

**Flächennutzungsplan Änderung Nr. 16 - Zentrale Versorgungsbereiche**

### **Gebiet 1 - Geltungsbereich ZVB Altstadt**

Der Geltungsbereich wird umgrenzt im Norden durch die Straßen Thiewall und Kastanienwall, im Süden durch die Straßen Münsterwall sowie Ostertorwall teilweise und im Westen durch das Weserufer. Im Osten verläuft der Geltungsbereich ein kurzes Stück an der Straße Ostertorwall entlang und folgt dann der Straße Kopmanshof, wobei das Parkhaus (Kopmanshof 25) mit eingeschlossen ist, bis zur Großehofstraße. An den östlichen Grenzen der Flurstücke 84, 90/4, 90/8, 90/9, 82/3 (Flur 59 in der Gemarkung Hameln) entlang, trifft der Geltungsbereich wieder auf die Straße Ostertorwall.

### **Gebiet 2 - Geltungsbereich ZVB Bahnhofstraße / Deisterstraße**

Der Geltungsbereich umfasst Teile der Straßen: Deisterallee, Ostertorwall, Deisterstraße, Sandstraße, Bahnhofsstraße, Kaiserstraße, Hastenbecker Weg, Wellhausenstraße, Vizelinstraße, Lohstraße.

Bahnhofsplatz mit Hausnrn. 1 + 2, Kaiserstraße Hausnrn.84 + 86, Hastenbecker Weg 1 + 2A, Bahnhofsvorplatz mit Bahnhofsgebäude / Cinemaxx / Parkhaus, östlich der Bahnhofsstraße ungerade Hausnrn. 3 – 35 bis zu den Bahnanlagen, westlich der Bahnhofstraße gerade Hausnrn. 2 - 34 in der jeweiligen Grundstückstiefe, nördlich der Deisterstraße ungerade Hausnrn. 15, 17, 23 – 29A und 43 – 47, Ostertorwall 1, Deisterallee 1A, südlich der Deisterallee gerade Hausnrn. 2 - 18A-E, südlich der Deisterstraße 20 - 24, 24A - B, 26, 28, 32 – 38, 38A, 40, 40A - 44 in der jeweiligen Grundstückstiefe und zusätzlich die Flurstücke 11/26, 11/25, 11/24, 11/23 Flur 62, nördlich Vizelinstraße ungerade Hausnrn. 15 – 25, einschließlich sämtlicher Grundstücke im Blockinnenbereich zwischen den genannten Hausnrn. Deisterstraße / Vizelinstraße, Lohstraße 39.

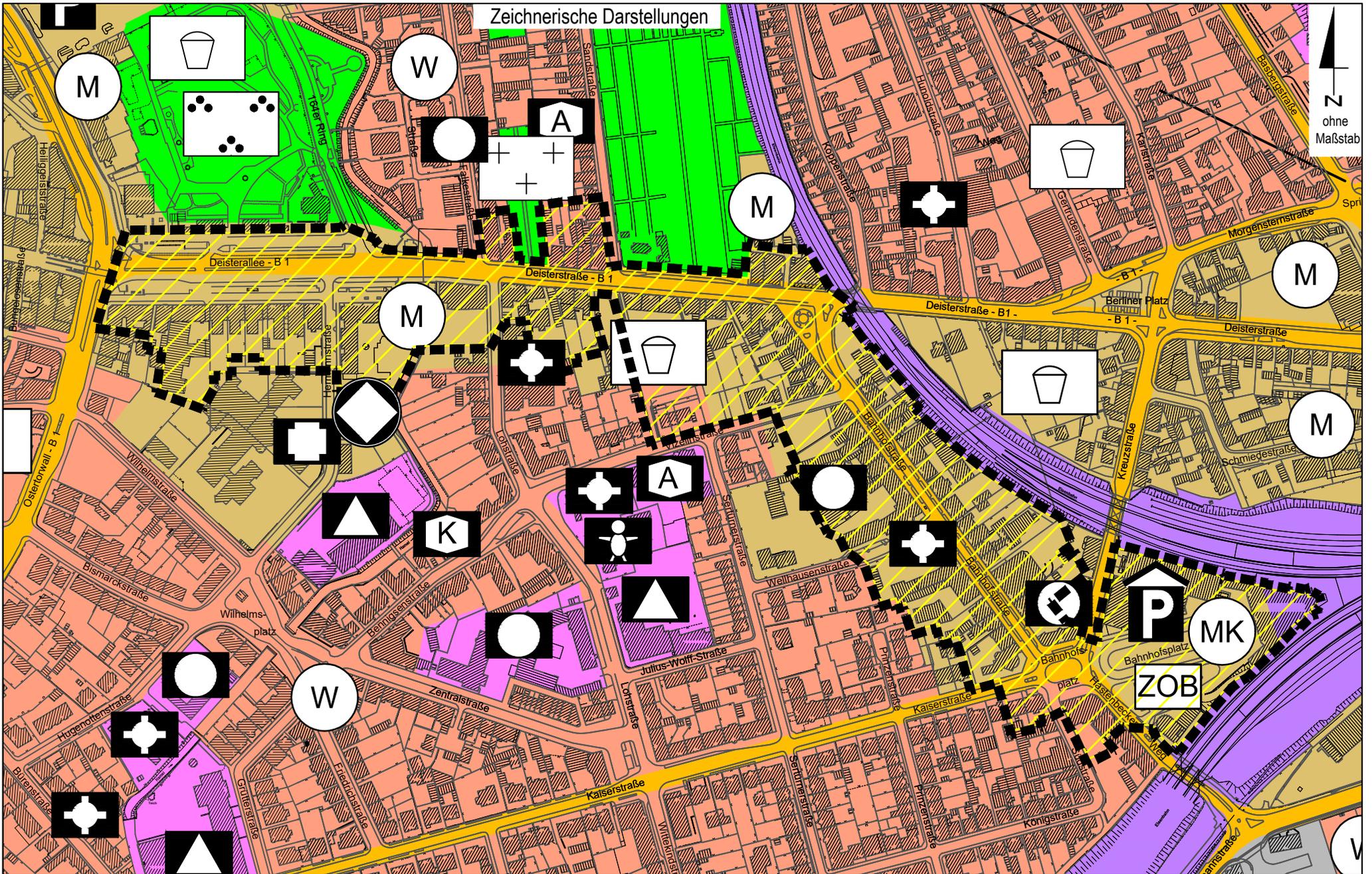
### **Gebiet 3 - Geltungsbereich ZVB Hefehof**

Der Geltungsbereich umfasst Teile des Hefehofs. Er wird umgrenzt im Norden durch den Hastenbecker Weg, im Süden durch die Hamel, im Westen durch die Kuhlmannstraße. An der Ostseite sind die Flurstücke 17/35, 17/34, 17/27, Flur 22, Gemarkung Hameln noch Bestandteile des Geltungsbereiches und begrenzen ihn.

### **Gebiet 4 - Geltungsbereich ZVB Lemkestraße**

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Hameln, Flur 4 die Flurstücke 17/23, 151/21, 17/26, 17/19, 18/4, 151/18, 151/17, 151/10, sowie in der Flur 2 die Flurstücke 37/12, 40/9 tlw., 76/15 tlw. und 54/126 tlw.

Zeichnerische Darstellungen



Zentraler Versorgungsbereich Deisterallee, Deisterstraße, Bahnhofstraße sowie Bahnhofplatz mit geändertem Geltungsbereich



Grenze des zentralen Versorgungsbereiches

Neuer Zustand

Entwurf und Auslage

## Flächennutzungsplan - Änderung Nr. 16

"Ergänzung des Flächennutzungsplanes um die zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) gem. Einzelhandelskonzept 2014"

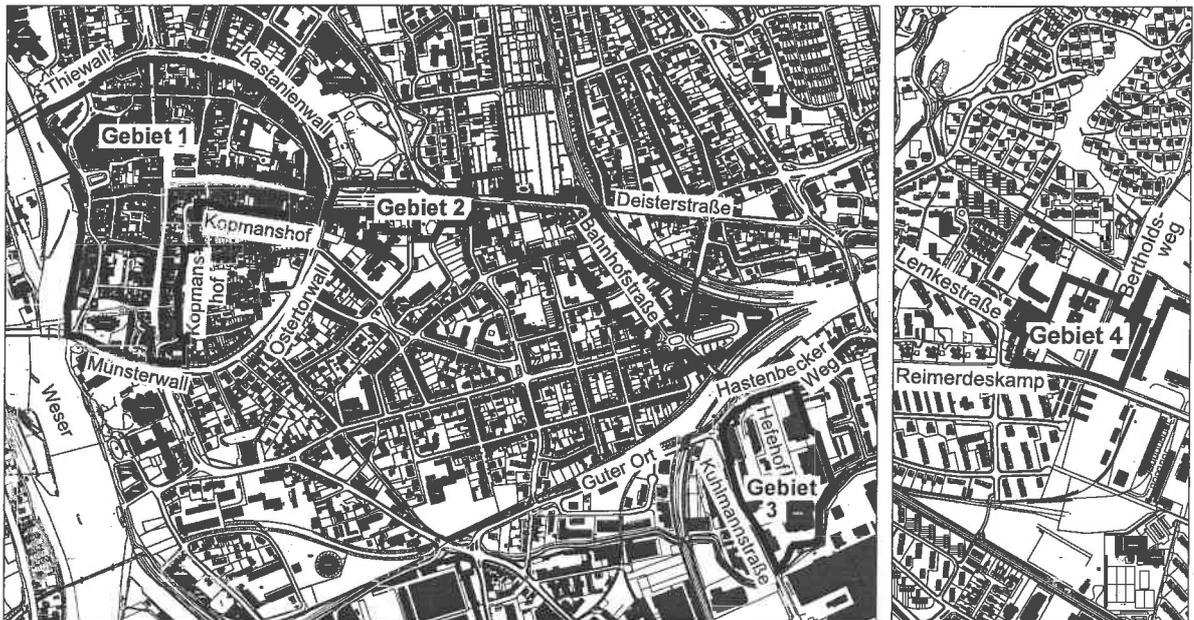
Änderungsbereiche:

