

# Nahversorgungskonzept für die Stadt Bad Pyrmont

AUFTRAGGEBER: Stadt Bad Pyrmont

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Katharina Staiger

PROJEKTBEARBEITUNG: Simone Kraft, M.Sc. Humangeographie

Köln, den 10.08.2023

## Urheberrecht

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

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

Quelle Titelbild: GMA eigenes Foto



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

Niederlassung Köln  
Siegburger Straße 215  
50679 Köln

Geschäftsführerin: Birgitt Wachs

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

## Vorbemerkung

Im Dezember 2022 beauftragte die Stadt Bad Pyrmont die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Köln, ein Nahversorgungskonzept zu erarbeiten. Seit längerem besteht das Interesse der Lidl Regionalgesellschaft Paderborn, die Filiale in Bad Pyrmont am jetzigen Standort in der Bahnhofstraße in Ecklage zur Waldeckerstraße zu erweitern. Seitens eines Projektentwicklers wurde das Interesse bekundet, in der Schillerstraße in Ecklage zur Kampstraße einen großflächigen Lebensmittelmarkt anzusiedeln. 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. Im Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Pyrmont aus dem Jahr 2014 sind die aktuellen Vorgaben der Landes-Raumordnung nicht enthalten. Das Nahversorgungskonzept bezieht sich auf Betriebe mit periodischem Kernsortiment.

Der GMA standen für die Erstellung der Untersuchung Daten und Informationen des Statistischen Bundesamtes, des Landesamtes für Statistik Niedersachsen, der Stadt Bad Pyrmont, MB-Research Nürnberg sowie GMA-interne Unterlagen zur Verfügung.

Die Untersuchung dient der Vorbereitung für kommunalpolitische und bauleitplanerische Entscheidungen der Stadt Bad Pyrmont. 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 10.08.2023  
KST/ grc

## 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
<b>1. Aufgabenstellung und Methodik</b>	<b>6</b>
<b>2. Betriebstypen und Entwicklungen der Nahversorgung</b>	<b>6</b>
2.1 Einzelhandel mit Drogeriewaren	9
<b>3. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung</b>	<b>10</b>
3.1 Bauplanungsrecht	10
3.2 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen	11
3.2.1 Ziele und Grundsätze der Landes-Raumordnung	12
3.2.2 Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung	13
3.2.3 Nicht raumbedeutsame Nahversorgung	13
3.2.4 Ausnahmeregelung vom städtebaulichen Integrationsgebot	14
3.3 Regionalplanung	15
<b>4. Makrostandort Bad Pyrmont</b>	<b>15</b>
<b>5. Angebotssituation im periodischen Bedarf</b>	<b>17</b>
5.1 Räumliche Angebotsverteilung	17
5.2 Nahversorgungssituation	17
5.3 Bewertung der Angebotssituation	18
<b>6. Kaufkraft und Zentralität</b>	<b>20</b>
<b>7. Zentrale Versorgungsbereiche</b>	<b>21</b>
7.1 Grundlagen und Begriff	21
7.2 Zentrale Versorgungsbereiche in Bad Pyrmont	23
7.2.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	24
7.2.2 Nahversorgungszentrum Schillerstraße	26
<b>8. Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot nach der Landes-Raumordnung</b>	<b>28</b>
8.1 Voraussetzungen zur Erfüllung der Ausnahmeregelung	28
8.2 Überprüfung der Voraussetzungen für den Lidl-Standort	29
<b>Verzeichnisse</b>	<b>31</b>



## 1. Aufgabenstellung und Methodik

Das Nahversorgungskonzept bildet die Grundlage zur planungsrechtlichen Steuerung des großflächigen Einzelhandels für Betriebe mit periodischem Kernsortiment zu welchem die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, pharmazeutische Artikel, Schnittblumen, Tiernahrung, Zeitungen / Zeitschriften gehören.

Bestandteil des Nahversorgungskonzeptes ist die Bewertung der Einzelhandelslagen, der Versorgungsstruktur sowie die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche. Ein Nahversorgungskonzept stellt wie ein Einzelhandelskonzept eine informelle Planungsgrundlage ohne rechtliche Bindungswirkung gegenüber Dritten dar. Durch einen Beschluss des Gemeinderates wird diese Planungsgrundlage zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen.

Das Nahversorgungskonzept basiert auf folgenden Vor-Ort-Arbeiten (Februar 2023):

- /// Erhebung aller Einzelhandelsbetriebe mit periodischen Kernsortimenten
- /// Erhebung aller Einzelhandelsbetriebe und weiteren Nutzungen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt.

Die Aufnahme aller Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt ist mit Blick auf die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches notwendig. Wesentliche Ergebnisse der Bewertungen und der Abgrenzung zu zentralen Versorgungsbereichen wurden mit Vertretern der Verwaltung und der Raumordnung des Landkreises Hameln-Pyrmont abgestimmt.

## 2. Betriebstypen und Entwicklungen der Nahversorgung

Die Nahversorgung wird durch unterschiedliche Anbieter und Betriebsformen abgedeckt, wobei folgende Betriebsformen definiert werden:<sup>1</sup>

### **Supermarkt:**

*Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood-I-Artikel<sup>2</sup> führt und einen geringen Verkaufsflächenanteil an Nonfood II<sup>3</sup> aufweist.*

### **Großer Supermarkt:**

*Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood-I- und Nonfood-II-Artikel führt.*

### **Discounter:**

*Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m<sup>2</sup>, das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood-I-Sortimente sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II führt.*

<sup>1</sup> Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2019, Seite 397.

<sup>2</sup> Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

<sup>3</sup> Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

### **Fachgeschäft im Lebensmitteleinzelhandel (LEH):**

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

### **Convenience Store:**

Ein Convenience Store ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche unter 400 m<sup>2</sup>, 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 Sonntagsöffnung aus. Zu den Convenience Stores gehören Kioske und Tankstellenshops.

### **Kleines Lebensmittelgeschäft:**

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood-I-Sortiment anbietet.

Bezogen auf den Brutto-Umsatz des Einzelhandels<sup>4</sup> von ca. 588 Mio. € (2021) entfällt mit ca. 256 Mio. € über die Hälfte 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 2020 und 2021 deutlich ab. Deren Anzahl verringerte sich in den letzten fünf Jahren bundesweit um über 250 Filialen. Auf die Zahlen der kleineren Supermärkte (bis 2.500 m<sup>2</sup> VK) nahm ab, während größere Supermärkte anzahlmäßig noch zunahm. Unter den Betriebsformen verbuchten SB-Warenhäuser den stärksten Rückgang gefolgt von kleineren Lebensmittelgeschäften.

**Tabelle 1: Veränderung der Anzahl der Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel 2017 - 2021**

	Anzahl		Veränderung	
	2017	2021	abs.	in %
Lebensmitteldiscounter	16.162	15.910	- 252	- 1,6
Supermarkt (bis 2.500 m <sup>2</sup> VK)	10.895	10.850	- 45	- 0,4
Supermarkt (ab 2.500 m <sup>2</sup> VK)	1.154	1.256	102	8,8
SB-Warenhaus	836	730	- 106	- 12,7
kleine Lebensmittelgeschäfte	8.650	8.250	- 400	- 4,6

Quelle: EHI 2022, S. 79

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 eine Erweiterung widersprechen.

<sup>4</sup> Quelle: EHI, handelsdaten aktuell, 2022, S. 66.

Nach wie vor weisen die Discounter mit ca. 44 % den höchsten Marktanteil im Lebensmitteleinzelhandel auf, gefolgt von den Supermärkten mit ca. 32 %. große Supermärkte und SB-Warenhäuser vereinigen jeweils ca. 11 % auf sich. Ein geringer Anteil von ca. 3 % entfällt auf die kleineren Lebensmittelgeschäfte.

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 m<sup>2</sup> bereits über 15.000 Artikel und auf einer Verkaufsfläche von ca. 1.800 m<sup>2</sup> über 30.000 Artikel. Der Angebots- und Umsatzschwerpunkt entfällt sowohl bei Discountern als auch bei Supermärkten auf den periodischen Bedarf, 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 %.

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 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 <sup>2</sup>	Kennzeichen
Großer Supermarkt (z.B. famila, E-Center, Rewe Center)	15.000	ab 2.500	Vollversorger, ca. 40.000 Artikel mit großem Einzugsgebiet, Bedienungstheken, umfangreiche Frischekompetenz
Supermarkt (z.B. Rewe, Edeka, Combi, K+K, Markt)	6.000 – 7.000	1.800	Vollversorger, ca. 30.000 Artikel, Bedienungstheken, umfangreiche Frischekompetenz
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 2023

Die jeweilige Größe ist abhängig von der Einwohnerzahl im 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 – 1.200 m<sup>2</sup> 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, Auffüllen der Regale, zu optimieren
- / Waren übersichtlicher und ansprechender zu präsentieren



-  ein bequemerer Einkauf, 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
-  größere Leergutannahmen zur Abgabe von Pfandflaschen zu ermöglichen.

