

Stadt Hameln
Die Oberbürgermeisterin



**Einzelhandelsentwicklung:
Zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Hameln**

Fachbereich Planen und Bauen, Abteilung Stadtentwicklung und Planung

Hamelner Schriften zur Stadtentwicklung Heft 10, November 2008

Herausgeber: Stadt Hameln
Die Oberbürgermeisterin
Rathausplatz 1
31785 Hameln

Ansprech-
partner: Fachbereich Planen und Bauen
Abt. Stadtentwicklung und Planung
Frau Blaschke Tel. (0 51 51) 2 02-13 34
Frau Klank Tel. (0 51 51) 2 02-14 87

Inhalt

1. Einleitung	1
2. Begriffsklärung und Änderung der gesetzlichen Grundlagen	3
3. Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Hameln	7
3.1 Methodik und Ziele	7
3.2 Zentrale Versorgungsbereiche in Hameln	12
3.2.1 Zentraler Versorgungsbereich Altstadt (Hauptgeschäftsbereich).....	13
3.2.2 Zentraler Versorgungsbereich Deisterstraße/Bahnhofstraße (Grundversorgungszentrum).....	16
3.2.3 Zentraler Versorgungsbereich HefeHof (Grundversorgungszentrum).....	19
3.2.4 Ziel-zentraler-Versorgungsbereich Lemkestraße.....	22
3.3. Sonderstandorte	24
3.3.1 Multimarkt/Werkstraße.....	26
3.3.2 Böcklerstraße.....	28
3.3.3 TÜV-Dreieck Nienstedter Weg.....	30
4. Weitere Einzelhandelsagglomerationen ohne Zentrencharakter	32
4.1 Fischbecker Landstraße.....	32
4.2 Tunnelstraße.....	32
4.3 Breiter Weg.....	33
4.4 Deisterstraße östlich der Eisenbahnbrücke.....	33
4.5 Mertensplatz.....	33
4.6 Kaiserstraße/Lohstraße.....	34
5. Einzelhandelssituation in den Ortsteilen	35
6. Zusammenfassung	37

1. Einleitung

Die gestiegene Bedeutung der sogenannten zentralen Versorgungsbereiche im Baugesetzbuch und damit einhergehend in der Rechtsprechung führt dazu, dass die Stadt Hameln mit vorliegendem Konzept zentrale Versorgungsbereiche definiert und räumlich festlegt.

Die Veränderungen unterstützen die Bauleitplanung der Gemeinden bei der Einzelhandelssteuerung unter dem Oberziel des Schutzes der Zentren und der wohnungsnahen Grundversorgung. Die konkrete Bestimmung und räumliche Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt Hameln ist Voraussetzung, um die Veränderungen nutzen zu können: So ist beim Einsatz des seit 2007 möglichen neuen Instruments einfacher Bebauungspläne zum Ausschluss zentrenschädigenden Einzelhandels (§ 9 Abs. 2a BauGB) als Bedingung insbesondere ein von der Gemeinde beschlossenes Konzept zu berücksichtigen, das Aussagen über die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde enthält (vgl. Kap. 3.1).

Das vorliegende Konzept zum Thema zentrale Versorgungsbereiche reiht sich ein in die übergeordnete Thematik Einzelhandelsentwicklung in Hameln. Die Ausarbeitung steht in engem inhaltlichen Zusammenhang mit der Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzeptes 2005 und der Hamelner Sortimentsliste aus dem Jahr 2007. Die Stadt Hameln befasst sich seit langem mit der Einzelhandelsentwicklung innerhalb des Stadtgebiets sowie im Umland und deren Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung.

Im Folgenden werden die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Hameln identifiziert und räumlich festgelegt.

Innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollen zukünftig zur Beurteilung der Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben die in diesem Konzept festgelegten Ziele herangezogen werden. Grundausrichtung dabei ist, zentrale Versorgungsbereiche zu sichern und/oder durch weiteren Einzelhandel (auch ergänzend durch Dienstleistungen und Gastronomie) zu stärken, u. a. durch nach Zentralität differenzierte Sortimente. Dies hat auch Konsequenzen für die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche.

Die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ist von hoher städtebaulicher Bedeutung. Sie dient zur Stärkung der Zentrenstruktur und der Urbanität sowie zur Sicherstellung einer wohnortnahen Grundversorgung. Die Sicherung der Nahversorgung gewinnt als Folge des demographischen Wandels mit der Zunahme älterer, tendenziell weniger mobiler Personen an Bedeutung und Bedarf eines besonderen Schutzes.

Die Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche soll der Erreichung von grundlegenden Zielen dienen, die im Märkte- und Zentrenkonzept dargelegt sind. Ein übergeordnetes Ziel ist, die Wahrnehmung der Funktion Hamelns als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen (Aufstufung vom Mittelzentrum erfolgte mit der Anfang 2008 wirksam gewordenen Novellierung des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen) zu gewährleisten, insbeson-

dere durch Stärkung der Innenstadt und ihrer städtebaulichen Qualitäten als Einkaufsstandort.

Damit einher geht die Festigung der Funktion Hamelns als regionales Einkaufszentrum.

Unverzichtbar ist die Würdigung der besonderen Position der Altstadt. Dabei ist der Erhalt der Nutzungsvielfalt ein wichtiger Aspekt.

Die Stärkung des wohnungsnahen Nahversorgungssystems unter Berücksichtigung bestehender Nahversorgungszentren und die Sicherung der fußläufigen Grund- und Nahversorgung sind wesentliche Ziele bei der Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche. Die Deckung des periodischen Bedarfs soll zumindest in größeren, dichter besiedelten Gebieten gewährleistet sein. Die Konzentration des Handels auf in das Siedlungsgefüge integrierte zentrale Versorgungsbereiche schafft leistungsfähige und zukunftsfähige Standorte.

Solitäre Anbieter in verstreuten Lagen sind dagegen im Wettbewerb mit neuen zumeist großflächigen, in zum Teil nicht ins Siedlungsgefüge integrierten Anbietern häufig nicht zukunftsfähig. Die Konzentration auf zentrale Versorgungsbereiche sichert somit die Existenz bestehender Anbieter und gewährleistet gleichzeitig die Grund- und Nahversorgung der Bevölkerung. Diese räumliche Struktur entspricht dem städtebaulichen Konzept der „Stadt der kurzen Wege“. Es sichert die fußläufige Grundversorgung, die insbesondere für wenig mobile Bevölkerungsteile von Bedeutung ist. Die Verkürzung der zum Einkaufen erforderlichen Strecken dient zudem dem Umweltschutz und dem Verringern des Verkehrsaufkommens.

Die Ansiedlung von Lebensmittel-Discountern hat für viele Städte aktuell eine besondere Bedeutung. Es besteht eine gewisse Unsicherheit im Umgang mit entsprechenden Ansiedlungswünschen, da einerseits die expansive Ausbreitung dieses Betriebstyps für die gewachsenen Zentren insbesondere durch die umfassenden zentrenrelevanten Nebensortimente eine Gefahr bedeuten kann. Andererseits kann die gezielte Ansiedlung eines Discounters einen Beitrag zur Sicherung der Nahversorgung leisten.

Bei der Ansiedlung von Lebensmittelsortimenten außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs ist die damit einhergehende lokale Verbesserung der Nahversorgung gegen den Schutz des vorhandenen zentralen Versorgungsbereichs abzuwägen, denn die gewachsenen Zentren werden durch die Ansiedlung eines Supermarktes außerhalb des Zentrums gefährdet.

Neue oder erweiterte Angebote an städtebaulich ungeeigneten Standorten können durch Umverteilungseffekte Zentren- und Nah Versorgungsstrukturen gefährden. Umgekehrt können Vorhaben an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten zur Verbesserung und Attraktivierung des Handelsangebotes, insbesondere auch des Hauptgeschäftszentrums, beitragen.

Redaktionelle Ergänzung:

Das vorliegende Konzept „Einzelhandelsentwicklung: Zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Hameln“ wurde am 10.12.2008 vom Rat der Stadt Hameln beschlossen.

2. Begriffsklärung und Änderung der gesetzlichen Grundlagen

Der Terminus „**zentraler Versorgungsbereich**“ ist ein unbestimmter Rechtsbegriff und damit nicht klar definiert. Das Oberverwaltungsgericht (OVG) Nordrhein-Westfalen hat in einem Urteil vom 11.12.2006 (Revision der Klägerin wurde vom Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) mit Urteil vom 11.10.2007 zurückgewiesen) Stellung zur Auslegung des § 34 Abs. 3 BauGB bezüglich schädlicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in einer Gemeinde genommen. Dabei wurden zentrale Versorgungsbereiche wie folgt charakterisiert:

Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, die eine bestimmte Versorgungsfunktion für Waren aller Art für die Gemeinde oder einen Gemeindeteil innehaben. Kennzeichen sind vorhandene Einzelhandelsnutzungen, häufig ergänzt um diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote. Zentral sind die Versorgungsbereiche, wenn sie die Versorgung des gesamten Gemeindegebiets oder eines Teilbereiches mit einem auf den Einzugsbereich abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs funktionsgerecht sicherstellen. Klassische Fachmarktbereiche, die nur ein begrenztes Spektrum von Waren anbieten, haben nur eine sog. sektorale Versorgungsfunktion.

Die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche obliegt den Kommunen.

Auf die städtebaurechtliche Steuerung des Einzelhandels durch Bauleitplanung und Baugenehmigungsentscheidungen wirken sich verschiedene Novellierungen des Baugesetzbuches (BauGB) aus. Die Bedeutung von zentralen Versorgungsbereichen, die 2004 Eingang in das BauGB 2004 (§ 34 Abs. 3) fanden, ist dabei gestiegen.

Die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ist durch die Novelle des Baugesetzbuches 2007 in den Katalog der gemäß **§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB** für die bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigenden Belange aufgenommen worden. Diese erstmalige Berücksichtigung als Planungsgrundsatz im wichtigen, grundlegenden § 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung des BauGB hat die Bedeutung der zentralen Versorgungsbereiche erhöht. Dem Planungsgrundsatz kommt gemäß Kommentierung zum BauGB (Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger, Stand 15.09.2007, S. 219a) „namentlich Bedeutung zu für eine Bauleitplanung, mit der die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für Vorhaben in solchen zentralen Versorgungsbereichen geschaffen werden sollen oder mit denen vorhandene oder zu entwickelnde Versorgungsbereiche dadurch geschützt werden sollen, dass außerhalb solcher zentraler Versorgungsbereiche bauliche Nutzungen (Vorhaben) nicht oder nur eingeschränkt verwirklicht werden können, die diese Versorgungsbereiche beeinträchtigen können. Unter dem letztgenannten Aspekt unterstützt dieser Planungsgrundsatz vor allem Bebauungsplanungen, mit denen im Sinne einer sogenannten planerischen Feinsteuerung im Rahmen ausgewiesener oder auszuweisender Baugebiete durch Festsetzungen nach § 1 Abs. 4ff. BauNVO Beschränkungen namentlich für Einzelhan-

delsbetriebe vorgenommen werden sollen. Das Gleiche gilt für Bebauungspläne im Sinne des § 9 Abs. 2 a, mit denen für innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 1 und 2 beschränkende Festsetzungen getroffen werden können. Insofern hat der Planungsgrundsatz eine die Bauleitplanung der Gemeinde unterstützende Funktion. Der Planungsgrundsatz kann aber auch einer Bebauungsplanung entgegen zu halten sein, mit denen an bestimmten Standorten die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung von Einzelhandelsvorhaben geschaffen werden sollen, wodurch die zentralen Versorgungsbereiche eine Beeinträchtigung erfahren würden.“

Durch den neuen **§ 34 Abs. 3 BauGB** wird seit 2004 geregelt, dass von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (sog. nicht beplanter Innenbereich, Gebiete, für die kein Bebauungsplan vorliegt) keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein dürfen.

Somit sind durch den novellierten § 34 Abs. 3 BauGB die zentralen Versorgungsbereiche explizit unter einen besonderen Schutz gestellt.

Dies bedeutet, dass außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im unbeplanten Innenbereich auch kleinflächiger Einzelhandel unzulässig sein kann, wenn der Nachweis der Unschädlichkeit nicht erbracht werden kann (vgl. § 34 Abs. 1 und 2).

Bis zur Einführung des § 34 Abs. 3 BauGB galt für die Zulässigkeit von Ansiedlungsvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile lediglich, dass das Vorhaben sich u. a. nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen habe, die Erschließung gesichert sein müsse und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden dürfe. Bis 2004 waren damit Einzelhandelsbetriebe unter der Grenze zur Großflächigkeit (zur Definition siehe unten) in der Regel zulässig, wenn sie sich in die nähere Umgebung einfügten (z. B. durch das Vorhandensein eines anderen Einzelhandelsbetriebes) und die Erschließung gesichert war.

In der Praxis waren damit Einzelhandelsansiedlungen unabhängig vom Sortiment im unbeplanten Innenbereich häufig nicht zu verhindern, selbst wenn sie großflächig waren. Für letztere Fälle griff zwar § 11 Abs. 3 BauNVO, doch konnte sich das Vorhaben trotz Überschreitung des Rahmens einfügen, wenn im Umfeld bereits großflächiger Einzelhandel vorhanden war und weil es in der näheren Umgebung keine bewältigungsbedürftigen Spannungen erzeugte oder vorhandene Spannungen nicht verstärkte und in diesem Sinne „harmonisch“ war.

Zur Beurteilung von Ansiedlungsvorhaben des Einzelhandels ist die Einschätzung der mit dem Projekt verbundenen **schädlichen Auswirkungen** von großer Bedeutung.

