirkungen) der Erweiterung im Untersuchungsraum
- /// Untersuchung der zu erwartenden städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Vorhabens in Salzhemmendorf und den Nachbarkommunen
- /// Prüfung der raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens anhand der Kriterien des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2017 und des Regionalen Raumordnungsprogramms Landkreis Hameln-Pyrmont – Entwurf 2021
- /// Zusammenfassung und abschließende Bewertung.

2. Planungsrechtlicher Rahmen

Als großflächig gelten Einzelhandelsbetriebe nach herrschender Rechtsprechung ab einer Geschossfläche von 1.200 m² bzw. ab 800 m² Verkaufsfläche¹. Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO² und der dazu ergangenen Rechtsprechung ist für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach ihrer Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, in der

¹ Vgl. BVerwG 4 C 3.05 und 4 C 10.04 vom 24.11.2005.

² Baunutzungsverordnung von 1990; zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 / 1548.

Regel die Festsetzung eines Kern- oder Sondergebietes erforderlich. Die Beurteilung des vorliegenden großflächigen Einzelhandelsvorhabens unterliegt maßgeblich den folgenden Rechtsnormen:

- /// Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017
- /// Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Hameln-Pyrmont – Entwurf 2021

Gemäß Abschnitt 2.3 im LROP Niedersachsen 2017 müssen großflächige Einzelhandelsvorhaben in Niedersachsen folgende Anforderungen einhalten³:

„03. Kongruenzgebot:

- *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).*

04. Konzentrationsgebot:

- *Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.*

05. Integrationsgebot:

- *¹Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig.*
- *²Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein*

Ausnahmeregelung: ³Neue 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

[...]

08. Beeinträchtigungsgesamt:

- *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.“*

Im vorliegenden Fall ist eine Ausnahme vom Integrationsgebot notwendig, da der Projektstandort nicht in einer siedlungsräumlich integrierten Lage i.S.d. LROP liegt.

³ Hier nur die für das konkrete Vorhaben relevanten Ziele.

Folgende Voraussetzungen für eine Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes werden im LROP und seiner Begründung genannt, bzw. sind unmittelbar hieraus ableitbar:

- *„Auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche des großflächigen Einzelhandelsprojekts sind periodische Sortimente zu vertreiben, d. h. maximal 10 % (=Rand-/ Nebensortimente) aperiodische Sortimente sind zulässig.*
- *Es liegt ein verbindliches städtebauliches Konzept vor.*
- *Es gibt eine städtebaulich integrierte Lage im Sinne des LROP im zentralen Siedlungsgebiet der Ansiedlungsgemeinde.*
- *Es wird der Nachweis erbracht, dass städtebauliche oder siedlungsstrukturelle Gründe eine Vorhabenansiedlung in städtebaulich integrierter Lage unmöglich machen.*
- *Der alternative Vorhabenstandort*
 - *liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes,*
 - *verfügt über einen räumlich funktionellen Zusammenhang zu Wohngebieten und*
 - *ist in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden“.*⁴

Die in Kapitel 2.3 des Regionalen Raumordnungsprogramm Landkreis Hameln-Pyrmont – Entwurf 2021 genannten Anforderungen entsprechen weitgehend denen des LROP 2017, werden an verschiedenen Stellen noch etwas detaillierter erläutert.

3. Definition und Daten zu dem Betriebstyp Lebensmitteldiscounter

Im Einzelhandel wird zwischen verschiedenen **Betriebstypen** unterschieden. Die Ausdifferenzierung ist dabei für den Lebensmitteleinzelhandel verfeinert worden. Als Kriterien für die Differenzierung nach Betriebstypen wird dabei neben der Verkaufsfläche v. a. die Sortimentsstruktur und hier insbesondere der Anteil an sog. Nonfood-Waren herangezogen.

Als **Verkaufsfläche** eines Handelsbetriebes wird in diesem Bericht die Fläche definiert, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören zum einen die tatsächlich mit Waren belegten Flächen (= Nettoverkaufsfläche) im Inneren und im Außenbereich des Gebäudes, zum anderen die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen, also Gangflächen, Thekenbereiche, Kassenzone, Kassenvorzone (inkl. Bereiche zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone, Leergutautomaten und Windfang.⁵ Ausgenommen sind Läger, Sozialräume, Kunden-WC und Parkierungsflächen, soweit diese als solche genutzt werden.

Bezüglich der **Sortimente** ist zwischen dem Kernsortiment (bei Lebensmittelmärkten Nahrungs- und Genussmittel) und ergänzenden Randsortimenten (= „Nonfood“) zu unterscheiden. Nahrungs- und Genussmittel (= „Food“) umfassen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Tabakwaren. Als „Nonfood“ sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr

⁴ Quelle: Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP, 2017, S. 53.

⁵ vgl. BVerwG Urteil vom 24. November 2005, 4 C 10.04, Rd. Nr. 26.

bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird zwischen Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung) und Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.) unterschieden⁶.

Die Definitionen für **Betriebstypen** liegen seitens mehrerer Institutionen und Institute vor. Zur Einordnung der Betriebsform „Supermarkt“ (Synonym für Lebensmittelvollsortimenter) und zur Abgrenzung gegenüber anderen im Untersuchungsgebiet vertretenen Konzepten des Lebensmittel Einzelhandels werden die Definitionen der gängigen Betriebstypen nachfolgend kurz definiert:⁷

Supermarkt:

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood-I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächenanteil an Nonfood II aufweist.

Großer Supermarkt:

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood-I- und Nonfood-II-Artikel führt.

SB-Warenhaus:

Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood-I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood-II-Angebot führt.

Discounter:

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood-I-Sortimente sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II führt.

LEH-Fachgeschäft:

Ein LEH-Fachgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft, das auf eine Warengruppe spezialisiert ist und ein tiefes Sortiment führt. Dazu zählen u. a. Spezialitäten-Fachgeschäfte, Getränkeabholmärkte, Obst- und Gemüse-, Süßwarenläden sowie handwerklich orientierte Einzelhandelsgeschäfte wie Feinkostgeschäfte, Bäckereien und Fleischereien.

Convenience Store:

Ein Convenience Store ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche unter 400 m², das ein begrenztes Sortiment aus den Warenbereichen Tabakwaren, Süßwaren, Getränke, Presseartikel sowie frische Snacks und Fertiggerichte bietet. Ein Convenience Store zeichnet sich durch seine bequeme Erreichbarkeit und übliche Sonntagsöffnung aus. Zu den Convenience Stores gehören Kioske und Tankstellenshops.

⁶ Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2022, Seite 375.

⁷ Quelle: ebd., Seite 373.

Kleines Lebensmittelgeschäft:

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood-I-Sortiment anbietet.

Cash and Carry:

Ein Cash-and-Carry-Betrieb ist ein Großhandelsbetrieb, der Einzelhändlern und gewerblichen Kunden ein breites Sortiment an Nahrungs- / Genussmitteln und Gebrauchsartikeln anbietet. Der Begriff Cash & Carry weist darauf hin, dass der Kunde die Ware sofort bezahlt und abtransportiert.

Die Betriebstypen unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer Sortimentsstruktur, was v. a. quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich wird. Während ein Supermarkt in der Größenordnung von 1.500 – 2.000 m² Verkaufsfläche zwischen 15.000 – 20.000 Artikel offeriert, ist bei Lebensmitteldiscountern heutzutage von ca. 2.500 bis 4.500 Artikeln im Stammsortiment auszugehen.

Sowohl bei Lebensmitteldiscountern als auch bei Supermärkten nimmt der Verkaufsflächenanteil von Sortimenten des periodischen Bedarfs⁸ in der Regel mindestens 90 % ein; die Umsatzanteile schwanken – je nach Betreiber – zwischen ca. 5 und 15 %.

Per Definition ist das Vorhaben als **Lebensmitteldiscounter** einzustufen. Diese heben sich im Vergleich zu Lebensmittelvollsortimentern insbesondere durch ein vergleichsweise schmales Sortiment mit einem hohen Anteil an Eigenmarken und durch eine konsequente Niedrigpreisstrategie ab. Als weitere Besonderheit sind wechselnde Randsortimente, sog. Aktionswaren, zu nennen, deren Artikel nicht kontinuierlich geführt werden. Bei Aktionswaren handelt es sich überwiegend, aber nicht ausschließlich, um Angebote außerhalb des Lebensmittelbereichs. Hier kommen ganz unterschiedliche Artikel zum Verkauf, wobei ein gewisser Schwerpunkt bei Bekleidung, Haushaltswaren und Elektrowaren liegt. Letztlich ist die Artikelzusammensetzung jedoch äußerst heterogen. Im Vergleich zu den Lebensmitteldiscountern Aldi und Lidl zeichnet sich das Sortiment des **Anbieters Netto** durch einen niedrigeren Anteil an Aktionswaren und einen größeren Umfang von Artikeln aus dem Stammsortiment aus.

⁸ Zum periodischen Bedarf zählen Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, frei verkäufliche Arzneimittel, Schnittblumen, Tiernahrung, Zeitungen / Zeitschriften.

II. Standortbeschreibung

1. Makrostandort Salzhemmendorf

Der gegenwärtig **ca. 9.500 Einwohner**⁹ zählende **Flecken Salzhemmendorf** erstreckt sich im Ostteil des Naturparks Weserbergland Schaumburg-Hameln, im Landkreis Hameln-Pyrmont. Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Hameln-Pyrmont (Entwurf 2021) wird Salzhemmendorf als **Grundzentrum** ausgewiesen. Der Flecken befindet sich in direkter Nachbarschaft zu den Grundzentren Coppenbrügge, Elze und Duingen. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Bad Pyrmont, Springe und Alfeld. Das nächste Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen Hameln liegt rd. 23 km nordwestlich von Salzhemmendorf entfernt.

Der Flecken Salzhemmendorf gliedert sich in **elf Ortsteile**. Die größte Bevölkerungskonzentration weisen die im nördlichen Flecken gelegenen Ortsteile Lauenstein (ca. 1.980 Einwohner), Salzhemmendorf (ca. 1.930 Einwohner), Oldendorf (ca. 1.280 Einwohner), Osterwald (ca. 1.110 Einwohner) und das im südlichen Flecken gelegene Wallensen (ca. 950 Einwohner) auf. Die übrigen sechs Stadtteile weisen jeweils unter 1.000 Einwohner auf und bilden damit die kleineren Ortsteile im Flecken.¹⁰ Die **Bevölkerungsentwicklung** des Flecken Salzhemmendorf verlief im Zeitraum von 2017 bis 2021 positiv (rd. + 2,4 %)¹¹.

