



Einzelhandelskonzept für den Flecken Salzhemmendorf

AUFTRAGGEBER: Flecken Salzhemmendorf

PROJEKTLEITUNG: Monika Kollmar, Niederlassungsleiterin

PROJEKTBEARBEITUNG: Simone Kraft, M.Sc. Humangeographie

Beschlossen vom Rat des
Fleckens Salzhemmendorf
in seiner Sitzung am
20.03.2025

Köln, den 07.03.2025

Urheberrecht

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

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

Quelle Titelbild: GMA eigenes Foto



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

Niederlassung Köln
Siegburger Straße 215
50679 Köln

Geschäftsführung: Birgitt Wachs, Markus Wagner

Tel 0221 – 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 im Rahmen eines Abrisses / Neubaus zu erweitern. Darüber hinaus möchte sich die Rewe-Filiale in der Hauptstraße in Salzhemmendorf umstrukturieren und erweitern. Hierzu ist eine Verbindung des Rewe-Marktes mit dem benachbarten Rewe-Getränkemarkt unter Einbeziehung der Zwischenfläche vorgesehen. Da es sich jeweils um großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment handelt und der Bebauungsplan geändert werden muss, sind die Vorgaben der Landes-Raumordnung Niedersachsen zu beachten. Vor diesem Hintergrund bedarf es eines aktuellen städtebaulichen Konzeptes. 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 Entwurfsfassung des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes wurde dem Landkreis Hameln-Pyrmont und der IHK Hannover zur Stellungnahme vorgelegt. Die hierbei eingegangenen Anregungen wurden im nachfolgenden Bericht aufgegriffen und auch in der 2023 vorgelegten Auswirkungsanalyse zur Netto-Erweiterung berücksichtigt.

Das vorliegende Einzelhandelskonzept 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 07.03.2025
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	18
3.3 Regionalplanung	18
4. Makrostandort Salzhemmendorf	19
5. Einzelhandelssituation	21
5.1 Einzelhandelsbestand und räumliche Verteilung	21
5.2 Bewertung der Nahversorgungssituation	22
5.3 Bewertung des Einzelhandelsangebotes	23
6. Marktgebiet, Kaufkraft und Zentralität	26
6.1 Marktgebiet	26
6.2 Kaufkraftvolumen für den Einzelhandel in Salzhemmendorf	27
6.3 Zentralitätswerte für den Einzelhandel in Salzhemmendorf	28
II. Einzelhandelskonzept für Salzhemmendorf	30
1. Städtebauliche Ziele der Einzelhandelsentwicklung	30
2. Sortimentskonzept	30
3. Standortkonzept	32
3.1 Allgemeine Grundlagen zum zentralen Versorgungsbereich	32
3.2 Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte	35

4. Entwicklungspotenziale und Ziele der Nahversorgung	37
4.1 Grundsätzliche Entwicklungspotenziale der Nahversorgung	37
4.2 Räumliche Standortempfehlungen	37
5. Grundsätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung	39
5.1 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs in Salzhemmendorf	39
5.2 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches (sonstige Lagen)	40
5.2.1 Siedlungsräumlich integrierte Lagen	40
5.2.2 Siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen	40
6. Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes	41
III. Einordnung der vorliegenden Planungen im Lebensmitteleinzelhandel in das Einzelhandelskonzept für Salzhemmendorf	42
1. Erweiterung Netto: Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot nach der Landes-Raumordnung	42
1.1 Planvorhaben Erweiterung Netto - Rahmendaten	42
1.2 Voraussetzungen zur Erfüllung der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot	43
1.3 Überprüfung der Voraussetzungen der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot	44
2. Umstrukturierung und Erweiterung des Rewe-Marktes	47
2.1 Planvorhaben Rewe-Markt in der Hauptstraße	47
2.2 Umsatzerwartung und Bewertung der potenziellen Auswirkungen	48
2.3 Summation der Auswirkungen Netto und Rewe- Erweiterungen	50
Verzeichnisse	53

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 / 2025

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

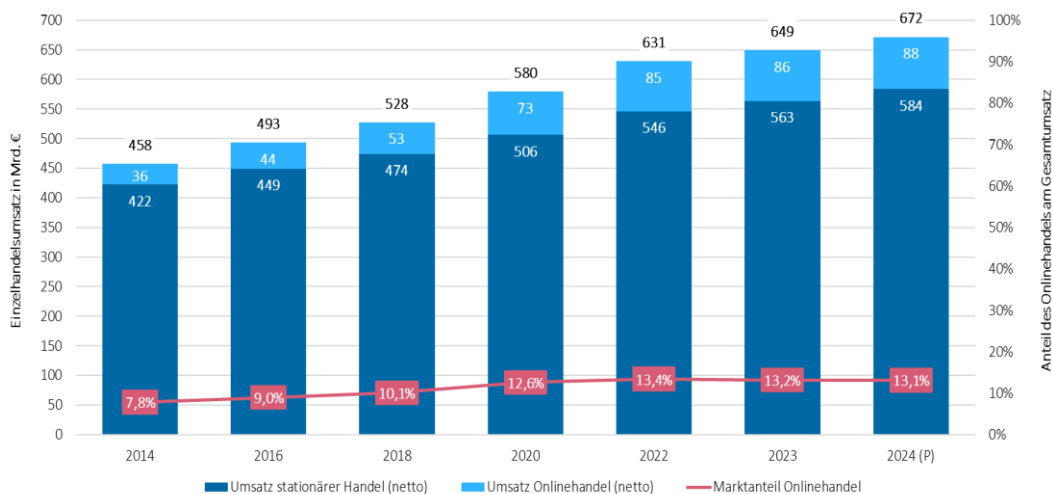
Während der stationäre Einzelhandel in den letzten Jahren nur ein leichtes Plus verzeichnete, wies der Onlinehandel ein jährliches Wachstum von über 10 % und mehr auf. So stieg der Umsatz des Online-Einzelhandels von 35,7 Mrd. € in 2014 auf ca. 85,7 Mrd. € in 2023 an. Für das Jahr 2024 wird für den Onlinehandel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

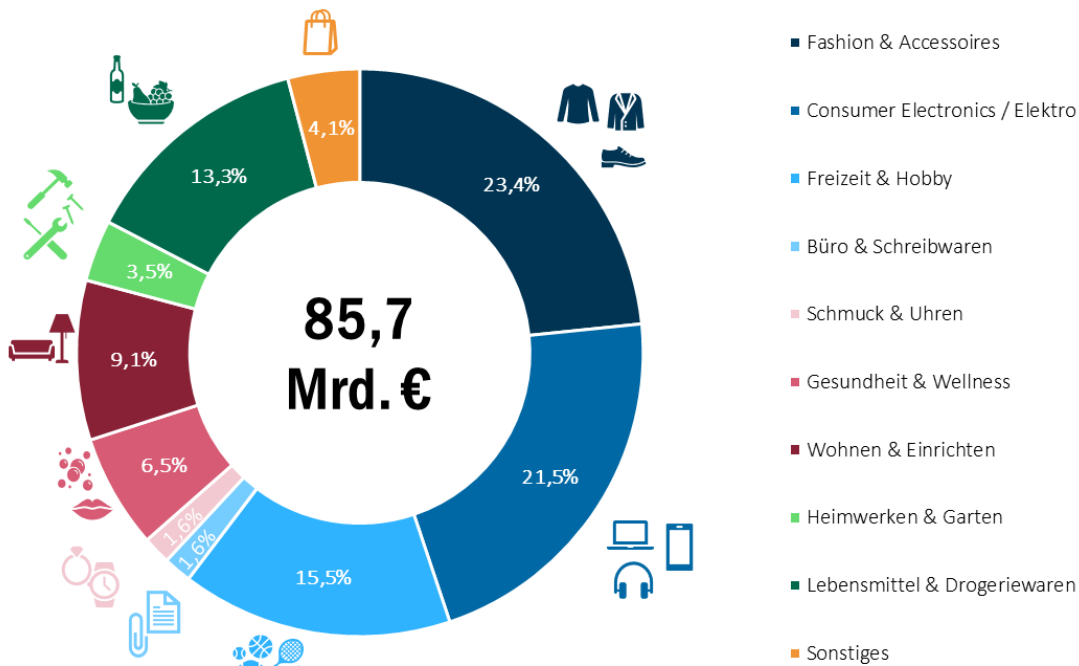
Abbildung 1: Marktanteile des Onlinehandels



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 2025

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 bestimmbar, 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.“

Das LROP 2017 gibt folgende Voraussetzungen vor, welche für die Anwendung der Ausnah-merregelung erfüllt sein müssen¹⁵:

- /// „Auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche des großflächigen Einzelhandelsprojekts sind periodische Sortimente zu vertreiben, d. h. maximal 10 % (=Rand-/ Nebensorti-mente) aperiodische Sortimente sind zulässig.*
- /// Es liegt ein verbindliches städtebauliches Konzept vor. Nähere Ausführungen hierzu- unter Frage 5.23.*
- /// Es gibt eine städtebaulich integrierte Lage im Sinne des LROP im zentralen Siedlungs- gebiet der Ansiedlungsgemeinde (siehe auch Frage 5.28).*
- /// Es wird der Nachweis erbracht, dass städtebauliche oder siedlungsstrukturelle Gründe eine Vorhabenansiedlung in städtebaulich integrierter Lage unmöglich ma- chen.*
- /// Der alternative Vorhabenstandort*
 - liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes,*

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.)