Gebiet 1 - Altstadt

Gebiet 3 - Hefe Hof

Gebiet 2 - Deisterallee, Deisterstraße, Bahnhofstraße

Gebiet 4 - Lemkestraße

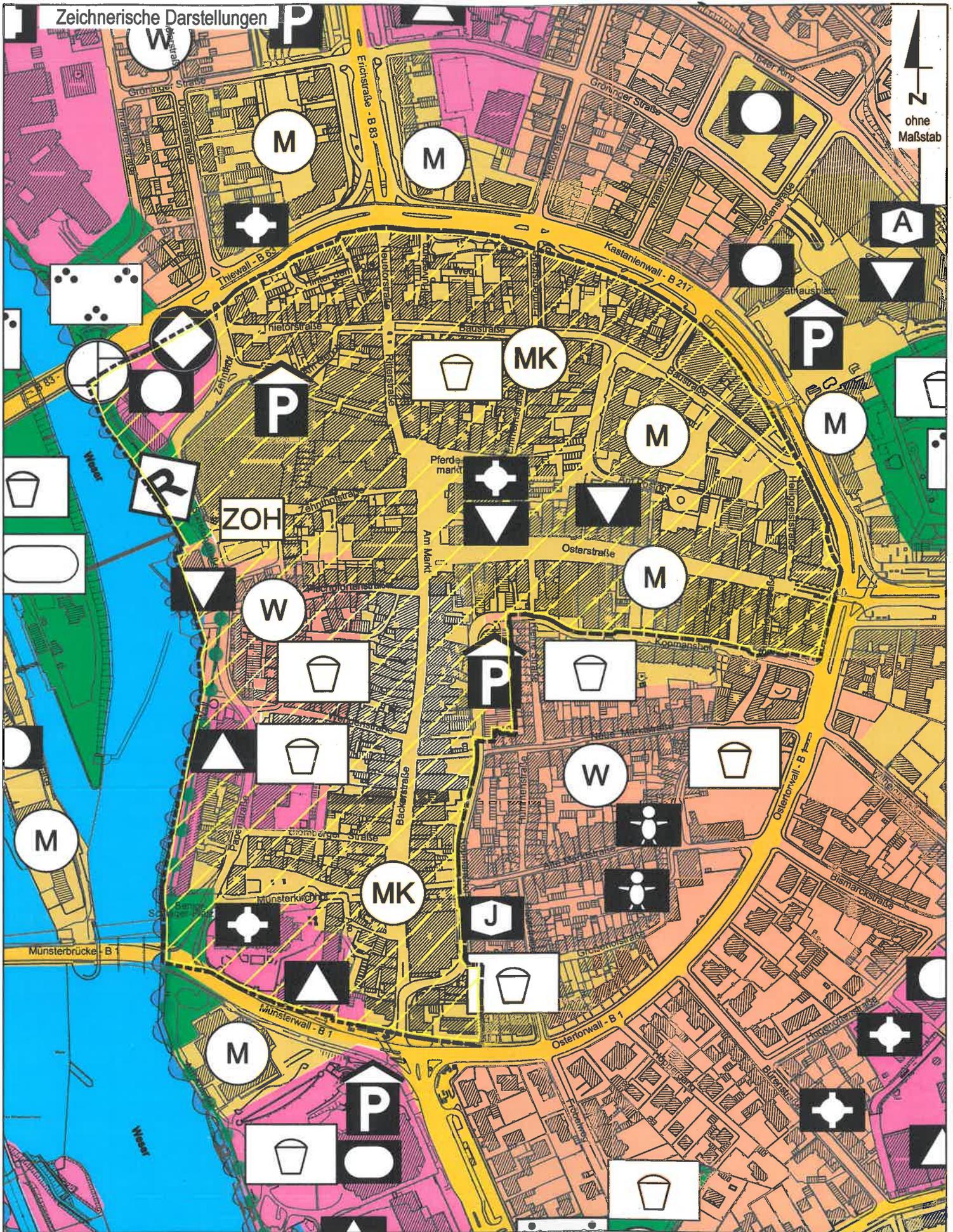


Übersichtspläne ohne Maßstab

Oktober 2017

Zeichnerische Darstellungen  
Gegenüberstellung alter und neuer Zustand





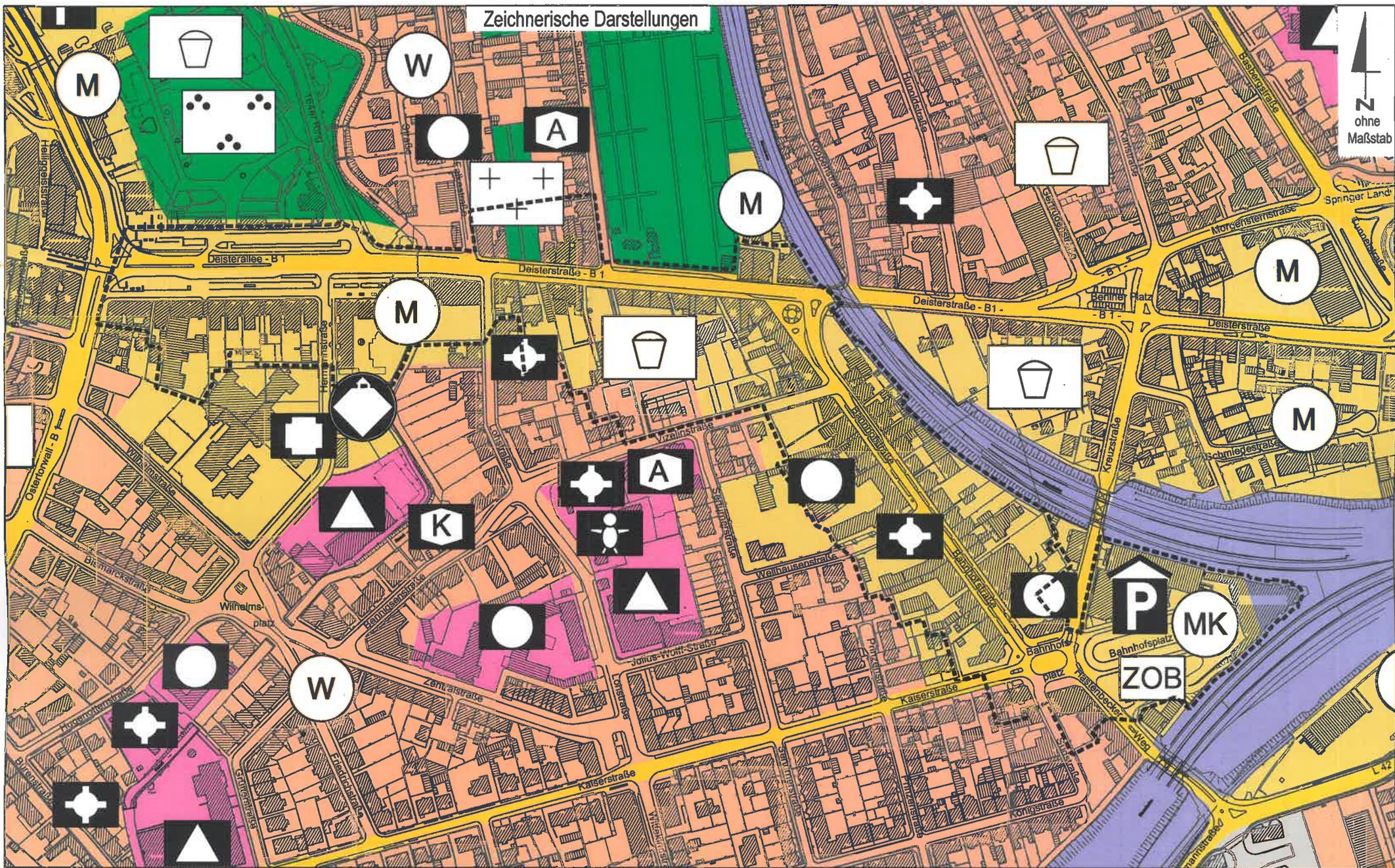
Zentraler Versorgungsbereich Altstadt

Neuer Zustand



Grenze des zentralen Versorgungsbereiches

Zeichnerische Darstellungen



Zentraler Versorgungsbereich Deisterallee, Deisterstraße, Bahnhofstraße sowie Bahnhofsplatz