Als **Wirtschaftsstandort** bietet der Flecken Salzhemmendorf im Juni 2022 Arbeitsplätze für rd. 1.683 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Die wirtschaftliche Entwicklung verlief in den zurückliegenden Jahren negativ. Von 2017 bis 2022 sank die Zahl der der Beschäftigten leicht um ca. 1,4 %. Dabei weist der Flecken einen negativen Pendlersaldo von ca. 1.982 Pendlern auf, am 30.06.2022 standen ca. 833 Einpendler 2.815 Auspendlern gegenüber.¹²

Die überörtliche **verkehrliche Erreichbarkeit** erfolgt in West-Ost-Richtung über die Bundesstraße B 1 und in südliche Richtung über die Landesstraße L 463. Auch für die innerörtliche Verkehrerschließung sind diese Verkehrsachsen von Bedeutung. Weitere Landes- und Kreisstraßen ergänzen die Verkehrsanbindung der einzelnen Ortsteile. Salzhemmendorf befindet sich im ÖPNV-Netz der Verkehrsgesellschaft Hameln-Pyrmont. Mehrere Buslinien sichern die örtliche und regionale ÖPNV-Anbindung mit den verschiedenen Ortsteilen sowie mit den Nachbarkommunen.

Für den Flecken Salzhemmendorf liegt **Einzelhandelskonzept** vor, das am 20.03.2025 vom Rat als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen wurde. Hierin wurde ein zentraler Versorgungsbereich definiert, der die Calenberger Allee von der Straße An der Kalkröse bis zur Straße Kleiner Lahweg, die Hemmendorfer Landstraße bis zur Hagebau-Filiale sowie einen Teilbereich der Hauptstraße zwischen dem Kreuzungsbereich Calenberger Allee / Hauptstraße und der Flöthstraße umfasst (vgl. Karte 2).

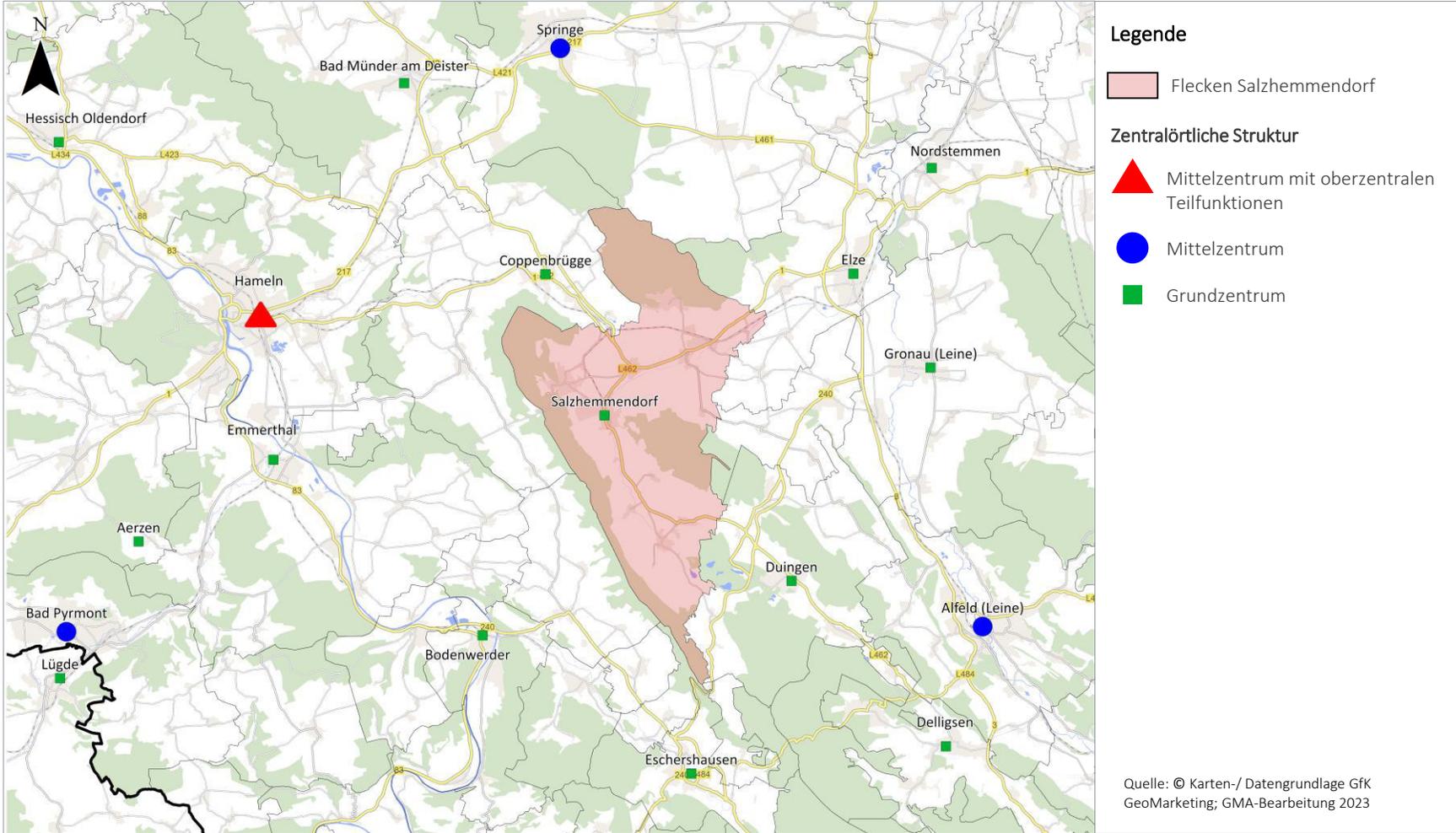
⁹ Quelle: Flecken Salzhemmendorf, Stand 25.01.2023.

¹⁰ Quelle: Flecken Salzhemmendorf, Stand 25.01.2023.

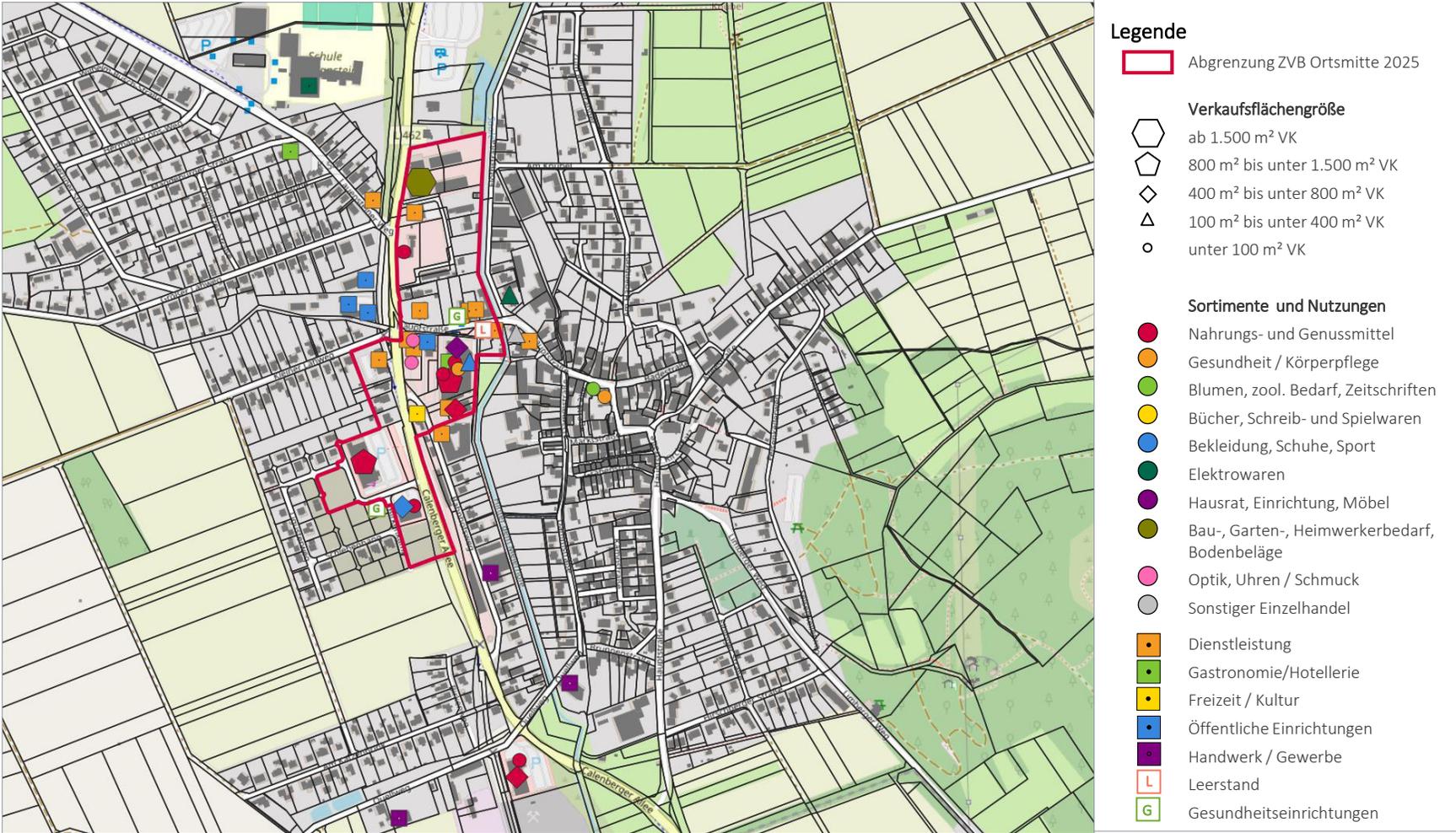
¹¹ Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Stand 31.12.2017 und 31.12.2022.

¹² Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand 30.06.2017 und 30.06.2022.