¹⁵ Vgl. Arbeitshilfe zu Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels des LROP“, September 2017, 5.20, S. 53



- *verfügt über einen räumlich funktionellen Zusammenhang zu Wohngebieten und*
- *ist in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden.“*

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 angenommen, dass sie keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben.
-  Keine Einzelhandelsgroßprojekte sind **Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung**. 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 eingeschränkten Bevölkerungsgruppen. Zur Sicherstellung, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte sowie die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind, sind die Voraussetzungen, unter denen ein Vorhaben als Betrieb der wohnortnahen Nahversorgung angesehen werden kann, eng zu fassen.

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

-  Der Markt muss überwiegend der Versorgung eines fußläufigen Einzugsbereich dienen, d. h. mehr als 50 % des Vorhabenumsatzes stammt von Kunden aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld des Betriebes. Als fußläufig erreichbar sieht das LROP eine max. Gehzeit von 10 Minuten an.
-  Das Sortiment muss zu mindestens 90 % aus periodischen Sortimenten bestehen (v. a. Lebensmittel und Drogeriewaren).

Damit ein großflächiger Lebensmittelmarkt mehr als die Hälfte seines Umsatzes aus einem fußläufigen Einzugsbereich erzielen kann, müssen nach Berechnungen der GMA mindestens 2.000 – 3.000 Einwohner in diesem Nahbereich (= 10-Minuten-Gehwegradius) 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.

Zu den nicht raumbedeutsamen Nahversorgungsbetrieben können auch großflächige Lebensmittelmärkte zählen, für die die Vermutungsregel des § 11 (3) BauNVO widerlegt werden konnte.

3.3 Regionalplanung

Derzeit liegt kein gültiges Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Hameln-Pyrmont vor. Der Entwurf des neu aufgestellten Raumordnungsprogramms wurde den kreisangehörigen Kommunen im Jahr 2021 vorgelegt. Es weist den Ortsteil Salzhemmendorf als Grund-

zentrum aus. Der Flecken befindet sich in direkter Nachbarschaft zu den Grundzentren Copenbrügge, 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.¹⁶

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 %).

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 Münster	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 Einwohner¹⁷ im Flecken Salzhemmendorf. Die Siedlungsstruktur des Flecken Salzhemmendorf wird durch den Kernort

¹⁶ RROP Landkreis Hameln-Pyrmont – Entwurfsfassung 2021, S. 8.

¹⁷ Die Differenz zu den Zahlen des Landesamtes für Statistik ergibt sich v. a. aus der Abweichung der zugrunde liegenden Stichtage.

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.¹⁸ Mit etwa 21 % fällt der Einwohner-schwerpunkt auf den Ortsteil Lauenstein.

Gemäß der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Landkreis Hameln-Pyrmont werden vier mögliche Varianten der Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2040 ausgewiesen (natürliche Bevölkerungsentwicklung und drei Modellannahmen).¹⁹ Für den Flecken Salzhemmendorf wird bis zum Jahr 2040 je nach Szenario ein leichter Bevölkerungsanstieg von ca. 1,6 % (Szenario A) oder ein Bevölkerungsrückgang von ca. - 0,8 % (Szenario B) bzw. - 3,2 % (Szenario C) prognostiziert.²⁰ Nach Angaben des Flecken Salzhemmendorf sind in den kommenden Jahren zwei umfangreiche Wohnbauprojekte geplant, die Wohnbauentwicklung An der Kalkröse II im Ortsteil Salzhemmendorf und die Wohnbauentwicklung Riddagsen im Ortsteil Lauenstein.²¹ Insgesamt kann folglich mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung in den kommenden Jahren gerechnet werden.

Im Jahr 2023 waren im Flecken Salzhemmendorf ca. 1.713 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte²² (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).

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 2024

¹⁸ Quelle: Flecken Salzhemmendorf, Stand 31.12.2023, nur Hauptwohnsitze.

¹⁹ Quelle: Spiekermann & Wegener, Stadt- und Regionalforschung (S&W), Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Landkreis Hameln-Pyrmont, Stand Dezember 2022.

²⁰ Quelle: Spiekermann & Wegener, Stadt- und Regionalforschung (S&W), Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Landkreis Hameln-Pyrmont, Stand Dezember 2022, S. 14f.

²¹ Quelle: Angaben des Flecken Salzhemmendorf, Stand Mai 2024.

²² Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit; Gemeindedaten der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Arbeitsort; Nürnberg; Stichtag: 30.06.2023.

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. Der Schwerpunkt liegt bei Nahrungs- und Genussmitteln, wobei neben einem Supermarkt (Rewe) und drei Discountern (Aldi Nord, Netto, NP) auch eine Vielzahl kleinteiliger Anbieter vorhanden ist, u.a. 8 Bäckereien (davon 6 x Bäckerei Bohne) und eine Fleischerei. Bei sonstigen periodischen Angeboten ist auf 3 Apotheken sowie den Post-Shop hinzuweisen.

In Kapitel 5.3 wird die Angebotssituation nach Branchen näher beleuchtet.



Tabelle 6: Einzelhandelsbestand im Flecken Salzhemmendorf

Daten	Anzahl der Betriebe	VK in m ²
Periodischer Bedarf, davon	25	5.115
Nahrungs- und Genussmittel	21	4.955
Sonstiger periodischer Bedarf	4	160
Aperiodischer Bedarf, davon	10	3.190
Bekleidung, Schuhe, Sport	3	780
Elektrowaren, Medien, Foto	2	190
Hausrat, Einrichtung, Möbel / Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	2	1.860
Sonstige Sortimente	3	360
Summe	35	8.305

GMA-Zusammenstellung, Zuordnung der Betriebe nach deren Umsatzschwerpunkt, Verkaufsflächen von Mehrbranchenbetrieben wurden den einzelnen Branchen zugeordnet; aus Datenschutzgründen wurden verschiedenen Branchen zusammengefasst.

Differenziert nach **Ortsteilen** liegt der klare Angebotsschwerpunkt im Kernort Salzhemmendorf. Hier sind 20 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von knapp 6.900 m² ansässig. Dies entspricht 57 % aller Einzelhandelsbetriebe und rund 83 % der Verkaufsfläche im Flecken. Weitere Einzelhandelsbetriebe sind in Oldendorf (6 Betriebe / ca. 1.060 m² VK), Lauenstein und Wallensen (je 3 Betriebe, 150 bzw. 125 m² VK) sowie in Hemmendorf und Osterwald (zusammen 3 Betriebe, ca. 85 m² VK) ansässig.

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.

Insgesamt ist der Einzelhandelsbestand in Salzhemmendorf, von wenigen Ausnahmen abgesehen, überwiegend kleinteilig strukturiert. Großflächige Märkte (mehr als 800 m² VK) sind im Lebensmitteleinzelhandel vorhanden (Aldi Nord, Rewe)²³; mit dem Hagebaumarkt ist lediglich ein großflächiger Anbieter bei Nicht-Lebensmitteln ansässig. Mit TEDi und KiK sind darüber hinaus zwei mittelflächige Fachmärkte mit ca. 500 – 600 m² zu nennen, während der größte Teil der sonstigen Einzelhandelsbetriebe Verkaufsflächen unter 100 m² aufweist.

²³ Der NP-Markt in Oldendorf liegt leicht unterhalb der Großflächigkeit.

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.

