

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan Nr. 1.83.5**  
**„Gewerbegebiet beiderseits**  
**der Waldecker Straße“**  
der Stadt Bad Pyrmont  
**- Entwurf -**

Ausgearbeitet  
Hannover, im September 2025

Susanne **Vogel** ■  
■ Architektin  
■ Bauleitplanung

Gretchenstraße 35  
30161 Hannover  
Tel.: 0511-394 61 68

E-Mail: [vogel@planungsbuero-vogel.de](mailto:vogel@planungsbuero-vogel.de)  
Internet: [www.planungsbuero-vogel.de](http://www.planungsbuero-vogel.de)

# Inhaltsverzeichnis

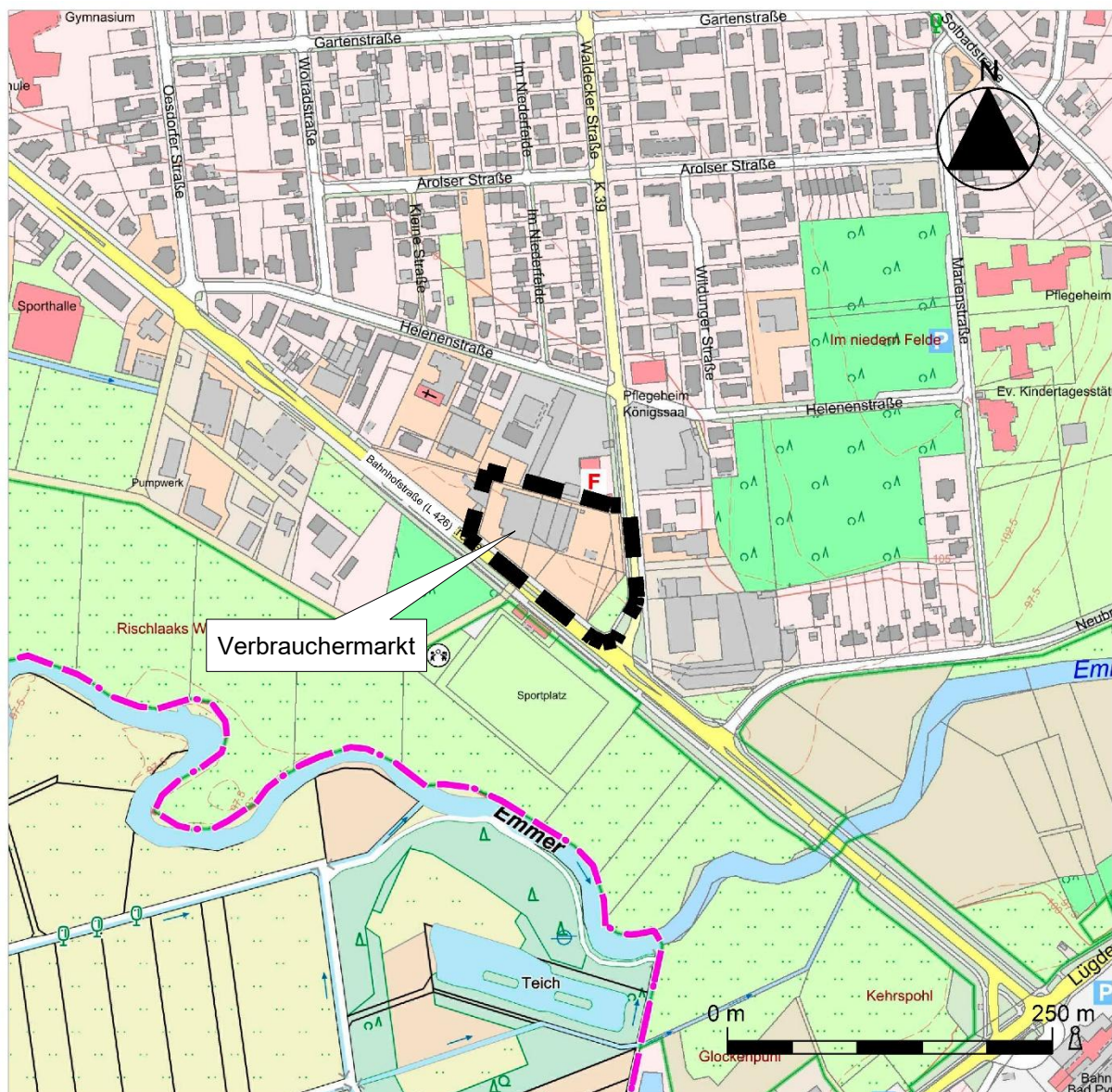
|                                                                               |           |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I. Allgemeines .....</b>                                                   | <b>1</b>  |
| 1. Ausgangssituation .....                                                    | 1         |
| 2. Allgemeines Ziel und Zweck der Planung, Notwendigkeit der Planung .....    | 2         |
| 3. Bebauungsplan der Innenentwicklung.....                                    | 3         |
| 4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs .....                           | 5         |
| 5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung .....                               | 5         |
| 6. Städtebauliches Entwicklungskonzept/ Nahversorgungskonzept.....            | 9         |
| 7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....                               | 12        |
| 8. Interkommunales Abstimmungsgebot .....                                     | 13        |
| <b>II. Rahmenbedingungen.....</b>                                             | <b>14</b> |
| 1. Lage und Größe des Plangebiets, aktuelle Nutzung .....                     | 14        |
| 2. Ursprungsplan/ betroffene Änderungsfassungen .....                         | 15        |
| <b>III. Begründung der wesentlichen Festsetzung .....</b>                     | <b>18</b> |
| 1. Art der baulichen Nutzung .....                                            | 18        |
| 2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....  | 18        |
| 3. Erschließung .....                                                         | 20        |
| 4. Anpflanzung von Bäumen .....                                               | 20        |
| 5. Nachrichtliche Übernahmen .....                                            | 20        |
| a) Überschwemmungsgebiet.....                                                 | 20        |
| b) Heilquellenschutzgebiet .....                                              | 20        |
| c) Bauverbotszone nach § 24 (1) des NStrG .....                               | 22        |
| 6. Flächenübersicht .....                                                     | 22        |
| <b>IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans .....</b>                  | <b>22</b> |
| 1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung .....                                    | 22        |
| 2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen.....                                  | 22        |
| <b>V. Abwägung der betroffenen Belange .....</b>                              | <b>23</b> |
| <b>A. Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung .....</b> | <b>23</b> |
| <b>B. Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung .....</b>   | <b>23</b> |
| 1. Schädliche Umwelteinwirkungen .....                                        | 23        |
| 2. Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung .....                   | 24        |
| 3. Auswirkungen auf den Verkehr .....                                         | 24        |
| 4. Auswirkungen auf wirtschaftliche Belange .....                             | 25        |

|                                                                                                                   |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 5. Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich .....                                        | 25        |
| 6. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt<br>oder in anderen Gemeinden ..... | 25        |
| 7. Altlasten.....                                                                                                 | 25        |
| 8. Überschwemmungsgebiet .....                                                                                    | 26        |
| 9. Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild .....                                                           | 29        |
| 10. Auswirkungen auf den Naturhaushalt.....                                                                       | 29        |
| a) Eingriffsregelung .....                                                                                        | 29        |
| b) Bodenschutz .....                                                                                              | 30        |
| <b>VI. Private Belange .....</b>                                                                                  | <b>30</b> |
| <b>VII. Zusammenfassende Gewichtung .....</b>                                                                     | <b>30</b> |
| <b>Verfahrensvermerke .....</b>                                                                                   | <b>31</b> |

## I. Allgemeines

### 1. Ausgangssituation

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.83.5 „Gewerbegebiet beiderseits der Waldecker Straße“ ist die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes auf dem Grundstück Bahnhofstraße 63 im Stadtteil Bad Pyrmont. Der vorhandene Lidl-Markt ist mit einer Verkaufsfläche von 989 m<sup>2</sup> für heutige Anforderungen an einen modernen Lebensmittel-Discounter zu klein. Er entspricht nicht mehr den aktuellen und künftigen Wettbewerbserfordernissen. Lidl plant daher eine Modernisierung des Marktes und die Vergrößerung der Verkaufsfläche in zwei Schritten.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2024 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Abb. 1: Übersichtskarte mit der Lage des Verbrauchermarktes

Im ersten Schritt soll die Verkaufsfläche unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudebestandes auf 1.291 m<sup>2</sup> erweitert werden, verbunden mit der Beibehaltung von 104 Stellplätzen.

In einem zweiten Schritt ist ein Ersatzneubau<sup>1</sup> mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche auf max. 1.540 m<sup>2</sup> geplant, um den Bestand und eine nachhaltige Entwicklung langfristig zu sichern.

Die Erweiterung des Marktes bezieht sich dabei vor allem auf ein größeres Platzangebot im Bereich der Gänge zwischen den Warengondeln, die ein generationsübergreifendes, familienfreundliches Einkaufen, z. B. mit Kinderwagen, ermöglichen und auch Rollstuhlfahrenden den eigenständigen Zugang zum Warenangebot öffnen.

Verbunden mit der Erweiterung der Verkaufsfläche im zweiten Entwicklungsschritt ist eine Umgestaltung der Außen- und Parkplatzflächen. Dabei soll die Zahl der PKW-Stellplätze von 104 auf 108 leicht erhöht werden. Erhöht werden soll auch die Zahl der Fahrrad- und Lastenradstellplätze. Die Stellplätze werden wo technisch möglich und sinnvoll überdacht. Die Überdachung führt zu einer Beschattung, reduziert die Aufheizung der Fahrzeuge im Sommer und dient als Trägerkonstruktion für Photovoltaikanlagen, deren Strom zur Deckung des Energiebedarfes des Marktes beitragen kann.

Der bestehende Einzelhandelsstandort dient insbesondere der Nahversorgung des Stadtteils mit Gütern des täglichen Bedarfs. Die Stadt hat sich entschieden, die geplante Nutzung zu ermöglichen, um die Nahversorgung in diesem Bereich zu sichern und zu entwickeln.

Beim Bebauungsplans Nr. 1.83.5 handelt es sich um die 5. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet beiderseits der Waldecker Straße“ (Nr. 1.83.0 vom 16.07.1985). Teilflächen des Ursprungsplan wurden bereits durch 4 Teiländerungen überplant (Nr. 1.83.1 bis Nr. 1.83.4).

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasst und überplant Teile der rechtsgültigen Bebauungspläne Nr. 1.83.1 „Gewerbegebiet beiderseits der Waldecker Straße“ vom 11.11.1992 (vgl. die Planausschnitte in Abb. 6, S. 16 und Abb. 7, S. 16) an der Südostecke des Geltungsbereiches und Nr. 1.83.4 „Gewerbegebiet beiderseits der Waldecker Straße“ vom 13.05.2009 (vgl. die Planausschnitte in Abb. 6, S. 16 und Abb. 8, S. 17).

## **2. Allgemeines Ziel und Zweck der Planung, Notwendigkeit der Planung**

Allgemeines Ziel des Bebauungsplans ist die städtebauliche Neuordnung der rechtsgültigen Bebauungspläne Nr.1.83.4 und Nr.1.83.1, um einen Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.540 m<sup>2</sup> an Stelle des existierenden Lidl-Marktes planungsrechtlich zu ermöglichen.

Allgemeiner Zweck des Bebauungsplans ist eine Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung des Lidl-Marktes zur Anpassung an aktuelle Marktbedingungen und zur langfristigen Absicherung des Nahversorgers an dem Standort.

Der Bebauungsplan ist notwendig, um die angestrebte Grundstücksnutzung zu erreichen. Aufgrund der Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 1.83.1 und Nr. 1.83.4 „Gewerbegebiet beiderseits der Waldecker Straße“ ist das geplante Vorhaben derzeit nicht zulässig.