Als Standorte für großflächige Lebensmitteldiscounter oder Supermärkte wurden in Niedersachsen seit 2017 aufgrund raumordnerischer Vorgaben zunehmend Standorte in städtebaulich integrierten Lagen, d.h. in zentralen Versorgungsbereichen, nachgefragt. Hinsichtlich des Sortiments wurden Biowaren, regionale, internationale bzw. fair gehandelte Produkte ausgebaut und werden mittlerweile in fast allen Discountern, Supermärkten, Bio-Märkten sowie in Fachgeschäften geführt. Bei Lebensmitteln und Delikatessen erhöhte sich der Onlineanteil nur geringfügig (2015: 0,6 %, 2019: 1,1 %). 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 4,1 % (2015) auf 6,8 % (2019)<sup>5</sup>.

## 2.1 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.“<sup>6</sup>*

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 2.233 Filialen<sup>7</sup> auf einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von knapp 600 m<sup>2</sup>; der Umsatz lag bei ca. 6,8 Mrd. €. Das Karlsruher Handelsunternehmen **dm** ist mit fast 2.000 Filialen und einem Umsatz von ca. 8,37 Mrd. € bundesweit der umsatzstärkste Drogeriefachmarkt. Im Durchschnitt sind dm-Filialen 623 m<sup>2</sup> groß. **Müller Drogeriemärkte** werden in fast 900 Filialen betrieben, wovon der überwiegende Teil (573) auf Deutschland entfiel. Die Größe der Filialen reicht von ca. 400 m<sup>2</sup> bis über 4.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Insgesamt werden ca. 190.000 Artikel<sup>8</sup> geführt. Fast ausschließlich in Hamburg und Schleswig-Holstein ist **Budnikowsky** mit ca. 180 Filialen und einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von ca. 520 m<sup>2</sup> vertreten; der Umsatz lag bei ca. 0,5 Mrd. €.<sup>9</sup>

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

<sup>5</sup> Quelle: HDE Handelsverband Deutschland, Handel digital, Online-Monitor 2022

<sup>6</sup> Quelle: EHI, handelsdaten aktuell 2022, Seite 398.

<sup>7</sup> Eigene Berechnungen, basierend auf Bulwiengesa, Trade dimensions in Hahn Retail Real Estate Report Germany 2020 / 2021.

<sup>8</sup> Angaben der Firma Müller: www.mueller.de, abgerufen 20.08.2021.

<sup>9</sup> Eigene Berechnungen, basierend auf Bulwiengesa, Trade dimensions in Hahn Retail Real Estate Report Germany 2020 / 2021.

### 3. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung

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

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 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

Für großflächige Einzelhandelsbetriebe 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.

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.“*

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 Nachbarkommunen ausgehen. Im Einzelfall (z.B. Erweiterung) kann vom Erfordernis des Einfügens abgewichen werden.

In Gemengelage, z.B. Mischgebieten, ist eine Steuerung ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich. Dies soll der Sicherung zentraler Versorgungsbereiche, insbesondere dem Schutz der Angebotsstrukturen in Innenstädten dienen.

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.

Das **Besondere Städtebaurecht mit den §§ 136 ff. BauGB** bietet Kommunen die Möglichkeit, im Rahmen von Stadterneuerungs- oder Entwicklungsmaßnahmen die besonderen Vorschriften zur Steuerung anzuwenden. So kann durch die Festlegung von Sanierungsgebieten über die jeweilige Sanierungszielsetzung sehr dezidiert die künftige Entwicklung gerade auch im Einzelhandelsbereich geplant und gesteuert werden. Die Regelungen nach §§ 144 ff. BauGB stellen verschiedene Sachverhalte wie beispielsweise den Verkauf von Liegenschaften oder auch deren Anmietung grundsätzlich unter Genehmigungsvorbehalt.

Neben diesen Rechtstatbeständen sind insbesondere die möglichen Förderungen für baulich-investive Maßnahmen und die Umgestaltung im öffentlichen Bereich attraktiv. Durch die Programme der städtebaulichen Erneuerung sind Fördermöglichkeiten geschaffen, die gerade auch an private Grundstückseigentümer zur Modernisierung oder Instandsetzung der Gebäudesubstanz weitergegeben werden können.

### 3.2 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen

Die Vorgaben der Landes-Raumordnung sind bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben zu beachten, sofern der Bebauungsplan neu aufgestellt bzw. 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**).“*

### 3.2.1 Ziele und Grundsätze der Landes-Raumordnung

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 m<sup>2</sup> beträgt oder
- b) wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Nahversorgungskonzept 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 **Mittelzentrum** 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.“

**Abstimmungsgebot** (LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 07)

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

### *Beeinträchtungsverbot (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.“*

### 3.2.2 Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung

Für Betriebe mit periodischem Kernsortiment, d. h. sämtliche Lebensmittelmärkte und Drogeriemärkte, sind sog. Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung außerhalb der zentralen Orte zu beachten:

*„Abweichend von Ziffer 02 Satz 1 sowie den Ziffern 03 bis 05 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente auf mindestens 90 vom 100 der Verkaufsfläche periodische Sortimente sind, auch zulässig, wenn*

- *sie an Standorten errichtet werden, die im regionalen Raumordnungsprogramm als Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung festgelegt sind,*
- *sie den Anforderungen der Ziffer 07 (Abstimmungsgebot) und 08 (Beeinträchtungsverbot) entsprechen,*
- *sie im räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Ortskern oder mit Wohnbebauung liegen und*
- *ihr jeweiliges Einzugsgebiet den zu versorgenden Bereich i. S. des Satzes 4 nicht überschreitet.“*

Die Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung dürfen die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und sind im Benehmen mit der jeweiligen Gemeinde oder Stadt festzulegen. Sie sollen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Das regionale Raumordnungsprogramm muss für jeden dieser Standorte einen zu versorgenden Bereich festlegen (vgl. LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 10).

### 3.2.3 Nicht raumbedeutsame Nahversorgung

Großflächigen Einzelhandelsbetriebe beziehen sich auf Betriebe gemeint, welche Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. BauNVO hervorrufen können. Diese fasst man unter dem Begriff raumbedeutsam zusammen. Im Gegensatz dazu gibt es Betriebe ohne raumbedeutsame Auswirkungen, für welche die landes- bzw. regionalplanerischen Vorgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels nicht gelten. Darunter werden folgende Betriebe verstanden:

- / Betriebe mit weniger als 800 m<sup>2</sup> 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



gen 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:

- /// überwiegend fußläufiges Einzugsgebiet, d.h. mehr als 50 % des Vorhabenumsatzes stammt aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld des Betriebes (10 Gehminuten)
- /// mind. 90 % der Verkaufsfläche entfällt auf periodische Sortimente.

Damit ein großflächiger Lebensmittelmarkt mehr als die Hälfte seines Umsatzes aus einem fußläufigen Nahbereich erzielen kann, müssen mindestens 3.000 Einwohner in diesem Nahbereich leben. Dies hängt mit der Tatsache zusammen, dass Verbraucher nicht ausschließlich in einem Lebensmittelmarkt einkaufen, sondern i.d.R. mehrere Märkte (Supermärkte, Discounter, Getränkemärkte, kleinere Betriebe, Sonderpostenmärkte, Lebensmittelhandwerk) aufsuchen.

### 3.2.4 Ausnahmeregelung vom städtebaulichen Integrationsgebot

Bei Supermärkten oder Lebensmitteldiscountern wird oftmals bei Erweiterungen bestehender Betriebe die Grenze der Großflächigkeit (über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) überschritten, sodass eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich wird. Somit ist das Integrationsgebot von Bedeutung, da Supermärkte oder Lebensmitteldiscounter ein periodisches Kernsortiment (= zentrenrelevant) führen und nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig sind.

**Städtebaulich integrierte Lagen** stehen in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit zentralen Versorgungsbereichen im Sinne 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. **Ausnahmeregelung**<sup>10</sup> angewandt werden:

*„Die Ausnahmeregelung sollte im Interesse der Raumordnung einer flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Drogeriewaren Rechnung 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. 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 städtebaulichen Konzeption beruhen. Entscheidend sind folgende Aspekte:*

<sup>10</sup> Vgl. Begründung Teil C zur Landes- Raumordnung, Seite 28.