Schädliche Auswirkungen liegen allgemein dann vor, wenn ein zentraler Versorgungsbereich in seiner Funktionsfähigkeit beachtlich beeinträchtigt wird. Es gibt jedoch keine klare Definition bzw. Grenze, ab wann solche schädlichen Auswirkungen eintreten.

Die Schwelle zur Großflächigkeit als mögliches Indiz für relevante Auswirkungen wird in § 11 (3) BauNVO (vgl. unten) mit 1.200 m² Geschossfläche angegeben, wobei Auswirkungen

im Einzelfall auch bei einer geringeren Fläche auftreten und bei einer größeren Fläche nicht auftreten können. Die Geschossfläche hat sich als nicht gut geeigneter Maßstab für die Bestimmung der Großflächigkeit eines Betriebes gezeigt, da sie über die tatsächliche Verkaufsfläche aufgrund eines fehlenden festen Größenverhältnisses wenig aussagt. Statt der Kenngröße der Geschossfläche wird deshalb mittlerweile die Verkaufsfläche als Maßstab für die Bewertung der Großflächigkeit benutzt. In der Regel korrespondieren zwar ca. 1.200 m² Geschossfläche mit gut 700 m² Verkaufsfläche, das Verhältnis kann aber je nach Betriebsform erheblich von dieser Relation abweichen. Die Grenze zur Großflächigkeit liegt nach neuerer Rechtsprechung (Urteil des BVerwG vom 24.11.2005) bei ca. 800 m² Verkaufsfläche, zuvor bei ca. 700 m².

Bei der Betrachtung der potentiellen Auswirkungen sind u. a. die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des ansiedlungswilligen Betriebs zu berücksichtigen.

Städtebaulich bedeutend im Sinne schädlicher Auswirkungen wird der Kaufkraftabfluss (Umsatzumverteilung) mit Überschreiten eines gewissen Schwellenwertes. Ein solcher Schwellenwert ist gesetzlich nicht vorgegeben, weswegen in der Praxis bzw. von Gutachtern in der Regel auf Ausführungen in Gerichtsurteilen zurückgegriffen wird. Allerdings wird auch in der Rechtsprechung die Frage, bei welchen Prozentsätzen ein prognostizierter Kaufkraftabzug den Schluss auf negative städtebauliche Folgen zulässt, nicht einheitlich beurteilt. Teilweise wird von einem Schwellenwert von ca. 10 % ausgegangen (z. B. OVG NRW, Urteil vom 5. September 1997). Der Wert wird jedoch abhängig vom Beurteiler bzw. Gutachter auch niedriger oder höher angesetzt, und die Abwägung erfolgt in Abhängigkeit vom jeweiligen Standort bzw. Einzelfall. Nur wenn erhebliche städtebauliche Funktionsverluste für bestehende Versorgungsstrukturen prognostiziert werden, kann ein Ansiedlungsvorhaben außerhalb eines Kerngebietes oder Sondergebietes abgelehnt werden.

§ 34 Abs. 3 a BauGB (2004) regelt, dass es keine Befreiung vom Einfügungsgebot in die Eigenart der näheren Umgebung für Einzelhandelsbetriebe gibt, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in einer anderen Gemeinde haben können.

Die bloße Möglichkeit einer Schädigung der zentralen Versorgungsbereiche ist dabei bereits ausreichend.

§ 34 Abs. 3 a BauGB geht über den Abs. 3 insofern hinaus, als er neben den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche durch das Wort „oder“ auch den Schutz der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung stellt, unabhängig von den zentralen Versorgungsbereichen.

Die Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung wird dadurch ein Ausschlusskriterium für ein Ansiedlungsvorhaben.

§ 9 Abs. 2a BauGB befasst sich ausschließlich mit den zentralen Versorgungsbereichen und eröffnet seit 2007 für den unbeplanten Innenbereich die Möglichkeit, zum Schutz der

Zentren zentrenschädigenden Einzelhandel durch Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans auszuschließen. Durch diese zusätzliche, praxisorientierte Steuerungsmöglichkeit können Probleme und Grenzen bei der Anwendung des § 34 Abs. 3 gelöst werden.

Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können; die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden. Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept (oder eine von ihr beschlossene sonstige städtebauliche Planung) zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält.

Das vorliegende Konzept dient somit auch dazu, das neue Instrument einsetzen zu können, indem die Bedingungen des § 9 Abs. 2a BauGB erfüllt werden.

Der 2007 neu eingefügte **Satz 2 des § 2 Abs. 2 BauGB** weist den Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche eine Rolle bei der interkommunalen Abstimmung von Bauleitplänen zu, da bei der erforderlichen Abstimmung der Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sich die Gemeinden nicht nur auf die ihnen durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen berufen können sondern auch auf die Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche.

Auch in der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** werden seit 1990 zentrale Versorgungsbereiche behandelt. **§ 11 Abs. 3 BauNVO** legt fest, dass Einkaufszentren und großflächiger Einzelhandel außer in Kerngebieten nur in für sie festgelegten Sondergebieten zulässig sind, wenn sie sich auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung „nicht nur unwesentlich auswirken können“.

Zu den Auswirkungen zählen dabei schädliche Umwelteinwirkungen und solche auf

- die infrastrukturelle Ausstattung,
- den Verkehr,
- die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet des Einkaufszentrums bzw. des großflächigen Betriebs und
- auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde.

Somit werden die zentralen Versorgungsbereiche einem Schutz unterstellt.

3. Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Hameln

3.1 Methodik und Ziele

Die Hamelner Sortimentsliste (2007) unterscheidet die Sortimente in nahversorgungsrelevant, zentrenrelevant und nicht-zentrenrelevant. Die zentralen Versorgungsbereiche stellen einen räumlichen Bezug für die Sortimentsliste her.

In der Stadt Hameln werden die zentralen Versorgungsbereiche als räumlich grundstücks-scharf abgegrenzte Gebiete festgelegt, so dass eine eindeutige Zuordnung von Betrieben oder Grundstücken zum Gebiet vorgenommen werden kann. Die Versorgungsbereiche ergeben sich primär aus der städtebaulichen Situation vor Ort oder aus bestehenden Bauleitplänen. Die Grenzziehung folgt in der Regel erkennbaren geographischen Strukturen, z. B. Zäsuren wie Straßen.

Eine Anpassung der Abgrenzung zu einem späteren Zeitpunkt ist möglich. Dies kann z. B. der Fall sein, wenn der Versorgungsbereich gestärkt werden soll, indem er aufgrund einer sinnvollen Einzelhandelsansiedlung im direkt angrenzenden Bereich erweitert wird.

Datenbasis für vorliegende Untersuchung ist eine im Herbst 2007 erfolgte Vollerhebung des Einzelhandels in Hameln außerhalb der Altstadt (Stand in der Altstadt: Frühjahr 2006) durch die Abteilung Stadtentwicklung und Planung.

Kriterien für zentrale Versorgungsbereiche

Die folgenden Ausführungen orientieren sich insbesondere am oben genannten Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen vom 11.12.2006. Das OVG Lüneburg hat sich in einem Urteil vom 12.11.2007 mit zentralen Versorgungsbereichen befasst und sich dabei dem OVG NRW in weiten Teilen angeschlossen.

Zentrale Versorgungsbereiche:

1. haben eine bestimmte Einzelhandels-Versorgungsfunktion für die Gemeinde oder einen Gemeindeteil inne. Sie sind dadurch zentral, dass sie die Versorgung des gesamten Stadtgebiets oder eines Teilbereiches mit einem auf den Einzugsbereich abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs funktionsgerecht sicherstellen. „Zentral“ ist nicht zwingend rein geographisch in dem Sinne zu verstehen, dass der Bereich räumlich im Zentrum der Gemeinde liegen muss.
2. sind gekennzeichnet durch Multifunktionalität, d. h. vorhandene Einzelhandelsnutzungen werden ergänzt um zentrenbildende Dienstleistungsangebote und Infrastruktureinrichtungen (z. B. Ärzte und andere Dienstleister, Gastronomie, Post, Banken und Versicherungen, Museen, Theater, Verwaltungsstandorte). Eine bloße Agglomer-

ration von Einzelhandelsnutzungen macht einen Raum noch nicht zum zentralen Versorgungsbereich.

Zu bewerten ist:

1. der Umfang des vorhandenen Einzelhandels und der ergänzenden zentrenbildenden Funktionen wie Dienstleistungen etc. Wenngleich es keine Mindestgröße für einen zentralen Versorgungsbereich gibt, geht Kuschnerus (Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, S. 79 f.) davon aus, dass eine von Einzelhandel überdeckte Grundfläche von ca. 1.000 m² in der Regel noch keinen zentralen Versorgungsbereich ausmachen kann.
2. die städtebaulich integrierte Lage, u. a. die verkehrliche Erreichbarkeit unter Beachtung des ÖPNV, und die Nähe zu Wohngebieten (Fußläufigkeit)
3. die funktionale, städtebauliche und räumliche Einheitlichkeit.

Zentrale Versorgungsbereiche lassen sich unterteilen nach:

1. **Hauptgeschäftsbereich:** dominantes Versorgungszentrum mit Funktionen für die gesamte Stadt und das Umland, in der Regel das Innenstadtzentrum
2. **Stadtteilzentren:** Zentren mit Funktionen für einen Stadtteil. Lebensmittel werden sowohl von kleinen Fachgeschäften bzw. dem Lebensmittelhandwerk angeboten als auch von Discountern oder Vollsortimentern. Stadtteilzentren bieten über die Grund- und Nahversorgungsfunktion hinaus eingeschränkt auch mittel- bis langfristige Güter in erster Linie für die Bewohner des Stadtteils an.
3. **Grund- und Nahversorgungszentren:** bieten überwiegend Waren des kurzfristigen Bedarfs, Schwerpunkt Nahversorgung, mit einem eher kleinen Einzugsbereich für umliegende Wohngebiete an.

Grundversorgungszentren haben in der Regel eine größere Verkaufsfläche als Nahversorgungszentren, decken das kurzfristige Warenangebot vollständig ab, bieten eher ergänzend mittel- und langfristige Güter an als ein Nahversorgungszentrum - wenn auch lückenhaft - und weisen ergänzende Dienstleistungsbetriebe auf.

Das OVG Lüneburg führt in seinem Urteil vom 12.11.2007 aus, dass „nicht schon jede, in einem mehr oder weniger größeren Abstand zueinander bzw. in keinem sonstigen Zusammenhang zueinander stehende Ansiedlung von Geschäften an einer Straße schon zur Annahme eines zentralen Versorgungsbereiches führt“.

Darüber hinaus gibt es **Sonderstandorte**, die Teil der Einzelhandelsstruktur sind, jedoch nicht zu den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen gehören sollen:

• **solitäre Versorgungsstandorte:**

Hiermit sind einzelne Anbieter gemeint, auch großflächige, insbesondere von Lebensmitteln in der Regel in integrierter Lage (Bsp. Lidl Hafenstrasse und Reimerdeskamp, Penny Hastenbecker Weg). Sie dienen überwiegend der Nahversorgung, besitzen aber funktional oder

städtebaulich keinen Zentrencharakter. Solche Solitärstandorte der Nahversorgung werden in Rahmen dieses Konzeptes nicht näher betrachtet, da sie keinen Zentrencharakter ausbilden können. Gleiches gilt auch, wenn die Grenze zur Großflächigkeit dabei überschritten wird (Bsp. Lidl in der Hafestraße), da ein einzelner Markt keinen Versorgungsbereich bilden kann.

- **großflächige Sonderstandorte:**

dies sind in der Regel autokundenorientierte großflächige Standorte mit lokaler und regionaler Ausstrahlung, die aber funktional und städtebaulich keinen Zentrencharakter besitzen. Sie bieten vor allem nicht-zentrenrelevante Sortimente an, z. B. Bau- und Möbelmärkte (Bsp. Im Duvenanger). Es gibt auch Sonderstandorte mit einem größeren Gewicht an zentrenrelevanten Sortimenten, die sich jedoch nicht an integrierten Standorten befinden und deshalb keinen zentralen Versorgungsbereich bilden (Einkaufszentrum Multimarkt in Klein Berkel, Einzelhandel in der Böcklerstraße, Jawoll-Markt in Klein Berkel).

Die Definition der **wohnungsnahen Grundversorgung** folgt dem Märkte- und Zentrenkonzept 2005:

„Unter wohnungsnaher Grundversorgung sind Güter des täglichen Bedarfs zu verstehen, insbesondere Nahrungs- und Genussmittel und kurzfristige Verbrauchsgüter wie Zeitungen und Zeitschriften sowie Apotheken- und Drogeriebedarf. Dabei ist der Begriff „täglich“ nicht wörtlich zu nehmen. Im Gegensatz zu Luxusartikeln ist ein echter Bedarf vorhanden. Für die folgende Beurteilung wird sich auf diese engere Definition beschränkt und kurzfristige Güter wie z. B. Blumen nicht einbezogen.

Tankstellen können durch ihr deutlich erweitertes Warenangebot zwar teilweise wohnungsnaher Versorgungslücken ersetzen, obwohl ihr Standort verkehrsorientiert ist. Insbesondere das hohe Preisniveau schmälert aber die Nahversorgungsfunktion im Sinne der (regelmäßigen) Deckung des täglichen Bedarfs.“

In Bezug auf Schnittblumen wird im Folgenden deshalb von der Hamelner Sortimentsliste 2007 abgewichen, in der diese als nahversorgungsrelevantes Produkt eingestuft werden.