Karte 1: Lage von Salzhemmendorf und zentralörtliche Struktur in der Region



Karte 2: Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Salzhemmendorf



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; © GeoBasis-DE/LGLN (2024), CC-BY 4.0, Daten geändert; GMA-Bearbeitung 2024

2. Mikrostandort Quellweg

Der Standort am Quellweg befindet sich am südlichen Ortsausgang des gleichnamigen Ortsteils Salzhemmendorf. Das **unmittelbare Standortumfeld** ist überwiegend durch Grünflächen, (ehemals produzierendes) Gewerbe und Wohnnutzung gekennzeichnet. Südlich des Netto-Standortes schließt unmittelbar das stillgelegte Werksgelände der Firma Lhoist Rheinkalk an. Im Westen befinden sich weitere dazugehörige Gebäude, die aktuell leer stehen. Im Anschluss daran ist auf eine Kfz-Werkstatt hinzuweisen. Im weiteren Verlauf des Quellweges schließen sich südlich und westlich an die Kfz-Werkstatt weitläufige Grün- und Nutzflächen an. Im Norden, jenseits des Quellwegs, grenzen die Grundstücke eines Wohngebietes an den Standort an. Östlich wird der Standort durch die Calenberger Allee eingegrenzt. Auf der gegenüberliegenden Seite befinden sich weitläufige Grünflächen sowie der Flusslauf der Saale.

Das **weitere Umfeld** ist im Norden und Nordosten primär durch Wohnbebauung sowie Grünflächen geprägt. So schließen unmittelbar nördlich in nur wenigen Metern Entfernung freistehende Einfamilienhäuser an den Standort an, die sich entlang der Straße „Am Katzenbrink“ in nordwestliche Richtung in ein kleines Wohngebiet ausdehnen. Die Bereiche südöstlich und südwestlich des Standortes sind vor allem durch Grünflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Ca. 550 Meter nördlich ist die faktische städtebaulich integrierte Lage / der faktische zentrale Versorgungsbereich gelegen. Hier befinden sich neben den Lebensmittelmärkten Aldi-Nord und Rewe weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sowie gastronomische Betriebe.

Die **Verkehrsanbindung** erfolgt über den Quellweg, der eine direkte Anbindung an die Calenberger Allee (im Süden) und den Bahnhofsweg (im Norden) (Landesstraße L 462) herstellt. Somit ist der Standort sowohl aus den südlichen als auch aus den nördlichen Ortsteilen von Salzhemmendorf gut erreichbar. Für den ruhenden Pkw Verkehr steht eine ausreichend dimensionierte Parkplatzanlage dem Markt vorgelagert zur Verfügung. Diese wird nach dem Neubau des Marktes bestehen bleiben. Die Sichtbarkeit des Netto-Marktes von der Calenberger Allee / des Bahnhofsweges ist in beiden Fahrtrichtungen gegeben.

Die nächstgelegene Bushaltestelle Salzhemmendorf Bahnhofsweg der Linie 50 und eingeschränkt auch der Linien 71, B71 und B72 befindet sich ca. 500 m nördlich des Standortes und bindet den Standort an den **ÖPNV** an. Die Haltestelle wird von diesen Linien werktags allerdings nur in unregelmäßiger Taktung angefahren.

Für den **Fußgänger- und Fahrradverkehr** sind straßenbegleitend teilweise Fußwege vorhanden, so dass der Netto-Markt fußläufig und mit dem Fahrrad aus den umliegenden Wohngebieten erreichbar ist. Die Straße „Am Katzenbrink“ führt aus dem nördlich gelegenen Wohngebiet in wenigen Metern zum Netto Standort. Aus den Wohngebieten im Nordosten des Netto-Marktes, jenseits der Calenberger Allee /des Bahnhofswegs, kann der Standort über einen einseitig straßenbegleitenden Fußweg erreicht werden. Zur Überquerung der Calenberger Allee und des Bahnhofswegs stehen allerdings keine gesicherten Fahrbahnüberquerungen zur Verfügung, sodass diese Landesstraße eine gewisse Barrierewirkung ausübt.

Die standortspezifischen Eigenschaften haben einen wesentlichen Einfluss auf die Ausstrahlung, die Marktdurchdringung und die damit korrespondierende Umsatzerwartung des Planobjektes:

- /// bereits langjährig etablierter Lebensmittelmarkt am Standort Quellweg
- /// gute verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr durch die direkte Lage an der Landesstraße (L 462)
- /// Erreichbarkeit mit dem Fahrrad
- /// fußläufige Erreichbarkeit aus den Wohngebieten nördlich und nordöstlich des Standortes
- /// sehr gute Einsehbarkeit des Standortes
- /// Standort ist nicht Teil eines zentralen Versorgungsbereichs
- /// zu den Lebensmittelmärkten Aldi-Nord und Rewe bestehen keine Sichtbezüge
- /// unmittelbare ÖPNV-Anbindung nicht gewährleistet

Zusammenfassend ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten anzuführen, dass der Erweiterungsstandort außerhalb einer siedlungsräumlich integrierten Lage gelegen ist, wobei im Flecken Salzhemmendorf nur eine faktische siedlungsräumlich integrierten Lage zu identifizieren ist, die im Einzelhandelskonzept 2025 auch als zentraler Versorgungsbereich definiert wurde. Im direkten Standortumfeld befinden sich überwiegend Grün- und Nutzflächen und (ehemals) gewerblich genutzte Grundstücke sowie Wohngebiete. Letztere schließen unmittelbar nördlich und jenseits der Calenberger Allee / des Bahnhofswegs in nordöstlicher Richtung an den Projektstandort an, sodass dieser für die genannten Wohngebiete eine fußläufige Versorgungsfunktion übernimmt. Durch die Lage an der L 462 ist der Standort zudem für Autokunden gut erreichbar. Dies ist im ländlichen Raum mit weit auseinander liegenden Stadtteilen unabdingbar. Für die im südlichen Teilraum des Flecken Salzhemmendorf gelegenen Ortsteile (Levedagsen, Ockensen, Thüste, Wallensen) stellt der Netto-Markt den nächstgelegene Lebensmittelmarkt dar. Somit übernimmt dieser eine wichtige Nahversorgungsfunktion für den südlichen Teil des Flecken.

Foto 1: Bestandsmarkt Netto

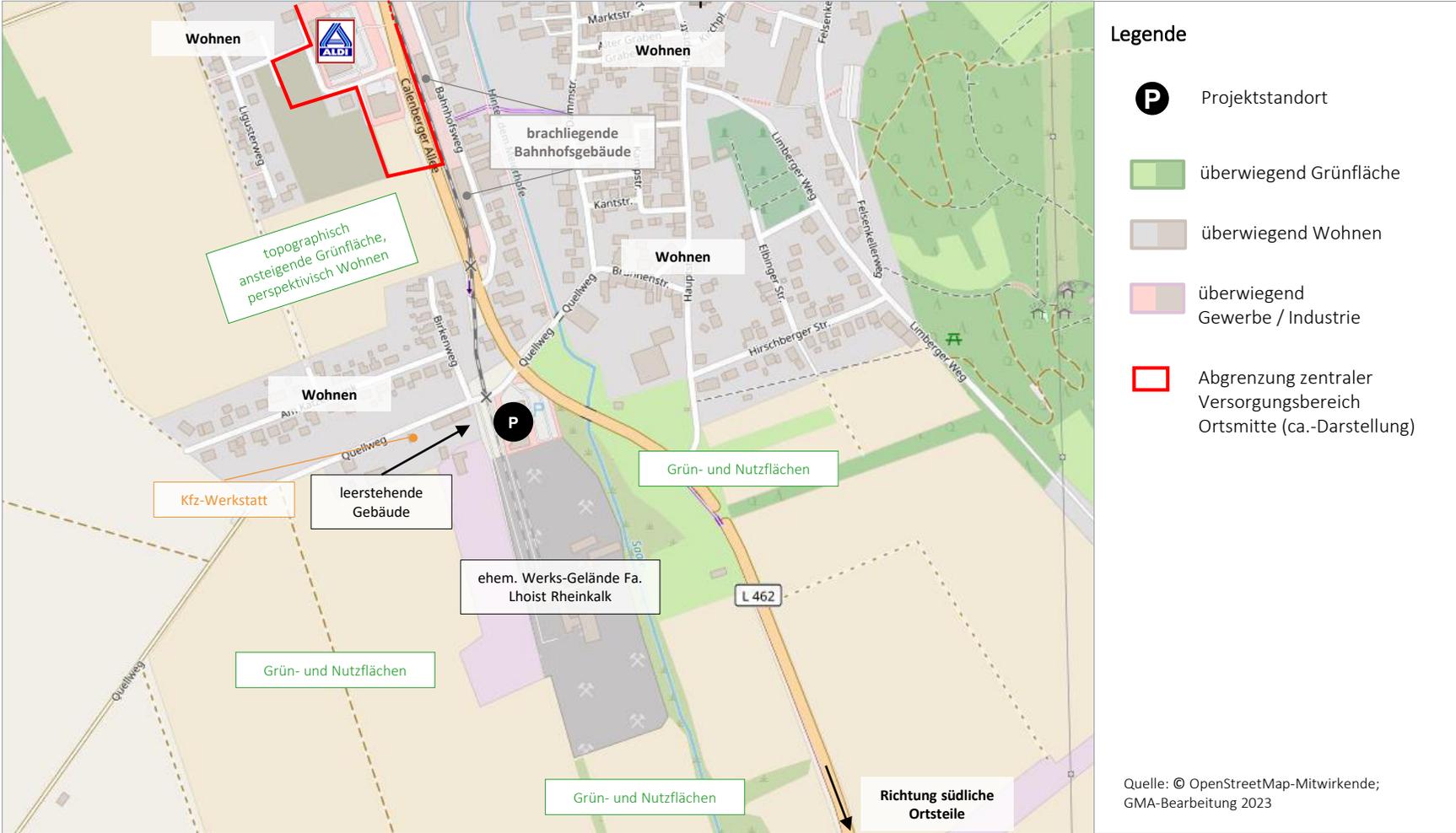


Foto 2: Bahnhofsweg, Blick Richtung Süden zum Planstandort



Aufnahmen: GMA 2023

Karte 3: Mikrostandort Quellweg



III. Nachfragesituation

1. Einzugsgebiet und Bevölkerung

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes für den erweiterten Lebensmitteldiscounter ist Voraussetzung zur Ermittlung des Einwohnerpotenzials und zur Berechnung der projektrelevanten Kaufkraft. Als Einzugsgebiet wird derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen die Verbraucher den Standort voraussichtlich regelmäßig aufsuchen.

Zur Abgrenzung des Einzugsgebietes wurden in der vorliegenden Untersuchung folgende Einflussfaktoren berücksichtigt:

- /// Betreiber, Sortimentsstruktur und Dimensionierung des konkreten Vorhabens
- /// Attraktivität der sonstigen Nutzungen am Standort
- /// Standortlage und Siedlungsstrukturen im Untersuchungsraum
- /// projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum, vor allem nächst gelegene Systemwettbewerber
- /// verkehrliche und topografische Gegebenheiten im Untersuchungsraum
- /// ausgewählte Zeit- und Distanzwerte des Verbraucherverhaltens (= empirische Erfahrungswerte).