- *inwiefern besteht im Zentralen Ort die Gefahr von Versorgungsdefiziten, die nicht in der Innenstadt / Ortsmitte bzw. im Rahmen der wohnortnahen Nahversorgung gedeckt werden können und*
- *welche Auswirkungen haben Vorhaben an den Standorten, für die die Ausnahmeregelung in Anspruch genommen werden soll, auf die städtebauliche Situation und die Versorgungsstrukturen in der Innenstadt / Ortsmitte.“*

Die verbindliche städtebauliche Konzeption muss im Rahmen eines Beteiligungs- und Abstimmungsprozesses unter Einbeziehung anderer Träger öffentlicher Belange sowie ggf. der Öffentlichkeit und der Nachbargemeinden zustande gekommen sein, z.B. einem gemeindlichen Nahversorgungskonzept, einem Stadtentwicklungskonzept oder dem Flächennutzungsplan. Diese Konzeption muss die Ziele und Leitvorstellungen Zentraler Orte und den Schutz vorhandener städtebaulich integrierter Lagen berücksichtigen. (vgl. Begründung Teil C zur Landes-Raumordnung, Seite 28.).

### 3.3 Regionalplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Hameln-Pyrmont wurde neu aufgestellt und im Entwurf 2021 den kreisangehörigen Kommunen vorgelegt. Die Ortsteile Bad Münder, Hessisch Oldendorf, Emmern / Kirchohsen / Hagenohsen, Aerzen, Salzhemmendorf und Coppenbrügge als Grundzentren festgelegt.

Bad Pyrmont ist ein Mittelzentrum, wonach hier zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs entsprechend zu sichern und zu entwickeln sind.

Hinsichtlich des Einzelhandelsangebotes im periodischen Bedarf ist zu berücksichtigen, dass sich der für die Betriebe maßgebliche Versorgungsauftrag auf den grundzentralen Kongruenzraum bezieht und damit auf Bad Pyrmont mit ca. 19.650 Einwohner.

## 4. Makrostandort Bad Pyrmont

Basierend auf den Daten des Landesamtes für Statistik Niedersachsen leben aktuell 19.619 Einwohner in Bad Pyrmont. Bezeichnend für Bad Pyrmont ist eine hohe Einwohnerzunahme in den letzten 5 Jahren. Im Vergleich zu den Kommunen des Landkreises Hameln-Pyrmont verbuchte Bad Pyrmont das höchste Einwohnerwachstum.

**Tabelle 4: Einwohnerveränderungen von Bad Pyrmont im Vergleich**

Daten	Einwohner		Veränderung 2018 / 2023	
	31.03.2018	31.03.2023	abs.	in %
Aerzen	10.523	10.610	87	0,8
Bad Münder	17.398	17.590	192	1,1
<b>Bad Pyrmont</b>	<b>19.057</b>	<b>19.619</b>	<b>562</b>	<b>2,9</b>
Coppenbrügge	6.984	7.128	144	2,1
Emmerthal	9.768	9.877	109	1,1
Hameln	57.373	57.959	586	1,0
Hess. Oldendorf	18.075	18.472	397	2,2
Salzhemmendorf	9.119	9.324	205	2,2
LK Hameln-Pyrmont	148.297	150.579	2.282	1,5
<b>Niedersachsen</b>	<b>7.963.732</b>	<b>8.142.838</b>	<b>179.106</b>	<b>2,2</b>

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen.

Basierend auf den Zahlen des Einwohnermeldeamtes der Stadt Bad Pyrmont leben aktuell ca. 20.090 Einwohner<sup>11</sup> hier. Die Siedlungsstruktur Bad Pyrmonts wird durch den Hauptort und 8 Stadtteile geprägt, welche von der Kernstadt räumlich entfernt liegen. Zu den größeren Ortsteilen zählen Hagen (ca. 1.380 Einwohner), Löwensen (ca. 890 Einwohner) und Thal (ca. 470 Einwohner). In den kleinen Ortsteilen, Neersen, Eichenborn, Baarsen, Großenberg und Kleinenberg leben hingegen weniger als 300 Einwohner.<sup>12</sup> Mit etwa 80 % fällt der Einwohnerschwerpunkt damit auf die Kernstadt.

Als staatlich anerkanntes Heilbad weist Bad Pyrmont zahlreiche kurbezogene Einrichtungen und Kliniken auf. Der Kur- und Tourismusverkehr nimmt eine besondere Bedeutung ein. Etwa 58 % aller Übernachtung des gesamten Landkreises entfallen auf Bad Pyrmont. Die Zahl der Ankünfte in Bad Pyrmont ist ausgehend vom Jahr 2017 in den Folgejahren von rd. 107.400 Ankünften auf ca. 57.950 Ankünfte in 2021 gesunken.<sup>13</sup> Dieser Rückgang ist auf die Covid-19 Pandemie und die damit einhergegangenen Beschränkungen im Tourismus zurückzuführen. Für das Jahr 2022 war jedoch wieder eine Zunahme auf ca. 76.650 Gästeankünfte (+ ca. 18.700) zu verzeichnen. Auch die Übernachtungen nahmen von ca. 464.800 (2021) auf ca. 523.900 (2022) zu. Etwa drei Viertel aller Übernachtungen entfallen auf Kliniken oder Reha-Zentren. Die Übernachtungen sind insofern von Bedeutung, da diese nach den Vorgaben der Landes-Raumordnung als zusätzliche Einwohner p.a. gerechnet werden dürfen. So entsprechen die ca. 523.900 Übernachtungen etwa 1.435 Einwohnern.

Neben den Funktionen als Wohnstandort und Kurstandort kommt Bad Pyrmont zudem eine Bedeutung als Arbeitsplatzstandort zu. So waren in Bad Pyrmont im vergangenen Jahr 7.694 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (ohne Freiberufler und Beamte) am Arbeitsort<sup>14</sup> registriert, was einem hohen Beschäftigtenbesatz entspricht. In Relation zur Einwohnerzahl weist Bad Pyrmont mehr Beschäftigte als im Durchschnitt des Landkreises Hameln-Pyrmont auf.

**Tabelle 5: Beschäftigtenbesatz von Bad Pyrmont im Vergleich**

Daten	Beschäftigte Arbeitsort	Einwohner	Beschäftigte / 1.000 EW	Ein- pendler	Aus- pendler	Saldo
Bad Pyrmont	7.694	19.557	393	4.409	3.709	700
Hameln	26.342	57.711	456	14.263	9.266	4.997
LK Hameln-Pyrmont	53.084	150.266	353	14.945	19.706	- 4.761
Lügde	1.737	9244	188	994	3.318	- 2.324

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand 30.06.2022, GMA-Darstellung 03/2023

Dieser Beschäftigtenbesatz unterstreicht die Bedeutung der Stadt als Arbeitsplatzstandort in der Region. Dies zeigt sich auch in einem positiven Pendlersaldo. So standen im Jahr 2022 den 4.409 Einpendlern ca. 3.709 Auspendler gegenüber (+ 700 Beschäftigte).

<sup>11</sup> Die Differenz zu den Zahlen des Landesamtes für Statistik ergibt sich aus Zweitwohnungen.

<sup>12</sup> Quelle: Stadt Bad Pyrmont, Stand 31.12.2022, nur Hauptwohnsitze.

<sup>13</sup> Quelle: Bad Pyrmont Tourismus GmbH, Stand 2022.

<sup>14</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Beschäftigungsstatistik, Stand: 30.06.2022.

## 5. Angebotssituation im periodischen Bedarf

### 5.1 Räumliche Angebotsverteilung

Zum Zeitpunkt der Erhebung (Februar 2023) waren im Stadtgebiet 45 Betriebe mit periodischem Kernsortiment und einer Verkaufsfläche von ca. 11.800 m<sup>2</sup> vorhanden. Nach Lagen differenziert verteilt sich das Einzelhandelsangebot wie folgt:

///	Innenstadt:	21 Betriebe, 1.850 m <sup>2</sup> VK
///	Nahversorgungszentrum Schillerstraße:	7 Betriebe, 1.880 m <sup>2</sup> VK
///	Sonstige Lagen:	17 Betriebe, 8.070 m <sup>2</sup> VK

In **zentralen Versorgungsbereich Innenstadt**<sup>15</sup> sind keine großflächigen Lebensmittelmärkte lokalisiert. Das Angebot verteilt sich auf den Drogeriemarkt Rossmann, Bäcker, Fleischer, den ethnischen Lebensmittelmarkt Ogur, auf Teilsortimente spezialisierte Fachgeschäfte (Reformwaren, Feinkost, Confiserie, Tee, Blumen), Apotheken und ein Kiosk. Im **Nahversorgungszentrum „Schillerstraße“** bieten neben Rewe (mit Bäcker) eine Apotheke, ein Blumenfachgeschäft, eine Fleischerei sowie ein Tankstellenshop periodische Sortimente an.