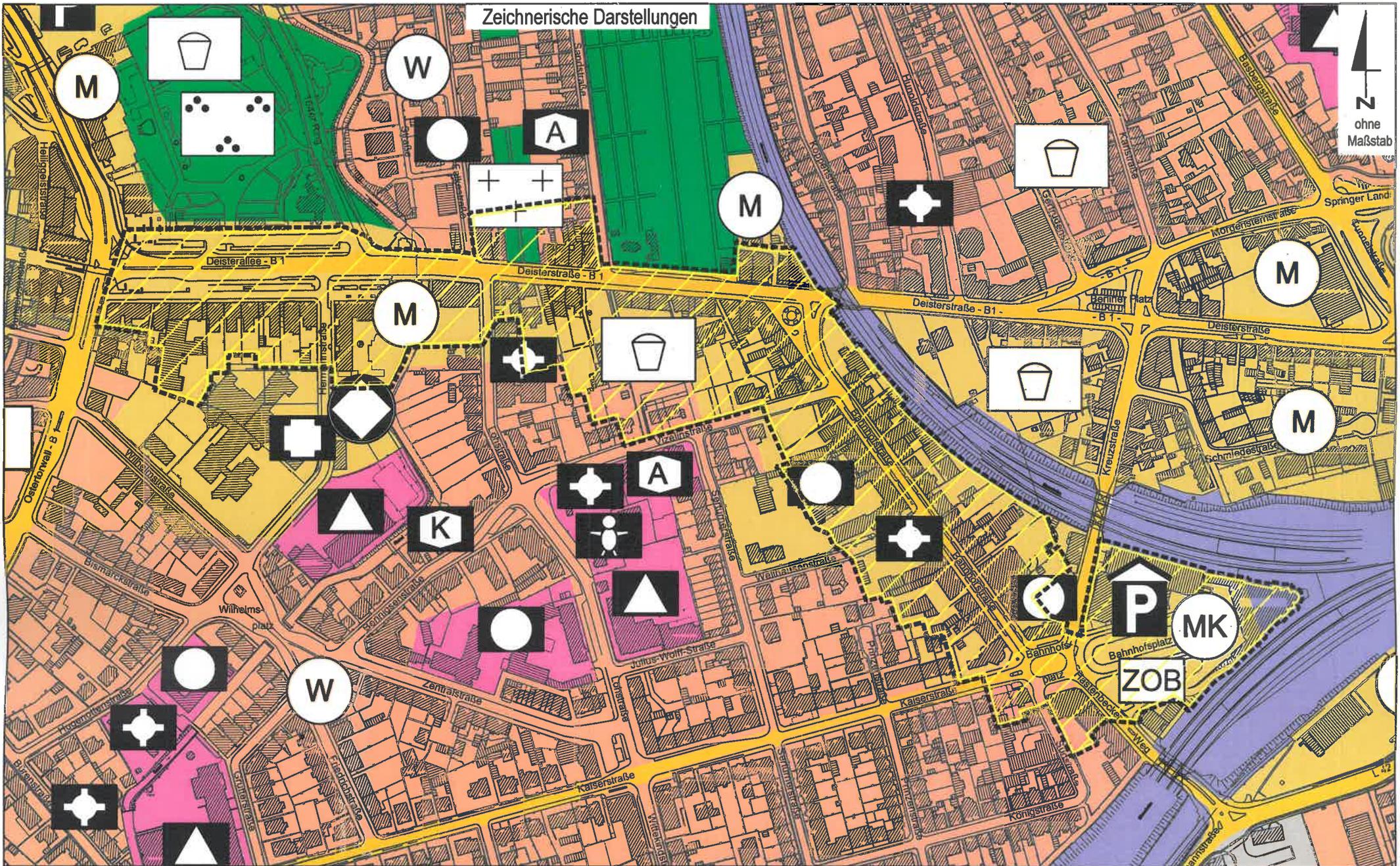
Alter Zustand



Grenze des Änderungsbereiches

Zeichnerische Darstellungen

ohne Maßstab



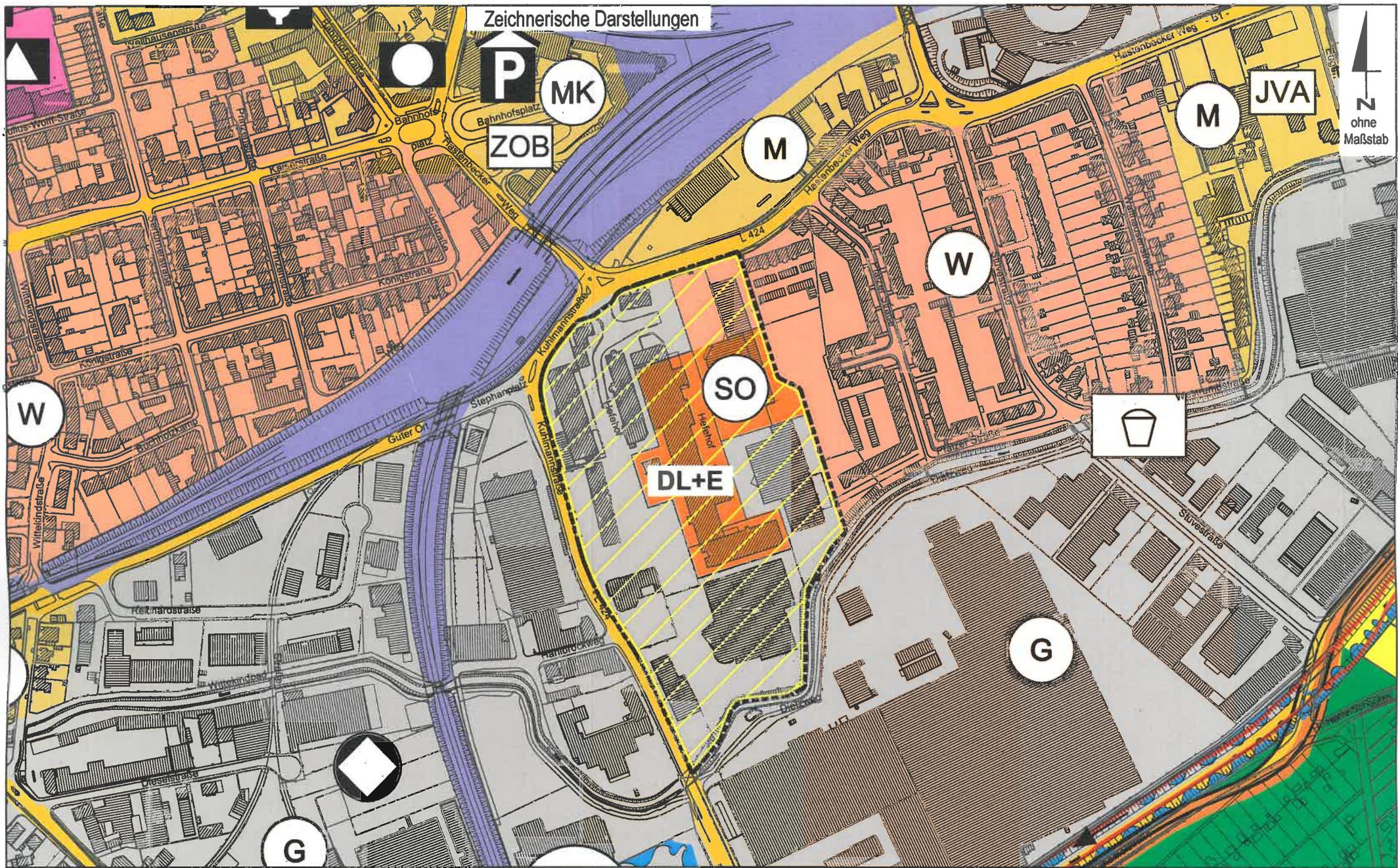
Zentraler Versorgungsbereich Deisterallee, Deisterstraße, Bahnhofstraße sowie Bahnhofplatz

Neuer Zustand



Grenze des zentralen Versorgungsbereiches





Zeichnerische Darstellungen

N  
ohne  
Maßstab

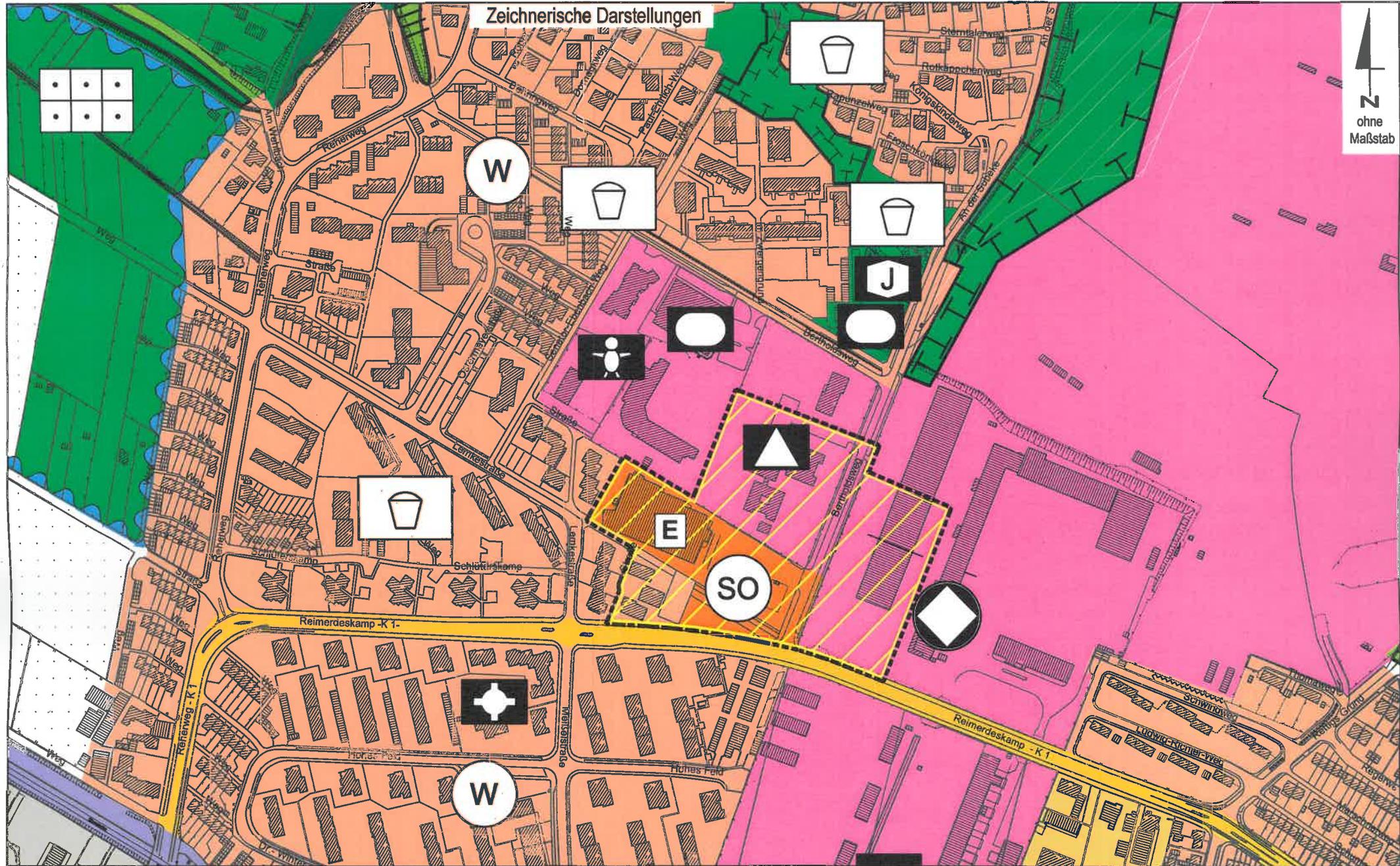
Zentraler Versorgungsbereich Hefehof

Neuer Zustand

 Grenze des zentralen Versorgungsbereiches



Zeichnerische Darstellungen



Zentraler Versorgungsbereich Lemkestraße

Neuer Zustand



Grenze des zentralen Versorgungsbereiches

## Entwurf und Auslage

# Flächennutzungsplan - Änderung Nr. 16

"Ergänzung des Flächennutzungsplanes um die zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) gem. Einzelhandelskonzept 2014"