Unter der Berücksichtigung der angeführten Kriterien ist das **projektrelevante Einzugsgebiet** auf den Flecken Salzhemmendorf zu begrenzen (vgl. Karte 3). Insgesamt leben im Einzugsgebiet gegenwärtig **ca. 9.500 Einwohner**¹³. Aufgrund geplanter Neubaugebiete ist jedoch mit einem Einwohnerzuwachs im gleichnamigen Ortsteil Salzhemmendorf, in dem auch der zu erweiternde Netto-Markt gelegen ist, zu rechnen. So wurde bereits ein Baugebiet mit ca. 70 Bauplätzen zwischen den Ortsteilen Salzhemmendorf und Lauenstein ausgewiesen. Darüber hinaus gibt es Planungen zu einem Lückenschluss des ca. 3,5 ha großen Areals südlich des Aldi-Nord Standortes in Richtung des Planstandortes.¹⁴

Eine weitere Ausdehnung des betrieblichen Einzugsgebietes ist aufgrund der Wettbewerbssituation im Umland (v.a. Coppenbrügge, Elze, Eime und Duingen) sowie der naturräumlichen Gegebenheiten nicht abzuleiten. So begrenzen drei Netto-Filialen in Coppenbrügge nördlich, in Elze nordöstlich und in Eime östliche des Vorhabenstandortes das Einzugsgebiet. Hinzu kommt eine Filiale eines NP-Marktes im südöstlich gelegenen Nachbarort Duingen. Im Westen stellt der Mittelgebirgszug Ith eine natürliche Begrenzung des Einzugsgebietes dar. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass das Vorhaben einen gewissen Anteil seines Umsatzes mit Kunden von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes (z. B. Pendler, Besucher) erwirtschaftet. Umsätze mit solchen Kunden werden in den nachfolgenden Berechnungen als sog. Streuumsätze einbezogen.

¹³ Quelle: Flecken Salzhemmendorf, Stand 25.01.2023.

¹⁴ Das hierzu aktuelle städtebauliche Konzept für den Bereich „Kalkröse“ sieht ca. 46 Grundstücke vor. Bei einer durchschnittlichen Belegung von zwei Wohneinheiten je Grundstück und 2,5 Personen pro Wohneinheit entspräche dies rund 230 Einwohnern.

2. Projektrelevante Kaufkraft

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen beträgt die ladeinzelhandelsrelevante¹⁵ Kaufkraft aktuell einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung

ca. 6.760 €.

Bezogen auf das konkrete Vorhaben in Salzhemmendorf, dessen Sortimentsschwerpunkt im periodischen Bedarf liegt, betragen die Pro-Kopf-Ausgaben

ca. 3.498 €.¹⁶

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau¹⁷ zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau für den Flecken Salzhemmendorf bei 93,0 und damit unter dem Bundesdurchschnitt (= 100,0).

Für das Einzugsgebiet beläuft sich das **Kaufkraftpotenzial im periodischen Bedarf** insgesamt auf **ca. 30,9 Mio. €**.

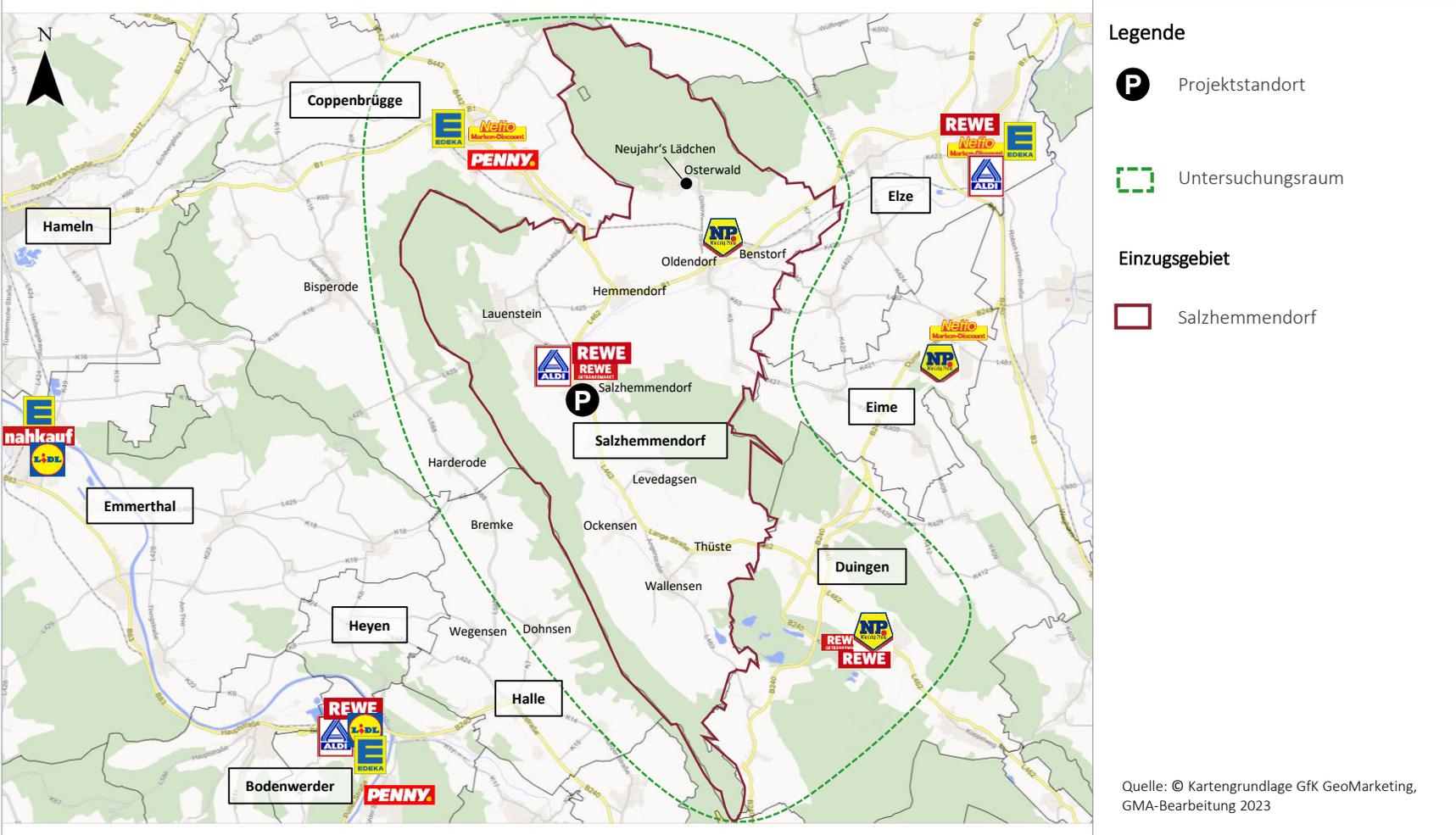
Zusätzlich werden bei Lebensmitteldiscountern Anteile des Umsatzes mit Randsortimenten aus dem aperiodischen Bedarf generiert. Diese sind im Fall von Netto Marken-Discount jedoch deutlich untergeordnet und liegen bei ca. 2 %.

¹⁵ Einzelhandel im engeren Sinne (ohne Brennstoffe, Kraftfahrzeuge etc.).

¹⁶ Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit, Körperpflege, Schnittblumen, Tiernahrung, Zeitschriften.

¹⁷ Quelle: MB Research, Stand 2022.

Karte 4: Einzugsgebiet des Vorhabens und wesentliche Wettbewerber im Untersuchungsraum



IV. Angebotssituation

Im Rahmen der vorliegenden Analyse erfolgte im März 2023 eine Erhebung des relevanten Einzelhandelsbestandes im Untersuchungsraum. Da der Angebotsschwerpunkt im periodischen Bedarf liegt, wurden in diesem Zusammenhang die wesentlichen Lebensmittelanbieter, d. h. vor allem Discounter, Supermärkte und Getränkemarkte berücksichtigt. Die Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum wird neben der zu erweiternden Netto-Filiale in Salzhemmendorf maßgeblich durch die unten aufgeführten Anbieter bestimmt.

1. Wettbewerbssituation innerhalb des Einzugsgebietes

Im Einzugsgebiet sind als nächstgelegene Wettbewerber die Anbieter Aldi-Nord und Rewe sowie Rewe-Getränkemarkt zu nennen.

Die Filiale des Systemwettbewerbers **Aldi-Nord** befindet sich auf einer topographisch leicht angehobenen Fläche in der Straße „An der Kalkröse“. Südlich im direkten Umfeld ist auf eine Bäckerei und eine Filiale des Textildiscounters KiK hinzuweisen. Dem ca. 1.200 m² großen Aldi-Markt ist eine ausreichend dimensionierte Parkfläche vorgelagert.

Der **Rewe-Markt** (ca. 1.150 m²) und der **Rewe Getränkemarkt** (ca. 400 m²) sind in einem Standortverbund in der Hauptstraße gelegen. Im direkten Standortumfeld befinden sich weitere Einzelhandelsbetriebe (u. a. TEDI und Ernstings Family), Dienstleister (Friseur und Hörakustiker) und das Rathaus. Ergänzt wird das Angebot im periodischen Bedarf durch eine Bäckerei und eine Apotheke. Eine weitere Apotheke befindet sich im historischen Ortskern des Ortsteils Salzhemmendorf.

In **sonstigen integrierten Lagen** im Einzugsgebiet ist im **Ortsteil Oldendorf** in der Straße „Auf der Hube“ auf eine Filiale eines **NP-Marktes** mit einer dem Markt vorgelagerten Bäckerei hinzuweisen. Der NP-Markt übernimmt vor allem die Versorgungsfunktion der nördlichen Ortsteile des Flecken Salzhemmendorf. Ergänzt wird das Angebot im periodischen Bedarf durch einen kleinflächigen Getränkemarkt (ca. 150 m²) am westlichen Ortsausgang (Hagenstraße) und eine Apotheke in der Ortsmitte (Heerstraße) des Ortsteiles Oldendorf. Im weiter nördlich gelegenen Ortsteil **Osterwald** befindet sich in der Straße „Steigerbrink“ darüber hinaus der **kleinflächige Nahversorger „Neujahr's Lädchen“**. Im nördlichen Ortsteil Hemmendorf ist auf eine Bäckerei und einen Hofladen und im Ortsteil Lauenstein auf eine Bäckerei hinzuweisen. Im südlichen Gebiet des Flecken Salzhemmendorf gibt es lediglich im Ortsteil Wallensen eine Bäckerei und einen kleinflächigen Hofladen. Die im südlichen Teil des Flecken gelegeneren Ortsteile Levedagsen, Ockensen, Thüste und Wallensen, die zusammen ca. 1.730 Einwohner¹⁸ zählen, sind aktuell unterversorgt.