In solitärer Lage sind in Holzhausen die Discounter Aldi und Penny vorhanden. Das größte Angebot entfällt auf den autokundenorientierten Fachmarktstandort „An der Schwage“ mit dem E-Center (mit Bäcker), einer Filiale von Netto Marken-Discount sowie den Fachmärkten Fressnapf (Tierfutter, Tierpflegeartikel), Deichmann und Takko. An der Bahnhofstraße besteht eine weitere Penny Filiale. Ebenfalls an der Bahnhofstraße / Waldecker Straße und damit weiter östlich gelegen, ist eine Lidl-Filiale ansässig. Weitere kleinere Betriebe, z.B. Tankstellenshops, Getränkefachmarkt, Weingalerie, ethnischer Lebensmittelmarkt, Fachgeschäft für Käse- und Naturkost und Bäcker, Fleischer ergänzen das Angebot an solitär gelegenen Standorten.

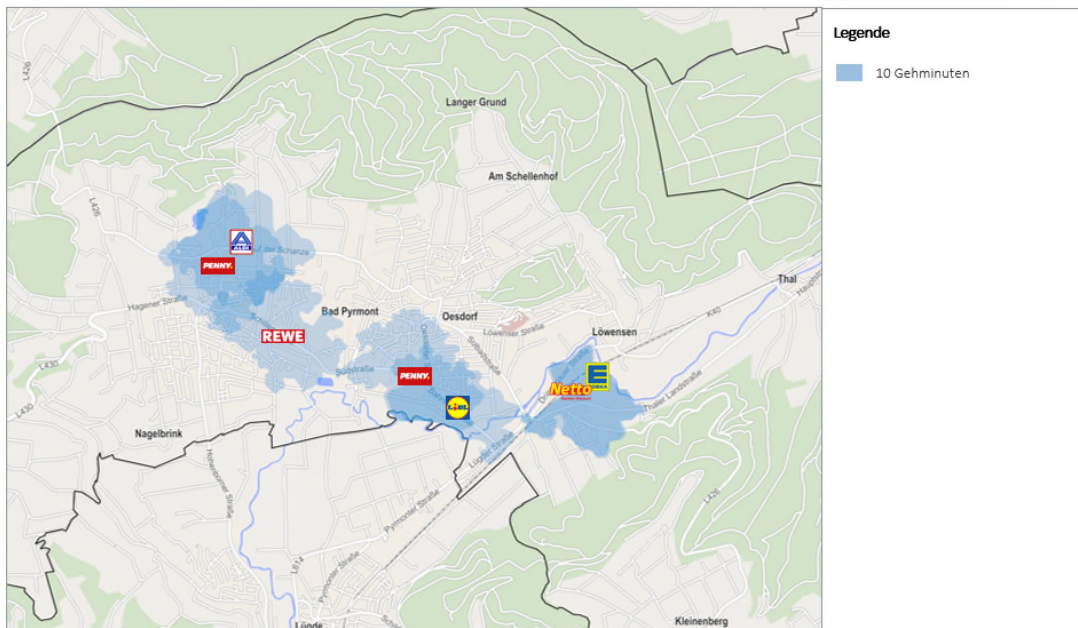
### 5.2 Nahversorgungssituation

Die Lebensmittelmärkte sind als Hauptträger der **Nahversorgung** zu klassifizieren, weitere Betriebe des täglichen Bedarfs kommen ergänzend hinzu. Die Betriebstypen unterscheiden sich in einer Vielzahl von Kriterien, was nicht nur die Größe, sondern auch die Sortimentszusammensetzung sowie den Bedeutungsgrad für die wohnortnahe Versorgung betrifft.

Die Nahversorgungsstruktur und -qualität wird in Bad Pyrmont durch die beiden Supermärkte und fünf Lebensmitteldiscounter geprägt. Wichtig ist mit Blick auf die quartiersnahe Versorgung deren räumliche Verteilung. Zur Bewertung der räumlichen Versorgungssituation wurde um die Standorte dieser Betriebe jeweils eine fußläufige Laufdistanz von 1.000 m gesetzt,<sup>16</sup> welche in etwa zehn Gehminuten entspricht. Dies ist eine rein theoretische Betrachtung, womit aufgezeigt werden soll, wie viele Einwohner in kurzer Distanz zu einem Lebensmittelmarkt wohnen und damit theoretisch als versorgt gelten.

<sup>15</sup> vgl. Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt in Kap. 7.

<sup>16</sup> Die 10 Gehminuten werden mit Hilfe einer Geomarketing-Software auf Basis vorhandener Straßenzüge berechnet; „Schleichwege“ (z.B. über Parkflächen, Grünanlagen) werden nicht berücksichtigt.

**Abbildung 1: Fußläufige Nahbereiche der Supermärkte und Lebensmitteldiscounter**


Quelle: © Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing, © Microsoft, Nokia, GMA-Bearbeitung 2022

Das E-Center und die Netto-Filiale am Sonderstandort „An der Schwage“ sind nicht in Wohngebiete eingebettet, d.h. es handelt sich um keine städtebaulich integrierte Lage nach den Vorgaben der Landes- und Raumordnung.

Durch die weiteren vier Lebensmitteldiscounter und den Rewe Supermarkt werden zwar etliche Wohngebiete in fußläufiger Hinsicht „abgedeckt“, gleichwohl liegen zusammenhängende Wohnquartiere, insbesondere im Norden und in Holzhausen, nicht im fußläufigen Nahbereich eines größeren Lebensmittelmarktes. Die topografischen Bedingungen, v.a. im nördlichen Stadtgebiet, ermöglichen nicht die Ansiedlung eines größeren Lebensmittelmarktes.

Für einen Supermarkt / Lebensmitteldiscounter sind folgende Voraussetzungen zu beachten:

- /// Lage des Grundstückes an einer Hauptverkehrsachse
- /// Grundstücksgröße: ca. 5.000 – 6.000 m<sup>2</sup> ohne topografische Einschränkungen
- /// ungehinderter Anlieferverkehr (ausreichend Schleppkurven für LKWs)
- /// ausreichend ebenerdiges Parkplatzangebot

In kleinen Stadtteilen sind aufgrund der geringen Einwohnerzahl und daraus resultierend geringen Kaufkraft keine Potenziale zur Ansiedlung eines Supermarktes oder Lebensmitteldiscounters gegeben.

Vor diesem Hintergrund kommt der Verbesserung der vorhandenen Supermärkte bzw. Lebensmitteldiscounter eine große Bedeutung zu. Dies betrifft v. a. die Standorte im westlichen Stadtgebiet (u.a. Rewe, Aldi, Penny), aber auch im östlichen Stadtgebiet und hier insb. die Lidl-Filiale.

### 5.3 Bewertung der Angebotssituation

Ausschlaggebend für eine gute Versorgungsqualität sind nicht nur die jeweilige Größe der einzelnen Betriebe, sondern vielmehr auch deren Verhältnis zueinander und der Bezug zur jewei-



ligen Einwohnerzahl. So ist eine ausreichende wirtschaftliche Tragfähigkeit für Supermärkte gewährleistet, wenn ca. 6.000 – 7.000 Einwohner auf einen Supermarkt entfallen. Der Referenzwert für Lebensmitteldiscounter liegt bei rd. 5.000 Einwohner.

Für Bad Pyrmont sind die ca. 20.100 Einwohner sowie die Übernachtungsgäste (umgerechnet ca. 1.435 Einwohner) zu berücksichtigen:

- /// Supermarkt: ca. 3 - 4 durchschnittlich, vorhanden sind das E-Center und Rewe
- /// Discounter: ca. 4 - 5 durchschnittlich, vorhanden sind Aldi, Lidl, Netto Marken-Discount und Penny (2 Filialen).

Bei Lebensmitteldiscountern besteht kein Bedarf an weiteren Ansiedlungen, der Fokus sollte auf marktgerechten und zukunftsfähigen Einheiten liegen. Ein weiterer Supermarkt würde jedoch das Angebot ergänzen.