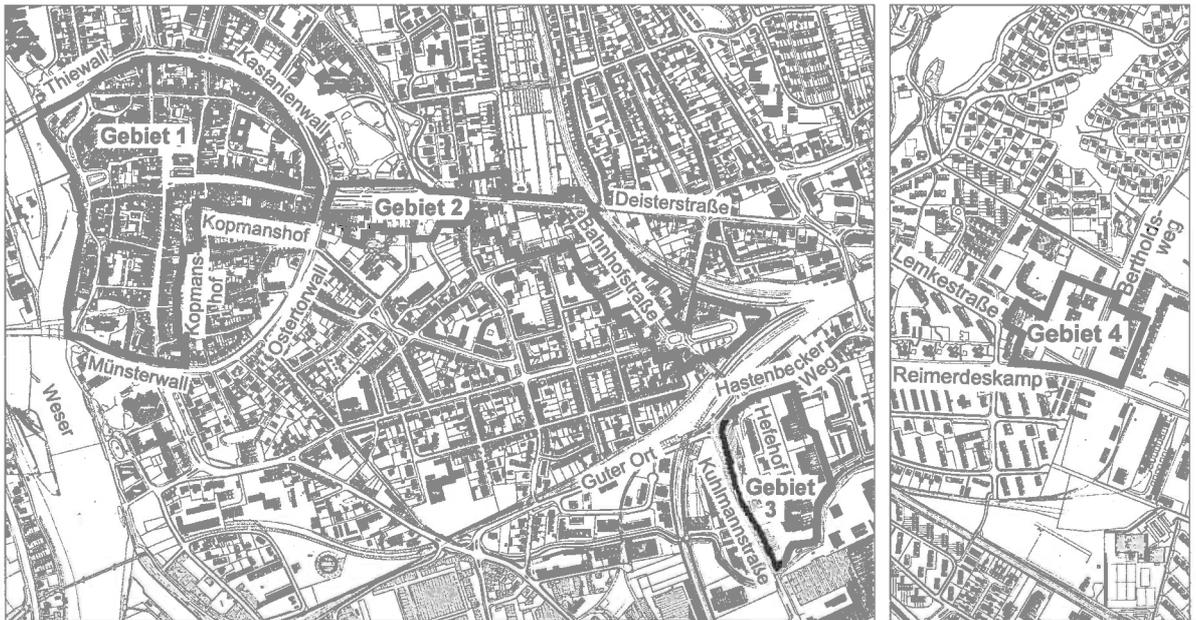
Änderungsbereiche:

Gebiet 1 - Altstadt

Gebiet 3 - Hefe Hof

Gebiet 2 - Deisterallee, Deisterstraße, Bahnhofstraße

Gebiet 4 - Lemkestraße



Übersichtspläne ohne Maßstab

Oktober 2017

**Begründung**  
**einschließlich Umweltbericht**

# Flächennutzungsplanänderung Nr. 16

Festlegung und Schutz zentraler Versorgungsbereiche  
Stand: 07.11.2017

Inhalt:

## Teil 1 Begründung

<b>1</b>	<b>Ziele und Zwecke der Flächennutzungsplanänderung</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Das Einzelhandelskonzept als Grundlage</b>	<b>2</b>
2.1	Charakteristik des Hauptgeschäftsbereichs Altstadt	
2.2	Charakteristik der Grund- und Nahversorgungszentren	
2.3	Zielbereich Lemkestraße	
<b>3</b>	<b>Ausgangssituation und Darstellungen</b>	<b>7</b>
3.1	Geltungsbereich und Größe des Änderungsbereiches	
3.2	Derzeitige Situation im Plangebiet	
3.3	Künftige Darstellungen im Änderungsbereich	
<b>4</b>	<b>Auswirkungen der Planung auf öffentliche und private Belange</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Zusammenfassende Abwägung</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Verfahren und Beschlüsse</b>	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung</b>	<b>11</b>

## Teil 2 Umweltbericht

<b>1</b>	<b>Auswirkungen auf umweltrelevante Aspekte</b>	<b>12</b>
1.1	Kurzdarstellung der Planungsziele und Planungsanlass	
1.2	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in der Bauleitplanung	
<b>2</b>	<b>Beschreibung des Umweltzustandes innerhalb der Versorgungsbereiche</b>	<b>13</b>
2.1	Artenschutzrechtlichen Belange	
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	
<b>3</b>	<b>Alternativen-Prüfung</b>	<b>14</b>
<b>4</b>	<b>Zusammenfassung des Umweltberichtes</b>	<b>14</b>

## **Teil 1: Begründung**

### **1 Ziele und Zwecke der Flächennutzungsplanänderung**

Ziel der Änderung ist eine ergänzende Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) auf der Ebene des Flächennutzungsplanes. Da es sich lediglich um eine überlagernde Liniendarstellung handelt, werden die weiteren Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht verändert. Die zeichnerische Darstellung erfolgt durch ein neues Planzeichen (diagonale gelbe Schraffur), das die sonstigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes überlagert.

Hintergrund für die Ausweisung Zentraler Versorgungsbereiche ist die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der gesamten Stadt. Die Einzelhandelsentwicklung ist ein zentrales Thema der Stadt- und Raumplanung. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) im Jahr 2007 wurde der Thematik ein stärkeres Gewicht verliehen, indem insbesondere Schutzmechanismen geschaffen wurden, die eine raumverträgliche Entwicklung des Einzelhandels ermöglichen. Mit der Innenentwicklungsnovelle 2013 wurde zudem in § 5 Abs. 2 Nr. 2d BauGB die Möglichkeit eingeführt im Flächennutzungsplan zentrale Versorgungsbereiche darzustellen. Dem Leitbild der Innenentwicklung folgend werden damit zentrale Versorgungsbereiche als wichtige Elemente der Stadtentwicklung gestärkt.

In seiner Sitzung am 11.06.2014 hat der Rat der Stadt Hameln das Einzelhandelskonzept als konzeptionelle Grundlage der Einzelhandelsentwicklung für die Stadt beschlossen. Somit stellt das Konzept ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 Baugesetzbuch dar, in dem konkrete Potentiale und Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Hameln aufgezeigt werden. Zur Sicherung ist deshalb eine Darstellung im Flächennutzungsplan zweckmäßig.

Das Änderungsverfahren grenzt die vier zentralen Versorgungsbereiche in Hameln ein. Bei den anvisierten Änderungsbereichen handelt es sich um gewachsene Stadt- und Ortskerne. Die geplante Flächennutzungsplanänderung hat die Steuerung des Einzelhandels zum Inhalt. Es werden keine ausgleichspflichtigen Versiegelungen bzw. Eingriffe in erhaltenswerte Baum- oder Landschaftsraumstrukturen vorbereitet.

### **2 Das Einzelhandelskonzept als Grundlage zur Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche**

Die Stadt Hameln hat sich seit 1997 (1. Märkte- und Zentrenkonzept) stetig (2005 Fortschreibung, 2007 Hamelner Sortimentsliste, 2008 Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche mit dem aus städtebaulicher und raumordnerischer Sicht sehr wichtigen Thema der stadtverträglichen Einzelhandelsentwicklung befasst. Die erarbeiteten Konzepte werden im Rahmen des Einzelhandelskonzepts aus dem Jahr 2014 zum einen zusammengefasst und zum anderen unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklungen fortgeschrieben. Um die aktuellen Entwicklungen nachvollziehen zu können, wurde im Jahr 2012 eine vollständige Erhebung des Hamelner Einzelhandels durchgeführt, die turnusmäßig fortgeschrieben wird, zuletzt in 2016).

Den Schwerpunkt des Einzelhandels stellt die Hamelner Altstadt dar, wo gemeinsam mit Angeboten aus den Bereichen Gastronomie und endverbraucherbezogenen Dienstleistungen eine attraktive Nutzungsmischung vorhanden ist. Hinsichtlich des Einzelhandels übernimmt die Altstadt eine bedeutende Versorgungsfunktion für die Hamelner Bürgerinnen und Bürger sowie für die Bewohner des Umlands. Die Grund- und Nahversorgungszentren erfüllen, entsprechend ihrer Bezeichnung, eine gänzlich andere Funktion, nämlich die (fußläufig erreichbare) Versorgung der umliegenden Stadtquartiere mit Waren des kurzfristigen Bedarfs.

Insgesamt weist Hameln eine attraktive, ausgewogene und differenzierte Einzelhandelsstruktur auf, die es in der bestehenden Form zu erhalten gilt. Deshalb sollte der Schwerpunkt künftiger Entwicklungen auf die Altstadt konzentriert werden, um die Attraktivität auch mittel- bis langfristig zu sichern und die zugewiesene Versorgungsfunktion weiterhin wahrnehmen zu können. Auch die Grund- und Nahversorgungszentren erfüllen insgesamt ihre Versorgungssituation, weisen zum Teil aber Schwächen auf, die sich im Bereich Deisterstraße / Bahnhofstraße in Leerstandständen und Verschlechterung des Angebots, oder im Zielzentralen Versorgungsbereich Lemkestraße an einem zu geringen Verkaufsflächenumfang festmachen lassen.