---

<sup>1</sup> Der Neubau wird als sogenannter „Ersatzneubau“ an die Stelle des bisherigen Gebäudes treten, verbunden mit einer geringfügigen flächenhaften Vergrößerung.

### 3. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan Nr. 1.83.5 „Gewerbegebiet beiderseits der Waldecker Straße“ wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt.

Ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ liegt u. a. vor, wenn er für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Das ist bei diesem Verfahren der Fall. Mit dem Bebauungsplan Nr. 1.83.5 (der 5. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet beiderseits der Waldecker Straße“) werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung im Bereich des bestehenden Lebensmittel-Discounters geschaffen. Für die Sicherung und Entwicklung eines zukunftsfähigen Einzelhandelsstandortes in Bad Pyrmont werden Flächen des bisher unbebauten Außenbereichs geschont, indem eine bereits für den gleichen Zweck baulich genutzte Fläche innerhalb des Siedlungsbereichs entwickelt und die Flächen besser ausgenutzt werden.

Ein „Bebauungsplan der Innentwicklung“ kann in einem „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt werden. Das beschleunigte Verfahren ist nur zulässig, wenn

- eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Diese Voraussetzungen sind erfüllt:

- Bei einer Gesamtgröße der als „Sondergebiet“ (SO), Zweckbestimmung „Lebensmittel-Discount“ festgesetzten Fläche von rd. 7.730 m<sup>2</sup> und einer GRZ von 0,4 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von rd. 3.092 m<sup>2</sup>, also deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.
- Die Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche für die Erweiterung des Lidl-Marktes ist aus folgenden Gründen kein UVP-pflichtiges Änderungsvorhaben:

Eine UVP-Pflicht bzw. eine Pflicht zu einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls könnte sich aus Anlage 1 Nummer 18.8<sup>2</sup> in Verbindung mit Nummer 18.6 des UVPG ergeben. Danach wäre bei dem Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit einer zulässigen

---

<sup>2</sup> Nach der Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nach Nr. 18.6 beim Bau großflächiger Einzelhandelsbetriebe, für die **im Außenbereich gem. § 35 BauGB** ein Bebauungsplan aufgestellt wird, ab einer Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> bis weniger als 5.000 m<sup>2</sup> eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Nach Nr. 18.8 ist auch beim Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung (1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche) erreicht oder überschritten wird und für den in **sonstigen Gebieten** ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> bis weniger als 5.000 m<sup>2</sup> eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Gem. § 50 Abs. 1 UVPG wird die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung im Aufstellungsverfahren für Bebauungspläne als Umweltprüfung durchgeführt. In diesen Fällen ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht möglich.

Allerdings handelt es sich im vorliegenden Fall nicht um ein „Neuvorhaben“ sondern um ein „**Änderungsvorhaben**“ im Sinne von § 9 UVPG. Wird ein Vorhaben geändert, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt worden ist<sup>3</sup>, regelt § 9 Abs. 1 UVPG folgendes: *„Wird ein Vorhaben der Anlage 1 Nummer 18.1 bis 18.8 geändert, so wird die allgemeine Vorprüfung nur durchgeführt, wenn **allein durch die Änderung** der jeweils für den Bau des entsprechenden Vorhabens in Anlage 1 enthaltene Prüfwert erreicht oder überschritten wird“.*

Der Prüfwert für die allgemeine Vorprüfung liegt bei 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche (das entspricht 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Durch den Bebauungsplan wird gegenüber dem Ursprungsplan eine zusätzliche Verkaufsfläche (VK) von rd. 540 m<sup>2</sup> ermöglicht. Dieser Wert liegt deutlich unter dem Prüfwert von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche = 800 m<sup>2</sup> VK. Damit wird deutlich, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine UVP-pflichtigen Vorhaben ermöglicht werden. Eine allgemeine Vorprüfung ist nicht erforderlich. Die Anwendung des § 13a BauGB ist zulässig.

In der Begründung zum Gesetzentwurf (vgl. BT-Drucksache 18/11499) ist dazu ausgeführt: *„Die genannten Infrastrukturvorhaben sind oftmals Teil einer kontinuierlichen Entwicklung und längeren Siedlungsgeschichte. Bei solchen Vorhaben ist es nicht angemessen, bei der Bestimmung der UVP-Pflicht die bestehenden Größen- und Leistungswerte und Prüfwerte in der Weise anzuwenden, dass der Bestand mit dem Änderungsvorhaben summiert wird“.*

- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung europäischer Schutzgebiete gibt es bei der geplanten Änderung nicht.
- Aufgrund der geplanten Nutzung liegen keine Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften für das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend:

- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.
- Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von den Angaben in der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, und von der zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen.

**Eingriffe nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**, die auf Grund der Aufstellung der 2. Änderung zu erwarten sind, gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a

---

<sup>3</sup> Die Umweltverträglichkeitsprüfung wurde als Umweltprüfung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.83.4 durchgeführt.

Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig mit der Folge, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

#### 4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1.83.5 „Gewerbegebiet beiderseits der Waldecker Straße“ (= **Plangebiet**) muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss.

Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1.83.5 umfasst die Flächen des existierenden Lidl-Markes auf dem Grundstück Bahnhofstraße 63 in Bad Pyrmont und im Einmündungsbereich der Waldecker Straße in die Bahnhofstraße das Flurstück 99/18, Flur 8, Gemarkung Oesdorf, welches im Bebauungsplan Nr. 1.83.1 als „Verkehrsgrün“ festgesetzt ist.

Da es sich um einen bestehenden Lebensmittel-Discounter handelt, sind nachteilige Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen aufgrund der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche nicht zu erwarten.

#### 5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Der Bebauungsplan ist den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Da es um die Erweiterung von „großflächigem Einzelhandel“ (§ 11 Abs. 3 BauGB) geht, müssen die dafür geltenden Ziele der Raumordnung eingehalten werden.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Hameln-Pyrmont aus dem Jahr 2001 hat zum 11.07.2022 seine Gültigkeit verloren.

Der Landkreis Hameln-Pyrmont hat im Juli 2012 gemäß § 5 Abs. 1 des Niedersächsischen Gesetzes über Raumordnung und Landesplanung (NROG) seine allgemeinen Planungsabsichten öffentlich bekannt und das Verfahren zur Neuauufstellung des RROP eingeleitet.

Ende 2021 hat der Landkreis ein erstes Beteiligungsverfahren zum Entwurf des neuen RROP durchgeführt (Entwurfsstand 10/2021). Soweit der Entwurf des RROP im Verfahren so weit fortgeschritten ist, dass sich Planungsabsichten (vorgesehene Ziele und Grundsätze der Raumordnung) verfestigt haben, sollen die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung<sup>4</sup> nach § 4 Abs. 1 ROG als „sonstige Erfordernisse der Raumordnung“<sup>5</sup> in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen“.

Weder die zeichnerischen noch die beschreibende Darstellung des Entwurfs des neuen RROP des LK Hameln-Pyrmont enthalten allerdings Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die über

---

<sup>4</sup> Als **in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung** gelten nach § 3 Abs. 1 Nr. 4a. „in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung: Ziele der Raumordnung, die nach Durchführung des Beteiligungsverfahrens nach § 9 Absatz 2 in einem die Ergebnisse der Beteiligung berücksichtigenden Planentwurf enthalten sind und als solche den Verfahrensbeteiligten zur Kenntnis gegeben wurden“.

<sup>5</sup> Nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) sind „**sonstige Erfordernisse der Raumordnung**: in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie der Raumverträglichkeitsprüfung und landesplanerische Stellungnahmen“.

die einschlägigen Inhalte des LROP hinausgehen und bei der vorliegenden Planung als sonstige Erfordernisse zu berücksichtigen wären<sup>6</sup>.

Für Planung sind daher die Ziele und Grundsätze der Raumordnung einschlägig, die sich aus dem **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)** ergeben. Es gilt die VO über das LROP in der Fassung vom 26.09.2017 (Nds. GVBl. S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 7. September 2022 (Nds. GVBl. S. 521)<sup>7</sup>.

Die zeichnerische Darstellung des LROP enthält zum Plangebiet im Wesentlichen die Festlegung der Stadt Pyrmont als **Mittelzentrum**.

Daher sind die Ziele und Grundsätze zu berücksichtigen, welche im LROP für Mittelzentren genannt sind und besonders die raumordnerischen Vorgaben zur „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ (Ziffer 2.3 der Beschreibenden Darstellung des LROP).

Dass die raumordnerischen Ziele des LROP auch bei der Vergrößerung der Verkaufsfläche eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu beachten sind, obwohl die Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 2 und 3 des ROG sich im LROP ausschließlich auf „*neue Einzelhandelsgroßprojekte*“ beziehen, ergibt sich aus den Erläuterungen zu Abschnitt 2.3, Ziffer 02, Satz 1 zum LROP: „*Die raumordnerischen Ziele gemäß den Ziffern 03 - 10 gelten nur für neue Einzelhandelsgroßprojekte. Als neue Einzelhandelsgroßprojekte gelten neben der Neuerrichtung auch Erweiterungen oder Nutzungsänderungen bestehender Einzelhandelsgroßprojekte bzw. Einzelhandelsbetriebe, soweit sie durch die Erweiterung oder Nutzungsänderung unter die Definition von Ziffer 02 Satz 2 fallen.*“

Zur Überprüfung der Einhaltung der Ziele der Raumordnung wurde durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA)<sup>8</sup> eine Auswirkungsanalyse erstellt. Die Ergebnisse werden im Folgenden wiedergegeben:

#### Kongruenzgebot Mittelzentrum (LROP, Abschnitt 2.3, Ziffer 03)

Für das Vorhaben ist als Kongruenzraum die Stadt Bad Pyrmont ausschlaggebend. Lediglich 30 % des Vorhabenumsatzes dürfen von außerhalb generiert werden. Die Prognose der Umsatzherkunft ergibt, dass ca. 79 % des Umsatzes mit Verbrauchern aus Bad Pyrmont erzielt wird. Das Kongruenzgebot wird in allen Sortimenten eingehalten.

#### Konzentrationsgebot:

In Bad Pyrmont ist ein Mittelzentrum ausgewiesen, der Standort des Vorhabens ist Bestandteil des zentralen Siedlungsgebietes. Das Konzentrationsgebot wird durch das Vorhaben eingehalten.

---

<sup>6</sup> Das im Entwurf des RROP gegenüber dem LROP zusätzlich dargestellte „Vorranggebiet Heilquelle“ ist bei der Änderung bereits aufgrund der gültigen Verordnung zu berücksichtigen.

<sup>7</sup> Die Änderung des LROP im Jahr 2022 hat an den für diese Planung einschlägigen Ziele und Grundsätzen der Raumordnung keine Änderungen vorgenommen. Daher finden sich die zu berücksichtigenden Ziele der Raumordnung in der Fassung des LROP von 2017.

<sup>8</sup> Auswirkungsanalyse zur Erweiterung der Lidl-Filiale in Bad Pyrmont, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, 10.12.2024

### Integrationsgebot:

Gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 05 LROP sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, zunächst nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig; diese Flächen müssen in das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) eingebunden sein. Sind die Sortimente zu mindestens 90 % periodische Sortimente, ist ein Einzelhandelsgroßprojekt ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig:

1. auf Grundlage eines städtebaulichen Konzepts,
2. wenn es im zentralen Siedlungsgebiet des Zentralen Ortes liegt,
3. im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung und
4. wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist, insbesondere wegen der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen.