Ziele

Aus der bereits dargelegten übergeordneten Zielsetzung der Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche ergeben sich abstrakte Feinziele, die im Folgenden dargestellt werden. Bei der unten erfolgenden konkreten Festsetzung der zentralen Versorgungsbereiche in Hameln werden die Ziele dann auf die Räumlichkeit übertragen und angepasst.

Das Zusammenspiel der Einzelhandelssortimente, insbesondere unter dem Aspekt der Zentrenrelevanz (darunter Nahversorgung) und Nicht-Zentrenrelevanz, mit der räumlichen/städtebaulichen Komponente resultiert in folgende Ausrichtungen:

- Großflächiger zentrenrelevanter Einzelhandel (ab 800 m² Verkaufsfläche, vgl. Kap. 2) ist nur in der Altstadt anzusiedeln (sowie im Grundversorgungszentrum Deisterstraße/Bahnhofstraße). Zentrenrelevanter Einzelhandel bis zu ungefähr dieser Größenordnung ist in anderen zentralen Versorgungsbereichen grundsätzlich zulässig (Einzelfallprüfung erforderlich), darunter nahversorgungsrelevanter Einzelhandel, wenn es im zentralen Versorgungsbereich sinnvoll ist (s. u.).
- Grundsätzlich ist auch kleinflächiger zentrenrelevanter Einzelhandel (abgesehen von Nahversorgern) nur in zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln. Innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs sind nicht automatisch alle zentrenrelevanten Sortimente sinnvoll. Es ist eine Prüfung erforderlich, ob schädliche Auswirkungen auf diesen oder auf andere zentrale Versorgungsbereiche gegeben sind.
- Nahversorger auch unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit sind grundsätzlich nur in zentralen Versorgungsbereichen möglich. Über die Ansiedlung außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist situationsbedingt im Einzelfall zu entscheiden.
- Großflächige Nahversorgungsangebote in einem zentralen Versorgungsbereich sind grundsätzlich möglich bis zu einer gewissen Größenordnung, in der sie tatsächlich primär der Nahversorgung dienen. Die Angemessenheit hängt auch von der Bedeutung des vom Ansiedlungswunsch betroffenen zentralen Versorgungsbereich ab. Eine Einzelfallprüfung ist erforderlich, da der Nahversorger bestehende Nahversorgungsangebote oder andere zentrale Versorgungsbereiche nicht gefährden soll.
- Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel: Geeignet in definierten Sonderstandorte (räumliche Konzentration des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels, vgl. Märkte- und Zentrenkonzept) und in beschränktem Umfang in der Altstadt.
- Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10 % der Verkaufsfläche.

Die räumliche Festlegung eines zentralen Versorgungsbereichs kann auch Zielcharakter haben indem Flächen einbezogen werden, die gegenwärtig noch keine oder kaum zentrenbildende Funktionen aufweisen.

Es kann auch ein Ziel-zentraler-Versorgungsbereich festgelegt werden, der heute noch nicht den Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich entspricht. § 9 Abs. 2a BauGB spricht von der „Entwicklung“ Zentraler Versorgungsbereiche. Man kann somit auch einen perspektivischen zentralen Versorgungsbereich ausweisen. Das OVG Lüneburg erläutert in seinem Urteil vom 12.11.2007, dass Einzelhandelsagglomerationen, die als faktischer zentraler Versorgungsbereich einzustufen sind, Schutz unter Blickwinkel des § 34 Abs. 3 BauGB (Schutz der zentralen Versorgungsbereiche vor schädlichen Auswirkungen von Vorhaben) genießen (unabhängig vom Vorhandensein eines Konzepts, das zentrale Versorgungsbereiche definiert), umgekehrt jedoch Agglomerationen, die keinen zentralen Versorgungsbereich

bilden, diesen Schutz nicht genießen. Das OVG geht der Frage der Schutzwürdigkeit von Bereichen nach, die faktisch keinen zentralen Versorgungsbereich bilden, jedoch nach Auffassung der Kommune eine Entwicklung erfahren sollen. Dabei wird „jegliche abstrakte Planung einer Gemeinde, also nur ungesicherte und ungewisse Wunsch- bzw. Zukunftsvorstellungen, schon dem Regime des § 34 Abs. 3 BauGB zu unterstellen“ als nicht ausreichend bewertet. Gemäß OVG Lüneburg „bedarf es in jedem Fall dafür einer planerischen Festschreibung, vorrangig etwa durch einen Bebauungsplan“. Auch die Festlegung von Zielzentralen-Versorgungsbereichen in vorliegendem Konzept kann als planerische Festschreibung gewertet werden, die die Bereiche (Lemkestraße) somit unter Schutz stellt.

Die in einem zentralen Versorgungsbereich erwünschten Einzelhandelsnutzungen müssen baurechtlich zulässig sein, z. B. durch Festsetzung eines Sondergebietes im zentralen Versorgungsbereich für bestimmten großflächigen Einzelhandel. Durch Positivplanungen werden Standortangebote geschaffen.

3.2 Zentrale Versorgungsbereiche in Hameln

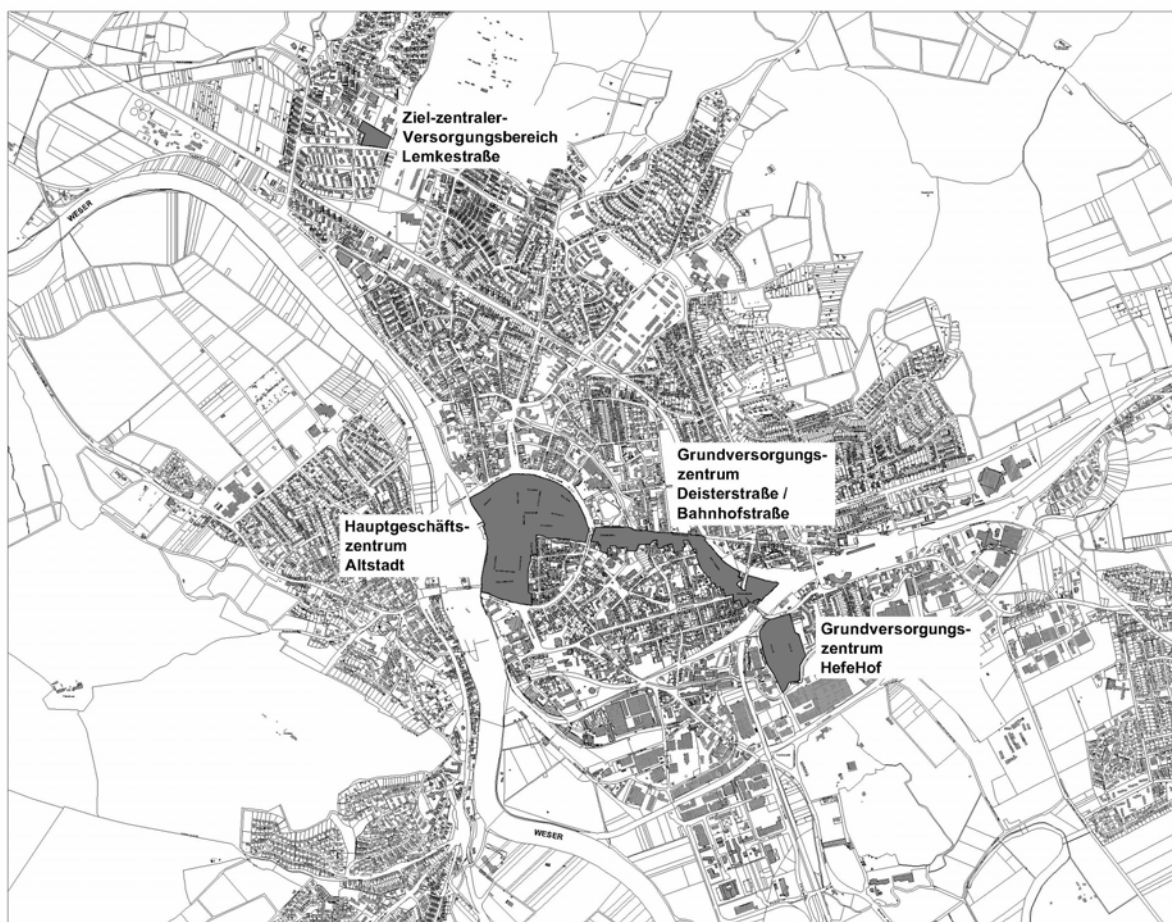
Im Folgenden werden die zentralen Versorgungsbereiche in Hameln definiert und erläutert.

Die drei zentralen Versorgungsbereiche Hamelns befinden sich in der Kernstadt. Dies liegt in erster Linie in der höheren Verdichtung der Kernstadt gegenüber den Ortsteilen begründet.

Folgende zentralen Versorgungsbereiche werden definiert und im Folgenden untersucht (mit Angabe der wesentlichen Ziele):

- **Altstadt (Hauptgeschäftsbereich):** zentrenrelevanter Einzelhandel ohne Einschränkung, nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel primär in kleinflächiger Form.
- **Deisterstraße/Bahnhofstraße (Grundversorgungszentrum):** Stärkung des Versorgungsbereiches, zentrenrelevanter Einzelhandel und Nahversorger und bis ca. 1.500 m² Größe pro Betrieb
- **HefeHof (Grundversorgungszentrum):** im Hauptgebäude gemäß Bebauungsplan insg. 2.500 m² Verkaufsfläche zulässig, darunter 800 m² für bestimmte zentrenrelevante Sortimente und für Nahversorgung.

Darüber hinaus wird ein Ziel-zentraler-Versorgungsbereich an der Lemkestraße festgelegt.



3.2.1 Zentraler Versorgungsbereich Altstadt (Hauptgeschäftsbereich)

Lage

Die Altstadt ist eine ungefähr kreisförmige räumliche Einheit von ca. 30 ha Fläche im Zentrum Hamelns, die durch die Weser im Westen und den Altstadtring klar begrenzt wird (Münsterwall, Ostertorwall, Kastanienwall und Thiewall).

Versorgungsbedeutung

Die Altstadt ist der wichtigste zentrale Versorgungsbereich der Stadt Hameln. Dieser Hauptgeschäftsbereich deckt den langfristigen, mittelfristigen und kurzfristigen Bedarf der Bevölkerung im jeweiligen zugehörigen Einzugsgebiet ab, das insbesondere beim langfristigen Bedarf über die Stadtgrenzen hinausgeht.

Städtebaulich-funktionale Situation

Charakteristisch für die Altstadt ist die ausgeprägte Funktionsmischung von Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Wohnen, Verwaltung, Gesundheitswesen, Kultur und anderen Nutzungsarten.

Unter anderem durch die temporäre Verlagerung des real,-Marktes aus der Altstadt heraus während der Bauphase des Shopping-Centers Stadtgalerie Hameln war die Verkaufsfläche der Altstadt vorübergehend von rd. 45.100 m² im Jahr 2005 auf rd. 37.400 m² im Jahr 2006 gesunken. Nach Eröffnung der Stadtgalerie im März 2008 betrug die Verkaufsfläche im Oktober 2008 rd. 55.100 m², darunter rd. 17.500 m² in der Stadtgalerie. Die Zahl der Geschäfte beträgt 334, darunter 31 Leerstände. Die Leerstandsquote nach Verkaufsfläche in der Altstadt liegt bei 4,3 % (2.463 m²), was im Bereich der so genannten natürlichen Fluktuation liegt. Ca. 30 % der Verkaufsfläche Hamelns konzentriert sich in der Altstadt und die Hälfte aller Geschäfte in der Stadt Hameln (49 %) (Quelle: eigene Erhebungen).

Für langfristige Güter reicht das Einzugsgebiet über die Grenzen der Stadt Hameln hinaus. Das Mittelzentrum Hameln nimmt hier seine Funktion als zentraler Ort zur Versorgung des Umlandes, auch mit Gütern und Dienstleistungen des mittelfristigen Bedarfs, voll wahr. Der einzelhandelsrelevante Einzugsbereich Hamelns bildet gemäß der Verträglichkeitsstudie von GfK/Prisma zum Einkaufszentrum „Stadtgalerie Hameln“ (2003, S. 86) ungefähr den Landkreis Hameln-Pyrmont ab und umfasst ca. 180.000 Menschen.

Für die Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs bzw. die Nahversorgung ist die Altstadt ebenfalls von hoher Bedeutung: In der Altstadt leben bei sinkender Tendenz 1.990 Menschen (31.12.2007), die Bevölkerungsdichte ist mit rechnerisch ca. 5.000 Ew./km² hoch. Auch im Bezirk Mitte, der sich östlich der Weser um die Altstadt schließt, leben mit 10.333 Personen viele Einwohner Hamelns bei einer hohen Bevölkerungsdichte (ca. 4.700 Ew./km²). Zum Vergleich: in der Kernstadt Hamelns (d. h. Hameln ohne Ortsteile) beträgt die Einwohnerdichte nur ca. 1.100 Ew./km².

Wie in der Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzeptes 2005 untersucht, dient die Altstadt den umgebenden Wohngebieten als Standort der wohnungsnahen Grundversorgung, wenngleich nicht dem gesamten Bezirk Mitte.

Der Haupteinkaufsbereich der Altstadt befindet sich entlang der Straßenzüge Bäckerstraße, Am Markt, Pferdemarkt, Osterstraße und Ritterstraße. Hier finden sich der dichteste Besatz mit Geschäften und weiteren zentrenbildenden Nutzungen und die stärksten Passantenströme.