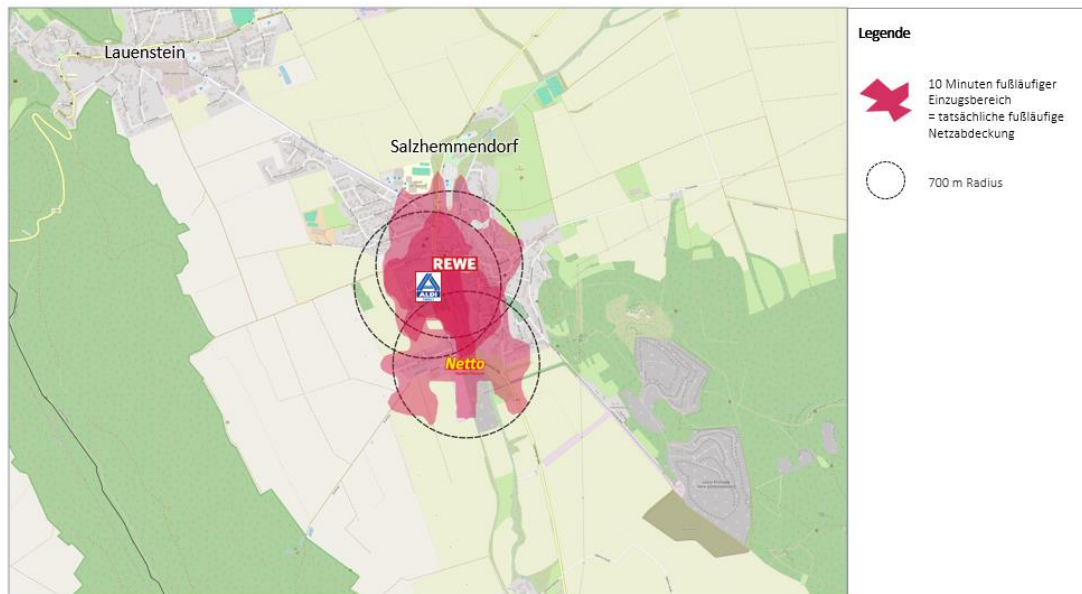
Der Großteil der Wohngebiete im **Kernort Salzhemmendorf** befindet sich im fußläufigen Nahbereich des Rewe-Supermarktes und der Discounter Aldi und Netto Marken-Discount. Räumliche Versorgungslücken bestehen aufgrund der weiten Ausdehnung der Wohngebiete im nordwestlichen und östlichen Randbereich, 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 Einwohnerzahlen²⁴ ermittelt:

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

Obwohl sowohl Rewe als auch Aldi dem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen sind (vgl. Karte 3), erreichen die beiden Märkte dennoch recht unterschiedliche Einwohnerzahlen im fußläufigen Nahbereich. Dies ist auf die derzeitige Siedlungslücke südlich von Aldi bzw. Kik zurückzuführen, die jedoch perspektivisch geschlossen werden soll. Damit würde auch der Netto-Markt eine größere fußläufige Versorgungsbedeutung erfahren. Aufgrund der z.T. beträchtlichen Entfernungen zu den Wohngebieten und zu den Ortsteilen ist jedoch festzuhalten, dass der überwiegende Teil der Verbraucher mit dem PKW zum Einkaufen fährt.

²⁴ Quelle: panadress: Stand 2022.

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


Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2024 / 2025

5.3 Bewertung des Einzelhandelsangebotes

Die Versorgungsqualität im periodischen Bedarf ist von unterschiedlichen 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 Aldi, 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. Während Aldi klar zu den sog. Harddiscountern zählt, die sich durch relativ geringe Artikelzahlen und geringere Anteile an Handelsmarken auszeichnen, ist Netto als sog. Hybrid-Anbieter zu werten, der unter allen Discountern die höchste Artikelzahl aufweist und auch viele Markenprodukte führt, und damit noch am nächsten an die Angebote von Supermärkten heranreicht. Der Anbieter NP ist in diesem Zusammenhang als sog. Softdiscounter zu bewerten, der hinsichtlich Artikelzahl und Markenangeboten zwischen Aldi und Netto liegt.

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 (LRÖP) befindet. In diesem Fall ist eine Anwendung der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot notwendig (siehe dazu Kap. 5.).
- **Getränke** werden in den Fachabteilungen des Supermarkts, der Discounter, in Getränkemarkten und in den beiden Tankstellenshops geführt. Einschließlich zweier Getränkemarkte (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:

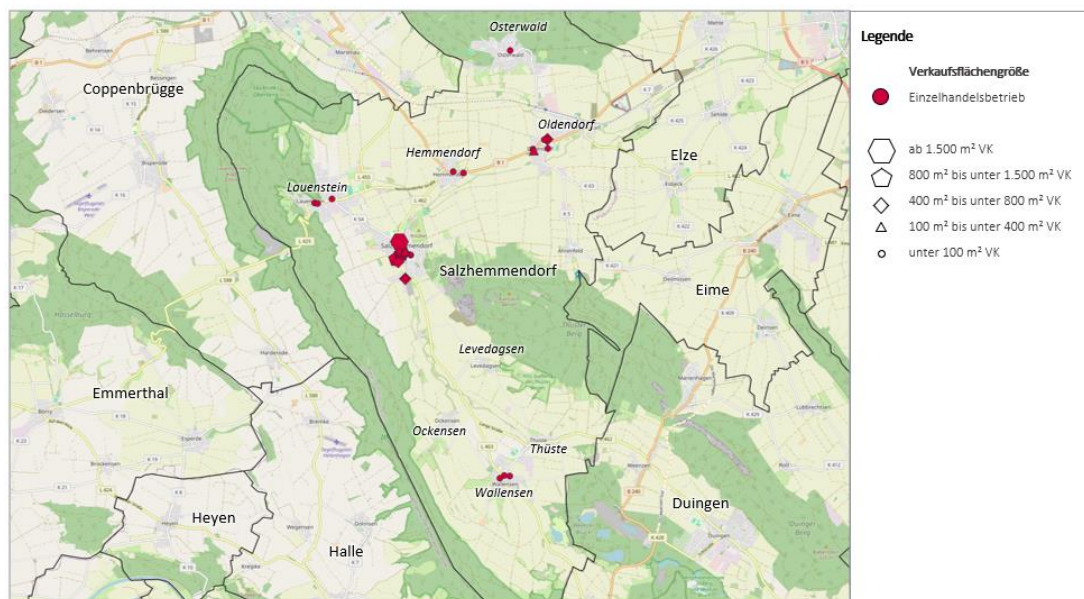
- /
Schreibwaren werden über die Randsortimente der Lebensmittelmärkte und des Nonfood-Discounters TEDI vertrieben. Ein Fachgeschäft ist nicht vorhanden, was für eine Gemeinde in der Größenordnung des Flecken Salzhemmendorf nicht ungewöhnlich ist.
- /
 Bei **Bekleidung / Wäsche** wird das untere Preissegment 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 sollte 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-Marktanteil²⁵) kaum Entwicklungspotenzial vorhanden.
- /
 Positiv hervorzuheben ist der Besitz mit einem **Optiker** und einem **Hörgeräteakustiker** in der Hauptstraße im Umfeld des Rathauses.
- /
Haushaltwaren, 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.

²⁵ Quelle: HDE (Handelsverband Deutschland) Online Monitor 2024, S. 14.

- Zudem ist ein Antiquitätengeschäft in der Ortsmitte lokalisiert und ein First- und Second-Hand Bekleidungsgeschäft im Ortsteil Oldendorf vorhanden²⁶. 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

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

²⁶ Das First- und Second-Hand Bekleidungsgeschäft hat im Nachgang der Einzelhandelserhebung den Betrieb eingestellt.

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 Sinne²⁷ 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 Bedarf²⁸.

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 Kaufkraftniveau²⁹ (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.

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)

Mit Eintreten des Szenarios A der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Landkreis Hameln-Pyrmont wird für den Flecken Salzhemmendorf bis zum Jahr 2040 ein leichter Bevölkerungsanstieg von ca. 1,6 % erwartet (vgl. Kap. I, 4).³⁰ Dies würde ein zusätzliches Kaufkraftvolu-

²⁷ Dieser umfasst den Absatz von Waren an den Endverbraucher ohne den Handel mit Kraftfahrzeugen, Brennstoffen und verschreibungspflichtigen pharmazeutischen Artikeln.

²⁸ GMA-Berechnungen. Bei Apotheken wird nur der Anteil der nicht verschreibungspflichtigen Medikamente berücksichtigt.

²⁹ Quelle: MB Research 2024.

³⁰ vgl. Spiekermann & Wegener, Stadt- und Regionalforschung (S&W), Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Landkreis Hameln-Pyrmont, Stand Dezember 2022, S. 14f.

men im periodischen und aperiodischen Bedarf bedeuten. **Damit sind die Ausgangsbedingungen für die Erweiterungsvorhaben der Lebensmittelmärkte (Netto Marken-Discount und Rewe) positiv zu bewerten.** Bei Eintritt der Szenarien B und C, die einen leichten (ca. – 0,8 %) bzw. etwas höheren (ca. – 3,2 %) Bevölkerungsrückgang prognostizieren (vgl. Kap. I, 4). würde dies einen Rückgang des Kaufkraftvolumens im periodischen und aperiodischen Bedarf bedeuten.³¹ Diese Szenarien werden von Seiten des Flecken jedoch als eher unwahrscheinlich gesehen, da aufgrund der geplanten Wohnbauentwicklung (An der Kalkröse II und Riddagsen) zukünftig von einem Anstieg der Einwohnerzahl im Flecken Salzhemmendorf ausgegangen wird.

6.3 Zentralitätswerte für den Einzelhandel in Salzhemmendorf

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 dem Umsatz, den der Einzelhandel in Salzhemmendorf erzielt und Kaufkraft der Salzhemmendorfer Wohnbevölkerung. Werte von über 100 kommen zustande, wenn mehr durch den Einzelhandel umgesetzt wird, als Kaufkraft am Ort vorhanden ist (vgl. Abbildung 3). Werte von unter 100 zeigen Kaufkraftabflüsse auf.

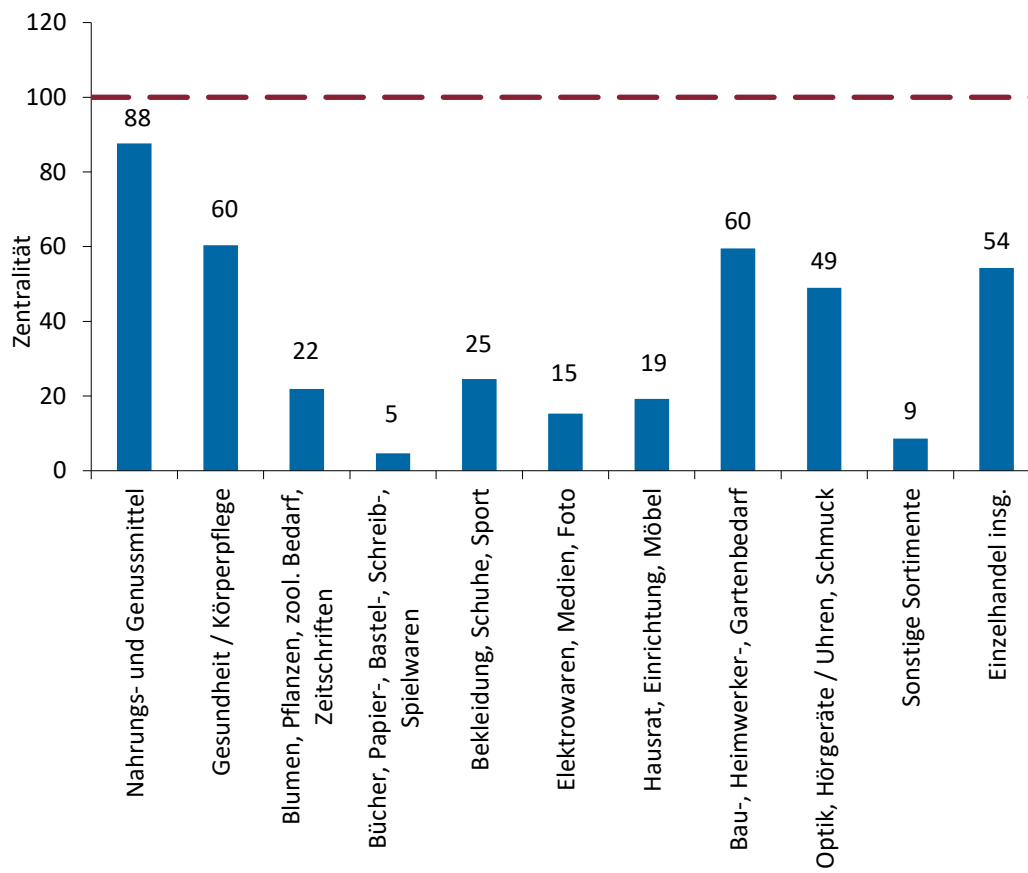
Die lokalen Einzelhandelsbetriebe erwirtschafteten in 2024 einen Umsatz von ca. 33 – 34 Mio. €. Diesem Umsatz steht ein Kaufkraftvolumen von knapp 61 Mio. € gegenüber, sodass die Zentralität – bezogen auf alle Einzelhandelsbranchen – bei etwa 54 % liegt. Im periodischen Bedarf wird eine Zentralität von 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 %.

Insgesamt sind somit erhebliche Kaufkraftabflüsse aus Salzhemmendorf festzuhalten, was für ein Grundzentrum im ländlichen Raum jedoch nicht ungewöhnlich ist. Gerade mit Blick auf die Zukunft ist es wesentlich, die Nahversorgung zu sichern, also vor allem die Angebote im periodischen Bedarf zu stärken. Neben einer Modernisierung von Lebensmittelanbietern könnte hierzu auch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes beitragen (vgl. Kap. II, 4.1).

³¹ ebd.

Abbildung 3: Einzelhandelszentralität nach Branchen in Salzhemmendorf



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

II. Einzelhandelskonzept für Salzhemmendorf

1. Städtebauliche 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 sollte³². 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 grundzentralen 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.

³² 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 Großgebilde).

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 	<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, Babyerstausstattung - Lampen, Leuchten - Matratzen, Matratzenschoner - Möbel, Antiquitäten, Küchen, Büromöbel, Badmöbel, -ausstattung - Rollläden, Rollos, Markisen - Sanitär / Fliesen - Teppiche, Bodenbeläge - Tiernahrung - 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 - Sanitätswaren - 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 zentrenrelevantem 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 Bedeutungszuwachs³³:

³³ 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 Einzelhandelnutzungen 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 Einzelhandelnutzungen - 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 übernimmt³⁴. In diesem Bereich ist Einzelhandel vorhanden, welcher aufgrund Qualität und Umfang einen über die eigenen Grenzen und über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehenden Einzugsbereich hat³⁵.

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

³⁴ Vgl. u.a. BVerwG Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007 bzw. Urteil 4 C 2.08 vom 17.12.2009.

³⁵ 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 Abgrenzung³⁶ 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 werden³⁷ und sich die Planungsabsichten bereits konkretisiert haben.³⁸

- /
 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

³⁶ BVerwG, Urteil vom 11.11. 2007; BVerwG, Urteil vom 17.12.2009.

³⁷ Vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 30.11.2005, 1ME172/05.

³⁸ Die Umsetzung muss in einem absehbaren zeitlichen Rahmen erfolgen, vgl. VG München, Urteil vom 07.11.2005, M8K05.1763.

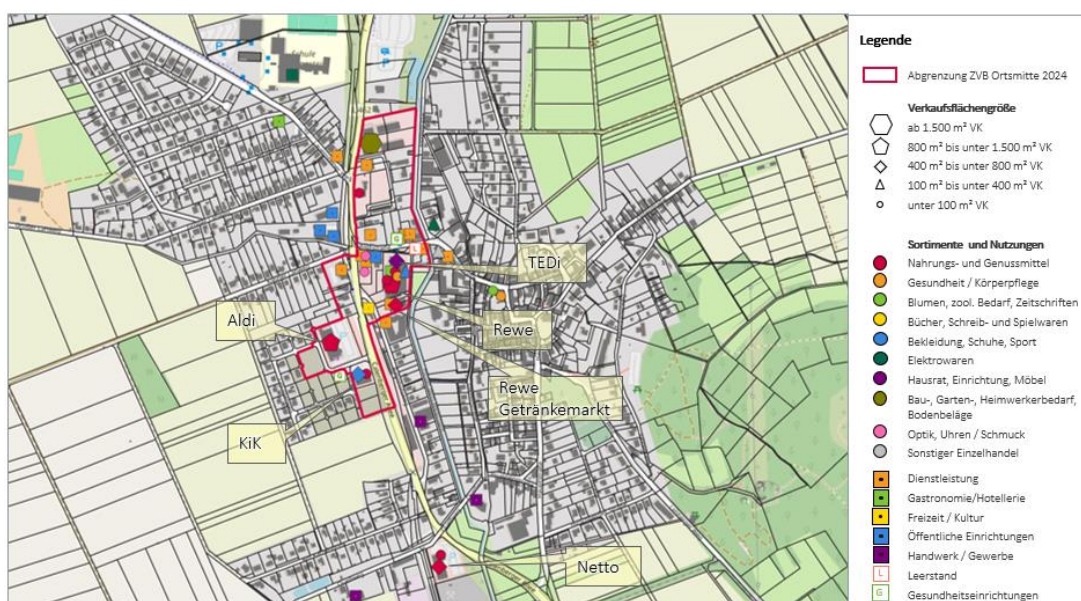
die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und eine ausreichende **Pkw-Erreichbarkeit**.