Insgesamt umfassen die o. g. Anbieter im Einzugsgebiet eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 3.500 m² (ohne das Erweiterungsvorhaben)¹⁹, der Umsatz im periodischen Bedarf liegt bei ca. 16 Mio. €.

Der Umsatz im periodischen Bedarf in Salzhemmendorf liegt heute bei ca. 16,1 Mio. € und die Kaufkraft im periodischen Bedarf bei rd. 30,9 Mio. €. Daraus ergibt sich eine Zentralität von rd. 60 % im periodischen Bedarf; d. h. rd. 40 % der Kaufkraft im periodischen Bedarf fließen heute an Standorte außerhalb von Salzhemmendorf ab. Somit ist im Sortimentsbereich des periodischen

¹⁸ Quelle: Flecken Salzhemmendorf, Stand 25.01.2023.

¹⁹ unbereinigte Verkaufsfläche.

Bedarfes noch erhebliches Potenzial vorhanden. Da zwischenzeitlich auch Planungen von Rewe im zentralen Versorgungsbereich vorliegen, durch Umbaumaßnahmen die heutige Supermarkt- und Getränkemarktfläche miteinander zu verbinden und in diesem Zuge die Gesamtverkaufsfläche um knapp 350 m² zu erhöhen, wird ein Teil dieses Potenzials in den kommenden Jahren gebunden werden.²⁰

Räumlich gesehen ist eine Versorgungslücke in den südlichen Ortsteilen von Salzhemmendorf, d.h. in Levedagsen, Ockensen, Thüste und Wallensen, festzuhalten. Während in den nördlichen Ortsteilen mit NP in Oldendorf, dem Nahversorgungslädchen in Osterwald und einigen Betrieben des Lebensmittelhandwerks Nahversorgungsstrukturen vorhanden sind, sind im südlichen Stadtgebiet nur ein Hofladen und eine Bäckerei vorhanden.

2. Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebietes

Außerhalb des Einzugsgebietes sind die nächstgelegenen Wettbewerber in die Untersuchung einzubeziehen. Diese befinden sich in den Nachbargemeinden Coppensbrügge und Duingen.

In der nordwestlich gelegenen Nachbarstadt **Coppensbrügge** befindet sich eine Filiale des Systemwettbewerbers Netto in der Dammstraße in integrierter Lage. Er präsentiert sich auf ca. 780 m² Verkaufsfläche mit einem durchschnittlichen Marktauftritt. Darüber hinaus ist auf eine Filiale des Wettbewerbers Penny hinzuweisen. Dieser befindet sich in der Alten Heerstraße in autokundenorientierter Ortsrandlage (ca. 600 m²). Ergänzt wird das Lebensmittelangebot in Coppensbrügge durch einen Edeka-Markt. Zum Erhebungszeitpunkt im März 2023 befand sich dieser veraltete Markt am nordwestlichen Ortsausgang. Mitte Juni 2023 hat die Firma Edeka die Filiale auf ca. 1.800 m² am südlichen Ortsausgang (Alte Heerstraße), gegenüber des Penny-Marktes verlagert und neueröffnet²¹. Im periodischen Bedarf wird das Angebot in Coppensbrügge durch Bäckereien, eine Apotheke und zwei Blumenläden ergänzt.

In **Duingen** südlich von Salzhemmendorf befindet sich eine weitere Filiale des Systemwettbewerbers NP-Markt (ca. 800 m²) in der Industriestraße. In direkter Nachbarschaft finden sich darüber hinaus ein Rewe-Markt (ca. 1.000 m²) und Rewe Getränkemarkt (ca. 450 m²). Durch die Lage an der Triftstraße sind die Märkte mit dem PKW gut erreichbar. Darüber hinaus ist eine Anbindung an mehrere Wohngebiete gegeben, sodass eine fußläufige Erreichbarkeit sichergestellt ist. Das Angebot wird im periodischen Bedarf durch eine Apotheke ergänzt.

Die Verkaufsfläche der Wettbewerber außerhalb des Einzugsgebietes (Coppensbrügge und Duingen) beträgt ca. 5.450 m²²², der Umsatz im periodischen Bedarf liegt bei ca. 23 – 24 Mio. €.

²⁰ Auf die potenziellen Auswirkungen der Erweiterung von Rewe wird im Einzelhandelskonzept Salzhemmendorf in Kap. III, 2 eingegangen.

²¹ Quelle: <https://www.edeka-durasin.de/neueroffnung-in-coppensbrugge/>

²² unbereinigte Verkaufsfläche.

Tabelle 1: Hauptwettbewerber im Untersuchungsraum

Stadt- / Ortsteil	Straße	Standort	Name	Betriebstyp
Salzhemmendorf	An der Kalkröse	faktische städtebaulich integrierte Lage	Aldi-Nord	Discounter
	Hauptstraße	faktische städtebaulich integrierte Lage	Rewe	Supermarkt
			Rewe – GM	Getränkemarkt
	Auf der Hube	integrierte Lage	NP-Markt	Discounter
Coppenbrügge	Dammstraße	integrierte Lage	Netto	Discounter
	Alte Heerstraße	autokundenorientierte Lage	Penny	Discounter
	Alte Heerstraße	autokundenorientierte Lage	Edeka Durasin	Supermarkt
Duingen	Industriestraße	integrierte Lage	NP-Markt	Discounter
	Triftstraße	integrierte Lage	Rewe	Supermarkt
			Rewe – GM	Getränkemarkt

GMA-Erhebung und Zusammenstellung 2023, GM = Getränkemarkt.

Insgesamt sind im Untersuchungsraum derzeit rd. 8.950 m² Verkaufsfläche²³ und eine Umsatzleistung im periodischen Bedarf von rd. 39 – 40 Mio. € vorzufinden.

²³ unbereinigte Verkaufsfläche.

V. Auswirkungsanalyse

1. Methodischer Ansatz

Die möglichen Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens im Untersuchungsraum werden im Folgenden vor dem Hintergrund der zur Verfügung stehenden Kaufkraftvolumina und der dargelegten Angebotsstrukturen ermittelt. Daraus lassen sich anschließend die zu erwartenden wirtschaftlichen, städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen ableiten. Hierzu werden zwei Berechnungsschritte durchgeführt:

- / Ein erster Ansatz, das Marktanteilkonzept, stellt die voraussichtliche Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens (= Marktanteile) aus dem Einzugsgebiet dar und verdeutlicht, aus welchen Teilräumen dem Vorhaben die Kaufkraft der Endverbraucher zufließt.
- / Mit einem zweiten Ansatz, dem Umsatzumverteilungsmodell, werden die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens auf bestehende Angebote im Einzugsgebiet sowie im Umfeld eingeschätzt. Damit wird aufgezeigt, wo – und in welchem Umfang – dem bestehenden Einzelhandel Umsätze verloren gehen.

2. Umsatzerwartung und Umsatzherkunft

Das Marktanteilkonzept geht von einer Gegenüberstellung des relevanten Angebotes mit dem für das Einzugsgebiet ermittelten Nachfragevolumen (= Kaufkraft) aus. Als wesentliche Kriterien bei der Ermittlung der Marktanteile werden die Art und Dimensionierung der vorgesehenen Einzelhandelsnutzung, die Lage und das Standortumfeld sowie die Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet und im weiteren Umfeld berücksichtigt. Vor diesem Hintergrund sind die in Tabelle 2 dargestellten Marktanteile und Umsatzleistungen zu erwarten.

Tabelle 2: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Netto mit 1.070 m² VK)

Einzugsgebiet	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil period. Bed. in %	Umsatz period. Bed. in Mio. €	Umsatz aperiod. Bed. in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Salzhemmendorf	30,9	11 – 12	3,5	< 0,1	3,5 – 3,6	92
Streuumsätze			0,3	< 0,1	0,3	8
Umsatz gesamt			3,8	0,1	3,9	100

* Der Umsatzanteil im aperiodischen Bedarf beträgt beim Anbieter Netto ca. 2 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem periodischen Bedarf vergleichbaren Werten ausgegangen. GMA-Berechnungen 2023 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich).

Es ist davon auszugehen, dass das Erweiterungsvorhaben mit einer Verkaufsflächengröße von 1.070 m² **einen Gesamtumsatz von rd. 3,9 Mio. €** brutto erzielen wird. Davon entfallen ca. 3,8 Mio. € auf den periodischen Bedarf und 0,1 Mio. € auf den aperiodischen Bedarf (v. a. Aktionswaren). In die Berechnungen wird nur die Verkaufsflächenerweiterung des Netto-Marktes von ca. 747 m² auf 1.070 m² miteinbezogen.

Der Gesamtumsatz für den erweiterten Netto-Markt entspricht einer Flächenleistung von ca. 3.700 € je m² Verkaufsfläche. Damit liegt der Umsatz des Netto-Marktes im durchschnittlichen

Bereich des Umsatzes einer Netto-Filiale.²⁴ In der Handelswissenschaft ist unbestritten, dass mit einer zunehmenden Flächenausweitung nicht eine ebenso starke Ausweitung des Umsatzes einhergeht. Vielmehr sinkt die Flächenleistung pro m² Verkaufsfläche i. d. R. bei der Erweiterung der Verkaufsfläche. Demzufolge bildet der Wert einen realitätsnahen worst-case-Ansatz ab.

Ca. **92 % des Vorhabenumsatzes** werden voraussichtlich durch **Kunden** aus Salzhemmendorf generiert und rd. 8 % des Vorhabenumsatzes dürften von außerhalb des Gemeindegebietes kommen (Streuumsätze). **Demnach dient der Netto Lebensmitteldiscounter auch nach dessen Erweiterung vorrangig der Versorgung des Flecken Salzhemmendorf.**

Die Verkaufsfläche der im Vorkassenbereich befindlichen **Bäckerei** wird außen vorgelassen. Diese beträgt aktuell bereits ca. 50 m². Nach der Neuaufstellung des Netto-Marktes wird die Bäckerei im Vorkassenbereich insgesamt eine Fläche von rund 65 m² einnehmen, einschließlich des Cafébereichs. Dadurch bleibt die reine Verkaufsfläche der Bäckerei im Wesentlichen unverändert, sodass keine wesentliche Attraktivitätssteigerung oder ein Wettbewerbsvorteil gegenüber den anderen Bäckereien in Salzhemmendorf (Landbäckerei Grube im Vorkassenbereich des Rewe-Marktes in der Hauptstraße, Bäckerei Bohne in der Hauptstraße und Biel's Café An der Kalkröse) zu erwarten ist.

3. Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen

Mit der Erweiterung eines Einzelhandelsobjektes werden i. d. R. **Umsatzumverteilungsprozesse** im bestehenden Einzelhandel ausgelöst. Das Umsatzumverteilungsmodell stellt einen methodischen Ansatz zur Einschätzung und Bewertung der ökonomischen und städtebaulichen Folgewirkungen des zu untersuchenden Planvorhabens dar. Die im vorangegangenen Untersuchungsabschnitt ermittelten Marktanteile stellen dabei die kaufkraftbezogene Ermittlung der Umsatzherkunft dar. Entscheidend für die Bewertung der möglichen städtebaulichen bzw. versorgungsstrukturellen Auswirkungen ist jedoch die umsatzbezogene Betrachtung der Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel.

Zur Ermittlung der Umsatzumverteilung im periodischen Bedarf werden die aus dem **Marktanteil-konzept** berechneten Umsätze gewichtet. In der Modellrechnung wurden folgende Kriterien berücksichtigt:

- /// die aktuelle Ausstattung im Untersuchungsraum und die Sortimentsüberschneidungen mit dem Ansiedlungsvorhaben
- /// die Versorgungsbedeutung einzelner Standortbereiche des Einzelhandels
- /// die aktuellen Kaufkraftströme im Untersuchungsgebiet
- /// die Wettbewerbssituation und Überlagerungen durch sonstige Einzelhandelsstandorte.

²⁴ Quelle: Laut Hahn Retail Real Estate Report Germany 2022 / 2023 liegt der durchschnittliche Filialumsatz eines Netto-Marktes bei rd. 3,8 Mio. €. Die durchschnittliche Flächenleistung von Netto beträgt aktuell ca. 4.700 € / m². Der Netto-Markt am Standort Quellweg liegt mit einer zukünftigen Verkaufsfläche von 1.070 m² über dem Durchschnitt (807 m² Verkaufsfläche). Die hier vorliegenden Daten stammen aus 2023, als die Auswirkungsanalyse erarbeitet wurde. Zwischenzeitlich haben sich die Pro-Kopf-Ausgaben im periodischen Bedarf ebenso wie die Umsätze aufgrund der Inflation erhöht. Dennoch lässt sich grundsätzlich festhalten, dass ein Netto-Markt am Projektstandort in Salzhemmendorf einen maximal durchschnittlichen Umsatz erzielen wird, im Vergleich mit Netto-Filialen deutschlandweit. Dies ist auf das überschaubare Einzugsgebiet und die bereits vorhandene Wettbewerbssituation mit Aldi und Rewe in unmittelbarer Nähe zurückzuführen, die durch die Rewe-Erweiterung noch verstärkt wird.

In die Berechnung fließen damit die derzeitigen Einzelhandelsausstattungen konkurrierender Einzelhandelsstandorte als Attraktivitätsfaktor und die Distanz zum Projektstandort als Widerstandsfaktor ein. Eine weitere Grundannahme der nachfolgenden Berechnungen ist, dass die Einkaufslagen, welche die größten Sortimentsüberschneidungen mit dem Planvorhaben aufweisen, quantitativ am stärksten von Umsatzumverteilungen betroffen sein werden.

Für die nachfolgende Betrachtung der Auswirkungen der geplanten Erweiterung ist **nur der zu erwartende Zusatzumsatz von Relevanz**, sodass dem prognostizierten Gesamtumsatz des erweiterten Lebensmitteldiscounters der Bestandsumsatz abgezogen wird. Dieses Vorgehen ist allgemein üblich, da die Wettbewerbswirkungen der Bestandsflächen bereits eingetreten sind. Das Bundesverwaltungsgericht hat dazu u. a. in einem Urteil vom 12.02.2009 ausgeführt, dass

„von der gegebenen städtebaulichen Situation auszugehen [ist]. Diese wird nicht nur von den anderen vorhandenen Einzelhandelsbetrieben, sondern auch durch den Betrieb dessen Erweiterung geplant ist, in seinem bisherigen Bestand geprägt.“²⁵

Mit der Verkaufsflächenerweiterung des Planobjekts von ca. 747 m² auf 1.070 m² und der damit verbundenen Umsatzerwartung von ca. 3,9 Mio. € werden **voraussichtlich folgende Umverteilungswirkungen ausgelöst:**

- /// Für den bestehenden Netto-Markt wird ein Umsatz von ca. 3,2 Mio. € (davon 3,1 – 3,2 Mio. € im periodischen Bedarf und < 0,1 Mio. € im aperiodischen Bedarf) angenommen. Dieser Umsatz im Bestand bleibt damit ohne Auswirkungen auf den Wettbewerb.
- /// Somit gehen ca. 0,6 – 0,7 Mio. € beim **periodischen Bedarf** in die **Umverteilung** gegenüber den bestehenden Wettbewerbern, Auswirkungen im **aperiodischen Bedarf** liegen unterhalb einer gutachterlichen Nachweisgrenze.
- /// Die **Umsatzumverteilungen** gegenüber den Anbietern **im Einzugsgebiet** belaufen sich auf ca. 0,5 Mio. €.
- /// Die **Umsatzumverteilungswirkungen** gegenüber den weiteren Anbietern **außerhalb des Einzugsgebietes** liegen bei ca. 0,1 – 0,2 Mio. €.
- /// Durch die geplante Realisierung einer **Bäckerei** im Vorkassenbereich sind keine quantitativ nachweisbaren Umverteilungseffekte zu erwarten, da bereits heute eine Bäckerei an dieser Stelle besteht und die Verkaufsfläche nur geringfügig angepasst wird (vgl. Kap. V., 2.).

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben zu erwarten:

²⁵ vgl. Bundesverwaltungsgericht 4 B 3.09 vom 12.02.2009, RN 6.

Tabelle 3: Prognose der Umsatzumverteilungen

	Standortlage	in Mio. €	in %
periodischer Bedarf	Umsatzleistung des bestehenden Marktes	3,2	-
	Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern im Einzugsgebiet (Salzhemmendorf)	0,5	3 - 4
	Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern außerhalb des Einzugsgebietes	0,1 – 0,2	< 1
	▪ davon ggü. Coppenbrügge	< 0,1	< 1
	▪ davon ggü. Duingen	< 0,1	< 1
	Umsatz erweiterter Markt im periodischen Bedarf	3,8	-
aperiodischer Bedarf	Umsatzleistung des bestehenden Marktes	< 0,1	-
	Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum	n.a.	-
	Umsatz erweiterter Markt im aperiodischen Bedarf	0,1	-
Umsatz insgesamt		3,9	-

GMA-Berechnung 2023 (ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundungen möglich); n.a. = nicht ausweisbar, unterhalb einer gutachterlich ausweisbaren Größenordnung

4. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen des Vorhabens

Den nachfolgenden Ausführungen ist voran zu stellen, dass die im südlichen Gemeindegebiet gelegenen Ortsteile des Flecken Salzhemmendorf (Levedagsen, Ockensen, Thüste, Wallensen), mit ca. 1.730 Einwohnern²⁶, unversorgt sind und der zu erweiternde Netto-Markt den nächstgelegenen Lebensmittelmarkt darstellt. Im südlichen Gebiet des Flecken Salzhemmendorf gibt es lediglich im Ortsteil Wallensen eine Bäckerei und einen kleinen Hofladen (mit Selbstbedienung).

Die durch das Erweiterungsvorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungswirkungen **im periodischen Bedarf** sind hinsichtlich der möglichen städtebaulichen Auswirkungen wie folgt zu bewerten:

➤ Gegenüber den Anbietern **in Salzhemmendorf** sind Umsatzumverteilungswirkungen von rd. 3 – 4 % bzw. 0,5 Mio. € zu erwarten. Die Auswirkungen betreffen vor allem den Systemwettbewerber **Aldi-Nord** in der Straße „An d. Kalkröse“. Er wurde erst kürzlich modernisiert und ist sowohl für Fußgänger des Ortsteiles Salzhemmendorf als auch für Autokunden gut erreichbar. Darüber hinaus werden die Anbieter **Rewe und Rewe Getränkemarkt** von den Umsatzumverteilungswirkungen betroffen sein. Im Standortverbund sind darüber hinaus weitere Einzelhandelsbetriebe, Dienstleister und das Rathaus von Salzhemmendorf zu nennen. Vor dem Hintergrund der geringen Höhe der Umsatzumverteilungswirkungen sind keine langfristigen Betriebsschädigungen eines der Anbieter zu erwarten.

Der **NP-Markt im Ortsteil Oldendorf** und der kleinflächige Nahversorger „**Neujahr`s Lädchen**“ im Ortsteil Osterwald dienen vorrangig der Versorgung der örtlichen Bevölkerung in den nördlichen Ortsteilen. Sie werden vom Erweiterungsvorhaben nur untergeordnet betroffen. Vor dem Hintergrund der geringen Höhe der Umsatzumverteilungswirkungen sind keine langfristigen Betriebsschädigungen zu erwarten.

²⁶ Quelle: Flecken Salzhemmendorf, Stand 25.01.2023.

- Gegenüber den Anbietern in den Nachbargemeinden **Coppenbrügge** und **Duingen** liegen die Umsatzumverteilungswirkungen < 1 % bzw. unter 0,1 Mio. €. Vor dem Hintergrund der geringen Höhe der Umsatzumverteilungswirkungen sind keine langfristigen Betriebsschädigungen eines der Anbieter zu erwarten.

Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen versorgungsstrukturellen oder städtebaulich relevanten Auswirkungen führen werden. Auch wird die Nahversorgung im Einzugsgebiet sowie im Untersuchungsraum nicht beeinträchtigt. Auch das zentralörtliche Versorgungssystem wird nicht negativ beeinflusst. **Schädliche städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen des Vorhabens können ausgeschlossen werden.** Vielmehr wird die Versorgungssituation für die südlich gelegenen und ländlich geprägten Ortsteilen des Flecken Salzhemmendorf durch die Neuaufstellung des nächstgelegenen Lebensmittelmarktes Netto Marken-Discount gestärkt. Darüber hinaus ist die geplante Wohnbauentwicklung im Ortsteil Salzhemmendorf zu berücksichtigen, die zu einer steigenden Kaufkraft in den kommenden Jahren führen wird.