Räumliche Festlegung

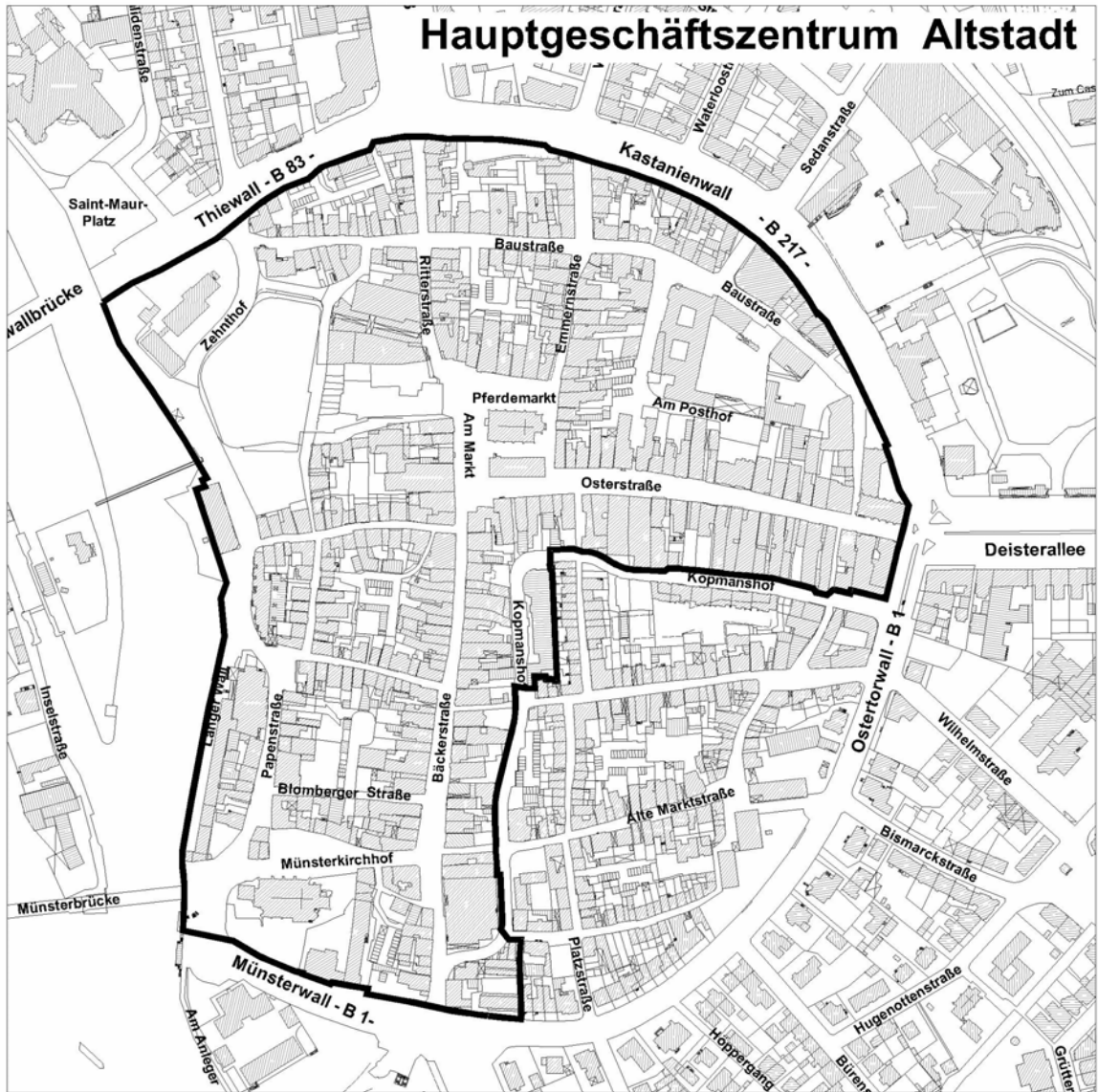
Als zentraler Versorgungsbereich wird ein großer Bereich der Altstadt (die Altstadt bis auf das südöstliche Teilgebiet) festgesetzt, die durch die Weser im Westen und den Altstadtring begrenzt wird (Münsterwall, Ostertorwall, Kastanienwall und Thiewall)(vgl. Karte). Die räumliche Festsetzung des zentralen Versorgungsbereiches folgt dem Flächennutzungsplan, indem der flächenhafte Bereich im Südosten der Altstadt, der räumlich überwiegend mit der Funktion Wohnen ausgestattet ist, nicht dem Versorgungsbereich zugeordnet wird. Dieser Teilraum weist keine zentrenbildenden Funktionen auf und soll diese aufgrund seines jetzigen Charakters auch nicht erhalten.

Ziele

Einzelhandel trägt entscheidend zur Urbanität und Lebendigkeit des Hauptgeschäftszentrums bei, seine hohe Bedeutung wird entsprechend anerkannt. Die bestehende Einzelhandelsstruktur soll gesichert werden. Die in den letzten Jahren als erforderlich erkannte Erhöhung des Einzelhandelsangebotes in der Altstadt zur Steigerung der Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit wurde 2008 durch die Eröffnung der Stadtgalerie Hameln gewährleistet.

Das Einkaufszentrum liegt räumlich integriert im zentralen Bereich der Altstadt (Pferdemarkt). Die Verkaufsfläche der Altstadt erhöhte sich mit der Stadtgalerie Hameln um ca. 10.600 m² und der Anteil der Verkaufsfläche an der Gesamtstadt stieg von vergleichsweise schwachen 23 % auf 28 %.

In der Altstadt ist neben der unbegrenzten Ansiedlung zentrenrelevanten Einzelhandels auch in Maßen die Ansiedlung kleinflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels möglich, da ausreichend Flächen für zentrenrelevanten Einzelhandel vorhanden sind.



3.2.2 Zentraler Versorgungsbereich Deisterstraße/Bahnhofstraße (Grundversorgungszentrum)

Lage

Das Grundversorgungszentrum Deisterstraße/Bahnhofstraße erstreckt sich bandartig über ca. einen Kilometer vom östlichen Rand der Altstadt bis zum Bahnhof. Es bildet das städtebaulich wichtige Bindeglied zwischen Altstadt und Bahnhof. Der Bereich umfasst die Deisterallee (B 217), die Deisterstraße bis zur Eisenbahnbrücke (B 217), die Bahnhofstraße und den Bahnhofplatz.

Versorgungsbedeutung

Der bedeutendste Einzelhandelsbereich in der Kernstadt ist abgesehen von der Altstadt das Grundversorgungszentrum Deisterstraße/Bahnhofstraße. Die Verkaufsfläche ist deutlich höher als in anderen Einzelhandelsagglomerationen. Der Versorgungsbereich bietet allerdings relativ wenig langfristige Güter für Personen außerhalb der näheren Umgebung an – z. B. so gut wie keine Bekleidung.

Städtebaulich-funktionale Situation

Das Gebiet weist neben Einzelhandelsnutzung breite weitere Funktionen wie Gastronomie (überwiegend in Form von Imbissen) und Wohnen auf. Zu den zahlreichen Dienstleistungen gehören mehrere Arztpraxen verschiedener Fachrichtungen und weitere Angebote aus dem Gesundheitswesen, Kanzlei, Versicherungsbüros, Reisebüros, Schneidereien, Fahrschule, Frisöre, Sonnenstudio und eine Bank.

Das Grundversorgungszentrum verfügt über 5.507 m² Verkaufsfläche in 51 Geschäften mit Gütern des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfes.

Der Einzelhandel hat starke Nahversorgungsfunktion (21 Geschäfte mit 2.097 m² Verkaufsfläche): Plus-Markt, vier Bäcker, Fleischerei, vier weitere Lebensmittelgeschäfte (insbesondere Obst und Gemüse), vier Apotheken, zwei Drogerien, Tankstelle, Kiosk und drei Geschäfte mit Zeitungen und Unterhaltungszeitschriften.

Die Nahversorgungsfunktion wird teilweise von migrantengeführten Geschäften wahrgenommen.

Es werden in 30 Geschäften mit 3.410 m² Verkaufsfläche auch über die Nahversorgung hinausgehende Funktionen mit verschiedenen Sortimenten erfüllt:

- Medizinische und orthopädische Artikel
- Haustextilien/Bekleidung/Schuhe und Lederwaren
- Wohnmöbel
- Heimtextilien
- Elektrische Haushalts-, Rundfunk- und Fernsehgeräte sowie Musikinstrumente
- Metallwaren, Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
- Bücher

- Kunstgegenstände, Bilder und kunstgewerbliche Erzeugnisse
- Blumen, Pflanzen, Zoologischer Bedarf
- Feinmechanische, Foto- und optische Erzeugnisse, Computer und Software
- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck

Trotz des umfassenden Einzelhandelsangebotes ist in den letzten Jahren eine spürbare Häufung von Leerständen festzustellen. Es stehen 1.599 m² Verkaufsfläche in 9 Geschäften leer. Dies entspricht einer hohen Leerstandsquote von 23 % der Gesamtverkaufsfläche von 7.106 m². 2001 lag die Quote bei 5,5 %, 2002 bei 8,5 %, 2004 bei 13,7 % und 2005 bei 16,9 %. Den größten Leerstand (900 m²) bildet ein ehemaliges Modehaus, das sich in die Altstadt verlagert hat. Ohne Betrachtung dieses Geschäftes läge die Leerstandsquote bei 11,3 %.

Der von einem Möbelhaus abgesehen größte Betrieb, ein Plus-Markt, hat als Frequenzbringer aufgrund der relativ geringen Verkaufsfläche (480 m²) und der Stellplatzsituation (die Stellplätze befinden sich schlecht einsehbar hinter dem Markt) eine nachteilige Wettbewerbssituation. Eine Erweiterung ist räumlich nicht möglich, eine Verlagerung in Standortnähe scheiterte bisher an fehlenden Standortalternativen im Gebiet. Da ein Abwandern des Marktes einen deutlichen Funktionsverlust des Grundversorgungszentrums bedeuten würde, ist eine Sicherung weiterhin Ziel.

Räumliche Festlegung

Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich vom Altstadtring bis zum Bahnhof und erfasst die jeweils an die Deisterallee, Deisterstraße und Bahnhofstraße bzw. Bahnhofplatz angrenzenden Grundstücke (vgl. Karte).

Ziele

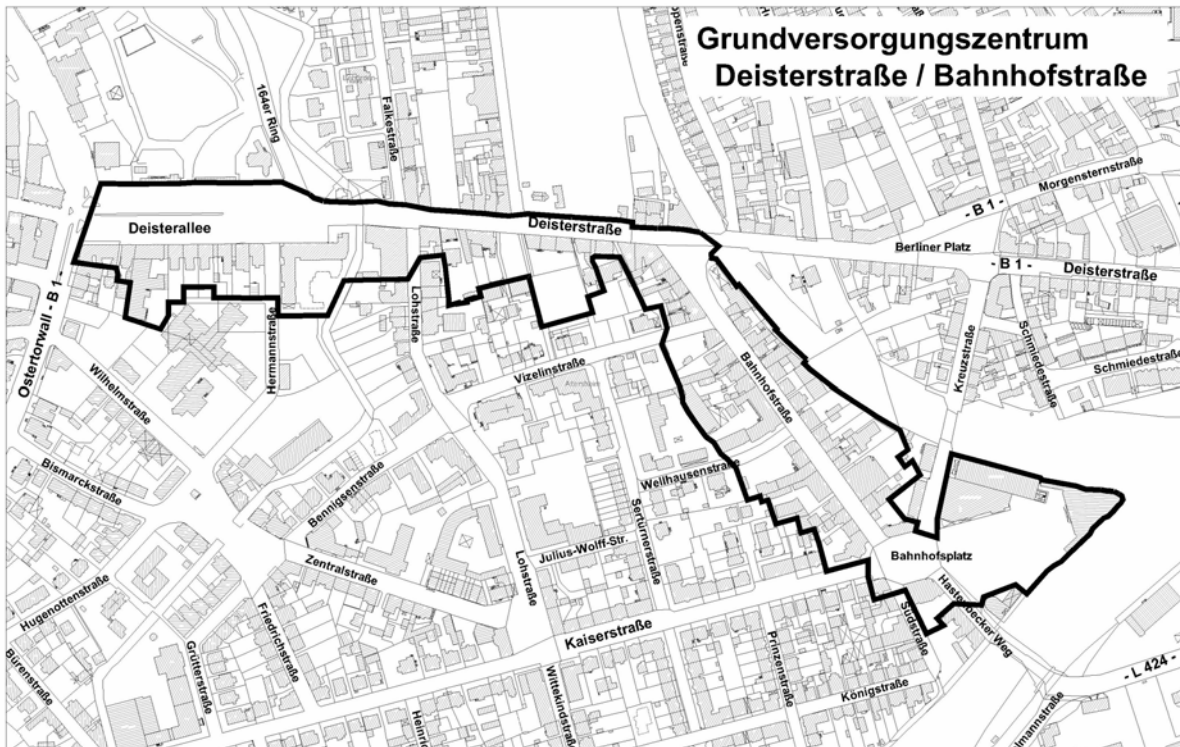
Ziel ist eine Stärkung des Grundversorgungszentrums. Hierzu ist ein Ausbau der Nahversorgung und des sonstigen zentrenrelevanten Einzelhandel bis ca. 1.500 m² Verkaufsfläche pro Betrieb wünschenswert.

Das Grundversorgungszentrum hat seit längerem mit Leerständen und Trading-down-Tendenzen zu kämpfen. Dies betrifft neben dem Einzelhandel auch Gastronomie (Häufung von Imbissen) und Dienstleistungen (Tattoo, Spielhallen, Sportwetten). Es bedeutet einen bereits erlittenen Funktionsverlust, der das Gebiet anfälliger macht für weitere Verödung und die Funktion als Grundversorgungszentrum schwächt.