Das Plangebiet liegt außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen, die im Nahversorgungskonzept 2023<sup>9</sup> der Stadt Bad Pyrmont durch die zentralen Versorgungsbereiche abgegrenzt sind; diese müssen zwar nicht zwangsläufig mit den städtebaulich integrierten Lagen der Raumordnung identisch sein, für eine Abweichung beider Abgrenzungen gibt es für Bad Pyrmont aber bislang keine Anhaltspunkte. Eine städtebaulich integrierte Lage des Planbereichs lässt sich nicht allein daraus ableiten, dass er in räumlicher Nähe zu einem zentralen Versorgungsbereich liegt – der Standort ist deutlich vom zentralen Versorgungsbereich abgesetzt.

Die Beschränkung der zulässigen Nutzung auf großflächigen Lebensmitteleinzelhandel sowie die Begrenzung der Randsortimente des aperiodischen Bedarfs auf maximal 10 % der Verkaufsfläche erfüllen die Voraussetzungen für die Anwendung der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot. Die Aufnahme von Sortimentslisten in den Bebauungsplan ist nicht notwendig und vorgesehen.

Zu 1. Nach den Erläuterungen zum LROP, Ziffer 05 Satz 3, kann die geforderte „verbindliche städtebauliche Konzeption“ auf unterschiedlichen Instrumenten beruhen, z. B. einem gemeindlichen Einzelhandelskonzept, einem Stadtentwicklungskonzept oder dem Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan Nr. 1.83.5 wird aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt. Er erfüllt daher die Voraussetzungen zur Anwendung der Ausnahmeregelung zum Integrationsgebot. Darüber hinaus wurde 2023 seitens der Stadt Bad Pyrmont ein Nahversorgungskonzept erarbeitet und als städtebauliche Leitlinie beschlossen. Das geforderte städtebauliche Konzept liegt somit vor.

Zu 2. Der Standort liegt im zentralen Siedlungsgebiet des Mittelzentrums Bad Pyrmont gem. RROP-Entwurf 2021 (siehe oben unter Konzentrationsgebot); die Anforderung ist damit hinreichend erfüllt.

---

<sup>9</sup> Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) 2023: Nahversorgungskonzept für die Stadt Bad Pyrmont; Fassung vom 10.08.2023; 31 Seiten.

Zu 3.: Im Umfeld des Plangebiets ist Wohnbebauung vorhanden. Aufgrund der Lage am Rande des Tals der Emmer und somit am Rande des Überschwemmungsgebiets und nahe der naturschutzfachlich wertvollen Flächen an der südlich gelegenen Emmer liegt die Wohnbebauung vor allem nördlich des Plangebiets.

Zu 4.: Im Nahversorgungskonzept (2023, S. 28ff.) wird dargelegt, dass in den städtebaulich integrierten Lagen Bad Pyrmons keine Flächen für die Ansiedlung eines Supermarkts oder Discounters vorhanden sind. Die Innenstadt von Bad Pyrmont mit ihrer historisch gewachsenen Umgebung ist verkehrlich schwierig zu erschließen; diese vorhandene Problematik würde durch einen zusätzlichen Supermarkt oder Discounter verstärkt. Insofern ist auch aus verkehrlichen Gründen eine Ansiedlung in einer städtebaulich stärker integrierten Lage der Innenstadt ein zumindest anspruchsvolles, wenn nicht gar unmögliches Unterfangen.

Im Ergebnis sind alle Voraussetzungen für eine Inanspruchnahme der Ausnahme gem. 2.3 05 Satz 3 LROP erfüllt. Mit Anwendung dieser Ausnahme ist das Integrationsgebot gem. 2.3 Ziffer 05 LROP eingehalten.

Die Einhaltung des Integrationsgebotes wurde darüber hinaus bereits bei der Bearbeitung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes/ Nahversorgungskonzeptes geprüft und bestätigt, welches 2023 von Rat der Stadt beschlossen wurde<sup>10</sup>.

### Abstimmungsgebot

Die Abstimmung erfolgt im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan.

### Beeinträchtigungsverbot

Um beurteilen zu können, ob aus den wettbewerblichen Auswirkungen auf die vorhandenen Betriebe städtebauliche Effekte entstehen können, wird der Schwellenwert von 10 % Umsatzumverteilung als Hinweis herangezogen.

Die Umsatzumverteilungen, welche ggf. aus der Erweiterung der Lidl-Filiale in der Bahnhofstraße resultieren, erreichen ein Niveau, welches keine städtebaulich negativen Folgewirkungen nach sich zieht. Diese bezieht sich auf das periodische Kernsortiment sowie das aperiodische Randsortiment. Vielmehr dient die geplante Erweiterung der Lidl-Filiale einer Verbesserung der Versorgungsstruktur, so insbesondere der Versorgung der Wohnquartiere im östlichen Stadtgebiet, v. a. Oesdorf.

In der „Auswirkungsanalyse wurden die Umsätze der Betriebe mit periodischem Kernsortiment differenziert nach einzelnen Standortlagen dargestellt. Der Gesamtumsatz der Betriebe mit periodischem Kernsortiment summiert sich in der Stadt Bad Pyrmont auf ca. 57 – 58 Mio. €. Bezogen auf das Kaufkraftvolumen im periodischen Bedarf von ca. 68 Mio. € (ohne Übernachtungsgäste) errechnet sich eine Zentralität von ca. 85 %“ (GMA, ergänzende Stellungnahme vom 01.07.2025<sup>11</sup>).

---

<sup>10</sup> Vgl. Kap. I.6, S. 11ff.

<sup>11</sup> Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) 2025: Schreiben der GMA zur Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung; GMA, 01.07.2025.

Im Zuge der Erweiterung der Lidl-Filiale sind keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen auf zentrale Orte, zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten.

Die Stadt geht davon aus, dass die zukunftsgerechte Erweiterung eines Lebensmitteleinzelhandels-Standortes an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

## **6. Städtebauliches Entwicklungskonzept/ Nahversorgungskonzept**

Die Stadt Bad Pyrmont hat im Jahr 2023 zur künftigen planungsrechtlichen Steuerung des großflächigen Einzelhandels ein Nahversorgungskonzept erstellen lassen. Neben der Untersuchung der zentralen Versorgungsbereiche wurde auch die Absicht der Fa. Lidl zur Vergrößerung der Verkaufsfläche ihres bestehenden Marktes an der Bahnhofstraße 63 am gleichen oder einem anderen geeigneten Standort betrachtet. Die Ergebnisse wurden 2023 vorgestellt und vom Rat der Stadt am 12.10.2023 als städtebauliche Leitlinie beschlossen<sup>12</sup>.

Bei der Analyse der bestehenden Situation wurden der Nahversorgung dienende Angebote in Bad Pyrmont in den Blick genommen, auch die unterschiedlichen existierenden Lebensmittel-Discounter.

Zur Lidl-Filiale im Plangebiet enthält das Gutachten folgende Aussagen:

„Im Vergleich zu dieser Penny-Filiale übernimmt Lidl eine Versorgung für mehr Verbraucher im östlichen und nördlichen Stadtgebiet. Würde die Lidl-Filiale in der Bahnhofstraße nicht mehr betrieben werden und eine Nachnutzung durch einen Lebensmittelmarkt nicht erfolgen, so wäre dieses Stadtgebiet unterversorgt.

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

In der Innenstadt stehen keine Flächen zur Verfügung, welche für einen Supermarkt oder auch als Verlagerungsstandort eines Discounters aufbereitet werden können. Im Nahversorgungszentrum Schillerstraße wäre zwar eine Fläche unter Einbeziehung von benachbarten und bebauten Grundstücken für einen Supermarkt und Lebensmitteldiscounter vorhanden. Durch einen dritten Lebensmitteldiscounter würde jedoch die Versorgungsstruktur im westlichen Stadtgebiet (Holzhausen) nicht qualitativ verbessert werden. Insofern leistet eine Verlagerung von Lidl in das Nahversorgungszentrum Schillerstraße keinen Beitrag zur Verbesserung der Versorgungsqualität in Holzhausen und sollte nicht weiterverfolgt werden“ (GMA 2023, S. 28).“

Die Untersuchung leistet damit bereits einen Vergleich der potenziellen Standortalternativen zur Planung, die Verkaufsfläche am existierenden Standort zu vergrößern.

Auch eine Vergrößerung der Verkaufsfläche des Lidl-Discounters am bestehenden Standort müsste allerdings die Kriterien zu erfüllen, die nach dem LROP für neue Einzelhandelsprojekte gelten (vgl. I.5, S. 5), u. a. das Integrationsgebot.

---

<sup>12</sup> Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) 2023: Nahversorgungskonzept für die Stadt Bad Pyrmont; Fassung vom 10.08.2023; 31 Seiten.

Das **Integrationsgebot** des LROP bedeutet, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ein periodisches Kernsortiment (= zentrenrelevant) führen, nur innerhalb der **städtebaulich integrierten Lagen** zulässig sind. Städtebaulich integrierte Lagen stehen in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB. Zentrale Versorgungsbereiche verfügen über ein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, haben einen überwiegend fußläufigen Einzugsbereich und sind an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

Da die Kriterien des Integrationsgebotes nicht vollständig erfüllt werden, ein anderer geeigneter Standort nicht ermittelt werden konnte, wurde für eine mögliche Erweiterung des Lidl-Marktes geprüft, ob von der **Ausnahmeregelung zum städtebaulichen Integrationsgebot** Gebrauch gemacht werden kann.<sup>13</sup>

Die Anwendung der Ausnahmeregelung setzt u.a. voraus, dass diese auf einer städtebaulichen Konzeption beruht, in diesem Fall das Nahversorgungskonzept der GMA (2023).

### **Ergebnisse der Überprüfung der Voraussetzungen für den Lidl-Standort<sup>14</sup>**

Das LROP 2017 gibt Voraussetzungen vor, welche für die Anwendung der Ausnahmeregelung zu erfüllen sind. Die Überprüfung durch GMA (2023) kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Es muss sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt handeln.

Bei der Erweiterung von Lidl auf ca. 1.450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Stand 2023, jetzt 1.540 m<sup>2</sup> VK) handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO. Der Betrieb hat heute bereits ca. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und ist großflächig.

- Mindestens 90 % periodische Sortimente.

Diese Voraussetzung wird entsprechend im Bebauungsplan geregelt werden. Lidl strebt eine Verkaufsfläche von ca. 1.450 m<sup>2</sup> an, d.h. max. 145 m<sup>2</sup> (Stand 2023, jetzt 154 m<sup>2</sup>) dürfen auf aperiodische Sortimente entfallen.

- Lage innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des zentralen Ortes.

Der Standort befindet sich nicht im Außenbereich, sondern innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Mittelzentrums Bad Pyrmont.

- Lage im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung.

Diese Voraussetzung bedeutet nicht, dass mehrere tausend Einwohner im fußläufigen Nahbereich leben müssen, sondern bezieht sich vielmehr auf den räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung. Dieser räumlich funktionelle Zusammenhang mit Wohnbebauung besteht zu den nördlich und östlich gelegenen Wohngebieten.