5. Vereinbarkeit mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Zur Einhaltung der hier einschlägigen **raumordnerischen Anforderungen** des LROP Niedersachsen 2017 und des RROP Hameln-Pyrmont – Entwurf 2021 (vgl. hierzu Kapitel I., 2.) durch das Vorhaben sind folgende Punkte festzuhalten:

➤ Kongruenzgebot grundzentral:

Gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 ist der grundzentrale Verflechtungsbereich des zentralen Ortes Salzhemmendorf das Gemeindegebiet von Salzhemmendorf. Somit überschreitet das Einzugsgebiet den grundzentralen Verflechtungsbereich nicht (vgl. Kapitel III., 1.)

➤ Konzentrationsgebot:

Der Projektstandort liegt gemäß RROP Hameln-Pyrmont – Entwurf 2021 innerhalb eines zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes Salzhemmendorf.

➤ Beeinträchtigungsgebot:

Anhand der voraussichtlichen Wettbewerbsbewegungen wurde bereits aufgezeigt, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen versorgungsstrukturellen oder städtebaulich relevanten Auswirkungen führen werden. Auch das zentralörtliche Versorgungssystem wird nicht negativ beeinflusst. **Schädliche städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen des Vorhabens können ausgeschlossen werden.** Vielmehr wird die Versorgungssituation für die südlich gelegenen und ländlich geprägten Ortsteilen des Flecken Salzhemmendorf durch die Neuaufstellung des nächstgelegenen Lebensmittelmarktes Netto Marken-Discount gestärkt. Darüber hinaus ist die geplante Wohnbauentwicklung im Ortsteil Salzhemmendorf zu berücksichtigen, die zu einer steigenden Kaufkraft in den kommenden Jahren führen wird.

Integrationsgebot:²⁷

Der Projektstandort des Einzelhandelsgroßprojektes liegt nicht innerhalb einer städtebaulich integrierten Lage mit Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs. Aus diesem Grund ist hier die Ausnahmeregelung heranzuziehen.

Die Ausnahmeregelung²⁸ sollte gemäß LROP angewandt werden, um der

„flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Drogeriewaren Rechnung (zu) tragen. Veränderte betriebliche Strukturen und veränderte Einkaufsgewohnheiten der Bevölkerung, die im erhöhten Maße ein motorisiertes Verkehrsaufkommen erwarten lassen, erschweren gerade in historischen Altstädten bei enger Bebauung, geringer Flächenverfügbarkeit oder anderen ungünstigen baulichen Gegebenheiten Neuansiedlungen oder größere Erweiterungen. In solchen Fällen erscheint es unter raumordnerischen Gesichtspunkten verträglicher, das Vorhaben außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen im zentralen Siedlungsbereich anzusiedeln.“

Zu klären ist auch die Frage, ob die „Gefahr eines Versorgungsdefizits“ entsprechend der Erläuterungen der Arbeitshilfe besteht:

„Zunächst hat die Gemeinde zu klären, inwiefern im Zentralen Ort die Gefahr von Defiziten in der Versorgung mit periodischen Sortimenten besteht, die nicht in der Innenstadt/ Ortsmitte bzw. im Rahmen der wohnortnahen Nahversorgung gedeckt werden kann (siehe Frage 5.23). Diese Auseinandersetzung hilft bei der Feststellung, welche Betriebsgrößen zur Erfüllung des zentralörtlichen Versorgungsauftrages mit periodischen Sortimenten überhaupt erforderlich erscheinen. Mit einem für die ermittelte Versorgungsnotwendigkeit offensichtlich weit überdimensionierten Einzelhandelsgroßprojekt kann nicht der Nachweis geführt werden, dass in der städtebaulich integrierten Lage keine Ansiedlung möglich ist.“

Die Anwendung der Ausnahmeregelung setzt u.a. voraus, dass diese auf einer städtebaulichen Konzeption beruht, in diesem Fall das Einzelhandelskonzept.

Das LROP 2017 gibt folgende Voraussetzungen vor, welche für die Anwendung der Ausnahmeregelung erfüllt sein müssen:

Es muss sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt handeln

Bei der Erweiterung von Netto von ca. 747 m² (plus 50 m² Backshop) auf dann 1.070 m² (zzgl. 65 m² Backshop inkl. Cafébereich) Verkaufsfläche handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO.

Mindestens 90 % periodische Sortimente

Diese Voraussetzung wird entsprechend im Bebauungsplan geregelt werden. Netto strebt eine Verkaufsfläche von 1.070 m² an, d.h. max. 107 m² dürfen auf aperiodische Sortimente entfallen. Dies ist bei dem Betreiber Netto absolut realistisch.

²⁷ Die nachfolgenden Ausführungen zur Ausnahme vom Integrationsgebot sind so auch im Einzelhandelskonzept Salzhemmendorf 2025 dargestellt, vgl. Kap. III, 1.3

²⁸ Vgl. Begründung Teil C zur Landes-Raumordnung, Seite 28.

Lage innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des zentralen Ortes

Der Standort liegt gemäß RROP Hameln-Pyrmont – Entwurf 2021 innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes Salzhemmendorf.

Gemäß Angaben des Flecken Salzhemmendorf ist auch eine Entwicklung der brachliegenden Gewerbefläche südlich des Netto-Marktes vorgesehen. Der Flecken Salzhemmendorf hat die Gewerbefläche mit der Intention erworben, diesen künftig örtlichen Gewerbebetrieben zur Verfügung zu stellen, sodass sich das zentrale Siedlungsgebiet gemäß RROP Hameln-Pyrmont in südlicher Richtung weiter ausweitet. Somit rückt der Netto-Markt in Zukunft noch weiter ins Zentrum des zentralen Siedlungsgebietes.

Lage im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung

Diese Voraussetzung bedeutet nicht, dass mehrere tausend Einwohner im fußläufigen Nahbereich leben müssen, sondern bezieht sich vielmehr auf den räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung. Dieser räumlich funktionelle Zusammenhang mit Wohnbebauung besteht zu den westlich und östlich, jenseits des Bahnhofsweges gelegenen Wohngebieten. Durch eine perspektivische Bebauung der Flächen „Kalkröse“, bei der nach dem aktuellen städtebaulichen Entwurf ca. 46 Grundstücke für Wohnbebauung vorgesehen sind, wird sich die fußläufige Versorgungsbedeutung des Projektstandortes noch erhöhen.

Ansiedlung in städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich

Im Rahmen der Prüfung potenzieller Verlagerungsflächen für den Netto-Markt werden insgesamt sieben Flächen in städtebaulich integrierter Lage bzw. direkt daran angrenzend herangezogen (vgl. Karte 5). Aus gutachterlicher Sicht kann festgestellt werden, dass diese sieben Flächen in der städtebaulich integrierten Lage jedoch die Anforderungen an ein Einzelhandelsgroßprojekt nicht erfüllen.

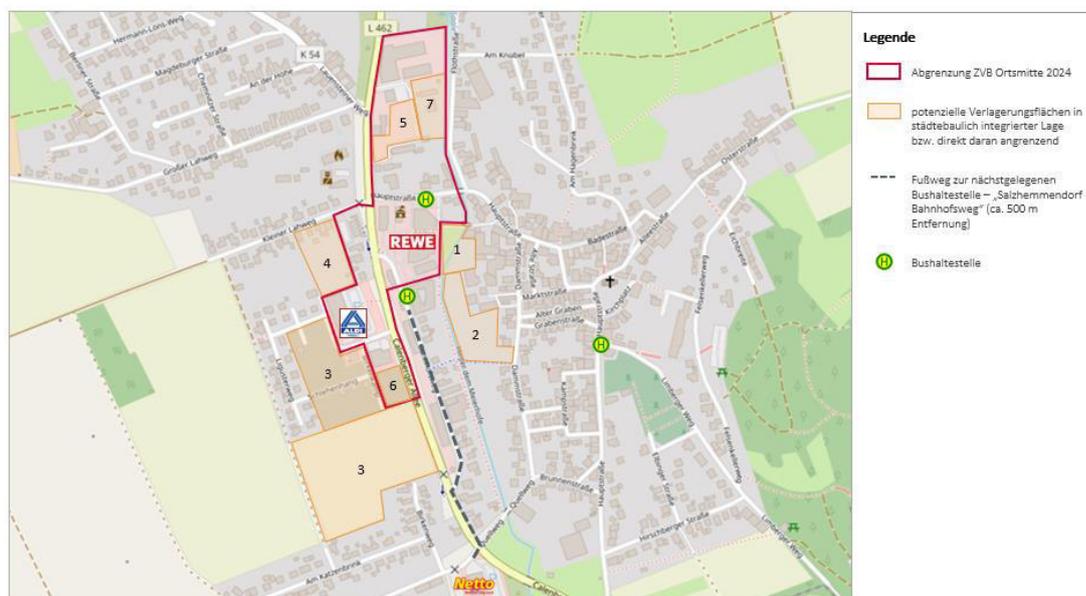
- Östlich des Rewe-Marktes besteht eine Grünfläche, diese ist für die Verlagerung der Netto Filiale nicht geeignet, da das Grundstück quer von dem Flusslauf der Saale durchkreuzt wird. Für die Saale besteht ein gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet. In diesem Bereich ist eine Bebauung nicht realisierbar (vgl. Karte 5, Fläche 1).
- Die Flächen östlich der Straße „Hinter dem Meierhofe“ bestehen aus unterschiedlichen Gartengrundstücken der östlich gelegenen Wohnhäuser. Eine Erschließung solcher Flächen über die Straße „Hinter dem Meierhofe“ ist aufgrund der beengten Verhältnisse nicht möglich. Die Straße „Hinter dem Meierhofe“ ist zum Großteil nur als Fuß- und Radweg ausgebaut. Der Zufahrtsweg ist für das hohe Verkehrsaufkommen, das ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb erzeugen würde, nicht ausgelegt. Zusätzlich erschwert die westlich verlaufende Saale die Erschließung. Auch hier besteht das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet (vgl. Karte 5, Fläche 2).
- Die Fläche westlich des Aldi-Marktes entlang der Straße „An der Kalkröse“ ist weitgehend mit Wohnhäusern bebaut, alle weiteren Bauplätze sind bereits vergeben. Darüber hinaus ist auf der großen, topographisch leicht ansteigenden Grünfläche südlich des Aldi-Marktes perspektivisch eine Wohnbebauung als Lückenschluss zum südlichen Wohngebiet entlang der Straße „Am Katzenbrink“ vorgesehen. Dort kann kein Einzelhandelsgroßprojekt angesiedelt werden, das sich an die städtebaulich integrierte Lage anschmiegt (vgl. Karte 5, Fläche 3).