Nachteilig ist das Fehlen eines großen Vollversorgers mit einem breiten Angebot zu bewerten. Die erfolglosen Überlegungen zur Erweiterung oder Verlagerung des Plus-Marktes in der Bahnhofstraße sind in gewisser Weise überholt, da in der Umgebung entsprechende großflächige Angebote entstanden sind. In der Ohsener Straße, ca. 700 m südwestlich des Bereiches, eröffnete 2001 ein Lidl-Markt. Ca. 400 m östlich des Bereiches, in der Deisterstraße, gibt es seit 2006 einen weiteren Lidl-Markt auf der Fläche eines ehemaligen Mini-

preis-Marktes, ungefähr angrenzend seit 2007 einen Bio-Markt mit ca. 500 m² Verkaufsfläche. Umso mehr sollte der bestehende Plus-Markt gesichert werden.

Eine mögliche zukünftige Entwicklungsfläche für Einzelhandelsnutzungen bietet der Parkplatz Wesertal einschließlich einer Neubebauung an dieser Stelle der Deisterstraße.



3.2.3 Zentraler Versorgungsbereich HefeHof (Grundversorgungszentrum)

Lage

Auf dem HefeHof-Gelände (ca. 5,9 ha) wurde im Jahr 2000 in einem denkmalgeschützten ehemaligen Industriegebäude das Einkaufszentrum HefeHof eröffnet. Das Gelände grenzt im Westen und Süden an das größte Industriegebiet Hamelns an. Die fußläufige Entfernung zum Bahnhof beträgt lediglich ca. 250 m, allerdings wirken die Bahnstrecke (Unterführung) und der Hastenbecker Weg (L 424), der gequert werden muss, etwas trennend.

Versorgungsbedeutung

Der HefeHof bietet insbesondere durch einen Vollsortimenter (Extra-Markt, 1.589 m² Verkaufsfläche) und weitere Betriebe ein Einzelhandelsangebot von insg. 5.459 m² an.

Städtebaulich-funktionale Situation

Die Verkaufsfläche des HefeHofs beträgt in 13 Betrieben ca. 5.459 m². Größter Betrieb des HefeHofs ist mit 3.135 m² Verkaufsfläche ein Gartencenter.

Ohne Gartencenter und Extra-Markt mit Bäcker, die räumlich vom Hauptgebäude getrennt sind, beläuft sich die Verkaufsfläche im HefeHof-Gebäude zur Zeit auf 735 m².

1.589 m² Verkaufsfläche entfallen auf einen 2007 umgebauten und erweiterten Vollsortimenter mit Bäcker (15 m²). Weitere vier Betriebe mit Nahversorgungsfunktion sind ein Biomarkt (150 m²), ein Bäcker (20 m²), ein Postshop (49 m²) und ein Kiosk (5 m²) (Nahversorgung gesamt: 1.828 m² Verkaufsfläche).

Das übrige Angebot dient überwiegend dem mittel- und langfristigen Bedarf.

Als über die Nahversorgung hinausgehende Güter im HefeHof sind zu nennen:

- Wein, Sekt und Spirituosen (Weinfachgeschäft)
- Elektrische Haushalts-, Rundfunk- und Fernsehgeräte sowie Musikinstrumente
- Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
- Kunstgegenstände, Bilder und kunstgewerbliche Erzeugnisse
- Spielwaren
- Blumen, Pflanzen, Zoologischer Bedarf
- Feinmechanische, Foto- und optische Erzeugnisse, Computer und Software

Der Schwerpunkt der Nutzungen auf dem HefeHof-Gelände hat sich in den letzten Jahren vom Einzelhandel vielfältig auf Dienstleistungen und andere Nutzungen verlagert, die zur Zentralität beitragen: Neben ca. einem Dutzend Einzelhandelsbetrieben befinden sich auf dem Gelände über doppelt so viele weitere Nutzungen. Hierzu gehören Dienstleistungen (u. a. Einrichtungen des Gesundheitswesens Ärzte, Gesundheits-Sport-Zentrum, Kranken-

kasse, Postagentur, Reinigung, Sonnenbank, private Musikschule, Weiterbildungseinrichtungen, Versicherungen, Ballett), Gastronomie (zwei Restaurants) und Vereine. Den kulturellen Bereich bedient der HefeHof u. a. mit zwei kleinen Museen und einer Kleinkunsthöhne.

Die Funktion des HefeHofs als Einzelhandels-Subzentrum ist dadurch zwar verringert. Dass parallel verstärkt Büro- und Dienstleistungsnutzungen auf dem Gelände Einzug gehalten haben, ist als positiv zu betrachten und weist auf eine erfolgreiche Anpassung der Nutzungsstruktur an veränderte Rahmenbedingungen hin. Der zentrale Versorgungsbereich wird durch die vielfältigen den Einzelhandel ergänzenden Nutzungen aufgewertet.

Der Leerstand im HefeHof-Hauptgebäude, der bei Eröffnung 2001 bei null lag, stieg zwischenzeitlich stark an und konnte durch die eben dargelegte Änderung in der Nutzungsstruktur verringert. Zur Zeit gibt es eine ungenutzte Fläche von 220 m².

Die Einwohnerzahl, die den HefeHof für die wohnortnahe Grundversorgung nutzen kann, ist dadurch eingeschränkt, dass das Gebiet im Westen und Süden an industrielle Nutzungen grenzt. Im Osten befindet sich jedoch eine dichte Wohnbebauung mit knapp 1.000 Einwohnern. Das Gebiet liegt an der L 424 und wird dadurch auch von Autokunden angesteuert. 2004 wurden Verkehrsanbindung und -führung (u. a. Verbindung zur Bahnhofstraße) verbessert, wodurch positive Effekte für die Entwicklung des HefeHofs eingetreten sind.

1999 wurde ein Bebauungsplan für das ehemalige Hefe- und Spritgelände aufgestellt. Darin wurden ein Sondergebiet Dienstleistungs- und Einkaufszentrum (das denkmalgeschützte Industriegebäude), ein Sondergebiet Lebensmittelmarkt (der vorhandene Extra-Markt) und zwei Gewerbegebiete festgelegt.

Im Sondergebiet Dienstleistungs- und Einkaufszentrum ist max. 2.500 m² Verkaufsfläche zulässig, darunter für bestimmte zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente insg. 800 m² (Textilien/Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Schmuck/Uhren, Spiel/Sportartikel, Drogerie/Kosmetik, Bücher/Zeitschriften, Lebens- und Genussmittel, Glas/Porzellan). Im Gewerbegebiet 1 (Gebiet des Gartencenters) sind Einzelhandelsnutzungen zulässig, wenn Sie den Anforderungen des § 11 (3) der BauNVO genügen, d. h. nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel wird in der Regel auch großflächig zulässig sein. Im Gewerbegebiet 2 (der Süden und Westen des HefeHof-Geländes) sind Einzelhandelsnutzungen nur zulässig, sofern sie im Zusammenhang mit einer Dienst- oder Serviceleistung, Produktion oder Ver- und Bearbeitung von Gütern stehen und dieser im Umfang eindeutig untergeordnet sind.

Das Gebiet des HefeHofs wurde mit der Aktualisierung des Flächennutzungsplans 2006 entsprechend seiner tatsächlichen Nutzung als Sondergebiet für Einzelhandel und für Dienstleistungen dargestellt (zuvor Gewerbefläche).

Räumliche Festlegung

Der zentrale Versorgungsbereich HefeHof folgt den Grenzen des Bebauungsplans Nr. 716 Hefe- und Spritwerke: Zwischen der Kuhlmannstraße, der Straße Hastenbecker Weg, den Westgrenzen der Flurstücke 17/9 (Weg) und 17/1 Flur 22 Gemarkung Hameln sowie deren Verlängerung bis zur Hamel und der Hamel (vgl. Karte).



Ziele

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes 1999 sollte auf dem HefeHof-Gelände die Chance der Nachnutzung einer zuvor industriellen Nutzung eröffnet werden, die auch Einzelhandel umfasst, ohne die Funktion der Altstadt zu gefährden.

Die genannten Festsetzungen des Bebauungsplanes zeigen die Zielsetzungen der Stadt für die Entwicklung auf dem HefeHof-Gelände auf. Gewünscht ist ein Einzelhandelsschwerpunkt auch mit zentrenrelevanten Sortimenten, die jedoch in ihrem maximalen Umfang beschränkt werden, um die Altstadt Hamelns nicht zu schwächen. Es sind neben dem Extra-Markt und dem Gartencenter max. 2.500 m² Verkaufsfläche zulässig im denkmalgeschützten Hauptgebäude, darunter für bestimmte zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente 800 m². Dies entspricht der Vorstellung, dass auch in räumlich festgelegten zentralen Versorgungsbereichen nicht jede Einzelhandelsentwicklung ungesteuert möglich ist.

3.2.4 Ziel-zentraler-Versorgungsbereich Lemkestraße

Lage

Der Bereich befindet sich im Nordwesten der Hameler Kernstadt.

Versorgungsbedeutung

An der Lemkestraße befindet sich als Solitär ein großer Vollversorger (2.628 m²) mit Bäcker, Fleischerei und einer Tankstelle (ohne Einzelhandelsfunktion), dessen Einzugsgebiet über die nähere Umgebung hinausreicht und den nördlichen Teil der Hamelner Kernstadt umfasst.

Städtebaulich-funktionale Situation

In einem an den Vollversorger angrenzenden Gebäude befindet sich eine Apotheke, dagegen haben ein Bäcker und eine Filiale der Volksbank das Gebäude verlassen.

Es handelt sich deshalb bei diesem Bereich zur Zeit eher um einen Solitärstandort als um eine Agglomeration.

Räumliche Festlegung

Der Ziel-zentrale-Versorgungsbereich liegt nördlich der Straße Reimerdeskamp und westlich des Bertholdsweg und umfasst neben Wegen und Parkplatzflächen die Grundstücke Lemkestraße 10 sowie Reimerdeskamp Hausnummer 60, 62 und 64 (vgl. Karte).

Ziele

Der Bereich wird als Ziel-zentraler-Versorgungsbereich festgelegt, da der Standort mit dem vorhandenen Vollversorger ausreichendes Potential bietet und für die Nahversorgung aufgrund fehlender Angebote in der Umgebung wichtig ist.

Aufgrund der in der Vergangenheit gesunkenen Funktionalität des Gebietes werden die Sicherung und die Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Sortimente und weiterer zentrenbildender Funktionen angestrebt. Eine baugestalterische Aufwertung ist anzustreben.



3.3. Sonderstandorte

Wie in Kapitel 3.1 Methodik und Ziele dargelegt, werden unter Sonderstandorten hier in der Regel autokundenorientierte großflächige Standorte mit lokaler und regionaler Ausstrahlung verstanden, die funktional oder städtebaulich keinen Zentrencharakter besitzen. Die Standorte haben entweder einen Schwerpunkt auf **zentrenrelevanten** oder auf **nicht-zentrenrelevanten** Sortimenten.

Die Standorte mit **nicht-zentrenrelevanten Sortimenten**, z. B. Bau- und Möbelmärkte, müssen aus stadtplanerischer Sicht nicht an vollintegrierten Lagen gelegen sein. Die Nahversorgungsfunktion spielt keine Rolle. Falls erforderlich, wird hier die Steuerung des Einzelhandels über die Bauleitplanung geregelt, zum Beispiel im Bereich Hastenbecker Weg/Im Duvenanger (Baumarkt und Möbelmarkt). Das Gebiet liegt im Südosten der Hamelner Kernstadt autoorientiert an der Bundesstraße 1. Der B-Plan Nr. 585 Hastenbecker Weg/Im Duvenanger wurde 2006 mit der Zielsetzung geändert, zentrenrelevanten Einzelhandel auszuschließen. Es wurden zwei Sondergebiete für Einzelhandel (ohne zentrenrelevante Sortimente, nur als Randsortiment zulässig) und Gewerbe festgesetzt. Das Gebiet bildet einen räumlichen Schwerpunkt für die Sortimente Möbel und Baumarkt mit entsprechender Begrenzung der Randsortimente.

Die Handelszentralität nicht-zentrenrelevanter Sortimente ist in Hameln bereits sehr hoch (Möbel 169 %, Baumärkte 192 %; zum Vergleich Landkreis Hameln-Pyrmont Möbel 107 %, Baumärkte 107 %, Stadt Hildesheim Möbel 102 %, Baumärkte 153 %, Celle 253 % Möbel, Baumärkte 142 %, Quelle: Konsensprojekt großflächiger Einzelhandel im Erweiterten Wirtschaftsraum Hannover, Aktualisierung und Fortschreibung CIMA 2007), so dass Ansiedlungen durch weitere Flächenausweisungen nicht geboten sind. Ziel ist, die bestehenden Sonderstandorte zu erhalten und nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel zukünftig hier zu konzentrieren. Dadurch, dass keine neuen Standorte ausgewiesen werden, wird eine Zersplitterung im Stadtgebiet vermieden und die Wettbewerbsfähigkeit der bestehenden Standorte gestärkt.

Es gibt Sonderstandorte im Stadtgebiet mit einem größeren Gewicht an **zentrenrelevanten Sortimenten**, das Einkaufszentrum Multimarkt in Klein Berkel, zum Teil auch Einzelhandel in der Böcklerstraße. Diese teilintegrierten Standorte in Hameln liegen in stadtnahen Bereichen, verfügen über eine gute Anbindung (ÖPNV, Individualverkehr) und sind zumindest teilweise von geschlossener Bebauung umgeben. Sie haben eine erhebliche Bedeutung für die Nahversorgung und den langfristigen Bedarf, die Angebotsstruktur entspricht der eines zentralen Versorgungsbereiches. Die Standorte sollen deshalb nicht nur erhalten bleiben sondern in ihrer Funktion gestärkt werden, sofern sie dadurch nicht die zentralen Versorgungsbereiche gefährden.