---

<sup>13</sup> Die Ausnahmeregelung (vgl. Begründung Teil C zur Landes-Raumordnung S. 28) soll gemäß LROP angewandt werden, um der „flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Drogeriewaren Rechnung (zu) tragen. Veränderte betriebliche Strukturen und veränderte Einkaufsgewohnheiten der Bevölkerung, die im erhöhten Maße ein motorisiertes Verkehrsaufkommen erwarten lassen, erschweren gerade in historischen Altstädten bei enger Bebauung, geringer Flächenverfügbarkeit oder anderen ungünstigen baulichen Gegebenheiten Neuan siedlungen oder größere Erweiterungen. In solchen Fällen erscheint es unter raumordnerischen Gesichtspunkten verträglicher, das Vorhaben außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen im zentralen Siedlungsbereich anzusiedeln.“ (GMA 2023, S. 28)

<sup>14</sup> GMA 2023, S. 29/ 30

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

Die einzige innerstädtische Potenzialfläche angrenzend an den KiK-Textildiscounter kommt für die Verlagerung aufgrund der geringen Größe nicht in Frage. Die Fläche im Nahversorgungszentrum Schillerstraße ist in versorgungsstruktureller Hinsicht nicht zweckmäßig.

- Vorhandene Einbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs.

Über eine fußläufig erreichbare Bushaltestelle an der Helenenstraße (ca. 150 m vom Standort entfernt) und den Bahnhof (ca. 330 m vom Standort entfernt) ist die Lidl-Filiale in das lokale ÖPNV-Netz eingebunden.

| <div> <div>NAHVERSORGUNGSKONZEPT FÜR DIE STADT BAD PYRMONT</div> <div>  <div>Forschen. Beraten. Umsetzen.</div> </div> </div> |                                                                                                                                                                               |          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Tabelle 6</b> <b>Bewertung der Kriterien zur Ausnahmeregelung</b>                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                               |          |
| Kriterien                                                                                                                                                                                                        | Bewertung                                                                                                                                                                     | erfüllt? |
| Einzelhandelsgroßprojekt                                                                                                                                                                                         | Bestandsobjekt mit ca. 1.040 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche, Vergrößerung auf ca. 1.450 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant                                                  | ja       |
| mind. 90% periodische Sortimente                                                                                                                                                                                 | Verkaufsfläche wird im Bebauungsplan begrenzt auf max. 145 m <sup>2</sup> für aperiodische Sortimente                                                                         | ja       |
| Lage innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des zentralen Ortes                                                                                                                                               | kein Außenbereich                                                                                                                                                             | ja       |
| Lage im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung                                                                                                                                                                 | Wohnbebauung in fußläufiger Entfernung nördlicher und östlicher Richtung                                                                                                      | ja       |
| Ansiedlung in städtebaulich integrierter Lage nicht möglich (städtebaulich bzw. siedlungsstrukturell)                                                                                                            | keine Flächenkapazitäten im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, Ansiedlung im Nahversorgungszentrum Schillerstraße verbessert nicht die Versorgungsqualität in Holzhauen | ja       |
| GMA-Darstellung 2023                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                               |          |

Abb. 2: Erfüllung der Ausnahmekriterien (GMA 2023, S. 30)

„Es zeigt sich, dass die Voraussetzungen für die Anwendung der Ausnahmeregelung [zum Integrationsgebot] für den Standort gegeben sind. Da die Erweiterung und Verlagerung der Lidl-Filiale für die Versorgungsstruktur im östlichen, aber auch nördlichen Stadtgebiet wichtig ist und kein Standort in städtebaulich integrierter Lage in diesem östlichen Stadtgebiet zur Verfügung steht, kann der jetzige Standort ausnahmsweise herangezogen werden“ (GMA 2023, S. 29).

Mit dem Nahversorgungskonzept liegt das erforderliche städtebauliche Entwicklungskonzept für Bad Pyrmont vor, um von der Ausnahmeregelung zum Integrationsgebot Gebrauch zu machen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind darüber hinaus die weiteren Ziele/ Kriterien Raumordnung abzu prüfen: Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtungsverbot, Abstimmungsgebot. Dazu wurde ein Auswirkungsanalyse vergeben. Zu den Ergebnissen vgl. Abschnitt I.5 .

## 7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Pyrmont weist den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches bereits als „Sonderbaufläche – Zweckbestimmung Lebensmittel-Discounter“ aus. An der Südwestspitze des Plangebietes ist eine „Grünfläche/ Straßenbegleitgrün“ dargestellt und an der Einmündung der Waldecker Straße eine „örtliche Hauptverkehrsstraße“.

Die Darstellungen ergeben sich aus der folgenden Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 67/17:

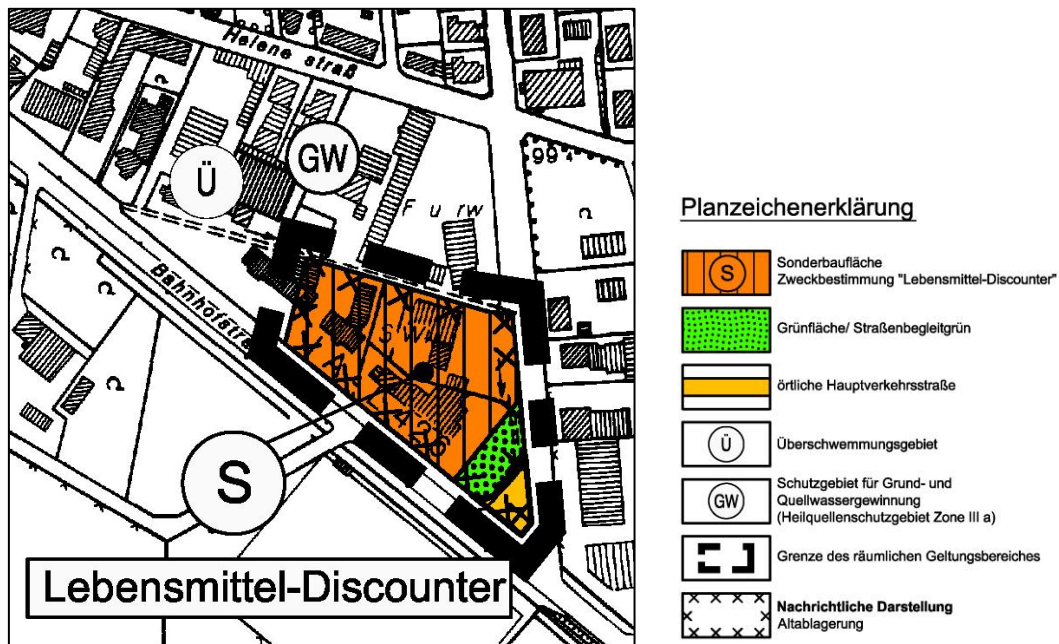


Abb. 3: Ausschnitt aus der Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 67/17  
(ohne Maßstab, genordet)

Das Überschwemmungsgebiet und das Heilquellenschutzgebiet sind entsprechend der geltenden Verordnungen als nachrichtliche Darstellung übernommen. Gekennzeichnet ist auch die im Plangebiet vorhandene Altablagerung.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1.83.5 „sonstiges Sondergebiet – Zweckbestimmung: Lebensmittel-Discounter“ (SO) werden zum ganz überwiegenden Teil aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Lediglich die Überplanung des Verkehrsgrüns und Teilen der im Flächennutzungsplan dargestellten „örtlichen Hauptverkehrsstraße“ führt zu einer geringfügigen Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Die Planung wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. In diesem Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Ziffer 2).

Die geringfügige Erweiterung des Nahversorgungsstandorts entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Daraus ergibt sich, dass der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden kann.

## **8. Interkommunales Abstimmungsgebot**

Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dieses Abstimmungsgebot ist verletzt, wenn von einem Bebauungsplan „unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art“ auf eine Nachbargemeinde ausgehen. Außerdem ergibt sich aus den Zielen der Raumordnung ein Abstimmungsgebot.

Die Abstimmung erfolgt im Rahmen des Aufstellungsverfahrens.

Die Abstimmung mit der Stadt Lüdge hat ergeben, dass grundsätzlich keine Einwendungen oder Bedenken bestehen. Dem Hinweis zu möglichen Veränderungen der Abflussverhältnisse wurde nachgegangen siehe Kap. 8, S. 26).

## II. Rahmenbedingungen

### 1. Lage und Größe des Plangebiets, aktuelle Nutzung

Das Plangebiet liegt am südlichen Stadtrand des Stadtteils Oesdorf der Stadt Bad Pyrmont im Bereich der Einmündung der Waldecker Straße in die Bahnhofstraße. Es handelt sich um den bestehenden Standort des Lebensmittel-Discounters Lidl, der eine Modernisierung und Erweiterung seiner Verkaufsfläche plant.

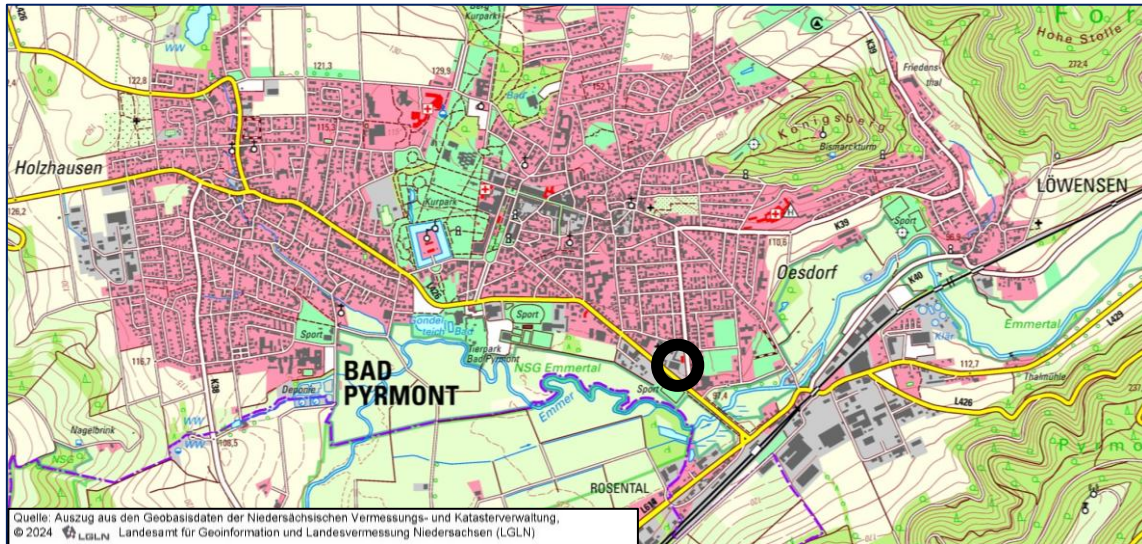


Abb. 4: Lage des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst rd. 7.730 m<sup>2</sup>, die derzeit vom Lebensmittel-Discounter Lidl einschließlich der zugeordneten Parkplätze genutzt werden. An der südwestlichen Ecke des Geltungsbereiches befindet sich eine kleine Grünfläche (sogenanntes „Verkehrsgrün“) (vgl. den Luftbildausschnitt in Abb. 5, Seite 15).

Entlang der Grundstücksgrenze zur Waldecker Straße und zur Bahnhofstraße verläuft ein Fuß- und Radweg. Nördlich grenzen die Feuerwache sowie einzelne Gewerbebetriebe an. Südlich angrenzend verläuft die Bahnhofstraße, die eine örtliche und überörtliche Erschließungs- und Verbindungsfunktion aufweist. Südlich der Bahnhofstraße befindet sich in Höhe des Plangebietes ein Sportplatz, an den südlich und westlich weitläufige Freiflächen angrenzen, die zum Überschwemmungsgebiet der Emmer gehören.