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 der Nahversorgung

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 erreichen.³⁹

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 Hauptversorgungsanlage und Treffpunkt im Flecken zu schützen und weiter zu entwickeln.

³⁹ 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. Für diesen Lückenschluss liegt derzeit ein städtebaulicher Entwurf vor, der ca. 46 Grundstücke mit je zwei Wohneinheiten pro Grundstück vorsieht. Geht man von durchschnittlich 2,5 Personen pro Wohneinheit aus, wären somit rund 230 Einwohner in diesem Teilraum perspektivisch möglich.

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 landwirtschaftliche Flächen (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 (räumliche) Entwicklungspotenziale der Nahversorgung 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 durch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes und - v. a. für südliche Ortsteile - durch Erweiterung des Netto-Marktes am derzeitigen Standort
- ➔ Erhalt der Einzelhandelsbetriebe und ergänzender Nutzungen

5. Grundsätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

Zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sind standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben erforderlich.⁴⁰ Grundsätzlich kommen verschiedene Stufen zur Begrenzung und zum Ausschluss des Einzelhandels in Betracht:

- /// Ausschluss zentrenrelevanter / nahversorgungsrelevanter Sortimente
- /// zusätzlicher Ausschluss großflächigen Einzelhandels i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO
- /// Ausschluss des gesamten Einzelhandels.

Die Regeln folgen dem zentralen Grundsatz, dass Ansiedlungen bzw. Erweiterungen nicht zu einer Beeinträchtigung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führen dürfen und eine standortgerechte Dimensionierung eines Vorhabens vorliegen soll. Außerdem sind bei Ansiedlungen bzw. Erweiterungen die landesplanerischen Vorgaben zu beachten.

5.1 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs in Salzhemmendorf

Für den **zentralen Versorgungsbereich** Salzhemmendorf gelten grundsätzlich keine Beschränkungen hinsichtlich der Sortimente; d. h., dass sowohl großflächige⁴¹ Betriebe als auch nicht großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich zulässig sind.

⁴⁰ Die Umsetzung der Empfehlung ist vor dem Hintergrund der jeweils örtlichen und bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten zu prüfen.

⁴¹ Großflächiger Einzelhandel größer als 800 m² Verkaufsfläche.

5.2 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches (sonstige Lagen)

5.2.1 Siedlungsräumlich integrierte Lagen

Bei den siedlungsräumlich integrierten Lagen handelt es sich um Standorte, die nicht dem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen sind. Zu den sonstigen siedlungsräumlich integrierten Lagen zählen alle wohnortnahen Lagen wie Streulagen des Einzelhandels.

Die Ansiedlung von kleinflächigem nahversorgungs- und zentrenrelevanten sowie kleinflächigem nicht zentrenrelevanten Einzelhandel soll möglich sein, da hier i. d. R. keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche vorliegen. In den einwohnerschwachen Stadtteilen bestehen keine Potenziale für die Neuansiedlung von mittelflächigen Fachmarktangeboten wie z. B. Drogeriemarkt, Textilfachmarkt. Mittel- und großflächige Ansiedlungsvorhaben im zentrenrelevanten Sortimentsbereich sind auszuschließen. Für großflächige Ansiedlungsvorhaben im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich wird eine Einzelfallprüfung empfohlen.

Aufgrund sortiments- und betriebstypenspezifischer Besonderheiten ist dazu eine ergänzende Regelung hinsichtlich der zentrenrelevanten Randsortimente bei Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zu empfehlen. Um der Gefahr einer Aushöhlung des Sortimentskonzeptes durch übermäßige Angebote von zentrenrelevanten Randsortimenten zu begegnen, ist bei Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche eine Randsortimentsbegrenzung im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen zu empfehlen. Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben (größer 800 m² Verkaufsfläche) mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Möbel-, Bau- und Gartenmärkte) ist eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche, jedoch maximal 800 m² Verkaufsfläche anzuregen. Um sicherzustellen, dass die insgesamt zulässige Fläche nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann, ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung die Dimensionierung einzelner Sortimente zu prüfen. Hier ist insbesondere die Verträglichkeit mit dem zentralen Versorgungsbereich Salzhemmendorf zu untersuchen. Auch dies könnte ansonsten zu einer Unterwanderung des Sortimentskonzeptes und letztlich zu Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Strukturen in Salzhemmendorf führen.

5.2.2 Siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen

Gewerbegebiete sollten – ihrer primären Funktion entsprechend – als Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. Aus diesem Grund sowie im Hinblick auf die Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes sollten hier Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten vollständig ausgeschlossen werden. Darüber hinaus sind im Flecken Salzhemmendorf bedarfsgerechte Flächen für Gewerbe- und Industriebetriebe bereitzustellen.

In den **sonstigen siedlungsräumlich nicht integrierten Lagen** sollte zukünftig die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment zur Vervollständigung / Ergänzung des bestehenden Einzelhandelsbesatzes in Salzhemmendorf grundsätzlich möglich sein. Auch hier sind Einzelfallbetrachtungen notwendig.

Bestehende Betriebe, auch mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, genießen grundsätzlich **Bestandsschutz**. Zur Sicherung des Standortes sowie der wirtschaftlichen Tragfähigkeit ist auch diesen Betrieben eine gewisse Erweiterungsmöglichkeit einzuräumen.

Voraussetzung hierfür ist, dass keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Salzhemmendorf sowie auf zentrale Versorgungsbereiche in benachbarten Orten hervorgerufen werden. Dies ist ebenfalls im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung zu prüfen.

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 (Kap. II, 1) und Ziele der Nahversorgung (Kap. II, 4)
- /// Sortimentsliste (Kap. II, 2)
- /// Definition und Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs (Kap. II, 3)
- /// Grundsätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung (Kap. II, 5)

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.

III. Einordnung der vorliegenden Planungen im Lebensmitteleinzelhandel in das Einzelhandelskonzept für Salzhemmendorf

1. Erweiterung Netto: Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot nach der Landes-Raumordnung

Für die Filiale von Netto am Standort Quellweg 3 in Salzhemmendorf ist der Abriss und Neubau des Marktes inklusive einer Erweiterung von derzeit ca. 747 m² (plus 50 m² Backshop) auf dann ca. 1.050 m² (plus 100 m² Backshop, davon ca. 50 m² Gastronomiebereich) Verkaufsfläche geplant. Hierzu hat die GMA, Köln, in 2023 eine Auswirkungsanalyse erarbeitet, die aufgrund der nunmehr erfolgten Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes in 2025 entsprechend angepasst wurde.

Die wesentlichen Ergebnisse der Auswirkungsanalyse werden im Folgenden kurz zusammengefasst werden. Da es sich um einen Standort außerhalb einer städtebaulich integrierten Lage / eines zentralen Versorgungsbereichs handelt, ist der Nachweis zur Erfüllung der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot gemäß Abschnitt 2.3 im LROP Niedersachsen 2017 zu leisten. Da dies die wesentliche Beurteilungsgrundlage für das Neubau- und Erweiterungsvorhaben Netto ist, wird dieser Aspekt im Folgenden analog zur Auswirkungsanalyse ausführlich dargestellt.

1.1 Planvorhaben Erweiterung Netto – Rahmendaten

Beim **Projekt** handelt es sich um den Abriss und Neubau inklusive einer Erweiterung eines bestehenden Netto Lebensmitteldiscounters von ca. 747 m² (plus 50 m² Backshop) auf dann ca. 1.050 m² Verkaufsfläche (plus 100 m² Backshop, davon ca. 50 m² Gastronomiebereich). Der Standort ist jahrzehntelang als Standort für einen Lebensmittelmarkt etabliert.

Das **Einzugsgebiet** umfasst das Gebiet des Flecken Salzhemmendorf mit einem Einwohnerpotenzial von insgesamt: rd. 9.500 Personen. Das **Kaufkraftpotenzial** im periodischen Bedarf im Einzugsgebiet beläuft sich auf ca. 30,9 Mio. €.

Im **Einzugsgebiet** (Flecken Salzhemmendorf) befinden sich mit Aldi-Nord, Rewe und Rewe Getränkemarkt die wesentlichen **Wettbewerber**. Im Ortsteil Oldendorf ist zudem auf eine Filiale des Anbieters NP-Markt hinzuweisen. Das Angebot wird durch einen kleinflächigen Nahversorger im Ortsteil Osterwald ergänzt. Die beiden letzteren Märkte übernehmen eine Nahversorgungsfunktion für die nördlichen Ortsteile von Salzhemmendorf. In den südlichen Ortsteilen des Flecken ist mit Ausnahme eine Bäckerei und eines Hofladens keine Nahversorgung vorhanden.

Außerhalb des Einzugsgebietes befinden sich die nächstgelegenen **Wettbewerber** in den Nachbargemeinden Coppenbrügge und Duingen. In Coppenbrügge ist eine Filiale des Systemwettbewerbers Netto in integrierter Lage zu nennen. Darüber hinaus befinden sich ein Penny-Markt und ein Edeka-Markt in autokundenorientierter Lage am südlichen Ortsausgang. In Duingen ist auf eine weitere Filiale des Systemwettbewerbers NP-Markt hinzuweisen. In direkter Nachbarschaft sind darüber hinaus ein Rewe-Markt und ein Rewe Getränkemarkt zu nennen. Alle Märkte in Duingen befinden sich in integrierter Lage.

Die **Umsatzerwartung** des erweiterten Netto-Marktes beläuft sich auf ca. 3,8 – 3,9 Mio. € (davon ca. 3,8 Mio. € periodischer Bedarf, < 0,1 Mio. € aperiodischer Bedarf). Der **umverteilungswirksame Zusatzumsatz** liegt bei ca. 0,6 – 0,7 Mio. € im periodischen Bedarf; im aperiodischen Bedarf unterhalb einer gutachterlichen Nachweisgrenze.

Davon werden ca. 0,5 Mio. € in den Wettbewerb ggü. Anbietern in Salzhemmendorf gehen, hier vor allem gegen Aldi und Rewe im Kernort. Dies bedeutet eine max. **Umverteilungsquote** von 3 – 4 %, d.h. hier sind keine betriebsschädigenden Auswirkungen festzuhalten. Auswirkungen im Umland, v.a. ggü. Copenbrügge und Duingen, liegen bei weniger als 1 %, d.h. sie sind kaum nachweisbar.

Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte werden zu **keinen versorgungsstrukturellen oder städtebaulich relevanten Auswirkungen** führen. Auch wird die Nahversorgung in Salzhemmendorf sowie den Nachbarkommunen nicht beeinträchtigt. Auch das zentralörtliche Versorgungssystem wird nicht negativ beeinflusst. Das Vorhaben dient v. a. der Anpassung des Netto-Marktes an aktuelle und künftige Kunden- und Logistikanforderungen. Schädliche städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen des Vorhabens können ausgeschlossen werden. Vielmehr wird die Versorgungssituation für die südlich gelegenen und ländlich geprägten Ortsteilen des Flecken Salzhemmendorf durch die Neuaufstellung des nächstgelegenen Lebensmittelmarktes Netto Marken-Discount gestärkt. Darüber hinaus ist die geplante Wohnbauentwicklung im Ortsteil Salzhemmendorf zu berücksichtigen, die zu einer steigenden Kaufkraft in den kommenden Jahren führen wird.

Das **grundzentrale Kongruenzgebot**, das **Konzentrationsgebot** und das **Beeinträchtigungsverbot** werden eingehalten.

Der Planstandort des Netto-Marktes liegt nicht innerhalb einer städtebaulich integrierten Lage, das **Integrationsgebot** wird deshalb **nicht erfüllt**. Das Vorhaben könnte jedoch über die **Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot** zugelassen werden, weil auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche des zu erweiternden Netto-Marktes Sortimente des periodischen Bedarfes vertrieben werden und nach intensiver Prüfung vor Ort keine passenden Flächen in der städtebaulich integrierten Lage / dem zentralen Versorgungsbereich bzw. direkt daran angrenzend vorhanden sind. Auf die Ausnahme vom Integrationsgebot wird im Folgenden noch näher eingegangen.

1.2 Voraussetzungen zur Erfüllung der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot

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 Ausnahmeregelung⁴² sollte gemäß LROP angewandt werden, um der

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

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

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

1.3 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 des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes Salzhemmendorf.

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

⁴² Vgl. Begründung Teil C zur Landes-Raumordnung, Seite 28.

rückt der Netto-Markt in Zukunft noch weiter ins Zentrum des zentralen Siedlungsgebietes.

Lage im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung

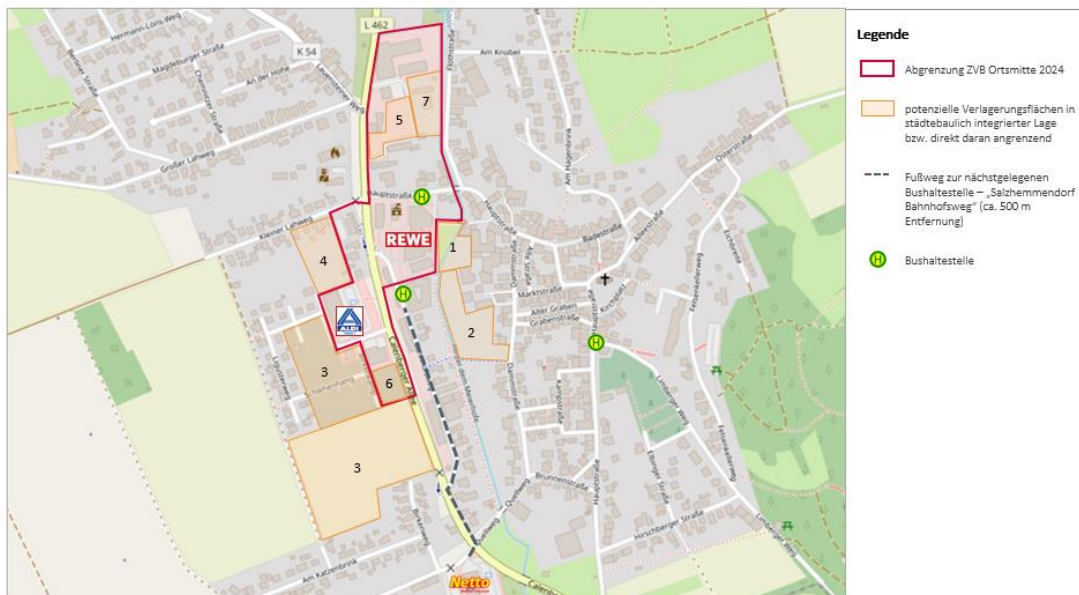
Diese Voraussetzung bedeutet nicht, dass mehrere tausend Einwohner im fußläufigen Nahbereich leben müssen, sondern bezieht sich vielmehr auf den räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung. Dieser räumlich funktionelle Zusammenhang mit Wohnbebauung besteht zu den westlich und östlich, jenseits des Bahnhofsweges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

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

Im Rahmen der Prüfung potenzieller Verlagerungsflächen für den Netto-Markt werden insgesamt sieben Flächen in städtebaulich integrierter Lage bzw. direkt daran angrenzend herangezogen (vgl. Karte 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. Dies ist zwar grundsätzlich fußläufig erreichbar, es wird dennoch angeregt, auch im Zuge der möglichen Wohnbauentwicklung „Kalkröse“, eine weitere Bushaltestelle einzurichten.

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 Salzhemmendorf	ja
Lage im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung	Wohnbebauung in fußläufiger Entfernung westlicher und östlicher Richtung	ja
Ansiedlung in städtebaulich integrierter Lage nicht möglich (städtebaulich bzw. siedlungsstrukturell)	keine Flächenkapazitäten im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte	ja

GMA-Darstellung 2024

Mit dem Einzelhandelskonzept liegt das erforderliche städtebauliche Entwicklungskonzept für den Flecken Salzhemmendorf vor. Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens werden die Ziele der Landes-Raumordnung (Integrationsgebot, Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot) abzuprüfen 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.