Sie sind jedoch nicht als zentrale Versorgungsbereiche einzustufen: Zum einen befinden sie sich nicht an integrierten Standorten, zum anderen fehlt ihnen der Charakter der städtebaulichen Integration. Sie können zentrale Versorgungsbereiche gefährden. Diese Standorte des

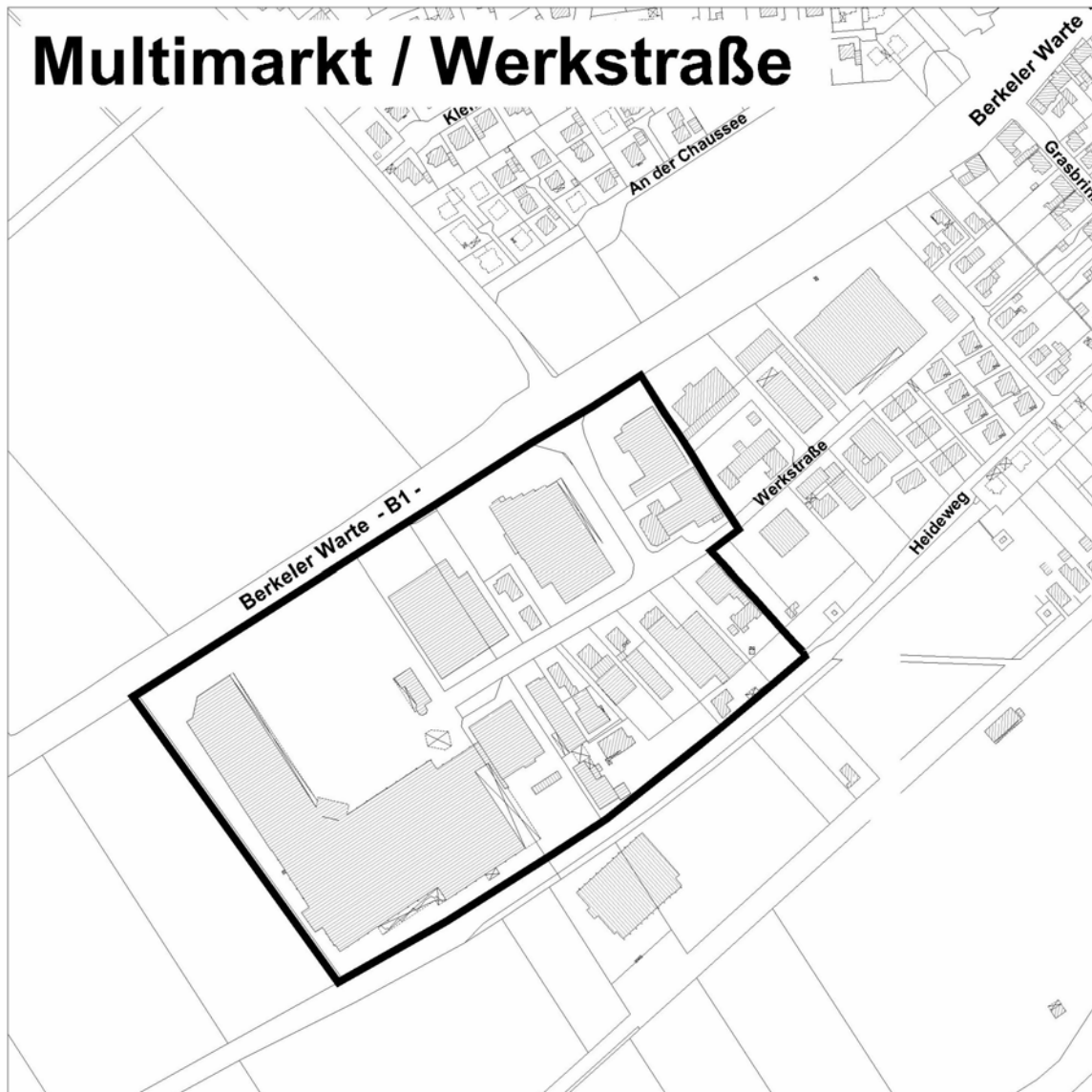
großflächigen Einzelhandels sind die im Laufe der letzten Jahrzehnte auf der „grünen“ oder auch „grauen“ Wiese entstanden (Multimarkt) bzw. in zuvor gewerblich genutzten Bereich (Böcklerstraße).

Die allgemeine Zielsetzung für Sonderstandorte mit zentrenrelevanten Sortimenten wird bereits im Märkte- und Zentrenkonzeptes dargelegt:

Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten soll nur in städtebaulich integrierten Lagen liegen. Dies betrifft insbesondere Lebensmittel (Nahversorgung). Der räumliche Bezug orientiert sich dabei an den Wohngebieten im gesamten Stadtgebiet.

§ 9 Abs. 2a BauGB (vgl. Kap. 2) eröffnet seit 2007 für den unbeplanten Innenbereich die Möglichkeit, zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche zentrenschädigenden Einzelhandel durch Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans auszuschließen. Durch Nutzung dieses zusätzlichen, praxisorientierten Steuerungsinstruments kann die Zielsetzung zukünftig erleichtert werden.

3.3.1 Multimarkt/Werkstraße



Die Einzelhandelsagglomeration in der Werkstraße entstand bereits 1967 in der vor der Gebietsreform 1973 selbständigen Gemeinde Klein Berkel, die heute eine Ortschaft von Hameln bildet.

Der Multimarkt umfasst streng genommen nur das Einkaufszentrum am westlichen Ende der Werkstraße, im Sprachgebrauch ist mit dem Multimarkt jedoch häufig die gesamte Werkstraße gemeint.

Die Werkstraße verfügt über 29.736 m² Verkaufsfläche (zzgl. zwei Leerstände außerhalb des Multimarktes mit 433 m²). Ein Drittel der Verkaufsfläche (10.703 m²) befindet sich im Einkaufszentrum Multimarkt, zwei Drittel (19.033 m²) außerhalb.

Außerhalb des Einkaufszentrums Multimarktes wird in der Werkstraße 87 % der Verkaufsfläche durch nicht-zentrenrelevante Sortimente genutzt, insbesondere mehrere Wohnmöbelanbieter (u. a. Möbel Heinrich mit 8.235 m² Verkaufsfläche). Nur zwei Bekleidungs- sowie ein

Schuhgeschäft und ein PC-Anbieter bieten zentrenrelevante Sortimente an (2.402 m² Verkaufsfläche), wobei die Randsortimente zu beachten sind (über 1.000 m² bei Möbel Heinrich und Hammer).

Das Einkaufszentrum Multimarkt lässt sich als Subzentrum mit hoher Zentrenrelevanz einordnen: Fast alle 23 Geschäfte gehören zu zentrenrelevanten Wirtschaftszweigen. Dies betrifft sowohl kurzfristige Nahversorgungsgüter (insbesondere Kaufland mit 3.600 m² Verkaufsfläche, weiterhin Aldi, zwei Bäckerei, Drogerie, Apotheke und ein Kiosk) als auch differenzierte weitere zentrenrelevante Angebote aus dem nicht-periodischen Bereich (insbesondere Bekleidung und Schuhe, zudem Spielwaren, Foto- und optische Erzeugnisse).

Gemäß der im Märkte- und Zentrenkonzept verwendeten Definition wohnungsnaher Grundversorgung von 600 m Entfernung zwischen Wohnung und Einzelhandelsgeschäft fungiert der Multimarkt aufgrund der Distanz nicht als Nahversorger für Klein Berkel, auch wenn in der Praxis Einwohner Klein Berkels eine längere Distanz zurücklegen. Durch das Neubaugebiet Wangelister Feld 2 sind in den 600 m Einzugsbereich des Multimarkts einige Wohnhäuser gekommen.

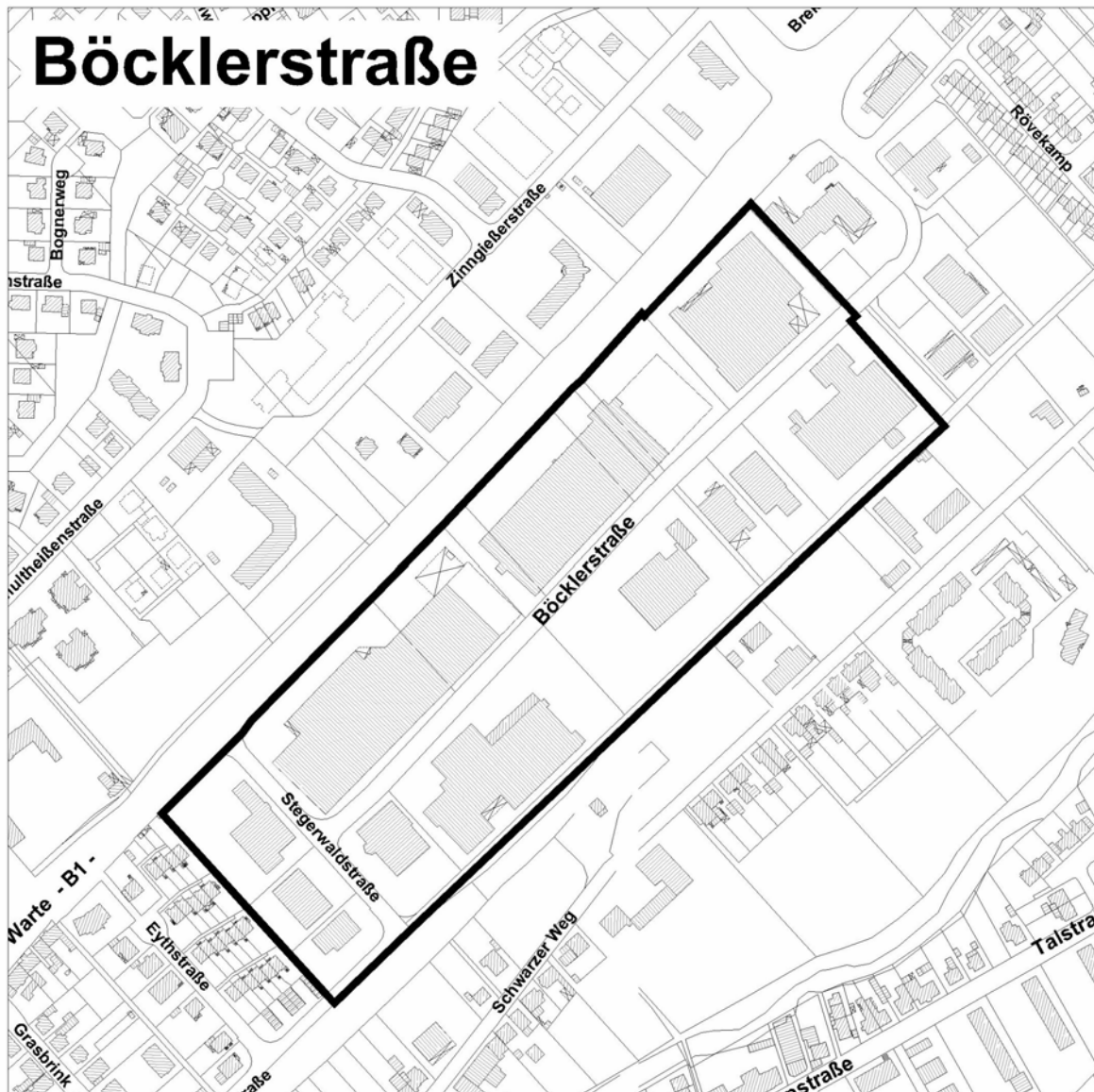
Das Märkte- und Zentrenkonzept 2005 strebte folgende Ziele an: Beschränkung des zentrenrelevanten Einzelhandels im Multimarkt auf den Bestand (zu moderaten Erweiterungsmöglichkeiten siehe unten)(Darstellung als Sondergebiet Einzelhandel im Flächennutzungsplan erfolgte 2006). Beschränkung des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels direkt östlich an den Multimarkt angrenzend auf den Bestand (Darstellung als Sondergebiet nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel im Flächennutzungsplan erfolgte 2006). Im übrigen Gebiet (GE) sollte gemäß Märkte- und Zentrenkonzept Einzelhandel grundsätzlich nur in Zusammenhang mit einer Dienstleistung oder Produktion zugelassen werden.

Im in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan soll in den Gewerbegebieten, die direkt östlich an den großflächigen Einzelhandel angrenzen, als Ausnahme Einzelhandel in Verbindung mit einer Dienstleistung oder Produktion sowie nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig sein. In den übrigen Gewerbebereichen der Werkstraße, die nicht zum Sonderstandort gehören, soll Einzelhandel nur ausnahmsweise in Verbindung mit einer Dienstleistung oder Produktion zulässig sein.

Obwohl der Multimarkt städtebaulich nur teilintegriert ist, weist er funktional durch sein vielfältiges Warenangebot Zentrencharakter – wenn auch primär nur in Bezug auf Einzelhandel - auf und erfüllt eine beträchtliche Versorgungsfunktion, die jedoch, wie oben dargelegt, relativ wenig die Nahversorgung betrifft. Das Angebot des Multimarktes ist primär zentrenrelevant, im Gegensatz zur Altstadt fehlt jedoch tendenziell die Angebotsvariation in verschiedene Preislagen, es gibt eine gewisse Konzentration auf niedrigpreisige Waren als ein spezielles und wichtiges Angebot für entsprechende Nachfragergruppen.