Die Bereiche nördlich und nordwestlich des Plangebiets sind in der weiteren Umgebung des Plangebietes durch Wohn- und Mischnutzungen geprägt, die sich im Einzugsbereich des geplanten Lebensmittel-Discounters befinden. Über die Waldecker Straße und Bahnhofstraße sind diese Nutzungen an das Plangebiet angebunden.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2024  LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Abb. 5: Luftbild vom Plangebiet und der Umgebung, Stand März 2022

## 2. Ursprungsplan/ betroffene Änderungsfassungen

Mit der Planung wird der Bebauungsplan Nr. 1.83.0 „Gewerbegebiet beiderseits der Waldecker Straße“ überplant. Es handelt sich um die 5. Änderung des Ursprungsplans.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung betrifft allerdings keine Flächen mehr, für den die Festsetzungen des Ursprungsplanes gelten, sondern überwiegend die Fassung der 4. Änderung des Bebauungsplans (Nr. 1.83.4, vgl. Abb. 8, S. 17) und in einer kleinen Teilfläche die Fassung der 1. Änderung (Nr. 1.83.1, vgl. Abb. 7, S. 16).

Die folgende Abbildung zeigt die Flächen der jeweiligen Fassungen des Bebauungsplans 1.83, die mit dieser Planung überplant werden.



Abb. 6: Bebauungspläne, die teilweise überplant werden

Mit der 4. Änderung wurde für den Geltungsbereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Discounter“ festgesetzt. Allerdings wurde mit den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans die zulässige Verkaufsfläche auf maximal 1.000 m<sup>2</sup> und die maximal zulässige Überschreitung der GRZ auf 0,85 beschränkt. Diese Begrenzungen stimmen mit den aktuellen städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt nicht mehr überein. Außerdem ist die angestrebte Erweiterung des LIDL-Marktes hinsichtlich der Stellplatzflächen und der Baumanpflanzungen nicht mit den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans in Übereinstimmung zu bringen.

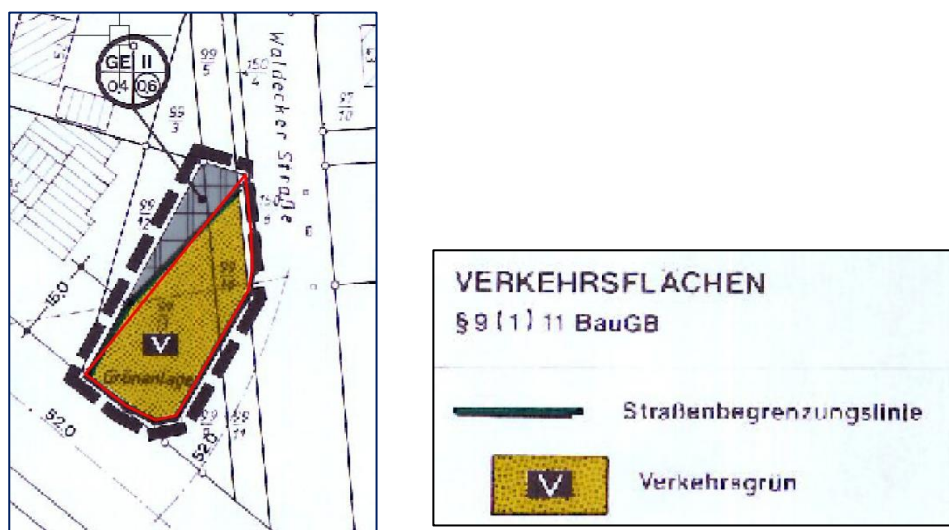


Abb. 7: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 1.83.1, überplante Fläche = rote Umrandung



Abb. 8: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 1.83.4.  
(überplante Fläche = rote Umrandung)

### **III. Begründung der wesentlichen Festsetzung**

Durch den Bebauungsplan soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, die die oben dargestellten Zielvorstellungen verwirklicht. Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ergibt sich bereits aus dem allgemeinen Ziel und Zweck der Planung. Das Ziel ist eine Erweiterung des vorhandenen Lebensmittel-Discounters am Einzelhandelsstandort „An der Bahnhofstraße“.

Diese Nutzung unterscheidet sich wesentlich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Für die geplante Nutzung wird die bisherige Festsetzung als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Discounter“ übernommen und auf das Flurstück 99/18 ausgedehnt.

Im Plangebiet soll die Vergrößerung der Verkaufsfläche für großflächige Lebensmittel-Discounter auf bis zu 1.540 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bauplanungsrechtlich ermöglicht werden. Aus städtebaulichen Gründen ist eine Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung erforderlich. Nachteiligen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet und in den umliegenden Nachbargemeinden wird vorgebeugt.

Die „aperiodischen Randsortimente“ werden bis max. 10 % der Verkaufsfläche zugelassen. Diese Regelung berücksichtigt zum einen städtebauliche Belange, indem nachteilige Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet vermieden werden, zum anderen werden die wirtschaftlichen Interessen der Einzelhändler in den zentralen Versorgungsbereichen berücksichtigt. Mit der Zulassung eines begrenzten zentrenrelevanten Randsortiments können die Anbieter ihr Warenangebot in gewissem Umfang erweitern und abrunden. Damit wird ebenso den aktuellen Anforderungen im Einzelhandel entsprochen.

Zur Erläuterung der geplanten Nutzung ist in Abb. 9, S. 19, die aktuelle Planung der Fa. Lidl für den Ersatzneubau dargestellt.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Das Maß der baulichen Nutzung wird hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ) unverändert aus dem geltenden Bebauungsplan Nr. 1.83.4 übernommen und wie bisher mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt.

Für die Stellplätze mit ihren Zufahrten werden zusätzliche Grundflächen benötigt. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist für sie eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um bis zu 50 % zulässig, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Die Überschreitung der festgesetzten GRZ bis zu einer GRZ von 0,8 genügt im vorliegenden Fall nicht, die erforderlichen Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen unterbringen zu können. Daher wird mit § 2 der Textlichen Festsetzungen ermöglicht, die in der Planzeichnung festgesetzte GRZ durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 zu überschreiten. Hinsichtlich der Lage

des Plangebiets im Überschwemmungsgebiet entstehen durch die Vergrößerung der Stellplatzfläche keine Beeinträchtigungen der Hochwasserabflussverhältnisse<sup>15</sup>.

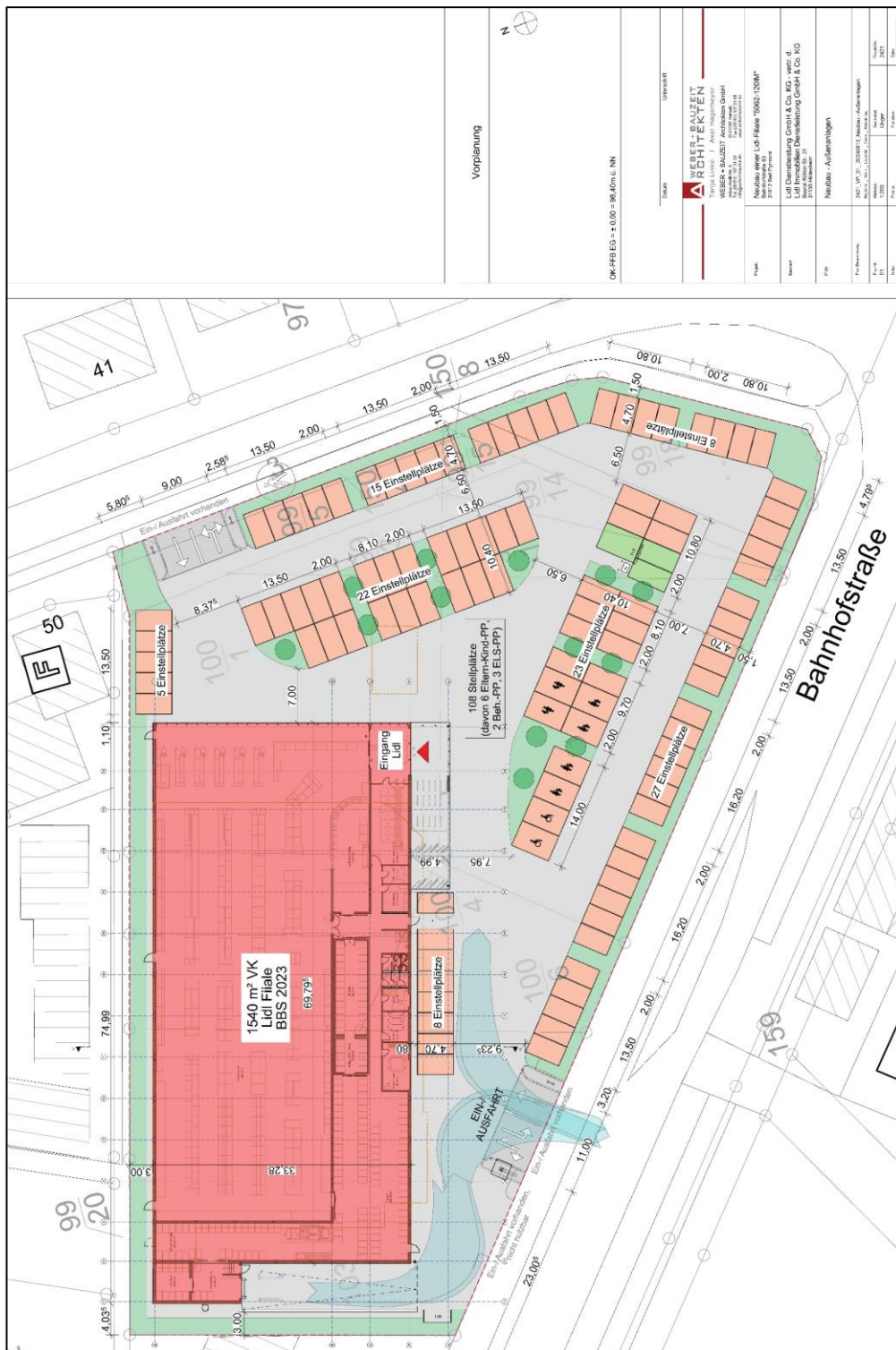


Abb. 9: Planung für einen Ersatzneubau der Lidl-Filiale (Stand 08/2024)

<sup>15</sup> Vgl. auch STADT-LAND-FLUSS INGENIEURDIENSTE GmbH 2025: Gutachterliche Stellungnahme zum Überschwemmungsgebiet gemäß § 78 WHG, 21.07.2025.

Damit wird gleichzeitig gewährleistet, dass mindestens 10 % der Grundfläche unversiegelt bleibt und nach den Vorschriften der NBauO zu begrünen ist.

Die Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen erfolgt wie im Bebauungsplan Nr. 1.83.4 (unverändert) durch die Begrenzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen auf 10 m über der Höhe der Fahrbahnoberkante der Bahnhofstraße im Bereich der Grundstückszufahrt.

Mit textlicher Festsetzung wird eine „abweichende Bauweise“ festgesetzt, so dass die Vorschriften für eine offene Bauweise ohne Einschränkungen zur Gebäudelänge gelten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen so festgesetzt, dass die geplante Erweiterung des Lebensmittel-Discounters möglich ist.

### **3. Erschließung**

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die bereits vorhandenen und bewährten Ein- und Ausfahrten zur Bahnhofstraße und zur Waldecker Straße (vgl. Abb. 9, S. 19). Die Erschließung ist damit gesichert.

Das Plangebiet ist an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs ÖPNV mit zwei Haltestellen von zwei Buslinien angeschlossen (Bahnhofstraße und Helenenstraße).

### **4. Anpflanzung von Bäumen**

Aufgrund der mittlerweile geltenden Pflicht zur Errichtung von Solarenergieanlagen über Parkplätzen mit mehr als 25 Einstellplätzen nach § 32a NBauO können die im Ursprungsplan festgesetzten Baumpflanzungen nicht in vollem Umfang übernommen werden. Statt der bisher festgesetzten 13 anzupflanzenden Bäume ist nur die Anpflanzung von 9 Bäumen möglich. Es entfallen gegenüber dem Ursprungsplan damit 4 Baumstandorte.

Der Regelung erfolgt textlich ohne konkrete Festlegung von Standorten, um bei der Durchführung der Planung die Gestaltung der Außenanlagen flexibel handhaben zu können.

Aufgrund der besonderen Standortanforderungen auf einer Parkplatzfläche sind geeignete Laubbäume aus der Straßenbaumliste der GALK (Gartenamtsleiterkonferenz) zu verwenden.

### **5. Nachrichtliche Übernahmen**

#### **a) Überschwemmungsgebiet**

Das Plangebiet befindet sich vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Emmer<sup>16</sup>. Die Abgrenzung des Überschwemmungsgebiets ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

#### **b) Heilquellenschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Schutzzone A (quantitativer Schutz) und der Schutzzone III/ 2 (qualitativer Schutz) des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen in Bad Pyrmont<sup>17</sup> (vgl. Abb. 10, S. 21 und Abb. 11, S. 21).

---

<sup>16</sup> Verordnung über die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Emmer im Landkreis Hameln- Pyrmont, veröffentlicht im Nds. MBl. Nr. 7/2006, S. 1122

<sup>17</sup> Heilquellenschutzgebietsverordnung für die staatlich anerkannten Heilquellen in Bad Pyrmont vom 28.04.2020.

Die Umsetzung der Planung, insbesondere die Errichtung eines möglichen Ersatzneubaus ist voraussichtlich mit „Handlungen“ verbunden, für die eine Genehmigung der zuständige Wasserbehörde erforderlich ist (Baumaßnahmen, Errichtung/ Erweiterung baulicher Anlagen und der Betrieb der neuen Nutzung).

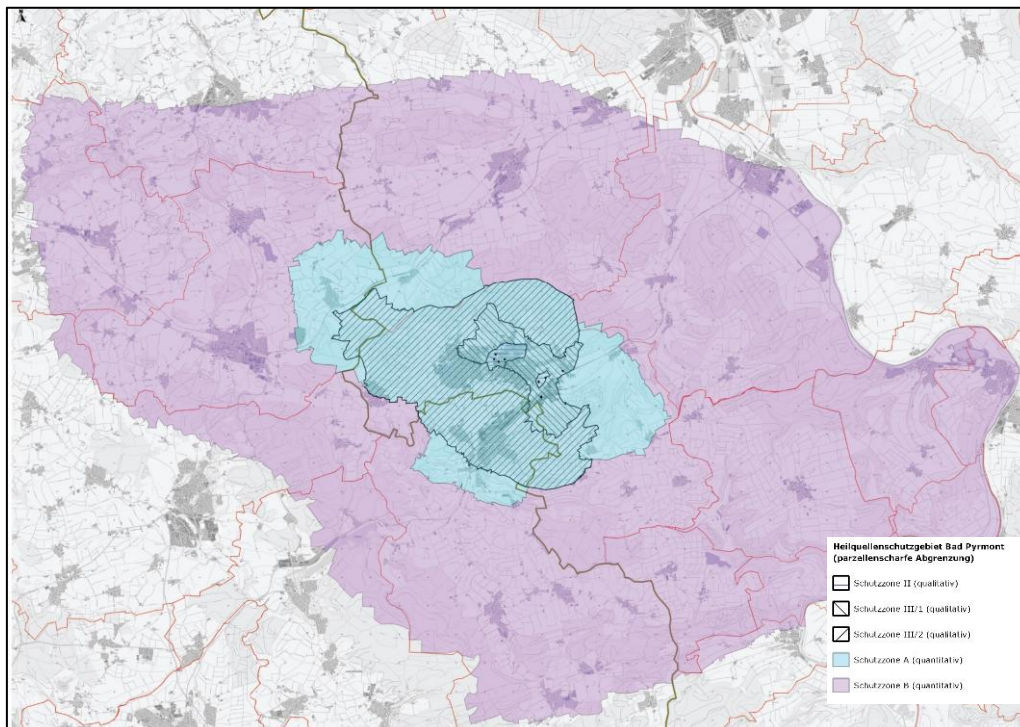


Abb. 10: Heilquellenschutzgebiet Bad Pyrmont, Übersichtskarte  
(Heilquellenschutzgebiets-VO Bad Pyrmont vom 06.04.2020, Anlage 1)

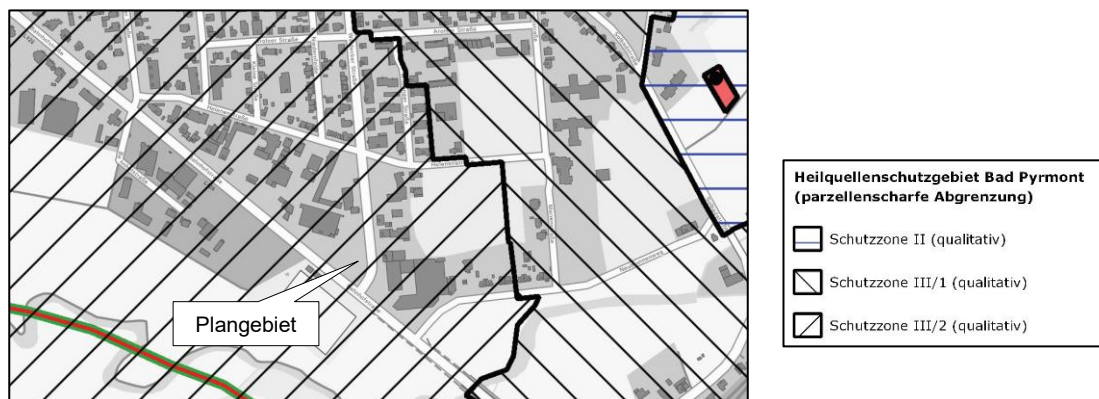


Abb. 11: Heilquellenschutzgebiet Bad Pyrmont, Lage der Qualitativen Schutzzonen, Ausschnitt;  
(Heilquellenschutzgebiets-VO Bad Pyrmont vom 06.04.2020, Anlage 2)

Da nach dem derzeitigen Planungsstand auch ein Ersatzneubau und dessen Betrieb gegenüber dem bisherigen Bestand nur zu unwesentlichen Veränderungen führen wird, geht die Stadt davon aus, dass - vorbehaltlich der Entscheidung der zuständigen Behörde – mit der Erteilung einer solchen Genehmigung zu rechnen, diese jedenfalls nicht ausgeschlossen ist<sup>18</sup>.

<sup>18</sup> Die Baugenehmigung für das Bestandsgebäude vom 28.06.2007 war mit entsprechenden Auflagen erteilt worden (A 4 der Baugenehmigung auf S. 2).

### c) Bauverbotszone nach § 24 (1) des NStrG

Ein Teilabschnitt der Südgrenze des Plangebiets liegt außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt der L 426. Die Bauverbotszone nach § 24 Abs. 1 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) entlang der freien Strecke der Landesstraße wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

## 6. Flächenübersicht

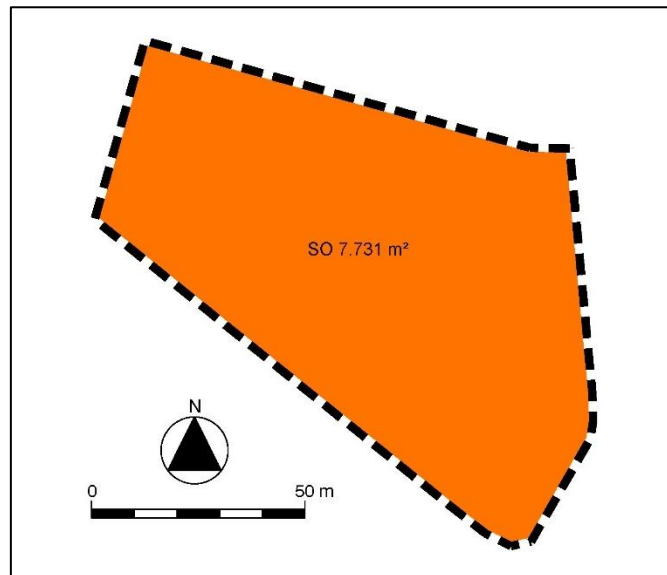


Abb. 12: Flächenübersicht

## IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

### 1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Zur Durchführung des Bebauungsplans sind keine Maßnahmen der Stadt erforderlich. Es entstehen daher auch keine Kosten, die zu finanzieren sind.

### 2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Aufgrund der geschilderten Eigentumsverhältnisse kann das Plangebiet ohne Schwierigkeiten nach den Festsetzungen des Bebauungsplans genutzt werden. Eine Bodenordnung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches ist daher im Plangebiet nicht erforderlich.

## V. Abwägung der betroffenen Belange

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Verkaufsfläche an einem bestehenden großflächigen Einzelhandelsstandort geschaffen. Nach dem Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen vom 22.06.1998 - 7 a D 108/96.NE - (BauR 11/98, S. 1198) ist in diesem Fall Richtschnur der planerischen Abwägung, dass sich die Stadt hinreichende Gewissheit über die etwaigen negativen städtebaulichen Auswirkungen bei Realisierung des Vorhabens macht. Dies ergibt sich aus § 11 Abs. 3 BauNVO. Die Stadt muss die entsprechenden Auswirkungen sachgerecht abschätzen und zum Gegenstand ihrer Abwägung machen. Die Abwägung hat insbesondere **die in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO genannten Aspekte** in den Blick zunehmen und in bewusster Kenntnis der insoweit erkennbaren negativen Betroffenheiten abwägend darüber zu befinden, ob die mit der Planung verfolgten (positiven) Zielsetzungen es im konkreten Fall rechtfertigen, die etwaigen negativen Auswirkungen in den vom Gesetzgeber ausdrücklich genannten städtebaulich relevanten Problemfeldern hinzunehmen. Insoweit präzisiert und konkretisiert § 11 Abs. 3 BauNVO das, was gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8.a) BauGB mit dem städtebaulich relevanten „Interesse an einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“ ohnehin generell Gegenstand des Abwägungsprogramms nach § 1 Abs. 7 BauGB ist.

§ 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO bestimmt, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, nur in Kerngebieten und für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind und nicht in den anderen Baugebieten. Aus dieser Zielrichtung der Vorschrift ergibt sich, „dass es sich stets um nachteilige Auswirkungen handeln muss“ ( Fickert / Fieseler, Komm. zur BauNVO, 8. Aufl., § 11, Rdnr. 21).

### A. Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung

Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung wurden bereits oben in Abschnitt I. 5 behandelt. Danach ist das Vorhaben an die Ziele der Raumordnung angepasst. Nachteilige Auswirkungen entstehen nicht.

### B. Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

#### 1. Schädliche Umwelteinwirkungen

Für den Bebauungsplan 1.83.4 „Gewerbegebiet beiderseits der Waldecker Straße“ (4. Änderung des Bebauungsplans), mit dem der großflächige Einzelhandel an diesem Standort bauplanungsrechtlich vorbereitet worden ist, wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt<sup>19</sup>. Damals wurde festgestellt, dass die maßgeblichen Orientierungswerte am Tage (6.00 bis 22.00 Uhr) im Bereich der am stärksten betroffenen schutzwürdigen Nachbarbauflächen eingehalten bzw. unterschritten werden. Empfohlen wurde, zur Einhaltung der Maximalpegel in der Nachtzeit den

---

<sup>19</sup> Bonk, Maire, Hoppmann (BMH) GbR: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 1.83.4 "Gewerbegebiet beiderseits der Waldecker Straße" der Stadt Bad Pyrmont, Stand: 13.9.2006.

Lkw-Anlieferverkehr zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr grundsätzlich auszuschließen. Hinsichtlich der Immissionen, die von den Kühl- und Abluftlangen im nordöstlichen Dachbereich des Marktgebäudes verursacht werden, wurde eine Unterschreitung der maßgeblichen Nachtrichtwert für Gewerbegebiete um rd. 10 dB(A) festgestellt.

Soweit die baulichen Anlagen, insbesondere die Anlagen zur Kühlung und Lüftung eines Ersatzneubaus wesentlich von den bestehenden Anlagen in der Form abweichen, dass mit stärkeren Emissionen zu rechnen ist, ist die Einhaltung der einschlägigen Vorschriften erneut zu prüfen. Dies gilt auch, wenn sich hinsichtlich der Anlieferzeiten oder des Parkplatzverkehrs wesentliche Änderungen ergeben.

Aufgrund der Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens ist nicht mit einer deutlich größeren Zahl an Kundinnen und Kunden zu rechnen. Außerdem wird damit gerechnet, dass es bei den verwendeten Verkehrsmitteln eine leichte Verschiebung von privaten PKWs zu Fahr- und Lastenrädern und zum ÖPNV geben wird. Deshalb ist auch geplant, die Zahl der PKW-Parkplätze nur unwesentlich zu erhöhen. Außerdem wird die voraussichtlich kontinuierlich zunehmende Zahl von E-Fahrzeugen ebenfalls die Geräuscentwicklung sukzessive deutlich reduzieren.

Insgesamt rechnet die Stadt nicht mit einer wesentlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens des motorisierten Verkehrs und dadurch induzierte Lärmentwicklung.

## **2. Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung**

Zur infrastrukturellen Ausstattung gehören Erschließungsanlagen, die örtlichen und überörtlichen Verkehrseinrichtungen, insbesondere des öffentlichen Verkehrs und Personennahverkehrs, Gemeinbedarfs- und sonstige Folgeeinrichtungen wie die schadlose Abwassersammlung und -beseitigung sowie die Abfallbeseitigung, ferner die Feuerwehr, der Rettungsdienst sowie die Versorgung mit Energie, Wasser, Wärme und dergl. (vgl. Fickert / Fieseler, a.a.O. Rdnr. 25.2).

Nachteilige Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung ergeben sich durch die geplante Erweiterung des Lebensmittel-Discounters nicht. Die Flächen im Plangebiet sind bereits vollständig erschlossen. Zusätzliche Maßnahmen werden nicht erforderlich.

## **3. Auswirkungen auf den Verkehr**

Die Auswirkung des bestehenden Vorhabens wurden in einer Verkehrstechnischen Stellungnahme vom 18.19.2006 durch das Büro Zukunftsorientierte Verkehrsplanung, Dipl.-Ing. Ulfert Hinz, Langenhagen, beurteilt. Damals wurden festgestellt, dass für den Knotenpunkt L 424 / K 39 bis zum Ende des damaligen Prognosezeitraums 2020 ggfs. die Signalisierung des Knotenpunkts erforderlich wird.

Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts wurde daher im Jahr 2025 erneut untersucht<sup>20</sup>. Die Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass

- die bestehende Anbindung des Lidl Marktes an die Bahnhofstraße mit den Prognoseverkehrsmengen 2035/ 40 über eine befriedigende Verkehrsqualität der Stufe C verfügt,

---

<sup>20</sup> Verkehrsuntersuchung, Stand 28.04.2025, Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover

- die Anbindung der Waldecker Straße an die Bahnhofstraße im heutigen Ausbauzustand und mit den Prognoseverkehrsmengen 2035/ 40 über eine ausreichende Verkehrsqualität der Stufe D verfügt,
- die bestehende Anbindung des Lidl Marktes an die Waldecker Straße mit den Prognoseverkehrsmengen 2035/ 40 über eine sehr gute Verkehrsqualität der Stufe A verfügt.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass auch die zusätzlichen Verkehre bei Erweiterung des Lidl-Marktes vom bestehenden Verkehrsnetz aufgenommen werden können. Maßnahmen sind demnach nicht erforderlich (Straßenumbau, Signalanlage u.a.).

#### **4. Auswirkungen auf wirtschaftliche Belange**

Durch den Bebauungsplan werden Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gefördert (§ 1 Abs. 6 Nr. 8.a) BauGB). Das ist ein wesentliches Ziel des Bebauungsplans.

#### **5. Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich**

Durch die geplante Neuordnung der Verkaufsflächen soll ein leistungsfähiger Einzelhandelsstandort gesichert und entwickelt werden, durch den die Nahversorgung der Bevölkerung gewährleistet und verbessert wird.

Nachteilige Auswirkungen könnten sich dadurch ergeben, dass vorhandene Betriebe verdrängt werden. Für die Verbraucher entstünden dann längere Wege zum Einkaufen. Wie die Auswirkungenanalyse belegt, ist mit entsprechenden Auswirkungen nicht zu rechnen.

#### **6. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Gemeinden**

Durch das Projekt dürfen ausgeglichene Versorgungsstrukturen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Es soll vermieden werden, dass durch das Einzelhandelsgroßprojekt Angebote für den allgemeinen täglichen Bedarf in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt und in benachbarten Gemeinden in ihrem Bestand gefährdet werden. Wie in Abschnitt I.6. S. 9 ausgeführt, entspricht die Planung der mit dem Einzelhandelsgutachten der Stadt festgelegten strategischen Ausrichtung.

Die Auswirkungenanalyse belegt, dass negative Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nicht gegeben sind.

#### **7. Altlasten**

Im Plangebiet ist eine Altlast verzeichnet. Es handelt sich lt. NIBIS® - Kartenserver um die Altlast mit der Standortnummer 2520034028 (vgl. Abb. 13, S. 26).

Der Landkreis Hameln-Pyrmont hat im Zuge der frühzeitigen Beteiligung mitgeteilt, dass der Standort seit der Neufassung des Altlastenkatasters im Jahr 2015 in zwei Altlastenstandorte aufgeteilt worden ist (AS 252.003.5.301.0131 und AS 252.003.5.301.0022).

„Im westl. Grundstücksbereich wurde nach Angaben der zuständigen Behörde und älterer Gutachten in den 50-er und 60-er Jahren eine chemische Reinigung betrieben. Reinigungsabfälle (PER-haltige Kieselgurschlämme) sollen dort in eine Geländesenke verfüllt worden sein“<sup>21</sup>.

Diese Altlast war also bereits vor der erstmaligen Errichtung des bestehenden Einzelhandelsvorhabens bekannt. Daher wurden vor der Erteilung der Baugenehmigung für die bestehende Nutzung mehrere Gutachten zur Beurteilung der Altlast, der damit verbunden Risiken und der Optionen zur Berücksichtigung der Altlast bei den damaligen Baumaßnahmen erstellt<sup>22</sup>.

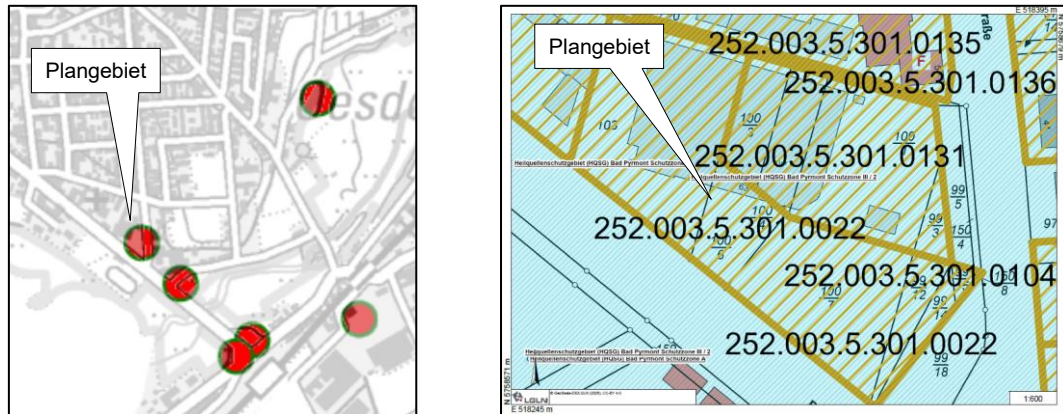


Abb. 13: Altablagerungen/ Altlasten im Plangebiet (links: NIBIS® - Kartenserver, 21.10.2024; rechts: LK Hameln-Pyrmont, Schreiben von 28.4.2025)

Basierend auf diesen Gutachten wurde eine Gründungsplanung für das damalige Bauvorhaben entwickelt und mit der zuständigen Bodenbehörde abgestimmt, die den Anforderungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gerecht wird.

Bei der Planung eines Ersatzneubaus und der Umsetzung der Planung sind die Vorschriften des BBodSchG zur Altlastenthematik zu beachten und eine Abstimmung mit der unteren Boden-schutzbehörde durchzuführen.

## 8. Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Überschwemmungsgebiet „Emmer“ gemäß Verordnung vom 26.07.2007 (Verordnungsfläche, vgl. Abb. 14, S. 27).

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich nicht um die Ausweisung eines „neuen Baugebiets im Außenbereich“, sondern um die Änderung eines Bebauungsplans im Innenbereich.

Daher sind die Vorschriften des § 78 Abs. 3 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) zu beachten. In der Abwägung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,

<sup>21</sup> Krauss & Partner 2004: Zusammenfassende Bewertung der Untergrundsituation – Neubau eines Lidl-Marktes; Gutachten im Auftrag der Fa. Lidl, Stand 9.6.2004

<sup>22</sup> Gutachten der Fa. Krauss & Partner GmbH vom 22.01.2004, 23.3.2004 und 09.06.2009. Fa. Dr. Härig Umwelttechnik GmbH (Gutachten zur Beurteilung des Baugrunds und der Gründung vom 29.06.2006 sowie dem Gutachten zur orientierenden Bodenuntersuchung vom 24.08.2006). Geologisches Büro Dipl.-Geol. R. Hempel, Geotechnisches Bodengutachten vom 05.06.2008).

- die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
- die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

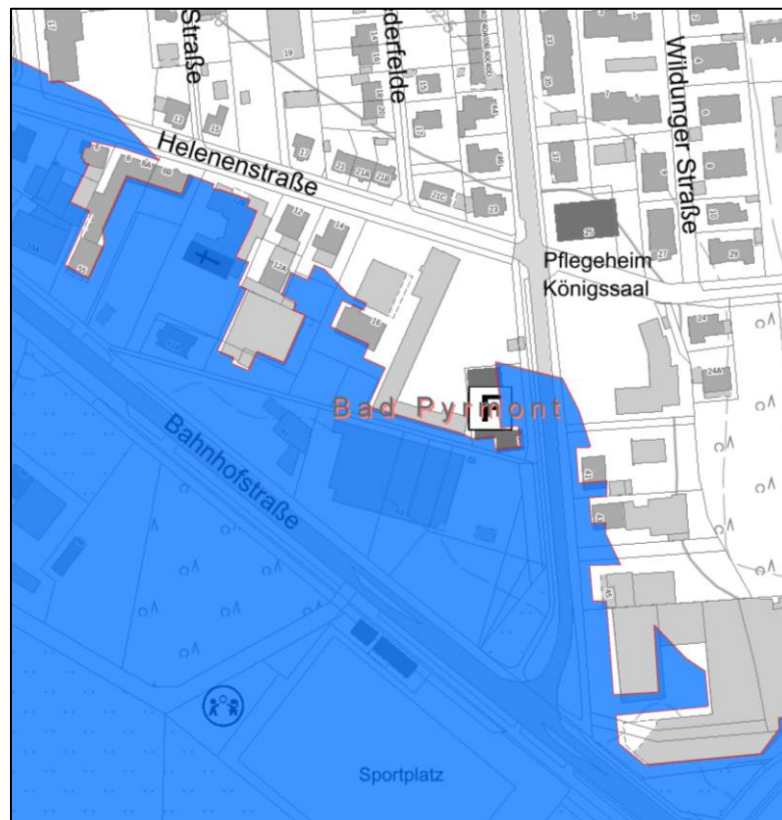


Abb. 14: Überschwemmungsgebiet „Emmer“ gem. VO vom 26.07.2007  
(Umweltkarten Niedersachsen, Zugriff 18.11.2024)

Um die Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplans auf das Überschwemmungsgebiet zu beurteilen, wurde in Abstimmung mit dem Landkreis Hameln-Pyrmont eine gutachterliche Stellungnahme eingeholt<sup>23</sup>. Im Zuge dieser gutachterlichen Stellungnahme wurden die Wasserstandsdaten, welche der Festlegung des Überschwemmungsgebiets zugrunde lagen, mit aktuellen Höhendaten neu verschnitten und damit die Genauigkeit zur Ermittlung des faktischen Überschwemmungsgebiets deutlich erhöht.

Die Stellungnahme kommt zu folgenden Ergebnis:

- Der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes werden nicht nachteilig beeinflusst, da sowohl Bestandsgebäude als auch Ersatzneubau außerhalb des faktischen Überschwemmungsgebiets liegen (vgl. Abb. 15, S. 28). Die Freiflächen werden gegenüber den Bestandshöhen aller Voraussicht nach nicht aufgehöhht, es sind lediglich kleinräumige Umprofilierungen zu erwarten.
- Der Nachweis, dass die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird

<sup>23</sup> STADT-LAND-FLUSS INGENIEURDIENSTE GmbH, Hannover, gutachterliche Stellungnahme zum Überschwemmungsgebiet gem. § 78 WHG, vom 21.07.2025

kann erst im Rahmen der Durchführung der Planung erbracht werden, wenn die Höhenangaben für die Freiflächen vorliegen. Es sollte an der bisherigen Planung festgehalten werden, die Freiflächen in der Summe auf ihrem Bestandsniveau zu belassen.

- Nachteilige Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger sind nicht zu erwarten.
- Wie bereits das Bestandsgebäude, wird auch der Ersatzneubau mit der OKFF über dem Bemessungswasserstand des HQ100 liegen. Bauliche Schäden sind daher nicht zu erwarten.

Die Stadt geht daher davon aus, dass aufgrund der Änderung des Bebauungsplan der Hochwasserabfluss und die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt werden bzw. dass die Beeinträchtigungen im Rahmen der Durchführung der Planung vermieden werden können.

Die Stadt geht weiterhin davon aus, dass - vorbehaltlich der Entscheidung der zuständigen Wasserbehörde – mit der Erteilung einer Genehmigung gem. § 78 Abs. 5 WHG gerechnet werden kann<sup>24</sup>.

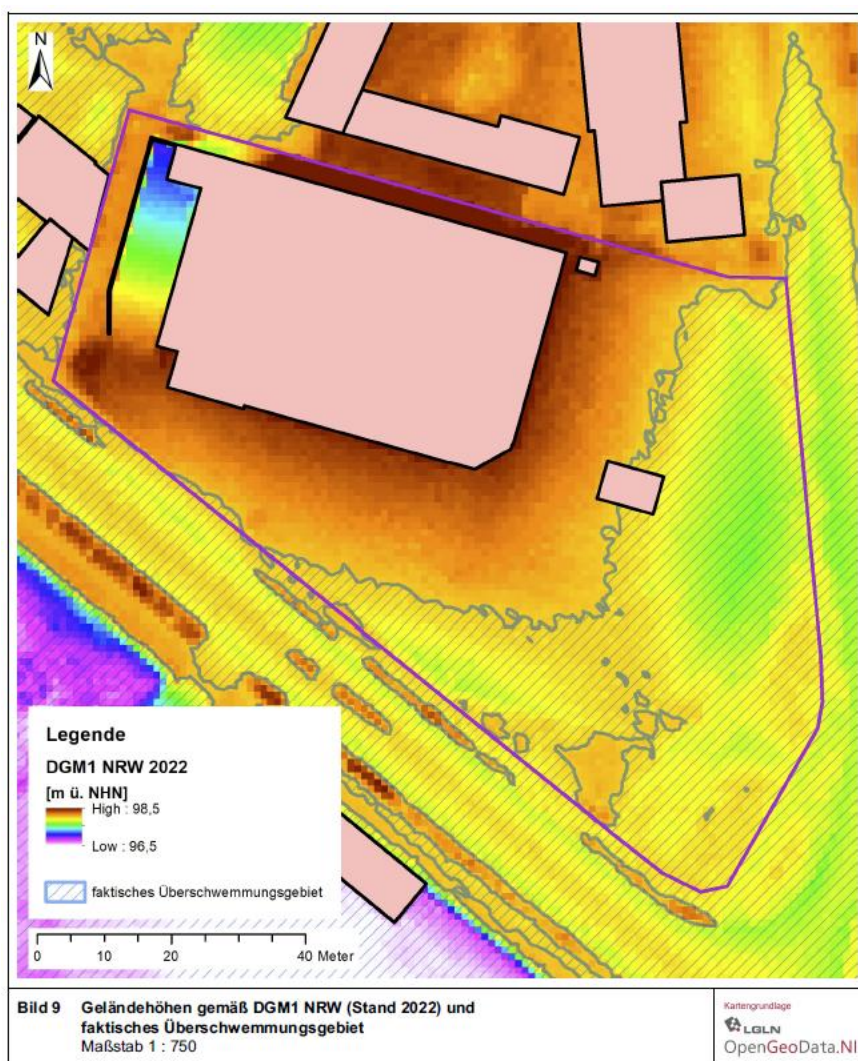


Abb. 15: Geländehöhe und faktisches Überschwemmungsgebiet,  
Quelle: STADT-LAND-FLUSS INGENIEURDIENSTE 2025

<sup>24</sup> Für die bestehende Nutzung/ die Errichtung der baulichen Anlagen war eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung erteilt worden (43.1-23/3-01 vom 20.6.2007).

## **9. Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild**

Die geplanten Nutzungen innerhalb des Siedlungsbereichs haben nur unwesentliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

## **10. Auswirkungen auf den Naturhaushalt**

Auf den Flächen im Plangebiet ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1.83.4 bereits jetzt eine bauliche Nutzung zulässig. Die zulässige Versiegelung im Plangebiet wird gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 1.83.5 nur geringfügig erhöht (von 0,8 auf 0,9).

Die im Ursprungsplan festgesetzten Anpflanzungen von 13 Bäumen können nicht vollständig übernommen werden<sup>25</sup>. Aufgrund der Regelungen des § 32a NBauO ist bei offenen Parkplätzen mit mehr als 25 Einstellplätzen über der Einstellplatzfläche eine Solarenergieanlage zur Stromerzeugung zu installieren. Um größtmögliche Flexibilität bei der Gestaltung des Parkplatzes und der Errichtung der Solarenergieanlagen zu erreichen, wird die Anpflanzung von Bäumen innerhalb des SO textlich festgesetzt. Aufgrund der erforderlichen Solarenergieanlagen können Bäume nicht mehr im bisherigen Umfang gepflanzt werden. Statt 13 Bäumen müssen mit der 5. Änderung mindestens 9 Bäume auf dem Grundstück gepflanzt werden. Der dadurch eintretende „Verlust“ von vier Bäumen bedarf nach der Regelung des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB keiner Maßnahmen zum Ausgleich. Dies hält Stadt hat zur Förderung der erneuerbaren Energien für vertretbar.

Insgesamt wird sich der Umweltzustand durch diesen Bebauungsplan nicht wesentlich verändern.

Belange des Artenschutzes sind nicht betroffen, da die Habitatausprägung im überplanten und bereits baulich genutzten innerstädtischen Bereich keine Vorkommen seltener, gefährdeter oder besonders spezialisierter geschützter Pflanzen- und Tierarten erwarten lässt. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des BNatSchG treten aller Voraussicht nach nicht ein. Unabhängig davon sind bei der Durchführung der Planung die Vorschriften des Naturschutzrechts zum Artenschutzes zu beachten (§ 39 und 44 BNatSchG).

Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet „FFH-Gebiet 113 Emmer“ liegt rd. 150 m südlich des Plangebiets. Aufgrund der bestehenden Nutzungen zwischen dem Schutzgebiet und der Plangebiet, die unverändert fortbestehen werden und der unwesentlichen Änderungen der Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches sind negative Auswirkungen auf das FFH-Gebiet sicher auszuschließen.

### **a) Eingriffsregelung**

Der Bebauungsplan Nr. 1.83.5 „Gewerbegebiet beiderseits der Waldecker Straße“ wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Daher gelten Eingriffe nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die auf Grund Planung zu erwarten sind nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig mit der Folge, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

---

<sup>25</sup> Maßgeblich ist bei der Änderung dieses Bebauungsplans der Innenentwicklung nicht die derzeit auf den Flächen vorhandene Zahl an Bäumen, sondern die Zahl, die im rechtsgültigen Bebauungsplan (vor der Änderung) festgesetzt sein.

## **b) Bodenschutz**

Ziel der Planung ist die Vergrößerung der Verkaufsfläche eines bestehenden großflächigen Einzelhandels an einem bestehenden Standort, um diesen dort langfristig zu sichern (Erweiterung und Ersatzneubau). Damit wird vermieden, dass der Markt in der Zukunft am bestehenden Standort wegen unzureichender Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit geschlossen und am Stadtrand auf bislang nicht versiegelten Flächen ggf. neu errichtet werden muss. Dies fördert die Belange des Bodenschutzes und wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht.

Bisher unversiegelte Flächen werden bei Umsetzung der Planung durch einen Ersatzneubau mit den erforderlichen Nebenanlagen (Stellplätze) voraussichtlich nur in sehr geringem Anteil in Anspruch genommen; betroffen ist das sogenannte „Verkehrsgrün“ (Bezeichnung nach dem gültigen Bebauungsplan) am Südostrand des Geltungsbereiches.

## **VI. Private Belange**

Private Belange werden durch den Bebauungsplan gefördert. Die Eigentümer der Flächen im Plangebiet haben ein Interesse an verbesserten Nutzungsmöglichkeiten. Diese schafft der Bebauungsplan.

## **VII. Zusammenfassende Gewichtung**

Insgesamt fördert der Bebauungsplan das Interesse an einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Die Förderung dieses wichtigen öffentlichen Belangs wird erreicht, ohne dass andere öffentliche und private Belange wesentlich beeinträchtigt werden.

## **Verfahrensvermerke**

### **Planverfasserin**

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1.83.5 „Gewerbegebiet beiderseits der Waldecker Straße“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im September 2025

### **Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 22.10.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.83.5 „Gewerbegebiet beiderseits der Waldecker Straße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

### **Unterrichtung der Öffentlichkeit**

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgte von 24.03.2025 bis einschließlich 25.04.2025.

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte von 24.03.2025 bis einschließlich 25.04.2025.

### **Veröffentlichung im Internet**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 22.10.2024 die Veröffentlichung des Bebauungsplans Nr. 1.83.5 „Gewerbegebiet beiderseits der Waldecker Straße“ im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Internetseite, unter der die in § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten Unterlagen eingesehen werden können, die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB wurde zusätzlich in das Internet eingestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1.83.5 „Gewerbegebiet beiderseits der Waldecker Straße“, die Begründung dazu und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden von \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB durch eine öffentliche Auslegung im Rathaus zur Verfügung gestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der Veröffentlichung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Bad Pyrmont, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister