



Industrie- und Handelskammer  
Hannover

IHK Hannover · Postfach 30 29 · 30030 Hannover

Flecken Salzhemmendorf  
Postfach 1220  
31014 Salzhemmendorf

Ihre Zeichen/Nachricht vom:  
Fachdienst 4, 28.08.2025

Ihr Ansprechpartner:  
Abt. IV / Jochen Janßen

Telefon:  
0511 3107-276

Telefax:  
0511 3107-410

E-Mail:  
jochen.janssen@hannover.ihk.de

2. Oktober 2025

## **Bauleitplanung des Flecken Salzhemmendorf**

### **Flächennutzungsplanänderung Nr. 57 – Ortsteil Salzhemmendorf Nr. 11 und Bebauungsplan Nr. 201 „Netto-Markt“, Ortsteil Salzhemmendorf; Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie bitten die Industrie- und Handelskammer Hannover um Stellungnahme zu den o. g. Planungen. Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll die Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelnahversorgers am Standort Quellweg 3 von aktuell ca. 747 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VF) auf 1.070 m<sup>2</sup> VF (zzgl. 65 m<sup>2</sup> Backshop inkl. Cafébereich) planungsrechtlich vorbereitet werden. Im Rahmen der Erweiterung ist der Abriss und Neubau des Marktgebäudes vorgesehen. Zur Umsetzung der Planung wird ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung“ ausgewiesen und eine maximale VF von 1.070 m<sup>2</sup> für Betriebe des Lebensmittelhandels festgelegt. Weiterhin sind die Randsortimente des aperiodischen Bedarfs auf maximal 10 Prozent begrenzt. Ergänzend wird zu den Planungen das „Einzelhandelskonzept für den Flecken Salzhemmendorf“ (GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München, Köln, 23.09.2024) vorgelegt.

Die Einzelhandelsplanung liegt oberhalb des Schwellenwertes (800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche) zur Großflächigkeit i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO 1990. Damit steht die Zulässigkeit der Planung grundsätzlich unter dem Vorbehalt der Erfüllung der raumordnerischen Prüfkriterien für Einzelhandels-großprojekte gemäß dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP). Folglich ist nachzuweisen, dass die vorliegende Planung das im LROP enthaltene Integrations-, Konzentrations- und Kongruenzgebot sowie das Beeinträchtigungsverbot einhält. Bezogen auf die hier vorliegende Planung wird eine solche

Nachweisführung über die Erstellung der „Auswirkungsanalyse zur Erweiterung NETTO-Marktes in Salzhemmendorf, Quellweg 3“ (GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München, Köln, August 2023 / März 2025) angestrebt.

Im Hinblick auf die Einhaltung des Konzentrationsgebotes ist festzustellen, dass der Planstandort sich gemäß dem Entwurf 2021 des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) des Landkreises Hameln-Pyrmont innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Grundzentrums Flecken Salzhemmendorf befindet. Damit ist die landesplanerische Vorgabe zur Konzentration eingehalten. Auch beim Kongruenzgebot gehen wir von einer Einhaltung aus, da der erweiterte Markt nach plausiblen gutachterlichen Berechnungen 92 Prozent des Planumsatzes mit Kaufkraft aus dem Gebiet des Flecken Salzhemmendorf (zugleich der grundzentrale Kongruenzraum) tätigt, und 8 Prozent aus nicht konkret verortbaren Streuumsätzen resultieren.

Bezüglich des Beeinträchtigungsverbotes kommen wir zu der Bewertung, dass die Auswirkungsanalyse und das Einzelhandelskonzept die raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens bestätigen, wenngleich wir die für das Gesamtvorhaben ermittelte Flächenproduktivität von 3.645 Euro/m<sup>2</sup> VF als leicht zu defensiv angesetzt einstufen. Auf Basis uns vorliegender statistischer Zahlen würden wir in Anbetracht vorgesehenen VF von einer Durchschnittsflächenproduktivität von 4.000 Euro/m<sup>2</sup> VF ausgehen – zumal für den Bestandsmarkt bei einem Umsatz von ca. 3,2 Mio. Euro und einer VF von 747 m<sup>2</sup> eine Flächenleistung von 4.284 Euro/m<sup>2</sup> VF zugrunde gelegt wird. Aber selbst bei einer entsprechend angepassten Flächenleistung erwarten wir bei Einhaltung der maximalen Verkaufsfläche von 1.070 m<sup>2</sup> keine mehr als unwesentlichen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen.

Zur Einhaltung des Integrationsgebotes wird in der Auswirkungsanalyse richtig festgestellt, dass der Projektstandort des Einzelhandelsgroßprojektes raumordnerisch nicht innerhalb einer städtebaulich integrierten Lage liegt und deshalb hier die im LROP vorgesehene Ausnahmeregelung zum Integrationsgebot heranzuziehen ist. Daher werden sowohl in der Auswirkungsanalyse als auch im Einzelhandelskonzept die Kriterien des LROP für die Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot abgeprüft.

Im Konzept sind, das hatten wir auch in unserer Stellungnahme vom 7. Januar 2025 zur Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes bereits hervorgehoben, die standortbezogenen, betriebsbezogenen und konzeptbezogenen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot aus unserer Sicht plausibel dargelegt sind. In der Auswirkungsanalyse sind diese noch

einmal dezidiert untersucht und positiv bewertet worden. So werden unter anderem sieben Flächen in städtebaulich integrierter Lage bzw. direkt daran angrenzend geprüft, ob sie als Verlagerungsflächen für den Netto-Markt herangezogen werden können. Die gutachterliche Bewertung, dass sich keine der untersuchten Flächen, als geeignet für eine Verlagerung und Erweiterung des Bestandsmarktes erweist, halten wir für nachvollziehbar. Ebenfalls zielgerichtet ist, dass der Bebauungsplan Nr. 201 (Stand: 08/2025) die Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung hinsichtlich der betriebsbezogenen Voraussetzungen mit den textlichen Festsetzungen, in denen verbindlich festgesetzt ist, dass der Anteil der aperiodischen Randsortimente an der Verkaufsfläche auf maximal 10 Prozent begrenzt ist, festigt. Vollständigkeitshalber weisen wir an dieser Stelle darauf hin, dass in den textlichen Festsetzungen in § 1 (2) nach unserer Ansicht nicht die neuste, gültige Fassung des Einzelhandelskonzeptes der GMA vom 08.11.2024 – die uns auch zur Stellungnahme vorgelegen hat – aufgeführt ist.

Fazit:

Die vorgelegte Planunterlagen (Auswirkungsanalyse, Einzelhandelskonzept, Begründung zum Bebauungsplan) belegt nach unserer Bewertung, dass die im LROP für großflächige Einzelhandelsansiedlung enthaltenen Kriterien (einschließlich der spezifischen Vorgaben für die Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot) eingehalten werden können. Insofern stufen wir die Planung raumordnerisch und städtebaulich als verträglich und zustimmungsfähig ein. Wir erwarten bei Einhaltung der maximalen Verkaufsfläche von 1.070 m<sup>2</sup> von dem Vorhaben, das ein in Salzhemmendorf bereits eingeführter Einzelstandort darstellt, keine schädigenden städtebaulichen Effekte oder negativen Auswirkungen auf die Strukturen der wohnungsnahen Grundversorgung.

Mit freundlichen Grüßen

Industrie- und Handelskammer  
Hannover

i. A.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jochen Janßen'.

Dipl.- Geogr. Jochen Janßen