Der Multimarkt soll in seiner Funktion zumindest gesichert werden, was moderate Erweiterungsmöglichkeiten des Bestandes - einschließlich des geplanten Elektrofachmarktes - um ca. 15 % umfasst. Ein Bebauungsplan wird zur Zeit aufgestellt.

3.3.2 Böcklerstraße



Dieser teilintegrierte Bereich im Südwesten Hamelns umfasst zum einen die Böcklerstraße in Wangelist und die direkt angrenzende Stegerwaldstraße in Klein Berkel.

In der Böcklerstraße/Stegerwaldstraße konzentrieren sich 18.028 m² Verkaufsfläche. Der Bereich wird dominiert von einem Marktkauf-Vollsortimenter (ca. 6.500 m² Verkaufsfläche, im Gebäude ergänzt um einen Zeitschriftenladen, Bäcker, einen Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln sowie Blumen).

Gut die Hälfte der Fläche (10.661 m²) wird von neun Geschäften mit zentrenrelevanten Sortimenten genutzt: Marktkauf (mit Bäcker, Blumengeschäft, Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln und Tabakladen), Media-Markt, Bäcker im Bau-, Hobby- und Gartenmarkt und ein Sportgeschäft. Auch die Randsortimente des vorhandenen Bau-, Hobby- und Gartenmarktes sind teilweise zentrenrelevant.

Die Böcklerstraße (insbesondere Marktkauf) spielt für die wohnungsnah Grundversorgung in Klein Berkel eine geringe Rolle, da die Distanz zu Wohngebieten durch die Lage im Gewerbegebiet und wenige Querungsmöglichkeiten recht hoch ist. Im Zuge des dritten Änderungsverfahrens des Bebauungsplans Nr. 355 Böcklerstraße soll eine verbesserte fußläufige Erreichbarkeit durch Schaffung von Querungsmöglichkeiten in Richtung des alten Ortskerns geprüft werden.

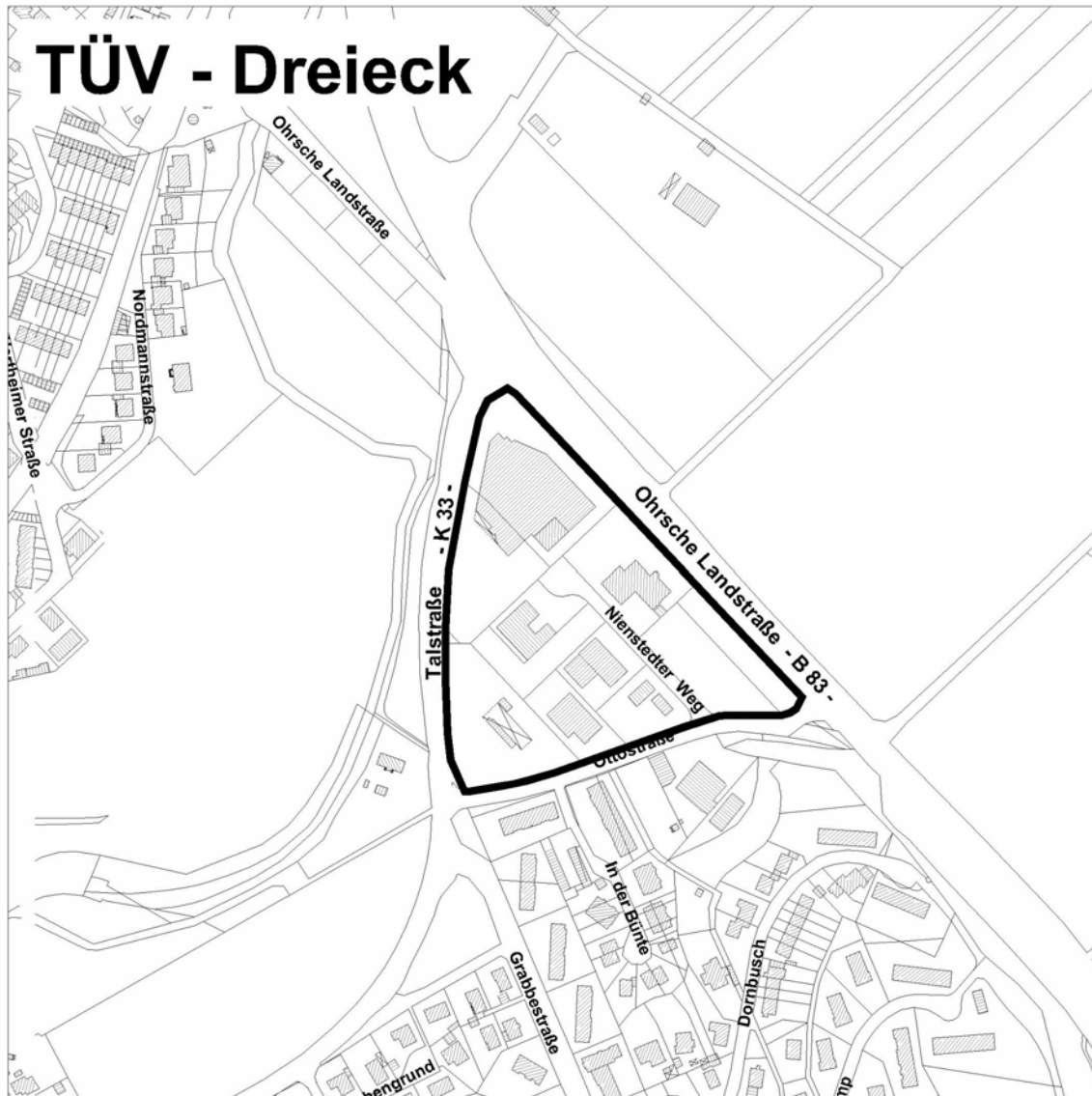
Der Bereich hat von seiner quantitativen Ausstattung mit zentrenrelevanten Sortimenten her zentrale Funktionen: Die fehlende städtebauliche Integration schließt jedoch in Kombination mit der Tatsache, dass den Einzelhandel ergänzende zentrale Funktionen gänzlich fehlen und sich das Angebot primär auf den Marktkauf und Media-Markt beschränkt eine Einstufung als zentraler Versorgungsbereich aus.

Die bereits durch zentrenrelevanten Einzelhandel genutzten Teile der Böcklerstraße (Marktkauf und Media Markt) wurden im Rahmen der Aktualisierung des Flächennutzungsplans 2006 entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als „Sondergebiet Einzelhandel“ dargestellt. Die bestehenden nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsschwerpunkte in Teilen der Böcklerstraße (insbesondere der Baumarkt) wurden mit der Aktualisierung des Flächennutzungsplans entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als „Sondergebiet Einzelhandel – nicht-zentrenrelevant“ dargestellt (bisher Gewerbefläche).

Zielsetzung des laufenden Änderungsverfahrens der Bebauungspläne ist in diesem Gebiet die städtebauliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sowie die Sicherung der noch vorhandenen gewerblichen Nutzungen. Dabei werden zwei Ziele verfolgt: Zum einen die Sicherung des bestehenden großflächigen Einzelhandels in Sondergebieten. Der bestehende zentrenrelevante Einzelhandel soll sich dabei angemessen entwickeln können. Eine Ausweitung der zentrenrelevanten Sortimente an neue Standorte ist städtebaulich nicht vertretbar, da hierbei Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere die Hamelner Altstadt nicht ausgeschlossen sind.

Die übrigen Bereiche sollen als Gewerbegebiete festgesetzt werden. Hier soll Einzelhandel nur als Ausnahme in Verbindung mit einer Dienstleistung oder Produktion zulässig sein, lediglich in einem Teilbereich soll auch nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig sein. Im Märkte- und Zentrenkonzept war die Aussage getroffen worden, Einzelhandel auch mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zuzulassen, da diese Nutzungen im Hinblick auf die bestehenden Versorgungsstrukturen vertretbar sind. Inzwischen hat die Einschätzung der verkehrlichen Situation ergeben, dass das Zulassen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels in diesem verkehrlich bereits hoch belasteten Bereich verkehrstechnische Probleme mit sich brächte, so dass Einzelhandel in den Gewerbegebieten von einem Teilgebiet abgesehen auf solchen in Verbindung mit einer Dienstleistung oder Produktion beschränkt werden soll.

3.3.3 TÜV-Dreieck Nienstedter Weg



Einen Sonderfall bildet der Jawoll-Sonderpostenmarkt im sogenannten TÜV-Dreieck am Nienstedter Weg in Klein Berkel. Dieser Markt bietet auf 2.710 m² Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente verschiedener Art an. Am Standort befand sich früher ein Vollsortimenter (V-Markt). Da das Angebot des Sonderpostenmarktes stark variiert, die Lage nicht integriert ist und es sich um einen Solitäranbieter handelt, ist ein zentraler Versorgungsbereich nicht gegeben. Für dieses Gebiet sollte gemäß Märkte- und Zentrenkonzept ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst werden. An diesem nicht integrierten Standort ist grundsätzlich lediglich nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel städtebaulich vertretbar. Das Gebiet spielt aber für die angrenzende wohnungsnah Grundversorgung in Klein Berkel insbesondere aufgrund fehlender Einkaufsalternativen eine gewisse Rolle, auch wenn die fußläufige Entfernung nicht gering ist. Im Zuge des bevorstehenden Bebauungsplanverfahrens soll deshalb geprüft werden, ob nahversorgungsrelevante Sortimente im Gebiet sinnvoll sind, da die Lage hierfür in Maßen geeignet ist.

4. Weitere Einzelhandelsagglomerationen ohne Zentrencharakter

Über die definierten zentralen Versorgungsbereiche hinaus gibt es in der Kernstadt Einzelhandelsagglomeration, die teilweise insbesondere wichtige Nahversorgungsfunktionen innehaben. Sie erfüllen jedoch nicht die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereiches hinsichtlich der Quantität des Einzelhandelsbestandes oder anderer in Kapitel 3.1 dargelegter Merkmale.

4.1 Fischbecker Landstraße

Die Einzelhandelsagglomeration Fischbecker Landstraße liegt im Nordwesten der Hamelner Kernstadt an der Bundesstraße 83 (Fischbecker Landstraße) Richtung Hessisch Oldendorf.

Die Verkaufsfläche des Versorgungszentrums beträgt 3.154 m² in sieben Geschäften, die alle Nahversorgungsfunktionen wahrnehmen. Das Gebiet hat deshalb eine hohe Versorgungsbedeutung. Durch die verkehrsorientierte Lage an der Fischbecker Landstraße (B 83) ist das Angebot auch auf autoorientierte Kunden ausgerichtet. Die Ausstattung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist mehr als ausreichend.

Städtebaulich ist das Gebiet als teilintegriert zu betrachten, da nur im Nordwesten und Südosten Wohnnutzung angrenzt. Im Südwesten liegt hinter der B 83 die Weser, im Nordosten befindet sich gewerbliche Nutzung. Durch die Lage an der B 83 ist der Standort überwiegend autoorientiert. Aufgrund der nur teilintegrierten Lage und der starken Autoorientierung wird das Gebiet nicht als zentraler Versorgungsbereich eingestuft, auch wenn die Verkaufsfläche mit über 3.000 m² unter rein quantitativen Aspekten ausreichend wäre.

Ungewöhnlich ist die Kombination von zwei Discountern, Aldi-Markt (770 m² Verkaufsfläche) und seit 2007 ein Penny-Markt (795 m²) mit Bäcker, mit einem relativ kleinen Extra-Markt (1500 m²) als Vollversorger. In dieser Kombination stellt der Bereich einen starken Grundversorgungsstandort dar. Im Gebäudekomplex des Vollversorgers und Aldi-Marktes befinden sich als ergänzende kleine Nutzungen ein Bäcker, ein Geschäft für Lebensmittel-Spezialitäten und ein Toto Lotto-Geschäft mit Poststelle.

Das Gebiet wurde mit der Aktualisierung und Digitalisierung des Flächennutzungsplans 2006 entsprechend seiner tatsächlichen Nutzung als Sondergebiet für Einzelhandel dargestellt.

Zur Zeit wird auf Basis der im Märkte- und Zentrenkonzept 2005 für dieses Gebiet getroffenen Aussagen der Bebauungsplan Nr. 731 Wehrberger Straße aufgestellt, der das hier betrachtete Gelände als Sondergebiet für Nahversorgungssortimente wie Lebensmittel und Getränke und für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel festsetzt. Der vorhandene Einzelhandel wird damit gesichert. Andere zentrenrelevante Sortimente über den Bestand hinaus sind am Standort nicht zulässig. Sie würden den nahe gelegenen zentralen Versorgungsbereich der Altstadt schwächen.

Der Standort Fischbecker Landstraße wird für nicht-zentrenrelevante Sortimente zugänglich gemacht. Dies steht im Zusammenhang mit der Zielsetzung, für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel keine neuen Standorte im Stadtgebiet zu eröffnen sondern ihn auf vorhandene Handelsstandorte zu konzentrieren.

Für das übrige Gebiet des Bebauungsplans wird die Sicherung des vorhandenen Gewerbes angestrebt einhergehend mit dem Verbot von Einzelhandelsansiedlungen. Dort soll Einzelhandel nur ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn er im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschl. Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht. Eine weitere Ausdehnung von Einzelhandelsnutzungen über das Sondergebiet hinaus ist städtebaulich nicht vertretbar, da der Standort nur bedingt integriert ist (teilintegriert) und eine Gefährdung anderer zentraler Versorgungsbereiche, insbesondere der Altstadt, nicht auszuschließen ist.