Hameln kann sich insgesamt einer abwechslungsreichen, lebendigen und überwiegend ausgewogenen Einzelhandelsstruktur erfreuen. Hohe Zentralitätswerte untermauern die Bedeutung der Stadt bei der Versorgung der gesamten Region und rechtfertigen die landesplanerisch zugewiesene oberzentrale Teilfunktion im Bereich Einzelhandel. Das Einzelhandelskonzept legt daher insbesondere Wert auf den Erhalt der bestehenden Strukturen und deren gezielte, punktuelle Weiterentwicklung.

### **Funktion der zentralen Versorgungsbereiche**

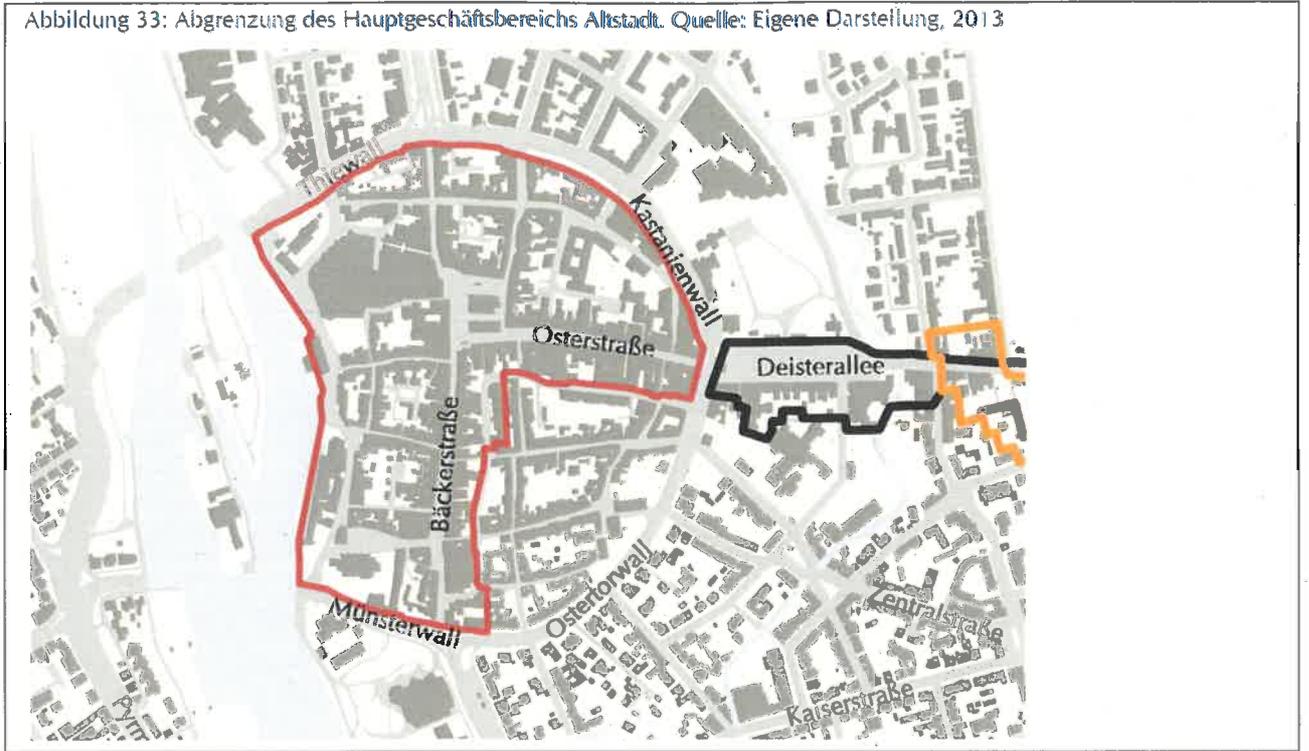
Zentrale Versorgungsbereiche dienen der Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen. Die Ausstattung einer Gemeinde mit Einzelhandelseinrichtungen ist Grundlage für die Versorgung der Bevölkerung und die Zentrenbildung. Die Lage der Einzelhandelseinrichtungen ist entscheidend für das innerörtliche Verkehrskaufkommen und die Versorgung wenig mobiler Personen und Haushalte. Angesichts des demographischen Wandels mit einem deutlich zunehmenden Anteil älterer und hochbetagter Menschen wird die Steuerung des Einzelhandels eine immer wichtigere Aufgabe.

Darüber hinaus gilt die Zukunft unserer Innenstädte, ihre Belegung und der Erhalt ihrer Funktion als Orte der Kommunikation und sozialen Integration durch eine zunehmende Auslagerung von Handelsfunktionen an sogenannte „nicht integrierte Standorte“ (Gewerbegebiete, Neuansiedlungen am Ortsrand) als stark gefährdet, so dass die Kommunen hier im Handlungsdruck sind. Die Gesetzgebung von Bund und Land hat dazu verschiedene Rechtsvorschriften erlassen, die Kommunen in die Lage versetzen sollen, den Einzelhandel (Neuansiedlungen, Erweiterungen, Sortimentsveränderungen) ortsverträglich zu steuern. Im Mittelpunkt steht dabei immer der Schutz „Zentraler Versorgungsbereiche“.

### **2.1 Charakteristik des Hauptgeschäftsbereichs Altstadt**

Die Altstadt Hamelns, die ungefähr zu drei Vierteln ihrer Fläche als Hauptgeschäftsbereich definiert wird, wird durch den Altstadtring und im Westen durch die Weser begrenzt. Der südöstliche Bereich wurde nicht als Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs definiert, da hier die funktionale Dichte der versorgungsrelevanten Nutzungen deutlich gegenüber den übrigen Bereichen der Altstadt abnimmt. Dabei handelt es sich um eine historisch gewachsene Situation, die aus städtebaulicher Sicht auch nicht verändert werden soll. Das Angebot entlang der Haupteinkaufsstraßen und im zentralen Versorgungsbereich insgesamt ist ausreichend, weshalb eine Erweiterung im Südosten der Altstadt nicht notwendig ist. Der Haupteinkaufsbereich des zentralen Versorgungsbereichs Altstadt befindet sich entlang der Straßenzüge Bäckerstraße, Am Markt, Pferdemarkt, Osterstraße, Ritterstraße und Emmernstraße sowie einigen Nebenstraßen.

Abbildung 33: Abgrenzung des Hauptgeschäftsbereichs Altstadt. Quelle: Eigene Darstellung, 2013

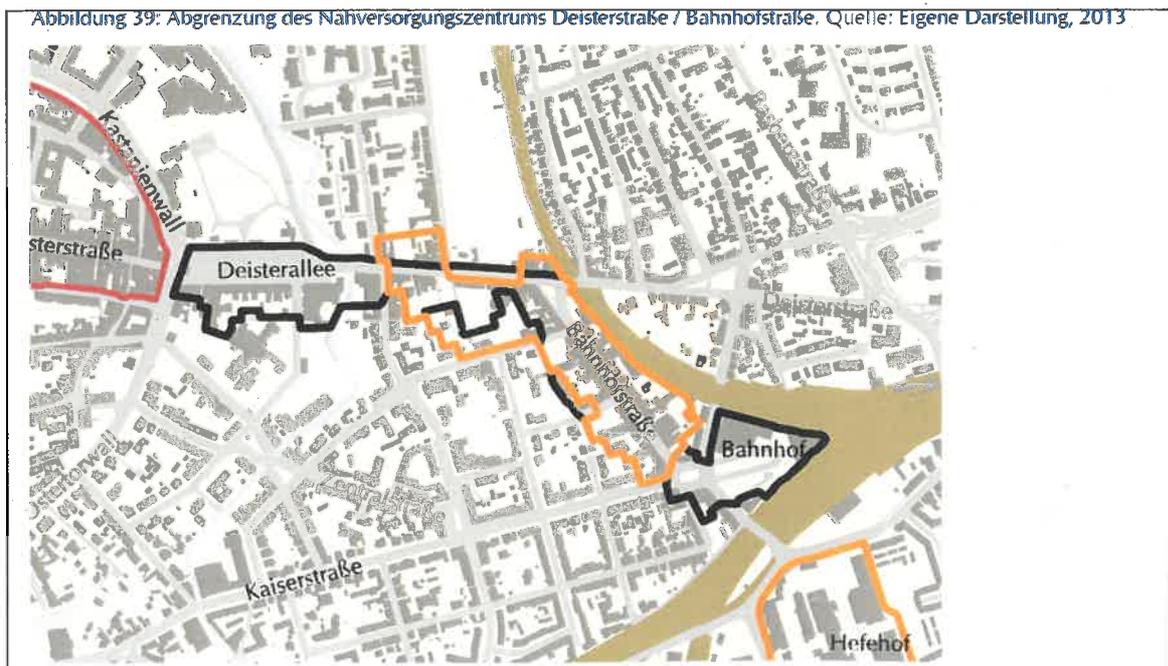


## 2.2 Charakteristik der Grund- und Nahversorgungszentren

Neben dem Hauptgeschäftsbereich Altstadt können für die Stadt Hameln zwei weitere faktische zentrale Versorgungsbereiche konstatiert werden: Der Bereich Deisterstraße / Bahnhofstraße und das Einkaufszentrum Hefehof übernehmen wichtige Versorgungsfunktionen. Beide Standorte sind als Grund- und Nahversorgungszentren zu charakterisieren. Hinzu kommt der Zielbereich Lemkestraße, wo für den Hamelner Norden ein Grund- und Nahversorgungszentrum entwickelt werden soll, dem gerade nach dem Abzug der britischen Streitkräfte eine größere Bedeutung zukommen könnte.

### 2.2.1 Deisterstraße / Bahnhofstraße

Dieses bandartige Grundversorgungszentrum erstreckt sich entlang der Straßenzüge Deisterstraße (bis unmittelbar westlich der Eisenbahnbrücke) und Bahnhofstraße auf knapp einem Kilometer Länge zwischen den östlichen Rand der Altstadt und dem Hamelner Bahnhof. Somit bildet der festgelegte zentrale Versorgungsbereich das städtebaulich äußerst bedeutsame Bindeglied zwischen Bahnhof und Altstadt. Im Unterschied zu der 2008 beschlossenen Abgrenzung wird das Grundversorgungszentrum im Bereich Deisterstraße, Bahnhofstraße und Vizelinstraße erweitert, da sich hier bei einer Neukonzeption der Parkplatzflächen zumindest eine theoretische Möglichkeit bietet, die gewünschte Ansiedlung eines Vollsortimenters zu realisieren. Im westlichen Bereich wird der zentrale Versorgungsbereich etwas verkleinert. Denn entlang der Deisterallee, die zuvor im zentralen Versorgungsbereich lag, befinden sich keine schützenswerten Einzelhandelsbetriebe mehr. Entgegen den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes werden Bahnhofsgebäude und Bahnhofsvorplatz inklusive des Kinokomplexes nunmehr weiterhin einbezogen, um hier Entwicklungsoptionen offen zu halten.

