



Einzelhandelskonzept für den Flecken Salzhemmendorf

AUFTRAGGEBER: Flecken Salzhemmendorf

PROJEKTLEITUNG: Monika Kollmar, Niederlassungsleiterin

PROJEKTBEARBEITUNG: Simone Kraft, M.Sc. Humangeographie

Köln, den 23.09.2024

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: GMA eigenes Foto



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

Niederlassung Köln
Siegburger Straße 215
50679 Köln

Geschäftsführerin: Birgitt Wachs

Tel 0221 – 989438-0 / Fax 0221 – 989438-19
office.koeln@gma.biz / www.gma.biz

Vorbemerkung

Der Flecken Salzhemmendorf beauftragte die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Köln, ein Einzelhandelskonzept für den Flecken Salzhemmendorf zu erarbeiten. Seit längerem besteht das Interesse der Fa. Netto, die Filiale in Salzhemmendorf am jetzigen Standort am Quellweg zu erweitern. Da es sich nach Erweiterung um einen großflächige Einzelhandelsbetrieb (ca. 1.050 m²) mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment handelt und ein Bauungsplan für ein Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO aufgestellt werden muss, sind die Vorgaben der Landes- Raumordnung Niedersachsen zu beachten. Im vorliegenden Fall ist eine Anwendung der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot notwendig, da der Projektstandort nicht in einer siedlungsräumlich integrierten Lage (zentraler Versorgungsbereich) im Sinne des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) liegt. Die Ausnahmeregelung setzt das Vorliegen eines städtebaulichen Konzeptes (Einzelhandelskonzept) voraus. Nach Angaben des Landkreises Hameln-Pyrmont wäre die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Netto mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar, sofern ein solches städtebauliches Konzept vorliegt. Dieses Konzept soll unter anderem nachweisen, dass eine Ansiedlung des Netto-Marktes in einer abgegrenzten integrierten Lage aus städtebaulichen, siedlungsstrukturellen oder verkehrlichen Gründen nicht möglich ist.

Der GMA standen für die Erstellung der Untersuchung Daten und Informationen des Statistischen Bundesamtes, des Landesamtes für Statistik Niedersachsen, des Flecken Salzhemmendorf, MB-Research Nürnberg sowie GMA-interne Unterlagen zur Verfügung. Für die Bearbeitung der vorliegenden Untersuchung erfolgte im April 2024 eine Erhebung des Einzelhandelsbestandes im gesamten Flecken Salzhemmendorf sowie eine Kartierung der sonstigen zentrenprägenden Nutzungen (z. B. Dienstleistungen, Gastronomie) und der Leerstände in der Ortsmitte des Ortsteiles Salzhemmendorf durch GMA-Mitarbeiter.

Die Untersuchung dient der Vorbereitung für kommunalpolitische und bauleitplanerische Entscheidungen des Flecken Salzhemmendorf. Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert, der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität von sekundärstatistischen Daten, u.a. Landesamt für Statistik, MB Research, kann die GMA keine Gewähr übernehmen.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Köln, den 23.09.2024
KO / KTS

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AZ	Aktenzeichen
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
d.h.	das heißt
ehem.	ehemals
f. / ff.	folgende Seite / folgende Seiten
ggf.	gegebenenfalls
i.d.R.	in der Regel
inkl.	inklusive
i. S. v.	im Sinne von
LROP	Landes-Raumordnung Niedersachsen
mind.	mindestens
niL	nicht integrierte Lagen
NVZ	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
p. a.	per anno
S.	Seite
SB-Warenhaus	Selbstbedienungs-Warenhaus
sog.	so genannte
u.a.	unter anderem,
u.ä.	und ähnliches
v.a.	vor allem
VG	Verwaltungsgericht
vgl.	vergleiche
VK	Verkaufsfläche
z.B.	zum Beispiel
z.T.	zum Teil
ZVB	zentraler Versorgungsbereich

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	7
1. Aufgabenstellung und Methodik	7
2. Allgemeine Entwicklung im Einzelhandel	7
2.1 Lebensmitteleinzelhandel	7
2.2 Einzelhandel mit Drogeriewaren	11
2.3 Entwicklung des Onlinehandels	11
3. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung	13
3.1 Bauplanungsrecht	13
3.1.1 Gebiete mit Bebauungsplan	13
3.1.2 Gebiete ohne Bebauungsplan	14
3.2 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen	14
3.2.1 Zentrale Orte	14
3.2.2 Ziele der Landes-Raumordnung	15
3.2.3 Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot	16
3.2.4 Nicht-raumbedeutsame Nahversorgung	17
3.3 Regionalplanung	18
4. Makrostandort Salzhemmendorf	18
5. Einzelhandelssituation	20
5.1 Einzelhandelsbestand und räumliche Verteilung	20
5.2 Bewertung der Nahversorgungssituation	20
5.3 Bewertung des Einzelhandelsangebotes	22
6. Marktgebiet, Kaufkraft und Zentralität	25
6.1 Marktgebiet	25
6.2 Kaufkraftvolumen für den Einzelhandel in Salzhemmendorf	25
6.3 Einzelhandelszentralität	26
II. Einzelhandelskonzept für Salzhemmendorf	28
1. Ziele der Einzelhandelsentwicklung	28
2. Sortimentskonzept	28
3. Standortkonzept	30
3.1 Allgemeine Grundlagen zum zentralen Versorgungsbereich	30
3.2 Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte	33

4. Entwicklungspotenziale und Ziele	35
4.1 Grundsätzliche Entwicklungspotenziale der Nahversorgung	35
4.2 Räumliche Standortempfehlungen	35
5. Erweiterung Netto: Ausnahmenregelung vom Integrationsgebot nach der Landes-Raumordnung	37
5.1 Voraussetzungen zur Erfüllung der Ausnahmeregelung	37
5.2 Überprüfung der Voraussetzungen der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot	38
6. Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes	41
Verzeichnisse Seite	42

I. Grundlagen

1. Aufgabenstellung und Methodik

Kommunale Einzelhandelskonzepte dienen v. a. der Erarbeitung von Leitlinien für eine zielgerichtete und nachhaltige Einzelhandelsentwicklung. Diese werden in Form eines Standort- und Sortimentskonzeptes konkretisiert. Ein Einzelhandelskonzept stellt eine informelle Planungsgrundlage ohne rechtliche Bindungswirkung gegenüber Dritten dar. Durch den Beschluss des Rates wird diese Grundlage zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB (Baugesetzbuch) und ist in der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen.

Als wesentliches Ziel der Einzelhandelssteuerung sind der **Schutz und die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche** zu nennen¹. Durch die Konzentration von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Kernsortiment in einem zentralen Versorgungsbereich kann dieser nachhaltig gestärkt werden.

Das Einzelhandelskonzept basiert auf folgenden Vor-Ort-Erhebungen (April 2024):

- /// Aufnahme aller Einzelhandelsbetriebe im Flecken Salzhemmendorf,
- /// Aufnahme aller Nutzungen in der Ortsmitte des Ortsteils Salzhemmendorf und in angrenzenden Räumen zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Ortsmitte,

Die Verkaufsfläche² der Betriebe mit verschiedenen Sortimenten (Hagebau und TEDI) wurden sortimentsgenau erhoben.

2. Allgemeine Entwicklung im Einzelhandel

2.1 Lebensmitteleinzelhandel

Die Nahversorgung wird durch unterschiedliche Anbieter und Betriebsformen abgedeckt, wobei insbesondere Lebensmittelmärkte strukturprägend sind. Die Betriebsformen im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland werden folgend definiert:³

Supermarkt:

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft, das überwiegend in Selbstbedienung auf einer Verkaufsfläche zwischen ca. 400 und 2.500 m² ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood-I-Artikel⁴ führt und einen geringen Verkaufsflächenanteil an Nonfood-II-Artikeln⁵ aufweist (Nonfood-Umsatzanteil

¹ Vgl. Urteile BVerwG (27.03.2013), Az. BVerwG 4 CN 7.11 und OVG NRW (28.01.2014), Az 10 A 152/13

² Verkaufsfläche wird wie folgt definiert: „Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Käse-, Fleisch- und Wursttheken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche Pfandräume (ohne Fläche hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen. Nicht dazu gehören reine Lagerfläche und Flächen zur Vorbereitung / Portionierung der Waren sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc. (vgl. hierzu auch BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005).

³ Quellen u.a.: EHI handelsdaten aktuell 2023, Seite 394, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020, S. 42 ff., eigene Marktforschung GMA.

⁴ Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

⁵ Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

ca. 10 – 15 % am Gesamtumsatz). Supermärkte weisen eine hohe Frischekompetenz auf, die sich in vielen Märkten durch Bedientheken bei Fleisch- und Wurstwaren, zum Teil auch Käse-, Fisch- und Feinkost widerspiegelt.

Großer Supermarkt:

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft, das überwiegend in Selbstbedienung auf einer Verkaufsfläche zwischen ca. 2.500 und 5.000 m² ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood-I- und Nonfood-II-Artikel führt. Der klare Verkaufsflächenschwerpunkt liegt – wie auch bei den Supermärkten – im Lebensmittelsortiment; der Umsatzanteil der Nonfood-Artikel beträgt in der Regel rund 10 -15 %.

SB-Warenhaus:

Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m², das überwiegend in Selbstbedienung ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood-I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood-II-Angebot führt. Während die Verkaufsflächenanteile bei Nonfood oft bei fast 50 % der Verkaufsfläche liegen, ist der Umsatzanteil gegenüber dem Food-Anteil deutlich geringer. Der Nonfood-Anteil am Umsatz liegt in der Regel zwischen 20 und 40 %.

Discounter:

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche zwischen ca. 800 und 1.700 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel (Schnelldreher) konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood-I-Sortimente sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot unterschiedlichster Sortimente aus dem Food- und Nonfood-Sortiment mit Schwerpunkt bei Nonfood-II-Artikeln führt. Es gibt i. d. R. keine Bedientheken; Backwaren werden regelmäßig über SB-Backstationen in Selbstbedienung angeboten.

LEH-Fachgeschäft:

Ein LEH-Fachgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft, das- von einigen Ausnahmen abgesehen (z.B. Getränkeabholmärkte) - keinen oder nur einen geringen Selbstbedienungsanteil aufweist, 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.

Kleines Lebensmittelgeschäft:

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

Bezogen auf den Netto-Umsatz⁶ des Einzelhandels in Deutschland gesamt von ca. 631,4 Mrd. € (2022) entfallen mit ca. 281 Mrd. € etwa 44 % des Umsatzes auf den Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogeriewaren.

Die Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel entwickelten sich in den letzten Jahren sehr unterschiedlich. Nach einer stetigen Expansion nahm die Anzahl der Discounter zwischen 2017 und 2022 ab. Die Anzahl der kleineren Supermärkte (bis 2.500 m² VK) blieb hingegen in etwa gleich, während die Anzahl größerer Supermärkte noch zunahm. Bei den Betriebsformen verzeichneten die SB-Warenhäuser den stärksten Rückgang gefolgt von kleineren Lebensmittelgeschäften.

Tabelle 1: Veränderung der Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel 2017 – 2022

	Anzahl		Veränderung	
	2017	2022	abs.	in %
Lebensmitteldiscounter	16.162	15.972	-190	- 1,2
Supermarkt (bis 2.500 m ² VK)	10.895	10.890	-5	0,0
Supermarkt (ab 2.500 m ² VK)	1.154	1.269	115	10,0
SB-Warenhaus	836	719	-117	- 14,0
kleine Lebensmittelgeschäfte	8.650	8.050	-600	- 6,9

Quelle: EHI 2023, S.77.

Der Rückgang der Discount-Filialen hängt mit dem mittlerweile sehr dichten Netz an Discountern zusammen. Im Fokus der Betreiber steht nicht mehr die Neuansiedlung, sondern vielmehr die Optimierung vorhandener Filialen durch Erweiterungen und z. T. auch Verlagerungen. Verlagerungen von Discountern werden dann vorgenommen, wenn an den jetzigen Standorten keine Erweiterungsmöglichkeiten bestehen, oder wenn planungsrechtliche und raumordnerische Vorgaben einer Erweiterung widersprechen.

Nach wie vor weisen die Discounter mit ca. 43 % den höchsten Marktanteil im Lebensmitteleinzelhandel auf, gefolgt von den Supermärkten mit ca. 30 %. Große Supermärkte vereinigen rd. 3 % und SB-Warenhäuser rd. 2 % auf sich. Ein Anteil von ca. 22 % entfällt auf die kleineren Lebensmittelgeschäfte⁷.

Hinsichtlich des Sortiments und der Artikelzahl unterscheiden sich die Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel deutlich voneinander. So werden in einem Lebensmitteldiscounter im feststehenden Sortiment (ohne wöchentliche Aktionswaren) zwischen 2.000 Artikel (Aldi Nord) und 4.000 Artikel (Netto Marken-Discount) angeboten. Ein Supermarkt führt auf einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 m² bereits über 15.000 Artikel und auf einer Verkaufsfläche von ca. 1.800 m² über 30.000 Artikel. Der Angebots- und Umsatzschwerpunkt entfällt sowohl bei Discountern als auch bei Supermärkten auf den periodischen Bedarf⁸, wenngleich mit unterschiedlichen Anteilen. Bei Discountern liegt dieser Anteil bei ca. 85 %, bei kleineren Supermärkten bei ca. 95 % und bei großen Supermärkten bei etwa 70 %.

⁶ Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2023, S. 62.

⁷ Quelle: EHI, handelsdaten aktuell, 2023, S. 77.

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

Mit Blick auf den stationären Einzelhandel, welche für die Nahversorgung von Bedeutung sind, lassen sich folgende **Tendenzen** erkennen:

- /// Trend zur stärkeren Nutzung des Homeoffice und damit „zunehmender Rückzug ins Quartier“. Infolgedessen nimmt nicht nur die die Bedeutung der wohnortnahen Grundversorgung, sondern auch der Quartiersentwicklung als solche zu.
- /// Supermärkte und Lebensmitteldiscounter, aber auch Drogeriemärkte, optimieren und modernisieren ihr Standortnetz konsequent, d. h. Neubau (i.d.R. mit Green Building-Standard) und Erweiterung der Verkaufsfläche.

In Abhängigkeit vom Betriebstyp und Betreiber werden unterschiedliche Größen seitens der Betreiber als zukunftsfähig angesehen:

Tabelle 2: Verkaufsflächen von Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel

Betreiber	Einwohner im Einzugsgebiet	Verkaufsfläche in m ²	Kennzeichen
Großer Supermarkt (z.B. famila, E-Center, Rewe Center)	15.000	ab 2.500	Vollversorger, ca. 40.000 Artikel, Bedienungstheken, Frischekompetenz, etliche Konzessionäre in der Vorkassenzone
Supermarkt (z. B. Rewe, Edeka, Combi, K+K, Markant)	6.000 – 7.000	1.800	Vollversorger, ca. 30.000 Artikel, Bedienungstheken, Frischekompetenz, ein - zwei Konzessionäre in der Vorkassenzone
Netto Marken-Discount	ab 3.000	800 – 1.150	ca. 4.000 Artikel
Penny	4.000	800 – 1.200	1.700 – 2.200 Artikel, zunehmende Frische- und Biowaren, v.a. Nonfoodartikel als Aktionswaren
Lidl	5.000 – 6.000	1.300 – 1.500	
Aldi-Nord	5.000 – 6.000	1.200 – 1.400	

GMA-Standortforschung 2024

Die jeweilige Größe ist abhängig von der Einwohnerzahl der Standortkommune bzw. vom erschließbaren Einzugsgebiet sowie von der Wettbewerbssituation. So werden z.B. von Aldi und Lidl in kleineren Grundzentren (ca. 10.000 Einwohner) bestehende Filialen auf Verkaufsflächen von ca. 1.100 m² - 1.200 m² erweitert, während die größeren Einheiten in Städten ab ca. 20.000 Einwohner realisiert werden. Die Erweiterungen im Lebensmitteleinzelhandel werden angestrebt, um

- /// interne Prozesse, wie Warenlogistik und Auffüllen der Regale zu optimieren,
- /// Waren übersichtlicher und ansprechender zu präsentieren,
- /// ein bequemes Einkaufen, u.a. für gehandicapte Kunden durch niedrigere Regale, breitere Gänge, mehr Querungen, kürzere Laufwege, zu ermöglichen,
- /// mehr und größere Abstandsflächen für Kunden, u.a. in der Kassenzone, anzubieten,
- /// größere Eingangskoffer für einen ungehinderten Kundenlauf bereit zu halten,
- /// größere Leergutannahmen zur Abgabe von Pfandflaschen zu ermöglichen.

Als Standorte für großflächige Lebensmitteldiscounter oder Supermärkte wurden in Niedersachsen seit 2017 aufgrund der Vorgaben der Landes-Raumordnung zunehmend Standorte in städtebaulich integrierten Lagen, d.h. in zentralen Versorgungsbereichen, nachgefragt.

In den letzten Jahren wurden Biowaren, regionale, internationale bzw. fair gehandelte sowie vegane Produkte ausgebaut und werden mittlerweile in allen Betriebstypen geführt. Bei Lebensmitteln und Delikatessen erhöhte sich der Onlineanteil in den letzten Jahren leicht (2018: 1,0 %; 2023: 2,4 %). Spezialanbieter für logistikaffine und wenig preissensible Produkte (z. B. Wein, Spirituosen) konnten ihren Online-Umsatz hingegen deutlich erhöhen. So stieg deren Umsatz bei Weinen und Sekt von 6,2 % (2018) auf 13,0 % (2023)⁹.

2.2 Einzelhandel mit Drogeriewaren

Zu einer umfassenden und qualitativ guten Versorgungsstruktur im periodischen Bedarf gehören Drogeriemärkte. Diese werden wie folgt definiert:

„Ein Drogeriemarkt ist ein mittelflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Selbstbedienung, der ein sowohl breites wie tiefes Sortiment an Kosmetik, Körperpflege- und Reinigungsmitteln anbietet. Zu den weiteren Sortimentsbausteinen gehören die frei verkäuflichen Arzneimittel, Reformwaren und Nahrungsmittel, v. a. aus dem Biobereich.“

Von den größten Drogeriemarktbetreibern dm, Rossmann und Müller werden i. d. R. großflächige Einheiten entwickelt, wobei im Einzugsgebiet über 8.000 Einwohner für eine Rossmann-Filiale und über 20.000 Einwohner für Filialen von dm bzw. Müller benötigt werden.

Rossmann betreibt bundesweit aktuell 2.261 Filialen auf einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von rd. 600 m²; der Umsatz lag bei ca. 8,5 Mrd. €. Das Karlsruher Handelsunternehmen **dm** ist mit fast 2.100 Filialen und einem Umsatz von ca. 9,9 Mrd. € bundesweit der umsatzstärkste Drogeriefachmarkt. Im Durchschnitt sind dm-Filialen ca. 630 m² groß¹⁰. **Müller Drogeriemärkte** werden in über 900 Filialen betrieben, wovon der überwiegende Teil (579) auf Deutschland entfällt. Die Größe der Filialen reicht von ca. 400 m² bis über 4.500 m² Verkaufsfläche. Insgesamt werden ca. 190.000 Artikel¹¹ geführt. **Budnikowsky** ist fast ausschließlich in Hamburg und Schleswig-Holstein mit fast 190 Filialen und einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von ca. 530 m² vertreten; der Umsatz lag bei ca. 0,5 Mrd. €.

Sämtliche Betreiber von Drogeriemärkten bevorzugen frequenzstarke Verbundstandorte mit Lebensmitteldiscountern, Supermärkten und sofern möglich mit weiteren Fachmärkten.

2.3 Entwicklung des Onlinehandels

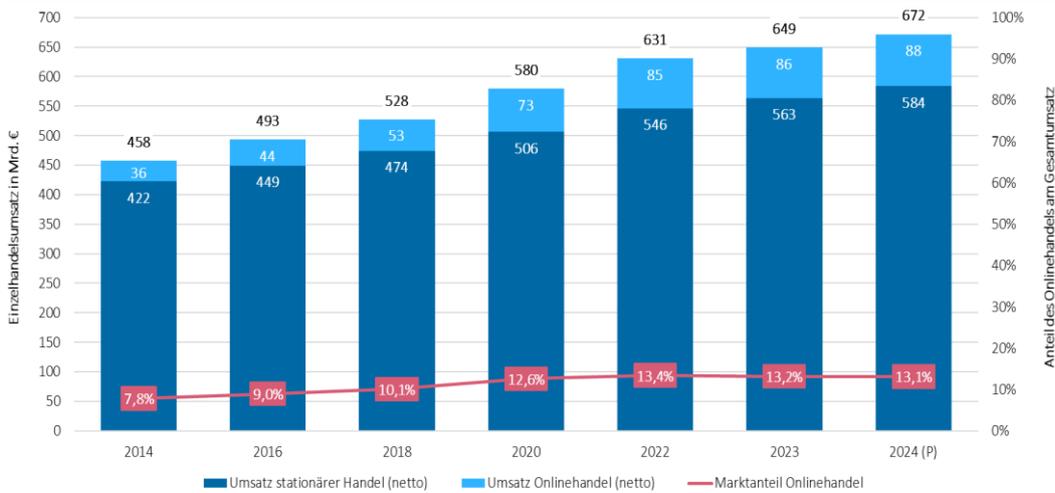
Während der stationäre Einzelhandel in den letzten Jahren nur ein leichtes Plus verzeichnete, wies der Onlinehandel ein jährliches Wachstum von über 10 % und mehr auf. So stieg der Umsatz des Online-Einzelhandels von 35,7 Mrd. € in 2014 auf ca. 85,7 Mrd. € in 2023 an. Für das Jahr 2024 wird für den Onlinehandel ein Umsatz von ca. 88,0 Mrd. € prognostiziert.

⁹ Quellen: HDE Handelsverband Deutschland, Handel digital, Online-Monitor 2019, S. 18; Online-Monitor 2024, S. 20.

¹⁰ Eigene Berechnungen für die Drogeriemärkte, basierend auf Bulwiengesa, Trade Dimensions in Hahn Retail Real Estate Report Germany 2023 / 2024, S. 49.

¹¹ Angaben der Firma Müller: www.mueller.de/unternehmen/historie-fakten, abgerufen 10.07.2024.

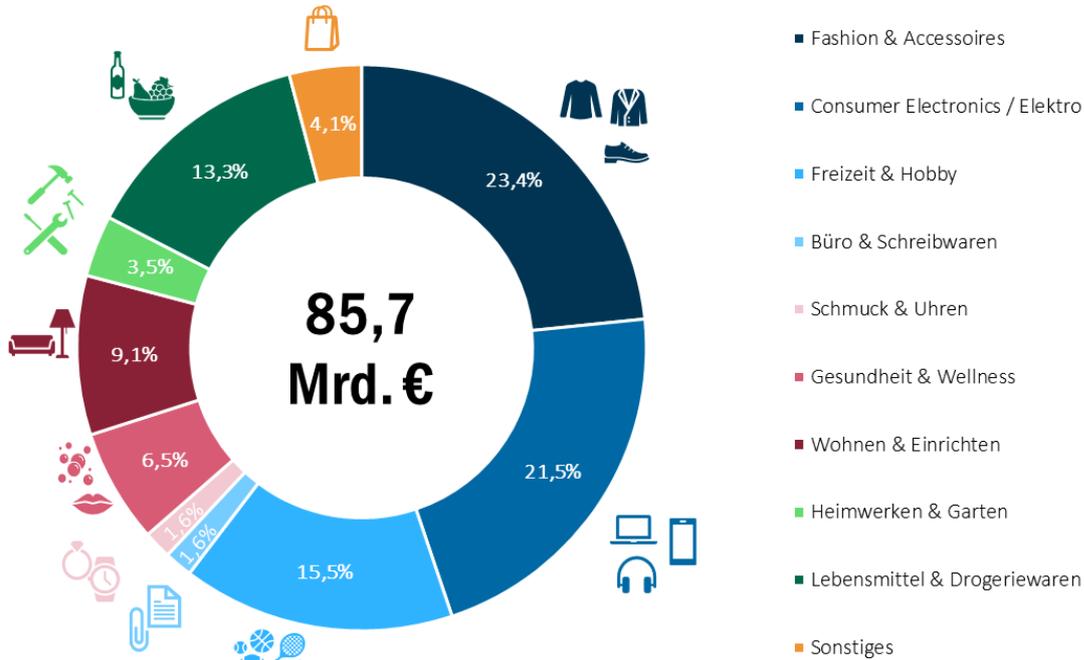
Abbildung 1: Marktanteile des Onlinehandels



GMA-Darstellung auf Basis von HDE Online-Monitor 2024, S. 6, 10 sowie EHI handelsdaten.de

Der digitale Handel hat als ergänzender Vertriebskanal seinen festen Platz in der Konsumentenwelt gefunden. Allerdings schwanken die Anteile des Onlinehandels je nach Branche stark. Insbesondere die zentrenrelevanten Sortimente (z.B. Fashion / Accessoires, Bücher / Medien) werden vergleichsweise stark vom Onlinehandel bedient, so dass weniger Verkaufsflächen im stationären Einzelhandel nachgefragt werden. Gleichwohl wird der stationäre Einzelhandel auch in diesen Sortimenten mittelfristig der wichtigste Einkaufskanal bleiben.

Abbildung 2: Anteile der Branchengruppen am Gesamt-Onlinehandel



GMA-Darstellung auf Basis von HDE 2024

3. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung

Städte und Gemeinden haben mit dem BauGB (Baugesetzbuch) und der BauNVO (Baunutzungsverordnung) ein planungsrechtliches Instrumentarium zur Hand, mit dem die Standortentwicklung im Einzelhandel gesteuert wird.

3.1 Bauplanungsrecht

3.1.1 Gebiete mit Bebauungsplan

Nach § 30 BauGB ist ein Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans zulässig, wenn es dessen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Werden in Bebauungsplänen die in der BauNVO bezeichneten Baugebietstypen festgelegt, sind Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe der §§ 2 bis 9 BauNVO wie folgt vorgesehen:

Tabelle 3: Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben differenziert nach Baugebietstypen

Bau-Gebiet	Bezeichnung	Zulässigkeit Einzelhandel	Großflächiger Einzelhandel
WA, WS	Allgemeines Wohngebiet, Kleinsiedlungsgebiet	Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen	nein
WR	Reines Wohngebiet	nur ausnahmsweise: Läden zur Deckung des täglichen Grundbedarfs für die Bewohner des Gebiets	nein
WB	Besonderes Wohngebiet	Läden, soweit mit Wohnnutzung vereinbar	nein
MD	Dorfgebiet	allgemein zulässig*	nein
MI	Mischgebiet	allgemein zulässig*	nein
MU	Urbanes Gebiet	allgemein zulässig*	nein
GE GI	Gewerbegebiet Industriegebiet	allgemein zulässig*	nein
MK	Kerngebiet	allgemein zulässig	Ja
SO	Sondergebiet	allgemein zulässig	Ja

* sofern nicht sondergebietspflichtig gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, GMA-Zusammenstellung 2022

Für großflächige Einzelhandelsbetriebe (ab einer Verkaufsfläche von 800 m²) enthält § 11 Abs. 3 BauNVO eine Sonderregelung. **Einkaufszentren** und **großflächige Einzelhandelsbetriebe** mit bestimmten städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen sind **außer in Kerngebieten nur in den festgesetzten sonstigen Sondergebieten** zulässig. Einzelhandel bis zu 800 m² Verkaufsfläche ist in den einzelnen Gebieten wie in Tab. 3 dargestellt zulässig.

In Gebieten mit einfachen Bebauungsplänen gem. § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 oder § 35 BauGB. Zudem können nach § 1 Abs. 5, 6 BauNVO in Bebauungsplänen Nutzungsarten ausgeschlossen oder nur ausnahmsweise zugelassen werden:

„(5) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 sowie 13 und 13a allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.“

(6) *Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 vorgesehen sind,*

1. nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden oder

2. in dem Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.“

3.1.2 Gebiete ohne Bebauungsplan

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach **Art und Maß der baulichen Nutzung**, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und gleichzeitig die Erschließung gesichert ist. Nach § 34 Abs. 2 BauGB ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die BauNVO anzuwenden, wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO, z.B. Gewerbegebiet, Mischgebiet, entspricht. Nach § 34 Abs. 3 BauGB dürfen vom Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Ansiedlungsgemeinde oder in einer Nachbarkommune ausgehen. Im Einzelfall (z.B. Erweiterung) kann vom Erfordernis des Einfügens abgewichen werden.

Mit der Novellierung des BauGB 2007 schuf der Gesetzgeber die Möglichkeit, über § 9 Abs. 2 a BauGB im unbeplanten Innenbereich einen Bebauungsplan aufzustellen, in dem zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen festgelegt oder ausgeschlossen werden können.

3.2 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen

3.2.1 Zentrale Orte

Für die Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten sind die Ziele der Landes-Raumordnung heranzuziehen. Im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) werden Ober- und Mittelzentren abschließend festgelegt. Grundzentren werden hingegen in den Regionalen Raumordnungsprogrammen (RROP) der Landkreise festgelegt. Bei der zentralörtlichen Einstufung handelt es sich um ein Ziel der Raumordnung¹², wobei es um die Konzentration der Siedlungstätigkeit auf ein System leistungsfähiger Orte mit Versorgungsfunktion für Verflechtungsbereiche geht. Unterschieden werden Grund-, Mittel- und Oberzentren, welche unterschiedliche Einrichtungen und Angebote sichern und entwickeln sollen:

-  **Oberzentrum:** für den spezialisierten höheren Bedarf
-  **Mittelzentrum:** für den gehobenen Bedarf
-  **Grundzentrum:** für den allgemeinen täglichen Grundbedarf.

¹² Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmaren, vom Träger der Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes (§ 3 Nr. 2 ROG). Die Ziele der Raumordnung sind von den öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten (§ 4 Abs. 2 ROG). Zudem besteht eine Anpassungspflicht der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB).

3.2.2 Ziele der Landes-Raumordnung

Die Vorgaben der Landes-Raumordnung sind bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben zu beachten, sofern der Bebauungsplan neu aufgestellt bzw. ein Bebauungsplan geändert wird. Nach dem LROP 2017, Kapitel 2.3 Ziffer 02, Satz 1-3 werden **Einzelhandelsgroßprojekte** wie folgt beschrieben:

*„Neue Einzelhandelsprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffer 03 – 10 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 – 3 der BauNVO einschließlich Hersteller / Direktverkaufszentren. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, ggf. jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (**Agglomerationen**).“*

In Bezug auf die Steuerung des großflächigen Einzelhandels sind folgende Ziele zu beachten:

Konzentrationsgebot (LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 4)

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.“

Integrationsgebot (LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 5)

*„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren **Kernsortimente zentrenrelevant** sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.“*

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom 100 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.“

*„Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit **nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten** sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig,*

a) wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt oder

b) wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.“ (LROP 2017 Kapitel 2.3 Nr. 6)

Kongruenzgebot (LROP 2017, Kapitel 2,3 Nr. 3)

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

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

In einem **Mittel- oder Oberzentrum** soll das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (**Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral**). Der maßgebliche Kongruenzraum gemäß Satz 3 ist von der unteren Landesplanungsbehörde unter Berücksichtigung insbesondere

- der zentralörtlichen Versorgungsaufträge der Standortgemeinde sowie benachbarter Zentraler Orte,
- der verkehrlichen Erreichbarkeit der betreffenden Zentralen Orte,
- von grenzüberschreitenden Verflechtungen und
- der Marktgebiete von Mittel- und Oberzentren auf Grundlage kommunaler Einzelhandelskonzepte

zu ermitteln, sofern er nicht im Regionalen Raumordnungsprogramm festgelegt ist.“

Abstimmungsgebot (LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 07)

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen. Zur Verbesserung der Grundlagen für regional bedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden. Zur Verbesserung der Versorgungsstrukturen in Grenzübereichen soll eine grenzüberschreitende Abstimmung unter Berücksichtigung der Erreichbarkeiten und gewachsener Strukturen erfolgen.“

Beeinträchtigungsverbot (LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 08)

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

3.2.3 Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot

Bei Supermärkten oder Lebensmitteldiscountern wird oftmals bei Erweiterungen bestehender Betriebe die Grenze der Großflächigkeit (über 800 m² Verkaufsfläche) überschritten, sodass eine Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplans erforderlich wird. Somit ist das Integrationsgebot von Bedeutung, da Supermärkte oder Lebensmitteldiscounter ein periodisches Kernsortiment (= zentrenrelevant) führen und nur innerhalb städtebaulich integrierter Lagen zulässig sind.

Städtebaulich integrierte Lagen stehen in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit zentralen Versorgungsbereichen i.S. des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB. Zentrale Versorgungsbereiche verfügen über ein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, haben einen überwiegend fußläufigen Einzugsbereich und sind an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

Allerdings kann die sog. Ausnahmeregelung¹³ angewandt werden:

„Die Ausnahmeregelung sollte im Interesse der Raumordnung einer flächen-deckenden Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Drogeriewa-ren Rechnung tragen. Veränderte betriebliche Strukturen und veränderte Einkaufsgewohnheiten der Bevölkerung, die im erhöhten Maße ein motori-siertes Verkehrsaufkommen erwarten lassen, erschweren gerade in histori-schen Altstädten bei enger Bebauung, geringer Flächenverfügbarkeit oder anderen ungünstigen baulichen Gegebenheiten Neuansiedlungen oder grö-ßere Erweiterungen. In solchen Fällen erscheint es unter raumordnerischen Gesichtspunkten verträglicher, das Vorhaben außerhalb der städtebaulich in-tegrierten Lagen im zentralen Siedlungsbereich anzusiedeln. Ein räumlich-funktioneller Zusammenhang zu Wohngebieten und eine Einbindung in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs sind erforderlich.“

„Die Gründe für die Ausnahme müssen auf einer verbindlichen städtebauli-chen Konzeption beruhen. Entscheidend sind folgende Aspekte:¹⁴

Inwiefern besteht im Zentralen Ort die Gefahr von Versorgungsdefiziten, die nicht in der Innenstadt bzw. im Rahmen der wohnortnahen Nahversorgung gedeckt werden können und

welche Auswirkungen haben Vorhaben an den Standorten, für die die Aus-nahmeregelung in Anspruch genommen werden soll, auf die städtebauliche Situation und die Versorgungsstrukturen in der Innenstadt.“

3.2.4 Nicht-raumbedeutsame Nahversorgung

Mit großflächigen Einzelhandelsvorhaben sind i. d. R. Betriebe gemeint, welche Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO hervorrufen können. Diese fasst man unter dem Begriff raumbedeutsam zusammen. Im Gegensatz dazu gibt es Einzelhandelsvorhaben **ohne raumbedeutsame Auswirkungen**. Für diese gelten die landes- bzw. regionalplanerischen Vorgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels nicht. Darunter werden folgende Betriebe verstanden:

- /** Betriebe mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche, sofern sie keine Agglomeration mit anderen Betrieben gemäß Ziffer 02 Satz 3 bilden. Für diese Betriebe unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit wird generalisierend ohne weiteren Nachweis ange-nommen, dass sie keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben.
- /** Keine Einzelhandelsgroßprojekte sind **Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversor-gung**. Sie befinden sich auch in Siedlungsgebieten außerhalb der Zentralen Orte, sind Wohngebieten räumlich funktional direkt zugeordnet und dienen überwiegend der Versorgung im fußläufigen Nahbereich, auch für die in der Mobilität eingeschränk-ten Bevölkerungsgruppen. Zur Sicherstellung, dass keine wesentlichen Auswirkun-gen auf die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte sowie die Verwirkli-chung der Ziele der Raumordnung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind, sind die Voraussetzungen, unter denen ein Vorhaben als Betrieb der wohnortnahen Nah-versorgung angesehen werden kann, eng zu fassen.

¹³ Vgl. Begründung Teil C zur Landes- Raumordnung, Seite 28.

¹⁴ Die verbindliche städtebauliche Konzeption muss im Rahmen eines Beteiligungs- und Abstimmungs-prozesses unter Einbeziehung Träger öffentlicher Belange, ggf. der Öffentlichkeit und der Nachbargemeinden zustande gekommen sein, z.B. einem gemeindlichen Einzelhandelskonzept, einem Stadtent-wicklungskonzept oder dem Flächennutzungsplan. Diese Konzeption muss die Ziele und Leitvorstellun-gen Zentraler Orte und den Schutz vorhandener städtebaulich integrierter Lagen berücksichtigen. (vgl. Begründung Teil C zur Landes-Raumordnung, Seite 28.)

Bei großflächigen, **nicht raumbedeutsamen Vorhaben** müssen folgende Kriterien erfüllt sein:

- /// überwiegend fußläufiger Einzugsbereich, d. h. mehr als 50 % des Vorhabenumsatzes stammt aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld des Betriebes,
- /// mindestens 90 % der Verkaufsfläche entfällt auf das nahversorgungsrelevante Sortiment (= periodischer Bedarf).

Damit ein großflächiger Lebensmittelmarkt mehr als die Hälfte seines Umsatzes aus einem fußläufigen Nahbereich (ca. 1 km Radius) erzielen kann, müssen nach Berechnungen der GMA mindestens 2.000 – 3.000 Einwohner in diesem Nahbereich leben. Dies hängt mit der Tatsache zusammen, dass Verbraucher nicht ausschließlich in einem Lebensmittelmarkt einkaufen, sondern i. d. R. mehrere Betriebe, wie Supermärkte, Discounter, Getränkemärkte, kleinere Fachgeschäfte, Sonderpostenmärkte oder das Lebensmittelhandwerk aufsuchen. In ländlich geprägten Orten mit geringen bzw. kaum verdichteten Wohngebieten ist diese Mindesteinwohnerzahl im fußläufigen Nahbereich kaum zu erreichen.

3.3 Regionalplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Hameln-Pyrmont wurde neu aufgestellt und im Entwurf 2021 den kreisangehörigen Kommunen vorgelegt. Es weist den Ortsteil Salzhemmendorf als Grundzentrum aus. Der Flecken befindet sich in direkter Nachbarschaft zu den Grundzentren Coppenbrügge, Elze und Duingen. Ein sog. aperiodischer Kongruenzraum wird nur Mittel- und Oberzentren zugewiesen. Die nächst gelegenen Mittelzentren im Landkreis Hameln-Pyrmont sind Bad Pyrmont und Hameln, wobei Hameln auch eine oberzentrale Teilfunktion übernimmt. Zudem werden manchen Ortsteilen des Flecken Salzhemmendorf folgende Funktionen zugewiesen:

- /// Ortsteile Thüste und Lauenstein: Standorte mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten
- /// Ortsteil Oldendorf: Standorte mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten
- /// Salzhemmendorf und die Ortsteile Osterwald und Lauenstein: Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung.¹⁵

4. Makrostandort Salzhemmendorf

Basierend auf den Daten des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (Stand 30.09.2023) leben aktuell 9.317 Einwohner im Flecken Salzhemmendorf. In den letzten 5 Jahren konnte für den Flecken Salzhemmendorf ein positives Bevölkerungswachstum um rd. 2,0 % (ca. 185 Personen) nachgewiesen werden. Nach der Stadt Bad Pyrmont (ca. + 2,3 %) verzeichnet der Flecken Salzhemmendorf zusammen mit der Stadt Hessisch Oldendorf den zweithöchsten Bevölkerungszuwachs im Landkreis Hameln-Pyrmont. Das Bevölkerungswachstum liegt zudem über dem des Landkreises Hameln-Pyrmont (ca. + 1,3 %) und leicht unter der Bevölkerungsentwicklung von Niedersachsen (ca. + 2,3 %).

¹⁵ RROP Landkreis Hameln-Pyrmont – Entwurfsfassung 2021, S. 8.

Tabelle 4: Einwohnerveränderungen von Salzhemmendorf im Vergleich

Daten	Einwohner		Veränderung 2018 / 2023	
	30.09.2018	30.09.2023	abs.	in %
Aerzen	10.525	10.578	53	0,5
Bad Münder	17.494	17.574	80	0,5
Bad Pyrmont	19.123	19.564	441	2,3
Coppenbrügge	6.986	7.117	131	1,9
Emmerthal	9.743	9.868	125	1,3
Hameln	57.388	57.968	580	1,0
Hess. Oldendorf	18.187	18.551	364	2,0
Salzhemmendorf	9.132	9.317	185	2,0
LK Hameln-Pyrmont	148.578	150.537	1.959	1,3
Niedersachsen	7.981.576	8.162.171	180.595	2,3

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen.

Nach Angaben des Flecken Salzhemmendorf leben aktuell ca. 9.440 Einwohner¹⁶ im Flecken Salzhemmendorf. Die Siedlungsstruktur des Flecken Salzhemmendorf wird durch den Kernort Salzhemmendorf (ca. 1.880 Einwohner) und zehn Ortsteile geprägt, welche vom Kernort räumlich deutlich abgesetzt liegen. Zu den größeren Ortsteilen zählen Lauenstein (ca. 1.980 Einwohner), Oldendorf (ca. 1.290 Einwohner) und Osterwald (ca. 1.100 Einwohner). In den kleinen Ortsteilen, Ahrenfeld, Benstorf, Hemmendorf, Levedagsen, Ockensen Thüste und Wallensen leben hingegen jeweils weniger als 1.000 Einwohner.¹⁷ Mit etwa 21 % fällt der Einwohner-schwerpunkt auf den Ortsteil Lauenstein.