Die Supermärkte, Lebensmitteldiscounter und der Drogeriemarkt werden wie folgt bewertet:

- /// Das E-Center weist mit ca. 3.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eine übliche und ausreichend große Verkaufsfläche auf. Es ist stark frequentiert, leistungsstark, modern gestaltet und übernimmt eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion. Lagebedingt und aufgrund der Größe weist das E-Center Umsatzzuflüsse aus dem Umland, wie z. B. Ottensteiner Höhe oder aus Lüdge auf.
- /// Der im Nahversorgungszentrum Schillerstraße gelegene Rewe-Markt hält eine Verkaufsfläche von ca. 1.500 m<sup>2</sup> vor; in der Vorkassenzone ist eine Bäcker-Filiale mit gastronomischem Bereich integriert. Bereits im Einzelhandelskonzept 2014 wurde empfohlen, diesen für die quartiersnahe Versorgung im westlichen Stadtgebiet wichtigen Supermarkt neu zu bauen und erweitern. Der gesamte Standortbereich wurde neu geordnet, sodass ein moderner Markt mit vorgelagerten ebenerdigen Parkplätzen umgesetzt werden konnte. Auch wenn Rewe primär eine Versorgungsfunktion für die westlichen Wohnquartiere übernimmt, weist dieser auch Zuflüsse aus angrenzenden Wohnquartieren, v.a. aus der Innenstadt, auf.
- /// Die seit Langem in der Grießemer Straße ansässige Aldi-Filiale liegt mit ca. 800 m<sup>2</sup> unter der für Aldi üblichen Einheit zwischen ca. 1.100 und 1.300 m<sup>2</sup>. Der Standort ist allerdings städtebaulich nicht integriert. Da Aldi wie jeder andere Lebensmittelmarkt ein zentrenrelevantes Kernsortiment führt, könnte dieser nur unter bestimmten Voraussetzungen an diesem Standort erweitert werden. Anfragen seitens der Regionalgesellschaft liegen der Verwaltung nicht vor.
- /// Lidl wird auf einer Verkaufsfläche von ca. 1.040 m<sup>2</sup> seit Langem betrieben, wobei bereits vor Jahren das Interesse der Lidl Regionalgesellschaft bekundet wurde, diese Filiale auf ein Format von mindestens ca. 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu erweitern. Da dieser Standort nicht in einem zentralen Versorgungsbereich liegt, bedarf es einer besonderen Überprüfung.
- /// Die beiden Penny Filialen sind ca. 720 m<sup>2</sup> (Bahnhofstraße) bzw. ca. 750 m<sup>2</sup> (Grießemer Straße) groß. Die Filiale in der Bahnhofstraße weist lagebedingt einen erheblichen Umsatzanteil durch Schüler aus dem nahe gelegenen Schulquartier auf. Die Filiale in der Grießemer Straße hingegen übernimmt primär eine Versorgungsfunktion für die dortige Wohnbevölkerung bzw. für weitere westlich gelegene Stadtteile. Bei beiden Filialen liegt die Verkaufsfläche unter den gängigen Einheiten von Penny mit

mind. ca. 800 m<sup>2</sup>, wenngleich beide Standorte städtebaulich nicht integriert sind und nur unter bestimmten Voraussetzungen erweitert werden könnten. Seitens der Regionalgesellschaft wurden bisher kein Interesse zur Erweiterung geäußert.

- / Das Angebot bei Drogeriewaren verteilt sich auf die Fachabteilungen in den Supermärkten und Discountern sowie auf Rossmann. Die Filiale von Rossmann ist im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt gelegen und ist mit rd. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf einer Etage<sup>17</sup> ausreichend groß. Die Filiale wurde um ca. 200 m<sup>2</sup> in den letzten Jahren erweitert. In Relation zur Einwohnerzahl wäre durchaus ein weiterer Drogeriemarkt, z.B. dm oder Müller vertretbar.

Die weiteren Betriebe mit periodischem Kernsortiment, wie z.B. Apotheken, Fachgeschäfte für Blumen, spezialisierte Betriebe oder auch Getränkemärkte sind in Bad Pyrmont gut vertreten, wobei zu beachten ist, dass diese Betriebe aufgrund der kleinen Verkaufsflächen keiner planungsrechtlichen Steuerung bedürfen.

Zur Verbesserung der quaternahen Versorgung wurden im Einzelhandelskonzept 2014 Maßnahmen nach Prioritäten empfohlen:

- / **Priorität 1:** Sicherung der Nahversorgung im Stadtteil Holzhausen, d.h. Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung des Rewe-Vollsortimenters am jetzigen Standort sowie ggf. Verlagerung an einen integrierten Standort, wenn eine Erweiterung am derzeitigen Standort aus bautechnischen Gründen nicht möglich ist.
- / **Priorität 2:** Entwicklung eines Lebensmittelmarktes im Innenstadtbereich zur Verbesserung der wohnortnahen Versorgung in der Innenstadt, aber auch des nördlichen Kernstadtbereiches.
- / **Priorität 3:** Modernisierung aus dem Bestand, d.h. Erweiterung der bestehenden Discountmärkte (Lidl, Aldi) auf marktgängige Formate, keine Neuansiedlungen.

Für den Rewe Supermarkt in der Schillerstraße konnte durch Einbeziehung von Nachbargrundstücken eine ausreichend große Fläche aufbereitet und der Supermarkt neu gebaut werden. In der Innenstadt konnte ein Lebensmittelmarkt auf dem einzigen flächenseitig größeren Grundstück (Waisenhof) nicht umgesetzt werden, zu den Gründen vgl. Kap. 7.2.1. Eine Erweiterung der Filialen von Aldi und von Lidl erfolgte bisher ebenfalls noch nicht. Gleichwohl ist die Regionalgesellschaft von Lidl nach wie vor an einer Erweiterung dieser frequenzstarken Filiale interessiert.

## 6. Kaufkraft und Zentralität

Entsprechend der Vorgaben der Landes- Raumordnung wird als Marktgebiet der grundzentrale Kongruenzraum von Bad Pyrmont verwendet. Tatsächlich gehen die Einzugsgebiete der großflächigen Betriebe, v.a. die Betriebe am Standort „An der Schwage“ über diesen Kongruenzraum hinaus.

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen liegt der Ausgabesatz<sup>18</sup> im periodischen Bedarf bei ca. 3.498 € p. a. pro Kopf der Wohnbevölkerung. Das

<sup>17</sup> In 2014 verteilte sich die Verkaufsfläche auf das Erdgeschoss und das Obergeschoss, was für einen Rossmann Drogeriemarkt ausgesprochen ungewöhnlich war.

<sup>18</sup> Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft umfasst die Kaufkraft in € pro Kopf und Jahr, welche für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung stehen. Mit enthalten ist die Kaufkraft für freiverkäufliche Arzneimittel.

Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet, d.h. in einem Raum mit hohem Einkommen und geringer Arbeitslosigkeit liegt ein hohes Kaufkraftniveau vor. Für Bad Pyrmont liegt dieses mit 94,8 jedoch unter dem Bundesdurchschnitt und unter dem Durchschnitt im Landkreis Hameln-Pyrmont (96,7).<sup>19</sup> Die durchschnittliche Pro-Kopf-Ausgabe wird somit in Bad Pyrmont auf 3.316 € p. a. korrigiert.

Bezogen auf die Einwohner in Bad Pyrmont leitet sich ein Kaufkraftvolumen von ca. 66,6 Mio. € im periodischen Bedarf ab. Für die Übernachtungsgäste beträgt das Kaufkraftvolumen ca. 5,0 Mio. €, wobei für die Berechnung ein durchschnittliches Kaufkraftniveau angenommen wurde. Von diesem Kaufkraftvolumen kann nur ein bestimmter Teil tatsächlich im lokalen Einzelhandel gebunden werden, zumal der Großteil der Gäste in Kliniken und Rehazentren übernachtet. Der Umsatzanteil der Übernachtungsgäste wird auf ca. 5 -10 % geschätzt.

Die einzelhandelsrelevante Zentralität zeigt das Verhältnis zwischen Umsatz und einzelhandelsbezogener Kaufkraft der Bevölkerung. Werte von über 100 kommen zustande, wenn mehr durch den Einzelhandel umgesetzt wird, als Kaufkraft am Ort vorhanden ist. Die Zentralität von ca. 85 % zeigt zum einen, geringe Zuflüsse aus dem Umland und Abflüsse der Kaufkraft der Wohnbevölkerung in andere Standorte, wie z.B. Hameln.

Der Kaufkraft der Wohnbevölkerung und der Übernachtungsgäste (ca. 71,6 Mio. €) steht ein Umsatz von ca. 61 Mio. € im Einzelhandel gegenüber, sodass die Zentralität bei ca. 85 % und damit auf einem durchschnittlichen Niveau liegt.