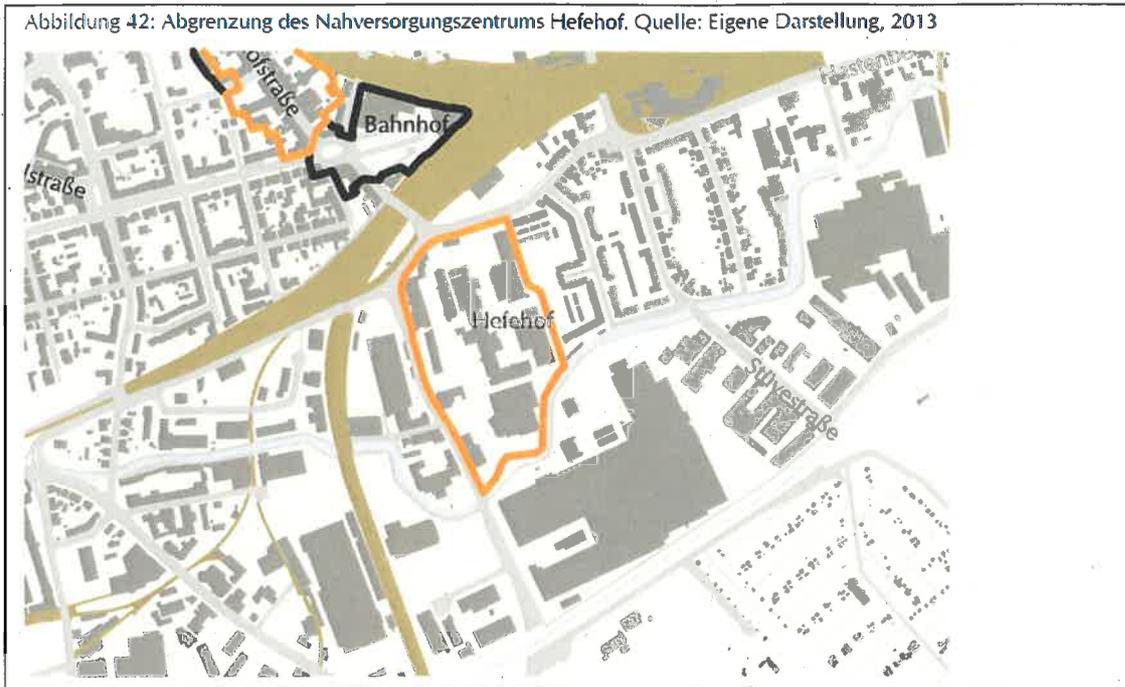


### 2.2.2 Hefehof

In einem denkmalgeschützten ehemaligen Industriekomplex, den Hameln Hefe- und Spritwerken, wurde im Jahr 2000 das Einkaufszentrum Hefehof eröffnet. Im Westen und Süden grenzt das größte historisch gewachsene Industrie- und Gewerbegebiet der Stadt Hameln an. Unmittelbar nördlich verläuft die Bahnstrecke, die gemeinsam mit dem Hastenbecker Weg (L 424) eine klare räumliche Barriere zum Bahnhof, der fußläufig eigentlich nur 250 m entfernt

liegt, darstellt. Im Osten befindet sich Wohnbebauung in der direkten Nachbarschaft des Hefe-  
hofes. Die Abgrenzung des Grundversorgungszentrums folgt exakt dem Geltungsbereich  
des Bebauungsplans Nr. 716 – „Hefe- und Spritwerke“.

Abbildung 42: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Hefehof. Quelle: Eigene Darstellung, 2013

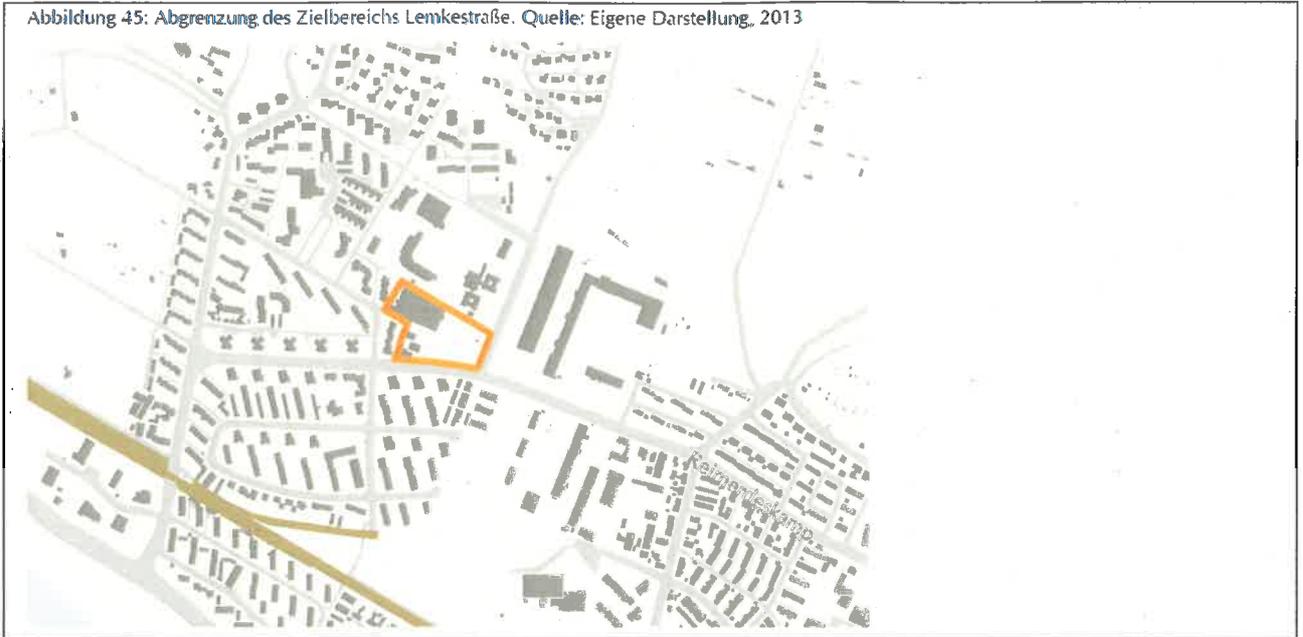


### 2.3 Zielbereich Lemkestraße

Der Ziel-zentrale Versorgungsbereich Lemkestraße befindet sich in der Hamelner Nordstadt. Im Süden wird der Versorgungsbereich durch den Reimerdeskamp begrenzt, im Osten durch den Bertholdsweg und im Westen durch die namensgebende Lemkestraße. Der Zielbereich Lemkestraße umfasst im Kern einen Vollsortimenter sowie diesem angeschlossene Fachgeschäfte. Als der Bereich ursprünglich abgegrenzt wurde, waren noch mehrere Fachgeschäfte am Standort ansässig. Es handelt sich daher derzeit eher um einen Solitärstandort als um eine Einzelhandelsagglomeration im eigentlichen Sinne. Da die Nordstadt nur wenige weitere Nahversorgungsstandorte aufweist, ist hier die Entwicklung eines Grundversorgungszentrums jedoch weiterhin beabsichtigt und auch notwendig.

(Quelle: Einzelhandelskonzept der Stadt Hameln aus dem Jahr 2014)

Abbildung 45: Abgrenzung des Zielbereichs Lemkestraße. Quelle: Eigene Darstellung, 2013



Ergänzende Zentrenfunktionen, wie Gastronomie oder eine höhere Dichte an Dienstleistungsangeboten sind im Ziel-zentralen-Versorgungsbereich Lemkestraße nicht vorhanden. Lediglich eine Apotheke sowie eine Heilpraxis befinden sich in diesem Bereich. Auch diesbezüglich ist eine Weiterentwicklung bzw. Stärkung des Standortes im Zuge des Konversionsprozesses der benachbarten militärischen Liegenschaften anzustreben.

Die dezidierten Ergebnisse der Bestandsanalyse und die Handlungsempfehlungen, die für die Weiterentwicklung der Stadt Hameln vorrangig sind, sind dem Einzelhandelskonzept der Stadt Hameln zu entnehmen.

### 3 Ausgangssituation und Darstellungen

#### 3.1 Geltungsbereich und Größe des Änderungsbereiches

Die jeweiligen Geltungsbereiche der Flächennutzungsplanänderung sind den jeweiligen grafischen Darstellungen zu entnehmen:

	Gebiet	Größe des Änderungsbereiches
1	Hauptgeschäftsbereich Altstadt	23,48 ha
2	Grund- und Nahversorgungszentrum Deisterstraße und Bahnhofstraße	11,35 ha
3	Grund- und Nahversorgungszentrum Hefehof	5,97 ha
4	Zielbereich Lemkestraße	3,76 ha

#### 3.2 Derzeitige Situation im Plangebiet

##### 1 Hauptgeschäftsbereich Altstadt

Die Altstadt Hamelns bildet den Schwerpunkt des Einzelhandels, der Gastronomie und der endverbraucherbezogenen Dienstleistungen. Hinsichtlich des Einzelhandels übernimmt die Altstadt eine bedeutende Versorgungsfunktion für die Hamelner Bürgerinnen und Bürger so-

wie für die Bewohner des Umlands. Die Altstadt ist durch ihre kompakte Struktur innerhalb der ehemaligen Wallanlagen, heutigen Wallstraßen, gekennzeichnet. Der Umfang an Verkaufsflächen im zentralen Versorgungsbereich Altstadt hat sich in den vergangenen Jahren positiv entwickelt. Insbesondere durch die Ansiedlung der „Stadtgalerie“ konnten die Verkaufsfläche und die Einzelhandelszentralität der Altstadt deutlich gesteigert werden.