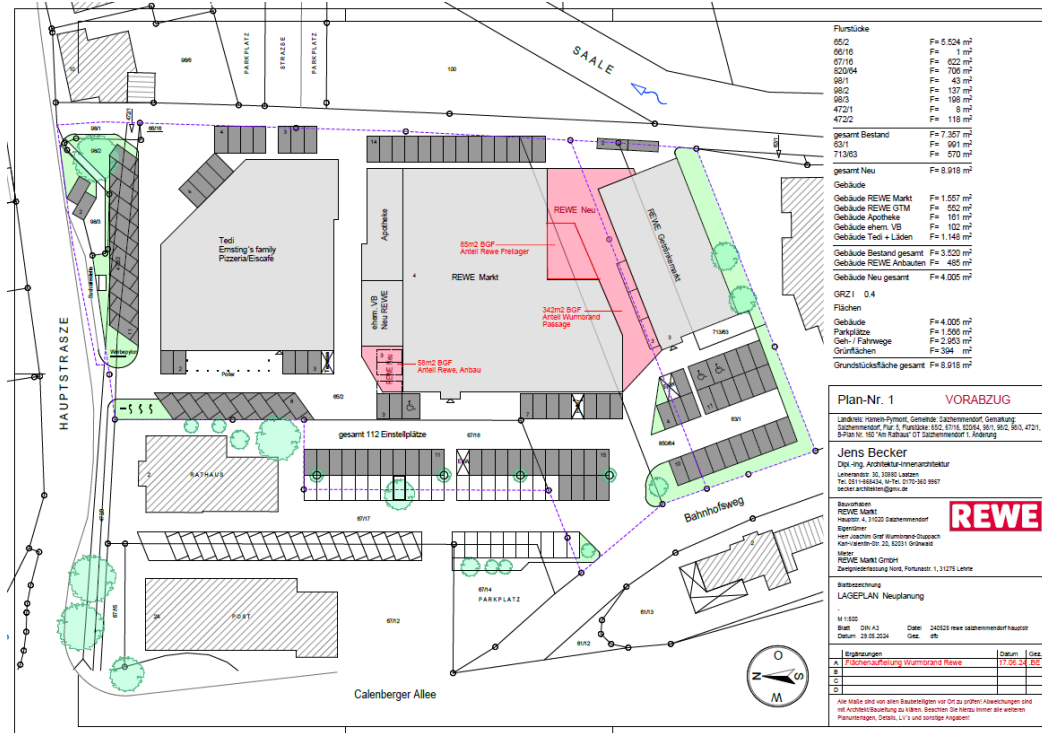
2. Umstrukturierung und Erweiterung des Rewe-Marktes

2.1 Planvorhaben Rewe-Markt in der Hauptstraße

Neben der Erweiterung des Netto-Marken Discount im Quellweg bestehen im Flecken Salzhemmendorf zudem die Planungen, den Rewe-Markt in der Hauptstraße umzustrukturieren und zu erweitern (vgl. Kap. I, 5.3). Die Firma Rewe plant, die Verkaufsfläche am aktuellen Standort auf ein marktübliches Format von rund 1.915 m² zu erweitern und zu modernisieren. Hierfür soll der Rewe-Markt mit dem benachbarten Rewe-Getränkemarkt, der derzeit über eine Verkaufsfläche von etwa 420 m² verfügt, durch Einbeziehung der Zwischenfläche verbunden

werden. Der Getränkemarkt wird dabei in den Rewe-Markt integriert. Die Bäckerei in der Vorkassenzone soll auch nach der Erweiterung bestehen bleiben. Insgesamt würde die Verkaufsfläche somit um etwa 345 m² vergrößert (vgl. Abbildung 4).

Abbildung 4: Rahmenplan Rewe-Markt in der Hautstraße



Quelle: Becker Architekten, Jens Becker, Stand 29.05.2024.

Bei dem Projektstandort in der Hauptstraße handelt es sich um einen siedlungsräumlich integrierten Standort, der nach dem Einzelhandelskonzept für den Flecken Salzhemendorf im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte liegt (vgl. Kap. 3, 3.2). Daher sind die Planungen mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung vereinbar. Im Folgenden sind nunmehr die städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Vorhabens auf die Anbieter in Salzhemendorf (Einzugsgebiet des Vorhabens) und die Anbieter in den Nachbargemeinden Coppenbrügge und Duingen zu prüfen.

2.2 Umsatzerwartung und Bewertung der potenziellen Auswirkungen

Insgesamt kann für das Planvorhaben mit einer Verkaufsfläche von 1.915 m² von einer Umsatzleistung in Höhe von ca. 7,7 – 7,8 Mio. € ausgegangen werden. Davon entfallen ca. 7,6 Mio. € auf Sortimente des periodischen Bedarfs und ca. 0,1 – 0,2 Mio. € auf Sortimente aus dem aperiodischen Bedarfsbereich. Der Gesamtumsatz entspricht einer Flächenproduktivität von rd. 4.050 €/m². Damit liegt der Umsatz des Rewe-Marktes über dem durchschnittlichen Umsatz

einer Rewe Filiale.⁴³ Aufgrund der frequenzstarken Lage an der Hauptstraße in der Ortschaft Salzhemmendorf, in Agglomeration mit weiteren Einzelhandelsnutzungen (u. a. Apotheke, Optik, Ernsting's Family und TEDi) sowie sonstigen Nutzungen (Rathaus, Dienstleistungsnutzungen und Gastronomie) im Umfeld, wird für den REWE-Markt bereits heute ein leicht überdurchschnittlicher Umsatz prognostiziert. In der Handelswissenschaft ist unbestritten, dass mit einer zunehmenden Flächenausweitung nicht eine ebenso starke Ausweitung des Umsatzes einhergeht. Vielmehr sinkt die Flächenleistung pro m² Verkaufsfläche i. d. R. bei der Erweiterung der Verkaufsfläche. Demzufolge bildet der Wert einen realitätsnahen worst-case-Ansatz ab.

Ca. 90 % des Vorhabenumsatzes werden voraussichtlich durch Kunden aus Salzhemmendorf generiert und rd. 10 % des Vorhabenumsatzes dürften von außerhalb des Gemeindegebietes kommen (Streuumsätze). Demnach dient der Rewe-Markt auch nach dessen Umstrukturierung und Erweiterung vorrangig der Versorgung des Flecken Salzhemmendorf.

Mit der Verkaufsflächenerweiterung des Planobjekts von ca. 1.150 m² auf 1.915 m² und der damit verbundenen Umsatzerwartung von ca. 7,7 – 7,8 Mio. € werden voraussichtlich folgende Umverteilungswirkungen ausgelöst:

- Für den bestehenden Rewe-Markt (inkl. Rewe Getränkemarkt) wird ein Umsatz von ca. 7,0 – 7,1 Mio. € (davon 6,9 Mio. € im periodischen Bedarf und 0,1 – 0,2 Mio. € im aperiodischen Bedarf) angenommen. Dieser Umsatz im Bestand bleibt damit ohne Auswirkungen auf den Wettbewerb.
- Somit gehen ca. 0,7 Mio. € beim periodischen Bedarf in die Umverteilung gegenüber den bestehenden Wettbewerbern, Auswirkungen im aperiodischen Bedarf liegen unterhalb einer gutachterlichen Nachweisgrenze.
- Die Umsatzumverteilungen gegenüber den Anbietern im Einzugsgebiet Salzhemmendorf belaufen sich auf ca. 0,3 – 0,4 Mio. €.
- Die Umsatzumverteilungswirkungen gegenüber den weiteren Anbietern außerhalb des Einzugsgebietes (in den Nachbargemeinden Coppenbrügge und Duingen) liegen bei ca. 0,3 – 0,4 Mio. €.

⁴³ Quelle: Laut Hahn Retail Real Estate Report Germany 2022 / 2023 beträgt die durchschnittliche Flächenleistung von Rewe-Märkten aktuell ca. 4.390 € / m², jedoch liegt die durchschnittliche Verkaufsflächengröße mit ca. 1.533 m² deutlich unter der in Salzhemmendorf geplanten Verkaufsfläche von 1.915 m². Daraus errechnet sich ein durchschnittlicher Filialumsatz bei Rewe von rd. 6,7 Mio. €.

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

Tabelle 10: Prognose der Umsatzumverteilungen des projektierten Rewe-Marktes

	Standortlage	in Mio. €	in %
periodischer Bedarf	Umsatzleistung des bestehenden Marktes	7,0 – 7,1	-
	Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern im Einzugsgebiet	0,3 – 0,4	2
	▪ davon ggü. zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Salzhemmendorf	0,2	2 – 3
	▪ davon ggü. sonstigen Lagen in Salzhemmendorf	0,1 – 0,2	1 – 2
	Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern außerhalb des Einzugsgebietes	0,3 – 0,4	1 – 2
	▪ davon ggü. Coppenbrügge	0,1 – 0,2	1 – 2
	▪ davon ggü. Duingen	0,1 – 0,2	2
	Umsatz erweiterter Markt im periodischen Bedarf	7,6	-
aperiodischer Bedarf	Umsatzleistung des bestehenden Marktes	0,1 – 0,2	-
	Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum	n.a.	-
	Umsatz erweiterter Markt im aperiodischen Bedarf	0,1 – 0,2	-
Umsatz insgesamt		7,7 – 7,8	-

GMA-Berechnung 2024 (ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundungen möglich); n.a. = nicht ausweisbar, unterhalb einer gutachterlich ausweisbaren Größenordnung

2.3 Summation der Auswirkungen Netto und Rewe- Erweiterungen

An den relevanten Standortlagen im Einzugsgebiet (Salzhemmendorf) sowie im Untersuchungsraum (Coppenbrügge und Duingen) werden im periodischen Bedarf bei der Realisierung der Netto-Erweiterung und der Rewe-Umstrukturierung inklusive Erweiterung die nachfolgend dargestellten Umverteilungseffekte erzielt:

Tabelle 11: Summation der Umsatzumverteilungen in den relevanten Standortlagen

	Standortlage	in Mio. €	in %
aperiodischer Bedarf	Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern im Einzugsgebiet	0,6 – 0,7	9 – 10
	▪ davon ggü. zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Salzhemmendorf	0,5 – 0,6	8
	▪ davon ggü. sonstigen Lagen in Salzhemmendorf	0,1	1 – 2
	Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern außerhalb des Einzugsgebietes	0,5 – 0,6	2 – 3
	▪ davon ggü. Copenbrügge	0,2 – 0,3	2 – 3
	▪ davon ggü. Duingen	0,2 – 0,3	2 – 3
aperiodischer Bedarf	Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum	n. a.	-

GMA-Berechnung 2024 (ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundungen möglich); n.a. = nicht ausweisbar, unterhalb einer gutachterlich ausweisbaren Größenordnung

/// In der summierten Betrachtung sind die höchsten Wettbewerbsauseinandersetzungen gegenüber den Lebensmittelanbietern in Salzhemmendorf (Einzugsgebiet) selbst zu erwarten. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass von gewissen Kannibalisierungseffekten zwischen den Anbietern Netto am Quellweg und Rewe in der Hauptstraße auszugehen ist. So werden die Märkte bei der Realisierung der Erweiterungen gewisse Umsatzverluste durch die Erweiterung ihres Wettbewerbers zu kompensieren haben; diese sind in der summierten Betrachtung bereits berücksichtigt.

- Insgesamt sind gegenüber den Anbietern im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte in Salzhemmendorf Umsatzumverteilungswirkungen von rd. 8 % bzw. 0,5 – 0,6 Mio. € zu erwarten. Die Auswirkungen betreffen v. a. den Aldi-Markt in der Straße An der Kalkröse. Der Aldi-Markt hat bereits im Jahr 2014 seine Verkaufsfläche in die Großflächigkeit erweitert. Im Rahmen dessen wurde auch eine Modernisierung durchgeführt. Der Markt präsentiert sich in einem aktuell marktgängigen Format und kann aufgrund seiner Lage unmittelbar an der Calenberger Allee als leistungsfähiger Lebensmitteldiscounter eingestuft werden. Vor diesem Hintergrund ist keine langfristige Betriebsschädigung des Aldi-Marktes zu erwarten, sodass städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen auszuschließen sind. Die weiteren kleinteiligen Anbieter im zentralen Versorgungsbereich (u. a. Bäcker, Apotheke) werden nur untergeordnet von den Umverteilungseffekten betroffen.
- Gegenüber den Anbietern in den sonstigen Lagen von Salzhemmendorf werden in der summierten Betrachtung rd. 0,1 Mio. € bzw. 1 – 2 % umverteilungswirksam, die sich v. a. gegenüber des NP-Marktes in der Straße Auf d. Hube im Ortsteil Oldendorf richten. Vor dem Hintergrund der geringen Umsatzumverteilungswirkungen ist auch keine langfristige Schwächung des NP-Marktes zu erwarten, so

dass die Nahversorgung für den Ortsteil Oldendorf auch zukünftig durch diesen gesichert ist.

- Gegenüber den Anbietern in den Nachbargemeinden Coppenbrügge und Duingen, sind Umsatzumverteilungswirkungen von rd. 0,5 – 0,6 Mio. € bzw. 2 – 3 % zu erwarten, die sich v. a. gegenüber der Lebensmitteldiscounter (Netto und Penny in Coppenbrügge und NP-Markt in Duingen) und Supermärkte (Edeka in Coppenbrügge und Rewe in Duingen) in den beiden Gemeinden auswirken werden. Vor dem Hintergrund der geringen Umsatzumverteilungswirkungen und der Tatsache, dass sich die Märkte mit einem stabilen Marktauftritt präsentieren, ist keine langfristige Betriebsschwächung eines der Anbieter zu erwarten.
- In den Nichtlebensmittelsortimenten werden rd. 0,2 – 0,3 Mio. € Umsatzumverteilungswirksam, die sich auf mehrere Sortimente (u. a. Drogeriewaren, Wasch-, Reinigungs-, Putzmittel, Tiernahrung, Zeitschriften, (Schnitt-)Blumen, Aktionswaren aller Sortimente) und damit auf eine Vielzahl von Anbietern verteilen. Für einzelne Anbieter und Lagen sind städtebauliche Auswirkungen auszuschließen.

Angesichts der positiven Marktlage im Lebensmittelsegment und der weitgehend leistungsfähigen Marktauftritte der Anbieter in Salzhemmendorf sowie der Nachbargemeinden Coppenbrügge und Duingen sind trotz der erhöhten Umverteilungswirkungen im Summationsszenario keine nachhaltigen betrieblichen Schädigungen oder negative Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen in Salzhemmendorf, Coppenbrügge und Duingen zu erwarten. Vielmehr wird den Lebensmittelmärkten Netto Marken-Discount im Quellweg und Rewe in der Hauptstraße die Erweiterung auf ein marktgängiges Format zugestanden, wie es bereits 2014 durch den Aldi-Markt (An der Kalkröse) umgesetzt wurde. Darüber hinaus wird allen Anbietern perspektivisch ein leicht steigendes Kaufkraftpotenzial aufgrund der Entwicklung neuer Wohnquartiere im Flecken Salzhemmendorf zur Verfügung stehen.

Verzeichnisse

Seite

Fotoverzeichnis

Foto 1:	Blick Richtung Hauptstraße	36
Foto 2:	Aldi-Markt, An der Kalkröse	36
Foto 3:	Rewe-Markt, Hauptstraße	36
Foto 4:	weitere Nutzungen im ZVB	36

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Fußläufige Nahbereiche der Lebensmittelmärkte $\geq 400 \text{ m}^2$ Verkaufsfläche im Kernort Salzhemmendorf	23
Karte 2:	Verteilung der Einzelhandelsbetriebe im Flecken Salzhemmendorf	26
Karte 3:	Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte	35
Karte 4:	Lage der Potenzialflächen in integrierter Lage	46

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	21
Tabelle 7:	Kaufkraftvolumen im Flecken Salzhemmendorf 2024	27
Tabelle 8:	Sortimentsliste des Flecken Salzhemmendorf	31
Tabelle 9:	Bewertung der Kriterien zur Ausnahmeregelung	47
Tabelle 10:	Prognose der Umsatzumverteilungen des projektierten Rewe-Marktes	50
Tabelle 11:	Summation der Umsatzumverteilungen in den relevanten Standortlagen	51

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Marktanteile des Onlinehandels	12
Abbildung 2:	Anteile der Branchengruppen am Gesamt-Onlinehandel	12
Abbildung 3:	Einzelhandelszentralität nach Branchen in Salzhemmendorf	29
Abbildung 4:	Rahmenplan Rewe-Markt in der Hautstraße	48