4.2 Tunnelstraße

Die Einzelhandelsagglomeration im Bereich Tunnelstraße (Bundesstraße 1) Ecke Deisterstraße liegt im Osten der Hamelner Kernstadt, gut einen Kilometer von der Altstadt entfernt.

Im Bereich der Tunnelstraße befinden sich entlang der B 1 in räumlicher Nähe drei Discounter: Lidl (1.021 m²) mit Bäcker (38 m²), Aldi (600 m²) und Schlecker (200 m²), weiterhin ein Biomarkt (482 m²) und Gartenmarkt (1.394 m²). Der 2006 eröffnete Lidl-Markt ersetzte einen Minipreis-Markt (900 m², mit Bäcker (25 m²)) an gleicher Stelle und war zuvor in räumlicher Nähe angesiedelt, jedoch mit geringerer Verkaufsfläche und verkehrlich schlechter erreichbar.

Die Verkaufsfläche des Gebietes beträgt ca. 3.735 m². Außer dem Gartenmarkt sind alle Betriebe mit zusammen 2.341 m² Verkaufsfläche nahversorgungsrelevant.

Diese Summe an nahversorgungsrelevanten Sortimenten erfüllt zwar quantitativ die Erfordernisse eines zentralen Versorgungsbereichs. Die Geschäfte bilden aber keine städtebauliche Einheit, die Bundesstraße wirkt als trennende Zäsur. Es sind auch keine ergänzenden Funktionen wie Dienstleistungen und Gastronomie vorhanden, so dass das Gebiet keinen zentralen Versorgungsbereich darstellt.

Der Einzelhandel bietet eine gute Grundversorgung für das umliegende Gebiet südlich der Springer Landstraße und westlich der Basbergstraße bis ca. Sedemünderstraße.

Zielsetzung ist, die Einzelhandelsagglomeration als Nahversorgungszentrum in seiner jetzigen Leistungsfähigkeit zu sichern. Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel ist in geringem Umfang vorstellbar, planungsrechtliche Regelungen wie z. B. im Bereich der Rudolph-Schmidt-Straße, in der Einzelhandelsnutzungen nur im Zusammenhang mit einer Dienstleistung oder Produktion zulässig sind, sind dabei zu beachten.

4.3 Breiter Weg

Die Einzelhandelsagglomeration am Breiten Weg liegt im Osten des Klütviertels in der Nähe der Weser. Trotz der Nähe zur Altstadt, die über eine Weserbrücke erreicht wird, kommt dem Breiten Weg eine Funktion der Nahversorgung der Einwohner des Klütviertels durch sieben Geschäfte zu.

Die Einzelhandelsnutzungen treten nicht räumlich kompakt auf sondern sind von Unterbrechungen geprägt, so dass der Einzelhandel sich entlang des Breiten Weges über ca. 500 m erstreckt, ergänzt um einige Dienstleistungen (Frisör, Beauty Salon, Änderungsschneiderei, Fahrschule, Versicherung, Spielhalle), zwei Praxen, Volksbank und zwei Gastronomiebetriebe. Es handelt sich um „traditionelle“ Einzelhandelsstrukturen in Form von Lebensmittelhandwerk (zwei Bäcker, Fleischerei), Apotheke, Toto Lotto, einen Markant-Markt mit 170 m² Verkaufsfläche und eine Drogerie (256 m²).

Die Verkaufsfläche der Nahversorgungssortimente beträgt ca. 700 m².

Die Gesamtverkaufsfläche des Versorgungszentrums ist eher gering, dennoch ist eine funktionsgerechte Versorgung des Wohnumfeldes mit kurzfristigen Waren vorhanden.

Die Eröffnung eines Discounters (Penny-Markt, 635 m²) mit Bäcker und Getränkemarkt an der Klütstraße bzw. Am Ludwigsee im Nordwesten des Klütviertels hat die aufgrund des geänderten Angebots- und Nachfrageverhaltens im Einzelhandel bereits nicht guten Wettbewerbsposition des Breiten Weges weiter geschwächt, zugleich eine Einkaufsalternative geschaffen. Mittelfristig ist an der Klütstraße in integrierter Lage die Ansiedlung eines großflächigen Vollsortimenters geplant. In Anbetracht der dargelegten Nahversorgungssituation des Klütviertels bedeutet diese Nachnutzung auf dem Gelände einer ehemaligen Spedition eine Verbesserung des Angebotes.

4.4 Deisterstraße östlich der Eisenbahnbrücke

Die Deisterstraße (B 1) weist zwischen dem Grundversorgungszentrum Deisterstraße/Bahnhofstraße, Berliner Platz und dem Nahversorgungszentrum Tunnelstraße bzw. Morgensternstraße (B 1) einen gewissen Besatz mit Einzelhandel auf, der jedoch nicht zentrenbildend wirkt. Er zieht sich städtebaulich eher locker an der Ausfallstraße Bundesstraße 1 entlang.

4.5 Mertensplatz

Der erweiterte Bereich des Mertensplatzes weist eine Einzelhandelshäufung auf (zwei Bäcker, Toto Lotto, Blumengeschäft, Apotheke, Lederwaren, Tanzbedarf). Die Betriebe zwischen Kreuzung Fischbecker Straße/Wehler Weg im Westen und Mertensplatz liegen jedoch zu dispers, d. h. zu zerstreut bzw. verteilt, um ein zusammengehöriges Zentrum zu bilden. Dies betrifft insbesondere den etwas abseits gelegenen Penny-Markt (490 m²) mit Bäckerei in der Süntelstraße. Auch ein Discounter (180 m²) am Laaker Weg ist räumlich zu weit entfernt.

Auch wenn sich am Mertensplatz zwei Banken befinden, so sind darüber hinaus zu wenige Dienstleistungen enthalten, die für eine Funktion des Gebietes als Nahversorgungszentrum sprechen.

Für die Bewohner südlich des Mertensplatzes ist die Altstadt fußläufig gut zu erreichen. Nördlich des Mertensplatzes ist die Nahversorgungssituation eher defizitär (vgl. Märkte- und Zentrenkonzept).

4.6 Kaiserstraße/Lohstraße

Im Süden der Kernstadt, ca. 500 m südöstlich der Altstadt, befinden sich in der Kaiserstraße/Ecke Lohstraße mehrere eher kleine Einzelhandelsgeschäfte, die der Nahversorgung dienen (Kiosk, zwei Blumengeschäfte, Bäcker, Apotheke). Im Umfeld befinden sich weitere Geschäfte (New Asia Lebensmittel, Armeebekleidung, Jeans-Bekleidung, Gebrauchsgüter, Fahrräder (200 m²), Briefmarken, Innendekoration (500 m²) und Gastronomiebetriebe.

Es fehlt jedoch ein Frequenzbringer, und die Verkaufsfläche ist zu gering für die Definition als zentraler Versorgungsbereich.

5. Einzelhandelssituation in den Ortsteilen

Die vorhandenen Strukturen im Einzelhandel (siehe hierzu Märkte- und Zentrenkonzept 2005) in den Ortsteilen sind nicht ausreichend für die Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches. Hinzu kommen fehlende räumliche Entwicklungsspielräume, so dass in den Ortsteilen keine zentralen Versorgungsbereiche festgelegt werden.

In den Ortsteilen ist es Zielsetzung, den vorhandenen Einzelhandel zu erhalten und die Möglichkeit einer „maßstabsgerechten“ Entwicklung zu geben.

Für die nicht oder schlecht versorgten Ortsteile ist eine Verbesserung des Angebotes anzustreben.

Die Nahversorgungssituation in den Ortsteilen Hameln stellt sich unterschiedlich dar (vgl. Tabelle).

Tabelle: Nahversorgungsqualität in den Ortsteilen der Stadt Hameln

Quelle: eigene Erhebung im Herbst 2007

Ortsteil	Einwohner 31.12.2007	Anzahl Grund- versorger	Verkaufs- fläche Grund- versorger	Qualität des Angebots
Tündern	3.110	7	653 m ²	gut bis zufriedenstellend
Afferde	5.344	11	1.541 m ²	gut bis zufriedenstellend
Klein Berkel*	5.093	4	497 m ²	zufriedenstellend
Rohrsen**	1.316	2	804 m ²	zufriedenstellend
Holtensen	1.191	1	150 m ²	zufriedenstellend
Halvestorf	1.169	1	100 m ²	schlecht
Haverbeck	814	2	40 m ²	schlecht
Hastenbeck	1.674	0	0 m ²	nichts vorhanden
Groß Hilligsfeld	868	0	0 m ²	nichts vorhanden
Unsen	459	0	0 m ²	nichts vorhanden
Wehrbergen	440	0	0 m ²	nichts vorhanden
Welliehausen	392	0	0 m ²	nichts vorhanden
Klein Hilligsfeld	131	0	0 m ²	nichts vorhanden

* Einzelhandel ohne Werkstraße/Multimarkt und Stegerwaldstraße

** Einzelhandel ohne temporäre Situation Real,--Markt

In acht Ortsteilen ist eine stationäre Versorgung entweder gar nicht vorhanden oder als schlecht zu bezeichnen (in **Haverbeck** geringe Verkaufsfläche, nur ein Hofladen und ein Bäcker, letzterer mit unzureichenden Öffnungszeiten, in **Halvestorf** versorgt der Markt nur den Ortsteil Bannensiek bei eingeschränkten Öffnungszeiten).

In **Holtensen**, **Rohrsen** (ohne Berücksichtigung der temporären Sondersituation real,--Markt) und **Klein Berkel** ist die Grundversorgung zwar als eingeschränkt aber noch als zufriedenstellend bzw. ausreichend zu bezeichnen.

Holtensen verfügt über einen Gemischtwarenladen von ca. 150 m² Verkaufsfläche.

In **Rohrsen** befindet sich im Hottenbergfeld sich ein Aldi-Markt mit Bäcker. Dies ist ein primär autoorientierter (B 217) Solitärstandort an der Schwelle zur Großflächigkeit ohne Zentrencharakter. Als Ziel-zentraler-Versorgungsbereich ist der Bereich ungeeignet, da er im Gewerbegebiet liegt und die fußläufige Erreichbarkeit eher schlecht ist.

Der traditionelle Versorgungskern **Klein Berkels** entlang der Talstraße ist für die wohnortnahe Grundversorgung der Einwohner Klein Berkels von Bedeutung, auch in Anbetracht der hohen Einwohnerzahl des Ortsteils.

Die Konkurrenz in den nahe gelegenen nur teilintegrierten Standorten Multimarkt (Klein Berkel) und Marktkauf bzw. Böcklerstraße (teilweise in Klein Berkel gelegen) gefährdet den traditionellen Kern bzw. erschwert die Konkurrenzfähig - die dominante Konkurrenz lässt keine positive Entwicklung erwarten, im Gegenteil ist das Angebot bereits deutlich zurückgegangen.

Durch das Fehlen eines breiten Lebensmittelanbieters, der in Anbetracht des bestehenden Marktkaufs kaum konkurrenzfähig wäre, ist die Versorgungsfunktion deutlich eingeschränkt, auch ist die Gesamtverkaufsfläche eher gering.

Der Bereich weist einen zu geringen, zudem räumlich teilweise nicht zusammenhängenden Einzelhandelsbesatz auf, um einen zentralen Versorgungsbereich zu bilden, und weist auch so gut wie keine ergänzenden Strukturen auf (ein Imbiss, eine Änderungsschneiderei).

Afferde weist eine gute bis zufriedenstellende Versorgung mit Einzelhandel auf, die Nahversorgung der Bevölkerung ist durch 11 Geschäfte gewährleistet.

Im Süden Afferdes befindet sich ein Penny-Markt in der Nähe eines Edeka-Marktes mit Bäcker. Es gibt jedoch keinen städtebaulichen Zusammenhang zwischen den beiden Standorten, so dass sich kein zentraler Versorgungsbereich ergibt.

Entlang der Bundesstraße 1 sind weitere Einzelhandelsgeschäfte angesiedelt, die jedoch aufgrund der geringen Verkaufsflächenzahl keinen zentralen Versorgungsbereich bilden.

Tündern weist mit sieben Nahversorgern eine gute bis zufriedenstellende Versorgung der Bevölkerung mit Einzelhandel auf. Der Einzelhandel ist im Ort verteilt und weist keine nennenswerte räumliche Konzentration auf, so dass kein zentraler Versorgungsbereich erkennbar wird.

6. Zusammenfassung

Hameln verfügt über eine Reihe von Einzelhandelsagglomerationen innerhalb der Kernstadt. Einige weisen den Charakter eines zentralen Versorgungsbereiches auf. Die Agglomerationen übernehmen in siedlungsstrukturell überwiegend integrierter Lage die Nah- und Grundversorgung der umliegenden Wohngebiete und teilweise über die Nahversorgung hinausgehende Funktionen.

In der Zentrenhierarchie setzt sich die Altstadt deutlich von den übrigen Handelsagglomerationen ab. Als zentrale Versorgungsbereiche definiert werden neben der Altstadt die Bereiche Deisterstraße/Bahnhofstraße und HefeHof. Ein Ziel-zentraler-Versorgungsbereich befindet sich in der Lemkestraße. Bedeutende Sonderstandorte befinden sich in Klein Berkel. In den Ortsteilen gibt es kein Gebiet, das die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich erfüllt.

Konsequenz der Definition zentraler Versorgungsbereiche ist, dass nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche grundsätzlich nicht angesiedelt werden soll bzw. nur in soweit, als er die Zentren nicht gefährdet.

Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel soll zukünftig auf vorhandene Sonderstandorte beschränkt bleiben oder soweit geeignet in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden.