



Auswirkungsanalyse zur Erweiterung und Verlagerung von Netto Marken-Discount in Damme

Auftraggeber: Unternehmensgruppe Kurzweg,
Vechta

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Katharina Staiger

Köln, am 09.10.2019

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Siegburger Straße 215
50679 Köln

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 0221 – 989438-0
Telefax: 0221 – 989438-19
E-Mail: katharina.staiger@gma.biz
Internet: www.gma.biz

Vorbemerkung

Im Juli 2019 erteilte die Unternehmensgruppe Kurzweg der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, den Auftrag, die beabsichtigte Erweiterung der Netto-Filiale in der Vördener Straße zu überprüfen.

Konkret ist zu untersuchen, in welchem Umfang durch das Vorhaben Umsatzumverteilungen gegenüber Betrieben in Damme und ggf. im Umland ausgelöst werden und ob hieraus mögliche schädliche städtebauliche Effekte bzw. Funktionsstörungen zentraler Versorgungsbereiche resultieren.

Für die Ausarbeitung des Berichtes standen der GMA u. a. Daten des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN), des Auftraggebers, der Stadtverwaltung sowie ergänzende sekundärstatische Materialien unterschiedlicher Quellen zur Verfügung. Im Juli 2019 wurde der für das Vorhaben relevante Wettbewerb in Damme, Vörden und Neuenkirchen erfasst.

Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert, der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der verwendeten primärstatistischen Quellen, z. B. Einwohnerzahlen statistischer Ämter, Kaufkraftkennziffern von MB Research, kann die GMA keine Gewähr übernehmen. Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

GMA
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Köln, den 09.10.2019
KST-aw grc

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	5
1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung	5
2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben	5
3. Makrostandort Damme	6
II. Relevante Angebotssituation	10
1. Methodik und Umfang der Wettbewerbsaufnahme	10
2. Angebotssituation im periodischen Bedarf in Damme	10
3. Angebotssituation im periodischen Bedarf in Vörden und Neunkirchen	11
III. Bewertung der raumordnerischen Ziele	13
1. Konzentrationsgebot	13
2. Integrationsgebot	13
3. Kongruenzgebot	15
3.1 Einzugsgebiet des Vorhabens	15
3.2 Kaufkraft im Einzugsgebiet	17
3.3 Umsatzprognose und Umsatzherkunft	17
3.4 Bewertung des Kongruenzgebotes	18
4. Beeinträchtigungsverbot	18
4.1 Wettbewerbliche Wirkungen	19
4.2 Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes	20
IV. Zusammenfassung	22

I. Grundlagen

1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung

Die Unternehmensgruppe Kurzweg plant die seit 2007 in der Vördener Straße lokalisierte Filiale von ca. 700 m² auf ca. 1.050 m² Verkaufsfläche zu erweitern. Zudem soll die gastronomische Fläche der Bäckereifiliale etwas ausgebaut werden. Die Erweiterung wird angestrebt, um

- interne Prozesse, wie Warenlogistik, Auffüllen der Regale zu optimieren,
- ein bequemerer Einkauf, u. a. für gehandicapte Kunden durch niedrigere Regale, breitere Gänge, mehr Querungen, kürzere Laufwege zu ermöglichen,
- Waren übersichtlicher und ansprechender präsentieren zu können.

Die Bestandsimmobilie wurde 2007 errichtet und von der Fa. Plus im Discountformat betrieben. Der Standort liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 132 „Vördener Straße“¹, welcher ein Mischgebiet (MI) festsetzt. Der Bebauungsplan soll in ein Sondergebiet geändert werden.

Mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.050 m² handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, sodass das Vorhaben hinsichtlich der Vorschriften des BauGB, der BauNVO sowie den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung (LROP 2017) überprüft wird.

2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist § 11 Abs. 3 BauNVO zu beachten. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung aus: ²

- „1. Einkaufszentren,
2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelt-einwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die

¹ Rechtsverbindlich seit dem 22.03.2007.

² Baunutzungsverordnung (BauNVO), neugefasst am 21.11.2017 (BGBl. IS.3787).

Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Städten, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Stadt und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

In Niedersachsen sind mit Blick auf die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe die Vorgaben des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP 2017, Kap. 2.3) zu beachten. Zudem wird festgelegt, was unter großflächigem Einzelhandel zu verstehen ist:

- (1) „Neue Einzelhandelsprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 entsprechen.“
- (2) „Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren.“
- (3) „Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (**Agglomerationen**).“

3. Makrostandort Damme

Die Stadt Damme zählt mittlerweile ca. 17.200 Einwohner und setzt sich aus der Kernstadt und 33 Ortsteilen bzw. Bauernschaften zusammen. Die Bauernschaften sind überwiegend von der Kernstadt (rd. 4.300 Einwohner) räumlich abgesetzt. In der Kernstadt und den Ortsteilen / Bauernschaften des südwestlichen Stadtgebiets leben über 9.000 Einwohner bzw. über 54 % aller Einwohner. In den letzten fünf Jahren verzeichnete Damme insgesamt eine Zunahme um fast 660 Einwohner, wenngleich die sehr hohe Wachstumsrate im Landkreis Vechta nicht erreicht wurde.

Tabelle 1: Einwohnerveränderung der Stadt Damme im Vergleich

Ort	Einwohner (30.03.)		Veränderung 2014 / 2019	
	2014	2019	abs.	in %
Bakum	5.962	6.417	455	7,6
Damme	16.542	17.201	659	4,0
Dinklage	12.649	13.151	502	4,0
Goldenstedt	9.357	9.864	507	5,4
Holdorf	6.629	7.295	666	10,0
Lohne	25.417	26.862	1.445	5,7
Neuenkirchen-Vörden	8.029	8.705	676	8,4
Steinfeld	9.588	10.135	547	5,7
Vechta	30.888	32.483	1.595	5,2
Visbek	9.443	9.928	485	5,1
LK Vechta	134.504	142.041	7.537	5,6
Niedersachsen	7.795.221	7.986.189	14.619	0,2

Quelle: LSKN, Basis Mikrozensus

Perspektivisch dürfte die Einwohnerzahl in Damme weiter zunehmen, da etliche Wohngebiete, insbesondere im südwestlichen Stadtgebiet, neu geplant sind.

Mit fast 8.800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist Damme der drittgrößte Arbeitsplatzstandort nach Vechta (19.930 Beschäftigte) und Lohne (15.808 Beschäftigte) im Landkreis Vechta. Entsprechend des umfangreichen Arbeitsplatzangebotes pendelten deutlich mehr Beschäftigte nach Damme ein als aus, insgesamt liegt ein Pendlerüberschuss von fast 1.400 Beschäftigten vor.³

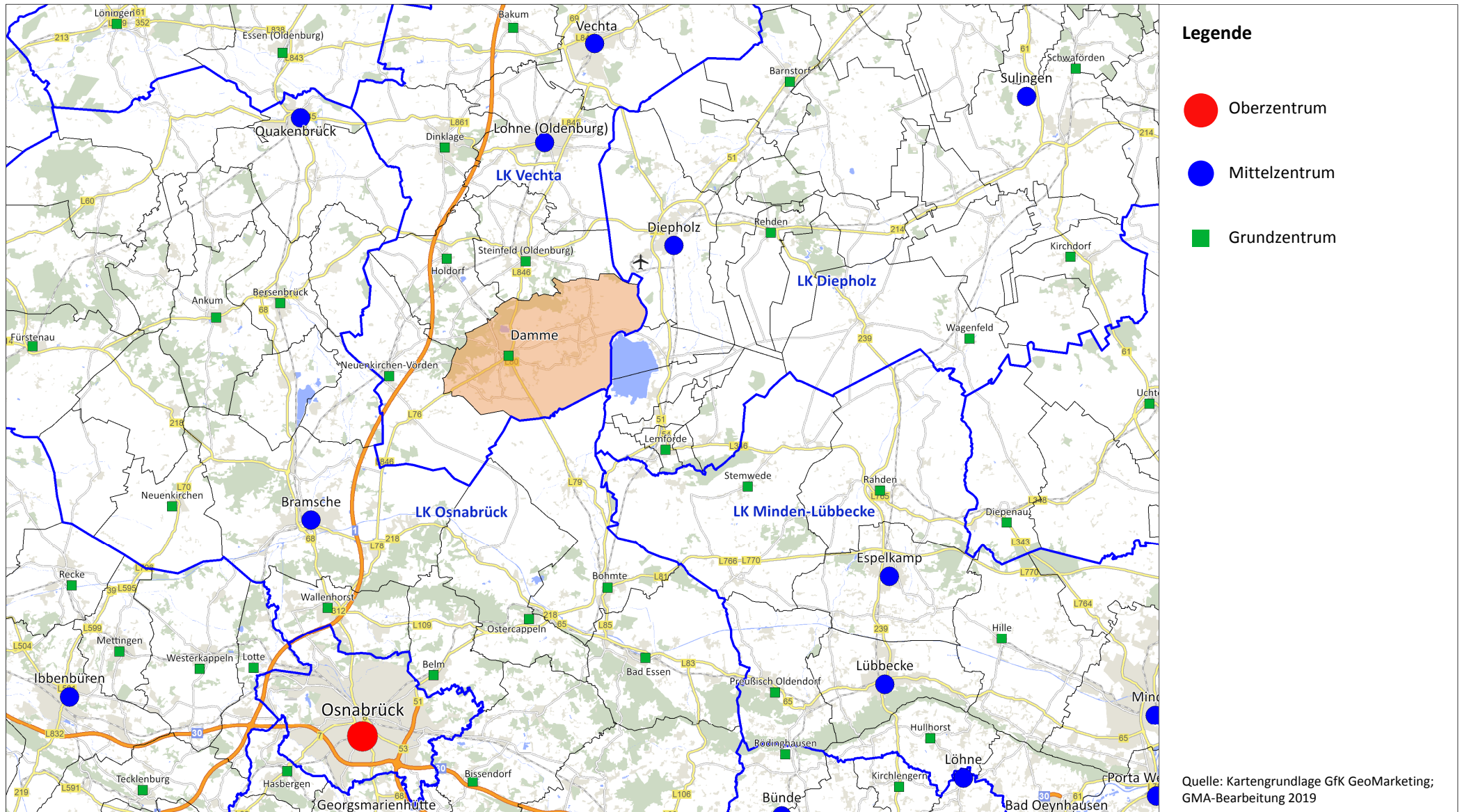
Im Einzelhandelskonzept⁴ wurde die Innenstadt als einziger zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Dieser umfasst die Große Straße ab dem Kreuzungsbereich Lembrucher Straße / Steinfeldener Straße bis hin zum Kreisverkehr an der Wiesenstraße / Lindenstraße / Vördener Straße. Auch Teilbereiche der an die Große Straße angrenzenden Straßen sowie der Kirchplatz gehören mit zum zentralen Versorgungsbereich. Bezeichnend für den innerstädtischen Geschäftsbesatz ist ein hoher Anteil an inhabergeführten Fachgeschäften bzw. Modehäuser und ein breites Branchenspektrum (u. a. Bekleidung, Schuhe, Sport, Optik, Uhren / Schmuck, Schreibwaren, Bücher, Elektrowaren). Stark vertreten sind Betriebe mit periodischen Kernsortimenten (Rossmann, Aldi, Combi, Lebensmittelhandwerk, Apotheken). Zu den Frequenzbringern zählen der Drogeriemarkt Rossmann, der Aldi Discounter und der Combi Supermarkt (ehemals Jibi). Neben dem Einzelhandel sind zahlreiche gastronomische Betriebe, öffentliche Einrichtungen, medizinische Praxen etc. vertreten.

³ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand: 06 / 2018.

⁴ Stadt Damme, Gutachten als Grundlage für die Fortschreibung des Zentren- und Standortkonzeptes, Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt vgl. Seite 30 ff.

Nach der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches im Einzelhandelskonzept sind die Standorte des großen Supermarktes Famila (Im Hofe), des K+K Supermarktes (Mühlenstraße) und des Lidl-Discounters (Hunteburger Straße) nicht Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches. In sehr kurzer Entfernung zur südlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs liegt die Netto-Filiale in der Vördener Straße. An der Wiesenstraße in Ecklage zur Hunteburger Straße befindet sich der Lidl-Discounter in Nähe zum großflächigen Hagebau bzw. zum Dänischen Bettenlager, diese Betriebe gehören nicht mehr zum zentralen Versorgungsbereich.

Karte 1: Lage im Raum und zentralörtliche Struktur



II. Relevante Angebotssituation

1. Methodik und Umfang der Wettbewerbsaufnahme

Im Juli 2019 wurden die wesentlichen Wettbewerber in Damme, in Vörden sowie Neuenkirchen erhoben, welche im Kernsortiment periodische Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, pharmazeutische Artikel, Zeitung / Zeitschriften, Schnittblumen, Tiernahrung) führen.

2. Angebotssituation im periodischen Bedarf in Damme

In der **Innenstadt** bieten Combi und Aldi das umfangreichste Angebot im periodischen Bedarf, welches durch den Drogeriemarkt Rossmann, Apotheken sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks ergänzt wird. Insgesamt liegt in der Innenstadt⁵ eine Verkaufsfläche von ca. 3.100 m² in Betrieben mit periodischen Sortimenten vor.

Bedingt durch die großflächigen Formate von Famila, Lidl und K+K sowie kleineren Getränkemärkten und Fachmärkten konzentriert sich der Schwerpunkt der periodischen Sortimente auf Standortbereiche außerhalb der Innenstadt. Das umfangreichste Angebot hält Famila mit einer Verkaufsfläche von über 3.200 m² vor. Entlang der Lindenstraße ist neben einem Getränkefachmarkt und einem Fachmarkt für Tiernahrung / Tierpflegeartikel ein ethnischer Lebensmittelmarkt ansässig.

Tabelle 2: Strukturprägende Wettbewerber im periodischen Bedarf

Standort	Wettbewerber	Verkaufsfläche in m ² (ca.-Werte)
ZVB Innenstadt	Combi	1.000
	Aldi	1.270
Im Hofe	Famila	3.100
Hunteburger Straße	Lidl	1.050
Lindenstraße	Kraft Markt	400
Lindenstraße	Fresh & Cool	250
Wiesenstraße	Getränkehaus	250

GMA-Erhebung 07 / 2019. Verkaufsfläche ohne Flächen der Konzessionäre.

Der Umsatz wird im periodischen Bedarf auf rd. 36 – 37 Mio. € (ohne Netto Marken-Discount sowie Bäckerei im Netto) geschätzt. Der überwiegende Teil des Umsatzes entfällt auf die Standorten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs:

- /// Lagen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs: ca. 23 – 24 Mio. €
- /// zentraler Versorgungsbereich: ca. 13 – 14 Mio. €.

⁵ Die GMA orientiert sich an der Abgrenzung des Einzelhandelskonzeptes 2016.

3. Angebotssituation im periodischen Bedarf in Vörden und Neunkirchen

In Vörden ist der in zentraler Lage ansässige Combi Supermarkt (ehemals Coma) mit ca. 950 m² VK strukturprägend. Zudem sind kleinteilige Betriebe des Lebensmittelhandwerks, eine Tankstelle und ein Blumenfachgeschäft hier vertreten.

Das Angebot im periodischen Bedarf fällt im benachbarten Neuenkirchen etwas höher als in Vörden aus. So ist in einer Verbundlage der K+K Supermarkt (ca. 950 m² VK) in Verbund mit einer Lidl-Filiale (ca. 1.050 m² VK) und einem Getränkehaus (ca. 400 m² VK) am Ortseingang ansässig. Eine weitere stark frequentierte Verbundlage besteht in der Holdorfer Straße mit einer Aldi-Filiale (ca. 1.270 m² VK) und der Posten Börse (ca. 1.000 m² VK).

Karte 2: Die wesentlichen Wettbewerber in Damme



Legende

Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing;
GMA-Bearbeitung 2019

III. Bewertung der raumordnerischen Ziele

1. Konzentrationsgebot

Zunächst ist zu bewerten, ob der geplante Standort des Lebensmitteldiscounters den Vorgaben des sog. „Konzentrationsgebotes“ entspricht.

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.“ (LROP 2017, Kapitel 2.3 Abs. 3 Nr. 4)

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Vechta wird aktualisiert, wobei zentrale Siedlungsgebiete dargestellt werden. Der Standort von Netto Marken-Discount wird nach Aussage des zuständigen Fachamtes im Landkreis Vechta Bestandteil des zentralen Siedlungsgebietes des Grundzentrums Damme. **Das Konzentrationsgebot wird erfüllt.**

2. Integrationsgebot

Das Integrationsgebot unterscheidet hinsichtlich des jeweiligen Kernsortiments (zentrenrelevant oder nicht zentrenrelevant) des Einzelhandelsgroßprojektes. Bezogen auf den Lebensmitteldiscounter entfällt das Kernsortiment auf periodische Sortimente (Nahrungs-/ Genussmittel, Drogerie-, Apothekerwaren, Tiernahrung, Schnittblumen, Zeitungen / Zeitschriften).

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren **Kernsortimente zentrenrelevant** sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. (LROP 2017, Kapitel 2.3 Abs. 3 Nr. 5)

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist; Satz 2 bleibt unberührt.“

Städtebaulich integrierte Lagen i. S. d. LROP werden seitens des OVG Lüneburg dahingehend definiert, dass diese im engeren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen i. S. d. § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB stehen. Sie verfügen über ein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, haben einen wesentlichen fußläufigen Einzugsbereich und sind in das ÖPNV-Netz eingebunden. Von Bedeutung ist ebenfalls ein attraktives Parkmanagement für den individuellen Verkehr. Entsprechend ihrer unterschiedlichen Versorgungsfunktion können sowohl Innenstädte bzw. deren Ortsmitten / -kerne als Hauptzentren sowie Nebenzentren das Kriterium der „städtebaulich integrierten Lagen“ erfüllen. Als städtebaulich integriert gelten neben Lagen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auch solche Lagen, die mit dem zentralen Versorgungsbereich eine räumliche und funktionelle Einheit bilden und diesen räumlich „anschmiegend“ funktional ergänzen. Hierbei darf der großflächige Einzelhandelsbetrieb sich nicht so weit vom zentralen Versorgungsbereich

entfernen, dass er ein „Eigenleben“ führt oder einen Umfang annehmen, dass er gleichberechtigt neben die Innenstadt / den Ortskern tritt.

Das zur Überplanung anstehende Areal befindet sich an der Hauptverkehrsachse Vördener Straße, welche die im Süden und Westen liegenden Ortsteile / Bauernschaften an die Kernstadt anbindet. Der Standort liegt nur 270 m entfernt vom Kreisverkehr Vördener Straße / Wiesenstraße / Große Straße / Lindenstraße. Die Zu- und Abfahrt erfolgt über die Vördener Straße, dem Objekt sind etwa 80 ebenerdige Stellplätze vorgelagert. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über die Bushaltestellen Lagemanns Hof (an der Vördener Straße rd. 100 m in nördlicher Richtung) gegeben.

Das Standortumfeld wird an der Vördener Straße durch eine Mischnutzung aus Wohnen, gewerbliche Betriebe (u. a. Tischlerei), Dienstleistungen (Rechtsanwälte) geprägt. Über einen Fußweg ist das Neubaugebiet im Bereich „Am Tiefen Weg“ direkt an den Netto-Standort angebunden.

Die Immobilie wurde im Jahr 2007 gebaut und als eine Filiale von Plus bis 2008 betrieben. Bedingt durch die Unternehmensübernahme erfolgte die Umstellung auf das Filialkonzept von Netto Marken-Discount. Die Verkaufsfläche blieb unverändert. Im letzten Jahr wurde die Immobilie intern modernisiert, wenngleich hinsichtlich des äußeren Erscheinungsbildes die Immobilie „in die Jahre gekommen ist“. Die Netto-Filiale ist seit Jahrzehnten am Markt eingeführt und übernimmt eine maßgebliche Versorgungsfunktion für Damme-West, Esch, Nordhofe sowie die Ortsteile / Bauernschaften Clemens-August-Dorf, Reselage, Rottinghausen, Greven, Hinnenkamp, Neuenwalde, Ossenbeck, Sierhausen und Südfelde. In diesem südwestlichen Stadtgebiet leben fast 7.000 Einwohner und damit fast 40 % aller Einwohner der Stadt Damme. Perspektivisch werden Wohngebiete westlich des Westrings entwickelt, wobei die Netto-Filiale für die Verbraucher in den Neubaugebieten eine Versorgungsfunktion übernehmen kann.

Das **Integrationsgebot** bewerten wir wie folgt:

- Die Netto-Filiale befindet sich zwar nicht im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, jedoch ergänzt diese das innerstädtische Angebot funktional, zumal der Standort nicht einmal 300 m entfernt von der südwestlichen Abgrenzung der Innenstadt liegt und einen direkten Bezug zur umliegenden Wohnbebauung aufweist.
- Die Verkaufsfläche der innerstädtischen Betriebe mit periodischen Sortimenten (u.a. Aldi, Combi, Rossmann) umfasst rd. 3.100 m². Hinzu kommen zahlreiche Fachgeschäfte, Modehäuser, Fachmärkte. Das Einzelhandelskonzept (2016)⁶ weist für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt eine Verkaufsfläche von ca. 10.425 m² auf. Im Vergleich dazu verfügt die Netto-Filiale nach der Erweiterung mit ca. 1.050 m² Verkaufsfläche über rd. 10 % der innerstädtischen Verkaufsfläche. Die Netto-Filiale führt also kein „Eigenleben“ und nimmt einen sehr geringen Umfang an.

⁶ Stadt Damme, Gutachten als Grundlage für die Fortschreibung des Zentren- und Standortkonzeptes, Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt vgl. Seite 31 ff.

Auch wenn der Standortbereich nicht zum zentralen Versorgungsbereich gehört, handelt es sich um eine städtebaulich integrierte Lage. **Das Integrationsgebot wird erfüllt.**

3. Kongruenzgebot

Bezüglich des Kongruenzgebotes in einem Grundzentrum wird im LROP ausgeführt:

- (2) In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).
- (5) Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 % des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.
- (6) Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten.
- (7) Periodische Sortimente sind Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus, insbesondere Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren.
- (8) Aperiodische Sortimente sind Sortimente mit mittel- bis langfristigem Beschaffungsrhythmus, z. B. Bekleidung, Unterhaltungselektronik, Haushaltswaren oder Möbel.“

Für die Prüfung des grundzentralen Kongruenzgebotes wird das Einzugsgebiet der Netto-Filiale abgegrenzt und das Kaufkraftvolumen für das relevante Kernsortiment ermittelt. Auf dieser Basis werden der Umsatz und die Umsatzherkunft prognostiziert.

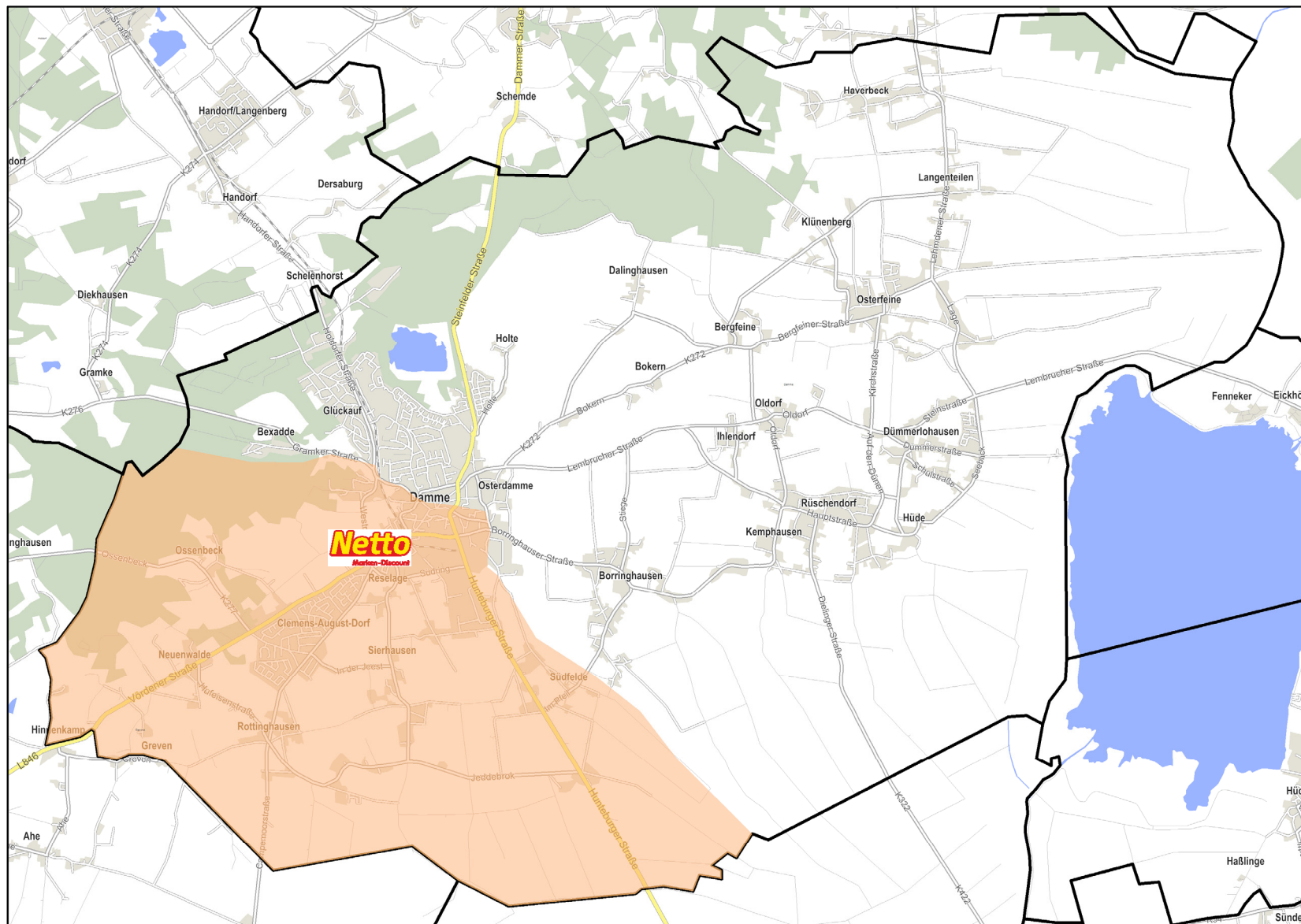
3.1 Einzugsgebiet des Vorhabens

Als Einzugsgebiet wird ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen zur Netto-Filiale gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet wird in Zonen unterteilt, da mit zunehmender Entfernung die Ausrichtung der Verbraucher auf einen Betrieb abnimmt.

Zur Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes werden folgende Kriterien herangezogen:

- /// Wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum
- /// verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes
- /// Betreiber, Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens
- /// Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in Damme
- /// Ergebnisse aus GMA-Untersuchungen in Damme und in den Umlandgemeinden.

Karte 3: Das Einzugsgebiet der Netto-Filiale in Damme



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing;
GMA-Bearbeitung 2019

Das Kerneinzugsgebiet der Netto Filiale bezieht sich auf das südwestliche Stadtgebiet von Damme mit Damme-West, Esch, Nordhofe sowie den Ortsteilen / Bauernschaften Clemens-August-Dorf, Reselage, Rottinghausen, Greven, Hinnenkamp, Neuenwalde, Ossenbeck, Sierhausen und Südfelde. Aktuell leben hier 6.847 Einwohner⁷.

Aufgrund der Lage an einer Hauptdurchgangssachse und der Größe der Filiale sind Nachfrageverflechtungen aus weiteren Gebieten in Damme, wie z.B. aus der Kernstadt, allerdings in einem deutlich geringeren Umfang, zu erwarten. Ein überörtliches Einzugsgebiet wird nicht erschlossen, wenngleich Nachfrageverflechtungen bedingt durch die Lage an der Hauptdurchgangssachse in Richtung Vörden mit Kunden aus Vörden zu rechnen sind. Allerdings ist auch in Neuenkirchen ein umfangreiches Angebot an Lebensmittelmärkten (u.a. Aldi, Lidl), die gut positioniert sind und schnell für Verbraucher aus Vörden erreichbar sind.

3.2 Kaufkraft im Einzugsgebiet

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen betrug die Kaufkraft im periodischen Bedarf etwa 2.859 € pro Kopf im vergangenen Jahr (2017). Bei der Kaufkraftberechnung ist das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau zu beachten. Gemäß der Kennziffer von MB Research lag das Kaufkraftniveau in der Stadt Damme bei 98,4 und damit auf einen unterdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100). Im Einzugsgebiet der Netto-Filiale stand ein Kaufkraftvolumen im **periodischen Bedarf** von ca. 19,3 Mio. € p. a. zur Verfügung.

3.3 Umsatzprognose und Umsatzherkunft

Zur Berechnung des Umsatzes des Vorhabens wird das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt den zu erwartenden Umsatz eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden im Einzugsgebiet. Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß die Vorhaben in der Lage sind, einen Teil der Kaufkraft an sich zu binden. Zudem lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts die perspektivische Umsatzherkunft ableiten. Diese ergibt sich aus der Relation zwischen den in den Zonen des Einzugsgebiets generierten Umsätzen und dem Gesamtumsatz des Vorhabens.

Hingegen lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch die Vorhaben ausgelösten Umsatzrückgänge zu. Es gibt keine Auskunft darüber, wo die Umsätze der Vorhaben bisher gebunden wurden und wie sich diese nach der Erweiterung der Vorhaben neu verteilen werden. Die Umsatzverluste zu Lasten von Wettbewerbern werden nach Lagen differenziert nachfolgend ausführlich behandelt.

Für die Netto-Filiale wird ein Umsatz von ca. 4,0 Mio. € im periodischen Bedarf prognostiziert.

⁷

Quelle: Verwaltung Stadt Damme, nur Hauptwohnsitze (Stand: 30.06.2019).

Tabelle 3: Umsatzprognose für den erweiterten Discounter im periodischen Bedarf

Daten	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz	
			in Mio. €	in %
südwestliches Stadtgebiet, Ortsteile / Bauernschaften	19,3	15	2,9	72
sonstige Bereiche in Damme	-	-	0,6	15
Streuumsatz			0,5	13
Summe			4,0	100

GMA-Berechnungen 09 / 2019, leichte Rundungsdifferenzen möglich

Einschließlich des Umsatzes in den Sortimenten des aperiodischen Bedarfs (Haushaltswaren, Schreibwaren, Klein elektroartikel, Kleintextilien) von ca. 0,4 Mio. € leitet sich ein Umsatz von ca. 4,4 Mio. € ab. Netto Marken-Discount erzielte in 2018 einen Umsatz⁸ von 14,6 Mrd. € (brutto) in 4.168 Filialen in Deutschland. Dies entspricht einem durchschnittlichen Umsatz je Filiale von rd. 3,5 Mio. € p. a.

Der prognostizierte Umsatz von 4,4 Mio. € liegt deutlich über dem vom EHI angegebenen durchschnittlichen Netto Filialumsatz.

3.4 Bewertung des Kongruenzgebotes

Basierend auf der Umsatzherkunft sowie den landes- und regionalplanerischen Vorgaben wird das Kongruenzgebot für das Vorhaben wie folgt bewertet:

Das Einzugsgebiet des zur Erweiterung vorgesehenen Lebensmitteldiscounters erstreckt sich auf Damme. Im periodischen Bedarf ist nach den landesplanerischen Vorgaben der grundzentrale Kongruenzraum ausschlaggebend, also die Stadt Damme. Lediglich 30 % des Vorhabenumsatzes dürften von außerhalb Dammes generiert werden. Im vorliegenden Fall werden lediglich ca. 13 % des Umsatzes mit Verbrauchern erzielt, die nicht in Damme wohnen. **Das grundzentrale Kongruenzgebot wird eingehalten.**

4. Beeinträchtungsverbot

„Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Entwicklung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ (LROP 2017, Kapitel 2.3 Abs. 3 Nr. 8)

Für die Prüfung des Beeinträchtungsverbotes werden städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen in Damme und im Umland ermittelt.

⁸ Quelle: EHI, handelsdaten aktuell 2019, Seiten 85, 229. Die Verkaufsfläche wird vom EHI für Netto Marken-Discount-Nord nicht veröffentlicht, sodass eine Nachberechnung der Flächenproduktivität nicht möglich ist.

4.1 Wettbewerbliche Wirkungen

Die möglichen Umsatzrückgänge werden durch ein Rechenmodell ermittelt, welches auf dem Prinzip des Huff'schen Gravitationsmodells⁹ basiert. Im Wesentlichen fließen zwei Parameter ein:

- die Attraktivität der Wettbewerbsstandorte, die durch Betriebsform, Betreiber, Erscheinungsbild, die Verkaufsflächengröße bzw. den Umsatz beschrieben wird und
- der Distanzwiderstand, der sich aus der Distanz zwischen den einzelnen Wettbewerbsstandorten ergibt.

Für die Bewertung der Vorhaben werden folgende Annahmen getroffen:

- Die Netto-Filiale wird auf der Verkaufsfläche von ca. 1.050 m² einen Umsatz von ca. 4,4 Mio. € erzielen. Davon entfallen ca. 4,0 Mio. € auf Sortimente des periodischen Bedarfs und ca. 0,4 Mio. € auf die aperiodischen Randsortimente.
- Zu berücksichtigen ist, dass Netto Marken-Discount bereits seit Jahren am Standort ansässig ist und einen Umsatz von ca. 3,5 Mio. € erzielt, davon ca. 3,1 Mio. € im periodischen und ca. 0,4 Mio. € im aperiodischen Bedarf. Diese Umsätze werden auch nach der Erweiterung weiterhin gebunden, da sich die Standortrahmenbedingungen verbessern werden.
- Die Bewertung möglicher Beeinträchtigungen durch die geplante Erweiterung erfordert eine Prüfung des **Gesamtvorhabens**. Dementsprechend wird das Vorhaben mit 1.050 m² Verkaufsfläche bewertet. Jedoch ist für die tatsächliche Bewertung der Umsatzumverteilungen die bestehende Filiale zu berücksichtigen.

Im Detail sind folgende Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben zu erwarten:

Tabelle 4: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben im Kernsortiment periodischen Bedarf

Standortlagen / Umverteilung	in Mio. €
Kaufkraftbindung der bestehenden Netto-Filiale	3,1
Umsatzumverteilung ggü. Anbietern im ZVB Innenstadt	0,1
Umsatzumverteilung ggü. Anbietern im sonstigen Stadtgebiet von Damme	0,6
Umsatzumverteilung ggü. Anbietern in Vörden	0,1
Umsatz erweiterte Netto-Filiale	4,0

GMA-Berechnungen 08 / 2019; ca.-Werte gerundet

⁹ Vgl. Huff, David: Defining and estimating a trading area: Journal of Marketing; Vol. 28, 1964 oder Heinitz, G.: Die Analyse von Standorten und Einzugsbereichen, 1999.

Im aperiodischen Randsortiment sind keine Umsatzsteigerungen zu erwarten. Das Randsortiment fällt bei Netto Marken-Discount im Vergleich zu weiteren Discounter, wie z. B. Aldi oder Lidl, weitaus geringer aus.

4.2 Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes

Um beurteilen zu können, ob aus den wettbewerblichen Auswirkungen städtebauliche Effekte entstehen können, wird der Schwellenwert von 10 % Umsatzumverteilung als Hinweis herangezogen¹⁰. Dieser ist jedoch vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten sowie ggf. möglicher Vorschädigungen zentraler Versorgungsbereiche zu bewerten. Funktionsstörungen treten auf, wenn es infolge von Ladenleerständen zu einer Verschlechterung des Angebotes und der städtebaulichen Qualität kommt. Maßgeblich für die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches sind Magnetbetriebe, von deren Kundenfrequenz umliegende kleinere Einzelhandelsbetriebe profitieren. Sofern Magnetbetriebe aufgrund hoher Umsatzrückgänge durch ein Vorhaben geschlossen werden, können sich nachteilige Wirkungen auf das Umfeld ergeben.

Durch die Erweiterung der Netto Marken-Discount-Filiale werden überwiegend die außerhalb der Innenstadt liegenden Supermärkte famila, K+K sowie der Lidl-Discounter betroffen sein. Die Umsatzrückgänge von ca. 2 – 3 % zu Lasten dieser Betriebe ziehen keine nachteiligen Wirkungen nach sich. Zulasten der innerstädtischen Betriebe, z. B. Aldi, Combi werden Umsatzrückgänge von ca. 1–2 % erwartet. Auch diese Umsatzrückgänge werden keine nachteiligen Wirkungen im Sinne von Betriebsaufgaben bedingen. Bezogen auf den relevanten Einzelhandel in Vörden werden sehr geringe Umsatzrückgänge von 2 - 3 % prognostiziert, aus welchen keine nachteiligen städtebaulichen Wirkungen resultieren. Betriebsschließungen infolge der Erweiterung der Netto-Filiale werden nicht gesehen.

Somit liegen die Umsatzrückgänge im niedrigen einstelligen Bereich, eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der verbrauchernahen Versorgung im Untersuchungsraum ist auszuschließen.

Netto Marken-Discount führt ein begrenztes Randsortiment mit aperiodischen Sortimenten, wie z.B. Haushaltswaren, Schreibwaren, Kleinelektroartikel, Kleintextilien). Die Erweiterung der Verkaufsfläche wird benötigt, um das breit und tief gegliederte Kernsortiment besser zu präsentieren. Bei rd. 1.050 m² Verkaufsfläche entfällt rd. 1.000 m² auf das periodische Kernsortiment und rd. 50 m² auf die Randsortimente. Die Verkaufsfläche der Randsortimente entspricht in etwa der heutigen Verkaufsfläche. Auch die Artikelzahlen werden nicht ausgebaut. Insofern sind keine Umsatzsteigerungen im aperiodischen Randsortiment zu erwarten.

¹⁰ Der 10 %-Schwellenwert geht auf eine empirische Langzeitstudie der GMA zum großflächigen Einzelhandel in Baden-Württemberg zurück, die dort u. a. im Auftrag der Industrie- und Handelskammern erstellt wurde.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass mit der geplanten Erweiterung des Netto Marken-Discount-Lebensmitteldiscounters in Damme keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO einhergehen werden. **Das Beeinträchtungsverbot kann in allen Sortimenten eingehalten werden.**

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO führen werden. Das Vorhaben dient v. a. der Modernisierung und Anpassung dieser Netto Marken-Discount-Filiale an aktuelle und künftige Kunden- und Logistikanforderungen. Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“ oder auf die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsgebiet des Vorhabens können ausgeschlossen werden.

IV. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung der Vorhaben		
Grundlagen		
Vorhaben	Erweiterung der Netto Marken-Discount-Filiale von ca. 700 m² auf ca. 1.050 m² Verkaufsfläche	
Rechtsrahmen	Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO	
Mikrostandort	Innerstädtische Randlage, funktionale Ergänzung des innerstädtischen Geschäftsbesatzes	
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	- Einzugsgebiet erstreckt sich auf das südwestliche Stadtgebiet - Kaufkraft im periodischen Bedarf im Einzugsgebiet: ca. 19,3 Mio. €	
Umsatzerwartung	ca. 4,4 Mio. €, davon ca. 4,0 Mio. € im periodischen Bedarf	
Umsatzumverteilungseffekte im Kernsortiment periodischer Bedarf in %	Standortlagen / Umsatzumverteilung	in Mio. €
	Kaufkraftbindung der bestehenden Netto- Filiale	3,1
	Umsatzumverteilung ggü. Anbietern im ZVB Innenstadt	0,1
	Umsatzumverteilung ggü. Anbietern im sonstigen Stadtgebiet von Damme	0,6
	Umsatzumverteilung ggü. Anbietern in Vörden	0,1
	Umsatz erweiterte Netto-Filiale	4,0
Konzentrationsgebot	Das Konzentrationsgebot wird erfüllt. Der Standort liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes eines zentralen Ortes.	
Integrationsgebot	Das Integrationsgebot wird erfüllt. Der Standort liegt zwar nicht innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt, schmiegt sich aber an diesen an. Ein Anschluss an den ÖPNV ist gegeben.	
Kongruenzgebot	Das Kongruenzgebot ist erfüllt. Über 80 % des Umsatzes stammt aus Damme.	
Beeinträchtigungsvorbot	Das Beeinträchtigungsvorbot wird eingehalten. Durch die geringen Umsatzrückgänge wird die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt in Damme nicht beeinträchtigt. Negative Auswirkungen auf die Nahversorgung sind in Damme und in Vörden nicht zu erwarten.	

GMA-Zusammenstellung 09 / 2019

Verzeichnisse	Seite
Kartenverzeichnis	
Karte 1: Lage im Raum und zentralörtliche Struktur	9
Karte 2: Die wesentlichen Wettbewerber in Damme	12
Karte 3: Das Einzugsgebiet der Netto Filiale in Damme	16
Tabellenverzeichnis	
Tabelle 1: Einwohnerveränderung der Stadt Damme im Vergleich	7
Tabelle 2: Strukturprägende Wettbewerber im periodischen Bedarf	10
Tabelle 3: Umsatzprognose für den erweiterten Discounter im periodischen Bedarf	18
Tabelle 4: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben im Kernsortiment periodischen Bedarf	19