Insgesamt befinden sich zum **Erhebungszeitpunkt Einzelhandelskonzept 2014** im Hauptgeschäftsbereich 296 Geschäfte mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 51.670 m<sup>2</sup>. Trotz der großen Bedeutung als Versorgungsstandort vereint der Hauptgeschäftsbereich Altstadt bei einem Anteil von knapp 45 % aller in Hameln ansässiger Einzelhandelsbetriebe nur 27,4 % der städtischen Verkaufsflächen auf sich. Der Anteil der Stadtgalerie an der Gesamtverkaufsfläche beträgt mit ca. 17.500 m<sup>2</sup> knapp 34 %. Zuvor war am heutigen Standort der Stadtgalerie allerdings bereits eine Verkaufsfläche von 6.900 m<sup>2</sup> vorhanden, weshalb der eigentliche Zuwachs nur bei ungefähr 10.600 m<sup>2</sup> liegt.

Die Diskrepanz zwischen Betriebsanzahl und Verkaufsflächenumfang ist in erster Linie auf die historischen Strukturen zurückzuführen, die meist nur kleinere Ladenlokale zulassen. In der Hamelner Altstadt überwiegen insbesondere die Ladenlokale zwischen 50 und 200 m<sup>2</sup>, die gut 31 % der in der Altstadt vorhandenen Verkaufsflächen auf sich vereinen. Durch die im Jahr 2007 eröffnete Stadtgalerie sind auch einige größere Ladenlokale hinzugekommen (>1.500 m<sup>2</sup>). Die fünf großflächigen Betriebe mit mehr als 1.500 m<sup>2</sup> verfügen jedoch über nahezu ebenso viel Verkaufsfläche, wie die Ladenlokale zwischen 50 und 200 m<sup>2</sup> zusammen.

Das Spektrum der verfügbaren Sortimente ist sehr hoch, wobei zentrenrelevante Sortimente, insbesondere Bekleidung, deutlich überwiegen. Knapp 66 % aller Verkaufsflächen und sogar mehr als 80 % aller Betriebe dieser Kategorie befinden sich im Hauptgeschäftsbereich. Auch hinsichtlich der nahversorgungsrelevanten Sortimente kommt der Altstadt eine zentrale Bedeutung zu, da immerhin gut 26 % der Geschäfte mit diesen Warengruppen und gut 20 % der entsprechenden Verkaufsflächen in der Altstadt liegen. Dies sind insbesondere kleinflächige, spezialisierte Betriebe (Bäcker, Schlachter, Feinkost etc.), die im sonstigen Stadtgebiet deutlich unterrepräsentiert sind. Auch ein SB-Warenhaus sowie ein kleinerer Lebensmittelmarkt befinden sich in der Altstadt.

Das Einzelhandelsangebot in der Altstadt wird durch ein vielfältiges Angebot an Dienstleistungen, Gastronomie und Kultureinrichtungen ergänzt. Zudem gibt es ein breites Angebot an Ärzten und Gesundheitseinrichtungen. Insgesamt bietet die Hamelner Altstadt ein sehr differenziertes Warenspektrum. Der erzielte Umsatz pro Quadratmeter Verkaufsfläche ist etwas höher als im übrigen Stadtgebiet und spricht für eine erhöhte Flächenproduktivität des Einzelhandels. Durch den recht hohen Anteil kleinteiliger Ladenflächen und der städtebaulichen Qualität entsteht ein besonderes Flair, das die Altstadt gegenüber den sonstigen Einzelhandelsstandorten heraushebt. Auch die zumeist höherwertige Qualität der Waren, die in der Altstadt angeboten werden, stellt ein Alleinstellungsmerkmal gegenüber den sonstigen Standorten dar. Das Angebotsspektrum und die überwiegend kleinteilige Struktur sollten im Hauptgeschäftsbereich Altstadt unbedingt gewahrt und ggf. auch ergänzt werden, um die Wettbewerbsfähigkeit gegenüber den Sonderstandorten zu erhalten und ggf. noch zu verbessern.

## **2 Grund- und Nahversorgungszentrum Deisterstraße und Bahnhofstraße**

Die an diesem Standort (es wird die ursprüngliche Abgrenzung zugrunde gelegt, siehe Abb. 39) zum **Erhebungszeitpunkt Einzelhandelskonzept 2014** vorhandene Gesamtverkaufsfläche von rd. 6.870 m<sup>2</sup> verteilt sich auf insgesamt 56 Geschäfte. Im Grundversorgungszentrum Deisterstraße / Bahnhofstraße sind etwa 9 % aller in Hameln ansässigen Einzelhandelsbetriebe verortet. Sie vereinen nicht ganz 4 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche auf

sich, wodurch dieser Standort, von der Altstadt abgesehen, zum wichtigsten Einzelhandelsbereich in der Hamelner Kernstadt wird. Die wichtigste Funktion dieses zentralen Versorgungsbereichs ist die Nahversorgung, die durch Betriebe wie einen Discounter, vier Bäckereien, eine Fleischerei, vier weitere Lebensmittelgeschäfte sowie zwei Drogerien, vier Apotheken und mehrere Kioske sichergestellt ist. Die Geschäfte mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten umfassen rund 31 % der am Standort vorhandenen Gesamtverkaufsfläche (vgl. Abb. 41). Darüber hinaus befinden sich einige spezialisierte Fachgeschäfte in der Bahnhofstraße. Hierbei handelt es sich u.a. um ein Musikgeschäft, einen Schlüssel- und Schilderdienst sowie einen Farbenfachhandel. Der größte Einzelhandelsbetrieb im Grundversorgungszentrum Deisterstraße / Bahnhofstraße ist, wird ein Möbelhaus an der Deisterallee außer Acht gelassen, ein Discounter auf der Ostseite der Bahnhofstraße mit einer relativ geringen Verkaufsfläche (480 m<sup>2</sup>) und einer vergleichsweise schlechten Stellplatzsituation. Neben der Versorgungsfunktion im Bereich des Einzelhandels weist das Gebiet weitere Zentren prägende Funktionen wie Gastronomie (eher einfache Angebote), Dienstleistungen und Wohnen auf. Insbesondere das Dienstleistungsangebot ist breit gefächert und besitzt Bedeutung über die Grenzen des Quartiers hinaus.

In den vergangenen zehn Jahren hat das Grundversorgungszentrum Deisterstraße / Bahnhofstraße dennoch mit sogenannten Trading-Down-Prozessen zu kämpfen. Dies ist zum einen auf die städtebaulich wenig attraktive Situation (Verkehrsbelastung, i. T. Bebauungsstruktur) und zum anderen auf das Fehlen eines großen Frequenzbringers zurückzuführen. Zu beobachten ist dieser Prozess insbesondere in den Bereichen Dienstleistungen und Gastronomie: Nutzungen wie Sportwetten oder Spielhallen nehmen, dem Bundestrend folgend, deutlich zu.

### **3 Grund- und Nahversorgungszentrum Hefehof**

Die Verkaufsflächen am Standort Hefehof summieren sich **zum Zeitpunkt der Erhebungszeit Einzelhandelskonzept 2014** bei 15 vorhandenen Betrieben auf rd 6.500 m<sup>2</sup>. Damit befinden sich am Hefehof nur etwas mehr als 3 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Die am stärksten vertretenen Sortimente sind Gartenbedarf mit 2.635 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (komplett im Neumann Gartencenter) und Lebensmittel / Getränke mit 2.143 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der Anteil der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente umfasst mit einer Verkaufsfläche von 188 m<sup>2</sup> lediglich ca. 3 % der Verkaufsfläche am Standort. Das weitere Angebot, das überwiegend im Mutterschiff verortet ist, bedient den mittel- und langfristigen Bedarf. Der Nutzungsschwerpunkt am Standort Hefehof hat sich in den vergangenen Jahren vom Einzelhandel stärker in Richtung verschiedener Dienstleistungen und Gastronomie verschoben. Zu den wichtigsten Dienstleistungsangeboten gehören Einrichtungen des Gesundheitswesens (Ärzte, Gesundheits-Sport-Zentrum, Krankenkasse) sowie eine Postagentur, eine Reinigung, ein Sonnenstudio, eine private Musikschule, Versicherungen und Weiterbildungseinrichtungen. Darüber hinaus wird auch ein kulturelles Angebot vorgehalten, das insbesondere aus zwei kleinen Museen sowie einer Kleinkunstabühne besteht. Durch diese Veränderungen in der Nutzungsstruktur hat der Hefehof zwar hinsichtlich seiner Funktion als Versorgungszentrum des Einzelhandels Einbußen hinnehmen müssen, ist aber durch die vielfältigen, den Einzelhandel ergänzenden Nutzungen insgesamt aufgewertet worden. Der verstärkte Besatz mit Dienstleistungs- und Büronutzungen zeigt zudem auch auf, dass hier eine erfolgreiche Anpassung der Nutzungsstruktur an veränderte Rahmenbedingungen stattgefunden hat.

### **4 Zielbereich Lemkestraße**

Derzeit ist am Standort Ziel-zentraler-Versorgungsbereich Lemkestraße in vier Betrieben insgesamt eine Verkaufsfläche von 2.688 m<sup>2</sup> vorhanden. Die drei ansässigen Betriebe (0,5 % aller Einzelhandelsbetriebe in Hameln) vereinen etwa 1,4 % der Gesamtverkaufsfläche in der

Stadt auf sich (vgl. Abb. 46). Neben Lebensmitteln und Getränken mit 2.108 m<sup>2</sup> werden an diesem Standort vor allem Reformwaren (ca. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und Hausrat (rd. 120 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) angeboten. Es handelt sich somit nahezu um ein reines Nahversorgungszentrum (der Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente beträgt fast 87 %). Die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente sind, ähnlich wie im Fall des Hefehofs, mit lediglich 230 m<sup>2</sup> (ca. 8,5 %) unterrepräsentiert. Leerstand ist hier derzeit nicht vorhanden, da die vormals durch Einzelhandel genutzten Gewerbeflächen inzwischen einer anderen Nutzung zugeführt werden konnten.