Gemäß den Angaben des Flecken Salzhemmendorf sind in den kommenden Jahren zwei umfangreiche Wohnbauprojekte geplant. Hier ist die Wohnbauentwicklung An der Kalkröse II im Ortsteil Salzhemmendorf und die Wohnbauentwicklung Riddagsen im Ortsteil Lauenstein zu nennen. Es kann folglich mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung in den kommenden Jahren gerechnet werden.¹⁸

Im Jahr 2023 waren im Flecken Salzhemmendorf ca. 1.713 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte¹⁹ (ohne Freiberufler und Beamte) registriert. In Relation zur Einwohnerzahl lag ein geringer Besatz von 183 Beschäftigten / 1.000 Einwohner vor. Den rd. 2.866 Auspendlern standen rd. 842 Einpendler im vergangenen Jahr gegenüber, der Pendlersaldo fiel negativ aus (- 2.024 Beschäftigte). Innerhalb des Landkreises Hameln-Pyrmont bietet die Stadt Hameln mit rd. 26.200 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten das umfangreichste Arbeitsplatzangebot (452 Beschäftigte je 1.000 Einwohner).

¹⁶ Die Differenz zu den Zahlen des Landesamtes für Statistik ergibt sich v. a. aus der Abweichung der zugrunde liegenden Stichtage.

¹⁷ Quelle: Flecken Salzhemmendorf, Stand 31.12.2023, nur Hauptwohnsitze.

¹⁸ Quelle: Angaben des Flecken Salzhemmendorf, Stand Mai 2024.

¹⁹ Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit; Gemeindedaten der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Arbeitsort; Nürnberg; Stichtag: 30.06.2023.

Tabelle 5: Beschäftigtenbesatz von Salzhemmendorf im Vergleich

Daten	Beschäftigte Arbeitsort	Einwohner	Beschäftigte / 1.000 EW	Ein- pendler	Aus- pendler	Saldo
Salzhemmendorf	1.713	9.338	183	842	2.866	-2.024
Coppenbrügge	1.704	7.135	239	1.191	2.287	-1.096
Emmerthal	3.369	9.827	343	2.523	3.253	-730
Hameln	26.200	57.977	452	14.110	9.197	4.913
LK Hameln-Pyrmont	53.130	150.378	353	30.373	35.353	-4.980

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand 30.06.2023, GMA-Darstellung 06/2024

5. Einzelhandelssituation

5.1 Einzelhandelsbestand und räumliche Verteilung

Zum Zeitpunkt der Erhebung (April 2024) waren in Salzhemmendorf 35 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 8.305 m² vorhanden. Auf den periodischen Bedarf entfällt der Großteil der Betriebe und der Verkaufsfläche, was für Grundzentren üblich ist.

Tabelle 6: Einzelhandelsbestand im Flecken Salzhemmendorf

Daten	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²
Periodischer Bedarf	25	5.115
Aperiodischer Bedarf	10	3.190
Summe	35	8.305

GMA-Zusammenstellung, Zuordnung der Betriebe nach deren Umsatzschwerpunkt, aus Datenschutzgründen wurden verschiedenen Branchen zusammengefasst.

Nach Lagen differenziert, entfallen:

- // 14 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 5.810 m² auf den zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte (vgl. Karte 3)
- // 21 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.495 m² auf Streulagen.

5.2 Bewertung der Nahversorgungssituation

Für ein Grundzentrum ist das Angebot an Betrieben mit einem periodischen Kernsortiment (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, freiverkäufliche Arzneimittel, Schnittblumen, Tiernahrung, Zeitschriften / Zeitungen) für die Versorgungsqualität und -funktion maßgeblich. Von zentraler Bedeutung ist die räumliche Verteilung der größeren Lebensmittelmärkte, um möglichst eine wohnortnahe Versorgung gewährleisten zu können. Für den Flecken Salzhemmendorf sind die sehr weitläufige Siedlungsstruktur und die Vielzahl an kleinen Ortsteilen, welche deutlich vom Kernort abgesetzt sind, bezeichnend. Diese Struktur erschwert eine möglichst flächendeckende, wohnortnahe Nahversorgung mit größeren Lebensmittelbetrieben, da für einen Supermarkt ca. 6.000 Einwohner und für einen Lebensmitteldiscounter ca. 5.000 Einwohner für eine gute wirtschaftliche Tragfähigkeit notwendig sind.

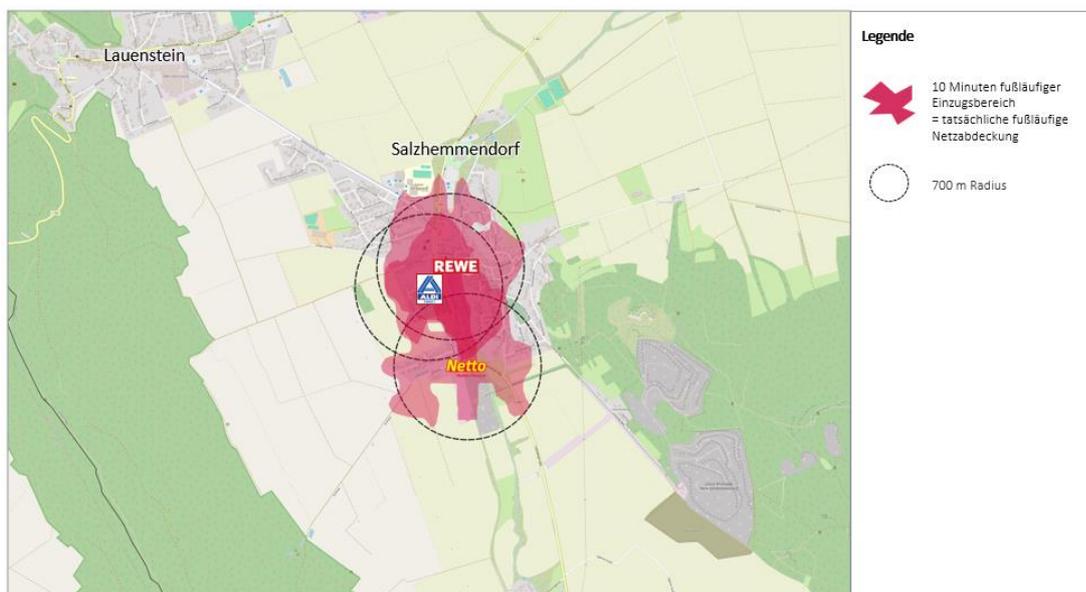
Der Großteil der Wohngebiete im Kernort Salzhemmendorf befindet sich im fußläufigen Nahbereich des Rewe-Supermarktes und der Discounter Aldi und Netto Marken-Discount. Räumliche Versorgungslücken bestehen aufgrund der weiten Ausdehnung der Wohngebiete im nord-westlichen und östlichen Randbereich, v. a. Wohngebiete südlich der Salzhemmendorf Straße in Richtung des Ortsteils Lauenstein. Hier ist perspektivisch Wohnbauentwicklung vorgesehen (Baugebiet Riddagsen). Die Bewohner der Ortsteile des nordöstlichen Fleckengebiets werden durch die Filiale des NP-Marktes im Ortsteil Oldendorf versorgt.

Für den Supermarkt und die Lebensmitteldiscounter wurden im fußläufigen Nahbereich folgende Einwohnerzahlen²⁰ ermittelt:

/// Rewe:	970 Einwohner
/// Aldi:	440 Einwohner
/// Netto Marken-Discount:	680 Einwohner
/// NP-Markt:	800 Einwohner.

Die Einwohnerzahlen unterscheiden sich nicht gravierend zwischen diesen vier Betrieben und sind alle auf einem sehr geringen Niveau. Aufgrund der z.T. beträchtlichen Entfernungen zu den Wohngebieten und zu den Ortsteilen fährt ohnehin der überwiegende Teil der Verbraucher mit dem PKW zum Einkaufen.

Karte 1: Fußläufige Nahbereiche der Lebensmittelmärkte $\geq 400 \text{ m}^2$ Verkaufsfläche im Kernort Salzhemmendorf



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2024

²⁰ Quelle: panadress: Stand 2022.

5.3 Bewertung des Einzelhandelsangebotes

Die Versorgungsqualität im periodischen Bedarf ist von unterschiedliche Betriebstypen (Lebensmitteldiscounter, Supermarkt, Drogeriemarkt, Lebensmittelhandwerk, Fachgeschäfte, Getränkemarkt, Kiosk) und der jeweiligen Größe der Betriebe abhängig. Im Flecken Salzhemmendorf mit ca. 9.440 Einwohnern sind folgende strukturprägende Lebensmittelmärkte vorhanden:

- /// großflächige Supermärkte: 1 Filiale
- /// Lebensmitteldiscounter: 3 Filialen.

Mit Rewe ist der Betriebstyp Supermarkt in Relation zur Einwohnerzahl ausreichend vertreten. Die Ansiedlung eines weiteren Supermarktes ist nicht erforderlich, da dadurch Umsatzumverteilungen zu Lasten ansässiger Betriebe, v.a. des Rewe-Marktes ausgelöst werden würden. Ein zweiter Vollversorger wäre ab einer Einwohnerzahl von etwa 12.000 Einwohner vertretbar.

Mit den Lebensmitteldiscountern Lidl, Netto Marken-Discount und NP-Markt weist Salzhemmendorf eine gute Ausstattung auf, wenngleich Filialen von Netto-Marken Discount und NP-Markt nicht die Frequenz und Leistungsfähigkeit einer Aldi-Filiale aufweisen.

Das Angebot im **periodischen Bedarf** wird wie folgt bewertet:

- /// Der Vollsortimenter **Rewe** hält eine Verkaufsfläche von ca. 1.150 m² vor (ohne Bäckerei im Vorkassenbereich), welche für einen modernen Supermarkt zu klein ausfällt. Dies zeigt sich in engen Gängen, kleiner Kassenzone und kleinem Eingangsbereich. Die Fa. Rewe hat bereits das Interesse geäußert, sich auf ein marktgängiges Format von ca. 1.915 m² am jetzigen Standort zu erweitern und zu modernisieren. Hierzu ist eine Verbindung des Rewe-Marktes mit dem benachbarten Rewe-Getränkemarkt (derzeitige Verkaufsfläche von ca. 420 m²) unter Einbeziehung der Zwischenfläche vorgesehen. Der Getränkemarkt wird perspektivisch in den Rewe-Markt integriert. In der Vorkassenzone ist eine Bäckereifiliale ansässig, welche auch nach der Erweiterung bestehen bleiben soll. Insgesamt würde die Verkaufsfläche somit um rund 345 m² erweitert. Mit der neuen Verkaufsfläche weist Rewe für den Flecken Salzhemmendorf eine ausreichende Größe auf. Die Erweiterung und Modernisierung dieses wesentlichen Magnetbetriebs im zentralen Versorgungsbereich (vgl. Kap. II, 3.2) dient auch der dauerhaften Sicherung des Standortes.
- /// Der Discounter **Aldi** als weiterer Magnetbetrieb des zentralen Versorgungsbereichs weist eine Verkaufsfläche von ca. 1.200 m² auf und entspricht damit den gängigen Einheiten. Die Erweiterung in die Großflächigkeit inklusive einer Modernisierung hat die Fa. Aldi für diesen Markt bereits im Jahr 2014 durchgeführt.
- /// Mit einer Verkaufsfläche von ca. 750 m² weist die **Netto-Filiale** eine für eine moderne Einheit (ca. 1.000 - 1.100 m² VK) zu geringe Größe auf, auch ist das Gebäude renovierungsbedürftig. Seit Längerem besteht daher das Interesse der Firma Netto, das jetzige Netto-Gebäude abzureißen und mit einer erweiterten Verkaufsfläche (ca. 1.050 m²) neu zu bauen. Nach der Erweiterung handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevantem Kernsortiment, der sich nicht in einer siedlungsräumlich integrierten Lage (zentraler Versorgungsbereich) im Sinne des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) befindet. In diesen Fall ist eine Anwendung der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot notwendig (siehe dazu Kap. 5.).

- / **Getränke** werden in den Fachabteilungen des Supermarkts, der Discounter, der Getränkemärkte und in den beiden Tankstellenshops geführt. Einschließlich zweier Getränkemärkte (Rewe Getränkemarkt, Getränke Neujahr) ist ein gutes und ausreichendes Angebot vorhanden. Der Rewe Getränkemarkt weist mit einer Verkaufsfläche von ca. 420 m² eine typische mittlere Größe für einen Filialisten auf und Getränke Neujahr eine eher kleine Einheit (< 100 m² Verkaufsfläche).
- / Das Angebot bei **Drogeriewaren** verteilt sich auf die Fachabteilungen in den genannten Lebensmittelmärkten. Ein Drogeriemarkt ist nicht vorhanden.
- / Der Besatz an **Apotheken** fällt mit drei Apotheken angemessen aus. Zu beachten ist, dass Apotheken nicht großflächig sind und damit auch keiner planungsrechtlichen Steuerung bedürfen.
- / Das Angebot bei **Tiernahrung** verteilt sich auf die Lebensmittelmärkte. Ein Fachmarkt für Tiernahrung und Zubehör, wie z.B. Futterhaus, Fressnapf, benötigt ein Einzugsgebiet von über 20.000 Einwohner und ist somit in Salzhemmendorf nicht realisierbar.

Ergänzt wird das periodische Angebot durch einen kleinflächigen Nahversorger im Ortsteil Osterwald, einen internationalen Lebensmittelmarkt im Ortsteil Lauenstein, zwei Hofläden und acht Bäckereifilialen, eine Fleischerei im Ortsteil Wallensen sowie zwei Tankstellen-Shops und einen Post-Shop. Das Angebotsspektrum ist somit für ein Grundzentrum dieser Größenordnung (ca. 9.440 Einwohner) ausreichend. Im periodischen Bedarfsbereich wäre eine Ergänzung durch einen Drogeriemarkt denkbar. Berücksichtigt man, dass das Bevölkerungswachstum der letzten Jahre weiter anhalten wird, so wirkt sich dies positiv auf eine mögliche Ansiedlung eines Drogeriemarktes aus. Für eine Filiale von dm ist das räumlich erschließbare Einzugsgebiet mit etwa 9.400 Einwohnern zu klein, wenngleich diese Einwohnerzahl für einen Rossmann-Drogeriemarkt ausreichend ist. Ein Drogeriemarkt würde das Angebot im periodischen Bedarf deutlich verbessern und teilweise Kaufkraft, welche an andere Standorte, z.B. Hameln abfließt, wieder zurückholen. Die üblichen Einheiten liegen bei Rossmann bei etwa 600 – 800 m² Verkaufsfläche. Der Drogeriemarkt sollte in der Ortsmitte, also im zentralen Versorgungsbereich, angesiedelt werden, um so zahlreiche Verbundeinkäufe mit weiteren Betrieben auszulösen.

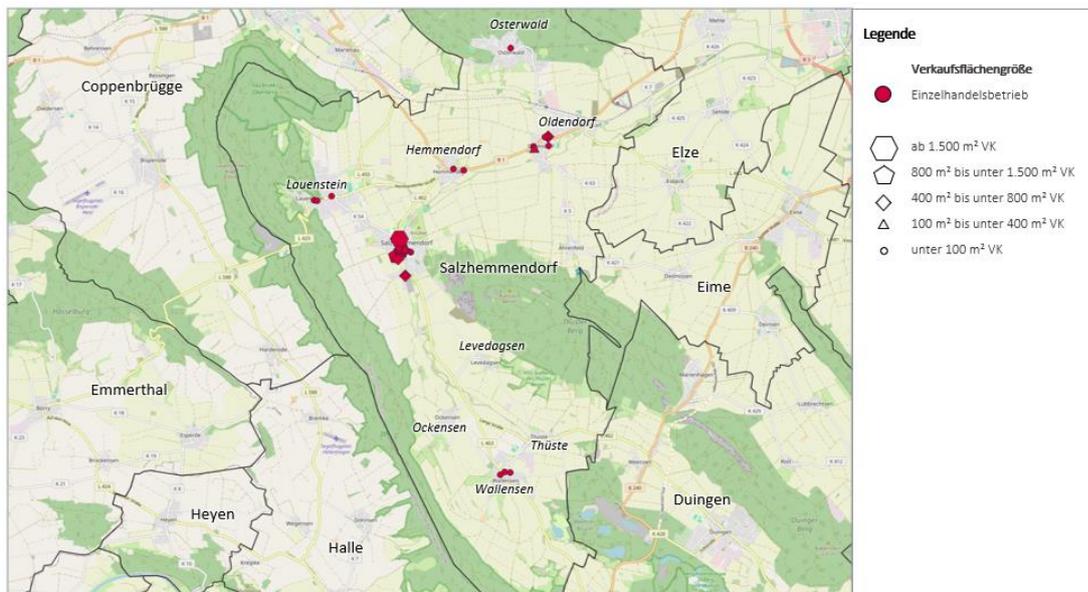
Das Angebot in den Hauptbranchen des **aperiodischen Bedarfs** wird wie folgt bewertet:

- / **Schreibwaren** werden über die Randsortimente der Lebensmittelmärkte und des Nonfood-Discounters TEDI vertrieben. Ein Fachgeschäft ist nicht vorhanden, was für eine Gemeinde in der Größenordnung des Flecken Salzhemmendorf nicht ungewöhnlich ist.
- / Bei **Bekleidung / Wäsche** wird das untere Preissegment über den Textildiscounter KiK abgebildet, welcher eine übliche mittelgroße Einheit aufweist. Mit Ernsting's family ist zudem ein Anbieter für Kinderbekleidung in Salzhemmendorf ansässig.
- / Ein **Schuhfachgeschäft bzw. ein Schuhfilialist** ist nicht vorhanden und würde das Angebot abrunden. Fachgeschäfte oder Filialisten für Schuhe benötigen Einheiten von ca. 200 – 500 m² und liegen damit unter der Großflächigkeit. Dennoch sollten mit Blick auf Verbund- und Kopplungseinkäufe dieses Angebot ausschließlich in der Ortsmitte entwickelt werden. Vor dem Hintergrund der deutlich gestiegenen Konkurrenz durch den Online-Handel, der aktuell sehr geringen Expansionsdynamik in dieser Branche und der begrenzten Einwohnerzahl wird es in Salzhemmendorf jedoch eher schwierig, hier einen entsprechenden Anbieter zu finden.

- /// Mit zwei Fachgeschäften in der Flöthstraße (Salzhemmendorf) und in der Hemmendorfer Straße (Lauenstein) gibt es im Flecken Salzhemmendorf ein übliches Angebot bei **Elektrowaren**. In diesen Segmenten ist mit Blick auf die Zuwächse im Online-Handel (knapp 40 % Online-Marktanteil²¹) kaum Entwicklungspotenzial vorhanden.
- /// Positiv hervorzuheben ist der Besitz mit einem **Optiker** und einem **Hörgeräteakustiker** in der Hauptstraße im Umfeld des Rathauses.
- /// **Haushaltswaren, Wohnaccessoires** und **Heimtextilien** werden über die Randsortimente des Nonfood-Discounters TEDI und des Baumarktes Hagebau abgebildet. Für größere Fachmärkte im Einrichtungsbedarf ist Salzhemmendorf einwohnerseitig zu klein. So werden z.B. für Fachmärkte für Betten, Heimtextilien (beispielsweise JYSK) über 15.000 Einwohner im Einzugsgebiet benötigt.
- /// Eine Besonderheit für ein Grundzentrum stellt der Hagebau **Bau- und Heimwerkermarkt** dar. In der Filiale an der Hemmendorfer Landstraße werden in einer großflächigen Einheit neben Bau- und Heimwerkerbedarf auch Sortimente des Gartenbedarfs sowie Wohnaccessoires und Leuchtmittel angeboten.
- /// Zudem ist ein Antiquitätengeschäft in der Ortsmitte lokalisiert und ein First- und Second-Hand Bekleidungsgeschäft im Ortsteil Oldendorf vorhanden. Damit wird auch im **spezialisierten Bereich** ein Angebot in Salzhemmendorf abgebildet.

Karte 2 gibt eine Übersicht über die räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe im Flecken Salzhemmendorf. Die strukturprägenden Einzelhandelsbetriebe konzentrieren sich auf den Ortsteil Salzhemmendorf. Im Ortsteil Oldendorf sind darüber hinaus weitere größere Einzelhandelsbetriebe vorhanden (u. a. NP-Markt, Getränkemarkt). In den übrigen Ortsteilen beschränkt sich das Angebot auf kleinteilige Betriebe (überwiegend periodischer Bedarf).

Karte 2: Verteilung der Einzelhandelsbetriebe im Flecken Salzhemmendorf



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2024

²¹ Quelle: HDE (Handelsverband Deutschland) Online Monitor 2024, S. 14.

6. Marktgebiet, Kaufkraft und Zentralität

6.1 Marktgebiet

Als Marktgebiet wird der Raum bezeichnet, in dem sich die Verbraucher zum Einkauf überwiegend auf den Einzelhandelsstandort orientieren. Bei der Abgrenzung wurden folgende Kriterien herangezogen:

- /// Angebotssituation im Flecken Salzhemmendorf sowie im weiteren Umland
- /// siedlungs- und zentralörtliche Strukturen im Flecken Salzhemmendorf und im Umland
- /// verkehrliche Gegebenheiten und die damit zusammenhängenden Zeit-Distanz-Werte.

Die im Flecken Salzhemmendorf ansässigen Einzelhandelsbetriebe erschließen überwiegend kein überörtliches Einzugsgebiet, sondern sind primär auf Verbraucher aus Salzhemmendorf und den Ortsteilen ausgerichtet. Ein größeres räumliches Einzugsgebiet erschließt lediglich der Baumarkt Hagebau. Das tatsächliche Marktgebiet entspricht dem grundzentralen Verflechtungsbereich von Salzhemmendorf.

6.2 Kaufkraftvolumen für den Einzelhandel in Salzhemmendorf

Das Kaufkraftpotenzial wird für den stationären Einzelhandel im engeren Sinne²² berechnet. Die jährliche Pro-Kopf-Ausgabe lag im vergangenen Jahr in Deutschland bezogen auf den gesamten Einzelhandel bei ca. 6.864 €, davon entfielen ca. 3.602 € auf den periodischen Bedarf²³.

Neben den Pro-Kopf-Ausgaben ist zur Berechnung der Kaufkraft das lokale Kaufkraftniveau zu berücksichtigen. In Salzhemmendorf lag im Jahr 2024 mit 94,1 ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau²⁴ (Bundesdurchschnitt = 100) vor. Berechnet wird das Kaufkraftniveau auf Basis der amtlichen Steuerstatistik, d. h. in einer Kommune mit vielen einkommensstarken Bürgern und geringer Arbeitslosigkeit liegt ein höheres Kaufkraftniveau als in Kommunen mit geringen Einkommen der Bürger vor. Entsprechend des Kaufkraftniveaus wurde der durchschnittliche Ausgabesatz für den Einzelhandel gewichtet. Der jährliche Ausgabesatz liegt in Salzhemmendorf

- /// bei 6.460 € oder ca. 404 € unter dem Bundesdurchschnitt bezogen auf alle Branchen
- /// bei 3.390 € oder 212 € unter dem Bundesdurchschnitt bezogen auf den periodischen Bedarf.

Das Kaufkraftvolumen betrug in Salzhemmendorf ca. 60,9 Mio. € p. a. und verteilt sich auf die Hauptsortimente wie in nachfolgender Tabelle dargestellt.

²² Dieser umfasst den Absatz von Waren an den Endverbraucher ohne den Handel mit Kraftfahrzeugen, Brennstoffen und verschreibungspflichtigen pharmazeutischen Artikeln.

²³ GMA-Berechnungen. Bei Apotheken wird nur der Anteil der nicht verschreibungspflichtigen Medikamente berücksichtigt.

²⁴ Quelle: MB Research 2024.

Tabelle 7: Kaufkraftvolumen im Flecken Salzhemmendorf 2024

Daten	Kaufkraft in Mio. €
Periodischer Bedarf	32,0
Bücher, Schreib- / Spielwaren	2,1
Bekleidung, Schuhe, Sport	6,1
Elektrowaren, Medien, Foto	5,2
Hausrat, Einrichtung, Möbel	5,7
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	4,9
Optik / Uhren / Schmuck	1,4
Sonstige Sortimente	3,5
Summe	60,9

GMA-Berechnung 2024 (ggf. Rundungsdifferenzen möglich)

Aufgrund der geplanten Wohnbauentwicklung (An der Klakröse II und Riddagsen) ist zukünftig mit einem Anstieg der Einwohnerzahl zu rechnen. Dies würde ein zusätzliches Kaufkraftvolumen im periodischen und aperiodischen Bedarf bedeuten. **Damit sind die Ausgangsbedingungen für die Erweiterungsvorhaben der Lebensmittelmärkte (Netto Marken-Discount und Rewe) positiv zu bewerten.**

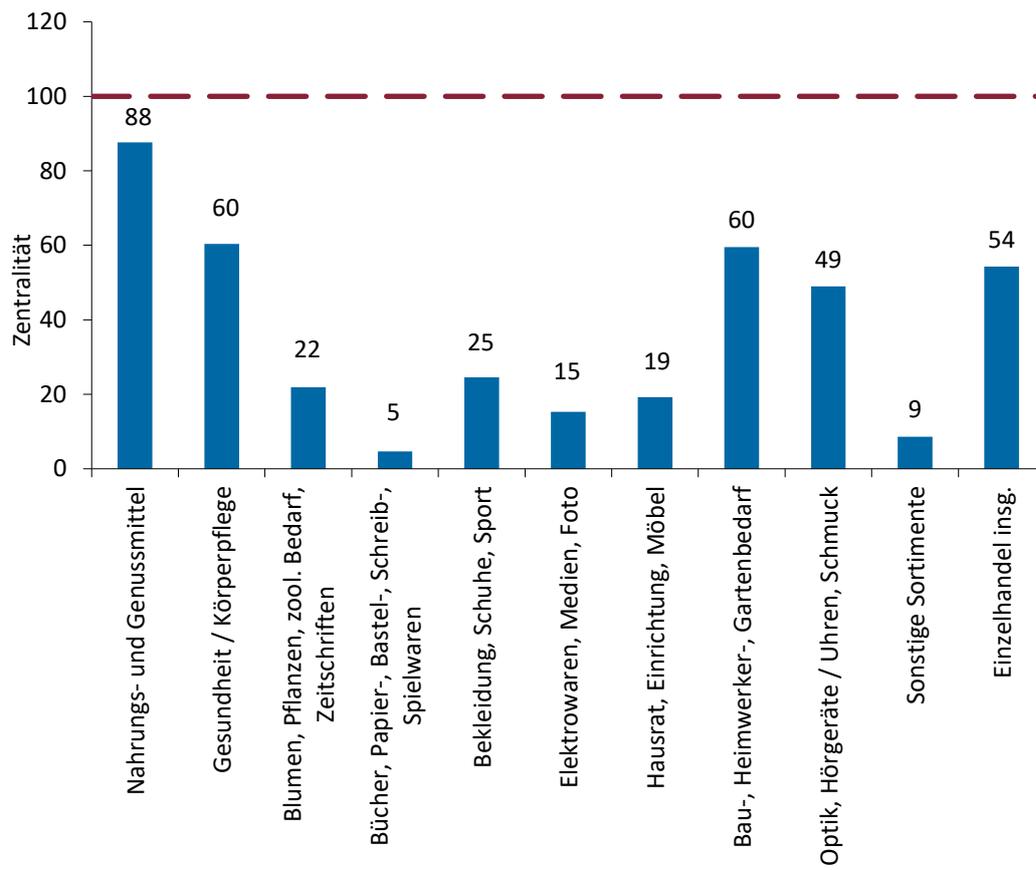
6.3 Einzelhandelszentralität

Als wichtige Orientierung für die Versorgungsbedeutung des Einzelhandels einer Stadt bzw. Gemeinde sowie für deren Entwicklungspotenzial dient die Zentralitätskennziffer. Die einzelhandelsrelevante Zentralität zeigt das Verhältnis zwischen Umsatz und Kaufkraft der Wohnbevölkerung. Werte von über 100 kommen zustande, wenn mehr durch den Einzelhandel umgesetzt wird, als Kaufkraft am Ort vorhanden ist (vgl. Abbildung 3).

Die lokalen Einzelhandelsbetriebe erwirtschafteten in 2024 einen Umsatz von ca. 33 – 34 Mio. €. Diesem Umsatz steht ein Kaufkraftvolumen von ca. 60 – 61 Mio. € gegenüber, sodass die Zentralität – bezogen auf alle Einzelhandelsbranchen – bei etwa 54 % liegt. Im periodischen Bedarf wird eine Zentralität von ca. 80 % erreicht, welche für ein Grundzentrum durchschnittlich ausfällt. Im Sortiment Nahrungs- und Genussmitteln wird eine Zentralität von 88 % erreicht, im Sortiment Gesundheit / Körperpflege liegt diese bei 60 %.

In den aperiodischen Sortimenten werden die höchsten Zentralitäten mit ca. 60 % bei Baum-, Heimwerker-, Gartenbedarf und mit ca. 49 % bei Optik / Hörgeräte sowie Uhren / Schmuck erreicht. In den übrigen Branchen liegen die Zentralitäten bei unter 30 %.

Abbildung 3: Einzelhandelszentralität nach Branchen in Salzhemmendorf



100 = ausgeglichene Einzelhandelszentralität; GMA-Berechnungen 2024 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

II. Einzelhandelskonzept für Salzhemmendorf

1. Ziele der Einzelhandelsentwicklung

Zur Sicherung und gezielten Weiterentwicklung des lokalen Einzelhandels ist die Verabschiedung eines Einzelhandelskonzeptes zu empfehlen, welches künftig als Grundlage zur Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung herangezogen werden sollte²⁵. Dieses berücksichtigt auch die übergeordneten Ziele der Landesplanung (LROP 2017).

Die wesentlichen Ziele für die Einzelhandelsentwicklung in Salzhemmendorf werden wie folgt gesehen:

- /// Sicherung und Ausbau der Versorgungsfunktion für Bürger aus dem grundzentralem Kongruenzraum.
- /// Erhalt und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs auch mit Blick auf die hohe Nutzungsmischung und Multifunktionalität.

Zur Steuerung des Einzelhandels auf kommunaler Ebene werden zwei einander bedingende und aufeinander aufbauende städtebauliche Konzepte benötigt:

- /// **Sortimentskonzept:** Die Sortimentsliste definiert ortsspezifisch die nahversorgungs- und zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimente und dient damit als Grundlage für die bauplanungsrechtliche Beurteilung großflächiger Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels.
- /// **Standortkonzept:** Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt die Festlegung und Begründung zentraler Versorgungsbereiche i. S. von § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2 a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO. Auf dieser Basis werden im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes standort- und branchenspezifische Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung formuliert.

Mit dem Sortiments- und Standortkonzept sollen die Rahmenbedingungen für eine zukunftsorientierte und geordnete Einzelhandelsentwicklung geschaffen werden. Dies gilt auch für die Investitionssicherheit der Betriebe. An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass ein Einzelhandelskonzept nur die Rahmenbedingungen für eine adäquate Entwicklung bereitstellt. Es entbindet nicht von Modernisierungs- und Aufwertungsmaßnahmen in den zentralen Versorgungsbereichen bzw. garantiert keine betrieblichen Erfolge.

2. Sortimentskonzept

Das Sortimentskonzept zeigt auf, welche Sortimente dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet werden bzw. zukünftig zugeordnet werden sollten. Diese Sortimente wurden hinsichtlich des Angebotscharakters, der Attraktivität der Sortimente sowie der Betriebsstrukturen als zentrenrelevant eingestuft.

²⁵ Durch den Beschluss des Rates wird diese informelle Planungsgrundlage zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist damit im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen.

Einzelhandelsbetriebe (groß- und kleinflächig) mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten können hingegen auch an nicht integrierten Standorten realisiert werden, da diese Sortimente i.d.R. großvolumig und z.T. sperrig sind und somit eher mit dem Auto transportiert werden.

Bei der Erstellung der Sortimentsliste wurden die Vorgaben der Landes-Raumordnung 2017 berücksichtigt, d. h. es wurde zwischen periodischen (= nahversorgungsrelevant) und aperiodischen Sortimenten (zentrenrelevant und nicht zentrenrelevant) differenziert. Zu den periodischen Sortimenten zählen Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, freiverkäufliche Arzneimittel, Schnittblumen, Zeitungen / Zeitschriften und Tiernahrung (für Kleintiere, keine Großgebinde).

Die Liste der nicht-zentrenrelevanten Sortimente erfüllt darstellenden Charakter und ist – im Gegensatz zu den zentrenrelevanten Sortimenten – nicht abschließend, d. h. diese können um weitere Sortimente ergänzt werden.

Tabelle 8: Sortimentsliste des Flecken Salzhemmendorf

Nahversorgungsrelevante Sortimente = periodischer Bedarf i. S. des LROP	Nicht zentrenrelevante Sortimente = aperiodischer Bedarf
<ul style="list-style-type: none"> - Nahrungs-/ Genussmittel, Getränke, Reformwaren - Drogeriewaren, freiverkäufliche Arzneimittel - Zeitschriften, Zeitungen - Schnittblumen - Tiernahrung (für Kleintiere) 	<ul style="list-style-type: none"> - Angelbedarf - Arbeitsbekleidung - Außenspielgroßgeräte (Sandkasten, Schaukeln, Kletterstangen und -gerüste, Außentrampolin) - Auto- / Motorradzubehör - baumarktrelevante Haushaltswaren (z.B. Aufbewahrungsboxen, Wäscheständer, Wäschekörbe, Leitern, Trittleiter) - Baustoffe, Bauelemente, Beschläge - Eisenwaren - Campingwaren - Fahrräder / Zubehör - Farben / Lacke, Tapeten / Zubehör - Gartenbedarf, Pflanzen / Zubehör, Pflegeartikel, Erde, Düngemittel, Sämereiartikel - Gartenmöbel, Gartengeräte, Rasenmäher - Installationsmaterial - Jagdbedarf, Waffen - Kinderwagen, Autokindersitze, Babyerstausrüstung - Lampen, Leuchten - Matratzen, Matratzenschoner - Möbel, Antiquitäten, Küchen, Büromöbel, Badmöbel, -ausstattung - Reitsportbekleidung und -zubehör - Rollläden, Rollos, Markisen - Sanitärwaren (großteilig) - Sanitär / Fliesen - Teppiche, Bodenbeläge - Tierfutter (Großgebinde) - Tierpflegemittel, Tierbedarf - Werkzeuge
Zentrenrelevante Sortimente = aperiodischer Bedarf	
<ul style="list-style-type: none"> - Bastelzubehör, Hobby- und Künstlerbedarf - Bekleidung / Wäsche (Baby-, Kinder-, Damen- / Herrenbekleidung) - Bettwaren (Decken, Kopfkissen, Tagesdecken) - Bücher - Elektrokleingeräte, Elektrogroßgeräte - Gardinen / Vorhänge und Zubehör - Glas / Porzellan / Keramik - Haushaltswaren, Korbwaren, Wohnaccessoires - Haus-, Tisch-, Bettwäsche - Kunstgegenstände, Bilder / Rahmen - Kurzwaren, Stoffe / Zubehör - Lederwaren - Musikinstrumente - Optik, Akustik - Sanitärwaren (kleinteilig) - Schreibwaren - Schuhe, Lederwaren - Spielwaren - Sportbekleidung und -schuhe, Sportkleingeräte - Uhren / Schmuck - Unterhaltungselektronik, Computer / Zubehör - Telekommunikation, Foto / Medien - Wolle, Handarbeiten 	

GMA-Empfehlungen 2024

Das Instrumentarium der Sortimentsdifferenzierung erwies sich im Gegensatz zu in früheren Jahren praktizierten Flächenfestsetzungen ohne entsprechende Sortimentshinweise als rechtsicher. So können mit dem Instrumentarium der Baunutzungsverordnung die zentrenrelevanten Sortimente in den Gewerbegebieten ausgeschlossen werden.

Die kommunale Bauleitplanung kann hier zwei Wege wählen:

- ▀ Die positive Festsetzung, d. h. es werden bestimmte Sortimente zugelassen, alle anderen werden ausgeschlossen.
- ▀ Die negative Festsetzung, d. h. es werden bestimmte Sortimente ausgeschlossen, alle anderen werden zugelassen.

Mit diesen Festsetzungen bestehen für Kommunen Differenzierungsmöglichkeiten, mit denen zentrenrelevante Sortimente auch unterhalb der Grenze der Großflächigkeit ausgeschlossen werden können, um damit zentrale Versorgungsbereiche zu stärken und weiterzuentwickeln.

Von dem Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels können bestimmte Betriebstypen, wie Werksverkauf, Nachbarschaftsläden, Tankstellenshops, Kioske usw. ausgenommen und ausnahmsweise zugelassen werden, soweit sie zentrenverträglich sind. Gleichzeitig ist generell darauf hinzuweisen, dass alle **bestehenden Betriebe Bestandsschutz** genießen.

Da die Entwicklungspotenziale in Salzhemmendorf sehr begrenzt sind, sollte außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs restriktiv hinsichtlich großflächiger Betriebe mit zentrenrelevanten Sortiment verfahren werden. Dies ist letztlich nur durch entsprechende Ausschlüsse in den jeweiligen Bebauungsplänen umsetzbar. Ein schlüssiges Gesamtkonzept muss damit neben konkreten Maßnahmen im zentralen Versorgungsbereich auch durch eine entsprechende Bebauungsplanung in den übrigen Standortlagen abgesichert werden. Bestehende Bebauungspläne wären nach Abwägung planerisch relevanter Gesichtspunkte anzupassen. Sortimentsausschlüsse bzw. -beschränkungen außerhalb des geschützten Bereichs (zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte) sind als flankierende Maßnahmen zur Stabilisierung und Weiterentwicklung der Ortsmitte zu sehen.

3. Standortkonzept

Der Flecken Salzhemmendorf wird einzelhandelsseitig von nur wenigen Standorten geprägt; die wesentlichen Einzelhandelsbetriebe sind im Kernort Salzhemmendorf konzentriert und befinden sich entlang der L 462 (Hemmendorfer Landstraße / Calenberger Allee). Für das Standortkonzept ist es wesentlich, den sog. zentralen Versorgungsbereich abzugrenzen und zu begründen, hierbei müssen rechtliche Vorgaben beachtet werden. Darüber hinaus sind weitere wichtige Versorgungsstandorte einzuordnen, hier vor allem der Standort Netto am Quellweg.

3.1 Allgemeine Grundlagen zum zentralen Versorgungsbereich

Der Begriff des „zentralen Versorgungsbereiches“ ist Bestandteil der planungsrechtlichen Grundlagen und in verschiedenen Schutznormen enthalten. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 und der Einführung des zusätzlichen Absatzes 3 in § 34 BauGB erfuhr der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches im Baugesetz einen wesentlichen Bedeutungszuwachs²⁶:

²⁶ Quelle: Ulrich Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, Bonn, 2007, S. 77 f.

- / **§ 11 Abs. 3 BauNVO** weist großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige vergleichbare **großflächige Handelsbetriebe**, die sich u.a. „auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Städten nicht nur unwesentlich auswirken können“, ausdrücklich nur Kerngebieten und speziell für diese Nutzung festgesetzten Sondergebieten zu.

- / **§ 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB** in der seit dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung erweitert das interkommunale Abstimmungsgebot dahin, dass sich Städte sowohl gegenüber Planungen anderer Städte als auch gegenüber der Zulassung einzelner Einzelhandelsnutzungen auf „Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche“ berufen können.

- / **§ 34 Abs. 3 BauGB** knüpft die Zulässigkeit von Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich, die sonst nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB zuzulassen wären, zusätzlich daran, dass von ihnen „keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Städten“ zu erwarten sein dürfen.

- / **§ 9 Abs. 2a BauGB** ermöglicht es den Städten nunmehr, für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile i. S. v. § 34 BauGB „zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ mit einem einfachen Bebauungsplan die Zulässigkeit bestimmter Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzung zu steuern.

Nach **§ 1 Abs. 6 BauGB** sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere „die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ zu berücksichtigen. Durch diese unterschiedlichen Schutznormen sind zentrale Versorgungsbereiche unter verschiedenen Aspekten geschützt. Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches wurde als unbestimmter Rechtsbegriff eingeführt, sodass keine allgemein gültige Definition vorliegt. Das OVG Münster führt in einem Urteil (Beschluss vom 11.12.2006, 7 A 964/05) hierzu aus:

„Zentrale Versorgungsbereiche“ sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Stadt zukommt. Ein „Versorgungsbereich“ setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Stadt - ggf. auch nur eines Teiles des Stadtgebietes - insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind. [...].

Entscheidend ist, dass der zentrale Versorgungsbereich eine städtebaulich integrierte Einzelhandelslage darstellt und nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich übernimmt²⁷. In diesem Bereich ist Einzelhandel vorhanden, welcher aufgrund Qualität und Umfang einen über die eigenen Grenzen und über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehenden Einzugsbereich hat²⁸.

Für einen zentralen Versorgungsbereich ist die Konzentration verschiedener Versorgungseinrichtungen maßgeblich, wobei der Einzelhandel durch Komplementärnutzungen (bspw. Dienstleister, Ärzte, Gastronomie / Hotellerie, öffentliche Einrichtungen) ergänzt wird.

²⁷ Vgl. u.a. BVerwG Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007 bzw. Urteil 4 C 2.08 vom 17.12.2009.

²⁸ Vgl. u.a. OVG Sachsen, Bautzen, Urteil vom 13.05.2014; AZ 1 A 432 / 10, juris RN 30 ff.

Bei der **Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches** handelt es sich um eine Abwägung unterschiedlicher Kriterien, wobei die Abgrenzung²⁹ anhand der faktischen Prägung erfolgt:

- /
Städtebaulich integrierte Lage: Diese ist durch die Einbettung in eine bzw. Zuordnung zu einer zusammenhängenden Wohnbebauung charakterisiert, d. h. es muss ein baulicher Zusammenhang mit einem Wohnumfeld in mindestens zwei Himmelsrichtungen vorliegen. Fußläufige Austauschbeziehungen zwischen Wohnumfeld und Einzelhandel sind Voraussetzung. Städtebauliche, natürliche oder topografische Barrieren zwischen Geschäftslage und Wohnbereichen (z.B. Autobahn, Flüsse, Geländesprünge) mindern die Integrationsfähigkeit einer Lage, schließen sie jedoch per se nicht aus. Entscheidend ist die fußläufige Anbindung, welche über ergänzende Hilfsmittel (z.B. Ampelanlagen, Querungshilfen) sichergestellt werden kann. Grundlage ist die Bewertung der konkreten Situation vor Ort.

- /
Zusammenhängende Versorgungslage: Die vorhandenen oder geplanten Einzelhandelsbetriebe müssen in einem räumlichen und funktionalen Kontext stehen und vom Kunden als zusammenhängende Versorgungslage wahrgenommen werden. Dies wird v. a. durch kurze Entfernungen zwischen den Geschäften und wenige Lücken durch Wohnhäuser ohne geschäftliche Nutzungen wahrgenommen.

- /
Magnetbetriebe: Eine hohe Kundenfrequenz wird maßgeblich von „Magnetbetrieben“ gewährleistet, wozu großflächige Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Drogeriemärkte, Kauf- und Warenhäuser zählen. Auch informelle Planungen können eine Rolle spielen, sofern diese von einer Kommune als Arbeitsgrundlage für ihre Planungen verwendet werden³⁰ und sich die Planungsabsichten bereits konkretisiert haben.³¹

- /
 In Abgrenzung zu Solitärstandorten des Einzelhandels zeichnen sich **zentrale Versorgungsbereiche** durch Einzelhandel und ergänzende Nutzungen (z. B. Dienstleister, Gastronomie, Kultur, Freizeit, öffentliche Einrichtungen) aus.

- /
Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus: Die Betriebe in einem zentralen Versorgungsbereich können einen überörtlichen Einzugsbereich abdecken oder ein lokal begrenztes Einzugsgebiet umfassen. Ein übergemeindliches Einzugsgebiet ist nicht Voraussetzung. Auch Betriebe in einer Lage, welche auf die Nahversorgung eines örtlich begrenzten Einzugsgebietes zugeschnitten sind, können einen zentralen Versorgungsbereich ausmachen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherung der wohnortnahen Versorgung. Ein zentraler Versorgungsbereich muss jedoch einen über seine eigenen Grenzen hinausreichenden räumlichen Einzugsbereich haben und über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirken.

- /
 Der Idealzustand eines zentralen Versorgungsbereichs ist durch eine durchgängige, kompakte Geschäftslage gekennzeichnet. Die Längenausdehnung spielt i. S. der **fußläufigen Erreichbarkeit** eine entscheidende Rolle. Ein wichtiger Faktor ist außerdem

²⁹ BVerwG, Urteil vom 11.11. 2007; BVerwG, Urteil vom 17.12.2009.

³⁰ Vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 30.11.2005, 1ME172/05.

³¹ Die Umsetzung muss in einem absehbaren zeitlichen Rahmen erfolgen, vgl. VG München, Urteil vom 07.11.2005, M8K05.1763.

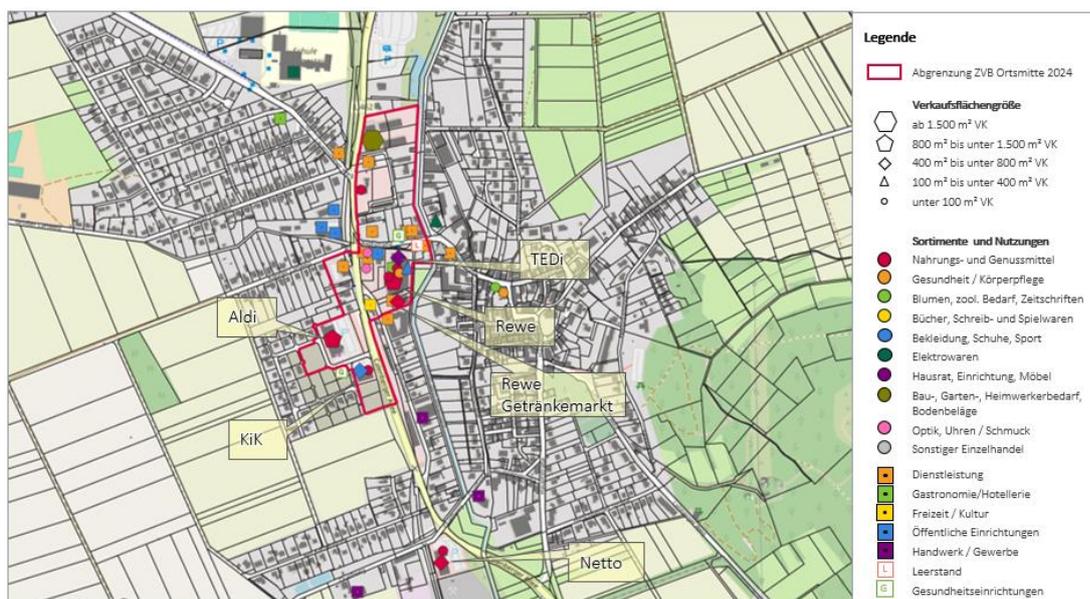
die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und eine ausreichende **Pkw-Erreichbarkeit**.

3.2 Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte

In Grundzentren der Größenordnung des Flecken Salzhemmendorf besteht nur ein zentraler Versorgungsbereich, welcher anhand der faktischen Prägung und Verteilung der Einzelhandelsbetriebe, und weiterer Nutzungen abgegrenzt wurde. Der zentrale Versorgungsbereich umfasst die Nutzungen westlich der Calenberger Allee beginnend mit dem Standortbereich An der Kalkröse bis zur Straße Kleiner Lahweg, östlich der Hemmendorfer Landstraße bis zur Hagebau-Filiale sowie einen Teilbereich der Hauptstraße (v. a. Standortbereich mit Rewe, TEDi, Rathaus, usw.) zwischen dem Kreuzungsbereich Calenberger Allee / Hauptstraße und der Flöthstraße. Im Westen und Osten wird der zentrale Versorgungsbereich durch Wohnbebauung (Westen: Kleiner Lahweg, Großer Lahweg und An der Kalkröse; Osten: Flöthstraße und Hauptstraße) begrenzt. Im Norden begrenzen zwei große Gartengrundstücke diesen Bereich, außerdem ein Wohnmobilstellplatz und das Thermalbad Salzhemmendorf. In südlicher Richtung bricht der Nutzungsbesatz ab und geht in Grünflächen (perspektivisch Flächen für Wohnbebauung) bzw. leerstehende Bahnhofsgebäude über.

Der historische Ortskern mit der Kirche östlich der Achse Dammstraße sowie die weiteren öffentlichen Einrichtungen müssen nicht in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen werden, da diese Einrichtungen an ihren jetzigen Standorten bestehen bleiben und somit nicht für großflächigen Einzelhandel in Frage kommen. Mit einbezogen werden hingegen die überwiegend unbebauten Flächen westlich der Straße An der Kalkröse und südlich der Einzelhandelnutzungen An der Kalkröse (Kik und Bäckerei). Damit besteht die Möglichkeit, Flächen für etwaige Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben vorzuhalten. Auch der Bereich östlich der Hemmendorfer Landstraße wurde in den zentralen Versorgungsbereich mit einbezogen, da bei einem Wegfall der Nutzungen, zu denen unter anderem der Hagebaumarkt zählt, eine erneute Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment in diesem Bereich möglich wäre.

Karte 3: Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte



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

Die wesentlichen Merkmale des zentralen Versorgungsbereichs lassen sich im Überblick wie folgt darstellen:

Räumliche Situation

- / Entsprechend der faktischen Prägung umfasst der zentrale Versorgungsbereich 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.
- / Strukturprägend ist der topographisch leicht angehobene Standortbereich An der Kalkröse mit Aldi, KiK und einer Bäckerei sowie der Standortbereich südlich der Hauptstraße mit einer Vielzahl an Einzelhandelsnutzungen (u. a. Rewe, Rewe Getränkemarkt, eine Apotheke, Ernsting's Family, TEDI und ein Optiker), einer Pizzeria, verschiedenen Dienstleistungsbetrieben und dem Rathaus Salzhemmendorf.



Foto 1: Blick Richtung Hauptstraße



Foto 2: Aldi-Markt, An der Kalkröse



Foto 3: Rewe-Markt, Hauptstraße



Foto 4: weitere Nutzungen im ZVB

Versorgungsfunktion

- / 14 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 5.810 m²
- / Die Betriebe übernehmen eine Versorgungsfunktion für sämtliche Einwohner des Flecken Salzhemmendorf
- / strukturprägende Betriebe: Rewe + Rewe Getränkemarkt, Aldi, KiK, TEDI, Hagebau
- / öffentliche Einrichtungen: Rathaus
- / Komplementärnutzungen: u. a. Kreditinstitute, Friseur, Kosmetikstudio, Physiotherapie, Gastronomie, Rechtsanwaltskanzlei

/// Leerstände: 1 Ladenlokal, Hauptstraße 10, kleinteilige Einheit

4. Entwicklungspotenziale und Ziele

4.1 Grundsätzliche Entwicklungspotenziale der Nahversorgung

Mit einem Lebensmittelvollsortimenter (Rewe), den beiden Lebensmitteldiscountern (Aldi und Netto Marken-Discount) im Kernort Salzhemmendorf sowie dem Lebensmitteldiscounter (NP-Markt) im Ortsteil Oldendorf besteht im Flecken Salzhemmendorf eine gute Nahversorgung. Diese sollte erhalten bleiben bzw. gestärkt werden. Im Fall einer Schließung des NP-Markt in Oldendorf wäre die Nachnutzung der Immobilie durch einen Nahversorger für die nördlichen Ortsteile des Flecken Salzhemmendorf von zentraler Bedeutung.

Die Ansiedlung eines Drogeriemarktes könnte die Nahversorgung im Flecken noch einmal deutlich verbessern. Mit knapp 9.500 Einwohnern liegt der Flecken Salzhemmendorf an der unteren Schwelle der derzeitigen Anforderungen des Anbieters Rossmann an Einzugsgebiete für ihre Filialen; der Anbieter benötigt noch mehr Einwohner im Einzugsgebiet (vgl. Kap. I, 2.2). Vor dem Hintergrund der Kleinteiligkeit der Siedlungsstrukturen im Flecken mit relativ geringen Einwohnerzahlen in den einzelnen Ortsteilen, dem Umstand, dass der Einzelhandel in Salzhemmendorf heute kaum ein überörtliches Marktgebiet erreicht und auch keine Besonderheiten vorliegen, die zu Kaufkraftzuflüssen aus dem Umland führen (Auspendlerüberschuss, keine überörtlich ausstrahlenden Bildungs- oder Freizeiteinrichtungen, keine besondere touristische Bedeutung) war bisher kaum Interesse der Drogeriemarktbetreiber am Standort vorhanden.

Dennoch ist aus Gutachtersicht ein ausreichendes Nachfragepotenzial vorhanden; die Bemühungen, einen solchen Anbieter anzusiedeln, sollten weiterhin fortgeführt werden. Auch die Drogeriemarktbetreiber passen nach Erfahrungen der GMA immer wieder ihre Expansionsstrategien an und stellen sog. „weiße Flecken“, also Teilräume ohne Drogeriemarktangebot immer wieder auf den Prüfstand. Ein Drogeriemarkt im zentralen Versorgungsbereich könnte in Standortkombination mit den vorhandenen Lebensmittelmärkten und Nonfood-Fachmärkten wie Kik und TEDI eine komplexe Versorgung für Salzhemmendorf erreicht werden.³²

4.2 Räumliche Standortempfehlungen

Der **zentrale Versorgungsbereich Ortsmitte** mit dem Standortbereich Rewe / Rewe-Getränkemarkt / TEDI, Ernstings family u. a. als Kern und Aldi / Kik auf der gegenüberliegenden Seite der Calenberger Allee stellt den **wichtigsten Versorgungsstandort** im Flecken Salzhemmendorf dar. Der zentrale Versorgungsbereich ist unter landesplanerischen Gesichtspunkten, insbesondere aber auch städtebaulich-versorgungsstrukturellen Aspekten als Hauptversorgungslage und Treffpunkt im Flecken zu schützen und weiter zu entwickeln.

³² Auch wenn zum aktuellen Zeitpunkt kein Flächenpotenzial im zentralen Versorgungsbereich vorliegt, sollte eine solche mögliche Entwicklung in den kommenden Jahren nicht außer Acht gelassen werden, falls sich neue Flächenpotenziale ergeben.

Die Planungen zur Erweiterung der Rewe-Filiale durch eine Verbindung des Rewe-Marktes mit dem benachbarten Rewe-Getränkemarkt unter Einbeziehung der Zwischenfläche ist daher positiv zu begleiten. Hierdurch kann dieser Magnetbetrieb des zentralen Versorgungsbereichs dauerhaft gesichert und damit der zentrale Versorgungsbereich stabilisiert werden. Die Erweiterung und Modernisierung erfolgt auf dem jetzigen Grundstück, was auch zu keinen planerischen Problemen führt, da dieser Standort städtebaulich integriert, im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte, gelegen ist und damit voll den landesplanerischen und gemeindlichen Zielsetzungen entspricht.

Auch der Standort von **Netto am Quellweg** nimmt eine wichtige Versorgungsbedeutung ein. Er ist zwar nicht dem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen, es handelt sich aber um einen wohngebietsintegrierten Standort mit hoher Versorgungsbedeutung für die südlichen Wohnquartiere im Kernort Salzhemmendorf. Die fußläufige Versorgungsfunktion dieses Standortes wird sich in den kommenden Jahren noch verstärken, wenn der Lückenschluss der Wohnbebauung zwischen dem Bereich Schlehenhang / Birkenkamp im Norden und Am Katzenbrink / Birkenweg durch Wohnbebauung erfolgt.

Obwohl der Netto-Markt nicht im zentralen Versorgungsbereich liegt, ist er in seiner erweiterten Form auch großflächig zulässig, wenn die Ausnahmeregel vom Integrationsgebot angewendet werden kann (siehe hierzu nachfolgendes Kapitel II, 5).

Zentrenrelevanter Einzelhandel ab 800 m² Verkaufsfläche (großflächig) soll entsprechend des städtebaulichen Integrationsgebotes (LROP) nur in städtebaulich integrierte Lagen, worunter zentrale Versorgungsbereiche fallen, realisiert werden. Die im südlichen Teil des Ortsteils Salzhemmendorf gelegene Filiale von Netto Marken-Discount in der Straße Quellweg kann aufgrund der Distanz zu den Einzelhandelsnutzungen und weiteren zentrenprägenden Nutzungen (ca. 550 m Luftlinie) nicht mehr dem zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte zugeordnet werden. Der Besatz bricht in südlicher Richtung ab und geht in Grünflächen (auf denen perspektivisch Wohnbebauung vorgesehen ist) bzw. in leerstehende Bahnhofsgebäude über. Die Bahntrasse, die nördlich des Netto-Marktes verläuft, stellt zusätzlich eine Zäsur dar.

Die Erweiterung des Netto-Marktes auf 1.050 m² Verkaufsfläche (Abriss / Neubau) wäre nur möglich, wenn die Voraussetzungen für die Ausnahmeregelung erfüllt werden können (vgl. Kap. II, 5). Eine Auswirkungsanalyse, die die durch das Vorhaben ausgelösten versorgungsstrukturellen oder städtebaulichen Auswirkungen untersucht, wurde von der GMA bereits erarbeitet. Aus dieser geht hervor, dass die Nahversorgung im Einzugsgebiet sowie im Untersuchungsraum nicht beeinträchtigt wird. Das zentralörtliche Versorgungssystem wird ebenfalls nicht negativ beeinflusst. Negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen des Vorhabens können ausgeschlossen werden.

Zudem hat sich der Aldi-Markt bereits 2014 mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 m² neu aufgestellt. Rewe würde durch die Umstrukturierung und Zusammenlegung mit dem benachbarten Rewe Getränkemarkt ebenfalls einen modernen Marktauftritt mit einer zeitgemäßen Verkaufsflächenausstattung erhalten. Aus gutachterlicher Sicht spricht nichts dagegen, dem Anbieter Netto eine Verkaufsflächenerweiterung zuzugestehen, sodass die Lebensmittelmärkte im Ortsteil Salzhemmendorf alle auf einem zeitgemäßen Stand sind. Die Erweiterung der Verkaufsfläche des Netto-Marktes ist nur möglich, wenn die Ausnahmeregelung im Hinblick auf das städtebauliche Integrationsgebot erfüllt wird. Diese Prüfung wird im nachfolgenden Kapitel 5 vorgenommen.

Als grundsätzliche Ziele und Entwicklungspotenziale sind zu nennen:

- ➔ Sicherung der grundzentralen Versorgungsfunktion
- ➔ Erweiterung des Rewe-Marktes unter Zusammenlegung mit dem benachbarten Rewe-Getränkemarkt und Einbeziehen der Zwischenfläche am jetzigen Standort
- ➔ Verbesserung der Nahversorgung (v. a. für südliche Ortsteile) durch Erweiterung des Netto-Marktes am derzeitigen Standort
- ➔ Erhalt der Einzelhandelsbetriebe und ergänzender Nutzungen

5. Erweiterung Netto: Ausnahmenregelung vom Integrationsgebot nach der Landes-Raumordnung

5.1 Voraussetzungen zur Erfüllung der Ausnahmeregelung

Für die quartiersnahe Versorgungsstruktur mit Blick auf die südlichen Teilräume des Ortsteils Salzhemmendorf mit den Wohnquartieren im Bereich der Straße Quellweg und Am Katzenbrink sowie der südlichen Dammstraße ist der Netto-Markt von hoher Bedeutung. Er stellt den nächstgelegenen Lebensmittelmarkt dar. Der Discounter übernimmt zudem für die Ortsteile im südlichen Flecken (Ockensen, Levedagsen, Wallensen und Thüste) eine wichtige Versorgungsbedeutung. Zwar deckt der Netto Marken-Discount diese Gebiete nicht mehr fußläufig ab, er ist aber über die Landesstraße 463 (Calenberger Allee / Domäne Eggensen) schnell mit dem PKW (ca. 6 PKW-Fahrminuten) zu erreichen.

In der Ortsmitte von Salzhemmendorf (im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte oder angrenzend daran) stehen keine Flächen zur Verfügung, welche als Verlagerungsstandort eines Discounters aufbereitet werden können (vgl. Kapitel 6.2). Vor diesem Hintergrund wird die Ausnahmeregelung zum städtebaulichen Integrationsgebot überprüft.

Die Ausnahmeregelung³³ 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 Versorgungsdefizit**“ 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 zentralörtli-

³³ Vgl. Begründung Teil C zur Landes-Raumordnung, Seite 28.

chen 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.“

5.2 Überprüfung der Voraussetzungen der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot

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 ca. 1.050 m² (plus 100 m² Backshop, davon ca. 50 m² Gastronomiebereich) 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 ca. 1.050 m² an, d.h. max. 105 m² dürfen auf aperiodische Sortimente entfallen. Dies ist bei dem Betreiber Netto absolut realistisch.
- Lage innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des zentralen Ortes**

Der Standort liegt gemäß RROP Hameln-Pyrmont – Entwurf 2021 innerhalb eines zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes Salzhemmendorf.
- 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.
- 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 4). 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 4, 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

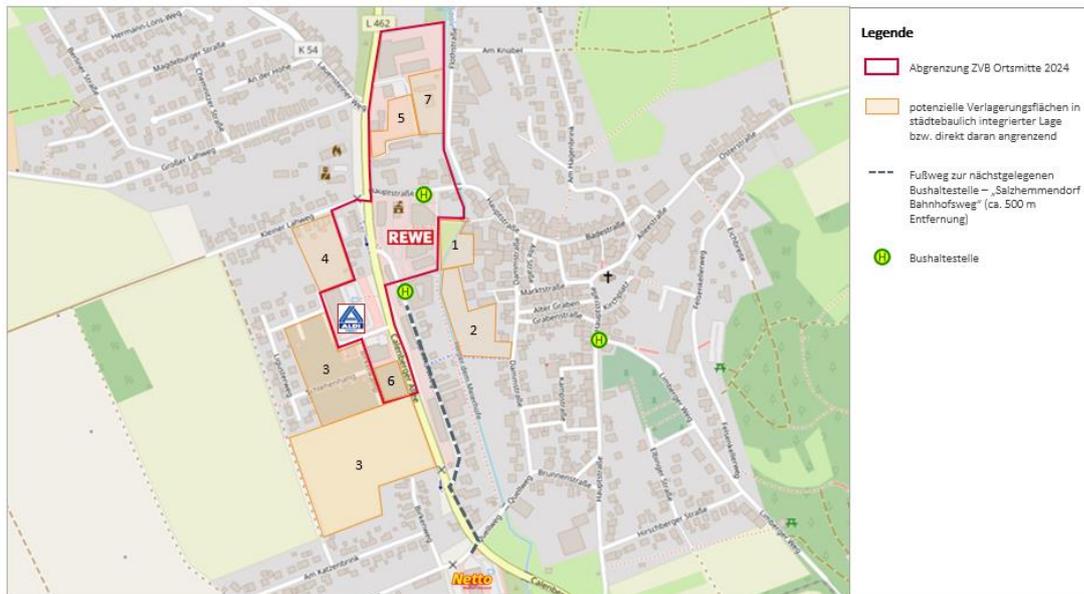
hohe Verkehrsaufkommen, das ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb erzeugen würde, nicht ausgelegt. Zusätzlich erschwert die westlich verlaufende Saale die Erschließung. Auch hier besteht das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet (vgl. Karte 4, Fläche 2).

- 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 4, 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 4, 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 4, 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; ggf. wäre hier die Ansiedlung eines Drogeriemarktes zu prüfen (vgl. Karte 4, 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 4, 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.

Karte 4: Lage der Potenzialflächen in integrierter Lage



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2024

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 9: Bewertung der Kriterien zur Ausnahmeregelung

Kriterien	Bewertung	erfüllt?
Einzelhandelsgroßprojekt	Bestandsobjekt mit ca. 747 m ² Verkaufsfläche, Vergrößerung auf ca. 1.050 m ² Verkaufsfläche geplant	ja
mind. 90% periodische Sortimente	Verkaufsfläche wird im Bebauungsplan begrenzt auf max. 105 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 Salzhemendorf	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 2024

Mit dem Einzelhandelskonzept liegt das erforderliche städtebauliche Entwicklungskonzept für den Flecken Salzhemendorf vor. Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens werden die Ziele der Landes-Raumordnung (Integrationsgebot, Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot) abzu prüfen sein, u.a. auch die konkreten absatzwirtschaftlichen und daraus gegebenenfalls resultierenden städtebaulichen Auswirkungen.

Das Einzelhandelskonzept wurde in Abstimmung mit dem Flecken Salzhemmendorf erarbeitet. Um eine Verbindlichkeit dieser informellen Planung herzustellen, sollte das Konzept durch die politischen Gremien als Teil eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen werden. Damit ist das Einzelhandelskonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

6. Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes

Das Einzelhandelskonzept wurde in Abstimmung mit der Verwaltung des Flecken Salzhemmendorf erarbeitet. Um eine Verbindlichkeit dieser informellen Planung herzustellen, sollte das Konzept durch den Rat als Teil eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen werden. Damit ist das Einzelhandelskonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Zudem sollte geprüft werden, soweit noch nicht erfolgt, wie die Standortempfehlungen möglichst zeitnah in gültiges Baurecht umgesetzt werden können. Festsetzungsmöglichkeiten v. a. im unbeplanten Innenbereich eröffnet § 9 Abs. 2a BauGB. Hiermit kann verhindert werden, dass an städtebaulich nicht gewünschten Standorten eine Entwicklung entsteht, die den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes entgegensteht. Für die Begründung kann das Einzelhandelskonzept verwendet werden, wenn es durch den Rat beschlossen worden ist. Mittelfristig sollten die Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes bei einer Fortschreibung des Flächennutzungsplans berücksichtigt werden.

Insbesondere sind hier von Belang:

- /// Städtebauliche Ziele
- /// Zentren- und Standortstruktur
- /// Definition und Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs
- /// Sortimentsliste
- /// Grundsätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung.

Das vorliegende Einzelhandelskonzept ist als aktuelle Grundlagenuntersuchung der Einzelhandelsentwicklung zu verstehen, welche insbesondere vor dem Hintergrund der Dynamik in der Einzelhandelsentwicklung einer Überprüfung und ggf. Anpassung bedarf.

Verzeichnisse		Seite
Fotoverzeichnis		
Foto 1:	Blick Richtung Hauptstraße	34
Foto 2:	Aldi-Markt, An der Kalkröse	34
Foto 3:	Rewe-Markt, Hauptstraße	34
Foto 4:	weitere Nutzungen im ZVB	34
Kartenverzeichnis		
Karte 1:	Fußläufige Nahbereiche der Lebensmittelmärkte $\geq 400 \text{ m}^2$ Verkaufsfläche im Kernort Salzhemmendorf	21
Karte 2:	Verteilung der Einzelhandelsbetriebe im Flecken Salzhemmendorf	24
Karte 3:	Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte	33
Karte 4:	Lage der Potenzialflächen in integrierter Lage	40
Tabellenverzeichnis		
Tabelle 1:	Veränderung der Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel 2017 – 2022	9
Tabelle 2:	Verkaufsflächen von Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel	10
Tabelle 3:	Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben differenziert nach Baugebietstypen	13
Tabelle 4:	Einwohnerveränderungen von Salzhemmendorf im Vergleich	19
Tabelle 5:	Beschäftigtenbesatz von Salzhemmendorf im Vergleich	20
Tabelle 6:	Einzelhandelsbestand im Flecken Salzhemmendorf	20
Tabelle 7:	Kaufkraftvolumen im Flecken Salzhemmendorf 2024	26
Tabelle 8:	Sortimentsliste des Flecken Salzhemmendorf	29
Tabelle 9:	Bewertung der Kriterien zur Ausnahmeregelung	40
Abbildungsverzeichnis		
Abbildung 1:	Marktanteile des Onlinehandels	12
Abbildung 2:	Anteile der Branchengruppen am Gesamt-Onlinehandel	12
Abbildung 3:	Einzelhandelszentralität nach Branchen in Salzhemmendorf	27