## 7. Zentrale Versorgungsbereiche

### 7.1 Grundlagen und Begriff

Der Begriff des „zentralen Versorgungsbereiches“ ist Bestandteil planungsrechtlicher 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 Bedeutungszuwachs<sup>20</sup>:

- / **§ 11 Abs. 3 BauNVO** weist großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige vergleichbare **großflächige Handelsbetriebe**, die sich u.a. „auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Städten nicht nur unwesentlich auswirken können“, ausdrücklich nur Kerngebieten und speziell für diese Nutzung festgesetzten Sondergebieten zu.
- / **§ 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB** in der seit dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung erweitert das interkommunale Abstimmungsgebot dahin, dass sich Städte sowohl gegenüber Planungen anderer Städte als auch gegenüber der Zulassung einzelner Einzelhandelsnutzungen auf „Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche“ berufen können.
- / **§ 34 Abs. 3 BauGB** knüpft die Zulässigkeit von Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich, die sonst nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB zuzulassen wären, zusätzlich daran, dass von ihnen „keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Städten“ zu erwarten sein dürfen.

<sup>19</sup> Verwendung regionaler Kaufkraftkennziffern von MB Research 2022.

<sup>20</sup> Quelle: Ulrich Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, Bonn, 2007, S. 77 f.

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

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

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

Entscheidend ist, dass der zentrale Versorgungsbereich eine städtebaulich integrierte Einzelhandelslage darstellt und nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für die Versorgung der Bevölkerung übernimmt<sup>21</sup>.

Die Abgrenzung<sup>22</sup> erfolgt anhand der faktischen Prägung, wobei folgende Anforderungen mindestens erfüllt sein müssen:

- / **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, d.h. möglichst kurze Entfernungen zwischen den Geschäften.
- / **Magnetbetriebe:** Eine hohe Kundenfrequenz wird maßgeblich von „Magnetbetrieben“ gewährleistet, wozu großflächige Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Drogeriemärkte, aber auch Sonderpostenmärkte zählen. Auch informelle Planungen zu

<sup>21</sup> Vgl. u.a. BVerwG Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007 bzw. Urteil 4 C 2.08 vom 17.12.2009.

<sup>22</sup> BVerwG, Urteil vom 11.11. 2007; BVerwG, Urteil vom 17.12.2009.

Einzelhandelsbetrieben sind zu beachten, sofern sich die Planungsabsichten bereits konkretisiert haben.<sup>23</sup>

- / In Abgrenzung zu Solitärstandorten des Einzelhandels zeichnen sich zentrale Versorgungsbereiche durch **Einzelhandel** und **ergänzende Nutzungen** (z.B. Dienstleister, Gastronomie, kulturelle, freizeitbezogene, öffentliche Einrichtungen) aus.
- / **Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich<sup>24</sup> hinaus:** Die Betriebe in einem zentralen Versorgungsbereich können einen überörtliches oder ein lokal begrenztes Einzugsgebiet, z.B. Stadtteil, abdecken. Ein übergemeindliches Einzugsgebiet ist nicht Voraussetzung. Auch Betriebe in einer Lage, welche auf die Nahversorgung eines lokalen 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 räumliches Einzugsgebiet haben und über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirken.

## 7.2 Zentrale Versorgungsbereiche in Bad Pyrmont

Im **Einzelhandelskonzept 2014<sup>25</sup>** wurden zwei zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt:

- / Hauptzentrum Innenstadt
- / Nahversorgungszentrum Schillerstraße.

Sowohl die Innenstadt als auch das Nahversorgungszentrum Schillerstraße erfüllen nach wie vor die Kriterien für einen zentralen Versorgungsbereich, allerdings wurde die räumliche Ausdehnung entsprechend der jetzigen Gegebenheiten geändert. Zudem wurde überprüft, ob die Standorte der Lebensmitteldiscounter Penny und Lidl in der Bahnhofstraße oder Aldi bzw. Penny in Holzhausen die Voraussetzungen erfüllen, um einen zentralen Versorgungsbereich bilden zu können:

- / Penny, Bahnhofstraße: liegt zurückversetzt, im direkten Umfeld ist Wohnbebauung prägend, südlich davon Landschaftsschutzgebiet
- / Lidl, Bahnhofstraße: Bäckerfiliale Engelke angrenzend, zwei gewerbliche Betriebe sowie die Feuerwehr an der Waldecker Straße
- / Penny, Gießemer Straße: prägende Wohnbebauung und Hofstellen im Umfeld
- / Aldi, Auf der Schanze: Wohnbebauung, Kleingartenkolonie, Spielplatz im Umfeld.

Die Standorte der Lebensmitteldiscounter erfüllen aufgrund fehlender zentrenprägender Nutzungen nicht die Voraussetzungen für ein Nahversorgungszentrum, vielmehr handelt es sich jeweils um solitäre Standorte. Beim Standort des E-Centers und der Netto-Filiale handelt es sich um eine dezentrale Lage ohne städtebauliche Integration, d.h. auch hier besteht kein zentraler Versorgungsbereich.

<sup>23</sup> d. h. die Umsetzung muss in einem absehbaren zeitlichen Rahmen erfolgen, vgl. VG München, Urteil vom 07.11.2005, M8K05.1763.

<sup>24</sup> Vgl. u.a. OVG Sachsen, Bautzen, Urteil vom 13.05.2014; AZ 1 A 432 / 10, juris RN 30 ff.

<sup>25</sup> GMA, Einzelhandelskonzept für die Stadt Bad Pyrmont, 2014.

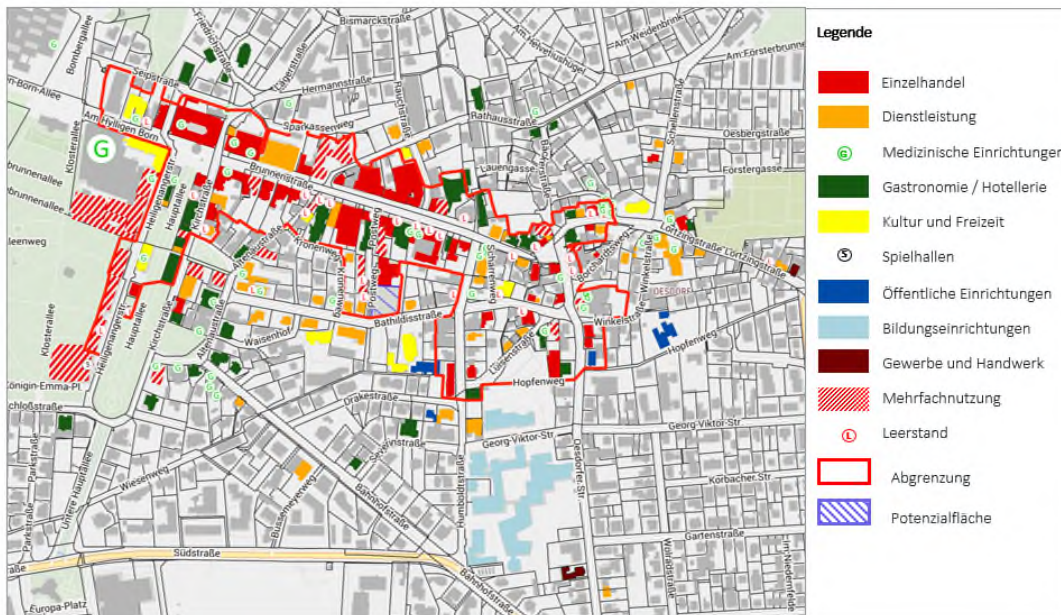


## 7.2.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

### Räumliche Situation

- /// Entsprechend der faktischen Prägung umfasst das Zentrum die als Fußgängerzone gestaltet Brunnenstraße sowie Teilbereiche angrenzender Straßenzüge, wie z.B. Kirchstraße, Postweg, Humboldtstraße, Oesdorfer Straße, Hauptallee und Am Hylligen Born
- /// Strukturprägend sind freistehende mehrgeschossige historische Wohn- und Geschäftshäuser in geschlossener Bauweise
- /// Das Zentrum wird im Norden durch die Seipstraße, den Sparkassenweg und die Rathausstraße und Wohnbebauung, im Süden durch den Kronenweg, Bathildisstraße und Hopfenweg, im Westen durch die Parkanlagen und im Osten durch Wohnbebauung entlang der Winkelstraße begrenzt

Karte 1: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



Quelle: © OpenMapTiles © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2023

Foto 1: Fußgängerzone



Foto 2: Hauptallee



Aufnahmen: GMA 2023

### Einzelhandel und Versorgungsfunktion

- // ca. 9.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gesamt in 58 Einzelhandelsbetrieben
- // Die Einzelhandelsbetriebe übernehmen eine Versorgungsfunktion für Verbraucher aus Bad Pyrmont, aus dem Umland sowie für Gäste und Besucher
- // größter Betrieb im periodischen Bedarf: Rossmann
- // größte Betriebe im aperiodischen Bedarf: Woolworth, Modehaus Schwager
- // Leerstände<sup>26</sup>: 21 Ladenlokale bezogen auf alle Nutzungen: ca. 9 %

### Komplementärnutzungen:

- // öffentliche Einrichtungen: Rathaus, Kurverwaltung
- // 20 beratende Dienstleistungen (Versicherungen, Kreditinstitute, Rechtsanwälte, Steuerberater, Immobilienmakler, Werbeagentur)
- // 37 personenbezogene Dienstleister (u.a. Friseure, Änderungsschneiderei, Nagelstudios, Kosmetikinstitute, Schlüsseldienst, Fahrschule, Reisebüros, Nachrichten)
- // über 20 medizinische Praxen (u.a. Ärzte, Fachärzte, Heilpraktiker, Physiotherapie, Hebammenpraxis)
- // 34 gastronomische Betriebe und 14 Hotels, Gästehäuser
- // eine Seniorenresidenz, 3 Pflegedienste.

Im Rahmen der Einzelhandelskonzeptes 2014 wurden drei Potenzialflächen ausgewiesen, um Einzelhandelsbetriebe zur Abrundung des Angebotes und die quartiersnahe Versorgung zu verbessern, ausgewiesen. Diese werden mit Blick auf den Stand der Umsetzung überprüft:

- // Das sog. Waisenhofgelände an der Nebenstraße Waisenhof gelegen, umfasst eine Fläche von ca. 7.450 m<sup>2</sup>. Die Größe wäre für einen Supermarkt ausreichend, jedoch ist das Grundstück nicht gut geschnitten, die Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten für den MIV und den Anlieferverkehr sind eng und von den Hauptverkehrsachsen fehlt die Sichtbarkeit. Dieser Standort wurde von Betreibern von Supermärkten und Lebensmitteldiscountern überprüft, jedoch aus den o.a. Gründen jeweils abgelehnt. Da diese hemmenden Faktoren nicht beseitigt werden können, ist das Grundstück zur Ansiedlung eines Supermarktes nicht geeignet und wird als Potenzialfläche nicht mehr eingestuft.
- // Die Potenzialfläche an der Bäckerstraße ist ca. 2.000 m<sup>2</sup> groß. Hier liegt eine Baugenehmigung für die Einrichtung eines Königsaals und für Wohnungen in den Obergeschoss vor. Diese Fläche kommt daher für Einzelhandel nicht mehr in Frage.
- // Auch der Markplatz war mit einer Fläche mit ca. 2.850 m<sup>2</sup> für kleinteiligen Einzelhandel in 2014 angedacht. Hier soll jedoch der zweimal wöchentlich stattfindende Wochenmarkt verbleiben, so dass diese Fläche nicht mehr für Einzelhandel zur Verfügung steht.

<sup>26</sup> Die Leerstandsquote bewegt sich auf einem durchschnittlichen Niveau.

- Südlich des Kik-Textildiscounters wurde eine unbebaute Fläche von ca. 1.370 m<sup>2</sup> an der Bathildisstraße ausgewiesen, welche noch nicht bebaut wurde. Für einen Supermarkt kommt diese Fläche zwar nicht in Frage, ist aber als Ergänzung im kleinteiligen Einzelhandel vorstellbar. Diese Fläche verbleibt als Potenzialfläche.

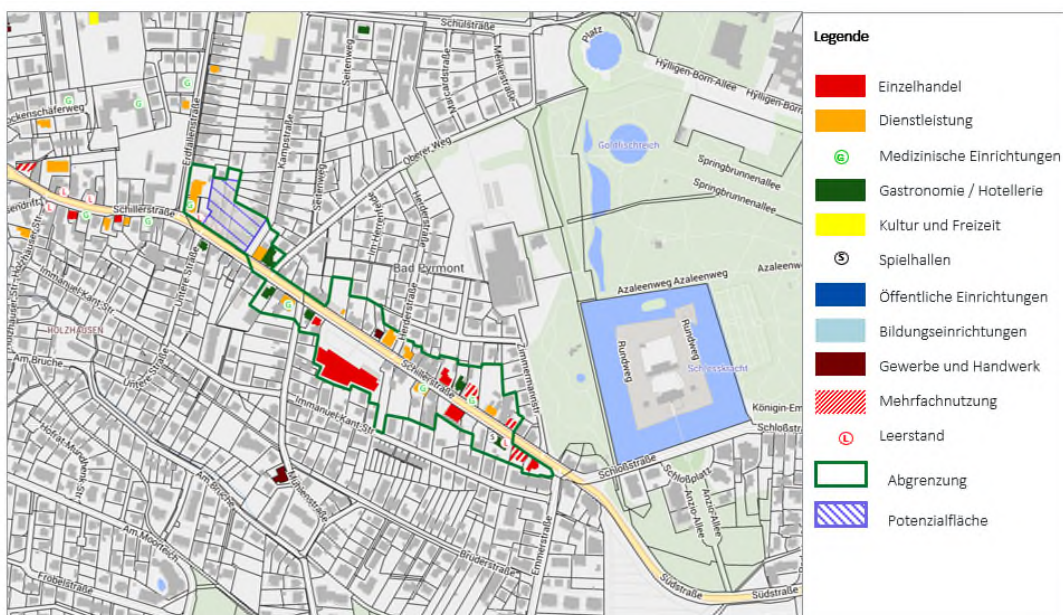
Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Arrondierung des Einzelhandelsangebotes durch einen Supermarkt in der Innenstadt zwar nach wie vor wünschenswert ist, aber aufgrund fehlender geeigneter Flächen nicht umsetzungsfähig ist. Die Waisenhof-Fläche eignet sich als Verlagerungsstandort von Lidl ebenfalls nicht.

## 7.2.2 Nahversorgungszentrum Schillerstraße

### Räumliche Situation

- Entsprechend der faktischen Prägung umfasst das Nahversorgungszentrum Teilbereiche der Schillerstraße zwischen der Emmerstraße bzw. Zimmermannstraße bis hin zur Einmündung der Erdfällenstraße. Im weiteren Verlauf der Schillerstraße in Richtung Westen sind kaum mehr Einzelhandelbetriebe vorzufinden, hier ist vielmehr Wohnbebauung prägend.
- Strukturprägend sind freistehende zwei- bis dreigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser, der Geschäftsbesatz ist auf beiden Straßenseiten nicht durchgängig.

### Karte 2: Nahversorgungszentrum Schillerstraße



Quelle: © OpenMapTiles © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2023

### Einzelhandel und Versorgungsfunktion

- ca. 2.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in 11 Einzelhandelsbetrieben
- Der überwiegende Teil der Betriebe übernimmt eine Versorgungsfunktion für Verbraucher aus den westlich der Innenstadt gelegenen Wohnquartieren (Holzhausen)
- strukturprägende Betriebe im periodischen Bedarf: Rewe
- Leerstände: 4 Ladenlokale bezogen auf alle Nutzungen: ca. 10 %



### Komplementärnutzungen:

- /// 13 Dienstleistungen (Versicherungen, Kreditinstitut, Steuerberater, sozialpädagogisches Zentrum)
- /// 7 medizinische Praxen (u.a. Ärzte, Physiotherapie, Logopädie)
- /// 7 gastronomische Betriebe und 1 Hotel
- /// 1 Spielhalle.

Foto 3: **Neubau Rewe**



Foto 4: Standort Kampstraße



Aufnahmen: GMA 2023

Im Rahmen der Einzelhandelskonzeptes 2014 wurden zwei Potenzialflächen, um die quartiersnahe Versorgung qualitativ zu verbessern, ausgewiesen. Diese werden mit Blick auf den Stand der Umsetzung überprüft:

- /// Die Potenzialfläche des Rewe-Standortes wurde mit Rewe überbaut
- /// Auf der westlichen Seite der Erdfällenstraße erstreckt sich ein großes Grundstück mit ca. 8.750 m<sup>2</sup> mit Wohnhäusern, welche sich im Privatbesitz befinden. Da keine Verkaufsbereitschaft seitens des Eigentümers besteht, kann diese nicht mehr als Potenzialfläche einbezogen werden
- /// An der Schillerstraße in Ecklage zur Kampstraße umfasst das mit einem Gebäude und Garagen bebaute Grundstück ca. 5.150 m<sup>2</sup>. Für einen Supermarkt oder Lebensmitteldiscounter ist die Fläche zu klein, so dass benachbarte Grundstücke einbezogen werden müssten. Grundsätzlich weist das Grundstück eine gute Lage an der Hauptdurchgangssachse und gute Sichtbeziehungen auf. Auch wenn zum jetzigen Zeitpunkt keine konkreten Anfragen zur Nutzung vorliegen, wird empfohlen, diese Fläche als Potenzialfläche beizubehalten. Somit könnte perspektivisch ein Supermarkt ggf. entwickelt werden. Ein Lebensmitteldiscounter wäre zwar auch vorstellbar, wenngleich in kurzer Entfernung (ca. 1 PKW-Fahrminuten oder ca. 12 Gehminuten) Filialen von Aldi und Penny ansässig sind. Die Versorgungsqualität würde durch einen dritten Discounter qualitativ nicht verbessert werden. Somit ist diese Fläche als Verlagerungsstandort für die Lidl-Filiale nicht geeignet, zumal damit im östlichen Stadtgebiet kein Discounter mehr vorhanden wäre und sich hier dann eine Versorgungslücke abzeichnen würde

## 8. Ausnahmenregelung vom Integrationsgebot nach der Landes-Raumordnung

### 8.1 Voraussetzungen zur Erfüllung der Ausnahmeregelung

Die quartiernahe Versorgungsstruktur ist mit Blick auf die Innenstadt und den nördlichen Wohnquartieren im Bereich der Schellenstraße lückenhaft. Die beiden Discounter Lidl und Penny in der Bahnhofstraße stellen für die Innenstadt und diese Wohngebiete die nächst gelegenen Lebensmittelmärkte dar. Zwar decken Penny und Lidl diese Gebiete nicht mehr fußläufig ab, sind aber über die Humboldtstraße bzw. Solbadstraße / Waldecker Straße schnell mit dem PKW (ca. 5 PKW-Fahrminuten) zu erreichen. Für die Wohnquartiere im Stadtteil Oesdorf übernimmt Lidl zudem eine wichtige Versorgungsfunktion. Aufgrund des Verlaufs der Emmer und des dortigen Landschaftsschutzgebietes sind im südlichen Bereich um die Penny-Filiale in der Bahnhofstraße keine Wohngebiete vorhanden. Im Vergleich zu dieser Penny-Filiale übernimmt Lidl eine Versorgung für mehr Verbraucher im östlichen und nördlichen Stadtgebiet. Würde die Lidl-Filiale in der Bahnhofstraße nicht mehr betrieben werden und eine Nachnutzung durch einen Lebensmittelmarkt nicht erfolgen, so wäre dieses Stadtgebiet unterversorgt.

Die Lage der Lidl-Filiale für die Wohngebietsversorgung fällt im Vergleich zur Penny-Filiale günstiger aus. Da Lidl seit Jahren bestrebt ist, eine größere Einheit zu bauen sowie aufgrund dessen Versorgungsbedeutung, sollte die Erweiterung von Lidl priorisiert werden.

In der Innenstadt stehen keine Flächen zur Verfügung, welche für einen Supermarkt oder auch als Verlagerungsstandort eines Discounters aufbereitet werden können. Im Nahversorgungszentrum Schillerstraße wäre zwar eine Fläche unter Einbeziehung von benachbarten und bebauten Grundstücken für einen Supermarkt und Lebensmitteldiscounter vorhanden. Durch einen dritten Lebensmitteldiscounter würde jedoch die Versorgungsstruktur im westlichen Stadtgebiet (Holzhausen) nicht qualitativ verbessert werden. Insofern leistet eine Verlagerung von Lidl in das Nahversorgungszentrum Schillerstraße keinen Beitrag zur Verbesserung der Versorgungsqualität in Holzhausen und sollte nicht weiterverfolgt werden. Vor diesem Hintergrund wird die Ausnahmeregelung zum städtebaulichen Integrationsgebot überprüft.

Die Ausnahmeregelung<sup>27</sup> sollte gemäß LROP angewandt werden, um der

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

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

*„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 Frage5.23). Diese Auseinandersetzung hilft bei der*

<sup>27</sup> Vgl. Begründung Teil C zur Landes-Raumordnung, Seite 28.



*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.“*

## 8.2 Überprüfung der Voraussetzungen für den Lidl-Standort

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

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 Lidl auf ca. 1.450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO. Der Betrieb hat heute bereits ca. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und ist großflächig
- Mindestens 90 % periodische Sortimente**  
 Diese Voraussetzung wird entsprechend im Bebauungsplan geregelt werden. Lidl strebt eine Verkaufsfläche von ca. 1.450 m<sup>2</sup> an, d.h. max. 145 m<sup>2</sup> dürfen auf aperiodische Sortimente entfallen
- Lage innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des zentralen Ortes**  
 Der Standort befindet sich nicht im Außenbereich und liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Mittelzentrums Bad Pyrmont
- 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 nördlich und östlich gelegenen Wohngebieten
- Ansiedlung in städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich**  
 Die einzige innerstädtische Potenzialfläche angrenzend an den Kik Textildiscounter kommt für die Verlagerung aufgrund der geringen Größe nicht in Frage. Die Fläche im Nahversorgungszentrum Schillerstraße ist in versorgungsstruktureller Hinsicht nicht zweckmäßig.
- Vorhandene Einbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs**  
 Über eine fußläufig erreichbare Bushaltestelle an der Helenenstraße (ca. 150 m vom Standort entfernt) und am Bahnhof (ca. 330 m vom Standort entfernt) ist die Lidl-Filiale in das lokale ÖPNV-Netz eingebunden.

Es zeigt sich, dass die Voraussetzungen für die Anwendung der Ausnahmeregelung für den Standort gegeben sind. Da die Erweiterung und Verlagerung der Lidl-Filiale für die Versorgungsstruktur im östlichen, aber auch nördlichen Stadtgebiet wichtig ist und kein Standort in städtebaulich integrierter Lage in diesem östlichen Stadtgebiet zur Verfügung steht, kann der jetzige Standort ausnahmsweise herangezogen werden.

**Tabelle 6** Bewertung der Kriterien zur Ausnahmeregelung

Kriterien	Bewertung	erfüllt?
Einzelhandelsgroßprojekt	Bestandsobjekt mit ca. 1.040 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche, Vergrößerung auf ca. 1.450 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant	ja
mind. 90% periodische Sortimente	Verkaufsfläche wird im Bebauungsplan begrenzt auf max. 145 m <sup>2</sup> für aperiodische Sortimente	ja
Lage innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des zentralen Ortes	kein Außenbereich	ja
Lage im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung	Wohnbebauung in fußläufiger Entfernung nördlicher und östlicher Richtung	ja
Ansiedlung in städtebaulich integrierter Lage nicht möglich (städtebaulich bzw. siedlungsstrukturell)	keine Flächenkapazitäten im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, Ansiedlung im Nahversorgungszentrum Schillerstraße verbessert nicht die Versorgungsqualität in Holzhausen	ja

GMA-Darstellung 2023

Mit dem Nahversorgungskonzept liegt das erforderliche städtebauliche Entwicklungskonzept für Bad Pyrmont vor. Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens werden die Ziele der Landesraumordnung (Integrationsgebot, Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot) abzu prüfen sein, u.a. auch die konkreten absatzwirtschaftlichen und daraus gegebenenfalls resultierenden städtebaulichen Auswirkungen.

Das Nahversorgungskonzept wurde in Abstimmung mit der Stadt Bad Pyrmont 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 Nahversorgungskonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

## Verzeichnisse

	Seite
<b>Fotoverzeichnis</b>	
Foto 1: Fußgängerzone	24
Foto 2: Hauptallee	24
Foto 3: Neubau Rewe	27
Foto 4: Standort Kampstraße	27
<b>Kartenverzeichnis</b>	
Karte 1: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	24
Karte 2: Nahversorgungszentrum Schillerstraße	26
<b>Tabellenverzeichnis</b>	
Tabelle 1: Veränderung der Anzahl der Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel 2017 - 2021	7
Tabelle 2: Verkaufsflächen von Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel	8
Tabelle 3: Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben nach Baugebietstypen	10
Tabelle 4: Einwohnerveränderungen von Bad Pyrmont im Vergleich	15
Tabelle 5: Beschäftigtenbesatz von Bad Pyrmont im Vergleich	16
Tabelle 6: Bewertung der Kriterien zur Ausnahmeregelung	30