- Die Grünfläche nördlich der Aldi-Filiale verfügt über eine eingeschränkte An- und Abfahrtsmöglichkeit, welche ausschließlich über den Aldi-Parkplatz erfolgen könnte. Zudem handelt es sich um unterschiedliche private Gartengrundstücke der Wohnhäuser entlang der Straße „Kleiner Lahweg“ (vgl. Karte 5, Fläche 4).
- Die Fläche östlich der Aral-Tankstelle kommt für die Verlagerung aufgrund der geringen Größe von ca. 3.200 m² und des ungünstigen Flächenzuschnitts nicht in Frage (vgl. Karte 5, Fläche 5).
- Für die Grünfläche, die südlich an den KiK-Markt angrenzt, liegt ein Bebauungsplan vor, der ein Mischgebiet ausweist. Die Grundstücksgröße reicht mit ca. 3.500 m² für die Verlagerung des Netto-Marktes nicht aus (vgl. Karte 5, Fläche 6).
- Schließlich ist die Verlagerung des Netto-Marktes auf die Gartengrundstücke südöstlich des Hagebaumarktes nicht möglich, da diese Grundstücke auf der östlichen Seite ebenfalls von der Saale durchkreuzt werden (vgl. Karte 5, Fläche 7).

Vorhandene Einbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs

Über eine fußläufig erreichbare Bushaltestelle Salzhemmendorf Bahnhofsweg (ca. 500 m vom Standort entfernt) ist die Netto-Filiale in das lokale ÖPNV-Netz eingebunden. Dies ist zwar grundsätzlich fußläufig erreichbar, es wird dennoch angeregt, auch im Zuge der möglichen Wohnbauentwicklung „Kalkröse“, eine weitere Bushaltestelle einzurichten.

Karte 5: Lage der Potenzialflächen in integrierter Lage



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2025

Es zeigt sich, dass die Voraussetzungen für die Anwendung der Ausnahmeregelung für den Standort gegeben sind. Da die Erweiterung der Netto-Filiale für die Versorgungsstruktur im südlichen Flecken wichtig ist und kein Standort in städtebaulich integrierter Lage in zur Verfügung steht, kann der jetzige Standort aus Gutachtersicht ausnahmsweise herangezogen werden.

Tabelle 4: Bewertung der Kriterien zur Ausnahmeregelung

Kriterien	Bewertung	erfüllt?
Einzelhandelsgroßprojekt	Bestandsobjekt mit ca. 747 m ² Verkaufsfläche, Vergrößerung auf 1.070 m ² Verkaufsfläche geplant	ja
mind. 90% periodische Sortimente	Verkaufsfläche wird im Bebauungsplan begrenzt auf max. 107 m ² für aperiodische Sortimente	ja
Lage innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des zentralen Ortes	gemäß RROP Hameln-Pyrmont – Entwurf 2021 innerhalb eines zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes Salzhemmendorf	ja
Lage im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung	Wohnbebauung in fußläufiger Entfernung westlicher und östlicher Richtung	ja
Ansiedlung in städtebaulich integrierter Lage nicht möglich (städtebaulich bzw. siedlungsstrukturell)	keine Flächenkapazitäten im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte	ja

GMA-Darstellung 2025

Insgesamt erfüllt das Erweiterungsvorhaben die landes- und regionalplanerischen Vorgaben an großflächige Einzelhandelsvorhaben weitgehend. Das Integrationsgebot wird nicht erfüllt, könnte jedoch im Rahmen der Ausnahmeregelung überwunden werden.

VI. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens	
Planvorhaben / Projektstandort	<ul style="list-style-type: none"> /// Abriss und Neubau inklusive einer Erweiterung eines bestehenden Netto Lebensmitteldiscounters von ca. 747 m² (plus 50 m² Backshop) auf dann 1.070 m² Verkaufsfläche (zzgl. 65 m² Backshop inkl. Cafébereich). /// etablierter Lebensmittelmarkt am Standort Quellweg im Flecken Salzhemmendorf, Ortsteil Salzhemmendorf.
Rechtsrahmen	<ul style="list-style-type: none"> /// Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO.
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> /// Das Einzugsgebiet umfasst das Gebiet des Flecken Salzhemmendorf. /// Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet insgesamt: rd. 9.500 Personen. /// Kaufkraftpotenzial im periodischen Bedarf im Einzugsgebiet: ca. 30,9 Mio. €.
Wettbewerbssituation	<ul style="list-style-type: none"> /// Im Einzugsgebiet (Flecken Salzhemmendorf) befinden sich mit Aldi-Nord, Rewe und Rewe Getränkemarkt die wesentlichen Wettbewerber. Im Ortsteil Oldendorf ist zudem auf eine Filiale des Anbieters NP-Markt hinzuweisen. Das Angebot wird durch einen kleinflächigen Nahversorger im Ortsteil Osterwald ergänzt. Die beiden letzteren Märkte übernehmen eine Nahversorgungsfunktion für die nördlichen Ortsteile von Salzhemmendorf. In den südlichen Ortsteilen des Flecken ist mit Ausnahme eine Bäckerei und eines Hofladens keine Nahversorgung vorhanden. /// Außerhalb des Einzugsgebietes befinden sich die nächstgelegenen Wettbewerber in den Nachbargemeinden Copenbrügge und Duingen. In Copenbrügge ist eine Filiale des Systemwettbewerbers Netto in integrierter Lage zu nennen. Darüber hinaus befinden sich ein Penny-Markt und ein Edeka-Markt in autokundenorientierter Lage am südlichen Ortsausgang. In Duingen ist auf eine weitere Filiale des Systemwettbewerbers NP-Markt hinzuweisen. In direkter Nachbarschaft sind darüber hinaus ein Rewe-Markt und ein Rewe Getränkemarkt zu nennen. Alle Märkte in Duingen befinden sich in integrierter Lage.
Umsatzprognose	<ul style="list-style-type: none"> /// Gesamtumsatzerwartung: ca. 3,9 Mio. € (davon ca. 3,8 Mio. € periodischer Bedarf, 0,1 Mio. € aperiodischer Bedarf). /// Umverteilungswirksamer Zusatzumsatz: ca. 0,6 – 0,7 Mio. € periodischer Bedarf, aperiodischen Bedarf unterhalb einer gutachterlichen Nachweisgrenze. /// Davon werden ca. 0,5 Mio. € in den Wettbewerb ggü. Anbietern in Salzhemmendorf gehen, hier vor allem gegen Aldi und Rewe im Kernort. Dies bedeutet eine max. Umverteilungsquote von 3 – 4 %, d.h. hier sind keine betriebsschädigenden Auswirkungen festzuhalten. /// Auswirkungen im Umland, v.a. ggü. Copenbrügge und Duingen, liegen bei weniger als 1 %, d.h. sie sind kaum nachweisbar.
Bewertung der versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO	<ul style="list-style-type: none"> /// Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte werden zu keinen versorgungsstrukturellen oder städtebaulich relevanten Auswirkungen führen. Auch wird die Nahversorgung in Salzhemmendorf sowie den Nachbarkommunen nicht beeinträchtigt. Auch das zentralörtliche Versorgungssystem wird nicht negativ beeinflusst. Das Vorhaben dient v. a. der Anpassung des Netto-Marktes an aktuelle und künftige Kunden- und Logistikanforderungen. Schädliche städtebauliche und versorgungsstrukturelle

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens	
	<p>Auswirkungen des Vorhabens können ausgeschlossen werden. Vielmehr wird die Versorgungssituation für die südlich gelegenen und ländlich geprägten Ortsteilen des Flecken Salzhemmendorf durch die Neuaufstellung des nächstgelegenen Lebensmittelmarktes Netto Marken-Discount gestärkt. Darüber hinaus ist die geplante Wohnbauentwicklung im Ortsteil Salzhemmendorf zu berücksichtigen, die zu einer steigenden Kaufkraft in den kommenden Jahren führen wird.</p>
Landes- und regionalplanerische Aspekte	<ul style="list-style-type: none"> /// Das grundzentrale Kongruenzgebot, das Konzentrationsgebot und das Beinträchtungsverbot werden eingehalten. /// Der Planstandort des Netto-Marktes liegt nicht innerhalb einer städtebaulich integrierten Lage, das Integrationsgebot wird deshalb nicht erfüllt. Das Vorhaben könnte jedoch über die Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot zugelassen werden, weil auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche des zu erweiternden Netto-Marktes Sortimente des periodischen Bedarfes vertrieben werden und nach intensiver Prüfung vor Ort keine passenden Flächen in der städtebaulich integrierten Lage / dem zentralen Versorgungsbereich bzw. direkt daran angrenzend vorhanden sind.
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> /// Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche des Anbieters auf 1.070 m² wird die Absicht verfolgt, den bereit langjährig eingeführten Lebensmitteldiscounter in seinem Bestand zu sichern. /// Darüber hinaus wird die Versorgungssituation in den südlich gelegenen und ländlich geprägten Ortsteilen des Flecken Salzhemmendorf durch die Neuaufstellung des nächstgelegenen Lebensmittelmarktes Netto Marken-Discount gestärkt. /// Es gehen keine schädlichen Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO aus.

GMA-Zusammenstellung 2023 / 2025

Verzeichnisse**Seite****Fotoverzeichnis**

Foto 1:	Bestandsmarkt Netto	14
Foto 2:	Bahnhofsweg, Blick Richtung Süden zum Planstandort	14

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage von Salzhemmendorf und zentralörtliche Struktur in der Region	11
Karte 2:	Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Salzhemmendorf	12
Karte 3:	Mikrostandort Quellweg	15
Karte 4:	Einzugsgebiet des Vorhabens und wesentliche Wettbewerber im Untersuchungsraum	18
Karte 5:	Lage der Potenzialflächen in integrierter Lage	29

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Hauptwettbewerber im Untersuchungsraum	21
Tabelle 2:	Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Netto mit 1.070 m ² VK)	22
Tabelle 3:	Prognose der Umsatzumverteilungen	25
Tabelle 4:	Bewertung der Kriterien zur Ausnahmeregelung	30