(Quelle: Einzelhandelskonzept der Stadt Hameln aus dem Jahr 2014)

### 3.3 Künftige Darstellungen im Änderungsbereich

	Gebiet	Künftige Darstellungen in den Änderungsbereich
1	Hauptgeschäftsbereich Altstadt	<b>Geplante Darstellung:</b> Zentraler Versorgungsbereich. Die zeichnerische Darstellung erfolgt durch ein neues Planzeichen (diagonale gelbe Schraffur), das die sonstigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes überlagert.
2	Grund- und Nahversorgungszentrum Deisterstraße und Bahnhofstraße	
3	Grund- und Nahversorgungszentrum Hefehof	
4	Zielbereich Lemkestraße	

### 4 Auswirkungen der Planung auf öffentliche und private Belange

Die Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche soll den Bestand der ansässigen Einzelhandelsbetriebe sichern und zugleich ansiedlungswilligen Betrieben Möglichkeiten einer Entwicklung aufzeigen. Die dargestellten zentralen Versorgungsbereiche liegen ausschließlich innerhalb der bestehenden Ortslagen, sodass keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen.

Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind für die geplante Nutzung bereits vorhanden, da es sich um städtebaulich integrierte Standorte handelt. Die Flächennutzungsplanänderungen führen zu keinen negativen Auswirkungen auf öffentliche und private Belange. Ebenso sind die Belange des Artenschutzes auf dieser Planungsstufe nicht berührt und sind in den nachfolgenden Verfahren (Änderung von Flächenausweisungen, Aufstellung von Bebauungsplänen, Baugenehmigungsverfahren) zu berücksichtigen.

### 5 Zusammenfassende Abwägung

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist eine ergänzende Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche. Da es sich lediglich um eine überlagernde Liniendarstellung handelt, werden die weiteren Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht verändert.

Hintergrund für die Ausweisung Zentraler ist die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der gesamten Stadt.

Die Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche soll den Bestand der ansässigen Einzelhandelsbetriebe sichern und zugleich ansiedlungswilligen Betrieben Möglichkeiten einer Entwicklung aufzeigen. Die dargestellten zentralen Versorgungsbereiche liegen ausschließlich innerhalb der bestehenden Ortslagen, sodass keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen:

Mit dem Änderungsverfahren sind keine Eingriffe in die Schutzgüter des Naturschutzes und hier insbesondere in die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild verbunden, die gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit dem Niedersächsischen Änderungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz zu kompensieren wären.

Insgesamt sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachhaltigen oder erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tier und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft oder sonstige Güter zu erwarten. Probleme bei der Beschaffung und Auswertung der Planungsgrundlagen haben sich nicht ergeben.

## **6 Verfahren und Beschlüsse**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung im Sinne des § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch erfolgte vom 26.05.2017 bis 27.06.2017 in der Planungsabteilung der Stadt Hameln.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind keine Stellungnahmen eingegangen, die gegen die Planung sprechen.

## **7 Zusammenfassende Erklärung**

### **Vorbemerkung**

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche geschaffen werden.

Die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden in der Flächennutzungsplanänderung wie folgt berücksichtigt:

### **Umweltbelange**

Durch die Darstellung der Versorgungsbereiche auf Flächennutzungsplanebene sind keine Beeinträchtigungen des Umweltzustandes zu erwarten.

Die Konzentration großflächiger Einzelhandelsbetriebe auf die zentralen Versorgungsbereiche ist ein Beitrag zum sparsamen Flächenverbrauch, zur Begrenzung des motorisierten Kundenverkehrs und zur kundengerechten Bündelung von Einzelhandelsangeboten. Hiermit kann im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ ein Beitrag zur Vermeidung des motorisierten Kundenverkehrs geleistet werden.

### **Beteiligungen**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 26.05.2017 bis 27.06.2017.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß Baugesetzbuch sind keine relevanten umweltbezogenen Stellungnahmen eingegangen.

Die Planung wurde nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt, weil sie nach Abwägung aller Belange gegeneinander und untereinander die beste Lösung darstellt.

## **Teil 2 Umweltbericht**

### **1 Auswirkungen auf umweltrelevante Aspekte**

#### **Vorbemerkungen**

In § 1a BauGB ist unter anderem geregelt, dass die Prüfung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 8 BNatSchG) abschließend auf der Ebene der Bauleitplanung zu erfolgen hat. Die Belange von Natur und Landschaft sind entsprechend den Anforderungen des § 1a BauGB aufzuarbeiten. Es ist in diesem Zusammenhang erforderlich, den aktuellen Zustand von Natur und Landschaft, die zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft darzustellen, sowie den Nachweis über den vollständigen Ausgleich entstehender Eingriffe (Eingriffsbilanzierung) zu erbringen.

#### **1.1 Kurzdarstellung der Planungsziele und Planungsanlass**

Die Einzelhandelsentwicklung ist ein zentrales Thema der Stadt- und Raumplanung. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) im Jahr 2007 wurde der Thematik ein stärkeres Gewicht verliehen, indem insbesondere Schutzmechanismen geschaffen wurden, die eine stadtverträgliche Entwicklung des Einzelhandels ermöglichen. Die Stadt Hameln hat sich in der Vergangenheit bereits mehrfach mit der stadtverträglichen Einzelhandelsentwicklung auseinandergesetzt und mit dem

- Märkte- und Zentrenkonzept (1997, fortgeschrieben 2005),
- der Hamelner Sortimentsliste (2007, fortgeschrieben 2012)
- der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Hameln (2008)

Instrumente zur Steuerung von Ansiedlungsvorhaben erarbeitet. Diese Konzepte wurden im Zuge des im Jahr 2014 vom Rat der Stadt beschlossenen Einzelhandelskonzeptes auf eine aktualisierte Datenbasis sowie eine überarbeitete analytische Grundlage gestellt und miteinander verknüpft; wodurch vor allem konkrete Potenziale und Ziele der Einzelhandelsentwicklung aufgezeigt werden sollten. Das Konzept stellt somit ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 Baugesetzbuch dar.

Die Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche im Flächennutzungsplan -FNP- der Stadt Hameln soll die zentralen Versorgungsbereiche weiter stärken und den Einzelhandel steuern helfen.

#### **1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in der Bauleitplanung**

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes sind relevante Ziele des Umweltschutzes in übergeordneten Gesetzen enthalten. Insbesondere gemäß § 1 (5) BauGB Baugesetzbuch sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Konkretisiert werden die Belange des Umweltschutzes für die einzelnen Schutzgüter bzw. Belange des Umweltschutzes in § 1 (6) Nr. 7 a) bis i) sowie § 1a BauGB (z. B. Bodenschutzklausel, Eingriffs- und Ausgleichsregelung). In der Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB sind diese Belange gegeneinander abzuwägen. In weiteren Gesetzen sind die Umwelt-

belange jeweils schutzgutbezogen konkretisiert:

- Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG) / Landschaftsgesetz (LG NRW): Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, Erhaltung und Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG): Nachhaltige Sicherung der Funktion des Bodens, Abwehr und Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Landeswassergesetz (LWG NRW): Sicherung von Gewässern und Grundwasser, Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes, Versickerung von Niederschlagswasser
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG): Schutz von Menschen und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen

## 2 Beschreibung des Umweltzustandes innerhalb der Versorgungsbereiche

Die zentralen Versorgungsbereiche liegen innerhalb des Stadtgebietes von Hameln. Die Versorgungsbereiche befinden sich in den zentralen Lagen des jeweiligen Stadtteilzentrums, im Bereich bestehender Haupteinfahrstraßen und bestehen zum überwiegenden Teil aus Flächen mit innerstädtischen, mischgebietstypischen Nutzungen wie Wohnen in Kombination mit Einzelhandel, Dienstleistungen und kleineren Handwerksbetrieben. Der Anteil an versiegelten und überbauten Flächen ist in allen Bereichen sehr groß. Der Grünanteil besteht zu großen Teilen aus Hausgärten, die mit Rasen und Ziergehölzen bepflanzt sind.

### 2.1 Artenschutzrechtlichen Belange

Artenrechtliche Belange werden durch die Darstellung der Versorgungsbereiche auf Flächennutzungsplanebene nicht berührt.

### 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

	Schutzgüter	Kurzerläuterung
1	Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung, Grünflächen und Erholung	<p><i>Die Darstellung der Zentralen Versorgungsbereiche umgrenzt nur Flächen, die bisher schon als Bauflächen und Baugebiete dargestellt sind. Da durch die 16. FNP-Änderung keine neuen Bauflächen und Baugebiete dargestellt werden, ergeben sich keine Umweltauswirkungen.</i></p> <p><i>Erhebliche relevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern können ausgeschlossen werden.</i></p>
2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Stadt- und Landschaftsbild	
3	Schutzgut Boden und Fläche	
4	Schutzgut Wasser	
5	Schutzgut Klima/Luft	
6	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
7	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	

### **3 Alternativen-Prüfung**

Im Rahmen der Beratungen zum Beschluss des Einzelhandelskonzeptes wurden alternative Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche diskutiert und geprüft. Mit keiner der Alternativen waren Auswirkungen auf die Umwelt verbunden.

### **4 Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Durch die Darstellung der Versorgungsbereiche auf Flächennutzungsplanebene sind keine Beeinträchtigungen des Umweltzustandes zu erwarten.

Die Konzentration großflächiger Einzelhandelsbetriebe auf die zentralen Versorgungsbereiche ist ein Beitrag zum sparsamen Flächenverbrauch, zur Begrenzung des motorisierten Kundenverkehrs und zur kundengerechten Bündelung von Einzelhandelsangeboten. Hiermit kann im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ ein Beitrag zur Vermeidung des motorisierten Kundenverkehrs geleistet werden.